

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 : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和4年7月11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：渡辺

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アティ南森町 6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

令和4年(2022年)度 路線価発表

国税庁は1日、相続税や贈与税の算定基準となる2022年分の路線価(1月1日時点)を発表しました。全国約32万地点の標準宅地は平均で前年に比べて0.5%上昇しました。前年はマイナスだった東京、大阪、愛知など13都府県がプラスに転じ、上昇した都道府県は前年の7から20に増えました。平均値が下落したのは静岡や兵庫など27県(前年は39都府県)、横ばいはゼロでした。

再開発の盛んな地方の主要都市で上昇が目立ち、全国トップの4%上昇だった北海道は、札幌市でJR北海道などが複数の高層ビルの建設を計画していることが要因だと思われます。

3.6%上昇した福岡県では福岡市の中心部で「天神ビッグバン」と呼ぶ大型再開発が進んでいます。大型開発は周辺地域での住宅需要を高め、ファミリー層などの流入につながります。福岡のほか、今回プラスに転じた愛知でも世帯数が増加しました。住宅の実勢価格はコロナ禍でも上昇し、高値圏が続くと思われます。

人口減少に苦しむ地域は厳しく、四国4県は2年連続の下落で、東北地方も前6県のうち4県がマイナスでした。コロナ禍でのインバウンド消失の影響も残り、百貨店などで外国人客の比率が大きい大阪・御堂筋の路線価は前年比で4%下落しました。

用途別に見ると、コロナ禍での構造変化が鮮明です。テレワークの普及などで東京都心5区のオフィス空室率は21年以降に6%台で推移。平均成約賃料の下落率は22年3月時点で約8%、オフィスが集中するエリアの落ち込みが目立ちました。都の中心部では23~25年にかけて大型開発が相次ぎ、オフィスの供給過多で賃料の下落傾向は当面続くとの見方は強くなっています。

一方、今回の路線価で特徴的だったのは郊外の住宅地の底堅さです。近畿の税務署別最高路線価で最も上昇率が高かったのはJR芦屋駅前(兵庫県)の芦屋市船戸町で前年比5.7%高くなりました。大阪府吹田市豊津町や大阪市西成区花園南1丁目、同市生野区生野西2丁目といった郊外地点も前年を上回りました。在宅勤務が定着したファミリー層などへの賃貸マンションの需要は堅調に推移しています。

万博の関連では会場の人工島・夢洲への中継ポイントとなる大阪市港区弁天1丁目の路線価は前年比3.4%上昇。大阪メトロの中央線をコスモスクエア駅から夢洲へと延伸する事業が進むなど、高まる開発熱を反映した形です。大阪圏の不動産取引の現場では万博開催や都心再開発をにらみ国内外の投資家による物件取得の意欲が回復の兆しをみせています。不動産サービス大手のジョーンズラングラサル(JLL)関西支社のまとめによると、大阪圏(大阪、京都、兵庫、奈良の2府2県)の21年の不動産投資額は9000億円超と、過去最高になりました。

関西経済はコロナ禍からの回復への期待感や万博開催などの追い風がある一方、インバウンドの本格回復が見通せないなど不安材料も残ります。不動産市況も地点ごとの個別事情を含め回復を探る展開になりそうです。

まとめ

新型コロナウイルス禍での在宅勤務の広がりや都市部から移住する人が増え、郊外のリゾート地や住宅地で上昇が目立ちました。主要な観光地はコロナ禍の影響縮小を期待して上昇に転じる地点がありましたが、コロナ禍前から訪日外国人客需要への依存度が高かった繁華街は下落が続き、明暗が分かれました。

相続や相続税を考える上で、毎年路線価を確認し、最新のご自身の財産状況を把握することが重要です。お客様の想いを実現するため、そしてご家族の幸せのため、これを機に現状の所有財産評価の見直しを行い、今どのような手を打つべきか考えられてはいかがでしょうか。是非、弊社にご気軽にご相談ください。皆様のお力になれるよう全力でサポートさせていただきます。

