



MONTHLY

「今」が分かる情報をお届けしている広報誌



10月

2019

基準地価発表！

令和元年9月20日付 日本経済新聞、静岡新聞参照

好立地の需要集中が続いています

全国

国土交通省が9月19日に発表した2019年7月1日時点の基準地価は、前年比0.4%の上昇となり2年連続のプラスとなりました。訪日客が増え再開発が進む中核都市が回復をけん引しています。ただ、調査地点の48%は下落が続いています。

浜松エリア

平均変動率は商業地、住宅地ともに中区と東区が上昇した一方で、西区と南区は下落か横ばいです。住宅地の県内変動率上位10位に中区の7地点が入りました。商業地は、中区中央2丁目が7.4%と上昇と県内最大の変動率です。北区の三方原は人気が高いが物件数が少ないです。浜北区は、中心部は上昇していますが、周辺部は下落傾向です。天竜区はいずれも下落、湖西市はJR新所原駅南口周辺が人気です。

静岡エリア

静岡市葵区での住宅地で0.2%上昇しました。県内最高価格地点の西草深町周辺は基準地価を上回る取引が多く、中古マンションの引き合いも多いです。0.6%下落の駿河区でも石田や中田は人気が高いです。清水区はJR草薙駅周辺は堅調です。焼津市、藤枝市は駅周辺は需要があるが空いている土地が少ない状況です。

基準地価の変動率	住宅地	商業地
全国	▲0.1(▲0.3)	1.7(1.1)
三大都市圏	0.9(0.7)	5.2(4.2)
東京圏	1.1(1.0)	4.9(4.0)
大阪圏	0.3(0.1)	6.8(5.4)
名古屋圏	1.0(0.2)	3.8(0.5)
地方圏	▲0.5(▲0.8)	0.3(▲0.1)

※7月1日時点・前年比、カッコ内は前年、▲は下落

掛川エリア

掛川市は住宅地は1%、商業地は1.4%下落となりました。JR掛川駅周辺は人気が高く横ばいです。菊川市は住宅地が0.9%商業地が1.2%の下落。こちらもJR駅周辺の柳が横ばいです。磐田市の住宅地は平均0.6%下落しましたが、下げ幅は減少傾向にあります。袋井市の住宅地は0.8%の下落ですが、人気の方丈や下山梨は上昇や横ばいの傾向にあります。



暦de来福

土用は季節の変わり目で体調を崩しやすいこともあり、普段以上に気をつけて行動したり、旬のものを食べて体に活力を取り入れたりするようです。有名なのは、夏の土用の丑の日ですね。

秋の土用は立冬の直前で、2019年は10月21日（月）～11月7日（木）が土用の入りになります。このころに夏の疲れが出たり、老けることに注意が必要と言われています。そして、秋の土用は辰の日に「た」のつくものや青いものを食べると良いそうです。「サンマ（青魚）」「大根」「玉ねぎ」などがあります。2019年秋の土用期間の辰の日は、10月22日（火）と11月3日（日）です。



基準地価とは

都道府県が不動産鑑定士の評価をもとにまとめた毎年7月1日時点の全国の土地の価格です。国土交通省が9月に公表しており、民間企業などの土地取引の指標となります。建物の形態や権利に関係なく、最も土地を有効に活用した場合を想定して、1平方メートルあたりの価格を算出します。

公的機関が公表する主な地価の指標



	基準地価	公示地価	路線価
調査主体	都道府県	国土交通省	国税庁
調査地点数	2万強	約2万6千	約33万
調査時点	7月1日	1月1日	1月1日
活用法	土地取引の指標		相続税の算定基準

公示地価、路線価とは

公的機関が公表する主な地価の指標は、基準地価のほかに、国交省が3月に公表する公示地価と国税庁が夏に公表する路線価があります。これらがいずれも1月1日時点の地価を算出しているのに対し、7月を調査時点とする基準地価は年半ばの動向を把握できます。基準地価には公示地価と比べてより地方部の調査地点が多いという特徴があります。そのため、地価回復の動きが遅れて表れる傾向があります。

基準地価の区分は「住宅地」「商業地」に加え、工場や物流施設などが立地する「工業地」や住宅地として使われる予定の「宅地見込み地」などがあります。

令和元年9月20日付 日本経済新聞より

しずおかFPサービス column

今年の7月に相続に関する民法の規定が大きく変わりました。今月は来年(2020年)4月以降に発生する相続から適用がある「配偶者居住権」について紹介します。「配偶者居住権」とは、建物を所有していた配偶者が亡くなったときに、その建物に住んでいた配偶者が住み続ける権利を保護するための制度です。改正前の制度では相続の際に資産を分けるため配偶者が住んでいる自宅を売却しなくてはならないケースや自宅を相続することで現金等の資産を十分に相続できないケースがあったために設けられました。

「配偶者居住権」が認められるためには、①遺産分割、②遺贈、③家庭裁判所による審判が必要です。ただし、一度設定された配偶者居住権を放棄したり、他の相続人との合意で解除した場合は贈与税などの税負担が発生するケースもあるので活用には注意が必要です。

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/>