

週刊住宅

2019年（令和元年）8月5日号

NO. 2872（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 バビル

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ネット流 新・大家実践塾

相続税圧縮は不動産投資として成り立っているからだ。基本的な投資の知識を身に付ける必要がある。

●「表面利回り」のつづきを見破る方法

まずは表面利回り。想定年間収入を物件価格で割り出す。例えば年間600万円の家賃収入を見込む不動産が1億円なら表面利回りは6%。収益物件の値付けは

75

「相続対策の不動産投資の仕組み ⑥」

表面利回りを基準に決定することが多いが、結構いい加減であてにならない。

・家賃のつそ

想定家賃は売り主が設定した家賃だ。相場賃料との乖離がないかを調べる。新築賃料はアテにならない。

一方、新築未入居物件も想定賃料ではない

のほぼ参考にならない。満室渡しの新築も問題がないわけではない。

無理して高い賃料で入居している場合が多い。売り主の工夫次第で利回りを調整できるためだ。

そうした点を理解することが大事。近隣の賃貸業者に家賃相場を聞いたり、信頼できる借り上げ業者に責

任をもって借り上げられる

賃料を査定してもらうなど。新築時の賃料が維持でき

るわけはなく、私の場合は、築20年までは毎年1%ずつ家賃が下落するシミュ

レーションしている。・空室率のつそ

表面利回りの計算に空室率に勘案されない。物件購

・運営経費のつそ

表面利回りに運営費用は格1億5000万円、表面

利回り7%（＝想定年間収入は1050万円）とする。これを査定すると、相場賃

料で1年間満室だった場合の賃料収入は1000万円（GPI）となる。GPI

を勘案して算出した利回り50万円（NOI）である。購入経費を1200万円とすると、購入総額は1億2000万円。750万円

表面利回りに騙されない

節税と投資は両税額圧縮の輪

裕

■鎌倉鑑定 小林雅

率は勘案していない。地方物件の表面利回りは高く都心の表面利回りが低い。だ

は満室想定で、そこから空室率と未回収損を差し引く。都内の良い場所です

質的な利回りはどちらもそう変わらない。今後の人口動態を勘案すると都心物件を市場家賃に引き直す。空

室率や運営経費、購入経費し引くとネットの収入は70・4668・1851

6 神奈川県鎌倉市大船2-19-35 CFネット鎌倉ビル 電話0467・22・772、携帯080・4196・1167 ファク

ス045・330・5773、個人ファクス02