

週間住宅

2012年(平成24年)10月15日

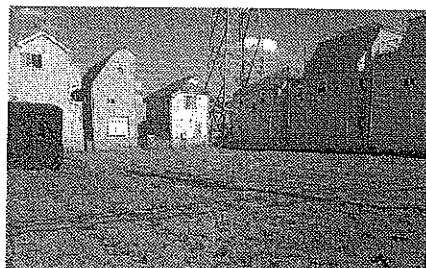
(4)

「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



住民のための施設が良い場合もあるだろう。

(6)再建築不可という順番になる。

(4)は「農業立地」。これは売却自体も困難、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、学びの場、あるいは墓苑やペット園なども考えられ

る。ただし、初期費用が多いと投資回収が困難になり、むといいかかもしれない。

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

「土地」をマトリックスで整理 土地活用の指向性を複眼で示す

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どうかと、それをマトリックスにして整理しておぐと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)

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」。(3)では戸建賃貸もしくはテラスハウスかもしれな

が良いケースもある。高齢者、児童、医療など、地域

(1)更地、(2)自宅敷地、(3)貸家建付地、(4)借地権、(5)底地、

一方、Y軸には土地の利用形態による「活用のしやすさ」を置く。

(1)更地、(2)自宅敷地、(3)貸家建付地、(4)借地権、(5)底地、

1. 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、児童、医療など、地域

2. 一方、Y軸には土地の利用形態による「活用のしやすさ」を置く。

3. 一方、Y軸には土地の利

オーナー・投資家

2. 一方、Y軸には土地の利用形態による「活用のしやすさ」を置く。

3. 一方、Y軸には土地の利

4. 一方、Y軸には土地の利

5. 一方、Y軸には土地の利

6. 一方、Y軸には土地の利

7. 一方、Y軸には土地の利

8. 一方、Y軸には土地の利

9. 一方、Y軸には土地の利

10. 一方、Y軸には土地の利

11. 一方、Y軸には土地の利

12. 一方、Y軸には土地の利

13. 一方、Y軸には土地の利

14. 一方、Y軸には土地の利

15. 一方、Y軸には土地の利

16. 一方、Y軸には土地の利

17. 一方、Y軸には土地の利

18. 一方、Y軸には土地の利

19. 一方、Y軸には土地の利

20. 一方、Y軸には土地の利

21. 一方、Y軸には土地の利

22. 一方、Y軸には土地の利

23. 一方、Y軸には土地の利

24. 一方、Y軸には土地の利

25. 一方、Y軸には土地の利

26. 一方、Y軸には土地の利

27. 一方、Y軸には土地の利

28. 一方、Y軸には土地の利

29. 一方、Y軸には土地の利

30. 一方、Y軸には土地の利

31. 一方、Y軸には土地の利

32. 一方、Y軸には土地の利

33. 一方、Y軸には土地の利

34. 一方、Y軸には土地の利

35. 一方、Y軸には土地の利

36. 一方、Y軸には土地の利

37. 一方、Y軸には土地の利

38. 一方、Y軸には土地の利

39. 一方、Y軸には土地の利

40. 一方、Y軸には土地の利

41. 一方、Y軸には土地の利

42. 一方、Y軸には土地の利

43. 一方、Y軸には土地の利

44. 一方、Y軸には土地の利

45. 一方、Y軸には土地の利

46. 一方、Y軸には土地の利

47. 一方、Y軸には土地の利

48. 一方、Y軸には土地の利

49. 一方、Y軸には土地の利

50. 一方、Y軸には土地の利

51. 一方、Y軸には土地の利

52. 一方、Y軸には土地の利

53. 一方、Y軸には土地の利

54. 一方、Y軸には土地の利

55. 一方、Y軸には土地の利

56. 一方、Y軸には土地の利

57. 一方、Y軸には土地の利

58. 一方、Y軸には土地の利

59. 一方、Y軸には土地の利

60. 一方、Y軸には土地の利

61. 一方、Y軸には土地の利

62. 一方、Y軸には土地の利

63. 一方、Y軸には土地の利

64. 一方、Y軸には土地の利

65. 一方、Y軸には土地の利

66. 一方、Y軸には土地の利

67. 一方、Y軸には土地の利

68. 一方、Y軸には土地の利

69. 一方、Y軸には土地の利

70. 一方、Y軸には土地の利

71. 一方、Y軸には土地の利

72. 一方、Y軸には土地の利

73. 一方、Y軸には土地の利

74. 一方、Y軸には土地の利

75. 一方、Y軸には土地の利

76. 一方、Y軸には土地の利

77. 一方、Y軸には土地の利

78. 一方、Y軸には土地の利

79. 一方、Y軸には土地の利

80. 一方、Y軸には土地の利

81. 一方、Y軸には土地の利

82. 一方、Y軸には土地の利

83. 一方、Y軸には土地の利

84. 一方、Y軸には土地の利

85. 一方、Y軸には土地の利

86. 一方、Y軸には土地の利

87. 一方、Y軸には土地の利

88. 一方、Y軸には土地の利

89. 一方、Y軸には土地の利

90. 一方、Y軸には土地の利

91. 一方、Y軸には土地の利

92. 一方、Y軸には土地の利

93. 一方、Y軸には土地の利

94. 一方、Y軸には土地の利

95. 一方、Y軸には土地の利

96. 一方、Y軸には土地の利

97. 一方、Y軸には土地の利

98. 一方、Y軸には土地の利

99. 一方、Y軸には土地の利

100. 一方、Y軸には土地の利

101. 一方、Y軸には土地の利

102. 一方、Y軸には土地の利

103. 一方、Y軸には土地の利

104. 一方、Y軸には土地の利

105. 一方、Y軸には土地の利

106. 一方、Y軸には土地の利

107. 一方、Y軸には土地の利

108. 一方、Y軸には土地の利

109. 一方、Y軸には土地の利

110. 一方、Y軸には土地の利

111. 一方、Y軸には土地の利

112. 一方、Y軸には土地の利

113. 一方、Y軸には土地の利

114. 一方、Y軸には土地の利

115. 一方、Y軸には土地の利

116. 一方、Y軸には土地の利

117. 一方、Y軸には土地の利

118. 一方、Y軸には土地の利

119. 一方、Y軸には土地の利

120. 一方、Y軸には土地の利

121. 一方、Y軸には土地の利

122. 一方、Y軸には土地の利

123. 一方、Y軸には土地の利

124. 一方、Y軸には土地の利

125. 一方、Y軸には土地の利

126. 一方、Y軸には土地の利

127. 一方、Y軸には土地の利

128. 一方、Y軸には土地の利

129. 一方、Y軸には土地の利

130. 一方、Y軸には土地の利

131. 一方、Y軸には土地の利

132. 一方、Y軸には土地の利

133. 一方、Y軸には土地の利

134. 一方、Y軸には土地の利

135. 一方、Y軸には土地の利

136. 一方、Y軸には土地の利

137. 一方、Y軸には土地の利

138. 一方、Y軸には土地の利

139. 一方、Y軸には土地の利

140. 一方、Y軸には土地の利

141. 一方、Y軸には土地の利

142. 一方、Y軸には土地の利

143. 一方、Y軸には土地の利

144. 一方、Y軸には土地の利

145. 一方、Y軸には土地の利

146. 一方、Y軸には土地の利

147. 一方、Y軸には土地の利

148. 一方、Y軸には土地の利

149. 一方、Y軸には土地の利

150. 一方、Y軸には土地の利

151. 一方、Y軸には土地の利

152. 一方、Y軸には土地の利

153. 一方、Y軸には土地の利

154. 一方、Y軸には土地の利

155. 一方、Y軸には土地の利

156. 一方、Y軸には土地の利

157. 一方、Y軸には土地の利

158. 一方、Y軸には土地の利

159. 一方、Y軸には土地の利

160. 一方、Y軸には土地の利

161. 一方、Y軸には土地の利

162. 一方、Y軸には土地の利

163. 一方、Y軸には土地の利

164. 一方、Y軸には土地の利

165. 一方、Y軸には土地の利

166. 一方、Y軸には土地の利

167. 一方、Y軸には土地の利

168. 一方、Y軸には土地の利

169. 一方、Y軸には土地の利

170. 一方、Y軸には土地の利

171. 一方、Y軸には土地の利

172. 一方、Y軸には土地の利

173. 一方、Y軸には土地の利

174. 一方、Y軸には土地の利

175. 一方、Y軸には土地の利

176. 一方、Y軸には土地の利

177. 一方、Y軸には土地の利

178. 一方、Y軸には土地の利

179. 一方、Y軸には土地の利

180. 一方、Y軸には土地の利

181. 一方、Y軸には土地の利

182. 一方、Y軸には土地の利

183. 一方、Y軸には土地の利

184. 一方、Y軸には土地の利

185. 一方、Y軸には土地の利

186. 一方、Y軸には土地の利

187. 一方、Y軸には土地の利

188. 一方、Y軸には土地の利

189. 一方、Y軸には土地の利

190. 一方、Y軸には土地の利

191. 一方、Y軸には土地の利

192. 一方、Y軸には土地の利

193. 一方、Y軸には土地の利

194. 一方、Y軸には土地の利

195. 一方、Y軸には土地の利

196. 一方、Y軸には土地の利

197. 一方、Y軸には土地の利

198. 一方、Y軸には土地の利

199. 一方、Y軸には土地の利

200. 一方、Y軸には土地の利

201. 一方、Y軸には土地の利

202. 一方、Y軸には土地の利

203. 一方、Y軸には土地の利

204. 一方、Y軸には土地の利

205. 一方、Y軸には土地の利

206. 一方、Y軸には土地の利