

新築

購入対象者

- 1棟目
- CF1000万以上
- 投資ステージ
- 賃貸経営
- 経験豊富
- 避ける

RC建築費

- 壁式工法
 - コスト小
 - 5階建位まで
- ラーメン工法
 - コスト大

銀行融資のポイント

- 自己資本比率
- 経営能力
- 優秀な事業計画書

注意点

- 法定耐用年数が短い
 - 木造
 - 売却額ダウン
 - 価値低下
- 建築会社の見積もり
 - 【必須】見積もり内容・範囲確認
 - バラバラ
 - 軟弱地盤発覚
- 土地購入後
 - 建築期間の遅れ
 - リスク
- 職人不足
- 建築コスト大

土地・エリア

- 受給バランス
- 長期安定
- 選定
 - 注意
 - 水辺
 - 埋め立て地
 - 街中・駅近
 - 広すぎず狭すぎず
 - 収益還元
 - 有利
 - 近隣商業地域商業地域
 - 家賃が高い
 - 建ぺい率や容積率が大きくとれるエリア
 - 駐車場が要らない

新築RCメリット

- 適正な企画
 - 事業計画通りの運営可能
- 初期メリット
 - 実質CFまざまざ
 - 修繕費
 - ほぼ不要
 - 礼金
 - 敷金
 - 現状回復可能
- 税
 - 減税
 - 固定税
 - 免除
 - 不動産取得税
 - 減価償却費
 - コントロール可能
- 売却
 - キャピタルゲイン

新築RCデメリット

- 建築期間中
 - 支出
 - 資金繰り
- 建築会社
 - 倒産
 - 最悪
- 時間が掛かる
 - 1年半~2年