

土地を売却するタイミングは 今がチャンス!?

毎回、弊社DMをお読みいただきありがとうございます。

今回は、平成26年4月の消費税【8%】増税前と後の土地の動きと、現在の動向についてみてみましょう。

■土地取引の現状は・・・

浜松市の増税前と後の土地取引件数をみてみましょう。

浜松市土地取引件数

(単位:件)

年度	出来事	中区	東区	西区	南区	北区	浜北区	天竜区
平成21年度	H22.3 住宅エコポイント受付開始	1839	999	1250	698	792	620	311
平成22年度	H23.3 東日本大震災発生	2013 ↑	894 ↓	1406 ↑	730 →	981 ↑	689 ↑	325 →
平成23年度		1888 ↓	1013 ↑	1021 ↓	680 ↓	858 ↓	712 →	295 ↓
平成24年度		2165 ↑	1068 ↑	905 ↓	585 ↓	910 ↑	1879 ↑	310 ↑
平成25年度	H25.12 住宅エコポイント受付終了	2536 ↑	1136 ↑	1226 ↑	677 ↑	993 ↑	974 ↓	345 ↑
平成26年度	H26.4 消費税8%へ H26.4 住まい給付金制度開始	2165 ↓	1063 ↓	1502 ↑	604 ↓	964 →	848 ↓	346 →

※数字横の矢印 ↑は前年比5%以上の増加、↓は5%以上の減少、→は増減5%以内
※(国土交通省:土地総合情報ライブラリー参照)

少しずつ減少はしているものの、大幅な減少は見られません。人口減少の中でもマイホームを建てたい、購入したいという人がいるのも事実です。

表の通り、増税前には駆け込み需要が発生します。8%への増税前(平成25年度)は取引件数がほとんどの区で上がっています。(浜北区は平成23年の震災の影響があり、平成24年度は大幅に増加しました。この影響からその後は減少しましたが、前々年度と比較すると増加しています。)

消費税率10%への改定予定を平成29年4月に控え、「増税前に住宅を取得しよう」という駆け込み需要が発生することが予想されます。今年の4月は10%へのアップ1年前ということで住宅取得検討者は動き始める時期です。

■土地購入に消費税はかかりませんが・・・



住宅取得者にはいろいろな事に消費税の影響があります。(2%の違いで何十万円もの差が出ます。)その為、増税前に土地建物の取得を考える方が多いでしょう。買主の立場で考えた場合、増税前に家を買おうという心理が働き、必然と需要が高くなる傾向があります。

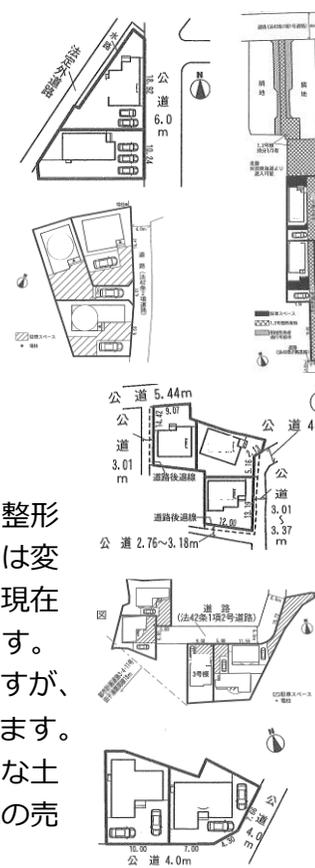
■変形地だって売れるんです!

「間口が狭い」「L字型」「三角形」などの変形地を所有している方は、活用方法に日々悩まれていると思います。売却するにも整形地ではない土地は敬遠される傾向があります。

しかし、変形地には変形地なりの魅力があります。

例えば・・・L字型の土地は長く狭い部分を通路や駐車スペースとして使用できるし、外部からのプライバシーが保てます。

三角形の土地は(無駄なく一戸建てを建てる事は難しいですが)庭や駐車スペースを確保しやすくなります。



■土地売却も早めのスタートを切りましょう!

買主は決められた予算の中で土地を購入し、建物を建てます。整形地では金額的に難しい買主も中にはいると思われます。その時には変形地の相場より少し安い価格の土地が選択肢として出てきます。現在は変形地でも設計を工夫して建っている住宅も多く見受けられます。

また、面積が大きい変形地は個人で購入するとなると難しいですが、住宅メーカーが買い取り、工夫した区画割で販売する場合があります。住宅メーカーも増税前の販売を強化していますので、上記のような土地で困っている方は売却のチャンスです。このタイミングに土地の売却を考えてみてはいかがでしょうか?

是非、クリエイト・ジャパン浜松へご相談ください。

岡田コラム

浜松市の人口は2040年には67万人台(-13万人)に減少する事が予測されています。残念ながら土地(住宅用地)は需要減少、供給過多により地域によって売りにくくなるでしょう!



【資産・相続アドバイザー】 クリエイト・ジャパン浜松株式会社

静岡県浜松市中区向宿三丁目4番1号

TEL : 053-460-3785

FAX : 053-460-3788

ホームページ : <http://www.cjh.co.jp>

E-mail : info@cjh.co.jp