

広大地の「負」の解消は時価を知ることから

活用されていない広大地が人気の分譲地に！
宅地開発をし、街並みを作り、土地の価値をUP

不動産経営スクールのご案内



Photo

～今月の写真～

「実るほど頭を垂れる稲穂かな」。秋も深まり、実りの季節となりました。富士の麓でも黄金に輝く稲穂が頭を垂れ、稲刈りの時期を待っています。日本の原風景、大切にしたいものです。

撮影：2016年10月 西島 昭

広大地の「負」の解消は時価を知ることから

活用するにも、相続するにも悩みの多い「広大地」。広大地の広さの目安は500㎡以上。郊外にあることが多く、活用されていないことがほとんどです。売却しようにも、安くしか売れなかったり、買い手がつかないことも。固定資産税も毎年発生します。

広大地の場合、まずは時価を知ることが重要です。時価が評価額を大きく下回ることも多く、相続の際、実際の価値以上の相続税になることもあります。

広大地の相続においては、相続税における土地評価の方法に「広大地の評価」があります。これは、土地の開発の際、公園や道路などの公共的施設用地で一部が有効利用できなくなることを加味して、相続税評価を低くできる制度です。適用されると、土地の評価は最大6割程度軽減されるので、大いに活用したいところです。ただし、すべての広大地に適用されるわけではないので、注意が必要です。

他方、土地の価値を上げ、売りたい時に売りやすくしておくことも重要です。例えば、開発をして価値を上げる。もちろん、投資が必要ですが、お金をかけた分高く売ることができま

す。何もせずにおけば、固定資産税を払い続けながら、最後は安く売ることになるのです。

いずれにしても、まずは広大地に詳しい税理士に相談することをおススメします。土地の評価額の確認、税務面の確認をして、有益な対策を考えていただきたいと思います。

谷口盛一 税理士事務所
税理士 谷口 盛一





竹内 将人
不動産コンサルタント
ディングマスター

**活用されていない広大地が人気の分譲地に！
宅地開発をし、街並みを作り、土地の価値をUP**

複数の広大地をお持ちの富田様。土地活用をお考えでしたが、良いアイデアがなく、お困りでした。代々受け継いだ土地なので、建売業者に売れることを躊躇されていました。

そこで、私どもは土地を開発し、分譲することを提案。ただの価値を上げるだけでなく、街づくりにも力を入れました。シンボルツリーのある公園を設け、道路には曲線を用いました。別荘地を参考にし、街路樹やレンガで街に統一感を持たせました。道路は今後の管理のことも考え、公道として扱ってもらえるように市との調整も行いました。こうして「フリーダムスクエ

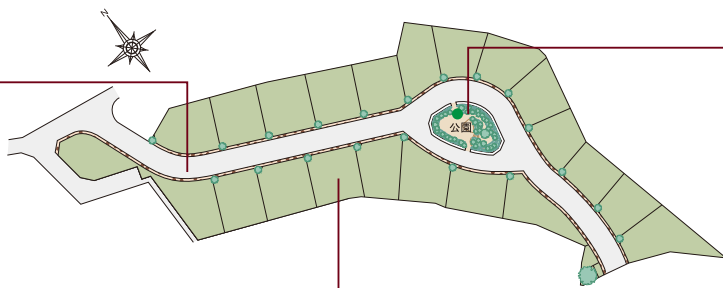


開発1年後の街並み。樹木も育ち、閑静な街並みに成長（フリーダムスクエア大和みどりが丘全22区画<丘の街>）

フリーダムスクエア大和みどりが丘<区画図>



家に帰ってきたときにホッとできるよう、曲線を取り入れた道路計画。街路樹とレンガで街並みに統一感をもたせた



区画を整備。一括で売却する必要がなく、計画的な売却や一部を保有することも可能に



住まう人の憩いの場として街の中央には提供公園を設置

※「フリーダムスクエア」は商標登録しています。登録第 4599446 号

「ア」は誕生し、これまでに5物件74区画を開発。もちろん販売活動についてもお手伝いさせていただきました。結果、周辺相場よりも2割ほど高い価格で成約し、分譲を待つ人が出るほど人気の街が誕生。

宅地開発をしたことで、土地の資産価値が上がっただけでなく、区画を分けたことにより好きなきときに、好きな分だけ売れることも可能に。一部を保有したまま貸戸建を建てたり、相続の際にも分割しやすく、有意義に土地を活用することができるようになりました。

今までは、賃貸マンションを建てるか、老人ホーム等を建てるか、まとめて売却するしか方法のなかった広大地ですが、このように開発をすることで、様々な活用が可能になります。広大地の活用の一つとして考えてみてはいかがでしょうか。



当社と18年間取引をいただいている富田様

不動産経営アカデミー 不動産経営スクールのご案内

お申込み方法

【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 🔍 検索

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5213

<お知らせ>

当社は、平成28年9月1日付で、資本の増強及び財務基盤の安定化を目的に2000万円から3000万円に増資を実施致しました。今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます

アパートを建てるだけが相続対策ではありません！

“不動産保有者限定” 「これからの相続対策」勉強会

好評をいただきました全4回シリーズの相続対策勉強会をギュッと凝縮した総集編です。この機会にぜひご参加ください。



過去の勉強会の様子

日程

平成28年12月10日(土)
13:30~15:30

参加費 **3000円**

※初めて参加される方、当社お取引先様は無料です

定員 **30名**

場所 **世田谷ビジネススクエアヒルズI
5階 セミナールーム**

- 内容
- 節税対策の前に考えること
 - 相続対策の失敗例と成功する相続対策の進め方
 - 生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策 など。

参加された方に、小冊子
「ちょっと待った！あなたの相続対策」
をプレゼントいたします。

