



# ライフサポートニュース

(住まいと生活に役立つ情報誌)

不動産取引の現場で起こっているリアルな情報に独断を交えながら解説し、これから住宅購入を考えようという方から、すでに購入した方まで、どなた様にも役立つ情報を掲載しております。

2011年(平成23年)春号 No.84

## 目次

1. 投資利回りで自宅(予算)を考えてみる
2. しばたのつぶやき
3. 暮らしの情報
4. 新築購入採算ライン(常磐線)

(発行) 株式会社 プレシーク 代表取締役 柴田 誠  
千葉県柏市酒井根5丁目2番1

TEL 04-7176-1611 [info@preseek.jp](mailto:info@preseek.jp)

[www.preseek.jp](http://www.preseek.jp) [www.preseek.org](http://www.preseek.org)

## ◆投資利回りで自宅（予算）を考えてみる

マンション（不動産）を投資物件として取引する際の目安となる利回りは、表面で **10%が基準** となる。購入する側は「最低でも表面で10%は欲しいな」と思い、売却する側は「表面で10%の利回りがあるから売れるのでは」と思う。

表面利回り10%とは、10%の収入が得られるものです。取引価格を1,000万円とした場合、年間100万円の収入があることとなり、100万円×10年間で購入した価格の1,000万円を回収できるということになります。

賃貸（投資）中には、空室もあり、固定資産税や管理修繕費用の出費もあるため、**表面でみているほど単純に回収することはできませんが**、実質の利回り（手取り額で計算）7%なら、14年半で回収できることとなる。（1,000万÷年70万≒14.28年）

シンプルに考えると、不動産購入価格と維持費用を14年半で回収し、**その後の賃貸収入（収入－費用）と売却で得られる収入は、まるまる利益**ということになります。たとえ、不動産価格が下落しても、儲けが減ることだけです。

これを逆に考えれば、**15年を超えて暮らすなら買ってしまった方が得**となる。15年目に売却した金額分だけ得したということになる。

ただし、これには注意が必要で、前提が利回り10%ということを守るか。自宅の購入となると、**ついつい、もうちょっとと欲張ったり**、自制したとしても、いろいろな事情から利回りが確保できないこともあり得ます。

ファミリー物件の賃料相場が15万円の地域であれば、**15万円×12ヶ月×15年≒2,700万円がライン**となり、それを超える金額となれば、回収期間を長く考えなければならない。

同じ地域で4,000万円の住まいを購入した場合、 $4,000 \text{万円} \div 15 \text{万円} \div 12 \text{ヶ月} \approx 22.2 \text{年}$ となる。23年目以降に価値が残り売却できたら、その分が得したということになります。

**家賃が高い地域であれば、回収期間が短くなるか、採算価格が高くなり、逆に、家賃が低い地域なら、回収期間が長くなり、採算価格が低くなります。**

なお、このような考え方で購入（予算決め）が、すべてに最優先されるということではありません。

転勤が多い方や家族構成、実家や出身、収入、将来の人生設計などなど、いろいろ事情もあるでしょうし、**持ち家への安心感や自由度、満足度、賃貸の気楽さや機動性など、お金では計れないもの**もあります。ひとつの考え方として、ご参考にして頂ければと思います。

## 「しばたのつぶやき」

## 【ゴミ拾い】

現場で、ゴミを拾う、片付けること。現場だけ、仕事でだけじゃないな、日頃も、**街中でもどこでも**、だな。

## 【お出迎え】

駅からバス便の弊社。JR常磐線南柏駅、東武鉄道野田線、新京成電鉄常盤平駅への**お迎えサービスを始めます**。

## 【事前検討の重要性】

スタート前の検討の重要性！『希望条件の優先順位にコンセンサスを得ておかないと、物件探しの際に**評価基準がブレてなかなか決められない**』

## 【ルール】

うちの団地の管理組合に、子供からこんな投稿がありました。「私はペットを飼えないルールを守っているけど、大人の人がそのルールをやぶって、犬などを飼っている人がいるので**それはずるい**と思います。」自己利益のみ考える大人と、社会の規律を守り秩序を維持しようとする子供。

## 【資産価値】

先日、下見に行ったマンションでは、エントランスから敷地のいたるところに、大量の自転車やミニバイクが乱雑に置かれていた。（自転車収納台数の不足）このように、中古であれば、実際にそのマンションを見て、**実態を確認することができる**が、新築の場合、どのようになるか不安も残る。

## 【日ごろの努力】

アジアカップの決勝戦決勝点、一生に一度あるかないかなのような見事さだけど、それまでに何百何千何万という**練習の失敗があったからこそ**なんでしょう。いきなりカッコいいおいしいところだけなんて、神様が与えてくれるわけがない。人生や仕事も。

[http://twitter.com/#!/preseek\\_shibata](http://twitter.com/#!/preseek_shibata)

## 【消費税】

現在非課税扱いの**家賃に消費税**をかけるようにするって話はホント？そもそも、自宅の家賃や自宅の購入・建築などは非課税にした方がいいと思う。収入や金額のライン付きでも。

## 【探すコツ】

中古物件の場合、希望する築年数より、**すこし条件を緩和**（古く）すると、予算内で買える。下げ止まり感も受けられるケースも。

## 【ありえない話】

新築して間もない建て売り住宅で、雨が染み込んだ重みで天井が落ちた事例が、書籍などで紹介されているけど、ほんとに**そんな悲惨なことってある**んですかね。この業界に携わって20年ちかく経つけど、聞いたことないのは、たまたまなのか、運がいいのか。

## 【相続税】

**相続税の増税**により、課税対象者が4%前後から6%前後に拡大。あ～、私は9.4%の方だから関係ないか。6%の中（相続税を考えなければならない資産家）に入りたい。私は相続税ではなく想像税。

## 【惚れちゃう～】

苦勞をしているんだけど表に出さない、**陰で努力している**、って、惚れちゃいますよね。うちの社内にもいるんですけど。

## 【子育て】

学齢期以前に**がまん強さをしつけられた子供**は、その後の学業、対人スキルが優れている傾向がみられるそうです。

この他は [http://twitter.com/#!/preseek\\_shibata](http://twitter.com/#!/preseek_shibata)

※**facebook** を始めました。

<http://www.facebook.com/shibata.makoto>

## 「くらしの情報」

### ◇ 珈琲屋 OB 流山店 (流山市加)



カフェってゆうか『喫茶店』のOBへ行きました。流山市の加(か)というところにあるお店へ。

OBは越谷のあたりへんで幅をきかせているお店です。あんまり千葉県民には馴染みがないかもしれません。唯一、千葉県内であるのはこの流山店のみですし・・・。柏とか松戸にもはやくつくてよう。

ほんと、**ログハウス**って感じの店内。

**天井が高くて気持ち良い。**

各テーブルもちゃんと仕切りがあって周りの目とか気にしないで密談が可能。フフ。

ひとりできても、

**新聞や雑誌がたくさんあるので**

ゆっくりお食事とかお茶で憩えます。



**ぶれんどコーヒー。300円。**

昔に比べて格段とおいしくなりました。スタバなんかのコーヒでいうところのグランデくらいの大きさはあります。

なので、やはりある程度はおいしくないといくさんのめません。

**ミックスサンド。**

**680円だったかな。**

～14時までの注文だったのでランチ的に500円でした。タマゴとハム&ツナと野菜。それになぜかポップコーンがばらばらと。自然派な風味の食パンとツナの味付けがおいしい。



グラスっていうより

**『ガラス鉢』**でやってきた

**いちごジュース(600円)**を前にうんざりのこども。

いちごジュースに背を向け、天井を仰いでるところ。

ちなみにこのでっかいジュースは、他にも金魚鉢とか花瓶など、**ありとあらゆるいろんなおーきいガラス製品に入ってます。**



目印は、このアンバランスな手作り感あふれる看板。

ぜんぜん大通り沿いではないので、流山に不案内な人は、予め地図でしっかり場所の確認を☆

### 珈琲屋 OB 流山店

住所 千葉県流山市加 1-7-1

営業時間 9:00～22:00(L.O.21:30)

### ◇ 華の湯 (成田市)

京成電鉄が分譲した公津の杜という閑静な住宅街、その東のはずれ、成田赤十字病院の前に所在するスーパー銭湯「**華の湯**」。

施設への入場券方式のため、入浴と休憩や食事を繰り返すことも可能。別料金にはなるが、**陶板と遠赤外線効果のある「セラミックボール」**を用い、湯を使わない岩盤浴形式の足浴と、岩盤「薬用玉石」の上に寝転び、快い発汗を癒しの音楽と共に共感して頂く岩盤浴もある。お風呂だけでなく、健康センター、ヒーリング施設のような印象を受ける。



浴場は、和の湯と洋の湯の二種類があり、日替わりで男女が入れ替わる。二度とも和の湯の日にあたったため、この記事は和の湯のみ記述。

(次ページへつづく)



(前ページから)

洗い場には種類の違うボディソープやリンスインシャンプーが置いてあり、わたしのような貧乏性にとっては楽しい。  
**内湯の大風呂はトルマリン鉱石を使用したトルマリン風呂。**  
 こういうプラスアルファの特典にも弱い私。内湯は比較的広い。サウナは、通常のものにくわえ、塩サウナもあり。



露天風呂は、ローテーションで変わる**人工温泉「温泉めぐりの湯」と高濃度炭酸泉**が中心。(他に壺湯)。温泉めぐりの湯のお風呂は大きいが、露天風呂の屋根をささえる柱が、お風呂の中に据えられており、これが、多くの入浴者がいても、居心地良く落ち着かせてくれる。背中を持たれたり、他の人との仕切り代わりになる効果。

高濃度炭酸泉は、他の施設よりは、ややぬるめか。TVもあるので、あきっぱい私のような性格でもゆっくりと長く浸かっていることができる。露天風呂の壁際には、外に顔を出す木の釜風呂があったが、印象的に、これ使えるの?という感じに受け、だれも近寄りさえしない。

露天風呂を始め、お風呂以外の施設も、**全体的にのんびりのどかにゆっくりと、という雰囲気**になっており、一日をゆったりとせたくに過ごすのに、お勧めできる施設ではないでしょうか。とくに、平日のランチセットや岩盤浴セットは、お得感あり。

◇ サンメリー柏酒井根店 (柏市)

こんにちは。食べすぎ注意! ななみです。



昨年12月にオープンしたベーカリー&レストラン「**サンメリー柏酒井根店**」に行ってきました♪

ずーっと気にはなっていたけどなかなか行く機会がなく、昨日、ランチに連れて行って貰いました。

とっても広い敷地で駐車場もたくさんありました。



平日だったけど、数組待ち。ちょっと見づらいですが、**ランチビュッフェ 990円**。メインのお料理を10種類くらいから選んでパンとサラダが食べ放題。ドリンクはコーヒー紅茶ならお代わり自由といった形式。

こちらがサラダバー。



こちらが窯出しパンバー。一見、種類少ないんじゃない?と思いますが、**常時違うパンに変わる**ようで制限時間90分内、沢山の種類のパンが食べれちゃいます。(トースターがありませんので是非温めてから)



こちらがメイン。

名前をすっかり忘れてしまいましたが**オムライス**。

**グラタン♪**



**ミートソース**

ビュッフェといってもメインがちゃんとでてくるので、サラダとパンはそんなに食べられないですね。おなかいっぱい。

レストランの隣にベーカリーも売っていますよ。是非ぜひ行って見て下さい。



## ◇ 新築戸建の購入採算ライン (JR 常磐線)

ファミリータイプの目安賃料より、新築の一戸建てを賃貸にした想定賃料を計算し、その賃料を下回る返済 (自己資金ゼロ、諸費用は別途) となる購入金額を計算してみました。

いわゆる収益還元法を基にしたもので、**潜在的な不動産の力 (収益力) から、どの程度の金額が妥当なのか、割高、割安などの参考**になると思われます。

計算：購入金額の 100% を住宅ローンで借りた場合の返済額 (35 年、2%) が、想定賃料を下回るラインの金額。

例えば、松戸駅で新築一戸建て (建物面積 100m<sup>2</sup>・徒歩 10 分) を購入しようとしたとき、総額が 6,791 万円を下回れば割安、上回れば割高とも考えられます。さらに、この**金額以下で借入額を抑えれば、賃貸にした際の賃料が返済額を上回る**こととなります。

ただし、築年数の経過とともに賃料は下がるとすれば、下がる分だけの蓄えなり、購入時の自己資金投入・借入金額の軽減が必要です。購入金額は採算ラインとして、そこに 10~20% 程度の自己資金を投入するのがお勧めされます。

※自己資金は購入金額の 10~20%+ 諸費用分。

さらに、35 年間、**ずっと入居者がいるとも限らず、メンテナンスコストなども考慮**すると、貯蓄または繰上げ返済などの検討も必要です。なお、想定賃料に駐車場を考慮しておりませんので、その分の賃料余力はあります。

モデルとなる一戸建ては、建物面積 100m<sup>2</sup>・徒歩 10 分としております。購入する建物の面積や駅からの距離が変わる場合は調整が必要です。

※ 他の沿線はサイトをご覧ください。

目安賃料の算出には、実際に入居者を募集している情報を基にしておりますが、成約賃料は不明であること、モデルとした物件を変更することにより、多少変動致します。

各駅での地域事情などもあり、単身向き・ファミリー向きの**エリア特性、賃貸供給状況などにより、想定賃料・採算ラインも変わります**。両隣の駅や駅ごとの特性なども考慮してみると、いろいろと地域事情も分かります。

【新築戸建 100m<sup>2</sup> (徒歩 10 分) の購入採算ライン一覧】

松戸駅：6,791 万円

北松戸駅：2,776 万円 (注)

馬橋駅：4,857 万円

新松戸駅：5,815 万円

北小金駅：5,761 万円

南柏駅：5,731 万円

柏駅：5,867 万円

北柏駅：3,914 万円

我孫子駅：4,829 万円

天王台駅：4,263 万円

※算出された金額は目安であり、

購入に際して個別の検証が必要です。

松戸駅、柏駅は、さすがの金額です。**新松戸駅が予想外に伸びなかったですが、これは、分譲マンションのストックが相当数あり、賃料が抑えられているからかもしれません。**

分譲の場合は、我孫子駅・天王台駅も視野に入れることが多くありますが、賃貸の場合、柏駅までと区切ることが多いため、北柏駅以北の賃料は伸びなかったものと思われま

## 『あとがき』 -----

★不動産情報を掲載した不動産情報サイト

(<http://www.kashiwa-preseek.jp/>) にて

※ **非公開情報**もご覧いただくことができます。

サイトの左側メニュー「会員ページ」をクリックし、

**ID : preseek と PASS : 71761611** をご入力頂きますと、沿線別にすべての情報をご確認頂けます。

※ 情報掲載のリクエストも受け付けております。

久しぶりの発刊となりました。みなさまにおかれましては、健やかにお過ごしでしょうか。

わたくしごとですが、昨年秋より体調を崩しており、うまれて初めての本格的な検査を致しましたが、結果は、たいしたこともなかったようで、暴飲暴食を避け、運動、睡眠など規則正しい生活をということでした。

生活習慣病、メタボのしばたでした。