

【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？ ・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	いま欲しい物件の対象や用途を明確にしましょう。
2	あなたの不動産投資の目的は何ですか？ 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）	いま欲しい物件があなたの目的に沿った物件であるかを確認しましょう。
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？ ・300万円～ ・1000万円～ ・3000万円～ ・5000万円～ ・1億円以上	いま欲しい物件がいくらで買えるかを確認しましょう。目安として ・アパート1室 300万円～ ・区分所有マンション1室 1000万円～ ・新築分譲マンション1室 5000万円～ ・店舗、中古マンション1棟 5000万円～ ・ビル 1億円～
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？ ・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 ・その他	物件をいくつか選定するうえで、物件の条件や特徴を当てはめてみましょう。
5	あなたが欲しい物件はどんな地域ですか？ ・都心 ・郊外 ・大通り沿い ・住宅街 ・地元（〇〇県） ・人通りが多い	物件をいくつか選定していくうえで、地域を絞っていきましょう。
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	不動産投資をするうえで何から始めるかの回答は様々です。できれば事前に準備し、同時に始めていけるといいでしょう。
7	良い物件はどうやって探し出すべきだと思いますか？ ・業者に探してもらおう ・駅前店舗に訪問して探してもらおう ・ネットで探す ・友人を介して探してもらおう ・競売物件を探す	完全に条件に当てはまる物件や、お買い得な物件を購入できることは滅多にありません。まずはあなたが思う「良い物件の定義・条件」を明確にしましょう。エリア、金額、条件を絞って検索できるようにしましょう。
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？	より良い条件で銀行からお金を借りれるように準備をしっかりと行いましょう。
9	不動産投資で失敗する人の特徴は何だと思いますか？	不動産投資で失敗する人は、資産管理が業者任せであったり、高収益をうたう物件や価値の低い物件を調べずに買ってしまふ人です。
10	不動産投資で成功する人の特徴は何だと思いますか？	不動産投資に詳しく、物件を調査する知識や経験がある、収益を予測する計画性がある、人脈が多い、さらに資産を増やしている人などです。

【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？	不動産投資の対象は、 ・土地 ・賃貸アパート ・賃貸マンション ・戸建て賃貸 ・事業用事務所（ビル） ・事業用店舗（ショップ） ・駐車場 ・倉庫 ・ホテル（民泊） などです。
----	----------------------	---

1 2	不動産投資のリスクと言われるものは何ですか？	<p>不動産投資のリスクとは、「賃貸面」では空室、修繕、家賃滞納など、「資産価値面」で家賃下落、自然災害、老朽化、物件価値の値下がりなどです。</p> <p>「売買面」では銀行借入、瑕疵、事故物件など、「保有面」では相続、事業承継、税金等です。</p> <p>さらに「業者に騙される」「リフォーム代が高い」「金融機関の借入金利が高い」といった俗人的なリスクもあります。</p>
1 3	不動産投資のリターンとは何ですか？	<p>不動産投資のリターンとは、投資した資金に足しての利益（見返り）、不動産投資では賃料収入（インカムゲイン）や売却利益（キャピタルゲイン）などの利益を指します。</p> <p>リスクとは「不確実性」のことで、投資した結果、プラスになるのかマイナスになるのかわからない収益の変動幅のことをいいます。リターンとは収益そのもののことです。</p>
1 4	投資と投機の違いは何ですか？	「投資」とは利益を見込んで資金を投じること、「投機」とは上がるか下がるかに賭けて資金を投じることです。
1 5	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？	リスクを減らすためには事前に「情報収集」や「収支シミュレーション」をすることです。将来起こりえる不動産のトラブルや問題を予測し、事前に保険に入っておいたり、契約書に記しておくことで、トラブルを未然に回避することが可能だからです。
1 6	不動産投資のレバレッジとは何ですか？	レバレッジとは小さな力で大きな効果をもたらす「テコの原理」が語源です。不動産投資では、銀行借入をして、手元にある「小さな資金で大きな投資効果を上げる、収益性を高める」という意味です。
1 7	投資の利回りとは何ですか？	<p>投資の利回りとは、投資額に対して、どれくらいの年間利益があがるのか、その投資効率（リターン）を表した数字です。</p> <p>利回りとは、物件価格に対してどの程度の家賃収入が得られるかという収益性を表す数値です。一般的に、投資の利回りとは表面利回りのことを指します。計算式は、利回り（%）＝年間家賃売上÷物件価格×100、つまり、年間の家賃売上の総額を物件価格で割った数字です。</p>
1 8	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。	利回りが高いと、より多くの収益が入る（投資効率の優れる、リターンが高い）ということです。一方で、投資効率が高いということは、それだけリスクが高くなります。例えば新築ではなく中古物件の方が利回りが高くなります。
1 9	不動産投資のインカムゲインとは何ですか？	<p>「インカムゲイン（運用益）」とは、資産を保有することで継続的に受け取ることのできる収入のことです。</p> <p>不動産投資では毎年得られる家賃収入や共益費、礼金、自販機収入などを指します。</p>
2 0	不動産投資のキャピタルゲインとは何ですか？	<p>「キャピタルゲイン（売却益）」とは、資産の価格が値上がりすることによって得られる収益のことです。</p> <p>不動産投資では不動産を売却した時の売却益を指します。</p>

【ポイント】不動産投資のメリットとデメリットとは？

2 1	不動産投資のメリットは何だと思いますか？	<p>不動産投資のメリットは、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 収入（副収入）が得られる 2. 所得税の節税効果がある（税金対策） 3. 相続税の節税効果がある（税金対策） 4. 保険代わりで資金運用できる（運用利率が高い） 5. 資産形成ができる（資産増える） 6. 物件を担保にお金が借りれる（担保価値） 7. 少ない資金で運用できる（レバレッジ効果） 8. 長期・安定的に利益が得られる（貯蓄効果がある） 9. 売却益を得る（短期売買） <p>などです。</p>
2 2	新築の不動産のメリットは何だと思いますか？	<p>新築は、「新しい」ということです。設備も最新のものが使われていたり、リフォームの必要が少なく、税金も減税処置などがあることです。またローンの際は審査にも通りやすく、投資の失敗が少ないことです。</p> <p>特にインカムゲイン（毎年の収入）が安定することが大きなメリットです。</p>
2 3	中古の不動産のメリットは何だと思いますか？	<p>中古は、「新築と比べて安い」ことです。新築と比べると購入価格が割安で、購入前に状態を確認することが可能です。また好きなエリアや規模、金額を選びやすいことです。</p> <p>特にキャピタルゲイン（売却益）を狙いやすいことが大きなメリットです。</p>
2 4	3000万円で新築の不動産を買ったら毎月幾ら入ると思いますか？また新築の平均の利回りは何%くらいだと思いますか？	新築の場合、表面利回り4～6%前後のため、毎年120万円～180万円が入ります。毎月10万円～15万円の家賃収入が入ります。
2 5	3000万円で中古の不動産を買ったら毎月幾ら入ると思いますか？また中古の平均の利回りは何%くらいだと思いますか？	中古の場合、表面利回り6～10%前後のため、毎年180万円～300万円が入ります。毎月15万円～25万円の家賃収入が入ります。
2 6	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いますか？	所有のメリットは、ローンを完済すれば自分名義の資産になることです。たとえば毎月のローン返済額と家賃収入が同じであっても、賃貸の場合はいくら払っても自分名義の資産にはなりません、所有すればローン完済後に自分の資産になります。
2 7	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いますか？	所有のデメリットは、一度購入したら買い替え（転居）や売却がしにくいことです。また売買時に税金がかかる、修繕費用がかかるなど、近所トラブルなどの問題があったときにはすぐに変えられないなど、想定外の維持管理にお金がかかることです。

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いますか？	銀行からお金を借りることで、少ない手元資金で資産規模の大きな物件を買えます。また「レバレッジ」により投資効率が高まります。
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いますか？	投資で損した時に返済不能となるリスクや、借金を背負うことでの精神的負担リスクなどのデメリットがあります。
30	不動産投資で失敗（破産）する理由は何だと思いますか？また失敗（破産）の原因はなんだと思いますか？	破産理由は、①投資物件の家賃収支が毎年マイナスである、②大きな修繕工事がありお金が足りない、③空室が長引いて収入がなく途中で手元資金が尽きてしまう、などです。 破産原因は、 ①収益性の低い物件を購入してしまった（運営赤字） ②購入後に大きな修繕が発生してお金がない（将来予測失敗） ③相続対策だと思ったのに価値が高くて途中で税金が払えない（運用失敗）

【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？	不動産会社とは、一般的には宅地建物取引業者のことを指し、不動産の賃貸や売買の取引を仲介・斡旋します。 また広義では、分譲、鑑定、評価などの事業を行ったり、管理や建築などの業務を行う会社もありますが、一般的には宅地建物取引業者のことを指します。中小規模の不動産会社では明確に業務を分担することが少ないことがほとんどです。 主に以下の業務を行います。 仲介業務：賃貸仲介、売買仲介（流通） 管理業務：入居管理、建物管理 建築業務：リフォーム・原状回復工事、大規模修繕工事 開発業務：建て替え、開発コンサルティング 士業業務：鑑定、土地家屋調査士、測量士、鑑定士
32	不動産の売買仲介会社で有名な会社はどこですか？	三井不動産リアルティ、住友不動産販売、三井不動産販売、東急リバブル、野村不動産販売、センチュリー21、三菱UFJ不動産販売、みずほ不動産販売、大京グループ、スターツグループ
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？	「元付け」とは、売主である所有者から買主を探すことを依頼された不動産会社を指します。例えばオーナー側の仲介に立って物件情報を預り、売買物件のお客さんを探します。（売り側の仲介といえます）
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？	「客付け」とは、元付け不動産会社に対して買主を紹介する不動産会社のことを指します。元付け会社の依頼を受けて、物件売買の買主を紹介する会社を指します。（買い側の仲介といえます）
35	不動産の管理会社はどんな仕事をしていますか？	「管理会社」では、主に2つの管理業務をします。 1) 賃貸（入居者）の管理（PM） 2) 建物の管理（BM） 「賃貸（入居者）の管理」は、入居者が入居してから退去するまでの一連の業務を行なうことです。例えば家賃の集金、家賃滞納の対応、入居者の苦情対応などをします。また入居者の賃貸募集をする際には、仲介会社に対して入居条件や空室状況を伝える募集管理を行います。主に家賃売上をあげるための戦略面を管理し、売上歩合による管理報酬を設定をしている会社もあります。 「建物の管理」は、建物の維持管理に関わる一連の業務を行うことです。例えば清掃、警備、設備修繕の業務です。建物を効率的に維持するための費用面を管理し、少ない費用で良い管理をするほど良い会社といえます。
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？	ミニミニ、アパマンショップ、ハウズデュ、エイブル、ピタットハウス（主に営業店があるイメージ）
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？	ミニテック、アパマンプロパティ、ホームメイト、日本ハウズインク（建物管理スタッフが常駐しているイメージ）
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？	三井不動産、住友不動産、東急建設株式会社、日本メックス株式会社、三菱地所プロパティマネジメント株式会社、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
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？	入居者や仲介会社に物件情報をWEBサイトやチラシなどを通じて紹介する広告会社です。 物件を取り扱う仲介会社から広告費をもらい、WEBやチラシを通して物件情報を代わりに広告します。ポータルサイトとは不動産を調べる際の入り口になるWEBサイトのことです。
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？	SUMO、athome、Homes、ハウズコム、スマイティ

【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。	〇
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。	〇
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。	× 中古の方がインカムゲイン（毎月の収益の割合）が高い
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。	× 利回り8%の方です。 100万円投資した時に8%の場合は80万円、6%の場合は60万円が年間入る家賃収入となります。

45	不動産の利回りが高い（数字が多い）と物件価格は高い？○か×かをお答えください。	× 物件価格は安くなります。 収益の高い物件を購入できるということは、割安で物件を手に入れたことになるからです。一等地で利回りの低い物件を購入するということは、物件価格が高いと言えます。
46	リスクが低い方が利回りは高い？○か×かをお答えください。	× リスクが高い方が利回りが高い
47	レバレッジが高い方が利回りが高い？○か×かをお答えください。	× レバレッジを高めても、物件の利回り自体は高くはなりません。
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。○か×かをお答えください。	× 6%
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。○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。○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