

最近、当社の会員である投資家の方々が、区分投資物件の購入依頼が増えて

いる。安倍政権発足後の金融緩和による経済効果である。アベノミクスの影響が大きいと思われる。投資家が所有していた証券や為替の売却

# cf ネット 家賃

益を算込んで、現物資産である不動産に組み替え、インカムゲインに切り替えるのが主な目的だ。現在当社で主に取り扱っている中古区分、いわゆるワンルーム物件の価格は、東京23区の場合は山手線内側が700万〜900万

## 盛りに上がる首都圏中古ワンルーム投資

68

円。山手線外側から離れるにつれて600万円から700万円程度になる。取れる賃料は5・5万円〜7・5万円。立地と広さによって差があるが、都内はワンルームといえども賃料水準が高い。少子化も懸念されるが、まだまだ単身者の転入が見込まれる都内

も、物件選定には細心の注が必要である。特に、建物の規模が30戸より少ない場合、修繕費立金が十分に貯まっておらず、大規模修繕が見送られる建物も少なくない。防水処置や給排水管入れ替

えはもちろんのこと、外観も月額7・5万円で入居中、千代田区東神田のDマン ショーンは売り出し価格980万円、管理費90万円、表面利回り9・47%。販売面からは、SRC・10階建ての4階で、1Kタイプの21・75平方。築年数は20年、総戸数は64戸。現在は

### 安定運用は物件選びがカギ

#### 管理・修繕状況と「純収益」を確認

の投資需要は安定的と見込んでいる。主な取扱物件の築年数は20〜30年が多く、築10年程度の物件の取り扱いはほとんどない。築10年程度のワンルームは価格が1000万円を超えてしまい、取得価格と賃料収入とのバランスが合わないためだ。築年を経た物件が多いことから

かどうかをチェックする必要がある。過去の修繕履歴を調査することも欠かせない。

管理費修繕積立金が9450円—といった情報が読み取れる。

GPI(総滞在収入)7

・5万円/月—空室率3%

・22500円=EGGI

(実効総収入)7・275

万円/月—OPEX

(運営費用)1・771万

円/月(固定資産税)3・3

万円・PMF(賃料)の7

・35%)=NOI(純営業収益)5・504万円/月、66・05万円/年

右のNOIからFCR(実質利回り)を計算してみよう。FCR=NOI

66・05万円/購入総費用1000万円=6・41%となる。

このような過程で計算をすることによって、表面利回りから実質利回りFCRを算出することが可能だ。

GPIからEGGIを求め、OPEXを引くことでNOIを算出することが収益分析の基本なのである。

今回は、融資利用時のレバレッジの有効性の分析を解説する。

渡辺章好(CFネット)

アセットマネジメント事業部・不動産コンサルタント

ク技能合格者・宅建建物取引主任者