

### プログラム概要

「投資学科」では、不動産を取得するまでの投資調査から運用計画、出口となる事業承継や売却を考えます。

### 「不動産投資科目」(前期)で学ぶこと

不動産投資を行う上で第一歩は「投資シミュレーション」です。不動産売買をする上で必要となる実務知識や業界用語を学び、金融機関や投資家向けの調査レポートづくりを体験します。主に数字上から読み取ることのできる不動産データより、投資に必要な情報を整理して模擬報告を行います。また、不動産金融業界で用いられるプロの投資手法を基に、投資の根拠となる数字の意味や、データの選び方などを学びます。



### 「物件調査科目」(後期)で学ぶこと

不動産投資を行う上で実務能力が必要とされるのが「物件調査」です。数字上では表れない様々な不動産の問題点や過去の履歴を調査する上で、不動産金融業界で用いられるプロの物件調査方法を基にして学びます。主に物件見学の際に見るべきポイントを整理し、物的課題、法的課題、経済的課題の3つに分けて不動産デューデリジェンスを行います。最終的には、現地調査を行うまでの基礎フレームと必要最低限の知識を習得します。



### 前期

### 不動産投資科目 (C-1)

#### 第1回

##### 不動産の投資学総論①

##### 不動産のマーケット概要

講義：日本の不動産投資市場の歴史／不動産価格決定要因／投資利回り／サブプライム問題

#### 第2回

##### 賃料調査編

##### 賃料査定と投資シミュレーション

講義：物件概要書作成／周辺事例の比較方法／市場データ分析

#### 第3回

##### フィールドワーク 別日にて写真撮影

調査：仮想投資物件の賃料調査と売買調査を体験しよう  
(賃料査定、地域分析、物件価格算出)

#### 第4回

##### 経済調査編

##### 融資申請と不動産の価格査定

講義：融資申請準備／不動産鑑定の基礎／デューデリジェンスの必要性  
発表：調査発表

#### 第5回

##### 自由研究

調査：グループで集まり、発表に向けた調査や練習を行う。

#### 第6回

##### 卒業制作発表

##### 不動産取得準備資料の作成と発表

発表：最終調査発表

検証：不動産オーナーの投資事例  
(不動産取得後の運用方法、プロの出口戦略など)

### 後期

### 物件調査科目 (C-2)

#### 第1回

##### 不動産の投資学総論②

##### 不動産金融(プロ)の物件調査方法

講義：日本の不動産投資市場の歴史／不動産金融市場の立ち

#### 第2回

##### 建物調査編

##### 物件調査と遵法性調査

講義：リスク調査／エンジニアリングレポート／デューデリジェンスの必要性

#### 第3回

##### フィールドワーク 別日にて写真撮影

調査：仮想投資物件の物件調査レポートづくりを体験しよう  
(劣化状況確認、修繕計画立案)

#### 第4回

##### 法律調査編

##### 法令調査

講義：リスク調査／法律調査

(境界確認、所有権、借家権、定期検査確認等)

検証：不動産オーナーの事例検証

(立退き、賃料裁判、原状回復トラブルなど)

発表：調査発表

#### 第5回

##### 自由研究

調査：グループで集まり、発表に向けた調査や練習を行う。

#### 第6回

##### 決済編 卒業制作発表

##### 不動産投資シミュレーション発表

発表：最終調査発表、修了式