

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第486回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

大学のゼミナールで、千葉真浦安市にある賃貸アパートの投資分析に取り組んでいる。写真は2・2億円で売り出し中の収益用不動産だ。新築後数年経過した鉄骨造の建物で、外壁は軽量気泡コンクリート板

である。建物形状が魅力的とも、街並み形成に貢献しているともいえない。他方、一見して賃貸アパートと

## 賃貸アパートに投資する

わかる建物が多い中、玄関など共用部分の造り方に工夫がある。平凡で安価な造りだが、賃貸市場で競争力を持つ側面があり、投資対象として

は魅力的かもしれない。

第一段階として、価格の妥当性を おおよそ判断するために、相続税路線価から地価公示価格相当の土地価格を求め、総額から控除して建物価格を求めた。結果、高すぎて妥当とは言いにくい。

投資分析には様々な方法があるが、プロジェクトの大小にかかわらず、また、不動産以外の投資と比較できる利回りで判断したい。しか

る瞬間に売却する場合の

内部収益率（IRR）を求めると想定して全期間の自己資本利回りを求め、期待値より高ければ投資適格と判断する方法だ。

既存建物に投資する場合の分析は購入後のキャッシュフローを予測すればよいが、第一段階の疑問を解くことも

に、第二段階の分析を精緻化するために、建築プロジェクトの初期投資

# 理論的な方法で初期投資推計

し、不動産の利回りには定義がななく、十分説明せずに様々な利回りをしていることが、不動産投資を不透明

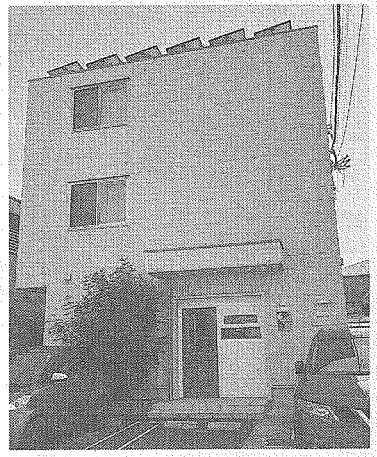
にしている。必要経費を控除する前、土地価格を考慮しない、単年度のものなど、現実のものよりも有利に思える利回りは改善の余地がある。

第二段階として、不動産を購入して10年間賃貸経営し、10年目が終わる瞬間に売却する場合の内部収益率（IRR）を求めると想定して全期間の自己資本利回りを求め、期待値より高ければ投資適格と判断する方法だ。

既存建物に投資する場合の分析は購入後のキャッシュフローを予測すればよいが、第一段階の疑問を解くこともに、第二段階の分析を精緻化するために、建築プロジェクトの初期投資額を推定した。土地購入費、建物建設費に加算する各種税金や専門家の手数料、期中金利等は相当額になる。宅建士試験ほかで学修した項目だが、項目を網羅して実額を求めるとは初めてで、項目の多さ、税金の高さを実感する一方、専門家の報酬は高いとはいえない。

額を推定した。土地購入費、建物建設費に加算する各種税金や専門家の手数料、期中金利等は相当額になる。宅建士試験ほかで学修した項目だが、項目を網羅して実額を求めるとは初めてで、項目の多さ、税金の高さを実感する一方、専門家の報酬は高いとはいえない。

【教員のコメント】  
遊休土地の所有者が経営する従来型と異なる、投資家の投資を意識した賃貸アパートが増えている。初期投資を抑える、追加投資の余地がある、一定期間保有後に有利な条件で売却可能など、投資不動産に精通した建築設計手腕に期待が高まる。



投資分析する賃貸アパート



北浦 陸 碧  
不動産学部3年

第二段階として、不動産を購入して10年間賃貸経営し、10年目が終わる瞬間に売却する場合の内部収益率（IRR）を求めると想定して全期間の自己資本利回りを求め、期待値より高ければ投資適格と判断する方法だ。