

2012年(平成24年)4月16日

容積率を最大に使うことが最善の選択肢ではないというケースがある。

ワンルーム規制とこのを、存知だろうか。自治体ごとに内容は変わるが、10戸以上とか、3階建て以上になると、25平方メートル以上の住戸を求められたり、全体



の3分の1以上の住戸を45平方メートル以上のファミリータイプにしなければならないという規制が多い。逆に言えば、このボリューム以下の場合には規制がかからない。

例えば、200平方メートルの土地があつて、建ぺい率60

収益物件の建築で知っておくべきこと②

20

容積率200%の場合、駅から近くてワンルーム需要のある場所なら、一般的には3〜4階建て400平方メートルのマンションを建てる

と思う。マンションの場合、エントランスホールや階段室などがあり、レンタル比は85%程度なので、賃貸床面積は340平方

メートルのマンション

でも規制にはかからない。駅から近くてワンルーム需要のある場所なら、一般的には3〜4階建て400平方メートルのマンションを建てる

と思う。マンションの場合、エントランスホールや階段室などがあり、レンタル比は85%程度なので、賃貸床面積は340平方

メートルのマンション

「容積率消化」一度は疑って

建築規制やコストで思わぬ結果も

程度。25平方メートル規制がかかれば約13室ということになる。

一方、200平方メートルの敷地を半分の100平方メートルに分けて、それぞれに2階建てのアパートを建てた場合

は、1棟当たり120平方メートルの賃料は8万円、15

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

ンの年間賃料は8万円×13

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

の年間賃料は8万円×13

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

の年間賃料は8万円×13

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

の年間賃料は8万円×13

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

の年間賃料は8万円×13

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

の年間賃料は8万円×13

坪で、2棟では240平方メートルの賃料が6・5万円なら、マンショ

戸×12カ月＝1248万円。対してアパートは6・5円×8戸×2棟×12カ月＝1248万円と、どちらも変わらない。建築費に対する表面利回りを計算するとマンション10・4%、アパート24・5%という結果になるのだ。

フローに300万円も差が出るというのである。建築会社に依頼すると、どうしても容積率を最大限消化する企画になりがちだ。また、より立派なものを建てたいという気持ちもわからないではない。しかし、市場分析と投資分析をきちんとすると、思っていたのとは違った選択肢が実は答えだったりすることがよくある。

さらに、金額借入れで建てたりすると、建築費が倍以上違うので、その差はもっと大きくなる。融資条件が年利2・5%でマンション30年、アパート25年の返済期間なら、年間返済額はマンション約570万円、アパート約270万円である。すなわちローン返済後のキャッシュ・

投資の目標・目的をしっかりと見極め、複数の代替案から最適な選択肢を選ぶという切り口での建築提案が求められる。

猪俣淳(CFネット)SGM 南青山建築工房取締役、1級建築士・不動産コンサルタント・CPMほか建築、不動産、保険、金融など関連資格23種を保有