

2016年(平成28年)4月25日・5月2日号  
NO.2727 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社  
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL 03(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

# 週刊住宅

昨今の不動産価格の上昇により、すでに物件を保有している人からの売却相談が増えている。特にリーマンショックや東日本大震災の直後に物件を購入した人などは、現在の市況下で売却した場合、キャピタルゲインを得ることが多い。

資産組み換えを検討する際は「売却した後、どうするのか?」が大事になる。

実際に「売却した後、どうするのか?」が大事になる。

そこで組み換え後のCCR(キャッププレート)におけるキャッププレート(期)の計算式を用いて算出する必要がある。

購入時の投資分析	
総投資額	1,000万円
諸費用	100万円
価格	900万円
自己資金	1,000万円
ネット利回り	6%
営業純利益(NOI)	60万円
自己資金	1,000万円
=	6%
自己資金利回り(CCR)	6%

図② 1,500万円で売却した場合の分析(6年目に売却)	
譲渡所得の計算	
譲渡所得 = 譲渡金額 - (取得費 + 譲渡費用)	
1,500万円 - (約900万円 + 約60万円) = 約540万円	
譲渡税 :	約540万円 × 長期譲渡税率 20.315% = 約110万円
[手取りの計算]	
手取り = 譲渡金額 - (譲渡税 + 譲渡費用)	
1,500万円 - (約110万円 + 約60万円)	
手取り = 約1,330万円	
[現況分析]	
営業純利益(NOI)60万円 + 現況自己資金 1,330万 = 4.51%	
自己資金利回り(CCR) 4.51%	
内部收益率(IRR) 10.25%	

## CFネッツ流 大家実践塾

## 価格上昇期の資産組み換え

188

不動産相場の上昇により、購入時よりも高く売れたとしても、売却で得た資金を元手に再度、投資物件を購入する場合は当然ながら、購入する物件も値上がりしていることになる。

例えは都心3区(千代田、中央、港区)の区分ワンルームの中には、この2~3年で価格が約2倍に上昇した物件もある。現在、当社

待利回り)は4~4.5%程度である。

図①のように総投資額(物件価格+諸費用)1000万円で購入した場合の自己資金に対する利回り

(以下、CCR=Cash on Cash Return)は6%だっ

たが、図②のように現在、

これがひと月物件価格も上昇1500万円で売却できる場合のCCRは、売却後の

手取り金である1330万円を現在の投下自己資金と

度で取り引きしていくエリアのキャッププレート(期)の場合は、現在のCCRは

4.51%であり、現在の周辺相場のキャッププレートは4~4.5%程度であり、組み換えた場合でも資金の効率はほとんど変わらないことが分かる。

今回、相談を受けた事例は、都内一等地の物件で、これがひと月物件価格も上昇する可能性が高く、売却後の資金効率も今より大きくなることから、このまま保有を継続するよりもアフ

## 自己資金利回りの比較を 売却で利益も、購入物件も値上がり

る。

CFネッツ不  
動産コンサルタ  
ント 吳山英明



～吳山によるセミナーの  
内容～

バイスした。  
もちろん資金効率が変わらなくても、エリアを郊外から都心に、築古から築浅物件に組み換えられるケ

スなど)では組み換えを行つ場合もある。結局は投資家が「何を優先させるのか」によるのだ。投下している

自己資金の効率は常に変動しており、購入時、現在、そして組み換えたCCRを比較検討したうえで判断する必要があ

る。

そこで組み換えたCCRを比較検討したうえで判断する必要があ

る。

自ら都心に、築古から築浅物件に組み換えられるケ

スなど)では組み換えを行つ場合もある。結局は投資家が「何を優先させるのか」によるのだ。投下している

自己資金の効率は常に変動しており、購入時、現在、そして組み換えたCCRを比較検討したうえで判断する必要があ

る。

自ら都心に、築古から築浅物件に組み換えられるケ

スなど)では組み換えを行つ場合もある。結局は投資家が「何を優先させるのか」によるのだ。投下している

自己資金の効率は常に変動しており、購入時、現在、そして組み換えたCCRを比較検討したうえで判断する必要があ

る。