

# 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10月4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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 池田、吉田  
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

## 2022年 基準地価発表

国土交通省は9月20日、令和4年分の基準地価（2022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、路線価、固定資産税評価額などがあります。公示価格は、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ます。路線価は、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り、国税庁から7月1日に発表され、おおむね公示価格の80%程度となっています。固定資産税評価額は、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、固定資産税を計算する基礎となります。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。

### 1. 全国の動向

昨年に比べ、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ住宅や店舗、オフィスの需要が回復してきています。基準地価の全国平均は住宅地0.1%・商業地0.5%と共に前年までの下落から3年ぶりに上昇に転じました。商業地では全国の調査地点のうち41%で上昇しており、住宅地については31年ぶりに上昇となりました。主に三大都市圏での地価上昇が目立っていますが、再開発が進んでいる地域や生活利便性に優れた地域などの地価上昇もみられました。地方圏ではまだまだ地価下落が見られますが、前年と比較すると下落幅は縮小しています。

### 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大阪圏は0.4%と上昇に転じ、東京圏は上昇幅が拡大して1.5%となりました。中でも名古屋圏の地価は上昇基調が強まっており、商業地では三大都市圏で1番の上昇率であり、住宅地は2年連続で上昇し上昇率も拡大しています。コロナ禍の影響が落ち着き始めていることに加え名古屋圏は東京圏や大阪圏と比べインバウンド需要がもともと少ないことから、新型コロナウイルス感染症による地価への影響が小さくとどまったものと見られます。

### 3. 近畿圏

大阪圏の商業地は前年の0.6%下落から1.5%の上昇に転じました。上昇は2年ぶりであり、コロナ禍による行動制限が緩和されたことで国内需要が回復し、中心部や繁華街で地価の下落幅が縮小しました。大阪市の商業地は前年が2.0%下落だったのに対し1.7%の上昇となりました。ビジネス街として発展する梅田地区では、比較的堅調なオフィス需要などが地価を下支えしました。繁華街の心斎橋、なんば地区は人流回復の恩恵を受けましたが、インバウンド消失により店舗の収益性は低いままです。また、京都市は旅行需要が回復傾向にあることから、観光地周辺で地価が上昇に転じ2.5%上昇し、神戸市も1.5%の上昇となりました。大阪圏の住宅地は前年の0.3%下落から0.4%の上昇し、3年ぶりに上昇に転じました。大阪市は前年より上げ幅が0.9ポイント拡大し、1.1%の上昇となっています。大阪—神戸間の西宮市や尼崎市でも上昇幅が拡大しています。

### 4. まとめ

経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により雲行きが怪しかった住宅・店舗等の需要は回復傾向にあります。持ち続けるなら地価は上がらないほうが税負担は増えません。手放すことを想定するならば、地価上昇が望ましいでしょう。不動産を所有し続けることを想定した場合には不動産の評価及び収益性をきちんと分析することが大切です。ご自身の財産の現況分析や将来の収支状況について把握したいと思っておられる方は、弊社までご連絡ください。

### ～2022年三大都市圏の都道府県別変動率～

		住宅地 (%)	商業地 (%)
近畿圏	東京都	1.5	2.0
	大阪府	0.4	1.6
	滋賀県	▲0.9	0.0
	京都府	▲0.2	1.4
	兵庫県	▲0.1	0.4
	奈良県	▲1.0	0.0
	愛知県	1.5	2.3
全国平均		0.1	0.5