

## 賃貸アパートの採算確認方法 3

ほとんどの賃貸アパートが、実は相続や売却時の納税資金を賄えないことはご存じですか。

- 1 -

### [ この記事のポイント ]

- 賃貸アパートの毎月の賃料売上が分からないオーナーはいない。
- でもその採算効率が良いのか悪いのか、分かっているオーナーも、ほとんどいない。
- 採算チェックシートで、全て解決（今ならダウンロード無料）。

#### ■はじめに

不動産投資を考えた場合、言うまでも無く利回りが4%等、ほとんど回らないようなものはNGです。逆に10%を超えるような利回りは中古物件で見かけはするものの、リターンとリスクのバランスを考えれば、将来の大きな補修リスク等が隠れているものがほとんどでしょう。

一方、駅前を中心に投資効率（利回り）を無視したり、土地代を無かったことにしたまやかしの提案や計算は、それ以前に論外です。

投資とはバランスであり、このバランスこそが事業の優劣を決定づける、ひとつの指標となる訳ですから、各々の事業の利回りを検討、把握しておくことは、資産の優劣の明確化のためにも、非常に重要な作業です。だから、その事業以上に、もっと効率的な事業の可能性をきちんと検討できるように、利回りの公式は適切なものに共通化されている必要があるのです。

#### ■資産チェックシートについて

新築物件\*1 ならば、各業者が喜んで提案書をまとめてくれます。もし仮にソコに「利回り」が無かったり、利回りに「土地費」が抜けていれば、再計算をオーダーすれば良いだけです。

ところが、ご自身の既にお持ちの賃貸アパート\*2 は、以外と投資効率のチェックが難しいものです。しかしこれらの優劣も明確化しないと、土地に限らないその他の投資\*3 との比較など、出来るわけがありません。

そこで当社では誰でも簡単に、順に空欄を埋めていけば、その資産運用に対する評価が得られるように、資産チェックシートを考案しました。このシートは、勿論、当社のオリジナルなのですが、利回りの計算方法は法定再開発事業の考え方に準拠しています。

以上の前提条件を踏まえて、是非一度、ご自身の運用する賃貸アパートを、資産チェックシートでチェックしてみてください。

当社が関連記事で説明してきた通り、毎月数百万円という家賃が入ってこようと、空室なく回転していても、全く大丈夫ではない場合があるということがハッキリすると思います。

# 賃貸アパートの採算確認方法 3

ほとんどの賃貸アパートが、実は相続や売却時の納税資金を賄えないことをご存じですか。

## ■資産チェックシートの作成方法

### ① 土地の坪単価を記入する

・お付き合いのある不動産会社に「このエリアの坪単価はいくらくらい？」と問合せてください。回答が同じとは限りませんので、複数社に聞くと安心です。

・ご自身でお調べになるのであれば、ある程度オフィシャルな情報として、不動産ポータルサイトのホームズでも調べることが可能です。当該物件の所在県、市まで選択すると、左メニューで町まで絞り込むことができます。 <https://www.homes.co.jp/tochi/>

### ② 坪数を記入する

・土地の面積を㎡で把握されている方は、0.3025 をかけて坪数に換算して下さい。

例) 100 ㎡ x 0.3025 = 30.25 坪

※1 坪は約 3.3 ㎡ですが、正式には 3.3 を使って計算をしません。

### ③ 所有する土地の、今現在の価格（価値）を計算する

・ ① X ② = 土地代③ です。

※繰り返しますが、土地代を入れないと保有地と新規購入土地が公平に比較できません。

### ④ 建築費を記入する

・新築時に支払った建築費（地盤改良費や外構費も含む）をご記入ください。

・概算額として 100 万円単位まで記入できれば十分です。

### ⑤ 年間賃料を記入する

・1 カ月の収入 X 12 カ月 = 年収 を計算してください。

※銀行返済した後の手残りではなく、1 カ月に入ってくる収入が必要です。

※手残りに差が出るだけで、事業そのものの純粋な優劣は、全額現金か全額借入かの資金調達に影響されません。

### ⑥ 総投資額を記入する

・建築費④ + 土地代③ = 総投資額⑥

・大切なことなので繰り返しますが、所有している土地はタダではありません。

・事業性のよし悪しの判断は、所有している土地に建物を建てた場合でも、買った想定で計算をしなければ、間違いです。

### ⑦ 事業利回りを記入する

・年間賃料⑤ ÷ 総投資額⑥ X 100 = 利回り⑦

・この利回りが重要です。

資産 チェックシート

① 坪単価を記入する  
坪単価を正確に記入してください。  
※②は約数ですが、不動産業者は  
正確な坪数を記入してください。

② 土地坪数  
平米 x 0.3025 = 坪

③ 土地代  
① 万円/坪 x ② 坪 = ③ 万円

④ 建築費  
④ 万円

⑤ 年間賃料  
⑤ 万円

⑥ 総投資額  
⑥ 万円

⑦ 利回り  
⑦ %

⑧ 事業利回り  
⑧ %

⑨ 事業利回り  
⑨ %

⑩ 事業利回り  
⑩ %

⑪ 事業利回り  
⑪ %

⑫ 事業利回り  
⑫ %

⑬ 事業利回り  
⑬ %

⑭ 事業利回り  
⑭ %

⑮ 事業利回り  
⑮ %

⑯ 事業利回り  
⑯ %

⑰ 事業利回り  
⑰ %

⑱ 事業利回り  
⑱ %

⑲ 事業利回り  
⑲ %

⑳ 事業利回り  
⑳ %

㉑ 事業利回り  
㉑ %

㉒ 事業利回り  
㉒ %

㉓ 事業利回り  
㉓ %

㉔ 事業利回り  
㉔ %

㉕ 事業利回り  
㉕ %

㉖ 事業利回り  
㉖ %

㉗ 事業利回り  
㉗ %

㉘ 事業利回り  
㉘ %

㉙ 事業利回り  
㉙ %

㉚ 事業利回り  
㉚ %

㉛ 事業利回り  
㉛ %

㉜ 事業利回り  
㉜ %

㉝ 事業利回り  
㉝ %

㉞ 事業利回り  
㉞ %

㉟ 事業利回り  
㉟ %

㊱ 事業利回り  
㊱ %

㊲ 事業利回り  
㊲ %

㊳ 事業利回り  
㊳ %

㊴ 事業利回り  
㊴ %

㊵ 事業利回り  
㊵ %

㊶ 事業利回り  
㊶ %

㊷ 事業利回り  
㊷ %

㊸ 事業利回り  
㊸ %

㊹ 事業利回り  
㊹ %

㊺ 事業利回り  
㊺ %

㊻ 事業利回り  
㊻ %

㊼ 事業利回り  
㊼ %

㊽ 事業利回り  
㊽ %

㊾ 事業利回り  
㊾ %

㊿ 事業利回り  
㊿ %

# 賃貸アパートの採算確認方法 3

ほとんどの賃貸アパートが、実は相続や売却時の納税資金を賄えないことはご存じですか。

## ■資産チェックシートの早見表

計算してみるとお分かりの通り、全ての保有資産の「運用面」における優劣や順位が数字で明確化できます。そればかりか、それら全ての不動産と、その他の金融資産との比較も行うことが出来るようになるのです。意外と自分では優秀だと思っていた物件が、他の物件に劣っているということも数字が明確にしてくれます。まずは下記の「表面利回り」の数字と照らし合わせて、ご自身の資産運用の良し悪しをご確認ください。

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

## ■資産チェックシートの活用方法

勿論、不動産はドライな数字だけの世界ではありません。

資産承継を踏まえた思い入れの部分もあるでしょう。でも、いくら気持ちの上で大切にしたい土地であったとしても、数字でソコまで回っていないと分かれば結論は変わるかも知れません。これは当然に逆もあって、泣く泣く処分が家族会議で先週決定された土地、計算してみると、「意外と稼いでいるぞ?!」という場合もあるのです。

不動産投資効率 チェックシート

エリア \_\_\_\_\_ 市・区 \_\_\_\_\_ 町 \_\_\_\_\_ = 土地坪単価 \_\_\_\_\_ 万円/坪

土地面積 \_\_\_\_\_ 平米 x 0.3025 = \_\_\_\_\_ 坪

①×② \_\_\_\_\_ 万円/坪 x \_\_\_\_\_ 坪 = 土地費 \_\_\_\_\_ 万円

③建物費 \_\_\_\_\_ 万円

④土地費 \_\_\_\_\_ 万円

⑤年間賃料 \_\_\_\_\_ 万円

(建設時総投資額) ⑥総投資額=④+③ \_\_\_\_\_ 万円

⑦利回り = (⑤/⑥) × 100 = \_\_\_\_\_ %

⑧表面利回り

⑨年間賃料

⑩総投資額

⑪表面利回り

⑫表面利回り

⑬表面利回り

⑭表面利回り

⑮表面利回り

⑯表面利回り

⑰表面利回り

⑱表面利回り

⑲表面利回り

⑳表面利回り

㉑表面利回り

㉒表面利回り

㉓表面利回り

㉔表面利回り

㉕表面利回り

㉖表面利回り

㉗表面利回り

㉘表面利回り

㉙表面利回り

㉚表面利回り

㉛表面利回り

㉜表面利回り

㉝表面利回り

㉞表面利回り

㉟表面利回り

㊱表面利回り

㊲表面利回り

㊳表面利回り

㊴表面利回り

㊵表面利回り

㊶表面利回り

㊷表面利回り

㊸表面利回り

㊹表面利回り

㊺表面利回り

㊻表面利回り

㊼表面利回り

㊽表面利回り

㊾表面利回り

㊿表面利回り

① 人の専門性から「クワンポインティム」

② 相続人に対する購入金返戻の比率は20%以下を目安に土地購入の場合60%。

③ 投資家：実業家のレイアウトはしない。住戸や借取りの設計は商業味です。

④ 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。

| 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。              |

不動産に思い入れはあって構わないのですが、それは単なる空想ではなくて、事実に基づく思い入れである必要があると思います。

## 賃貸アパートの採算確認方法 3

ほとんどの賃貸アパートが、実は相続や売却時の納税資金を賄えないことはご存じですか。

- 4 -

例えば当社顧客の中には、複数所有されている物件を算定し、優劣比較することで物件毎に個別具体的な改善方針を立案することに活用されています。物件の優劣が明確ですから、投資順や資金規模も長期計画で立案することが出来ます。

また、金融資産との比較によって処分を決めたり、その金融資産よりも有利な別な不動産立地があれば資産の置き換えを行ったり。非常に広範囲な検討に活用ができて、全ての決定を根拠を持って進められるようになるのです。

病気を治すには、まず、なんの病気か分からなければなりません。  
まずはご自身の資産の状況を、把握されることが、第一歩なのではないでしょうか。

資産チェックシートは、不動産の健全な運用方針の策定のための、力強い第一歩に、確実になるでしょう。

### ■あなたにお勧めの記事

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| ○カテゴリー一覧<br> | ○相続税 課税額<br>4千万円の消し方<br> | ○資産チェック<br>シート記入例<br> | ○資産チェックシート<br>ダウンロード<br> |
|---|---|--|---|

