

先月22日、**令和5年の公示地価**が国交省より発表されました。  
 今号では、この「公示地価」と、同じく不動産関連のトピックから「**空き家特例**」及び「**相続土地の国庫帰属制度**」について併せて解説をしていきます。

### 1. 令和5年公示地価

去る3月22日、令和5年の**公示地価**が発表されました。(単位%)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R4年	R5年	R4年	R5年	R4年	R5年
全国	0.6	1.6	0.5	1.4	0.4	1.8
三大都市圏	0.7	2.1	0.5	1.7	0.7	2.9
東京圏	0.8	2.4	0.6	2.1	0.7	3.0
大阪圏	0.2	1.2	0.1	0.7	0.0	2.3
名古屋圏	1.2	2.6	1.0	2.3	1.7	3.4
地方圏	0.5	1.2	0.5	1.2	0.2	1.0
地方四市	5.8	8.5	5.8	8.6	5.7	8.1
その他	▲0.1	0.4	▲0.1	0.4	▲0.5	0.1

#### ＜動向＞

##### (1) 全国

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました(全用途平均の1.6%は15年ぶりの高水準)

##### (2) 三大都市圏

全用途平均・住宅地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

商業地は東京圏、名古屋圏が2年連続で上昇、上昇率が拡大するとともに、大阪圏も3年ぶりに上昇に転じました。

##### (3) 地方圏

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

地方四市(札幌・仙台・広島・福岡)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、特に上昇率が伸びています。

その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じました。

国交省は、ウイズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、都市部を中心に上昇が継続、地方においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった、としています。

#### 【住宅地】

都市中心部や生活利便性に優れた地域で、**低金利環境の継続**、**住宅取得支援施策等による需要の下支え効果**もあり、住宅需要が堅調であったこと、また、リモートワークの浸透など生活スタイルの変化によるニーズの多様化により、**郊外部にも上昇範囲が拡大**しました。

#### 【商業地】

**都市部を中心に店舗需要が回復傾向**にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進みました。

**観光地や繁華街**でも、「**全国旅行支援**」を追い風に増加した**国内旅行者**や、昨年10月の**入国制限緩和**による**訪日外国人客**(インバウンド)の戻りにより、**地価が上昇に転じる動きが目立**っています。

地価の回復に伴い、今後の相続・贈与の土地評価に係る「**路線価**」や、**固定資産税の上昇が予想**されます。

### 2. 空き家特例の延長と改正

**相続又は遺贈により取得した空き家(及び敷地)を譲渡した場合の所得税の特別控除の特例**について、**適用期限が今年(令和5年)の12月末に迫**っていましたが、**令和5年度税制改正**により、内容の一部改正と共に、**令和9年12月31日まで4年の期限延長**となりました。

この規定は、①昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の家屋で、②相続開始直前において、被相続人以外に居住者がいなかったもの(マンションなど区分所有建物は除く)を、**耐震リフォームをして譲渡するか、取壊して更地にして譲渡**することで、**譲渡所得の金額から最大3,000万円まで控除**することができるというものです。

今回、期間の延長と共に、下記の通り改正が行われました。

- (1)これまで、**譲渡前に売主側が行わなければならなかった耐震リフォーム**又は家屋の取壊しを、**譲渡後に、買主側で行う**ことができるようにする(譲渡の翌年2月15日までに)
- (2)空き家を**3人以上の相続人で取得した場合、1人当たりの控除額を最大2,000万円とする**(特別控除目的で複数人による遺産分割を行うケースへの対応)

どちらも、延長後の期間である**令和6年1月以降の譲渡**について**適用**されます。

### 3. 相続した土地の国庫帰属制度

「**相続土地の国庫帰属制度**」とは、**相続により取得した不要な土地の所有権を国に返還**することができる制度で、**今月27日より施行**されます。

この制度のメリットは、

- (1)引き取り手を探さず**必要がなくなる**
- (2)**農地や山林も対象**
- (3)要件を満たせば**国が必ず引き取ってくれる**、といった点です。

適用を受けるには、**法務大臣(法務局)へ承認申請**を行い、**要件審査**を経て**法務大臣(法務局)の承認**を受ける必要があります。

対象となる土地は**上に建物等のない更地に限定**され、次の場合には**申請が却下**されます。

①**境界が明らかでない**、②**担保権等が設定されている**、③**土壤汚染地**、④**通路などで他人の使用が予定される**(※山林は制度対象ではあるものの、境界が曖昧な場合が多いため適用は困難となることが予想されます。)

また、**除去が必要な有体物が地下にある場合**など、個別のケースによっては、**不承認処分**が下される場合もあります。

なお、承認後に帰属を行うためには、その土地の**10年分の土地管理費相当額の負担金を納付**しなければなりません。

管理費相当額は**土地の区分や面積によって異なります**が、**宅地なら原則は20万円、市街化区域(市街地)や用途地域(住居・商業など利用目的の定められた地域)では200㎡で約80万円**となります。加えて、金額は未定ですが、別途、法務局に**審査手数料**の支払いが必要となります。

上述の通り、適用のハードルは高めの制度ですが、**不要な土地について毎年の固定資産税を払い続ける必要がなくなる**ことや、**子や孫の世代の負担となる可能性を排除**できることを考慮すれば、選択肢の一つとして検討する価値はあるかもしれません。