

1. 土地をとりまく現状

2. 土地は高く売れない

公示価格が下がれば当然、相続税評価額か固定資産税評価額は下がってきますが、地価の下落に比例して減って来ている訳ではありません。

地価下落の割に固定資産税等の保有コストが減少したと感じている地主さんはいないはずで、逆に年々増大しています。固定資産税評価額の評価替えの負担調整処置で徐々に実勢価格の70%に近づける処置がとられているためです。

ところが、いざ相続税が発生して、その支払いのために土地を売却しようすると多少でも条件の悪い土地は、評価額以下で売却することも困難という状況になります。

売買は買い手がついて成立するものですから、買い手となる相手方または相手方の使用目的によって価額は変わってきます。

たとえば、広い土地を分譲住宅地としてデベロッパー（開発業者）に売却しようとする場合、宅地販売価格から造成工事費・道路等の減歩分・販売経費・金利等を差し引いた分が買い取り価格となります。

同じように広い土地で工場とか事業用の取引の場合も周辺の宅地並みの価格での売買は難しいといえます。

土地を所有しているだけでは収益は上がりません。所有しているということは将来発生する相続税という負債を抱えていると言えます。また保有するためのコストもばかになりません。土地をとりまく環境は良いとは言えませんが、有効利用することなく収益の上がない土地は売却して他の所へ投資することも一つの方法でしょう。

例えば、土地を売った資金で返済中のアパートのローンを返済し収益性をあげ、家賃下落等の場合に対処したり、アパートのリフォームで入居率をアップさせる事も良いのではないのでしょうか。

平成14年度の土地白書【国民の資産としての土地の有利性に関する意識】では「土地は預貯金や株式などと比べて有利な資産であるか」について、「『そう思う』と考える者が大幅に減少している。」

また、【地価形成の個別化の傾向】では、「我が国の土地市場は、実需中心へと構造的に変化」「利便性や収益性が高い地点では地価の下落幅が縮小あるいは上昇する傾向」「利便性や収益性が劣る地点では、依然として下落傾向」・・・

これからの土地の価値は、収益性やキャッシュフローを重視する傾向が強まって来るでしょう。