



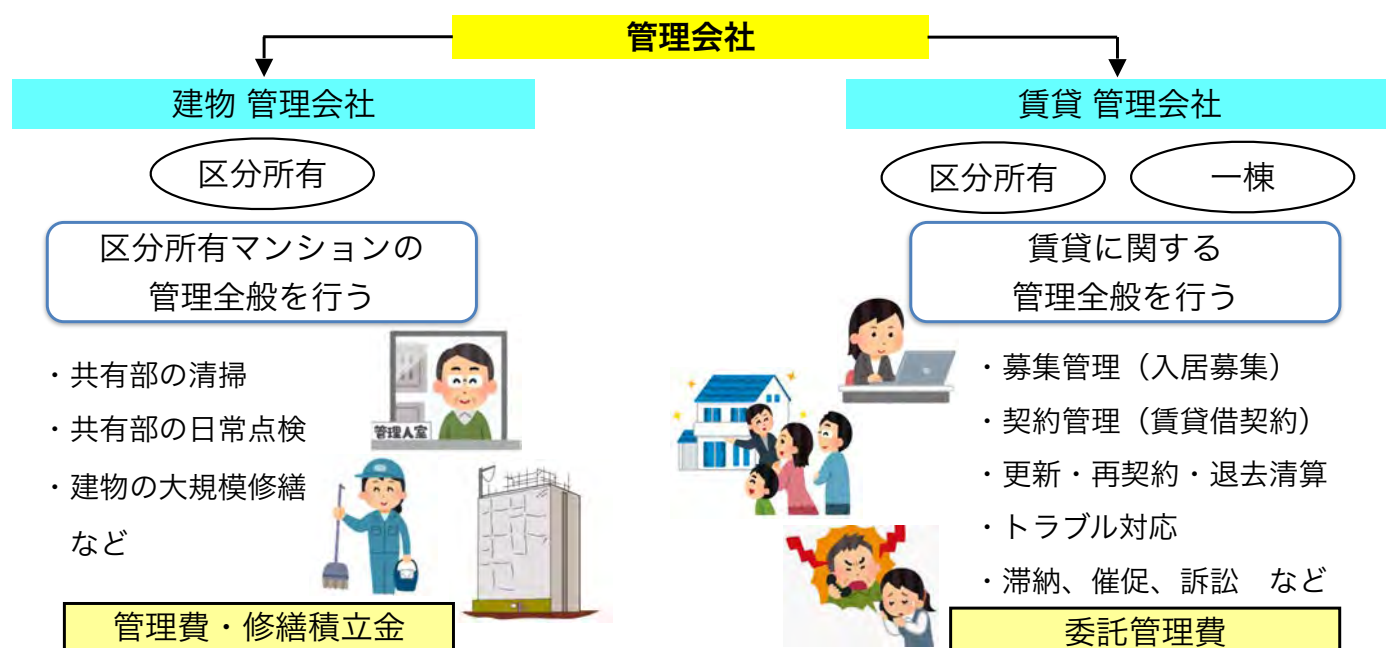
REAL ESTATE INVESTING
不動産投資スクール

補助資料見本

物件の良し悪しの3つの観点／収益性の3つの指標

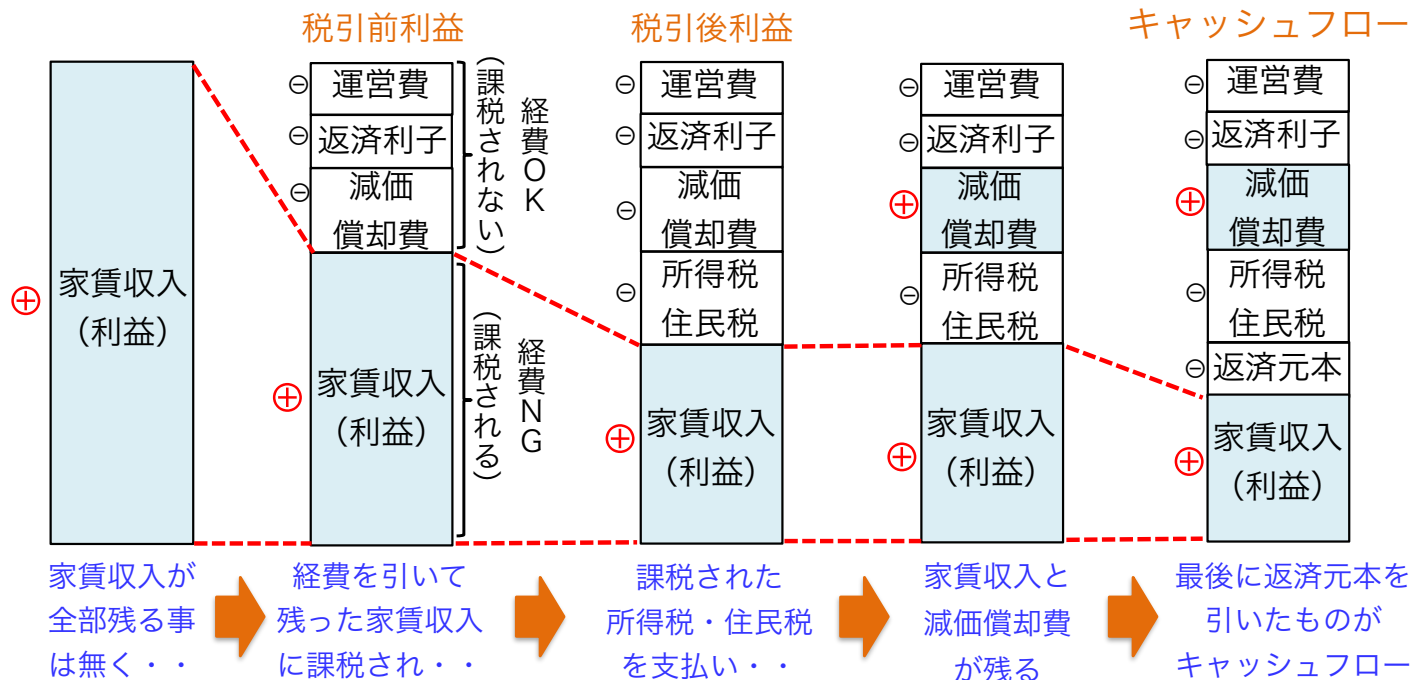
観点	指標	計算式	出てくる用語
収益性 (収益力)	①表面利回り(%)	$\frac{\text{家賃収入(年)}}{\text{物件価格}} \times 100$	
	②実質利回り(%)	$\frac{\text{家賃収入(年)} - \text{運営費}}{\text{物件価格} + \text{諸費用}} \times 100$	管理費／修繕積立金、 委託管理費、(その他諸費用)
	③-1 ROI (%)	$\frac{\text{キャッシュフロー(年)}}{\text{自己資金}} \times 100$	固定資産税／都市計画税 仲介手数料、印紙税、登録諸費用、 融資諸費用、不動産取得税
	③-2 返済比率(%)	$\frac{\text{返済額}}{\text{家賃収入}} \times 100$	運営費(経費)、返済利子、 返済元本、減価償却費 所得税／住民税
担保力	積算評価	路線価 × 面積(土地) × 掛け目 新築時価格 × 面積(延床) × 経年劣化	担保保全率
稼働力	(1) ～ (5) を調査して判断する ※指標や計算式などは無し (1) 都道府県別 転入・転出調査 (2) 市区町村別 世帯数推移調査 (3) 駅別 乗降客数調査		

「管理費・修繕積立金」と「委託管理費」の違い



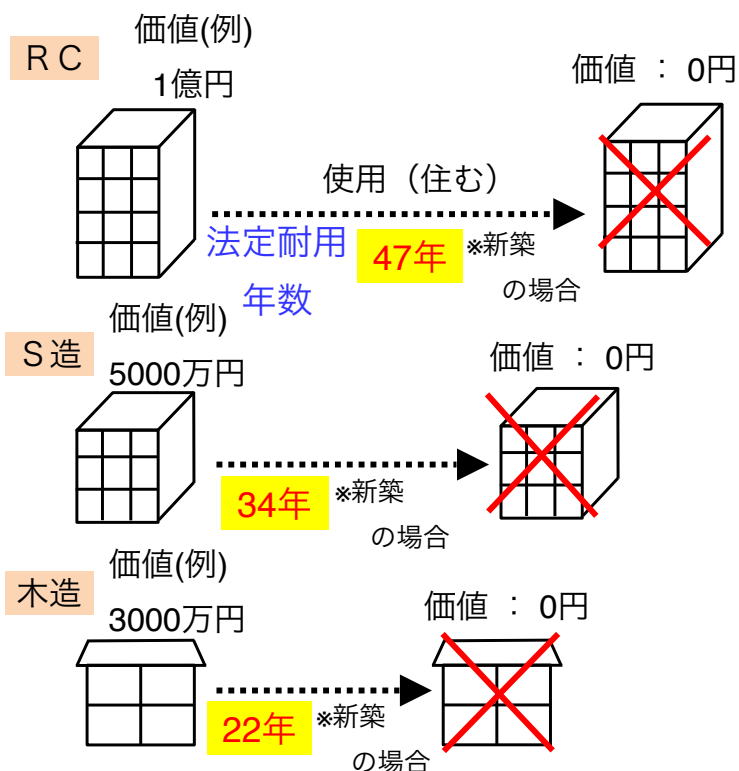
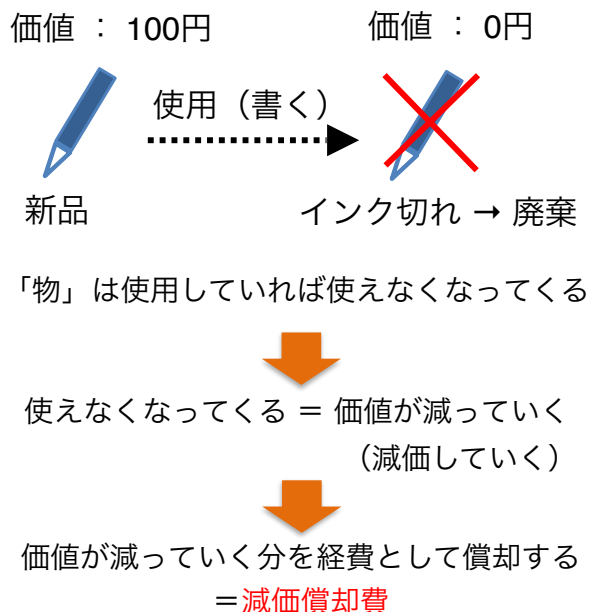
キャッシュフローの計算

〔 運営費...管理費・修繕積立金、委託管理費
その他諸費用、固定資産税・都市計画税 〕



減価償却費とは？

例) 100円のボールペン



vol.3 「収益力」 演習 ～キャッシュフロー／ROI／返済比率～

■物件情報

物件価格	3,600万円
建物価格	2,500万円
土地価格	1,100万円
表面利回り	11.1%
築年数	22年
建物構造	RC造
管理費・修繕積立金(月)	—
固定資産税・都市計画税	24万円

■融資情報

借入形式	元利均等
融入額	3,450万円
金利	2.0%
融資期間	24年
返済利子(初年度)	68万円
返済元本(初年度)	113万円

■その他情報

自己資金	510万円
------	-------

「投資用売マンション」

耐用年数の長い鉄筋コンクリート造！
(小田急建設施工)
JR横浜線「相模原駅」徒歩17分！

南東・北東角地の為、日当り・開放感良好！
前面道路9mで閑静な住宅街の為、
将来の住宅用地としてもおススメです！

1DK (27㎡) 2DK (35㎡)

118.11㎡ (35.72坪) ※公簿
鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 (共同住宅)
1F 66.57㎡ 2F 66.57㎡ 3F 66.57㎡ 合計 199.71㎡ (60.41坪)
1DK×3戸、2DK×3戸 合計6戸
所有権 地目 宅地
都市計画 市街化区域 用途地域 第1種住居地域
容積率 60% (70%) 建築率 200%
最年月 築33年3月27日
現況 資料表と一部不一致、引渡日 検討
取組状況 北東角地、前面9mの公道に適合確認中。

2010年購入時の築年数 (築22年) で計算

※自己資金：(物件価格3,600万円－融資3,450万円)＋(諸費用：物件価格の10%：360万円)で計算

vol.3 「収益力」 演習 ～キャッシュフロー／ROI／返済比率～

■物件情報

物件価格	3,600万円
建物価格	2,500万円
土地価格	1,100万円
表面利回り	11.1%
築年数	22年
建物構造	RC造
管理費・修繕積立金(月)	—
固定資産税・都市計画税	24万円

■融資情報

借入形式	元利均等
融入額	3,450万円
金利	2.0%
融資期間	24年
返済利子(初年度)	68万円
返済元本(初年度)	113万円

■その他情報

自己資金	510万円
------	-------

■「キャッシュフロー」「ROI」「返済比率」計算

	項目	回答	単位	補足(計算方法)
①	家賃年収		万円	物件価格×表面利回り
②	管理費・修繕積立金(年)		万円	
③	委託管理費		万円	家賃年収×5%
④	固定資産税・都市計画税		万円	
⑤	減価償却費(年)		万円	(1)償却期間を計算 (2)建物価格÷償却期間
⑥	返済利子(初年度)		万円	
⑦	税引前利益		万円	①－②－③－④－⑤－⑥
⑧	所得税・住民税(年)		万円	⑦に対する所得税・住民税を計算 (補助資料 P11参照)
⑨	税引後利益		万円	⑦－⑧
⑩	返済元本(初年度)		万円	
⑪	キャッシュフロー(年)		万円	⑨－⑩＋⑤
⑫	ROI		%	⑪÷自己資金×100
⑬	返済比率		%	(⑥＋⑩)÷①×100
	総合判定			◎、○、△、×にて判定

※自己資金：(物件価格3,600万円－融資3,450万円)＋(諸費用：物件価格の10%：360万円)で計算

土地建物買付証明書

般

私は、貴般所有の下記土地建物を、下記の条件にて購入したく、買い付けることを証明いたします。

本書面の有効期間は平成 年 月 日限りであり、それまでに同意頂けない場合は本書面の申し入れは失効いたします。

記

<契約条件>

1 買 付 金 額	円也
2 手 付 金	円也
3 融 資 の 特 約 に つ い て	
4 現 貨 担 保 責 任 に つ い て	
5 そ の 他	

<物件の表示>

所 在 地	地 番	地 目	地 積	種 分
①		☐ 宅地 ☐ その他()	㎡	1 / 1
②		☐ 宅地 ☐ その他()	㎡	1 / 1
③		☐ 宅地 ☐ その他()	㎡	1 / 1

所 在 地 番 地 目 地 積 種 分

種 別 住宅 ()

構 造 木造 ()

床 面 積 1階 ㎡ 2階 ㎡ 合計 ㎡

付属建物 ☐ 有 ☐ 無

年 月 日

買 付 希 望 者

住 所

買付証明書について

買付証明書の有効期限。

仲介業者と協議して日付を決める。

購入希望金額を記入。

収益性・担保力・稼働力から、購入しても良い金額を判断して記入する。

契約時に支払う金額を記入。

買付金額の5～10%の金額に設定する事が多い。

融資を利用する際に使用する。

「融資特約あり」としておけば、売買契約後に融資NGとなった場合、融資特約期日迄であれば取引を終了できる。

手付金も戻ってくるため金銭の損失は無い。

購入後に建物に致命的な欠陥があった場合、売主の責任で修繕してもらえるもの。＊一定期間のみ

責任期間としては、一般的に2～3ヶ月に設定される事が多い。

対象物件の情報を記載する。

仲介業者が記入する事が多い。

購入者の情報を記入。

法人名義で購入する場合は法人での記入となる。

価格交渉 5つのテクニック

① 自分の主張に自信をもって進める

＊「買主＝物件を購入する客」という立場 → 毅然とした態度で臨む

② 相手の主張を1つ認めたら、自分の主張を1つ飲んでもらう

＊相手の要求を認める代わりに、価格交渉を受け入れてもらう

③ 交渉のカードを1つでも多く持つ

＊要求を多く出しておき、それを諦める代わりに価格交渉を受け入れてもらう

④ 値下げが相手にとっても得なことなのだと理解させる

＊価格交渉を認めない＝取引が長期化してしまう事を売主に理解してもらう

⑤ いつでも交渉から撤退できる気持ちで臨む

＊価格交渉が通らないと数字（利回りや担保力等）がNGならば、すぐに撤退する

リフォームの目的を考える

- ・ リフォームの目的により、方針と内容が決まる
- ・ 予算と相談しつつ、費用対効果の高いものから実施

目的	方針	内容	予算（目安）
賃貸付け	内装の 原状回復	・ 清掃 ・ 修繕・設備更新 ・ 最低限の内装リフォーム	数万～数十万
家賃の向上 （売却価格の向上）	内装の 価値向上	・ 付加価値のある内装リフォーム ・ 付加価値のある設備更新、追加 ・ 人気の高い間取りへ変更	数十万～数百万
売却価格の向上	外装の 価値向上	・ 清掃・洗浄 ・ 大規模修繕 ・ 付加価値のある外装リフォーム	数百万～数千万

壁紙の予算目安

- ・ 相場（工賃込み）
 - － 普及品：1000円／㎡（普通の白）
※壁紙だけなら300～400円
 - － 高級品：1400円／㎡（柄物などオシャレ系）
- ・ 予算目安の立てかた
 - － 壁紙の必要量は床面積のおおよそ3倍
 - － 6畳間の場合、床面積が10㎡なので、必要な壁紙は30㎡
 - － 普及品なら1000円×30㎡で、3万円