

## おきあい事務所通信

平成23年4月 第24号

このたびの東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

<http://www.okiai.jp/>

## おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9  
ネスト赤羽209

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス [kenji@okiai.jp](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 登記費用のはなし③

新年度が始まりました。登録免許税についての動きです。

#### (1) 居住用家屋の登録免許税の軽減 → とりあえず6月30日まで延長

個人の居住用建物については、住宅専用面積が50㎡以上、建築後20年以内(耐火建築物は25年以内)、新築又は取得後1年以内に登記を受ける、といった条件を満たし、住宅用家屋証明書を取得すると、次のような登録免許税の軽減があります。

所有権保存登記(新築) 1000分の4 → 1000分の1.5

所有権移転登記(中古) 1000分の20 → 1000分の3

抵当権設定登記(住宅取得資金) 1000分の4 → 1000分の1

これらの軽減は、「平成23年3月31日まで」となっていましたが、先月末ぎりぎり「国民生活等の混乱を回避するための租税特別措置法の一部改正する法律」が可決され、適用期限が「平成23年6月30日まで」となりました。「平成25年3月31日まで延長」とする改正案が国会に提出されていましたが、年度内に成立する目途がたたなかったため、つなぎ法案により3か月延長したものです。

#### (2) オンライン減税 → 6月30日までは上限5,000円のまま

所有権移転、所有権保存、抵当権設定登記や会社の設立登記をオンライン申請すると、通常の登録免許税の1割(ただし上限は5,000円)が減額されます。この軽減についても3月末までの時限措置で、4月から減税上限を4,000円とする改正が予定されていましたが、6月30日まで延長となりました。

#### (3) 売買による土地の移転登記 → 税率1000分の13に

(相続・合併・共有物分割以外を原因とする)所有権移転登記の登録免許税は、固定資産税評価額の1000分の20ですが、**土地の売買**については、平成23年3月31日までは1000分の10、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1000分の13、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1000分の15と軽減があります。この措置は昨年改正延長された経緯があり、今年は延長されず、4月以降税率は1000分の13となりました。

来年4月にも0.2%あがる予定ということになります。仮に評価額3,000万円の土地を購入して移転登記をすると、来年3月31日までだと登録免許税は39万円、来年4月以降だと45万円、再来年4月以降だと60万円となりますね。

## 特集 平成23年地価公示

3月17日に国土交通省から平成23年の地価公示が発表されました。地価公示は、土地の取引に際しての指標となり、それによって適正な地価が形成されることを目的として、毎年1月1日時点の土地の価格を国土交通省が調査しています。今年の調査においては、全国 26,000 地点についての調査が行われました。

その概要を見てみますと、昨年1月1日から今年1月1日までの昨年1年間の地価は、全国の全用途平均で3.0%下落し、全国的には下落傾向が続いているものの、一昨年1年間の下落率4.6%と比較すると下落率は縮小しました。全国、三大都市圏、地方圏いずれにおいても、また、住宅地、商業地、全用途平均いずれにおいても、昨年1年間のほうが一昨年よりも下落率が小さくなっています(下図表参照)。ただし、住宅地、商業地とも地方圏の回復は鈍いようです。

地価公示年 変動率期間		平成 22 年(前回) H21.1.1～H22.1.1	平成 23 年(今回) H22.1.1～H23.1.1
住宅地	全国	△4.2%	△2.7%
	三大都市圏	△4.5%	△1.8%
	地方圏	△3.8%	△3.6%
商業地	全国	△6.1%	△3.8%
	三大都市圏	△7.1%	△2.5%
	地方圏	△5.3%	△4.8%
全用途平均	全国	△4.6%	△3.0%
	三大都市圏	△5.0%	△2.0%
	地方圏	△4.2%	△3.9%

図表 対前年平均変動率 (国土交通省HPより)

住宅ローン減税の拡大、あるいは贈与に対する非課税策などの住宅取得促進策が功を奏しているのか、商業地に先んじて住宅地の下落が縮小してきています。東京圏においては浦安市、東京都中央区、川崎市中原区の3地域においては住宅地の価格は上昇に転じており、これらの地域を見ても、マンション市況が回復してきた影響も大きかったものと考えられます。

しかし、3月11日に発生した東日本大震災の影響により、今後の地価に対する下押し圧力は避けられません。津波による大きな被害を受けた東北地方の太平洋岸地域など、直接の被災地はもちろんですが、停電による経済の停滞が長期化しますと、オフィス・店舗需要の減少を通して、東京圏の商業地なども大きな影響を受けることは間違いのないでしょう。

### ○編集後記○

例年より遅くなりましたが、東京でも桜が咲き始めました。この季節、日本に生まれてよかったと毎年思います。今年、咲き誇り舞い散る桜を見上げたら、泣いてしまいそうです。被災地の方々にも、せめて暖かい春が1日も早く訪れますように。