

3. 実践チェック3章「新築投資」

不動産投資をするうえで、「新築の都心マンション投資」に着目していきます。

こんな質問にお答えします

- ・新築の都心マンション投資は儲かるのか？
- ・資産価値が落ちにくい新築マンションとは？
- ・銀行ローンの返済方法とは？

用語解説クイズ（1問1答）

DAY1.

○表面利回り（新築）

質問①

月24万円の家賃が入る新築マンション1室を5,790万円で購入しました。

Q1. 表面利回りはいくらでしょうか？

$24 \text{ 万円} \times 12 \text{ カ月} = 288 \text{ 万円}$

$288 \div 5,790 \times 100 = 4.97 \text{ (\%)}$

<Tips>表面（グロス）利回りとは？

表面利回り（％）＝年間家賃売上÷物件価格×100

表面利回りとは、年間の家賃売上の総額を物件価格で割った数字です。

DAY2.

○実質利回り（新築）

質問②

月24万円の家賃が入る新築マンション1室を5,790万円で購入しました。マンションの管理会社へ管理費と固定資産税をあわせて月に3万円を支払います。

Q2. 実質利回りはいくらでしょうか？

$(24 \text{ 万円} - 3 \text{ 万円}) \times 12 \text{ カ月} = 252 \text{ 万円}$

$252 \div 5,790 \times 100 = 4.35 \text{ (\%)}$

<Tips>実質（ネット）利回りとは？

実質利回り（％）＝（年間家賃売上－諸費用）÷物件価格×100

実質利回りとは、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。

DAY3.

○総投資額の実質利回り

質問③

月 24 万円の家賃が入る新築マンション 1 室を 5,790 万円で購入しました。諸経費をすべて含めた場合は下記の金額を支払います。

Q3. 総投資額の実質利回りはいくらでしょうか？

$5790+3+60+30+195=6078$ 万円（総投資額）

$(24 \text{ 万円}-3 \text{ 万円}) \times 12 \text{ カ月}=252 \text{ 万円}$

$252 \div 6,078 \times 100=4.1$ （％）

<Tips>総投資額の実質（ネット）利回りとは？

総投資額の実質利回り（％）＝（年間家賃売上－諸費用）÷総投資額×100

新築マンションでは、物件価格に加えて管理準備金、修繕積立金、所有権移転費用や仲介費用などがかかるため初期費用が想定よりも大幅に高くなる場合があります。

DAY4.

○頭金支払い後の表面利回り

質問④

月 24 万円の家賃が入る新築マンション 1 室を 5,790 万円で購入しました。頭金として購入価格の 20%相当額の 1,158 万円を支払いました。

Q4. 頭金支払い後の表面利回りはいくらでしょうか？

$5,790-1,158=4,632$ 万円

$24 \text{ 万円} \times 12 \text{ カ月}=288 \text{ 万円}$

$288 \div 4,632 \times 100=6.21$ （％）

<Tips>頭金（あたまきん）とは？

住宅を購入する際に最初に支払うある程度まとまった金銭のこと。購入価格に対して 20%（2 割）程度が一般的。物件ローンでは満額融資が得られないことがあるため、手元資金を出すことがあります。融資額に対して利回りを計算する場合には表面利回りを押し上げるかたちとなります。

DAY5.

○銀行ローンの返済（事業用）

質問⑤

月 24 万円の家賃が入る新築マンション 1 室を 5,790 万円で購入しました。25 年の事業用ローン、金利 3%の条件でお金を借りました。

Q5-1. 月々の元金の返済額はいくらでしょうか？

Q5-2. 1 年目の月々の返済額はいくらでしょうか？

$5,790 \div 25=231.6$ 万円／年

$231.6 \div 12=19.3$ 万円／月（月々の元金返済）

$5,790 \times 3\%=173.7$ 万円／年

$173.7 \div 12 = 14.45$ 万円／月（月々の金利返済）

<Tips>事業用ローンとは？

別称でアパートローンともいわれ、自己の居住以外の目的で購入・建築する際に利用できます。主に不動産投資のために組むローンのことで返済原資は家賃収入です。審査では物件の立地や収益性の事業計画などが考慮されます。

DAY6.

○銀行ローンの返済（事業用）

質問⑥

月 24 万円の家賃が入る新築マンション 1 室を 5,790 万円で購入しました。25 年の事業用ローン、金利 3% の条件でお金を借りました。

Q6. 銀行ローン返済後は毎月いくら残るでしょうか？

$24 \text{ 万円} - 19.3 \text{ 万円（元金）} - 14.45 \text{ 万円（金利）} = -9.75 \text{ 万円}$

<Tips>キャッシュフロー計画とは

家賃収入から管理費などを引いた「利益」から、銀行借入のローン返済をどのようにしていくかを計画する必要があります。毎月の銀行ローン返済後の収支が赤字の場合は投資対象として適格ではないといえます。

DAY7.

○銀行ローンの返済（住宅用）

質問⑦

月 24 万円の家賃が入る新築マンション 1 室を 5,790 万円で購入しました。35 年の住宅ローン、金利 1% の条件でお金を借りました。

Q7-1. 月々の元金の返済額はいくらでしょうか？

Q7-2. 1 年目の月々の返済額はいくらでしょうか？

$5,790 \div 35 = 165.4$ 万円／年

$165.4 \div 12 = 13.8$ 万円／月（月々の元金返済）

$5,790 \times 1\% = 57.9$ 万円／年

$173.7 \div 12 = 4.8$ 万円／月（月々の金利返済）

<Tips>住宅ローンとは？

住宅ローンは、本人やその家族が住むための住宅や土地を取得するために利用できるローンです。個人が融資対象で年収や勤続年数、健康状態、保険加入の有無などが審査対象です。

DAY8.

○銀行ローンの返済（住宅用）

質問⑧

月 24 万円の家賃が入る新築マンション 1 室を 5,790 万円で購入しました。35 年の住宅用ローン、金利 1% の条件でお金を借りました。

Q8. 銀行ローン返済後は毎月いくら残るでしょうか？

24 万円 - 13.8 万円（元金） - 4.8 万円（金利） = 5.4 万円

<Tips>住宅ローンは賃貸に出せない

住宅ローンは、住宅を取得するために利用できるローンです。居住用の土地・建物を担保に入れて長期でお金を借りることができますが、賃貸事業を目的としてはいけません。住宅ローンは低金利で借りれますが意図的にビジネスができません。