

建築費高騰

賃料横ばい

利回り低下

コンサル力で乗り切る!

逆風に負けない

相続から財産を守る土地活用術

激動の時代に土地を活かす技 組み立て&実行力がカギ

不動産市場や金融情勢が大きく揺れ動く中、大切な土地を活かし相続から守り抜くにはプロのサポートが欠かせない。活用策を実行に移し、オーナーが求めるゴールにたどりつくには何が大切なのか。財産コンサルティングの専門家集団である青山財産ネットワークスのコンサルティンクをひも解く。

市場統計の評論ではなく
冷静な分析と洞察力が重要

「建築会社から提案を受けたが、こんなに建築費が高騰している中で、この収支計算で大丈夫？」と不安にかられて(株)青山財産ネットワークスにセカンドオピニオンを求めるオーナーは少なくない。一方で家賃相場は上昇している。新築なら高い賃料が得られるのでは？」と前のめり対策を急ぐ声も聞く。どちらも「土地活用と言えは賃貸住宅の建築が定番」という発想にとらわれている点で変わりはない。これに対して「手段を目的にしているじゃない」と小野さんは注意を促す。

「土地活用の目的は、安定収入の確保と相続への備えが2本柱です。賃貸住宅の建築は、あくまでもそのための手段の1つ。目的を実現する方法は多数あります」
どんな手を打つべきかを判断するには、客観的な材料が必要だ。「確かに建築費高騰の影響は大きいのですが、何を建てるか、どの事業者と組むかによって収支は変わってきます。家賃相場もエリアやタイプによって統計では上昇しているデータはあるものの、実感値としては必ずしも上昇していません。一部の大企業を除いて、大幅な物価上昇は多くの人々の可処分所得を減らしており、むしろ高い住居費を支払える余裕のある人が

減ってきている実態もあります」
先行き不透明な今こそ、綿密な調査と冷静な分析、実務の機微を踏まえた洞察力が試される。あふれる情報に惑わされずに、不安や迷いを払拭するには、プロの目線が欠かせない。

実践的な事業計画の 組み立てが成否を分ける

具体的な対策に入ると、コンサルティンクの力はより重要性を増す。土地活用のメニューは豊富だが、相続を見据えた上で、どの土地にどの程度の建築が最適か、はたまた土地貸しにするのがベストか、資金調達は一など。

オーナーやご家族の意向に合せた計画が大切です。財産全体の分析を踏まえた上で、戦略的に、対策する不動産を絞り込みます。建築会社に相談すると建てることで、不動産会社に相談すると売買すること等で解決を図ろうとし、本業の商品やサービスありきの提案になってしまふことが非常に多いで

株式会社
青山財産ネットワークス
執行役員
コンサルティンク事業部
本部長
小野 高義さん

総合的な財産の分析をして全体最適なプランを提案。事業者選定からゴールまで一気通貫でトータルサポートします。オーナー様はストレスフリーです。



す。我々は何もしないという選択をする可能性もあります。提案できるカードは無限です」
いわば各事業者は専門料理店と同じ。フレンチレストランではフランス料理しか頼めない。片やコンサルタントは、専属料理人である。オーナーの趣向、目的に応じて、食材や調理法を選ぶようにオリジナ

ルのお皿に仕立ててくれる。具体的なレシピに落とし込んでいくにはアイデアとセンスがモノを言う。「収益アップを目指す方法にも、賃料収入を高めるプラスの対策と、建築費やランニングコストを抑えるといったマイナスの削減対策があり、どこかのポイントを押さえるか、何を優先するかによってアプ

ローチが異なります。同じ「建てる」にしても、住居系が商業系か、商業系でもコンビニかドラッグストアかなど、各業態の実状を踏まえたプランを練り上げます」
全体構想の組み立ての質が対策の成否を左右すると言える。

スタントに多数の事業者と取り引きし、強いパイプを持っているからこそ成し得ることだろう。
そして、最終的にオーナーに利益が残るかどうかが、財産が守れるかが重要だ。同社の報酬は総事業費の1〜5%程度が目安だが、基本は成功報酬。提案時に報酬を提示し、対策を提示し、実行されて初めてフィーが発生する。調査・分析・計画立案までは原則無料だ。それでも上図のように、オーナーの難しい意向を汲み、他では見られない緻密なプランを提案してもらえ

プロならではの組み立て! コンサルティング事例

750坪の未活用地。 借入れをおさえて有効活用したい

**土地を手放したくない
収益性を高めたいけど、
多額の借金は不安**

不動産の概要

- 750坪の土地
- 生活道路沿いの住商混在地域
- 都内人気エリアの面大地

●様々な活用を事業者から提案されている(認可保育園、飲食等商業施設等)

●賃料含め好条件を提示されているが、各社いずれも建貸希望で、10億円程度の建築費負担がオーナーに発生する

750坪
生活道路

オーナー

定期借地権方式で土地活用、 権利金で都心に資産組み換え

1 定期借地権
分譲マンションの建築

- 契約期間70年
- 権利金15億円
- マンション業者が建築

権利金

2 収益物件への
組み換え

- 権利金手残り14億円と10億円の借入の併用
- 購入
- 安定収益
- 相続税への影響(小規模宅地等の特例)
- 所有不動産のエリア分散
- 土地の将来返還と再有効活用

権利金手残り 14億円

- 事業用資産の買い替え特例を適用
- 譲渡資産(権利金15億円)の80%を繰延
- 譲渡所得税ほか諸経費で約1億円

事業用収益物件 24億円

10億円借入

更地返還
70年の契約期間満了後、建物はマンション業者が解体

レシビ通りに作ればおいしい料理になるというわけではない。食材の目利き、調理の腕前が味を決める。土地活用で言えば、机上の計算に終わらない実行力だ。
「施工会社は、企画にあった信用力のある会社を選定してフルコンペを実施します。見積り金額だけではなく、財務体質、実績、施工条件などをトータルに比較して評価します。ある事例では、5社でコンペして最大で1億円以上の開差が生じたこともありました。これは建築費総額の25%に相当します」
実力本位で選んだ中でも、これほどの差が出る。他に要望に応じ、設計事務所や管理会社、金融機関も含めて、活用計画に応じてその都度ベストなパートナーと組んで進めていく。有力なテナントを誘致できるかも肝になる。コン

セミナー開催

土地持ち資産家必見!
失敗しない土地有効活用
高収益不動産のつくり方

- 成功事例から学ぶ戦略的土地の有効活用
- やらない選択肢もありセカンドオピニオンの助言

7月6日(木)・7日(金)

会場: 青山財産ネットワークス本社

●セミナーの詳細は16ページ●