

英和グループ NEWS RELEASE

2021年7月号

英和コンサルティング
英和税理士法人

東京都品川区大崎4丁目1番2号
ウィン第2五反田ビル7F

PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2021年路線価発表、コロナ禍で6年ぶり下落！

コロナ禍反映して6年ぶりの下落！
訪日客激減の影響が！
来年以降の路線価の動向は？



2021年分の路線価(1月1日現在)が発表されました。昨年はまだコロナの影響が反映されておらず、今回は6年ぶりの下落に。コロナによる大きな下落で昨年分の修正があった地点も。

今年の路線価は？

●コロナ禍で初の公表！

路線価は、相続税や贈与税の算定基準となるもので、調査地点は全国約32万地点で、標準宅



地は前年比▲0.5%（東京は▲1.1%）と6年ぶりの下落に。昨年は+1.6%で5年連続で上昇しましたが、コロナの影響を受けて回復基調の地価は下落し、路線価にも影響が顕著です。

路線価とは？

国税庁が毎年7月に公表し、その年の相続税や贈与税の算定基礎となる主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)。1992年度以降は公示地価の8割程度となるよう評定されている。調査地点は国土交通省が公表する公示地価(約2万6,000地点)より多く、地価相場を詳細に把握できる。

●全国の8割の都府県で下落！

都道府県別の平均値を見ると、上昇したのは7道県で、昨年の21都道府県から大きく減少。上昇率トップは福岡県の1.8%(昨年4.8%)、続いて沖縄県1.6%(同10.5%)で上昇率はいずれも縮小。下落は39都府県で昨年の26県から増加し、ワースト1は静岡県▲1.6%(同0.4%)。

＜都道府県別の変動率の上位と下位＞

上昇率上位		下落率下位	
1	福岡 1.8 (4.8)	1	静岡 ▲1.6(▲0.4)
2	宮城 1.4 (4.8)	2	岐阜 ▲1.4(▲0.6)
3	沖縄 1.6 (10.5)	2	愛媛 ▲1.4(▲0.9)
4	北海道 1.0 (3.7)	3	石川 ▲1.3(1.6)
5	佐賀 0.4 (1.2)	3	鳥取 ▲1.3(▲0.3)
			徳島 ▲1.3(▲0.3)

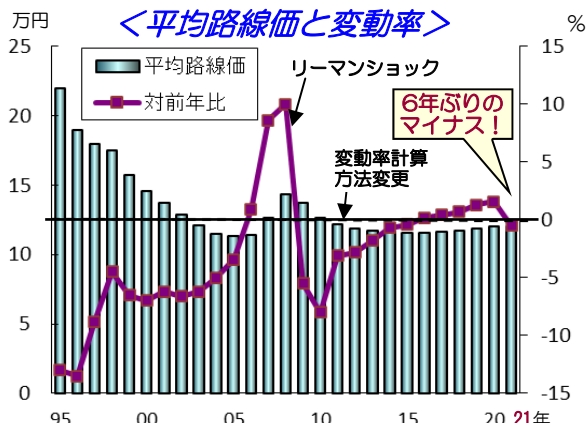
単位は% ()は前年 ▲は下落

●上昇都市は2013年以来の低水準

都道府県がある都市の最高路線価にも影響が。最高額が上昇したのは8都市で、2013年以来の低水準に。上昇率5%超の都市はなく、最も高かったのが仙台市3.8%(昨年9.7%)、ついで千葉市3.5%(同9.6%)も上昇幅は縮小。

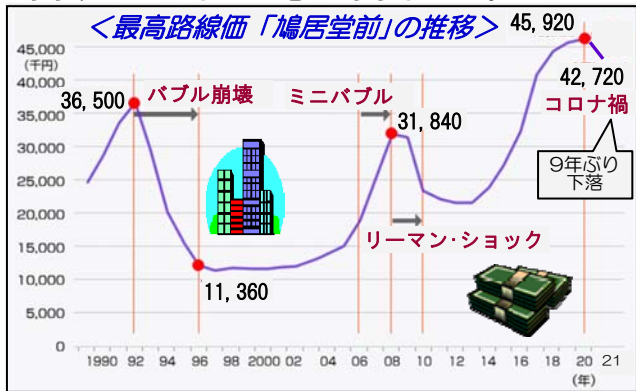
●36年連続トップも7%下落！

路線価の全国1位は36年連続で東京・銀座の「鳩居堂前」で1平方メートル当たり4,272万円で、前年比▲7%で2012年以来9年ぶりの下落に。昨年は周辺の再開発が一巡したことも



*11年分から平均路線価の発表はないため、11年分以降の平均路線価は変動率から理論値を試算。

あり、上げ止まった感がありました。



＜都道府県庁所在都市の最高路線価＞

路線価上昇をけん引していた訪日客の増加と都市部の再開発需要をコロナが直撃。都道府県別県庁所在地の最高路線価ランキングは札幌と神戸が入り替わっています。1㎡あたり()は前年

順位	所在地	価格(前年比)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り(鳩居堂前)	4,272万円(▲7.0%)
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	1,976万円(▲8.5%)
3(3)	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	1,608万円(+3.1%)
4(4)	名古屋市中村区名駅1丁目名駅通り	1,232万円(▲1.3%)
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	880万円(0.0%)
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	653万円(▲3.0%)
7(8)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	588万円(+2.8%)
8(7)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮ツカキ街	522万円(▲9.7%)

路線価、それぞれ事情

●消えたインバウンドで急落！

インバウンド(訪日外国人客)で賑わい、上昇が続いていた観光地や繁華街は一転してマイナスとなっています。専門家によると、「飲食店を中心とした店舗が撤退し、代わりに入る店もないという状態が原因」とのこと。

●大阪ミナミが最大の下げ！

＜大阪＞ 観光客大幅減で厳しい状態

コロナ禍前、訪日外国人客で賑わっていた大阪の繁華街ミナミ。中心にあるエビス橋周辺の心齋橋筋2丁目は前年比▲26.4%で全国ワーストに。3回目の緊急事態宣言の解除からまん延防止等重点措置に移行後も、「休業中」の貼紙のままの店舗が目立つ。

●ユニクロ旗艦店も撤退！

コロナの経済への打撃が長引く中、影響は飲食店だけでなく、アパレル業界にも。大阪ミナ

ミの「ユニクロ心齋橋店」が8月1日に閉店することに。世界にブランドを展開する上で拠点となる日本初の「グローバル旗艦店」として2010年に開業しましたが、コロナで外国人観光客が激減し、収益が落ち込んでいました。

●ワースト10に近畿が7地点！

＜下落率ワースト10＞ 目立つ繁華街・観光地

順位	所在地	路線価(千円)	変動率
1	大阪市中央区心齋橋筋2丁目	15,840	▲26.4%
2	岐阜県高山市上三之町	240	▲12.7%
3	奈良市東向中町	700	▲12.5%
4	大阪市浪速区難波中2丁目	1,900	▲12.0%
5	東京都台東区浅草1(雷門通り)	3,550	▲11.9%
6	東京都千代田区外神田4	8,160	▲10.5%
	大阪府吹田市豊津町	1,450	
8	大阪市淀川区宮原3丁目	1,860	▲10.1%
9	大阪市阿倍野区阿倍野筋1	3,620	▲9.7%
	神戸市中央区三宮町1	5,200	

●インバウンドは87%減少！

今までは、インバウンド増で宿泊や買い物による消費が増え、地価上昇につながっていました。コロナで海外との移動が制限され、20年の訪日客数は前年比▲87%の411万人に落ち込み、消費額も観光庁試算で7,446億円と前年の6分の1に縮小しています。

●都内のホテル稼働率3割に低下

＜東京＞ 8年ぶり下落、浅草・秋葉原・銀座

浅草の雷門通りが▲11.9%、秋葉原の中央通りが▲10.5%で目立つ。今まではインバウンド増を背景に、商業施設やホテル需要などで地価上昇していたが大きく反転した。雷門通りは昨年33.9%上昇で都内トップだった。

2020年の都内のホテル稼働率は31.6%と、19年の86.3%から大きく低下しています。インバウンドの減少に加え、コロナ感染拡大で外出を控える動きが広がったことも路線価下落の一因になったもようです。

●高級リゾート地「ニセコ」では？

＜北海道・ニセコ＞ 視察不能で新規ストップ

去年まで上昇率が6年連続で全国トップだったスキーリゾート北海道・ニセコ地区は今年は横ばい状態。海外投資家は不動産購入の前に周辺の環境などの視察を欠かさないことから、感染拡大で海外投資家の来日が難しくなり、新規契約がほぼゼロに。

●在宅勤務の普及や移住効果も！

商業地に比べ住宅地はコロナの影響が比較的小さく、感染拡大による在宅勤務の広がり

や郊外への移住効果が見られる地点も。

<茨城県守谷市> コロナで在宅勤務効果

郊外の住宅地では引き続き上昇する地点も。つくばエクスプレスの守谷駅前が3.2%アップ。近年、マンション開発の進展で転入者増となっていたが、「在宅勤務が普及したことで成約が増えた」と不動産業者の声。

●上昇地域の共通点は？



専門家によると「宇都宮や福岡など長期間再開発を行ってきた地域では上昇。千葉県市川市や船橋市、さいたま市などではマンション建設が進み、東京に比べ価格が安いいため需要があり、地価は強含んでいる」と指摘しています。

コロナ補正と今後の地価



●昨年分の路線価、2度も減額補正

路線価は通常、その年の1月1日時点の評価額が年間を通じての相続や贈与に適用されますが、国税庁は昨年7～9月分と10～12月分につき、コロナの影響で20%を超える大幅な地価下落が確認されたとして、大阪の繁華街計13地域を減額修正しています。

21年分も地価変動に柔軟に対応できるよう、動向調査を実施するとしています。

<去年1～6月分ではコロナ補正なし>

去年の路線価はコロナの影響が反映されておらず、「大幅下落の地域は減額補正」のはずがなかなか減額が実施されず、今年1月に“7～9月分”の減額が3地点発表され、4月に“10～12月分”の減額で13地点に拡大された。

<20年分路線価の変動補正率>



都道府県 市区町村	町丁目	7～9月		10～12月	
		地価変動率	補正率	地価変動率	補正率
大阪府 大阪市 中央区	心斎橋筋1丁目		—	▲21%	0.98
	心斎橋筋2丁目	▲23%	0.96	▲27%	0.91
	千日前1丁目		—	▲26%	0.92
	千日前2丁目		—	▲25%	0.93
	宗右衛門町	▲23%	0.96	▲27%	0.91
	道頓堀1丁目	▲23%	0.96	▲28%	0.90
	道頓堀2丁目		—	▲24%	0.95
	難波1丁目		—	▲26%	0.92
	難波3丁目		—	▲25%	0.93
	難波千日前		—	▲25%	0.93
	日本橋1丁目		—	▲23%	0.96
	日本橋2丁目		—	▲23%	0.96
	南船場3丁目		—	▲22%	0.97

2割超下落で数%減額!



【20年7～9月、10～12月の相続・贈与の場合】
20年分路線価＝20年1月時点の路線価×修正率

●名古屋市中区は期限延長可能に？

昨年分の贈与税の申告期限はこの4月15日

でしたが、昨年10～12月分の補正対象地域の贈与は申請により補正公表日(4月23日)から2ヵ月延長されていました。また、名古屋市中区錦3丁目は補正対象ではなかったものの、昨年10～12月分の補正の可能性があったことから、同様に2ヵ月延長が認められています。

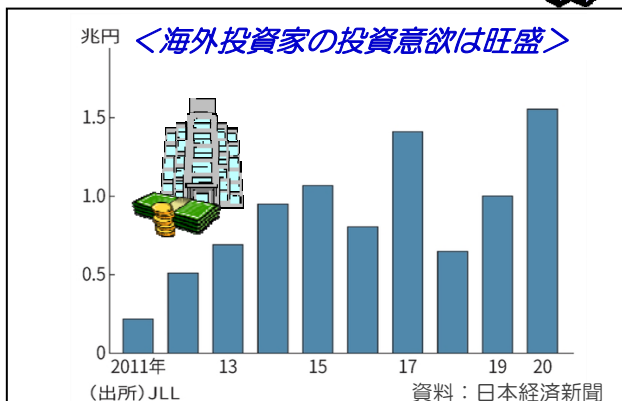
●地価2極化も様変わり？



コロナの影響で観光地や繁華街の下落が目立つ中、主要都市の駅前などは堅調だったほか、都心には海外からの投資マネーが流入し、二極化の様相も呈しています。専門家は「住宅地やオフィス街はコロナの影響を受けにくく、観光地などに比べて地価が安定している」と分析。

●コロナ下でも海外マネー6割増！

20年の海外投資家による国内不動産への直接投資額は1兆5,547億円で、前年比6割増に。21年の東京都の路線価は▲1.1%（前年+5%）と下落しましたが、世界的な緩和マネーが都心の地価を下支えしている構図が見えてきます。



●国内勢が業績悪化でも…

国内大手企業が業績悪化で保有不動産の売却に動かなか、買い手は海外勢。世界的な低金利下にあって、少しでも高利回りを狙う海外投資家にとり、日本はまだ魅力的な投資対象と映っているようです。



<大阪・京都の8ホテルの売却先は>

近鉄グループホールディングスは3月、大阪や京都などにある8つのホテルを米大手投資ファンドのブラックストン・グループに売却すると発表。

●ワクチン普及でコロナ収束すれば

「オフィスビルや商業施設が集積する東京は世界的にも魅力的な投資対象が多い」とか。今後、ワクチン接種が進み、コロナが収束して訪日客が戻り始めれば、地価も回復基調に向かうのではと期待したいところです。