



## 基準地価発表！ 土地需要の地域差拡大

参考：日本経済新聞、静岡新聞

### 【全国】

国土交通省が18日発表した2018年7月1日時点の基準地価は、全用途の全国平均は前年比プラス0.1%でバブル期以来27年ぶりに上昇しました。全国の商業地がプラス1.1%上がり、3年連続で上昇しました。全国の住宅地はマイナス0.3%ですが、交通の便が良い駅周辺などを中心に需要が堅調で、下げ幅は縮小しました。札幌、仙台、広島、福岡の地方4市の上昇率が三大都市圏を上回り、全国をけん引しています。

### 全国全用途は27年ぶりに上昇に！

'18基準地価の変動率(%)	住宅地	商業地
全国	▲0.3 (▲0.6)	1.1 (0.5)
三大都市圏	0.7 (0.4)	4.2 (3.5)
東京圏	1.0 (0.6)	4.0 (3.3)
大阪圏	0.1 (0.0)	5.4 (4.5)
名古屋圏	0.8 (0.6)	3.3 (2.6)
地方圏	▲0.8 (▲1.0)	▲0.1 (▲0.6)

※ 7月1日時点・前年比、カッコ内は前年、▲は下落

### 【浜松エリア】

商業地は中区で2.1%上昇、東区で2.2%上昇と前年より伸びました。主要道路沿いは需要が供給を上回っています。住宅は中区で0.7%上昇しました。北区は強固な地盤と企業進出で需要が高いです。浜北区は貴布祢で0.4%上昇。天竜区は鹿島が横ばいで全体は下落傾向です。

### 【掛川エリア】

全体的に動きは低調ですが、JR掛川駅周辺の中央小学校区は人気が根強いです。菊川市は全体に下落しましたが、菊川駅北口新設への期待感を背景に「柳」が唯一横ばいです。JR磐田駅北が一部プラス基調に転じました。袋井市は愛野駅周辺の引き合いが強いです。袋井市は愛野駅周辺の引き合いが強いです。袋井市は愛野駅周辺の引き合いが強いです。袋井市は愛野駅周辺の引き合いが強いです。

### 【静岡エリア】

葵区の住宅地は0.1%上昇しました。30年連続県内最高価格地点の西草深では基準地価を上回る取引があります。沿岸部でも値ごろ感から購入の動きが出ています。商業地は葵区1.7%、駿河区0.5%といずれも6年連続の上昇です。清水区の下落率は2年連続で拡大です。一方草薙などの内陸部は需要があります。焼津市は住宅地2.4%、商業地5.5%の下落です。商業地の平均変動率が県内市町でワースト1位です。藤枝市はJR藤枝駅近く、もしくは生活利便性の高い地域は人気です。

## 基準地価の主な違い 公示地価

最も大きく異なる点は、調査対象範囲です。今回発表された基準地価は、都市計画区域外のみならず、宅地ではない「林地」も含まれます。同じ全国平均でも公示地価は「都市部の平均」、基準地価は「町村部も含んだ全国平均」です。

	基準地価	公示地価
根拠法	国土利用計画法施行令	地価公示法
調査主体	都道府県知事	国(国土交通省土地鑑定委員会)
評価時点	毎年7月1日時点	毎年1月1日時点
公表時期	毎年9月20日前後	毎年3月20日すぎ
価格表示	「基準値」1㎡あたりの価格	「標準値」1㎡あたりの価格
調査範囲	都市計画区域外を含む全国	都市計画法に規定する「都市計画区域」および国土交通省で定める区域

## 賃貸マンション・アパート購入時に係る税金について

マイホーム用でも賃貸用でも、不動産を購入した場合には、不動産取得税や登録免許税がかかります。またその後保有し続けると毎年固定資産税・都市計画税が課税されます。これらの税金ですが、賃貸用不動産は、マイホームでは適用可能である税金の軽減の特例を受けることができないなど、税務上の取り扱いが異なる場合があります。

### 賃貸用として不動産を購入した場合の取り扱い

#### ① 不動産取得税

賃貸住宅は、自己居住用ではないので住宅用不動産を取得した場合の軽減の特例は受けられません。  
(新築住宅は、マイホーム同様に適用要件を満たせば軽減の特例が受けられます。)

#### ② 登録免許税

自己居住用ではないので、新築・中古ともに住宅用家屋の軽減の特例は受けられません。

#### ③ 固定資産税・都市計画税

適用要件を満たせば、「住宅用地」及び「新築住宅の建物」の軽減措置が受けられます。  
ただし、市区町村により軽減の特例の内容が異なる場合がありますので、詳細は不動産が所在する市区町村にご確認ください。

#### ④ 消費税

売主が消費税の課税事業者であれば、建物部分については消費税が課税されます。

## しずおかFPサービス column

### 「遺留分」の計算

相続について関心のある方は「遺留分」というキーワードを聞いたことがあるはず。遺留分を簡単に説明すると相続財産のうち、最低限相続人がもらえる財産の割合のことを指します。

本来、所有する財産の処分は自由ですが、亡くなった人に近い相続人(配偶者、子ども、父母など)にとっては相続財産が全くもらえないとすると生活に困ってしまうことから遺留分が認められています。

この遺留分の計算のもとになる財産は、亡くなった時点で持っていた財産だけでなく贈与した財産も対象となります。注意が必要なのは相続開始前1年の間に贈与した贈与財産は無条件で計算の対象財産に入ってくるということです。また、遺留分を侵すことを知りながら行った贈与は1年超のものでも計算の対象財産となります。遺言の作成は遺留分に十分気をつけて行うようにしましょう。

### <遺留分の割合>

相続人	遺留分
兄弟姉妹のみ	なし
直系尊属(父、祖父、母、祖母)のみ	全員で財産の3分の1
上記以外(配偶者や子)	全員で財産の2分の1

KONOIKE Co. 株式会社

KONOIKE は、お客様と社員が「夢」と「誇り」と「喜び」を  
共創できる素晴らしい会社を目指します。

□ 本社	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-0661 (代)	FAX: (053) 452-1930
□ 本店営業部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 454-3723 (代)	FAX: (053) 454-9584
□ 静岡支店・特建部	〒422-8036	静岡市駿河区敷地1丁目5-15	TEL: (054) 269-5102 (代)	FAX: (054) 269-5103
□ 掛川支店	〒437-0039	袋井市愛野東2丁目9-2	TEL: (0538) 45-0054	FAX: (0538) 43-7788
□ リニューアル部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-1311 (代)	FAX: (053) 455-1312

<http://www.konoike-cons.co.jp/>