

2012年(平成24年)4月9日

CFネット流 家実践塾

不動産投資が流行して久しいが、近ごろやっと投資分析の必要性に重きが置かれるようになってきた。

本紙を「読」の方々なら、そのあたりは心得ていらっしゃるだろう。実際、内容を知らずして、分析なしで投資するなどという恐

ろしいことはできなくなる。とはいえ、頭を悩ますような難解な計算をする必要はない。加減乗除の世界だ。

まず、分析を行うに当たり、グロスの収入(GPI)から空室損や運営費(OPPEX)を引いたネットの収

19

不動産投資分析の盲点

入(NOI)を算出する。そして、融資を利用するのであれば、ここからさらにローンの年間支払い額(ADS)を引いた税引き前の手取り収入(BTCF)を算出しなければならない。

張ってこなければならぬ。指標を出すまでの計算式は実に単純だが、実はここに大きな盲点があるのだ。

大きく減少する可能性が高まるし、それでは、厳しい見通されれば購入できる物件などほとんどなくなってしまう。あへて冷静、かつ的確に賃料を想定しなければならぬ。

計算式を覚えてしまえばどう難しくはない投資分析だが、賃料や運営費を読み違えて算出した分析結果には、大きな落とし穴があることに注意していただきたい。計算式さえわかれば誰にでもできてしまうが故の盲点なのだ。

賃料設定は甘からず厳しからず

数字一つ読み違えでデフォルトも

る物件の物差しを合わせていくわけだ。

前述の通り、計算式の一番元となるのがグロスの賃料(GPI)、そして空室損、運営費(OPPEX)である。

これ以下は計算式に当てはめていくのだが、このGPIとOPPEXだけは自分でどこから数字を引く

場賃料”のことだ。現賃借人からの賃料収入がいくらあるか? ではなく、あくまで、今空室になって募集を開始したとして、新しい賃借人が決まる賃料はいくらか? という現在の賃料相場に重きを置かなくてはならない。

物件であれば、空室損と運営費だけでもグロス収入の約35%程度を見っておく必要がある。この重要な点を加味せず計算してはデフォルトの危険性が大きくなる。

また、運営費はマンションであれば管理費・修繕積立金、固定資産税・都市計画税、管理を任せるなり管

これを希望的観測で甘く見過ぎれば収支は目論見より

また、運営費はマンションであれば管理費・修繕積立金、固定資産税・都市計画税、管理を任せるなり管



吉住由里子(CFネット大阪支社・不動産コンサルタント・CPM)

最近、大阪でも指標に合う物件が出てきた。ぜひ大阪も注目していただきたい。