

REIBS「投資オンライン学科」

第2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

融資について

- (1) 銀行ローンの返済(元金・金利)
- (2) 不動産評価(土地・建物)
- (3) 建物の耐用年数(目安・残存)

ファミリーマンションA



一軒家B



ファミリーマンションAと一軒家Bを比較したときに
それぞれの問いに答えなさい。

物件情報	物件A ファミリーマンション	物件B 一軒家
購入価格	3,000万円	5,000万円
家賃	12万円／月額	15万円／月額
ローン返済年数	30年	30年
金利	1%	1%
土地面積	70m ² (区分所有)	132m ²
建物面積	70m ² (区分所有)	200m ²

<DAY1> 銀行ローンの返済(元金)

月12万円の家賃が入る物件Aのファミリーマンション
1室を3,000万円で購入しました。

Q1. 30年ローンを組んだ場合の月々の元金の返済
額はいくらでしょうか？

物件情報	物件A ファミリーマンション	物件B 一軒家
購入価格	3,000万円	5,000万円
家賃	12万円／月額	15万円／月額
ローン返済年数	30年	30年
金利	1%	1%
土地面積	70m ² (区分所有)	132m ²
建物面積	70m ² (区分所有)	200m ²

<DAY1> 銀行ローンの返済(元金)

<Tips> 元金(がんきん)とは？

借入総額 ÷ ローン年数 = 元金の返済額

住宅ローンなどで、実際に借りた金額のことをいいます。金銭の貸借や預金で、その利子を含まない、直接貸したり借りたりした金額のことです。

<DAY2> 銀行ローンの返済(金利)

月12万円の家賃が入る物件Aのファミリーマンション1室を3,000万円で購入しました。30年間の返済期間、金利1%の条件でローンを組んだ場合、
Q2. 1年目の月々の金利の返済額はいくらでしょうか？



<DAY2> 銀行ローンの返済(金利)

<Tips> 金利(きんり)とは？

借入総額 ÷ ローン年数 = 元金の返済額

借入総額 × 金利 = 金利の返済額

お金を貸したり借りたりした時の利息や利子のことをいいます。

ローンの返済金額は、元金と、元金に対する利息からなります。

<DAY3> 不動産評価(土地)

132m²(40坪)の土地を2,500万円で購入しました。

Q3-1. m²あたりの土地値はいくらでしょうか？

Q3-2. 坪あたりの土地値はいくらでしょうか？

物件情報	物件B 一軒家
購入価格	5,000万円
家賃	15万円／月額
返済年数	30年
金利	1%
土地面積	132m ²
建物面積	200m ²



<DAY3> 不動産評価(土地)

<Tips> 土地価格の算出方法

売買金額 ÷ 土地面積 = 1㎡あたり単価

<DAY4> 不動産評価(建物)

一軒家を建てました。延べ床200㎡(60坪)で建築費は坪あたり50万円でした。

Q4. 建物の建築費はいくらでしょうか？

物件情報	物件B 一軒家
購入価格	5,000万円
家賃	15万円／月額
返済年数	30年
金利	1%
土地面積	132㎡
建物面積	200㎡



<DAY4> 不動産評価(建物)

<Tips> 建物価格の算出方法

建築費総額＝延べ床面積(坪) × 建築坪単価(坪)

<DAY5> 不動産評価(土地＋建物)

一軒家を建てました。土地の公的評価(路線価÷0.8)は15万円／㎡、建物評価は3,000万円でした。

Q5－1. 土地の評価はいくらでしょうか？

Q5－2. 土地と建物の評価の総額はいくらでしょうか？

<DAY5> 不動産評価(土地＋建物)

<Tips> 不動産評価(積算価格)の算出方法
不動産評価(積算価格)＝土地価格＋建物価格

<DAY6> 建物の耐用年数(目安)

建物の法定耐用年数(建物の耐久年数の目安)について、(1)～(4)にあてはまる年数を①～⑨の中から選りなさい。

(1)軽量鉄骨造 (2)木造 (3)鉄骨造 (4)鉄筋コンクリート

①15年 ②19年 ③22年 ④25年 ⑤30年 ⑥34年
⑦40年 ⑧47年

<DAY6> 建物の耐用年数(目安)

<Tips> 建物の法定耐用年数とは？

国の設定によって建物の種類や構造、用途によって一律に決められており、法定耐用年数によって建物の価値を判定することが一般的です。①は設備等、②は軽量鉄骨、③は木造、6は鉄骨造、⑧は鉄筋コンクリートと覚えておきましょう。

<DAY7> 建物の耐用年数(残存)

築20年の鉄筋コンクリート造のマンションを購入しようかと検討しています。

Q7. 銀行ローンの返済年数の目安として何年残っていると計算できるでしょうか？

<DAY7> 建物の耐用年数(残存)

<Tips> 建物の残存耐用年数とは？

建物の残存耐用年数＝法定耐用年数－経過年数(築年数)
銀行査定においては、建物の耐用年数の残存期間を、銀行
ローンの返済年数と結びつけることが一般的です。