

平成26年9月25日

## 基準地価について

本日は土地の基準地価についてお話ししたいと思います。

国土交通省は、9月18日全国の基準地価を発表した。基準地価とは、都道府県が不動産鑑定士の評価を参考に調査する、毎年7月1日時点の全国の土地価格のことである。国土交通省が昭和50年以降毎年9月に公表し、民間企業などの土地取引の目安になっている。調査の主体は都道府県である。土地の収益性や周辺の取引事例などにに基づき、1平方メートルあたりの価格を判定する。土地を最も有効に利用した場合を想定して評価する。建造物がある場合も更地として判定する。

基準地価には「住宅地」「商業地」のほか工場や物流施設などが立地している「工業地」、住宅地として利用される予定の「宅地見込み地」などの区分がある。今年の調査地点は合計で2万1740地点だった。

今回の発表によりますと、全国平均で住宅地は1.2%下がって23年連続のマイナス。商業地では1.1%下落し、7年連続の下落となった。三大都市圏では前年比0.8%上がり、2年連続の上昇となった。九州・山口での上昇地点は、福岡に集中しており、その他の地域との「格差」が鮮明になっている。また、観光が好調な沖縄県でも中心部の国際通りで地価が上がっている。

中国5県では、住宅地と商業地を合わせた上昇地点は、昨年の3倍に増えたが、ほとんどは広島、岡山の2県に集中した。

山口県では、調査対象は19市町の397地点で、人口減少による需要減退を背景に住宅地は3.0%下がり（全国順位34位）、16年連続の下落となり、商業地は3.8%下落し（全国順位39位）、21年連続の下落だったが、下落幅は縮小傾向にある。

県内の住宅地の最高地点は和木町で、7万2800円です。宇部市の最高地点は、南小串で4万5500円（下落率0.2%）です。宇部市は平均2万3600円で、2.5%の下落。

商業地では、県内最高地点は、16年連続で、岩国市麻里布町の16万円です（5.3%下落）。宇部市では常盤町2丁目のエムラ跡の参宮通沿いの5万5000円で3.0%の下落。市内の平均は、4万3600円で3.2%の下落となっています。

少子高齢化に伴う人口減が進んでいるほか、地価は景気の動向に左右されますので、消費税の増税で景気回復に影響が出なければよいが思っています。

基準地価のほかに、国が公表する地価の指標に、公示地価や、国税庁が公表する路線価がある。

公示地価は、国交省の土地鑑定委員会が地価公示法に基づいて、例年3月に公表する1月1

日時点における標準地の1平方メートルあたりの地価です。公示地価は都市部の比重が高く、基準地価は地方の調査地点が比較的多い。毎年官報に価格、所在地、地番、地積、形状、土地の利用状況などが記載され、適正な土地取引の価格の指標となっている。

ただ、土地の売買は、公示地価で取引されるわけではなく、一般的には、公示地価の70～120%で取引されるのが多い。

路線価は主要な道路に面した土地1平方メートル当たりの評価額で、相続税や贈与税の算定基準となる。例年7月に公表されるが、これは1月に亡くなった方は10月に申告しなければなりません。そこで、遅くとも7月にその年の路線価を発表しないと、相続税の計算が間に合わないからです。

土地は時価を計算するのが原則です。しかし、すべての土地の時価を計算するのは大変です。そこで税務署は道路に値段をつけました。これが路線価です。この値段に土地の状況により加減したものに土地の面積を掛けて、土地の相続の評価となります。

本日は土地の3種類の地価の話をしました。

これで、会長の時間を終わります。