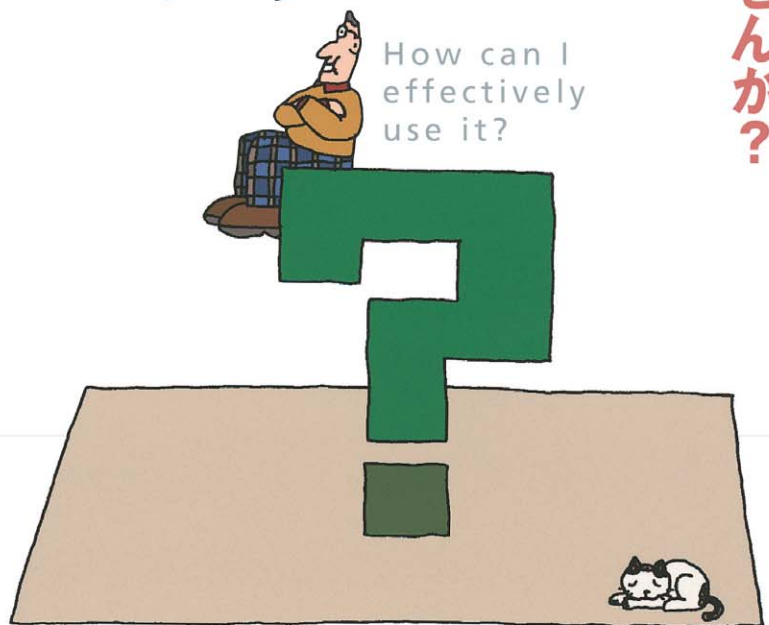
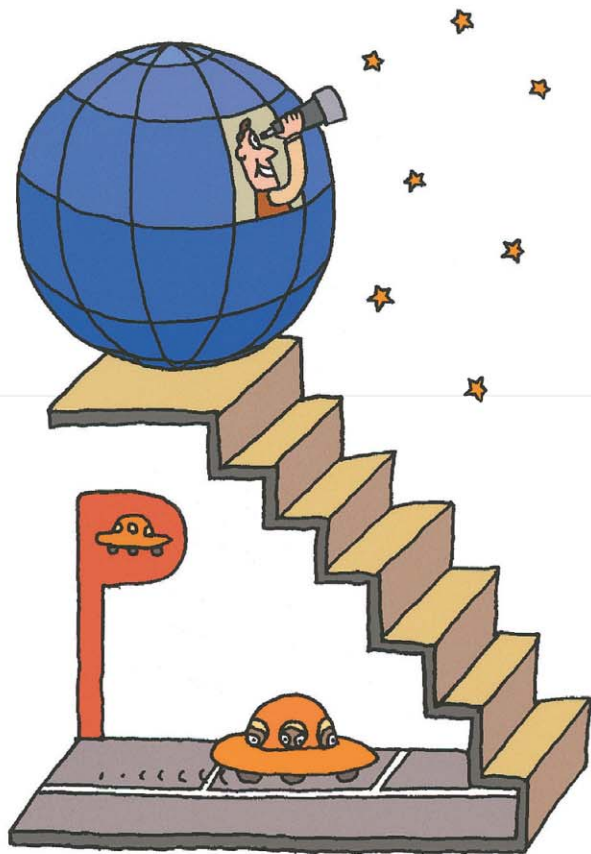
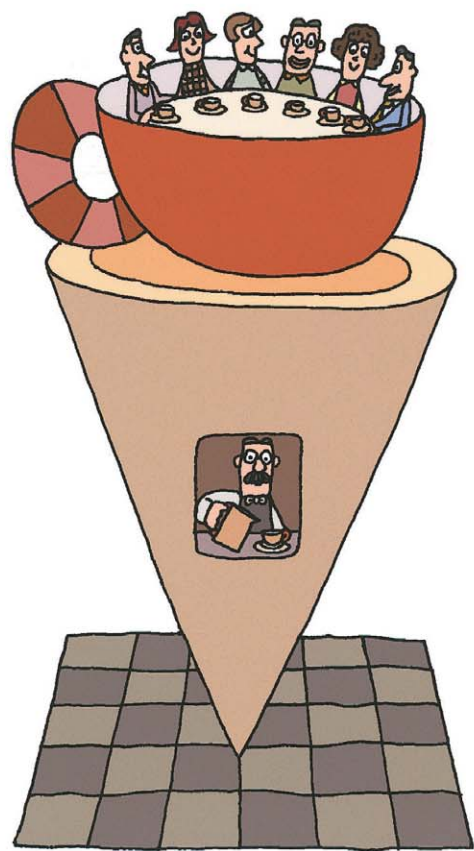


目からウロコの土地活用術

賃貸物件などが建てにくく、活用が難しい土地…。みなさんは、「こんな資産をどうされていますか？もちろん、そのまま寝かしておくだけでは、ただの不良資産になってしまいます。そこで、今回は上手な活用法を伝授します！



弱小土地はこう活かす！

ポイントを踏まえて上手に実践する！ どれを選ぶかはアナタ次第。 土地を活用するメリットとは？

自販機をセットで設置しある程度は継続して行なう

一口に土地活用と言っても、その方法は様々です。正直なところ、税金面や収入などを考えた場合、賃貸物件を建てて経営するのが、一番いいとは思いません。しかし、所有している土地の中に、賃貸物件が建てられない状況のものがある…なんて人もいるに違いありません。例えば変形地であったり、中途半端に狭かったり…。これらを、放置すると不良資産となります。ではどうすればいいのでしょうか？

まず、その土地の立地や広さなど、現在の状況をしっかりと把握しましょう。それを踏まえた上で、色々な活用法を考えればいいのです。

例えば都市部など、クルマの往來が多く、回転率の良い場所にあるのなら、コインパーキングなどがオススメです。実は賃貸物件に付属している月極駐車場なども、コインパーキングに変えた方が、自分で運営すれば3倍近く稼げるケースもあります。特に駅に近い独身者向けワンルームなどは、クルマを所有していない入居者が多く、月極駐車場の利用者は意外と少ないものです。それを時間貸しのコインパーキングにすれば利益が生まれます。

さらに、病院のような大きな施設が近くにある場所も、クルマの利用頻度が高く好立地と言えます。これは、都内に限った事ではありません。

他にも、コンテナボックスやバイクボックス、コインランドリーなど、収益を生む方法は色々あります。これらを実践する際のポイントについては、後のページで解説しますが、いずれにしても注意したいのは、一度始めたらすぐには止めず、10年は継続する事です。どのプランも初期投資が必要なので、ある程度は続けないと意味がありません。それから賃貸物件とは違い、固定資産税や所得税など、税金面での優



解説 浦田 健
明治大学商学部卒。賃貸経営コンサルティングの第一人者。アパート・マンション経営の個別コンサルティングは過去、合計70億円以上の投資・建築企画に携わる。URL: <http://www.superfp.com/>

遇措置が受けられないケースもありますから、可能な限り借入れをせずに行なった方が良いでしょう。

また、自動販売機をセットで設置するのもお勧めです。自動販売機は初期投資も掛かりませんが、置いておくだけで収益となります。もちろん、電気代などは必要になります。それを考慮しても十分な売り上げが見込めるのです。業者との交渉次第によっては、電気代を持ち出さずに済むケースもあるようです。ちなみに自動販売機での売り上げマージンは、1本当たり30円程度。1日に30本、月900本が売れば2万7000円程の収入になります。

様々な土地活用を行なう場合のポイント！

- 1 自動販売機をセットで設置する！
- 2 ある程度の期間は継続してプランを実践する！
- 3 固定資産税や所得税の優遇措置がない場合も想定しておく
- 4 駅前などの良い立地で実践する！
- 5 できる限り借金をしないで行なう！

こんな土地こそ実践するべし！

- 1 アパートやマンションなどが立てられない変形地
- 2 容積率の少ない土地
- 3 面積の狭い中途半端な土地
- 4 人通りが多いのに建物が建てづらい土地
- 5 日当たりの悪い土地



