

(3章)	質問	模範解答（参考回答）
【ポイント】物件調査のポイント		
1	あなたが選んだ物件について、想定入居率は何%ですか？【空室率】	銀行返済を考慮した場合、90%程度の平均入居率を採用して赤字とならないかどうかを確認しましょう。
2	あなたが選んだ物件について、入居者の退去時の原状回復費用（クリーニング、内装工事、原状回復）はどのくらいだと思いますか？【原状回復費】	
3	あなたが選んだ物件について、建物修繕（共用部、外壁等）にかかる費用はどのくらいだと思いますか？（※区分所有の場合は修繕費に含まれる）【建物修繕費】	
4	あなたが選んだ物件について、保険料にかかる費用はどのくらいだと思いますか？【保険関係費】	
5	あなたが選んだ物件について、その他にかかる費用はどのくらいだと思いますか？【建物調査料、士業報酬、その他】	
6	あなたが選んだ物件について、行政法規のうえで以下の建築制限はありますか？ ・再建築不可 ・既存不適格 ・駐車場付置義務 ・その他	事前に行政等に確認しましょう。
7	あなたが選んだ物件について、行政法規のうえで以下の所有権ではありませんか？ ・区分所有権、敷地利用権 ・借地 ・定期借地	所有権に問題がないように仲介会社へ確認しましょう。
8	あなたが選んだ物件について、建築条件のうえで以下の建ぺい率、容積率の状況はどうですか？ ・建ぺい率、容積率オーバー ・増改築あり ・容積率未消化 ・その他	
9	あなたが選んだ物件について、入居者に以下の問題が過去ありましたか？ ・自殺、自然死など ・滞納 ・クレーム ・消防法違反	
10	あなたが選んだ物件について、建築物、エレベーターの検査済証はありますか？	
【ポイント】物件調査のポイント		
11	あなたが選んだ物件について、満室想定の家賃収入は適正だと思いますか？	満室想定の家賃収入が高めに計算されていることがあります。過去何十年も前の家賃であったり、リフォームした後の想定家賃であったりします。
12	あなたが選んだ物件について、空室部屋の家賃設定が相場と比べて高くはありませんか？	長く空室となっている部屋や修繕されていない部屋を、満室になった場合の収入として想定家賃周辺相場に合わせて入れていることがあります。
13	あなたが選んだ物件について、直近で契約した入居者の家賃は過去と比べて高いですか？安いですか？	最近契約した入居者の家賃が高いことがあります。まずは家賃が高い理由を聞きましょう。たとえばリフォームをした、家具家電付きにした、期限付きの入居契約にした、といった理由がなければ注意しましょう。
14	あなたが選んだ物件について、架空の入居者はおりませんか？	入居者が実在しない、家賃を払っていないことがあります。業者によるサブリース（転貸）や空室保証付きの物件の場合は注意しましょう。まずは入居者がいるかを調べるために賃貸借契約書を確認しましょう。
15	あなたが選んだ物件について、売主の役員や関係者が入居していませんか？また家賃相場と比べて高くはありませんか？	売主の役員や関係者が入居しているかどうかは氏名等では分からないため、敢えて質問事項でこのような質問をしましょう。もし嘘をついた場合は売主の責任追及ができるので後々のためにも資料で残しておきましょう。
16	あなたが選んだ物件について、滞納（入居者の家賃未払い等）はありますか？	売主に滞納履歴を質問しましょう。もし嘘をついた場合は売主の責任追及ができるので後々のためにも資料で残しておきましょう。
17	あなたが選んだ物件について、現在の管理費や保険料が少なすぎませんか？ 「固定費用」＝管理費、固定資産税、保険料、修繕積立金（主に共用部）、町内会費 「変動費用」＝水道光熱費、修繕費（専有部）、仲介費、緊急対応費	物件概要書に記載されている費用項目のなかで、固定費用と変動費用を一つ一つ確認していきましょう。もし費用が少なく見積もられている場合は、後々の賃貸経営において収益が少なくなる可能性があります。
18	あなたが選んだ物件について、修繕履歴や過去の事故を隠していませんか？	過去に起きた事故や修繕をしてこなかった事由があるかを事前に聞いておきましょう。もし嘘をついた場合は売主の責任追及ができるので後々のためにも資料で残しておきましょう。
19	あなたが選んだ物件について、修繕をせずに入居者からクレームがあったり等、物件の問題を先送りしていませんか？	過去に入居者のクレームがあったかを事前に聞いておきましょう。もし嘘をついた場合は売主の責任追及ができるので後々のためにも資料で残しておきましょう。
20	あなたが選んだ物件について、残置物などが置いたままになっていませんか？	明らかに所有者と思われるものや、入居者が放置しているものがあるかどうかを確認しましょう。何も分らず勝手に捨ててしまうと、入居者からクレームをされたりするため注意しましょう。
【ポイント】積算価格（土地と建物の評価）		
21	不動産の売買価格が適正であるかをどのようにして調べるとよいですか？	不動産の価格が適正であるかを調べる方法として、不動産鑑定をすることが挙げられます。不動産鑑定では3つの価格算出方法があります。 ①積算価格（せきさんかかく）を参考にする →路線価、固定資産税評価額などを参照する ②比準価格（ひじゅんかかく）を参考にする →過去の取引事例などを参照する ③収益価格（しゅうえきかかく）（利回り）を参考にする →利益率など
22	積算価格（せきさんかかく）とはどのような価格の算出方法ですか？	積算価格は、「土地の価格」と「建物の価格」を足して計算した価格です。土地は「路線価」「公示価格」「固定資産税評価額」などを参考に算出します。 建物は「同じ建物を建てた場合、どのくらいかかるのか（再調達原価）」という金額を基準とし、築年数分だけ減らしたものを参考に算出します。

2 3	公示地価（こうじちか）とは何ですか？	「公示地価（こうじちか）」とは、国が選定した地点で、毎年定期的に評価して土地価格の推移を公表する土地価格のことです。国土交通省の土地鑑定委員会が地域の標準的な地点を選定し、毎年1月1日時点の正常な価格を公表するものです。
2 4	土地の路線価（ろせんか）とは何ですか？ https://www.rosenka.nta.go.jp/	「路線価（ろせんか）」とは、道路につけられた価格のことで、主に相続税や贈与税、固定資産税の税額計算を行なうときの土地価格の基準として使われます。 土地であれば、土地の公示地価の約80%が路線価の目安といわれています。具体的な計算方法として、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。
2 5	固定資産税評価額（こていしさんぜいひょうかがく）とは何ですか？	固定資産税評価額（こていしさんぜいひょうかがく）は、固定資産税を決める際の基準となる評価額のことです。 土地であれば、土地の公示地価の約70%が固定資産税評価額の目安といわれています。またその土地がどんな場所にあるか（市街地なのか村落地域なのか）、面積や形状はどうか、道路がどのように接しているかなどによって、評価額が異なります。
2 6	土地の路線価が300Cの場合、1坪あたり何万円ということでしょうか？	300とは㎡あたり30万円のことです。1坪あたりに換算すると30万円×3.3（1坪＝3.3㎡）＝約100万円／坪となります。
2 7	区分所有マンションを購入するとき、土地の面積が30坪×路線価が300Cの場合、路線価の土地評価はいくらですか？	30坪×100万円（坪あたり）＝3000万円（土地の価格）です。
2 8	区分所有マンションを購入するとき、建物の専有部分の床面積が100㎡（約30坪）で建物がSRC（坪あたり100万円）の場合、建物評価はいくらですか？	建物面積30坪×建築費坪当たり100万円＝3000万円（建物評価）です。
2 9	上記の不動産の土地と建物の価格評価はいくらでしょうか？	3000万円（土地の価格）＋3000万円（建物の価格）＝6000万円（不動産の評価）です。
3 0	上記の不動産を10年保有した時の建物の価格評価はいくらでしょうか？ただし、SRCの耐用年数を47年とする。	建物面積30坪×建築費坪当たり100万円×（経過年数37年/耐用年数47年）＝2361万円（建物の価格）です。
【ポイント】不動産の物件概要を詳しく見ましょう		
3 1	「完全所有権」（かんぜんしょゆうけん）とは何ですか？	所有権とは、所有する不動産を使用、収益および処分するときに、自由に行うことができる権利のことで、完全所有権の場合は「土地」と「建物」を所有していることを指します。 不動産売買では、「土地」と「建物」がすべて完全所有権であると評価が高くなります。
3 2	「区分所有権」（くぶんしょゆうけん）とは何ですか？	区分所有権とは、マンションなど、一棟の建物に構造上区分された数個の部分が独立していて、住居や店舗、事務所等の用途にすることができるとき、各部分（一部）を所有する権利のことです。 不動産売買では、区分所有権でも売買の対象となりますが、完全所有権と比べると不動産を1人（1所有者）で自由に建物の管理規約の変更ができず、また解体することができないことから評価が多少低くなります。
3 3	「借地権」（しゃくちけん）とは何ですか？	借地権とは、建物の所有を目的として土地を貸す「地上権」または「土地賃借権」をいう。なお、借地権の付着した土地の所有権は「底地」（そちち）と呼ばれます。 地上権は、工作物又は竹木を所有するため他人の土地（地下又は空間を含む）を使用収益することを目的とした用益物権です。
3 4	「借家権」（しゃっかけん）とは何ですか？	借家権とは、借りた建物を使う権利（＝賃借権）のことです。 たとえば住居では入居者に「賃借権」があると、借家人を保護するために特別の取扱いを受けます。そのため実務の賃貸借契約においては「普通借家」と「定期借家」によって入居者の住む期間や権利が異なるため注意が必要です。
3 5	「事業用定期借地権」（じぎょうようていきしゃくちけん）とは何ですか？	事業用定期借地権とは、期間を定めて借地にする権利のことです。 契約期間は最低10年以上から50年未満で契約更新はできず、契約期間の満了により土地を更地に戻して確実に返還されます。
3 6	「用途地域（よううちいき）」とは何ですか？	用途地域とは、建築できる建物の用途等を定めた地域のことです。基本的に土地を利用する上では都市計画法の制限があります。 用途地域とは、都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的としており、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など13種類があります。
3 7	建物の「検査済証（けんさずみしょう）」とは何ですか？	建築基準法で定められた「建築確認、中間検査、完了検査」の3つがすべて完了し、その建物が法律の基準に適合していることが認められたときに交付される書類です。こういった建築過程の検査は、建築物の安全性等の確保を目的とする制度で、住宅など一定の建物を建築しようとする場合は、この検査が義務付けられます。
3 8	「再建築不可（さいけんちくふか）」の理由は何だと思いますか？	再建築不可の理由は、前面道路の道幅が狭かったり、土地を分割した際の出入り口（間口）が狭い（旗竿地）と、建物を建てるときに資材を運べなかったりするため建築できないからです。 また消防法の観点より、火事になった時には逃げ道がないため行政が再建築を禁じることがあります。
3 9	「市街化調整区域（しがいかちょうせいいくい）」とは何ですか？	市街化調整区域とは、市街化を抑制する地域です。人が住むための住宅や商業施設などを建築することが原則認められていない地域です。 基本的に利用価値は低く、建物の建築や建替えが制限されるため、土地の価格が市街化区域と比べて安くなります。
4 0	郊外や田舎などにある「非線引き区域」とは何ですか？	非線引き区域は、市街化区域、市街化調整区域に比べて建築物についての制限が緩いというメリットがあります。 例えば、市街化区域では1,000平方メートル以上の建物を建てようと思えば自治体からの許可を取る必要がありますが、非線引き区域では3,000平方メートルまでは許可を取らずに建築することが出来ます。しかし、非線引き区域では電気や上下水道、道路のような都市施設が整備されていないことも多くあります。

【○×】不動産投資に関する知識を深めましょう。		
4 1	「定期借地権」だと売買価格が安くなる。○か×かをお答えください。	○
4 2	「定期借家権」だと売買価格が安くなる。○か×かをお答えください。	× 定期借家権はオーナー側に有利とされており、その状態が理由となって売買価格が安くなることはない。
4 3	「市街化区域」だと売買価格が安くなる。○か×かをお答えください。	× 市街化調整区域や未線引きなどの、市街化を抑制する地域だと売買価格が安くなる。将来的には土地活用（建て替え）ができない土地となるため売買取引が難しい。
4 4	「再建築不可」だと売買価格が安くなる。○か×かをお答えください。	○
4 5	「検査済証」がないと売買価格が安くなる。○か×かをお答えください。	○ ただし、検査済証は紛失していたり、検査済証を発行していないこともある。
4 6	路線価は、公示地価の約7割とされています。○か×かをお答えください。	× 8割（80%）です。
4 7	固定資産税評価額は、公示地価と比べて8割だと言われています。○か×かをお答えください。	× 7割（70%）です。
4 8	土地の路線価が500Cの場合、1坪あたり15万円ということである。○か×かをお答えください。	× 50万円×3.3＝165万円／坪となる。
4 9	用途地域のなかで「第一種低層地域」では事務所や店舗は建てられますか？○か×かをお答えください。	第一種低層地域では、事務所や店舗は建てられません。土地の上にどんな建築物をつくってよいというわけではなく、都市計画法によって様々な制限があります。 たとえば第一種低層住居地域では、住宅のほか小中学校などは建設できるが、店舗や事務所、ホテル・旅館などは建築できないといった都市計画法の制限があります。
5 0	どこでも空き家を取り壊して建て替えができる。○か×かをお答えください。	× 元々は市街地であったが、現在は市街化調整区域や非線引き区域といった行政の指定がある場合はもう開発できない。

ワーク③ 物件の収支シミュレーションをしよう