



ぼくはアパート



ボクは保育園



うちは駐車場

ここがヘンだよ!



ウチには
定期借地



ワタンは
賃貸戸建



わたしは
コンビニ

わたしは事務所



土地活用



うちは等価交換



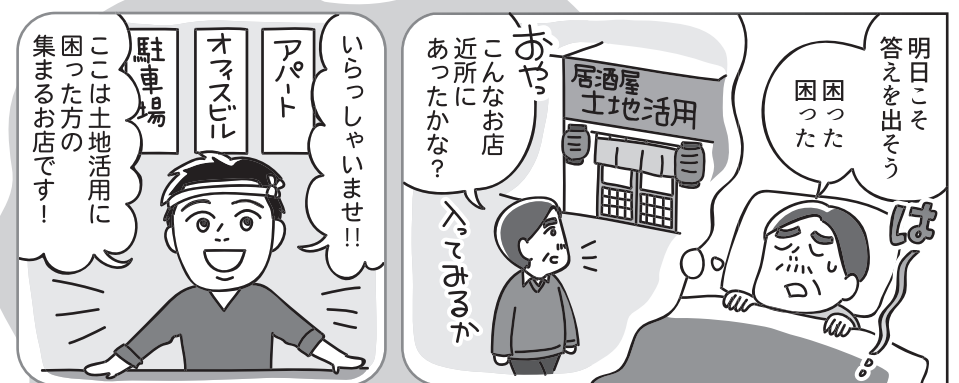
ぼくは
資材置場

ワタンは
このまま!



延べ3,700件の
相談実績に
基づく
成功の方程式

～十人十色の選択肢～



はじめに

「土地活用を検討しているけれど、自分の土地に相応しい活用方法がわからない」とお悩みのお客様が増えています。

一般には土地活用＝アパート建築というイメージが広がっており、実際に建築会社から新築アパートの営業を受けた経験のある地主さんも多いようです。

しかし、その手法が有効だったのはもう過去の話。少子高齢化による人口減や、相続税対策として新築されるアパートの増加により、アパートの空室率は上昇の一途をたどっています。

賃貸アパートは、一度建てると何十年もの長期に渡って運営することになる事業です。計画の段階で間違えるとリカバリーが非常に難しく、場合によっては取り返しのつかないことにもなりかねません。

そもそもこんな「部屋余り」の時代に、さらにアパートを建築するというのもおかしい話です。地主さんもそう感じておられるからこそ、不安になって当社にご相談に来られるのでしょう。

時代や市況が変われば、最適な土地活用方法も変わります。まず知っていただきたいのは、土地活用にはアパート建築以外にも、多数の選択肢があるということです。

ニーズやライフスタイルが多様化している現在、従来の居住用物件だけではなく、事業用(テナント)、あるいは何も建てず

に土地のまま貸す、などさまざまな活用方法が広がっています。同様に、地主さんの土地活用に対する考え方も多様化しています。

本書では、これからの時代に合った土地活用について、わかりやすくお伝えしていきたいと思います。

本書が、皆さまの土地活用の一助になれば幸いです。

はじめに	4
第1章 時代に合わせた土地活用とは	
1 これまでの土地活用の問題点	8
1.ここがヘン！ マーケットが変化したのに、土地活用は昔のまま！	8
2.ここがヘン！ 甘い事業収支を十分検証せず、億単位の投資！	10
3.ここがヘン！ 建築会社に丸任せ、しかもサブリースは安心という思い込み	12
4.ここがヘン！ 大きく建てれば、大きく儲かるという勘違い	14
2 土地活用はベストマッチが重要	16
1.選択肢は多種多様	16
2.ベストマッチを探す	17
第2章 成功する土地活用の進め方	
1 検討の手順	20
1.不動産的側面：どのような土地なのか	22
2.人的側面	27
3.プランの選定	29
4.事業収支の確認	34
5.事業決定	36
〈活用方法一覧表〉	38
第3章 多種多様！土地活用の選択肢	
1 建物を建てて貸す	42
1.居住用（賃貸アパート・賃貸マンション・賃貸戸建など）	42
2.事業用（テナント系）	44
Column・建築前のテナント募集による、安心の土地活用	48
2 土地のまま貸す	50
1.貸駐車場	50
2.定期借地	50
3.土地のまま貸すその他の方法	51
3 その他の土地活用	52
1.等価交換による区分マンションの取得	52
2.資産組み替え	52
あとがき	54

第 1 章

時代に合わせた土地活用とは

1

これまでの土地活用の問題点

土地活用の目的は人によってさまざまですが、共通しているのは「土地を活かし、豊かで幸せな未来につなげたい」という想いではないでしょうか。しかし、アパート経営で失敗し、資産を減らしてしまう方が後を絶ちません。その理由は、今の時代に即さない「アパートありき」の活用をしているからにほかなりません。どこが間違っているのか、その理由を探ってみましょう。

ここがヘン！ その①

マーケットが変化したのに、土地活用は昔のまま！

マーケットは大きく変化しているのに、未だに「土地活用＝アパート経営」という固定観念に縛られているのはおかしい話です。今の時代に合った、新しい土地活用方法を検討する必要があります。

戦後、焼け野原となった日本では住宅が圧倒的に不足し、官民を上げての住宅供給が急務でした。そのためアパートをはじめとする賃貸住宅が大量に建築されました。

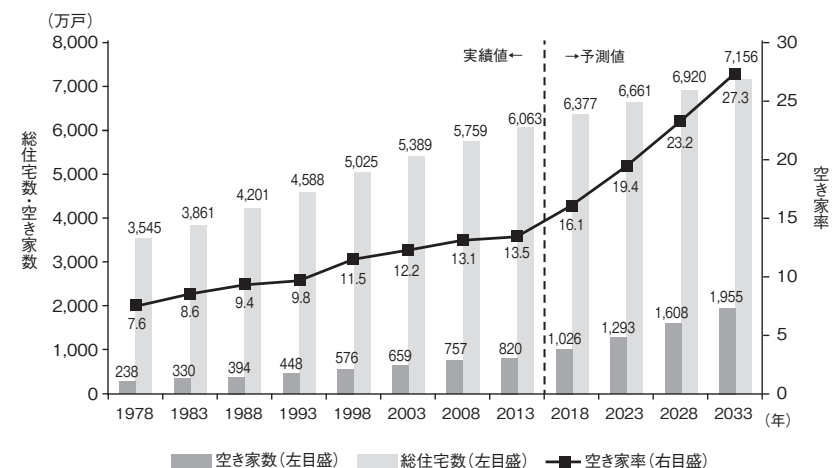
その後、日本全体の人口増に加え都心部への人口流入が続き、「アパートを建てれば儲かる」時代が長く続きました。右肩上がりの経済状況下では、アパート経営は地主さんに最適な土地活用でした。

状況が変わってきたのは1998年頃からです。これまでの貸手市場から一転、アパートが余りはじめ、空室に悩むオーナーが次第に増えてきました。その背景には、少子高齢化による人口減少に加え、止まらない新築アパートの供給がありました。

特に2015年の相続税法改正により、相続税対策としてのアパート建築が一段と加速し、結果としてさらに空室が増えるという悪循環に陥っています。

野村総研によると、総住宅数における空室率は2018年現在16.1%。10年後には7%上昇すると予測されています（下グラフ）。

総住宅数・空き家数・空き家率の実績と予測



出典：野村総研「＜2018年度版＞2030年の住宅市場」



株式会社 市萬
ICHIMAN CORPORATION