

土地有効活用の方法を検討しましょう



土地有効活用の主な方法を具体的にご紹介します。
それぞれの活用方法の特徴を理解し
目的に合わせた方法を選択することが重要となります。

土地の売却

今後の運営管理など不要で、まとまった現金を確保できる最も簡単な土地の活用方法と言えるでしょう。売却で得られた現金を有効に利用することができ、優遇税制の適用を受けることでご子息などへの相続でも税金優遇が期待できます。また、売却地の利用方法によっては地域の活性化にも貢献できる意義のある活用方法となります。



◆予算

所得税など一般的な土地の売却時に発生する税金や権利関係の手続きにかかる手数料などが必要になりますので、売却価格からの計上を考慮しておきましょう。

◆土地の適性

土地の規模の大小や、立地に関わらず売却は可能です。ただし、条件が良いほど査定額も高くなり、売却時期の選定で大きな影響が出るのが考えられます。

アパート

工業専用地域以外であればどこでも建築可能で、中規模以上の土地があれば対応可能なアパート経営。固定資産税等の評価額が上がり土地保有コストが上昇、さらに相続時の財産評価額も上昇してしまうなどの理由から、節税対策や安定収益の確保を目的にした活用方法となります。近年は、内装や外装などマンション並みの高品質を求める傾向が高まっています。



◆予算

建物のグレードや道路付けなどの条件によって変わりますが、大まかな目安として戸あたり800万円程度（ファミリー向けの場合）が必要です。エアコン等の標準設置により戸あたりの単価は上昇します。ただし、賃貸住宅としての付加価値が高まることで入居率の上昇が見込まれます。さらに、その設置費用については、償却可能なため節税対策には効果的です。

◆土地の適性

単身者が多い地域では駅近の交通アクセスが良好な土地、ファミリー層が多い地域では、駅近の立地で近隣に商業施設等がある土地がアパート運営に好ましい土地となります。また、中規模以上の広さで、ある程度形状の整った土地であることが望まれます。

