

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 056

2017 8月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役  
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役  
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道  
text:Yoshimichi Kubokawa

600戸所有99.6%入居率オーナーが語る空室をつくらない実践ノウハウ

## 土地活用、初級『償却計算価格』中級『土地建物の6つの価格』 『誰も言わないホントの話』No.36

全ての「社長のひとりごと」が  
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

ホームページ  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
global-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
otona-souzoku.com  
kubokawayoshimichi.com

今回の36ヶ月で『誰も言わないホントの話』は終了いたします。次回からは『100億円の財産をつくる方法』を12回シリーズでお話ししますので、よろしくお願いたします。

さて今回は36ヶ月目のシリーズ最終のNo.36です。相変わらず『賃貸経営』の『初級コース』の人(節税1億円・賃貸戸数1000戸・経験10年・総資産5億円の地主)と『中級コース』の人(節税5億円・賃貸戸数300戸・経験20年・総資産20億円の地主)に分けて耳の痛いお話をさせていただきます。

では初級のNo.36は、No.35の『リノベにお金を使わない』に続きましてNo.36『償却逆算価格』についてお話しします。

なんで初級の地主さんは建物の償却年数から逆算して建築費を計算しないのでしょうか。それぐらいの計算ができないようでは賃貸経営は大失敗というか退学ですね。

それはどういう意味ですか…(??)と声が聞こえてきますのでお答えしますと、建物にはその建物の構造の種類によって耐年数が違うのです。そこから国は建物の『減価償却年数』を決めています。①軽量鉄骨プレハブ(3m/m以下)19年②木造22年③中量鉄骨(4m/m以下)27年④重量鉄骨(4m/m以上)34年⑤鉄筋コン

クリート47年。素人にも分かるように言うところ、これらの構造の違いで賃貸住宅はこの年数しか使えませんよ、と国が決めているのです。

だから同じ坪50万円で建てた200坪の建物が『1億円』だとすると、①～⑤の償却年数で割ってみてください。すると①は1億円割る19年で『526万円』(1年相当分の建築費用)②は『454万円』③は『370万円』④は『294万円』⑤のコンクリートは『212万円』ですね。①のプレハブと⑤のコンクリートは2.5倍の価格差ですから、建物の耐年数から考えればコンクリートが2.5倍の建物の価値があるという事です。だから価格が同じならコンクリート建築が一番いいということだとまずご理解ください。

次にしかしコンクリートは建築費が高いと一般的に言われていますから建てられない…と考えているから初級の地主さんは困ったものです。プレハブや鉄骨のアパートが『坪60万円』ぐらいですが、私の建てるデザインーズのコンクリートマンションは『坪40万円』で建つのです。建築価格が3分の2で耐年数が2.5倍ですから、建物の価値は3.8倍(2.5倍÷66%≒3.8倍)ですね。そもそもこんな基本的なことをちゃんと計算して、どちらが得かを知るべきですね。中級の地主さん達は全て分かっています。その

証拠は、中級の地主さんはプレハブや鉄骨では建てていませんね。

さて『中級』のNo.36はNo.35の『税金でリノベする』に続きましてNo.36『土地建物の6つの価格』についてお話しします。中級の地主さんはこの土地建物の『6つの価格』を全て分かってから賃貸の不動産投資をしないと失敗します。よく理解して損か得かを判断する基準にしてください。

①公示価格(100%) ②路線価(80%) ③固定資産税価格(70%) ④簿価(償却後の残存価格) ⑤収益還元価格(利回り10%で1億円の収入なら10億円の価値がある) ⑥実際の売買価格(売り主と買い手の都合で決まる)。

①～⑥を十分に検討すれば投資で失敗することはありませんね。中級の地主さんは今でも十分に成功していますからこの①～⑥はすぐに分かります。まず⑤の収益性を見ましょう。良すぎて危ないですね。次に相手の④の簿価が分かれば交渉が有利です。あとまあ土地購入なら③の固税価格で買えば大成功です。②の路線価で買えれば成功ですね。中級の地主さんは不動産のプロでないとやってゆけませんから十分ご注意ください。

36回3年間お読みいただきましてありがとうございます。また次回からのシリーズにご期待ください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2017

8月

No.056

マンションの  
品格を感じる照明計画

決して煌びやかではなく、住まう人がぬくもりと  
落ち着きを感じるライトアップ

昼間は明るく解放的な南欧風デザイナーズ賃貸マンション。  
夜は暖色系のあたたかい照明器具と間接照明の組み合わせにより、  
ご入居者様の帰りをやさしく出迎えます。