

週刊住宅

前回同様、実際にあった複数の代替案を検討します。

①売却した場合の手取り金Egを計算する②改修費用や建て替え費用を計算する③合計した総投資額を計算する④想定賃料と空室率、運営費を調べて正味の

CFネット流 家実践塾

収入(NOI)を計算する⑤借り入れた場合の返済額を計算する⑥実際の手取り金(CF)を計算する⑦NOI÷総投資額(FCR)、CF+Eg(CCR)など投資指標を使って効率や安全率を計算する……というステップを踏んで代替案の

収益物件の建築で知っておくべきこと⑥

59

活用方法の収益指標比較 建築せず買い替えも選択肢に

本利回り(CCR)は0.56%→0.99%と改善し、リフォーム有利という結果になります。

では、戸建賃貸・新築アパートへの建て替えの選択肢はどうでしょうか。

(3)戸建賃貸2棟の建築費は解体費210万円+各1300万円、合計2810万円。Eq1917

選択をするということを選んだ。回までご紹介しました。試算すると(1)現状から(2)「2戸1」リフォームをした場合は次のように変化します。

税引後CF(ATCF)は10万円→19万円、投資自体の利回り(FCR)は0.57%→3.98%、自己資本利回り(ACC)は4.08%→4.74%。

万円との合計4727万円。ATCF91万円・FCR4.81%・CCR4.74%という結果です。

の借入(3%30年)で投資すると10.8%程度のCCRで、CFは207万円。こういった数字を積み重ね、物件への思い入れとCFを比較しながら提案すると「やっぱり買い替え」となる場合もよくあります。

次に(4)LDK4戸のアパート建設では、Eq+解体費+建築費700万円×4戸で総投資額4927万円、家賃6.5万円

「Eq1917万円を使う」と、ほかにはどんな投資ができるか」という検討もします。FCR6.5%の物件を現金で購入するとCFは125万円。7000万円前後の物件に8割程度

猪俣淳(いのまた きよし)CFネットSGM・南青山建築工房取締役・1級建築士・不動産コンサルタント・CPM・CCIMほか建築、不動産、保険、金融など関連資格23種を保有。著書に「誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略」など

