TM FUDOSAN / OWNER SUPPORT

物件を売るか
持ち続けるか

収支・修繕・融資をあわせて考える

株式会社TM不動産



築年数だけでは決められない

古い建物でも、管理や状態によって使い続けられます

建物

構造、設備、修繕履歴、現在の状態。

収支

賃料、空室、維持費、借入れを確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

保有した場合の支出

家賃収入だけでなく、将来の修繕費も見ます

毎年

管理、税金、保険、返済など。

将来

配管や設備、大規模修繕の時期と費用。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

売却した場合の手残り

売却価格から、借入れや諸費用を整理

確認

売却見込み額、借入残高、必要な諸費用。

税金

個別事情によるため、専門家に確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

購入価格と売却価格だけでは分からない

保有中から売却までの収支を通して見ます

保有中

家賃収入から経費や返済を支払い、借入残高が減ります。

売却時

残債、修繕費、売却費用や税金も含め、全体の収支を整理します。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

古い物件の配管修理

元記事では、修理箇所によって工事が大きくなる例を紹介

配管

コンクリート内など手が届かない場所では、配管の引き直しが必要な場合も。

浴室の下

ユニットバスの交換を伴い、80万〜100万円かかる例にも触れています。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

買い手の融資条件

買いたい人がいても、希望どおり借りられるとは限りません

金融機関

築年数、担保評価、融資期間。

買い手

金利や必要な自己資金も判断材料。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

共同担保と資産全体

元記事では、売却が次の購入につながる可能性にも触れています

売却資金

売却したお金で、残債の少ない別の物件の借入れを完済する。

次の購入

完済した物件を共同担保として使える可能性を検討します。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

資産全体で考える

複数物件がある場合、一棟だけで結論を出さない

借入れ

残高、返済予定、担保の関係。

将来

次の修繕や購入に必要な資金。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

比較の準備

保有と売却の双方で、条件をそろえます

保有

今後の収入・支出と修繕計画。

売却

売却価格の見込みと手残り。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

余裕があるうちに検討

急いで判断する前に情報を整理します

現状

物件と借入れの資料をまとめる。

相談

管理会社、金融機関、必要な専門家へ確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

物件に合わせて、一つずつ整理する

気になることは、お気軽にご相談ください

賃貸経営のご相談

株式会社TM不動産　072-344-9350

受付時間 9:00〜17:00

元記事を読む　コラム一覧　サービス一覧　お問い合わせ