

# 資産 チェックシート

① 所有する土地の周辺坪単価を記入する  
不動産会社に「このエリアの坪単価はいくらくらい？」と問合せください。  
5社くらいは聞いてみましょう。回答が同じとは限りません。

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

②土地坪数 \_\_\_\_\_ 平米 x 0.3025 = ② 坪

① 万円/坪 x ② 坪 = ③土地代 ③ 万円

② 坪数を記入する  
㎡数に0.3025をかけてください。  
例) 100㎡ x 0.3025 = 30.25坪  
※1坪は約3.3㎡ですが、不動産業者は3.3を使って計算をしません。

③ 所有する土地の価格を記入する  
坪単価① x 坪数② = 土地代③  
あくまでも目安です。個別条件は考慮していません。

\* 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。  
※ここでは「液状化地域」に指定されています。同一エリアに複数の資産を保有することは、お奨めできません。

④ 建築費 ④ 万円

③ 土地代 ③ 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: 家具の配置やインテリア、住居空間取りの設計は無意味です。  
不動産コンサル 中島: 1か月の収入 x 12か月 = 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か月に入ってくる収入

⑤ 年間賃料 ⑤ 万円

$\times 100 = \text{⑦} \% \text{ ⑦利回り}$

(建設時総投資額) ⑥ 総投資額 ⑥ 万円

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!!  
下記の「表面利回り」の数字と照らし合わせて、ご自身の資産の良し悪しをご確認ください。

表面利回り 不動産コンサル齊藤の評価

投資コンサル中島の評

7.5%超	△中古物件か計算間違い。慎重に確認		×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。

⑥ 総投資額を記入する  
建築費④ + 土地代③ = 総投資額⑥  
所有している土地はタダではありません。事業性の良し悪しの判断は、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。