

有効活用を大解剖！資産の高め方

～あなたの大切な資産の収益性を
高めるポイントを解説いたします～

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談員：久保 恵亮

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

TEL:03(3400)8620 FAX:03(3499)1299

E-Mail: soudanbu@tojukyo.net Mobile:070-3889-0139

■有効活用の収益構造

□投資分析（利回り）

区 分	計 算 式	
表面利回り	$\frac{\text{収入合計}}{\text{工事費等}}$	年間の収入合計を工事費の合計額で割ったもの 目安10%前後
実質利回り	$\frac{\text{純収益}}{\text{工事費等}}$	年間の純収益(家賃等の収入合計から経常経費を控除した額)を工事費の合計額で割ったもの 目安5~6%
純利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{工事費等}}$	年間の資金収支(純収益-借入金返済額)を工事費の合計額で割ったもの 目安1.5~3%

□キャッシュフロー

項 目	
収 入	家賃収入（住宅） (-) 空室控除 共益費収入 礼金・更新料収入
	合 計
支 出	借入金返済額 支払利息 元金返済額 合 計
	固定資産税（建物） * 固定資産税（土地） * 都市計画税（建物） * 都市計画税（土地） * 共益費 * 管理手数料 * 建物維持管理費 * 建物修繕費（原状回復） * 修繕積立金 火災保険料（一時払い） 広告費 *
合 計	

■有効活用の収益構造

□投資分析（利回り）

区 分	計 算 式	
表面利回り	$\frac{\text{収入合計}}{\text{工事費等}}$	年間の収入合計を工事費の合計額で割ったもの 目安10%前後
実質利回り	$\frac{\text{純収益}}{\text{工事費等}}$	年間の純収益(家賃等の収入合計から経常経費を控除した額)を工事費の合計額で割ったもの 目安5~6%
純利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{工事費等}}$	年間の資金収支(純収益-借入金返済額)を工事費の合計額で割ったもの 目安1.5~3%

□キャッシュフロー

項 目	
収 入	家賃収入（住宅）
	(-) 空室控除 共益費収入 礼金・更新料収入
	合 計
	借入金返済額 支払利息 元金返済額
支 出	合 計
	固定資産税（建物） *
	固定資産税（土地） *
	都市計画税（建物） *
	都市計画税（土地） *
	共益費 *
	管理手数料 *
	建物維持管理費 *
	建物修繕費（原状回復） *
	修繕積立金
火災保険料（一時払い）	
広告費 *	
合 計	

■ 有効活用で収益性を圧迫する3つのポイント

① 金利

② 建築費

③ 家賃

■ 有効活用で収益性を圧迫する3つのポイント

① 金利

② 建築費

③ 家賃

①金利



①金利

金融機関を選ぶ3つの重要ポイント

金利 借入金額 借入期間

返済額の比較

借入金額	金利	返済期間	毎月返済額	総返済額
① 5,000万円	2.5%	35年	17.9万円	7,507万円
② 5,000万円	1.5%	35年	15.3万円	6,430万円
③ 5,000万円	1.5%	25年	20.0万円	5,999万円
④ 4,000万円	2.5%	35年	14.3万円	6,006万円

①金利（金融機関の種類）

都市銀行
地方銀行
信託銀行
信用金庫
信用組合
農業協同組合
生命保険会社
損害保険会社
ノンバンク(信販会社、クレジット会社)
住宅金融支援機構 (旧住宅金融公庫)

金融機関によって、商品や融資条件も変わる為、**複数**の金融機関を**比較検討**することが重要。
比較検討することで、**金利の引き下げが可能**となる場合もあります。

例)すでに取引のある金融機関

ハウスメーカーや不動産会社の提携ローン

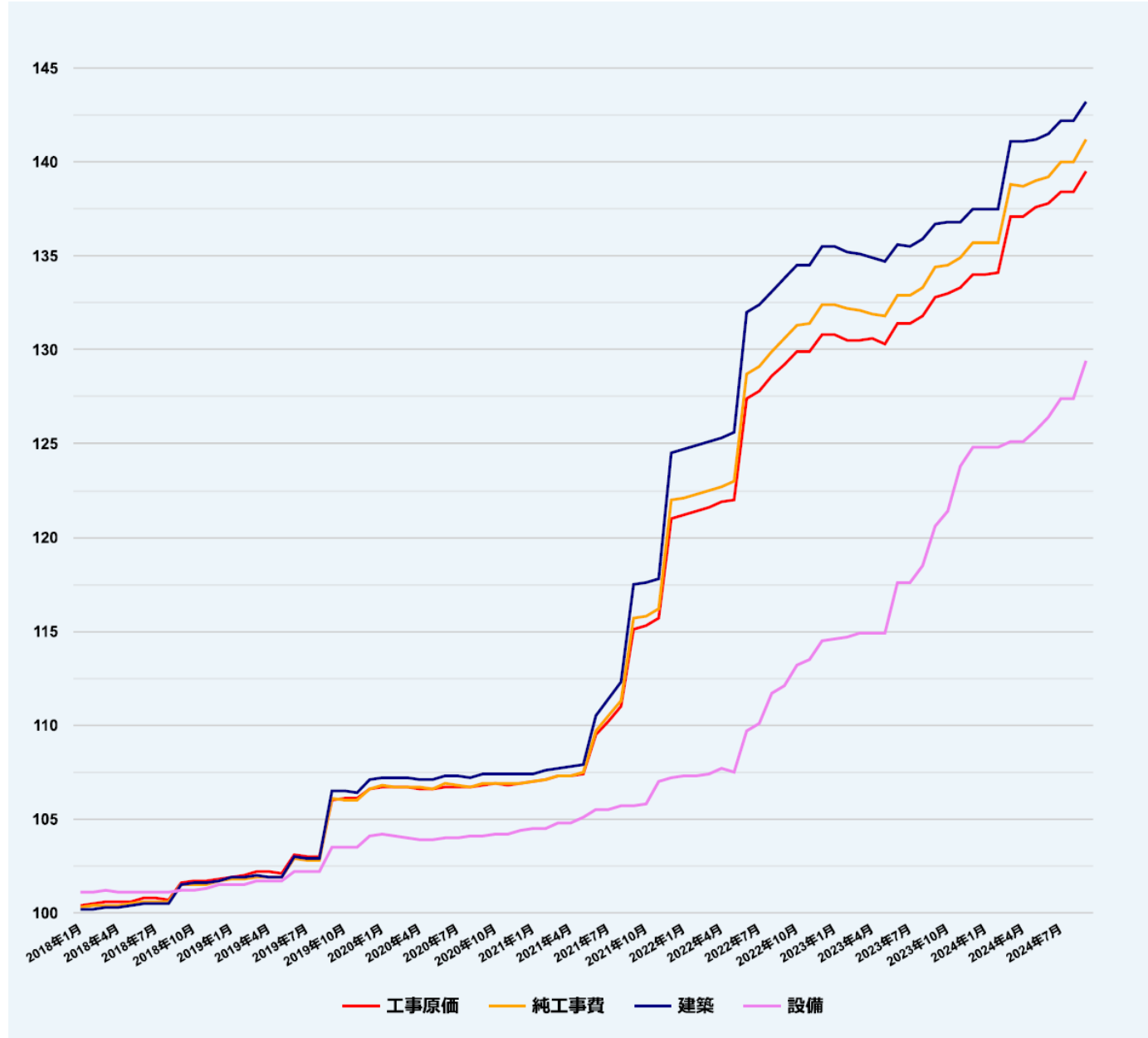
■ 有効活用で収益性を圧迫する3つのポイント

① 金利

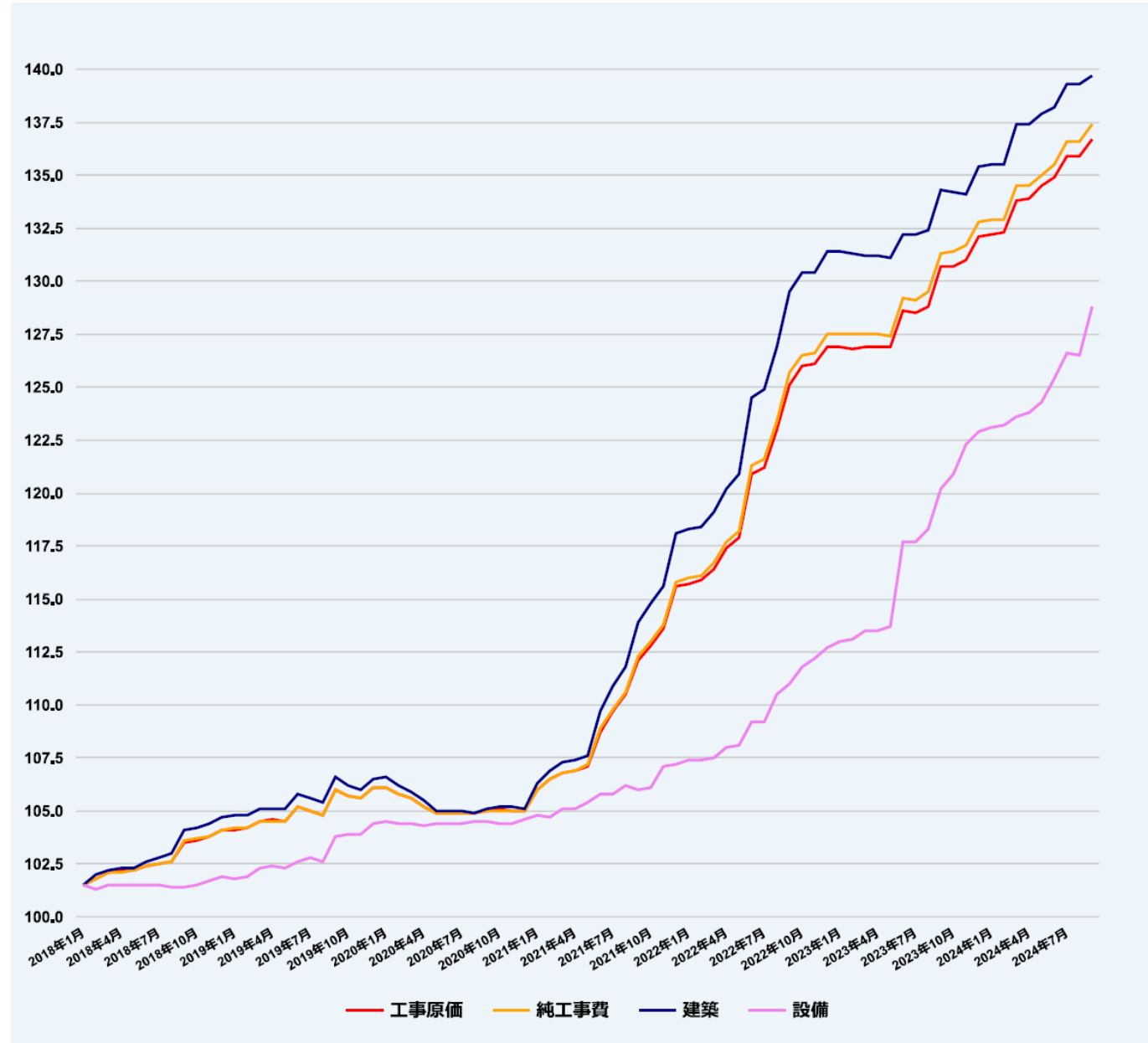
② 建築費

③ 家賃

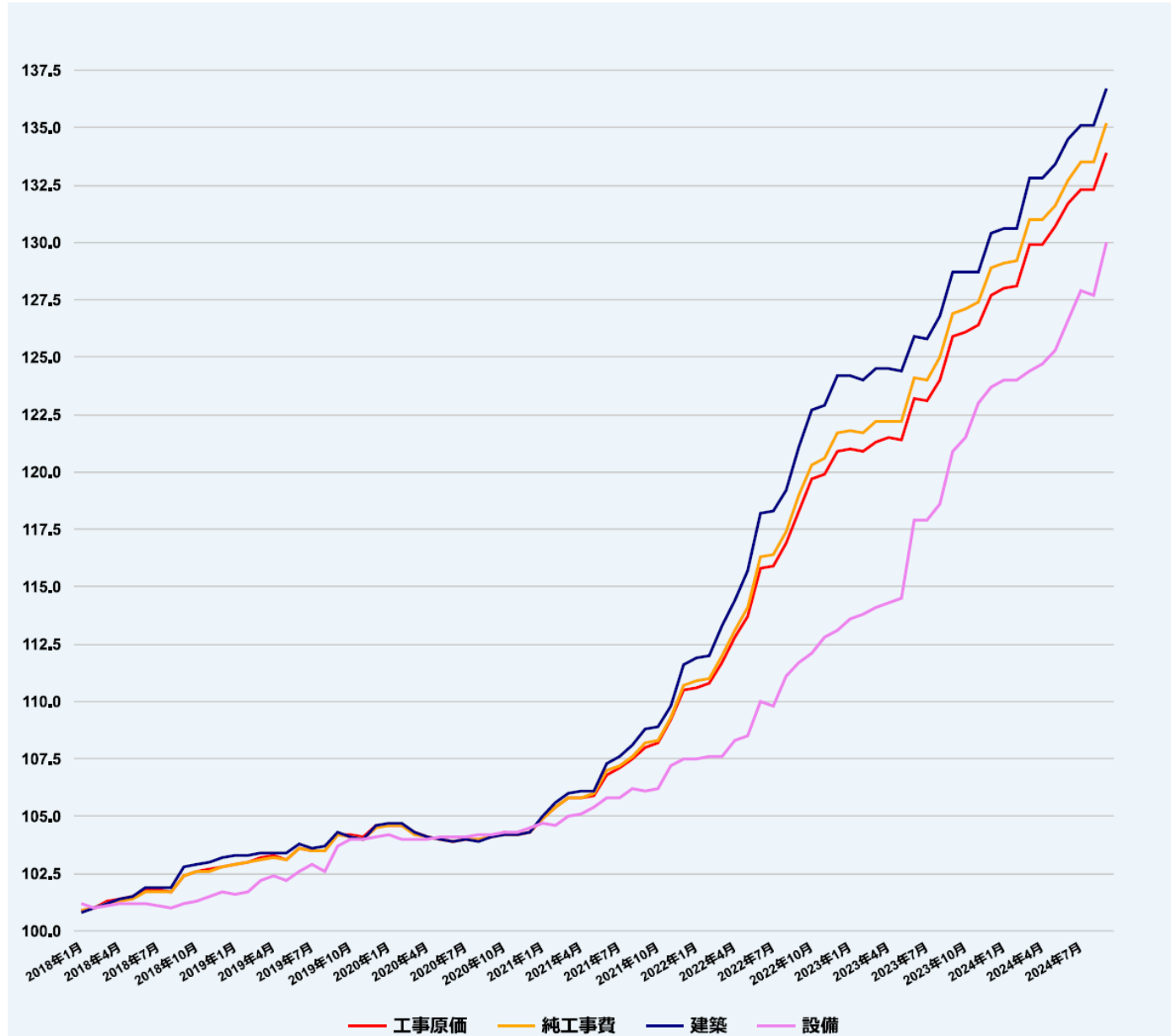
②建築費（木造）



②建築費（鉄骨造）



②建築費 (RC造)



② 建築費のコストを落とすにはどこに依頼する？

建築系	ハウスメーカー	企画型賃貸アパートから大型賃貸マンションまで幅広く対応し、市場調査から管理運営まで対応できる場合が多い。 耐震性や遮音性、メンテナンス性が高く、保証制度も手厚い。
	ゼネコン	大規模開発を中心に手掛けている。RC造のマンションやビルの実績が豊富で総合的なノウハウを持っている。
	工務店	木造や鉄骨、RC造の在来工法が中心で、敷地条件に応じて柔軟に対応し、大小様々な工事を請け負う。 市場調査やプランニング、管理運営のサポートまで対応できない場合も多い。
コンサルティング系	設計事務所	デザイン性に優れたプランを提案するのが得意。 賃貸経営に精通しているかがポイント。
	税理士事務所 会計事務所	節税対策や相続対策などの税務を核にしながら、様々な事業手法に精通している。建築系の会社と共同で事業を提案するケースも多い。
	コンサルティング会社	賃貸住宅の建築にとどまらず、相続対策、権利調整、建築会社の比較、プランニングサポートなど幅広い視野から中立的なアドバイスをし、事業全体のコーディネートを行う。

②建築費のコストダウン具体例

- したい事、必要な事に優先順位をつける
- 建物の形は凹凸を減らす
- 水廻りをまとめる
- いずれ交換する設備は標準的なもので
- 上下階の壁の位置を合わせて、無駄のない構造計画
- 複数社を比較検討する

②比較事例

	A社	4/28付	B社	3/21付	C社	4/14付	D社	4/29付
構造	重量鉄骨造	3階建	重量鉄骨造	3階建	RC造	3階建	重量鉄骨造	3階建
外壁仕上	ALCコンクリート		タイル					
償却年数	34年		34年		47年		34年	
戸数	11戸	1LDK×3、2LDK×7、3LDK×1	12戸	1LDK×1、2LDK×10、3LDK×1	12戸	1LDK×4、2DK×4、3LDK×4	10戸	1LDK×1、2LDK×7、3LDK×2
戸当たり平均面積	49.58㎡	15.00坪	57.10㎡	17.27坪	65.50㎡	19.81坪	68.79㎡	20.81坪
駐車場台数	1台		2台		3台		2台	
申請敷地面積	774.99㎡	234.43坪	803.91㎡	243.18坪	808.08㎡	244.44坪	808.00㎡	244.42坪
建築面積	487.24㎡	147.39坪	444.91㎡	134.59坪	530.00㎡	160.33坪	406.96㎡	123.11坪
延床面積	1,064.34㎡	321.96坪	1,137.91㎡	344.22坪	1,347.00㎡	407.47坪	1,140.36㎡	344.96坪
オーナー住戸面積	261.43㎡	79.08坪	262.31㎡	79.35坪	250.00㎡	75.63坪	265.36㎡	80.27坪
賃貸面積	545.41㎡	164.99坪	685.22㎡	207.28坪	786.00㎡	237.77坪	687.90㎡	208.09坪
レンタル比	51.24%		60.22%		58.35%		60.32%	
建物本体工事	360,000,000円	@111.81万円/坪	356,392,800円	@103.54万円/坪	362,940,100円	@89.07万円/坪	385,000,000円	@111.61万円/坪
屋外給排水方入工事	11,000,000円	@5.43万円/坪	16,000,000円	@4.5万円/坪	11,480,000円	@2.82万円/坪	18,500,000円	@5.36万円/坪
自動火災報知設備工事	本体工事に含む	#VALUE!	13,500,000円	@3.92万円/坪	2,750,000円	@0.67万円/坪	本体工事に含む	#VALUE!
空調工事	6,000,000円	@1.86万円/坪	8,662,000円	@2.52万円/坪	16,579,900円	@4.07万円/坪	7,000,000円	@2.03万円/坪
太陽光設備	3,500,000円		本体工事に含む	#VALUE!	5,000,000円	@1.23万円/坪	3,000,000円	@0.58万円/坪
その他工事	4,550,000円	@1.41万円/坪	36,364円	@0.01万円/坪		@0.00万円/坪		@0.00万円/坪
外構工事	22,200,000円	@6.90万円/坪	18,300,000円	@5.32万円/坪	7,750,000円	@1.90万円/坪	20,000,000円	@5.80万円/坪
設計関係費用	1,818,182円	@0.56万円/坪	2,962,800円	@0.86万円/坪		@0.00万円/坪		@0.00万円/坪
エレベーター工事費	本体工事に含む	#VALUE!	本体工事に含む	#VALUE!	5,500,000円	@1.35万円/坪		@0.00万円/坪
地盤改良工事	18,000,000円	@5.59万円/坪	10,000,000円	@2.91万円/坪	11,000,000円	@2.70万円/坪		@0.00万円/坪
既存建物解体工事費	7,000,000円	@2.17万円/坪		@0.00万円/坪	7,000,000円	@1.72万円/坪	8,500,000円	@2.46万円/坪
インテリア工事(照明器具・カーテン)	0円	@0.00万円/坪	14,190,000円	@4.12万円/坪	カーテン別途	#VALUE!	2,000,000円	@0.58万円/坪
値引き	-13,050,000円		-15,043,964円	@4.05万円/坪		@0.00万円/坪		@0.00万円/坪
消費税	42,101,818円		42,500,000円		43,000,000円		44,300,000円	
①建物関係小計	463,120,000円	@143.84万円/坪	467,500,000円	@135.82万円/坪	473,000,000円	@116.08万円/坪	487,300,000円	@141.26万円/坪
②損害保険、他	3,024,000円	地震保険含む	3,500,000円	地震保険含む	3,500,000円	地震保険含む	3,000,000円	地震保険含む
③登記関係費用、取得税	6,110,000円		11,710,000円		6,510,000円		5,190,000円	
④自己資金拠出(1.0万以下調整)	0円		0円		0円		0円	
⑤コンサルティング料	13,893,600円	事業費×3%	14,025,000円	事業費×3%	14,190,000円	事業費×3%	14,619,000円	事業費×3%
①+②+③+④+⑤ 総事業費(=資金借入額)	486,147,600円	@150.99万円/坪	496,735,000円	@144.31万円/坪	497,200,000円	@122.02万円/坪	510,109,000円	@147.88万円/坪
A	賃料	提案会社設定額	32,844,000円	@1.66万円/坪	39,799,200円	@1.60万円/坪	34,404,000円	@1.38万円/坪
	サブリース賃料	29,559,600円	90%	35,819,280円	90%	34,927,200円	90%	30,963,600円
B	主要支出	年間借入返済(元利含)	17,862,100円	35年借入、年利1.5%	18,251,103円	35年借入、年利1.5%	18,268,188円	35年借入、年利1.5%
	土地・建物固定税(6年目)	2,608,000円		3,520,000円		4,215,000円		3,123,000円
	管理手数料	1,642,200円	5%にて設定	1,989,960円	5%にて設定	1,940,400円	5%にて設定	1,720,200円
	建物管理維持費(想定)	2,052,000円		2,342,000円		4,084,000円		2,400,000円
C	A-B	提案会社設定賃料 収支	8,679,700円	@723,308円/月	13,696,137円	@1,141,345円/月	10,300,412円	@858,368円/月
	サブリース賃料 収支	7,037,500円	@586,458円/月	11,706,177円	@975,515円/月	8,360,012円	@696,668円/月	6,698,107円
A2	統一賃料	設定額	27,717,736円	@1.40万円/坪	34,822,880円	@1.40万円/坪	39,944,520円	@1.40万円/坪
B2	主要支出	年間借入返済(元利含)	17,862,100円	35年借入、年利1.5%	18,251,103円	35年借入、年利1.5%	18,268,188円	35年借入、年利1.5%
	土地・建物固定税(6年目)	2,608,000円		3,520,000円		4,215,000円		3,123,000円
	管理手数料	1,385,887円	5%にて設定	1,741,144円	5%にて設定	1,997,226円	5%にて設定	1,747,954円
	建物維持管理費	2,052,000円		2,342,000円		4,084,000円		2,400,000円
C2	A2-B2	設定賃料収支	3,809,750円	@317,479円/月	8,968,633円	@747,386円/月	11,380,106円	@948,342円/月
備考	蓄電池含む	※空室率は考慮していません	蓄電池含む	※空室率は考慮していません	蓄電池なし、全館空調、EV6人用	※空室率は考慮していません	蓄電池なし、EV3人用	※空室率は考慮していません
	太陽光:18kw		太陽光:10kw		太陽光:12kw		太陽光:6.0kw	
	表面利回り	7.6%	表面利回り	8.01%	表面利回り	7.81%	表面利回り	6.74%
	表面利回り(統一賃料)	5.70%	表面利回り(統一賃料)	7.01%	表面利回り(統一賃料)	8.03%	表面利回り(統一賃料)	6.85%

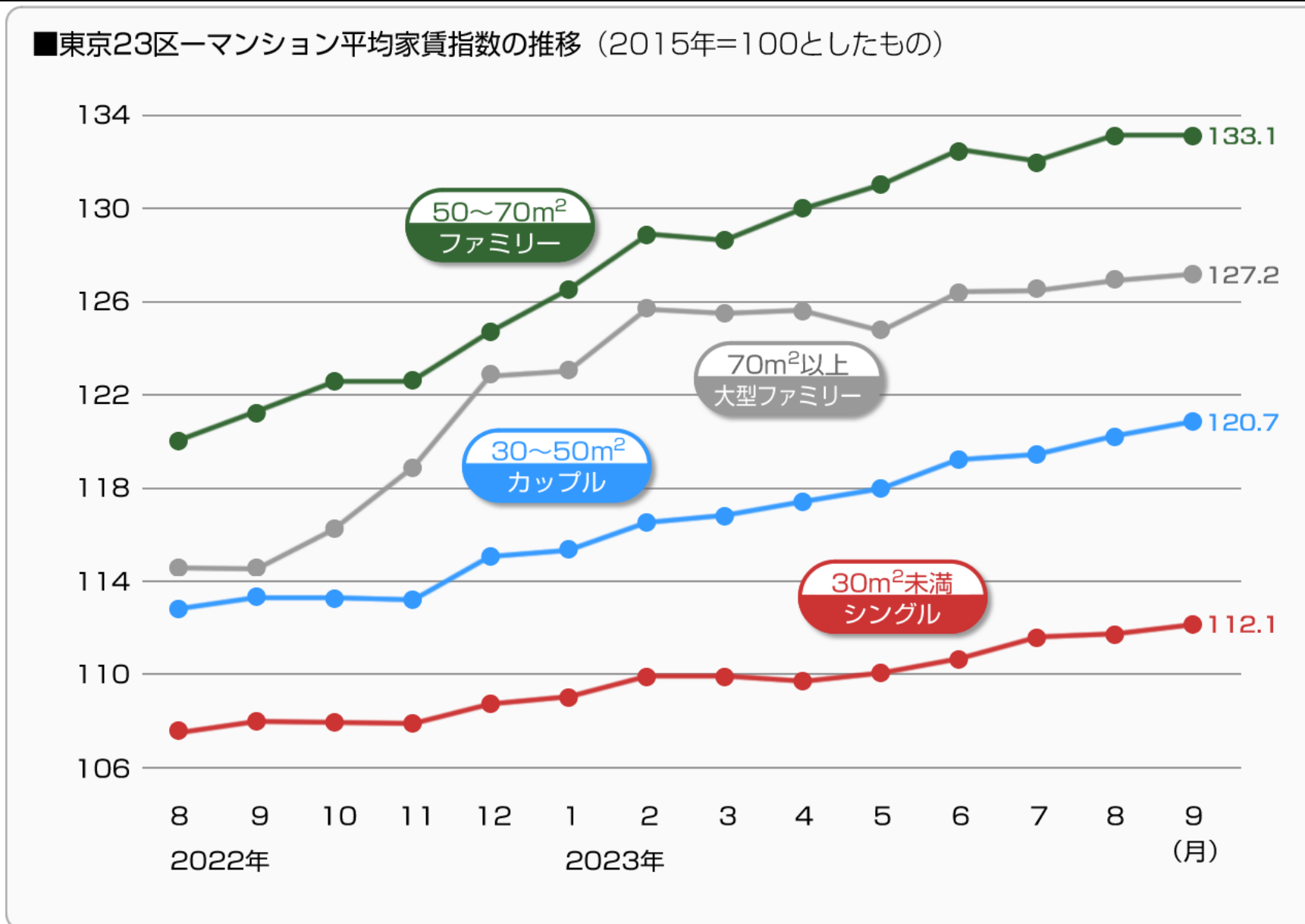
■ 有効活用で収益性を圧迫する3つのポイント

① 金利

② 建築費

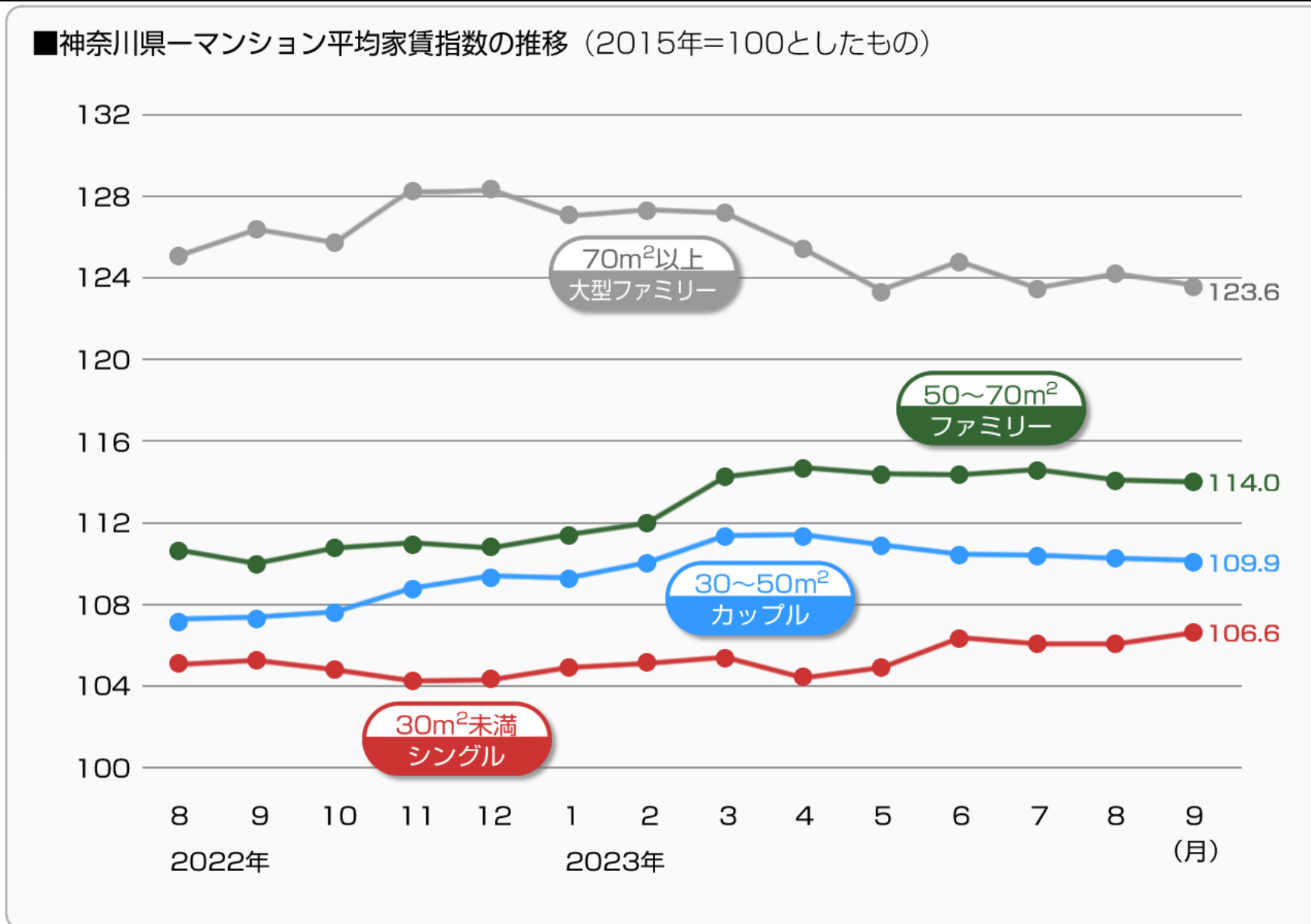
③ 家賃

③家賃の推移



出典：全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023年9月）アットホーム調べ

③家賃の推移



出典：全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023年9月）アットホーム調べ

③家賃の判断要素

1) 築年数

2) 建物の構造

3) 階数・方位

4) 専有面積・間取り

5) 設備のグレード

6) 外装・内装

7) 立地・周辺相場



1) 新築時が最も高い

2) RC造・鉄骨造などはマンション、木造は
アパート表記となり、マンションの方が高い

3) 上層階や南向きの方が高い

4) 専有面積が大きい・使い勝手がよい方が高い

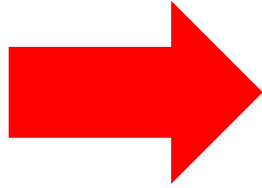
5) 宅配ボックスやインターネット無料、防犯カメラ
などの共用部の設備

6) 外観や室内の綺麗さやデザイン

7) 駅近、最寄り駅がターミナル駅、周辺に
利便施設が多い

③家賃の判断要素

- 1) 築年数
- 2) 建物の構造
- 3) 階数・方位
- 4) 専有面積・間取り
- 5) 設備のグレード
- 6) 外装・内装
- 7) 立地



【家賃設定】

賃料単価×賃貸面積

延床面積に対して、どれだけ
賃貸面積が確保出来ているか
レントブル比が重要

③ レンタル比の違い

【片廊下プラン】

共有部面積：17.68㎡

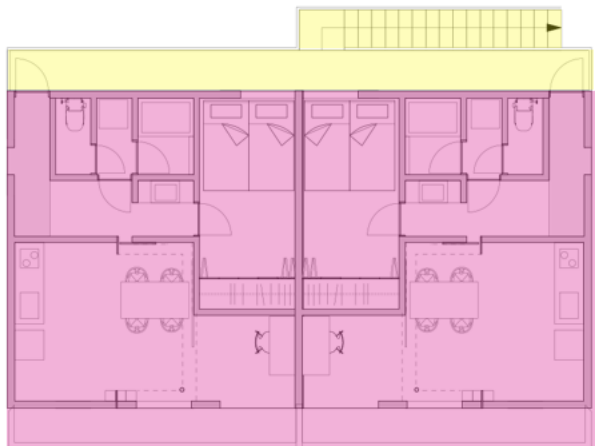
専有面積：43.47㎡/戸

賃料：3,000円×43.47㎡

130,410円×4戸

月額賃料：521,640円

2F



1F



【レンタル比を考慮したプラン】

共有部面積：8.65㎡

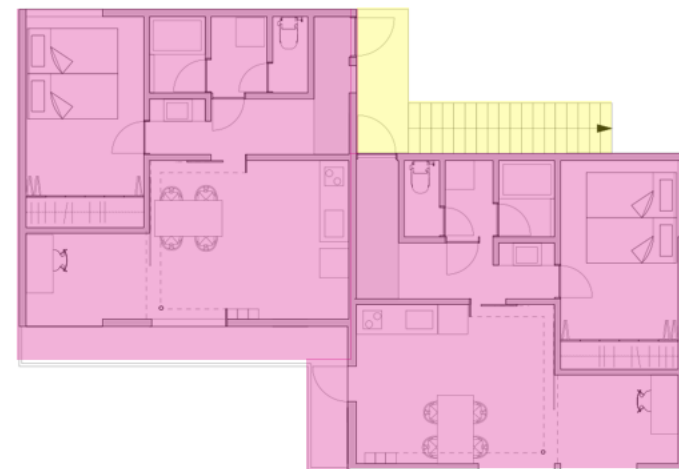
専有面積：49.68㎡/戸

賃料：3,000円×49.68㎡

149,040円×4戸

月額賃料：596,160円

2F



1F



賃料の差額：74,520円/月

年間賃料の差：894,240円

■最後に・・・

- 事業収支計画書の作成
- スケジュール管理
- 維持管理
- 資産再生
- 事業承継

東京共同住宅協会では、有効活用のご相談も承っております。

お気軽にご相談下さい。

ご視聴ありがとうございました。

公益社団法人 東京共同住宅協会
相談員 久保恵亮

