

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/> 令和元年 10月7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: 坂上 怜
 【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

2019年 基準地価発表

国土交通省は9月19日、令和元年分の基準地価（2019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%程度となります。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

基準地価の全国平均は、住宅地は前年に比べ▲0.1%と下落していますが、商業地においては1.7%の上昇となっています。上昇地点の数は全国で6802と全体の3割を超えていますが、これは交通利便性の高い住宅地や訪日客らのホテル需要が見込まれる地点であり、その他の場所との二極化は続いている状況です。

～2019年三大都市圏の都道府県別変動率～

		住宅地 (%)	商業地 (%)
東京都		2.5	6.8
近畿圏	大阪府	0.4	8.7
	滋賀県	▲0.8	0.4
	京都府	0.1	7.1
	兵庫県	▲0.8	1.5
	奈良県	▲1.1	0.9
愛知県		0.9	3.7
全国平均		▲0.1	1.7

2. 三大都市圏

三大都市圏の住宅地は0.9%上昇しており、昨年は0.7%ですので少しずつ上昇している傾向にあります。交通利便性の高い住宅地の上昇がけん引役になっており、特に都市部とその周辺地域の上昇率が顕著です。商業地は5.2%の上昇で上げ幅も昨年の4.2%から拡大しました。外国人観光客の増加による観光地周辺での店舗や宿泊施設の増加などが理由と考えられます。

3. 近畿圏

大阪圏の住宅地は0.3%上昇しており、茨木市や堺市のマンション需要の増加や、統合型リゾート（IR）の誘致を目指す湾岸部の此花区などで上昇しています。京都市の住宅地は2.0%上昇しており、京都市中心部は住宅の需要のほか、宿泊施設の需要も競合して住宅地区としてはかなり高い上昇率となりました。神戸市の住宅地は0.7%上昇しており、中央区など多くの区で上昇幅が2018年より拡大しました。阪神間では大阪や神戸へ通勤・通学する人による需要が堅調で、芦屋市などで前年から上昇を続けています。大阪圏の商業地は6.8%上昇し、沖縄に次いで全国2位の上昇率となりました。なかでも中央区の宗右衛門町の商業ビルが45.2%と大きく上昇しており、一平方メートル当たり2,440万円となり、とうとう北の阪急前を抜き大阪圏でのトップとなりました。住友商事が4月に米投資ファンドから同ビルを買い取ったことにより大きく上昇したのです。大阪市中心部の北区梅田や御堂筋周辺のオフィス需給の逼迫を受け、オフィス取得の動きが近郊に拡大したことにより、JR新大阪駅周辺では42.3%上昇しました。

交通の利便性、訪日外国人の増加など、様々な要因で地価は変動します。ただし、郊外部や地方はまだまだ下落が続いております。ご自身がお持ちの土地の現状をきちんと把握し、売却も含め、どのような活用方法が最善なのかを見極めることが大切です。相続税対策を考え土地の活用に関するご相談がございましたら、私共がお客様に最適な提案を致しますのでいつでも当社スタッフまでご連絡くださいませ。