

# 遊休地の活用



先祖から引き継いだ土地の活用は難しいものがあります。

自宅の土地や建物はいいのですが、田畑や山などは如何ともし難いところがあります。

そこで、大手建設業者から有効活用についての提案があるわけですが、ポピュラーな賃貸住宅から賃貸倉庫・工場・店舗などが主体です。

そこで、賃貸する側から検討しておきたいことをまとめてみました。

## 1. 収支について

ここが、一番注目される場所かとは思いますが、しっかりと将来を見据えたものであるのかということが検討する必要があります。

### 1) 賃貸収入

同業の他物件をみて、提案された収入が妥当なものであるのか？ということを見て下さい。

とは、いうもののなかなかそれが妥当なのかどうかということは見分けが難しいと思います。そこで参考にするのが、新聞の折り込みチラシや書店で販売されている賃貸情報の雑誌です。折り込みチラシであれば無料ですし、毎週土曜日などでドサッと新聞に入っています。雑誌にしても 1,000 円も出せば、十分なものが手に入ります。

その中で、提案された対象地に近いものを探して下さい。近隣で十分です。そして、賃貸金額を比べてみて下さい。あまりにかけ離れたものである場合は、注意が必要です。高ければ収支の利回りを上げるために意図的に設定されている場合があります。ただし、実際に需要があって、高くなっているケースもありますので、ご自身で納得行かなければ、直接業者に確認しましょう。

昨今では、家賃保証や収入保証・一括借り上げといった収入を保証する制度があります。それを積極的に利用することも一つの手段ですが、必ず免責条項（一定の条件のもとでの保証契約解除など）や、保証する期間がありますので、確認するようにして自分にとって不利にならないかどうか注意して下さい。

本文書は 投資判断の参考としての情報提供を目的として提供しているものです。内容については万全を期しておりますが、その内容を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当方は一切の責任を負いません。また本文書の内容について、蓄積・編集加工・二次利用を禁じます。

## 2) 経常支出

賃貸経営していくには、諸経費がかかります。

例えば、従来から支払っている固定資産税や賃貸収入に対する所得税・住民税・事業税、家主として行わなければならない修理・修繕費、光熱費や事業をするにあたり融資を受けていれば支払利息などです。

融資を受けている場合、融資金の返済が発生しますが、これは税金の申告上出てくる減価償却費でまかなえれば概ね良好と言えます。最終の利益（手取り収入）に関わってくるのであれば、少し検討が必要になってきます。

当たり前のことですが、この金額が基本的に賃貸収入金額を上回らないことが必要です。時々、税金対策としてこれがマイナスになるように設定することがありますが、その場合は税理士等の専門家の判断が必要です。

## 3) 手取り収入

賃貸収入から経常支出を差し引いたものが簡単に言えば、手取り収入、いわゆる儲けの部分になります。

ここが、プラスにならないと、基本的に何のためにお金をかけて事業をしているのかわからなくなります。



また、ここに対する金額に所得税の計算が関わってきますので、この金額を妥当な金額にするために、支出部分を検討する必要もあります。

当然、事業継続にかかった費用は支出の部分で計上しておく必要がありますし（税法上認められない場合もあります）、専従者給与を計上することも一つの手段です。このあたりの詳しいことは、税理士や経理士に相談して下さい。

## 2. 近隣情勢について

計画の根底にあるものですが、対象地の近隣に同様の物件が建っているかどうかも見てください。



同種の物件がたくさん建っているようであれば、足の引っ張り合いで将来共倒れになる可能性があります。少ない場合は、過去10年ぐらいの同一地区の情勢から判断して、なぜ？ということを考えてみてください。

例えば、倉庫や工場であれば、そこまでのアクセスの道が大型トラックが入っていく

にあたって困難があるのではないかどうかとか、賃貸住宅であれば、近隣に居住環境としてふさわしくないものがないかどうかです。

特に賃貸住宅は時期によっては建設ラッシュになることがあります。当然、新しく建った物件の方が、最新設備を備えるなどその時期に非常に魅力のあるものになっており、今の入居条件があまり変わらなければ、そちらに入居者がどんどん動いていきます。このことは、賃貸住宅に住んでいる人のメリットとも言えることです。

本文書は 投資判断の参考としての情報提供を目的として提供しているものです。内容については万全を期しておりますが、その内容を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当方は一切の責任を負いません。また本文書の内容について、蓄積・編集加工・二次利用を禁じます。

### 3.資金準備について

計画には大きなお金が動きます。従来より残している資金があれば、それを使えば一番良いことですが、大部分の場合、土地はあっても資金がないケースがほとんどです。

そこで金融機関から借り入れすることとなってきますが、上記に述べたことも考慮に入れて借入を行うことが望ましいことです。

また、倉庫や工場と一般の賃貸住宅では金融機関の融資方法が異なってきます。恐らく、業者が融資金融機関の斡旋をしてくれるでしょうが、金利情勢も考えて、あまり無理はしないことをお勧めします。融資が否決となった場合、なぜ、否決になったのかをよく確認して下さい。金融機関の審査は長期的な視野に立って、また融資を受ける人の内容や負担も考慮に入れて審査を行って結果を判断します。

一部の金融機関では、持ち込んだ窓口の担当者が処理できず、回答を出せないところが今の時代でもあるようですが、大手金融機関であればまず何らかの理由があります。(但し、内容によっては理由が聞けない場合もあります。)

### 4.計画実施後のメンテナンスについて

計画を実行に移したら、そこからは事業主に全ての責任があります。

いくら家賃が保証されているからと言っても、融資を受けていれば、返済が遅れると大変な事になります。相手方の振込が遅れたなどということは言い訳にはなりません。業者は建てるまでのアドバイザーと思って下さい。金融機関ではないので、お金に困っても相談には乗ることはできません。

融資金融機関を変更するのであれば、また違う金融機関の紹介を受けて下さい。再度事業計画書や物件の詳細資料が必要になりますので、手続き的には自分で金融機関をあたるよりもかなり楽になります。



計画の実施後は、税理士や経理士、あるいは近くにFPがいればそれらからの情報提供を大切にして下さい。税法は時代時代で変わってきます。昔大丈夫だったから今も大丈夫なんて言うことはなくなってきています。

ですから、情報を大切に、今後の見込みをいつでも掴んでおくようにして下さい。

例えば、金利上昇傾向にあるのなら、事業計画に影響がないことを見ながらのことですが、収益部分あるいは他の不動産の売却金等によって、融資金額の一部返済を行うことは非常に有効なことです。

(2006年11月4日作成)

本文書は投資判断の参考としての情報提供を目的として提供しているものです。内容については万全を期しておりますが、その内容を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当方は一切の責任を負いません。また本文書の内容について、蓄積・編集加工・二次利用を禁じます。