※週刊ビル経営
平成22年4月19日号　11面掲載記事

して居抜きに適しているのかどうかをしっかりと見極める必要があるでしょう」（大桑氏）

空室期間の短縮が図れる、退去時の原状回復コストが軽減できる、出店時の初期費用が軽減できるなど、うまく成約につながれば、オーナー・売主・買主の3方にとってもメリットのある居抜きではあるが、そのメリットばかりに目を向けていては危険である。退去時には現状回復をしてから返してもらうという、契約書に定められた権利を放棄してまで導入するメリットがあるのかどうかは、慎重に検討する必要があるだろう。

▲店舗そのままオークション

が長く入居し続けて
いることが理想ですか
レポートを参考にす
地域のニーズに合致
、自身の物件にとっ
適な業種を選択する
が可能になります。
、現在保有されてい
件の価値を、客観的
断するための材料と
もこのレポートは有
すので、多くの方々
くご支持いただいて
す。

低額投資でリスク軽減

狭小地活用事例

スピードとコストの効率化図る木造平屋の建築物件

都内一等地や周辺に大きなマーケットを擁しながらも、有効活用されてない土地がある。その要因としては様々な理由が考えられるが、このような場合、仮にビルなどを建ててもテナント付けが困難であるなど、建築リスクを抱えているケースが多い。ここでは、建築コストを抑え、工期を短くすることで、そのリスクを最大限軽減させている取組みを紹介しよう。

利回り45%も実現可能

ラクテンポ（東京都渋谷区）が、東京・日本橋に開発した飲食店舗は、都内では珍しい木造平屋の物件だ。主要道路から更に奥まった路地裏にあり、前面道路が狭く車が入りにくいため、駐車場利用も難しかったこの土地に、オーナーと締結した事業用借地権設定契約の下、1600万円を投資して木造平屋の「ラクテンポ001」が建設された。

「建築コストを必要最小限に抑えながらも、1日も早く遊休地を有益地へと生まれ変わらせるために、木造平屋という様式を選択しました。木造建築の場合、鉄骨造の建物よりも材料費を安価に抑えることができますが、そのために、敷地面積を100㎡未満の99・99㎡としているのがポイントです。商業地域においては防火に関する厳しい法規制が設けられていますが、100㎡未満であれば「準耐火建築物」が適応され、建物を木造にすることができるからです」（代表取締役　野原正哉氏）

▲野原正哉氏（左）と東秀信氏（右）

物件は2つの区画に分けて、それぞれ30万と35万円とでレストランに賃貸している。ラクテンポの投資利回りは23%を想定しており、投資額は約3カ月で回収が可能。また、土地所有者の店舗用物件を建設する場合には利回りは45%に達するのだという。

▲前面道路が狭い

全体的なコストを抑えることで、賃料を相場よりも安くすることができ、テナント誘致の可能性が広がる。事実、同物件においては、周辺相場のおおよそ半額程度での賃料設定ができているのだという。また、空室リスクを軽減できると同時に、投資資金の回収が早期に行えるという点も魅力の一つだ。

従来、不動産開発を行う際には、容積率目いっぱいまで建物を建てて、可能な限りレンタブルスペースを広く作ることで収益率を高めるというものが一般的である。しかし全ての案件に、必ずしもこの考え方が最適とは言えない。例えビルを建ててもテナント付けがうまくいかない限りは、建築コストや維持費がかさむだけの負の財産となってしまう。新しく開発を行う際には、立地や周辺環境を踏まえた上での相応のリスクヘッジを検討すべきだろう。

▲木造平屋のラクテンポ

【ラクテンポ001】概要

所在地	東京都中央区日本橋本石町4丁目4番16号
構造	木造平屋建
敷地面積	147.48㎡
建築面積	99.99㎡
延床面積	99.99㎡
用途	飲食店舗