

# 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5年9月27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: 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

## 2023年 基準地価発表

国土交通省は9月19日、令和5年分の基準地価（2023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

新型コロナウイルスの影響が薄れてきたことにより、インバウンド需要が回復する中で、地価の上昇が鮮明になってきました。全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しています。しかし、住宅地では商業地の変動率1.5%（前年0.5%）に対して、0.7%（前年0.1%）と小さく、東京圏や地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）の高い変動率に引っ張られ、上昇傾向にはありますが、大きな変動率ではありません

### ～2023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	3.0	4.5
	大阪府	1.3	4.3
	滋賀県	▲0.4	0.6
	京都府	0.5	3.0
	兵庫県	0.6	1.7
	奈良県	▲0.8	0.9
愛知県		2.1	3.4
地方圏平均		0.1	0.5
全国平均		0.7	1.5

### 2. 三大都市圏

三大都市圏の商業地については、東京圏では4.3%（前年2.0%）と1年連続で上昇、大阪圏では3.6%（前年1.5%）と2年連続で上昇、名古屋圏では3.4%（前年2.3%）と3年連続で上昇し、各都市圏で上昇率が拡大しました。一方、住宅地については商業地程の大きな変動率は見られませんでした。東京圏では2.6%（前年1.2%）と3年連続の上昇、大阪圏では1.1%（前年0.4%）と2年連続の上昇、名古屋圏では2.2%（前年1.6%）と3年連続で上昇し、各都市圏で上昇率が拡大しました。東京圏、名古屋圏では2%を超える変動率となりましたが、大阪圏では1.1%となり、両都市圏に比べると変動率が上昇していません。また、三大都市圏に所在していても都心部を離れると、前年に比べて下落幅が縮小していますが、まだまだ下落が継続している地域もあります。

### 3. 近畿圏

大阪圏の商業地ではインバウンドを含めた観光客が急速に増加しており、京都、奈良の有名観光地周辺や大阪、兵庫の都心部繁華街などを中心に約3%上昇幅が拡大しました。住宅地についても、大阪市で1.6%上昇、堺市で1.8%の上昇、神戸市及び京都市で1.2%の上昇となり、北大阪地域では、各沿線の駅徒歩圏内や利便性に優れたマンション適地等の需要が堅調で箕面市などで上昇が継続しています。しかし、都心部や利便性の高い住宅地を離れると下落が続いている地域も目立ちます。滋賀県や奈良県では一部の都心部では上昇していますが、その他多くの地域では下落が続いているため、県全体の平均としても下落が続いています。コロナ禍の前から下落が続いている地域については、下落幅の縮小は見られますが、コロナ禍前後において、下落が続いているという状況は変わりません。

### 4. まとめ

好立地の住宅地では今後も地価の上昇が見込まれます。また、区分所有マンション評価の通達改正も来年に控え、都心部で通達改正に該当するマンションをお持ちの方は相続税評価額が上昇することは確実です。今後の対策を検討するためにはまず、所有している不動産の資産価値を把握することが必要でしょう。是非担当者までご相談下さい。