

# 建てずに 儲かる 土地活用

その土地、本当に“建てる”しかないですか？

一級建築士・公認不動産コンサルティングマスター

緒方大介

## はじめに

### なぜ「建てない土地活用」に注目すべきなのか

「土地があるなら、とりあえずアパートを建てましょう」

そんな言葉を、あなたも一度は耳にしたことがあるのではないのでしょうか。

かつては「土地活用＝建築」という図式が当たり前で、建てさえすれば入居者が集まり、安定した収益が得られる時代がありました。しかし、時代は変わり思考をリセットする必要があります。

前著『損する土地活用 得する資産活用』を出版して以来、多くの地主や不動産オーナーの方々から、セカンドオピニオンを求める声が寄せられるようになりました。

その背景には、土地活用をめぐる環境の激変があります。

まず挙げられるのは、**賃貸市場の二極化**です。

インフレや賃金上昇の波は、東京都心や駅近物件に集中し、家賃は上昇傾向にあり、依然として高い需要を保っています。一方で首都圏でもバス便エリアや立地条件の悪い地域にその効果は及ばず、空室対策や高騰するリフォーム代に頭を悩ませることも多いのが現状です。

そして今、追い打ちをかけるようにオーナーを最も悩ませて

いるのが**建築費の高騰**です。コロナ前から比べて約30%、場合によってはそれ以上の建築費の上昇。資材高、人手不足、円安といった複数の要因が重なり、建築コストは過去に例を見ないほどの水準に達しています。

建築費が上昇しても、その分家賃は上昇しているのでしょうか？

答えは「いいえ」の方が多いのではないのでしょうか。

多くの地域では賃料上昇が追いつかず、採算性は年々厳しくなっています。さらに金利上昇も加わり、返済負担は一層重くなっています。

建ててしまっても後戻りすることはできません。つまり今の時代、「建てること」自体がリスクになりつつあるのです。安易に建築を進める前に、「本当に今、建てるべきなのか？」を冷静に見極める視点が求められています。

## 「建築ありき」提案の落とし穴

住宅メーカーの担当から「相続税対策にもなりますし、安定した家賃収入も得られます」と建築をすすめる場面は今も昔も同じです。しかし、そうした「建築ありき」の提案には大きな落とし穴が潜んでいます。

数字がたくさん並んだ、事業収支シミュレーションは一見すると魅力的な数字が並んでいます。これらの複雑な数字の本当の意味を理解するのはそう簡単ではありません。素人には難し

い賃料相場、空室リスクはサブリース（賃料保証付き）でカバーし、修繕費は積み立て、金利は優遇、そして綿密な相続税の減税効果、聞けば聞くほど断る理由はなくなります。

大きな落とし穴とはズバリ「節税目的の土地活用」に潜んでいます。土地代を考慮せず建築費のみの利回り計算は判断を誤る可能性があります。前著『損する土地活用 得する資産活用』でも詳しく解説しましたが、土地は売れば現金化できる、流動性が高い資産です。土地建物総額で事業を考えれば、魅力的に見えた絵図が実はそうでなかったと判明するケースが多々あります。

確かに、賃貸住宅を建築すると相続税評価額は圧縮されます。建物は固定資産税評価額（取得価額の約4～5割）で評価され、さらに貸家として30%減額されます。土地は更地としての自由度がなくなり、貸家建付地として約2割減額されます。建築によって相続税評価額は必ず下がるのです。

一方で、資産価値はどうかと考える人は極めて少数派です。相続税評価額が下がっても、資産価値がそれ以上に下がってしまうケースが少なくありません。特に立地の悪い土地では、土地建物の資産価値が建築費にすら見合わないこともあるのです。

建築完成と同時に、投資額を下回る資産価値しかない「含み損」状態に陥る可能性は、節税効果で数百万円得をしたつもりが、資産価値では数千万円損をしているという本末転倒な結果にもなりかねないのです。

## 土地には「建てるべき土地」と 「建ててはいけない土地」がある

地主は「せっかく土地があるのだから有効活用したい」と考えがちです。しかしながら、すべての土地が建築に向いているわけではないのです。

私はこれまで不動産管理から賃貸、売買、建築、投資、開発から相続対策コンサルティングに至る幅広い業務を手掛けてきました。その経験から断言できるのは、土地には明確に「**建てるべき土地**」と「**建ててはいけない土地**」が存在するということです。

建ててはいけない土地の典型例は、人口減少が進んでいるエリアの駅からバス便立地、空き店舗が目立つ郊外の住宅地です。このような立地では、建築費が高い新築であっても入居者確保に苦勞し、家賃も周辺相場より安く設定せざるを得ません。

一方、コロナ禍を経て、インフレが加速し、堅調に賃料が上昇しているエリアがあります。このような土地では、多少建築費が高くても安定した入居需要が見込めます。空室期間は短く、家賃も相場を維持できるため、長期的な収益性が期待できるでしょう。

また、立地ではなく土地の特性が活用方法を左右することも必ず知っておいてください。容積率は1つの目安です。容積率

200%以上の土地であれば、ある程度規模感がある建物が建築でき、収益性を確保しやすくなります。

しかし、容積率100%以下の低層住宅地では、小さな建物しか建築できず、賃貸経営はできるものの、理論上は土地代を考慮すると採算が厳しくなる傾向があります。地形や接道状況も活用方法を大きく左右します。変形地や傾斜地、接道条件の悪い土地では建築費が割高になり、収益性が悪化します。このような土地では、無理に建築するよりも売却や他の活用方法を検討すべきです。

建築によって生じる「資産の凍結」という問題も知っておくべきです。

更地であれば戸建分譲や月極駐車場でも、何でもできますが、ひとたび賃貸住宅を建てた収益不動産は、買い手は投資家に限定されます。土地の状態であれば比較的自由に売却や利用ができますが、建物を建築すると選択肢が大幅に制限されるのです。入居者がいる限り簡単に取り壊すことはできませんし、売却する場合も収益物件として評価されます。

特に立地の悪い場所にあり、価格も億単位の高額物件では簡単に買い手がみつからず、大幅な価格下落を覚悟しなければなりません。

建築が最適解となる土地も確実に存在しますが、それ以上に「**建築すべきでない土地**」も多数存在するのが現実です。大切

な資産を守るためには、感情的な判断ではなく、冷静で客観的な分析に基づいた意思決定が不可欠なのです。

本書では、そんな複雑な時代における「後悔しない土地活用の選び方」を、具体的な事例とともにお伝えしていきます。

## はじめに……2

なぜ「建てない土地活用」に注目すべきなのか  
「建築ありき」提案の落とし穴  
土地には「建てるべき土地」と「建ててはいけない土地」がある

# 相続対策、 建てれば安心、はもう古い

## 賃貸経営の“黄金時代”は終わった……14

「建てれば満室経営」時代  
人口減少と住宅着工件数の増加  
復興から五輪需要へ。時代は金利ある時代へ

## 賃料上昇で広がる地域格差……19

賃料の上昇トレンドが始まった  
地域格差の背景にあるもの

## 建築コストと賃料上昇のアンバランス……23

全国的な建築コスト上昇  
インフレがもたらす見えない含み益

## 賃料収入重視の賃貸経営からの転換……26

インカムゲイン・キャピタルゲインのバランス戦略  
築古と築浅を組み合わせた収益最適化戦略  
インフレ環境下での資産戦略



## 成功するのは「資産価値」を読める地主……29

収益価格算定の基本「直接還元法」  
公式の意味をわかりやすく考える  
利回りの目安の調べ方  
築古物件を収益価格の視点でみる  
土地活用を収益価格の視点でみる  
インフレ時代は「資産価値がわかる」が成功の近道

## 損する節税土地活用の現実……38

土地活用の節税の仕組み  
土地・建物ごとに相続税評価額を算定  
土地活用による相続税の変化  
資産価値を重視する土地活用とは？  
節税力と収益力。節税はできたのか？  
土地活用に向く土地、向かない土地

コラム  
1

### 金利上昇は賃貸経営には悪か？……49

# あなたの土地に 最適な活用法を見つけよう

## その1 選択肢を洗い出す……52

選択肢①：現状維持プラス（駐車場利用等の一時的な運用）  
選択肢②：建築活用（アパート・マンション・店舗）  
選択肢③：売却＋組み換え（好立地物件への買い換え）

選択肢④：現金化（売却して資産分散）

## その2 数字で簡単比較……74

選択肢①：現状維持プラス（駐車場利用等の一時的な運用）

選択肢②：建築活用

選択肢③：売却＋資産の組み換え

選択肢④：現金化（売却して定期預金）

サンプル物件の検証結果

## その3 土地タイプ診断……94

タイプA：建築GO 高収益が期待できる優良土地

タイプB：建築NG リスクが高い土地

タイプC：要検討 条件次第で成功する土地

タイプD：売却推奨 活用困難な土地

コラム  
2

家族に『借金が怖い』と言われたら……98

## 第3章

# 地主たちはどう判断したか？ リアルな4つの選択ストーリー

Case1 建築前提から一転、  
高利回り駐車場経営……100

Case2 相続対策土地活用から一転、本家  
保存と節税を両立する資産活用へ……106

**Case3** 土地投資から一転、  
建てない資産運用へ……118

**Case4** 高級住宅街の土地活用、  
果たして収益性は？……124

コラム  
3

猛暑日が増える時代の住宅事情……134

## 第4章

# 考えて、行動することで 守れる地主の未来

次世代に負担を残さないための  
不動産管理術……138

相続前に実行する、築古不動産の対策  
管理委託と家族の安心。信頼できる管理会社を味  
方にする  
家族に伝えておきたい「賃貸経営のリアルと限界」

認知症対策・資産管理法人・共有解消という  
“人生後半の戦略”……146

「認知症リスク」が資産凍結につながる時代  
資産管理法人の活用——柔軟な管理体制を作る  
共有名義は争いの火種？——早めの解消が未来を  
守る

## 変化の時代にふさわしい

### “専門家”の選び方……151

「資産税に強い税理士」を味方にしよう

価格高騰期の投資スタイル

「守り」と「攻め」の視点を持った不動産パートナーとは

## 継ぐべき資産と、

### 次世代に継がない資産の見極め方……157

資産の棚卸しとROA分析

“負”動産と優良不動産の分類

家族で話し合う資産の未来——「親子で資産会議」  
のすすめ

## 今すぐできる、未来のための

### 行動チェックリスト……169

財産の棚卸しと管理状況のチェック

家族関係と相続人のチェック

持つべき専門家のチェック

コラム  
4

### 都市水害リスクへの対応……174

## あとがき……176