

沖田オフィスレポート

9/28 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 松本

第2回は、9月20日に発表になりました平成19年の「都道府県地価調査」(以下、地価調査)についてご紹介したいと思います。

地価調査とは、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年1回各都道府県の基準地(平成19年は全国24,374地点)について不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、これを審査・調整し、一定の基準日(7月1日)における正常価格を公表するものです。これは、国が行う地価公示(毎年1月1日時点)とあわせて一般の土地取引の指標ともなっています。

平成19年7月1日時点の地価調査によると、平成18年7月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては2年連続して上昇し、地方圏においては下落幅が縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めています。その結果、全国平均で見ると、住宅地はほぼ横ばい、商業地は16年ぶりにわずかな上昇となりました。

地域別変動率表 (単位:%)	住宅地		商業地		全用途平均	
	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年
全国	2.3	0.7	2.1	1.0	2.4	0.5
三大都市圏	0.4	4.0	3.6	10.4	0.9	5.1
東京圏	0.7	4.8	3.9	12.1	1.3	6.3

私たちの住む東京圏について見ると、住宅地は平均で4.8%上昇、商業地は平均で12.1%上昇、全用途平均でも6.3%上昇し、いずれも前回の上昇率を上回りました。ここでは特に住宅地について見てみましょう。

住宅地の内、東京都区部で最も高い上昇率となったのは文京区で、平均で24.6%の上昇率となりました。これは優良な居住・教育環境等を背景とした底堅いブランド力から、需要が増大したことによるものです。都下郊外部では、都心と結ぶ鉄道沿線の駅周辺地域を中心に、武蔵野市、立川市、調布市等において、また、川崎市、横浜市、千葉市、さいたま市等においても、前回の上昇率を上回る上昇となりました。これは駅周辺の利便性を背景とした住環境の優れた地域でのマンション需要の増大等により上昇地点が増加したためです。一方で、通勤・通学の利便性の劣る地域や宅地需要が相対的に弱い圏域縁辺部においては、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いており、圏域全体では実に4割以上の地点が下落となっています。

東京圏の主な住宅地の上昇率

市区町村	文京区	武蔵野市	立川市	調布市	川崎市	横浜市	千葉市	さいたま市
率(単位:%)	24.6	12.6	12.2	12.2	7.0	5.4	3.8	4.5

沖田オフィスレポート

9/28発行

発行人:沖田豊明 編集人:松本

このように、特に、住環境に優れている高級住宅地やマンション需要の旺盛な地域においては、高い上昇率を示し、都心部に近接した地域及び都心部からの交通利便性の高い地域を中心に地価上昇は広がりを見せている反面、それ以外の相対的に利便性が劣る地域では依然として下落傾向が続くといった二極化の傾向が顕著な結果となりました。

ちなみに、8月1日には平成19年分の相続税及び贈与税の課税における土地等の評価額の基準となる路線価等（以下、路線価）が全国の国税局・税務署で一斉に公開されました。

ご存知の通り、路線価は、毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価されています。

平成19年分の宅地に係る全標準地（約41万地点）の変動率は、下記の通りですが、標準宅地の価格は、全国・東京圏ともにより一層上昇率を高めています。

地域別変動率表 (単位:%)	標準宅地	
	平成18年	平成19年
全国	0.9	8.6
東京圏	3.5	13.1

地価の上昇は、相続税の分野においても、様々な波紋を広げます。地価上昇による相続税納付の負担増大は当然のこと、例えば、地価上昇と歩調を合わせたマンション需要の増大により、最寄駅を中心としたマンション用地のエリアが拡大している地域も出てきました。この結果、広大地評価におけるマンション適地の判定も困難性を高め、マンション建設動向を調査する等、評価対象地の存する地域におけるより精緻な不動産市場の分析が必要となります。今後は、専門家の意見・判断を活用する等、より慎重な対応を検討する必要があるでしょう。

また、相続税は、延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合には、一定財産による物納が認められていますが、これについても慎重に考える必要があります。

二極化の傾向が顕著な昨今では、市場で売却して納税をするか、物納するかといった選択は、売却対象物件の時価を見極めて、どちらが有利かを慎重に判断・決定する必要があると言えるでしょう。

さらに、物納手続の迅速化・明確化を図る目的で物納制度も一部改正されています。将来、物納又は売却を考えている土地については、相続発生前に隣接地の境界を確定しておく等、物納要件を事前に充足しておくことが重要です。

[2ページ]

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502