

2020年1月6日

台湾、公告地価と公告土地現値を公表(2020年1月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 台湾の“公告地価”と“公告土地現値”

台湾・内政部地政司は、2020年の“公告地価”及び“公告土地現値”を2019年12月31日に発表した。

この“公告地価”とは、「申報地価（※後記参照）」の参考のため、中央政府並びに直轄市・県政府の地価評議委員会が土地の取引データや収益データ等を参考に評定するものであり、平均地権条例や税法がその根拠となっている。一定期間内に土地所有者から異議がなければ地価は確定され、課税の基準となる。以前は3年毎に発表されていたが、2016年以降は2年毎に発表されている。

一方、“公告土地現値”は、平均地権条例46条の規定に基づき、直轄市・県政府が地価評議委員会の評議を経て毎年1月1日に公示する地価で、売買、課税、補償等の参考とされるものである。わが国の国土交通省による地価公示制度に類似しており、各所の地価の動向を把握することができる。

法規名稱：平均地権條例

修正日期：民國 108 年 07 月 31 日

第 46 條 直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

この公告地価と公告土地現値は、以下の様な共通点と相違点がある。

(ア) いずれも地方自治体（直轄市・県政府）の地価評議委員会によって評価される。

(イ) いずれも課税の基礎として使用される。

(ウ) 公告地価は、申報地価（※下記参照）の参考とされ、土地税と土地賃借料を計算するための基礎となる。公告土地現値は、土地増値税、相続税、贈与税の計算の基礎となり、また土地の所有権移転、質権等の設定、土地収用、土地買収の補償の参考とされる。

内政部地政司によると、公告地価は申報地価の参考であるため、土地所有者は発表された最新の公告地価について、2020年1月2日から1月31日までの期間内に20%の増加または減少の範囲内で、市県に照会することができるとしている。異議がない場合には、「申報地価」はこの公告地価の80%の数値で確定され、課税の基礎として活用されるとしている。

(エ) 公告地価は実勢取引価格の約20%、公告土地現値は実勢取引価格の約90%の水準となっている。2020年は、台湾全土平均の公告地価は実勢取引価格の19.79%、公告土地現値は実勢取引価格の91.94%の水準と発表された。

例えば、台北市信義区にある台湾のランドマーク・台北101敷地の公告地価は、2020年は492,000台湾元/m²で、公告土地現値1,799,000台湾元/m²の0.27の水準となっている。

※申報地価

申報地価とは、土地所有者が登記の際に自己申告する地価のことで、孫文の三民主義の考え方を基礎とする平均地権——所有より利用の意義を説いたもので、土地を活用することが必要な人に、土地を取得して利用する機会を与えることを理念とする考え方——を具現化する政策の一つである。すなわち、地価を安く申告すれば課される税金は低い、その安い価格で買収されるおそれもあるため、この相互効果により適正な地価を申告させようとするのが狙いとなっている制度である。



中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.

(台湾・内政部地政司のロゴ)

■ 2020年の公告地価と公告土地現値の動向

台湾・内政部は、2020年の公告地価及び公告土地現値を発表した。それによると、台湾全土の公告地価の平均変動率は、前回発表の2018年に比べて-0.66%とわずかな下落となり、公告土地現値は前年の2019年に比べて+0.72%とわずかな上昇となった。地価は安定した状況であることが読み取れる。

公告土地現値について主要各市を見ると、台北市の地価は年率で+1.52%、台南市は+0.98%、高雄市+0.32%のわずかな上昇となっており、安定している。台中市は-0.98%と台湾で唯一の下落を示した市となった。上昇率が最も大きかったのは島嶼部である連江県で、+3.29%であった。連江県では観光業が好調で、地価上昇に繋がったと見られる。

公告地価を見ても、台北市で2年前（2018年）からの変動率が+1.34%、台南市で+0.98%、高雄市で-0.43%とわずかな変動にとどまったが、台中市では-20.06%と大幅な下落を示した。内政部地政司によると、台中市の公告地価の大幅な下落は、財政収入や市民の税負担を考慮した結果とのことである。

全国で最も地価が高かったのは台北市信義区にある台湾のランドマーク・台北101の敷地で、1,799,000台湾元/m²（約6,480,000円/m²、1台湾元≒3.6円で計算）で、2019年価格（1,768,000台湾元/m²）に比べて+1.75%の上昇となった。

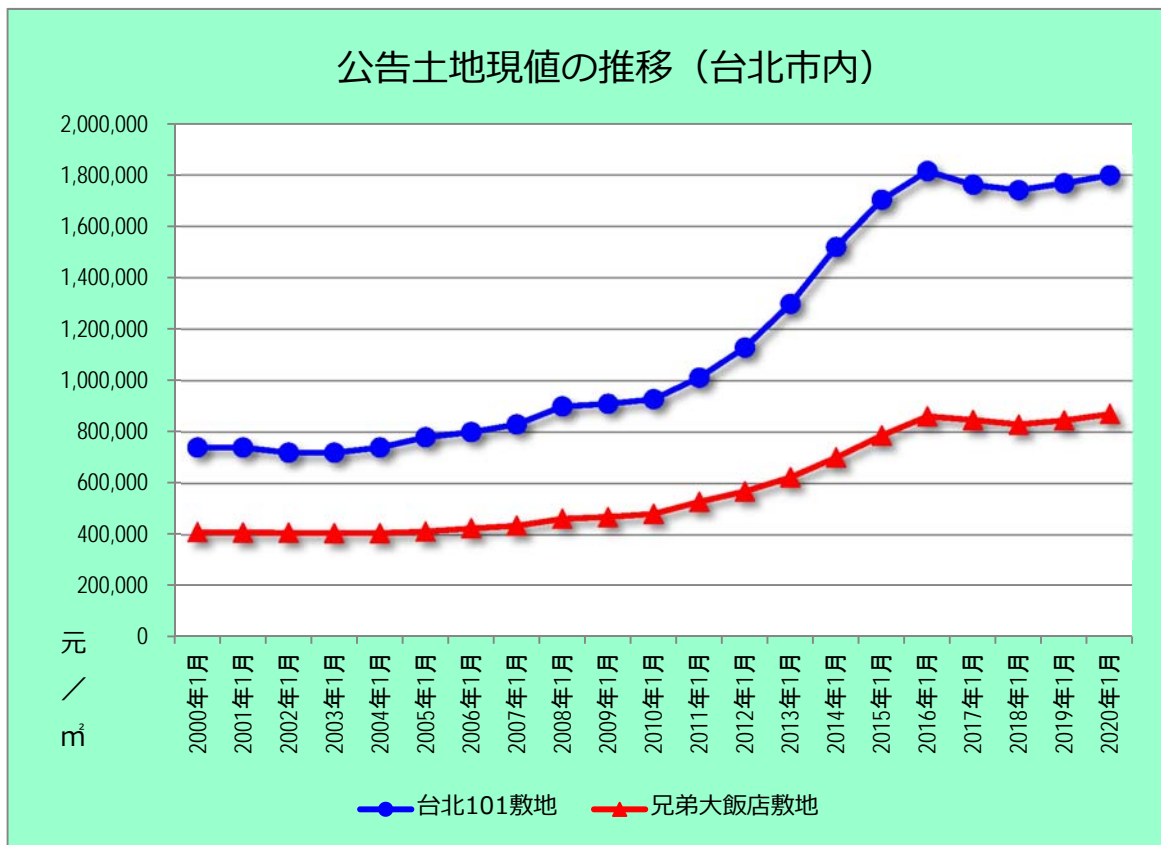
次ページのグラフは、台北市のうち最高価格地の台北101（信義区）と商業地として中庸的と思われる兄弟大飯店（松山区）の公告土地現値の推移を示したものである。



台北101



兄弟大飯店



いずれも 2002 年に若干地価下落が見られたものの、2004 年からはリーマンショック（2008 年）による影響も殆どなく地価は上昇傾向が続き、2012～2015 年頃には年間で+10%を超える様な激しい高騰が見られた。地価の上昇率が最も大きかったのは 2013 年通期で、台北 101 敷地が+17.0%、兄弟大飯店が+12.3%であった。

2017 年には過熱していた市場が落ち着き、地価も若干の下落を示したものの、現在はわずかな上昇推移で安定していることが読み取れる。過去 10 年間（2010～2020 年）で地価は、台北 101 敷地が 1.94 倍、兄弟大飯店も 1.81 倍となった。

■ 都市地価指数

台湾・内政部地政司では、上記の公告地価、公告土地現値とは別に、地価に関する指数として「都市地価指数」も発表している。当該指数は、各自治体の都市計画範囲の住宅エリア、商業エリア、工業エリアの土地から平均的な地価を算出し、一定期間（6 ヶ月間）の地価の変動を基準となる時期の地価（現在は 2018 年 3 月 31 日の地価）を 100 として表す指数であり、毎年 2 回、1 月 15 日と 7 月 15 日に発表されている。

直近の指数は 2019 年 7 月 15 日に発表された第 52 期（2018 年 10 月 1 日から 2019 年 3 月 31 日の 6 ヶ月間）の都市地価指数であり、次回は 2020 年 1 月 15 日に発表される予

定である。

ちなみに第52期の指数を見ると、全国平均は100.55、対前期上昇率は+0.32%で、連江県が最大の上昇率+1.13%、新北市が最大の下落率-0.18%であった。

用途別では、住宅エリアが+0.27%、商業エリアが+0.50%、工業エリアが+0.31%といずれもわずかな上昇となっている。土地の取引件数は、245,885件で、前期に比べて-5.03%、前々期（前年同期）に比べて-1.68%であった。



(台湾・内政部公開の地図)



UDアセットバリュエーション株式会社