

【ワーク】あなたの不動産投資の考え方を教えてください。

- | | |
|---|--|
| 1 | あなたが欲しい物件は次の中でどれですか？ <ul style="list-style-type: none">・新築マンション・中古マンション・アパート・店舗・ビル・ホテル (民泊)・その他 |
| 2 | あなたの不動産投資の目的は何ですか？ <ol style="list-style-type: none">1. 収入 (副収入) を得る2. 所得税の節税効果 (税金対策)3. 相続税の節税効果 (税金対策)4. 保険代わりに資金運用5. 資産形成 (貯蓄効果が得られる)6. 担保価値 (物件を担保にお金を借りれる)7. レバレッジ効果の利用 (少ない資金で運用)8. 長期・安定的に利益を得る9. 売却益を得る (短期売買) |
| 3 | あなたが欲しい物件をいくらで買おうと思っていますか？ <ul style="list-style-type: none">・300万円～・1000万円～・3000万円～・5000万円～・1億円以上 |
| 4 | あなたが欲しい物件の条件や特徴は何ですか？また具体的な物件のイメージはありますか？ <ul style="list-style-type: none">・場所が良い・高利回り・管理の手間が少ない・修繕が少ない・入居者が入りやすい・天災被害が少ない・節税効果が高い |
| 5 | あなたが欲しい物件はどんな地域ですか？ <ul style="list-style-type: none">・都心・郊外・大通り沿い・住宅街・地元 (〇〇県)・人通りが多い |

6 不動産投資をするときは何から始めていくべきだと思いますか？優先順位をつけて順番をつけてみましょう。

- ・物件探し
- ・情報収集
- ・不動産勉強
- ・業者探し
- ・銀行相談

7 良い物件はどうやって探し出すべきだと思いますか？

- ・業者に探してもらう
- ・駅前店舗に訪問して探してもらう
- ・ネットで探す
- ・友人を介して探してもらう
- ・競売物件を探す

8 あなたが銀行からお金を借りるときの金利水準（〇%）はどのくらいでしょうか？

9 不動産投資で失敗する人の特徴は何だと思いますか？

10 不動産投資で成功する人の特徴は何だと思いますか？

【ポイント】不動産のリスクとリターンとは？

11 不動産投資の対象となる不動産は何ですか？

12 不動産投資のリスクと言われるものは何ですか？

13 不動産投資のリターンとは何ですか？

14 投資と投機の違いは何ですか？

15 投資のリスクを減らすためにはどうすればよいと思いますか？

16 不動産投資のレバレッジとは何ですか？

17 投資の利回りとは何ですか？

18 利回りが高い（投資金額に対する収益の割合が多い）物件とはどんな物件でしょうか？リスクが高いか、低いかを併せてお答えください。

19 不動産投資のインカムゲインとは何ですか？

20 不動産投資のキャピタルゲインとは何ですか？

【ポイント】不動産投資のメリットとデメリットとは？

21 不動産投資のメリットは何だと思えますか？

22 新築の不動産のメリットは何だと思えますか？

23 中古の不動産のメリットは何だと思えますか？

24 3000万円で新築の不動産を買ったら毎月幾ら入ると思えますか？また新築の平均の利回りは何%くらいだと思えますか？

25 3000万円で中古の不動産を買ったら毎月幾ら入ると思えますか？また中古の平均の利回りは何%くらいだと思えますか？

26 所有（持ち家）と賃貸を比較した時、所有のメリットは何だと思えますか？

27 所有（持ち家）と賃貸を比較した時、所有のデメリットは何だと思えますか？

28 不動産投資で銀行からお金を借りるメリットは何だと思えますか？

29 不動産投資で銀行からお金を借りるデメリットは何だと思えますか？

30 不動産投資で失敗（破産）する理由は何だと思えますか？また失敗（破産）の原因はなんだと思えますか？

【ポイント】不動産の仲介、管理、賃貸募集とはなにか？

31 不動産会社はどんな仕事をしていますか？

32 不動産の売買仲介会社で有名な会社はどこですか？

33 仲介会社の「元付け（もとづけ）」とはどんな仕事をしていますか？

34	仲介会社の「客付け（きゃくづけ）」とはどんな仕事をしていますか？
35	不動産の管理会社はどんな仕事をしていますか？
36	管理会社の中で、主に住宅用の賃貸管理（入居者の募集、家賃の集金など）をする有名な会社はどこですか？
37	管理会社の中で、主に住宅用の建物管理会社（清掃、警備、設備管理など）で有名な会社はどこですか？
38	管理会社の中で、主に事業用（ビルや店舗など）の建物管理会社で有名な会社はどこですか？
39	物件の情報をWEB上などで公開する不動産ポータルサイトといわれる会社はどんな仕事をしていますか？
40	住宅系の不動産ポータルサイトで有名な会社はどこですか？

【〇×】不動産投資に関する知識を深めましょう。

41	一般的に新築よりも中古の方が利回りが高い？〇か×かをお答えください。
42	一般的に郊外の方が都心よりも利回りが高い？〇か×かをお答えください。
43	一般的に新築の方が中古よりもインカムゲインが多く得られる？〇か×かをお答えください。
44	不動産の利回りが8%と5%の物件があった場合、5%の方が収益性が高い？〇か×かをお答えください。
45	不動産の利回りが高い（数字が多い）と物件価格は高い？〇か×かをお答えください。
46	リスクが低い方が利回りは高い？〇か×かをお答えください。
47	レバレッジが高い方が利回りが高い？〇か×かをお答えください。
48	家賃15万円の物件を3000万円で購入した時の表面利回りは5%である。〇か×かをお答えください。
49	家賃10万円の物件を1500万円で購入した時の表面利回りは8%である。〇か×かをお答えください。
50	家賃8万円の物件を表面利回り8%で購入した時の購入価格は1200万円である。〇か×かをお答えください。

ワーク① 好きな物件を5つ選定してみよう

【ワーク】 あなたの不動産投資の考え方を教えてください。

- 1 現在、あなたはどの銀行と付き合っていますか？またお金を借りたことがありますか？
- 2 将来、どの銀行からお金を借りたいと思いますか？具体的な銀行名を挙げてください。
 - ・大手銀行
 - ・地方銀行
 - ・信用金庫
 - ・その他 (ノンバンク)
- 3 銀行から不動産投資でお金を借りる場合、金利 (きんり) はどのくらい (何%) だと思いますか？
 - ・大手銀行
 - ・地方銀行
 - ・信用金庫
 - ・その他 (ノンバンク)
- 4 あなたが不動産投資をするならば新築か築古のどちらが良いですか？その理由をお答えください。
- 5 あなたが不動産投資をするならば居住用と事業用のどちらが良いですか？その理由をお答えください。
- 6 あなたが不動産投資をするならば区分マンションと戸建住宅のどちらが良いですか？その理由をお答えください。
- 7 不動産投資において、短期的に最大の利益を狙うために、中古物件を安く買取りフォームをして高く売りたいと思いますか？
- 8 不動産投資において、中期的に安定した利益を狙うために、家賃収入が安定した新築物件がほしいと思いますか？
- 9 不動産投資において、長期的に資産拡大を狙うために、立地の良い場所を探し、資産を増やしていきたいと思いますか？
- 10 あなたは欲しい物件をいくらで買おうと思っていますか？
 - ・300万円～
 - ・1000万円～
 - ・3000万円～
 - ・5000万円～
 - ・1億円以上

【ポイント】 賃貸業とは？

- 1.1 不動産を所有して運用する賃貸業での売上には、家賃のほかにどんな収入がありますか？
- 1.2 不動産を所有して運用する賃貸業での費用には、管理費のほかにどんな支出がありますか？

13 売上を想定するうえで、住宅用物件の平均入居率（へいきんにゆうきょりつ）はどのくらいだと思いますか？

- ・新築の場合（何%）
- ・中古の場合（何%）

14 費用を想定するうえで、住宅用物件の建物管理にかかる費用は売上の何%くらいだと思いますか？

- ・新築の場合（何%）
- ・中古の場合（何%）

15 家賃相場はどのように調べますか？

16 表面利回り（ひょうめんりまわり）とは何ですか？

17 実質利回り（じっしつりまわり）とは何ですか？

18 キャッシュフロー利回りとは何ですか？

19 新築と中古ではどちらが利回りが高い（数字が大きい）でしょうか？

20 物件運用のときに利回りを上げるためにはどうすればよいですか？

【ポイント】銀行ローンとは？

21 不動産を買うときはどの銀行でもお金を借りれると思いますか？

22 銀行の中で、主に不動産にローンを出す銀行はどこだと思いますか？

23 銀行でお金を借りる際の「金利（きんり）」とは何ですか？

24 銀行でお金を借りる際の「元金（がんきん）」とは何ですか？

25 不動産投資をするときに、銀行借入のローン年数にはどんな基準があると思いますか？

26 銀行でお金を借りる際に、「建物の耐用年数（たいようねんすう）まで支払い年数を設定できる」といわれました。建物の「耐用年数」とは何のことですか？

27 不動産の「担保（たんぽ）」とは何ですか？

28 「固定金利（こていきんり）」と「変動金利（へんどうきんり）」の違いとは何ですか？

29 「繰り上げ返済（くりあげへんさい）」とは何ですか？

30 どうすれば金利の条件は良くなると思いますか？

【ポイント】物件概要の見方とは？

31 土地の地目（ちもく）とは何ですか？

32 建物の構造（こうぞう）とは何ですか？たとえばどんな構造がありますか？

33 建物の経済的残存耐用年数（けいざいてきざんぞんたいようねんすう）とは何ですか？

34 管理費（かんりひ）とは何ですか？管理費が高い理由は何だと思えますか？

35 修繕積立金（しゅうぜんつみたてきん）とは何ですか？修繕積立金が高い理由は何だと思えますか？

36 建物の「減価償却費（げんかしょうきゃくひ）」とは何ですか？

37 「坪単価（つぼたんか）」とは何ですか？

38 「建ぺい率（けんぺいりつ）」とは何ですか？

39 「容積率（ようせきりつ）」とは何ですか？

40 「路線価（ろせんか）」とは何ですか？

【〇×】不動産投資に関する知識を深めましょう。

4 1	建物の構造である「SRC」とは鉄筋コンクリートの略である？○か×かをお答えください。
4 2	建物の構造である「SRC」の耐用年数はおおむね40年である？○か×かをお答えください。
4 3	月10万円の家賃が入る新築マンションの1室を3,000万円で購入しました。物件Aの表面利回りは5%である。○か×かをお答えください。
4 4	月6万円の家賃が入る中古アパートの1室を1,000万円で購入しました。物件Bの表面利回りは8%である。○か×かをお答えください。
4 5	容積率が200%の場合、土地面積の2倍の床面積まで建物を建ててよいということである。○か×かをお答えください。
4 6	建ぺい率とは、道路に面している土地の1平方メートルあたりの評価額のことを指します。
4 7	3000万円の固定ローンを30年で返済する場合の1年間の元金返済は300万円である。○か×かをお答えください。
4 8	3000万円の固定ローンに対して金利が1.5%の場合、1年目の元金と金利の返済合計額は45万円である。○か×かをお答えください。
4 9	「元利均等返済」とは毎月支払う金利の金額が同じ返済方法である。○か×かをお答えください。
5 0	「元金均等返済」とは毎月支払う元金の返済額が一定の返済方法である。○か×かをお答えください。

ワーク② 選んだ物件の中から1つを具体的に調べよう

(3章) 質問		あなたの回答 (自由回答)
【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】	
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	

7	<p>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？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有権、敷地利用権 ・借地 ・定期借地
8	<p>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？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自殺、自然死など ・滞納 ・クレーム ・消防法違反
10	<p>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？</p>

【ポイント】物件調査のポイント

11	<p>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？</p>
12	<p>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はありますか？</p>
13	<p>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？</p>
14	<p>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？</p>
15	<p>あなたが選んだ物件について、売手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はありますか？</p>
16	<p>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）はありませんか？</p>
17	<p>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？</p> <p>「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</p> <p>「変動費用」＝水道光熱費、修繕費（専有部）、仲介費、緊急対応費</p>
18	<p>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？</p>
19	<p>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？</p>
20	<p>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？</p>

【ポイント】積算価格（土地と建物の評価）

2 1 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？

2 2 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？

2 3 公示地価（こうじちか）とは何ですか？

2 4 土地の路線価（ろせんか）とは何ですか？

<https://www.rosenka.nta.go.jp/>

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？

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？

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？

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？

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？

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。

【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？

3 2 「区分所有権」（くぶんしょゆうけん）とは何ですか？

3 3 「借地権」（しゃくちけん）とは何ですか？

3 4 「借家権」（しゃっかけん）とは何ですか？

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？

36 「用途地域（ようちいき）」とは何ですか？

37 建物の「検査済証（けんさずみしょう）」とは何ですか？

38 「再建築不可（さいけんちくふか）」の理由は何だと思えますか？

39 「市街化調整区域（しがいかちょうせいくいき）」とは何ですか？

40 郊外や田舎などにある「非線引き区域」とは何ですか？

【○×】不動産投資に関する知識を深めましょう。

41 「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。

42 「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。

43 「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。

44 「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。

45 「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。

46 路線価は、公示地価の約7割と言われています。○か×かをお答えください。

47 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。

48 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。

49 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。

50 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。

ワーク③ 物件の収支シミュレーションをしよう