2016年（平成28年）7月18日号
NO.2738　（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

CFネッツ流 大家実践塾

199

今できるアパート投資を考える

利回り低下で新築・築浅中心に

土地購入し新築する手法も

価格が上昇する中、仕入れがさらに難しくなりつつある。

東京23区で表面利回り7%を確保できるような物件はほとんど見かけなくなった。これだけ利回りが低下すると、現在、取り扱いの多い一棟物件は、修繕コストの負担の少ない新築アパートが中心になる。これは、購入してから高額な修繕コストがかかると、それだけで毎月のキャッシュフローなんてほとんど残らなくなるためである。このため、新築や築浅の木造アパートの取り扱いが多くなり、かつオーナーに土地から購入してもらう分割実行融資型のアパートタイプが、最近は特に増えつつある。

売り主業者が土地を購入してアパートを企画すると、その分、不動産取得税などの諸経費がかかるため、それならオーナーに土地から買ってもらうことにより、少しでも利回りを確保しようという考え方である。

現場で土地の仕入れをしていると、まず建築士の目線として間取りを入れ、そこから逆算して土地建物の総額を出すことになる。

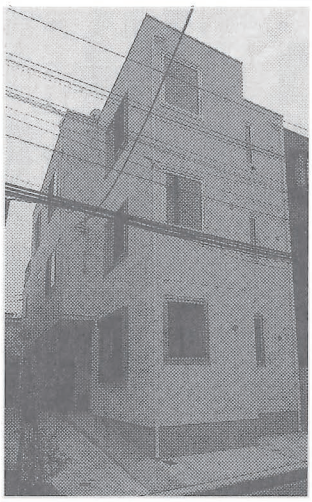
もう少し分かりやすく説明してみたい。仮に、20平方㍍×8戸、木造2階建ての新築アパートプランだとして、賃料相場が6万円であれば年間家賃収入576万円になる。そこから空室率5%（当社首都圏の管理物件はおおよそ5%の空室率）と運営費率15%を差し引いたネットの収入は460万円である。ネットの利回り5%確保したいのであれば、460万円÷5%＝9216万円になり、土地建物総額をこの金額で収めればいいということである。

仕入れた土地が5000万円であるなら、建築費の上限は4216万円になる。このようにして間取りを想定して、そこから賃料相場を調べ、逆算して土地建物総額を計算するという手法である。

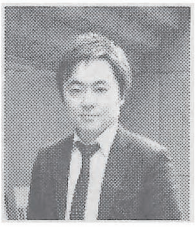
メリットは賃貸運営を意識したプラン作りができることと、利回りが高くなることだ。これだけ優良な物件が少ない中で、オーナーの選択肢が増えることにもなる。

デメリットは、先行して利息がかかる、銀行手続が増える、融資先が限られることである。

このような手法で進めたとしても、お薦めできる土地は決して多いわけではない。だが、こうした市況だからこそ、今できるアパート投資を考えて取り組んでいくべきである。



利回り低下で新築の選択肢になる（イメージ）



シー・エフ・ネッツ　不動産コンサルタント　山内真也