

# 土地有効活用の進め方を確認しましょう

土地有効活用は、いったん着手すると手軽にやり直しはできません。大きな借入金が必要な場合もあり、資金リスクが高いと言えるでしょう。だからこそ、慎重な事前検討と綿密な計画作りが必要になってきます。



## 1. 活用目的の明確化

税金が少なくなれば、家計の足しになればなど、簡単な考えで土地活用を始めてしまった場合、多くのケースで失敗に終わってしまいます。まずは、何のために土地を活用するのか、どれだけの収益が必要なのか、目的を検討します。目的を明確にすることで、投資の規模や活用方法など、土地有効活用の大枠が決まってきます。



## 2. 活用方法の検討

目的を明確にすることで、自ずと活用方法も決まってきます。目的によっては、土地を売却しやすい形のままで活用する方法を選択しなければいけませんし、固定資産税のもととなる評価額を下げたいのであれば建物の建築が必要となります。そして最終的には、その土地の規模や立地条件に最も適した活用方法を選定します。

## 3. 制約条件の確認

選定した活用方法が実行できるのか、法律や条例を確認する必要があります。立地によって制限を受ける場合や、土地が共有の場合は所有者全員の同意が必要となります。このような制約条件のチェックを実施します。さらに、収益性だけでなく、相続時に問題はないか、あわせてチェックを行う必要があります。

## 4. 収益の検討

土地有効活用の成功の鍵となるのが収益性の分析です。賃貸住宅を運営する場合、入居者に関する市場調査の実施、競合物件の経営状況を調査する必要があります。同時に活用に必要な資金と中長期的な運営についても検討する必要があります。問題点や疑問点を洗い出し、徹底した分析を行うことが大切です。



## 5. 運営管理の検討

賃貸住宅や駐車場といった継続的な活用方法の場合、運営管理について検討を行います。建物や入居者の管理、トラブル対処など、専門的な知識が必要になりますので、場合によっては管理専門会社との契約が必要になるでしょう。

