

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

## CFネット流 大家実践塾

163

## ワンルーム区分投資はNGか? ②

(前回の続き)  
主張2「法定耐用期間が過ぎると、建物価値がゼロになり物件の価値が限りなくゼロになる」(土地は残るがあくまでも「敷地権」にしかすぎず、売却や建替えなど自分で土地活用をコントロールできない)。  
一棟モノの敷地は数百平方メートルなのに、区分の敷地は共有持ち分で数平方メートルしかない。したがって、土地の価値がないという論旨。  
問題は、土地面積の広い「狭い」で価値を測っている。一方、区分の場合、これも、地価の安い地域であればまったく同じ問題を抱えている。  
「取り壊し後の敷地権」  
「広さよりも『立地』が影響

### 取り壊し後の敷地権

(次回へつづく)

### 広さよりも『立地』が影響

シー・エフ・ネット  
シニアコンサルタント 猪俣

点である。

土地の価値は「単価×面積」。

仮に、地方の一棟RC物件で300平方メートルの敷地がある物件の土地価格が平方メートルあたり10万円であれば、更地価格3000万円。

ここに、600平方メートル(仮に20平方メートルで30戸)の建物があれば、解体費用を坪10万円として約2000万円(税込み)の解体費がかかり、更地にした場合の売却手取りは「1000万円」。

さらに、売却や建て替えといった土地活用には30世帯に及ぶ入居者の立退交渉

という大変なハードルが待ち構えている。

ようやく更地にできたとしても、同程度の新築を建てて運用しようとした場合、建築コストに対して賃料レベルが過小であればそもそも建て替えという選択肢はなしになるだろう。土地として売り出した場合に

も買い手がいるかという点、その立地では困難が予想される。

一方、区分の場合、これも、地価の安い地域であればまったく同じ問題を抱えている。

え、敷地権であれば、さらに条件は厳しくなる。ただ、地価が高い地域であれば例外。新宿の都庁付近に建つ1400万円14平方メートルの区分の土地持分平方メートルの半分にあたるわずか1平方メートルが道路拡張によって土地収用されたという事例では、1150万円が都によって支払われた。

建築関連の法整備は老朽マンションの建て替えをより容易にする方向性にあるため、解体して更地にする

と、所有者全員に大きな利益が生じる物件は都心に

おいては少なからず存在する。2350万円の築古団地が1億3980万円に化けたり渋谷区のうべいす住宅や宇田川住宅を例に挙げるまでもない。損失や持ち出し話には多くの所有者が難色を示すが、大きな利益が出る話であれば、意見はまとまりやすい。

更地にするための解体費用の負担(坪10万円程度)にしても、土地値が坪30万円と坪3000万円では負担の割合が違つということも無視できない数字である。

CFネットでは、猪俣を始めとして、相続対策や土地活用など不動産実務に精通した講師の派遣も行ってあります。詳しくは電話0120・177・213までお問い合わせください。



猪俣 淳(CPMP・CCIM・一級建築士)

CFネットからのご案内

CFネットでは、猪俣を始めとして、相続対策や土地活用など不動産実務に精通した講師の派遣も行ってあります。詳しくは電話0120・177・213までお問い合わせください。