

土地有効活用の目的を決めましょう



土地有効活用の進め方で最も重要になるのがその目的です。
土地有効活用を何のために行うのか？
目的を明確にすることでその後の計画も円滑に進むでしょう。

まとまった現金の確保・等価交換【土地の処分】

優遇税制を利用したご子息への現金相続、より条件の良い土地への転居など、まとまった現金の確保や等価交換を目的とします。この場合には、より高値での取引が期待できる、開発能力や販売力、その地域の情報収集能力に優れた業者への売却が重要となるでしょう。

安定収益の確保

先行き不透明な経済状況や終身雇用の崩壊、老後の年金不安などから、生活基盤を支えるために所有する土地を有効活用して安定収益を確保することを目的とします。どのような活用方法が良いのか、収益性を高める効果的な方法を検討するなどの経営努力、事前の市場調査、活用開始後の収益性の分析を確実に行っていくことが求められます。

固定資産税対策

土地有効活用から得られる収入を固定資産税に充当すること、「貸家建付地」の評価額の引下げを目的とします。土地にかかる固定資産税は住宅用地と非住宅用地とで異なり、住宅用地では敷地面積が200㎡以下の場合、通常の1/6に減免されるなど、課税の軽減が適用されます。

相続税対策

建物と土地の所有者が同一で、その土地に貸家が建設されている場合「貸家建付地」となり、条件により異なりますが、土地の評価額が20%程度下がります。さらに建物に関しては、建築費の60%が引下がります。このように評価額の引下げを利用した相続税対策を目的とします。

土地活の鉄人 ワンポイントアドバイス

東武東上線沿線では宅地需要が増えています。

都内への利便性の高さから、住宅地としても人気の東武東上線沿線。
東横線との相互直通運転が開始され、さらなる需要の増加が見込まれます。

都内屈指のターミナル駅「池袋」へ直結する東武東上線は、川越街道と平行して走る首都圏北西部の大動脈として、多くの住民の生活や地域経済活動の基盤となる重要な役割を担っています。にわかには経済成長を見せ始めた1950年代から分譲住宅や団地が続々と建設され、東武東上線沿線は首都圏のベッドタウンの様相を強めてきました。また、東横線との相互直通運転が開始され、住宅地としての人気が高まってきているようです。このように都心への利便性が良くなることにより住宅地としてのニーズが高まり、各行政が行う再開発(区画整理事業)が進んでいくわけです。

