

第 8 周实践课安排

一、交案例分析

1、进行规则

1.1 每位学员都要上交自己每周实践课的案例分析，文件格式：姓名+第*周实践课；

1.2 以组为单位，组长收齐每位学员的作业后，统一交给指导老师

2、截止时间：实践课前一天 22:00 之前必须上交

3、计分规则

(1) 满分为 100 分。

(2) 小组得分=小组案例分析完成率*100

二、案例分析及问答

1、进行规则

1.1、指导老师随机提问学员进行案例分析或解答老师提问的试题。每位学员均可能被提问。学员讲解完毕，请在最后一通语音以“回答完毕”结尾。

1.2、用图片加语音的方式来讲解。

1.3、指导老师点评学员的回答

2、时间安排：21:00-21:30

三、重点知识讲解

1、进行规则

指导老师针对本周实践课重点内容进行讲解，帮助同学们理解吸收所学内容

2、时间安排：21:30-21:40

四、在线测试

1、进行规则

(1) 案例分析结束后，进行考试。每位学员通过手机线上考试。

(2) 单选题 12 道，不定项选择题 8 道。

(3) 考试时间为 20 分钟，考试结束前自己主动提交试卷，如果不提交系统会在截止时间自动收卷。

(4) 系统根据各组提供的标准答案计算分数。如果对答案有异议的，可课后讨论解决。由于试题原因被错扣分的，分数可以修改。在第二天 10:00 前老师没有收到异议的，即默认每位同学没有异议。考试分数生效。

2、时间安排：21:40-22:00

3、计分规则

单选题每题 5 分，共 60 分；不定项选题每题 5 分，共 40 分。合计 100 分。

个人得分即为个人实际得分；小组实际得分 $X = \text{本组人员得分总计} / \text{本组考试人数}$

案例分析题

1、请计算一下自己现住小区房子好的买入价。（假设：首付 30%，最长贷款期 30 年，银行商贷利率 4.9%，购买税费为房价的 5%）

2、东京某公寓，具体信息如下：市场价 1000 万日元，面积 15 平，月租金 63000 日元，月管理费 4500 日元，月维修基金 3000 日元。购房中介费为房价 3%。首付 30%，还款期限 30 年，房贷利率 2%。请计算东京这套公寓好的买入价。






fine home good life

☆内装リノベーション物件です♪(H29.5月末完了)

☆2路線2駅利用可能!

『新宿』駅まで乗換なしで交通至便!!

☆閑静な住宅街で住環境良好♪

☆外観タイル張り!!

(税込)

価格 1,000 万円

想定利回り 7.56%

マノン・ド・カマリヤ



○駐車場:無し
○駐輪場:無し
○ペット飼育:不可
○事務所使用:不可



| | |
|------------------|----------------|
| 住 所 | 東京都中野区本町2-14-5 |
| 土 地 権 利 | 所有権 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 地上4階建地下1階建(1階部分) | |
| 専 有 面 積 | 14.66㎡(4.43坪) |
| バルコニー | 有り |
| 完 成 | 昭和57年6月 |
| 建 物 引 渡 | 相談 |
| 総 戸 数 | 31戸 |
| 管 理 会 社 | 株式会社マムコミュニティ |
| 管 理 体 制 | 巡回 |
| 管 理 費 | 4,500円 |
| 積 立 金 | 3,000円 |
| 現 況 | 賃貸中 |
| 月 額 賃 料 | 63,000円 |
| 備 考 | 司法書士当社指定 |

東京外丸/内丸/都営大江戸線 東京外丸/内丸

新規リノベーション(平成29年5月末完了)

壁・天井クロス新規張替/キッチン新規交換/無垢フローリング新規張替
オープンクローゼット新規造作/シューズボックス新規造作/
シャワールーム新規設置トイレ新規交換/ライティングレール新規設置
ハウスクリーニングetc...

【ローンシミュレーション】
~年収300万円からの不動産投資~
変動金利2.65% 借入期間25年の場合 返済額45,620円/月
※金融機関ご紹介しします。

○図面と現状が異なる場合は現状優先となります。○仲介物件成約の場合には法令による仲介手数料を申し受けます。

3、 美国洛杉矶某公寓信息如下：房价 415000 美元，月租金 1800 美元，月物业费 335 美元，月房产税及相关费用 415 美元。买房不需要付中介费，其他税费约为房价 2%。请计算洛杉矶这套公寓好的买入价。

| | | |
|-----------|--------------|-------------------|
| 房产户型：1卧1浴 | 建筑时间：2003 | 上市时间：2018/3/18 |
| 占地面积：0平米 | 房屋结构：4层/4层 | 装修状况：精美装修 |
| 套内面积：60平米 | 物业费：\$335（月） | 车位信息： |
| 房屋类型：公寓 | | 配套设施：社区泳池、网球场、健身房 |

房源介绍 该精致公寓位于尔湾Irvine。公寓内有1卧1卫，享受宽敞的室内生活面积约648平方英尺。区域内平均年收入超过6万美元，拥有大学学历的人口比例超过67%，生活水品不错，文化教育和人口素质也处于相对先进的水平。公寓装修精美，带花岗岩台面和不锈钢用具的升级厨房，带步入式衣橱的卧室，完整的浴室和宽敞的客厅。社区设施完善，设有礼宾服务，电影院，俱乐部会所，活动室，台球休息室，先进的健身中心，室内篮球场，网球场，游泳池和儿童游乐场。地理位置极佳，靠近加州大学，纽波特海滩，约翰韦恩机场和405高速公路。

| | |
|----------|---------|
| 房屋总价(\$) | 415000 |
| 首 付(\$) | 124500 |
| 百分比(%) | 30 |
| 年利率 | 6.0 |
| 贷款计划 | 30年固定利率 |



- 本金利息 \$1741.7
- 房产税 \$415.0