

研修マニュアル サンプル



- 繰り返しトーク集 ……P,2
- 営業で使えるデータ集 ……P,4
- シミュレーションツール ……P,6

こちらに記載されているものは、あくまでもサンプルでございます。
実際にはクライアント企業様のご要望に合わせて作成していきます。

■お問合せ

一般社団法人 住宅・不動産総合研究所 東京都中央区築地1-3-4 築地ニイクラビル6階
TEL: 03-6264-7720 平日9:30～18:00
Mail: contact@hr-i.jp 24時間受付 / FAX: 03-6264-7721 24時間受付

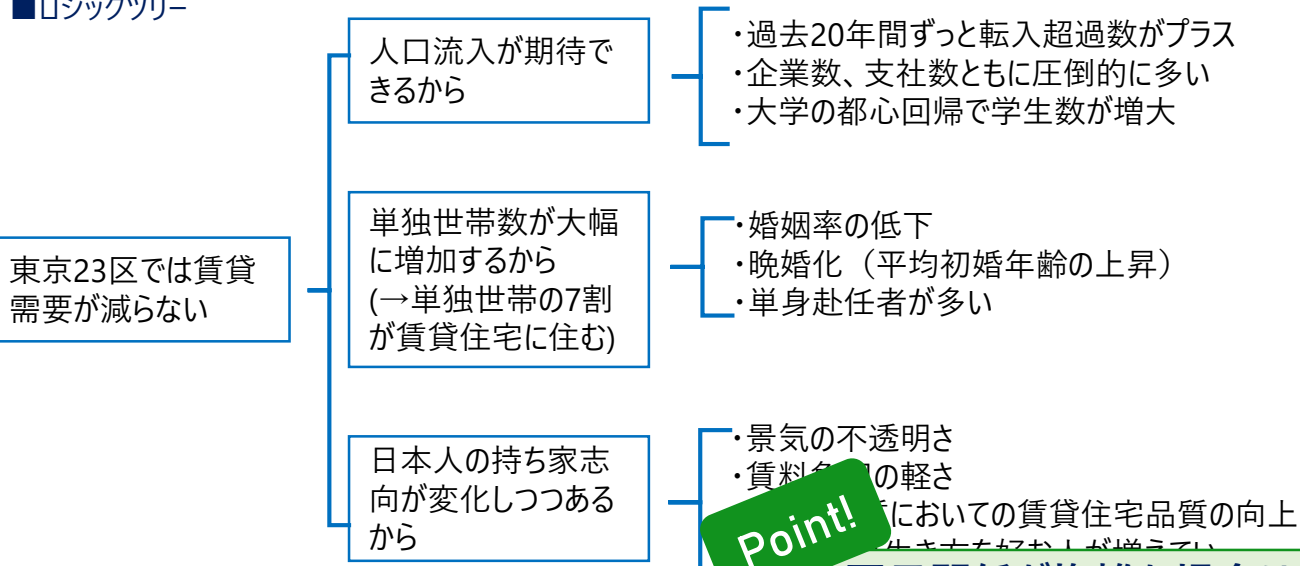
切り返しトーク集

営業マンの方へ「お客様からよく聞かれる質問」に関する事前アンケートを行い、上位の質問に対する切り返しトークをご提示致します。

人口が減っていくから入居者がなかなか決まらず、空室になってしまうのではないかな？

確かに日本全体では2008年をピークに人口は減少しており、将来的にも人口減少は続いています。しかし、東京23区はこれから先も賃貸需要が減らないと考えられます。大きな理由は3点あります。まずは、東京都は今後も人口流入が期待できるという点、2点目は東京23区では単独世帯数が2040年には現在の約1.2倍と、大幅に増加すると予測されている点、最後に日本人の持ち家志向が変化しつつあるという点です。詳しいデータを次にお伝えします。

■ロジックツリー



Point!

因果関係が複雑な場合は、頭に入りやすいように適宜図式化。

【東京23区の賃貸需要が高水準をキープすると予想する理由】

① 人口流入が期待できる

「東京23区の転入超過数は、ここ20年では常にプラスを維持しています。東京23区の転入超過数に関しては、経済動向の影響を受けやすいですが、サブプライムローン危機の時期でさえも2万人の超過となっています。東京には求心力があり、昨今では企業や大学もこぞって都内に移転してきています。」

データNo.1



東京23区の転入者数と東京都の有効求人倍率(パート含)の推移

データNo.2



都道府県別企業数・支社数ランキング

データNo.3



昨今の大学都心回帰例と都道府県別学生数ランキング

データ集と連動し、どのデータを使って説明したらいいかが分かる

Point!

一つの事象に対して、あらゆるデータをご提供いたします。

【東京23区の賃貸需要が高水準をキープすると予想する理由】

② 単独世帯数が大幅に増加するから

「まず、賃貸需要を考える際には、「人口」ではなく「世帯数」を見なければなりません。報道などでもそうですが、住宅市場において人口減少の影響が大きいと思われていますが、より正確に言うと世帯数の動向が影響します。そして、東京23区では将来的に単独世帯数が大幅に上昇をし続けます。このことは、賃貸住宅にとって追い風となります。総務省統計局データによると、東京23区の単独世帯のうち約70.3%が賃貸住宅に住んでいるというデータがあります。これは、全国平均の62.4%と比べても高い数値になっています。単独世帯数が増えるということは、賃貸住宅に住む人の数も増えるということです。単独世帯数増加の背景には、婚姻率の低下、晩婚化などが挙げられます。また、東京23区には他の道府県に本社を置く企業の支社が3万社以上あり、これらの数は、「転勤族」や「単身赴任者」が多くなる一因ともいえ、賃貸需要の下支えになり得ます。」



データNo.4

東京23区将来単独世帯数の推移



データNo.5

世帯種類別 貸家に住む割合
(東京23区)



データNo.6

婚姻率と平均初婚年齢の推移



データNo.2

都道府県別企業数・支社数ランキング

【東京23区の賃貸需要が高水準をキープすると予想する理由】

③ 日本人の持ち家志向の割合が変化しつつあるから

「最近では、若い世代で持ち家を持たないと決めている人が増加しています。年収が安定しない人はもちろんのこと、現在高収入の人でも持家思考でない人が増えています。特に若い世代での持ち家比率は低下傾向にあります。その背景には、景気の不透明さ、賃料負担の軽さ、機能面・質における賃貸住宅品質の向上、縛られない生き方を好む人が増えていることなどが挙げられます。」



データNo.7

年齢別に見る持ち家比率の変化
(1988年・2013年比較)



データNo.8

住宅の所有に関する意識の変化



データNo.9

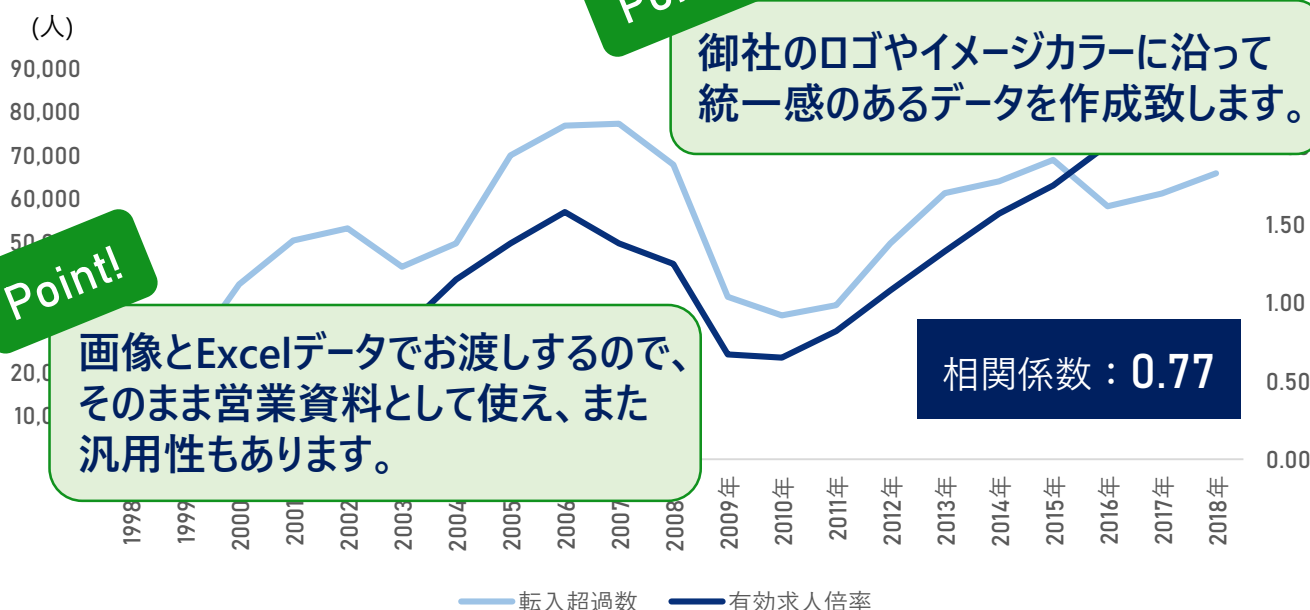
世代別 住宅の所有に関する意識調査



データNo.10

借家で構わない理由の推移

1 東京23区の転入超過数と東京都の有効求人倍率（パート含）の推移



(転入超過数：総務省「住民基本台帳人口移動報告」、有効求人倍率：厚生労働省「一般職業紹介状況」より作成)

データを読み解くポイント

■東京23区の転入超過数は常にプラス。

東京23区の転入超過数は、ここ20年では、常にプラス。東京23区の転入超過数に関しては、経済動向の影響を受けやすいが、サブプライムローン危機の時期でさえも2万人の超過となっている。

■東京には求心力がある～職を求めて東京に来る人が多い～

その証拠に、東京都においては転入超過数と有効求人倍率は相関性があり、相関係数は0.77と高い数値を出している。今後も職を求めて東京にやって来る人の数は期待できると考えられる。

※：2つの変数の間の相関（類似性の度合い）を示す統計学的指標。相関係数が0.7以上で「強い相関関係」を示す。

Point! データから何が言えるのかを分かりやすく記載してあります。

出典元

■総務省「住民基本台帳人口移動報告」

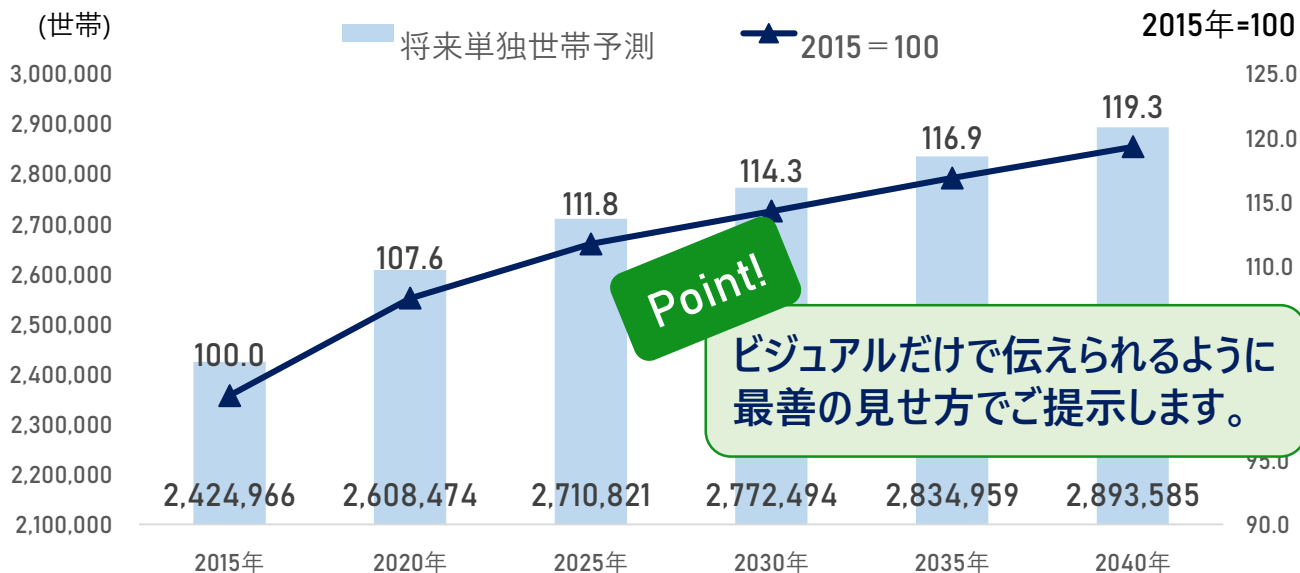
URL:<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200523&tstat=000000070001&cycle=7&tclass1=000001040402>

■厚生労働省「一般職業紹介状況」

URL:<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00450222&tstat=000001020327&cycle=1&tclass1=000001031618>

Point! データの取得元も記載しておりますので、御社での更新も可能。

4 東京23区将来単独世帯数の推移



(東京都世帯数の予測（平成31年3月）より作成)

■ 区別 将来単独世帯数の推移

	2015	2020	2025	2030	2035	2040		2015	2020	2025	2030	2035	2040
都 区 部	100.0	107.6	111.8	114.3	116.9	119.3	世田谷区	100.0	106.5	109.8	112.2	115.9	120.1
千代田区	100.0	117.4	136.5	150.9	161.2	170.9	渋谷区	100.0	107.3	115.1	119.4	122.2	124.0
中央区	100.0	122.9	137.6	150.0	160.6	168.7	中野区	100.0	105.3	106.8	107.2	108.4	109.5
港区	100.0	113.3	128.2	139.1	147.5	154.0	杉並区	100.0	104.8	105.2	105.3	108.3	112.4
新宿区	100.0	106.9	108.5	109.0	109.2	109.0	豊島区	100.0	106.0	107.6	107.3	106.6	105.7
文京区	100.0	108.2	113.5	117.5	121.0	124.0	目黒区	100.0	105.6	107.5	108.7	110.5	112.3
台東区	100.0	109.7	115.5	117.3	118.1	118.1	葛飾区	100.0	107.3	110.8	113.5	116.4	118.3
墨田区	100.0	108.1	111.2	113.0	114.6	116.1	江戸川区	100.0	108.1	112.4	114.2	115.1	115.5
江東区	100.0	108.6	116.8	123.0	128.2	132.7							
品川区	100.0	108.2	113.3	116.6	119.6	122.3							
目黒区	100.0	105.4	107.5	107.7	109.1	112.1							
大田区	100.0	107.4	111.0	112.5	113.6	115.2							

Point!

ご希望のエリアがピンポイントでもデータがあれば資料作成可能です。

データを読み解くポイント

■ 東京23区の将来単独世帯数はこの先20年は大幅に増加する

東京23区では単独世帯数の約70.3%が貸家に住んでいるというデータもあるので、賃貸需要は伸び続けると推測できる。

出典元

■ 東京都世帯数の予測トップページ (平成31年3月)

URL: <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/syosoku/sy-data.htm>

※5年毎に発表

基本情報

【個人情報の取り扱いについて】
個人情報保護の重要性を認識し、適切に利用し保護することが社会的責任であると考え、個人情報の保護に努めることをお約束いたします。
下記の記事で管理・取得・利用致します。
■商品・サービスのご案内

お客様情報

お名前： サンプル太郎 様
ご年齢： 34 歳
ご年収： 700 万円
卒の目安： 5,600 万円以内 未満
ご扶養： 配偶者様 有

物件情報

物件名: サンプルマンション	
物件価格: 2,890 万円	
頭金: 10 万円	購入時諸費用: 60 万円
借入額: 2,880 万円	不動産取得税: 約 5.0 万円
家賃収入: 109,700 円/月	管理費: 9,000 円/月
修繕積立金: 1,900 円/月	管理手数料: 1,404 円/月
固定資産税・都市計画税: 約 5.0 万円/年	管理形態: 管理会社代行

金融機関情報

金融機関名： サンプル銀行
金利： 2.00 %
借入期間： 35 年
金利形態： 変動金利
返済方法： 元利均等払い

各種指標

表面利回り：4.56 % 家賃収入×12か月 物件価格	実質利回り：3.96 % (家賃収入-管理費+修繕積立金+管理手数料)×12か月 物件価格-購入経緯経費
--	---

Point!

基本情報を入力すると、
全シミュレーションに自動で
反映します。

Point!

分かりやすい返済予定表

収支シミュレーション

物件価格： 2,890 万円
金利： 2.00 %

借入額： 2,790 万円
借入期間： 35 年

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{家賃収入} \\ 109,700 \text{ 円} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{諸経費} \\ 11,304 \text{ 円} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{ローン返済} \\ 92,422 \text{ 円} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{毎月のキャッシュフロー} \\ 5,974 \text{ 円} \\ \hline \end{array}$$

Point!

「ご留意点」もついていますので、
契約前の注意点等も事前に確
認して頂くことができます。

Point!

キャッシュフローも一目でわかります。
新築物件等キャッシュフローがマイナスになる場合でも、メリットを引き立たせるイメージで作成致します。

シミュレーションツール

基本内容に加えて、クライアント企業様のご要望に応じて、シミュレーションをカスタマイズして頂けます。
機能などによって、費用が変わりますので事前にヒアリングの上お見積りを算出させていただきます。

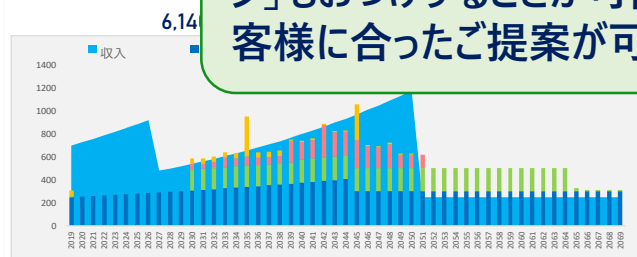
■「生命保険代わり」としてのポイントを訴求したい場合

■繰上げ返済の資産形成スピードを訴求したい場合

生命保険としての不動産投資



サンプル太郎様の必要保障額の目標
残されたご家族に必要



オプションで「必要保障額シミュレーション」もおつけすることが可能です。よりお客様に合ったご提案が可能となります。

不動産投資の資産形成スピード～貯金との比較～

毎年100万円の自己資金と手取り収入分を繰上げ返済した場合

物件価格： 2,890 万円
金利： 2.00 %

借入価格： 2,790 万円
借入期間： 35 年

定期預金で積立

0.017 %

毎年 100 万円

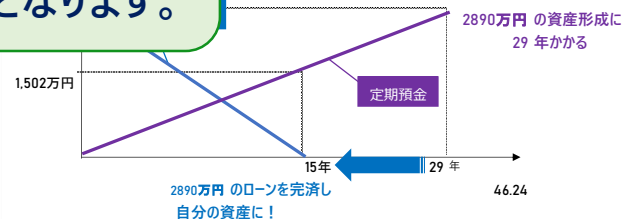
繰上げ返済

15年目 で完了

※定期預金平均年利 300万円未満/10年
※利息に係る税率は考慮していません。

積立額	合計
100万円	100.00 万円
500万円	500.17 万円
1000万円	1000.77 万円

自己資金	ローン残債	資産形成分
※預金含む		※物件価格-残債
200万円	2627.22万円	262.78万円
600万円	1942.55万円	947.45万円
1100万円	1006.06万円	1883.94万円
1600万円		2890.00万円



納品はExcelデータとなります。ご要望に応じてマクロにて便利な機能を追加することが出来ます。

AL42

サンプル太郎様

不動産投資シミュレーション

【1】金データクリア

【2】フッターに提案番号を反映する

【3】お客様名を引用してPDF保存

【4】印刷

改訂記録

ver.	変更日時	変更点
01		
02		
03		
04		
05		

お名前 サンプル太郎

ご年齢 34 歳

ご年収 700 万円

総借入額 0 万円

総返済額 有

お子様 2 人

世帯年収 1000 万円

物件A

物件名 サンプルマンション

物件価格 2,890 万円

頭金 10 万円

借入額 2,880 万円

家賃収入 109,700 円/月

管理費 8,000 円/月

修繕積立金 1,900 円/月

面積 20 m²

物件B

物件名 セゾナ江ノ川橋

物件価格 2,800 万円

頭金 10 万円

借入額 2,790 万円

家賃収入 107,000 円/月

管理費 8,000 円/月

修繕積立金 2,870 円/月

面積 20 m²

金融機関情報

物件A

サンプ銀行

金利 2 %

借入期間 35 年

物件B

オックス銀行

金利 1.9 %

借入期間 35 年

サンプル不動産株式会社

〒104-0045 東京都中央区京橋1-3-4 ニクビル6階

サンプル 太郎

TEL(代表)：03-6264-7720 FAX03-6264-7721

提案番号

【2】_33243_20190731