

週刊住宅

CFネット流 大家実践塾

160

価格上昇局面での投資判断①

収益物件の価格が上昇し、NOI÷総投資額)と、借入の場合の約2倍になる。融緩和が金利・掛目・融資期間におよぶと、収益物件の利回りは下がる(価格上昇)メカニズムを解説する。

1 キャップレートへの影響
物件価格(V)を決定する要因は、営業純利益(NOI)と資本化率(キャップレート=R)である。式で表すと「 $V = NOI \div R$ 」。

年間1000万円のNOIがあり、資本化率が10%であれば、1000万円÷10%=1億円が物件価格、5%であれば2億円になる。投資利回りになる。

「NOI÷総投資額」と、借入の場合の約2倍になる。つまりFCR=7.5%の投資の大部分を、K%=6%のローン負担割合で行ったことにより1.5%の差を生じ、その部分が自分の投資のキャッシュフローを増加させたのである。

では、金融緩和により金利3.5%が2.0%、融資期間25年が30年になった場合はどうか。年間返済は540万円が400万円となる。K%は6%が4.4%。「イールドギャップを1.5%確保する」には、FCRは5.94%で充分となる。つまりNOI800万円

金融緩和で価格が上昇

低利回り低下でも同じ収益に

キャップレートの構成要素は、「 r_f (無リスク金利)+ r_p (リスクプレミアム)+ g (NOI成長率)」。

つまり、金融緩和の影響は以下のようになる。①長期国債利回りが低下し、 r_f を押し下げる②金融緩和は景況感を押し上げるため、投資リスクが減少し r_p を押し下げる③インフレ懸念が生じ、 g を押し上げる。

2 レバレッジ効果への影響
投資資本の投資効率を高める「レバレッジ効果」は、投資自体の利回り(FCR 26.0万円÷1700万円 級建築士)

例えば、物件価格の9割相当である9000万円の融資を受けた場合、投資する自己資本は諸費用を含めて1700万円、ローン返済分がNOIから差し引かれる。年利3.5%、25年ならば、年間返済額は約540万円(年間返済540万円÷借入9000万円=K%=6.00%)。NOI800万円から年間返済額540万円を差し引くと、手取りは260万円(=税引前キャッシュフロー)。

シア・エフ・ネットシニアコンサルタント 猪俣 淳(CPM・CCIM・一級建築士)

FCR 26.0万円÷1700万円 級建築士)