

今回の訪問先は横浜の自動車工場だ。自動車が6台ほど入りそうなスペースに修理中の車が4台。それだけを見ると、繁盛してそうな感じがする。

3人の方が作業中。皆さんが同じつなぎを着ているので、どなたが相談者なのかは分からぬ。



「CFネッツの小林と申しますが、中間社長はいらっしゃいますか？」

車の下にもぐって作業していた50歳くらいの引き締まった方が出てきた。

「あ、小林さんね。田中さんからは聞いてますよ」

RC賃貸マンションの落とし穴

中間社長を紹介いただいた田中さんとは30年来の友人とのこと。工場片隅の事務室でじっくり話を聞かせてもらうことにした。

「いや、今年から一気に仕事が減っちゃってね。これまで役所の仕事も取れていたんだけど、今年はそれも駄目になっちゃった」

「ここの営業してきたメーカーの担当者に、こんなプランを入れさせたんだよ」

建築単価高いと収益圧迫

郊外は木造の方が有利な場合も

んだ。それでね、もう工場は閉めようと思っただよ。あと5年くらいは大丈夫だと思っていたんだけどね……」

「そう言いながら、大手建築会社の名前が入った図面ケースを渡してくれた」

「だから、この工場を壊してマンションでも建てようかと思っただよ。結構しつ

のだ。なぜ、こんなことに？

建築単価を見てみると、鉄筋コンクリートの建物としては、それほど高いわけではない。ただ、鉄筋コンクリートという建築単価の高い材料を使って、容積率い

膨れ上がっているのだ。これが、坪当たり賃料単価の高い都内の一等地なら建築費用をかけても十分回収できるのだが、それほど質料の取れないこの場所です。こうした建物を建ててしまつと、投下資金と賃料収入とのバランスがまったく取れなくなってしまうのである。

「容積率を余らせるプランを入れると」もつと大きい建物が建てられるだろうって怒られちゃうんだよね……」

小林雅裕(CFネッツ・土地家屋調査士・CPM・宅建士任者)

社内でシミュレーションを見ながら、「建築会社さん、なんでこんな提案するんだろっかね？」というところ、元某大手建築会社の社員がひと言。

「容積率を余らせるプランを入れると」もつと大きい建物が建てられるだろうって怒られちゃうんだよね……」

小林雅裕(CFネッツ・土地家屋調査士・CPM・宅建士任者)

小林雅裕(CFネッツ・土地家屋調査士・CPM・宅建士任者)