

消費税増税、前と後の地価動向と対応

1. 平成 26 年 4 月から消費税率 5% が 8% へ

本年（平成 24 年）6 月 26 日衆議院を通過した消費税増税法案が参議院で可決・成立すると、現行 5% の消費税率は、平成 26 年 4 月 1 日以降の課税取引について 8%、平成 27 年 10 月 1 日以降は 10% へ引き上げられる予定です。

2. 来年は建築ラッシュの公算だが・・・

消費税増税がほぼ確定したことにより、今年から来年にかけて、住宅の駆け込み購入の動きが出ています。東日本大震災の復興と重なって、建築資材や人手不足等によりコストアップも予想されます。賃貸住宅の駆け込み需要もあります。

ところで消費税増税法案では、平成 25 年 9 月までに工事請負契約を結んだ住宅に対しては、引き渡しが平成 26 年 4 月以降でも、旧税率（5%）になる経過措置が盛り込まれています。

3. 地価動向に注目

消費税は、建物に課税され、土地には課税されません。しかし、地価にも大きな影響を与えます。このため、その動向に注目しなければなりません。土地所有者、資産家にとっては重要問題です。

本年 12 月まで、遅くとも来年 3 月までなら、土地取引が活発化すると予想されます。というのも、土地の法人買主の一角を占め、市場への影響が大きい分譲業者が、販売用土地を仕入れてから、設計・建築確認等、販売契約までの期間を考えると、平成 25 年 9 月末までの契約に無理のないスケジュールになるからです。実際、本年は住宅の駆け込み購入を見込んで、住宅メーカー・建売業者が「土

地仕入」を活発に行っています。しかし、来年 3 月以降は、建築費の高騰や、消費税増税が個人の住宅購買力を削ぐことが予想されることから、土地の購入が控えられ、取引がびたりと止まる可能性も出てきます。

4. 地価が大幅に下落する可能性も出てきます

個人的には、来年（平成 25 年）4 月以後になると、土地取引が抑えられる結果、地価が急激に冷え込む可能性が強いと、考えています。

消費税が 3% から 5% に引き上げられた時（平成 9 年）の住宅着工戸数は、増税前と後では、20% 近く落ち込みました。また地価の下落率は、下表の通り、増税後の 2～3 年間で拡大しました。

今回の消費税率引き上げでも、平成 26 年以降の需要の反動減による影響は大きいと考えます。

5. 消費税増税の前に対応を

消費税増税は、地価に大きな影響を与えます。公的土地評価をベースにした相続税の土地評価は、実勢地価の動きに対して「後追い評価」となっています。

地価下落時には、相続後に売却する時には、「売却価額 < 評価額」のケースも起こります。

最も悲劇的なのは、納税等のために売りたいのに売れないケースでしょう。

次の土地の処分を考えている人は、早期の対応をして下さい。駐車場・貸地、共有地、不用不急な土地、収益の少ない、生まない土地

平成 9 年消費税率アップ前後の地価下落率動向(国土交通省・公示地価ベース)

	住宅地					商業地				
	H8	H9	H10	H11	H12	H8	H9	H10	H11	H12
全 国	-2.6	-1.6	-1.4	-3.8	-4.1	-9.8	-7.8	- 6.1	-8.1	- 8.0
三大圏平均	-4.6	-2.8	-2.2	-5.7	-5.9	-16	-11.5	- 7.5	-10.2	- 9.6
埼 玉	-5.3	-3.6	-3.8	-6.9	-7.0	-13.7	-10.6	- 9.5	-11.8	-10.9
千 葉	-7.8	-4.9	-4.8	-9.1	-10.0	-17.9	-14.5	-12.6	-14.9	-15.8
東 京	-5	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-18.8	-13.7	- 7.2	-8.8	-8.0
神奈川	-2.9	-2	-1.7	-4.8	-5.3	-13.8	-12	- 7.6	-9.4	-9.5