

# 事業計画書の作成

## 【不動産購入までの流れと手順】

実践（1）. 不動産購入までの流れと手順について

不動産を購入するまでの流れや手順に決まりはありませんが、大きく3段階に分けて、1つずつ順を追って確認をし、調査を進めていくとよいでしょう。

	項目	行動
第1段階	物件検索	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件情報の中から、エリア、用途、価格帯を絞って検索をする。</li> <li>興味のある物件が見つかったら業者へ資料請求をする。</li> <li>秘密保持契約書（CA）を締結する。</li> </ul>
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件の立地、家賃相場の調査をする。</li> <li>賃料表、賃貸募集資料（マイソク）、建物管理費内訳を請求する。</li> <li>収支シミュレーションをして収益性を把握する。</li> </ul>
	現地調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件の建物調査をする。（管理状況、建築条件、修繕の有無）</li> <li>積算価格の算出をする。（土地と建物、構造、耐用年数）</li> <li>長期運用計画を立てて管理費やバリューアップ等を想定する。</li> </ul>
第2段階	購入申込	<ul style="list-style-type: none"> <li>買付証明書（購入意思表示）を提出して優先交渉権を得る。</li> <li>売主より売渡承諾書受領</li> </ul>
	銀行交渉	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資申請書の作成～証明書発行を受領する。</li> <li>返済計画を立てる（返済年数、金利レートを確認）</li> </ul>
	瑕疵調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件の法律調査をする。（建築違反、資料紛失）</li> <li>物件の瑕疵調査をする。（隠れた問題、入居者クレーム、雨漏り）</li> <li>最終価格交渉をする。</li> </ul>
第3段階	契約	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き渡し日の決定、瑕疵（問題点）の治癒。</li> <li>売買契約書、重要事項説明（PSA）</li> <li>手付金の支払い</li> </ul>
	決済	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記手続き（所有権移転、抵当権設定など）</li> <li>関係各所への通知（所有権者、入居者、銀行など）</li> <li>決済金の支払をする。</li> </ul>

# 事業計画書の作成

【物件価格査定】

実践（2）. 不動産投資のシミュレーションをしてみよう。

物件概要を基にして数値を入力し、物件価格の査定をしてみましょう。

## 物件価格査定シート

### ビル名称記入

建築名称	ビル名称記入	敷地面積	100.00坪
建蔽率	80%		
容積率	500%		
構造	RC	最大建蔽率/坪	80.00
築年数	15	最大容積率/坪	500.00
	(構造はSRC、S、RC、Wの中から選んでください)	現況容積率/坪	470.00
		現況容積率	470%

	貸室面積のことを指します		SRC=鉄骨鉄筋コンクリート造 RC=鉄筋コンクリート造 S=鉄骨造 W=木造		専有面積+共用面積				
	専有部面積		(全体)施工面積		賃料/坪単価		用途		
階数	専有面積(m <sup>2</sup> )	専有面積(坪)	共用面積(m <sup>2</sup> )	共用面積(坪)	全体面積(m <sup>2</sup> )	全体面積(坪)	賃料(円)	坪単価(円)	
B2F	0.00m <sup>2</sup>	0.00坪	0.00m <sup>2</sup>	0.00坪	0.00m <sup>2</sup>	0.00坪	0	0	機械室
B1F	99.00m <sup>2</sup>	30.00坪	66.00m <sup>2</sup>	20.00坪	165.00m <sup>2</sup>	50.00坪	360,000	12,000	地下店舗
1F	165.00m <sup>2</sup>	50.00坪	66.00m <sup>2</sup>	20.00坪	231.00m <sup>2</sup>	70.00坪	900,000	18,000	地上店舗
2F	264.00m <sup>2</sup>	80.00坪	66.00m <sup>2</sup>	20.00坪	330.00m <sup>2</sup>	100.00坪	1,200,000	15,000	地上店舗
3F	264.00m <sup>2</sup>	80.00坪	66.00m <sup>2</sup>	20.00坪	330.00m <sup>2</sup>	100.00坪	960,000	12,000	地上事務所
4F	264.00m <sup>2</sup>	80.00坪	66.00m <sup>2</sup>	20.00坪	330.00m <sup>2</sup>	100.00坪	960,000	12,000	地上事務所
5F	99.00m <sup>2</sup>	30.00坪	66.00m <sup>2</sup>	20.00坪	165.00m <sup>2</sup>	50.00坪	360,000	12,000	地上事務所
	0.00m <sup>2</sup>		0.00m <sup>2</sup>		0.00m <sup>2</sup>		0		
	0.00m <sup>2</sup>		0.00m <sup>2</sup>		0.00m <sup>2</sup>		0		
計	1,155.00m <sup>2</sup>	350.00坪	396.00m <sup>2</sup>	120.00坪	1,551.00m <sup>2</sup>	470.00坪	4,740,000	56,880,000	年間賃料

(1) 物件概要から、以下を確認して入力をしてみましょう。

- ・ 建ぺい率
- ・ 容積率
- ・ 構造
- ・ 築年数
- ・ 敷地面積

→建築基準法の違反がないか、容積率未消化がないか、建物構造と耐用年数から積算評価額を算出する基準を知ることができます。

(2) 各階の面積と、家賃（現在あるいは想定）入力してみましょう。

- ・ 専有部面積
- ・ 施工面積（共用部含む）
- ・ 賃料／坪単価

→満室時の年間家賃を算出することができます。

# 事業計画書の作成

## 【物件価格査定】

積算価格／原価法(金融機関の画一的な査定基準に基づく)		
①土地	1,125,000㎡ 平成29年度	371,900,826 /円
②建物価格(再調達原価)		381,875,000 /円
合計額		753,775,826 /円

※土地は公示地価として路線価に対して8割戻し

※建物は再調達原価とする

収益価格／収益還元法(Cap Rate Gross Base)	
6.00%	948,000,000 /円
6.50%	875,076,923 /円
7.00%	812,571,429 /円
7.50%	758,400,000 /円
8.00%	711,000,000 /円

固定資産税支払額(固定資産税評価額×1.7%)	
土地評価額×70%×税率 1.7%	4,425,620 /円
建物評価額×60%×税率 1.7%	3,895,125 /円
	8,320,745 /円

毎年の固定資産税支払額

建物耐用年数評価(新築時からの減価)			
構造	建築費用/坪	耐用年数	残存期間
RC	1,300,000	40	25

※参考:坪単価・耐用年数の割合は各融資機関により見解異なる。

▶新築時建設費用/坪あたり			
構造	建物評価額	耐用年数	
SRC	1,400,000	47	鉄骨鉄筋コンクリート造
RC	1,300,000	40	コンクリート造
S	1,200,000	35	鉄骨造
W	800,000	22	木造

過去3年間の路線価推移			
	㎡単価	坪単価	変動率
平成29年度	900,000	2,970,000	5.88%
平成28年度	850,000	2,805,000	6.25%
平成27年度	800,000	2,640,000	

路線価を参照 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

(3) 右側の建物耐用年数評価より、構造と建設費用想定を入力しましょう。

- ・ 構造を入力
- ・ 新築時建設費用/坪当たり

→建物の構造によって新築時の建築費が異なります。また新築時からの経過年数を引いた残存期間を資産として建物価格を算出することができます。

(4) 路線価を入力しましょう。

- ・ 過去三年分の路線価
- ・ 坪単価は自動計算 (㎡単価×3.3)

→路線価の推移を見て土地の値上がりを確認することができます。

(5) 左側の積算価格、収益価格を確認しましょう。

- ・ 積算価格＝土地 (路線価÷0.8) ＋建物
- ・ 収益価格＝年間家賃÷○%
- ・ 固定資産税支払額

→不動産の評価額より銀行ローンの担保目安を確認しましょう。

# 事業計画書の作成

## 【物件概要書と不動産用語集】

### 【物件概要】

[1]物件名	物件の名称
[2]現況	登記簿上に記載された地目ではなく、実際に利用されている状況
[3]権利	完全所有権、区分所有権、共有権、借地借家権、底地権、地上権、永小作権、地役権など
[4]価格	売り出し価格
[5]坪単価	売り出し価格÷土地の面積(坪あたり)
[6]引渡し条件	現況有姿、更地後に引渡し、竣工後に引渡しなど
[7]引渡し時期	即日、期日指定、相談(同時決済、決済後に引渡しなど)

### 【土地】

[8]所在地 地番	1筆の土地ごとに表記、法務局の不動産登記簿で調べることができる
[9]所在地 住居表示	建物を町名・街区符号・住居番号で表記、各市区町村で調べることができる
[10]地目	登記上の地目、全部で23種類ある
[11]地勢	土地の高低差、地盤、過去に水害にあったなど
[12]地積公簿	法務局で管理されている登記簿に記載されている土地の面積
[13]地積実測	実際に測量した土地の面積

### 【建物】

[14]用途	住居系、商業系(事務所、店舗等)、工業系(倉庫、駐車場等)の3つの大枠に分かれ、13種類ある
[15]戸数	1棟あたりの貸室の数〇戸／駐車場〇台
[16]築年月	建物や付属施設が建てからの年数
[17]構造	建物の建築材料。大きく7種類ある
[18]階数	建物がある場合はその建物の地上／地下の階数
[19]延床面積	建物全体の床面積(m <sup>2</sup> あるいは坪)
[20]専有面積	建物全体の床面積のうち入居者に貸している床面積(m <sup>2</sup> あるいは坪)

### 【法令等】

[21]用途地域	第一種住居地域、商業地域、工業地域など用途地域は全部で12種
[22]防火指定	防火地域・準防火地域・法22条区域
[23]建ぺい率	20～100%、敷地面積に対する建築面積の割合、建築面積のことを建坪ともいう
[24]容積率	40%～1300%、敷地面積(建物を建てる土地の面積)に対する延べ面積(建物の床面積の合計)の割合
[25]幅員	道路の道幅、道幅が4m以上の道路に2m以上接していない土地には、住宅を建てられない
[26]地区制限	地方公共団体の条例が定める景観地区、美観地区、特別用途地区など
[27]高度地区	都市計画法に基づく地区の1つ、建物の高さに制限が設けられる
[28]日影規制	北側斜線制限など。一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限するもの

# 事業計画書の作成

## 【マーケット調査と募集条件】

### 【募集条件確認】

物件選定のなかで重要な調査の1つがマーケット調査です。その物件の募集条件が適正かを確認し、5年後、10年後の家賃を想定していきましょう。

### 住宅用の場合

項目	内容(あくまで参考値)
物件種別	アパート、マンション、戸建て
賃貸条件	デザイナーズ、2人同居可能、ペット可能、外国人可能、事務所・店舗OK、敷金礼金0など
間取り×専有面積	15㎡～20㎡(1K)、20㎡～40㎡(1DK)、25㎡～50㎡(1LDK) 35㎡～70㎡(2LDK)、40㎡～(3LDK)
駅徒歩	10分以内、20分以内、20分以上
築年数	新築(0～5年)、築浅(5年～10年)中古(10年～30年)、築古(30年以上～)
敷金	0カ月、1カ月、2カ月、3カ月
礼金	0カ月、1カ月、2カ月、3カ月
構造	木造(W)、鉄骨造(S)、鉄筋造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)
階数	地下、1F、2F以上
設備	バスタイレ別、洗面台、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、Wi-Fi無料、トランクルームなど
調査項目	駅乗降客数、人口動向、居住者の平均所得、近隣の環境など

### 事業用の場合

項目	内容(あくまで参考値)
物件種別	事務所ビル、店舗、倉庫、学校、クリニック、営業所など
賃貸条件	一棟貸し、ワンフロア貸し、店舗相談可、敷金保証金安い、大型物件、大通り沿い
専有面積	25坪以下、25坪～50坪、50坪～100坪、100坪～200坪、200坪以上
駅徒歩	10分以内、20分以内、20分以上
築年数	新築(0～5年)、築浅(5年～10年)中古(10年～30年)、築古(30年以上～)
構造	木造(W)、鉄骨造(S)、鉄筋造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)
階数	地下階、1階、2階以上、最上階
設備	新耐震、天井高2.6m以上、看板、エレベーター、駐車場、OAフロア、床荷重、女性化粧室
調査項目	建物の視認性、間口、ビルのブレード、近隣の企業密集度、ビジネス環境など

項目	内容
立地(エリア概要)	立地の特性、物件の現状及びマーケットの特記事項
鑑定結果(価格査定)	積算法、取引事例比較法、収益還元法による物件価格の査定
メリットやデメリット	この物件を取得する上でのメリットやデメリット
所有者の経緯	登記簿謄本や売主ヒアリングを通して分かる売買の経緯など
返済方法や返済原資について	収支想定、返済方法、取引にかかる費用など
運営管理方法	管理会社や仲介会社などの業者選定、管理上の変更点など
問題点	大規模修繕や違法性の治癒、デューデリジェンスの結果を記載するなど