

『土地神話の崩壊とこれからの土地有効活用』

国税庁統計によりますと相続税の申告財産の約70%近くが土地だそうです。これは日本の「富裕層」と呼ばれる人々のほとんどが土地持ちであるということです。ところがこの8年間連続して地価公示価格が下落し、京都においては地価公示価格は昭和56年当時に匹敵すると言われていています。土地の財産価値としてはバブル絶頂期の約4分の1程度になったということです。景気の低迷が続いている状況で不良債権と化した土地が大量に市場に放出されていることが、土地の流動化に歯止めをかけていることも事実です。デフレ経済の現状では土地を売ることよりも土地をいかに上手く利用して収益をあげるかということが最大のポイントです。相続発生時の納税資金や相続対策の為に遊休地を利用して貸マンション・テナントビル駐車場等の経営をお考えの方も多いと思いますが、バブル前の経済状況とは雲泥の差がありますので、収益及び返済計画については専門家と相談のうえ熟慮されることを望みます。

土地を手放さず、多額な借入をするリスク回避の手段として『定期借地権』を利用した有効活用を前回まで説明しましたので、それ以外の土地有効活用について今回はお話致します。

《有効利用の具体的な方法》

1. 自己資金による建物建設

土地の所有者が自ら建設資金の調達が可能の場合。自己資金があるとか、銀行からの借入が出来る場合の有効利用の方法です。他人からの制約がないので、自由はききますが、借金の場合はリスクがあるので、事業計画については綿密なものを作成する必要があります。

2. 等価交換方式

土地の所有者が土地を提供し、デベロッパーが建設資金を提供して建物を建設し土地と建物を交換する方法です。建設資金の調達が不可能な所有者には有利な方法です。

3. 特定事業用資産の買換えの特例

所有している土地で収益物件を建てるのが困難な場合に、その土地を売却して、その売却代金で別の土地を購入してマンション等の収益物件を建てる方法。この特例を利用するには既成市街地内と指定された土地についてのみ適用があります。

4. 土地信託

土地所有者が等価交換方式のように土地が共有物となるのを好まない場合や、事業用資産の買換えのように売却を好まない場合に所有者が「信託」という形で信託銀行に貸して、一定期間後建物付きで返却してもらう方法。信託期間中は信託配当を受け取ることができる。

5. 総合受託方式

土地信託や等価交換方式のすこし変型版で、デベロッパーが建設したマンション・テナントビルを一括賃借し、入居保証までする方法。テナント募集の苦勞がなく、安定した収入を得ることが出来ます。

6. 建設協力金方式

賃借人が建設資金相当額を建設協力金として支払い、建物完成後は保証金に変更し、賃貸期間に応じた保証金を償却する方法。所有者が建設資金の調達が出来ない場合に、どうしてもその土地の建物を借りて営業をしたい人がいる場合に適用される方法。

7. 新借地方式

土地所有者と土地の賃貸借契約を結んだ会社(賃借人)が、自己資金で賃借ビルを建設し、借人は権利金を支払う代わりに「相当の地代」を支払い、借地権を発生させない方法。土地の所有者は借地権が発生せず、初期投資が抑えられ、安定収入につながるのので有利。高額の賃貸ビル建設に有利。