

6 実質利回り 最後のチェック項目は実質利回りです。

これは収入から、返済額や税金などのランニングコストをすべて含めた支出を割った数値で、ほかの投資商品と比較検討をする際に役に立ちます。いまアメリカの国債が利回り約4%でハイリターンですが、リスクと言われていています。逆に銀行に預けると、金利は0.1%で超ローリターンです。

2,949,600円(年間BK返済) + 496,800円(年間管理費) + 682,200円(年間税金) = 4,128,600円

9,936,000円(年間収入) - 4,128,600円(年間支出) = 5,807,400円(年間手残り)

5,807,400円 ÷ 58,628,340円(投資総額) × 100 = 9.90%(実質利回り)

単純利回り 9,936,000円(年間収入) ÷ 58,628,340円 = 16.9%

不動産投資も自己責任と言われますが今回のケースですと、9.90%になるので、ミドルリスクミドルリターンな利回りということが言えますよね。



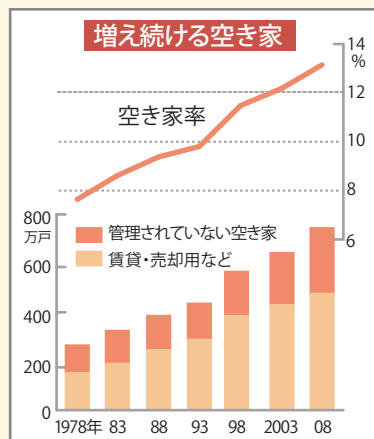
プリマ「成功家になるための資産運用大学」講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

国土交通省 増加し続ける空家対策として解体費用を最大5分の4補助!

平成25年3月18日 日本経済新聞夕刊より

国土交通省は2013年度にも、使わなくなった空き家を個人が解体する費用の一部を補助する方針だ。

国と自治体で合わせて費用の最大5分の4を支援するという。首都直下地震など災害が起こった場合、空き家が倒壊して都心部の避難路をふさぐ危険があることから支援体制を強化し、持ち主に空き家の解体を促す。空き家を解体する所有者は、そこに住んでいないことを示す書類などを市町村に提出し、審査を受ける。解体後に業者からもらう領収書を提出すれば、費用の大半を支援してもらえる。自治体からは「ごみの不法投棄で景観が悪化したり、悪臭がしたりする」「犯罪や火災の発生を誘発する」といった意見が寄せられている。空家所有者には朗報となりそうですね♪



第6回首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査 2012-2013

お金を払ってでも受けたいと思うサービス

- 1位「プロバイダサービス」(33.0%)、
- 2位「ゴキブリ・ダニなどの防虫駆除サービス」(30.3%)、
- 3位「クリーニング受付サービス」(25.8%)

様々な項目がある中、一番興味深いのは、「お金を払ってでも受けたいと思うサービス」の結果です。情報発信は、お金がかかりません。入居者が求めている情報を察知し、発信する事で、喜ばれ、長く住んでもらいやすくなりますよね。住まい方を提案出来る賃貸物件にする事は非常に大切です。

引っ越したばかりなのに、引越したい...

その② [湿気]



goo ランキング (調査期間 3/6 ~ 3/7 有効回答 1083) による「入居者が引越してから失敗したと感じたこと」の第二位は「湿気がひどく、カビが生えやすい」でした。実際に生活してみないとわからない問題点ですが、湿気はカビとダニの原因となり、人によってはアレルギー症状や喘息を引き起こしてしまう場合もあります。カビが発生しやすいところは、①水廻り (キッチン・洗面・浴室) ②空気の滞留するところ (押入れ・玄関・家具の裏など) ③結露のできる場所 (窓廻り・家電) です。対策としては適度な換気がとても大切です。これから湿気と気温が高くなり、最もカビが発生しやすくなる季節です。建物そのものも痛めてしまいますので注意したいですね。

プリマは換気がしやすい建物です

- 湿度調整機能を持つ木材をたくさん使用しています。
- キッチンにもロフトクローゼットにも窓があります。
- 角部屋ならではの2面通風
- シーリングファンの風で空気を循環させます。
- 浴室乾燥機を標準装備しています。

