

2021年分の路線価について

国税庁は1日、相続税や贈与税の算定基準となる2021年分の路線価（1月1日時点）を公表しました。今回のCBCA NEWSで概要をお伝えします。

調査対象となった全国およそ32万5千地点の平均は前年比 $\Delta 0.5\%$ で、前年の $+1.6\%$ から一転、6年ぶりに下落しました。新型コロナウイルスの感染拡大による都市部のオフィスやテナントの需要減、訪日客の減少が地価下落の要因です。

都道府県別では、上昇したのは、都市部の再開発などが進んだ、福岡（ $+1.8\%$ ）、沖縄（ $+1.6\%$ ）、宮城（ $+1.4\%$ ）、北海道（ $+1.0\%$ ）のほか、佐賀、千葉、熊本、の7道県にとどまり、前年の21都道府県から大幅に減りました。一方、下落したのは39都府県となり、前年の26県から大きく増えました。最も下落率が大きかったのは静岡県の $\Delta 1.6\%$ で、次いで岐阜と愛媛の $\Delta 1.4\%$ でした。

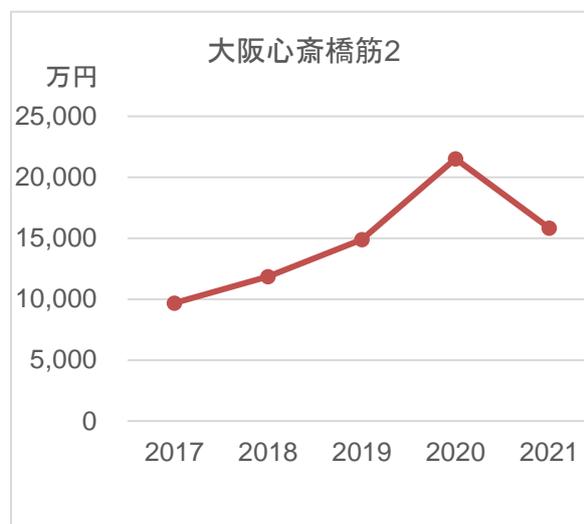
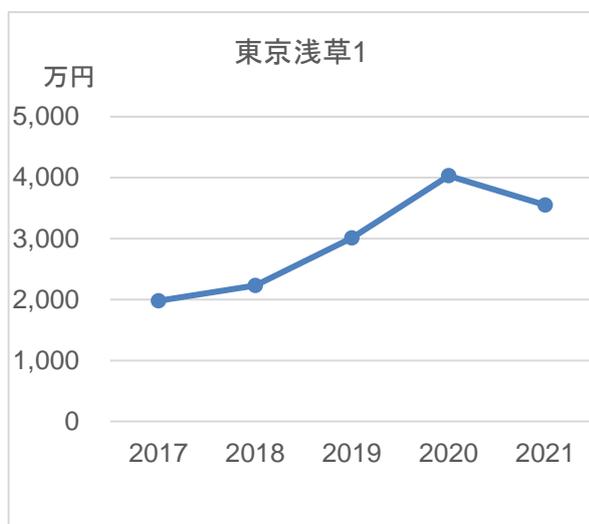
都道府県庁所在地の最高路線価をみると、上昇したのは前年より30減の8都市にとどまりました。上位は仙台市が $+3.8\%$ の上昇、次いで千葉市（ $+3.5\%$ ）、宇都宮市（ $+3.4\%$ ）となります。一方、下落は前年の1都市から22都市に増えました。下落率が最大だったのは奈良市の $\Delta 12.5\%$ で、神戸市（ $\Delta 9.7\%$ ）、大阪市（ $\Delta 8.5\%$ ）、盛岡市（ $\Delta 8.0\%$ ）、東京都中央区（ $\Delta 7.0\%$ ）と続きます。

首都圏では東京都（ $\Delta 1.1\%$ ）、埼玉県（ $\Delta 0.6\%$ ）神奈川県（ $\Delta 0.4\%$ ）が8年ぶりに下落へ転じる一方、千葉県（ $+0.2\%$ ）のみが引き続きの上昇となりました。繁華街や観光地の地価が弱含んだ半面、コロナ禍でリモートワークが広がったことから、東京近郊で広めの間取りの住宅へのニーズが高まったことが千葉県の地価を押し上げた理由と考えられています。

所在地別の地価ランキングでは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前が1平方メートルあたり4272万円（ $\Delta 7.0\%$ ）で、下落に転じながらも36年連続で日本一となりました。なお、2位が「大阪市北区角田街（御堂筋）」で1976万円（ $\Delta 8.5\%$ ）、3位が「横浜市西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）」で1608万円（ $+3.13\%$ ）となり、以下4位は「名古屋市中村区名駅1丁目（名駅通り）」1232万円（ $\Delta 1.34\%$ ）、5位は「福岡市中央区天神2丁目（渡辺通り）」880万円（ $+0.0\%$ ）と続きます。

近年、地価上昇が著しかった場所をみると、東京では浅草寺に近い台東区浅草1（雷門通り）が $\Delta 11.9\%$ と下落に転じています。また、大阪市の繁華街・ミナミの中心部に位置する中央区心斎橋筋2（心斎橋筋）は $\Delta 26.4\%$ とかなり大きく下落しています。両方とも、ここ数年、インバウンド需要で賑わった観光地や繁華街あり、コロナ禍による影響を最も大きく受けた場所であることから、今年の地価の下落はやむを得ないものと言えます。

ではここで、台東区浅草1（雷門通り）および中央区心斎橋筋2（心斎橋筋）の、過去5年間の路線価の推移を見てみましょう。



両方とも、2017年から2020年の4年間に掛けて約2倍の上昇となり、2021年で下落に転じた形となっています。大阪心斎橋筋2の方がより大きな下落を見せていますが、それでも一昨年の2019年よりも高い水準となっています。コロナ禍による店舗等の稼働率や収益状況を考えると、この程度の地価下落は何ら不思議ではなく、むしろ価格をよく保っているとも言えるでしょう。

経済実態に比べて地価の下落が軽微に治まっているのは、コロナ禍の影響があくまで一過性であり、落ち着けば以前の活況を取り戻すとの期待感があることが最大の理由ですが、金融緩和や各種支援策が奏功し、土地の売却を急ぐ向きが少なかったことも大きいでしょう。また、不動産サービス大手の調査によると、20年の海外投資家による国内不動産への直接投資額は19年比で6割近く増えたとのことで、海外の投資マネーが日本の不動産価格を下支えする構造も伺えます。

さて今後の地価動向ですが、当然アフターコロナの人動がどのようなペースで回復するかが最大のカギを握ります。加えて、リモートワークの定着度合いとそれに伴うオフィス需要や住宅ニーズへの変化などが相まって、当面見通しを立て難い状況が続きそうです。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先