

# ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 今年締めくくりのご挨拶！？

こんにちは、プレシークの柴田です。冬の寒さも本格的になり、朝夜はとて冷え込みます。根性なしの私は、毎朝起きるのが一苦労です。会社に遅刻しても誰からも怒られることはないのですが、不動産会社は外が明るい時でない出来ない仕事も多く、暗くなるのが早い冬は**日中の時間**がとて貴重です。朝の日の出の時から動けば、もっとたくさん仕事をこなせて健康的な生活になるのですが、そこまでの根性がなく申し訳ございません。

さて、今年も残すところ半月余りになりました。今年を振り返ると、4月に現在の会社を引き継ぐ形で独立してから、試行錯誤を繰り返しながら今日までやってきました。今までずっと営業をしてきて、**人と接すること**が一番多い年になりました。たくさんのお客様とお話しする機会を頂き、不動産会社・ハウスメーカーの営業の方々や提携先である「住まいと保険と資産管理」で一緒に研修した方など、今までこんなにたくさんの方と知り合い接したことはなかったと思います。また、ひとつひとつのこと**全てが勉強**になり、とて多くのことを学ばせて頂きました。しかし、まだまだ未完成で改善の余地も多いと思いますので、これからも皆様のご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

さて、今年最後のニュースレターでは、分譲マンションを賃貸に出すケースについて書いていきたいと思えます。今月始めに独立してから初めて賃貸の募集を依頼されました。貸主様は通常言われるような大家さんではなく、**一般のサラリーマン**の方です。新築時より分譲マンションにお住まいで、この度一戸建てに引越すことになりました。中古の一戸建てだったため、購入資金は自己資金と借入金だけでまかなえるので、必ずしも売却する必要がありません。そこで、売却した場合と賃貸にした場合で、収支のシミュレーションをし、どちらの方が得になるか比べてみた結果により決めようということです。さて、いったいどちらが得になったと予想しますか？・・・一緒に考えてみましょう。まず、売却した場合、売却価格より売却諸費用とローンの残債を引いた残りのお金を、購入した時に借りたローンの返済に充てることができ、**利息の軽減効果**が生まれます。あと、マンション購入価格よりも売却価格が安い場合、居住用財産の譲渡損失の**繰越控除**で所得税の還付があります。売却損は、約2,000万円になりますので、年収700万円の場合、所得税50万円×3年の約150万円が還付されます。利息の軽減効果342万円と繰越控除後の**住宅ローン控除**合計が約20万円になり、合計512万円の利益が生まれました。では、賃貸にした場合はどのようになるでしょうか。

まず、家賃を相場より安めの8万円と想定します。家賃を希望値にしますと、空室になったり減額になったりした場合に、違う結果になることがあるので、相場より**安く想定**しました。この家賃収入が月8万円×12ヶ月×10年×入居率0.9で、合計960万円になります。ここから管理費・修繕積立金・固定資産税の経費（10年で約360万円）を引くと、純収入で600万円になります。それに新しい住宅の**ローン控除**が、約150万円ありますから、併せて750万円の利益になりました。マンションにあるローンの金利や所得税などを計算するともう少し差は縮まりますが、マンションという**資産が残り**、現在築8年で、10年後以降も賃貸収入が入ることも見込まれることから、ここまで見ると賃貸に出した場合の方が計算では有利になります。しかし、賃貸にした場合でも、いいこと尽くめではなく、それなりの**リスク**も残ります。まず、空室率を計算しているものの、入居が保証されていないことで、もし入居者が決まるまで時間がかかった場合、ローン返済が**二重になる**おそれがあります。また、賃料も返めに設定しているものの、賃料が下がり想定よりも収益が悪化する恐れもあります。売却した場合の方が、資産を現金化することですから、いざとお金が必要となった場合にすぐに対処できます。資産を不動産で持つ場合の最大のリスクは**換金性が劣る**ことです。今回の場合、マンションが比較的新しく階数・方位・利便性やエリア特性などから、借り手も見つかりやすいと思われ、万が一借り手がすぐに見つからなくてもなんとかしのげること、マンションのローン残高も少なく早期完済が見込めることや家族の状況などから、最悪の事態は避けられるとの計算の上で、賃貸にすることになりました。このような場合、数字だけの判断ではなく、リスクに耐えられるだけの**余力**があるのか、安定・確実を取るのか、性格や考え方・好みにこれからの家計と資産、**将来設計**をどう考えるかによって、どちらにするか変わってくると思います。私も安いマンション（と言っても団地ですが）を購入し、賃貸に出しております。私の場合、ローン返済と経費の合計と賃貸収入が同じで収支トントンです。エリア特性から、賃貸物件が非常に少ないエリアで、賃料設定さえ間違えなければ、貸し手市場だとの読みがありました。このあたりはプロでない知らない場所では読めないかもしれませんが、今お住まいのエリアについては、我々以上に住んでいる方が生活環境を含めご存知のことだと思います。今回は自宅売却からの賃貸転換でしたが、大手マンション業者からの売れ残りなどで、格安分譲マンションが出ています。**低金利・老後の対策**でも使えます。

今年の営業は27日までを予定しております。皆様も良いお年をお迎え下さい。今年一年お世話になり、**ありがとうございます**。柴田 誠

発行 株式会社プレシーク

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> mail : [info@preseek.jp](mailto:info@preseek.jp)