

2021年路線価発表！ コロナや豪雨の影響も

国税庁は1日、相続税や贈与税の算定基準となる2021年分の路線価を公表しました。全国平均は前年比0.5%減と6年ぶりに下落しました。新型コロナウイルスの感染拡大による都市部のオフィスやテナントの需要減、訪日客の減少が要因とみられます。

九州7県では、標準宅地の評価基準額は前年比0.4%上昇しました。5年連続の上昇ですが、上昇率は前年から縮小しました。

今回は公表された路線価を九州・沖縄、熊本県内の最高路線価のランキング表とその要因、及びコロナや豪雨の影響も含めてご説明致します。

1：九州・沖縄の税務署別最高路線価

| 九州・沖縄の税務署別最高路線価の上位 | | |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 順位 | 所在地 | 価格 |
| 1 | 福岡市中央区天神2丁目渡辺通り | 880万円 (0.0%) |
| 2 | 福岡市博多区博多駅前2丁目住吉通り | 719 (9.9) |
| 3 | 熊本市中央区手取本町下通り | 210 (▲0.9) |
| 4 | 那覇市久茂地3丁目国際通り | 143 (▲1.4) |
| 5 | 鹿児島市東千石町天文館電車通り | 91 (▲1.1) |
| 6 | 福岡市早良区西新4丁目明治通り | 88 (10.0) |
| 7 | 那覇市おもろまち4丁目那覇中環状線 | 79 (▲2.5) |
| 8 | 長崎市浜町浜市アーケード | 76 (0.0) |
| 9 | 北九州市小倉北区京町3丁目平和通り | 65 (0.0) |
| 10 | 大分市末広町1丁目大分駅北口ロータリー | 53 (1.9) |

(注) 価格は1平方メートル当たり、カッコ内は20年比変動率、▲は下落

九州では、福岡県が都道府県別の上昇率で1位になった一方、長崎県や大分県は下落へ転じ、前年首位の沖縄県も上昇率が大幅に鈍化しました。

福岡市では渡辺通りが8年ぶりに横ばいとなり、住吉通りも上昇幅が縮小しました。再開発の進捗でオフィス需給が緩み、投資採算性から上昇余地が狭まっているとみられます。

沖縄県ではコロナ禍の影響で、市中心部でも下落に転じた地点があり、那覇市の国際通りは1.4%減と、11年以来の下落となりました。しかしコロナ終息後を見据え、沖縄の『表玄関』に拠点を置きたい法人は依然多いと考えられることから、下落は一時的とみられます。

九州南部や長崎県でも地価はふるわず、繁華街ではコロナの影響で飲食店の不動産需要が細り、土地の収益性が落ちたことから下落傾向となっております。

2：熊本県内税務署別最高路線価

熊本県内では、平均変動率は前年比プラス0・1%で、4年連続で上昇しましたが、新型コロナウイルス禍の影響などで、1・4%上昇だった前年に比べ上昇幅は縮小しました。

県内の最高路線価は62年連続で熊本市中央区手取本町の「下通」で、7年ぶりに前年から下がり、0・9%マイナスの1平方メートル当たり210万円。一方、4月に大型商業施設「アミュプラザくまもと」が開業した同市西区の熊本駅周辺では上昇地点数が増えました。

県内10税務署別の最高路線価のうち下落率が最も大きかったのは、昨年7月の豪雨で被災した人吉市九日町「九日町通り」。前年比9・1%マイナスの1平方メートル当たり3万円となりました。

人吉市では前年と比較できる138地点のうち116地点、芦北町では43地点のうち40地点、八代市では204地点のうち101地点で下落しました。

| 県内 税務署別 最高 路線価 | 署名 | 所在地 | 路線価 (千円) | 増減率 (%) |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------|------------|
| | 熊本西 | 熊本市中央区手取本町・下通 | 2100 | ▲0.9 |
| | 熊本東 | 熊本市東区若葉1丁目・電車通り | 120 | 0.0 |
| | 八代 | 八代市本町2丁目・本町通り | 41 | 0.0 |
| | 人吉 | 人吉市九日町・九日町通り | 30 | ▲9.1 |
| | 玉名 | 玉名市中・県道寺田岱明線 | 46 | 0.0 |
| | 天草 | 天草市南新町・国道324号 | 76 | ▲1.3 |
| | 山鹿 | 山鹿市山鹿・国道325号 | 34 | 0.0 |
| | 菊池 | 菊陽町光の森3丁目・県道住吉熊本線 | 100 | 1.0 |
| | 宇土 | 宇城市松橋町松橋・国道266号 | 45 | 0.0 |
| 阿蘇 | 阿蘇市一の宮町宮地・国道57号 | 24 | 0.0 | |

※2021年1月1日現在。路線価は1平方メートル当たり、増減率は前年比、▲は下落。熊本国税局資料を基に作成

3：新型コロナウイルスの影響は！？

昨年は、新型コロナウイルスの影響により大阪市の一部で大幅な地価下落が確認されたため、路線価の減額補正が行われました。訪日外国人の数が激減し、インバウンド需要が落ちたことが主な要因とみられます。こうした特別対応はバブル崩壊後やリーマン・ショック後も行っておらず、激甚災害以外の要因で路線価の減額修正を行ったのは昨年が初めてでした。

国税庁は、今年も広範な地域で地価が大幅に下落し路線価が地価を上回る状況になった場合は、路線価の減額補正や申告期限の延長などを検討するとしています。