

問題 26

全額借金してアパートを建てた場合の手取収入はいくらになるでしょうか？ 月額家賃は4万円、金利は3.0%、借入期間は20年です。

今年40歳になったばかりのサラリーマンA氏には親から相続した約200㎡の土地があります。

退職した後の個人年金とするためアパートを計画していますが、地方であるため家賃は4万円程度です。

建築資金についても親から相続したお金がいくらありますが、できれば全額借金したいと考えています。

退職時点で借金はすべて返済したいので借入期間は20年となりますが、毎月の手取収入はいくらになるでしょうか？

なお、建築費は諸経費込みで1戸当たり500万円程度です。

答

1戸当たりの月額手取収入は6,271円です。

<解説>

借金してアパートを建てた場合、家賃収入から借入金を返済することになりますが、それ以外に固定資産税とか修繕費、管理費等を支払う必要があります。

これらの諸経費を家賃収入の15%程度かかるとすると、A氏の場合の毎月の手取収入は次のようになります。

| | |
|---------|---------------------------|
| 家賃収入 | 40,000円 |
| 借入金返済額 | 27,729円(192ページの借入金返済額表より) |
| 諸経費 | 6,000円(40,000円×15%) |
| 差引:手取収入 | 6,271円 |

「えー！ 6,271円ポッチ？」と言われそうですが、次ページの表をご覧ください。この表は上記の条件で自己資金投入割合別、借入期間別に月額手取収入を一覧表示したものです。

自己資金投入割合0%、借入期間20年が交差する所を見ますと「6,271円」となっています。上記で計算した結果と同額になっていますが、これはあくまで1~20年目のものです。

借入金の返済が終わる21年目以降は34,000円(40,000円 - 6,000円)となります。これは1戸当たりですから、まあまあ金額ではないでしょうか？

ところでA氏の場合、ある程度の自己資金があるようですが、預金していても金利はほぼゼロです。できればアパートの建築資金に充当されたほうが良いと思います。

自己資金の投入割合を50%とした場合の毎月の手取収入は20,136円です。ただし、この場合も借入金の返済が終わる21年目以降は同じ34,000円となります。

『自己資金投入割合別』手取収入比較表

建築費 500万円、家賃 40,000円/月、金利 3.000%

| 自己資金 投入割合 | 自己資金 | 月 額 手 取 収 入 | | | 手取収入累計額(25年間) | | |
|--------------|-------|-------------|---------|---------|---------------|---------|---------|
| | | 借 入 期 間 | | | 借 入 期 間 | | |
| | | 15年 | 20年 | 25年 | 15年 | 20年 | 25年 |
| 0% | 0万円 | -529円 | 6,271円 | 10,290円 | 398万円 | 355万円 | 309万円 |
| 10% | 50万円 | 2,924円 | 9,044円 | 12,661円 | 461万円 | 421万円 | 380万円 |
| 20% | 100万円 | 6,377円 | 11,817円 | 15,032円 | 523万円 | 488万円 | 451万円 |
| 30% | 150万円 | 9,830円 | 14,590円 | 17,403円 | 585万円 | 554万円 | 522万円 |
| 40% | 200万円 | 13,283円 | 17,363円 | 19,774円 | 647万円 | 621万円 | 593万円 |
| 50% | 250万円 | 16,736円 | 20,136円 | 22,145円 | 709万円 | 687万円 | 664万円 |
| 60% | 300万円 | 20,189円 | 22,909円 | 24,516円 | 771万円 | 754万円 | 735万円 |
| 70% | 350万円 | 23,642円 | 25,682円 | 26,887円 | 834万円 | 820万円 | 807万円 |
| 80% | 400万円 | 27,095円 | 28,455円 | 29,258円 | 896万円 | 887万円 | 878万円 |
| 90% | 450万円 | 30,548円 | 31,228円 | 31,629円 | 958万円 | 953万円 | 949万円 |
| 100% | 500万円 | 34,000円 | 34,000円 | 34,000円 | 1,020万円 | 1,020万円 | 1,020万円 |

(注)1. 固定資産税、修繕積立金、管理費等として手取収入の15%を計上しております。
 2. 上記手取収入は所得税、住民税、事業税を支払う前の金額です。

