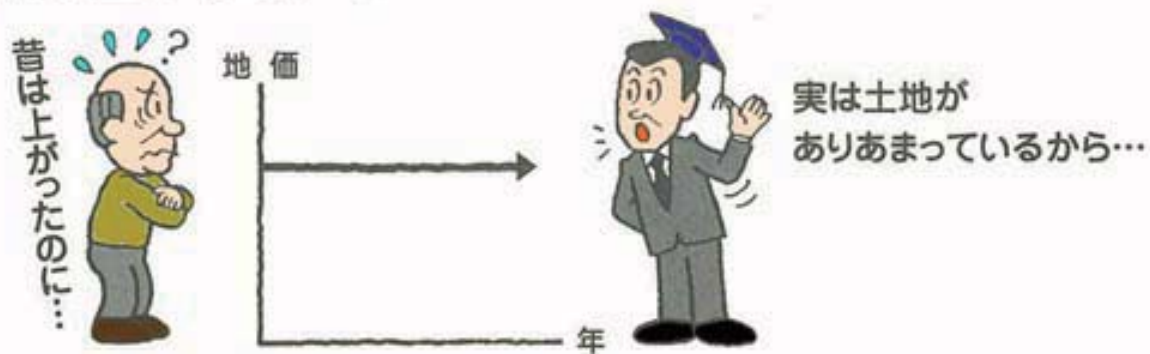


# 広すぎる自宅や未利用宅地は大きな「お荷物」!

1. その値上がりが期待できない
2. 固定資産税などの保有コストがかかる
3. 稼いでいない

ごく一部の地域を除き、土地の値上がりが期待できない時代が来ていると思います。従って、所有しているだけでは、その土地に含み益が生じることも、同様に期待できなくなっているのです。未利用の宅地や広すぎる自宅は、上記3つの性格を持った土地になっています。できるだけ早く更生させないと、所有していること自体が苦痛ということになってしまいます。

## 1. 地価は上がらない!



### ●土地が値上りしない理由

駅前の一等地とか、新規に駅ができるというような、代わりの利かない特殊な場所を除き、土地は余っています。このため、需要をはるかに上回る供給が続いています。

#### (1) 2186万坪の都市農地が維持できない

平成12年の統計で、東京都の市街化区域内の農地は、7228ヘクタール(約2186万坪)もあります。このうち、宅地化することを目標としている「宅地化農地」は3009ヘクタール(約910万坪)、「生産緑地」が4219ヘクタール(1276万坪)です。この「生産緑地」も、農業を営んで維持していくことは大変困難は状況にあり、宅地化していく傾向にあります。

#### (2) 不良債権の整理はまだ終わっていない

不良債権の整理はほぼ終わったと言われてはいますが、実際には未活用の土地が今もかなりダブついています。

#### (3) 少子化の影響

少子化で一人っ子の長男・長女の結婚が増え、近い将来、どちらかの実家が1軒ずつ余っていく計算になります。

## 2. ただし、保有コスト(固定資産税)は上がり続ける



### ● 保有コストがかかる

土地の固定資産税は、3年に一度その評価が見直されます。バブル崩壊後、固定資産税を増税できる時代はありませんでした。

しかし、現在の税額も相当な負担であることに、変わりはありません。さらに恐ろしいのは、増税の準備が終わっているので、役所はいつでも固定資産税を引き上げることが可能だということです。

すでに、税率を変えることなく、土地の評価額を引き上げています。ただ、そのままでは大きな増税になりますので、現在はこれに時限立法で「負担調整率」というものを噛ませているのです。その仕組みを、少しオーバーな例で説明してみましょう。

仮に、100万円の評価額を200万円に上げたとします。このままでは、固定資産税が倍額になってしまいますので、この200万円に、0.5という負担調整率を掛けます。つまり、土地の評価額を100万円から200万円に変えても、0.5掛けていますから、納税額はそれまでと同じ100万円ということになり、増税感はありません。しかし、この負担調整率は、いつでも外したり変更したりできるようになっています。



### 3. 稼いでいない土地は「ドラ息子」と同じ!?



#### ●稼がない

これは説明する必要がないでしょう。自宅は自己使用ですから、当然稼ぎはありません。未利用地であれば、これも収入が生じることはありません。ただ持っているだけでは、むしろ苦痛のほうが大きいということです。

1000坪の未利用宅地より、稼いでいる  
100坪の宅地を保有するほうが、  
賢い選択かもしれません。

