

第2章 収益価格の算定方法 実践編

第2章では実際に収益価格の算定を行ってみます

収益還元法の式

$$\text{収益価格} = \frac{\text{年間の純収益（総収益－総費用）}}{\text{還元利回り（キャップレート）}}$$

1. 純収益の算定方法

(1) 総収益

総収益は満室想定の実額を把握。

(2) 総費用

- ・ 経費率にも物件毎の相場がある
- ・ 事務所の方が住宅より経費率が高い
- ・ マンションタイプのほうがアパートより経費率が高い
- ・ 築年が古い方が経費率が高い
- ・ 住宅の場合賃料が高いエリアの方が経費率が低い（超高級マンションは除く）

当社評価事例による検証

（稼働率 94%以上の物件の満室想定に対する経費率・大規模修繕積立金も含む）

	エレベーター付 RC マンション	木造アパート
築 5 年程度	約 23%	約 21%
築 15 年程度	約 27%	約 24%
築 25 年程度	約 31%	約 27%

2. 還元利回り（キャップレート）の算定方法の例

(1) ベースレート

- ・ 地域内の最もリスクが少ない物件がベースとなる
- ・ 大阪御堂筋、梅田界隈の A クラスオフィスは 4.3%程度が中心
- ・ 大阪のベースレートは 4.3%程度

(2) リスクの積み上げ

- ・ リスクの積み上げの要因は立地、建物グレード、建物用途、築年、権利関係などさまざま
- ・ 建物の用途は店舗・事務所のほうが住宅よりリスクが低い（都心部は）
- ・ 築年は新しい方がリスクが低い
- ・ 所有権の方が借地権よりリスクが低い

リスクの積み上げの例 1（立地）（単位％）

用途	中心部（一等地）	中心部近郊郊外 （駅から徒歩 5 分）	中心部近郊郊外 （駅から徒歩 12 分）
大阪市	±0	+0.5	+1.0
福岡市	+0.5	+1.0	+1.5
広島市	+1.0	+1.5	+2.0

リスクの積み上げの例 2（用途・築年）（単位％）

用途	築 5 年以内	築 15 年	築 25 年
RC 高層事務所	±0	+0.5	+1.0
RC マンション	+0.5	+1.0	+1.5
木造アパート	+1.0	+2.0	+2.5

3. 当てはめ

- ・大阪通勤圏の西淀川区駅徒歩5分のアパート
- ・土地 150 m²・建物 250 m²・築2年・1LDK・6戸
- ・満室想定年収 550 万円

総収益：5,500,000 円

経費率：21%（木造アパート5年以内）

純収益：5,500,000 円 × (1-21%) = 4,345,000 円

還元利回り：4.3%（ベースレート）+0.5%（大阪中心部近郊）+1.0%（木造5年以内）
= 5.8%

収益価格：4,345,000 円 ÷ 5.8% = 約 74,900,000 円

（結論としての粗利回りは 7.3%）