

## Q：不動産の利回りってなに？

不動産の利回りとは**不動産投資額に対する家賃、地代の収入割合のこと**です。

預貯金の利回りと不動産の利回りを比較してみましょう。

★収入を得るまでのプロセスは？

- ・ **預貯金**→金融機関へ一定期間預入→**利息収入**
- ・ **不動産投資（不動産のオーナーとなる）**→賃貸、管理等をする→**家賃、地代収入**

★利回りの求め方

- ・ 預貯金の利回り：利息（年額）÷預貯金額＝利回り（％）
- ・ 不動産の利回り：家賃等（年額）÷不動産投資額＝利回り（％） となります。



もう少し具体的に不動産の利回りを考えてみましょう。

不動産の利回りには主に2つの利回り（表面利回り（グロス利回り）と実質利回り（ネット利回り））があります。詳しく検討します。

●**表面利回り（グロス利回り）**＝不動産の総収入÷投資額（不動産購入額）

●**実質利回り（ネット利回り）**＝（不動産の総収入－総費用）÷投資額（不動産購入額）

具体的な例で考えましょう

月当りの家賃：10万円、投資額（不動産購入額）：1,500万円

●**表面利回り（グロス利回り）**＝10万円×12ヶ月÷1,500万円＝**8%**

もう少し細かく経費も見込んで不動産の利回りを考えてみましょう。費用は36万円と仮定すると。

●**実質利回り（ネット利回り）**＝（120万円－36万円）÷1,500万円＝**5.6%**

2つの利回りが理解できましたか。

※不動産投資物件を探しているときにみるインターネットや雑誌等で物件情報の中に利回りが記載されていますが、そのほとんどが表面利回りで表示されています。

経費を無視したザックリした大雑把な利回りです。（粗利回りともいいます）

経費とは固定資産税等の税金や、清掃等の管理費、内装や外壁、屋根の修繕費等です。

## Q:不動産の利回りはなぜ高いの？

現金や預貯金と不動産投資を比較しながらまず、**不動産の特徴**を把握しましょう。

不動産には、次のような特徴があります。

### ・ 地理的位置の固定性

不動産はその名の通り「不動」で固定的です。横浜市内の土地が移動して川崎市の土地になることはありません。これに比べ現金は持ち運び自由でいつでもどこでも使うことができます。

### ・ 個別性(非同質性、非代替性)

不動産は厳密な意味で同じものはありません。同じ町内の隣の土地でも形や大きさが違い、価値も違ってくる場合があります。手元にある現金1万円は個別性なく「1万円」であり他人が持っている1万円と価値は変わりません。

### ・ 換金性

不動産は売却すれば換金できますが、不動産の地域性、個別性があり、ほしいと思う人(需要者)が少ない場合には売れるまでの期間が長くなる、最悪の場合には換金できない場合もあります。例えば、駅から遠い等の立地条件が悪い物件、倉庫、工場、借地権付建物等の需要者が限られる物件は換金しにくい傾向があります。定期預金は一定の期間が来れば現金化できます。現金は換金性、流動性で最も優れた資産です。

### ・ 管理の必要性

定期預金は金融機関に預け入れれば特に管理する必要もなく、一定期間が経過すれば利息が付きます。不動産は、空室を少なくするため賃借人の募集をしたり、台風で建物が破損すれば修繕費がかかったり、日々清掃をしたり、火災や地震のための保険を掛けたり手間のかかるものです。じっと待っているだけでは収入になりません。

### ・ 資産としての安全性、安定性

このほか預貯金は、はじめに投資した元本がそのまま戻ってくるので預け入れた1,500万円の元本は、約束の時期を過ぎるとそっくりそのまま戻ってきます。

一方、不動産はどうでしょう？ 不動産への投資は、投資元本の目減りの可能性もあります。1,500万円で購入した不動産を手放したところ、1,500万円で売れる保証はありません。含み益が出ることもありますが、含み損がでて1,000万円でも売れない・・・ということになるかもしれません。



このような不動産の特性から導かれるマイナス要因は多くあります。不動産の投資は計画的な管理が必要であり、リスクも多いため利回りが高くなるのです(ハイリスクハイリターンの原則)。すなわち「不動産の投資は手間がかかるし値下がりリスクもあるし様々な苦労がある分、利回りが高くなければ不動産投資市場に入ってくる投資家はいなくなる」ということになります。従って利回りは通常の預貯金より当然に高くなるのです。

## Q:これから不動産投資をする場合、何に注意すべきですか？

不動産の投資をする場合、どのようなことに注意すべきでしょうか。利回りや収入をどう考えればいいのでしょうか。

先述の不動産の利回りを求める式を変形すると次のようになります。

●投資額（不動産購入額）＝不動産の総収入÷表面利回り（グロス利回り）

●投資額（不動産購入額）＝（不動産の総収入－総費用）÷実質利回り（ネット利回り）

上記の式からわかることは総収益、純収益（不動産の総収入－総費用）に対して投資家が利回りをどの程度期待するかによって投資額が変わってくるということです。

つまり、今、表面利回り（グロス利回り）が8%であっても、

これから日本の景気が悪化するのでオフィスの空室率が増えるとか、

日本の若年層の人口が減っているから長い目で見ると住居系の投資物件は将来収益で魅力がなくなるのではないか・・等、投資家の心理は様々な影響を受けるものです。このようなリスク要因を見込んだ場合には利回りは8%から9%↑へと高くなる（ハイリスク↑なのでリターンを求める）方向↑に動きます。

仮に9%で投資家が先程の不動産を購入したいと思った場合には

投資額（不動産購入額）＝120万円÷9%（グロス利回り）≒1,333万円 となります。

すなわち1,333万円を買わないとこれから起こるリスクに対応できない、1,500万円では買いたくないということになります。このように、不動産の利回りは不動産の地域性や、個別性のほか政治経済や人口等の社会的な要因にも影響されて決まってきます。

いわゆるリーマンショックの時は、経済が不透明となり、不動産を持つことのリスクが高くなると判断され（ハイリスク↑）利回り（リターン）は、高く↑なりました。

また、③④の式からわかる通り利回りのほかに収入の増減によっても投資額は変わってきます。周辺家賃が下がり現在の年間収入120万円が高い賃料となってしまった場合には借りている側は値下げの要求をしてくるかもしれません。値下がりした家賃↓を前提とすれば投資額もそれに従って下がります↓。家賃等も利回りと同様に景気や賃貸需要の動き等につれて変化するものです。

不動産投資額を決める時には、年間収入と利回りの動向が重要なのです。

賃料利回り調査は、利回りの動向は？家賃の動向は？という疑問を不動産鑑定士が市場調査しレポートしたものです。