

不動産の有効活用について

－高坂駅東口のケース－

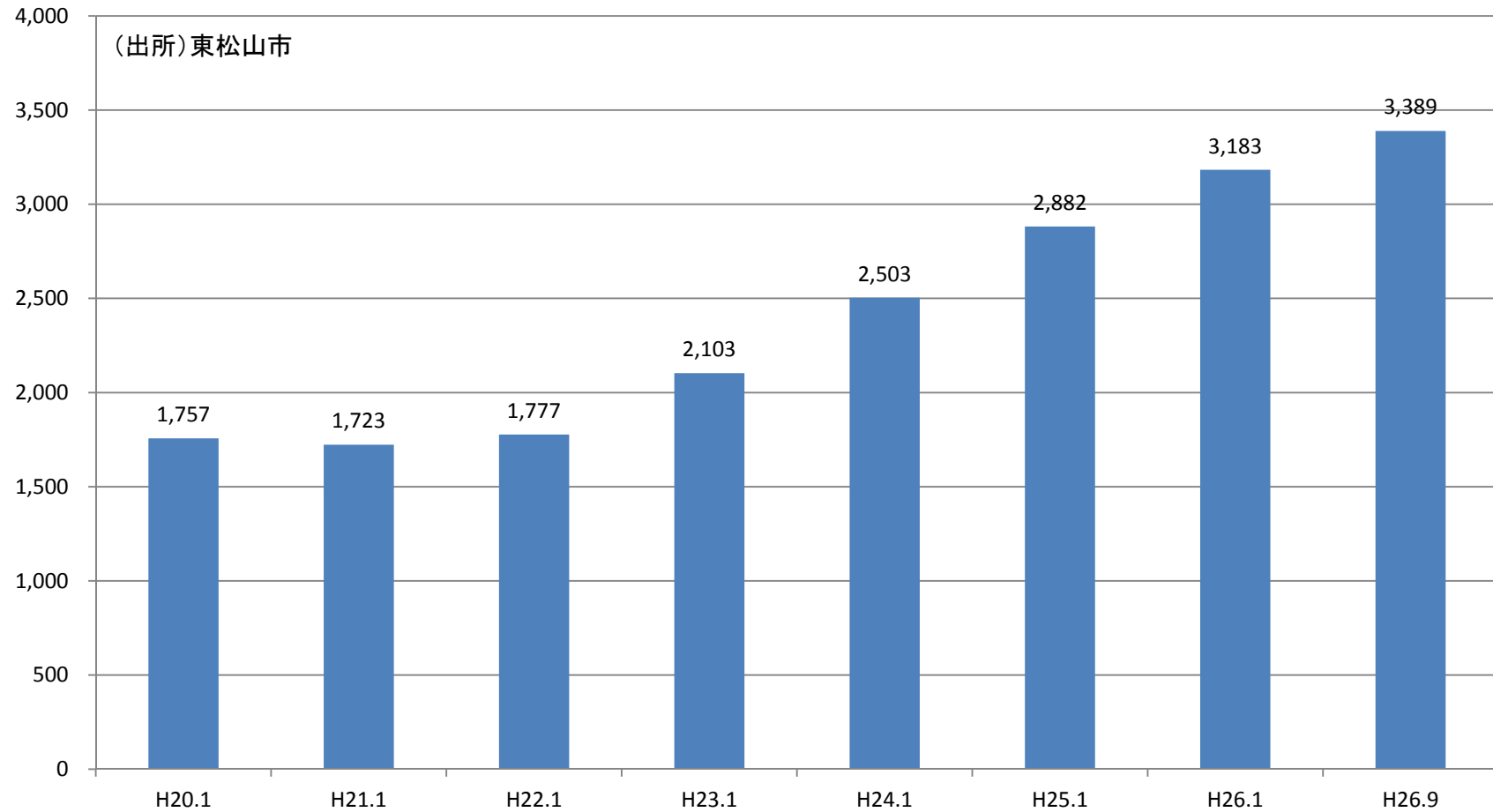
2014.10.4

不動産鑑定士, MAI(米国), MRICS(英国)
山口 和範

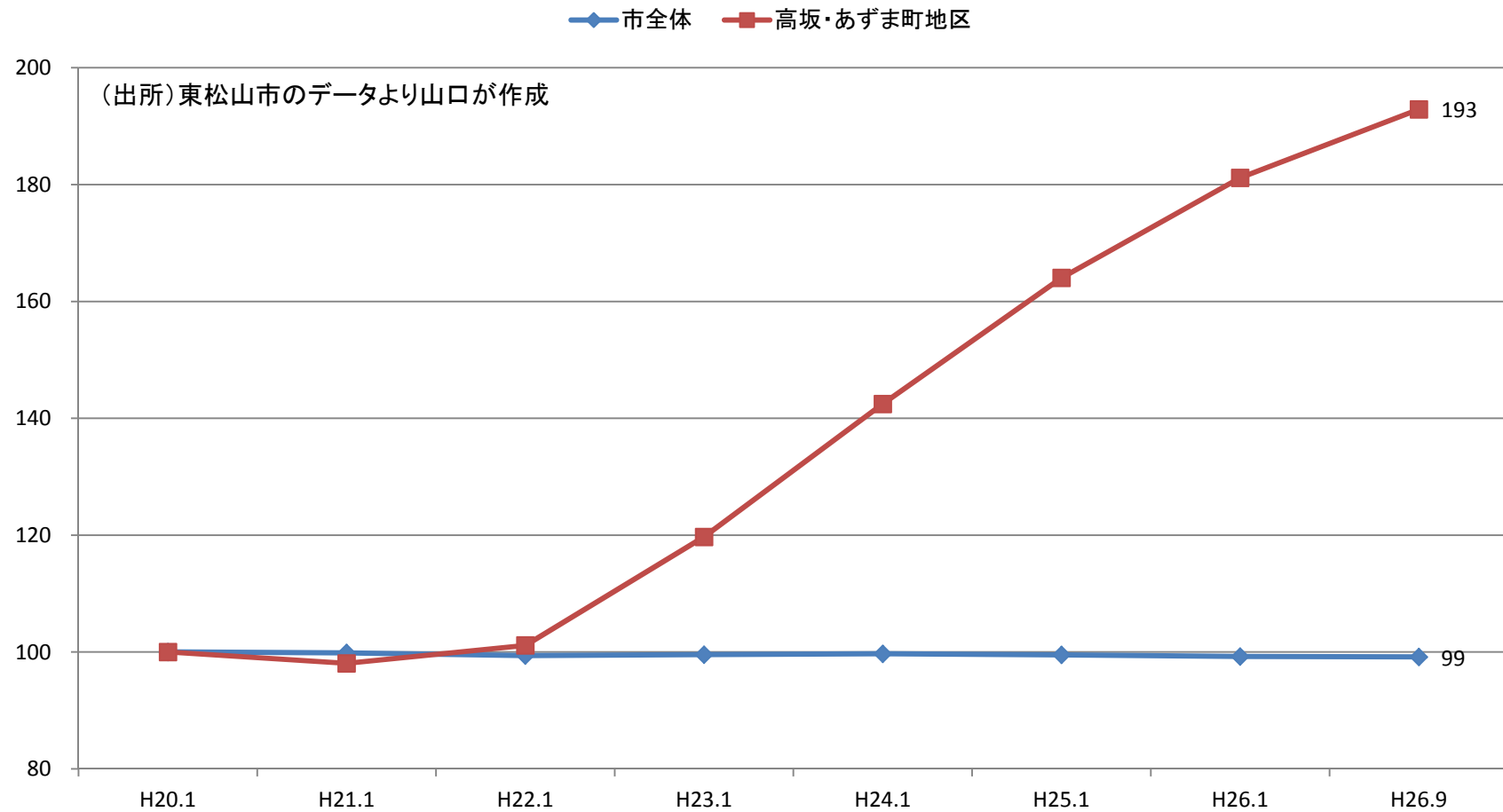
H26都道府県地価調査 (東松山市)

番号	所在	平成25年	平成26年	変動率
東松山(県)－ 1	若松町1丁目1060番1 「若松町1-9-17」	67,500	67,100	-0.6%
－ 2	松本町1丁目4723番46 「松本町1-8-17」	66,700	66,200	-0.7%
－ 3	大字高坂字式番町858番 (高坂駅東口第一40-8)	71,000	72,000	1.4%
－ 4	松葉町2丁目1284番41 「松葉町2-16-38」	62,100	61,600	-0.8%
－ 5	幸町1914番5 「幸町12-40」	66,700	66,100	-0.9%
－ 6	殿山町19番30	49,200	48,800	-0.8%
－ 7	箭弓町1丁目5434番2 「箭弓町1-19-5」	100,000	100,000	0.0%
－ 8	大字岩殿字火上場325番4	24,400	24,100	-1.2%
－ 9	大字上唐子字東原1277番	25,900	25,700	-0.8%
5－ 1	箭弓町1丁目5239番3 「箭弓町1-4-15」	165,000	165,000	0.0%
5－ 2	松葉町3丁目3693番40外 「松葉町3-7-16」	72,500	71,500	-1.4%
9－ 1	大字新郷88番8	34,600	35,100	1.4%

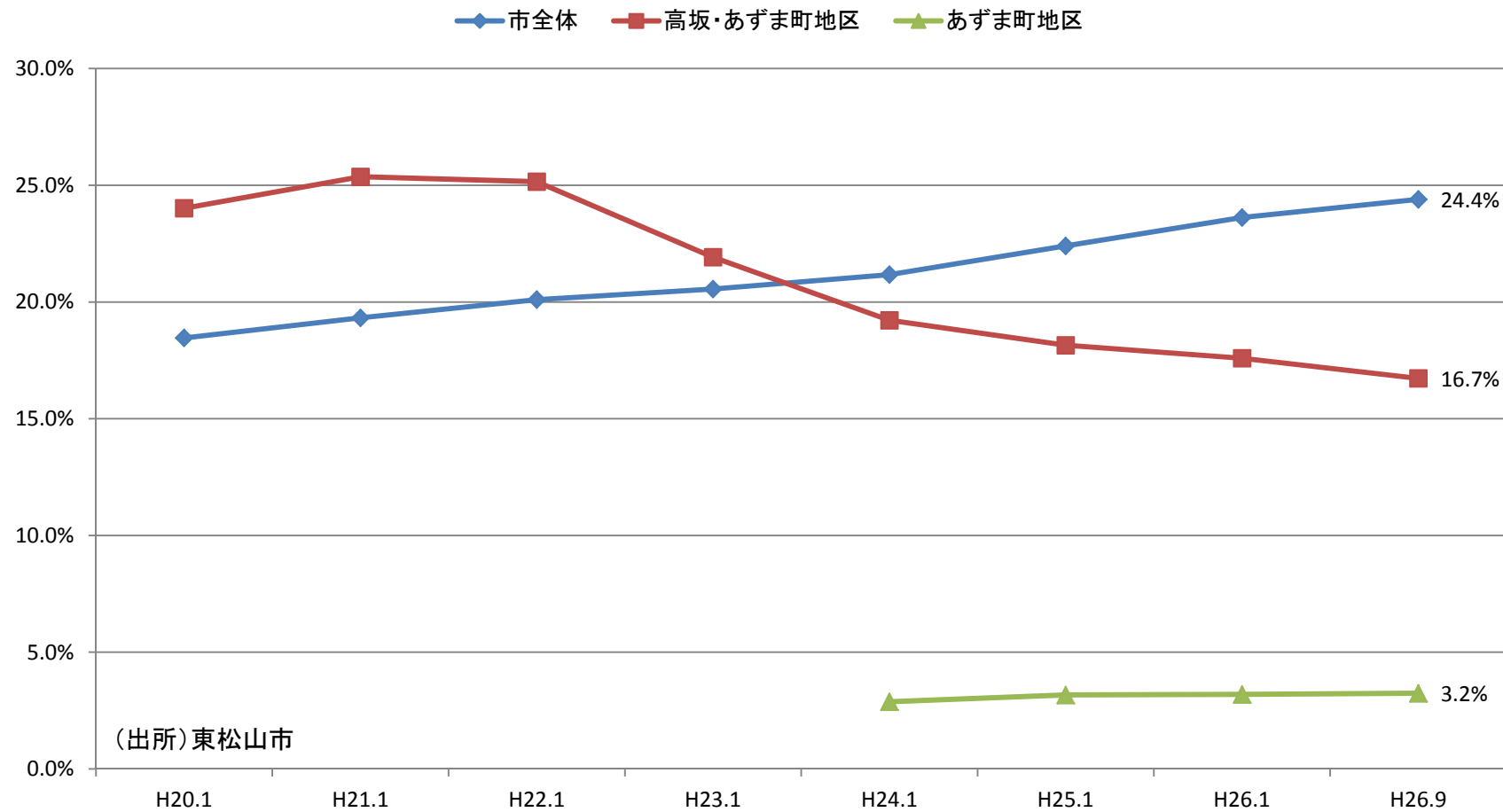
高坂・あずま町地区 人口



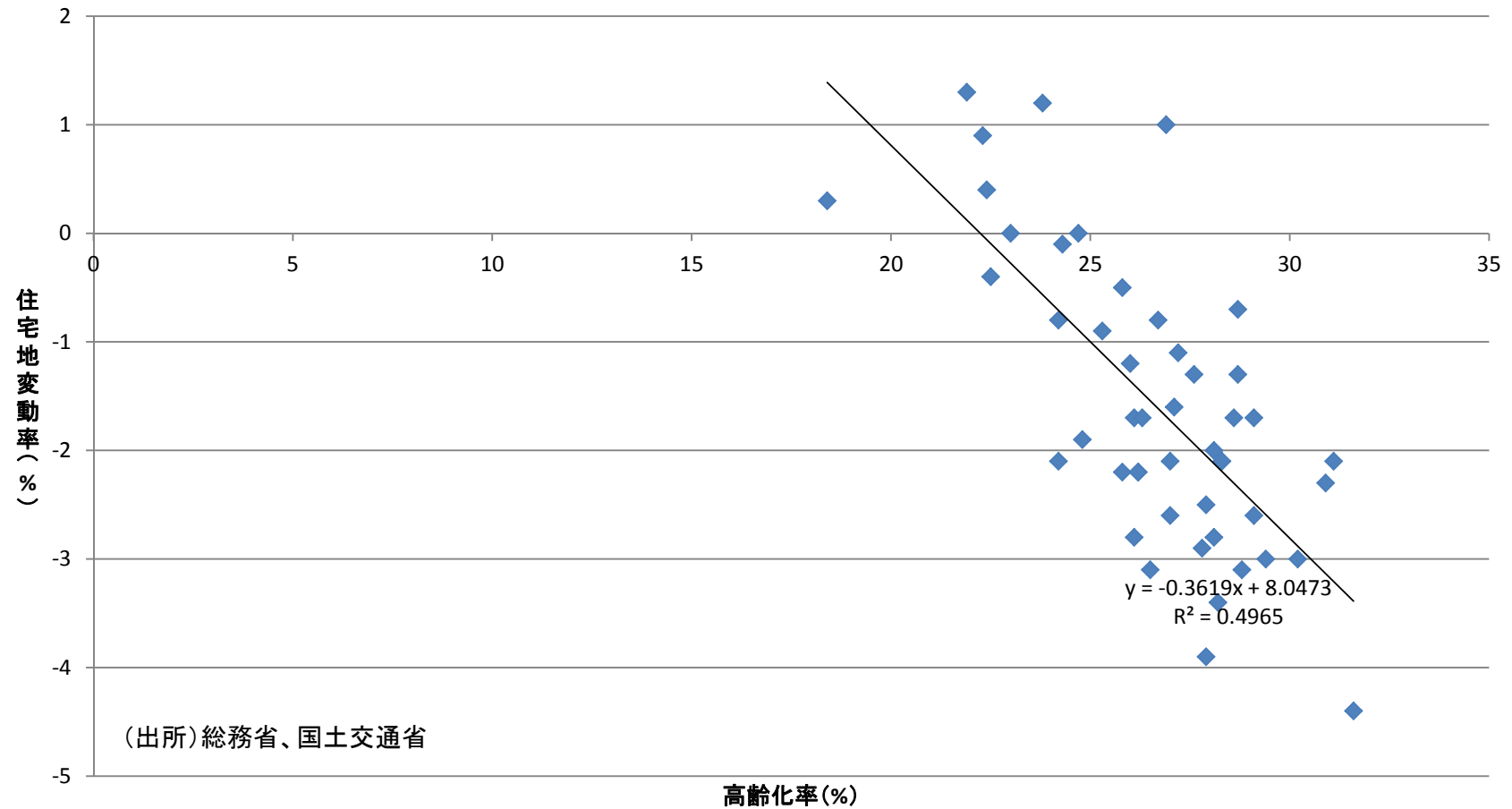
H20.1人口 = 100



高齢化率の推移



高齢化率と住宅地価→負の相関



相続税法の改正 (H27.1.1～)

(控除額)

- 基礎控除
5000万円⇒「3000万円」
- 法定相続人1人当たり
1000万円⇒「600万円」

例. 相続人: 妻1人、子2人

$$3000万円 + (600万円 \times 3人) = 4800万円$$

ケーススタディ

- 相続財産
居住用不動産 2000万円(土地2000万円、建物0円)
遊休土地 4800万円←後記モデル土地
金融資産 3200万円
合計 1億円
- 相続税の総額
 $2000万円 \times 20\% + 4800万円 + 3200万円 = 8400万円$
 $8400万円 - 4800万円 = 3600万円$
妻 $3600万円 \times (1/2) \times 15\% - 50万円 = 220万円$
子 $3600万円 \times (1/4) \times 10\% \times 2人 = 180万円$
合計 400万円
- 算出相続税額
妻 $400万円 \times (4200万円/8400万円) = 200万円$
子 $400万円 \times (2100万円/8400万円) = 100万円(1人当たり)$
- 納付税額
妻 $200万円 - \{400万円 \times (4200万円/8400万円)\} = 0$
子 $100万円 \times 2人 = 200万円$
合計 200万円(旧法では20万円)

モデル土地

- 高坂駅東口第一土地区画整理事業区域内
(都市計画道路沿い)
- 地積 800m^2
- 容積率200%
- 相続税評価額4800万円 (@ $60,000\text{円}/\text{m}^2$)

クイズ \$ミリオネア

次のうち一番儲かる土地活用は
どれ？

A: アパート

B: 駐車場

C: 事業用定借
(店舗に賃貸)

D: 売却
(REIT運用)

土地活用A 「アパート」

- 想定建物
S2F 延800m²(50m²×16戸)
- 建築費
15万円/m²×800m²=1.2億円
- 総収入(一括借り上げにより、家賃9掛け)
6万円×16戸×12カ月=1152万円
- 総費用
 - ①修繕費 1.2億円×0.5%=60万円
 - ②維持管理費 1152万円×4%≒46万円
 - ③公租公課
土地 10万円(住宅用地の軽減措置)
建物 1.2億円×50%×1.65%=99万円
 - ④損害保険料 1.2億円×0.1%=12万円
 - ⑤合計 227万円(経費率20%)

土地活用A 「アパート」

- 純収入

$$1152\text{万円} - 227\text{万円} = 925\text{万円}$$

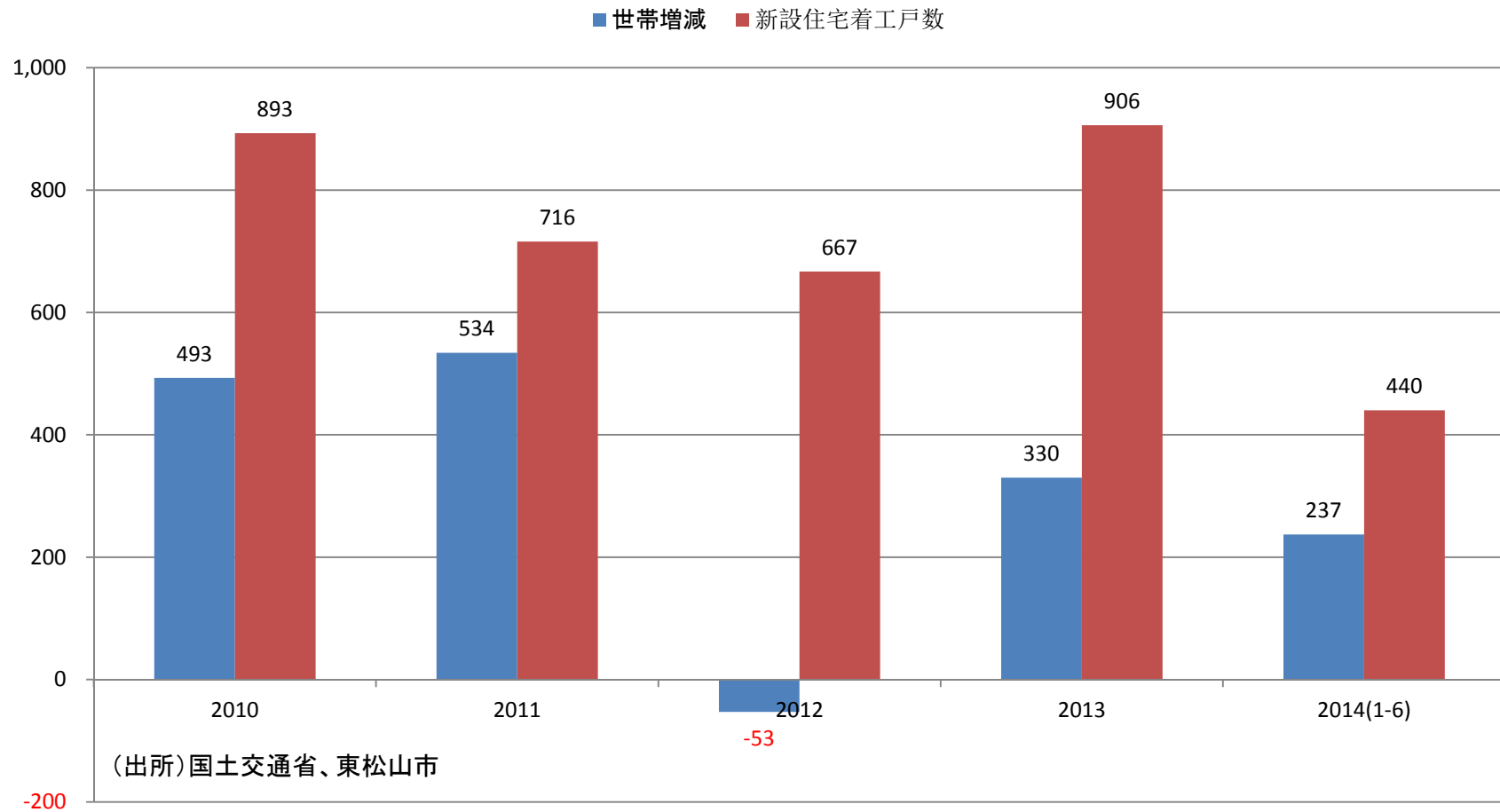
- 借入金返済

$$1.2\text{億円} \times 0.051019 (3\% \cdot 30\text{年の元利均等償還率}) \div 612\text{万円}$$

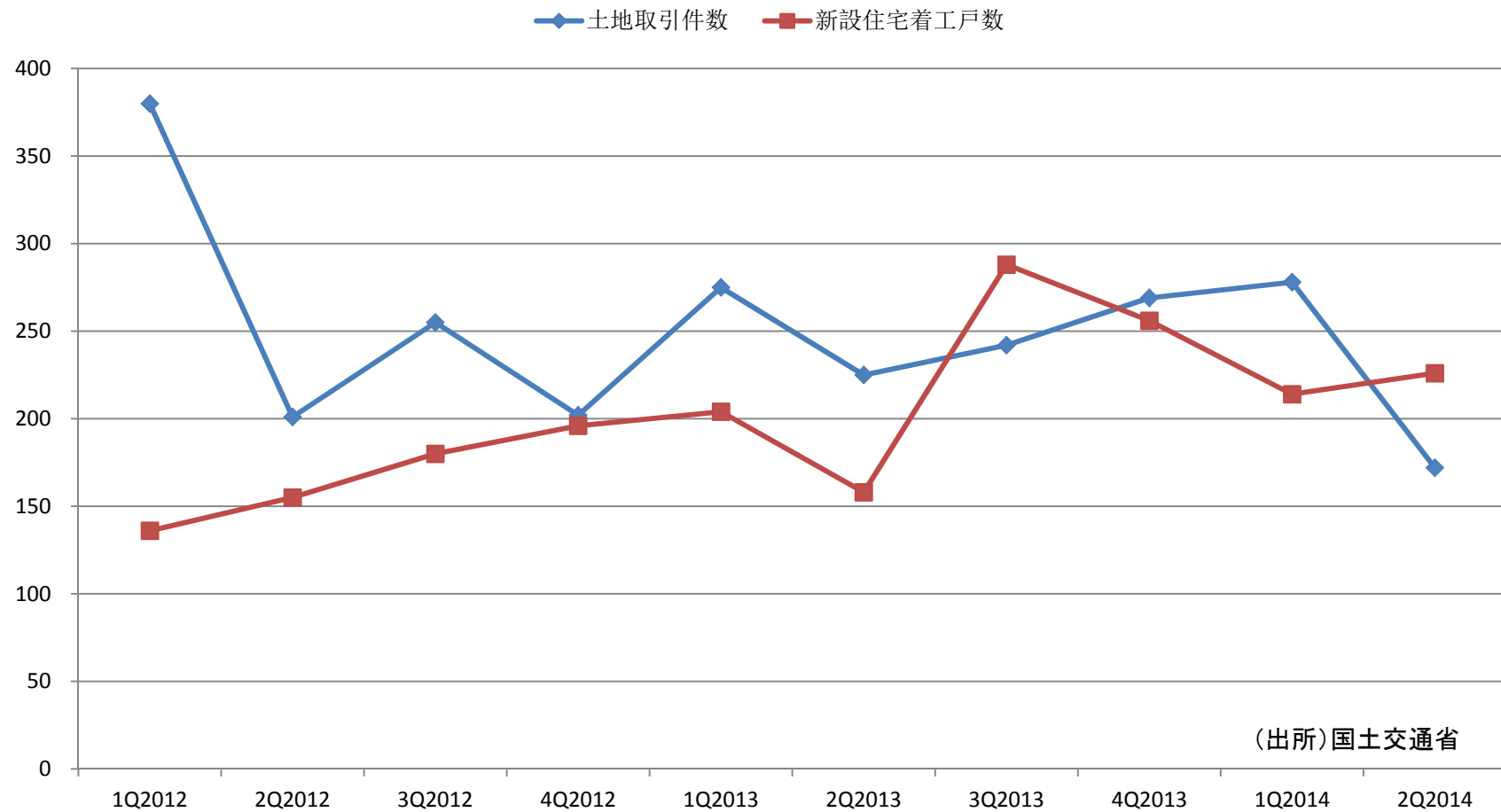
- 手取り

$$925\text{万円} - 612\text{万円} = 313\text{万円}$$

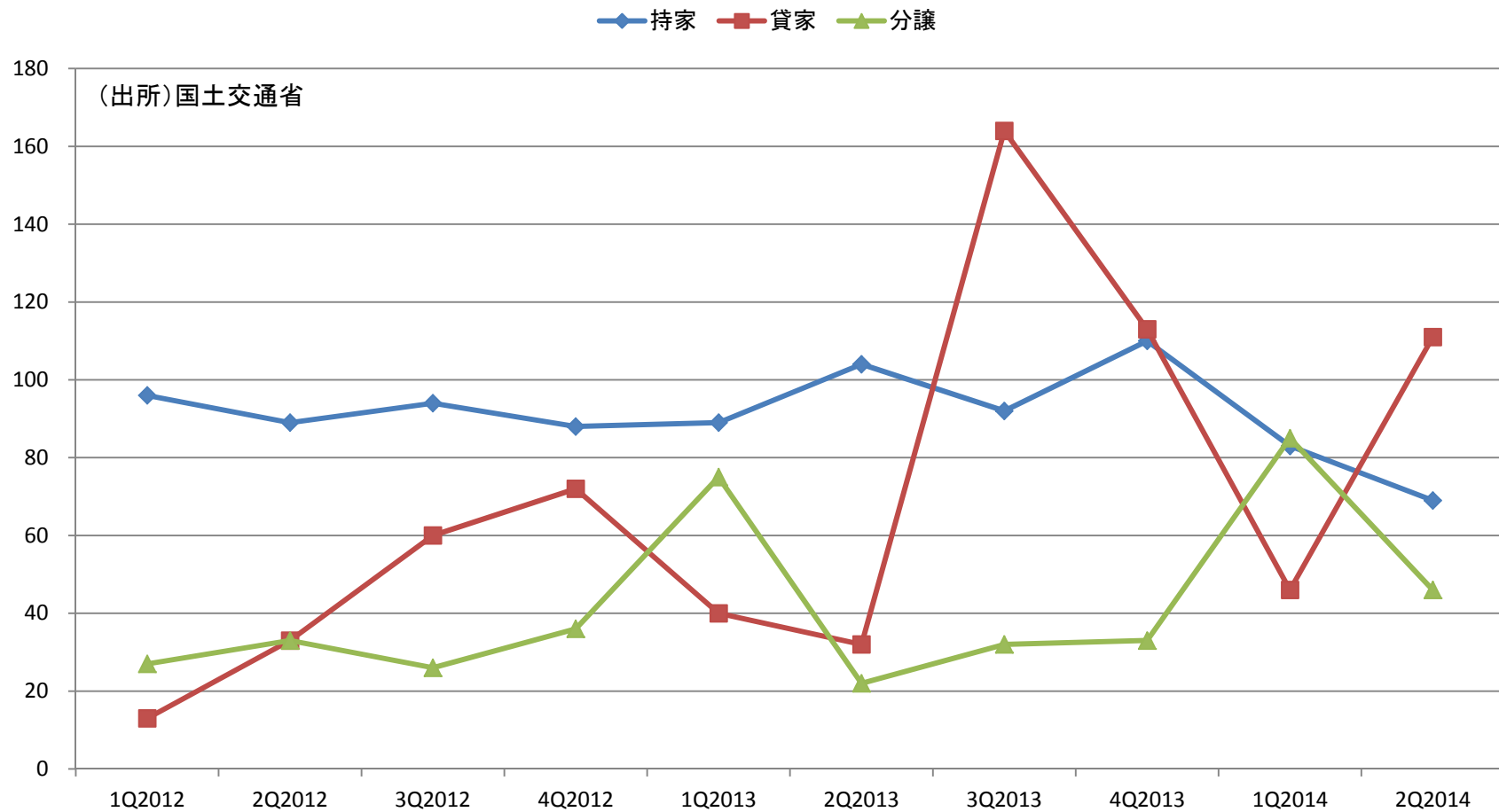
東松山市 世帯増減と新設住宅着工戸数



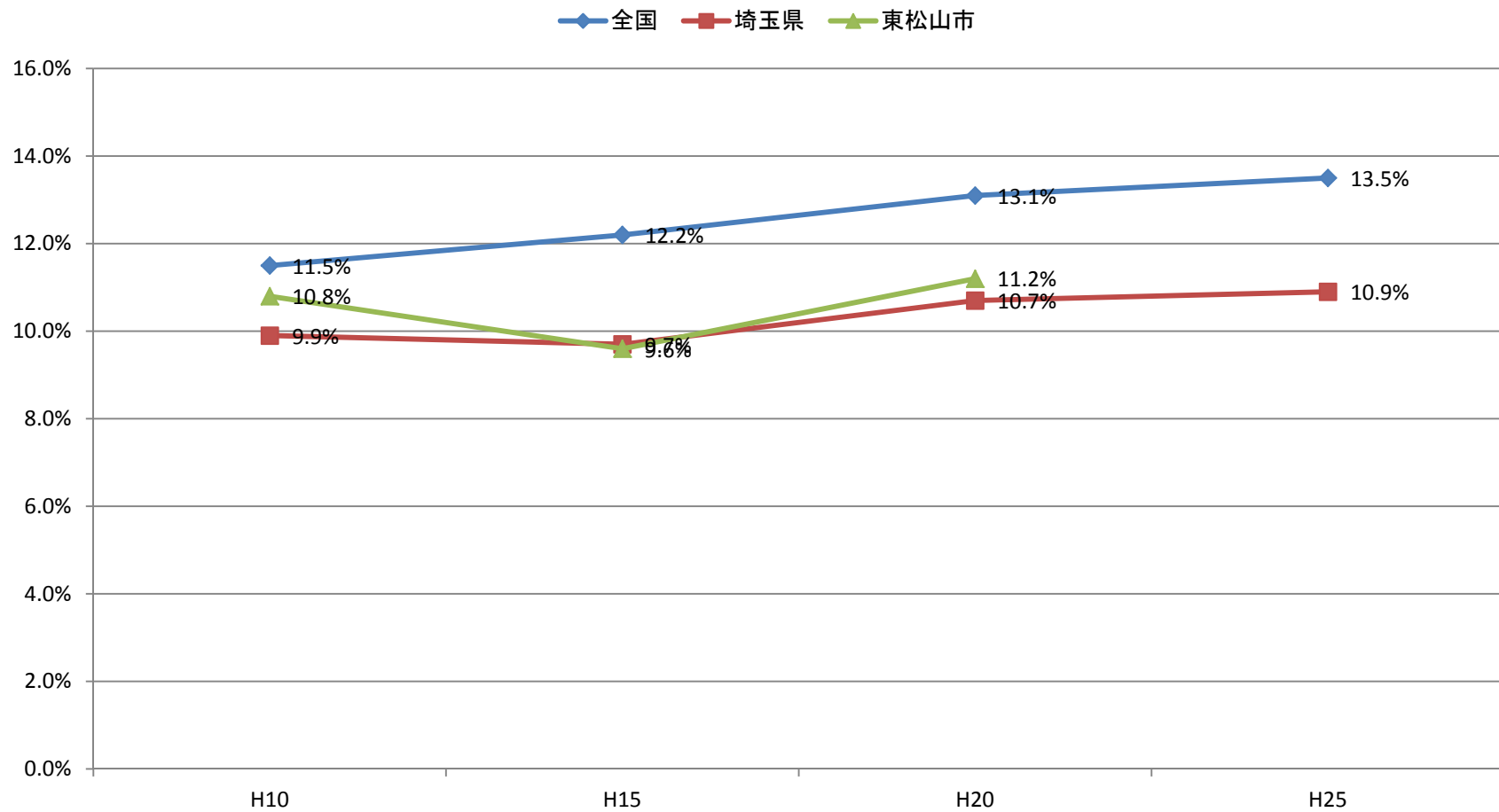
東松山市 土地取引件数と新設住宅着工戸数



東松山市 新設住宅着工戸数(利用関係別)



空き家率 (出所:総務省)



賃貸用住宅の空室率 (出所:HOME'S)

順位	市郡名	空室率	順位	市郡名	空室率	順位	市郡名	空室率
1	和光市	9.8%	17	ふじみ野市	16.7%	33	狭山市	22.8%
2	児玉郡	10.6%	18	越谷市	16.9%	33	坂戸市	22.8%
3	比企郡	11.1%	19	さいたま市	17.3%	35	深谷市	23.0%
4	幸手市	13.0%	19	鴻巣市	17.3%	36	熊谷市	23.6%
5	吉川市	13.4%	21	蕨市	17.8%	36	加須市	23.6%
6	北葛飾郡	14.1%	22	桶川市	17.9%	38	行田市	24.7%
7	日高市	14.2%	23	久喜市	18.0%	39	川越市	25.2%
8	朝霞市	14.6%	24	蓮田市	18.2%	39	入間市	25.2%
9	上尾市	14.7%	25	飯能市	18.3%	41	南埼玉郡	26.2%
10	戸田市	14.8%	25	東松山市	18.3%	42	羽生市	26.9%
11	新座市	15.0%	27	埼玉県	18.4%	43	本庄市	28.0%
12	北本市	15.4%	27	所沢市	18.4%	44	入間郡	28.3%
13	八潮市	15.5%	29	草加市	18.8%	45	大里郡	29.5%
14	志木市	15.6%	30	春日部市	19.1%	46	北足立郡	35.0%
15	三郷市	15.9%	31	富士見市	19.8%	47	秩父市	35.6%
16	川口市	16.5%	32	鶴ヶ島市	20.2%			

その後の運用 「アパート」(10年後)

- 純収入(3部屋空室(18.7%))
 $(1152\text{万円} \times 81.3\%) - 227\text{万円} \doteq 709\text{万円}$
- 借入金返済
 $1.2\text{億円} \times 0.051019(3\% \cdot 30\text{年の元利均等償還率}) \doteq 612\text{万円}$
- 手取り
 $709\text{万円} - 612\text{万円} = 97\text{万円}$

その後の運用 「アパート」(20年後)

- 純収入(5部屋空室(31.2%))
 $(1152\text{万円} \times 68.8\%) - 227\text{万円} \doteq 565\text{万円}$
- 借入金返済
 $1.2\text{億円} \times 0.051019(3\% \cdot 30\text{年の元利均等償還率}) \doteq 612\text{万円}$
- 手取り
 $565\text{万円} - 612\text{万円} = \blacktriangle 47\text{万円}$

土地活用B 「駐車場」

- 時間貸し駐車場業者に一括して賃貸
- 総収入(想定区画30台)
 $5\text{千円} \times 30\text{台} \times 12\text{カ月} = 180\text{万円}$
- 総費用(公租公課)
40万円(経費率22%)
- 純収入(手取り)
 $180\text{万円} - 40\text{万円} = 140\text{万円}$

土地活用C 「事業用定借」

- 沿道型店舗に期間10～30年で賃貸
- 総収入(地代)
 $4800\text{万円} \times 6\% = 288\text{万円}$ (月額24万円)
- 総費用(公租公課)
40万円(経費率14%)
- 純収入(手取り)
 $288\text{万円} - 40\text{万円} = 248\text{万円}$

定期借地権

名称	借地期間	用途の制約	契約様式	その他
(一般)定期借地権	50年以上	(なし)	公正証書等の書面	次の三つの特約が有効。 ● 契約の更新がない。 ● 建物の再築による期間の延長がない。 ● 建物の買取請求権を行使できない。
事業用定期借地権等	30～50年	専ら事業の用	公正証書	同上
	10～30年			契約の更新がなく、建物の再築による期間の延長がなく、建物の買取請求権を行使できない。
建物譲渡特約付き借地権		(なし)	(なし)	

土地活用D 「売却」

- 4800万円(土地売却代金)
⇒REITに投資 $4800\text{万円} \times 4\% = 192\text{万円}$

J-REIT分配金利回り

全投資法人の予想分配金利回りと国債10年物最長期利回り、東証1部株式配当利回り、スプレッドの現在までの推移を表示しています。



出典:東京証券取引所HP(東証1部株式配当利回り)、日本相互証券株式会社(国債10年物最長期利回り)
不動産証券化協会

「REIT(不動産投資信託)」とは？

- 投資家から資金を集めて不動産を運用して得た賃料収入等を元に投資家に分配する金融商品
- オフィス、レジデンス(賃貸マンション)、商業施設、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等様々な不動産に投資
- 全46銘柄。株と同じように売買できる(ミドルリスク・ミドルリターン)
- 法人税が掛からないので、配当(分配金)利回りが高い

※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

身近なREIT保有資産

資産名称	用途	REIT名称
Dプロジェクト川越I・II	物流	大和ハウスリート投資法人
Landport 川越	物流	野村不動産マスターファンド投資法人
三菱自動車川越店	底地	野村不動産マスターファンド投資法人
イオンレイクタウンmori	商業	イオンリート投資法人
イオンレイクタウンkaze	商業	イオンリート投資法人
三井アウトレットパーク入間	商業	フロンティア不動産投資法人
コストコホールセール入間倉庫店	底地	フロンティア不動産投資法人
プロロジスパーク川島	物流	日本プロロジスリート投資法人

埼玉県内で全78資産（物流29、レジ21、商業14、オフィス9、底地4、ホテル1）

※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

10年間のパフォーマンス

	A:アパート	B:駐車場	C:事業用定借	D:売却 (REIT運用)
相続税額	0円	192.5万円	170万円	200万円
每期CF(手取り)	313万円	140万円	248万円	192万円
出口	1.28億円 (建物8000万円)	4800万円	4800万円	4800万円
借入残高	9108万円	0円	0円	0円
IRR	4.6%(自己資本)	2.5%	4.7%	3.5%

「IRR(内部収益率)」とは？

$$1,000,000 = \frac{10,000}{(1+r)} + \frac{10,000}{(1+r)^2} + \frac{10,000}{(1+r)^3} + \frac{10,000}{(1+r)^4} + \frac{10,000 + 1,000,000}{(1+r)^5}$$

$$r = 1\%$$

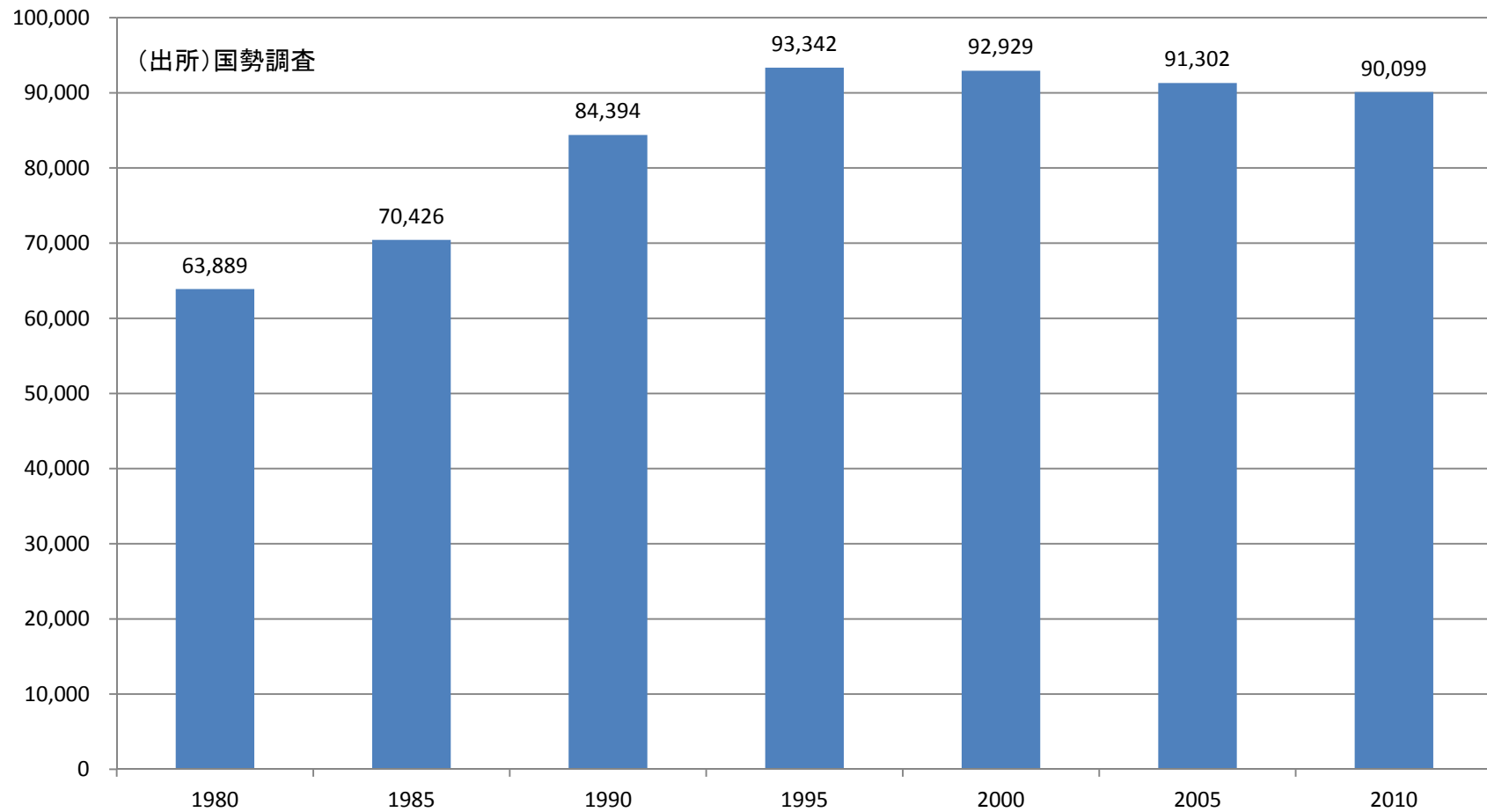
20年間のパフォーマンス

	A:アパート	B:駐車場	C:事業用定借	D:売却 (REIT運用)
相続税額	0円	192.5万円	140万円	200万円
每期CF(手取り)	313万円(1-10) 97万円(11-20)	140万円	248万円	192万円
出口	8800万円 (建物4000万円)	4800万円	4800万円	4800万円
借入残高	5222万円	0円	0円	0円
IRR	3.8%(自己資本)	2.7%	4.9%	3.7%
備考(期中出費)	設備更新			

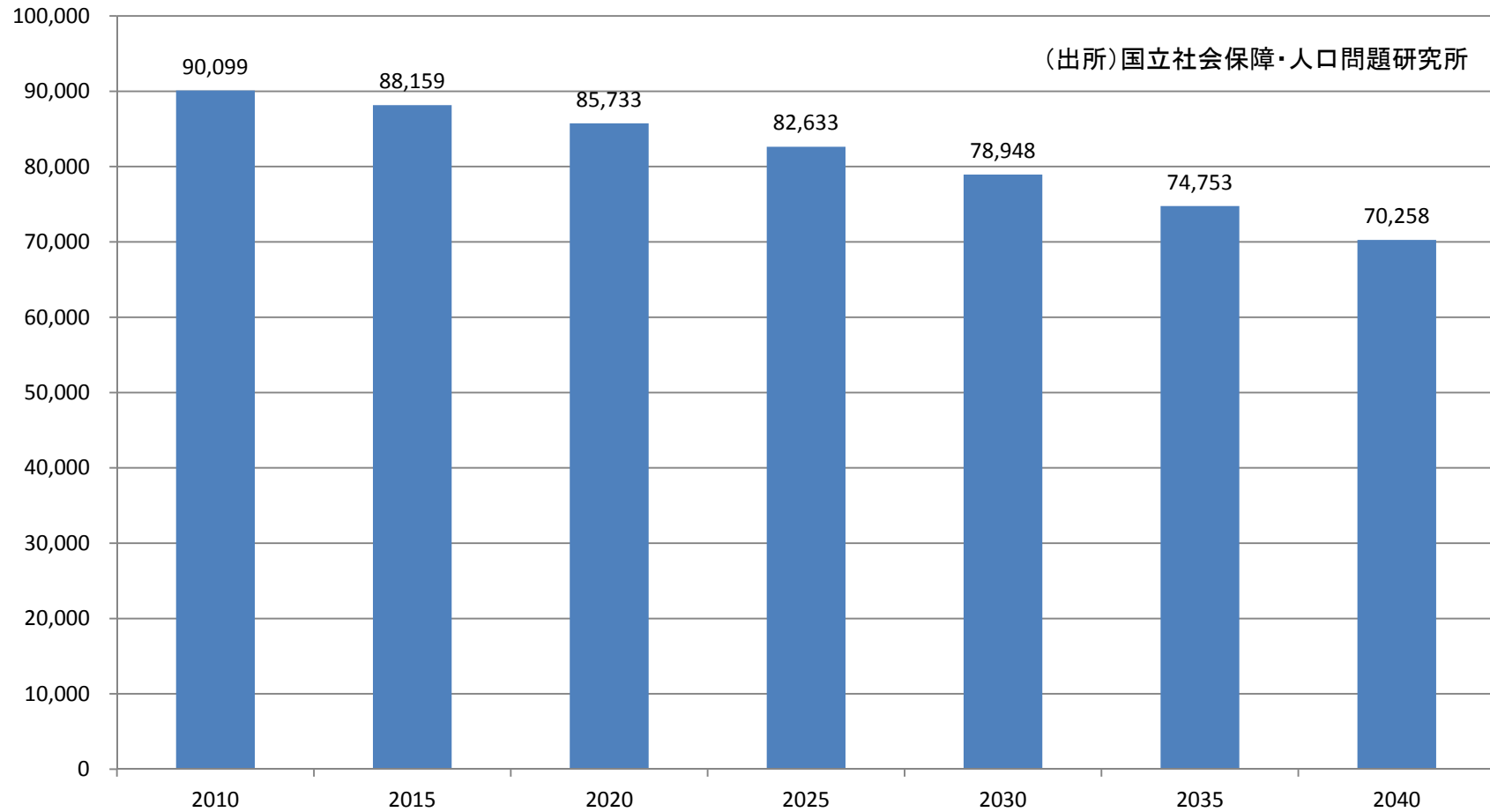
30年間のパフォーマンス

	A: アパート	B: 駐車場	C: 事業用定借	D: 売却 (REIT運用)
相続税額	0円	192.5万円	140万円	200万円
每期CF(手取り)	313万円(1-10) 97万円(11-20) ▲47万円(21-30)	140万円	248万円	192万円
出口	4800万円 (建物0円)	4800万円	4800万円	4800万円
借入残高	0円	0円	0円	0円
IRR	3.3%(自己資本)	2.7%	5.0%	3.8%
備考(期中出費)	設備更新 修繕(外壁、防水)			

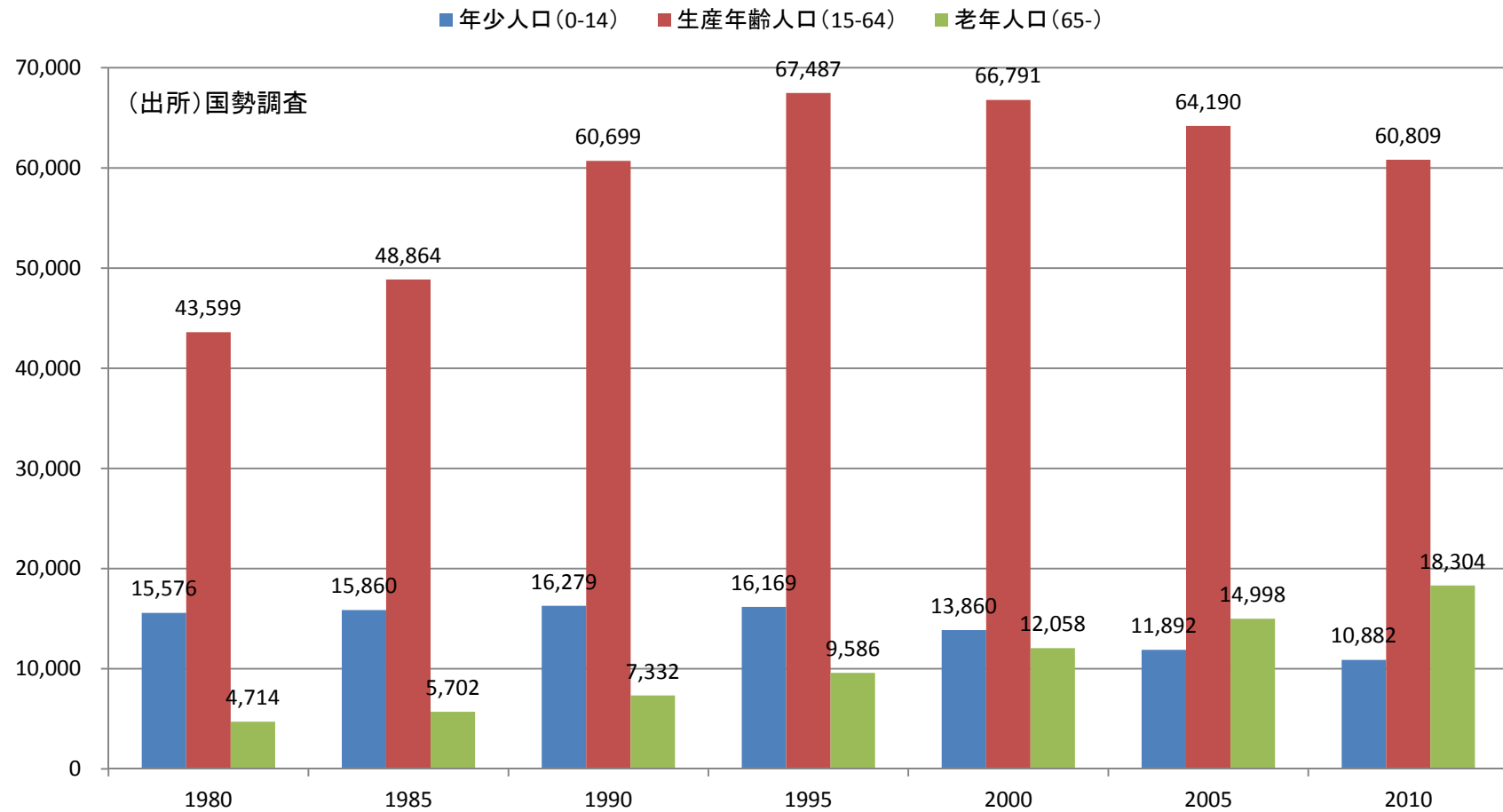
東松山市の これまでの人口(1980-2010)



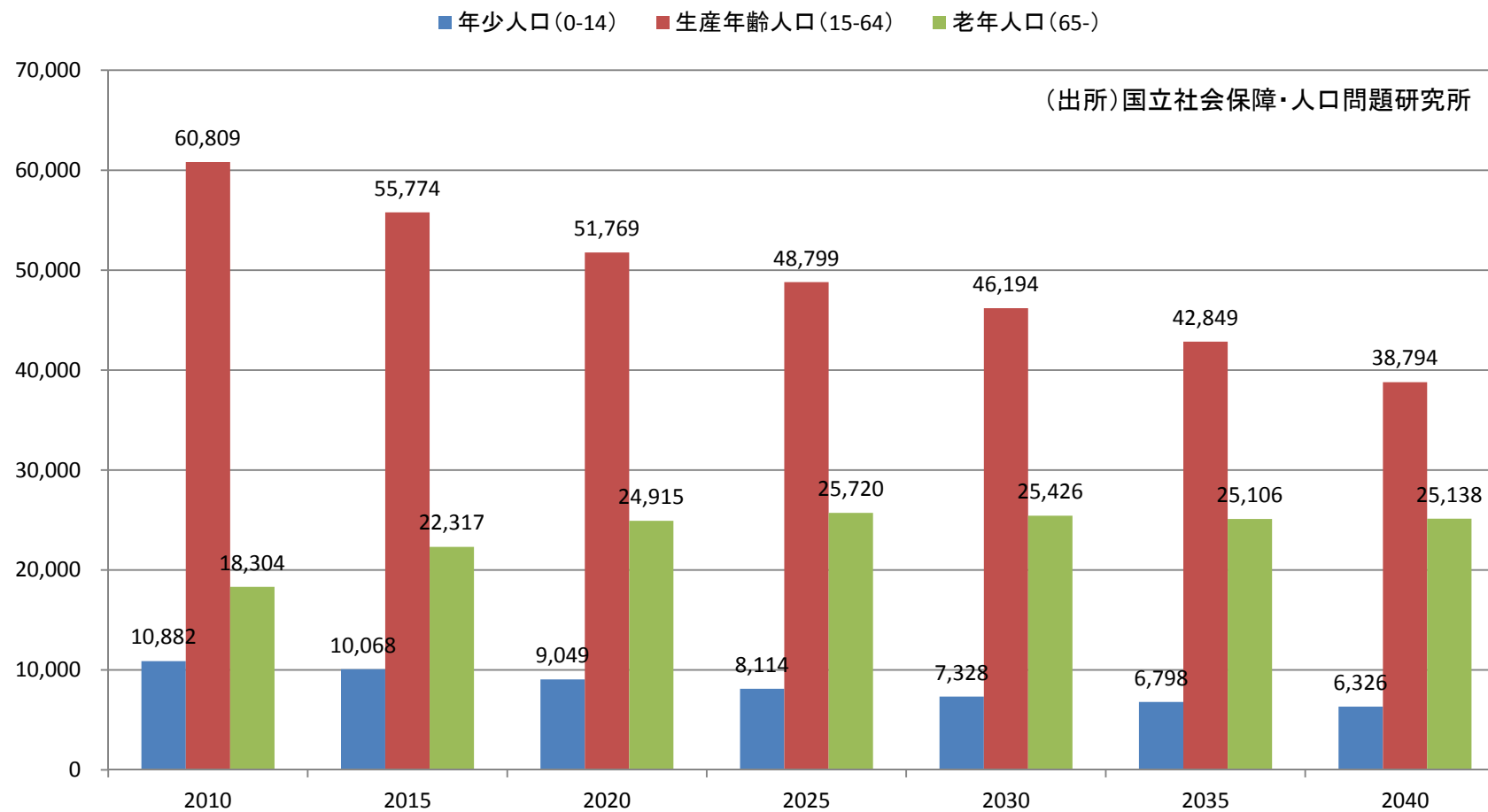
東松山市の これからの人口(2010-2040)



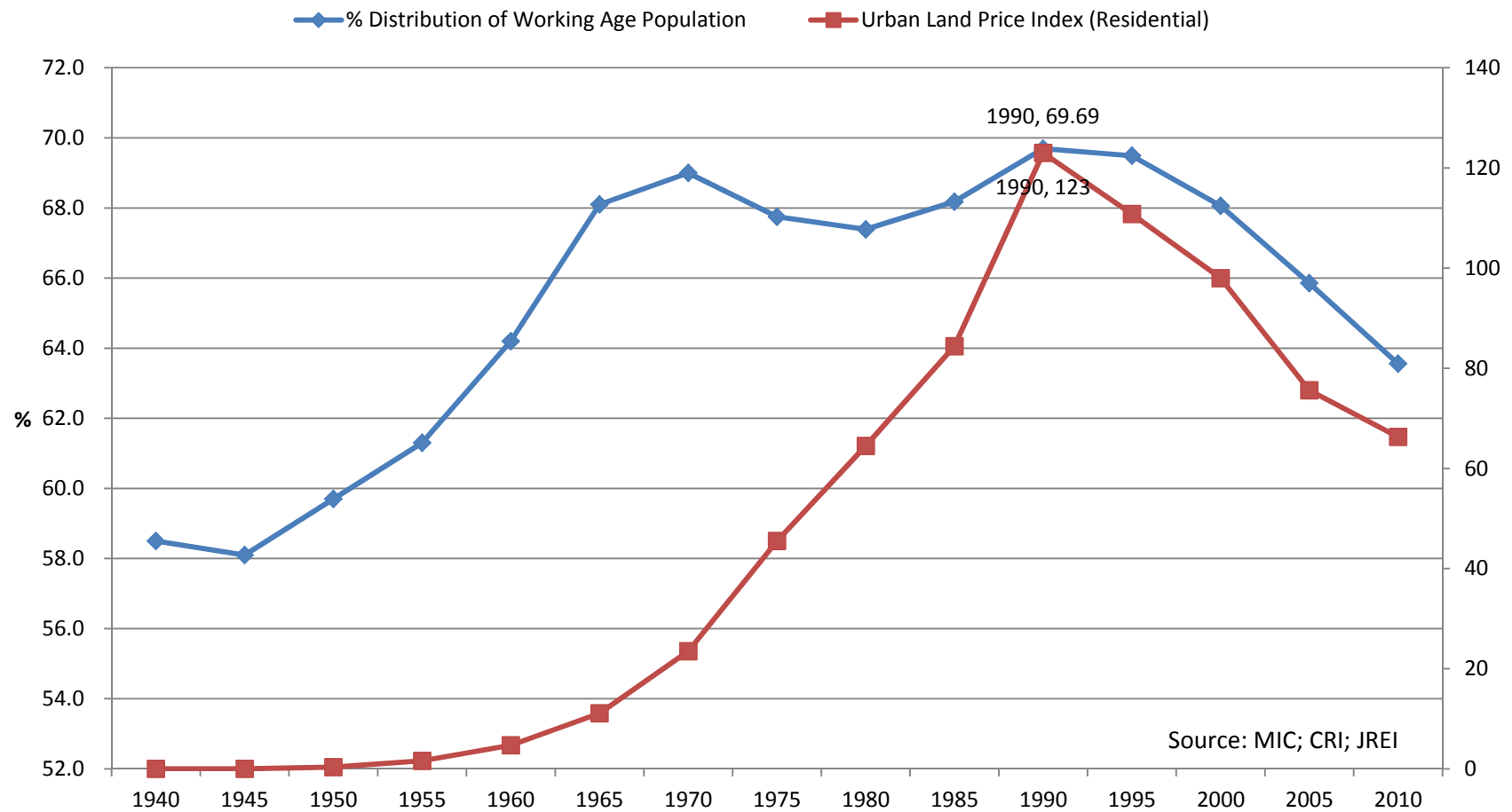
年齢3区分別(1980-2010)



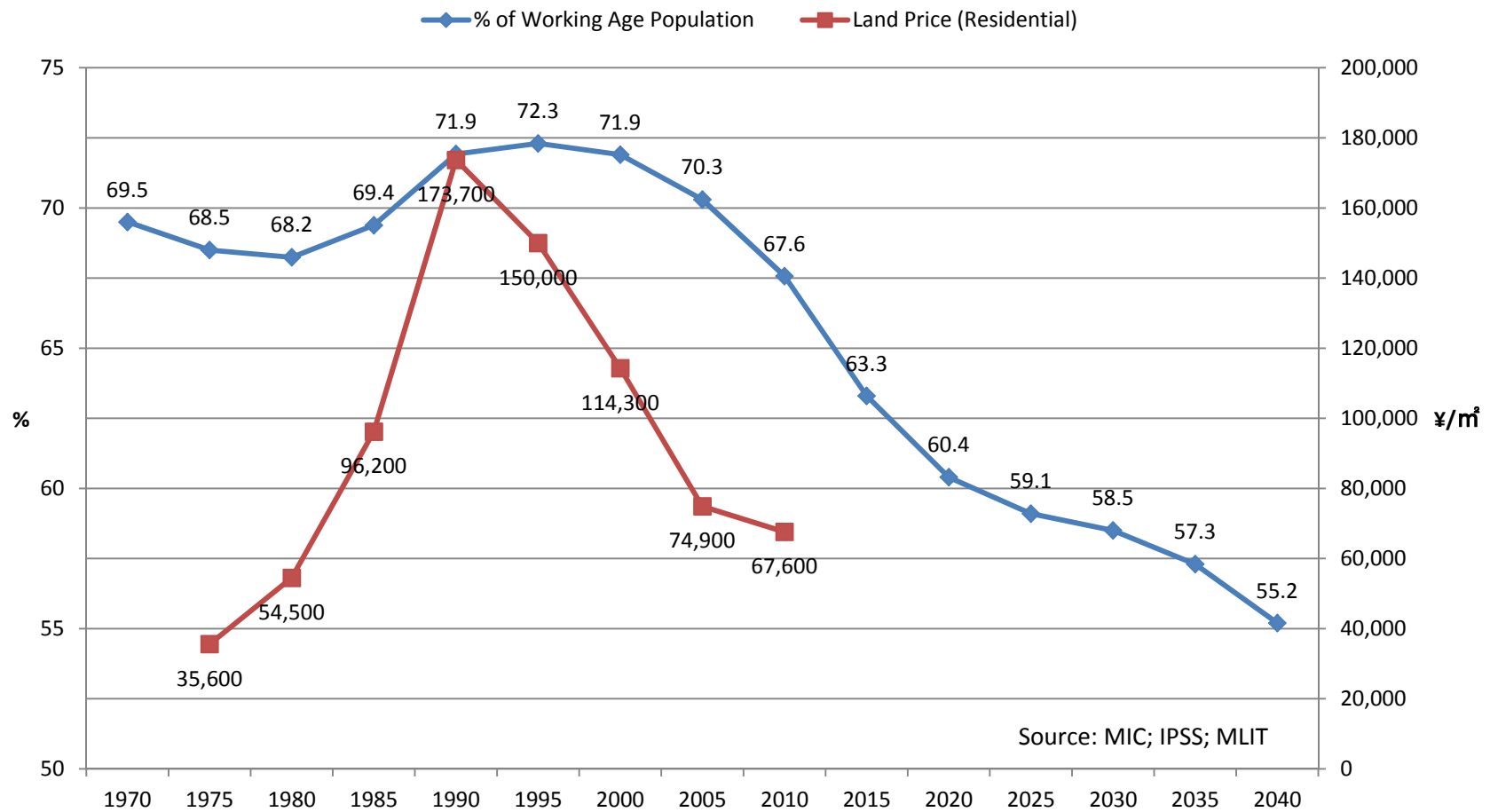
年齢3区分別(2010-2040)



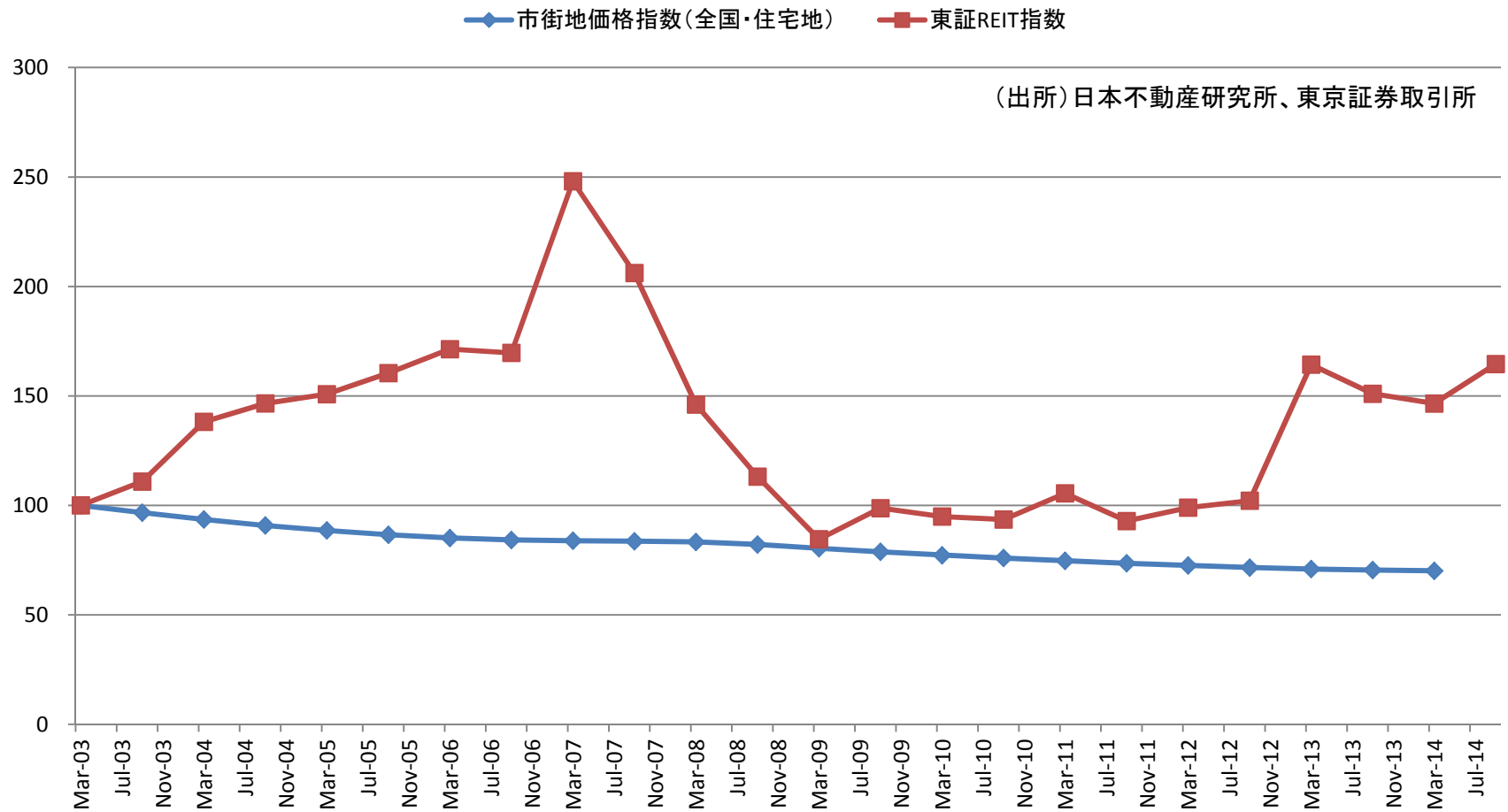
日本の 生産年齢人口割合と住宅地価



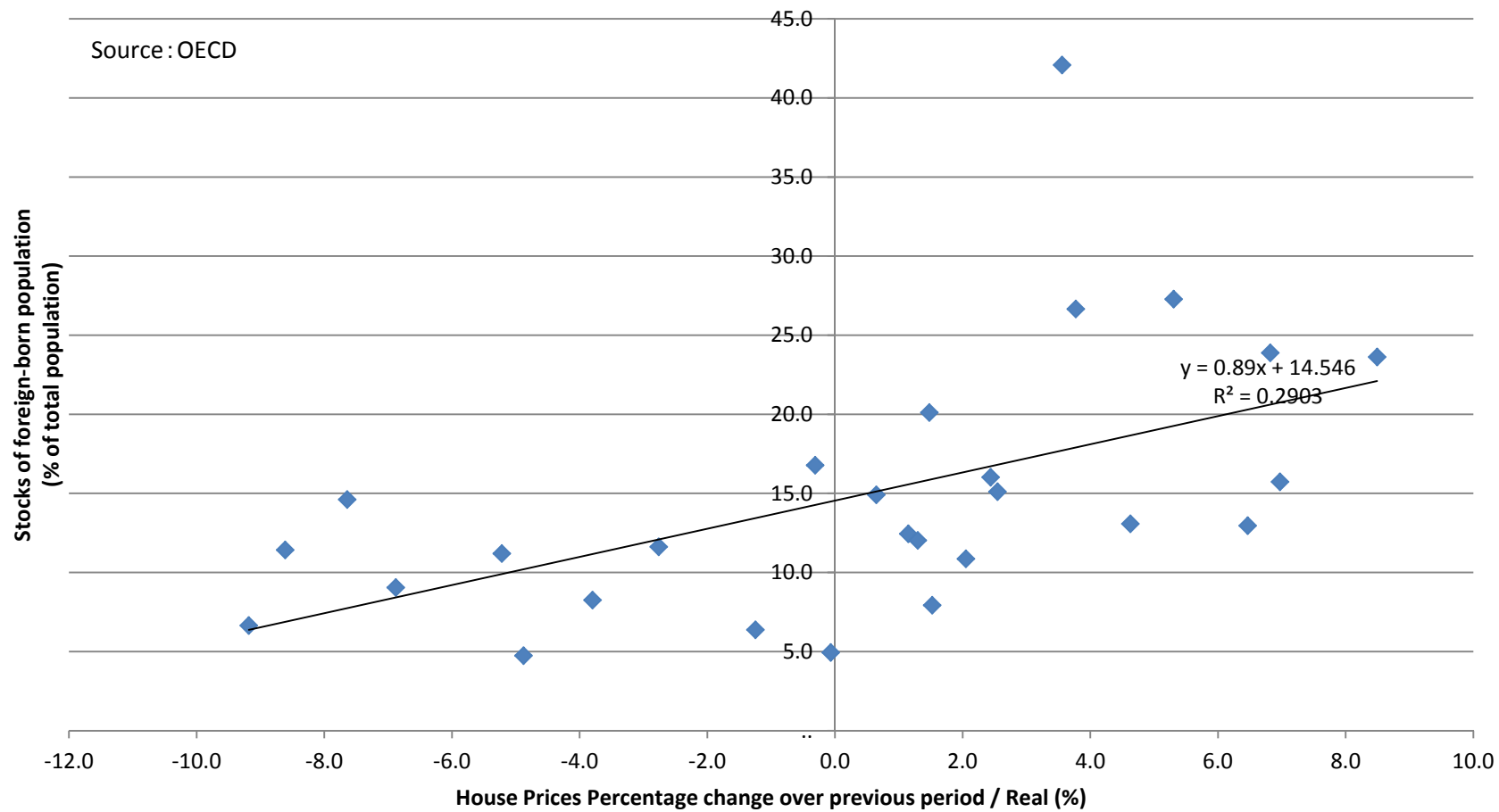
東松山市の 生産年齢人口割合と住宅地価



投資不動産と実需不動産 (2003.3=100)



一つの解決策



お問い合わせ

有限会社 山口不動産鑑定所

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp