

保存版

東武東上線
土地活の鉄人
Presents

大増税時代に備える!
資産対策のための
土地有効活用



無料相談受付中!
土地有効活用の「?」
土地活の鉄人がズバリ解決!

コンサルティングの鉄人

どんな活用方法がベストなのか
コンサルティング力



東武東上線

土地活の鉄人

地元密着!



営業の鉄人

人と人、建物と人を繋ぐ
営業力



施工の鉄人

魅力ある建物づくりを実現する
施工力

はじめに

土地有効活用という言葉からどのようなイメージを連想されますか？

数百坪の広い土地を所有する資産家が資産形成のために行うこと。

このようなイメージを持たれる方が大半なのではないでしょうか。

しかし実際は、数十坪の土地を使った活用事例が半数以上となっています。

土地有効活用をして何か良いことがあるのか？

土地活用には興味があるけど良い方法が分からない

難しくて面倒な手続きが必要なのではないか

そう言った理由で大切な資産である土地を眠らせていませんか？

ご子息、ご息女やお孫さんのためにもあなたの大切な土地を活かしていきませんか？

私たち〈土地活の鉄人〉が土地有効活用のお手伝いをさせていただきます。

「今すぐどうするか？」という相談はもちろん

「今後どうするか？」という相談こそお気軽に電話ください。

秘密厳守
相談無料

土地売却や税金対策など、土地有効活用の事なら何でもお気軽にご相談ください！

土地活の鉄人 フリーダイヤル

[受付時間] 9:00~19:00 [定休日] 毎水曜日・第1火曜日

いきるしさん
0120-196-430

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なのがその目的です。

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。

まとめた現金の確保・等価交換【土地の処分】

優遇税制を利用した子息への現金相続、より条件の良い土地への転居など、まとめ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200m²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て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的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さらに高まっているようです。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。



土地有効活用の方法をご紹介します



土地有効活用の方法は大きく分けると下記のように分類されます。
それぞれメリットや欠点、求められる土地の条件があり、
目的に合わせた方法を選択することが、成功への第一歩となります。

処分

土地を処分して現金を確保、等価交換など、有効活用後の管理運営といった手間がかからない方法です。

売却

等価交換

物納

賃貸

様々な方法で賃貸運営をする活用方法です。事前の調査や活用開始後の運営管理が重要になる方法です。

アパート

マンション

戸建賃貸

社宅・寮

店舗

倉庫

立体駐車場

コインパーキング

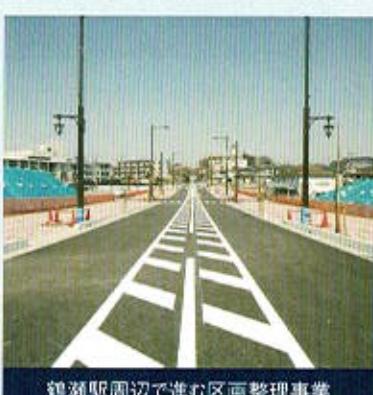
貸宅地

Point!

土地有効活用において賃貸運営を行う場合、アパートやマンションなど住宅用途と店舗や倉庫など事業用途で固定資産税等が異なることに注意しましょう。住宅用途では敷地面積が200m²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。



住宅地が広がる東武東上線沿線（鶴瀬駅周辺）



鶴瀬駅周辺で進む区画整理事業



ロータリーが整備されたふじみ野駅

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ります。



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ります。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。



土地有効活用で税金はどうなるでしょう？



土地に関する税金。
土地有効活用を行うことで
税金がどのようになるのか把握しておきましょう。

相続税

相続税への対策を行うことで、土地については貸家建付地評価及び小規模宅地等の課税特例を適用することによって、土地評価額の引下げが期待できます、建物については、建築価額と建物の相続税評価額との評価差額の発生によって、価額圧縮効果が期待できます。

固定資産税

固定資産税等の保有税への対策を行うことで、固定資産税(都市計画税)の小規模住宅用地課税特例が適用され、減税効果が期待できます。また、不動産所得が建物等の減価償却費等で赤字となる場合、他の所得と損益通算をすることで所得税及び住民税の減税効果も期待できます。



Point!

土地の有効活用による税金対策は非常に漠然としたものです。乏しい知識のなかで試行錯誤を繰り返し、結果として成果が得られないという事例が多くあります。成果を得る税金対策を実行するためには、活用目的を明確にし、具体的な目標を設定、そして、その目標を実現するための土地有効活用を進めることができますが何よりも大切になってくるのです。

土地活の鉄人 ワンポイントアドバイス

遺産の“争族”対策もお忘れなく！

相続税や固定資産税などの税金対策や収益ばかりを求めた土地活用を行った結果、遺産相続をめぐって家族が対立するケースが見受けられます。これではせっかくの土地有効活用も台無しになってしまいます。税金対策と同時に、プロのアドバイスをもとにした“争族”対策を行っておくことも大切です。

相続人が複数存在する場合、遺産分割をめぐって問題が発生する場合があります。相続税の申告期限までに遺産が未分割である場合には、相続税額の計算についていくつかの不利益をもたらすことになります。このように家族同士が争う“争族”が想定される場合、遺言書の作成等で未然に防止することが重要となります。



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ことが考えられます。

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。



マンション

アパートと同様に、節税対策や安定収益の確保に向いた活用方法です。高品質なアパートや戸建賃貸との競争が激しく、運営管理が重要な活用方法と言えます。なお、鉄筋コンクリート構造のマンションでは、木造アパートと比較して償却期間が長くなる(47年)ため、中長期的な事業計画を検討することが必要となります。



◆予算

建物のグレードや道路付けなど条件によって変わりますが、坪当たり40～50万円程度の予算(ファミリー向けの場合)となるでしょう。標準設備のグレードによって、予算が大きく変動する可能性があります。

◆土地の適性

アパートと同様に駅近の利便性の高い立地で、土地の規模についてはアパート用地以上の広さが求められます。

戸建賃貸

50坪程度の狭い土地でアパートやマンションに比べ低予算で始められる活用方法です。個人宅地での節税対策はもちろん、老後の年金対策としての事例が目立ちます。また、ニーズの多さに比べ戸建賃貸住宅の供給が少ないため、高い家賃設定が期待でき、管理面でもアパートやマンションに比較すると簡単なケースが多く見られます。

◆予算

建物のグレードや道路付けなど条件によって変わりますが、1棟あたり750万～から建築が可能です。木造建築では償却期間は短くなりますが、将来の入居者確保のためにも、中長期的な老朽化を防ぐ対策が必要です。

◆土地の適性

立地が重要なのは、アパートやマンションと変わりません。しかし、ニーズの多さから多少の条件の悪さよりも建物の魅力が優先される場合があります。また、変形地や狭小地といった土地でも活用が検討できます。

立体駐車場

機械式や自走式、タワー式など様々な方式から、その土地に適した種類を選択できます。活用取りやめの際、現状回復が容易(通常は借家権が発生しない)なことから、暫定的な土地活用に適した方法です。



◆予算

自走式では坪あたり40万円～となり、プレハブ建築の場合は一般的に月の駐車料金収入の100倍以内に予算を抑える必要があると言われます。(平置きで1台あたり10万円～)

土地活の鉄人が土地有効活用を成功に導きます!

営業の鉄人

大共ハウジング

この街が好きだから、この街でいい土地有効活用を。

東武東上線沿線を中心に、ご希望のお住まい、不動産をご紹介しております。地元ならではの豊富な情報力と豊富な実績に裏付けられた自慢の営業力、そして数多くのお客様から信頼をいただいている人間力で、あなたの土地有効活用のお手伝いをさせていただきます。

株式会社大共ハウジング ●所在地／〒354-0015 埼玉県富士見市東みずほ台2-28-8 ●TEL／049-252-9955 ●代表取締役／谷口徳幸 ●設立／平成元年11月21日 ●資本金／1000万円 ●事業内容／不動産の売買及び仲介・賃貸・管理、損害保険の代理業 ●免許番号／埼玉県知事(3)第18736号



施工の鉄人

株式会社フジミノ建設

最新技術と伝統を融合。技術と真心で奉仕します。

平成元年の設立以来『親切・丁寧・確実』をモットーに、より快適な建物づくりを心掛け、プランニングから施工まで一貫して遂行。一級建築士がお客様のご希望をお客様の視点で考え、快適さと機能美を兼ね備えた、ワンランク上の建物をご提案させていただきます。

株式会社フジミノ建設 ●所在地／〒356-0052 埼玉県ふじみ野市苗間635-17 ●TEL／049-263-2300 ●代表取締役／森原勇 ●設立／平成元年 ●資本金／1000万円 ●事業内容／建設業、分譲地住宅設計・施工・監理・販売業、不動産仲介業、土木・建設工事の設計・施工・監理業 ●免許番号／建設業許可：埼玉県知事(般-22)第40929号 宅地建物取引業者登録：埼玉県知事(6)第14419号



コンサルティングの鉄人

矢野住研

お客様の視点で適切な土地有効活用をご提案します。

お客様の視点で適切な土地有効活用をご提案。お客様の目的とその土地の持つ特性を徹底的に分析し、あなたの土地有効活用を成功に導きます。また、豊富な知識と経験に基づいた、環境に配慮した建物づくりもご提案させていただきます。

有限公司矢野住研 ●所在地／〒354-0036 埼玉県富士見市東みずほ台1-2-8 ●TEL／049-252-1234 ●代表取締役／矢野剛 ●設立／平成16年4月 ●資本金／300万円 ●事業内容／不動産のコンサルタント業務、不動産仲介・管理 ●免許番号／埼玉県知事(2)第20230号



私たちが土地活の鉄人をサポートします。



顧問弁護士
長谷川 純 / 川井 康雄

不動産、相続、事業承継等の案件
得意としています。「土地活」を
法律面からサポートいたします。

田村町総合法律事務所
東京都港区西新橋3-2-1



顧問司法書士
小島 一浩

平成8年開業以来、誠実な仕事を第一
に、富士見市を中心として不動産案件
を多数取り扱っております。

小島一浩司法書士事務所
埼玉県富士見市関沢2-15-40

地元密着で築きあげた**土地活の鉄人**の信頼と実績



賃貸運用事例〈アパート〉

商業施設の用地買収に伴う代替地にアパートを建設した事例です。

構造／鉄骨造2階建て
用途／ファミリー向けテラスハウス



賃貸運用事例〈アパート〉

持て余していた自宅の軒先を利用した賃貸アパート運用事例です。

構造／鉄骨造3階建て
用途／ワンルーム賃貸アパート



賃貸運用事例〈マンション〉

貸地（病院）として有効活用していた土地に、病院移転に伴い寮としてマンションを建設した事例です。

構造／鉄筋コンクリート造5階建て
用途／寮（マンションタイプ）



賃貸運用事例〈駐車場〉

駅前立地を活かした立体駐車場として有効活用した事例です。

構造／鉄骨造2階建て
用途／月極・店舗用駐車場



顧問税理士 坂間 正衛

信用第一！ここ、みずほ台で45年、税に関する仕事で歩んでまいりました。
「土地活」を節税面でサポートします。

坂間税理士事務所
埼玉県富士見市水子4651



顧問アドバイザー 渡邊 左武郎

富士見市にて45年、不動産業を営んでおります。このキャリアを活かし、顧問として「土地活」をアドバイスいたします。

株式会社サムクリエイト
埼玉県富士見市関沢2-16-21

東武東上線沿線の土地有効活用はお任せください!

相続税対策事例 駐車場→売却→分譲宅地

生活利便施設の揃った閑静な住宅街が広がるJR京浜東北線「北浦和」駅より徒歩8分の駐車場を宅地化。県内有数の文教地区、住宅地として知られる浦和区常盤に〈リュミエール浦和常盤〉が誕生しました。

駐車場→宅地へと有効活用

JR京浜東北線「北浦和」駅徒歩8分の好立地

県内有数の文教地区に貴重な分譲地の誕生



人気エリアの駐車場を有効活用した事例です。
すでに有効活用中の土地についても
より効果の高い活用方法をご提案いたします。



土地売却や税金対策など、土地有効活用の事なら何でもお気軽にご相談ください!

土地活の鉄人 フリーダイヤル

[受付時間] 9:00~19:00 [定休日] 毎水曜日・第1火曜日

いきるしさん
0120-196-430

秘密厳守
相談無料

地元密着で築きあげた**土地活の鉄人**の信頼と実績

固定資産税対策事例 農地→売却→分譲宅地

駅前再開発の進む東武東上線「鶴瀬」駅より徒歩4分の農地を宅地化。

総区画30区画の新たな街〈リュミエールシティ鶴瀬〉が誕生しました。

農地→宅地へと有効活用

東武東上線「鶴瀬」駅徒歩4分の好立地

総区画30区画の新たな街の創出



後継者不足が懸念されていた農地を有効活用した事例です。

売却いただいた土地を開発・造成し分譲地として販売、

地域活性化にも貢献いただきました。

秘密厳守
相談無料

土地売却や税金対策など、土地有効活用の事なら何でもお気軽にご相談ください!

土地活の鉄人 フリーダイヤル

[受付時間] 9:00~19:00 [定休日] 毎水曜日・第1火曜日

0120-196-430

東武東上線

土地活の鉄人



土地活の鉄人 フリーダイヤル

[受付時間] 9:00~19:00 [定休日] 毎水曜日・第1火曜日

いきるしさん
0120-196-430

www.daikyo-h.co.jp/tetsujin/



この街が好きだから、この街にいい家を。
大共ハウジング



fujiminokensetsu

株式会社フジミノ建設

財産ドック
矢野住研