

活かしてナンボの会計

地価の二極化と今後の動向

■ 税理士法人 袖野会計

- ・代表社員 公認会計士・税理士 袖野守康
- ・社員 公認会計士・税理士 北爪功一

税理士法人袖野会計は、中堅・中小企業の税務会計業務のほか、経営改善、組織再編、事業承継、資金調達、会計システム導入、企業価値評価、事業再生などの支援業務を多数手掛ける。税務会計の処理代行だけでなく、企業に求められる財務戦略や経営企画の立案及び実行支援も行っている。株式会社の社外取締役・監査役、公益法人の監事等にも在任。(〒320-0806 宇都宮市中央1丁目9番11号 大銀杏ビル2階 TEL.028-651-3460 (代表) FAX.028-651-3461 URL : <http://www.sdnpcpa.or.jp> E-mail : soumu@sdnpcpa.or.jp)



1. 2019年の路線価の公表

国税庁は、7月1日に、2019年分の土地の路線価(1月1日時点)を公表した。路線価は、市街地の道路に付され、その道路に面している標準的な土地の1平方メートル当たりの価格であり、この路線価をもとに、相続や贈与等により取得した土地等にかかる相続税や贈与税の額が計算される。

今年度の路線価は、全国平均で前年を1.3%上回り、4年連続で上昇している。訪日外国人客が増加し、雇用環境の改善や歴史的な低金利などで、住宅需要が堅調に推移し不動産投資も活性化したアベノミクスの影響が、都市部だけでなく地方へも浸透しつつあり、景気回復によって日本全体では、地価は上昇しているとの分析がなされている。

2. 二極化

都市部においては、今年度も好調で、東京は平均で4.9%上昇し、銀座の「鳩居堂」前の路線価は、4560万円(1平方メートル)に達し、対前年比2.9%の上昇に留まったものの、日本で最高値の路線価であることが34年間続いている。鳩居堂前の路線価は、バブル期の最高値は、1992年の3650万円であったが、バブル崩壊により、1136万円まで下落した後、リーマンショックや東日本大震災などにより一時的な下落があったものの上昇を続け、バブル期を大幅に超える路線価となっている。

不動産取引において、転売目的の投機が多くを占めていたバブル期と異なり、景気回復を背景に店舗収入の増加や既存ビルの建て替えを中心とした再開発などにより、ホテル、オフィス及び店舗の需要が拡大した主要都市の路線価は、三大都市圏以外でも、福岡や宮城において上昇している。

地方においても、インバウンド需要による観光客が増加した沖縄の路線価は、8.3%上昇し、昨年に続き、都道府県単位で最も高い上昇率となっている。その他の地域でも、北海道倶知安町山田(北海道道631号線ニセコ高原比羅夫線)の路線価が、2017年と2018年の80%に迫る上昇率には及ばないものの本年度も50%上昇し、3年連続で上昇率が全国トップとなった。ニセコは、中国人だけでなくオーストラリア人等にも人気のある観光地で、外国資本が、訪日客の増加をみすえて、コンドミニアムやホテルを建設するリゾート開発を進めており、土地の需要が高まっている。

一方、都道府県別に見ると、27の県の路線価は下落しており、22の県で下落幅が縮小しているものの、プラスからマイナスに転じた県や下落幅が拡大した県もあり、地方においても、インバウンド需要を取り込んだ地域とそうでない地域の二極化傾向は継続している。

栃木、群馬及び茨城の北関東3県の2019年の路線価は、奇しくも前年対比平均マイナス0.4%と同じ下落率となり、各県とも下落幅は縮小しているものの、未だ上昇には転じていない。税務署の管轄地別の最高路線価では、茨城と群馬の5税務署管内で最高路線価が上昇しているが、栃木では、8税務署のうち、6税務署が横ばい、2税務署が下落している。

バブル期以降、地価の減少傾向が続いた結果、栃木県の現在の地価は、平均でピーク時の3分の1程度となっており、約40年前と同水準となっている。

3. 地方における地価の動向

日本において、少子高齢化の進行に伴い人口減少が進んでおり、今後はさらに加速することが、内閣府による「平成30年版高齢化社会白書」により公表されている。特に地方圏では、過疎地域が数多く存在し、限界集落においては、近い将来廃村となってしまうような地区も多数あり、都市部よりも早く人口減少が進むこととなる。

土地の価値を示す地価は、基本的にはその需給バランスによって決定される。人口減少により、土地の需要が減少すれば地価は下がらざるを得ない。都市部や一部の地方で、地価が上昇した結果、日本全体では、1.3%の地価上昇となっている。しかし、景気回復局面においても、再開発やインバウンド需要による恩恵を受けない地域は、地価が下落しているという現実も、人口減少による地価の押し下げ圧力が、景気回復効果よりも強いことを示しているといえる。今後、日本は、高度経済成長を期待できないので、訪日外国人観光客の増加等による土地需要の大幅な拡大がない限り、地価の上昇が見込めないと予想されている。地方においては、土地は少なくとも緩やかに下落することを念頭において、建物等の減価償却資産と同様に、その減価分を織り込んで投資回収計画を策定しなければならない。