

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年10月8日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 池田 翔
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

2021年 基準地価発表

国土交通省は9月22日、令和3年分の基準地価（2021年7月1日現在）を発表しました。基準地価とは、各都道府県が定めた地点の1㎡当たりの正常な価格を調査、評価して決められ、土地の売買をする際の目安となるものです。毎年おおむね9月中旬から下旬ごろに発表されます。同様の土地の価格としては、公示価格、固定資産税評価額、路線価などがあります。公示価格とは、毎年1月1日時点のその土地の正常価格を複数の不動産鑑定士が鑑定し、土地鑑定委員会で審査して決定した価格であり、3月下旬に土地鑑定委員会により公表されるものです。固定資産税評価額とは、固定資産税評価基準に基づいて各市町村が個別に土地や家屋につき定めた評価額であり、固定資産税を計算する基準となる評価額です。4月上旬以降に発表され、おおむね公示価格の70%程度となっており、原則3年に1回改定されます。路線価とは、道路に面する宅地1平方メートルあたりの評価額を言い、相続税や贈与税を計算する際の基準となるものであり、国税庁により7月1日に発表されます。おおむね公示価格の80%程度となります。

1. 全国の動向

新型コロナウイルス感染拡大の影響で、基準地価の全国平均は住宅地・商業地共に前年に比べ▲0.5%と2年連続で下落しています。コロナ禍前は地価上昇をリードしてきた商業地ですが、外出自粛や時短営業、訪日外国人客の激減により、飲食店やホテル需要の減退が続き、下げ幅も0.2%拡大しました。一方、在宅時間が増えて住宅への関心が高まり、都市部で交通の利便性が高い住宅地が地価を下支えし、下げ幅は0.2%縮小しました。

2. 三大都市圏

三大都市圏の住宅地は前年がマイナスだった東京圏は0.1%、名古屋圏も0.3%と上昇に転じ、大阪圏は下落幅が縮小して▲0.3%となりました。中でも名古屋圏の地価は回復基調が強まっており、都道府県別では商業地で3番目、住宅地で6番目に上昇率が高くなりました。トヨタ自動車やデンソーを中心とした製造業の業績が堅調で、マンション販売が好調に推移したほか、コロナ禍でも株高が追い風となり富裕層のマンション購入が旺盛だったことが考えられます。

～2021年三大都市圏の都道府県別変動率～

		住宅地 (%)	商業地 (%)
東京都		0.2	▲0.3
近畿圏	大阪府	▲0.2	▲0.9
	滋賀県	▲1.3	▲0.5
	京都府	▲0.6	▲0.6
	兵庫県	▲0.8	▲0.6
	奈良県	▲1.2	▲1.1
愛知県		0.2	1.0
全国平均		▲0.5	▲0.5

3. 近畿圏

大阪圏の商業地はコロナ禍による経済低迷や、関西を支えてきたインバウンド需要の消失が打撃となり、前年の1.2%上昇から0.6%下落に転じました。また、リモートワークの推進や企業コスト削減によるオフィスの空室率上昇や賃料の微減傾向が続いていることから、前年は高い上昇率を示していた大阪市北区や淀川区でも地価は下落となりました。一方、北大阪急行の延伸が計画されている箕面市船場東3丁目の一部商業地のほか、駅前の商業地など立地条件の良い地域では、引続き地価が上昇しています。

大阪圏の住宅地は0.3%下落しましたが、下げ幅はわずかに縮小しました。大阪・神戸間の西宮市、尼崎市は上昇に転じました。大阪市、堺市及び北大阪地域の一部など、利便性等の優れる住宅地の地価は前年に引続き微増傾向にあり、町村部など利便性に劣る住宅地の地価は下落が継続しています。

コロナ禍の打撃が大きい商業地は地価の下落が続いております。一方住宅地は利便性の優れる地域は僅かながら上昇傾向にあります。ご自身がお持ちの土地の現状をきちんと把握し、どのような活用方法が最善なのかを税金負担も考慮して見極めることが大切です。まずは不動産の評価及び収益性をきちんと分析することがスタートです。ご相談がございましたら、いつでも弊社社員までご連絡ください。