

# 週刊住宅

オーナー・投資家

金融機関の物件評価の手法には、一般的に収益還元評価と積算評価が採用される。

収益還元評価は、物件の収益力(ネット収入)をキャップレート(期待利回り)で割り戻した価格をいい、その物件の家賃収入が上がれば物件価格は上がり、キャップレートが上がれば、物件価格は下がることになる。

## CFネット流 稼実践塾

キャップレートとは、投資家側が、その物件に想定するリスク対して、これくらい利回りを求めるのであるとする期待利回りのこと。

### 収益還元評価と積算評価の考え方

54

とだ。このキャップレートは物件の立地や築年数、管理状態などによって異なってくるわけだが、大規模修繕をした物件と、大規模修繕をする前の物件とでも投資家が背負うリスクは大きく異なってくる。

当然リスクの高い物件ほど利回りを高く求める必要があり、どちらの手法によっても評価額が算出されていることが望ましい。しかし、投資物件を選定するうえでは、そもそも皆さん自身の投資目的を考慮することこそが最も重要なのだ。そして、この投資目的は、ほとんどの投資家の場合「安定した家賃収入を得る」ということに尽きるのではないだろうか。

そう考えた時には、積算評価ではなく、まずは収益還元評価で物件選定することが大前提になるのである。それだけ物件の売り出し価格以上の積算評価が出ていようと、その物件が空室だらけで家賃収入が期待できず、ローン返済もままならないことにつながるの

## 安定収益の物件選びが基本 背負えるリスクを明確に

がある。つまり、これから大規模修繕が必要な物件というのは、キャップレートが高くなって、結果として物件価格が下がるわけである。

一方の積算評価とは、路線価から見る土地の価格(路線価×土地面積)と、建物の価格(新築時の平方メートルあたりの価格×延床面積)を合わせたものである。積算評価は、物件の価格を算出していることが望ましい。しかし、投資物件を選定するうえでは、そもそも皆さん自身の投資目的を考慮することこそが最も重要なのだ。そして、この投資目的は、ほとんどの投資家の場合「安定した家賃収入を得る」ということに尽きるのではないだろうか。

それだけ物件の売り出し価格以上の積算評価が出ていようと、その物件が空室だらけで家賃収入が期待できず、ローン返済もままならないことにつながるの

山内真也(CFネット不動産コンサルタント)「不動産投資」の流儀」著者・CPM(米国公認不動産経営管理士)・不動産コンサルタント・宅地建物取引主任者



ではないだろうか。インターネットや書籍などを通して、不動産投資に関する様々な情報が交錯するようになった。しかし、皆さん自身が不動産投資に際して背負えるリスクを明確にすることが、不動産投資家としての道を踏み外さないことにつながるの