

知って得する賃貸住宅経営

2007.9.1号

地価上昇 生産緑地なら大丈夫？

路線価が発表され、都市部及びその周辺の地価上昇が鮮明となりました。

地価上昇に連動して、固定資産税、テナント家賃なども上昇に転じます。企業などはこれらのコスト上昇を、より付加価値の高い商品やサービスの提供によって克服しようと工夫を凝らします。また、従来の建築物を取壊し、新たな町並みに生まれ変わることもあります。逆にマイホームの価格が上昇するなど、良しにつけ悪しきにつけ、私たちの生活にも影響を与えます。

★生産緑地所有者

事業をしても、していなくても、路線価が上昇すると固定資産税は上昇します。土地所有者にとっては避けて通ることはできません。同様に相続税も上昇します。

しかし、都市近郊の生産緑地所有者は「営農」さえ続けられれば固定資産税は非常に安く抑えられ、また相続税についても納税猶予などの特例が用意されており、税金などの心配からは開放されます。しかしすべてはこの「営農」の継続が前提となっています。農業従事者の多くは65歳以上の高齢者と言われています。昔なら引退して悠々自適の生活を送っていたかもしれません。しかし高齢の身を押しつけて農業に従事し続けるのは後継者がいないからです。「営農」できなくなると途端に税金の心配をしなければならなくなります。

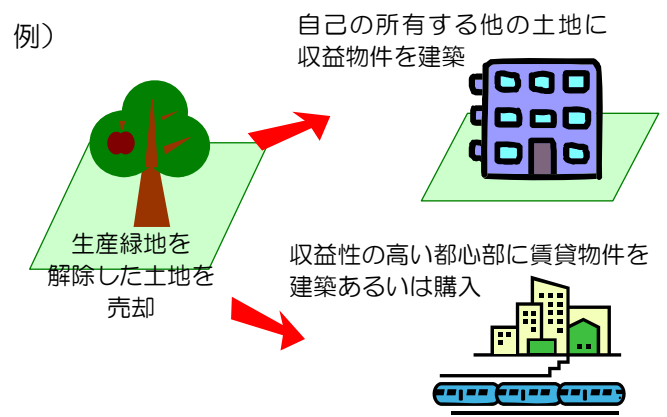
つまり、生産緑地所有者は路線価が上がることによる税金の上昇の心配はあまりない反面、後継者の確保という重大な課題を克服しなければなりません。後継者を確保し生産緑地を維持していくか、生産緑地を解除し、宅地並み課税となるか、いずれ大きな選択を迫られます。

★「営農」できなくなってしまったら…

後継者がいないまま年を重ね、高齢や病気などでとうとう「営農」を継続できなくなってしまうと、生産緑地の解除が認められる可能性があります。しかし生産緑地が解除されると翌年から固定資産税が宅地並みに課税されます。まったなしです。固定資産税はもちろん、相続税も大きく上昇する可能性があ

ります。何らかの納税対策を迫られるでしょう。安定収入に向けた土地の有効活用が必要となります。駐車場経営、商業施設経営、あるいは賃貸住宅経営など、土地の立地条件に合わせて十分検討する必要があります。いずれにしても多くの場合が資金を必要とします。できれば必要資金の半分くらいは自己資金を用意したいものです。場合によっては、生産緑地を解除した土地の一部を売却するという選択肢も検討しなければなりません。

このような場合によく利用されるのが「特定の事業用資産の買換え特例」です。普通に土地を売却した場合、譲渡所得に対して、所得税住民税合わせて20%もの税金がかかります。ところが生産緑地を解除した土地の一部を売却し、これを新たな事業用資産の取得資金として有効活用に向けた場合、税金は5分の1に抑えられるのです。



その他、活用の用途は様々です。税の定める条件を満たす限り「特定の事業用資産の買換え特例」が適用できます。

松下電工株式会社 住建事業本部 住宅システム事業推進部

協力：監修 公認会計士・税理士 金田一広幸 CFP 高坂繁樹

編集 株式会社E.L.ハウジングカンパニー

記載内容は平成19年9月現在のものです。

※無断転載を禁止します