

相続アドバイザー向け
アパート経営の基礎の基礎
物件価格・家賃収入・利回りの関係性

2025/4/22

相続アドバイザー6期生・野口塾 塾生

右手 康登CPM®

新都市総合管理（株）代表



今回の内容

- アパートオーナーの相談に対処すべく、アパート経営の基礎をお伝えする
- 相続財産に占める不動産の割合
- 不動産の価値 アパート（収益不動産）の価値
- アドバイザーとして、アパート経営の基礎を確認していただく

自己紹介(SA6期生・野口塾 塾生)

右手 盛賢富 CPM® CCIM

うて たかひさ

右手 康登 (うて やすと)

昭和38年8月 横浜生まれ 61歳 横浜市在住

(国大附属小 関東学院三春台中高 駒澤大学)

妻と娘の3人家族 趣味はゴルフ 自己ベスト80

新都市総合管理株式会社 代表取締役

(株)アセット・クリエイティブ 代表取締役

(株)アセット・クリエイティブ札幌 代表取締役

(株)Realty Bank 取締役

不動産相談室かながわ 代表理事

よこはま不動産大家の会 代表

IREM JAPAN 2015-2018会長 (現理事)

神奈川県不動産のれん会2015-2016会長 (現相談役)

全国幸せ相続計画ネットワーク 顧問

CPM® CCIM IREM® CCIM公式インストラクター

不動産コンサルティングマスター® 宅地建物取引士

賃貸住宅経営管理士 賃貸住宅メンテナンス主任者

2級FP技能士 (AFP試験合格者) BPR (事業計画リスクマネジメント)

相続アドバイザー® 幸せ相続コンサルタント®



【略歴】

- 1987～ 住宅メーカー (現ヤマダホーム) 勤務
- 1994～ アパート経営開始 (AP3棟 区分2室)
- 2002～ 独立 新都市総合管理 代表就任
建売・中古物件買取再販
- 2004～ 相続サポート業務開始
- 2005～ CPM®取得 (米国公認不動産経営管理士)
アパートオーナー向け収益不動産経営アドバイス
不動産コンサルティング業務開始
- 2008～ 不動産相談室かながわ 毎月無料相談会開催
- 2015～ アメリカ不動産投資
- 2019～ 無人ホテル Grand Caveシリーズ (2施設)
- 2022～ 完全個室型 シェアオフィスG-Sta
- 2023～ 幸せ相続計画
- 2024～ よこはま不動産大家の会 立ち上げ



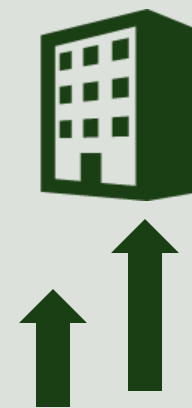
収益還元法

$$V = \frac{I}{R}$$

バリュー
(物件価値)

ネット収入

キャップレート
(資本化率)
＝投資家の期待利回り



IRV の公式

- 家賃収入1000万円で、市場の期待利回りが10%の場合、
物件価格 = $1000\text{万円} / 10\% = 1\text{億円}$
- 物件価格が1億円で、家賃収入が1000万円の場合、
物件の利回り = $1000\text{万円} / 1\text{億円} (\times 100) = 10\%$
- 物件価格が1億円で、その市場の期待利回りが10%の場合、
物件の家賃収入 = $1\text{億円} \times 10\% = 1000\text{万円}$

市場の期待利回りとは

- ・その地域で取引されている利回り（収益率）

エリア別・物件種別の利回り目安（2023年実績）

エリア	新築物件	築5年以内	築10年以上
都心区分	3.5%~4.0%	4.0%~4.5%	4.5%~5.0%
都心周辺	4.0%~4.5%	4.5%~5.0%	5.0%~5.5%
横浜・川崎中心部	4.3%~4.8%	4.8%~5.3%	5.3%~6.0%
横浜・川崎郊外	4.8%~5.3%	5.3%~5.8%	5.8%~6.5%

三井住友トラスト基礎研究所「不動産市況レポート」及び不動産経済研究所「首都圏投資市場動向2023」を元に作成

家賃収入1000万円の物件 利回りが変わると、物件価格も変わる

- 利回り4.3%の場合 $1000\text{万円}/4.3\% = 2\text{億}3255\text{万円}$
 - 利回り4.8%の場合 $1000\text{万円}/4.8\% = 2\text{億}0833\text{万円}$
 - 利回り5.3%の場合 $1000\text{万円}/5.3\% = 1\text{億}8867\text{万円}$
 - 利回り6.0%の場合 $1000\text{万円}/6.0\% = 1\text{億}6666\text{万円}$
-
- 利回りの数字が大きくなると、価格は安くなる。
 - 利回り = リスク とも読める。
 - 数字が大きくなるほど、リスクが高まると言える。

たくさんある利回りについて

- 市場の期待利回り
- 表面利回り = 満室想定賃料/物件価格
- NOI利回り = NOI/物件価格 NOI = 営業純利益
- 投資した現金の利回り (CCR)
 = 税引前現金収入 (BTCF)/自己資本投資額 (Eq)
- 保有期間中の利回り (IRR)

アドバイザーとして知っておくべきこと

- アパート経営の目的はそれぞれ
- 節税対策（相続税評価・所得税還付）
- 収益性（年間収支 長期保有の収益）
- 将来性（資産価値 売却益 財産分与）
- 市場性（立地 賃貸市場性 家賃査定）
- 資産性（物件維持管理）
- 財産が目減りすることなく、収益を上げ続け、将来売却が可能な財産を築く