



土地によって全然違う 十人十色の土地有効活用

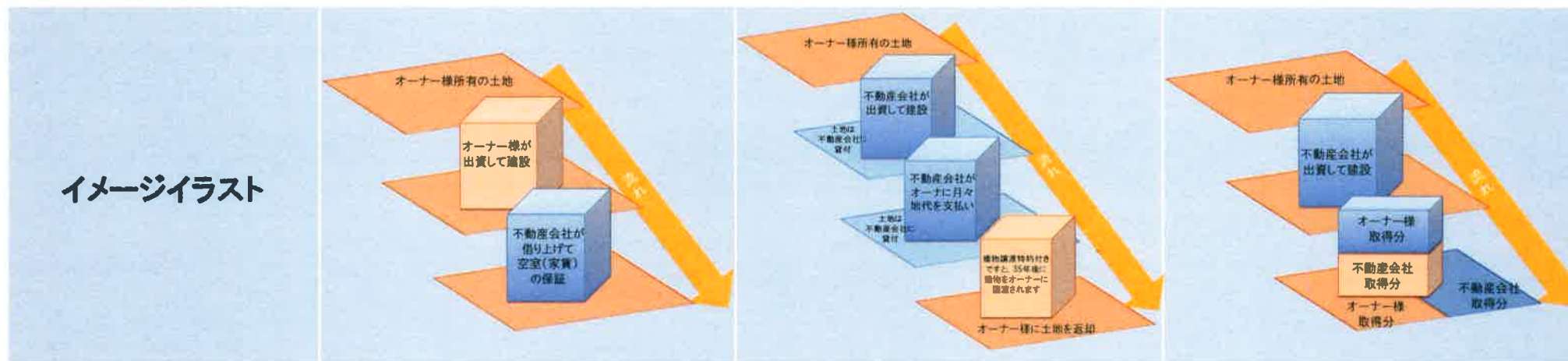
Architectural report

00 目次

- | | |
|------------------------|--------|
| 01 茜設計のご紹介 | ……P. 2 |
| 02 土地活用手法① 事業手法で選ぶ | ……P. 3 |
| 03 土地活用手法② 土地で選ぶ | ……P. 4 |
| 04 建物を建てた後に、安定経営をする方法 | ……P. 5 |
| 05 安心・安全な建物をつくるためのポイント | ……P. 6 |
| 06 安定経営のための資金調達方法 | ……P. 7 |
| 07 土地活用の流れ | ……P. 8 |
| 08 茜設計での土地活用事例紹介 | ……P. 9 |

02 土地活用手法① 事業手法で選ぶ

事業手法	①サブリース	②定期借地権利用	③等価交換
説明	・長期間、建物を不動産会社に借上げてもらい、空室であろうがなかろうが、家賃の保証をするシステム	・35年間(鉄筋コンクリート造の場合)土地を不動産会社に貸して、土地代を定期的に得ることができるシステム	・オーナー様の土地に、不動産会社が建物を建て、その後に土地と建物を分割して所有するシステム
メリット	・空室でも家賃が安定して入る ・土地を手放さなくて良い	・安定して収入がある ・土地を手放さなくて良い ・資金調達の必要なし	・資金調達の必要なし
デメリット	・建築資金の借入れが必要 ・借上げ手数料を取られる	・35年間(建物が鉄筋コンクリート造の場合)土地が帰ってこない	・土地が共有の持ち物になる
建設費	・オーナー様 負担	・不動産会社 負担	・不動産会社 負担
土地の所有	・オーナー様	・オーナー様(不動産会社に一定期間貸した後に、土地は帰ってくる)	・オーナー様+不動産会社
事業運営	・委託	・委託	・オーナー様+不動産会社



上記は目安です。オーナー様にとって最適な土地活用の事業手法ご提案をいたしますので、お気軽にお問合せください

オーナー様の想いを形に！音大生専用マンション

このオーナー様は150坪の土地を所有されていて、そこには古いビルが建っていました。そしてこのビルの老朽化が進んでいたため「ビル建替えのタイミングで何か土地活用を検討したい」と弊社にご相談に来られました。

このオーナー様は趣味が音楽で、「大好きな音楽に関係のあることがしたい」、かつ「安定的な事業をしたい」という想いをお聞きました。土地調査をした結果、音大生専用のマンションをご提案させていただきました。若い音楽家の育成に携わることができて、このオーナー様は非常に喜ばれていました。

また、通常は音大生専用のマンションは防音設備に費用がかかり、初期投資がかなりの額になりますが、この工事費をコストダウンする提案でインシャルコストを安く抑えることができました。

「オーナー様の趣味」と「安定経営」と2つの想いが同時に上手くいった事例です。

土地：150坪
活用：学生向けマンション（音大生専用マンション）
資金調達：住宅金融支援機構の長期固定金利



Before



After