

公示地価発表!

地価上昇局面のいま行いたい
不動産所有者へのアドバイス

小峰俊雄

佐野信用金庫
中小企業診断士・1級FP技能士



国土交通省が発表した公示地価によると、三大都市圏で住宅地、商業地がともに6年ぶりに上昇に転じた。そこで本特別企画では、現在の地価の状況を踏まえ、地価上昇が不動産所有者に与える影響と、担当者に求められるアドバイスについて解説する。

1 公示地価の概要と地価の動向

1. 公示地価の発表
国土交通省は3月18日、全国の公示地価を発表した。それによると、全国平均では住宅地、商業地ともに変動率が前年比マイナスとなり、依然として下落をしているものの、下落率は縮小傾向にある(図表1)。一方、三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに変動率は上昇に転換した。

公示地価の上昇・下落の地点数について前年度と比較すると、全国的に上昇地点数の割合は大幅に増加しており、三大都市圏では住宅地の約半数の地点が上昇、商業地も66%の地点が上昇という結果になった。

一方、地方圏では住宅地、商業地ともに約75%の地点で下落するなど、三大都市圏と地方圏で地価

の傾向が分かれる結果となっている。

2. 公示地価の変動要因

住宅地に関しては全国平均で下落率が縮小し、三大都市圏では上昇に転じた。その要因としては、住宅ローンの低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の支えと、景況の改善による住宅需要拡大が大きいようだ。

一方、商業地も、低金利、景況の改善を背景に都道府県すべてで下落率縮小や上昇への転換等が見られる。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られることや、主要都市の中心部等における消費動向の回復やオフィス空室率の改善なども要因となっているようだ。

公示地価が分かれば

相続税評価額も推測可能

3. 四つの土地価格

公示地価とは、毎年1月1日時点の土地価格を1平方メートル当たり千円の単価で示したものである。住宅地や商業地などの全国約2万3000の地点を不動産鑑定士が評価し、国土交通省の土地鑑定委員会が価格を判定し公表している。

ところで、国内の土地の価格は、「一物四価」といわれるように、実勢価格、公示地価、路線価、固定資産税評価額と大きく四つに区分される。

この4種類の価格の使い分けを

まとめたいのが図表2である。特に金融機関の担当者にとっては、公示地価は重要かつ便利な価格だ。公示地価の概ね8割が相続税評価額(=路線価)になるため、公示地価が分かれば路線価もある程度の予想がつくからである。

逆に、公示地価のない地点で土地評価を行う際は、路線価を0.8で割り戻すことで、その地点の実勢価格の参考となる価格が算出できる。仮に路線価が1000千円の地点なら、「1000千円÷0.8=1250千円」が参考となる価格となる。ここから、その土地の立地条件や利用目的、環境などを総合的に勘案して実勢価格が形成される。

図表1 26年公示地価の変動率

(単位: %)	住宅地			商業地		
	24公示	25公示	26公示	24公示	25公示	26公示
全国	2.3	1.6	0.6	3.1	2.1	0.5
三大都市圏	1.3	0.6	0.5	1.6	0.5	1.6
東京圏	1.6	0.7	0.7	1.9	0.5	1.7
大阪圏	1.3	0.9	0.1	1.7	0.5	1.4
名古屋圏	0.4	0	1.1	0.8	0.3	1.8
地方圏	3.3	2.5	1.5	4.3	3.3	2.1

参考: 国土交通省HP

図表2 四つの土地価格

名称	使用目的
①実勢価格 (取引価格)	実際の不動産取引で売買される価格のこと。一般的に取引価格ともいい、不動産の「時価」になる。
②公示地価	国土交通省が、一般土地取引の指標や公共事業の適正補償金の算出を行うため毎年1月1日を基準にして3月に公表するもの。一般的には土地取引に最も影響がある指標といわれている。
③路線価	相続税評価額ともいい、国税庁が相続税や贈与税の課税のために毎年1月1日を基準にして8月に公表する価格。公示価格の概ね8割の評価といわれる。
④固定資産税評価額	各市町村(23区は東京都)が、固定資産税等の課税のため、3年毎の基準年度の前年1月1日を基準にして3月または4月に公表するもの。公示地価の概ね7割の評価といわれている。

2 不動産所有者への提案事例

公示地価の上昇が取引先にどんな影響を与えるかを図説したのが図表3である。公示地価の上昇は税金の負担増につながってくる。

中でも特に影響が大きいのが、路線価の上昇に伴う相続税の負担増である。金融機関の担当者とし

ては、不動産を保有している資産家に対して、相続税の引下げにつながるような提案を行いたい。

そのためには、「事業用資産の買換え特例の活用」、「固定資産の交換特例の活用」、「生前贈与の活用」などを取引先のニーズに合わ