



### 不動産価格と家賃は、連動しない！！？”

皆さん、こんにちは。今回は、“不動産投資と家賃”の話です。川崎区駅前のワルムマンション『ルネ川崎』（1990年完成）を例に“不動産投資と家賃”について考えてみたいと思います。



まず、『ルネ川崎 707号室』（総戸数70戸）の建物概要を………

**所在地** 川崎市川崎区小川町 18-8(川崎駅徒歩8分)

**間取** 1K (17.5㎡) **構造** 鉄筋コンクリート10階建

その① 1990年(バブル時)新築………

**価格** 2,700万円⇒(家賃7.0～7.5万円。利回り3.2%)

**金利** 5.7%⇒(全額ローンを組むと、手取りは**大赤字**)

その② 2001年(最安値)中古………

**価格** 600万円⇒(家賃6.5～7.0万円。利回り13.5%)

**金利** 2.2%⇒(管理費・修繕積立金を払っても数万円の**黒字**)

その③ 2022年(現在)中古………

**価格** 950万円⇒(家賃5.7～6.5万円。利回り7.5%)

**金利** 1.3%⇒(管理費・修繕積立金は上昇しているが、**黒字**)



上記からわかることは………

1990年のバブル崩壊後、最安値(2001年)までに、価格は80%下落しましたが、家賃は30%下落程度でした。更に直近の20年間においては、家賃下落は10%程度でしたが、価格は50%程度上昇しました。この様に**不動産価格と家賃は単純に連動しない**ことがわかります。

バブル期、投資家は『貯金感覚で毎月、数万円持ち出しても、ローン完済後は家賃と物件が手に入り、更に、節税になり**転売すればすぐに儲かる！！**』という発想で投資を行いました。しかし、バブルが崩壊して大きな損失を被りました。バブル崩壊から30年が経過しましたが、結果として、**立地の良い鉄筋コンクリートの物件**は築年数に関わらず投資物件として、今でも**魅力を感じている投資家は多い！**とうことですね！！

### 不動産投資にご興味がある方、お声かけ下さいね！





## このようなご相談があればご連絡ください

相続対策！に  
何から手を  
付けて良いか  
分からない・・・

借地権は売却  
できるの？  
地代や更新料の  
金額は・・・？

老朽化したアパー  
ト・ビルを建て替え  
たいので相談した  
い・・・

相続を受けた  
不動産について  
どう手続きをすべき  
か分からない・・・



所有している  
アパートの家賃  
滞納が多い、  
どうしたら・・・？

駐車場にしている、  
土地がある。  
もっと収益が上がる  
活用の方法は？

ローンが返せない！  
不動産を売却して  
も返済できない！

隣との境界線がわ  
からない。測量には  
お金がかかるの？



## 川崎中央プランナーは、“専門家”が多い。

宅地建物取引士（8名）・中小企業診断士（1名）・行政書士（1名）・不動産コンサルティングマスター（2名）  
管理業務主任者（2名）・マンション管理士（1名）・ファイナンシャルプランナー（2名）・測量士補（1名）  
賃貸不動産経営管理士（7名）・2級施工管理士（1名）



## 《無料相続相談会のご案内》



### 第4回《川崎市無料“相続”相談会》

●相続の手続きがわからない●空室や遠方の不動産を相続した●遺言の書き方がわからない●きょうだい間で財産を公平に分けたい●節税対策を何から始めたらよいかわからないなどなど！！**ご家族の感情などが絡み合っている時は、**プロに相談して対策を練っておくことは重要です！！

**お問合せ・予約 044(246)5831**

- 日 時 4月3日（日）/4日（月）
- 会 場 **高津市民館（11階 第2会議室）**  
川崎市高津区溝口 1-4-1 ノクティ2
- 時 間 10時から16時30分
- 相談員 野田俊哉（司法書士）  
西徳幸（税理士）  
保木英伸（税理士）  
木村真教（宅地建物取引士） 他

