



プロが最も信頼した 不動産とお金の診断ツール

# My HyAA

## 5)-2 改装でどれくらい収益が上がる？



現在、古アパートを所有しています。

今以上にもっと手取り収入を増やしたいのでリフォームを考えています。

リフォーム代金は銀行からの借入金で賄うものとします。

では、いくらリフォーム代をかけたなら手取額はいくら増えるでしょうか？また、その場合の投資利回りはどうなるでしょうか？

▶ リフォームにかかる費用は・・・	2000 万円
▶ リフォームにあたって資金調達は・・・	自己資金は・・・ 500 万円
	借入金利は・・・ 4.00 %
	返済期間・・・ 12 年
▶ 現在の戸数は・・・	10 戸
▶ 現在の空室率は・・・	10.00 %
▶ 現在の家賃を平均すると・・・	5.0 万円／月
▶ リフォーム後の戸数は・・・	10 戸
▶ リフォーム後の空室率は・・・	5.00 %
▶ リフォーム後の家賃を平均すると・・・	7.0 万円／月

リフォーム後増加する手取り額は・・・

ローン返済期間中は、月額 **8.4** 万円、年間 **100** 万円です。

ローン返済終了後は、月額 **21.5** 万円、年間 **258** 万円です。

リフォーム前後の手取り額比較・・・

リフォーム前 月額 **45.0** 万円、年間 **540** 万円

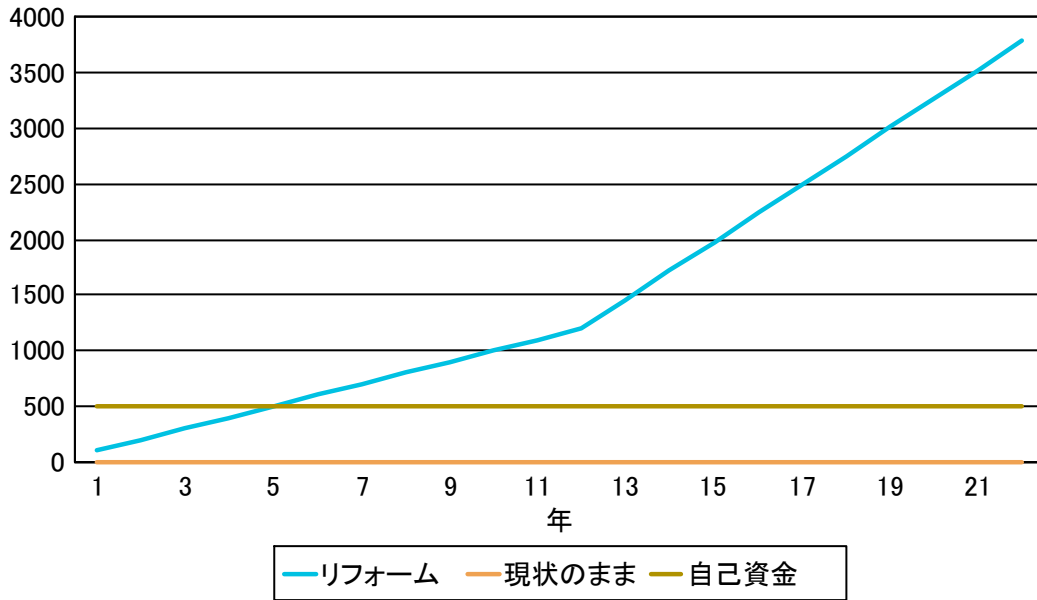
リフォーム後（ローン返済中） 月額 **53.4** 万円、年間 **640** 万円

リフォーム後（ローン終了後） 月額 **66.5** 万円、年間 **798** 万円

利回りは・・・

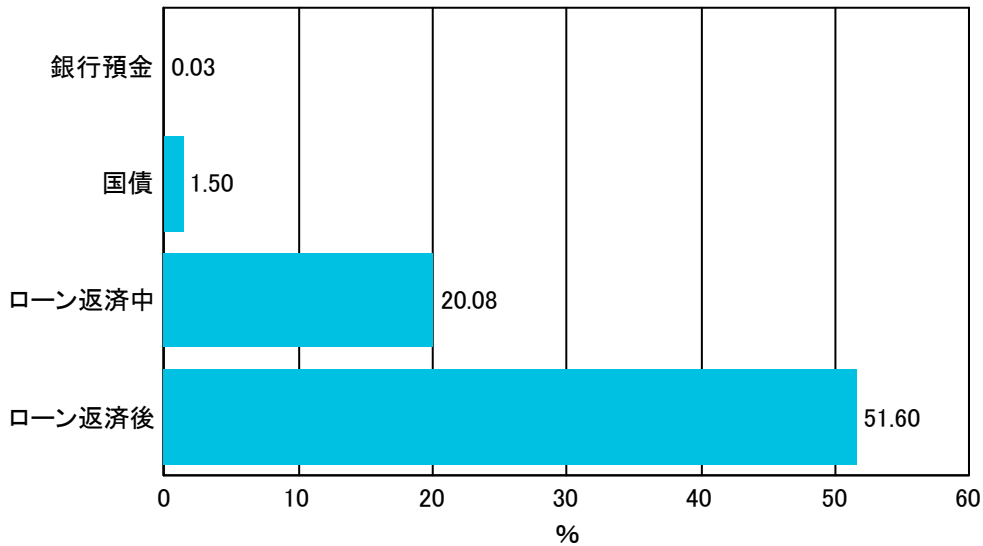
	ローン返済中	ローン終了後
投資利回り	<b>5.02 %</b>	<b>12.90 %</b>
自己資金利回り	<b>20.08 %</b>	<b>51.60 %</b>

### 「リフォーム前」V S「リフォーム後」現金収支累計比較



■自己資金のラインは、リフォーム時に出した自己資金が何年目で回収できるかを把握するためのものです。回収年が早いほど事業の安定性が高いことを表します。

### 自己資金の年間利回り比較（対預金・国債）



■最初に出した自己資金が年率何%で運用されているかを示すグラフです。銀行預金や国債と比較すると分かりやすくなります。

■賃貸マンションの自己資金利回りの計算式は次の通りです。  

$$\text{ローン返済期間中またはローン返済終了後の手取額 (年)} \div \text{自己資金}$$