

# 週刊住宅

(5) 2012年(平成24年)11月26日 週

今回から何回かに分けて、実際に建築提案をする際のステップについて触れたいと思う。

具体的な例題として、「4室中核動1室・築年数不詳・木造2階建て・重層長屋」という物件で実際にあった複数(現状・テラス

## CFネッツ流 家実践塾

ハウス・戸建賃貸・アパート)の代替案の検討をこのように行っていたかということを紹介しよう。

基本条件は以下の通りだ。

①駅徒歩10分程度でワンルーム需要は弱い地域の敷地はセツトバック後143

48

### 収益物件の建築で知っておくべきこと④

平方(約43坪)のほぼ正方形③1種中高層・建ぺい率60%/容積率200% (ただし道路幅員4.5m未満のため容積160%) ④現況建物は約23平方×4戸 ⑤路線価は「150D(1平方当たり15万円・借地権割合D)」。

売却を建物付きの投資物件にするのか、更地にするのかはその物件によって異なる。空室率75%の古長屋を投資で買う人は少なそうだから、今回は後者の更地で考える。

更地価格を仮に路線価+0.8で考えると15万円+0.8×143平方=2229万円が譲渡益となる。

長期譲渡税率が20%なので、譲渡所得税は446万円。つまり、この物件の入居者を立ち退かせて更地にして売却して税金を払うと、手元には1917万円の現金が残るといことになる。これがEgである。

満室の場合は家賃月額2万円×4室×12カ月=年間

## まず売却後の収支を知る

### 経費と税金をシミュレーション

析」。これがすべての代替案の元になるモノサシとなる。まず知りたいのはこの物件を売ったらいくらの現金になるかということだ。これをキャッシュ持分(Eg)と言いが、要はこの物件にはいくらの現金が自己資金として投資されているのかという判断をするわけだ。

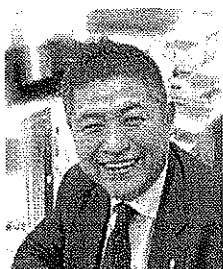
683万円。ここから、様々なコストを差し引く。

仲介手数料などの売却経費4%(107万円)、解体費用=坪単価3万円+整地(100万円)、測量費用=50万円、立ち退き費用=占有面積×路線価×借地権割合×借家権割合と仮定(63万円)、ローン残

96万円が見込める物件だが、75%の空室率だから実際は年間24万円。

固定資産税(土地6万円+建物1万円)7万円と管理費年間6万円を差し引くと正味の年間収入(NOI)はわずか11万円である。

自己資金の利回りは0.6%と非常に効率の悪い投資になっていることがわかるだろう。



猪俣淳CFネッツG.M. 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)

実務・法律・資格