

REIBS「投資オンライン学科」

第1章 実践チェック



不動産オーナーによる不動産オーナーのための学校

REIBS

不動産オーナー経営学院リーブス

<第1章> 利回り

利回りの計算方法について

- (1) 表面利回り
- (2) 実質利回り
- (3) キャッシュフロー利回り(CF利回り)
- (4) リフォーム後の利回り

物件A: 新築マンション



物件B: 中古マンション



<物件情報>

物件Aの新築マンションと物件Bの中古マンションを比較したときにそれぞれの問いに答えなさい。

物件情報	物件A 新築マンション	物件B 中古アパート
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額
銀行ローン返済	100万円／年額	40万円／年額
ローン返済年数	30年	25年

<DAY1> 表面利回り（新築）

月10万円の家賃が入る物件Aの新築マンション1室を3,000万円で購入しました。

Q1. 物件Aの表面利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A 新築マンション	物件B 中古アパート
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額

<DAY1> 表面利回り（新築）

<Tips> 表面（グロス）利回りとは？

表面利回り(%) = 年間家賃売上 ÷ 物件価格 × 100

<DAY2> 表面利回り（中古）

月6万円の家賃が入る物件Bの中古アパート1室を1,000万円で購入しました。

Q2. 物件Bの表面利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A 新築マンション	物件B 中古アパート
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額

<DAY2> 表面利回り（中古）

<Tips> 利回りが高いとは？

新築VS中古では、中古の方が毎月の家賃売上に対する購入価格が安いいため、利回りが高く(数字があがる)なる傾向があります。立地や建物のグレードが良いと利回りが低くなります。

<DAY3> 実質利回り（新築）

月10万円の家賃が入る物件Aの新築マンション1室を3,000万円で購入しました。マンションの管理会社へ管理費と修繕積立金及び固定資産税をあわせて月に1万円の諸費用を支払います。

Q3. 物件Aの実質利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A 新築マンション	物件B 中古アパート
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額

<DAY3>実質利回り（新築）

<Tips>実質（ネット）利回りとは？

実質利回り(%) = (年間家賃売上 - 諸費用) ÷ 物件価格 × 100

<DAY4> 実質利回り（中古）

月6万円の家賃が入る物件Bの中古アパート1室を1,000万円で購入しました。アパートの管理会社へ管理費と修繕積立金及び固定資産税をあわせて月に1万円の諸費用を支払います。

Q4. 物件Bの実質利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A 新築マンション	物件B 中古アパート
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額

<DAY4>実質利回り（中古）

<Tips>諸費用とは？

諸費用とは管理費と修繕積立金及び固定資産税などを合わせた金額です。建物が古くなるにつれて修繕費が増えるため、家賃売上に対する諸費用の支払いの割合が高まります。

物件Aを購入して30年の銀行ローン返済で年間100万円を支払います。

Q5. 物件Aを3,000万円で購入した場合のキャッシュフロー利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A	物件B
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額
銀行ローン返済	100万円／年額	40万円／年額
ローン返済年数	30年	25年



<Tips> キャッシュフロー(CF)利回りとは？

$$\text{CF利回り}(\%) = (\text{年間家賃売上} - \text{諸費用} - \text{借入金}) \div \text{物件価格} \times 100$$

物件Bを購入して25年の銀行ローン返済で年間40万円を支払います。

Q5. 物件Bを1,000万円で購入した場合のキャッシュフロー利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A	物件B
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額
銀行ローン返済	100万円／年額	40万円／年額
ローン返済年数	30年	25年

<Tips> 銀行ローン返済の計算式

毎年の返済支払額＝銀行ローンの借入総額÷支払い年数
毎年の銀行ローンの返済支払額は、銀行ローンの借入総額から支払い年数（一般的に15年～35年）で割った数字です。

<DAY7> リフォーム投資（中古）

物件Bをリフォームして家賃8万円で貸しました。

Q7. 物件Bのリフォーム後の表面利回りはいくらでしょうか？

物件情報	物件A 新築マンション	物件B 中古マンション
購入価格	3,000万円	1,000万円
家賃	10万円／月額	6万円／月額
管理費	5,000円／月額	5,000円／月額
修繕積立金	3,000円／月額	3,000円／月額
固定資産税	2,000円／月額	2,000円／月額
銀行ローン返済	100万円／年額	40万円／年額
ローン返済年数	30年	25年

<DAY7> リフォーム投資（中古）

<Tips> お部屋のリフォーム投資（専有部）とは？

お部屋の改装をすることです。壁紙の張り替えや設備の取り換え、間取りの変更などを指します。お部屋を貸すときにリフォームをすることで従来よりも高い家賃でお部屋を貸すことができます。