

# 土地活用収益物件

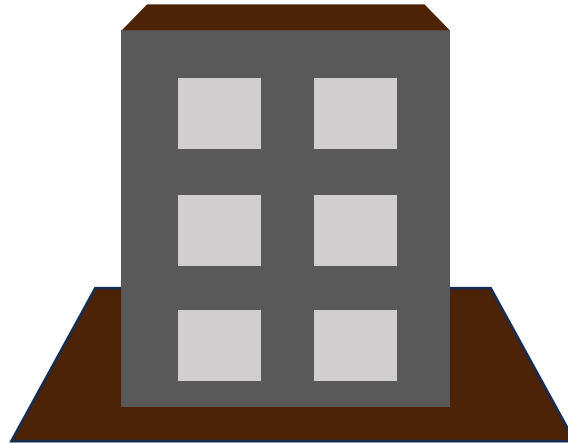
利回りのカラクリと落とし穴

# 不動産の価値 = 評価（査定方法）

取引事例  
比較法

収益還元法

原価法



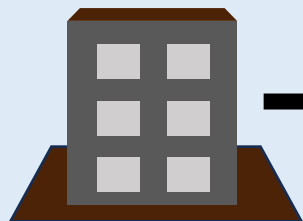
収益還元法・・・利回り計算

# 表面利回り (gross グロス)

(年間家賃収入 ÷ 物件価格) × 100

物件価格

3000万円



年間家賃収入

120万円



(120万円 ÷ 3000万円) × 100 = 4%

利回り4.0%

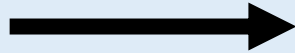
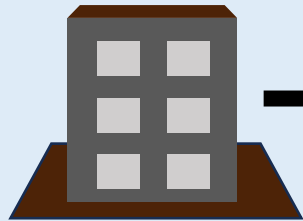
計算例

# 実質利回り (net ネット)

(年間家賃収入-経費支出)

÷物件価格×100

物件価格  
3000万円



経費20万円

年間家賃収入 - 経費  
= 100万円



$(100万円 \div 3000万円) \times 100 = 3.3\%$

利回り3.3%

計算例

# 利回りでよく聞く言葉

**想定利回り（満室時利回り）**

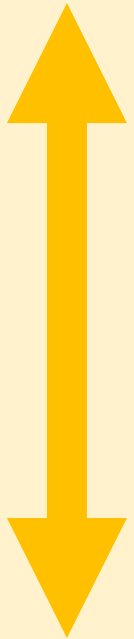
満室であることを想定して計算

**現行利回り**

現行の入居状況を基に計算

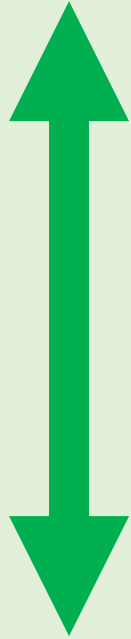
# 収益物件の利回り原理原則

築年数  
新しい



老朽化  
進行

立地  
良



不便  
地方

利回り  
低い



利回り  
高い

グレード  
高



安普  
請

管理  
良好

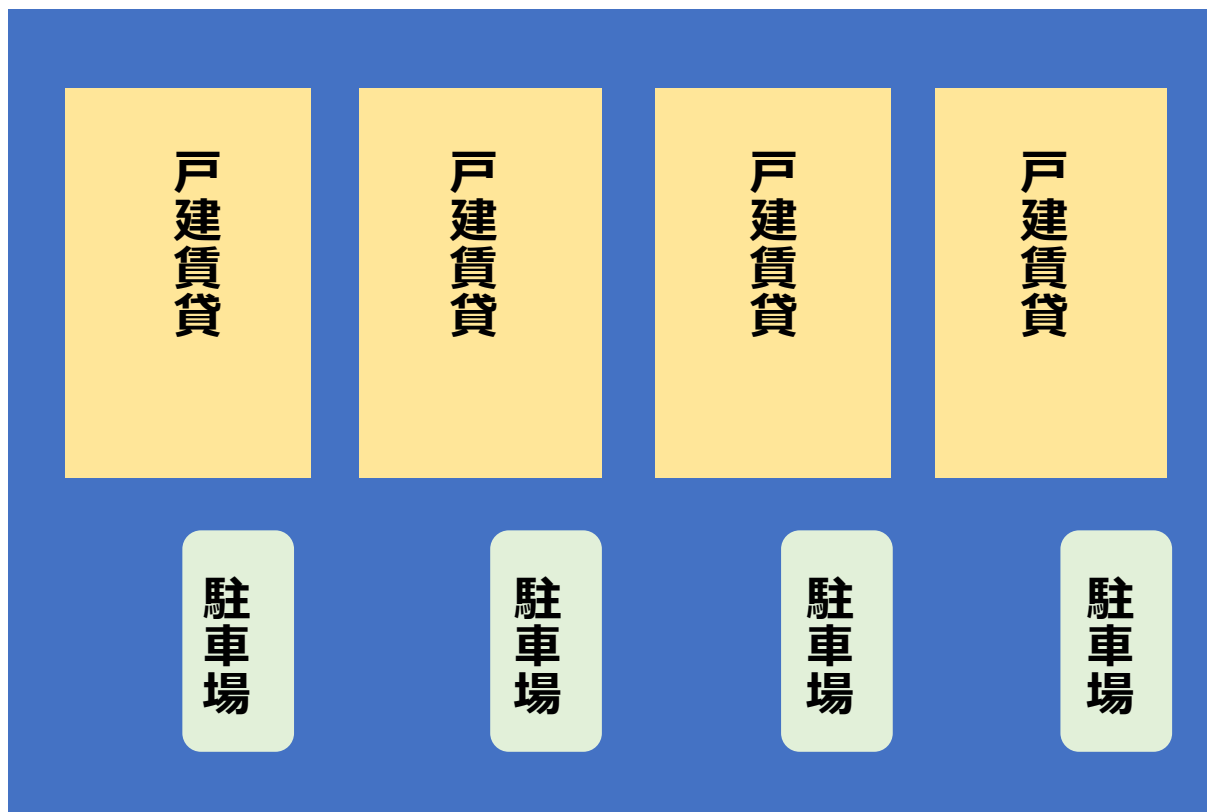


状態悪  
放置

**100坪**

**容積率  
300%**

# 戸建賃貸案 $1500\text{万円} \times 4\text{戸} = 6000\text{万円}$



$20\text{万円} \times 4\text{戸} = 80\text{万円} + \text{駐車場}3\text{万円} \times 4\text{台} = 12\text{万円}$

$92\text{万円} \times 12 = 1104\text{万円/年}$

**利回りは、 $(1104\text{万円} \div 6\text{千万円}) \times 100 = 18.3\%$**

**返済：19万3000円/月、230万円/年 手残り874万円 (税前)**



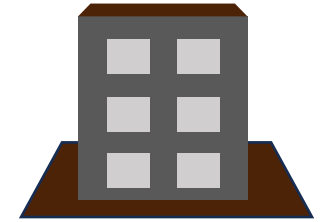
# RC賃貸マンション

$$300\text{坪} \times 100\text{万円/坪} \\ = 3\text{億円}$$

諸経費別  
単純な表面利回り

10坪の賃貸×25戸 ×賃料12万円=300万円/月 3600万円/年  
利回りは、 **$(3600\text{万円} \div 3\text{億円}) \times 100 = 12\%$**   
返済：96万5000円/月、1158万円/年 手残り**2442万円** (税前)

# 収益物件の注意点



**築年数・立地・グレード  
メンテナンスなどにより  
総合評価される・・・**

**利回りは物件事情によって変わる**

- **築年数**：築浅物件は人気、利回り低くても売れる
- **立地**：駅近・人気の街は売れる、郊外厳しい
- **グレード**：品質の高い建物は一目でわかる、印象重要
- **メンテ**：日常のメンテは建物の顔！