



Photo

～今月の写真～

京都市上京区のデイサービスセンター。宝永二年(1704年)より312年続いた商人のお屋敷を再生したそうです(施設HP参照)。介護施設としての機能だけでなく、長くこの地に暮らしてきた高齢者に、想いや安らぎも提供しているような気がします。

撮影：2015年3月 西島 昭



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤 一世

300年前の建物が介護施設として再生

ここ数年、東南アジアを中心とした訪日外国人観光客が年々増加しています。

日本の文化や歴史を感じられる京都も同様で、昨年外国人宿泊客数が史上最高の113万人となり、対前年比が日本全体の訪日外国人伸び率を上回りました。

京都では、昨年リッツカールトンがオープンするなど、高級ホテル開業ラッシュの波が押し寄せている一方で、外国人向けの低額の旅館や民宿も増えています。その中に多いのが町屋を再生して宿泊施設としたものです。

町家本来の木の温かみを活かした建物再生は、前号で紹介した「古い建物の活用」に加え、昔からの街並みを維持しているという意味でも参考になります。

京都に対して人が抱くイメージを大切にしてきた結果、観光客の心を惹きつけ、さらに街の活性化にもつながっているのだと思います。

実際に、京都を訪れた外国人への満足度アンケートでは「街の綺麗さ」「治安」「寺院・名所」に続いて「風景・街並み」が四位に入っています。仏閣や寺院などが見所だと思いがちな京都ですが、訪れる機会があつたらぜひ街なかにも足を運び、街並みの雰囲気を感じてみてはいかがでしょうか。

土地有効活用は「立地」がすべて

「アパートを建てたいけれど大丈夫だろうか」お客様から度々耳にするご相談です。これに対するお答えは「建てた方がいい」となる場合と「建てない方がいい」となる場合があります。この違いは「立地」にあります。土地有効活用に一番重要なのは建物の外観や間取りの前に「立地」です。マンション経営は相続発生後も続く長期間の事業です。また築20年を超えると空室や修繕費税金の負担が増え、税引後の手取りがマイナスとなることも多くあります。評価額が下がり相続税は節税できたとしても、その後の経営がうまくいかなければ結果的に相続人を苦しめることになりま

す。それを避けるためには、建築費に見合うだけの収入がなければなりません。それを計算したのが図1です。

収入、つまり賃料の相場は、立地によって異なります。都心部と郊外では三倍ほどの開きがある場合もあります。しかし、建築費は立地によって変

わることはありません。特に現在は建築費が高騰しており、事業性がある賃貸経営が実現するエリアは狭くなっていると言えます。ちなみに、田園都市線で見ると図2のような結果となりました。

不動産には立地以外にも個別要件があり、すので個々の検証も必要となりますが、立地が悪く場合には好立地不動産に組み換えるなどの方法もあります。土地活用の際には、そこが長期的に安定した収益を上げられる「立地」かどうかの見極めが重要です。

図1 工事費と賃料の関係

表面利回り **12%**

(当社の事業収益性推奨基準・年間)

工事費

- ①マンション 坪単価 **110万円**
- ②低層住宅(木造) 坪単価 **90万円**

賃料坪単価×12ヶ月

$$\frac{\text{工事費} \text{ ①110万} \times 12 \text{ヶ月}}{\text{坪単価} \text{ ②90万}} = 12\%$$

(※一棟のうち共用部分 10%として)

利回り12%を確保する月額賃料坪単価は

- ①マンション 坪単価 **12,000円以上**
- ②低層住宅(木造) 坪単価 **10,000円以上**

図2 東急田園都市線 駅別賃料相場と坪単価

▶各駅徒歩10分以内 1LDK・2DK 43㎡前後の物件の平均 *賃料相場データは「HOMES」ホームページより

	渋谷	駒沢大学	用賀	溝の口	あざみ野	青葉台	中央林間
賃料/月	23.5万	16.1万	16.1万	12.6万	10.8万	11.0万	8.5万
坪単価	1.8万	1.2万	1.1万	1.0万	0.8万	0.8万	0.6万
①利回り(マンション)	18%	12%	11%	10%	8%	8%	6%
②利回り(低層住宅)	22%	15%	13%	12%	10%	10%	4%

不動産経営スクールのご案内

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

受講料

初回のみ無料

(2回目以降の方は4千円)

※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトでご確認下さい。

■定員

各講座先着6名(事前予約制)

お申込み方法

【インターネット】

<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 🔍 検索

または

【お電話】

株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

個別無料相談会 特別企画

司法書士が個別で相談にお応え!
「遺言書作成」個別アドバイス会

伝えたい思いがある、トラブルを避けたい...など大切な家族のための相続対策として遺言という方法があります。司法書士に疑問や不安な点を質問・相談しながら遺言書を作成することができます。

■日時

4月24日(金) 10:00~12:00

*1組約30分 時間は事前に指定させて頂きます

■相談料 無料

■アドバイザー

司法書士
衛藤洋史先生

(司法書士法人
サン合同事務所)



【毎月先着5名様】

不動産コンサルタント・税理士による
個別無料相談会

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々なお悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスいたします。

■日程

3月25日(水)

4月10日(金)・18日(土)・22日(水)

*時間は全て10時~12時 1組1時間

■相談員

西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)
谷口盛二 (株式会社市萬 税理士)



過去の相談会の様子