

地下鉄徒歩5分圏内の分譲と賃貸は5年後750万円、10年後688万円差額金!!

物件の立地,共用施設,セキュリティ,設備,建物のクオリティ等により下表より10%前後の増減が生じます。

下記表金額の別途に消費税が必要です。

専用面積(33㎡)10坪の場合で比較 (2023年3月時単価)	
分譲の場合(覚王山駅5分新築坪当り280万~380万)	賃貸の場合 (坪当り10,000円)
購入費平均 (30,000,000円) 5年間: 仲介料,登録費,税金返済不可金 13.3% 約4,000,000円(表A) 10年間: 仲介料,登録費,税金返済不可金 15.8% 約4,750,000円(表A)	賃料 (100,000円) 共益費含む
管理費、積立金平均 月20,000円×12ヶ月 = (年240,000円) 240,000円×5年間 = 約1,200,000円 240,000円×10年間 = 約2,400,000円	一時金: 礼金、仲介料、保証会社等 返済不可金 (4~5ヶ月分)400,000円~500,000円
売却時仲介料(約)3%、修繕費、諸経費(約)1.5% 5年後: 30,000,000円×74%×4.5% = 約1,000,000円 10年後: 30,000,000円×62%×4.5% = 約837,000円	賃料共益費年合計 (1,200,000円) (10年間契約更新料、賃料増減無し)
5年後建物償却費 30,000,000円×26% = 約7,800,000円(表B) 10年後建物償却費 30,000,000円×38% = 約11,400,000円(表B)	1,200,000円×5年間 = 合計 6,000,000円 1,200,000円×10年間 = 合計 12,000,000円
5年間必要経費合計 4,000,000円+1,200,000円+1,000,000円+7,800,000円 = 14,000,000円 10年間必要経費合計 4,750,000円+2,400,000円+837,000円+11,400,000円 = 19,387,000円	5年間必要経費合計 (一時金) 500,000円 + (賃料) 6,000,000円 = 650,000円 10年間必要経費合計 (一時金) 500,000円 + (賃料) 12,000,000円 = 12,500,000円
5年間合計必要経費 14,000,000円(月当り233,300円) 10年間合計必要経費 19,387,000円(月当り161,500円)	5年間合計必要経費 6,500,000円(月当り108,300円) 10年間合計必要経費 12,500,000円(月当り104,200円)
分譲と賃貸の必要金額差額合計 5年間: 分譲14,000,000円 - 賃貸6,500,000円 = 差額7,500,000円 分譲と賃貸の必要金額差額合計 10年間: 分譲19,387,000円 - 賃貸12,500,000円 = 差額6,887,000円	
5年後賃貸より7,500,000円の損失金! (7,500,000円 ÷ 60ヶ月 = 月当り125,000円の損失金)	5年後分譲購入より7,500,000円お得! (7,500,000円 ÷ 60ヶ月 = 月当り125,000円お得)
10年後賃貸より6,887,000円の損失金! (6,887,000円 ÷ 120ヶ月 = 月当り57,400円損失金)	10年後分譲購入より6,887,000円お得! (6,887,000円 ÷ 120ヶ月 = 月当り57,400円お得)
分譲マンション購入時住宅ローン借入金が必要な場合 上記月額合計の別途に例: 借入金200万円の場合年間利息約1%20万円が別途必要。	

(表A) 3000万円マンション購入時の仲介手数料、登記費用、取得税、毎年固定資産税及び諸経費

正規仲介手数料 (約)3%	約100万円
登記費用・登録免許税(所有・抵当権設定費用)	約50万円
司法書士依頼費用	約10万円
印紙税(売買・ローン契約時)	約3万円
不動産取得税(固定資産税評価額70%2100万 - 新築控除額1200万) × 3%	約27万円
固定資産税 1.4%・都市計画税 0.3% (軽減税率等条件に依り異なる) = 年当り 約15万	5年間: 約75万円 10年間: 約150万円
管理費・修繕積立金・一時金(基金)	約35万円
住宅ローン関連一時金費用(保証会社加入金等)	約100万円
一時金及び返済不可金 合計	5年間 約400万円 10年間約475万円
取得価額3000万円に対する割合	5年間 13.3% 10年間 15.8%

分譲マンション購入時住宅ローン借入金が必要な場合 **上記月額合計の別途に例: 借入金200万円の場合年間利息約1%20万円が別途必要。**

築年数別中古マンション坪単価 (坪単価/万円) 下表売却カレッジ引用

(表B)	愛知	3都市(東京、大阪、愛知)平均坪単価	平均下落率
築1年	153.3	192.6	-10%
築5年	109.2	159.5	(3000万円 × ▲26% = ▲780万円) -26%
築10年	88.6	133.8	(3000万円 × ▲38% = ▲1140万円) -38%

* 人口の少子化等に依り分譲マンション価格は二極化が加速し、上(表B)下落率は更に激しくなることが予測されます。