



Photo

～今月の写真～

世界最高級と言われるマンション「ワンハイドパーク」。管理は隣のマンダリンホテル。超高級物件とホテルのノウハウ、という組み合わせに賃貸マンション運営のヒントがありました。

撮影：西島 昭

住宅地上位は原発事故による周辺避難住民の住宅需要を理由としたもので、4位以下10位まで全ていわき市内という結果でした。

前年比上昇率TOP3

商業地

- 1位 金沢駅前17.1%
- 2位 名古屋駅前16.8%
- 3位 銀座4丁目14.2%

住宅地

- いわき市17.1%
- いわき市14.0%
- いわき市13.3%

先日、平成27年の公示地価が発表されました。今年、商業地が7年ぶりに下げ止まり、また3大都市圏では住宅地・商業地ともに2年連続の上昇となりました。

公示地価発表！
都市部で大きく上昇、地方は7割が下落

商業地1位は北陸新幹線効果、2位は12年後のリニア開業への期待によるものとみられます。ちなみに、3位の銀座（山野楽器前）は坪当たり1億1千万円という価格がつかまりました。

このように大幅に価格が上昇する地点が出てきている一方、地方の調査地点7割が下落しているという結果から、都市圏と地方の二極化現象が見て取れます。人口減に向かっている

今後は、エリアのブランド力やインフラの整備等によって地域が選別されていく動きが強まりそうです。

これから土地購入や建物建築など新たに不動産を持つ場合は、長期的な地域の発展性を考えた上で選択をする必要性がさらに高まってくると思われま



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤 一世 (03)5491-5200

立地が悪い場合の有効活用方法

先月号のテーマは「土地有効活用は立地が全て」でした。では所有している不動産の立地が悪い場合はどうしたらよいのでしょうか。

その答えは「不動産の組み替え」です。「組み替え」とは辞書で調べると「編成しなおすこと」とありあります。不動産の場合、A不動産をB不動産として保有しなおすこと、つまり土地有効活用の場面では「立地の悪い不動産を現金化し、立地の良い不動産に買い換える(組み替える)」ということになります。

土地に賃貸不動産を建てれば、立地に関係なく相続税評価額は下がります。しかし、賃料相場が低い、空室率が高い等で結果的に賃貸経営の収支がマイナスとなったら意味がありません。好立地の不動産に組み替えることで、図のように収支が良くなり、相続税評価額も下がります。

また当社では、組み替え資産として、一棟マンション・アパートのほか、1LDK程度の分譲マンションを推奨しております。お子様が多い場合等は相続財産として複数の分譲マンションに組み替える方が良い場合がありますし、将来的に別の活用の可能性があれば一棟マンションの方が向いている場合もあります。どちらが良いかは個々の事情によって異なる為慎重な検討が必要です。



株式会社市萬
税理士 谷口盛二

土地有効活用を考える際は、保有している土地上に建物を建てることだけにしぼられず、立地によっては組み替えることも視野に入れることで選択肢が大きく広がります。

組み替え前後の比較

対策前

郊外の更地

収入:0円
支出:固定資産税80万円
収支:-80万円
相続税評価額:8,000万円
(実勢価格1億円)

組み替え



一棟マンション

*1棟購入(1億円)
収入:660万円
支出:固定資産税30万円
収支:+630万円
(710万円増)
相続税評価額:3,600万円
(4,400万円減)

対策後

分譲マンション

*4戸購入(1戸2~3,000万円)
収入:640万円
支出:固定資産税35万円
収支:+605万円
(685万円増)
相続税評価額:2,700万円
(5,300万円減)

※実際に販売中の不動産情報にて試算した結果です

不動産経営スクールのご案内

- 相談料 無料
- 定員 毎月先着5名(事前予約制)

※相談会は1組約1時間程度となります。

お申込み方法

【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 検索

または

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

【毎月先着5名様】 不動産コンサルタント・税理士による 個別無料相談会

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々なお悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスいたします。

■日程

5月 9日(土)15:30~17:30
20日(水)10:00~12:00
6月13日(土)10:00~12:00

■相談員

西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)
谷口盛二 (株式会社市萬 税理士)



過去の相談会の様子

Information



▼入社いたしました
辻丸 達憲 (たつり)
賃貸事業部所属

資格:一級建築士 空衛学会設備士
これまで培ってきた一級建築士としての経験を、古い建物の価値アップや再生の場面で活かせるよう頑張っていきます。



▼今年で3年目!
中学校で職業講話を行いました

講師:久保明大 / 賃貸事業部
地元用賀中学校での職業講話に本年も参加させて頂き、不動産の事、働くという事についてお話ししました。後日生徒さん達からお手紙を頂くなど、とても良い交流の場となりました。