

# 時代を生き残るための資産活用方法

サブプライムローン問題に端を発した世界的経済不況の現在にあって、資産を有効活用する上で、採算性や資金調達の問題など様々な状況悪化がみられます。このような状況下の中でもなお、成長し続けている新しい土地資産活用法があります。ここではその活用方法の特徴と留意点をわかりやすくご紹介いたします。

## 高利回り・低リスクの土地資産活用法

### 「戸建賃貸経営」

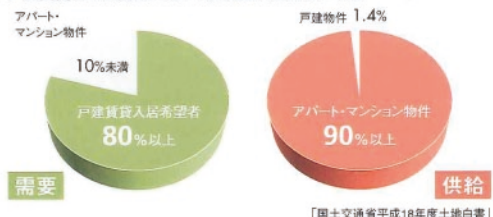
土地活用の新しい手法として「戸建賃貸経営」が注目を集めています。これまで戸建賃貸住宅はアパート・マンションと比べて小規模工事となるため建設会社がほとんど進出してきませんでした。しかし近年、その入居需要の高さと利回りのよさなどから注目されはじめ戸建賃貸を提案する会社が増えてきました。

#### 特徴① 高い投資利回り

戸建賃貸の一番の特徴は投資利回りの高さにあります。戸建住宅の入居ニーズはファミリー層を中心に年間を通して常に一定割合あるとされますが、戸建の賃貸は賃貸住宅市場において供給量が絶対的に不足しているため、比較的高い家賃設定でも入居が決まりやすいといわれています。

また、アパートやマンション等の共同住宅と比べると建設コストも低く抑えることができ、格段に高い投資利回りとなることもあります。投資回収期間も短い点で、比較的低リスクの小さい手法といえるでしょう。

戸建賃貸住宅は需要に対して供給量が絶対的に不足



#### 特徴② 土地の制約に左右されにくい

戸建賃貸の2つ目の特徴は、物件の希少性と人気の高さで、立地条件があまりマイナスにならない点です。駅から遠い、道路付けが悪い、変形地・狭小地であるなど、これまでアパートやマンションでは活用できなかった20~150坪程度の土地が有効活用できるようになります。

#### 特徴③ 相続対策に有効

3つ目の特徴は、相続土地が「貸家建付地」となるため、固定資産税や相続税評価額が大幅に軽減される他、共同住宅と異なり、区画ごとに分筆して相続人に承継させることが可能なため、相続人同士の争いを防止するなどのメリットもあります。

#### 留意点① 空室リスク

反対に戸建賃貸経営において気をつけておくべき留意点として、「空室リスク」が挙げられます。

戸建賃貸は、共同住宅と比べると戸数が少ないため、空室時の収益計画への影響はより高いといえます。

しかし、実際は戸建の賃貸住宅には子育て世代のファミリー層が入居することが多いため、入居者の入れ替わりが少ないといわれる他、比較的次の入居者が決まりやすい特徴から空室が長引く可能性は低いともいわれています。

リスク回避には家賃保証サービスなどを利用するのがよいでしょう。

#### 留意点② 建物の品質

また、耐震性など建物の品質にも留意する必要があります。業界の中には建設コストを抑えることを優先して構造資材を決めている商品もみられます。しっかりとした品質の建物を建てることは、オーナーの資産を守るだけでなく、入居者の安全を守ることに繋がります。

戸建賃貸経営を検討される場合は、金額面だけでなく、品質がしっかりしているかどうかチェックが必要です。

工藤 鉄太郎 さん (ファイナンシャルプランナー、一級建築士)

昭和26年山形県山市生まれ。昭和49年3月法政大学工学部建築学科卒業後、設計事務所、大手不動産会社などを経て分譲管理会社であるダイワドット株式会社の代表取締役を務める。平成18年株式会社ランデックス代表取締役就任。現任。

### 戸建賃貸住宅 プライムアセット

'07年夏から本格販売を開始した戸建賃貸住宅「プライムアセット」は、暮らしと住まいに強いこだわりを持つニューファミリー層をターゲットに戸建ならではの居住性にこだわったデザイナーズハウスです。

2棟セットで1棟当たりの本体工事費773万円(税別)という価格と、オーナーに十分に納得していただける意匠性、独自の木造組箱金物工法である「プライムウッド工法」、大手メーカー部材による高い品質で、非常に好評いただいています。これまで100棟を超える受注があり、狭小地だけではなくアパートなどが建設できる広い土地でも他との差別化、利回りの高さで6棟、4棟と一度に建築された事例もあります。

建物見学会も随時開催していますのでご興味のある方は是非一度お問合せください。



●記事へのお問合せ

株式会社ランデックス

本社:〒110-0011 東京都中央区日本橋大目町1-3 ASUKA VB本橋ビル3階

☎0120-443-743

http://www.landex.jp

### 編集後記

東名高速の富士川SAで、日の出と雪化粧した富士山を見ました。肌を刺すような寒波の中、SAの駐車場に愛車をとめ、左手に富士山・前には日の出「目を開けるのも辛くなるほどの輝きを放ちながら昇る太陽」のロケーションは、日頃と違う何か神秘的な雰囲気を与えてくれます。この時期にしか感じるこの出来ないもので、しかも多くの人が共有している感覚であり、民族の魂に刻み込まれている文

明の連結機能かもしれません。赤黄色に燃える太陽から暖かさ・元気を貰いながら、今年1年の抱負を口ずさみました。

編集長になって早3年が過ぎ、間もなく歴代の編集長の中で最長と成りました。慣れることなく新人の気持ちで、今年も多くの興味ある話題(多少個人的な好みが出るかもしれませんが)を取り扱っていきたくと考えており、皆さんからの意見もどんどん頂きたいと思います。読者皆さんの健康を祈りながら新年の編集後記を終わらせて頂きます。 編集長 遼空