

賃貸経営学科 (前期3ヶ月 + 後期3ヶ月)

プログラム概要

「賃貸経営学科」では、不動産を所有してからの賃貸経営事業の戦略と利益の仕組みを体系的に学びます。

「賃料調査科目」(前期)で学ぶこと

不動産業で成功するための第一歩は、「家賃の調査」です。
賃貸経営の基本となる、家賃相場の調べ方や物件調査の方法を学び、物件状況を深く知ることによって「入居者ニーズ」を考え直すことができます。そして、賃貸経営で儲けるためには、家賃の相場に流されるのではなく、私たちが「ターゲット賃料」を決めます。
明確な目標賃料を管理会社に伝え、仲介会社の意識を変え、「儲ける賃貸経営」を実現するための手法を学びます。



「リフォーム戦略科目」(後期)で学ぶこと

不動産業で成功する鍵となるのが「リフォーム戦略」です。
賃貸経営で日々判断を迫られる、リフォームの投資対効果、入居者ターゲットの選定、家賃の再設定の方法などを学び、空室問題や賃料下落に対する「物件の付加価値向上」を考えます。
空室が増えてから考えるのではなく、次代の入居者ニーズに合わせたマーケティングや全国の改修事例を学び、利益向上を目的とした儲ける賃貸経営を実現するための手法を学びます。



Syllabus シラバス

前期		賃料調査科目 (A-1)
第1回	不動産の賃貸経営総論① 不動産の賃貸経営とは？	講義：賃貸経営のビジネスモデルとは／プロの物件管理と業務内容／土地と建物の活用手段 検証：森ビルが実践するタウンマネジメントと物件価値向上①
第2回	売上向上編 売上を上げるプロの意思決定プロセス	講義：不動産の賃料と売買価格の価格決定要因／賃貸募集戦略（賃貸募集、交渉、成約の方程式）
第3回	フィールドワーク 別日に写真撮影	調査：自社物件や仮想投資物件の「賃料調査」を行い、調査レポートを作成しよう。
第4回	費用削減編 費用を下げるプロの建物管理戦略	講義：三つのデュレリジェンス（物的調査、法的調査、経済的調査）／不動産鑑定の手手法 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	制作発表 ターゲット賃料の設定と収支向上戦略	発表：調査発表
後期		リフォーム戦略科目 (A-2)
第1回	不動産の賃貸経営総論② 不動産の賃貸経営とは？	講義：賃貸経営のビジネスモデルとは／売上向上対策と費用削減対策 検証：森ビルが実践するタウンマネジメントと物件価値向上②
第2回	利益向上編 リフォームの投資判断／ リフォーム工事の種類と役割	講義：3つの投資分析（損益分岐点分析、クロスオーバー分析、デシジョンツリー分析） 検証：中小ビルやアパートで実践する物件価値向上とタウンマネジメント事例
第3回	フィールドワーク 別日に写真撮影	調査：自社物件や仮想投資物件の可能性を考えた「タウンマネジメント」を考え、調査レポートを作成しよう。
第4回	利益改善編 不動産のマーケティング戦略	講義：リノベーションとリフォームの違い／ポジショニング戦略／入居者マーケティング 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 物件のテーマ設定と街づくり	発表：最終調査発表、修了式

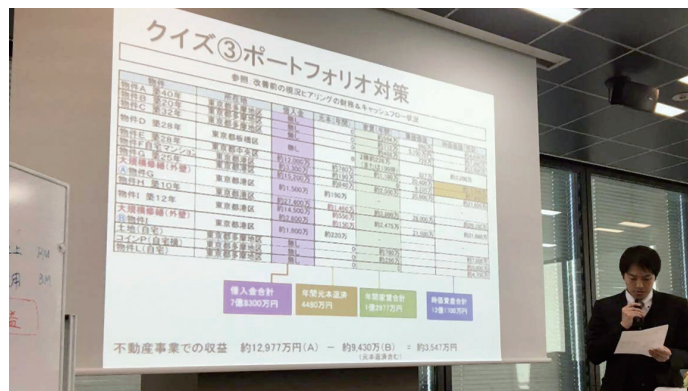
プログラム概要

「資産運用学科」では、様々なオーナー事例を基に、不動産経営でのお金の流れや財務諸表を読み込む基本知識を体系的に学びます。

「税金対策科目」(前期)で学ぶこと

不動産業で成功する上で欠かせない「お金と税金の仕組み」について、不動産経営を切り口から学びます。

新たに不動産を購入する時に限らず、不動産を所有管理していくうえでは、日々のお金の流れや税金の仕組みを理解し、中長期的な「経営の安定化」を考えていく必要があります。ここでは複数の資産家の事例を基に、不動産オーナーの悩みに対して課題として認識する能力を高め、課題解決能力を身に着けます。



「事業承継科目」(後期)で学ぶこと

不動産業で長く安定した経営体制を築くためには、「事業承継対策」は避けては通れません。不動産経営においては、「資産圧縮」、「分割」、「納税」など事業承継前の対策だけでなく、「所有」と「経営」の両面から資産を組み替える事業承継後の対策が重要となります。ここでは財務諸表に主眼を置き、中長期ビジョンでの資産組換えや追加投資、建替えなどの事業計画をつくり、実行するまでを考えていきます。



前期

税金対策科目 (B-1)

第1回

不動産の資産経営総論①と事例検証①
不動産の資産運用とは？

講義：不動産税務の基本／節税対策と相続税対策の違いとは

第2回

事例検証編②
キャッシュフローの最大化(単年度)

講義：銀行借入対策とローン返済計画／3つの節税対策／決算対策
検証：年間収入1600万円、資産2億円の1棟不動産オーナーの運用ケース(個人)

第3回

フィールドワーク財務諸表調査(個人)

調査：実際の不動産オーナーの課題検証と税金対策

第4回

事例検証編③
ポートフォリオの最適化(複数年度)

講義：不動産評価の方法／売却物件の選別と資産組換え戦略／株式評価と法人化とは
検証：年間収入1億3000万円、資産13億円の複数棟不動産オーナーの運用ケース(法人)

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
不動産の税金対策事例と発表

発表：最終調査発表

後期

事業承継科目 (B-2)

第1回

不動産の資産経営総論②と事例検証①
不動産の資産運用とは？

講義：不動産税務の基本／リフォームや建替え時における税務と中長期ビジョン対策とは

第2回

事例検証編④
事業承継対策

講義：大規模修繕と建替え時期／財務諸表改善／不動産資産の分割手段
検証：資産5億円の資産家の事業承継対策

第3回

フィールドワーク
不動産オーナーの承継実例(新築取得時)

調査：実際の不動産オーナーの課題検証と承継対策

第4回

事例検証編⑤
土地活用と物件の追加投資タイミング

講義：リスクとリターン／アパート新築時の収入精査／利回りの計算方法
検証：資産1億円6千万円の資産家の土地活用のケース

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
不動産の事業承継対策と発表

発表：最終調査発表、修了式

投資学科 (前期3ヶ月 + 後期3ヶ月)

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の第一歩は「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、現地調査を行う上での基礎フレームと必要最低限の知識を習得します。



Syllabus シラバス

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／不動産金融市場の成り立ち
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