

「ウッドショック」が土地オーナーに与える影響と対策 RC造や鉄骨造でも高利回りの土地活用商品とは？

最近、住宅・不動産業界を震撼させている「ウッドショック」。アメリカ・中国の住宅需要の拡大、物流において必要なコンテナの不足によって、海外からの木材輸入が厳しくなり、木材の高騰が起こっているのは土地オーナー様にとっても気になる動向でしょう。地域の住宅会社や建設会社はウッドショックの影響をダイレクトに受け、建築費の高騰はおろか、木材の確保の目途が立たず、契約しても工期が伸びる、または工期の目途すら見えないといった状況も見られます。

今回は、ウッドショックの影響によって土地オーナー様が考えるべきことをひとつの事例としてご紹介致します。

①木造からRC造、鉄骨造も視野に

土地活用においてできるだけ建築コストを抑えて高利回りを確保したいというのはオーナー様が考えることでしょう。ウッドショックの影響を受ける前は、木造で建築すること、それも大手ハウスメーカーではなく木造に強い地元の建設会社で建築することで建設コストを抑えるケースは多く見られました。しかし今回のウッドショックによって、場合によっては木造よりもRC造、鉄骨造の方が建築コストが抑えられます。安い＝木造ではなく、建設会社の状況を伺いながら、RC造や鉄骨造にも視野に入れる必要があるでしょう。

②RC造や鉄骨造でも高利回りの確保できる土地活用商品を検討する

こちらはウッドショックの今、オーナー様が考えるべきポイントです。木造の建設コストが高騰しているとはいえ、それでもなおRC造や鉄骨造の方が高いケースも十分あるでしょう。そこで、RC造や鉄骨造でも高い利回りで回る土地活用の商品を検討することが良いでしょう。

では、RC造や鉄骨造でも高い利回りを確保できると考えられる土地活用の商品は何でしょうか。それは、「福祉施設」です。福祉施設は同じ地域であれば土地の良し悪しに関係なく家賃を一定の額取れます。さらに、福祉施設の種類によっては、入居者からの家賃よりも、オーナー様への返済家賃を高く設定できるケースもあります。以上のような理由から、RC造や鉄骨造で建設コストが上がっても高利回りを確保できる福祉施設での土地活用を検討してみたいはいかがでしょうか。

そこで、高利回り確保の期待ができる2種類の福祉施設の特徴を紹介します。

【日中サービス支援型障がい者グループホーム】

建設費16,000万円 鉄骨造 借り上げ家賃4.5万円 20戸 表面利回り6.75%

障がい者グループホームの中でも重度の障がいをもった方のための施設です。全国的に重度の方の受け入れの可能な障がい者グループホームは特に供給が足りていないことに加え、運営する事業者の収益性も高いです。借り上げ家賃を高く設定しているケースも見られます。

【医療特化型高齢者住宅（ナーシングホーム）】

建設費28,000万円 鉄骨造 借り上げ家賃7万円 30戸 表面利回り9%

医療依存度の高い方の受け入れ体制が可能な高齢者施設です。ガン末期患者や難病患者の方にとって必要な施設で、更に事業者の収益性も高く、借り上げ家賃を高く設定することも可能です。

福祉施設による土地活用の興味のあるオーナー様は一度弊社にご相談下さい。

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

お問合せは
コチラまで

担当: 苅谷

