

財務 VOL.114

(平成30年9月29日発行)

平成30年度「基準地価」発表 & その他トピックス

1. 平成30年度の「基準地価」発表

平成30年9月18日、土地取引の目安となる「基準地価」が国土交通省より発表されました。

【基準地価とは？】

「基準地価」とは国土交通省が毎年9月に公表する7月1日時点における全国の基準地の土地価格の指標で、一般の土地取引の目安として活用されています。

調査は都道府県が行い、住宅地、商業地、工業地など用途地域ごとに各地区の基準地が選ばれ、1㎡あたりの単価で表示されます。

調査地点は約2万2千地点に及び、調査地点に建物があっても更地として評価し、土地の使用目的や土地取引の事情は考慮されません。

同じようなものに、毎年3月に1月1日時点における土地価格の指標として発表される「公示地価」というものがありますが、この公示地価は1年に1回しか公表されません。

「基準地価」は調査実施者・調査方法・調査する場所等、「公示地価」と比べて多少の違いはありますが、「公示地価」公表から約半年後、年の真ん中で公表されますので、最新の地価動向として「公示地価」を補完する役割があります(9月から次の「公示地価」が公表される翌年3月までの土地取引の指標となる)。

【平成30年度基準地価の動向】

全国平均が全用途で1991年(バブル期)以来27年ぶりに下落から上昇に転じました(0.1%)。

商業地は同1.1%と3年連続上昇、住宅地はマイナス0.3%台ですが、9年連続でマイナス幅が縮小、回復基調が鮮明になっております。

【2018年 住宅地・商業地の基準地価変動率】

※単位: %、▲はマイナス、カッコ内は2017年

	〔住宅地〕	〔商業地〕
全国	▲0.3(▲0.6)	1.1(0.5)
地方圏	▲0.8(▲1.0)	▲0.1(▲0.6)
三大都市圏	0.7(0.4)	4.2(3.5)
(近畿圏)		
大阪府	0.2(0.0)	5.7(5.0)
兵庫県	▲1.1(▲1.2)	0.9(0.2)
京都府	0.0(▲0.3)	7.5(5.7)
滋賀県	▲0.8(▲0.8)	0.2(0.1)
和歌山県	▲1.4(▲1.6)	▲1.1(▲1.3)
奈良県	▲1.0(▲0.9)	0.7(0.3)
(その他)		
東京都	2.4(1.8)	5.9(4.9)
愛知県	0.6(0.4)	3.1(2.4)
福岡県	1.1(0.5)	3.1(2.3)

【関西圏の基準地価の動向】

大阪、京都の商業地は上昇率がそれぞれ5.7%、7.5%といずれもインバウンド効果(訪日外国人の増加)を主因に大幅増、京都は2年連続で都道府県別で首位となっています。

住宅地については、大阪府の上昇率が0.2%と10年ぶりに上昇となりました。上昇地点の共通点は「梅田直結」で大阪市のみならず、中心街へのアクセスに便利な大阪メトロ御堂筋線の南端の堺市、延伸を控えた箕面市等に上昇傾向が見られるようです。

2. ふるさと納税の見直し検討

報道によると、総務省は「過度に豪華な返礼品」で寄附を集める自治体については、ふるさと納税の税優遇の対象から外すことを視野に検討を始めたようです。

総務省は、強制力は無いものの既に昨年4月に出した通知において「直接地域振興に結びつかない地場産品以外の返礼品」「調達価格が寄附額の3割を超える豪華な返礼品」につき、「良識のある対応」を要請してきましたが、最近公表した9月1日時点での調査結果によると、返礼割合が3割を超える地方自治体は「246」にもものぼり、10月末までに見直すか回答している自治体を除いても「174」と全体の10%にもものぼります。

これを受けて各自治体では返礼品の見直し等対応に追われる中、無くなる前の豪華な返礼品目当ての「駆け込み寄附」も発生していますが、「都市部から地方への税収の流出」「地域振興を無視した過度な返礼品競争」「金持ち優遇という批判(限度額により高額所得者に有利な為)」等々、いろいろと問題点が指摘される中、国はどのようにかじ取りをしていくのか、今後の議論や改正の行方を注視していく必要があります。

3. 仮想通貨の所得税申告を簡便化

昨年は仮想通貨の値段が急騰したこともあり、国税庁は急遽、所得の計算方法等の詳細な情報を公表するなど、その適正な申告を促してきました。

ですが、利用する仮想通貨交換業者によってその利用者に提供する取引情報は様ではなく、中には正確に所得を計算できる状況が整っていないケースもある等、所得計算が難しいという声が多いようです。

こうした中、国税庁は仮想通貨の申告環境を整備するため、仮想通貨関連団体とともに研究会を立ち上げ、仮想通貨交換業者による利用者への情報提供の内容等を統一する方向で議論を進めており、今年30年分の取引に係る確定申告からの導入が予定されています。

詳しい内容が公表されましたら、改めてこの場にて情報の提供をさせていただきますので、今しばらくお待ちください。