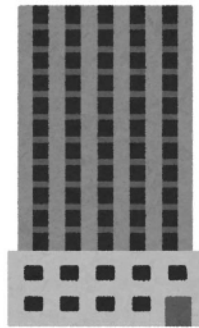


「相続対策には借入をしてアパートやマンションを建てるのが一番」という建築会社の営業トークに違和感があるという大家さんの為に、今回は、資産の組み換え・事業用借地などから発生する様々な可能性を解説したいと思います。

まずは、資産の組み換えです。かぼちゃの馬車・TATERU（旧インベスタークラウド）のトラブルで、不動産投資融資の引き締めが行われているのに、マンションやアパートの売買は難しいのではないかと？東京オリンピックまで値上がりするがオリンピック後には値下がりするのではないかと？というご相談・ご質問をいただくことがあります。

結論から申し上げますと、大家さんは売買もできますし、東京の不動産価格は下がらないと言われています。不動産融資が引き締められているのは、主に、資産（担保）をもっていないサラリーマンが、目先の利回りだけがいい地方の老朽化アパートを購入することに対してです。自己資金0借入100%で、将来性のない収益物件を購入すれば破綻してしまいます。利回りが良く見えるのは老朽化した建物の評価が極めて低いからです。購入時に満室でも退去者ができれば次の入居者はなかなか見つかりません。家賃収入でローンが返済できなければ、売却するしかないわけですが、融資が出ないので買ってくる人がいなくなり、苦境に立たされているサラリーマン大家さんが増えています。

一方、和楽の読者の皆様は、首都圏等の資産価値が高い地域の地主さんですので、資産の組み換えが可能です。所有ア



大家塾（建築・リフォーム、相続）⑩

「借入金0円からの土地活用とは」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

パート・マンションや実家を売却して、更に都心のマンションを購入する組み換えや、売却資金で遊休地に賃貸住宅を新築することなど検討してみたい方がいらっしゃればお手伝いします。

次に、“事業用定期借地権を活用した

借入金0円からの土地活用”です。ある大手企業グループが、地主さんから事業用定期借地契約（契約期間20年）で土地を一括して借り受け、テナント仕様の建物を設計・建設・所有し、テナントとの定期建物賃貸借契約で賃貸・運営しています。地主さんは土地を貸して地代収入を得ていただきます。テナント使用の建築は土地を借りる企業が自社で行い、テナント誘致も行いますので、返済リスクはありません。

たとえば、敷地の半分をテナント用地として貸し、残りの半分の敷地にアパートを建築することなども可能です。ポイントは、

- ①商業施設の長期保有・長期運営⇒自社開発した商業施設を長期保有と自社運営を基本施策としている。
- ②豊富なノウハウ・実績による安定事業の実現⇒全国各地において約600箇所的大小様々な商業施設開発及び運営実績を有している。
- ③事業の安定性を優先したテナント選定⇒事業の継続的な運営を最大の目的とし、これまで培ってきた運営実績や与信判断力を活かし、テナントの財務内容や、店舗の営業力等を総合的に勘案して、最も事業の安定継続が可能と判断出来るテナントを誘致している。

の3つです。ご興味がある方は日本地主家主協会までお問合せください。以上

