

# 第1回 「What 土地活用？」レポート

上越 資産形成倶楽部

平成 20 年 6 月 17 日 上越市市民プラザ  
主催：株式会社 阿部建設 コンサルティング事業部  
TEL 本社：0257-23-4173 支店：025-543-4548

不動産コンサルタント 松葉 民樹 氏

1958 年生まれ、京都府出身・中央大学卒業  
資産形成コンサルタント／㈱オープンハウス 代表取締役／㈱オープンハウス 建築設計事務所 所長／㈱コールドウエルバンクアフリエイツジャパン 取締役副社長

東京都八王子市で不動産コンサルティング業、建築設計事務所、建設業を営む傍ら、不動産コンサルティングをおこなった案件のアパート、マンションの家賃補償で約 1,000 戸余の賃貸業を営む。自らの体験、経験をもとに相続税対策、固定資産税の節税対策としての土地活用や、定期借地権利用等の数多くのコンサルタント実績を残す。この事例に基づき、業者に偏らないトータルな視点での土地活用論を展開。平成 6 年より始めた資産形成倶楽部が今では全国 20 数ヶ所となり、専属講師、個別相談で全国を飛びまわっている。

国土交通大臣認定 不動産コンサルティング技能登録 (4) 第 15389 号



## 日本の不動産 経済や経営を学べ。

日本とアメリカの不動産は大きく違う。アメリカでは不動産業は医師と同等の地位がある。自身が日本の不動産業者に就職していた時も、「不動産屋」といわれるように社会からドロップアウトした人のような扱いであったり、実際に世の中の常識が通用せず、非常識が通用する部分があり驚かされた。

## 土地活用 なぜするのか。

使わないなら売った方が良く、持っているなら使わないと損である。「土地基本法」では土地は「所有」から「利用する」という理念を打ち出した。利用しないことは「悪」とされ、利用しない土地に対して懲罰的に地価税をとられることになった。

## ロースクハイリターン 土地活用の考え方

土地活用は「後出しじゃんけん(負けようが無い)」である。今まわりに建っているマンションを比較して、全てに優れているマンションを建てればいいだけである。それなのにこれをやらない人が多い。その理由は日本の五つの国民性によると考えられる。

- ① 島国
- ② 単一族
- ③ 単一国家
- ④ 占領経験無し
- ⑤ 村社会

つまり、皆と一緒に安心なのである。



この法律は本来は、投資目的による不動産取得に対する法律であったが、いままでの相続税がかからない人にもかかるようになってしまったため、土地活用を考えざるを得ない状況になった。

また、今の日本の現状では、国民年金が出るか出ないの不安、いつ会社を解雇されるかという不安。など老後の資金、雇用不安を持つ人が増えている。

その解消のために土地活用を考える人が増えており、土地を取得して経営する人も増えている。

需要と供給が成り立たないと商売にならない。誰もが入りたいたいものを提供すれば空室損失が無くなる。そして一番高い家賃を取れる。たくさんのお客様がくれば客を選ぶことができるので、家賃滞納が無くなる。

これがロースクハイリタールの経営である。世の中はこの反対をしている。土地を活用する時に大切なことは事前調査である。周辺がどんな環境なのか？誰にとって適地なのか？立地条件を見極め、さらに同業ライバルを知る。

これが分かっていたら家賃補償は必要ない。家賃補償で

高い補償料を払えば利益は出なくなってしまう。

借金に対するものの考え方も間違っている、借金は怖いものでなく CCR (キャッシュオンキャッシュリターン) が 5 年後 10 年後の検証がなっていれば怖い物ではないのである。

借金を最長で借りて余剰金を貯める。そして、さらに利益が出たら、次の物件に投資。さらにその物件でも利益が出たら、次の物件へ投資する。そして最後の物件は次の競合に勝つためにリフォームなどの投資をするかまたは家賃を下げた補てんなどに使う。色々な手段を検討しながら経営をして行く。色々選択肢がある所が残る。

情報やノウハウを持たないものは金を取られるというのが市場経済である。

### ◇ 今後のセミナー予定 ◇

第2回	相続(税)対策の研究	8月20日(水)
第3回	相続税対策の事例研究 I	10月 9日(木)
第4回	ロースクハイリターンな土地活用の事例研究 Part.1	12月16日(火)