

## 『土地有効利用の具体的方法』

『定期借地権』以外の土地の有効利用について、前回概要をご説明しましたが、今回から、それぞれの方法のメリット・デメリットを比較しながら、具体的な方法を検討してみましよう。

### (1) 自己資金による建物建設

自己資金による建物建設とは自己資金もしくは金融機関から資金を借りて自分で建物を建設することをいいます。次にこの場合のメリット・デメリットをあげてみます。

#### 1. メリット

① 自己資金による建設の場合はデベロッパーや銀行との協議がいらないので、相手の都合に左右されず、自分の価値判断に基づき自分の好きなように建物を建てることができます。

② 自分の土地に自分の建物を建てるので、土地の権利に他からの制約を受けることはありません。

③ どのような条件の土地でも自分の考えで利用することが出来ます。

④ 建築資金は多額になるので、借入をして建てれば、結果的には相続税の節税になります。

(相続税の計算をする場合、貸家建付地の評価減が適用され、借入金は債務となる。)

#### 2. デメリット

① 建築資金は全額自分で調達しなければならないので、資金負担が大きくなります。

② 個人のリサーチ能力には限界があるので、立地条件が悪い場合に経済的なリスクを背負う危険性があります。

③ 自己資金の場合は建築から入居者募集に至るまで、原則自分でするので、マーケティング他、デベロッパーが持っているノウハウを入手しにくい難点があります。

#### 3. 自己資金による建物建設の問題点と留意点

バブル経済崩壊後、資産デフレの象徴といえる地価下落にまだ歯止めがかかりません。土地の含み益を見込めない現状で、土地の担保価値は減少し、借入も以前に比べれば少し難しくなってきました。しかし、資金計画をしっかり立てれば、土地をたくさん持っておられる資産家にとって遊休地を活かすマンション経営等は有効利用の本命といえるものです。下記の留意点に気を付けて、上手に有効利用を実行して欲しいものです。

① 各分野の専門家(弁護士・税理士・一級建築士)や学生ハウジングと相談して、資金計画を含めた事業計画をしっかり立てること。

② 銀行からの借入で資金調達をする場合は、返済計画に無理のないよう、借入条件や返済条件についても注意すること。

③ 個人住居とは違い工期もかかるので、建築会社は信頼のおける会社を選ぶことは勿論、入居者募集までのノウハウをもっている学生ハウジングに相談すること。

④ 入居者との賃貸契約書及び入居者規則の作成に関しては、学生ハウジングと相談して、入居者とのトラブルが発生しないように心がける。

⑤ 入居者募集から退室までの手続や日常業務を代行してくれる学生ハウジングに任すようにすれば、上記④の問題を初めとして、契約締結(新規・再契約)・賃料の督促や退室時の手続・敷金精算から再募集の煩わしさがなくなります。

⑥ 経済状況が著しく変動して、長期的な事業計画が立てにくい場合は、リスクも考慮して建物の登記を区分所有建物として何時でも売れる状態にしておくことも一案です。

自己資金による建物建設は相続税対策も含めて、土地の有効利用としては一番魅力的な方法ですから、専門家や学生ハウジングと相談のうえ、夢を実現させて頂きたいものです。