

# TARP

## 参考資料

### 【老朽化した工場・倉庫物件投資のメリット】

工場・倉庫物件では、「空間」がどれだけたくさん取れるかが重要であるため、建物の見栄えや古さはそれほど重視されません。老朽化した工場・倉庫でも借主側にとって条件の揃うスペースであれば問題はなく、むしろ、建物は古ければ古いほど、安く購入できます。

投資家にとって、築年数が15年、20年と経過している工場・倉庫は、実質土地代だけで購入できることもあるため、イニシャルコストがかからずメリットとなります。マンションの市場価値は、収益還元法によって計算されるので、賃料収入がある限りは一定の価値が必ず認められます。

### 【工場・倉庫物件投資の流れ】

大家や地主の持つ工場・倉庫物件を購入する際、老朽化した工場・倉庫が立っているような場合は土地代のみの価格で購入できることが多々あります。工場・倉庫として必要な箱となる部分のみオーナーが備え、リフォームなどは借主となるテナント側で整えるため、その費用負担は必要ありません。

工場・倉庫に入居するテナントは住宅と比べて移転費用が高額となるため(例：関東圏で100坪の工場が移転する際、その費用はおおよそ数千万円になります。)、契約満了時にそのまま更新となることが多く、10年、20年単位で借り続けることになり、マンション等と比較すると、実質生涯利回りが大きくなります。

### 【実質利回りと実質生涯利回り\*の違いについて】

年間の賃料収入から支出を差し引き、その金額を購入価格で割って計算したものを表面利回りといい、その表面利回りを複数年単位で見たものが実質利回りとなります。一方、不動産投資の利益を正確に把握するためには、10年や20年など複数年単位でかかる維持費も考慮しなくてはなりません。その費用を考慮して計算した生涯利回りが実質生涯利回りとなります。工場・倉庫不動産の場合、アパート・マンションに比べて2~3%高い利回りとなり、現在は年平均7~8%の利回りとなります。

\*実質生涯利回りとは：賃料収入から10年、20年と掛かる維持費などの費用を考慮した利回りのこと

## 収益還元法

不動産が生み出す収益をもとに価格を求める方法。

収益還元法による価格の計算方法としては

「直接還元法」と「DCF法」の二つがある。

### ① 直接還元法

不動産からもたらされる特定の期間の純収益を、一定の率（還元利回り）で割り戻すことにより、その価値を求める。

### ② DCF 法

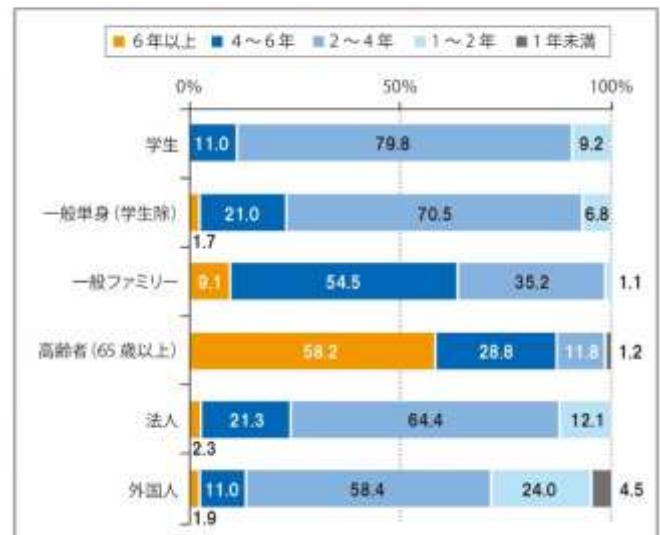
不動産の保有期間中にもたらされる純収益と、運用期間満了後の売却によって得られるはずの価格を、現在の価格に割り戻して合算する。

（収益還元法〔直接還元法〕の具体例）

年間1000万円の純収益を生み出すマンションがあり、利回り（還元利回り）が5%であれば、マンションの価格は2億円と評価される。

$$\begin{array}{lcl} 1000\text{万円} & \div & 5\% \\ \text{（純収益）} & & \text{（還元利回り）} \end{array} = 2\text{億円}$$

## 全国（2016年度下期）



## 【リノベ倉庫とは】



現在、倉庫が老朽化するとマンションやアパートに建て替えられ、倉庫に適した条件が揃う希少価値の高い土地が用途変更されています。東京都心や郊外では特にアパートやマンションは供給過多であるため、倉庫として適した土地に物件を残し、供給を安定させたいと考えています。事業主の工場・倉庫物件への需要は高く、当社の『リノベ倉庫』のビジネスモデルで多様な土地活用を提案します。

概要： 老朽化した倉庫をリノベーションし、すぐに活用できる汎用性の高い物件として販売する。

需要が高まっている倉庫物件を安定的に供給する。

老朽化した倉庫がアパート・マンション等の住宅地になるのを防ぐ。

価格： 3千万円～1億円前後を予定している。＊物件により異なる。

＊1棟目は土地面積約30～50坪、建物面積約40～120坪(2階建て)を予定。

## 【建売倉庫とは】



一般の倉庫物件の場合はまず投資家が物件を購入し、詳細情報を公開し、実際に借手が決まってから家賃収入が発生します。一方、当社の『建売倉庫』は投資家が入居済みの建売倉庫を購入するため、即家賃収入が発生します。

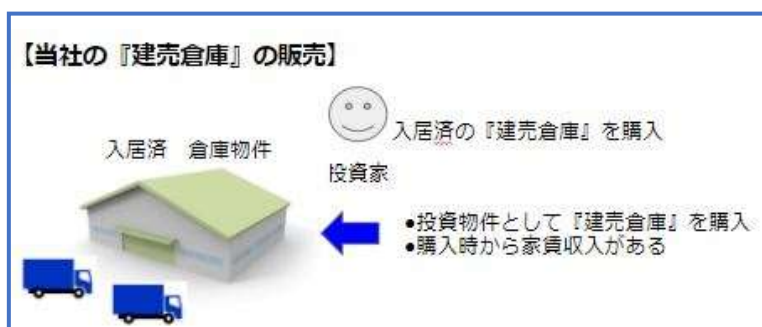
従って当社の『建売倉庫』は、好条件の物件が出たときと同様に、情報を開示した時点で借主が決まる確率が高いため、物件を建築中に情報を公開し、借主が既に契約している状態で販売を行うビジネスモデルです。初年度の販売目標を5棟、約3億円の売り上げを見込んでいます。

概要： 倉庫として活用するのに好条件となる立地に、事業主のニーズのデータベースの分析により、借主が決まりやすい条件の倉庫を建築し、販売する。家賃収入が初めからある投資物件として販売する。

価格： 3千万円～1億円前後を予定している。＊物件により異なる。

＊1棟目は土地面積約30～50坪、建物面積約40～120坪(2階建て)を予定。

## ＜一般の倉庫物件仲介と『建売倉庫』販売の比較＞



建売倉庫・リノベーション倉庫 お問い合わせ：

タープ不動産情報 担当：橋本 亮（はしもと りょう）

電話：03-5803-9292（営業時間：9:00-19:00）＊年末年始を除く メール：tateuri@tarp.co.jp

## 【「工場・倉庫」投資のススメ】



工場・倉庫というと、「物流倉庫」のような巨大な建物をイメージされる方がほとんどかも知れません。しかし工場・倉庫は建物を「箱」として捉えれば小規模なものから大規模なものまで屋内を実にさまざまな用途に活用できる、魔法の空間といえるのです。

定価(本体 1500 円＋税)

発行:幻冬舎メディアコンサルティング

発売:幻冬舎