

資産 チェックシート

エリア _____ 市・区 _____ 町 _____ = ①土地坪単価 _____ 万円/坪

②土地坪数 _____ 平米 × 0.3025 = _____ 坪

_____ 万円/坪 × _____ 坪 = ③土地代 _____ 万円

5人の専門家からの『ワンポイントアドバイス』

税理士 平井: 家賃収入に対する借入金返済の比率は30%以下を目安に(土地購入の場合60%)。

FP 笹本: 火災保険は地震原因の火災に対応できません。

建築家 諸角: 家具のレイアウトをしない、住戸や間取りの設計は無意味です。

不動産コンサル 齊藤、投資コンサル 中島: コメントは下表を参照下さい。

④建築費

_____ 万円

③土地代

_____ 万円

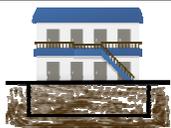


(収入)

⑤年間賃料

_____ 万円

× 100 = _____ % ⑦利回り



(建設時総投資額)

⑥総投資額

_____ 万円

表面利回り	不動産コンサル齊藤の評価	相当するREIT・国債	投資コンサル中島の評価
7.5%超	△中古物件か計算間違い。慎重に確認を。	なし	×新築の不動産事業にはあり得ない。別なりリスク確認。
7~7.5%	◎非常に優良。管理コンサルすら不要です。	なし	◎特に優良な事業です。PIRR指標4.5~5%。
6~7%	◎優良事業で、建設コンサルは不要です。	ブラジル、ギリシャ、インド、メキシコ国債	○優良事業です。PIRR指標3.5~4.5%。
5~6%	○優良事業ですが、改善の余地あり。	森トラスト総合リート4.15%(REITの運用上限)	△低金利の融資なら良い事業。PIRR指標2.5~3.5%。
4~5%	△相続対策にもギリギリでしょう(良くない)。	東急リート3.7%、積水リート3.4%。ポルトガル国債	×全額自己資金なら良い事業。PIRR指標1.5~2.5%。
3~4%	×賃料が安すぎ or 建築費が高額すぎ。	三大リート。オーストラリア、アメリカ等国債	×投資としてはお勧めしません。PIRR指標0~1.5%。
3%未満	×修繕費や納税資金が不足します。	カナダ等、その他先進国国債	×投資不可。長期保有は危険です。