

## マンション

アパートと同様に、節税対策や安定収益の確保に向けた活用方法です。高品質なアパートや戸建賃貸との競争が激しく、運営管理が重要な活用方法と言えます。なお、鉄筋コンクリート構造のマンションでは、木造アパートと比較して償却期間が長くなる(47年)ため、中長期的な事業計画を検討することが必要となります。



### ◆予算

建物のグレードや道路付けなど条件によって変わりますが、坪当たり40～50万円程度の予算(ファミリー向けの場合)となるでしょう。標準設備のグレードによって、予算が大きく変動する可能性があります。

### ◆土地の適性

アパートと同様に駅近の利便性の高い立地で、土地の規模についてはアパート用地以上の広さが求められます。

## 戸建賃貸

50坪程度の狭い土地でアパートやマンションに比べ低予算で始められる活用方法です。個人宅地での節税対策はもちろん、老後の年金対策としての事例が目立ちます。また、ニーズの多さに比べ戸建賃貸住宅の供給が少ないため、高い家賃設定が期待でき、管理面でもアパートやマンションに比較すると簡単なケースが多く見られます。

### ◆予算

建物のグレードや道路付けなど条件によって変わりますが、1棟あたり750万～から建築が可能です。木造建築では償却期間は短くなりますが、将来の入居者確保のためにも、中長期的な老朽化を防ぐ対策が必要です。

### ◆土地の適性

立地が重要なのは、アパートやマンションと変わりません。しかし、ニーズの多さから多少の条件の悪さよりも建物の魅力が優先される場合があります。また、変形地や狭小地といった土地でも活用が検討できます。

## 立体駐車場

機械式や自走式、タワー式など様々な方式から、その土地に適した種類を選択できます。活用取りやめの際、現状回復が容易(通常は借家権が発生しない)なことから、暫定的な土地活用に適した方法です。



### ◆予算

自走式では坪あたり40万円～となり、プレハブ建築の場合は一般的に月の駐車料金収入の100倍以内に予算を抑える必要があると言われます。(平置きで1台あたり10万円～)