



# 公益財団法人 不動産流通推進センター スペシャリティ講座

『不動産経営に役立つ不動産管理コンサルティングとは』

サブリース問題から見る「管理」の実態と、  
不動産管理に関する最適なオーナー提案方法とは

GIC不動産管理株式会社  
代表取締役 渡邊 宏

## 渡邊 宏 (わたなべ ひろし)

飲食業界から不動産業界へ転身、不動産資産コンサル業務を主な業務としている。不動産業界歴は20年。  
前職では管理物件の清掃からメンテナンス、滞納督促、契約管理を経て営業担当に抜擢される。御用聞き的な営業スタイルに疑問を抱き、不動産コンサルタントを目指し開業。自身でも不動産資産の活用運営、そして相続を経験する。  
不動産資産の現状分析から改善点を抽出し、収益改善の提案を行うことで不動産オーナーからの信頼を築く。  
日本の不動産業界をより良い業界にすることをミッションとし、業界倫理観の広報活動を行いつつ、全国の不動産にまつわる総合相談窓口として現在も活動中。

### 保有資格

CPM(米国不動産経営管理士)  
不動産コンサルティングマスター  
上級相続支援コンサルタント  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
競売不動産取扱主任者  
少額短期保険募集人  
甲種防火管理責任者

セミナー講師(年間20回)

研修講師(年間10回)

宅建講師(年間40回)

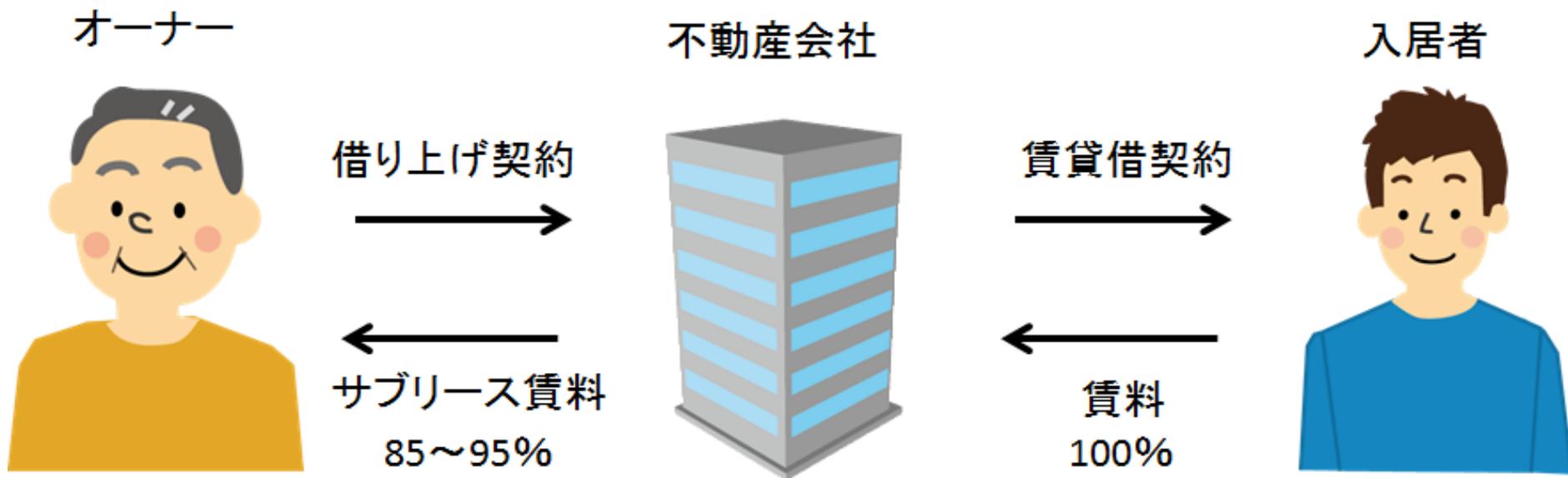


飲食業界から不動産業界へ転身

業務ポリシー  
全てはオーナーのために

個人ポリシー  
継続は力なり

# サブリース契約の仕組み



不動産会社がオーナーに支払うサブリース賃料は入居者から受領する賃料の85%から95%が相場  
ただし、オーナーは入居者がいなくてもサブリース賃料を毎月受け取ることができる。

# サブリース契約でどんな紛争があるのか

借上賃料減額請求

原状回復工事

中途解約

ローン切替

契約解除

長期事業収支計画

相続放棄

建築請負契約内容

# サブリース契約でどんな紛争があるのか

## 問題 その1

**オーナーの目的に沿った提案がされない**

**オーナーの目的**

**収益目的**

**相続対策**

**遊休地活用**

**業者の提案**

**安心一括借上げ**

**相続税対策**

**税金対策**

# サブリース契約でどんな紛争があるのか

## 問題 その2

### 投資コストの試算がそもそも間違っている

建築会社の収支計画	
年数	1年目
家賃収入	2,185
収入合計	2,185
返済元金	711
返済利息	364
固定資産税	138
管理費	80
その他	100
支出合計	1,392
差引収支	793
累積留保金額	793

18世帯 鉄骨造3階建  
建築コスト 2億4200万円  
年間収入 793万円  
利回り 3.28%

でも実際は  
建築コスト 2億4200万円  
土地資産 1億2100万円  
合計投資額 3億6300万円  
年間収入 793万円  
利回り 2.18%

サブリース契約で気を付けること

正確な賃貸不動産の経営を望むのであれば

不動産経営が成り立つのか検証する  
(収益の上がないものは相続対策にならない)

借上げ賃料改定特約を確認する  
(賃料の下落率を考える)

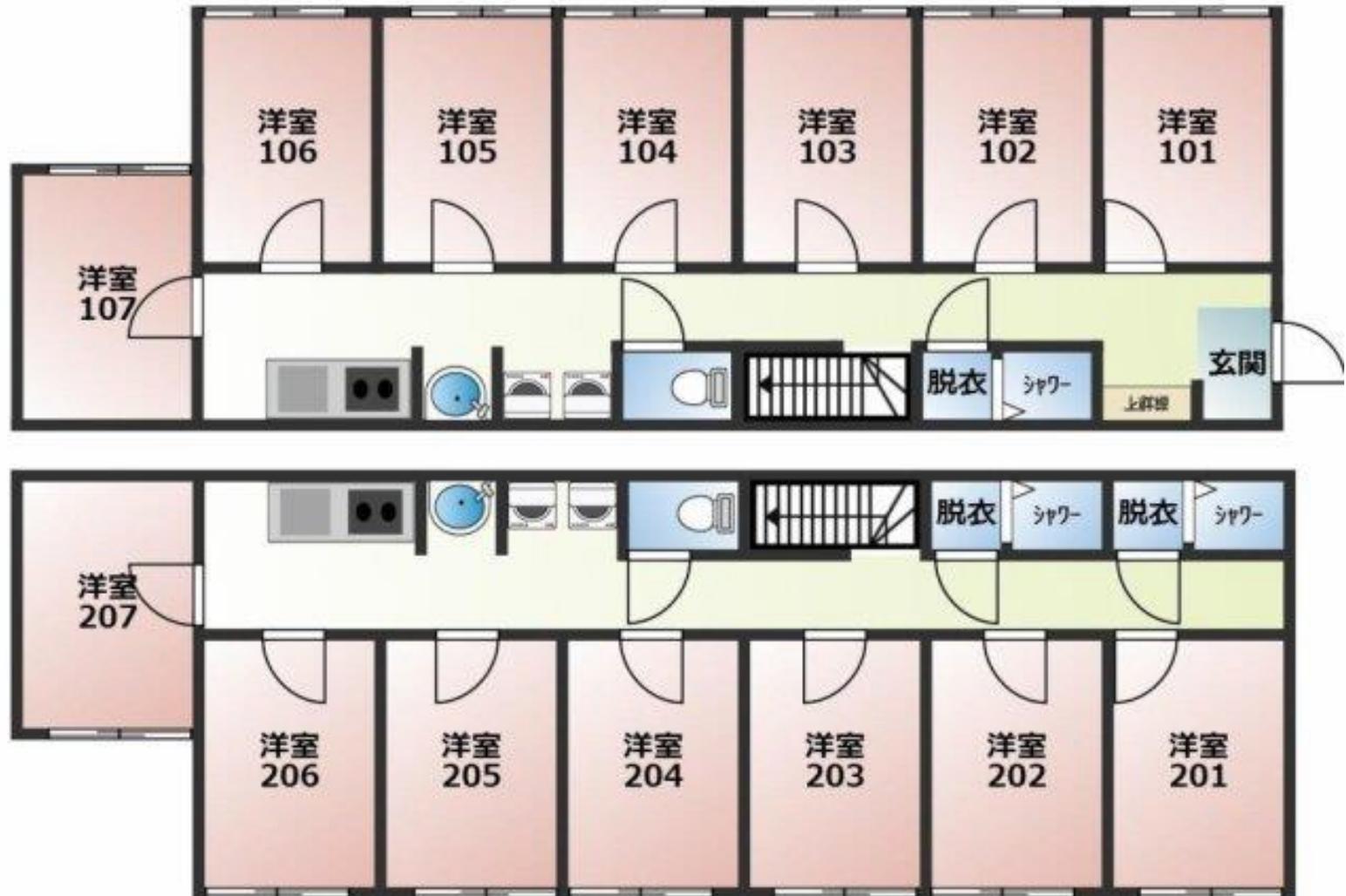
建物修繕計画の特約を確認する  
(工事金額を考える)

契約解除時の特約を確認する  
(簡単に解約できない項目をみる)

## サブリース契約の最近の話題



# サブリース契約の最近の話題



# サブリース契約の最近の話題

過剰融資

住宅ローン融資

二重契約

抱き合わせ融資

三為四為契約

1法人1物件スキーム

エビデンス改ざん

借地借家法

## 管理コンサルの提案力が上がる3つの方法

### 1. 押し売り営業ではなく提案選択型営業する



## 不動産経営の考え方

# 保有している資産の活用方法を理解する

利用方法	土地面積 (㎡)	土地	建物	合計 (資産合計)	収入賃料 (GPI)	支出運営費 (Opex)	収支 (NOI)	借入金 返済額 (ADS)	キャッシュフロー (BTCF)	収益力 (FCR)
更地	1,000	60,000,000	0	60,000,000	0	600,000	-600,000	0	-600,000	-1.00%
駐車場	1,000	60,000,000	1,500,000	61,500,000	3,000,000	750,000	2,250,000	0	2,250,000	3.66%
賃貸アパート	1,000	60,000,000	60,000,000	120,000,000	6,000,000	1,750,000	4,250,000	2,661,264	1,588,736	1.32%
賃貸マンション	1,000	60,000,000	190,000,000	250,000,000	16,600,000	6,150,000	10,450,000	8,427,323	2,022,677	0.81%

6000万円

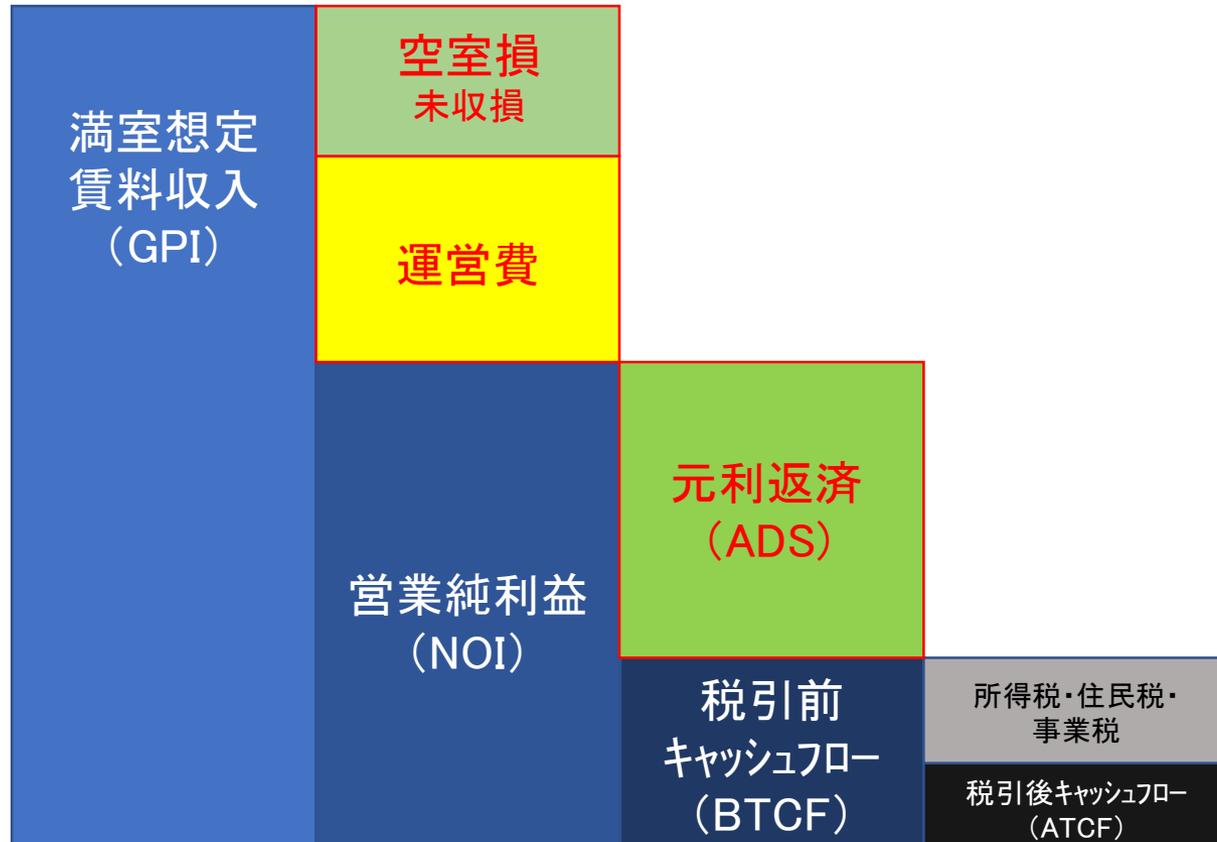
これが不動産資産から得られる  
運用利回り

自己所有の不動産を有効に運用できる方法を選択する事が大事

## 不動産経営には欠かせない数値を捉える

総潜在収入 (GPI)	満室稼働時賃料(グロス・ポテンシャル・インカム)
－ リース損	市場と実際の賃料の差
－ <b>空室と未回収損</b>	実際の空室・オープンルーム・フリーレント・滞納
<hr/>	
= 純賃貸料収入	
+ 雑収入	駐車料・自販機・レンタル家具・ネット・更新料
+ 経費払い戻し	賃料以外にテナントから回収した金銭
<hr/>	
= 実効総収入 (EGI)	実際の収入金額(エフェクティブ・グロス・インカム)
－ <b>運営費 (Opex)</b>	管理手数料・公共料金・保険・固定資産税・修理費
<hr/>	
= <b>営業純利益 (NOI)</b>	物件の財務的実績(ネット・オペレーティング・インカム)
－ 年間負債支払い額 (ADS)	年間負債支払額(アニュアル・デット・サービス)
<hr/>	
= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)	税引き前のキャッシュフロー(ビフォア・タックス・キャッシュフロー)

# 空室対策・適正な運営費管理・適切な借り入れ管理が必要



3つのコストのコントロールでキャッシュフローを目指しましょう

価格	<b>650万円</b>	満室時利回り	<b>7.93%</b>
交通	市営地下鉄ブルーライン 伊勢佐木長者町駅 徒歩5分	満室時年収/月収	51.6万円 / 4.3万円 <a href="#">? 情報の見方</a>
住所	神奈川県横浜市中区山田町	物件名	ライオンズマンション伊勢佐木長者町第三
築年月	1989年2月（築28年）	土地権利	所有権
建物構造/階数	SRC造7階/9階建 総戸数29戸	管理費/修繕積立	6,580円 / 6,580円
専有面積	18.5m <sup>2</sup> （バルコニー 3.75m <sup>2</sup> ）	管理会社	株式会社 大京アステージ
間取り	1R 南東向き	管理方式	全部委託



# 価格650万円 賃料月額4.3万円 表面利回り7.93%

管理費 6,580円/月  
修繕積立金 6,580円/月  
合計・・・ 13,160円/月  
年間維持費 157,920円  
年間賃料 516,000円  
差額 358,080円

想定空室損 25,800円/年(5%想定)  
管理手数料 27,000円/年  
固定資産税 52,000円/年  
火災保険料 15,000円/年  
入替時のAD 21,500円/年(4年入替えごとに2ヵ月分)  
入替時の原状回復 25,000円/年(4年ごとに10万円)  
運営費・・・166,300円/年(約13,900円/月)

家賃は43,000円だが、手取りは15,981円ということ。

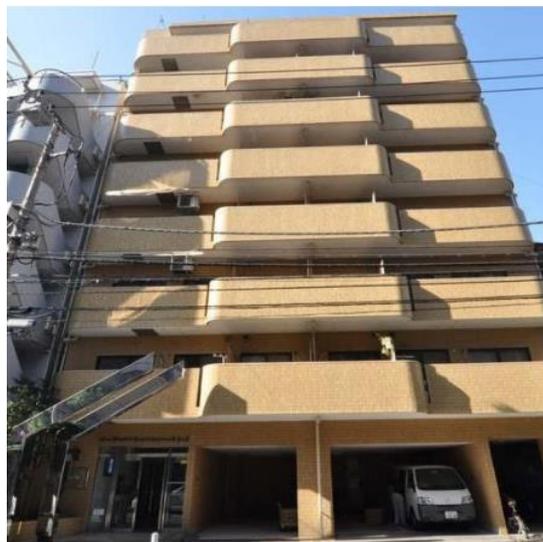
年間手残 191,780円

運営費率 62.83%

もしも

650万円 3% 20年でローンを組むと年間返済43.3万円・・・

CF▲24.1万円/年 ▲2万円/月



## 区分マンションの収支計算



価格	550万円
賃料(賃貸中)	65000円
所在地	横浜市●●●
交通	JR根岸線「関内」駅徒歩5分
構造	RC造10階/7階
築年数	昭和62年(築27年)
管理費	4830円
修繕積立金	3930円

## 演習 物件のNOIを計算してみよう(現金)

総潜在収入 (GPI)		
- リース損	0	リース損なし
- 空室と未回収損		空室率5%
<hr/>		
= 純賃貸料収入		
+ 雑収入		ペット可にして+3,000円
+ 経費払い戻し	0	経費払い戻しはなし
<hr/>		
= 実効総収入 (EGI)		
- 運営費 (Opex)		管理費 57,960円 修繕積立金 47,160円 固定資産税 49,000円 管理手数料 44,064円 火災保険料 18,000円 室内修繕費 15,000円
<hr/>		
= 営業純利益 (NOI)		
- 年間負債支払い額 (ADS)	0	
<hr/>		
= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)		

## 演習 物件のNOIを計算してみよう(現金)

総潜在収入 (GPI)	780,000
- リース損	0
- 空室と未回収損	39,000
<hr/>	
= 純賃貸料収入	741,000
+ 雑収入	36,000
+ 経費払い戻し	0
<hr/>	
= 実効総収入(EGI)	777,000
- 運営費(Opex)	231,184
<hr/>	
= 営業純利益 (NOI)	545,816
- 年間負債支払い額(ADS)	0
<hr/>	
= 税引き前のキャッシュフロー(BTCF)	545,816

物件取得費の計算(売価+諸経費)

売価 (550万)  
 仲介手数料 243,000円  
 不動産取得税 100,000円  
 登記費用約 150,000円

5,993,000円

NOI利回りの計算 FCR

$$545,816 \div 5,993,000 = 9.10\%$$

## 演習 物件のNOIを計算してみよう(ローンを使う)

S銀行の条件 金利 3.1 期間30年 借入額490万円

総潜在収入 (GPI)			
- リース損	0	リース損なし	
- 空室と未回収損		空室率5%	
<hr/>			
= 純賃貸料収入			
+ 雑収入		ペット可にして+3,000円	
+ 経費払い戻し	0	経費払い戻しはなし	
<hr/>			
= 実効総収入(EGI)			
- 運営費(Opex)		{ 管理費 57,960円 修繕積立金 47,160円 固定資産税 49,000円 管理手数料 44,064円 火災保険料 18,000円 室内修繕費 15,000円	
= 営業純利益 (NOI)			
- 年間負債支払い額(ADS)	251,085		
<hr/>			
= 税引き前のキャッシュフロー(BTCF)			

## 演習 物件のNOIを計算してみよう(ローンを使う)

総潜在収入 (GPI)	780,000
- リース損	0
- 空室と未回収損	39,000
<hr/>	
= 純賃貸料収入	741,000
+ 雑収入	36,000
+ 経費払い戻し	0
<hr/>	
= 実効総収入 (EGI)	777,000
- 運営費 (Opex)	231,184
<hr/>	
= 営業純利益 (NOI)	545,816
- 年間負債支払い額 (ADS)	251,085
<hr/>	
= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)	294,731

物件取得費の計算(売価+諸経費)

売価 (550万)  
 仲介手数料 243,000円  
 不動産取得税 100,000円  
 登記費用約 150,000円

5,993,000円

自己資本利回り計算 **CCR**

$$294,731 \div 1,093,000 = 27.0\%$$

銀行の投資利回り計算 **K%**

$$251,085 \div 4,900,000 = 5.12\%$$



## Before

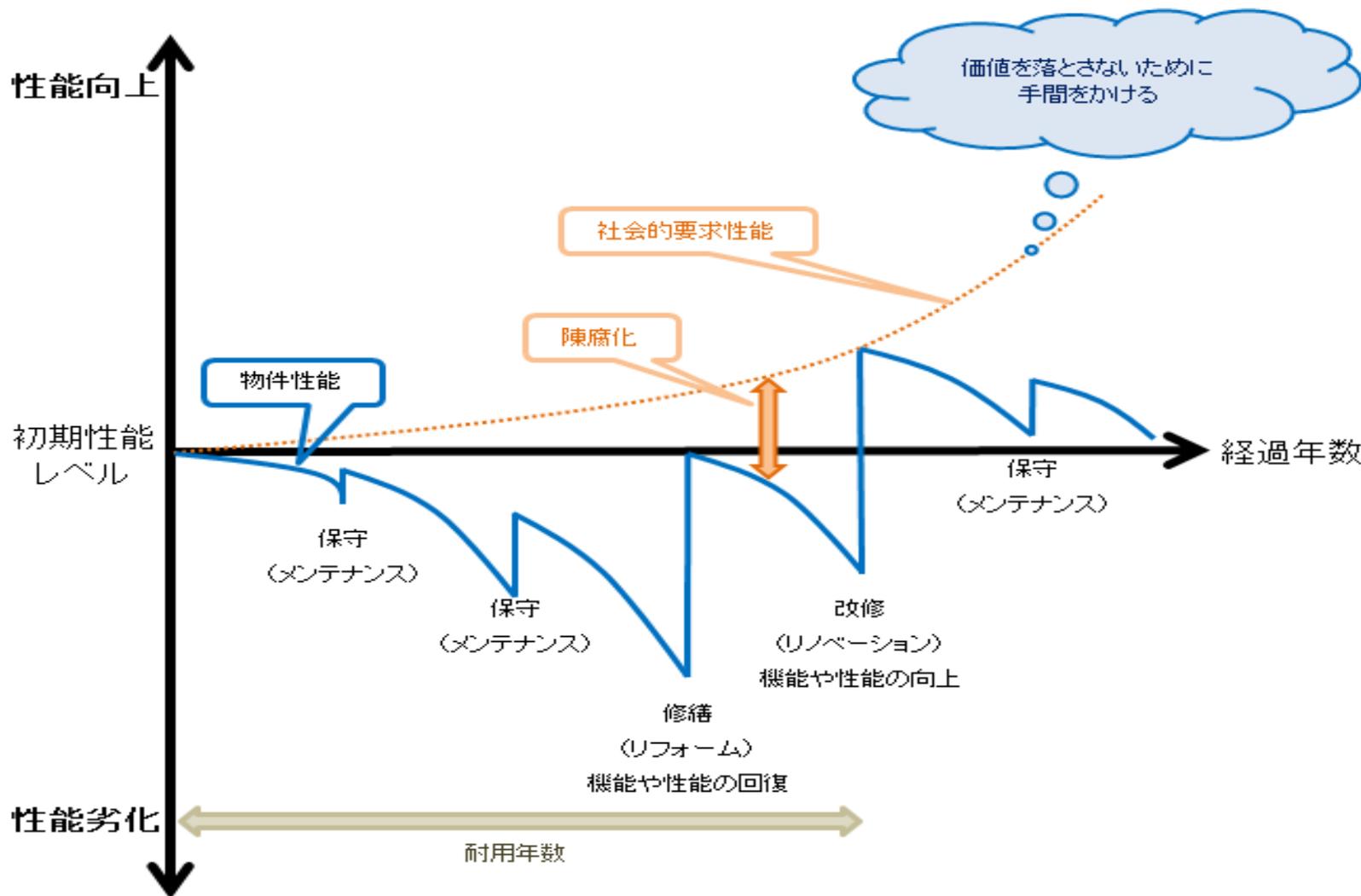
長期空室  
満室にならない  
賃料が下げ止まらない

## After

長期満室  
賃料を1万円アップ



# 保守(メンテナンス)・修繕(リフォーム)・改修(リノベーション)



## Before



## After

当時

	家賃	共益費	駐車場
101			
102	57,000		3,000
103			
105			
106			
201			
202			
203			
205			
206			
外駐車場			5,000
合計	57,000	0	28,000
総合計			85,000
管理手数料		0.00%	0
清掃費			0
夜間対応費			0
運営費			4,500
建物保険			28,000
固定資産税			24,362
借入返済			391,183
追加返済			0

(月額)

	月間	年間
<b>潜在総収入 (GPI)</b>	85,000	1,020,000
- リース損		0
- 空室損と未回収損	0	0
<b>= 純賃貸料収入</b>	85,000	1,020,000
+ 雑収入	0	0
+ 経費払い戻し	0	0
<b>= 実効総収入 (EGI)</b>	85,000	1,020,000
- 運営費 (Opex)	56,862	682,344
<b>= 営業純利益 (NOI)</b>	<b>28,138</b>	<b>337,656</b>
- 年間負債支払額 (ADS)	391,183	4,694,196
- 空行 (資本的支出など)	0	0
<b>= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)</b>	<b>-363,045</b>	<b>-4,356,540</b>

**DCR**

0.07

債務回収比率(デット・カバレッジ・レシオ)

DCR=NOI÷ADS

**BER**

527.11%

損益分岐点(ブレイクイーブンレシオ)

BE=(Opex+ADS)÷GPI

**市場価値**

10%

3,376,560

収入(I)÷率(R)=価値(V)

NOI(I)÷還元率(キャップレート)(R)=市場価値(V)

内外装リフォーム後  
満室経営

	家賃	共益費	駐車場
101	53,000	2,000	3,000
102	52,000	2,000	3,000
103	52,000	2,000	3,000
105	51,000	2,000	3,000
106	53,000	2,000	3,000
201	54,000	2,000	3,000
202	53,000	2,000	3,000
203	53,000	2,000	3,000
205	52,000	2,000	3,000
206	54,000	2,000	3,000
外駐車場			5,000
合計	527,000	20,000	55,000
総合計			602,000
管理手数料		5.25%	31,605
清掃費			16,000
夜間対応費			1,000
運営費			50,000
建物保険			28,000
固定資産税			24,362
借入返済			
追加返済	5000万	10年 1%	438,000

(月額)

	月間	年間
<b>潜在総収入 (GPI)</b>	602,000	7,224,000
- リース損		0
- 空室損と未回収損	0	0
<b>= 純賃貸料収入</b>	602,000	7,224,000
+ 雑収入	0	0
+ 経費払い戻し	0	0
<b>= 実効総収入 (EGI)</b>	602,000	7,224,000
- 運営費 (Opex)	150,967	1,811,604
<b>= 営業純利益 (NOI)</b>	<b>451,033</b>	<b>5,412,396</b>
- 年間負債支払額 (ADS)	438,000	5,256,000
- 空行 (資本的支出など)	0	0
<b>= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)</b>	<b>13,033</b>	<b>156,396</b>

**DCR**

1.03

債務回収比率 (ネット・カバレッジ・レシオ)

DCR = NOI ÷ ADS

**BER**

97.84%

損益分岐点 (ブレイクイーンレシオ)

BE = (Opex + ADS) ÷ GPI

**市場価値**

10%

54,123,960

収入 (I) ÷ 率 (R) = 価値 (V)

NOI (I) ÷ 還元率 (キャップレート) (R) = 市場価値 (V)

Before



After



## 当時

	家賃	共益費	駐車場
1F	840,000		
201			
202			
203	72,000	3,000	
204	77,000	3,000	
301	77,000	3,000	
302	80,000	3,000	7,000
303			
304	80,000	3,000	
401			
402	80,000	3,000	
403	80,000	3,000	7,000
404			
外駐車場			
外駐車場			
月額合計	1,386,000	21,000	14,000
月額総合計			1,421,000
管理手数料		5.25%	74,603
運営管理費			12,000
修繕積立			150,000
減価償却費			200,000
建物保険			10,000
固定資産税			167,000
借入返済			0
追加返済			0

(月額)

	月間	年間
<b>潜在総収入 (GPI)</b>	1,835,000	22,020,000
- リース損		0
- 空室損と未回収損	414,000	4,968,000
<b>= 純賃貸料収入</b>	1,421,000	17,052,000
+ 雑収入	0	0
+ 経費払い戻し	0	0
<b>= 実効総収入 (EGI)</b>	1,421,000	17,052,000
- 運営費 (Opex)	613,603	7,363,230
<b>= 営業純利益 (NOI)</b>	<b>807,398</b>	<b>9,688,770</b>
- 年間負債支払額 (ADS)	0	0
- 空行 (資本的支出など)	0	0
<b>= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)</b>	<b>807,398</b>	<b>9,688,770</b>

### DCR

債務回収比率(デット・カバーレッジ・レシオ)

DCR=NOI÷ADS

### BER

損益分岐点(ブレイクイーブンレシオ)

BE=(Opex+ADS)÷GPI

### 市場価値

8%

121,109,625

収入(I)÷率(R)=価値(V)

NOI(I)÷還元率(キャップレート)(R)=市場価値(V)

## 内装リフォーム後

	家賃	共益費	駐車場
1F	840,000		
201	76,000	3,000	
202	77,000	3,000	
203	72,000	3,000	
204	79,000	3,000	
301	77,000	3,000	
302	75,000	3,000	7,000
303			
304	80,000	3,000	
401	79,000	3,000	7,000
402	80,000	3,000	7,000
403	80,000	3,000	7,000
404	65,000	3,000	
外駐車場			
外駐車場			
月額合計	1,680,000	33,000	28,000
月額総合計			1,741,000
管理手数料		5.25%	91,403
運営管理費			12,000
修繕積立			150,000
減価償却費			200,000
建物保険			10,000
固定資産税			167,000
借入返済			0
追加返済 2000万円 10年 3%			194,000

(月額)

	月間	年間
<b>潜在総収入 (GPI)</b>	1,741,000	20,892,000
- リース損		0
- 空室損と未回収損	0	0
<b>= 純賃貸料収入</b>	1,741,000	20,892,000
+ 雑収入	0	0
+ 経費払い戻し	0	0
<b>= 実効総収入 (EGI)</b>	1,741,000	20,892,000
- 運営費 (Opex)	630,403	7,564,830
<b>= 営業純利益 (NOI)</b>	<b>1,110,598</b>	<b>13,327,170</b>
- 年間負債支払額 (ADS)	194,000	2,328,000
- 空行 (資本的支出など)	0	0
<b>= 税引き前のキャッシュフロー (BTCF)</b>	<b>916,598</b>	<b>10,999,170</b>

**DCR** 5.72

債務回収比率(デット・カバレッジ・レシオ)

DCR=NOI÷ADS

**BER** 47.35%

損益分岐点(ブレイクイーンレシオ)

BE=(Opex+ADS)÷GPI

**市場価値** 8% 166,589,625

収入(I)÷率(R)=価値(V)

NOI(I)÷還元率(キャップレート)(R)=市場価値(V)

# 管理コンサルの提案力が上がる3つの方法

## 2. 相続を視野にした不動産資産提案する



## 優良な資産を承継させるためには 収益力の分析

物件の特定					貸借対照表(B/S)					
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	
資産 番号	所在地	利用状況	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	価格(相続税評価)			借入金 敷金	純資産 ⑧-⑨	比率
					土地	建物	合計 ⑥+⑦			
1	さいたま市桜区...	丙様自宅	250	0	10,000,000	0	10,000,000	0	10,000,000	1.0%
2	さいたま市桜区...	甲様自宅	2,000	500	90,000,000	20,000,000	110,000,000	0	110,000,000	11.0%
3	さいたま市桜区...	孫自宅	200	100	10,000,000	10,000,000	20,000,000	0	20,000,000	2.0%
4	さいたま市桜区...	畑①	5,000	0	10,000,000	0	10,000,000	0	10,000,000	1.0%
5	さいたま市桜区...	畑②	1,000	0	2,000,000	0	2,000,000	0	2,000,000	0.2%
6	さいたま市桜区...	畑③	1,000	0	2,000,000	0	2,000,000	0	2,000,000	0.2%
7	さいたま市桜区...	貸地	500	0	10,000,000	0	10,000,000	0	10,000,000	1.0%
8	さいたま市桜区...	アパート①	500	250	50,000,000	5,000,000	55,000,000	30,000,000	25,000,000	2.5%
9	さいたま市桜区...	アパート②	1,000	800	60,000,000	10,000,000	70,000,000	40,000,000	30,000,000	3.0%
10	さいたま市桜区...	賃貸マンション	500	1,000	70,000,000	40,000,000	110,000,000	190,000,000	-80,000,000	-8.0%
11	さいたま市桜区...	駐車場	500	0	40,000,000	0	40,000,000	0	40,000,000	4.0%

## 優良な資産を承継させるためには 収益力の分析

		損益計算(P/L)				キャッシュフロー計算		収益性	
①	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	
資産 番号	収入	支出				収支 ⑪-⑮	借入金 返済額	キャッシュフロー ⑯-⑰	FCR ⑯÷⑱
		土地 固都税	建物 固都税	管理費	合計 ⑫+⑬+⑭				
1	0	20,000	0	0	20,000	-20,000	0	-20,000	-0.20%
2	0	300,000	200,000	0	500,000	-500,000	0	-500,000	-0.45%
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
4	0	5,000	0	0	5,000	-5,000	0	-5,000	-0.05%
5	0	1,000	0	0	1,000	-1,000	0	-1,000	-0.05%
6	0	1,000	0	0	1,000	-1,000	0	-1,000	-0.05%
7	1,500,000	50,000	0	0	50,000	1,450,000	0	1,450,000	14.50%
8	5,000,000	100,000	100,000	500,000	700,000	4,300,000	2,500,000	1,800,000	7.82%
9	6,000,000	150,000	400,000	200,000	750,000	5,250,000	3,000,000	2,250,000	7.50%
10	20,000,000	150,000	1,000,000	1,500,000	2,650,000	17,350,000	12,000,000	5,350,000	15.77%
11	0	300,000	0	0	300,000	-300,000	0	-300,000	-0.75%

# 管理コンサルの提案力が上がる3つの方法

## 3. 物件の価値を高め出口計画を行う



物件情報	購入価格	20,500,000
	取得費用	1,400,000
	自己資金	1,400,000

月額情報	月額満室時賃料	122,000
	月額その他雑収入	0
	月額返済額	57,630

融資情報	借入額	20,500,000
	借入金利	0.975%
	借入期間（年）	35
	借入開始日	2015/12/1
	経過月数	20

年額情報	年間空室&未回収率	4.0%
	更新料等収入	50,000
	管理会社管理手数料	5.4%
	管理費・修繕積立金	243,000
	募集費用（広告料・手数料）	60,000
	固定資産税・都市計画税	82,000
	火災・地震保険	25,000
	原状回復費	100,000
	消防点検費	30,000
	その他保守点検費	0
	共用電気代	60,000
	共用上下水道料	0
	定期清掃費	60,000
浄化槽・受水槽管理費	0	
その他経費	0	

係数情報	現在市場価値（表面利回り）	7.0%
	売却時市場価値（表面利回り）	7.0%
	売却時諸費用（手数料等）	4.0%
	所有期間期待利回り（ネット）	5.0%
	所有期間賃料増減率	-0.5%
	所有期間運営費増減率	0.0%

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
実効総収入	1,455,440	1,448,163	1,440,922	1,433,717	1,426,549	1,419,416	1,412,319	1,405,257	1,398,231	1,391,240	1,384,284
運営費	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894	735,894
営業純利益	719,546	712,269	705,028	697,824	690,655	683,522	676,425	669,364	662,337	655,346	648,390
年間負債支払額	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560	691,560
税引前キャッシュフロー	27,986	20,709	13,468	6,263	-905	-8,038	-15,135	-22,197	-29,223	-36,214	

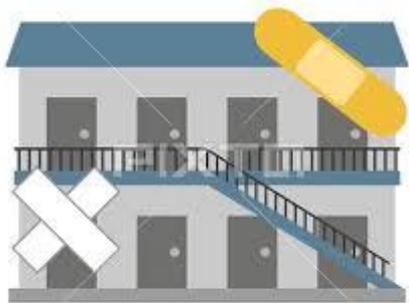
売却価格	20,688,040	20,584,600	20,481,677	20,379,268	20,277,372	20,175,985	20,075,105	19,974,730	19,874,856	19,775,482
売却コスト	827,522	823,384	819,267	815,171	811,095	807,039	803,004	798,989	794,994	791,019
ローン残高	19,172,192	18,665,299	18,153,442	17,636,572	17,114,640	16,587,596	16,055,391	15,517,973	14,975,292	14,427,296
売却手取額	688,327	1,095,917	1,508,968	1,927,526	2,351,637	2,781,350	3,216,710	3,657,767	4,104,570	4,557,166

		年間
潜在総収入	GPI	1,464,000
- 空室損と未回収損		58,560
+ 雑収入		50,000
= 実効総収入	EGI	1,455,440
- 運営費	Opex	735,894
= 営業純利益	NOI	719,546
- 年間負債支払額	ADS	691,560
= 税引き前のキャッシュフロー	BTCF	27,986

ローン資産価値比率	LTV	93.61%
債務回収比率	DCR	1.04
全額自己資金の場合の収益率	FCR	3.29%
ローン定数	K%	3.37%
自己資金配当率	CCR	2.00%
レバレッジ判定		負
ネット収益率	NOI率	47.4%
損益分岐点	BER	97.50%

投資収益の四つのテスト				
	CCR	価値の上昇	NPV	IRR
1年目	2.00%	-1,211,960	-683,617	-48.83%
2年目	1.48%	-1,315,400	-343,366	-9.69%
3年目	0.96%	-1,418,323	¥-37,549	3.99%
4年目	0.45%	-1,520,732	¥236,194	9.46%
5年目	-0.06%	-1,622,628	¥480,079	11.82%
6年目	-0.57%	-1,724,015	¥696,192	12.80%
7年目	-1.08%	-1,824,895	¥886,491	13.13%
8年目	-1.59%	-1,925,270	¥1,052,816	13.11%
9年目	-2.09%	-2,025,144	¥1,196,896	12.92%
10年目	-2.59%	-2,124,518	¥1,320,353	12.64%

# 実務で使うケース



pista.jp - 7548731



空室率40%(空室常時3戸)の  
8世帯オンボロアパート

満室賃料は@5万円×8戸×12か月  
=年間480万

500万円で改修工事をすれば、家賃が1割上  
がって、空室率は10%程度まで改善できること  
がわかっている

そこで、オーナーに提案すると返ってくる答えは  
大抵2つ

- 1) 満室になったら考えるよ・・・
- 2) それ、家賃の1年分でしょ! ? ムリ。

# 費用便益分析スキームを使った提案

現状

賃料@5万円→年間480万円

空室率40%

実効収入約290万円

運営費100万円

営業純利益NOI・・・190万円



改善案

賃料@5.5万円→年間530万円

空室率10%

実効収入約480万円

運営費 80万円

営業純利益NOI・・・400万円

改修前より年間+210万円 (a)

改修投資額 500万円 (b)

$(a) \div (b) \times 100 = 42.0\%$ の投資

改修費500万円全額政策金融公庫で  
借入した場合(2.45%10年)

・ 年間返済額約56万円 (c)

・  $(a) - (c) = +154$ 万円 (d)

・  $(d) \div (b) \times 100 = 30.8\%$ の投資

表面利回り12%  
物件の価値 4000万円

価格の上昇  
**+1300万円**

表面利回り10%  
物件の価値 5300万円