

台湾の土地売買市場の動向(2026年7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・内政部地政司から、2026年1月1日発効の“公告地価”及び“公告土地現値”が発表された。

“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（保有税）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、2026年1月2日（金）から2月2日（月）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10~20%という低い水準に意図的に据え置かれている。一方、公告土地現値は土地増値税の基準となるため、「実勢価格の90%以上」を維持・達成するという明確な政策目標がある。前回2024年（民国113年）の台湾全土平均の公告地価は、実勢取引価格の19.59%であった。また、公告土地現値（2026年）の対実勢比は、台北市で92.40%、台中市で91.05%、新竹市で92.06%と発表されている。

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、2026年は555,000台湾元/m²で、公告土地現値2,112,000台湾元/m²の0.26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)

■ 2026年の公告地価と公告土地現値の動向

台湾・内政部が発表した2026年の公告地価及び公告土地現値によると、公告土地現値は前年の2025年に比べて微減から横這いの傾向となった。

2025年に中央銀行による不動産融資規制（選択的信用管制）の強化が行われたことにより、台湾全土で不動産取引量が前年比で15～27%ほど急減した。そのため、長らく続いていた地価上昇は一服し、公告土地現値は緩やかな下落が目立ったとされている。

一方、公告地価の変動率は、前回発表の2024年に比べて数%の小幅な上昇となっている。これは、公告地価は2年分の地価変動をまとめて反映するため、2024年通期のプラスの蓄積分があることから2025年通期の微減分を打ち消し、「数%程度の小幅な上昇（プラス）」を維持している自治体が大半となったものである。

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-0.31%で、住宅価格の下落を反映し、7年ぶりに下落へ転じた。なお、商業・工業に限ると+0.46%とわずかにプラスを維持している。最高価格地は「台北101」の2,112,000台湾元/m²（約10,560,000円/m²、1台湾元≒5.0円で計算）であった。

新竹市は+2.93%の上昇で、科学園區（サイエンスパーク）周辺の需要が堅調で、プラスを維持している。高雄市も+1.21%で、住宅の取引量は減少したが、TSMC（台湾積体電路製造）の工場新設などの好材料もあってプラスを維持している。

公告地価は、台北市の2年前（2024年）からの変動率が+3.90%、新竹市が+3.06%、高雄市が+4.32%、台中市が+1.51%で、2025年の下落分を2024年の上昇分が打ち消した結果、各市ともにプラス数値となっている。

2026年の公告土地現値のうち、台湾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、2,112,000台湾元/m²（約10,560,000円/m²、1台湾元≒5.0円で計算）で、2025年価格（2,103,000台湾元/m²）に比べて+0.4%のわずかな上昇となった。

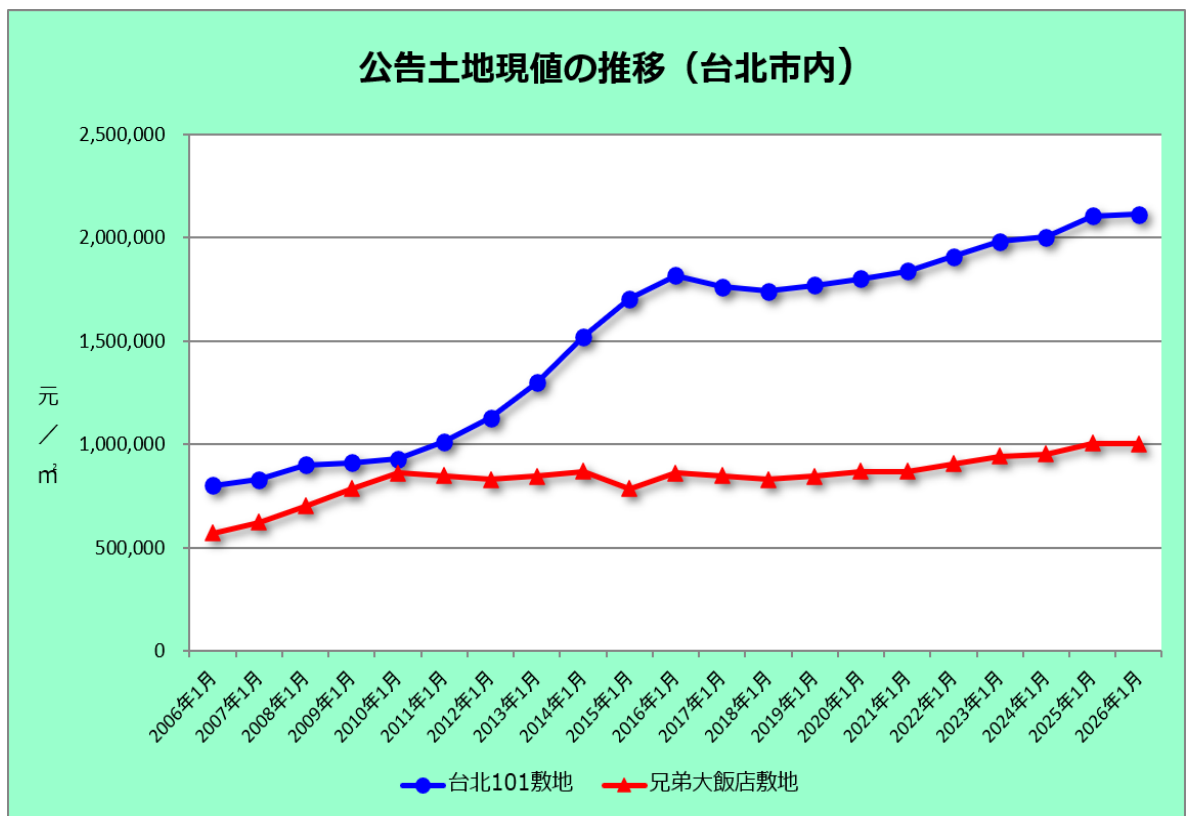
次ページのグラフは、台北市のうち最高価格地の台北101（信義区）と商業地として中庸的と思われる兄弟大飯店（松山区）の公告土地現値の推移を示したものである。



台北101



兄弟大飯店



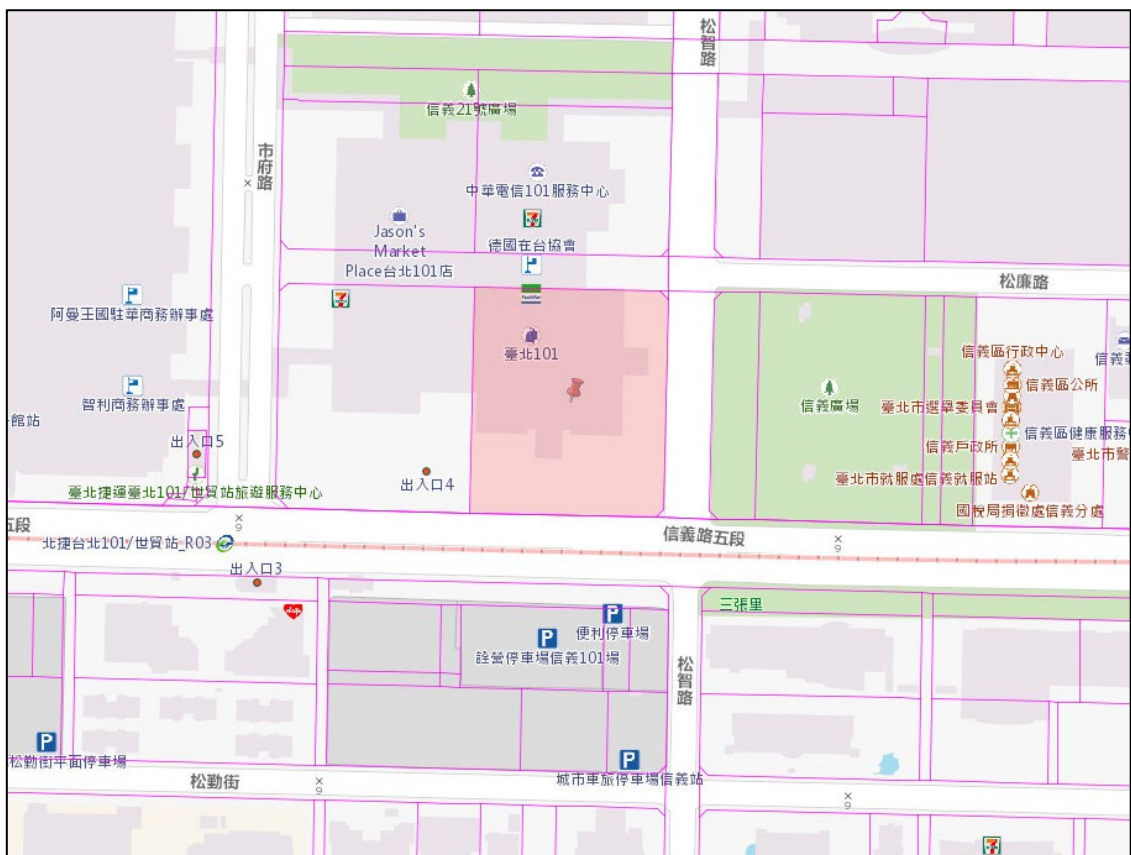
台北では 2002 年に若干地価下落が見られたものの、2004 年からはリーマンショック (2008 年) による影響も殆どなく地価は上昇傾向が続き、2012～2015 年頃には年間で +10% を超える様な激しい高騰が見られた (台北 101 は 2014 年に対前年比 +17.0% の大幅な地価上昇となっている)。過熱する地価の高騰を抑えるため、2016 年に「房地合一税」

の課税が導入され、地価は若干下落を示した（「購入から1年以内の転売は一律45%」、「2年以内は35%」という重税が課されたため、それまで不動産の高騰を牽引していた投資目的の資金が一気に市場から引き揚げた。台北市では、2016年には公告地価も前年比で平均30.38%引き上げ、重税を課した）。

その後はコロナ禍も含めて緩やかな地価の上昇が続いたが、上述の通り、2025年に中央銀行による不動産融資規制の強化（元本返済猶予期間（寛限期）の適用条件の制限。融資比率・LTVの引き下げなど）が行われたことにより、地価は緩やかな下落傾向が示されている。

なお、投機抑制のために2021年7月には「房地合一税2.0」（房地合一税の強化・増税で、短期転売（5年以内）の重税（35%～45%）など）が導入されたが、当時は他の要因（※）によって地価は下落しなかった（2022年に台北101は+3.8%、兄弟大飯店は+4.1%とむしろ高い上昇を示している）。

※：コロナ禍の経済政策（住宅ローン金利の低下など）、コロナ特需（世界的なチップ不足）による台湾のハイテク産業の利益拡大、コロナ禍による世界的なサプライチェーンの混乱により、大手台湾企業が中国など海外から台湾国内へ拠点を戻した（台商回流）など



(台湾・内政部公開の地図)

■ 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2026年1月15日に発表された第65期（2025年4月1日から9月30日の6ヶ月間）の都市地価指数であり、次回は2026年7月15日に発表される予定である。

第65期の指数を見ると、全国指数は106.44、対前期変動率は+0.40%で、2期連続で全国の上昇幅が1%未満となった。

台北市は対前期比-0.27%で、2期連続のマイナスとなり、融資規制が直撃して取引量が落ち込んだ状況を反映している。台中市でもこれまでの住宅の過剰供給が影響して-1.19%の下落となった。新竹市や高雄市は1.0%以内の微増で、明確だった地価の上昇傾向が終了しつつある。





UDアセットバリュエーション株式会社