

2012年(平成24年)1月30日

意外に眠ったままの資産が多い、そう思われることが多々ある。年金受給が間近に迫った方から「もう少し不動産を購入して安定収入を増やしたい」と、資産形成のコンサルティング依頼をいただいたことがあった。



資産背景をつかいて、戦略を検討していくと、都内の某駅徒歩圏内に駐車場を保有していることが判明。聞けば、すでにローンが完済しているその駐車場のネット収入は年間250万円なので、さらに200万円ほど収入を増やして生

### 運用資産の最適化を考える

10

活を安定させたいとのことだった。

しかし、そもそも現在保有中である駐車場の運用利回りを算出するため更地の実勢価格を調査してみると、土地面積60坪のその駐車場エリアは坪350万円が相場だったため、350万円×60坪＝2億1000万円

市場調査のうえ賃貸ニーズ

## 資産組み替えも選択肢に

### 保有物件の収益性を把握しよう

万円が取引価格と想定された。つまり、この駐車場は売却すれば2億1000万円(売却益・残債なし、譲渡費用は考慮せず)の現金となるにもかかわらず、保有してネット収入250万円を得ているということだ。

なので、資産としてのネット利回りは250万円

(ネット収入)÷2億1000万円(売却手取り価格)＝1.19%(一)にしか過ぎない。では、売却ではなくアパート・マンションを建てたらどうなのか、という点とも比較検討することが大切だ。

そこで、法規制を確認し、2億1000万円×6% (運用利回り)＝1260万円増加する。

ひよっとすると建築が目的の会社であれば、この切り口での営業になるかもしれない。ただ、都心の中古区分ワルムのキャップレートが6%前後であることを考えると、売却手取り2億1000万円×6%

万円のキャッシュフローとなつたので、収益性では圧倒的に組み替え資産にはかなわない。

ただ、資産には思い入れがあるのも人情だ。「手放すぐらいなら収益アップは少して構わない」とか、あるいは「建築コストの借入れで相続税が下れば」などと、相続対策も兼ねる

「つもり」で建築を選択する方も多いかもしれない。そこで忘れてはいけない考え方が、V(価値)＝I(ネット収入)／R(キャップレート)になってくる。建築してI(ネット収入)が800万円となったもの、仮にキャップレートが7%のエリアだとすれば、その不動産(土地+建物)の価値は約1億1400万円となるのだ。売却すれば2億1000万円の価値のある土地に4000万円の建築コストをかけたばかりに、収益性が改善されたように見えて、実は資産価値は低下してしまつたわけだ。

取り返しのつかなくなる前に、資産の棚卸しを一度やってみてはいかがだろうか。

中元崇(CFネット不動産コンサルタント・CFP)