

CPM®がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
 第49回

**相続対策のつもりが
資産価値の下落に**

意外に眠ったままの資産が多い、そう思われることが多々ある。年金受給が間近に迫った方より「もう少し不動産を購入して安定収入を増やしたい」と、資産形成のコンサルティンク依頼をいただいたことがあった。資産背景を伺いつつ戦略を検討していくと、都内の某駅徒歩圏内に賃貸駐車場を保有していることが判明。聞けば、既にローン完済しているその駐車場のネット収入は年間250万円(土地売却手取りが800万円、建物売却手取りが2億1000万円)と、仮にキャップレート(コスト)70000円、ネット利回り2.9%に改善され、ネット収入も550万円増加したわけだ。仮に建築コストの7000万円を金利1%の返済期間35年で資金調達したとしても、年間返済額(ADS)は237万円のため、キャッシュフローは313万円(550万円-237万円)と、うわげだ。

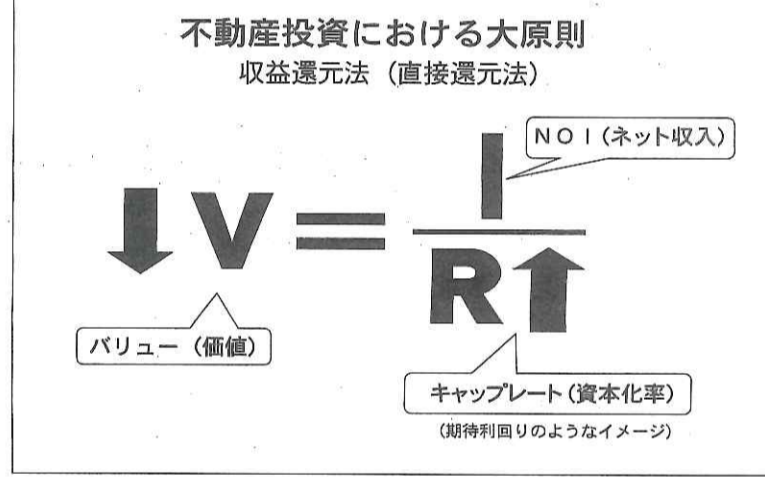
保有か資産組み換えかを数字で比較検討

この駐車場は売却すれば増加することになる。2億1000万円(売却益・残債ナシ、譲渡費用考慮せず)の現金となるのにもかかわらず保有し、後で売却することを考える。売却手取り2億1000万円(売却手取り)÷2億1000万円(売却手取り)×100%で算出すると、売却利回り10%となる。これは、現在のネット利回り2.9%に比べて、売却利回りが3.5倍に増加することになる。ただし、都心の中古区分ワンルームにおけるキャップレートが4.5%前後の場合、この駐車場の売却利回り10%は、売却利回り2.5%前後のワンルームに比べて、売却利回りが4倍に増加することになる。これは、売却利回り2.5%前後のワンルームに比べて、売却利回りが4倍に増加することになる。

**自己資本配当率を
定期的に検証する**

また、現在、資産を保有されている方にとって問題になっているのは、いつまで保有し続けるのかという点かと思われる。不動産投資において、保有期間中の自己資本配当率(CCR)は変動する。購入・建築当時は投資金額が自己資本と一致することになる。つまり、購入時のCFI00万円、投資した自己資本が1000万円ならCCR10%だが、仮に2年目のCFI00万円でも、その物件を売却して売却手

取得後、いかに実務にそのスキルを落とし込むかが学べる資格として、プラチナ出版の主催する「REASAM(不動産総合戦略マスター)養成講座」を受講をお勧めさせていただきます。(毎月第4週掲載)



ただし、そんなにもうがキャッシュフローの増えるなら売却しよう、で加が大きくなる場合もある。売却したあとの目的や目標によって、選択肢がどのような効果を生むのかを検討することが大切となる。レバレッジを掛けて再投資をするならば、果たして希望の融資が受けられるのか、このあたりを必要とする前に金融機関に打診が必要となるし、最近の市況下で現実的なCCRはどの程度になるか情報集めて資産組み換え後のキャッシュフローの増減についての見直しも必要となる。逆にレバレッジを掛けず、借入れを減らすため現金投資するにしても、投資できる自己資金の範囲内の収益率

IREM
 INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

副社長 東京本社・名古屋支社
 プロック長
 CPM® CCIM® 不動産コンサルタント

執筆者
 シー・エフ・ネッツ 中元 宗

首都圏を中心として1棟マンション、1棟アパート、年間1000戸以上の実績を誇る。営業の実際は、シエフ・エフ・ネッツグループの専門家で、取得・運用・出口に特化した戦略的なコンサルティングに携わっている。

CLOUDSIGN

電子契約市場 導入社数No.1*

日本の法律に適した 弁護士監修の電子契約サービス

クラウドサイン

賃貸住宅フェア2019 in 東京・出展情報
 当日は弁護士ドットコムブースにお越しください

まもなく開始! 重要事項説明書等の電磁的方法による交付に関する社会実験

展示会では契約書の電子化事例をご紹介します

☑ 賃貸借契約書 ☑ マンション管理委託契約書
 賃貸入居申込書、賃貸更新契約書、家賃保証契約書、駐車場賃貸借契約書、リフォーム工事契約書、工事請負契約書...など

お問い合わせ先
 弁護士ドットコム株式会社
 クラウドサイン事業部
 sales@cloudsign.jp
 03-5544-8416 (平日10:00-19:00)

*電子契約サービス主要12社において、有償・無償を含む発注者側ベースでの利用登録社数(株)矢野経済研究所調べ 2018年8月末現在