

## 『資産デフレ時代を乗り切るための土地の有効利用③』

### (3) 所有不動産の有効活用

#### ①平成17年度路線価

国税庁は8月1日に相続税・贈与税の算定基準となる路線価を発表しました。東京は13年ぶりに前年比0.4%上昇し、大阪・京都両市での中心部では計4地点でバブル崩壊後14年ぶりに上昇に転じました。全国の下げ幅も3.4%と下落に転じた1993年以降では最小となりました。ここ数年大都市中心部の再開発地域などで上昇傾向は見られましたが、今回の路線価で、全国的に下落率は減少し、バブル崩壊後の地価下落から脱却し、横ばい又は緩やかな上昇線を描きつつあります。

#### ②財産の保全と有効活用（所得対策）

・底値を脱却したからといって、殆どの土地は以前のように急騰することはありません。財産の保全や生活資金・老後資金を得るためには、所有不動産を有効活用して収入を活かす必要があります。目標としては、課税資産総額の10%位の収入が確保できれば安定します。一つは、保有財産のコストを賄い生活資金に充当する。手元資金を増やすことで将来発生する相続への準備ができます。

・所有しているがどのような有効活用に向いているか検討する必要があります。大事なことは、投資に見合った収益が確実に確保出来るかどうか検討することが大切です。マンション・アパート・テナントなどの事業計画でも立地調査（マーケティング）が不可欠です。駅からの立地条件・人の流れや交通量・学校や公共施設のレベル・同業物件の稼働率と賃料等が大事なポイントとなります。

家賃や賃料は近隣物件の相場が決まるのでこれらの情報を収集することは大切です。収支計画を立てる時は、稼働率を周辺より低めに設定して収支を考えることです。

☆課税総資産に対して10%の収入が理想

年間収支総額

課税総資産（評価減を控除後）

#### ③投資利回りのチェック

・土地の有効活用をした場合、収益性は「投資利回り」をチェックすればよく分かります。下記に簡単に分かる投資利回りの計算式を記載しております。事業をする場合、必ず運営に経費が必要となりますので、収入金額から固定資産税・火災保険料・管理費・借入金返済等の経費合計を差し引いた収支計算後の「ネット利回り」が大切な数値となります。計画段階で利回りを計算する場合、賃料は相場より少し低めで、稼働率も低めに設定すれば、リスクを少なくすることができます。

また、建築後に相続や何らかの理由で資産を売らなければならない時に、収益物件として価値のあるものであれば、高く売ることも出来ます。有効活用をする場合は色々な場面を想定して実行することをお奨め致します。

(例) 活用する土地300坪の価値が坪単価50万円で、その上に建物を建てて有効活用した場合の簡単な利回りを計算してみます。

有効利用する土地300坪×@50万円＝1億5千万円	投資合計
建物の建築費用 300坪×@50万円＝1億5千万円	3億円
年間収入金額 ÷ 3億円 = <u>表面利回り</u>	
(年間収入金額－固定資産税等管理費) ÷ 3億円 = <u>ネット利回り</u>	