



投資オンライン講座

入門編

1章 不動産投資とは？

2章 不動産投資の収支シュミレーション

3章 不動産投資での良い物件の探し方

4章 発表

入門編 投資オンライン学科 講義プリント

<目次>

P2～P7

1 章 不動産投資とは？

P8～P13

2 章 不動産投資の収支シミュレーション

P14～P20

3 章 不動産投資での良い物件の探し方

P21～P25

参考 事業計画書の作成

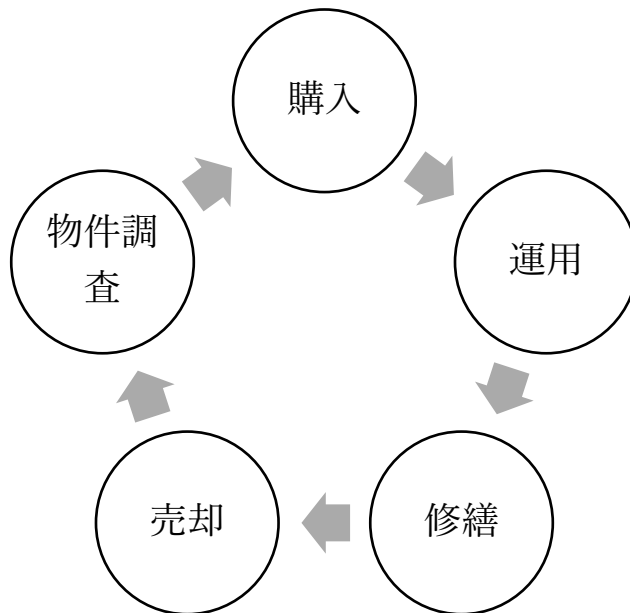
著：不動産オーナー経営学院

1 章 不動産投資とは？

【不動産投資のサイクル】

(1). 不動産投資のサイクルについて

不動産投資のサイクルは、物件調査をした中から 1 つ物件を選んで購入（入口）し、その後は物件の賃貸経営をして運用（期中管理）し、かつ修繕をして物件価値を高め、さいごに買った値段よりも高く売却（出口）して利益を出すことが基本です。



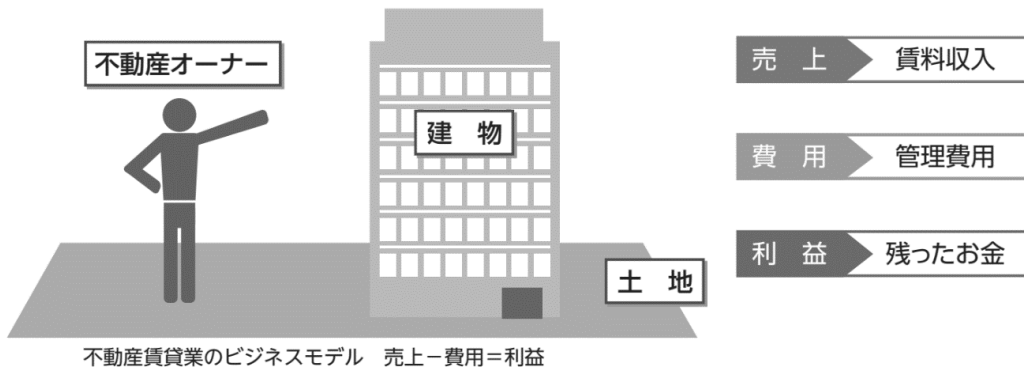
(2). 不動産投資のサイクル（数値検証）



1 章 不動産投資とは？

【賃貸経営について】

(3)．賃貸経営について



あなたが不動産を所有するなかで考えることの一つは、「その不動産をどのように使うか？」です。まず、その不動産を「自分で使う」のか、あるいは「人に貸して収入を得る」のかという2通りの使い方があります。後者のように不動産オーナーが土地や建物を人に貸して収入を得ることを「賃貸業」といいます。賃貸業では、家賃収入などの売上から、管理支出などの費用を引いた利益を毎年得るという賃貸経営がビジネスの基本です。

また賃貸経営を行うなかでは、様々なリスクが付きものです。そこで、賃貸経営のリスクを調べて下記に列記をしていきましょう。またそのようなリスクに対して事前にどんな対策をすればよいかを話し合ってみましょう。

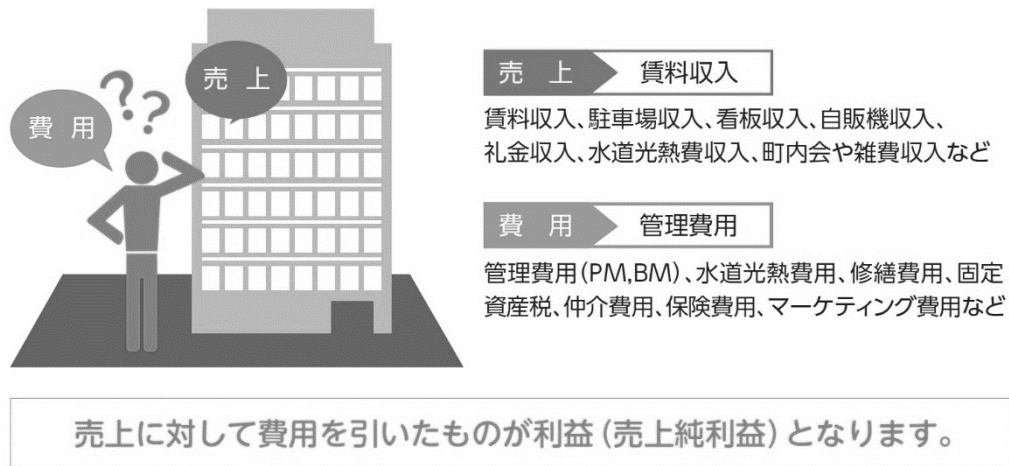


1 章 不動産投資とは？

【賃貸経営の売上と費用】

(4)．賃貸経営の売上と費用

賃貸経営で考えるべき売上と費用の項目を挙げてみましょう。また、その売上を増やす施策、費用を減らす施策について思いつく限りの方法を考えてみましょう。



○売上を増やす施策

○費用を減らす施策

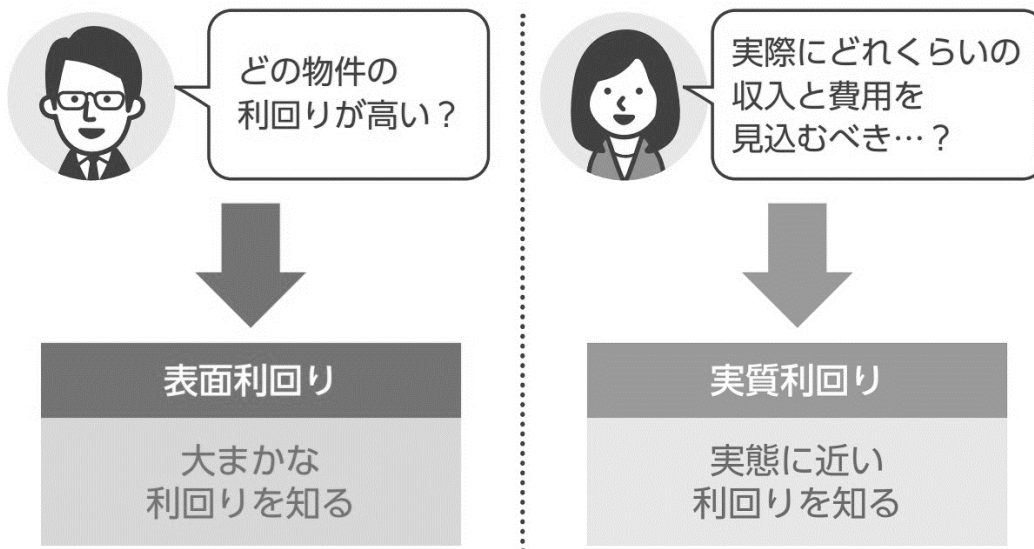
1 章 不動産投資とは？

【不動産投資の利回り】

(5)．不動産投資の利回りについて

表面利回り、実質利回り、キャッシュフロー利回りの計算方法を理解しましょう。

不動産投資の時の2つの利回り



6．不動産投資の利回りについて（数値検証）

不動産購入価格1億円の場合		
売 上	満室収入	1000万円 ← 表面(グロス)利回り=10%
	空室損失	▲100万円
	実質収入	900万円
費 用	管 理 費	▲200万円
	純 利 益	700万円 ← 実質(ネット)利回り=7%
利 益	借入返済	▲500万円(金利1%、25年返済)
	税 引 前	200万円
	税 金	▲ 60万円
C F	税 引 後	140万円 ← 税引後CF(キャッシュフロー)
表面(G)利回り 1000万円÷1億円=10%		
実質(NOI)利回り 700万円÷1億円= 7%		

○表面利回り（公式）

$$\text{表面利回り（\%）} = \text{年間家賃売上} \div \text{物件価格} \times 100$$

○実質利回り（公式）

$$\text{実質利回り（\%）} = (\text{年間家賃売上} - \text{諸費用}) \div \text{物件価格} \times 100$$

○キャッシュフロー利回り（公式）

$$\text{CF 利回り（\%）} = (\text{年間家賃売上} - \text{諸費用} - \text{借入金等}) \div \text{物件価格} \times 100$$

1 章 不動産投資とは？

【不動産投資の実践】

実践（１）．不動産売買時のパートナー選び

あなたが不動産投資をするうえで、以下の業務を行う主なパートナー/仕事先に
ついて、現在、実際に付き合っている会社名または人物名をお書きください。

(1) 不動産オーナー ()

(2) 管理会社 ()

(3) 仲介会社 ()

(4) リフォーム会社 ()

(5) 金融機関 ()

＜不動産投資の検索条件＞

投資する物件を検索するうえでは、どんな条件がありますか？また、あなたが不動産投資をするうえで求める条件をお書きください。

(1) 対象の不動産は？ (用途)

(2) エリア (地域/立地条件)

(3) 金額

(4) その他諸条件

1 章 不動産投資とは？

【不動産投資の実践】

実践（２）．投資物件の検索方法（３つの検索ツール）

⇒地域、物件種別、価格で物件の検索をする。

○物件検索サイト（WEB 広告・リスティング会社）

- ・楽待（RAKUMACHI）
- ・健美家
- ・REINS
- ・ウチノカチ
- ・アットホーム、Homes、SUMO など

The screenshot shows the Rakumachi website interface. At the top, there's a banner for a '個別相談会' (Individual Consultation Meeting). Below that, the site's name '楽待 RAKUMACHI' is displayed along with '物件数 No.1' and '収益物件数 69,915 件'. A navigation bar contains links like '収益物件を探す', '提案を受ける', '楽待新聞', etc. The main section is titled 'ようこそ ゲストさん' and '収益物件を検索' with a count of '非公開 18,446 件'. It features a search form with filters for '都道府県' (Prefecture), '物件種別' (Property Type), '価格' (Price), and '利回り' (Yield). The results show '該当物件 51,469 件'.

○不動産屋さんからの紹介

- ・1000万円～
地元の不動産会社、駅前店舗、中小不動産会社など
センチュリー21、スターツグループ、大京グループなど
- ・1億円以上～5億円以下
東急リバブル、住友不動産販売、三井不動産販売、野村不動産販売
三菱UFJ不動産販売、みずほ不動産販売など
- ・5億円以上
三井不動産、野村不動産、三菱地所リアルティなど

○競売物件情報サイト

- ・BIT

実践（３）．投資物件の現地調査（オンライン）

⇒土地や建物の形、間口（まぐち）、建物の雰囲気などを検索して調べる。

- ・Google map ストリートビュー

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の対象】

(1). 不動産投資の対象とは

不動産投資の対象となる不動産は何ですか？ A. 住居系、B. 商業系、C. 工業系の用途ではどんな建物の使い方があるのかを書き出してみましょう。

例) 住居系であれば、アパート、マンションです。

アパートやマンションなど



A.住居系(人が対象)

事務所や店舗など



B.商業系(事業が対象)

駐車場や倉庫など



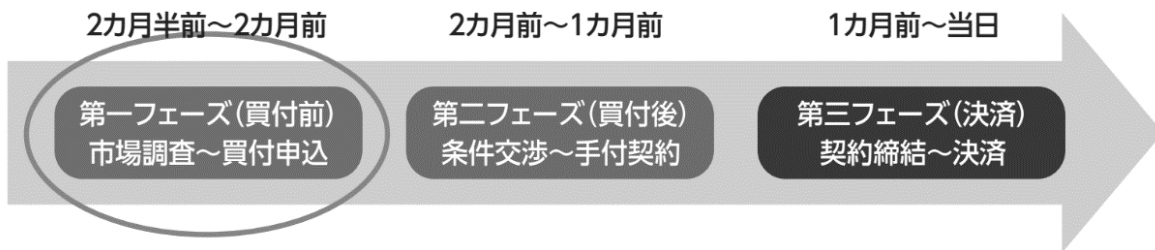
C.工業系(機械や工作物が対象)

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産購入の流れ】

(2). 不動産購入の流れについて

不動産を購入するときの調査と行動の流れをまとめておきましょう。



①第一段階（調査～申込）

- ・ 物件検索
- ・ 市場調査
- ・ 現地調査

②第二段階（交渉～契約）

- ・ 購入申込
- ・ 銀行交渉
- ・ 瑕疵調査

③第三段階（契約～決済）

- ・ 契約
- ・ 決済

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産購入の手順】

(3). 不動産購入の手順について

不動産会社と顧客との間で起こる主な4つのトラブルポイントを基にして、不動産売買時のトラブルポイントを良く読み、事前に準備・整理しておきましょう。



①情報は正確か？

不動産に関わる情報は膨大です。このような情報をすべて理解することは、短期間では不可能です。しかしながら、不動産取引の過程においては、売主や仲介会社がその情報を事前に知っていたか、知らなかったのか、あるいは知っていても伝えなかったのがトラブルの原因となります。

ポイント→売主への質問事項は口頭ではなく書面化（データ）して残しましょう。

②売買価格は？

不動産は一般的な消費財とは違い、一物一価といわれるほど形や状態がひとつひとつ異なります。不動産には取引相場はありますが、その土地や建物がどのような用途で運用されているかによって売買価格が大きく異なります。また所有者が売る理由だけでなく、売主の売り急ぎ、買主の買い急ぎによっても売買価格が変動します。実際には業者に騙されて高く買わされた、安く売らされたというトラブルが多いのが実状です。

ポイント→売買価格は利回りだけで判断せず積算（せきさん）価格を参照しましょう。

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の注意点】

③資金計画は？

不動産は所有者によって、銀行ローンの借入条件が異なります。たとえば所有者がどのような年齢で、収入がいくらで、他にも資産を持っているかどうかで信用力が異なります。また投資家の資金計画や投資経験によって金融機関による銀行ローンの融資条件が異なります。

ポイント→銀行と事前に打ち合わせをして融資条件や金利の目安を聞きましょう。

④契約解除とは？

不動産取引の過程において、誰もが「やっぱりやめた」という結論が一番恐れることです。つまり買主や売主だけでなく業者にとっても恐れることで、最終的に商談が決裂してしまうことがあります。このようなことが起こらないように、業界では「業者のグリップ」と呼ばれる、業者が売り手と買い手の心をしっかり取り繋いでいく責務があります。このグリップが弱いことで、商談中に他の買主に売ってしまった、急に契約解除になったというトラブルが起こります。

ポイント→仲介会社へ売主と買主が交渉できるグリップがあるかを確認しましょう。

<不動産投資は1000に3つ>

不動産投資では、1000つある物件情報の中から100つの物件を選び出し（第1段階）、その中から良いと思える10つの物件に購入申込をして売主の売却条件を確認し（第2段階）、さらに価格交渉をして合意に至ったときに（第3段階）、やっと1つの物件を購入することができます。これが1000に3つしか本物に巡り合うことができない、「不動産は千三つ」と言われる語源です。

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の実践】

実践（１）．家賃相場のマーケット調査

みなさんが選んだ１つの物件を対象とし、家賃相場の比較をするマーケット調査をしてみましょう。そこでみなさんが選んだ対象物件Aと、近隣物件を２つ選び出し、物件Bおよび物件Cの家賃相場を比較して特徴をまとめましょう。

	物件A（対象物件）	物件B（比較対象）	物件C（比較対象）
物件名			
竣工年（年）			
住所			
駅／（分）			
用途			
構造			
階数			
その他の設備			
①家賃／円			
①間取り			
①面積／㎡			
②家賃／円②			
②間取り②			
②面積／㎡②			

比較対象を選ぶうえでのポイントは以下の通り

- ・同じ築年数の物件を選ぶだけでなく、新築や、築古の物件を選んでみましょう。
- ・駅から離れると家賃相場が変わるかどうかを調べましょう。
- ・物件の階数によって家賃相場が変わるかどうかを調べましょう。
- ・その他の設備でエレベーター、オートロック、宅配ボックス等があるかどうか。
- ・リノベーションがされているかどうかなど、気が付いた点を書き込みましょう。

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の実践】

参考) LIFULL HOME' S 見える賃貸経営

賃貸需要、家賃相場、空室率などを調べてみましょう。



実践 (2). 収支シミュレーションをしてみよう

みなさんが選んだ1つの物件を対象とし、物件を購入した場合の返済計画について収支シミュレーションをしてみましょう。そこでみなさんが選んだ対象物件を購入した後に、ローン組んだ場合の返済計画をしてみましょう。

不動産購入価格1億円の場合

売 上	満室収入	1000万円 ← 表面(グロス)利回り=10%
	空室損失	▲100万円
	実質収入	900万円
費 用	管 理 費	▲200万円
	純 利 益	700万円 ← 実質(ネット)利回り=7%
利 益	借入返済	▲500万円(金利1%、25年返済)
	税 引 前	200万円
	税 金	▲ 60万円
	税 引 後	140万円 ← 税引後CF(キャッシュフロー)

表面(G)利回り $1000\text{万円} \div 1\text{億円} = 10\%$

実質(NOI)利回り $700\text{万円} \div 1\text{億円} = 7\%$

3 章 不動産投資での良い物件の探し方

【土地価格のチェック方法】

(1). 土地の価格基準

物件を購入するうえで、その物件の売買価格が高いのか？安いのか？の目安を知る手段の1つとして、不動産鑑定をする方法があります。鑑定というと難しいと感じる方もいるかと思いますが、計算方法が分かれば簡単ですのでぜひ覚えていきましょう。

土地の価値基準の決め方とは？

1. 実勢価格 じっせいかかく
2. 地価公示 ちかこうじ
3. 路線価 ろせんか 財産評価基準 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>
4. 固定資産税評価額 こていしさんぜいひょうかがく 土地・建物

名 称	公示地価の〇%	説 明
実勢価格	120%	実際の売買価格に近いとされる
地価公示	100%	国が示すガイドライン
路線価	80%	相続税や贈与税の計算をする時に使用
固定資産税評価額	70%	固定資産税、都市計画税、取得税、登録免許税などの計算をする時に使用

3章 不動産投資での良い物件の探し方

【土地価格のチェック方法】

(2). 路線価 (ろせんか) の調べ方

「路線価（ろせんか）」とは、道路につけられた価格のことです。「土地価格」の基準や、銀行査定評価額を調べるうえで参考となります。国税庁のホームページより、該当する土地の路線価を早速調べてみましょう。

財産評価基準書 www.rosenka.nta.go.jp

3 財務評価基準の路線価図・評価倍率表

令和3年分(最新) 令和2年分 令和元年分 平成30年分 平成29年分 平成28年分 平成27年分

[このページに戻る](#) | [サイトマップ](#) | [お問い合わせ](#) | [国庫庁舎](#)

- * トップページ
に載っている年分を選択してください。
(現在、令和3年分を選択中です。)
- * このページの使い方
ご利用にあたっては、こちらのページをまずご覧ください。
- * 路線価図の位置づけ
「路線価図の申請」から選んで、「正確表」を必ずご確認ください。

令和3年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和3年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。
ただし、法令で別途の定めのあるもの及び別に規定するものについては、それによります。

[都道府県を選択してください。](#)

【お知らせ】

令和3年分路線価図の10・12月号には修正税率が公表されました。
[当該改正について](#)

令和3年7月豪雨に係る被災税率を公表しました。
[令和3年7月豪雨の被災税率](#)

令和3年石川県第1期に係る被災税率を公表しました。
[令和3年石川県の被災税率](#)

平成30年7月豪雨に係る被災税率を公表しました。
[平成30年7月豪雨の被災税率](#)

平成29年熊本県地震に係る被災税率を公表しました。
[平成29年の被災税率](#)

(国税庁ホームページ)

【土地価格のチェック方法】

3

財産評価基準書
路線価図・評価倍率表

- [トップページ](#)
- [年分選択](#)
- [令和5年分](#)

新道前標準図

現在のページ: [トップページ](#) > [令和5年分](#) > [愛知県 財産評価基準書目次](#)

愛知県 財産評価基準書目次

ご覧になりたい項目をクリックしてください。

- 土地関係（土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式があり、いずれかの方法で評価します。）

路線価図

[路線価図](#)

[一般の土地等用](#)

[木造標工場用・地用](#)

[ゴルフ場用地等用](#)

評価倍率表

→都道府県を選択

→ 路線価図を選択



路線図・評価倍率表

[このページの使い方](#)
[サイトマップ](#)
[お問い合わせ](#)

- ホーム
- 年分選択
- 路線図表示
- 路線図検索
- 路線図・評価倍率表

この路線図の路線図を表示する

路線図・評価倍率表

令和3年分 財産評価基準書
愛知県（路線図）

こちらにありな市区町村をクリックしてください。

ご注意 1月、1日現在の市区町村名を表示していますので、1月4日以前に市区町村名が変更となった場合は当該年度の市区町村名をクリックしてください。

名古屋市				
熱田区	北区	東区	中川区	東山区
中区	中川区	南区	西区	東区
豊橋市	豊田	豊橋	岡谷	名古屋
春日井				

→地域を選択

3 章 不動産投資での良い物件の探し方

【土地価格のチェック方法】

(3)．土地価格の計算方法

土地価格を計算してみましょう。



例えば、該当する土地の前面道路が「180E」の場合、その土地は1㎡あたり180千円、つまり18万円の価値があります。「E」は、借地権割合のことで、もし土地が借地の場合には評価が50%となることを指しています。具体的な計算方法は、対象の不動産の土地が接している道路の路線価に、その土地の面積をかけ合わせて計算します。

$$\underline{180\text{E} \text{ の場合、} 18 \text{ 万円 (}\text{㎡}\text{単価) } \times 300 \text{ }\text{㎡} \text{ (土地面積) } = 5400 \text{ 万円}}$$

さらに銀行評価の土地価格を計算するうえでは、路線価が地価公示の8割程度であることから、0.8で割ります。

$$\underline{5400 \text{ 万円 (路線価の土地価格) } \div 0.8 = 6750 \text{ 万円 (地価公示の土地価格)}}$$

よって、6750万円が土地の銀行査定評価額となります。

「全国地価マップ」でも毎年の路線価や地価公示等の推移を調べることができます。

全国地価マップ www.chikamap.jp

3 章 不動産投資での良い物件の探し方

【建物価格のチェック方法】

(4)．建物価格の調べ方

建物価格を知るうえで参考となるのが、積算価格（せきさんかかく）です。積算価格とは、「いくらかけて建物を建てたのか？」という新築時の建築費を目安として再調達原価（さいちょうたつげんか）を計算し、何年経過したかを耐用年数から差し引いて計算します。このように、建物にいくらかけたのか？土地はいくらで買ったのか？という費用から逆算する鑑定方法を原価法（げんかほう）といいます。

原価法＝費用性

いくらかけて建物を建てたか？



土地代 + 建物代 = 不動産の価格

(5)．建物価格の計算方法

建物価格を計算してみましょう。

築 11 年の 2 階建て木造アパートで延床面積 500 m²（建築面積）の場合、

建物価格 = 総延べ床面積 / m² × 再調達原価 / m² × 残存耐用年数
500 m² × 12 万円 × (11 年 / 22 年) = 3000 万円

よって、土地価格 6750 万円 + 建物価格 3000 万円 = 9750 万円 が積算価格です。

参考) 建築費目安

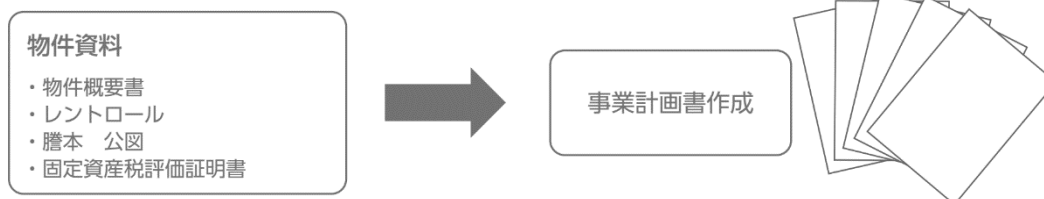
建築物の構造		耐用年数 (年)	建築評価目安 (再調達原価)	建築費目安 (設備含む)
鉄骨鉄筋コンクリート (SRC造)		47年	20万円/m ²	30～40万円/m ²
鉄筋コンクリート (RC造)		47年	18万円/m ²	30～40万円/m ²
鉄骨造 (S造)	重量鉄骨 (4mm超)	34年	18万円/m ²	25～35万円/m ²
	軽量鉄骨 (3mm～4mm以下)	27年	15万円/m ²	20～30万円/m ²
	軽量鉄骨 (3m以下)	19年	14万円/m ²	20～30万円/m ²
木造・合成樹脂造		22年	12万円/m ²	15～25万円/m ²

3章 不動産投資での良い物件の探し方

【不動産投資の実践】

実践（１）．不動産投資の現地調査とは？

銀行や投資家に対して物件の状況調査や返済計画を示す資料として、物的調査、法的調査、経済的調査を行ったうえで事業計画書を作成してみましょう。



○物的調査（主に土地や建物の状況調査）

- ・水漏れ ・外壁破損 ・設備不良 ・アスベスト／フロンガス／PCB
- ・耐震 ・土壌汚染 ・埋設物

○法的調査（入居者との契約関係や権利関係調査）

- ・権利関係（所有権/賃借権）・境界紛争 ・滞納 ・占有者 ・契約不履行
- ・検査済紛失 ・既存不適格 ・登記不備

○経済的調査（人口動向や地価及び不動産マーケットの状況調査）

- ・金融機関 ・事業収益性 ・市況変動 ・価格水準（土地・建物・賃料 etc）
- ・特殊要因 ・地域要因 ・個別要因

⇒上記の調査を行い、問題点があればその旨を記載しましょう。

3章 不動産投資での良い物件の探し方

【不動産投資の実践】

実践（２）．物件の収支シミュレーション

みなさんが選んだ対象物件について、物件概要を見ながら不動産の土地価格と建物価格を算出してみましょう。参考として、不動産の積算価格（せきさんかかく）の算出と、収益価格（しゅうえきかかく）から利回りを算出する方法を紹介します。

物件名	〇〇マンション千代田
建物	10階建て
築年数	築10年
敷地面積	60坪(198㎡)
延床面積	320坪(1056㎡)
間取り	1K 27戸(31.63㎡)
1部屋の家賃	8万円
構造	SRC 耐用年数47年
路線価	265,000/㎡



参考：著者グループ会社所有物件

1. 賃貸収益の計算方法

収 入

家賃収入(家賃×戸数)

$$\begin{array}{ccccc} 80,000\text{円} & \times & 27\text{戸} & = & 2,160,000\text{円} \\ (\text{家賃}) & & (\text{戸数}) & & (\text{月間収入}) \end{array}$$

年間収入

$$\begin{array}{ccccc} 2,160,000\text{円} & \times & 12\text{ヵ月} & = & 25,920,000\text{円} \\ (\text{月間収入}) & & (\text{ヵ月}) & & (\text{年間収入}) \end{array}$$

支 出

建物管理費(家賃収入に対する管理費の割合〇%)

$$\begin{array}{ccccc} 25,920,000\text{円} & \times & 10\% & = & 2,592,000\text{円} \\ (\text{年間収入}) & & (\text{割合}) & & (\text{年間管理費}) \end{array}$$

共用部の修繕費(延床面積×100円/坪)

$$\begin{array}{ccccc} 320\text{坪} & \times & 100\text{円} & \times & 12\text{ヵ月} & = & 384,000\text{円} \\ (\text{延床面積}) & & (\text{修繕費目安}) & & (\text{ヵ月}) & & (\text{年間修繕費}) \end{array}$$

固定資産税及び都市計画税(土地建物の公示地価×0.6×1.4%)

$$\begin{array}{ccccc} 320,000,000\text{円} & \times & 0.6 & \times & 1.4\% & = & 2,688,000\text{円} \\ (\text{土地建物評価}) & & (\text{固定資産税評価}) & & (\text{税率}) & & (\text{固定資産税等}) \end{array}$$

3 章 不動産投資での良い物件の探し方

【不動産投資の実践】

収 支

年間収支(総収入－総支出)

$$\begin{array}{ccccccc} 25,920,000\text{円} & - & 2,592,000\text{円} & - & 384,000\text{円} & - & 2,688,000\text{円} & = & 20,256,000\text{円} \\ \text{(年間収入)} & & \text{(年間管理費)} & & \text{(年間修繕費)} & & \text{(固定資産税等)} & & \text{(年間収支)} \end{array}$$

2. 物件価値の計算方法

物件価値(再調達原価)

土 地

$$\begin{array}{ccccccc} 198\text{m}^2 & \times & 265,000\text{円} & \times & 8/10 & = & 65,587,500\text{円} \\ \text{(土地面積)} & & \text{(路線価)} & & \text{(8割戻し)} & & \text{(公示地価の土地代)} \end{array}$$

建 物

$$\begin{array}{ccccccc} 1056\text{m}^2 & \times & 350,000\text{円} & = & 369,600,000\text{円} \\ \text{(建物面積)} & & \text{(1mあたり建築費)} & & \text{(新築時の建物代)} \end{array}$$

再調達原価(新築)

$$\begin{array}{ccccccc} 65,587,500\text{円} & + & 369,600,000\text{円} & = & 435,187,500\text{円} \\ \text{(土地代)} & & \text{(建物代)} & & \text{(再調達原価)} \end{array}$$

再調達原価(中古)

$$\begin{array}{ccccccc} 65,587,500\text{円} & + & 369,600,000\text{円} & \times & 37/47 & = & 356,549,202\text{円} \\ \text{(土地代)} & & \text{(建物代)} & & \text{(残耐用年数} \div \text{耐用年数)} & & \text{(再調達原価)} \end{array}$$

3. 物件の利回り計算方法

利回り

$$\begin{array}{ccccccc} 25,920,000\text{円} & \div & 435,187,500\text{円} & = & 5.96\% \\ \text{(年間収入)} & & \text{(再調達原価)} & & \text{(新築時の表面利回り)} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} 20,256,000\text{円} & \div & 435,187,500\text{円} & = & 4.65\% \\ \text{(年間収支)} & & \text{(再調達原価)} & & \text{(新築時の純利回り)} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} 25,920,000\text{円} & \div & 356,549,202\text{円} & = & 7.23\% \\ \text{(年間収入)} & & \text{(再調達原価)} & & \text{(中古時の表面利回り)} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} 20,256,000\text{円} & \div & 356,549,202\text{円} & = & 5.68\% \\ \text{(年間収支)} & & \text{(再調達原価)} & & \text{(中古時の純利回り)} \end{array}$$

事業計画書の作成

【不動産購入までの流れと手順】

実践（１）．不動産購入までの流れと手順について

不動産を購入するまでの流れや手順に決まりはありませんが、大きく３段階に分けて、１つずつ順を追って確認をし、調査を進めていくとよいでしょう。

	項目	行動
第１段階	物件検索	・ 物件情報の中から、エリア、用途、価格帯を絞って検索をする。 ・ 興味のある物件が見つかったら業者へ資料請求をする。 ・ 秘密保持契約書（ＣＡ）を締結する。
	市場調査	・ 物件の立地、家賃相場の調査をする。 ・ 賃料表、賃貸募集資料（マイソク）、建物管理費内訳を請求する。 ・ 収支シミュレーションをして収益性を把握する。
	現地調査	・ 物件の建物調査をする。（管理状況、建築条件、修繕の有無） ・ 積算価格の算出をする。（土地と建物、構造、耐用年数） ・ 長期運用計画を立てて管理費やバリューアップ等を想定する。
第２段階	購入申込	・ 買付証明書（購入意思表示）を提出して優先交渉権を得る。 ・ 売主より売渡承諾書受領
	銀行交渉	・ 融資申請書の作成～証明書発行を受領する。 ・ 返済計画を立てる（返済年数、金利レートを確認）
	瑕疵調査	・ 物件の法律調査をする。（建築違反、資料紛失） ・ 物件の瑕疵調査をする。（隠れた問題、入居者クレーム、雨漏り） ・ 最終価格交渉をする。
第３段階	契約	・ 引き渡し日の決定、瑕疵（問題点）の治癒。 ・ 売買契約書、重要事項説明（ＰＳＡ） ・ 手付金の支払い
	決済	・ 登記手続き（所有権移転、抵当権設定など） ・ 関係各所への通知（所有権者、入居者、銀行など） ・ 決済金の支払をする。

事業計画書の作成

【物件価格査定】

実践（２）．不動産投資のシミュレーションをしてみよう。

物件概要を基にして数値を入力し、物件価格の査定をしてみましょう。

物件価格査定シート

ビル名称記入

建築名称	ビル名称記入	敷地面積	100.00坪
建蔽率	80%	最大建蔽率/坪	80.00
容積率	500%	最大容積率/坪	500.00
構造	RC	現況容積率/坪	470.00
築年数	15	現況容積率	470%

構造はSRC、S、RC、Wの中から選んでください

SRC=鉄骨鉄筋コンクリート造
RC=鉄筋コンクリート造
S=鉄骨造
W=木造

貸室面積のことを指します

専有面積+共用面積

階数	専有部面積		共用部面積		全体面積		賃料/坪単価		用途
	専有面積(㎡)	専有面積(坪)	共用面積(㎡)	共用面積(坪)	全体面積(㎡)	全体面積(坪)	賃料(円)	坪単価(円)	
B2F	0.00㎡	0.00坪	0.00㎡	0.00坪	0.00㎡	0.00坪	0	0	機械室
B1F	99.00㎡	30.00坪	66.00㎡	20.00坪	165.00㎡	50.00坪	360,000	12,000	地下店舗
1F	165.00㎡	50.00坪	66.00㎡	20.00坪	231.00㎡	70.00坪	900,000	18,000	地上店舗
2F	264.00㎡	80.00坪	66.00㎡	20.00坪	330.00㎡	100.00坪	1,200,000	15,000	地上店舗
3F	264.00㎡	80.00坪	66.00㎡	20.00坪	330.00㎡	100.00坪	960,000	12,000	地上事務所
4F	264.00㎡	80.00坪	66.00㎡	20.00坪	330.00㎡	100.00坪	960,000	12,000	地上事務所
5F	99.00㎡	30.00坪	66.00㎡	20.00坪	165.00㎡	50.00坪	360,000	12,000	地上事務所
	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0		
	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0		
計	1,155.00㎡	350.00坪	396.00㎡	120.00坪	1,551.00㎡	470.00坪	4,740,000	56,880,000	年間賃料

（１）物件概要から、以下を確認して入力をしてみましょう。

- ・ 建ぺい率
- ・ 容積率
- ・ 構造
- ・ 築年数
- ・ 敷地面積

→建築基準法の違反がないか、容積率未消化がないか、建物構造と耐用年数から積算評価額を算出する基準を知ることができます。

（２）各階の面積と、家賃（現在あるいは想定）入力してみましょう。

- ・ 専有部面積
- ・ 施工面積（共用部含む）
- ・ 賃料／坪単価

→満室時の年間家賃を算出することができます。

事業計画書の作成

【物件価格査定】

積算価格／原価法(金融機関の画一的な査定基準に基づく)			
①土地	1,125,000㎡	平成29年度	371,900,826 /円
②建物価格(再調達原価)			381,875,000 /円
合計額			753,775,826 /円

※土地は公示地価として路線価に対して8割戻し

※建物は再調達原価とする

収益価格／収益還元法(Cap Rate Gross Base)	
6.00%	948,000,000 /円
6.50%	875,076,923 /円
7.00%	812,571,429 /円
7.50%	758,400,000 /円
8.00%	711,000,000 /円

固定資産税支払額(固定資産税評価額×1.7%)	
土地評価額×70%×税率 1.7%	4,425,620 /円
建物評価額×60%×税率 1.7%	3,895,125 /円
	8,320,745 /円

毎年の固定資産税支払額

建物耐用年数評価(新築時からの減価)			
構造	建築費用／坪	耐用年数	残存期間
RC	1,300,000	40	25

※参考:坪単価・耐用年数の割合は各融資機関により見解異なる。

新築時建設費用／坪あたり			
構造	建物評価額	耐用年数	
SRC	1,400,000	47	鉄骨鉄筋コンクリート造
RC	1,300,000	40	コンクリート造
S	1,200,000	35	鉄骨造
W	800,000	22	木造

過去3年間の路線価推移			
	㎡単価	坪単価	変動率
平成29年度	900,000	2,970,000	5.88%
平成28年度	850,000	2,805,000	6.25%
平成27年度	800,000	2,640,000	

路線価を参照 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

(3) 右側の建物耐用年数評価より、構造と建設費用想定を入力しましょう。

- ・ 構造を入力
- ・ 新築時建設費用／坪当たり

→建物の構造によって新築時の建築費が異なります。また新築時からの経過年数を引いた残存期間を資産として建物価格を算出することができます。

(4) 路線価を入力しましょう。

- ・ 過去三年分の路線価
- ・ 坪単価は自動計算 (㎡単価×3.3)

→路線価の推移を見て土地の値上がりを確認することができます。

(5) 左側の積算価格、収益価格を確認しましょう。

- ・ 積算価格＝土地 (路線価÷0.8) ＋建物
- ・ 収益価格＝年間家賃÷○%
- ・ 固定資産税支払額

→不動産の評価額より銀行ローンの担保目安を確認しましょう。

事業計画書の作成

【物件概要書と不動産用語集】

【物件概要】

[1]物件名	物件の名称
[2]現況	登記簿上に記載された地目ではなく、実際に利用されている状況
[3]権利	完全所有権、区分所有権、共有権、借地借家権、底地権、地上権、永小作権、地役権など
[4]価格	売り出し価格
[5]坪単価	売り出し価格÷土地の面積(坪あたり)
[6]引渡し条件	現況有姿、更地後に引渡し、竣工後に引渡しなど
[7]引渡し時期	即日、期日指定、相談(同時決済、決済後に引渡しなど)

【土地】

[8]所在地 地番	1筆の土地ごとに表記、法務局の不動産登記簿で調べることができる
[9]所在地 住居表示	建物を町名・街区符号・住居番号で表記、各市区町村で調べることができる
[10]地目	登記上の地目、全部で23種類ある
[11]地勢	土地の高低差、地盤、過去に水害にあったなど
[12]地積公簿	法務局で管理されている登記簿に記載されている土地の面積
[13]地積実測	実際に測量した土地の面積

【建物】

[14]用途	住居系、商業系(事務所、店舗等)、工業系(倉庫、駐車場等)の3つの大枠に分かれ、13種類ある
[15]戸数	1棟あたりの貸室の数〇戸／駐車場〇台
[16]築年月	建物や付属施設が建ってから年数
[17]構造	建物の建築材料。大きく7種類ある
[18]階数	建物がある場合はその建物の地上／地下の階数
[19]延床面積	建物全体の床面積(m ² あるいは坪)
[20]専有面積	建物全体の床面積のうち入居者に貸している床面積(m ² あるいは坪)

【法令等】

[21]用途地域	第一種住居地域、商業地域、工業地域など用途地域は全部で12種
[22]防火指定	防火地域・準防火地域・法22条区域
[23]建ぺい率	20～100%、敷地面積に対する建築面積の割合、建築面積のことを建坪ともいう
[24]容積率	40%～1300%、敷地面積(建物建てる土地の面積)に対する延べ面積(建物の床面積の合計)の割合
[25]幅員	道路の道幅、道幅が4m以上の道路に2m以上接していない土地には、住宅を建てられない
[26]地区制限	地方公共団体の条例が定める景観地区、美観地区、特別用途地区など
[27]高度地区	都市計画法に基づく地区の1つ、建物の高さに制限が設けられる
[28]日影規制	北側斜線制限など。一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限するもの

事業計画書の作成

【マーケット調査と募集条件】

【募集条件確認】

物件選定のなかで重要な調査の1つがマーケット調査です。その物件の募集条件が適正かを確認し、5年後、10年後の家賃を想定していきましょう。

住宅用の場合

項 目	内容(あくまで参考値)
物件種別	アパート、マンション、戸建て
賃貸条件	デザイナーズ、2人入居可能、ペット可能、外国人可能、事務所・店舗OK、敷金礼金0など
間取り×専有面積	15㎡～20㎡(1K)、20㎡～40㎡(1DK)、25㎡～50㎡(1LDK) 35㎡～70㎡(2LDK)、40㎡～(3LDK)
駅徒歩	10分以内、20分以内、20分以上
築年数	新築(0～5年)、築浅(5年～10年)中古(10年～30年)、築古(30年以上～)
敷 金	0カ月、1カ月、2カ月、3カ月
礼 金	0カ月、1カ月、2カ月、3カ月
構 造	木造(W)、鉄骨造(S)、鉄筋造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)
階 数	地下、1F、2F以上
設 備	バストイレ別、洗面台、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、Wi-Fi無料、トランクルームなど
調査項目	駅乗降客数、人口動向、居住者の平均所得、近隣の環境など

事業用の場合

項 目	内容(あくまで参考値)
物件種別	事務所ビル、店舗、倉庫、学校、クリニック、営業所など
賃貸条件	一棟貸し、ワンフロア貸し、店舗相談可、敷金保証金安い、大型物件、大通り沿い
専有面積	25坪以下、25坪～50坪、50坪～100坪、100坪～200坪、200坪以上
駅徒歩	10分以内、20分以内、20分以上
築年数	新築(0～5年)、築浅(5年～10年)中古(10年～30年)、築古(30年以上～)
構 造	木造(W)、鉄骨造(S)、鉄筋造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)
階 数	地下階、1階、2階以上、最上階
設 備	新耐震、天井高2.6m以上、看板、エレベーター、駐車場、OAフロア、床荷重、女性化粧室
調査項目	建物の視認性、間口、ビルのグレード、近隣の企業密集度、ビジネス環境など

項 目	内 容
立地(エリア概要)	立地の特性、物件の現状及びマーケットの特記事項
鑑定結果(価格査定)	積算法、取引事例比較法、収益還元法による物件価格の査定
メリットやデメリット	この物件を取得する上でのメリットやデメリット
所有者の経緯	登記簿謄本や売主ヒアリングを通して分かる売買の経緯など
返済方法や返済原資について	収支想定、返済方法、取引にかかる費用など
運営管理方法	管理会社や仲介会社などの業者選定、管理上の変更点など
問題点	大規模修繕や違法性の治癒、デューデリジェンスの結果を記載するなど