

## 1. 土地をとりまく現状

### 3. 保有土地の現状を分析する

難しいことはありません。まずご自分の土地を知り、有効活用の第一歩としてください。

公租公課	固定資産税・都市計画税など
維持管理コスト	草刈やメンテナンス等に掛かる労力や経費
収入があればその価格	駐車場収入等
相続税評価額	算出方法は次の「土地の評価について」で
近隣で取引があればその価格	取引状況によって変わりますが
周辺土地の活用状況	主に住居系、商業系、工業系があります

土地を所有しているという事は、資産を保有していると考えられるのですが、逆にすでに相続税という目に見えない借金を背負っているようなものとも考えられます。更に何も収益を生まない土地を持つ限り上記の固定資産税や都市計画税を支払い続け、近所のでまえ草刈等の労力を掛け続けなければならないのです。

ポイントは活用できる土地であるかどうかです。どうにも活用できない土地であれば思い切って売却して他の資産に組み替えるという方法も考えましょう。

活用できるか否かは専門家に相談してみてください。思わぬ活用方法があるかも知れません。

狭小敷地と呼ばれる狭い土地であっても、立地条件によっては有効な活用方法があります。例えば、周辺が住宅地で、土地活用としてほとんどが賃貸住宅を選択している地域であっても、同様の賃貸住宅を計画したのでは勝ち残っていきません。接道状況や地形、周辺環境、市街化区域、調整区域、等々様々な土地の条件が考えられますが、その土地の特性に合わせた活用方法は各々の専門家とのネットワークを持つ会社に相談するのが良いでしょう。

日本における相続財産の70%が土地という現状の中では、有効活用を積極的に行って相続税対策で資産防衛に努め、不透明な経済状況に耐え得る資産バランスを保ち、安心な老後を迎えられる資産家として将来を見据えて、堅実に対策を重ねていただきたいと思います。

何年か後、あるいは次の世代といった時の経過を見たとき、今から対策を重ねてきた方と、そうでない方との差がはっきりと出てくることも事実です。