

『資産デフレ時代を乗り切るための土地の有効利用』

I. 序章 『土地神話の崩壊が意味するもの』

前回まで、法人の管理会社を利用した相続対策についてシリーズで掲載してきましたが、あくまでも資産価値のある土地を所有していることを前提とした対策です。

バブル崩壊以降、土地の価格は連続で下がり、バブル時の半額以下という土地もかなりあります。バブルまでは、日本の財産評価は所有する土地でほとんど決まり、土地さえあれば借金の担保に充分なりました。しかし、土地価格の下落により「土地は必ず値上がりする」という土地神話は完全に崩壊し、土地を所有すること自体が財産維持のリスクとなることも考えなくてはなりません。

土地の値上がりを待つのではなく、その土地が生み出す収益予測を考慮した上で、「収益の上がない土地」や「必要でない土地」を見分けて処分する決断も必要となります。今回は資産デフレが続く中で土地の有効利用や売却をどのように考えるかを検討して参ります。

(1) なぜ、土地の供給過剰が始まったのか？

① オフィスビルの供給過剰による地価の下落

東京都心は顕著な例で、六本木・丸の内・品川・汐留等を中心に大規模な地域再開発がなされ超高層のオフィスビルが供給され、バブル経済全盛期の約2倍の床面積が出現しているそうです。新築オフィスの出現で駅から15分以上の中古テナントは空室が目立ち、賃料の下落は勿論のこと周辺土地の需要も低下し、地価の下落に拍車をかけています。京都も同じで四条烏丸を中心に金融機関の合併や企業の再編で新築オフィスやマンションの供給過剰の状態にあります。ドーナツ化した人口のリターンはいいのですが、東京ほどの落差はないとしても、周辺部の落ち込みを止めることは出来ません。

② 企業からの土地の大量放出

会計ビッグバンの大きな変化の中で、日本の会計基準を国際基準に合わせようとする動きがあります。上場企業が保有する固定資産に関して新たに導入される会計基準として「減損会計」があります。これまで固定資産の帳簿価額は「取得原価主義」に基づいて、取得価額から減価償却の累計額を控除して計上していました。これでは地価の下落で不動産の資産価値が目減りしていることがわかりません。そこで上場企業が所有する資産を適正に評価すべく「減損会計」の導入がまじりました。

2005年4月から全ての上場企業を対象に強制適用されます。資産の含み損を抱える企業にとっては、遊休地や益を生まない不良資産を処分する傾向は強まります。不採算工場の閉鎖・本支店の統合など今後も土地の大量放出は増える傾向にあります。

③ 少子化による人口減少

1970年代の半ばから出生率の低下は進み、現在の出生率は1.29と人口を一定に維持する為に必要な2.08を大きく下回っています。また戦後のベビーブームに生まれた人達の高齢化も進み、2025年以降は次第に減少していくそうです。人口の減少は不動産の需要を抑制し、不動産の供給過剰を生み出す原因となります。

上記①～③をみてもらっても分かるように土地の供給過剰はこれからも続くと思われます。今後も市街地の中心部を除いては土地の値上がりは期待できそうもありません。資産価値が目減りしていく土地の活用の仕方について次回から検証してまいります。