

土地活用・相続問題コンサルタント

のパイオニア：土地総合活用バンク

株式
会社

ナミリスダイナミックバンク

耳寄りなお役に立つお話

土地は所有しているだけでは価値を生み出しません。賃貸アパート経営により長期安定収入を確保する方法や、ナミリス式リースホールドシステムなど、価値を高める手法をご提案いたします。

従来は、土地は保有しているだけで意味がありました。確実な値上がりが見込め、将来的に多額の現金収入をもたらす可能性が高かったからです。

しかし、「土地神話」は崩壊し、土地の資産性も大きく下がりました。最近になって、一部地域では「地価の下げ止まり」が見られるようにはなりましたが、多くの地域では依然として値下がり圧力は残っています。

保有していても値段が下がり続ける可能性がある一方で、土地を持っていることで発生する「負担」はいろいろあります。固定資産税や都市計画税が毎年かかりますし、さらには将来の相続税も心配しなければなりません。土地は持っているだけでは価値がありません。「資産」として有効に活用してこそ生きてくるものです。

下記の3つの視点を総合的にとらえ活用するようにします。

1. 収益性（節税も含む）の視点

その土地から、毎年拳がってくる「収益」を重視します。

固定資産税などの「コスト」をどれだけ上回るか、ということはもちろん、金利や経済情勢の変化に強い、安定したリターンが得られるかどうか重要な要素になります。節税については違い住居系建物を建てると固定資産税が更地の約6分の1となります。（個々のケースがあるのでご相談いただいたら算定いたします）

※大手(D社・T社・他)の一括借り上げシステムには絶対だまされしないでください。空室率を20～30%みられ減額される他、数年ごとの家賃見直しにより、保証する家賃を下げられたり、リフォーム費用を負担させられたりして、ローン返済分の収入が確保されず、破綻するケースをよく見かけます。ナミリス式一括借り上げシステムには、ローン支払分の最低保証など数々の独自のシステムがつけられます。

ナミリス方式では、建て貸すだけでなく、土地を当社にリースして当社で建てて数年後には建物を無償～相当の対価で譲渡し、その後は自身で収益を得る(ナミリス式リースホールドシステムの1ケース:数々のケースがあります)。などといった年金型の方式も含めご提案いたします。

2. 活用可能性 の視点

現在得られている収益がある場合、「潜在的にどのぐらいの収益力があるか」という視点も欠かせません。「利用形態を変えれば相当な収益が得られるのではないか」と思われる物件も少なくありません。

「今空いている土地や収益が少ない土地を使って活用しよう」という考え方になりがちですが、それでは最適な解決策につながらないケースもありえます。古くなって空き室が埋まらないアパート等も生まれ変わらせる事もできます。ローンに見合った収入が得られない場合も解決できたケースもあります。

3. 相続対策 の視点

財産の中に占める土地の割合が大きい方の場合、将来、相続が発生した際に問題が発生するおそれがあります。

多額の相続税を納税する為に、売却したり物納せざるを得ないケースが多々あります。相続税を払えなくて相続者が自殺したケースもあります。良かれと思って土地を後世に残してもこれでは意味がありません。自己借地権や生前贈与を含む総合的なナミリス式相続対策システムを用い個々に解決いたします。

ご相談は無料です。お客様の所有地の情報を確認し必要な資料(登記簿謄本・公図・固定資産税通知書のコピー)をお預かりし、当社の専門家チームで総合的に検討し、個々の皆様のケースにあった形を見極め、場合によっては、当社ブレインの弁護士、税理士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、などにも相談し、当社でとりまとめ最良最適と思われる、いくつかのご提案をいたします。

Namilis Dynamic Bank Co:LTD

〒305-0041 茨城県つくば市下広岡1055-666

FAX 029-863-3465

TEL 029-859-4177