

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の対象】

(1). 不動産投資の対象とは

不動産投資の対象となる不動産は何ですか？ A. 住居系、B. 商業系、C. 工業系の用途ではどんな建物の使い方があるのかを書き出してみましょう。

例) 住居系であれば、アパート、マンションです。

アパートやマンションなど



A.住居系(人が対象)

事務所や店舗など



B.商業系(事業が対象)

駐車場や倉庫など



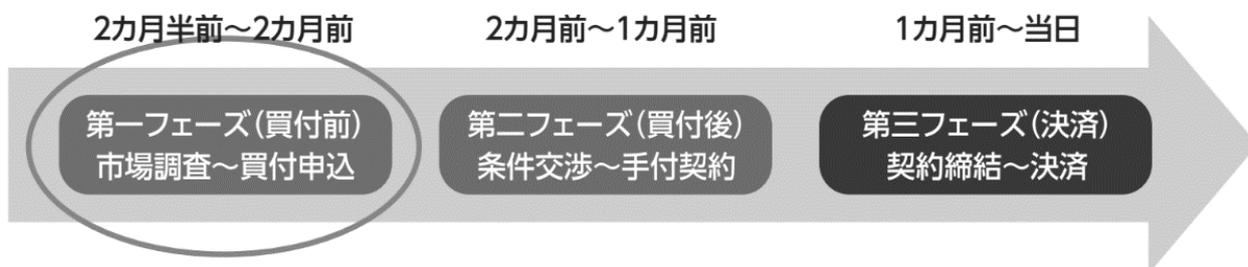
C.工業系(機械や工作物が対象)

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産購入の流れ】

(2). 不動産購入の流れについて

不動産を購入するときの調査と行動の流れをまとめておきましょう。



① 第一段階 (調査～申込)

- ・ 物件検索
- ・ 市場調査
- ・ 現地調査

② 第二段階 (交渉～契約)

- ・ 購入申込
- ・ 銀行交渉
- ・ 瑕疵調査

③ 第三段階 (契約～決済)

- ・ 契約
- ・ 決済

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産購入の手順】

(3). 不動産購入の手順について

不動産会社と顧客との間で起こる主な4つのトラブルポイントを基にして、不動産売買時のトラブルポイントを良く読み、事前に準備・整理しておきましょう。



①情報は正確か？

不動産に関わる情報は膨大です。このような情報をすべて理解することは、短期間では不可能です。しかしながら、不動産取引の過程においては、売主や仲介会社がその情報を事前に知っていたか、知らなかったのか、あるいは知っていても伝えなかったのがトラブルの原因となります。

ポイント→売主への質問事項は口頭ではなく書面化（データ）して残しましょう。

②売買価格は？

不動産は一般的な消費財とは違い、一物一価といわれるほど形や状態がひとつひとつ異なります。不動産には取引相場はありますが、その土地や建物がどのような用途で運用されているかによって売買価格が大きく異なります。また所有者が売る理由だけでなく、売主の売り急ぎ、買主の買い急ぎによっても売買価格が変動します。実際には業者に騙されて高く買わされた、安く売らされたというトラブルが多いのが実状です。

ポイント→売買価格は利回りだけで判断せず積算（せきさん）価格を参照しましょう。

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の注意点】

③資金計画は？

不動産は所有者によって、銀行ローンの借入条件が異なります。たとえば所有者がどのような年齢で、収入がいくらで、他にも資産を持っているかどうかで信用力が異なります。また投資家の資金計画や投資経験によって金融機関による銀行ローンの融資条件が異なります。

ポイント→銀行と事前に打ち合わせをして融資条件や金利の目安を聞きましょう。

④契約解除とは？

不動産取引の過程において、誰もが「やっぱりやめた」という結論が一番恐れることです。つまり買主や売主だけでなく業者にとっても恐れることで、最終的に商談が決裂してしまうことがあります。このようなことが起こらないように、業界では「業者のグリップ」と呼ばれる、業者が売り手と買い手の心をしっかり取り繋いでいく責務があります。このグリップが弱いことで、商談中に他の買主に売ってしまった、急に契約解除になったというトラブルが起こります。

ポイント→仲介会社へ売主と買主が交渉できるグリップがあるかを確認しましょう。

<不動産投資は1000に3つ>

不動産投資では、1000つある物件情報の中から100つの物件を選び出し（第1段階）、その中から良いと思える10つの物件に購入申込をして売主の売却条件を確認し（第2段階）、さらに価格交渉をして合意に至ったときに（第3段階）、やっと1つの物件を購入することができます。これが1000に3つしか本物に巡り合うことができない、「不動産は千三つ」と言われる語源です。

2章 不動産投資の収支シミュレーション

【不動産投資の実践】

実践（1）. 家賃相場のマーケット調査

みなさんが選んだ1つの物件を対象とし、家賃相場の比較をするマーケット調査をしてみましょう。そこでみなさんが選んだ対象物件Aと、近隣物件を2つ選び出し、物件Bおよび物件Cの家賃相場を比較して特徴をまとめましょう。

	物件A（対象物件）	物件B（比較対象）	物件C（比較対象）
物件名			
竣工年（年）			
住所			
駅／（分）			
用途			
構造			
階数			
その他の設備			
①家賃／円			
①間取り			
①面積／㎡			
②家賃／円②			
②間取り②			
②面積／㎡②			

比較対象を選ぶうえでのポイントは以下の通り

- ・同じ築年数の物件を選ぶだけでなく、新築や、築古の物件を選んでみましょう。
- ・駅から離れると家賃相場が変わるかどうかを調べましょう。
- ・物件の階数によって家賃相場が変わるかどうかを調べましょう。
- ・その他の設備でエレベーター、オートロック、宅配ボックス等があるかどうか。
- ・リノベーションがされているかどうかなど、気が付いた点を書き込みましょう。

【不動産投資の実践】

2章 不動産投資の収支シミュレーション

参考) LIFULL HOME'S 見える賃貸経営

賃貸需要、家賃相場、空室率などを調べてみましょう。



実践 (2). 収支シミュレーションをしてみよう

みなさんが選んだ1つの物件を対象とし、物件を購入した場合の返済計画について収支シミュレーションをしてみましょう。そこでみなさんが選んだ対象物件を購入した後に、ローンを組んだ場合の返済計画をしてみましょう。

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%