

充実のライフプラン
実現のための最新情報
これからの時代の

土地活用を考える

土地活用検討のための5つの観点

長期ビジョンで考えましょう

「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していきたいのか、という長期にわたる見通しのもとに計画をしておくことが重要になります。

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！」と思い立れたのなら、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？」を検討していかれることが、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たな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
所得税などの課税軽減
- ③相続対策
④低コスト
⑤納税準備
⑥分巻し対策
- 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。

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て参ります

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軽減効果の有無やその程度は異なります。

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のか。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、活用方法を考えましょう。

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しましょう。

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、何かで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？
他の方法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。

より良い土地活用のために

活用しようとしている土地の『立地条件』と『市場環境』の調査をしましょう。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。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することが大切です。

こういった立地条件、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、地域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「アパマンショップ」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の活用方法選択についてご相談承っております

**ブレインマンションの
ヤマウラから新登場**

活用をあきらめていた土地を活かせる、新しい土地活用のご提案です！

さまざまなライフステージにフレキシブルに対応することで、人と人を幸せでつなぐ快適な住まい。
「コンパクト住宅」という、ヤマウラからの新しい提案です。

“今”を自分らしく過ごせる、“住”のための建築選別の新基準です。





ドゥレミファはは30坪から建築可能です。これまで、活用をあきらめていた狭小地や旗竿地などの変形した敷地でも賃貸経営に活用できます。また1棟あたりの建物本体も低価格。はじめての土地活用でも不安なく賃貸経営をスタートしていただけます。

Do! Lemifa 詳しい資料請求はお気軽に小坂工務店まで