

# 狭小間の自宅が稼ぐ720万

## 家賃収入 約60万

木造2階建てからの1棟ビル建替え実例

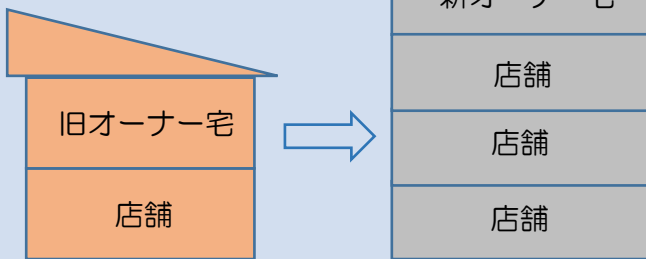
70.5坪 鉄筋コンクリート造 5階建て

ご家族で営んでいた店舗を、今回店舗付き住宅に建替えました。5階建てのうち上階の4階・5階部をご自宅にし、下階の1階～3階部が賃貸店舗です

### 安定収入と新築

相続を機会に老朽化した建物を解体し5階建ての鉄筋コンクリート造に建替え。

また、低金利を利用し事業用ローンにする。



### ■収支計画

今回5階建ての上階を自宅、下階1～3階までを店舗として計画。収益は3フロア。計画を立てる上で、建物の1/2を自宅が占めると収益は期待できません。ここは商業立地の条件も兼ね合わせ、また建設費用とのバランスも考え約1/3の比率で計画。その結果が右の表。

### ■成功秘訣

**第1に資金計画です。**重要なのは何処でどれだけ借りるか、です。これだけで年間の収支が変わってきます。しかし、借入はどこ金融機関でも出来るとは限りません。借主の条件により借入不可だったり、金利が高かったりもします。  
**第2は建設費用です。**施工会社によりまたは建物形状により価格も変わってまいります。  
**第3は適正価格でより早く入居を決めることです。**

お客様の状況に合わせて資金計画から1棟運営までをランドネットがサポート致します。

### ■建物仕様

工事種別：新築（建替え）  
 構造種別：鉄筋コンクリート  
 用途地域：商業地域  
 用途：店舗付き専用住宅  
 階数：5階建て  
 防火地域：防火  
 敷地面積：68.55㎡  
 建築面積：50.82㎡  
 延床面積：233.20㎡  
 1階床面：46.62㎡  
 2階床面：50.82㎡  
 3階床面：50.82㎡  
 自宅床面：84.94㎡

工期：2015.12～2016.7

※商業地特有の狭小間（出入り口の幅が狭いこと）の敷地に建てるプランにより建設費用と家賃収入が変わる。高く建てれば費用は上がるが収入もアップします。どこに収支を合わせるか、このバランスが非常に大切です。

### 実質収支計算

	収入部	支出
収入総額	¥ 615,600	
共益部経費(概算)		¥ 25,000
管理費(5%)		¥ 29,160
ローン支払い	(事業用ローン) 金利2.2%	¥ 343,758
合計	¥ 615,600	¥ 397,918
収支金額	¥ 217,682	

全体の流れ

相談

ヒアリング

プラン

契約

建築申請

入居募集

着工

完工

1棟運営

毎月収入

安定収入を手に入れたいと思われる方・お持ちの不動産にお困りの方  
 お気軽にご相談ください