

賃貸住宅の建築だけではないんです！ 土地活用の事例いろいろ



土地の有効活用は賃貸住宅の建築が定番と言う訳でなく、それ以外の選択肢もいろいろあります。例えば月極駐車場、倉庫、事務所、ロードサイドの商業店舗へ賃貸するなどがあり、資産全体の方向性を考えたうえでその土地をどのように使うのか何年使うのかを検討し、活用する土地の条件（面積・形状・用途地域・立地など）から、何の用途に向くのか検討を行います。

年始のお年玉プレゼントのアンケートに「賃貸住宅以外の土地活用を知りたい」と要望がありました。そこで今回は、事業用定期借地の事例と医療介護・障がい者施設の建築による事例を紹介いたします。

「活用事例①」

事業用定期借地による土地活用

事業用定期借地とは、借主へ事業用で10年以上～50年未満の契約期間を限定して、土地を賃貸する活用方法です。この契約は契約期間満了後の更新はなく、更地で返還されます。

※この契約は、公正証書によって行います。



実例写真：事業用定期借地 薬局

メリット

- ・ 建物は借主が建てるため、土地所有者には建築費の負担のリスクがない。
- ・ 隣地と一体で貸すことができる。
- ・ 契約期間終了が明確である。
- ・ 契約期間満了後は更地で返還されるため、その後の活用がしやすい。
- ・ 契約の残存期間に応じて相続税評価額が減額される。

デメリット

- ・ 契約期間は貸主から解約ができない。
- ・ 公正証書作成の手間とお金が掛かる。



「活用事例②」

医療介護・障がい者施設の建築による建物リース契約

医療介護・障がい者施設の建築による土地活用とは、新築の賃貸住宅同様、組合員所有の土地に医療介護施設（老人ホーム・デイサービス）や障がい者施設（障がい者グループホーム）を組合員が建築し、その施設を賃貸する方法です。

賃貸住宅での土地活用と同様に固定資産税の軽減や小規模宅地等の特例が適用されるため、節税対策の効果があります。

今後、高齢化社会により需要が高まる市場で地域の介護や福祉にも貢献できます。

但し、新規参入や零細事業者も多いのでサブリースの利用を推奨します。

メリット

- ・相続税において賃貸住宅建築と同様に資産圧縮による節税効果がある。
- ・賃貸住宅建築と異なり、比較的立地を選ばないため郊外でも建築が可能。
- ・「1棟貸し」となるので、建物の保守管理をテナント側に委ねることができる。



デメリット

- ・基本的に行政の認可事業であり、年度毎に棟数・戸数等の認可制限があることが多い。
- ・建物規模が大きく、融資の担保が建設地だけでは足りないことがある。
- ・エレベーターや防火設備などの更新費用が掛かる。

実例写真：介護施設



JAグループでは、土地活用を事業用定期借地で計画するため、近隣エリアで出店した企業へのリーシング、過去に取引のある仲介業者やデベロッパー（開発業者）との情報交換を行っています。また、トラブルを未然に防止するため顧問弁護士、税理士、司法書士に相談のうえ、組合員の立場に立って契約手続きを進めています。

医療介護・障がい者施設等の土地活用含め、JAの土地活用相談や税務相談会を通じて、相談対応から借主紹介、その後のアフターフォローまで対応しておりますので、どうぞお近くのJA資産管理担当窓口へお気軽にご相談ください。

ジェイ・リプラン（リノベーション）施工案内



所在地	間取り	工事完了	コメント
① あま市	2LDK → 1LDK	3月下旬	洋室にある長尺のハンガーパイプはたくさん服をかけることができて大満足
② 豊川市	3DK → 2LDK	3月下旬	広々としたLDと良きキッチン周辺動線のマリアージュは暮らしやすさを高める



内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

データBOX

(R7.3.1 現在)

管理戸数 26,303 戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋地域	2.9% (0.2%改善) ↗	2.3%	3.6%	3.5%
尾張地域 (名古屋市内除く)	4.1% (1.0%改善) ↗	4.3%	4.7%	4.7%
西三河地域	4.1% (0.2%悪化) ↘	3.9%	4.1%	4.3%
東三河地域	5.0% (0.1%改善) ↗	4.4%	5.2%	5.1%
合計	3.9% (0.3%改善) ↗	3.7%	4.3%	4.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.8% (0.3%改善) ↗	2.2%	3.4%	4.8%



JA賃貸
Instagram

ja_chintai_hearthome

リノベーション事例
続々掲載中!



JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

250325

お問い合わせ 受付時間(月～金) 9:00～17:00 **0120-363-370**



ハートホーム通信バックナンバー
はWEBでご覧いただけます▶▶

JA賃貸 ハートホーム 検索

発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連



農業と生活のかけはし

愛知県経済農業協同組合連合会 生活部 資産管理課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ② 0566-96-0025