

新しい土地活用商品として注目！？ トレーラーハウスの土地活用

今回はいま注目が集まる土地活用商品、「トレーラーハウス」についてご紹介します。

「トレーラーハウス」とは、タイヤのついたシャーシの上にベッドやキッチン、トイレなどが取り付けられた小さな家のような建物が載っているものです。キャンピングカーとの違いは、キャンピングカーは自走し、公道を普通車のように走ることができますが、トレーラーハウスは車によって牽引する必要がある点です。そのため、トレーラーハウスは移動できるものの、基本的に移動先で住宅や店舗として定住することを目的に作られています。価格は大きさや年代によって異なりますが、通常中古なら400万円ほど、新車なら800万円ほどになります。

【トレーラーハウスのメリット】

まず、メリットですが、何より**「市街化調整区域や農地にも建築可能である」**点が挙げられます。トレーラーハウスは一定の設置要件を満たすことで車両扱いになるため、住宅や店舗などを建築できない市街化調整区域に設置でき、また、**建築物ではないため不動産所得税や固定資産税もかかりません**。不動産登記規則第111条では建築物として扱うためには、「土地に定着している」ことが要件として挙げられています。前述のとおり、トレーラーハウスは車輪がついており、牽引すれば自由に移動できるように作られているため、土地に定着しているとはいえ、建物として扱われないというのが一般的な見解となるのです。また、**減価償却期間が約4年となっており、高い節税効果が期待できることも特徴**です。ちなみにですが、土地活用には直接関わりませんが、自走できる機能が備わっていないため、自動車税に関しても対象外となります。トレーラーハウスを所有するのではなく、地主として土地を貸す側である場合のメリットですが、「更地に戻しやすい」ことがあげられます。トレーラーハウスは土地の上に静置するだけです。撤退する場合は建物などを取り壊す必要がなく、移動すればいいだけです。地主として、土地にトレーラーハウスを置く場合、得られる利益は基本的に地代のみとなります。駐車場を想像していただければイメージが付きかと思えます。

【トレーラーハウスの注意点】

1つ目は「運搬費と設置費がかかる」です。トレーラーハウスは自走できないため、移動する際には運搬費と設置費が必要です。おおよそ50~100万円程度必要になり、遠方の場合にはより高額となる場合もあります。2つ目は「設備面に制限がある」です。トレーラーハウスとして認められるには、「随時かつ任意に移動できる状態で設置し、それを維持継続すること」「土地側のライフラインとの接続が工具を利用しないで着脱できること」「適法に行動を走れること」などが必要です。建築物扱いになってしまうと、固定資産税等の課税対象になりますので、行政・自治体に確認することをおすすめします。3点目は「重量が重い」です。トレーラーハウスは重量が重いので、聖地をしっかりと行っていない土地に駐車すると沈んでしまったり、土地にダメージを与えてしまう場合があります。他にも、立地基準があるなど注意点がありますので、事前に行政に確認することが必要でしょう。

オーナー様にとっては、**トレーラーハウスは「初期投資が少なくて済む」「節税対策になる」「減価償却期間が短い」など多くのメリットがあり、比較的手軽に行いやすいものだと思いますが、前述の通りいくつか注意点が存在するため、事前に関係各所に確認を取ってから経営に取り組むことが必要不可欠**です。

地主の皆様にとっては、アパートやマンションと比べて、利益額が少ないことは否定できません。しかし、ただ何もせずに放っておくより、また多額の投資を行いたくない場合には適する選択肢となります。新たな土地活用商品として、「トレーラーハウス」を選択肢の1つに入れておくといいでしょう。土地活用、相続税対策のご相談は弊社にお待ちしております。

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

お問合せは
コチラまで

担当: 苅谷

