

地主様とテナント企業様をマッチングいたします。

後継者不足の農地や

遊休地の有効活用



土地の有効活用 事業用借地のご提案

弊社の豊富なテナント企業様の情報
をもとに、地主様のお土地に最適な
活用方法をご提案いたします。

費用負担
0円

別紙よりお問い合わせを
お待ちしております。



株式会社プロスパート

土地活用しませんか？



株式会社プロスパート
www.prospert.jp



名古屋市
SDGs 推進プラットフォーム会員

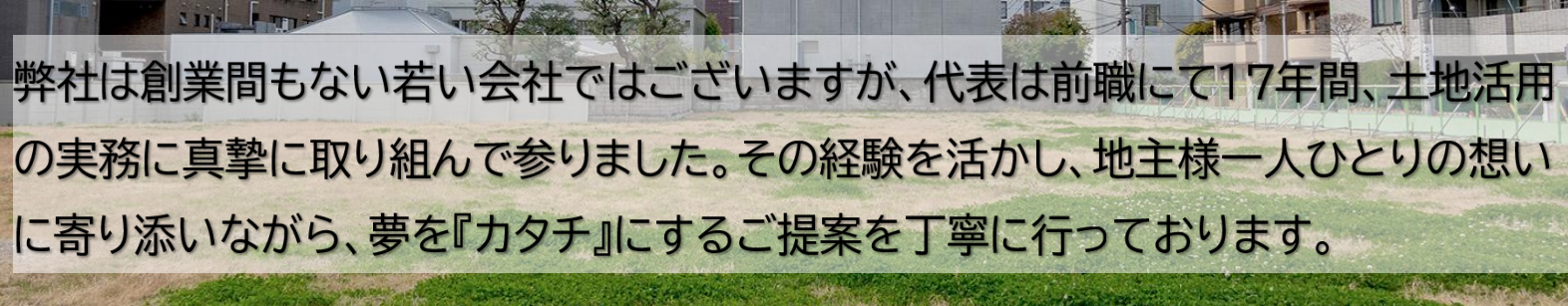
SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

<https://sdgs-pf.city.nagoya.jp/>

Consulting



〒454-0981 名古屋市中川区吉津二丁目905番地
☎ : 052-432-3373 Email : info@prospert.jp



弊社は創業間もない若い会社ではございますが、代表は前職にて17年間、土地活用の実務に真摯に取り組んで参りました。その経験を活かし、地主様一人ひとりの想いに寄り添いながら、夢を『カタチ』にするご提案を丁寧に行っております。

Reason1 地主様と事業主様のマッチングを実現します。

Reason3 出店をご検討の企業様のご要望に合った物件情報をご提案します。

Reason5 大手よりもスピーディーな対応と価格競争に強い建築会社を選定します。

Reason2 土地活用をお考えの地主様のご要望に沿ったご提案を致します。

Reason4 商業系建築から福祉系建築まで幅広く対応いたします。

Reason6 他社で土地活用を断られた土地でもお気軽にご相談ください。



なぜ、土地活用をした方が良いのか？



なぜ、土地活用したほうが良いのか？

「収益の確保」「税務対策」「地域貢献」など、土地を適切に活用することで多くのメリットを得ることができます。そのためには、保有される土地の条件、地主様の財務状況、将来の相続などを客観的に判断して、活用方法を考えることが必要です。

土地活用を行う際には、何のために土地活用を行いたいのかを明確にすることが重要です。土地を適切に活用することで多くのメリットを得ることができますが、その方法や手段はさまざまであり、目的を明らかにしないまま手段を選んだ場合、最終的に、思ったはずではなかったということもあり得ます。目的を明確にした上で、ご自身の土地と財務状況、将来の相続などを客観的に判断して、適した活用方法を考えることが必要です。ここでは、「収益を確保したい」「税務対策を行いたい」「地域に貢献したい」という3つの目的についてご紹介します。



1 長期的な収益確保

土地は放置したままでは収益を上げることはできません。「将来に備えた資産形成をしたい」「大切な不動産資産を守りたい」「次の世代に資産を遺したい」など、状況は様々かもしれませんが、地域や時代のニーズに応えたクオリティの高いテナント企業様の店舗を建て、賃料を適切に設定し、着実な管理・運用を行うことができれば、有効な資産運用方法として長期にわたって賃料収入が見込める可能性が高まります。

2 税務対策

【相続税・固定資産税】

相続税の評価において、土地・建物といった不動産の場合は、時価ではなく「評価額」で決まります。土地の相続税評価額の算出は、主に「路線価方式」で行われます。路線価とは国税庁が算定するもので、毎年1月1日時点の価格が7月に公表されます。相続税や贈与税の基準となる価格で、公示価の概ね80%で設定されています。固定資産税評価額は、各市町村が3年に1度、1月1日時点の土地価格を算定したものです。固定資産税評価額は公示価格の概ね70%で設定されています。また、土地は更地の場合、「評価額」はそのまま「課税標準額」になりますが、賃貸住宅などの住宅を建てることで、土地は「貸家建付地」評価となり、借地権割合や借家権割合等に応じて、相続税評価額が引き下げられます。

【所得税】

所得税には、所得の合計額に課税される「総合課税」と、個別の納税となる「分離課税」がありますが、不動産所得は総合課税の対象となります。よって不動産投資で赤字が発生した場合でも、給与所得などと損益通算することができ、結果として、所得税が減額されることがあります。また、不動産投資では、さまざまな費用を経費として計上できます。



3 地域貢献

地域社会に必要な施設を建てることであれば、土地活用によって、周辺地域に貢献することにつながります。介護施設やクリニックは生活や健康面での貢献、コンビニや商業施設は、地域住民の方々に生活利便性を提供することができます。また、デザイン性の高い建物を建てれば、景観も良くなります。地主様に利益をもたらすだけでなく、その地域に求められているものを建てることで、地域貢献ができるのも、土地活用の大きな意義と言えます。



4 その他

その他にも、「遊休不動産があり、将来売却を検討するための出口戦略として土地活用したい」「自宅兼用の賃貸住宅を建てて、自宅建設の費用削減をしたい」など、さまざまな目的が考えられます。このように、ひとことで土地活用と言っても、その目的はさまざまです。目的によって土地活用手段は異なりますので、目的に明確にすることが何よりも大切なことです。



事業用

土地活用方法 1

土地だけを貸す
(事業用定期借地)

土地活用方法 2

土地と建物を貸す

福祉系建物

土地活用方法 1

土地と建物を貸す

土地活用方法 2

土地を売却