

平成29年の公示地価が発表されました

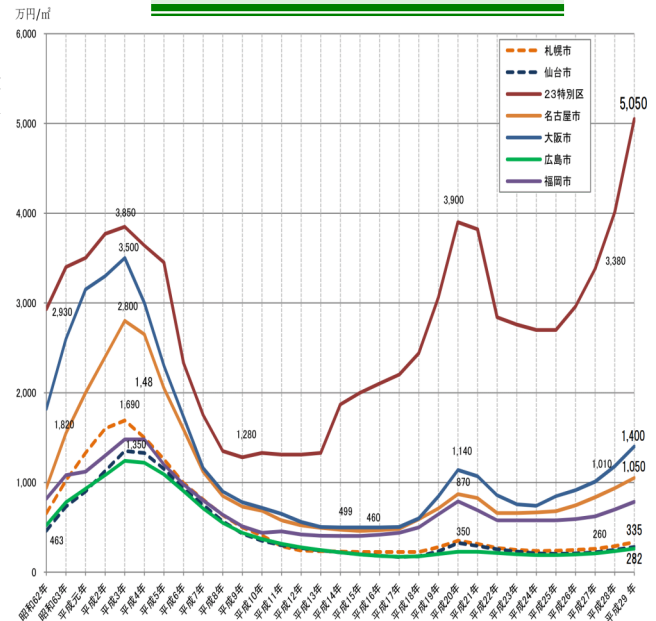
平成29年3月22日、国土交通省より公示地価が発表されました。全体平均では昨年に続き2年連続の上昇となりました。地方都市においても上昇が確認できるものの、バブル期を上回る高値をつけるのは東京都心部のみとなっています。こういった状況を踏まえ、今後どのような不動産投資を検討すべきか考えてみたいと思います。



■不動産価格の二極化

1990年頃のバブル期には全国のあらゆる地域で総じて公示地価の上昇が確認されたのに対し、近年では、東京都心の地価のみが集中的に上昇する傾向が続いています。全国の中で最高値を記録した東京都中央区銀座では1㎡あたり5,050万円を記録し、バブル期を大きく上回る過去最高値を記録しています。一方、他の地方都市でも上昇しているもののバブル期ほどではないことが確認できます。なお日本全体の約4割の地点で地価が下落しています。

各都市の地価の推移(商業地)



(出所: 国土交通省HP)

■都心と地方の現状

バブル期を超える高値を記録した東京都心の不動産ですが、マイナス金利下において運用難に陥った投資マネーが不動産へ流入してきた影響が考えられます。加えて、東京駅前に高さ日本一のビルの建設が予定されている等、再開発の影響も考えられます。しかし、そういった一時的な要因だけではなく、ヒト・モノ・カネ・情報など多様な資源が東京に一極集中することで、高度な国際都市としての成長を続けていることが地価上昇の要因として考えられます。

一方で、地方では高齢化等の進行に伴い人口が減少しています。人口減少に伴い空き家の数が増加しており、その数は全国で820万戸にのぼるとの統計があります。こういった地域では、不動産の利用価値は減少することが想定されるため、不動産価格の上昇は期待しにくいと考えられます。

都内物件の評価額の例

■不動産保有のメリット・デメリット

メリット	① インフレ対策	現物資産であるためインフレ対策になる。
	② 資産価値・収益の安定性	株式等に比べ、値動きが安定的。
	③ 相続税評価の税制上の優遇	都心不動産だと効果大。詳細は右記参照。
デメリット	① 天災リスク	地震等の天災による損害を被る。
	② 空室リスク	入居者が付かない場合、収益が途絶える。
	③ 流動性の低さ	売却時には時間・費用等のコストが発生。
	④ 管理の負担	賃料徴収、清掃、修繕など手間が掛かる。

相続税評価額(概算)

	土地	建物	合計	1口当たり
不動産価格	50,000万円	75,000万円	125,000万円	100万円
相続税評価額	15,000万円	10,000万円	25,000万円	20万円
小規模宅地等特別減額後評価額	7,500万円	10,000万円	17,500万円	14万円
評価減価格	42,500万円	65,000万円	107,500万円	86万円
評価減割合	▲85%	▲87%	▲86%	

■都心不動産の優位性

日本は2008年をピークに総人口が減少し続けていますが(総務省統計局)、東京都が発表する人口予測によると、東京都は2030年まで人口増加し続け、以降減少に転じるものの、2035年でも2017年現在と同水準の人口を維持しているという統計があります。こういったことから、東京が日本の中心である状況が一変することは考えにくいでしょう。それゆえ東京都心部の一等地の物件は希少性が高く、相応に高価なものとなっています。

しかし、集団投資案件への投資であれば、500万円程度から投資可能です。また、管理運営を委託している場合、管理の負担や空室時の募集等に煩わされることなく、収益を得ることが可能となります。また、投資対象の物件や地域を分散することで、天災のリスクを分散することが出来ます。また、相続税評価額を圧縮出来る特徴を活かせば、相続対策に有効であると考えられます。上記資産をポートフォリオに組み入れることで、都心不動産のメリットを享受することが可能となります。

東京都心部の不動産のように付加価値の高い不動産では、時価と相続税評価額の間で8割以上の乖離が発生する場合があります。この乖離を活用することで不動産の相続税評価額の圧縮をすることが出来ます。

株式会社

みどり財産コンサルティング

760-0062 高松市栗林町1丁目18-30

TEL 087-834-0122

<http://www.midori-zc.co.jp/>

2017年4月10日現在の法令に基づき制作しています。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。