

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7月8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: 尾持 美江
 〒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

令和3年(2021年度)路線価発表

国税庁は7月1日に相続税や贈与税の算定基準となる令和3年分の路線価(2021年1月1日現在)を発表しました。前年から続く新型コロナウイルスの影響により従来の上昇傾向から一転し全国約32万5千地点の標準宅地は平均0.5%のマイナスとなって、6年ぶりに下落し右図のようになっています。近畿地方の平均は前年を0.9%下回り、このうち最高価格地点は38年続けて大阪の「阪急うめだ本店」前で、1㎡当たり1,976万円と前年より184万円、率にして8.5%減となりました。次いで大阪・ミナミの「戎橋ビル」前が1,584万円で568万円、26.4%減となり下落率は全国最大となりました。大阪以外の近畿の各府県別最高価格地点は、京都の「みずほ銀行四条支店」前で3%減の653万円と下げ幅は小さいものの、兵庫の「三宮センター街」では9.7%減の520万円、インバウンドが多い奈良公園近くの「近鉄奈良駅」前大宮通りも12.5%減の70万円と下げ幅が大きくなっています。

近畿2府4県においても府県別平均は前年に比べ、滋賀と和歌山が△1.2%、京都が△0.6%、大阪府が△0.9%、兵庫が△0.8%、奈良が△1.1%と全てにおいて前年から下落し、全国ワースト10地点の内7地点を近畿が占める結果となっていました。しかしながら前年の54地点に比べ激減したものの右図上位のように5地点で路線価が上昇しています。これらの地域の特徴として5地点の周辺にはいずれも利便性が高い商業施設や利便性が高いわりに都心よりも比較的安価で広めのマンションや戸建て住宅が持てる都心近郊エリアであることが挙げられます。特にトップの阪急川西能勢口駅前ではキセラ川西を中心とする駅前の再開発が進み大阪から30分程の立地であること、駅前マンションや医療、買物等の生活面での商業施設が充実してきていることからここ数年高い上昇率を維持してきました。なお、右図下位のようにインバウンドに頼ってきた地域ではコロナ禍の影響が顕著に表れており、オフィス需要の高まりで値上がりしていた商業地についても下落しています。

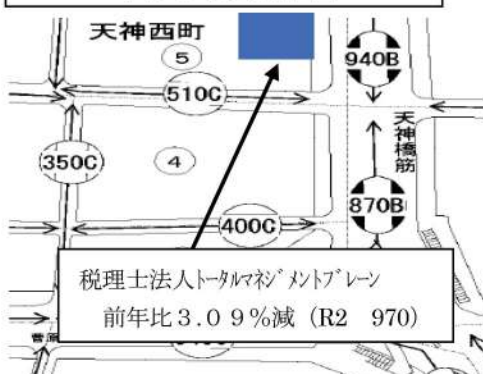
標準宅地の対前年変動率の平均値
(都道府県別)

	令和3年分	令和2年分
全国	▲0.5	1.6
東京	▲1.1	5.0
大阪府	▲0.9	2.5
愛知県	▲1.1	1.9
兵庫県	▲0.8	▲0.1
京都府	▲0.6	3.1
滋賀県	▲1.2	▲0.1
奈良県	▲1.1	▲0.3
和歌山県	▲1.2	▲1.1
福岡県	1.8	4.8

令和3年度近畿路線価の上昇率と下落率

順位	税務署	所在地	対前年変動率
上位			
1	伊丹	川西市栄町 (阪急川西能勢口駅前)	4.0
2	芦屋	芦屋市船戸町 (JR芦屋駅前)	3.6
3	茨木	高槻市北園町 (阪急高槻市駅前)	3.4
4	豊能	豊中市新千里東町1丁目 (北大阪急行千里中央駅前)	1.6
5	西宮	西宮市高松町 (阪急西宮北口駅南側)	1.4
下位			
1	南	大阪市中央区心斎橋筋2丁目	▲26.4
2	奈良	奈良市東向中町	▲12.5
3	浪速	大阪市浪速区難波中2丁目	▲12.0
4	吹田	吹田市豊津町	▲10.5
5	東淀川	大阪市淀川区宮原3丁目	▲10.1

令和3年度路線価



まとめ

今年路線価は外国人観光客の増加が多い地域で上昇していた近年の動向と一転、新型コロナウイルスの反動で軒並みマイナスに転じコロナの影響度が明暗を分けた形になりました。しかしながら堅調に上昇している地域もあり、テレワークの普及など社会情勢や生活様式が従来と大きく変わってきている昨今、都心近辺で交通の便が良い地域の需要が高まる流れが続く可能性があります。これを機に大切なご家族に想いと資産を残すため、現状の所有財産評価の見直しと把握を行い対策を検討されてはいかがでしょうか。その際は、弊社にご気軽にご相談ください。お力になれるよう全力でサポートさせていただきます。