

RC造長屋建設プロジェクト 目論見書（修正版）

物件名: 北区滝野川7丁目土地

作成日: 2025年10月20日

建物種別: 長屋（接道2.8m）

エグゼクティブサマリー

投資判断

✅ 採算性あり（目標利回りを達成）

- 表面利回り: 6.37%
- 目標利回り: 6.0%
- 利回り超過: +0.37ポイント

プロジェクト総額と収益

項目	金額
PJ総額	36,165万円
年間賃料収入	2,304万円
表面利回り	6.37%

共同住宅プランとの比較

項目	共同住宅	長屋	差異
PJ総額	43,248万円	36,165万円	-7,083万円
貸床面積	505.12㎡	400.00㎡	-105.12㎡
表面利回り	6.73%	6.37%	-0.36pt

長屋プランの優位性:

- 初期投資を約7,000万円削減（-16.4%）
- 地盤工事費を大幅削減（礎ベタ基礎採用により約3,200万円減）
- 目標利回り6.0%を十分に達成

1. プロジェクト概要

物件基本情報

項目	内容
所在地	東京都北区滝野川7丁目
交通	埼京線「板橋」駅徒歩5分 都営三田線「西巣鴨」駅徒歩8分 都電荒川線「新庚申塚」駅徒歩11分
土地面積	191.83㎡（58.02坪）
用途地域	第一種住居地域
高度地区	第3種高度地区
建蔽率	60%（耐火建築物+10% → 実効70%）
容積率	240%

敷地条件

項目	内容
前面道路	北東側 公道6.0m
接道長さ	2.8m
地盤評価	軟弱地盤（実測では礎ベタ基礎で対応可能）
既存建物	なし（更地）

重要: 接道長さ2.8m（< 4m）のため、建築基準法上は**長屋**として計画

2. 建物計画

建築計画概要

項目	内容
構造	壁式鉄筋コンクリート造（RC造）
住宅種別	長屋（接道2.8m < 4m）
階数	半地下1階＋地上3階（計4層）
エレベーター	なし
建築面積	134.28㎡
施工面積	420.00㎡（ユーザー指定）
貸床面積	400.00㎡（ユーザー指定）
共用部面積	20.00㎡

長屋としての特徴

長屋は各住戸が専用階段を持つため、共同住宅と比較して以下の特徴があります：

- 共用部面積が小さい:** 20㎡（共同住宅の場合32㎡）
 - 共用廊下・階段が不要
 - 各住戸に専用階段を配置
- 貸床面積の上限:** 建築基準法により400㎡まで
 - 防火区画の制約により規模に上限あり
- プライバシー性:** 各住戸が独立しており、居住性が高い

面積構成の詳細

項目	計算式	面積
建築面積	191.83㎡ × 70%	134.28㎡
施工面積	ユーザー指定	420.00㎡
共用部面積	施工面積 - 貸床面積	20.00㎡
貸床面積	ユーザー指定（長屋の上限）	400.00㎡

3. コスト見積

総事業費の内訳

項目	金額（万円）	構成比
土地代金	12,990	35.9%
解体費用	0	0.0%
地盤費用	949	2.6%
建物価格	21,122	58.4%
建設経費（諸経費5%）	1,104	3.1%
PJ総額	36,165	100.0%

地盤費用の詳細

項目	単価	計算	金額（万円）
基礎工事	6.0万円/㎡	134.28㎡ × 6.0 × (1+0.01)	814
山留工事	1.0万円/㎡	134.28㎡ × 1.0 × (1+0.01)	136
地盤費用合計	-	-	949

基礎種別: 礎ベタ基礎（ユーザー指定・実地盤調査に基づく判断）

山留工法: 親杭横矢板（半地下有・礎ベタ基礎）

地盤工事費の大幅削減:

- 共同住宅プラン（40m杭+地中連続壁）：4,163万円
- 長屋プラン（礎ベタ+親杭横矢板）：949万円
- 削減額: 3,214万円（-77.2%）

建物価格の詳細

項目	値	備考
標準建築単価	47.0万円/㎡	半地下有・施工面積400-450㎡レンジ
施工条件係数	0.01	公道6.0m・接道2.8m・規制無
建物形状係数	0.06	壁率:高い、設備率:標準的、グレード:やや高い
補正建築単価	50.29万円/㎡	$47.0 \times (1 + 0.01 + 0.06)$
建物価格	21,122万円	$420.00\text{㎡} \times 50.29\text{万円/㎡}$

壁率が「高い」理由: 接道2.8m < 6m → 敷地形状が細長いため壁量が多い

4. 収益予測

賃料設定

項目	内容
エリア	東京都北区（城北エリア）
想定賃料単価	4,800円/㎡・月
貸床面積	400.00㎡
月額賃料収入	192.0万円
年間賃料収入	2,304万円

想定住戸プラン例

貸床面積400㎡を効率的に配分した場合の例：

パターンA: 1LDK×8戸

- 各戸50㎡（約15坪）
- 想定賃料: 24万円/月・戸
- 合計: 192万円/月

パターンB: 2LDK×5戸 + 1LDK×3戸

- 2LDK: 60㎡ × 5戸 = 300㎡
- 1LDK: 33㎡ × 3戸 = 100㎡
- 合計: 400㎡

利回り分析

指標	値	判定
表面利回り	6.37%	✔ 目標達成
目標利回り	6.0%	-
利回り超過	+0.37ポイント	良好

投資判断: 目標利回りを0.37ポイント上回っており、十分な収益性が見込まれる。共同住宅プランと比較すると利回りはやや低いですが、初期投資を7,000万円以上削減できるメリットが大きい。

5. プロジェクト特性分析（長屋版）

強み（Strengths）

- 初期投資の大幅削減: PJ総額36,165万円（共同住宅比-16.4%）
 - 地盤工事費を3,214万円削減（礎ベタ基礎採用）
 - 施工面積の適正化により建物価格も削減
- 交通利便性: 3駅3路線利用可能（板橋駅徒歩5分）
- 更地: 解体費用ゼロで初期投資を抑制
- 居住性の高さ: 長屋は各住戸独立型でプライバシー性が高い
 - ファミリー層に訴求力あり
 - 専用階段により共用部の煩わしさが無い
- 収益性: 表面利回り6.37%で北区の目標利回り6.0%を達成

課題（Challenges）

- 接道制約: 接道2.8m < 4mのため長屋としてしか建築できない
 - 建築基準法上、共同住宅は建築不可
 - 貸床面積が400㎡に制限される
- 壁率が高い: 接道が短いため、建物形状が細長くなり壁量が増加
 - 建物形状係数6%により建築単価が上昇
- 規模の制約: 貸床400㎡が上限のため、スケールメリットに限界
 - 共同住宅プラン（505㎡）と比較して収益規模が小さい

機会（Opportunities）

- 1. **長屋の市場価値:** 独立性の高い住戸は賃貸市場で差別化要因に
 - 戸建て感覚で住めることを訴求
 - ペット可などの付加価値設定も容易
- 2. **駅近立地:** 板橋駅徒歩5分の好立地は長期的な賃貸需要を確保
- 3. **地盤の好条件:** 礎ベタ基礎で対応可能な地盤は大きなコストメリット

リスク（Threats）

- 1. **施工リスク:** 接道2.8mは重機搬入にやや制約
 - 施工条件係数1%（最良条件に近いが若干のハンデ）
 - 工程管理と近隣調整が重要
- 2. **市況変動:** 建築資材価格の変動リスク
 - 現在の単価は2025年10月17日時点のデータ
- 3. **長屋の防火制約:** 400㎡を超えると防火区画が必要
 - 計画では400㎡でギリギリ

6. 技術的留意事項

地盤工事

地盤評価: 軟弱地盤（ただし実測により礎ベタ基礎で対応可能と判断）

基礎形式: 礎ベタ基礎

山留工法: 親杭横矢板

重要: 本計画では礎ベタ基礎を採用していますが、これは以下を前提としています：

- 1. **詳細な地盤調査の実施済み:** 敷地内でのボーリング調査により支持層を確認
- 2. **構造計算での検証:** 長屋（共同住宅より軽量）であれば礎ベタ基礎で対応可能
- 3. **地盤改良の可能性:** 必要に応じて地盤改良を併用

地盤工事の留意点:

- 半地下掘削時の地下水対策
- 親杭横矢板による山留の確実な施工
- 隣地への影響監視

構造設計

- 1. **壁式RC造:** 耐震性に優れた構造形式を採用
- 2. **半地下:** 地下緩和制度を活用した容積率の有効利用
- 3. **壁率: 高い:** 接道が短いため細長い敷地形状 → 壁量増加
 - 建物形状係数6%により建築単価が上昇
 - 構造計算でバランス良く壁を配置

長屋の建築法規

- 1. 接道義務: 各住戸が道路に2m以上接すること（要確認）
- 2. 防火規制: 貸床400㎡以下は防火区画不要（ギリギリの規模）
- 3. 確認申請: 長屋として確認申請を実施

施工条件

施工条件係数: 0.01（良好な条件）

- 前面道路: 公道6.0m（重機搬入可能）
- 接道長さ: 2.8m（やや制約あり）
- 搬入規制: なし
- 施工難易度: 中（接道がやや短い）

7. 共同住宅プランとの詳細比較

コスト比較

項目	共同住宅プラン	長屋プラン	差額	備考
土地代金	12,990万円	12,990万円	±0	同一
地盤費用	4,163万円	949万円	-3,214万円	礎ベタ採用で大幅削減
建物価格	24,654万円	21,122万円	-3,532万円	施工面積減による削減
諸経費	1,441万円	1,104万円	-337万円	建設費減に伴う削減
PJ総額	43,248万円	36,165万円	-7,083万円	-16.4%

収益性比較

項目	共同住宅プラン	長屋プラン	差異
施工面積	537.12㎡	420.00㎡	-117.12㎡
貸床面積	505.12㎡	400.00㎡	-105.12㎡
年間収入	2,910万円	2,304万円	-606万円
表面利回り	6.73%	6.37%	-0.36pt
目標達成度	+0.73pt	+0.37pt	-

プラン選択の判断基準

長屋プランを選ぶべき場合:

- ☒ 初期投資を最小化したい（7,000万円の削減）
- ☒ 地盤リスクを軽減したい（礎ベタ基礎で対応可能）
- ☒ 居住性の高い物件として差別化したい
- ☒ 法規制により長屋しか建築できない（接道2.8m）

共同住宅プランを選ぶべき場合:

- 接道を4m以上確保できる場合のみ選択可能
- より高い収益性を追求したい（表面利回り+0.36pt）
- 規模のメリットを最大化したい（貸床+105㎡）

結論: 本物件は接道2.8mのため、**長屋プランが唯一の選択肢**です。ただし、初期投資を大幅に削減しつつ目標利回りを達成できるため、十分に魅力的な投資案件といえます。

8. 今後の推奨アクション

事前調査（必須）

1. 地盤調査の再確認

- 礎ベタ基礎の妥当性を構造設計士と確認
- 支持層深度の再検証
- 地盤改良の必要性検討

2. 建築法規の確認

- 長屋としての接道要件の詳細確認
- 各住戸の接道2m確保の可否確認
- 防火区画（400㎡ギリギリ）の余裕度確認

3. 近隣調査

- 境界確定測量
- 接道2.8mの測量上の正確性確認
- 近隣建物の状況把握

設計フェーズ

1. **長屋としての設計:** 各住戸に専用階段を配置
2. **住戸プラン最適化:** 400㎡を効率的に配分
3. **構造計算:** 壁率が高いことを考慮した壁配置

施工フェーズ

1. **施工業者選定:** 礎ベタ基礎の実績豊富な施工会社
2. **接道管理:** 2.8mの接道内での資材搬入計画
3. **工程管理:** 親杭横矢板工事の確実な施工

9. 免責事項

本目論見書は、2025年10月17日時点のデータおよびユーザー提供情報に基づく参考見積りです。

注意事項:

- 礎ベタ基礎の採用は、詳細な地盤調査結果に基づく判断を前提としています
- 実際の建設費用を保証するものではありません
- 地盤条件、法規制、市況変動により実際のコストは変動します
- 長屋としての建築法規適合性については、建築士による詳細確認が必須です
- 詳細な見積については、専門の建設会社・設計事務所にご相談ください

添付資料

- マイソク（不動産物件情報）
- 計算根拠データ（長屋版）

作成: Weave (汎用自律的協働知性)

協力: めぐる組 General Constructor スキル

最終更新: 2025年10月20日