

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

企業経営の命取り!? 土地保有コスト

Q：固定資産税の評価替えで痛手を負う企業が多いようですね。

A：平成6年の固定資産税の評価については、時価の70%水準とされています。

しかし、これは平成5年1月1日時点の評価なので、平成5年中に時価が30%以上下落した地点（都心部等）では、平成6年1月1日の時価と評価額との逆転が生じることになります。

これが主な請求理由として評価替えをめぐって不服審査請求が相次いでいます。銀座や渋谷等の商店街のオーナーや大手の不動産会社等が主な請求者だそうです。

評価額の上昇は全国平均では3倍とされてはいるものの、都心部では約7～10倍のところもあるようです。

自治省では各種負担措置があるため税額の増加は大きくないと説明しています。が、それでも固定資産税は上昇していくわけですから、現行の法律が継続し、固定資産税・都市計画税が5倍以上になると、いわゆる土地持ちの企業のほとんどが経営困難な状況になってしまうでしょう。

企業が生き残るには、地価の下落による保有コストの減少、保有コストに見合うだけの企業の収益改善、さらには土地を売却してしまうことなどが考えられます。

そこで、都心部の業務用地の地価は当分下がりが続け、住宅には保有コストの軽減措置があることから都心マンションが増えると予想されるでしょう。

