週刊住宅

2019年（令和元年）9月9日号
NO. 2876　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,500円本体・送料込み（税込み19,980円）

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070
問い合わせ：info@sjt.co.jp 情報提供：press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

78

「相続対策の不動産投資の仕組み ⑨」

売買双方にメリット見いだす
内部収益率IRRの役割

今回の不動産投資の仕組み9回目ではIRRに触れる。NPV（Net Present Value＝正味現在価値）の説明とセットで出てくる指標として「IRR（internal rate of return）」があるが、これは内部収益率のこと。投資による収益性を市場金利などと比較して指標することで投資効率判定に利用するものだ。不動産に投じた投資額とそこから得られるキャッシュフローの現在価値が等しくなるように計算する複利割引率である。

NPVを計算する時には、将来得られる収益をすべて「期待利回り」で現在価値に割り戻して初期投資額を差し引くという計算をする。この期待利回りは、自分で好きに設定できる。国債の利回りを使うこともあれば、自分が手がけている他の投資の利回りを使うことも可能である。

さて、IRRとは、キャッシュフローの現在価値がNPVがゼロになる期待利回りのことを示す。

前回の例で計算して見よう。

1000万円を現在投資して1年後にプラス100万円、2年後にプラス100万円、3年後にプラス1000万円（CF100万円＋売却額900万円）となった。さらに、もう少し期待利回りを上げて再び計算していくなど計算を繰り返すことでNPVがゼロになる期待利回りを探す。

また実際は、金融電卓やエクセルの関数で簡単に計算することも可能だ。今回の場合は、結局IRRが6・89ということになった。これは購入、運営、売却までのすべて含めて1年あたり6・89%で運用できたということを意味している。

不動産投資においては、収益性に基づいて相場を判断できるデータが重要である。一般的に売り主は高く売りたい、買い主は安く買いたいというものであり、この矛盾をどう解消するかがマッチングの成否を握っている。端的に言えば、購入する人にとっては、来年、再来年の利回りが重要となって考察していく。

次回はRRとNPVの考え方を相続税対策に応用して、買い主にとっては生涯の収支に基づいてIRRで判断できる。売る人だけでなく買う人のメリットがないと取引が成立しない。

したケースでNPVを計算するときに期待利回りを10%として計算してみると、NPVはマイナス75・13になる。期待利回りを欲張りすぎだ。

そして5%で計算してみるとNPVがプラス49・78となった。さらに、もう少し期待利回りを上げて再び計算していくなど計算を繰り返すことでNPVがゼロになる期待利回りを探す。

また実際は、金融電卓やエクセルの関数で簡単に計算することも可能だ。今回の場合は、結局IRRが6・89ということになった。これは購入、運営、売却までのすべて含めて1年あたり6・89%で運用できたということを意味している。

不動産投資においては、収益性に基づいて相場を判断できるデータが重要である。一般的に売り主は高く売りたい、買い主は安く買いたいというものであり、この矛盾をどう解消するかがマッチングの成否を握っている。端的に言えば、購入する人にとっては、来年、再来年の利回りが重要となって考察していく。

次回はRRとNPVの考え方を相続税対策に応用して、買い主にとっては生涯の収支に基づいてIRRで判断できる。売る人だけでなく買う人のメリットがないと取引が成立しない。

■鎌倉鑑定　小林雅裕
〒247―0056 神奈川県鎌倉市大船2―19―35C Fネッツ鎌倉ビル
電話＝0467・22・7772、携帯＝080・4196・1167ファクス＝045・330・5773、
kobayashi@kkantei.com：http://kkantei.com