

REIBS「投資オンライン学科」

第3章 実践チェック



不動産オーナーによる不動産オーナーのための学校

REIBS

不動産オーナー経営学院リーブス

新築の都心マンション投資について

- (1) 表面利回りと実質利回り
- (2) 総投資額、頭金
- (3) 銀行ローンの返済(事業用VS住宅用)



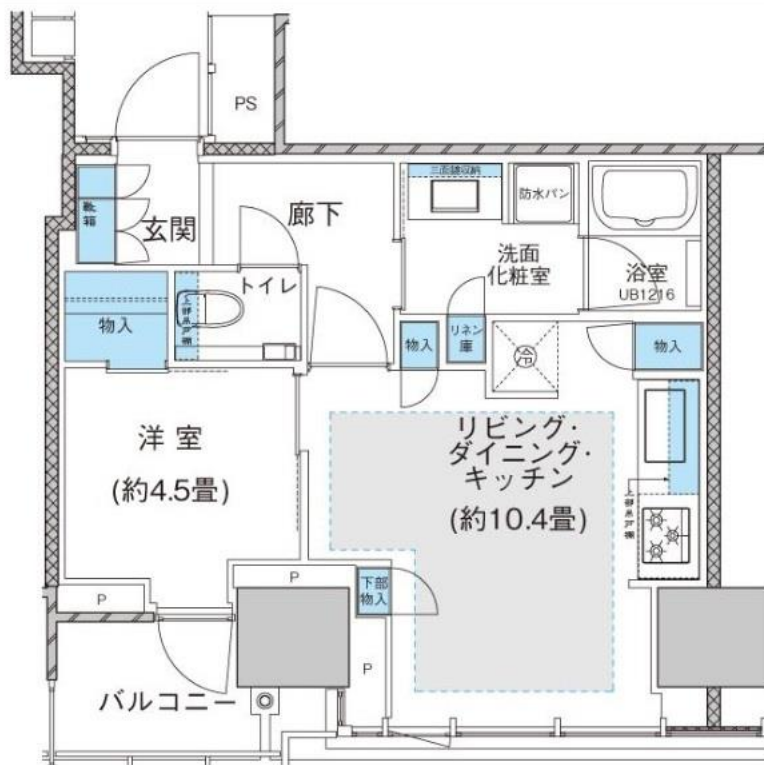
<物件情報>

東京都心の新築マンションを購入するうえで、下記の条件のときにそれぞれの問いに答えなさい。

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
面積	40.27m ²
間取り	1LDK
最寄り駅	田町駅11分
管理費	19,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月

築年数	新築
管理準備金	3万円(一括)
修繕積立金	60万円(一括)
返済年数	35年
金利	1%
所有権移転	30万円(初回)
売買手数料	195万円(初回)
その他	士業手数料

<物件情報>



間取りの概要／特徴

価格		5790万円（先着順）
間取り		1LDK
専有面積		40.27m ²
バルコニーまたはテラス面積		5.06m ²
特徴	キッチン	デイスポーター 浄水器or活水器
	設備・構造	光ファイバー対応 床暖房 天井高2.6M以上

<DAY1> 表面利回り (新築)

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？



<DAY1> 表面利回り (新築)

<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

<DAY2> 実質利回り（新築）

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？

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
管理費	20,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月



<DAY2>実質利回り（新築）

<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

<DAY3> 総投資額の実質利回り

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条件となります。

Q3. 総投資額の実質利回りはいくらでしょうか？

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
管理費	19,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月

管理準備金	3万円(一括)
修繕積立金	60万円(一括)
所有権移転	30万円(初回)
売買手数料	195万円(初回)
その他	士業手数料

<DAY3> 総投資額の実質利回り

<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

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？



<DAY4> 頭金支払い後の表面利回り

<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)

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？

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
管理費	19,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月

築年数	新築
返済年数	25年
金利	3%(事業用)

<DAY5> 銀行ローンの返済(事業用)

<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)

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のでしょうか？

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
管理費	19,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月

築年数	新築
返済年数	25年
金利	3%(事業用)

<DAY6> 銀行ローンの返済(事業用)

<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)

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？

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
管理費	19,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月

築年数	新築
返済年数	35年
金利	1%(住宅ローン)

＜DAY7＞銀行ローンの返済（住宅用）

＜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)

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のでしょうか？

物件価格	5,790万円
賃料	24万円
管理費	19,000円/月
サービス料	1,000円/月
固定資産税	10,000円/月

築年数	新築
返済年数	25年
金利	3%(事業用)

<DAY8> 銀行ローンの返済(住宅用)

<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。