

[第1回]

貸宅地の優良・不良の見極め方

隈 祐二

(株)国土所 代表取締役

貸宅地が不良資産と言われる所以は、①貸宅地から得られる収益性が他の不動産収入と比較して低いこと、②管理が非常に困難であること、③売買等の換金性を含めた不動産としての流動化に乏しいことが揚げられます。

そこで、本当に貸宅地は収益性が乏しいのかどうか検証してみましよう。

貸宅地の収益性を検討

まず、標準的な宅地を戸建専用住宅として使用している場合の収益率をみましよう。

(例) 更地坪当たり80万円の住宅地が30坪について、公租公課(固定資産税・都市計画税)の3倍の賃料を取得している場合はどれくらいの収益率になるでしょうか?

下の数字をご覧下さい。

$$\text{固定資産税評価額 } 800,000\text{円} \div 80\% \times 70\% = 700,000\text{円}$$

$$700,000\text{円} \times 30\text{坪} = 21,000,000\text{円}$$

$$21,000,000\text{円} \times 1/6 \times 1.4\% = 49,000\text{円 (固定資産税)}$$

$$21,000,000\text{円} \times 1/3 \times 0.3\% = 21,000\text{円 (都市計画税)}$$

$$70,000\text{円 (合計)}$$

$$70,000\text{円} \times 3\text{倍} = 210,000\text{円 (年間賃料)}$$

$$210,000\text{円} \div 12\text{ヵ月} = 17,500\text{円 (月額賃料) (約583円/坪)}$$

$$\text{土地の評価額 } 800,000\text{円} \times 30\text{坪} \times (1 - 0.6) = 9,600,000\text{円}$$

賃料と固定資産税等の関係による利回り

| 対倍率 | 賃料年額 | 固定資産税 | 評価額 | 利回り | 坪賃料 |
|-----|----------|---------|------------|-------|------|
| 2倍 | 140,000円 | 70,000円 | 9,600,000円 | 0.73% | 389円 |
| 3倍 | 210,000円 | 70,000円 | 9,600,000円 | 1.46% | 583円 |
| 4倍 | 280,000円 | 70,000円 | 9,600,000円 | 2.19% | 778円 |
| 5倍 | 350,000円 | 70,000円 | 9,600,000円 | | 972円 |

預金金利との比較

低金利政策における現在の預金金利は1年定期で0・03%、10年定期でも0・24%（全国平均）と非常に低い数字となつています。地代が固定資産税の2倍であったとしてもこれと比較すれば決して低い数値ではありません。

(1) 国債との比較

利付国債の2年物で0・1%、5年物で0・5%、10年でも1・3%（税引前）であることから、地代が固定資産税の3倍程度受領できていれば、国債より有利となっています。

(2) 不動産投資信託（J-REIT）

との比較

投資信託の場合は売却益

（キャピタルゲイン）と利回り（インカムゲイン）が存在し、最終売却時に実際の利回りが確定することになるので、比較が難しいところではあります。運用益としての現在の配当部分の利益は投資法人により2・4%、4・5%程の格差は存在しますが、平均的には3・5%程度であります。

これと比較すれば、固定資産税の5倍以上の地代が必要となります。

(3) マンション・アパート等の

比較

アパート・マンション等の利回りには、築年数や建物の償却、修繕等といった個別的要因および地域による差異が非常に大きいので一般的には比較が難しいといえます。

現在、投資用のマンションやアパートのチラシ等の広告

を多く目にするところがあると思いますが、利回りで7%、10%といったところでしょうか？

都心部では3%、4%で表示されていますが、これは表面利回りであり、仮に7%の利回りであったとしても、これは税金や修繕・積立金・管理費といったものを差し引けば、5%前後となります。

ましてや満室での想定賃料であれば、全戸の入居がなければ2%、3%といった事態となります。

一概に比較はできませんので、地主がアパート等の適地を所有していてアパート等を建築するということが比較すれば、税引き後7%程度は収益があると予想されますので、その場合は地代とは比較にならない収益となります。

管理の問題

貸宅地における管理とは、収益ならびに将来における流動化が可能になるかどうかと言った側面を有しています。

(1) 貸宅地の管理と収益問題

貸宅地というのは自らが建物を建てるとか、土地を造成したり、舗装整備したりといった経費をかけることをしない。または入居者や使用者を募集したりするものではないため、新たなコストが発生する不動産ではない代わりに、適正に管理していないとある年から税金が多くなったり、受領できるはずの一時金を受け取れない等の管理が直接収益性に響いてくる財産であります。

① 保有にかかるコストは税金ですが、固定資産税・都

市計画税があります。税金の区分としては、200㎡以下の住宅用地（小規模住宅適用）・200㎡以上の部分の住宅用（一般住宅）。

それ以外の用途のものは非住宅用地として税金の軽減措置がありません。例えば借地人が借地の一部を第三者への駐車場または建物の一部または全部を店舗またはその他居住以外の目的に変更した場合この軽減措置を受けられないために、課税負担が増えることがあります。

また、一団地の貸宅地において一部に私道が入っているにもかかわらず、公衆用道路としての課税の減免措置を取っていない場合や分筆していないために奥の貸宅地まで前面道路と同じ評価による課税がなされていることもあります。これ

は全て管理によって是正することができません。

② また、貸宅地における収益源としては、増改築承諾料、条件変更承諾料、名義変更（譲渡）承諾料、期間更新における更新料（地域による）がありますが、これも、賃貸借契約において明らかにしなければ受領できません。

更新料については、地域的な慣習は存在するものの、借地人と係争中であれば、当然に借地人は更新料を払わずに法定更新となります。この場合、相手方が地代を供託することがありますので、後々これを契機に不良化していくことになります。

また、無断で増改築する借地人や勝手に借地権を転貸する借地人が存在する等承諾料の一時金が入らない

だけでなく、非常に管理がしにくい財産であります。

地主としては契約条件を明確にした契約書を作成し、対象地へ定期的に巡回するなどの対策が必要で

(2) 収益以外の管理問題

借地人は、借地について権利意識が非常に強く自分の立場だけで物事を判断します。利用については前記したように、土地の使用にかかるコストは地代ですから、土地の税金は考えずできるだけ有効に活用します。

また、建物を建築する場合でも敷地の範囲が明確でなければ、勝手に建蔽率等を見視した建築をしたり、隣接借地人や空いているところを一部活用するなど、管理してないこととんでもないことをする

ものもいます。特に上下水道やガスといった地中埋設管は他人の敷地を通っているがお構いなしで、これが将来における大きなトラブルとなることもあります。

(3) 管理のために利用区分ごとの分筆が必要

管理の問題において、まず貸している単位で土地にどれくらいの税金がかかっているかを把握して、地代に一定率で付加できるようにするためにも利用区分ごとの分筆が必要です。

余分な税金を借地人に課しているように思われないためにも、私道分を分筆して非課税とすることは適正な地代管理上も必要となります。

また、借地境を明確にして分筆することは、借地人が勝手な増改築をしてもその責任

優良な貸宅地の条件

- ① 一定水準以上の地代を受領している
- ② 借地契約に基づく適正な管理が行われ一時金が取得できる
- ③ いざという時に換金化を含めた資産の組み換えができる

の所在を明確にして、地主にその責任が降りかからないための手段です。特に敷地の一部に国有地などが入っている場合は、借地人が払っている地代の問題を含め大きな問題となることもありますので、事前に払い下げを地主側で受けるなどの方策が必要となります。

貸宅地の流動化の問題

収益が多少低いとか、管理上に多少の問題があるという

のは、それ自体で特に逆ザヤにならない限り大きな問題ではありません。むしろ貸宅地が物件として流動化できないことこそ、大きな問題となります。

それは、将来いつかは必ず発生する相続の問題であります。相続とは単に財産を引き継ぐだけでなく、遺産分割や納税上の問題があります。現金であれば、いくら利回りが低くても分割や納税は可能であり、アパート等の収益財産であれば収益での延納が可能となります。

これが貸宅地の場合において相続税を現金で納めようとする場合は、運良く利用区分ごとに分筆できたとしても、借地人に資力信用力がない場合は、底地を借地人に売却することもできなければ、第三者が借地権の付着した土地を相続税評価以上で購入はして

もらえません。意地悪な借地人はここぞとばかりに値段を安くたたいてくるかもしれない。

また、地代収入で延納しようとした場合、固定資産税等及び不動産所得を差し引いた残りでは払っても利子税分だけで、本税は到底支払えません。

最後は貸宅地による物納ということになりましたが、物納取得側の国において、管理・処分不適当な財産は収納しませんので、これは売買等よりも難しい問題があります。

貸宅地が流動化するということは、底地の価値が増大することに繋がり、当然これに収益性や管理が適切であることが条件となります。

結果的に私が考える優良な貸宅地とは、①一定水準以上の地代を受領している、②借地契約に基づく適正な管理が

行われ一時金が取得できる、③いざという時に換金化を含めた資産の組み換えができる、といったような状況を備えていけば、優良な貸宅地といえます。

◎ ◎
ここまで見てきましたように、貸宅地とは土地を所有しているにも自由に使用収益ができないだけでなく、保有コストも相手に依存している状況のなか、借地人は借地借家法に保護され自由に手出しできません。

また、地主の相続においても相手方に協力を仰がねばならないといった不利益を内在していますから、例えば借地権の名義変更の機会に利用区分ごとの分筆や賃料の値上げ、将来の納税等を睨み物納条件を新借地人に求めるなどの事前対策が必要であると考えます。