

コスモス通信



通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

ちょっとためになる豆知識



土地の有効活用について

一口に「有効活用」といっても、駐車場からビルの建設まで様々な種類、規模があり、どの対策が良いかは、それぞれのケースにより異なります。本紙ではあまり取り上げられない有効な活用方法を特色をあげながらご説明致します。

◇自動販売機

代表的なものがジュースの自動販売機です。小スペースにて設置が可能であり、設置工事費は業者にて負担し、メンテナンスも業者が行うため、オーナー様の負担がほとんどなく手軽な活用方法と思います。一般的には1本の売上あたり30円がオーナー様の収益となるため、仮に1日100本売れた場合、月額約90,000円の収入となります。原則電気代(月額2～3,000円)はオーナー様のご負担となりますが、収益が電気代を下回ることはありません。

◇時間貸バイク置場

間口が狭く、車の出入りが困難な土地におすすめている方式です。一般的に土地の整備費用、機械の設置費用は業者にて負担するため、オーナー様は初期投資費用無しで始めることが可能です。土地を借上げる形になりますので、毎月一定の収入があり、管理も業者にて行うため、管理の煩わしさもなく、安定した収入が得られます。

◇戸建賃貸

建物を建設する有効活用のなかで、私が最もおすすめているのはこの戸建賃貸です。なぜなら他の方法と比較してメリットが多く、リスクが少ない、又相続対策や自宅の建替え、老後の生活設計にも適しているからです。

・安くはじめられる

ビルやマンションと比較して建設コストが安く済み(1戸当り約1,000万円)、ローンを組むことにより初期投資0円にて始めることが可能です。

1戸あたりの想定賃料を30万円、戸建住宅建設費を1,000万円とした場合

想定月額家賃収入	月々の返済金額	想定月々の差益
30万円	55,459円	244,541円

1,000万円を金利3%、20年、元利均等にて借り入れた場合→毎月の返済55,459円

投資額に対しての利回り

想定年間家賃収入	建物建築費	想定表面利回り
360万円	1,000万円	36%

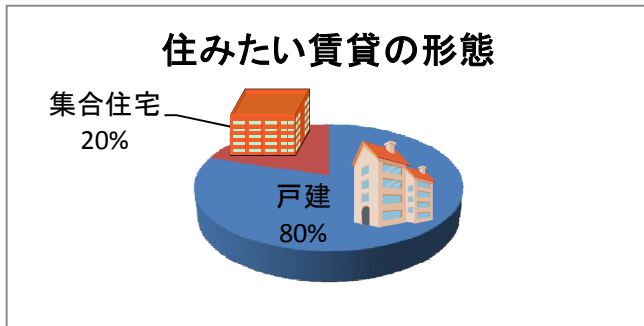
約2年10ヶ月で回収可能となり、戸建住宅ならではの高利回りが期待できます。(裏面へ続きます。)

弊社では管理させて頂ける物件を募集しております(1部屋から承ります)。空室や滞納者対応でお困りのオーナー様、ご一報頂ければ幸いです

所在 港区南青山2-2-15 ウィン青山
社名 コスモス不動産管理株式会社 担当 高野
電話 03-6447-2103 FAX 03-6447-2105

・需要があるのに供給が少ない

平成17年国土交通省土地白書によりますと、集合住宅と戸建どちらに住みたいかという調査を行ったところ、戸建に住みたい人が約8割を占めました。にも拘わらず、都内の賃貸市場における戸建の割合はたったの0.6%なのです。戸建賃貸はニーズが見込まれる賃貸市場なのです。



賃貸着工総数	うち戸建	シェア
68,840戸	390戸	0.6%

国土交通省平成20年利用関係別着工戸数

賃貸戸建はわずか0.6%!

狭小地でも遠隔地でもOKです

駐車場3台分のスペースがあれば検討可能です。駅から離れた地域でも、戸建派は生活環境を重視しますので、マンションの検討が難しい地域でも検討可能です。

・税金が安くなります

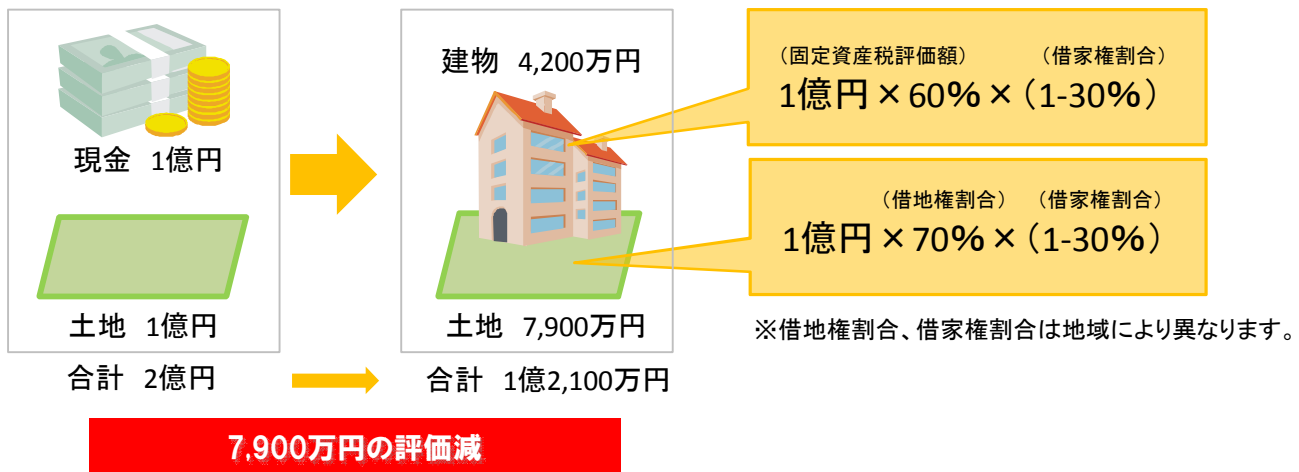
駐車場や遊休地と比較して、固定資産税は1/6、都市計画税は1/3となり、税金が安くなります。

・相続対策になります

①相続税が下がります(建物評価額の減額と貸家建付地による評価額の減額)

例えば1億円で賃貸建物を建設したとします。現金の評価は額面通りですので1億円ですが、建物の評価額は一般的に建設費の6割程度となり、6千万円となります。更に他人に貸すことにより更に評価が3割下がり、結果的に賃貸建物の評価額は4,200万円程度となります。

土地については、他人が利用する建物が建っている土地(貸家建付地)により評価が約2割下がります。



②財産分与がしやすくなります。

マンション1棟建てた場合と賃貸戸建3棟建てた場合を比較したとき、マンションは分割しにくいですが、戸建の場合は土地の分筆を行うだけで分割可能であり、財産分与がしやすいです。

・戸建賃貸の賃料収入で自宅建物費用をまかなうことも可能

老朽化した自宅を建替えたいという場合、同時に戸建賃貸を建設することにより、自宅建設費用の一部または全部を戸建賃貸の賃料収入でまかなうことが出来ます。またローンが完済されれば、支払いの負担無く身内に住んでもらうことも可能となり、また相続が発生した場合は、前述の通り分割も個々の売却も可能なため柔軟に対応が可能です。



弊社では、オーナー様のご意向、ライフスタイルに合わせた様々な有効活用をご提案させていただきます。お気軽にお問合わせ下さい。