



## 有楽町駅改札の目の前「45坪の区分店舗」は誰にどう売るか

### 有楽町駅の銀座側の駅前。

戦後焼け跡ヤミ市の跡か(?)。

有楽町再開発「有楽町イトシア」は2007年開業で建物2棟です。

商業(マルイ)事務所棟20階建と商業棟4階建。後者が駅前で、その1階つまり有楽町駅前パチンコ店です。地権者戻り入居か。

4階建はワンフロア250坪程。4階は昔風の名画座とイタリアンレストラン(2019年閉店)店舗。

注目はその店舗。登記面積151.45㎡…45坪の区分建物です。

新築時の甲区所有者は元地権者だったのか個人です。この4階建はパチンコ店同様に(?)地権者所有区分建物の集合体のよう。

この45坪が売却されました。

「価格は不明だが、22億6000万円で売りにでていたとの情報がある。(日経不動産マーケット情報2021.7)」(実際の価格不明)

マンション同様の敷地権登記の区分物件です。22.6億円とすれば坪(登記面積)5000万円。坪3000万円新築マンションもある現在、立地からは高くはない(?)

土地持ち分換算8.3坪です。売買価格22.6億円と仮定。建物価格6000万円(坪133万円)なら土地22億で坪2.6億円。銀座表通り坪2億円だからそんなものか(?)

前面相続路線価は坪7993万円(銀座4丁目交差点1.4億円)で、ざっくり相続評価は土地7993万円×8.3坪=6.6億円、建物固定資産税評価は前記6000万円の半分とざっくり仮定すれば3000万円、土地建物計で7億円といったところか。

「この物件の買い手を探して」

…と売買仲介を任されたらどうしましょうか。(家賃収益後述)

再開発2棟は登記上一棟建物、4階建部分の容積率は20階建部分で使い切ったはず。4階建全部買収して更に再開発…はムリか。

自社利用買い手はいるか。45坪店舗に20億円も出せないよ(?)

では投資物件として買い手探し。資産性か収益性か税目的か。

この45坪は高天井で駅前広場を見下ろすガラス張り、60坪の広々テラスです。そこにテーブル並べれば希少性ある店舗です。

### 売れました。買ったのは…

地方所在の一部上場企業オーナー社長。有楽町駅目の前なら資産価値抜群。高額物件なら上場企業オーナーへの営業は当然。

個人で買いました(ソフトバンク孫社長が以前銀座のビル300億円買いましたが、個人でした)。

乙区はきれい…無借金か(?)

個人資産管理会社で買ってもしいいのに敢えて個人で買ったのは「相続税対策」セールスか(?)

22.6億円が相続評価7億円に。賃貸し小模宅地適用なら3億円。

ただ相続直前取得とか銀行稟議に相続対策目的とでも書かれたら税務否認されそうですが。

ただ買い手オーナーはまだ若く「長期に持てば大丈夫です…」。

将来売却時の譲渡税率、5年超所有なら個人20%、法人約30%。

### 不動産を金融商品に仕立てる

自主退去か立退きか不明です

がレストランは退去済。退去後空室を不動産業A社がまず取得。

「A社は2021年2月に空室店舗スペース取得、同月に美容クリニックと20年間定期建物賃貸借契約を結んだ。月額家賃は660万円(税込み、管理費メンテナンス費別)、テナントは専用使用料払えば隣接60坪テラス使用可(同)」(使用料は月6万円だとか)

A社は2月に空室を購入(金額不明)、即座に定期借家で賃貸し、2ヶ月後に買主の個人に転売。

A社は不動産をいわば金融商品化した(?)。税抜月600万円(坪賃料13万円)が着実に入金するなら金融商品…定期借家で可能。

賃料20年間増減なし固定で解約不可の契約にできます。もしそうならばその間は年7200万円20年確定いわば金融商品。これなら安心して買え22.6億円・年収7200万円・表面利回り3.2%。

転売前提なら「保証金ゼロにするから家賃を少し高くして」と契約すれば家賃利回りアップして価格アップ(?)

そこでの心配はテナント信用力(今回新賃借人が誰かは不明)、20年間家賃を必ず払い続けるか。

その前提での金融商品。現況は空家のままです。大丈夫か??

土地相続評価6.6億円なら固定資産税評価5.8億円程。建物3千万円とし固定資産税都計税税率2.1%で1300万円、家賃の2割。償却費は僅かで不動産所得5千万円。

所得税負担は膨大。単純不動産投資なら法人所有でしょうが、大資産家にとり高単価物件取得は個人所有に魅力があります。