

# 第9回 「ローリスクハイリターンな土地活用事例 part.2」 レポート

## 上越資産形成倶楽部

平成21年10月14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

資産形成コンサルタンツ(株) 最高顧問

京都府出身。中央大学卒業。東京八王子市で不動産コンサルティング業を営み、相続対策、固定資産税の節税対策としての土地活用や、定期借地権利用など数多くのコンサルティング実績を残す。自らが手掛けた数多くの事例にもとづき、業者に偏らないトータルな視点での土地活用論を展開し、全国に10数箇所ある「資産形成倶楽部」で、専属講師、個別相談、個別指導などで全国を飛び回っている。



### 金融危機の時代こそ

#### 土地活用

株価の乱高下が続いている。金融経済を中心としたアメリカ型市場経営のルールの中で動きである。個人財産は株と金融と不動産の3つである。金融恐慌になると株価が落ち紙幣が紙くずになる。日本は国債を担保に紙幣を国内で回す範囲では金融破綻することがないが、海外に売った国債の償還時にドルが必要となり円高ドル安となって輸出産業が打撃

を受けるため影響は避けられない。このような状況下ではお金は不動産に向かうのである。

インフレになると預金は目減りする。不動産は土地が重視されたがこれからは収入を生む建物である。朝日新聞と読売新聞はいち早く土地活用セミナーを開催する(講師は松葉氏)。日本でバブル崩壊し日本発の金融恐慌が起こる可能性があったとき、今までの預金を清算して新券を発行する手続きを取る準備をしていたのである。たんず貯金にする発想もあるが、これからの時代は不動産の土地活用である。土地活用をしておけば恐慌後も収入は新券で入ってくるのである。

### 土地活用の

#### リスクとは何か

土地活用のリスクは借金ではない。貸したほうはリスクになるが借り側はリスクではない。バブル崩壊で日本は世界の常識である「貸す側の責任」を学習した。日本人は戦時中に国から「貯蓄は美德、借金は罪悪」というマインドコントロールをかけられた。戦費で使うためのお金を調達する目的でやった全国貯蓄奨励運動の結果、貯蓄率はGDPの54%にもなったのである。その価値観を未だに持っている日本人は多

い。

土地に建物を建てるための資金調達をどうするかだが、そのためのビジネスでの金貸し屋である金融機関が銀行である。建物を安く上げることでより、収入の得られる建物を建てるべきである。いいものは誰もが欲しがるのが市場経営のルールである。高級外車のフェラーリでも本当に上級ランクのもの価値崩れしないし、メンテナンすすればより高く売れる。

### 収入を生む建物の条件

不動産賃貸経営とは投資に対する収入である。賃貸収入のネットの収入は空室率や滞納、経費を考慮しなければならぬが、一番注意するのは滞納である。債務不履行は刑事罰にならないし警察は介入できない。未収入金は課税所得となる売り上げにしなければならぬ。通常は明け渡しから未払い金の請求になるが、裁判所に給与の差し押さえの訴えができるが、生活費までは押さえる事ができないため、ほとんどが取りっぱぐれになるのが現実である。良い物を作って入居審査をすれば高い家賃で収入を増やし、取りっぱぐれのリスクが減る。これが「ローリスクハイリターンな土地活用」である。値段だけ安いものをつくってもはじ

めの10年ぐらいいいだが、いざれ入居者の質が落ち、リスクが増大するだけである。自分も賃貸経営を20年やっつてはじめて気がついた。

この先、定期借家法の改正により戸建住宅の借家の空室が増えゆく。超高齢化社会を迎えて医療費負担に加えて介護費の持ち出しを負担できる市町村はもはや無い。日本も諸外国を見習って高齢者人口の5%を指す高齢者専用賃貸住宅施設を作る方向で動いているが、高齢者専用賃貸住宅へは1人最低12万円はかかる計算になる。入居する独居老人が今住んでいる持ち家を貸せば入居する費用を捻出できるし、定期借家法にしておけば相続する子供にも安心と言う仕組みである。このように経済の仕組みに加えて国の政策や法改正を十分考慮して自らの土地活用を考えて欲しい。

### 定期借家法を知る

事業家のTさんが都内に所有する駐車場は更地のまま放置してあったが、固定資産税や都市計画時が値上がりする。そこで、老後のためと有効活用のため、学生向けの1Kタイプが18戸ある共同住宅とする住宅用地として活用を図った。この事例では月額収入は年利回り12.06%。税金も含め、駐車場に貸していた場合と

の収支の差が10年間で5千800円にも上るのである。建物の減価償却分は売り上げから控除することができ

る。いい建物を建てるコツは住設機器にお金をかけることである。建築の見積もりは数量×単価で記入される。単価は労務費や経費も含めたどんぶり決めで入られているため不透明である。材料費と労務費(工数)を分離して把握することである。労務費を材料費にスライドさせてはいけない。作業性をあげるため設計を標準化して、図面作成や工程管理を行う必要がある。標準化とは施工ができる納まりである。設計事務所は意匠デザイン重視のためこの点が弱い。コストを考えないくていい仕事などはない。

また、仙台の駐車場を運営していたYさんは固定資産税と相続税対策で3DKが6戸の賃貸アパート経営をすることで10年間で2千2百万円以上の対策効果が得られた。駐車場は民間でやるべき税制にはなっていないのである。



セミナーテキスト

差し上げます。