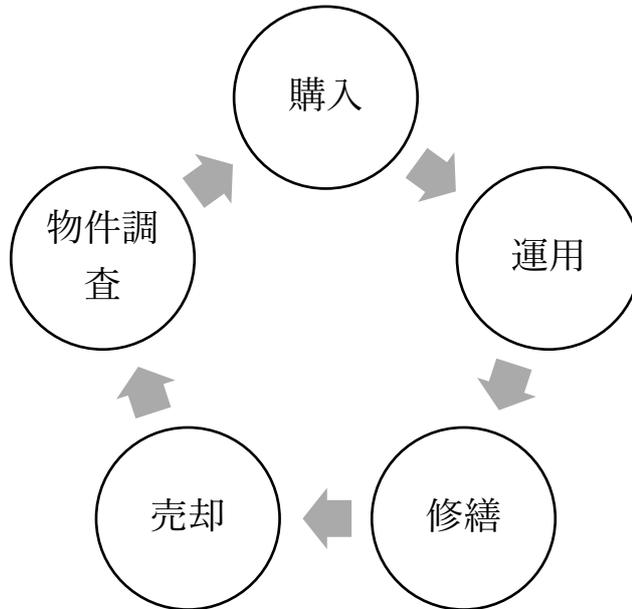


# 1章 不動産投資とは？

## 【不動産投資のサイクル】

### (1). 不動産投資のサイクルについて

不動産投資のサイクルは、物件調査をした中から1つ物件を選んで購入(入口)し、その後は物件の賃貸経営をして運用(期中管理)し、かつ修繕をして物件価値を高め、たうえ、さいごに買った値段よりも高く売却(出口)して利益を出すことが基本です。



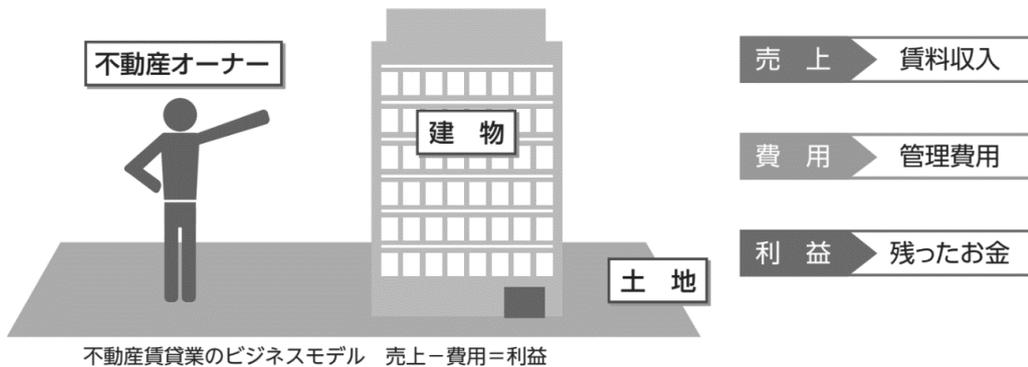
### (2). 不動産投資のサイクル (数値検証)



# 1章 不動産投資とは？

【賃貸経営について】

## (3). 賃貸経営について



あなたが不動産を所有するなかで考えることの一つは、「その不動産をどのように使うか？」です。まず、その不動産を「自分で使う」のか、あるいは「人に貸して収入を得る」のかという2通りの使い方があります。後者のように不動産オーナーが土地や建物を人に貸して収入を得ることを「賃貸業」といいます。賃貸業では、家賃収入などの売上から、管理支出などの費用を引いた利益を毎年得るという賃貸経営がビジネスの基本です。

また賃貸経営を行うなかでは、様々なリスクが付きものです。そこで、賃貸経営のリスクを調べて下記に列記をしていきましょう。またそのようなリスクに対して事前にどんな対策をすればよいかを話し合ってみましょう。



# 1章 不動産投資とは？

## 【賃貸経営の売上と費用】

### (4). 賃貸経営の売上と費用

賃貸経営で考えるべき売上と費用の項目を挙げてみましょう。また、その売上を増やす施策、費用を減らす施策について思いつく限りの方法を考えてみましょう。



#### 売上 → 賃料収入

賃料収入、駐車場収入、看板収入、自販機収入、礼金収入、水道光熱費収入、町内会や雑費収入など

#### 費用 → 管理費用

管理費用(PM,BM)、水道光熱費用、修繕費用、固定資産税、仲介費用、保険費用、マーケティング費用など

売上に対して費用を引いたものが利益(売上純利益)となります。

○売上を増やす施策

○費用を減らす施策

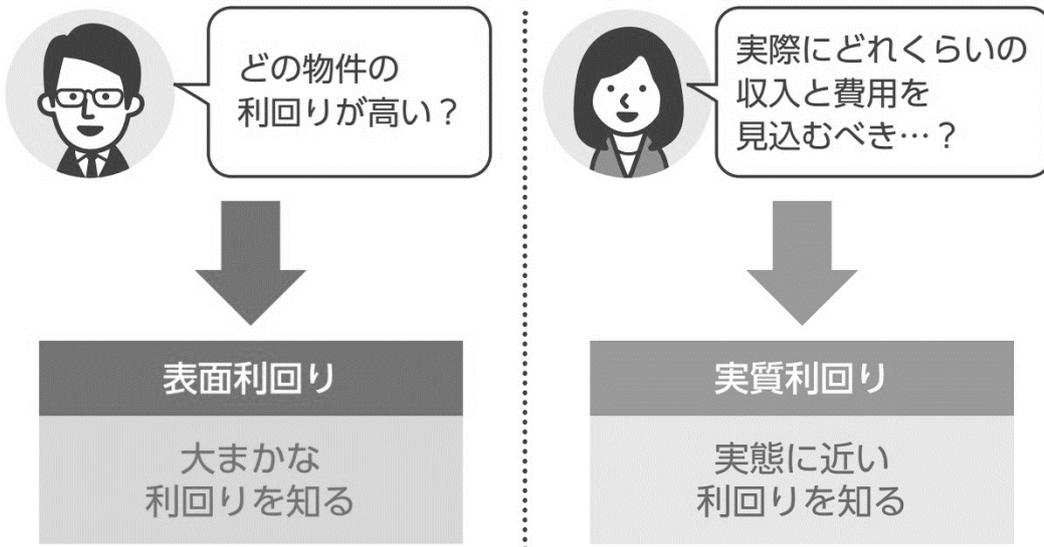
# 1章 不動産投資とは？

## 【不動産投資の利回り】

### (5). 不動産投資の利回りについて

表面利回り、実質利回り、キャッシュフロー利回りの計算方法を理解しましょう。

### 不動産投資の時の2つの利回り



### 6. 不動産投資の利回りについて (数値検証)

不動産購入価格1億円の場合		
売上	満室収入	1000万円 ← 表面(グロス)利回り=10%
	空室損失	▲100万円
	実質収入	900万円
費用	管理費	▲200万円
	純利益	700万円 ← 実質(ネット)利回り=7%
利益	借入返済	▲500万円(金利1%、25年返済)
	税引前	200万円
	税金	▲60万円
CF	税引後	140万円 ← 税引後CF(キャッシュフロー)
表面(G)利回り	1000万円÷1億円=10%	
実質(NOI)利回り	700万円÷1億円=7%	

#### ○表面利回り (公式)

$$\text{表面利回り (\%)} = \text{年間家賃売上} \div \text{物件価格} \times 100$$

#### ○実質利回り (公式)

$$\text{実質利回り (\%)} = (\text{年間家賃売上} - \text{諸費用}) \div \text{物件価格} \times 100$$

#### ○キャッシュフロー利回り (公式)

$$\text{CF利回り (\%)} = (\text{年間家賃売上} - \text{諸費用} - \text{借入金等}) \div \text{物件価格} \times 100$$

# 1章 不動産投資とは？

## 【不動産投資の実践】

### 実践（1）. 不動産売買時のパートナー選び

あなたが不動産投資をするうえで、以下の業務を行う主なパートナー/仕事先について、現在、実際に付き合っている会社名または人物名をお書きください。

(1) 不動産オーナー ( )

(2) 管理会社 ( )

(3) 仲介会社 ( )

(4) リフォーム会社 ( )

(5) 金融機関 ( )

### <不動産投資の検索条件>

投資する物件を検索するうえでは、どんな条件がありますか？また、あなたが不動産投資をするうえで求める条件をお書きください。

(1) 対象の不動産は？（用途）

(2) エリア（地域／立地条件）

(3) 金額

(4) その他諸条件

# 1章 不動産投資とは？

【不動産投資の実践】

実践（2）. 投資物件の検索方法（3つの検索ツール）

⇒地域、物件種別、価格で物件の検索をする。

○物件検索サイト（WEB広告・リスティング会社）

- ・楽待（RAKUMACHI）
- ・健美家
- ・REINS
- ・ウチノカチ
- ・アットホーム、Homes、SUMOなど

The screenshot shows the Rakumachi website interface. At the top, there's a banner for '個別相談会' (Individual Consultation) with a '特集' (Special Collection) tag. Below that, the site's main header features the '楽待 RAKUMACHI' logo, 'No.1' ranking, and statistics: '物件数 使いやすさ 利回り特効' (Number of properties, ease of use, high yield), '収益 69,915 件' (Income 69,915 properties), and '収益物件数 No.1 不動産投資のことなら国内最大の不動産投資サイト「楽待」' (No.1 in income properties, the largest real estate investment site in Japan for real estate investment). Navigation links include '収益物件を探す' (Find income properties), '提案を受ける' (Receive proposals), '楽待新聞' (Rakumachi News), '楽待相談室' (Rakumachi Consultation Room), 'セミナー' (Seminar), '物件査定' (Property Valuation), and '大家さんの味方' (Landlord's Ally). A secondary navigation bar lists: '収益物件を探す', '提案を受ける', '楽待新聞', '楽待相談室', 'セミナー', '物件査定', '大家さんの味方'. A PR notice states: '【PR】【管理会社のりかキャンペーン実施中】手数料1%プランからご用意がございます' (【PR】【Management company's Rika Campaign in progress】We have plans from 1% fee). User options include 'お気に入り' (Favorites), '閲覧履歴' (View History), '会員登録' (Member Registration), and 'ログイン' (Login). The main content area shows 'ようこそ ゲストさん' (Welcome Guest) and '収益物件を検索' (Search for income properties) with '非公開 18,446件' (Private 18,446 properties). Search filters include '新着物件 1時間以内(36) 1日以内(826) こだわり検索 値下げ(1,036)'. The search criteria are: '住所・沿線を指定' (Specify location/line), '都道府県' (Prefecture) set to '指定なし' (None), '物件種別' (Property type) set to '指定なし' (None), '価格' (Price) set to '上限なし' (No limit), and '利回り' (Yield) set to '下限なし' (No limit). The results show '該当物件 51,469 件' (51,469 matching properties) and a '検索' (Search) button.

○不動産屋さんからの紹介

- ・1000万円～  
地元の不動産会社、駅前店舗、中小不動産会社など  
センチュリー21、スターツグループ、大京グループなど
- ・1億円以上～5億円以下  
東急リバブル、住友不動産販売、三井不動産販売、野村不動産販売  
三菱UFJ不動産販売、みずほ不動産販売など
- ・5億円以上  
三井不動産、野村不動産、三菱地所リアルティなど

○競売物件情報サイト

- ・BIT

実践（3）. 投資物件の現地調査（オンライン）

⇒土地や建物の形、間口（まぐち）、建物の雰囲気などを検索して調べる。

- ・Google map ストリートビュー