

基準地価下落続く

三大都市圏は住宅地、商業地ともに下落率がほぼ半減しました。これは名古屋圏の回復が大きかったためで、地下鉄桜通線の延伸による名古屋市緑区の地点は全国最高の上昇率となりました。また、東京圏の住宅地では目黒、世田谷、大田区などの城南地区を中心にマンション需要が持ち直しました。この原因は贈与税の非課税枠拡大や超低金利の住宅ローン実施という政策効果が働いたと分析されます。

基準地価は国土利用計画法に基づき都道府県が毎年7月1日現在の水準を示すものです。

国土交通省の公示地価、国税庁の路線価とともに土地取引の目安となります。

(1)動向 今回は約22000地点のうち約99%が下落しました。しかし、下落幅は一部の景気回復で全用途で3.7%と前年の4.4%から縮少してい

ます。

(2)具体内容 世界同時不況の直撃を受けた前年の98.8%に次ぐ全面的下落で2年連続で全都道府県の住宅、商業地が前年割れとなりました。全国平均では住宅地が19年連続、商業地が3年連続のマイナスとなりました。

ただ、三大都市圏はマンション用地の需要増などで下げ止まりの兆しがみられますが、地方圏では人口減や中心市街地衰退の影響が大きいとみられています。

下落したのは21457地点で、下落率(全国平均)は住宅地が3.4%、商業地が4.6%でした。上昇地点は1975年の調査開始以来最少だった昨年の3地点から27地点に増加、新駅開業など利便性が期待される地点が目立っています。なお、横ばいは302地点でした。

(3)今後 これからの地価動向のキーポイントは土地の利用度をいかに高めるかにあり、とくに重要なのは観光資源の活用と商業地の整備にあります。また、今後の外資の導入にも注視しなければなりません。

ナマの税務相談室

Q このたび故郷の実家から要請がありました。帰郷することになりました。今住んでいる家は18年前に借地したものです。

A その時の借地条件は如何でしたか？契約書などはありますか。

Q 今日、契約書を持って参りました。

A 契約時に800万円の権利金を支払い、かつ、地代は毎年28万円支払うというものです。

Q その借地の上に2,000万円の木造の家屋を建て住んで参りましたが、このたび、譲渡をしなければなりません。

そうした場合の、税金計算上差し引かれる取得費についてご教示をお願いいたします。

A 問題点はいろいろとあります。先ず借地権の取得費ですが、先ほどの800万円のほかに賃借した土地の改良のためにした地盛り、

借地権付き 建物の取得費

地ならし、埋め立て等の整地に要した費用の額、借地契約に当たり支出した手数料その他の費用の額は借地権の取得費に加算されます。

ところで、今回の譲渡についての譲受人の用途は付いているのですか。

Q 最近、仲介業者から購入意欲のある人がいることを知らせていただきました。

A それは良かったですね。次に譲渡所得の計算上控除される建物の取得費はご存知のように減価償却後の数字になります。木造の耐用年数は22年ですが、非事業用資産の耐用年数は1.5倍の33年です。償却率は0.031です。従って、取得価額の90%に定額法の償却率0.031を掛け、更に経過年数18年を掛けると1,004.4万円になります。取得価額からこの数字を引くと995.6万円になります。

Q 成る程、よく分かりました。どうも、有難うございました。

ナマの税務相談室