

# 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3年4月16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 知史  
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7階南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 新型コロナウイルス感染症の影響による公示地価の変動

令和3年3月23日に国土交通省から令和3年1月1日時点の公示地価が発表され、東京・名古屋・大阪の三大都市圏の地価（全用途平均）が8年ぶりにそろって下落しました。地方圏についても4年ぶりに下落に転じていますが、三大都市圏に比べると下降率は低く、福岡など中心的な地方4市や首都圏近郊の別荘地では上昇が続いたものの、全国の地点の半数が下落しています、新型コロナウイルス感染症の影響大きく及び、昨年までの地価上昇の傾向から一転、急変動するものとなりました。

### 1. 地価の動向

(単位：%)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示
全 国	0.4	0.7	1.2	1.4	▲0.5	0.0	0.3	0.6	0.8	▲0.4	1.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8
三大都市圏	1.1	1.5	2.0	2.1	▲0.7	0.5	0.7	1.0	1.1	▲0.6	3.3	3.9	5.1	5.4	▲1.3
東京圏	1.3	1.7	2.2	2.3	▲0.5	0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	3.1	3.7	4.7	5.2	▲1.0
大阪圏	0.9	1.1	1.6	1.8	▲0.7	0.0	0.1	0.3	0.4	▲0.5	4.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8
名古屋圏	1.1	1.4	2.1	1.9	▲1.1	0.6	0.8	1.2	1.1	▲1.0	2.5	3.3	4.7	4.1	▲1.7
地方圏	▲0.3	0.0	0.4	0.8	▲0.3	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.5
地方四市	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9	2.8	3.3	4.4	5.9	2.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.1
その他	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9

上図のように全国的に下落となっていますが、中でも商業地では令和2年の3.1%上昇から、今回では0.8%下落と、昨年までの上昇傾向から一気に下落する形となりました。特に三大都市圏では商業地を中心として下落し、東京圏マイナス1.0%、大阪圏マイナス1.8%、名古屋圏マイナス1.7%と大きな変動率となりました。

### 2. コロナ禍による生活変化の影響

コロナ禍による入国制限、外出自粛、時短営業等の影響で、訪日客の激減、飲食や物販の店舗閉鎖、オフィス縮小が進み、商業地を中心に地価が大幅に下落し、特に大阪では影響が大きく、国土交通省が発表した全国公示地価変動率順位表の下位1位から6位までは、全て大阪ミナミの繁華街が占めました。一方で、一部地域ではリモートワークや巣ごもり消費の拡大などコロナで生じた生活の変化がプラスに影響しています。テレワークの浸透で在宅の時間が増え、中古マンション需要が伸びるなど、住宅投資熱が高まった面もあり、長野県軽井沢町の住宅地では前年を上回る伸び率を記録した地点もありました。国土交通省によれば、住宅地では、取引の減少、雇用・賃金情勢が弱まり、需要者が価格に慎重な態度となったことなどを背景に、全体的に需要は少なくなっています。また、中心部の希少性の高い住宅地や、交通利便性等に優れた近郊の住宅地で上昇が継続していますが、昨年より上昇がみられる地域の範囲が狭まっています。三大都市圏の中心部から離れた商業地や地方圏の路線商業地では、日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域などで上昇している地点もあり、昨年からの変動率の変化は比較的小さいようです。

### 3. まとめ

この公示地価は、相続税評価や固定資産税評価の際の目安として、また企業会計においては資産の時価評価などにも活用されています。今後7月には国税庁より相続税路線価が発表されますが、相続税路線価は公示地価の8割程度、固定資産税路線価は公示地価の7割程度となるように設定されています。

相続税対策はタイミングが勝負です。社会情勢が大きく変化している中、今一度、ご自身の資産状況の見直しを考えられてはいかがでしょうか。弊社職員までお気軽にご相談ください。

三大都市圏	
東京都中央区銀座4丁目	▲7.1% (5360万円)
大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目	▲28.0% (580万円)
愛知県名古屋市中区錦3丁目	▲15.2% (156万円)
都市近郊	
長野県軽井沢町	10.0% (6万4900円)
千葉県木更津市金田東4丁目	5.6% (4万7300円)
神奈川県横浜市鶴見区大黒町	11.1% (46万円)

③前年比、カッコ内は1㎡あたりの価格

(出典：日本経済新聞、令和3年3月24日)