

2011年(平成23年)11月28日

（現状駐車場）。4階建て80坪、25坪2000万円で現金購入した商業地域の角地（①の事業、少なくとも②投資分析③市場分析④法的制限の3つの側面は押さえる必要がある。）ビル建築相談【ケース1】地方駅前の



収益物件の建築で知っておくべきこと

2

坪の賃貸ビル建築を検討したいという相談があった。

や固定資産税・管理費・光熱費といった運営費を差し

12・5万円。

円は手元に残る。土地購入時にかかったコストは12

アパート・マンションといった収益物件を建てると、どうしても全体のボリュームやデザインあるいはグレードといった側面に焦点が当たられがちだ。マイホームなら好みの問題として片付けられるのだが、収益物件の建築はいわばひと

坪の賃貸ビル建築を検討したいという相談があった。小規模建築は建築単価が割高になる。仮に坪単価100万円として建築費は8000万円。土地代込みで1億円。一方、賃料調査結果は坪6000円。ビルレバーター・階段室・エントランスといった賃料が

や固定資産税・管理費・光熱費といった運営費を差し引くので、正味収入(NO I)はさらに減る。しかし、1億円の物件にも登記料・取得税・手数料など取得コストが発生する。

12・5万円。
重ねてこの物件の期待利回り(キャップレート)が仮に8%（表面利回り）が弱程度だったとする。このビルの価値はネットで入367・5万円+8%×約4600万円（運営第一回参照）。1億700万円の取得額に対し、6100

円は手元に残る。土地購入時にかかったコストは120万円程度だから、先ほどと同様に投資利回りの計算をするべし。（1992万円÷22万円）÷（2000万円+120万円）= 約8%。

「建てない」が最善の場合も現実踏まえた投資分析を

現実踏まえた投資分析を

め、実際に貢せる面積は全体の85%（レンタブル比）程度になる。

$$= 3367 \cdot 5 \text{万円} \div 1 \text{億} \\ = 3 \cdot 43\% \text{となる}$$

万円の損失が発生してしまった。相続対策であつたとしても、節税より損失の方が大きくなるはずだ。

収益物件の建築では「そもそも論での失敗」「第一ボタンの掛け違い」が数多く見受けられる。コンサルをする方も、受ける方も、そのあたりを十分に注意す

発生しない部分があるため、実際に貰せる面積は全体の85%（レントブル比）程度になる。

$$= 367 \cdot 5 \text{万円} \div 1\text{億}700\text{万円} = 3 \cdot 43\%$$

万円の損失が発生してしまった。相続対策であつたとしても、節税より損失の方が大きくなるはずだ。

ちなみに、現状は8台分の駐車場として貸している。

収益物件の建築では「そもそも論での失敗」「第一ボタンの掛け違い」が數多く見受けられる。コンサルをする方も、受ける方も、そのあたりを十分に注意すべきだ。

8% > 1ヶ月に約330万円。投資額1億円に対し
て表面利回り4・9%の投
資といつてよいになる。
実際は、ここから空室損

また 建築費8000万円を金利2%・30年返済で借りた場合、年間返済は355万円になるから、手取り収入（税引前）はわずか

年間の燃料費は駆前といふことであり1台2万円で、年間収入192万円。固定資産税や管理会社に支払う手数料を差し引いても170万

建築工房代表取締役・猪俣淳（1級建築士・不動産コンサルタント・CPMほか建築、不動産、金融など関連資格22種を取得）