

コロナ下で所有不動産の見直しの必要性増加 “負債産”を収入を生んでくれる“不動産”へ！

土地活用事業の中には“不動産”ではなく、“負債産”という考え方があります。文字通りの意味で、「負債を生む不動産」ということになります。一般的何らかの形で不動産を所有していると、固定資産税・都市計画税・完済が終わっていないローンなどの費用が多いです。不動産の形態（更地or住宅）によっては控除もありますが、年間で考えると数十万円の出費になると考えられます。以下に、空き家という“負債産”から、収益を生んでくれる“不動産”に転換した土地活用事例を紹介いたします。コロナ下で所有不動産を改めて見直すのは不可欠です。

【事例の概要】

所在地：千葉県千葉市

状況：150坪の土地に延床面積50坪の戸建て住宅（空き家）

土地の評価額（概算）：2,730万円（＝土地時価×評価率70%）

建物の評価額（概算）：1,200万円（＝延床面積50坪×坪単価40万円×評価率60%）

上記の情報をもとに、年間の固定資産税・都市計画税を試算すると以下の通りになります。

土地の固定資産税・都市計画税

固定資産税評価額	固定資産税標準税率	軽減措置	固定資産税額
27,300,000円	1.4%	1/6	63,700円
固定資産税評価額	都市計画税標準税率	軽減措置	都市計画税額
27,300,000円	0.3%	-	81,900円

建物の固定資産税・都市計画税

固定資産税評価額	固定資産税標準税率	軽減措置	固定資産税額
12,000,000円	1.4%	-	28,000円
固定資産税評価額	都市計画税標準税率	軽減措置	都市計画税額
12,000,000円	0.3%	-	36,000円

この事例で取り上げた物件はローンの返済が終了している空き家の物件だったので、所有しているだけで年間の税金が**209,600円**かかっていた。また、当物件は相続を控えていた不動産だったため、毎年の費用に加え、相続税も将来的には発生するものでした。

当物件のオーナー様は年間の出費や将来の相続を考え、現状では“負債産”になっていた空き家を解体し、障がい者グループホームを建築することで土地活用をすることにしました。

以下は、土地活用をした後の費用および家賃収入の概算です。

【土地活用の内容】

建物：空き家を解体し、障がい者グループホームを建築

↳（運営事業者に借上げ率100%でサブリース）

総投資額＝金融機関からの融資額（概算）：1億4,000万円

年間家賃収入：1,104万円（月々家賃収入：92万円）

表面利回り：7.9%

返済後実質利回り：2.7%

最終年間キャッシュフロー：**373万円**

年間キャッシュフロー

総投資額	年間収入	年間返済額	修繕積立	年間キャッシュフロー
1億4,000万円	1,104万円	6,942,168円	360,000円	3,737,832円