

# 事務所コラム

2018年7月9日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 地上げと買換え

### 地上げとは

バブル時代に「地上げ」という土地の価格を上げる手法がありました。「地上げ」の本来の意味は土地の有効活用を目的として土地を購入することを言います。

「地上げ」というとヤクザをイメージしますが、都心の再開発に貢献した面もあります。経済ヤクザのことを「企業舎弟」と言います。税務調査などが入ると社会的に認知されたと思ってか、喜んだそうです。

また、都心の土地を売って郊外に大きな土地を購入した年配の方などの中には、「社会に貢献した」と言って自慢している方もおりました。

### 地上げすると何故価格は上がるのか？

一例を挙げてみますと、一般的には余程の問題がなければ、大通りに面した土地の方が価値は高くなります。

		道 路	
大 通 り	坪 500 万円	坪 300 万円	坪 200 万円
			坪 150 万円

このままでは坪 150 万円と坪 200 万円の土地は、いつまでたっても価値は変わりません。そこで、この4つの土地を「地上げ」

して1つの土地にするとマンションやビルを建てられる大きな土地になるので、全ての土地の価格が坪 500 万円又はそれ以上になることもあります。

		道 路	
大 通 り		坪 500~600 万円	

### 買換え資産は要注意

バブルの時に地上げ等で都心の土地を売却し買換えの特例により納税の猶予を受けた方やその相続人は、既に買換えの記憶が曖昧です。資料も紛失している場合がほとんどです。申告を頼んだ会計事務所にも既に資料がない可能性があります。納税の猶予は永久に続きます。「現在の所有不動産が買換え特例を受けたものかもしれない」と心当たりがある方は、この機会に残された資料等を一度整理されてはいかがでしょうか？



昔ここに住んでいたころは何もなかったそうです