

地価下落 税負担は重いまま

土地神話が崩壊し、市場価値が大きく下がった不動産にも固定資産税などの税金はかかる。物件の価値に比べ税金が重すぎると感じている人も少なくない。読者からの情報をもとに、二つのケースを取材した。

不動産時代 負債時代

登記も売却もできず

千葉県のJR我孫子駅から徒歩6分の場所に、別に囲まれた広々とした敷地(約700平方メートル)がある。自営業男性(63と80代の父親らが住んでいるが、実際に住居として使っているのは敷地全体の10分の1ほどだ。

死後、親族間の話し合いがつかず、相続未登記のまま法定相続人が増え、今では70人近く。父親はその一人にすぎない。名義人が亡くなったから

と、固定資産税が免除されるわけではない。自治体は名義人に代わり、法定相続人の代表者に納税を求め、この敷地では父親が代表者だ。父親は

かつて、自分の名義にできないか弁護士に相談したが、あるが、相続人全員から同意を取るのには難しいと言われ、あきらめたという。使っていない余分な土地を売却できれば税負担も軽くなるはずだが、相続人が多すぎてできない。男性は「父が死ねば私が税金を払うことになる。永遠に自分のものにはならない土地を困りながら借りに思っている、あきらめるしかない」とため息をつく。

売値は評価額の10分の1

敷地全体にかかる固定資産税と都市計画税は年間約36万円で、父親が納めている。だが、土地の名義人は80年以上前に亡くなった父親の祖母のまま。祖母の

千葉県船橋市で司法書士をしている石井有子さん(49)に2年前の夏、税務署から「相続税の申告についてのご案内」が届いた。

その半年前に亡くなった父から、同県館山市の山林や別荘などを相続していた。だが、父の遺産が相続税の課税対象になることは思ってもみなかった。法定相続人は母ときょうだいの計5人。遺産総額は相続税が発生する6千万円に満たないと踏んでいたからだ。

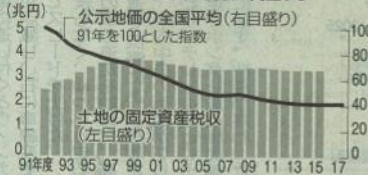
誤算は一部の土地の評価額だった。多くが山林の土地(1500平方メートル)は、別荘が立っていたため全体が宅地とみなされ、市による評価額の約10分の1で売却した。千葉館山市の別荘付き土地は雑草が生い茂り、周囲には山林が広がる。7月、北川憲一撮影

「税免除仕組み必要」指摘も
2017年の公示地価の全国平均は、ピークだったバブル期の1991年に比べるると6割も下落した。一方、土地の固定資産税収は15年度に約3・4割増えた。評価額の算定の仕方が変わったため単純比較はできないが、地価が下がったのに固定資産税が高止まりしていることが、納税者の不満の背景にありそうだ。

とって欠かせない財源。評価額の引き下げは自治体財政の危機につながるが、ねずみ、見直しの動きは鈍い。榎井良治・静岡大学名誉教授は「土地の売買ができないような場所では、(評価額に)関係なく、固定資産税を免除するような仕組みが必要だ」と指摘する。非課税なら保有したい人も出てきて、売買が活性化する可能性があるという。

「負債時代」は随時掲載します。みなさんの周辺の「負債」に関する情報をasahi_forum@asahi.com、03・5541・8259(ファクス)、または〒104・8011(所在地不要)朝日新聞社オビオン編集部「フォーラム面」にお寄せください。

地価は下がったが、固定資産税収は高止まり



評価額の約10分の1で売却した千葉館山市の別荘付き土地。雑草が生い茂り、周囲には山林が広がる。7月、北川憲一撮影

石井さんは評価額はもつと低いはずだと今年7月、税務署に支払った相続税の返還を求めた。「納税

の固定資産税収は市町村に

も、土地は実際の売買価格ではなく、固定資産税の評価額などがベースになる。

固定資産税収は市町村に

固定資産税収は市町村に

