

1. テーマ「利回り」

不動産投資をするうえで、収益の「利回り」に着目していきます。

ここでは収益力の指標や利回り計算のポイントについて学びます。また物件を簡単に比較検討することができ、毎年どれだけのお金が残るのかを自分で計算することができます。

こんな質問にお答えします

- ・利回り 5%っていい方なのですか？
- ・新築マンションを1室買った後にどんな費用がかかるのですか？
- ・中古マンションを買った方が儲かるのですか？

用語解説クイズ（1問1答）

DAY1.

○表面利回り（新築）

質問①

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？

$10 \text{ 万円} \times 12 \text{ カ月} = 120 \text{ 万円}$

$120 \div 3,000 \times 100 = 4.0 \text{ (\%)}$

<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

表面利回りとは、年間の家賃売上の総額を物件価格で割った数字です。

DAY2.

○表面利回り（中古）

質問②

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。

Q2-1. 物件 B の表面利回りはいくらでしょうか？

$6 \text{ 万円} \times 12 \text{ カ月} = 72 \text{ 万円}$

$72 \div 1,000 \times 100 = 7.2 \text{ (\%)}$

<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（数字があがる）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）

質問③

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？

$$(10 \text{ 万円} - 1 \text{ 万円}) \times 12 \text{ カ月} = 108 \text{ 万円}$$

$$108 \div 3,000 \times 100 = 3.6 (\%)$$

<Tips>実質（ネット）利回りとは？

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

実質利回りとは、年間の家賃売上から管理費、修繕積立金、固定資産税等の諸費用を引いた利益を物件価格で割った数字です。

DAY4.

○実質利回り（中古）

質問④

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？

$$(6 \text{ 万円} - 1 \text{ 万円}) \times 12 \text{ カ月} = 60 \text{ 万円}$$

$$60 \div 1,000 \times 100 = 6.0 (\%)$$

<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。

DAY5.

○キャッシュフロー利回り（新築）

質問⑤

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？

$$(10 \text{ 万円} - 1 \text{ 万円}) \times 12 \text{ カ月} = 108 \text{ 万円}$$

$$108 \text{ 万円} - 100 \text{ 万円} = 8 \text{ 万円}$$

$$8 \div 3,000 \times 100 = 0.27 (\%)$$

<Tips>キャッシュフロー（CF）利回りとは？

CF 利回り（％）＝（年間家賃売上－諸費用－借入金）÷ 物件価格×100

CF 利回りとは、年間の家賃収入から管理費等の諸費用と借入金の返済を引いた手残りのお金を物件価格で割った数字です。

DAY6.

○キャッシュフロー利回り（中古）

質問⑥

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。

Q6. 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？

(6 万円-1 万円)×12 カ月=60 万円

60 万円-40 万円=20 万円

20÷1,000×100=2.0（％）

<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

質問⑦

物件 B をリフォームして家賃 8 万円で貸しました。

Q1. 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？

8 万円×12 カ月=96 万円

96÷1,000×100=9.6（％）

<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。