



アパート・マンションといった収益物件を建てるとき、どうしても全体のボリュームやデザインあるいはグレードといった側面に焦点が当てられがちだ。マイホームなら好みの問題として片付けられるのだが、収益物件の建築はいわばひと

つの事業。少なくとも、①投資分析②市場分析③法的・物理的制限の3つの側面は押さえる必要がある。
【ケース1】地方駅前のビル建築相談
25坪2000万円で購入した商業地域の角地(現状駐車場)。4階建て80

収益物件の建築で知っておくべきこと 2

坪の賃貸ビル建築を検討したいという相談があった。小規模建築は建築単価が割高になる。仮に坪単価100万円として建築費は8000万円。土地代込みで1億円。一方、賃料調査結果は坪6000円。さらに、エレベーター・階段室・エントランスといった賃料が

や固定資産税・管理費・光熱費といった運営費を差し引くので、正味収入(NOI)はさらに減る。そして、1億円の物件にも登記料・取得税・手数料など取得コストが発生する。

仮に空室損7%、運営費比率18%、取得コスト7%とすると、(490万円×12・5万円。重ねて、この物件の期待利回り(キャップレート)が仮に8%(表面利回り11%弱程度)だったとすると、このビルの価値はネット収入367・5万円÷8%≈約4600万円(連載第1回参照)。1億700万円の取得額に対し、6100

「建てない」が最善の場合も

現実踏まえた投資分析を

発生しない部分があるため、実際に貸せる面積は全体の85%(レントアル比)程度になる。

したがって、年間予想家賃は6000円×(80坪×85%)×12ヶ月≈約490万円。投資額1億円に対して表面利回り4・9%の投資ということになる。

また、建築費8000万円を金利2%・30年返済で借りた場合、年間返済は355万円になるから、手取り収入(税引前)はわずかに

170万円は手元に残る。土地購入時にかかったコストは120万円程度だから、先ほどと同様に投資利回りの計算をすると、(192万円÷22万円)÷(2000万円+120万円)≈約8%。2000万円の更地は今でも同額で売却できるので価値の低下もない。この結果、「建てない」が最良の選択肢だったということが分かる。

発生しない部分があるため、実際に貸せる面積は全体の85%(レントアル比)程度になる。

したがって、年間予想家賃は6000円×(80坪×85%)×12ヶ月≈約490万円。投資額1億円に対して表面利回り4・9%の投資ということになる。

また、建築費8000万円を金利2%・30年返済で借りた場合、年間返済は355万円になるから、手取り収入(税引前)はわずかに

170万円は手元に残る。土地購入時にかかったコストは120万円程度だから、先ほどと同様に投資利回りの計算をすると、(192万円÷22万円)÷(2000万円+120万円)≈約8%。2000万円の更地は今でも同額で売却できるので価値の低下もない。この結果、「建てない」が最良の選択肢だったということが分かる。

CFネッツGM・南青山建築工房代表取締役・猪俣淳(1級建築士・不動産コンサルタント・CPMほか建築、不動産、金融など関連資格22種を取得)