

# 「不動産のゆくえ」—土地白書を読む（後半）

今月のテーマ

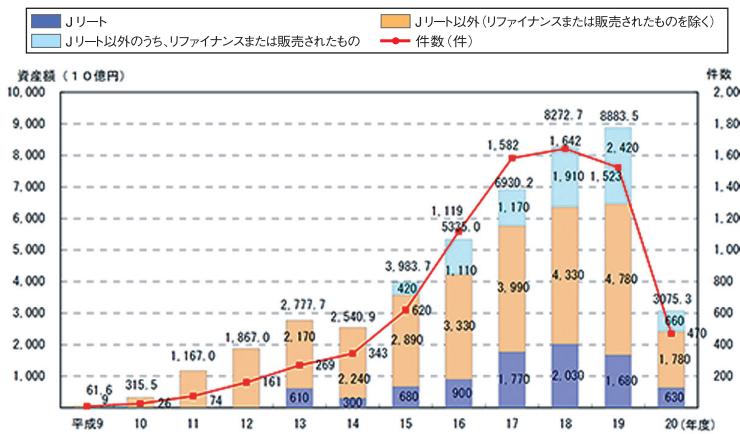
国土交通省がまとめた土地白書から昨今の不動産市況を考える

## 不動産証券化市場の縮小という厳しい局面を迎えた今こそ、新たな不動産価値の創出、地域活性化のための適正な不動産管理、有効利用が重要な課題に

### 不動産投資動向

不動産投資の動向の中で注目されるものはJ-REITである。今年の3月末時点では41銘柄が上場し、720万口、時価約2兆5千億円が流通している。今まで健全に成長を続けてきたJ-REIT市場は、世界金融危機の発生・拡大の影響により、平成20年度は下落基調となつた。平成19年に実施された不動産証券化の対象となつた不動産又はその信託受益権の額は約8兆9千億であり、平成20年に実施されたものは三分の一の約3兆円となつた。投資口価格は平成19年5月末には2612・98だったが、平成20年度には最大で70%下落し、今年3月には845・37となつた。これまで不動産証券化市場は、新たな金融化商品として期待され、市場には新たな買い手を創出し、都市開発の推進、関連ビジネスの活性化、マーケットの透明化など多くの重要な役割を果たしてきた。しかし、一連の金融危機の影響等により、市場に資金が回らなくなり、機能不全を起こす恐れが生じている。今後は不動

不動産証券化の実績の推移



### 政府が土地について講じた緊急対策

我が国の住宅・不動産市場では、健全な事業についても、先に述べた金融危機の影響により、取引の減少や価格の下落が著しい。そこで、平成20年12月に「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」が取りまとめられた。平成21年度税制改正においては、土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を推進する観点から、平成21年、22年の2年間に土地を取得した場合、土地の譲渡益課税について大きなメリットを受けることができる「取得する土地等の将来譲渡益に係る一千円特別控除」及び「保有する土地等の将来譲渡に係る課税の繰り延べ制度」が創設された。

### 政府の土地に係る 中長期的な課題と取り組み

不動産投資市場のこうした役割を發揮させて行くために、J-REITの合併・再編や運用会社のコーポレートガバナンスの強化や長期的に資金が確保できるような環境整備を図る必要がある。

昨今、不動産証券化の拡大・浸透に伴い、情報開示の進展などを通じた透明化の向上が図られるとともに、国際的な投資資金の移動が容易になつていると考えられる。不動産市場の整備については、今後の

各地において、空き地・空き屋・空き店舗等が増加し、地域活力の低下、自然環境の悪化など様々な問題が深刻化することが懸念されるが、これらの不動産の適正な管理、有効利用が重要な課題となつてくる。【国土交通省 土地白書から抜粋】

不動産需要の変化や、消費者・投資家のニーズへの的確な対応という観点から、市場の安定的な成長を図ることが重要であり、市場の健全な機能が充分に発揮されるよう、情報・資金・人材それぞれにて重点的な対応を図る必要がある。

また、個人・企業・行政等の市場行動の変化への対応としては、個人においてはライフスタイルに応じた様々なニーズに照らし、住宅を主体的に選択したいというニーズが強まっており、企業、行政それぞれの主体においては、不動産を戦略的に活用していくという動きが展開している。企業不動産・公的不動産における戦略的マネジメントの普及・促進、エリアマネジメントの推進などである。そして、新しい不動産価値の創出として、環境という観点から質の高い不動産の形成促進、土壤汚染における土地取引円滑化のための情報整備などが検討されている。

# 9

2009 September

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

旧暦9月を長月と言います。長月の由来は夜長月の略称となった説が有力だそうです。七十二候では、「草露白(ぐさのつゆしろ)」草に露がおりるようになります。「鶴鳴(せきらいなく)」セキレイが鳴き始めます。「玄鳥去(つばめさる)」ツバメが南方に帰っていきます。彼岸の入りも過ぎるといよいよ季節は冬に向かって日も短くなっています。

2009年9月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パビルス  
株式会社円昭HP  
<http://www.enshow.com>



# 知識の泉

今号のテーマ

## “固定資産税精算金は”固定資産税ではない?



平成18年12月作成の東京国税局「資産税審理研修資料」という「部内限」資料の中に、「譲渡所得、贈与税の申告に当たっての注意点」に関する資料があります。作成時期から見れば平成19年3月の確定申告においての税務署側の注意点といった内容でしょう。「誤りやすい又は見過ごしがちな事項について、それぞれ項目別に作成した」とあります。譲渡所得の収入金額については、3点が掲げられています。ここを見てみましょう。

### ■共有者がいる場合の収入金額

共有不動産を売却した場合には、各共有持分ごとに各人が申告する必要があります。「共有の場合には、契約書、資料カード、登記資料により、土地、建物についてそれぞれの持分を確認する」とあります。

### ■消費税の経理処理

建物売買は消費税の課税対象になります。しかし消費税については消費税課税事業者もいるし非事業者や免税業者もいます。課税事業者においても税込経理と税抜経理とがあります。そのため売却者の消費税はどうなるかにより、譲渡所得の対象も変わってきます。

例えば店舗建物の対価が105万円として、消費税課税事業者が売却すれば譲渡対価100万円と消費税5万円です。しかし消費税免税業者の売却なら譲渡対価105万円となるのです。「非事業者及び免税業者の譲渡所得は、税込価額により算出する」とあります。

### ■未経過固定資産税

「不動産売買の際に、未経過期間に対応する固定資産税相当額として受取る金銭は、収入金額を構成する」とあります。自宅売却にあたり売買金額が1億円。別途で固定資産税清算金として未経過固定資産税6ヶ月分100万円としましょう。売主は合計で1億100万円を受取ります。「売買対価は1億円。それと別に自分が払った固定資産税のうち買主が負担する6ヶ月分が戻った」と考えます。そうすると譲渡所得の対象となる金額は1億円。自宅の固定資産税はそもそも経費にもしていませんから100万円はそのまま自分のポケットに入れて、それで終わり。そして売却による収入金額1億円として確定申告をするのが一般人の常識でしょう。でもこれは税務においては非常識なのです。「未経過期間に対応

する固定資産税相当額として受取る金銭は、収入金額を構成する」の意味するところは、課税対象となるのは1億円でなく1億100万円なのです。固定資産税については引渡日を基準に売主と買主とに配分するのが不動産仲介の実務です。しかしそもそも固定資産税は1月1日現在の所有者に課税される税金です。それを勝手に配分しただけなのです。だから配分したのは固定資産税でなく固定資産税相当額なのです。買主が売主に渡す金銭は収入金額を構成します。だから固定資産税相当額は譲渡所得の収入金額になり、確定申告すべき金額は1億100万円になるのです。買主としても、100万円は固定資産税だからと、租税公課として経費処理したら誤りです。固定資産税ではなく固定資産税相当額の土地建物の取得対価であり、租税公課ではありません。1億100万円が土地又は建物の購入対価となるのです。固定資産税精算金については「税務署から何も言わなかった」との声も多いのですが、それはウンがよかっただけです。

バードレポート

## コ・ラ・ム 不動産の価値

不動産にはいくつかの価値基準があります。公示価格、基準地価格、相続税路線価格、固定資産税価格、そして時価です。このように不動産には様々な価格が付いています。では、「価値」という切り口で不動産を見てみるとどうなるでしょう。その価値を大きく分析すると三つのタイプに分かれます。一つは不動産を売却したときに得られる価値です。人気エリアは価値が高くなるという市場原理が働きます。二つ目は、その不動産を手放さずに賃貸ビルや駐車場にしてお金を生むようにする方法です。賃貸収入という価値が得られます。そして三つ目は、金融機関などに担保にさし入れてお金を借りるための価値があります。これらの切り口から不動産の価値を判断し、うまく利用することが求められます。

## お勧めの一冊 アイデアのちから

著者:チップ・ハース ダン・ハース  
出版社:日経BP社 ¥1,680(税込)



一度聞いたら決して忘れないメッセージで人を動かす言葉について分析されています。単純明快である(Simple)、意外性がある(Unexpected)、具体的である(Concrete)、信頼性がある(Credible)、感情に訴える(Emotional)、物語性(Story)の法則で解き明かされます。ジョン・F・ケネディ米大統領の「我が国は、60年代の終わりまでに人類を月に着陸させ、無事地球に帰還させるという目標達成に、全力を尽くすべきである」という演説はわかりやすく国民や宇宙開発に携わる人に伝わりました。言葉やアイデアはその作り方で人や世界を動かす偉大なものに変わります。言葉に力をつけたい人は必読です!

## COOLBIZ チーム・マイナス 6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭(enshow corporation)では地球温暖化防止のためCO<sub>2</sub>排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

## 株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-4-2  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>