

土地活用を考える

土地活用検討の為の5つの観点

長期ビジョンで考えましょう

国内外を見渡すと、年金や医療・介護制度さらには全世界的な不況など、将来に対する不安要素は増えるばかりです。その一方で、「土地は持っているだけで値上がりをする」という「土地神話」はすでに過去のものとなり、保有しているだけでは固定資産税・都市計画税などにより費用がかかることから、「持っているだけではなく活用する」ことで収益を上げる、いわゆる『土地活用』を志向する方が増えています。しかし、一般に土地活用は数年から数十年といった長期にわたる事業となりますので、目先の問題解決だけでなく、ご自身やご家族が将来どのようになっていたいのか、という長期にわたる見通しのもとに計画をしていくことが重要です。

5つの観点で活用方法を検討しましょう

「土地活用をしよう！」と思立れたのなら、まずは『土地活用の目的』をご家族も一緒になって話し合うことをおすすめします。そのうえで、「目的達成のために最適な活用方法は何か?」を検討していけることが、後悔しない土地活用を実現する近道になるからです。そして、検討のためには大きく『収益』『節税』『相続対策』『ライフプランニング』『最適化』といった5つの観点から検討すると、それぞれの活用方法があなたの土地活用に適しているかどうかを評価しやすくなります。

①収益
総合的な
収益性

②節税
固定資産税や都市計画税
所得税などの軽減

③相続対策
◎低減
◎納税準備
◎分割対策

④ライフプランニング
将来必要になる
資金の不足額を見積もっておく

⑤最適化

4つの観点を*俯瞰して総合的な観点から最適化する

収益

単に収入だけを考えるのではなく、経費なども考慮した総合的な収益性で検討しましょう。もちろん、活用のために借入が必要な場合は、その返済額などを条件に含めて考える必要があります。

節税

例えば、貸駐車場として活用した場合は、固定資産税などの軽減効果はありません。一方で、賃貸住宅を建てれば土地の固定資産税の軽減を受けることができるなど、活用方法によって固定資産税や都市計画税などの税金の低減効果の有無やその程度は異なります。また、活用により新たな収入を得ることになりますので、所得税についても節税が可能かどうかを検討しておきます。

*節税額・返済額が異なるし軽減効果もこと。

相続対策

「相続対策」と一言でくっつけてしまっていますが、実際は相続税の低減・相続税の納税準備・遺産分割対策、の少なくとも3つに分けて考える必要があります。つまりその活用で、相続税額をどのくらい下げられるか、その活用によって、将来収めなければならない相続税を準備できるか将来 相続をするときに、もめごとの種とならないような活用方法であるかどうかを基準として、活用方法を評価することになります。

ライフプランニング

ご自身のご家族の今後の人生設計において必要となる資金について現在の収入や将来の年金などの収入だけでは不足する資金を土地活用により得ようとする場合、その不足額を見積もっておく必要があります。その不足額に対して活用による収益で足りるかどうか。足りないなら、さらに収益性の高い活用方法や、他の(土地以外の資産も含め)資産活用により収益を確保することを検討する必要があります。

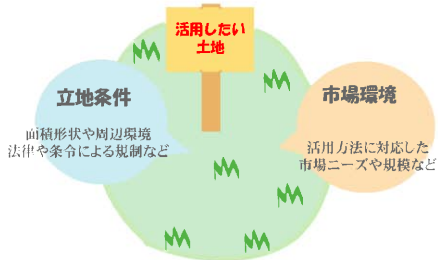
最適化

これまでの4つの観点で見た効果を最大にするために、資産や活用方法の組み合わせが適正かどうかを確認しておきましょう。現在、何かが活用している土地がある場合、本当にその活用方法がベストでしょうか? 他の方で活用した方が収益性が向上したり、相続対策に有効なこともあります。また、不動産の場合など、買い替えなどにより資産を組替えることで活用の可能性が広がることもありますので、広い視野で検討する必要があります。

最初の4つの観点は独立してそれぞれ評価することができますが、実際には「収益性」が最も高まる活用方法であっても、別の観点で見るとベストな選択とはいえないということがあります。そこで、5つめの「最適化」という観点が重要となるのです。そしてこの「最適化」という観点で適切に評価するためには、土地活用の目的を最初に確認されることが必要になるのです。目的がはっきりしていればその目的達成のために最優先すべき観点を決めて検討することができるからです。

より良い土地活用のために

同時に、行なっておいていただきたいのが活用しようとしている土地の『立地条件』と『市場環境』の調査です。活用方法によっては周辺環境や土地の規模によって向き不向きがあります。また、法律・条件などの制限で不可能な活用方法もあります。また、先々の需要動向も含めて活用方法に対応した市場の規模やニーズを把握しておく必要もあります。



こうした立地条件、市場動向に関する調査や分析は、もちろんご自身で行なうことも可能ですが、地味での土地活用のご提案をいたしております小坂工務店では無料で承っております。当社の不動産事業部『アバマンショップ』との連携でプロの視点からの分析や、資産全体を見渡したうえで、活用方法選択についてご相談を承っておりますので、お気軽にお問い合わせ下さい。あなたの土地活用のパートナーとして、より良い土地活用が実現できますように努めます。

株小坂工務店
青森県三沢市南町4-31-3469
TEL 0176-53-1711 FAX 0176-52-3391
E-mail common@kosakagc.co.jp
HP <http://www.kosakagc.co.jp/>