



### “不動産を捨てる！”ことができるの？



皆さん、今日は。今回は不動産を“捨てる”お話です。実は、現在、日本には、売却どころか、**ただでも引き取り手がない**、或いは、所有者が不明の土地（ある意味、**利用価値が無い**）が、九州地方程度あると言われています。



**例えば、“原野商法”や“バブル時分譲されたリゾートマンション”などです。**

所有者には、必要も無い不動産なのに、固定資産税や建物管理費などの費用が毎年かかります。しかし、不動産の所有権を放棄したい（**捨てたい**）！！と思っても、現在の法律では放棄は出来ません。（現在、逆にお金を支払うことで、不動産を引き取ってくれる業者もおりますが・・・）



**しかし、新しい法律で、所有権を放棄できるようになりました。**

相続等で土地を取得した人が、法務大臣の承認を受けて「**相続した不要な土地を国に渡すことができる制度**」（相続土地国庫帰属法）です。この法律は、2023年4月27日から開始されます。



**ただし、国に引き渡すためには、いくつか条件があります。**

- ① 相続または遺贈によりその土地を取得した人にかぎられます。つまり、売買などで取得した人たちは、対象外です。
- ② 建物がない更地で、抵当権等の設定や境界等の争いがなく、崖地や土壌汚染されていない土地が対象です。（管理や維持に費用や労力がかかる土地はお断りという事です。）



**更に、“10年分の土地管理費用”を国に納めることが必要になります。**



- 宅地・森林他（面積にかかわらず原則）→20万円
- 市街化されている区域（面積に応じ算定）→（例）200㎡の宅地：約80万円

**（詳細は、別紙を参照してください）**

所有していれば土地は必ず値上がりする！ という**土地神話**が崩壊して久しいですが、不動産も**廃品回収**のように、お金を支払って引き取ってもらう時代になりました・・・。





## 《なぜ、賃貸住宅を建てるの？》

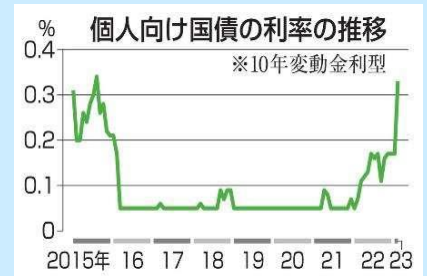


なぜ？地主さんは賃貸住宅を建てるのでしょうか？なぜ、土地を所有していない個人投資家は賃貸不動産の投資に積極的（土地代込みの期待利回りが**5%前後**の物件を探す）のでしょうか？その理由は、日本において、選別する“眼”があれば不動産は長期的に安定した投資といえるからです。

### 現物(土地)出資で投資の負担が軽くなる！

もし、所有する土地を売却して運用を行う場合は、税金（譲渡所得税）を支払い、その残りを運用することになります。売却に伴う手数料と譲渡税で、約**20%**を超える資産が一旦減少することになります。

たとえば、土地価格が1億円だとします。土地を売却して長期譲渡税と手数料を支払うと残りが約8000万円程度になります。その後、このお金で**国債**に投資したとします。10年物で**金利0.2%**とすると年間**16万円**の利息が付きます。10年なら160万円。元本保証の安全安心な投資といえます。



※表1



### 一方、その土地に1億円を借金して1億円の賃貸住宅を建てたとします。

たとえば、建築費に対し表面利回りを**10%**（東京都の場合）（表2参照）とすると、家賃収入は1000万円になります。固定資産税、保険料、賃貸管理料、原状回復費用、長期修繕費、水道光熱費、等の諸経費を多めに**25%**とすると250万円になり、年間**750万円**が残ります。

### しかし、それが丸々利益とはなりません。

空室率があるからです。空室率を**10%**とすると年間100万円のロスとなります。すなわち年間利益は650万円になります。その他に金利です。仮に金利が**1%**だとすると、年間100万円を引く必要があります。となると年間**550万円**が残る計算になります。

都道府県	賃料坪単価	表面利回り
東京都	101,435 円	11.3%
神奈川県	79,656 円	8.9%
埼玉県	64,661 円	7.2%
千葉県	62,916 円	7.0%
大阪府	70,929 円	7.9%
兵庫県	59,663 円	6.6%

※表2

### 更に、建物は価値が減少する“償却資産”である事を認識しなくてはなりません。

仮に耐用年数を**47年**（税法上の鉄筋コンクリートの耐用年数）とすると、年間210万円（1億円÷47年）の現金が目減りしていく計算になります。ここが、通常の資産と異なります。この210万円を引くと年間**340万円**の利益となります。国債の運用利回りを10年物で**0.2%**とすると、年間利息は**16万円**ですので、最終的には、不動産投資は国債の**20倍**程度の利益をもたらすこととなります。

### 但し、まだ他にも考慮してないものがあります。



賃料の変動は考慮されていません。また、金利負担は元金が減るにしたがって少なくなります。もし、金利が高くなったら、定期預金や国債を購入したほうが有利だと判断する人は増える事になります。

### さて、結論ですが…。

もちろん家賃の値下がりには考えられます。しかし、継続的に ①「資産価値の低下を抑える投資」を行い、②「超低金利という恩恵」を最大限に活用すれば、**賃貸住宅経営はとても魅力的な投資**だとも言えます。