

小規模商業地不動産有効活用

住所	神奈川県川崎市		
面積	97㎡	用途	住宅用地→店舗用地

課題

- 土地面積は約100㎡と小規模
- メインの通りからは1本横道に入った立地
- 所有者希望の5階建てのプラン（1階店舗・2～5階住戸）では収支が良くない

ご提案内容

- 活用法に関し、7パターンの活用法比較表を作成 最終的には2階建て・一棟貸しを最大収益率案件としてご提案
- 建築前にテナント募集を行い、需要を見極めて実施
- 将来を考え様々な用途のテナントが利用できる仕様に
- 配管等は建物の外側に配置しメンテナンスを容易に
- 将来隣地の自己所有地と合わせた活用が可能な計画としておく

結果

建築前に想定以上の賃料で歯科医院との賃貸借契約締結が完了
共用部がないため建物管理費が不要
相続税軽減額 約450万円
キャッシュフロー マイナス30万円/年

Before

7パターンの活用方法の収支資産・ご提案

- ・5階建賃貸マンション
- ・3階建賃貸マンション
- ・2階建木造アパートの建築
- ・貸戸建を建築
- ・2階貸店舗
- ・貸駐車場
- ・現状のまま ...



After

2階建、一棟貸しを選択 (共用部なし、建物管理費不要)

↓
建築前のテナント誘致
(歯科医院と賃貸借契約)
利回り16%

