

◇不動産何でも小嘶



アパートの 価格は どう決まる？

営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太



皆様こんにちは！AM課山本です！

今年の夏前の健康診断で、3kg体重が増しており、何となくズボンがきつい・・・ということで夏の終わりに秋冬のスーツを作りました。

再度寸法を測ったら、やっぱりウエスト増、さらに胸囲も若干増、ということでした・・・。

最近は食べ過ぎに注意しています。飲食店で以前は必ず『大盛り』と言っていたのをやめました。

さて、今回は『アパートの価格』についてです。

PM佐久間の記事でも『不動産投資判断』についても様々な指標などを紹介させていただいておりますが、私の方で実際の売却査定について、紹介いたします。

不動産の価格査定には、主に3つの方法があります。

【積算法（原価法）】

積算法とは、今すでに建っている建物を取り壊したと仮定して、同じ建物をもう一度建てたときにいくら費用がかかるのかを計算して（再調達価格といいます）、その価格から、建物の設備が老朽化している分だけを差し引く（減価修正）ことで、査定価格を出す方法です。

主に、居住用不動産で一戸建ての建物部分の査定方法として多く利用されています。

【取引事例比較法】

取引事例比較法とは、売却する不動産と条件が近い不動産の過去の成約事例をいくつか選んで平均坪単価を算出します。算出された単価に、売却する不動産の広さを掛けます。その金額をベースに、間取り・方角・現状など、増価もしくは減価要因をさらに加えて査定価格を出す方法です。

主にマンションや土地の査定方法として多く利用されます。



【収益還元法】

収益還元法とは、その不動産が将来どれくらい稼ぎ出せるのか、収益力に基づいて不動産の価格を求める方法です。

その物件の収益力が高ければ査定価格も高くなり、収益力が低ければ査定価格も安くなります。

3つのうち、アパートを売却するとなったら、まさに【収益還元法】での査定となります。

もちろん、全て空室となっており、別の用途として建物の取り壊しが前提となるなどの場合は違う査定となりますが、賃貸している状態で売却であれば、【収益還元法】の査定です。

また、収益還元法の具体的な計算方法として、直接還元法とDCF法の2つがあります。

【直接還元法】

直接還元法とは、不動産が生み出した1年間の収益を、不動産から得られることが妥当な還元利回りで割り戻して不動産の価値を求める方法です。

例えば、毎月10万円の賃料が入る1,000万円の物件を購入したとします。

この場合、年間の家賃は120万円、利回りは12%となります。これを『表面利回り』といいます。

$$\text{利回り (\%)} = \frac{\text{年間家賃収入}}{\text{投資金額 (購入価格)}} \times 100$$

《価格査定に関するポイント》

- アパート（収益物件）の価格は、『土地代+建物代』という考えではなく、あくまでも『いくら稼ぐか』という面で査定される。
- 蓮田周辺の還元利回りの相場は8.5～9%前後とされているが、購入する方（投資家）により求める利回りは異なる。
- 『査定価格』をいわゆる『価値』と捉えたと、『価格=価値』を下げないためには、家賃を下げないことが大切。

しかし厳密にいうと、年間家賃収入からかかった費用を差し引いて求めなければなりません。いわゆる固定資産税や管理料、修繕費、保険料などの運営費用を引いたものが実際の収益（純収益）となります。

よって先ほどの例の物件で、年間の家賃収入は120万円ですが、運営費が20万円かかり、純収益が100万円とすると、利回りは10%となります。これを『純利回り』などといいます。

以上のことから、直接還元法は、『家賃収入』と設定した『還元利回り』から、不動産価格を求めるものとなります。

蓮田周辺での還元利回りの相場は、8%～9%といわれておりますので、もし年間の家賃収入が400万円であれば、

$400\text{万円} \div 8.5\% \approx 4700\text{万円}$ となります（表面利回り）。

ただし、もしその値段で購入し、実際の運営費が100万円かかり、純収益が300万円であれば、 $300\text{万円} \div 4700\text{万円} \approx 6.3\%$ となります（これを純利回りといいます）。

物件を購入する方は、もちろん還元利回りの相場（目安）はあるにしろ、それぞれ求める還元利回りが異なりますので、やはりいかに収入を高めるか、つまり、家賃を下げないか、ということが重要であることがおわかりかと存じます。

つまり、アパート（収益物件）を売却する、といった際は、『土地代いくら、建物いくら』ではなく、『家賃収入がいくらあるのか？』で判断されます。

【DCF法（Discounted Cash Flow）】

もうひとつのDCF法とは、将来得られる収益と売却価格から現在の価値に割引き、それらを合計して不動産の価値を求める方法です。

『現在価値？割引？何のこっちゃ？』となりますよね・・・私も最初理解できませんでした。

これは、簡単に説明すると、《何年後にいくらで売却する》と決めて、それまでに得られる収益の価値を計算して価格を出す方法です。前述の【直接還元】は毎年の収入に着目するのみで、《将来売却する》ことは考慮していません。

つまり、【直接還元法】は【永久】として、【DCF法】は【有期】として考えます。

たとえば、今受け取れる120万円と1年後に受け取れる120万円というのは、厳密には同じ価値ではありません。

もし、銀行に預ければ利息がありますし、物価が上昇（下落）すると考えると、価値が異なることが明白かと存じます。

所有期間が長いほど、様々なリスクにさらされますので、不確実な将来よりも、今受け取れるお金の方が価値がある、というのがDCF法の基本的な考え方です。

将来受け取れる金額を、今現在受け取れるとしたらいくら価値か？を『割り引き（ディスカウント）』して計算します。

そうすることで、『000万円で購入して、0年保有して、0年後に000円と売る』としたときに、はたして今現在いくらで買えばよいか？という判断ができるのです。

DCF法の計算や詳細については、PM佐久間の投資判断の記事にて次回以降おとどけいたしますので、楽しみに！

$$\text{不動産価格} = \frac{\text{年間家賃収入}}{\text{還元利回り}} \times 100$$