

投資不動産の価値はNOIで決まる

CPM。がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第2回

図表：【キャッシュフローツリー】

総潜在収入 (GPI: Gross Possible Income)	1年間満室(稼働率100%)だった場合に、得られるであろう賃料の合計
△ 賃料差異	想定した賃料と、実際に成約した賃料との差 (±もある)
△ 空室損	空室によって得られなかった賃料
△ 賃料未回収損	滞納等により回収不能となった賃料 フリーレントも一種の未回収損と言える
+ その他の収入	賃料以外に得られた収入 駐車場収入や自販機収入、看板料収入など
= 実効総収入 (EGI: Effective Rental Income)	実際に手元に入ってきた収入の総額
△ 運営経費 (Opex: Operation Expenses)	物件の運用に必要な経費 共用部分の公共料金、管理料、清掃費用、修繕費用、固定資産税等々
= 営業純利益 (NOI: Net Operating Income)	年間負債支払い前の手取り収入 物件自体の収益力を表しているとも言える重要な指標
△ 年間負債支払い額 (ADS: Annual Debt Service)	借入金につき、年間に返済する金額 「借入金額」と「金利」と「融資年数」で決まる
= 税引前のキャッシュフロー (BTCF: Before Tax Cash Flow)	所得税や住民税、事業税などの税金を引く前の手取り収入 (キャッシュフロー)

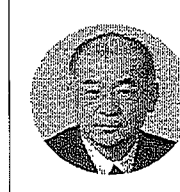
	リフォーム前	リフォーム後
総潜在収入	16,000,000	16,000,000
△ 空室損	2,400,000 (15%)	800,000 (5%)
= 実効総収入	13,600,000	15,200,000
△ 運営経費	1,600,000	1,600,000
= NOI	12,000,000	13,600,000
NOI利回り	10%	10%
物件価格 (価値)	120,000,000	136,000,000 (NOI÷NOI利回り)
△ リフォーム費用	0	10,000,000
= 物件価格 (価値)	120,000,000	126,000,000
		(リフォーム費控除後)

リフォーム費用を考慮しても、600万円価値が向上

しかし、最終的には各地域別のNOI率の傾向を把握し、購入した物件のNOI率を算出することが重要です。NOI率とは、NOIを物件価格で割った値を指します。例えば、NOIが1200万円、物件価格が1200万円の場合、NOI率は10%となります。また、NOI率は物件の収益性を示す重要な指標であり、購入を検討する際には、市場の平均NOI率と比較することが重要です。また、NOI率は物件の価値を評価する際の重要な要素であり、NOI率が高い物件は、一般的に価値が高いと見なされます。したがって、投資不動産の価値を測る際には、NOI率を重要な指標として考えることが必要です。

価値を測るための手法その指標、考え方を紹介

現代では通用しない表回り。投資不動産の価値を測る際に一般的に用いられるのは表回り利回りです。表回り利回りは満室賃料を物件価格で割ったものです。しかし、実際には空室率や滞納率を考慮する必要があります。また、運営コストも発生します。実情に合わせたNOI率を算出することが重要です。NOI率は、NOIを物件価格で割った値を指します。例えば、NOIが1200万円、物件価格が1200万円の場合、NOI率は10%となります。また、NOI率は物件の収益性を示す重要な指標であり、購入を検討する際には、市場の平均NOI率と比較することが重要です。また、NOI率は物件の価値を評価する際の重要な要素であり、NOI率が高い物件は、一般的に価値が高いと見なされます。したがって、投資不動産の価値を測る際には、NOI率を重要な指標として考えることが必要です。



武蔵・タカカネ・アソシエーツ株式会社 代表取締役 IREM JAPAN 2014 年奨励賞 山本 泰然

YAMAHA
楽器・音響機器

空室対策に「防音室」

ユニットタイプなら、工事不要で簡単に「楽器可」物件にチェンジ可。
賃貸物件の空室対策としてヤマハの防音室をご検討ください。

ヤマハ防音室【アビテックス】

AVITECS

ヤマハの防音室について [アビテックス](#) 検索

防音室レンタルについて [音レント](#) 検索

- ユニットタイプ 480,000円(税別)
- 自由設計タイプ お見積り
- 防音室レンタル 月額10,500円(税別)より ※12ヶ月以上の契約

【お問合せ】 株式会社ヤマハミュージックジャパン アビテックスお客様相談窓口 ナビダイヤル 0570-070-808 事業企画部 リース事業推進課(レンタル) TEL: 03-5488-6717
株式会社ヤマハミュージックジャパン