

土地活用の基本のキ



しげニヤンの
土地活用

1

こんなお悩みありませんか？



土地や実家を相続したけど
どうすればいいか
分からない



相続した不動産を
活用して長期的に
不労所得を得たい



できるだけ
手間をかけたくない

「しげニヤンの土地活用」は
地主様の最適な土地活用を応援します！

相続対策

土地活用
診断

事業計画書
作成

アパートの
建て替え

2

土地活用とは



土地をお持ちの方は土地の使い道でお悩みになることが多いと思います。
土地の使い道としては大きく分けると3種類あります。

売却

土地を買主に売却して収益を得る

- ◎ 短期的に資金の確保が可能である
- ✕ 将来手元に残るはずの収益を自ら閉ざす可能性がある



■ 管理ができない
■ 税金がかかる
= 所有しているだけでマイナス財産



■ 管理を委託できる
■ 節税対策になる
■ 収益が出るようになる
■ 社会貢献になる

借地

土地を借主に貸し収益を得る

- ◎ 手間がかからず、収益面は低いがリスクも低い
- ✕ 借主側の権利が強いため土地の自由度が落ちる、相続対策にはなりにくく収益は低い

活用

土地に収益不動産(アパートなど)を建築し、
有益な土地にして収益を得る

- ◎ 相続対策になる+長期的に不労所得を獲得できる
- ✕ 空室率が高ければ収益を生み出さず、キャッシュフローが厳しくなる

	用途	収益性	安定性	固定資産税	相続税
土地を貸して活用	賃貸住宅用地	△	△	△	△
	店舗・事業用地	◎	△	×	○
	定期用地	○	○	×	△
	駐車場	△	○	×	×
地主が活用	自宅使用	×	○	×	×
	自営業地	△	×	×	×
	賃貸用	○	△	○	○



今回は「活用(土地活用)」に絞って解説します!

3

土地活用のメリット



土地活用の主なメリットは相続対策+安定的に収益が得られることです。
 相続対策になる理由は、**土地に賃貸住宅などを建築すると資産の圧縮※**になるからです。

※相続税（相続をする財産の価値に対して課税される税金）の評価額の引き下げによる

土地評価額の圧縮



例
 1億円の更地 → 8,000万円の土地評価

建物建築による評価圧縮



例
 1億円の現金 → 7,000万円の建物評価
 賃貸住宅の場合、さらに相続対策！
 7,000万円 → 5,000万円の建物評価
 ※計算式：7,000万円 × (1 - 借家権割合(30%) × 賃貸割合(100%)) の場合

具体例

土地 1 億円、
 現金 1 億円所有
 の場合

土地 1 億円
 + 現金 1 億円
 合計 2 億円

相続財産評価額

土地活用後

土地 8,000 万円
 + 建物 5,000 万円
 合計 1.3 億円

差額
 最大 7,000 万円の
 評価減！

4

坪数別おすすめ商品



相続対策のためにとりあえず何か建てればよいというのは間違いです！！

土地周辺状況も踏まえて適切な建物を建てなければ、入居率が低く家賃収入を得られないということも起こりえます。**しげニヤンの土地活用**では、土地に合わせた最適な土地活用のご提案を行いますが、ざっくりとご理解いただくために坪数別商品をご紹介します。

▶30～150坪以上

アパート

- 狭小地から活用可能であり、収益性を重視したい地主様におすすめです。広島市であれば1戸あたりの家賃も高く設定できます。
- 注意点としては、競合する建物が多いので入居者集めを見込めるような特徴のあるアパートにする必要があります。
- 家賃下落が基本的には発生するため、10年後、20年後の家賃は新築（築浅）のときとは大きく異なることを理解する必要があります。

▶150坪以上

障がい者グループホーム

- アパートに代わる土地活用として注目を集めています。長期的に安定収益を実現したい地主様におすすめです。
- 広島県では障がい者向けの住居は供給が不足しているため、高い入居率が見込まれます。
- 行政が建物数をコントロールしているため、競合が増えすぎる心配もありません。
- 建物内で障がい者のお世話をする「介護福祉事業者」が20年以上満額分の家賃を支払い続けますので家賃下落がなく、10年後、20年後も新築と同じ家賃を得ることができます。



高齢者施設

- 後期高齢者は増加傾向にあり、まだまだ高齢者施設は不足しております。
- 『住宅型有料老人ホーム』や『サービス付き高齢者向け住宅』などの居住系施設であれば、障がい者グループホームと同様に「介護福祉事業者」が20年以上満額分の家賃を支払い続けますので、長期的に安定した土地活用となります。

5

しげニヤンの土地活用事例



障がい者グループホーム

■広島県広島市南区の土地を障がい者グループホームに活用しました。敷地面積が57坪という狭小地であり、なかなか活用が難しい土地ではありましたが最大限収益をだす+社会貢献に繋がるということで供給が不足している福祉施設を提案いたしました。地主様にも大変喜ばれております。

- 広島市南区
- 土地面積 57.6坪
- 延床面積 78.3坪
- 2階建て10室
- 築年：2022年

表面利回り

8%

全額保証
20~25年

After



Before

満室
賃料
保証