

## 保存用資料

### 財産としての不動産

仮に、JR岐阜駅から徒歩15分の所に、約200坪の土地があると仮定します。

「**不動産**」としてみれば、周辺状況・用途地域・容積率等から5階建て賃貸マンションが最も有効活用です。(建設費：約1億円)

#### Aさんの場合

この土地を老後資金が必要なAさんが持っていれば、5階建て賃貸マンションの建設はAさんの「**財産**」としての最も有効活用になります。

#### Bさんの場合

この土地を大地主のBさんがもっていれば、相続税納税のために、建物を建てずに更地にしておくことがBさんの「**財産**」としての最も有効活用かもしれません。

「**不動産**」としての有効活用→5階建て賃貸マンション建設→「物」である不動産

※不動産としてみる：周辺状況・用途地域・容積率等を検討する。

「**財産**」としての有効活用 → 「物」である不動産ではない。→不動産を所有している「人」を見る。

※「人」(財産)としてみる：周辺状況・用途地域・容積率等+家族構成や全体財産・相続税と土地への思い入れを見る。

地主(地権者)にとっての「目的」は・・・

賃貸マンション建設という土地活用は「目的」ではない。→相続税対策や収入確保のための賃貸マンション建設等の建設・保険・不動産売却・不動産購入は「手段」である。

地主(地権者)にとって大切なことは、「手段」ではなく「目的」を達成すること。

「目的達成」のための「手段」を選択する作業が大切である。

#### 1. 現状分析 2. 問題点の焙り出し 3. シミュレーションの提案 4. 手段選択アドバイス

多くの不動産・建設業者は地主(地権者)の個別不動産への「手段」を仕事にしており、地権者が目先の「手段」の判断・選択をあやまり、「目的」達成まで到達できない案件が多くあります。

Agora岐阜では、セミナー・相談会を通じて、地主(地権者)様の「目的達成」のお手伝いをしております。

#### 編集 後記

Agora-岐阜では、地域に根ざした、専門家チームを目指しています。地域の抱える問題を解決する集団として、たくさんの同志を募集しています。

「地主さんのためのブログ」発信中です。分かりやすく解説していますので、のぞいてみて下さい。