

### (1) 不動産の所有コスト

不動産所有に伴うコストの大半を占めるのは、やはり税金です。固定資産税、都市計画税などがあり、相続が発生した場合には相続税の対象にもなります。固定資産税は固定資産台帳に所有者として登録されていれば、無差別に課税されます。市街化区域に土地があれば同時に都市計画税が、さらに一定以上の価格を越えた場合地価税が毎年徴収されます。簡単な試算をしてみましょう。1000㎡の遊休地があるとします。課税評価額30万円/㎡として計算すると1平米当たりの固定資産税額は4,200円(300,000 × 0.014)となり、全体で420万円という高額なものとなります。10年間支払い続けたとして、4,000万円以上の現金が流出する計算となります。本来はもっと複雑な計算になるのですが、低成長期の時代、これだけの純利益を捻出するのは、並大抵のことではありません。

### (2) 不動産の有効活用とは

現状の土地所有コストを何もしないでゼロにすることは不可能です。しかし、何らかのアクションを起こすことによって、所有コストをまかなったり、軽減させることは可能です。創造性に欠けるもの、例えば、思い切って売却するとか、駐車場や貸倉庫経営を行うのも所有コストを目的で選択される手法です。とにかく所有コストを下げることを考え、さらに、いかに利益を生み出すかを考えねければなりません。不動産は持っているだけでなく、どう使うかを考慮する時代です。

### (3) 賃貸マンション経営事業の魅力

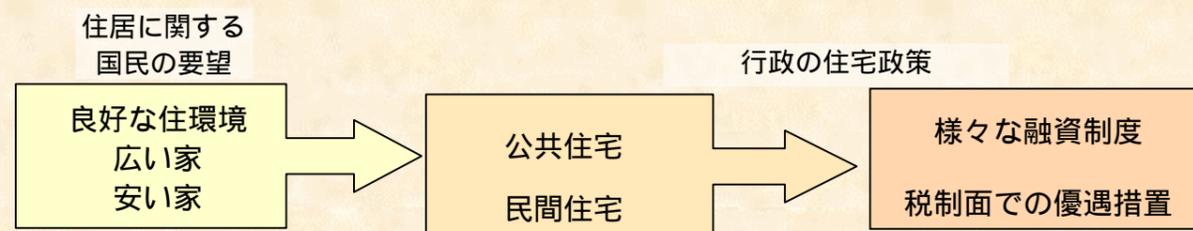
いろいろな不動産活用・運用方法がありますが、オーソドックスな方法は、建物を建てて貸す、という不動産賃貸と言えます。この場合も、どんな用途の賃貸用施設を建設すればベストなのか、所有する不動産によって異なりますから、どのような建物を建設すべきか、慎重に検討すべきです。バブル期に、都心部のオフィスビル不足に便乗し、本来オフィスビルの立地ではない場所にテナントビルを建設してしまったオーナーが、現在苦境に陥っているように、その土地の立地が本来持っているポテンシャルを冷静に判断しないと、痛い目に遭います。

不動産活用を考える上で重要なことにひとつに、国の推し進める住宅政策があります。人が住んでいる限り住宅に対する要望があり、歴代の政府も住宅政策を基本柱のひとつにしています。ただ、公共住宅だけでは行き届かないので、民間活力に期待するところも大きく、そのため、民間賃貸住宅に税制面で大幅な緩和が盛り込まれています。これが、賃貸マンションが節税に有効であるといわれるゆえんです。特に、相続税は相続資産の評価によってその税額が決められますから、相続資産の評価額を名目上、下げる賃貸マンション経営が相続税対策には、よりいっそう有効であるといえます。

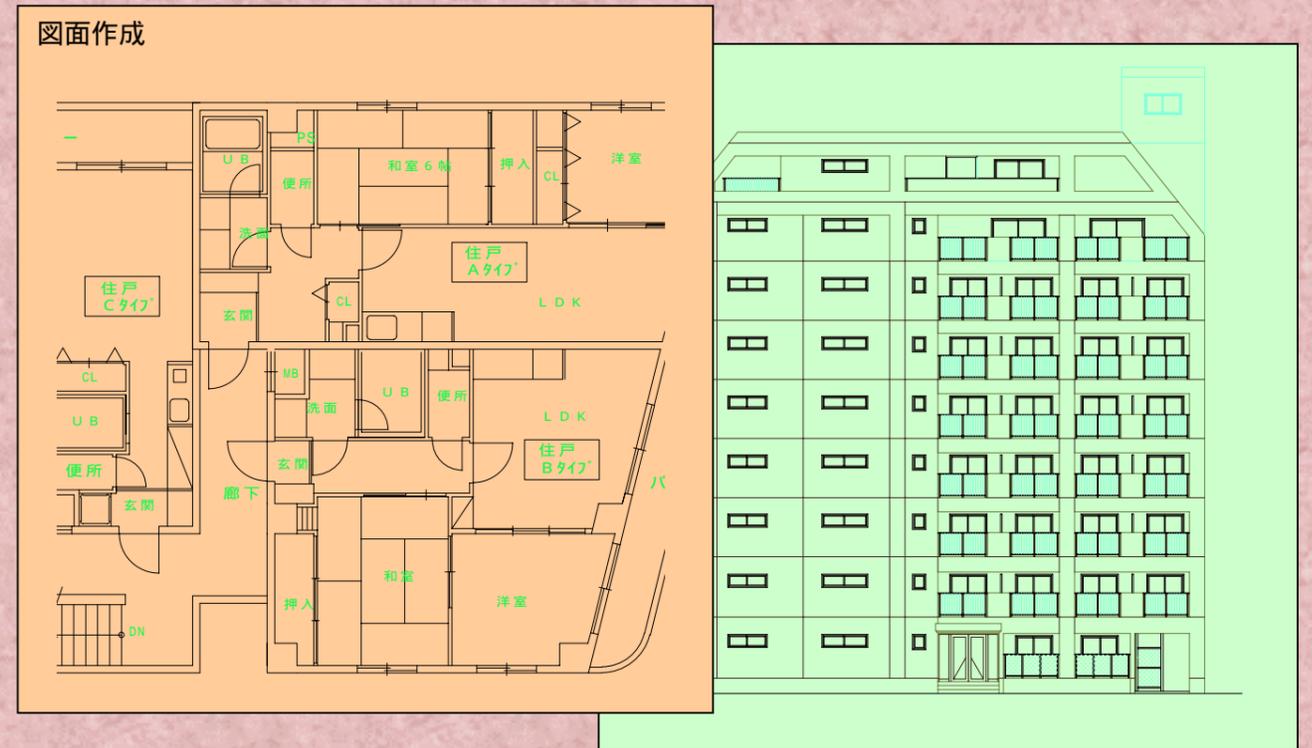
- 不動産取得税の緩和
- 現金を不動産に替えることにより、評価が下がる。
- 土地に建物を建てることにより、評価が下がる。
- 建物を賃貸物件にすることにより、土地建物の評価が下がる。
- マンションにし、区分所有にすることにより、財産分与が明確になる。

しかしながら、どんな場所にもでも通用する手段だとは言いきれません。需要があって初めて成功するのが賃貸マンションです。さらに最近では入居者の目も肥えてきているので、グレードもしっかりしたものでなければなりません。かといって、あまりにグレードがよすぎても工事金額が上がるだけで、経営状況は苦しいものとなります。企画の段階でしっかりした計画をしておく必要があります。

#### 住宅政策の構図



### 建築プラン作成



### 事業計画書作成(収支計画)

入力項目 (千円)				1	2
解体費 (延べ面積)	1収	家賃収入	80%	5,664	6,79
		施設収入	100%	960	1,06
各種負担金	入	敷金	95%	813	
		収入合計		7,437	7,86
水道分担金	經常支出	公租公課		729	729
		修繕積立金	0.20%		134
		火災保険料	0.10%	67	67
		地代(15万円)	1.50%	1,440	1,44
開発負担金		支出合計		2,236	2,37
開発調整金 公園整備分 +α	控	支払利息		2,505	2,43
		減価償却 創業費		1,212	1,21
		減価償却 建物		1,641	1,64
		減価償却計		2,853	2,85