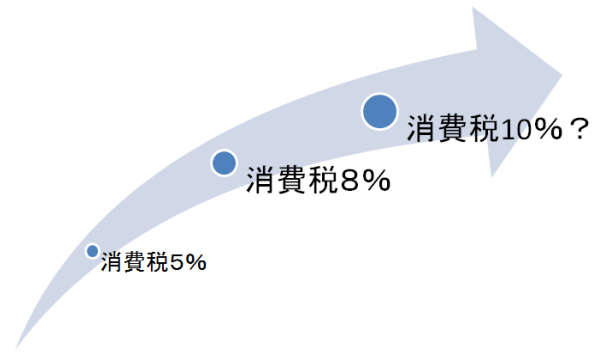


地価を 考える

消費税と地価

今回は、地価と消費税について考えてみたいと思います。

去る4月に消費税が5%から8%に引き上げられたのは記憶に新しいところで、4月から6月にかけてのGDPは消費税増額前の駆け込み需要の反動もあってマイナス1.8%(1月から3月はプラス1.6%)となりました。また、来年の10月から10%に引き上げるかどうかについては経済状況を踏まえて、年内には判断されるようです。



ご存知のように、土地の売買の際には消費税はかかりませんが、建物の売買や取得には消費税がかかります。つまり、建売住宅や分譲マンションの売買代金のうち、建物部分については消費税がかかることになり、消費税率が引き上げられることによって、購入者が支払う代金も上がることになります。

仮に総額3000万円(税抜)の戸建住宅があったとして、内訳が土地代1000万円、建物代2000万円の場合、消費税が5%のときは総額3100万円だったものが、消費税が8%の現在、総額3160万円となります。総額60万円のアップとなり上昇率は約2%となっています。購入者の所得が2%上昇していれば問題ありませんが、所得が変わらない場合、3100万円が購入限度額だとすると、60万円分の建物代を下げるか、土地代を下げるかしないと購入できないということになります。建物代は最近の建築工事費の高騰の影響を受け、下げるのは難しい状況です。とすれば土地代を下げるしかないということになりそうです。

ところで、過去に消費税が導入された時や3%から5%に引き上げられた時の地価はどうだったのでしょうか。消費税が導入されたのは1989年4月で竹下内閣の時でしたが、当時はバブルの真っ盛りで地価高騰の時期でした。また、5%に引き上げられたのは1997年4月でしたが、当時はバブル崩壊後の地価下落基調が続いている時期であり、消費税の影響だけを分析するのは難しい状況です。

データはないものの、理論的に考えると他の経済状況が変わらなければ、消費税の増税は地価を押し下げる要因であると考えられます。また、その影響は建物代が変わらないとすると地価水準の高い都市部よりも地価水準の低い地方のほうが大きいと考えられます。

消費税は消費財やサービス購入時に課税されるものですが、居住用不動産には軽減税率を適用するなどの施策があってもいいのではないかと個人的には考えます。

(2014/10/17 不動産鑑定部 Q)