

相続ドック NEWS RELEASE

2021年4月号

税理士法人エム・アンド・アイ

〒532-0011

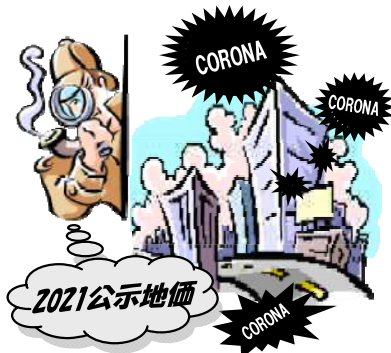
大阪市淀川区西中島4丁目11番9号

Phone : 06(6838)7512 FAX : 06(6886)0233

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

2021年公示地価！コロナ禍に見る地価の変調

公示地価、全国平均6年ぶり下落！
コロナ直撃、都心部商業地
気になるコロナ後の地価動向！



国土交通省が先月発表した公示地価は新型コロナウイルス感染拡大の影響が大きく、全国平均は6年ぶりに下落に転じました。コロナの収束が見通せない中、先行きは不透明なままです。

今年の公示地価は？



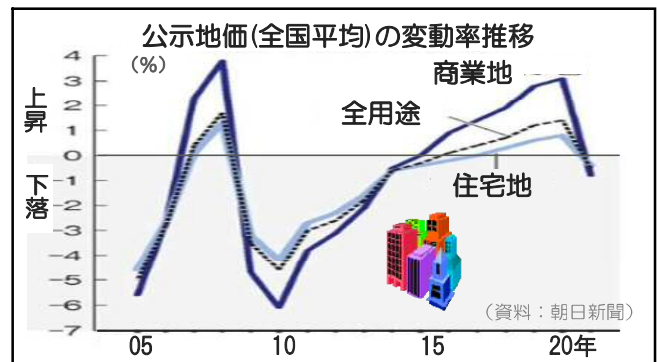
●地方中核都市以外は下落！

全用途(住宅・商業・工業)の全国平均は前年比▲0.5%と6年ぶりに下落に転じました。用途別では、住宅地が5年ぶり、商業地が7年ぶりの下落に。三大都市圏をみると全用途平均・住宅地・商業地はいずれも8年ぶりに下落となり、回復基地の地価にコロナが直撃した形に。

＜変動率、地域別にみると＞ 単位% () 前年

	住宅地	商業地	全用途
全 国	▲0.4 (0.8)	▲0.8 (3.1)	▲0.5 (1.4)
三大都市圏	▲0.6 (1.1)	▲1.3 (5.4)	▲0.7 (2.1)
東京圏	▲0.5 (1.4)	▲1.0 (5.2)	▲0.5 (2.3)
大阪圏	▲0.5 (0.4)	▲1.8 (6.9)	▲0.7 (1.8)
名古屋圏	▲1.0 (1.1)	▲1.7 (4.1)	▲1.1 (1.9)
地方圏	▲0.3 (0.5)	▲0.5 (1.5)	▲0.3 (0.8)
中核4市*	2.7 (5.9)	3.1 (11.3)	2.9 (7.4)
その他	▲0.6 (0.0)	▲0.9 (0.3)	▲0.6 (0.1)

*札幌・仙台・広島・福岡の4市



●都市部商業地にコロナの影響大

地方圏平均では、全用途平均・商業地が4年ぶりに、住宅地は3年ぶりに下落に転じています。昨年からの変化は、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きくなっています。



●コロナ禍後初めての公示地価！

公示地価は毎年1月1日時点の評価ですが、評価の基となるデータは前年11月頃までの取引事例です。そのため、去年の公示地価はコロナの影響を織り込んでおらず、「地方圏が28年ぶりにマイナスを脱し、都心部は訪日客の増加や東京五輪に向けた大規模再開発の恩恵を受け、地価回復が全国的に波及」となっていました。

●コロナの影響、去年の基準地価は？

去年7月発表の路線価も公示地価を基にしているので、9月に発表された基準地価(7月1日時点)でようやくコロナの影響が反映され、全国平均(全用途)で前年比▲0.6%でした。

＜地価の調査時点と発表時期＞

	公示地価	基準地価	路線価
目的/用途	土地取引の指標となる実勢価格	土地取引の指標(公示地価の補てん)	相続税・贈与税の算定基礎
調査地点	約2万6,000	約2万1,500	約32万9,000
決定機関	国土交通省	都道府県	国税庁
調査時期	1月1日	7月1日	1月1日
発表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬
評価目安	100%	100%	80%

●年の前半と後半では？



昨年は緊急事態宣言下、経済活動が停滞し、年前半に大きく下落。後半は景気持ち直しを受け、大阪圏の商業地を除いては横ばいか若干の上昇に。ただし、下落地点の方が多く、通年では全国平均はプラスにならなかったようです。

●上昇・下落の地点数をみると…

全用途でいずれ地域も、これまで増加していた上昇地点が減少、下落地点が増えています。

＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	2021年	4,963 (19%)	5,771 (22%)	14,959 (58%)
	2020年	12,445 (48%)	5,014 (20%)	8,216 (32%)
三大都市圏	2021年	1,734 (14%)	3,014 (25%)	7,320 (61%)
	2020年	7,461 (62%)	2,384 (20%)	2,182 (18%)
東京圏	2021年	1,252 (18%)	1,488 (22%)	4,066 (60%)
	2020年	4,455 (66%)	1,224 (18%)	1,092 (16%)
地方圏	2021年	3,229 (24%)	2,757 (20%)	7,639 (56%)
	2020年	4,984 (37%)	2,630 (19%)	6,034 (44%)
地方4市	2021年	1,118 (84%)	154 (12%)	65 (5%)
	2020年	1,253 (94%)	52 (4%)	33 (2%)

公示地価の個別事情



●最高価格、9年ぶりに下落！

全国最高の公示地価は15年連続で東京・銀座の「山野楽器銀座本店」で、1㎡あたり5,360万円。ただし、昨年より▲7.1%で、9年ぶりの下落に。都内では超一等地の商業ビルに空き物件が目立ち、銀座に鳴り物入りでオープンした「GINZA SIX」は訪日客消滅でリニューアル中。

●商業地下落10位までに関西9地点

今年、関西の最高地価は「グランドフロント大阪」で1㎡あたり2,290万円に。3年連続1位だった大阪・ミナミを抑えて1位に返り咲きました。一方、トップの座を奪われた大阪・ミナミは▲28.0%（前年比1㎡当たり▲230万円）と全国下落率No.1に。下落率では全国トップ10のうち、関西9地点がランクインし、専門家は「初めてのケース」とコメントしています。



●三大都市圏を見てみると？



＜東京圏＞ 浅草・銀座をコロナが直撃！

商業地は▲1.0%で8年ぶりに下落で、23区内すべてが下落。訪日客需要が消えた浅草、代表的な繁華街である銀座に下落が目立つ。住宅地は▲0.5%で8年ぶり。都内は21区で下落も、都心近隣のエリアでは割安感から上昇が続いた。

＜大阪圏＞ 商業地5地点で下落20%超！

商業地は▲1.8%で8年ぶりの下落。訪日客需要の消滅が響き、5地点で下落幅が20%超。京都市は軒並み下落。前年23.9%上昇の東山区も一転▲6.9%。住宅地は▲0.5%で4年ぶりの下落。一方、JR大阪駅北側再開発で福島区が上昇した。

＜名古屋圏＞ 8年ぶりに商業地下落へ

商業地は▲1.7%で8年ぶりに下落。飲食店の多い栄地区の下落が目立つ。住宅地も▲1.0%と下落に転じた。名古屋市内の高級住宅街は上昇。

＜地方圏＞ 中核4市の上昇にブレーキ！

商業地は▲0.5%で4年ぶりの下落。札幌・仙台・福岡市の上昇が大幅に低下し、広島市はマイナスに転じた。住宅地は▲0.3%で3年ぶりの下落に。

●変動地点の個別事情！

今年も下落地点もリストアップ！

()は前年

要因	所在地	地価と変動率
◆コロナ禍における繁華街の地価動向		
札幌市すすきの地区 観光客減・時短要請	札幌中央5-2 すすきの駅(商業地)	1,250,000円/㎡ ▲7.4%(29.8%)
コロナ禍で会食需要が減退。飲食店の収益性低下や休業閉店	東京都千代田5-48 日比谷駅(商業地)	4,180,000円/㎡ ▲10.3%(7.9%)
	名古屋中5-28 久屋大通駅(商業地)	1,560,000円/㎡ ▲15.2%(11.5%)
◆観光地の地価動向（インバウンド消滅）		
ニセコブランド健在 地価上昇は継続	北海道屈知安-3 屈知安駅(住宅地)	135,000円/㎡ 25.0%(44.0%)
外国人客激減でホテル・店舗需要減退	東京都台東5-4 浅草駅(商業地)	4,400,000円/㎡ ▲12.0%(34.0%)
観光客減で物販、飲食店の収益性が毀損	大阪中央5-2 なんば駅(商業地)	21,100,000円/㎡ ▲26.5%(44.9%)
◆首都圏に近い別荘地の地価動向（コロナ禍が追い風）		
富裕層の別荘需要 コロナ禍で移住目的の需要が増加	長野県軽井沢-1 軽井沢駅(住宅地)	64,900円/㎡ 10.0%(9.3%)
	長野県軽井沢5-2 軽井沢駅(商業地)	62,700円/㎡ 3.3%(1.8%)
◆インフラ整備等の影響（大型新施設や新駅）		
北海道北広島市 ポールパーク構想	北海道北広島-1 北広島駅(住宅地)	36,500円/㎡ 17.7%(16.5%)
新駅設置で周辺の再開発進む	大阪府箕面5-4 千里中央駅(商業地)	530,000円/㎡ 8.2%(8.9%)
◆物流施設の需要の高まり（通販拡大と交通利便性）		
首都高速横浜北西線 開通で物流適地	横浜鶴見9-2 生麦駅(工業地)	140,000円/㎡ 11.1%(7.7%)
沖縄ハ「ハ」道路整備 で物流施設需要	沖縄県豊見城9-1 道の駅豊崎(工業地)	102,000円/㎡ 29.1%(32.1%)

コロナ後の地価動向



●リーマン・ショック以来の下落幅

全用途(全国平均)は前年比▲0.5%で6年ぶりの下落で、前年上昇率1.4%と今回の下落率との差は1.9ポイントと、リーマン・ショック後の09年以来の下落幅に。下落は昨年の上半が大きく後半は持ち直し傾向でしたが、今年1月の緊急事態宣言の発令以降、再び弱含んでおり、本格的な回復は当面難しそうです。

●訪日客頼みの地価上昇だった！

商業地の下落が目立ったのは大阪市ですが、近年、ミナミは国内の他地域より訪日客の恩恵が大きく地価が上昇しました。コロナ禍で訪日客需要が消えて地価は急落。京都市などと異なり、地価を支えるブランド力が育っていないことも急落の背景に。



<訪日客爆買いの手痛い反動>

商業地の地価は「不動産市場の売買価格」や「ビルの家賃収入などの収益力」から計算する。訪日客目当てのドラッグストア等の進出で家賃が高騰し地価を押し上げたが、コロナ禍で休業撤退する店が相次ぎ、収益力が落ちて地価が急落。「大幅に家賃を下げて後継テナントが見つからない」とか。

大阪市でもキタと呼ばれるJR大阪駅周辺は下落率ランキングに入っていません。ミナミと違い、オフィスなどの大規模開発が進み、訪日客に左右されない体力のある企業が高額家賃を払い続けていることが地価を下支えしています。

●国税庁、路線価を減額修正！

路線価は公示価格の8割を目安としますが、昨年7月公表の路線価はコロナの影響を受ける前(昨年1月1日時点)の価格でした。国税庁はコロナによる影響を想定し、四半期ごとの地価動向を調査し、20%以上の下落地点は路線価を減額修正することとしていました。



<大阪市3地点で初のコロナ減額修正>

国税庁は今年1月、大阪・道頓堀などの地価が最大約23%下落したとして、2020年分の路線価につき、市内3地域で7~9月に相続が発生した人を対象に4%の減額修正を発表した。

<路線価減額地点は今年の公示が大幅下落>

地点	2020年 路線価(円)	路線価 補正率	21年公示 地価変動率
心齋橋筋 2丁目	2,152万	0.96	▲20.3%
宗右衛門町	2,087万	0.96	▲26.5%
道頓堀 1丁目	1,865万	0.96	▲28.0%

●コロナで生活環境に変化



住宅地も全国平均▲0.4%で、国交省は「賃金水準が下がり、個人や企業の間で価格に慎重な態度がみられる」としています。一方、コロナ禍で生じた生活の変化も地価に影響を及ぼしているようです。テレワークの浸透で在宅時間が増え、中古マンション需要が伸びるなど、住宅投資熱の高まりもみられます。



<工業地は6年連続のプラス>

巣ごもり消費でネット通販が拡大し、物流拠点として交通利便性の良い工業地の地価が上昇し、工業地は前年比0.8%で6年連続の上昇に。

●オフィス需要への影響は？

オフィス街の地価下落は緩やかですが、東京では空室率の上昇と賃料の下落が進んでいます。コロナ後を見据えた新しい働き方やオフィスの在り方が具体的になるのはこれからで、都内で大規模ビルの竣工が続く2023年に向け、調整局面が続くそうです。

<東京都心5区の空室率推移>



●海外マネーが市場を下支え！

当面は訪日客に頼らない需要の開拓が必要で、カギを握る都市再開発を支えるのは海外マネー。昨年の日本の不動産投資額は前年比▲4%ですが、海外投資家比率は34%とリーマン・ショック前の07年以来の水準とか。

<物流施設に最大435億円投資>

カナダの年金運用機関アイバ・ソール・ケブ・リッジと香港のPAGは1月、日本の物流施設に最大435億円を投じる投資会社の設立を発表。



●コロナ後の地価の行方は？



経済悪化に伴う地価下落は、リーマン・ショック後に比べるとまだ小さいとの声もあります。今回は政府の経済対策もあり、かつてない金融緩和や財政支援が行われており、不動産金融に影響が出ていません。コロナの収束が見通せない中、経済への影響はむしろこれからが本番との見方も。

2019年度相続税の申告と調査事績よりー課税割合が下落！

●死亡者は増えても、課税対象者は減少

2019年中に亡くなった方は約138万人で、前年より2万人増加しました。うち相続税の課税対象となったのは11万5,000人で、前年とほとんど変わりませんでした。

相続税の課税割合（申告書提出＋納税あり）は全国平均で8.3%と前年（8.5%）より0.2%下落。課税割合は2015年の相続税増税以来上昇が続いており、今回初めての下落となりました。

相続税の課税割合と死亡者数の推移



●課税割合は地域で大きな違い

前年課税割合が10%以上だった都道府県は東京、愛知、神奈川、埼玉、静岡の5都県。どこも課税割合は若干下落しました。とはいえ、相続税がかかるかどうかは、同じ県内でも居住地域で全く違ってきます。

新型戸建てで今年路線価はさらなる下落が見込まれますが、“都心で一軒家を保有”している方などは相続税の課税対象になる状況に大きな変化はなさそうです。

課税割合が高い都府県

都道府県	2019年	2018年
東京都	16.3%	16.7%
愛知県	13.9%	14.3%
神奈川県	12.6%	13.3%
埼玉県	10.1%	10.2%
静岡県	9.6%	10.0%

●税額なしの申告書も年間3万件以上

相続税の申告書は、納税があるものばかりではありません。2019年は、税額ありの申告書が11万5,267件、税額なしが32,534件でした。ちなみに次のような特例を利用するには、税額ゼロでも申告書の提出が必要です。

●配偶者の税額軽減

配偶者は、被相続人の財産の1/2（法定相続分）か1億6千万円のいずれか多い金額を無税で引き継ぐことができる特例。

●小規模宅地の評価減

自宅敷地は330㎡まで、事業用宅地なら400㎡まで80%の、貸付用土地は200㎡まで50%の評価減ができる特例。

●その他の特例

相続財産を国や公益法人などへ寄附すると相続税がかからない特例、農地を相続して農業を継続した場合や山林を相続して山林経営を継続した場合に相続税の納税を猶予する特例など。

●贈与税の税務調査の特徴

◆無申告者対象に調査

2019年の贈与税の実地調査は3,383件、うち85%（2,724件）は無申告者が対象でした。調査対象の95%と高い割合で、申告もれが発見されています。

◆4件中3件が現預金の申告もれ

申告もれのあった3,217件のうち2,600件が現預金のもれ。これに、“その他”（生命保険金等）448件、有価証券279件が続いています。

●相続財産隠しが発覚したワケ

◆海外口座の存在を発見！

海外の金融機関から入手できる非居住者名義の金融口座情報（CRS情報）から、被相続人や相続人名義の海外口座の存在が発覚。相続財産に含まれておらず、調査に着手。相続人は海外預金口座のことは税理士に隠していた。

★増加した課税財産 13.6億円

★追徴税額（重加算税あり）5.3億円

◆国外送金等調書から多額の現金除外が発覚

国外送金等調書（100万円超の国外への送金か国外からの送金を銀行等が届出）から被相続人が海外預金を保有していると想定されたが、申告されていなかった。被相続人は海外から送金した預金を国内で現金化し、自宅や家族名義の貸金庫に移していたが、相続人はそのことを税理士に隠していた。

★増加した課税財産 7.8億円

★追徴税額（重加算税あり）3.3億円

◆租税条約による海外資産の把握

国外送金等調書から、相続開始前5年間に被相続人名義の多額の国外送金から海外資産があるとみて、調査に着手。海外資産は、租税条約に基づき外国税務当局へ資料提供を依頼して把握。

★増加した課税財産 8.5億円

★追徴税額（重加算税なし）1.4億円

