



大家さん大学

好評シリーズ

視聴無料

# 土地活用・相続

## 実際にあった6つの事例

3つの成功事例と3つの失敗事例



2つの成功事例と4つの失敗事例

2024.2.6

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎 憲一

①

# 平成3年の土地活用 現在築31年の物件

敷地250坪 RC3階建ファミリー 20戸

公的補助事業

特定優良賃貸住宅（都民住宅）

利子補給＋工事助成金10%

入居者には家賃補助

住戸面積50～125m<sup>2</sup>規定

他、要件満たすこと

工事費4億

固定金利10年・元利均等



# 問題点

- ① 補助金事業を理由に建設会社が提案・主導
- ② 10年固定金利、当時3.8%を選択・・・  
低金利時代突入・・・ペナルティ払って変動へ
- ③ 公的助成事業のため上限賃料あり・・・  
単身向賃貸のほうが十分採算とれる地域・立地
- ④ 認定期間20年、経過後は・・・通常賃貸へ  
仕切り直しリニューアル＋新規入居者の確保

補助金事業の制度は複雑（大量の申請書類）  
・・・自力で出来ないため建設会社に依存

②

平成17年の土地活用（足立区）  
建設会社の家賃査定を鵜呑みにしてしまい  
収入計画が狂ってしまった

敷地120坪 木造2階建、単身18戸

飛び込み営業の建設会社

工事費2億ほぼ全額借入 元利均等30年変動金利

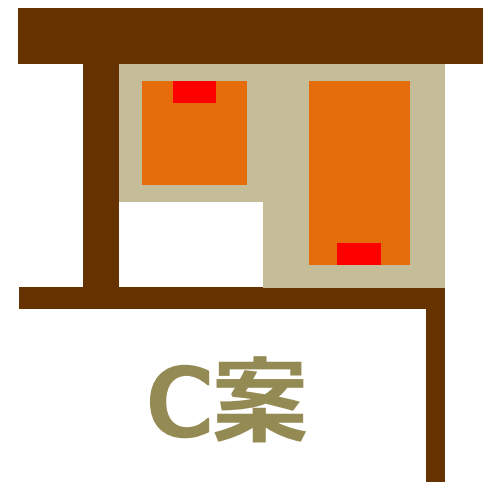
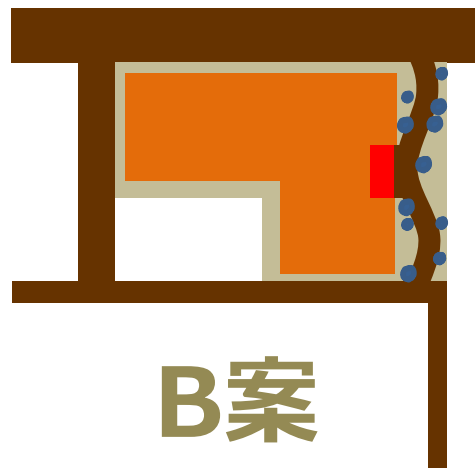
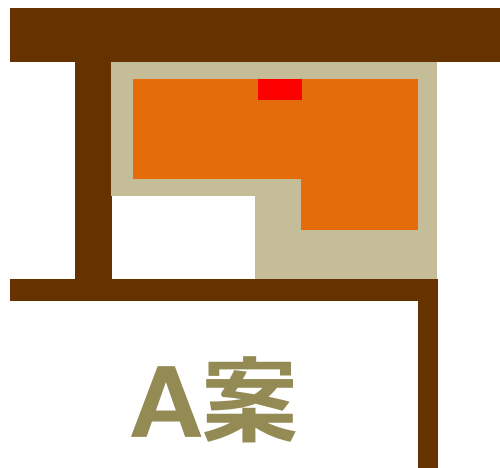
### 建設会社の家賃査定

- 近隣の募集賃料より「弊社プランが優れている」と根拠なしの強気査定
- 空室率・入退去、賃料下落を見込んでいなかった
- 1800万/年の収入計画・・・実際は1400万/年

# ③ 平成10年（25年ほど前） コンサルを入れたマーケティング プラン比較プレゼンで成功した事例

敷地300坪 RC6階建 30戸（中野区）

工事費6億（@100万円） 元利均等30年・変動



# プロジェクトのビジョンから入る

**全体構想・デザイン・コンセプトを先ずは練りこむ**

■ **温かみ・普遍のデザイン・街並づくり**

ヨーロッパ調の伝統的なデザイン

飽きのこない仕様＋近代的設備（付加価値）

■ **高齢化社会が訪れても柔軟に対応できるプラン**

■ **PM部門のあるコンサル会社のプラン監修**

ターゲット分散＝リスク分散（住戸30～80m<sup>2</sup>）

更に間取りを練りこむ・・・個性を演出

■ **共用部分・・・エントランス・EVホールを空間演出**

■ **付加価値・差別化・将来性・メンテナンスを意識**

# プラン各社比較

A社	B社	C設計	D社	E社
A案／3階建・2棟案 B案／4階建 1R・ファミリー複合	4階建＋5Fロフト 将来高齢者向対応型 1R・ファミリー複合	5階建案 1R・ファミリー複合	2階建・3階建 2棟案 ワンルームタイプ	3階建案 ファミリータイプ
《建築費》 A案／約2.4億円 B案／約4.3億円	《建築費》 約5.8億円	《建築費》 約5.0億円	《建築費》 約2.1億円	《建築費》 約2.2億円
融資 ・提携金融機関有り ・融資条件有利	融資 ・提携金融機関有り ・融資条件有利	融資 ・自力選定型	融資 ・自力選定型 ・融資に不安あり	融資 ・提携金融機関 ・融資条件有利
税引き前収入B案 月：約80万円 年：約960万円	税引き前収入 月：約180万円 年：約2160万円	税引き前収入 月：約80万円 年：約960万円	税引き前収入 月：約70万円 年：約840万円	税引き前収入 月：約70万円 年：約840万円
節税効果B案 約1億5400万円 ※年数経過により変動	節税効果 約2億200万円 ※年数経過により変動	節税効果 約1億8000万円 ※年数経過により変動	節税効果 約7500万円 ※年数経過により変動	節税効果 約8000万円 ※年数経過により変動
総合評価 AA	総合評価 AAa	総合評価 AB	総合評価 C	総合評価 B

A社	B社	C設計	D社	E社
B案／4階建 1R・ファミリー複合	4階建＋5Fロフト 高齢者向対応型 1R・ファミリー複合	5階建案 1R・ファミリー複合	2階建・3階建 2棟案 ワンルームタイプ	3階建案 ファミリータイプ

### 総合評価 分析根拠

<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aグループ賃貸経営 総合サポート力</li> <li>● 施工の信頼性</li> <li>● 企画の柔軟性</li> <li>● 資金調達能力</li> <li>● グループの能力</li> <li>● 魅力的な設計</li> <li>● 街づくりについてコン セプトあり</li> <li>● アフターが安心</li> <li>● 系列賃貸仲介</li> <li>● 内装に積水の優良 な部材利用可能</li> <li>● オーダーメイも可能</li> <li>● 2棟建てメニュー有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bグループの賃貸経営 総合サポート力</li> <li>● 施工の信頼性</li> <li>● 街の動線に配慮</li> <li>● 提携低利金融機関</li> <li>● 公的融資に配慮</li> <li>● 将来性のある設計</li> <li>● 将来福祉</li> <li>● アフターが安心</li> <li>● 系列賃貸仲介</li> <li>● 図面詳細打合せ可能</li> <li>● オーダーメイド型</li> <li>● 分譲マンションノウハウ</li> <li>● デザインに強い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間設計実績NO1</li> <li>● デザイン設計に強い</li> <li>● 設計料が若干高い</li> <li>● 設計ブランド力がある</li> <li>● ゼネコンに強い</li> <li>● 大手ゼネコンが可能</li> <li>● 落ち着いた外観</li> <li>● 建築費が未定</li> <li>● 融資が未定、弱い</li> <li>● 設計建設と調整必要</li> <li>● 賃貸仲介に弱い</li> <li>● 図面詳細打合せ可能</li> <li>● 完全オーダーメイド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ウッディーな感覚</li> <li>● 工期短縮</li> <li>● お洒落な外観</li> <li>● 高気密・断熱構造</li> <li>● オーダーメイド型</li> <li>● 建築費が比較的安い</li> <li>● 完成に不安</li> <li>● アフターに不安</li> <li>● デザイン将来性に不安</li> <li>● 融資が未定、弱い</li> <li>● 公的融資対応不可</li> <li>● 賃貸仲介に弱い</li> <li>● 工務店の域である</li> <li>● バリアフリー未対応</li> <li>● 節税効果薄い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Eグループの賃貸経営 総合サポート力</li> <li>● 都内NO 1 実績</li> <li>● 施工の信頼性</li> <li>● アフターが充実</li> <li>● 長期メンテナンス</li> <li>● 耐震に優れている</li> <li>● 責任施工体制</li> <li>● 資金調達能力</li> <li>● 提携ローン充実</li> <li>● デザインが画一的</li> <li>● 系列賃貸仲介</li> <li>● 不整型に弱い</li> <li>● 節税効果薄い</li> </ul>
---	--	---	---	---

二社に絞り詳細打合せの上、最終プレゼンにて決定



# 本プロジェクトの付加価値について

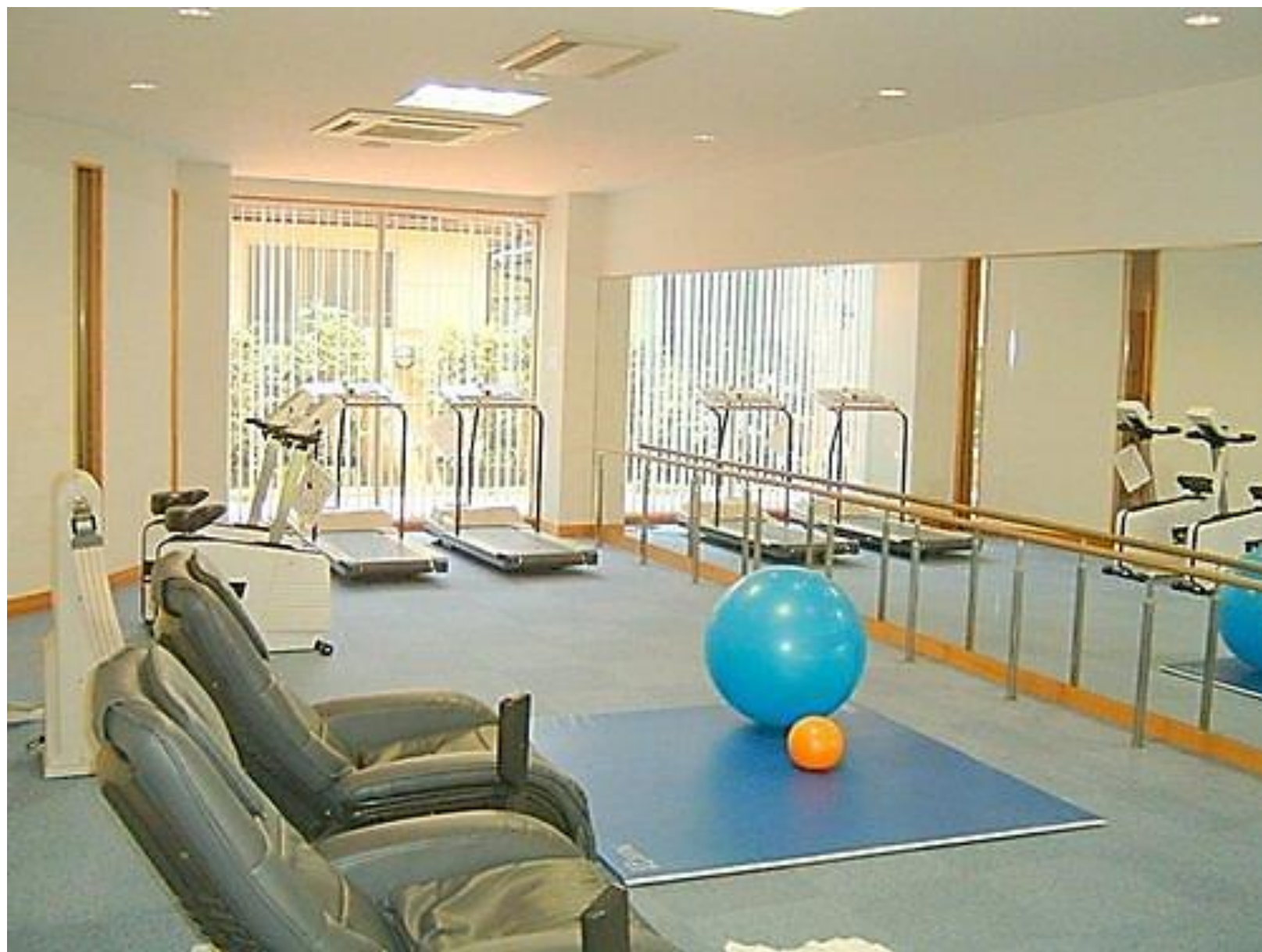
キーワード	計画	コメント
◆ 追い炊き機能付浴槽	○	ファミリータイプには必修アイテム
◆ フローリング	○	原状回復を念頭に入れた硬い素材
◆ ホームセキュリティー	○	数社の検討要
◆ トランクルーム	×	スペースの問題と管理を考慮
◆ テレビモニター付インターホン	○	管理上シンプルなものが多い
◆ バリアフリー（高齢者対応）	○	将来を見越して必修とします
◆ ウォークインクローゼット	○	出来るところには積極的に
◆ ウォシュレット	×	賃貸の場合、管理上不要
◆ ホルムアルデヒド対策、健康建材	○	賃料には反映されないが、大手は標準化
◆ 室内洗濯機置場	○	必修アイテム
◆ サンルーフ	△	メンテナンス（防水対策）上不要（一部あり）
◆ メゾネット・ロフト	○	最上階に検討
◆ ルーフバルコニー	○	可能な住戸のみ
◆ 床下収納	×	構造上×
◆ 床暖房システム	×	賃貸の場合、管理上不要
◆ システムキッチン	○	管理上シンプルなものが多い
◆ インターネット対応	○	情報化社会に対応
◆ ガーデンホール	△	一部、エントランスから見えるような坪庭設置
◆ モニュメント	△	センスのあるもの（管理上、不要の場合あり）
◆ 浴室換気乾燥システム	○	女性・ファミリーに人気
◆ ピッキング対応キー（ディンプル）	○	必修アイテム
◆ 浄水機	×	賃貸の場合、管理上不要
◆ オートロック	○	防犯上必修（物件のグレード的にも要）
◆ アスレチックルーム	○	本プロジェクト最大の付加価値





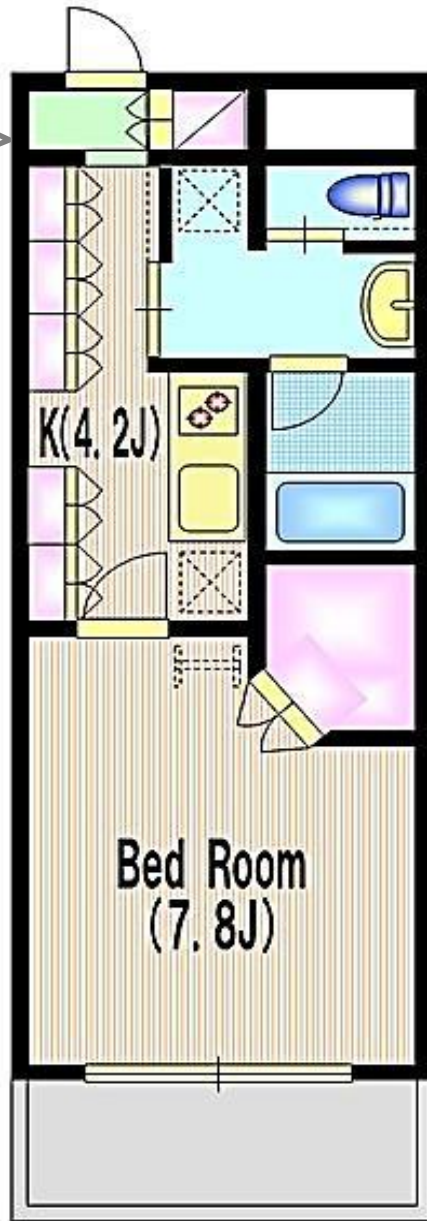




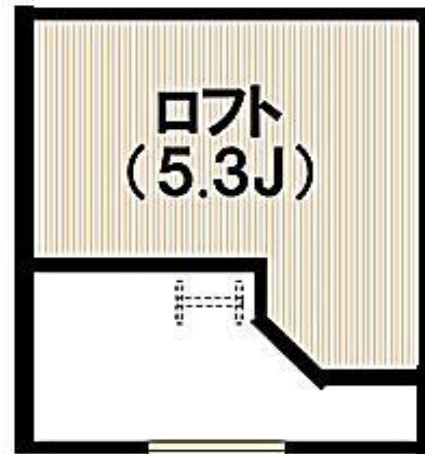


# 間取りの事例 (30.45m<sup>2</sup>)

单身向け  
ロフトタイプ



現状の募集賃料 **10.8万円**  
管理費・共益費 **9000円**  
敷金 1ヵ月・礼金 1ヵ月



20年前の賃料設定賃料  
**11.5万円**  
管理費・共益費 **9,000円**

賃料下落 : 7,000円  
管理費変わらず  
**20年で、5.65%の下落**  
= 年率0.38%の下落

**近隣**の单身向け相場  
**20年で、11.2%の下落**  
= 年率0.75%の下落



# 間取りの事例 (47.58㎡)

単身・DINKS  
向け  
メゾネットタイプ



5階部分

4階部分

現状の募集賃料 **14.7万円**  
管理費・共益費 **12,000円**  
敷金 1ヵ月・礼金 1ヵ月

20年前の賃料設定賃料  
**15.2万円**  
管理費・共益費 12,000円

賃料下落：5,000円  
管理費変わらず  
**20年で、3.05%の下落**  
＝年率0.2%の下落

近隣の同タイプ相場  
**20年で、9.8%の下落**  
＝年率0.65%の下落

## ④

# 事業費を過小評価 資金計画の負担が増大

2015年、8年前

大田区 蒲田 敷地80坪 老朽建物の建替え  
鉄骨8階 1F店舗 + 2～7階が賃貸24戸  
+ 最上階8Fを自宅で計画

工事費5億 (@95万円)

解体費用・立退き、測量や設計料、不動産取得税  
登録免許税、金融機関関連費用など

総事業費6億円で事業計画

5000万円自己資金、5億5千万円の借入  
金利0.8%、元利均等30年・変動で計画



# 収支計画がくるってしまった要因

- ① 立退き8世帯100万円の心づもりが5倍  
・・・3件0、2件30、2件100、最期1件300万円
- ② 解体費用の見込み違いで事業費UP
- ③ 建築費10万円UPで・・・5200万円もUP  
・・・エントランスや自宅プラン変更、設備の追加
- ④ 近隣と揉め塀や窓の位置変更、目隠しで事業費UP
- ⑤ 外構・照明の追加や不動産取得税の見込み違い  
銀行関連費用など諸々増加で事業費UP

**総事業費6億円→6億8000万円**

オーナーさんに大きなストレス・・・計画中断も考えた  
既に立退きも解体も終わりあとに引けない  
家賃をギリギリまで上方修正  
ぎりぎり賃料のため常に空きが出る賃貸経営に

⑤

準備万端な相続対策であったが  
一人息子が先に亡くなってしまった

アパート2棟（計200坪）・自宅100坪  
駐車場30坪（一等地）、預金2億

現金1億・アパート2棟・駐車場は  
15年かけて生前贈与

結果的にご両親に1億円以上の相続税

コツコツと対策していたが  
親が相続税を払うことに・・・

# ⑥ リフォームも相続対策のひとつになる事例

**築48年、RC 44戸**  
**賃料6万5000円/戸**  
**世田谷人気エリア駅8分**



## 大規模修繕8000万円リノベーション

- 屋上・外壁・サッシ周り防水・コーキング
- エントランス・EVホール、共用廊下リニューアル
- 各種塗装（ドア・鉄部・木部） & 各種補修
- 外構・植栽、照明計画
- 給水・排水設備・ポンプなど更新 & 更生
- オートロック・防犯カメラ・宅配ボックス新設
- 館名板・メールボックス・掲示板・インテリア取替

**H13年までは、リフォームに使ったお金は  
まるっと資産から消せた、それがNGになったが、  
それでもリノベーションは税務面でも恩恵はあります**

### **リノベーション8000万円の内**

- **7000万円資本的支出/減価償却・毎年経費計上**
- **1000万円は修繕費としてその年に計上できる**

#### **所得 税**

リフォームした年の修繕は1000万円経費計上  
こちらの場合、2500万円が2000万円に、500万円の税  
効果。**資本的支出分については毎年330万円＝165万円  
（10年で1650万円）の税効果**

#### **相 続 税**

例えば、10年後に相続が発生した場合  
**現金8000万円→4500万円の資産計上に（3500万円  
の資産圧縮効果）＝税率55%の場合は約2000万円の  
税効果・・・**