

一宮市新生三丁目土地の企画提案書

2004/1

春日井市六軒屋町2丁目174番地4

不動産コンサルティング オフィス ONE S

国土交通大臣認定

不動産コンサルティング技能登録者 篠田峰義

登録番号(3)第2526号

ワンズホーム ONE S HOME

愛知県知事免許(1)第20024号

一宮市新生三丁目土地についての提案

土地概要

- 土地面積 / 634.19㎡ (191.84坪)
- 所在地 / 一宮市新生三丁目6番の7
- 交通 / JR東海道本線「尾張一宮」駅徒歩5分、名鉄名古屋本線「新一宮」駅徒歩5分
- 都市計画 / 市街化区域 ○用途地域 / 近隣商業地域 ○建ぺい率 / 80% ○容積率 / 200%

当該土地の利便性と環境について

○当該地はJR東海道本線「尾張一宮」駅徒歩5分、名鉄名古屋本線「新一宮」駅徒歩5分圏内にあり、「名古屋」までJRで10分（新快速）、名鉄で15分（特急）のところに位置している。

JR「尾張一宮」駅、名鉄「新一宮」駅付近には生活利便施設が整っており、「名鉄百貨店」があり、ほかにも「ショッピング」、「公共施設」、「医療機関」、「金融機関」等々のすべてが整っている。

JR「尾張一宮」駅の停車本数（新快速停車駅）

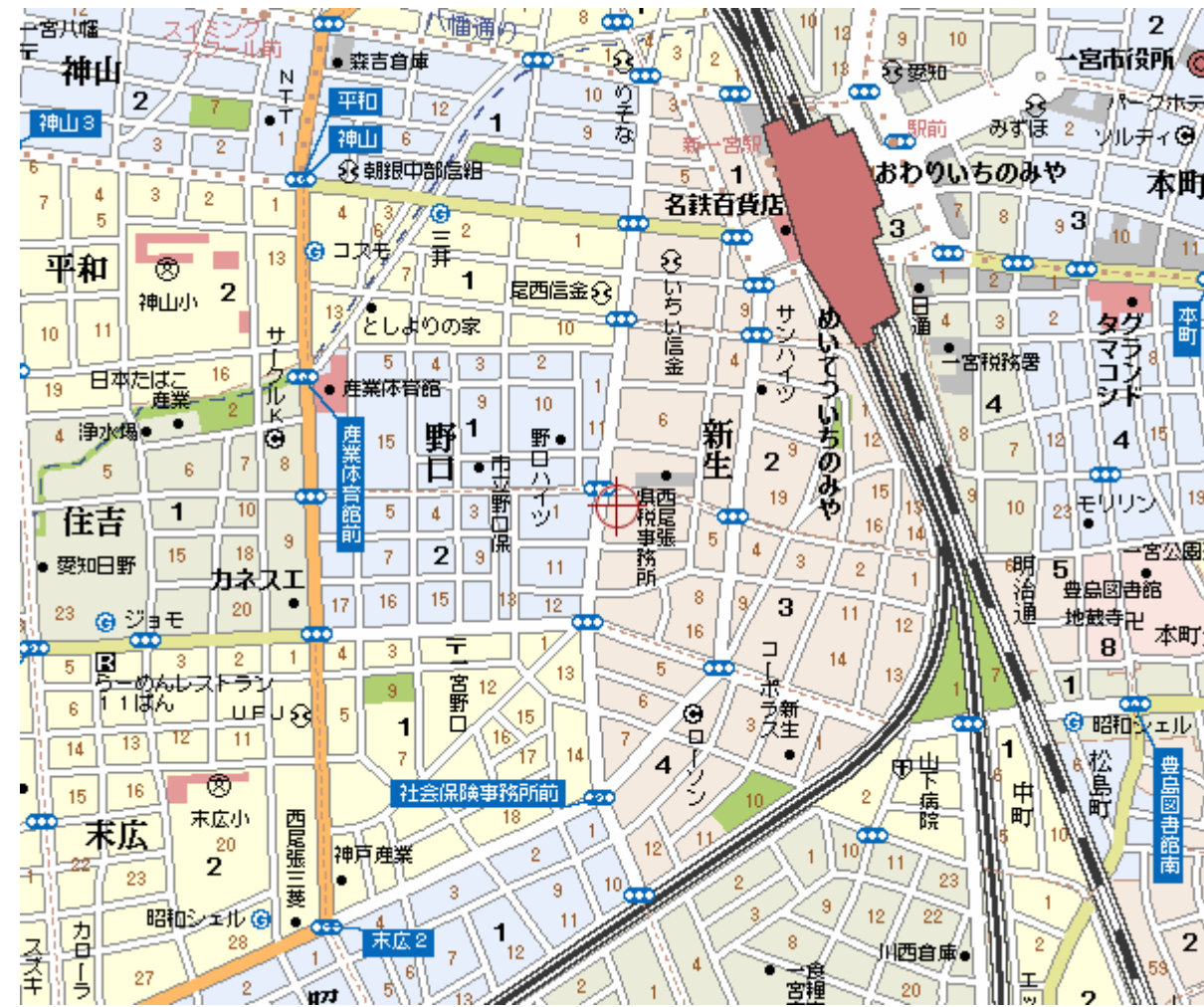
名鉄「新一宮」駅の停車本数（特急停車駅）

5:00	2本
6:00	4本
7:00	9本
8:00	10本
9:00	11本
10:00	9本
11:00	9本
12:00	8本
13:00	9本
14:00	8本
15:00	10本
16:00	8本
17:00	9本
18:00	9本
19:00	10本
20:00	8本
21:00	9本
22:00	7本
23:00	4本
24:00	1本

5:00	3本
6:00	10本
7:00	13本
8:00	16本
9:00	14本
10:00	12本
11:00	12本
12:00	12本
13:00	12本
14:00	12本
15:00	12本
16:00	12本
17:00	12本
18:00	12本
19:00	12本
20:00	12本
21:00	12本
22:00	11本
23:00	8本
24:00	6本

○小学校、中学校はともに徒歩圏内の距離にある。

当該土地の位置図



当該土地の現地

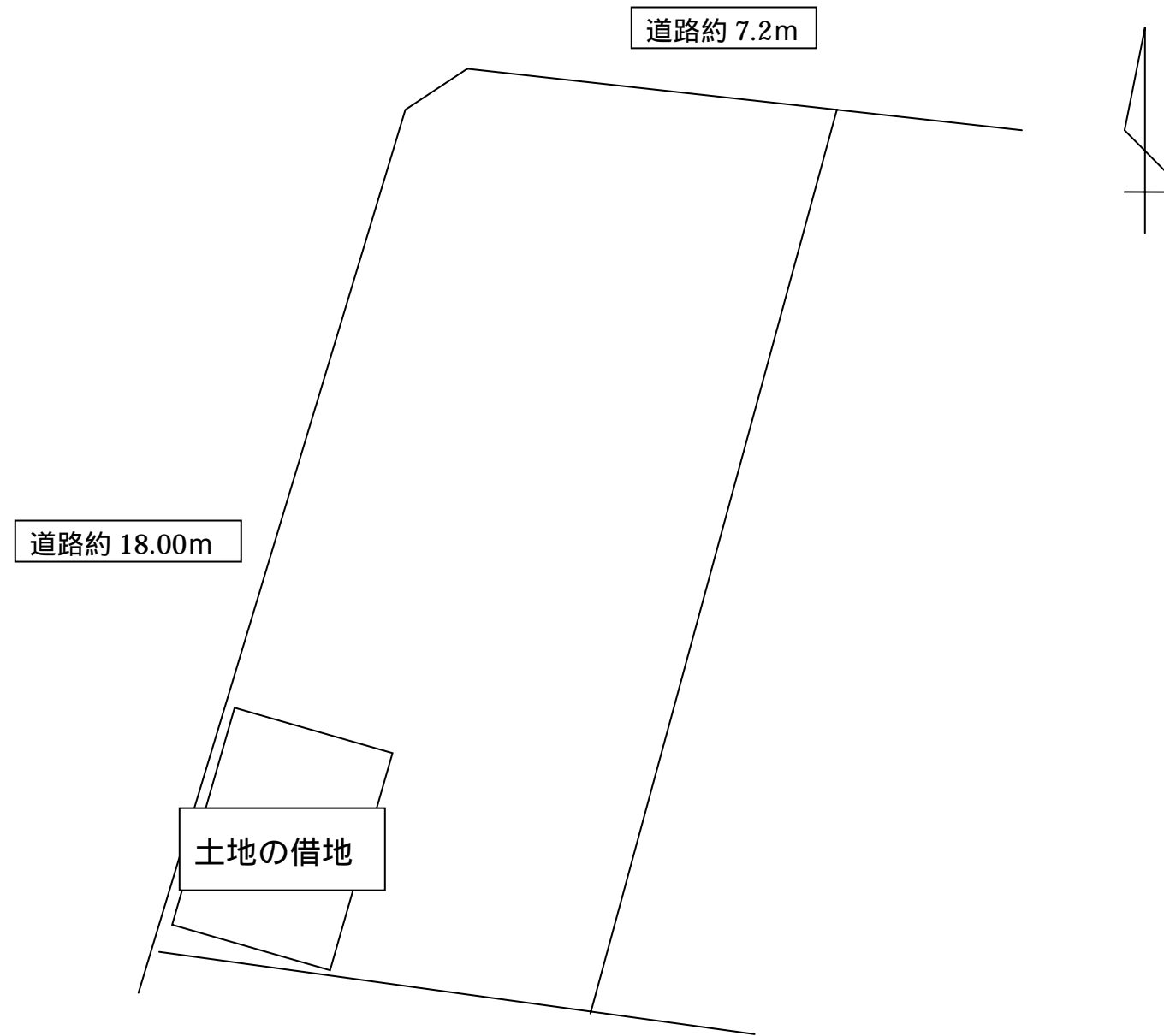


北側から撮影



南側から撮影

当該土地の形状



当該土地の利用方法

マンション用地

建売用地

ロード店舗用地

投資用賃貸用地

老人専用賃貸マンション用地

賃貸マンション用地

医院、クリニック用地

一般的な活用

等々が考えられるが、当該土地は公共機関の駅近と比較的閑静な住宅街を考慮した場合、マンション事業用地として事業を計画するデベロッパーに持ち込むことが最適である。

建築計画について

○当該土地の間口、土地形状からして2戸配列が可能である。

当該土地容積率200%からして7階の建物が可能である。

総戸数は14戸。

○ファミリー層向けの地域のため、3LDKと4LDKの間取り設定。

○「名古屋」駅までJRで10分、名鉄で15分であるが、地域特性からして駐車場は全戸分を確保。

当該土地の価格

マンション事業を計画するデベロッパー側の販売価格、採算計画等を目一杯考慮して坪当たり50万円が限界だと思われる。

総額にして、9,600万円が上限と思われる。

事業計画（売却）に当たっての問題点

南西側の借地人の建物を撤去しない限り、商品（土地）価値が下がり最適と思われるマンション事業用地としての活用ができない。

他に転用しようとしても同様の結果が生じ、価値が下がることは必至である。

時間がかかっても土地の借地人を退去させることが最良の方策である。

退去の方法・条件等

賃貸借契約書の内容、賃料の滞納金額、賃料の滞納期間等を整理して土地の借地人に対して退去条件を提示する。

退去までの猶予を6ヶ月間の期間を与える。

通達から退去までの猶予期間の賃料（6ヶ月分）の免除と退去費用の補償額（100万円程度）を提示する。この場合、賃料の滞納額を含んでいる旨を伝える。

直接、土地の借地人に折衝する。

状況に応じては、配達内容証明書を郵便にて送付する。

内容如何によっては、近隣の賃貸アパートへの入居費用および賃貸アパートの賃料（2年間程度）を負担する条件を提示する。

総費用の心積り額は200万円程度を考慮しておく必要がある。この場合も、賃料の滞納額を含んでいる旨を伝える。

当方で、退去先の賃貸アパートを用意することも必要である。

場合によっては、追加の補償額を提示することも一考。この場合も、賃料の滞納額を含んでいる旨を伝える。

賃料の滞納に対しては小額訴訟

小額訴訟でかかる費用は、申し立ての時に必要となる収入印紙代（500～3,000円）と郵便切手代約4,000円程度。

訴訟額は300,000円以内。

名古屋弁護士会あっせん・仲裁センター

あっせん・仲裁申立を利用する方法もある。

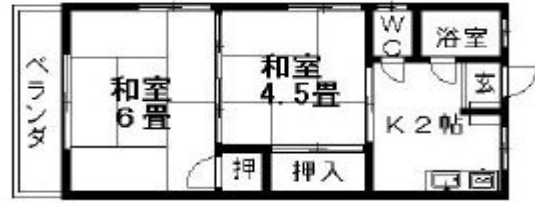
土地の賃貸借に関しては貸主側にとっては不利な点が多々あり、上記の小額訴訟およびあっせん・仲裁申立は逆効果を生み、貸主側にとっては有効な手段とは考えにくい。

しかし、土地の借地人側をけん制する表現の中で活用することは十分効果はあると思う。

ケース1．総費用の概算

一宮市新生2丁目

38,000円×26ヶ月分(敷金含む)	988,000円
礼金	120,000円
その他補償費	892,000円(賃料の滞納額を含む金額)
計	2,000,000円



ケース2．総費用の概算

一宮市平和町1丁目

40,000円×27ヶ月分(敷金含む)	1,080,000円
礼金	40,000円
その他補償費	880,000円(賃料の滞納額を含む金額)
計	2,000,000円



マンションの売り値検証

マンション

売り値(専有坪単価)検証 < 200% >

土地面積	192	坪				
土地単価	500	千円 / 坪				
土地原価	500	千円 / 坪	192	×	1.06	101,760 千円
建物原価	192	坪 ×	200	470	千円 / 坪	180,480 千円
専有面積	192	坪 ×	200	0.85		326 坪
売上総額	101,760	+	180,480	÷	0.8	352,800 千円
専有単価	352,800	千円 ÷	326	坪		1,081 千円 / 坪

税込目安

分譲戸数 14 戸

マーケットについて

○一宮市の供給状況と推移

1996年	11件	286戸
1997年	11件	277戸
1998年	7件	151戸
1999年	11件	288戸
2000年	17件	508戸
2001年	9件	181戸
2002年	7件	176戸
2003年	14件	399戸
2004年2月	3件	36戸

一宮市内のマーケットはJR東海道本線の「尾張一宮」、名鉄名古屋本線の「新一宮」駅圏内物件とバス路線物件に分かれており、2002年以前においては比較的JR、名鉄の総合駅からの駅徒歩圏内の供給が少ないところであった。

2003年には名鉄不動産等のマンションデベロッパーがJR、名鉄の総合駅からの徒歩物件を供給するようになってきた。

名鉄不動産だけでも140戸(全体の35%強)を供給しており、販売価格も平均2,600万円を維持している。また、平均坪単価も110万円台を推移している。

名鉄不動産の駅近の物件が一段落すれば、供給戸数も例年に近づき市場も安定に向かうことが予想できる。

○一宮市内の先行物件

物件名/エムズシティー一宮グランドステージ東棟優先分譲

所在地/一宮市大志1-1-1、2

交通/JR東海道本線「尾張一宮」駅徒歩6分

売主/名鉄不動産

販売/2004/1/15

戸数/5戸

平均面積/85.5㎡

平均価格/3,190.0万円

平均単価/123.2万円

初月契約/100% 3/未現在、0戸/5戸(完売)

物件名/エムズシティー一宮グランドステージ東棟第2期

所在地/一宮市大志1-1-1

交通/JR東海道本線「尾張一宮」駅徒歩6分

売主/名鉄不動産

販売/2004/2/14

戸数/12戸

平均面積/86.8㎡

平均価格/2,995.0万円

平均単価/113.9万円

初月契約/8.3% 3/未現在、11戸/12戸(残11戸)

販売価格について

当該地はJR東海道本線「尾張一宮」駅、名鉄名古屋本線「新一宮」駅に近く（約450m）、生活利便施設が整ってくる地域であり、JR東海道本線、名鉄名古屋本線の総合一宮駅5分と住環境の良さを全面に出して平均単価は、115万円切りの105万円から110万円前後の価格が想定される。

一宮市内の最近は、JR東海道本線名鉄名古屋本線の駅近（5分～6分）に分譲物件が集中しており、閑静な住環境と駅近（総合一宮駅）および全戸が角住戸であることを訴求すれば上記の価格を提示すれば優位に展開できると判断する。

近年の一宮市内の物件

2002年 7件 176戸 平均価格2,437.3万円 平均単価 94.2万円

従来の郊外型の供給により、販売価格が抑えられている。

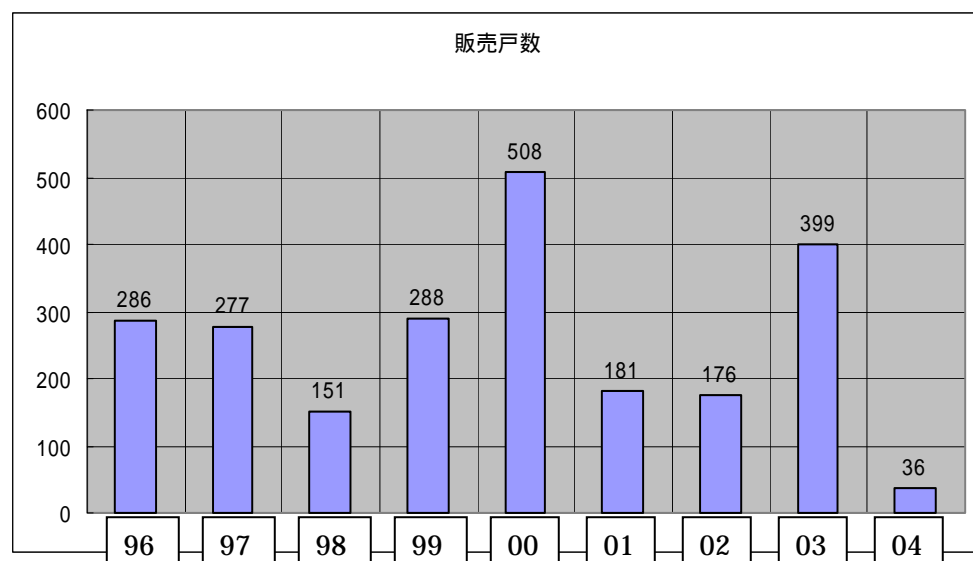
2003年 14件 399戸 平均価格2,600.8万円 平均単価111.4万円

名鉄不動産他の駅近物件が多く供給され、販売価格を引き上げている。

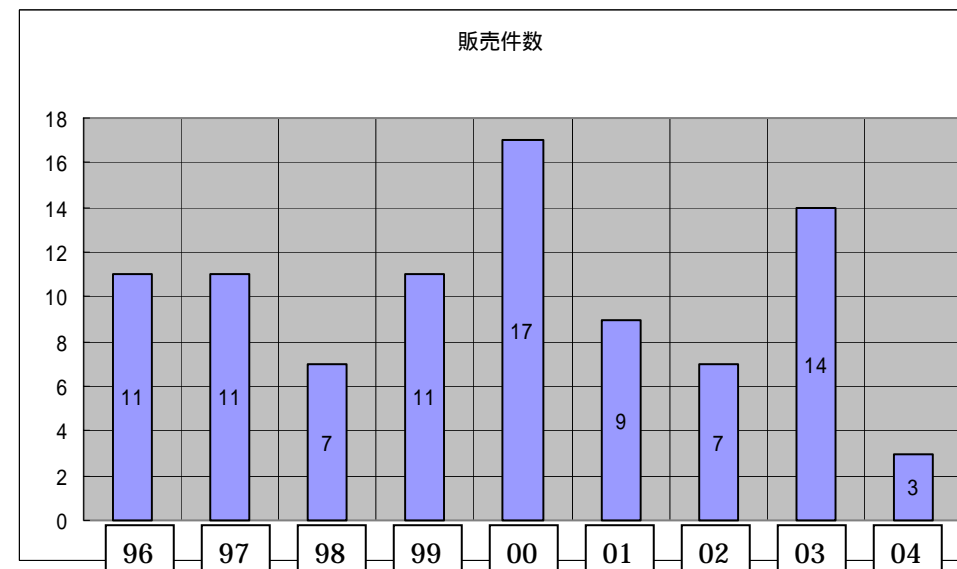
2004年 3件 36戸 平均価格2,680.8万円 平均単価105.7万円

販売戸数と販売件数の推移

販売戸数



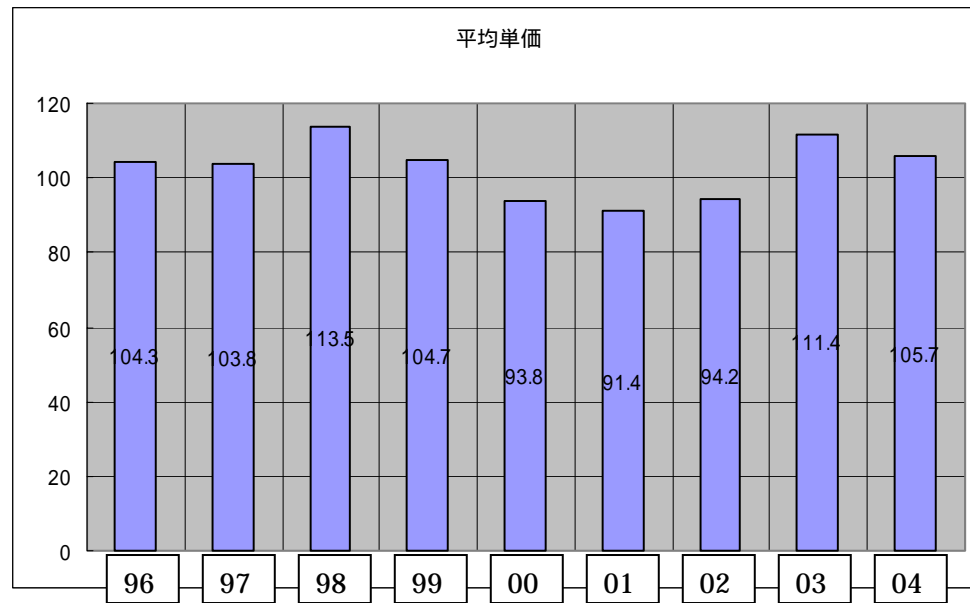
販売件数



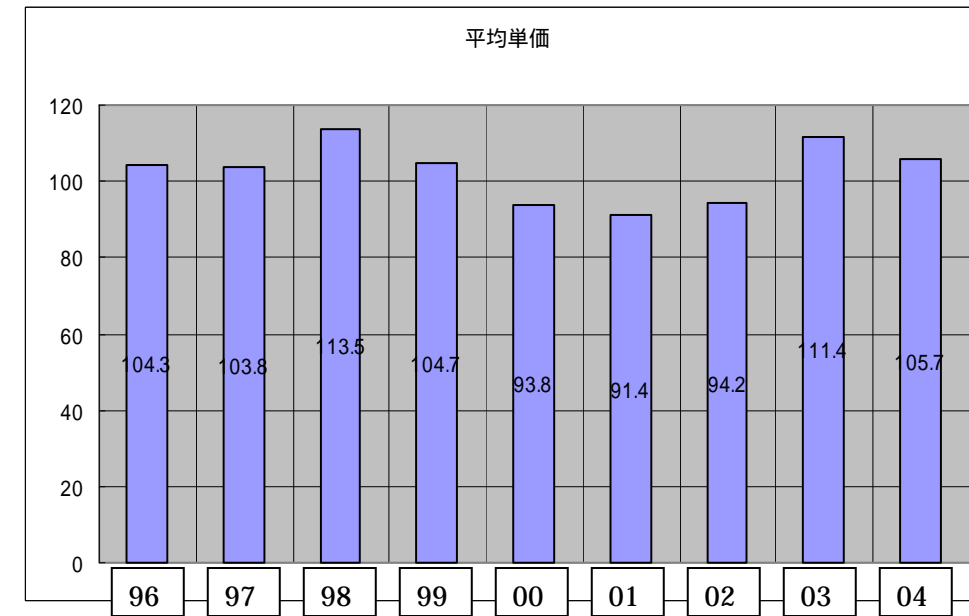
2000年と2003年は例年がない供給数であったが、名鉄不動産の供給がなくなれば例年と変わらない供給数になるとと思われる。

販売価格および平均単価の推移

販売価格

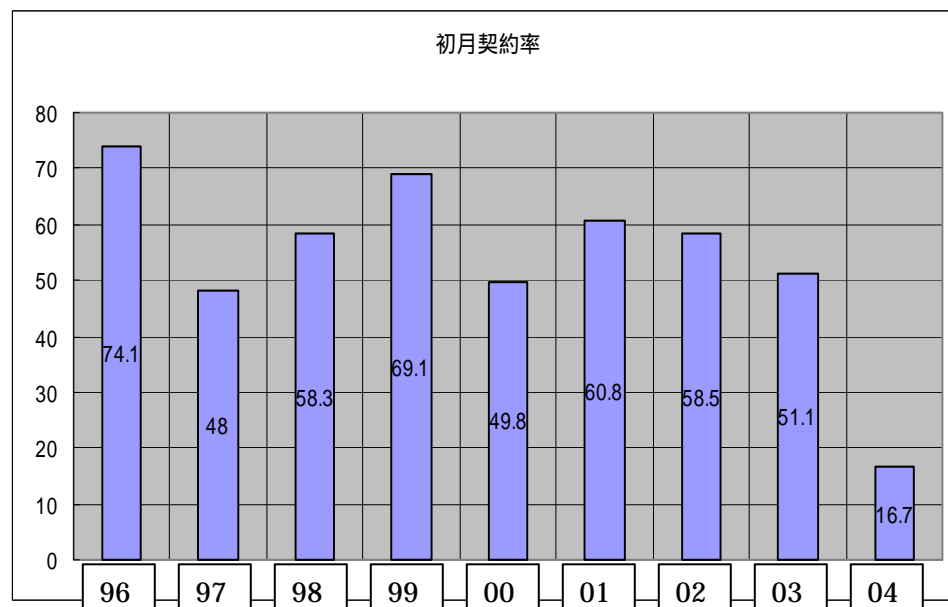


平均単価

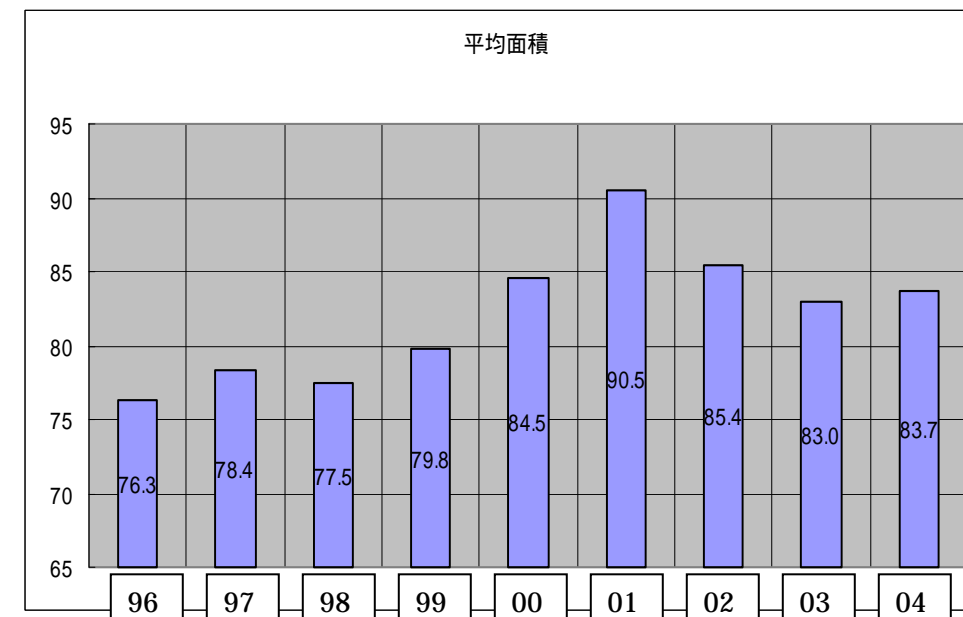


初月契約率および平均面積の推移

初月契約率



平均面積



販売の優位性当該

J R、名鉄の総合一宮駅からの徒歩物件（約6分）である。

閑静な住宅街である。

生活利便施設も十分整っている。

2戸配列により、すべての住戸が角住戸となり通風・採光が確保でき最高のマンション住戸になる。

戸建感覚でかつ独立性の高い住戸配列が可能であり、訴求度の高いマンション住戸になる。

すべてが角住戸のため、他社物件との差別化がはかれて販売面において優位な展開が望める。

まとめ

当該土地の所有者が7名いることを考慮して、所有者による当該土地の有効土地利用は非常に難しく、また事業を立ち上げたとしても収益の配分等に将来的な不安要素を抱えており、売却することにより当該土地の収益果実がはっきりするため、最終の結論は売却することに決定した。

以上