

(2章)		質問	模範解答 (参考回答)
【ワーク】あなたの不動産投資の考え方を教えて下さい。			
1		現在、あなたはどの銀行と付き合っていますか？またお金を借りたことがありますか？	現在の状況をお書きください。
2		将来、どの銀行からお金を借りたいと思いますか？具体的な銀行名を挙げてください。 ・大手銀行 ・地方銀行 ・信用金庫 ・その他（ノンバンク）	銀行では、主に投資家の信用度やステイタスにより以下の銀行と付き合うことができます。 ・大手銀行＝三菱UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行 ・地方銀行＝（県名や数字などがつく）銀行 ・信用金庫＝（地方名などがつく）信用金庫、城南信用金庫 ・ノンバンク＝三井住友トラスト、アサックス、SBIエステートファイナンス、オリックス、スルガ銀行、セゾン
3		銀行から不動産投資でお金を借りる場合、金利（きんり）はどのくらい（何％）だと思いますか？ ・大手銀行 ・地方銀行 ・信用金庫 ・その他（ノンバンク）	金利目安は、 大手銀行0.3％～1％ 地方銀行0.5％～1.5％ 信用金庫0.8％～4％ ノンバンク1.5％～15％ キャッシング3％～18％ 個人ローン0.3％（住宅ローン※特例）
4		あなたが不動産投資をするならば新築か築古のどちらが良いですか？その理由をお答えください。	新築はリスクが低いがりターンも低い。築古はリスクが高いがりターンも高い。あなたはどんなリスクを受け入れてりターンを多く得られるかが不動産投資の利益です。
5		あなたが不動産投資をするならば居住用と事業用のどちらが良いですか？その理由をお答えください。	居住用は入居者が個人であるのに対して事業用は法人であることが多い。居住用の方が利回りが低く、参入障壁も低い。事業用は利回りは高いが、その分だけ管理や募集の難易度が高く、リスクが高い。
6		あなたが不動産投資をするならば区分マンションと戸建住宅のどちらが良いですか？その理由をお答えください。	区分マンションは立地の良さや開発会社のブランドの良さが魅力。戸建住宅は住宅街の中にあったり、庭付きであったりし、入居者が長く住む傾向がある。どちらも一般的にリスクは低いがりターンも低い。
7		不動産投資において、短期的に最大の利益を狙うために、中古物件を安く買いリフォームをして高く売りたいと思いますか？	短期的に最大の利益を狙うために、適した物件であるかどうかを見極めましょう。
8		不動産投資において、中期的に安定した利益を狙うために、家賃収入が安定した新築物件がほしいと思いますか？	中期的に安定した利益を狙うために、適した物件であるかどうかを見極めましょう。
9		不動産投資において、長期的に資産拡大を狙うために、立地の良い場所を探し、資産を増やしていきたいと思いますか？	長期的に資産拡大を狙うために、適した物件であるかどうかを見極めましょう。
10		あなたは欲しい物件をいくらで買おうと思っていますか？ ・300万円～ ・1000万円～ ・3000万円～ ・5000万円～ ・1億円以上	再度、購入金額の目標を立てましょう。
【ポイント】賃貸業とは？			
11		不動産を所有して運用する賃貸業での売上には、家賃のほかにどんな収入がありますか？	家賃、共益費、駐車場、看板、自販機、礼金、水道光熱費徴収、雑収入など
12		不動産を所有して運用する賃貸業での費用には、管理費のほかにどんな支出がありますか？	管理費用、水道光熱費用、修繕費用、固定資産税（税金）、仲介費用、保険費用、マーケティング費用など。
13		売上を想定するうえで、住宅用物件の平均入居率（へいきんにゆうきよりつ）はどのくらいだと思いますか？ ・新築の場合（何％） ・中古の場合（何％）	通常は平均入居率を90%、中古の場合は平均入居率を80%、想定収入は満室想定を基準としない方が賢明です。
14		費用を想定するうえで、住宅用物件の建物管理にかかる費用は売上の何％くらいだと思いますか？ ・新築の場合（何％） ・中古の場合（何％）	通常は満室時賃料収入に対して10％～15％が平均です。築20年以上ですと20%近くになります。
15		家賃相場はどのように調べますか？	インターネットで近隣の類似物件を比較していくことです。
16		表面利回り（ひょうめんりまわり）とは何ですか？	表面利回りとは、物件価格に対してどの程度の家賃収入が得られるかという収益性を表す数値です。管理費などの支出は含まれません。計算式は、表面利回り（％）＝年間家賃売上÷物件価格×100 つまり、年間の家賃売上の総額を物件価格で割った数字です。
17		実質利回り（じっしつりまわり）とは何ですか？	実質利回りとは、賃貸経営にかかる経費等を考慮して、物件価格に対してどの程の純利益が得られるかという収益性を表す数値です。計算式は、実質利回り（％）＝（年間家賃売上－諸費用）÷物件価格×100 つまり、年間の家賃売上から管理費、修繕積立金、固定資産税等の諸費用を引いた利益を物件価格で割った数字です。
18		キャッシュフロー利回りとは何ですか？	キャッシュフロー利回りとは、借入金の返済も含めた実質的なキャッシュフローに対する利回りを表す数値です。計算式は、CF利回り（％）＝（年間家賃売上－諸費用－借入金返済）÷物件価格×100 CF利回りとは、年間の家賃収入から管理費等の諸費用と借入金の返済を引いた手残りのお金を物件価格で割った数字です。
19		新築と中古ではどちらが利回りが高い（数字が大きい）でしょうか？	中古の方が利回りが良いです。 利回りが良いとは、利回りが高いこと（数字が大きいこと）を指します。新築と中古では、中古の方が毎月の家賃売上に対する購入価格が安いいため、利回りが高く（数字があがる）になります。つまり、条件が良いと利回りが下がる仕組みで、新築、立地、建物のグレードが良いと、その分だけ利回りが下がります。
20		物件運用のときに利回りを上げるためにはどうすればよいですか？	・安く物件を購入すること ・銀行ローン金利などを下げること ・購入後に売上（家賃など）を上げること ・購入後に費用（管理費など）をさげること などが挙げられます
【ポイント】銀行ローンとは？			
21		不動産を買うときはどの銀行でもお金を借りれると思いますか？	不動産融資（物件査定ができる）を行っている銀行でなければお金の貸し出しを行っていません。

2 2	銀行の中で、主に不動産にローンを出す銀行はどこだと思いますか？	・大手銀行＝三菱UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行 ・地方銀行＝（県名や数字などがつく）銀行 ・信用金庫＝（地方名などがつく）信用金庫、城南信用金庫 ・不動産専門ノンバンク＝三井住友トラスト、アサックス、SBIエステートファイナンス、オリックス、スルガ銀行 ・消費者金融＝セゾン、アコム、アイフル
2 3	銀行でお金を借りる際の「金利（きんり）」とは何ですか？	金利とは、お金を借りた人が、借りた金額に対して追加で払う金額の割合を表します。貸借した金銭に対して、ある一定利率で支払われる対価ともいえます。借りた場合に支払うものを利子、貸した場合に受け取るものを利息といいます。
2 4	銀行でお金を借りる際の「元金（がんきん）」とは何ですか？	元金とは、住宅ローンの「借入金（融資金）」のことをいいます。実際に借り入れた金額のこと、その利子を含みません。
2 5	不動産投資をするときに、銀行借入のローン年数にはどんな基準があると思いますか？	借入できる年数には、 ・法定耐用年数（ほうていたいようねんすう）新築時 ・残存耐用年数（ざんぞんたいようねんすう）中古時 ・借入する人にそのほかの物件（担保）があるか？ などが指標となります。 たとえば法定耐用年数が47年で、20年が経過している場合、残りの耐用年数27年となります。また、銀行によっては法定耐用年数の70％程度が銀行の借入年数の目安とされています。その場合は、27年×70％＝19年が借入年数の目安です。
2 6	銀行でお金を借りる際に、「建物の耐用年数（たいようねんすう）まで支払い年数を設定できる」といわれました。建物の「耐用年数」とは何のことですか？	「資産の使用可能期間（耐久期間）」のことです。 たとえば、建物であれば20年～47年が耐用年数の目安です。融資期間の目安となります。有形固定資産の物理的・技術的条件や、陳腐化などの経済的条件を予測して決定される使用予定年数とも言います。
2 7	不動産の「担保（たんぽ）」とは何ですか？	融資を受ける際に、万が一、その債務の支払いが困難になった場合に備えて債権者があるかじめ弁済確保のために、債務者に提供させる対象のことです。不動産投資の場合は、返済が困難になった場合、物件の担保による債務の弁済を行うこととなりますが、物件の担保で賄えない場合は、その他の財産から債務の弁済を行うこともあります。 なお、担保には、大別すると「人的担保」と「物的担保」があります。
2 8	「固定金利（こていきんり）」と「変動金利（へんどうきんり）」の違いとは何ですか？	固定金利とは、一定期間は金利が固定されるタイプのローンです。変動金利とは、その名の通り金利が変動するタイプのローンです。 固定金利＝2％（毎年金利が一定） 変動金利＝Tibor（0.15％程度）＋1.5％（毎年金利が変わる） といった条件で出されます。 Tiborとは「Tokyo Interbank Offered Rate、東京銀行間取引金利」の略で、主要銀行間の取引金利で企業向け貸出金利の指標とされています。そのため、毎年金利が変わる可能性があります。固定金利と比べて金利は安くなります。
2 9	「繰り上げ返済（くりあげへんさい）」とは何ですか？	繰り上げ返済とは、毎月の返済額とは別に、まとまった額を返済する方法です。返済はすべて元本のみに充てられ（元金返済の前倒し）、その分の支払い利息を減らすことで総支払額を効率的に減らすことができます。 （１）返済期間を短縮する「期間短縮型」 （２）毎月の返済額を軽減する「返済額軽減型」
3 0	どうすれば金利の条件は良くなると思いますか？	銀行では、以下の評価基準があります。 第一次評価（定量評価）決算書の数値（実績、経験、担保の余力） 第二次評価（定性評価）決算書以外の要素（人柄、職業） 第三次評価（実態評価）返済能力や過去の債務状況など また、投資家の信用度によって銀行の金利が変わる理由として、 ・信用力、返済可能か？（会社勤めか、毎年安定した収入があるか？） ・担保はあるか（ほかにも資産や収入源があるか？） ・会社の財務状況 ・行動履歴（破産、投資傾向） これらの理由により信用度が高くなるに従って大手銀行との取引も可能となります。
【ポイント】物件概要の見方とは？		
3 1	土地の地目（ちもく）とは何ですか？	「土地の用途」のことです。地目を設定する際は、土地の現況やその利用目的によって判断されます。現在は全部で23区分あり、登記簿上の地目と、実際の土地の利用状況が必ずしも一致しているとは限りません。
3 2	建物の構造（こうぞう）とは何ですか？たとえばどんな構造がありますか？	建物構造とは、建築物で使用される材料を表す言葉です。主な建物構造は5種類あります。 たとえば鉄筋コンクリート造（RC造）・重量鉄骨造（S造）・軽量鉄骨造（S造）・木造（W造）・鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）です。
3 3	建物の経済的残存耐用年数（けいざいてきざんぞんたいようねんすう）とは何ですか？	評価する建物が経済的に価値を有するのはあと何年かということです。法定耐用年数－築年数＝経済的残存耐用年数となります。
3 4	管理費（かんりひ）とは何ですか？管理費が高い理由は何だと思いますか？	管理費とは、日常的な維持管理に使われるお金であり、共用部の電気代や水道代、共用部にかけている火災保険や地震保険、管理会社へ支払う管理委託費などが主な項目となります。 管理費が高い理由は、 ・建物が古くなり管理にお金がかかる ・建物が大きい、管理の範囲が広い ・管理会社の費用が高い などが挙げられます。
3 5	修繕積立金（しゅうぜんつみたてきん）とは何ですか？修繕積立金が高い理由は何だと思いますか？	修繕積立金は、外壁塗装や防水工事のような計画的な修繕や、漏水や設備の故障への対応などの突発的な修繕に使うためのお金です。 修繕積立金が高い理由は、 ・修繕積立金の設定費用が高い ・高層建物など修繕の際に足場のお金がかかる ・マンション管理会社が新築分譲時から段階的に修繕積立金を上げていく方式を取っている。

36	建物の「減価償却費（げんかしょうきゃくひ）」とは何ですか？	「長く使うものは、長い時間をかけて費用にしようよ」という費用の考え方です。 長期にわたり反復使用に耐える経済的に価値があるものの使用又は所有の価値の減価を、各年度に費用配分していく場合の、計算の基礎となります。たとえば建物の耐用年数が新築で47年の場合、その年数にわたって毎年、減価償却費を計上します。（定額法の場合は建物総額を47年で割ります）
37	「坪単価（つぼたんか）」とは何ですか？	1坪は3.3㎡、畳2畳分を指します。土地面積÷坪＝坪単価が算出されます。主に土地売買における指標の1つです。
38	「建ぺい率（けんぺいりつ）」とは何ですか？	敷地面積に対する建築面積の割合のことです。 40%の場合は、100の敷地面積に対して40の分だけ建物が建てられることを指します。
39	「容積率（ようせきりつ）」とは何ですか？	敷地面積に対する建築延べ面積の割合のことです。 200%の場合は、土地面積×2倍の床面積まで使ってよいということです。
40	「路線価（ろせんか）」とは何ですか？	路線価とは、道路に面している土地の1平方メートルあたりの評価額のことを指します。 路線価は、国税庁のホームページにある“路線価図・評価倍率表”で調べることができます。

【〇×】不動産投資に関する知識を深めましょう。		
41	建物の構造である「SRC」とは鉄筋コンクリートの略である？〇か×かをお答えください。	× SRC造は、鉄骨鉄筋コンクリート造(Steel Reinforced Concrete Construction)の略です。RC造に鉄骨造(Steel)が入っています。RC造は、鉄筋コンクリートの略です。また鉄骨造（S造）は建物の骨組にH型钢などの鉄骨を使用しています。
42	建物の構造である「SRC」の耐用年数はおおむね40年である？〇か×かをお答えください。	× SRC造やRC造は47年、S造は35年、木造は22年が一般的です。もちろん軽量鉄骨、重量鉄骨など構造が異なると耐用年数が異なります。
43	月10万円の家賃が入る新築マンションの1室を3,000万円で購入しました。物件Aの表面利回りは5%である。〇か×かをお答えください。	〇 $10万円 \times 12カ月 = 120万円$ $120 \div 3,000 \times 100 = 4.0 (\%)$
44	月6万円の家賃が入る中古アパートの1室を1,000万円で購入しました。物件Bの表面利回りは8%である。〇か×かをお答えください。	× $6万円 \times 12カ月 = 72万円$ $72 \div 1000 \times 100 = 7.2 (\%)$
45	容積率が200%の場合、土地面積の2倍の床面積まで建物を建ててよいということである。〇か×かをお答えください。	〇 原則、200%の場合は、土地面積×2倍の床面積まで使ってよいということです。
46	建ぺい率とは、道路に面している土地の1平方メートルあたりの評価額のことを指します。	× 路線価が、道路に面している土地の1平方メートルあたりの評価額のことを指します。
47	3000万円の固定ローンを30年で返済する場合の1年間の元金返済は300万円である。〇か×かをお答えください。	× $3000万円 \div 30年 = 100万円$ 計算式は、毎年の返済支払額＝銀行ローンの借入総額÷支払い年数 毎年の銀行ローンの返済支払額は、銀行ローンの借入総額から支払い年数（一般的に15年～35年）で割った数字です。
48	3000万円の固定ローンに対して金利が1.5%の場合、1年目の元金と金利の返済合計額は45万円である。〇か×かをお答えください。	× $3000万円 \div 30年 = 100万円$ $3000万円 \times 1.5\% = 45万円$ 合計145万円
49	「元利均等返済」とは毎月支払う金利の金額が同じ返済方法である。〇か×かをお答えください。	× 毎月支払う金利の金額が同じというのは、固定金利のことである。元利均等返済は、毎月の返済額（元金と金利の総額）が一定の返済方法です。毎月の返済額が変わらない点の特徴です。返済当初は利息が大部分を占めるので元金部分の減り方は遅いです。 →住宅ローンでは完済することが目的なのでこの返済方法が主流です。
50	「元金均等返済」とは毎月支払う元金の返済額が一定の返済方法である。〇か×かをお答えください。	〇 毎月払う元金の返済額が一定の返済方法です。毎月の返済額のうち、元金部分を均等額とし、それに利息を合計して支払う返済方式です。返済が進むにつれて返済額は少なくなっていくます。 →不動産投資では途中で売却（出口）する可能性が高いので元金払いをするこの返済方法が主流です。

ワーク② 選んだ物件の中から1つを具体的に調べよう