

# 事例紹介

---

2019.6.26 がんばる家主の会 柏元真理子

# 2012 古民家改修

---

BEFORE



AFTER



# 2016~2018 大正通りポケット

---

BEFORE



AFTER



# 2016~2018 大正通りポケット

---

BEFORE



AFTER



# ハウスメーカー提案とリノベーションの比較

---

## 【例】

敷地面積: 300m<sup>2</sup>

路線価: ¥ 85,000/m<sup>2</sup> 借地権割合  
50%

固定資産税路線価: ¥ 76,200/m<sup>2</sup>

権利: 所有権

古民家床面積: 100m<sup>2</sup>

古民家固定資産税評価額: ¥ 19万

現況: 空き家

## 【ハウスメーカー提案】

古民家取壊し費用: ¥ 300万

新築費用: ¥ 5060万

借入: 30年 フルローン

賃料収入: 33万円/月(共・駐込)

単純利回り: 7.4%

全4戸

## 【リノベーション】

リフォーム費用: ¥ 1000万

借入: 10年 フルローン

賃料収入: ¥ 14万円/月(共・駐込)

単純利回り: 16.8%

全2戸

# 比較：相続税節税額

所得税・住民税：33%

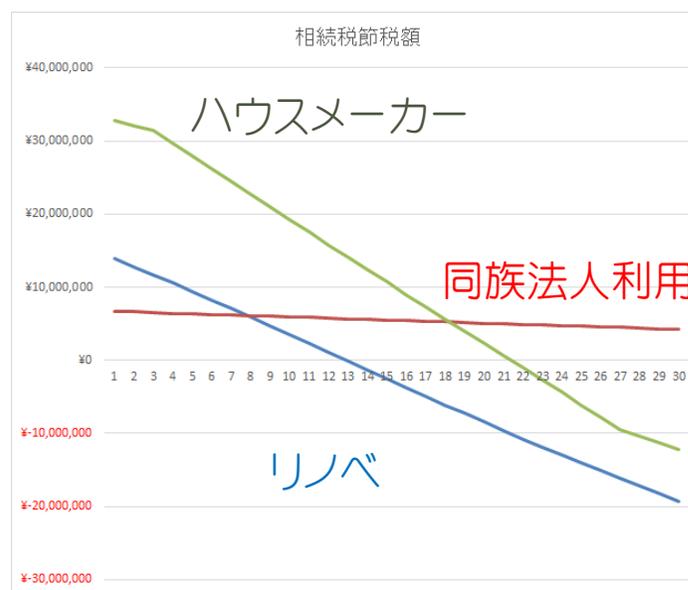
相続税：10%

課税額

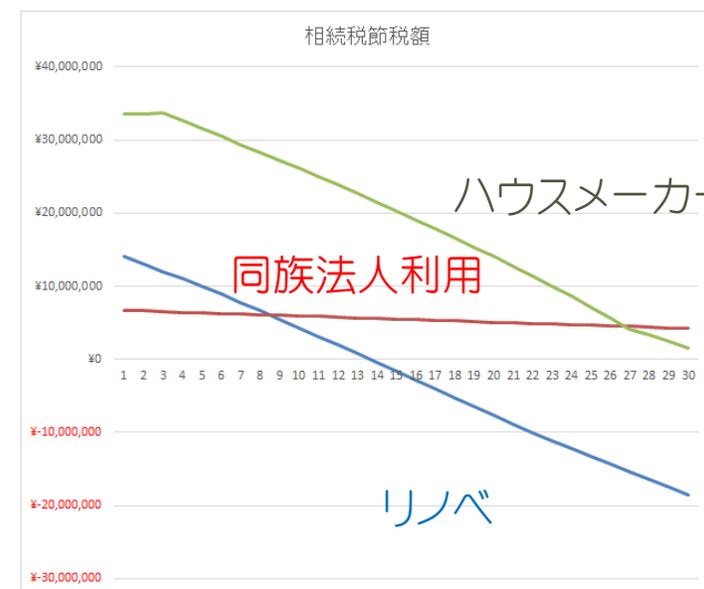
= 土地建物相続評価額 - 借入残高 + CF積算

平均余命 (H29簡易生命表)

年齢	男	女
60	23.72	28.91
65	19.57	24.43
70	15.73	20.03
75	12.18	15.79
80	8.95	11.84
85	6.26	8.39
90	4.25	5.61



金利 銀行1%、公庫1.5%の場合



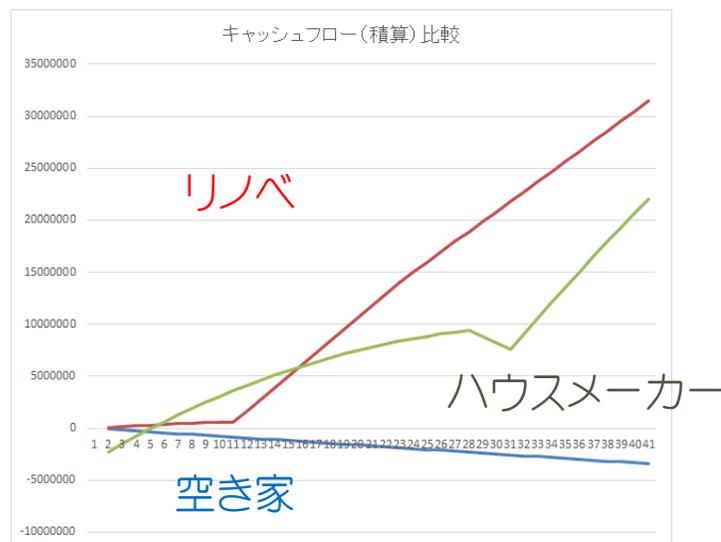
金利 銀行3%、公庫3.5%の場合

# 比較：キャッシュフロー積算

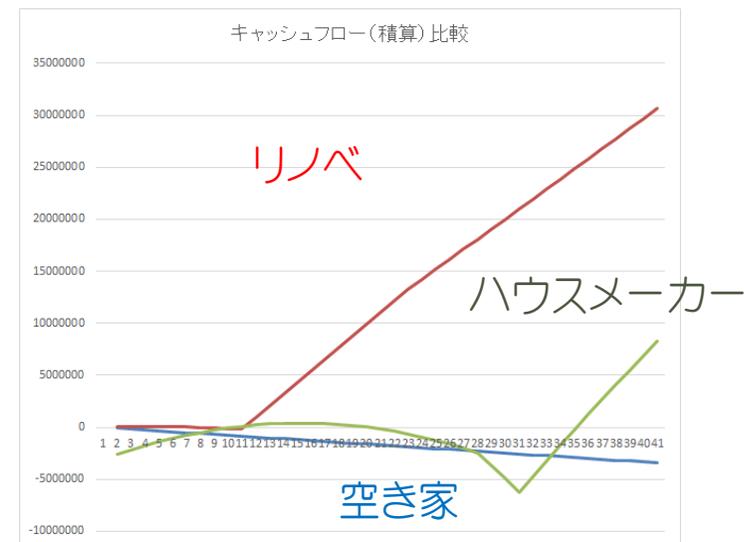
所得税・住民税：33%  
相続税：10%

平均余命 (H29簡易生命表)

年齢	男	女
60	23.72	28.91
65	19.57	24.43
70	15.73	20.03
75	12.18	15.79
80	8.95	11.84
85	6.26	8.39
90	4.25	5.61



金利 銀行1%、公庫1.5%の場合



金利 銀行3%、公庫3.5%の場合

※ ハウスメーカーの賃料は1%/年の下落で試算しています

# 2019 rasisa (新築)

---





# スポンジ空き家空き地 を 農地緑地に(模索中)



オーナー・借り上げ会社

整備協力(投資)  
入居者向けコンテンツ  
として利用

農地・緑地

(共同)住宅等

空地の  
農地・緑地化

農業適格法人(ワイナリー)  
半農半Xを含む農業者の借り上げ  
→地産地消的出荷

課題: 宅地なみ課税  
規制法律なし  
農業委員会との調整

管理・栽培などの実働協力

商店街サポーター  
Incredible Edible KASHIWARA  
など各種団体