

## 07年地価の状況

田口 さつき

### 地価の現状

8月1日に相続税や贈与税の算定基準となる路線価の07年分が国税庁から発表された。これによると、全国の主要な道路に接した標準的な宅地（標準宅地）の平均価格は、前年比+8.6%となった。14年ぶりに前年比プラスに転じた06年分（同+0.9%）に続き上昇し、かつ上昇率が拡大している。

この路線価は、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%により評価している。

この算定基準のひとつである07年の地価公示（住宅地）は、全国平均で前年比+0.1%と16年ぶりの上昇となった<sup>(注)</sup>。国土交通省による地価公示の概括は、今回の上昇は「地点数の多い三大都市圏及び地方

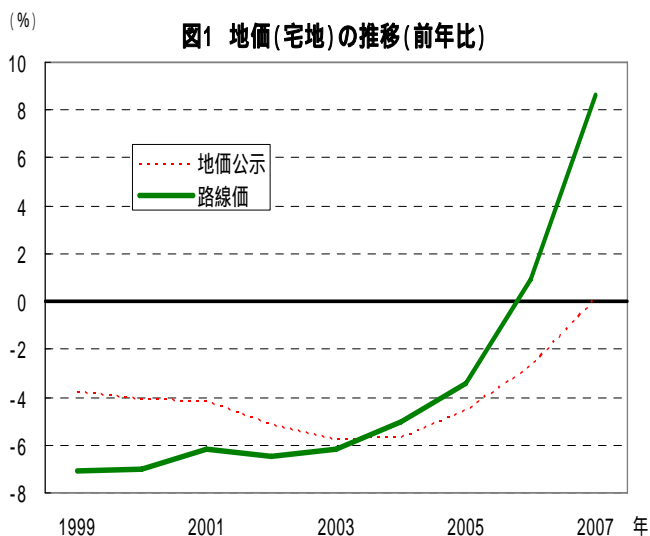
ブロック中心都市の上昇が押し上げたもの」であり、「高級住宅地、ブランド力の高い地域や鉄道新線沿線の地域等利便性・収益性の高い限られた一部地域における高い上昇が地域全体の平均を押し上げたもの」としている。

路線価においても、同様に3大都市圏は東京都の前年比+17.0%をはじめとしてほぼ全地域で前年比プラスである一方、地方圏は同+0.0%となり、依然として前年比マイナスの県も多く見られる。とはいえ、その地方圏の地価も下げ止まりの兆しがある。

（注）公示地価と路線価の伸び率の違いは、「公示地価が調査地点の前年との変動率」を単純平均する一方、路線価は「調査地点の地価額の平均値」の変動率であるためと考えられる。

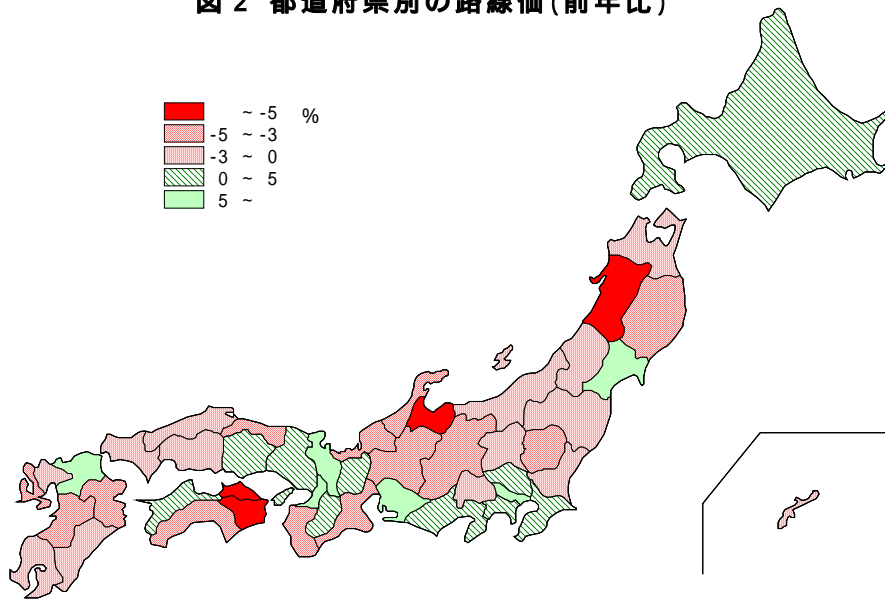
### 都道府県別の路線価

47都道府県中、前年比プラスとなったのは06年においては、東京都、千葉県、愛知県、京都府、大阪府の5都府県のみであったが、07年はこれらに、北海道、宮城県、埼玉県、神奈川県、滋賀県、兵庫県、福岡県の7都県が加わった。また、静岡県、奈良県、岡山県、愛媛県が前年比横ばいとなった。これらの多くは、図2にみられるように、3大都市圏や政令指定都市の所在県である。



国土交通省「地価公示」、国税庁「路線価」より農林中金総合研究所作成

図2 都道府県別の路線価(前年比)



国税庁「路線価」(07年)より農林中金総合研究所作成

これに対し、前年比マイナスであるのは、31県(06年は42道県)しかし、そのうち、26県でマイナス幅が縮小している。逆に、マイナス幅が拡大したのは、1県(大分県)である。しかし、06年には9県あったことから考えると状況は改善している。しかもマイナス幅の拡大は、0.2%ptと、小幅にとどまっている。

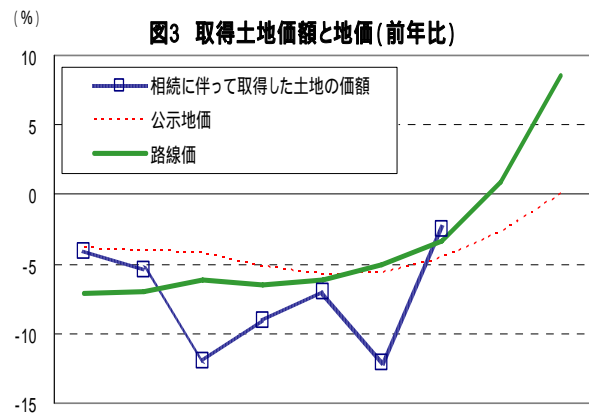
続や贈与時における税の負担は、増すことはあれども、軽くはないだろう。

### 路線価上昇の影響

図3は、相続に伴って取得した宅地などの価額の動向を見たものである。年ごとになくなった人々の数(被相続人数)や相続する物件の違いはあるが、概して地価の動きに沿っている。そのため地価の上昇は、相続・贈与に伴う財産価額の上昇を通じ、税の負担増を意味する。

長期的には人口減少が地価の下落要因として作用する可能性が高く、3大都市圏を中心とする地価の上昇が続くかは不透明である。しかし、少なくともバブル崩壊後の後遺症としての不良債権処理は一段落したとみられる。そのため、当面は、土地の相

図3 取得土地価額と地価(前年比)



国税庁「国税庁統計年報」路線価、国土交通省「地価公示」より農林中金総合研究所作成