週刊住宅
2020年（令和2年）11月16日号
NO. 2934　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流
新・大家実践塾

129

「横浜駅に近い土地活相談」

買い替えより2倍の収益
役員を建て替え方針で説得

日本テナントサービス・早稲田さん（Wさん）のお客さまであるP社から、土地活用の相談があった。横浜駅近くの商業地に古いビルを所有しているが、2つのプランで悩まれている様子だった。1つ目は、このビルを売却して神奈川県内の候補地に新規ビルを建築するプラン（買い換えプラン）。2つ目は、この場所にビルを建て替えるプラン（横浜建て替えプラン）。細かい計算をするまでもなく、「建て替えの方が良いですよ」と提案した。

P社の担当は「私自身もそう思うのですが、他の役員をどう説得すればいいのか分からない」と返事。以下の観点から、資料を作成することにした。

1　経費の問題

買い換えプランの場合、現在の土地を売却する時に約4%、新たに土地を購入する時には約8%の経費が掛かる。譲渡益も出るので、それに対しても課税されてしまう（事業用資産の買い替えが使える事例ではあるが、免税になる訳ではないので、やはり余計なお金が掛かってしまう）

2　資産価値の問題

横浜駅近くの商業地など、買おうと思っても買えるものではない。これから価格が上がることさえ期待できる稀有な土地である。どうしても売却されるのなら、喜んで客付させていただくが、それは余りにもったいない。

対して、買い換えプランの対象地は、今は盛り上がっているが、ポテンシャルとしては横浜駅とは大きな差がある。

3　収益力の問題

どちらも商業地で、前面道路の幅員も同じくらいなので、ワンフロア40坪×3階建てまでの建物が建てられる。家賃の相場については、テナント系なので、専門の早稲田さん（Wさん）が調べてくれた。現在の場所は、飲食店需要があるところなので、1階で坪あたり2・5万円。2階、3階ともに坪2万円くらいとのこと。対象地もそこそこ栄えてはいるが、やはり横浜よりは落ちて、1階で坪2万円、2階、3階はともに1万円くらいとのことだ。

4　収益効率の問題

どの条件を見ても、横浜の土地が、対象地よりも上回っている。ただ、それだけで横浜建て替えプランに投資価値があると言えるわけではない。横浜建て替えプランの収益力が、対象地の収益力の2倍あったとしても、例えば横浜駅土地の価格が対象地の4倍であるのならば、買い換えプランの収益効率の方が上回ると予想される。ただ、土地の売買事例などを調べてみると、横浜駅土地の価格は対象地の1・5倍程度。収益力ほどの差はない。

これらの要素から、ソフトでシミュレーションしてみた。そのソフト「かまかんフリー」（http://souzoku-tool.club/kamakan.html）で具体的な数値をはじいてみると、税引き後キャッシュフローで建て替えプランの方が、買い換えプランの倍くらい得られることが分かった。以上のことを提案した。

■鎌倉鑑定　小林雅裕