



アルファヴォイス倶楽部

VOL.154

2008.10

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. 『戸建賃貸による市場拡大戦略』（2）
～オーナー分析から見えてくるマーケティング戦略～
代表取締役 野村 敬一
2. 川田竹也先生の土地活用営業のための知識
ワンポイントアドバイス ～戸建賃貸住宅の税金メリット～
コンサルタント 川田 竹也

『戸建賃貸による市場拡大戦略』（2）
～オーナー分析から見えてくるマーケティング戦略～
代表取締役 野村 敬一

【金融情勢の変化】

営業の教育研修を主たる業務にしている立場としては、売れない要因を市況、商品などの他律要因にしたくないのだが、マーケティング戦略構築は別である。

冷静に市場を分析すると、土地活用事業の市場閉塞感が強くなっている。不動産投資に対する金融情勢はこの半年間で急速に変化している。原因は、不動産ファンドバブル、分譲マンション乱開発に起因するもので、金融政策の一方的な批判に問題があることは十分認識している。その上で、今日のような経済破綻、とりわけ建設・不動産事業の崩壊を招いた金融政策と金融機関の無策を問いたい。わずか20年前の昭和から平成にかけてのバブル崩壊の経験が、学習できない国になってしまったのであろうか。

優良な賃貸マンション・土地活用事業とマネーゲームに近いファンド系の事業融資は根本的にその内容は異なる。しかし単なる枠か、総量規制の中で、画一的な見方で審査を厳しくしていく金融政策と金融機関の豹変振りに憤りを感じる。

経済情勢や金融情勢は、如何せん一個人や民間の力ではなんともならないのだが、

それでも解決策を模索しなければ企業は倒産するのである。

【土地活用事業の戦略転換】

我々が直接影響を受ける、賃貸マンション事業融資も急激な変化の波が押し寄せている。以前であれば全額融資可能であった事業案件が、自己資金を1～2割求められる。特に一億円以上の融資が厳しさを増している。この金融情勢の変化は、土地活用事業の市場戦略の再構築を余儀なくさせる。生き残りをかけるには、市場戦略を再構築しなくていけない。事業の拡大か、撤退か、現状維持かは経営者の判断である。市場戦略においては拡大を模索するのみである。

市場拡大には2つの選択肢がある。エリア拡大か地域深耕作戦である。エリア拡大が困難な場合は地域深耕作戦を遂行せねばならない。

その意味において市場を土地の広さによって分類し分析をすると、100坪前後の遊休土地が未利用であることに気づく。残された未開拓の土地活用ターゲットはこの宅地と考える。この市場に商品を投入することが緊急課題であろう。

新築戸建住宅の需要減少に伴い、住宅地として活用予定だった土地は未利用のまま放置され、売却したくとも需要の減少により簡単には売れないのである。

100坪前後の未利用宅地の有効活用を本格的に考えるならば、好むと好まざるとにかかわらず戸建賃貸住宅を市場に投入すべきなのである。

入居予定者の戸建住宅志向は高い。それなのに何故、戸建賃貸住宅は市場に少ないのであろうか。それは簡単な理由である。優良な戸建賃貸住宅が供給されなかったのが最大要因である。単価が低く、建設会社にとっては魅力を感じなかった商品である。コストの問題もある。

この1～2年多くの企業が、デザイン性と低価格を売りにして戸建賃貸住宅を供給し始めている。供給サイドのみであるが、ちょっとした戸建賃貸住宅ブームである。

ただし単価の安い戸建賃貸住宅をいち早く商品として上市しても実際はそれほど供給が増えているわけではない。その要因は、供給する建設会社の戸建賃貸住宅の商品特性の理解不足、販売方法のスキル欠如である。さらに大きな課題は、マーケティング戦略の基本的戦略がないから売れていないのである。戸建賃貸住宅の入居者特性を理解し、入居者の分析とニーズを把握し商品を投入することである。もう一方、土地所有者でありオーナーになる予定の顧客（地主）特性を理解して営業しなくては、成約率の向上はない。

前回の解説で、新たな入居者層があることはわかりいただけたと思う。したがって入居者ニーズとエリア戦略さえ間違えなければ、多少家賃が高いと感じても入居は問題ない。

問題は、土地所有者のニーズ（要望と欲求・不安や不満）にどのように対処できるか。また土地所有者の潜在ニーズにどれくらい訴求できるかが大きな販売のポイントになる。

【戸建賃貸住宅のオーナーを分析する】

実際にどのような土地所有者がオーナーになっているのか、全国トップクラスの

受注実績を誇る(株)スズケン&コミュニケーション(徳島市)の契約者データ分析を参考に、営業戦略を模索する。

受注顧客層の年代と職業を見ると、半数以上が**サラリーマン**から**リタイア直後の50歳代から60歳代(団塊の世代)**が中心となっている。高齢者・農業従事者が中心のRC賃貸マンションの顧客とはかなり異なる。いわゆる大地主層ではなく、**プチ地主が戸建賃貸住宅のオーナー**と言えそうだ。

典型的なプチ地主の思考回路は『家の近くに手ごろな宅地が出た。土地は値下がりしないだろう。将来、値上がりするかもしれないと漠然と期待している。都会に出た子供たちが将来帰ってきて家を建てるかもしれない。ちょっとした蓄えもある。これくらいの金額なら買って置いて損はしない』

しかし土地値上がり神話は崩壊し、市場は大きく変化したのである。『子供も帰ってこない。固定資産税も高い。年金も不安だ。国民健康保険料も固定資産税に影響するらしい。後期高齢者になったら…。あの土地持っていて使いようがない。そうさ売りに出そう。でも売れない…』

この像が戸建賃貸住宅の顧客プロフィールである。この顧客プロフィールをターゲットにしたマーケティング戦略を構築することが重要である。

また実際の戸建賃貸住宅オーナーで20歳代がいるのも特筆すべきである。『親から住宅を建てる土地を60坪くらい貸してもらえそうさ。でも年収が300万円じゃとも住宅ローンも十分に借りられない。まして自分は派遣社員。そうさ二棟建てて一棟は賃貸、一棟は自宅に。ローン返済はほぼ家賃収入でまかなえる。将来、本格的に家を建てる時は2棟貸せば収入も増える』

将来の遺産分割を考えるオーナーもいた。『男兄弟が年子で二人いる。遺産分割を考えると大型の賃貸マンションは躊躇する。4棟建てて、将来は土地建物を二分割すればよい』

ほんの一例であるがオーナー分析結果から営業戦略とマーケティング戦略が見えてくる。

全国賃貸住宅新聞掲載記事

(次回へ続く)

川田竹也先生の土地活用営業のための知識

ワンポイントアドバイス

コンサルタント 川田 竹也

戸建賃貸住宅の税金メリット

最近は戸建賃貸住宅による土地活用が注目されています。戸建賃貸住宅は供給戸数が少なく入居者にも人気があり、建築投資額もRCマンションなどより低いので顧客も気軽に賃貸経営ができるなどの特徴があります。

今回は戸建賃貸住宅による土地活用の税金メリットについて解説します。

【固定資産税・都市計画税】

下記の土地に戸建賃貸住宅を2棟建築した場合の税金について考えてみましょう。



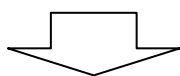
< 建築前の税金 >

- ・土地の固定資産税、都市計画税合計
約 298,000 円

更地評価

固定資産税税率 1.4%

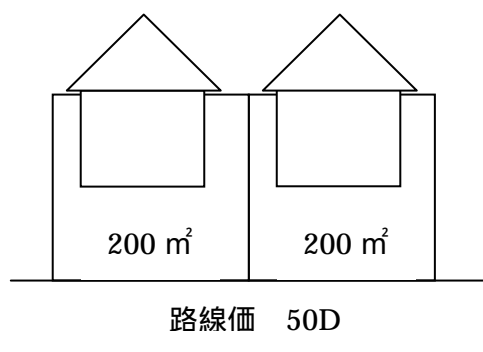
都市計画税税率 0.3% (計算は省略します)



建築の概要・・・戸建賃貸住宅 2 棟 3LDK (床面積 70 m²)

本体価格 900 万円 / 棟

建物固定資産税評価額 本体価格 × 60%



< 建築後の税金 >

- ・不動産取得税 なし

- ・土地の固定資産税、都市計画税合計
約 50,000 円

小規模住宅用地の特例により 1/6 に軽減

- ・建物の固定資産税、都市計画税合計
約 92,000 円 × 2 棟

建物の固定資産税は 3 年間 1/2 減額あり

税金の合計 約 234,000 円

〔メリット1〕 土地の固定資産税・都市計画税

駐車場や更地に戸建賃貸住宅を建築すると、土地の固定資産税が1/6、都市計画税が1/3と大幅に安くなります。（一戸当り土地面積200㎡まで）

〔メリット2〕 建物の固定資産税・都市計画税

RCマンションやアパートと比べ戸建賃貸住宅は建築費が安いいため、建物の固定資産税評価額が低く、固定資産税と都市計画税が安くなります。また、建物の固定資産税は3年間1/2に減額されます。

〔メリット3〕 不動産取得税

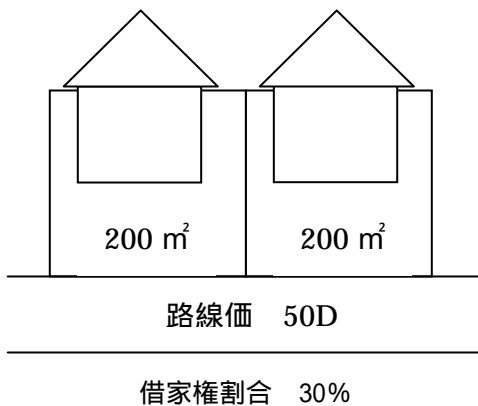
一般に戸建賃貸住宅はファミリー向けなので不動産取得税はかかりません。
（軽減の要件：床面積40㎡～240㎡）

このケースのように更地や駐車場に戸建賃貸住宅を建築すると、建築前と比べて固定資産税が安くなることがあります。戸建賃貸住宅を建築する顧客はサラリーマンの方も多いため、土地活用に関する税金を知らないことが多いでしょう。戸建賃貸住宅による土地活用は、税金の負担が軽いことをアドバイスして下さい。

【贈与・・・相続時精算課税制度】

戸建賃貸住宅は、相続時精算課税制度による親から子への贈与がしやすくなります。65歳以上の親から20歳以上の子に2,500万円まで無税で贈与できます。上記のケースで相続税評価額（贈与の評価額）を計算してみましょう。

相続時精算課税制度の詳細はアルファヴォイス倶楽部バックナンバー Vol.122 を参照下さい。



<土地と建物の相続税評価額>

| | |
|---------------------------|---------------|
| 土地の相続税評価額 | 16,400,000円 |
| 貸家建付地の評価 | |
| 建物の相続税評価額 | 3,780,000円×2棟 |
| 賃貸住宅のため固定資産税評価額から借家権割合が控除 | |
| 相続税評価額の合計 | 23,960,000円 |

戸建賃貸住宅は建物の評価額が低く、土地と合わせても相続時精算課税制度の無税である2,500万円以内に納まり贈与しやすくなります。相続税対策が必要な顧客には生前贈与の提案ができるでしょう。相続時精算課税制度は平成21年12月31日までが適用期間なので早めに提案をして下さい。

土地・建物の評価額によって違いがありますので注意して下さい。

営業ツール（戸建賃貸住宅の税金メリット編）をホームページに記載していますのでご活用ください。
<http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。 info@alpha-vc.co.jp または FAX03-5215-8717