

そもそも、その土地には何を建てたいのか、あるいは法制限以外にどんな制限があるのかということ、マトリックスにして整理しておく提案がしやすくなる。

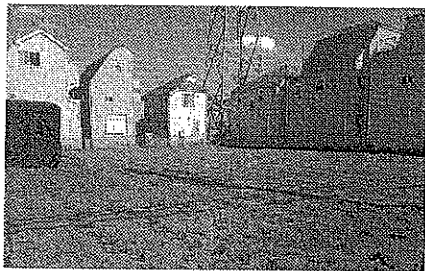
X軸は「立地条件」。活用が容易な順は(1)

CFネット流 家実践塾

「商業立地」。選択肢は商業店舗・事務所のほかにも面積が狭く単価が高い、あるいは面積が広くクロス賃料が高い共同住宅なども考えられる。商業+住居といった複合も可能だ。
(2)は「マンション立地」。共同住宅の需要があ

収益物件の建築で知っておくべきこと③

43



る地域では、1戸当たりで使う土地面積が少なく、多くの場合投資効率は良くなる。アパートにするか、マンションにするかは①建築費②家賃③需給バランスで判断する。

(3)は「住宅立地」。ここでは戸建賃貸もしくはテラスハウスかもしれない

い。1戸当たりで使う土地面積が相対的に広いため供給量が少なく、その分だけ募集上は有利になるが、逆に投資効率は下がるので財務分析を行って判断する。場合によっては建売用地として売却し、買い替えた方が良いケースもある。高齢者、幼児、医療など、地域

住民のための施設が良い場合もあるだろう。
(4)は「農業立地」。ここは売却自体も困難、また賃貸住宅を建てても需要がない場合がほとんどだ。市街化調整区域で建築不可かもしれない。貸農園や貸コートなど楽しみの場合、学

りというステップを間に挟むといいかもしれない。また、再建築不可の要因が仮に接道義務の問題であれば、道路に面した隣接地から敷地の一部を購入したり、あるいは交換したりといった整理が必要になるだろう。

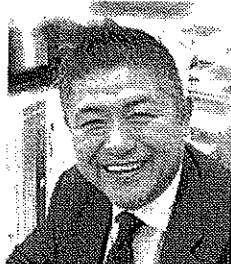
「立地」をマトリックスで整理
土地活用の方向性を複眼で示す

住宅のための施設が良い場合もあるだろう。
(4)は「農業立地」。ここは売却自体も困難、また賃貸住宅を建てても需要がない場合がほとんどだ。市街化調整区域で建築不可かもしれない。貸農園や貸コートなど楽しみの場合、学

(6)再建築不可という順番になる。
マンション立地にある更地や自宅敷地なら、売却も含めた土地活用の選択肢は多く、建築費を含めた事業コストの回収も容易だ。住宅立地の借地権であれば、底地の権利の買い取り交渉を行って所有権にしたり、共同で売却して現金化した

貸農園や貸コートなど楽しみの場合、学

共同で売却して現金化した



猪俣淳 (CFネットGM)・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

建築提案をする際、こういった整理を最初に行い、おまその方向性を出しておくこと、そのおとの話の進め方がスムーズになるのだ。