

『空き家の正解』購入者限定 実務教材

空き家活用 シミュレーション | 実践版

物件調査から最終投資判断まで、
10ステップで自分で判断する実務ツール



著 横山 忠功

[PDF](#) 全体像と手順

[Excel](#) 入力と計算

[動画](#) 操作と解説

教材の使い方

PDFで全体像をつかみ、Excelで計算し、動画で操作を確かめます。

PDF

全体像と手順

- 10ステップの流れ
- 判断のポイント
- 結果のサマリー



Excel

入力と計算

- 物件の情報を入力
- 売上・工事費・収支を計算
- 判定を記録する



動画

操作と解説

- Excelの操作
- 調査のやり方
- つまづきやすい点

Excel 物件査定シート 01で入力

各ページの下部に、対応するExcelや動画が記載されています

10ステップのロードマップ

STEP04とSTEP10の2か所で立ち止まり、進むか・やめるかを決めます。

一次調査 STEP01-04 | 自分で1~2日

本格調査 STEP05-09 | 業者・役所・銀行と1~2か月

最終判断



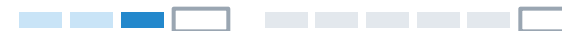


プロに相談する前の事前準備。書類と情報をそろえましょう。

主な必要資料	見るポイント	結果	ポイント
地図	GoogleMapなどの地図画像 スクリーンショット	☆ 必須	住所と地番は混同しないように。
写真	外観写真、内装写真	☆ 必須	物件が特定できる外観写真は調査に必須
建築書面	建築図面、間取図、確認通知書、検査済証等	△ 要確認	最低でも間取図は必要
測量図	再建築ができるか・旅館業ができるか	△ 要確認	2m未満の場合には要注意!!
登記簿謄本	土地/建物登記簿謄本、公図	※あれば	建物種別、面積など

全15項目のチェック表と写真の撮り方はExcel、動画を確認してください。

確認項目	見るポイント	結果	×だった場合
建物種別	活用したい用途と建物種別があっているか	○ OK	用途変更を検討、既存設計図の確認
確認申請の可否	用途変更する部分の床面積が200㎡以上か否か	△ 要確認	建築士に確認
耐震基準	新耐震基準か？	△ 要確認	工務店、インスペクションで建物状況確認
用途地域	第1,2種住居、近隣商業、商業 準工業地域かどうか。	○ OK	旅館以外の用途を検討
道路	建築基準法上の道路に何m接道しているか	○ OK	但し書き道路認定による再建築の可否を 確認、旅館は道路・接道・条例の確認



1 このステップの目的

選んだ活用方法で、
年間いくら売れるかを
市場データから見積もる。

2 主な作業

- 1 活用方法を決める
- 2 似た物件を5～6件集める
- 3 単価×稼働率で出す
- 4 売上2割減の場合も出す

3 判断のポイント

- 繁忙期の単価で決めない
- 売上は月ごとに±20%ほど動く
- 業者査定の見込みは根拠を確かめる

4 Excelとの連携

03_売上調査に
競合を入力すると、
年間売上を計算して
STEP04へ渡します。

年間売上 [概算]
960 万円

ここまでの数字で、本格調査に進むかを決める

総投資額 [概算]

3,216 万円

取得価格 + 概算工事費 + 諸経費

年間売上 [概算]

960 万円

STEP03

仕上り表面利回り [概算]

29.85 %

年間売上 ÷ 総投資額

想定売却価格 [概算]

6400 万円

利回り15%で売れる価格

※エリア・築年数によって異なる

旅館・民泊の場合には売上が2割減も考慮…

2割減で売却しても 5,120 万円

売却価格 - 総投資額がマイナスなら収益物件の出口としてはNG

GATE 1 本格調査に進むか

進む

△ 保留

見送る

※取得価格が指値可能な範囲内であれば、進める
売主によって差があるが、10～20%程度

各社の比較

A社
2,600 万円
中古戸建価格

○ 最高値 候補

B社
2,800 万円
中古戸建価格

× 最安値

C社
1,850 万円
土地価格

× 一括査定サイトは使用しない

一括査定サイトの場合、無理な媒介契約を
結ぶ目的で異常な高値査定が出る場合がある

at home など実際に広告掲載している会社に
相談するのがおすすめ。

机上で行っていた、①土地価格 ②実需価格 の査定調査を不動産
業者に依頼する。

業者買取なら確定価格

不動産仲介による査定なら想定値であることに注意すること。

工事費の内訳(採用:B社)

設備・空調	195 万円
内装仕上工事	150 万円
大工工事	130 万円
家具設置・造作工事	120 万円
その他工事・諸経費	242 万円

合計 見積 **837** 万円

3社の比較

○ 採用

A社

837 万円工期 3か月
着工金 30%

× 見送り

B社

691 万円工期 2.5か月
着工金 **70%**

候補

C社

880 万円工期 4か月
着工金 30%

- 各社の工事項目に差異が無いか確認すること。
- 着手金の入金が工事費の60%以上でないこと。
- 金額だけでなく、納期も必ず確認すること、割安でも月売上次第で納期が早い方が有利

種別	調査項目	調査内容
賃貸レジ	管理会社	料金、管理戸数、募集方式(自社募集と他社募集、どちらが主か、ADはどれくらい出しているか)
シェアハウス	管理会社(清掃業者を含む)	料金、管理戸数、稼働率 他に運営しているハウスの管理状況
民泊・旅館業	運営代行業者	料金、管理施設のレビュー リスティング、稼働率
民泊・旅館業	清掃業者・廃棄物処理業者	料金、他のオーナーの評判
民泊・旅館業	駆けつけ事業者	料金、管理体制

すべての結果を入れて、事業計画にまとめる。金融機関を利用するにはその準備。

総投資額

見積

3,151 万円

取得価格 + 概算工事費 + 諸経費

年間売上

概算

960 万円

STEP03

年間利益

概算

420 万円

売上 - 経費 - 利息(税引前)

税引き後年間CF

概算

120 万円

返済金、減価償却を考慮した値

※1期目は費用・償却多いので注意、2年目概算

資料

条件

借入金 A行 10年3.0%

1,600 万円

借入金 B行 (リフォーム) 10年2.0%

800 万円

自己資金

751 万円

× 事業計画に高金利を記載するとその内容で審査されがち

○ 適格

即売却しても
○年後に売却しても利益が残る

○ 想定内

自身の目的と照らし合わせ、
リスクは許容範囲か？

○ 耐えられる

金利+1.5%でも手残りあり

○ 耐えられる

民泊・旅館は売上20%減考慮

4つの選択肢から1つを選ぶ。判を押すのは、あなた

○ 選択

買う

物件を買って運営する

借りる

借りて運営する(転貸)

活用する

持っている家を事業にする

見送る

条件が合わなければ、やめる

判断の理由

- 1 自身の最終的な目的と投資内容に相違が無いかな？
- 2 市況の変化やライフプランの変更があった場合にもリスクを許容できるかな？
- 3 法令や許可について、役所にすべて事前確認済かな？(保健所・消防・建築指導課など) × **協力者が有識者であっても必ず再確認**

※注意事項※

1. 本教材の数値・試算結果について 本教材に掲載する数値、利回り、収益予測、投資シミュレーション等は、一定の条件に基づく参考値であり、その正確性、完全性および将来の収益・投資成果を保証するものではありません。実際の結果は、物件の状態、市場環境、運営状況等によって異なります。

2. Excelの計算式・自動判定について 付属のExcelは、物件の収益性や活用可能性を簡易的に判断するためのツールです。計算式や判定結果の正確性を保証するものではなく、入力内容や個別条件によっては実態と異なる結果となる場合があります。

3. 法令・許認可について 建築基準法、消防法、旅館業法、住宅宿泊事業法、各自治体の条例等は、地域や建物の状況によって適用条件が異なります。本教材の記載のみで法令適合性や許認可の取得可否を判断せず、必ず関係行政機関や専門家に確認してください。

4. 税務・融資・運営条件について 税金、融資条件、工事費、運営経費等は、個別の事情や制度変更によって異なります。正確な数値での事業計画を作成する際は、専門家にご確認ください。

5. 投資判断および責任について 本教材は不動産活用に関する情報提供および学習を目的としたものであり、特定の投資や事業の成功を保証・推奨するものではありません。最終的な投資判断は利用者ご自身の責任において行ってください。

本教材の利用により生じた損失や損害について、著者および提供者は、法令上認められる範囲で責任を負いません。

6. 著作権・二次配布の禁止について 本教材(PDF、Excel、動画等)の著作権は、著者または正当な権利者に帰属します。

本教材は『空き家の正解』購入者向けの限定特典です。
著作権法で認められる場合を除き、著作者の事前の許可なく、複製、転載、改変、販売、再配布、第三者への共有、インターネット上への公開等を禁止します。

