特定非常災害、コロナ禍等に対する相続税評価と地価動向

令和３年６月９日

税理士・不動産鑑定士　樋沢 武司

ここ10年間の災害

2011年3月：東日本大震災
2011年9月：台風12号（紀伊半島）
2014年8月：広島市安佐北・安佐南区土砂災害
2014年9月：御嶽山噴火
2016年4月：熊本地震
2018年6月：大阪北部地震
2018年7月：平成30年7月豪雨
2018年9月：北海道胆振東部地震
2019年10月：令和元年台風第19号
2020年7月：令和2年7月豪雨

１．特定非常災害に伴う土地等の評価

（特定土地等に係る相続税等の課税価格の特例）

①　概要：

特定非常災害(注１)発生日以後に、相続税の申告期限の到来する者が、特定非常災害発生日前に相続等により取得した特定土地等（注２）で、当該特定非常災害発生日に所有していたものについては、「特定非常災害の発生直後の価額」とすることができる。

平成29年度税制改正（措置法第69条の6、69条の７）

3

4

5

（注１）「特定非常災害」＝「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」第2条第1項の規定により特定非常災害として指定された非常災害（1996年6月成立・施行（阪神・淡路大震災翌年））。

（注２）「特定土地等」＝特定非常災害により被災者生活再建支援法第3条第1項の規定の適用を受ける地域（同項の規定の適用がない場合には、その特定非常災害により相当な損害を受けた地域として財務大臣が指定する地域）内にある土地又は土地の上に存する権利。

現在までに、「阪神・淡路大震災」、「平成16年新潟県中越地震」、「東日本大震災」、「平成28年熊本地震」、「平成30年7月豪雨」、「令和元年台風第19号」、「令和２年７月豪雨」に適用されている。

6

②　課税時期が特定非常災害発生日前の特定土地等の評価

（１）相続の場合

特定非常災害の発生した日の10か月前から特定非常災害が発生した日の前日までの間に相続等により取得した特定土地等は、「特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額」とすることができる。

例）「令和元年台風第19号」（特定非常災害発生日＝2019年10月10日）

⇒2018年12月10日から2019年10月9日までの間の相続等が該当。

（２）贈与の場合

特定非常災害発生日の属する年の1月1日から特定非常災害が発生した日の前日までの間に贈与により取得した特定土地等を同様の評価をする。ただし、特定非常災害発生日が1月1日から前年分の贈与税申告期限（通常は3月15日）までの間である場合は、前年の1月1日からと読み替える。

例）特定非常災害発生日＝2021年2月1日の場合

⇒2020年1月1日から2021年1月31日までの間の贈与が対象。

7

③　特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額

「特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額」は、特定土地等の課税時期の現況が、特定非常災害の発生直後も継続していたものとみなす。

特定土地等の地目、評価単位、土地の形状などは、課税時期の現況による。したがって、課税時期（相続時等）から特定非常災害の発生直後までの間に区画形質の変更等があった場合でも考慮しない。

「特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額」は、路線価または倍率に「調整率」を乗じて計算。

この調整率は、国税局長が不動産鑑定士等の意見を基として特定地域内の一定の地域ごとに定める。

特定土地等が路線価地域内にある場合は、特定災害が発生した日の属する年分の路線価に、「調整率」を乗じたものに、奥行価格補正等の画地調整を施して、計算。

8

⑵　「平成30年７月豪雨の発生直後の価額」の計算方法等

相続税及び贈与税の申告の便宜等の観点から、平成30年７月豪雨による地価下落を反映した「調整率」を「岐阜県関市、京都府（福知山市、綾部市）、兵庫県（神戸市、宍粟市）、島根県(江津市、邑智郡川本町)、岡山県（全域）、広島県（全域）、山口県（岩国市、光市）、徳島県三好市、愛媛県（全域）、高知県（宿毛市、香南市、幡多郡大月町）、福岡県（北九州市、久留米市、飯塚市、嘉麻市）及び佐賀県三養基郡基山町」内における一定の地域ごとに定めることとしています。

調整率は、特定地域内で都道府県別に各地域単位で公表されます。「平成30年7月豪雨」の際には、岡山県では、宅地（0.70～1.00）、田（0.70～1.00）、畑（0.75～1.00）、山林（0.85～1.00）の調整率が示されました。

9

④　調整率

国税庁は「調整率」について、下記算式のとおり算定していると説明。

調整率＝（1－直接的要因の減価率）×（1－社会インフラ要因の減価率）
×（1－経済的要因の減価率）×（1－その他の要因の減価率）

調整率は、「特定非常災害の発生直後の価額」を算定するためのものであり、特定非常災害発生後の復旧の状況等は加味していないとされる。
上記各減価要因の具体的な内容。
① 直接的要因：建物倒壊等の程度による減価。
② 社会インフラ要因（宅地のみ）：鉄道の運休、幹線道路の通行止め、供給処理施設（水道）など、インフラの被害に応じた減価。
③ 経済的要因：経済活動が縮小することによる減価。
④ その他の要因：上記①～③以外の要因。

10

⑤　課税時期が特定非常災害発生以後の特定土地等の評価

特定非常災害発生日からその年の12月31日までの間に相続等または贈与により取得した特定土地等については、「特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額」に準じて評価することができる。例えば、「令和元年台風第19号」の場合、2019年10月10日から同12月31日までの間に相続等により取得した場合が該当。

⑥　災害減免法との関係

特定非常災害に係る特例は、特定非常災害によって生じた経済的な損失（地価下落）による減価に配慮した特例。特定非常災害により発生した地割れ、陥没などの土地そのものの形状が変わったことに伴う物理的な損失は、一定の条件に該当すれば、災害減免法第6条（相続税または贈与税の計算）の適用対象となる。

11

・評価対象土地が、特定非常災害により物理的な損失(地割れ、陥没等)を受けた場合には、「特定非常災害の発生直後の価額」から、災害減免法第6条の「被害を受けた部分の価額」を控除した価額により評価することができる。被害を受けた部分の価額は、物理的な損失に係る原状回復費用の見積額（保険金等により補填された金額を除く）の80%相当額で差し支えない。

・課税時期が特定非常災害発生以後の特定土地等で、特定非常災害により土地等が物理的な被害を受け、現状回復していない場合は、「特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額」に準じて求めた価額から現状回復費用相当額を控除した価額により評価することができる。

12

図表84-1

災害減免法	特定非常災害に係る特例
物理的な損失	経済的な損失
⇒土地そのものの形状が変わったことに伴う損失	⇒左記以外の損失（地価下落）
具体例 ・地割れ、亀裂 ・陥没 ・隆起 ・海没	具体例 ・街路の破損 ・鉄道交通の支障 ・ライフラインの停止 ・周囲の建物の倒壊 ・がれきの堆積 ・塩害

具体的な計算例

【計算例】

（前提）

正面路線価　100,000円
調整率　0.80
奥行価格補正率　1.00
面積　150㎡
被害を受けた部分の価格（物理的な損失）
4,000,000円（原状回復費用の見積額5,000,000円×0.8）

（計算）

① 調整率を乗じた後の路線価の計算
（路線価）　（調整率）
100,000円　✖　0.8　＝　80,000円　・・・・　①

② 特定非常災害に係る特例を適用した土地等の価額の計算
（①の価額）　（奥行価格補正率）　（面積）
80,000円　✖　1.00　✖　150㎡　＝　12,000,000円　・・・・　②

③ 災害減免法第6条を適用した課税価格に算入すべき価額の計算
（②の価額）　（被害を受けた部分の価額）　（課税価格に算入すべき価額）
12,000,000円　－　4,000,000円　＝　8,000,000円

	特定非常災害に係る特例の適用を受ける特定土地等	特定非常災害発生日以後に取得	
		特定地域内の土地等	特定地域外の土地等
地　目 評価単位 権利関係	課税時期の現況 （特定非常災害発生日前）	課税時期の現況 （特定非常災害発生日以後）	
路線価等 （路線価及び倍率）	特定非常災害発生日の属する年分の路線価等 ✖ 調整率	特定非常災害発生日の属する年分の路線価等 ✖ 調整率	特定非常災害発生日の属する年分の路線価等
物理的な損失	災害減免法第6条（（相続税又は贈与税の計算））により減額	土地等の評価で個別に減額（注）	

15

２．土砂災害特別計画区域内にある宅地の評価

（財産評価基本通達20-6新設：平成30年12月）

①　概要

全国的に土砂災害が増える中で、土砂災害防止法で規定する土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）や土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）の指定範囲が急速に拡大。それに伴い、相続税土地評価でも、評価対象土地がレッドゾーンに存する場合は一定の減額補正が受けられるようになった。

②　背景

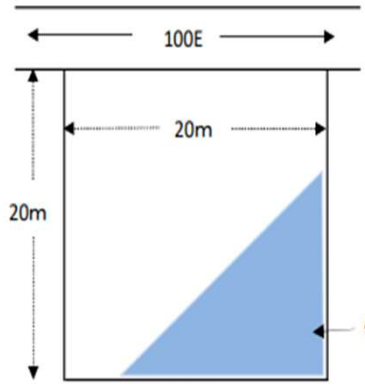
2014年8月に発生した広島市安佐北区などの土砂災害後、国土交通省が土砂災害防止法に基づく基礎調査を進めてきた結果、作業工程は順調に推移し、2020年3月までに目標としていた全国約67万カ所の調査が完了した。

16

○特別警戒区域補正率表

特別警戒区域の地積 / 総　地　積	補正率
0.1以上	0.90
0.40以上	0.80
0.70以上	0.70

（普通住宅地区）



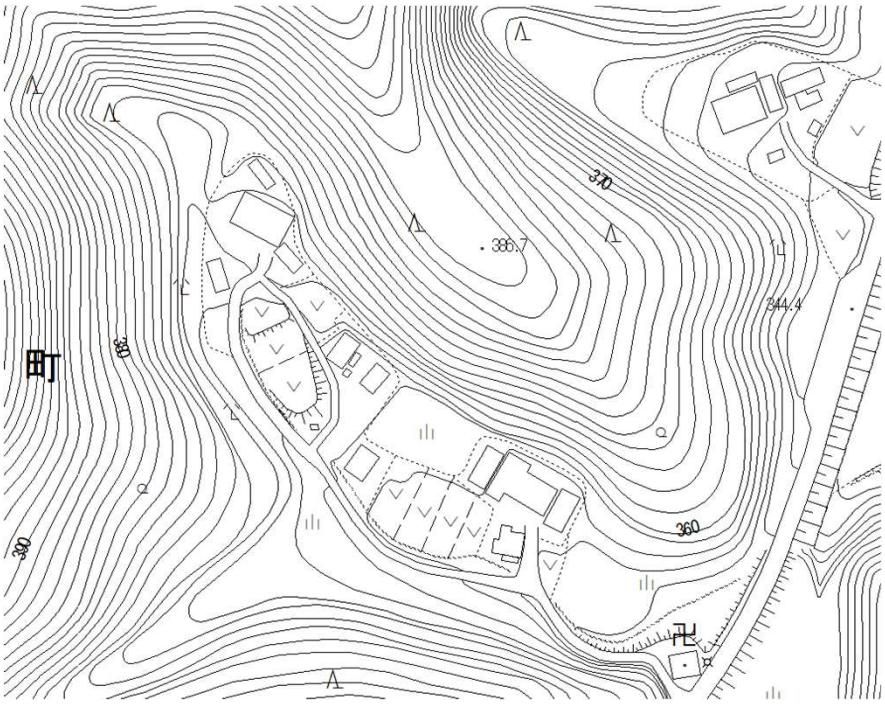
総地積：400㎡

特別警戒区域部分：100㎡

特別警戒区域部分

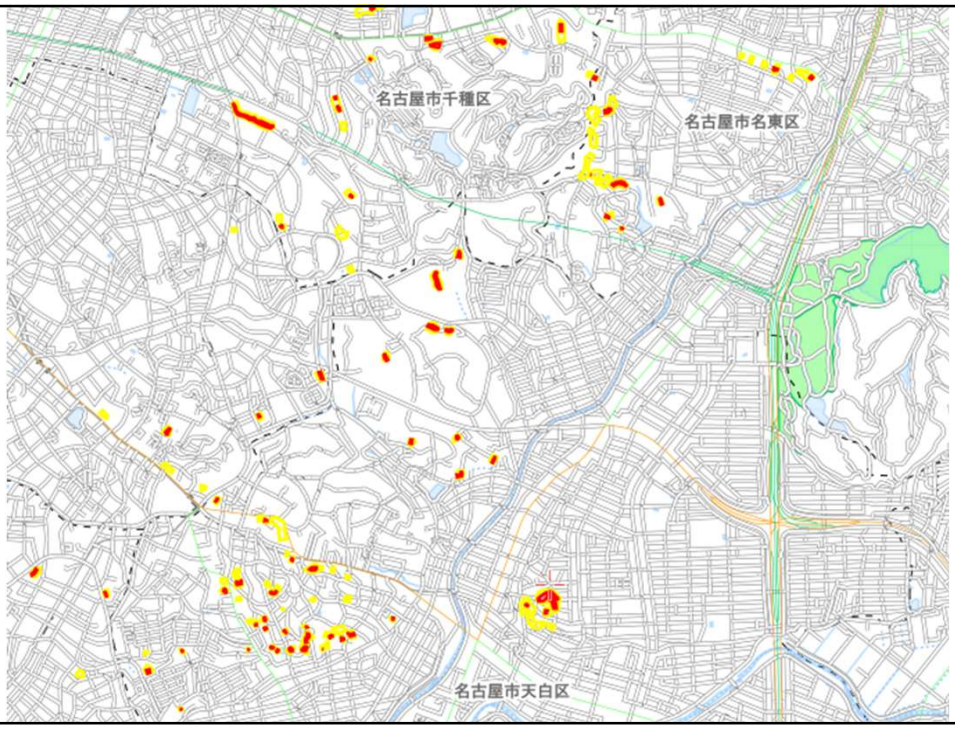
17

18



19

20



21

③　計算例

レッドゾーンを有する宅地の価額については、その宅地のうちのレッドゾーン部分がないものとした場合の価額に、その宅地の総地積に対するレッドゾーンとなる部分の地積の割合に応じて、付表９「特別警戒区域補正率表」（新設）に定める補正率を乗じて計算した価額によって評価。

（計算例）
１．レッドゾーン割合の査定（総地積に対するレッドゾーン部分の割合）
　100㎡　÷400㎡　＝　0.25
２．評価額

路線価		奥行価格補正率		特別警戒区域補正率		地積
100千円	×	1.00（奥行20m）	×	0.90	×	400㎡

＝　36,000,000円

22

④　土砂災害防止法

（１）土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）（施行令 ２条）
急傾斜地の崩壊、土石流及び地滑りは発生の高い一定の範囲内の区域。

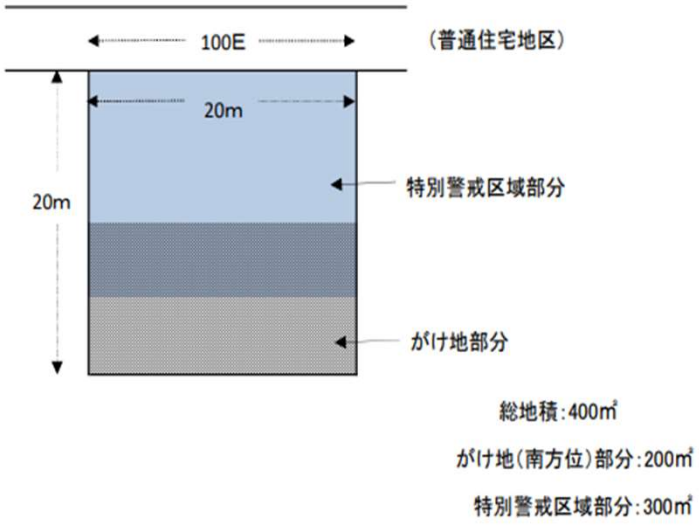
（２）土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）（施行令３条）
上記の急傾斜の崩壊に伴う土石等の移動等により住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある一定の区域。下記の規制あり（私権の制限）。

- 特定開発行為に対する許可制
- 建築物の構造の規制
- 建築物の移転等の勧告及び支援措置
- 宅地建物取引における措置

23

⑤　がけ地がある場合

レッドゾーンは、地勢が傾斜する地域に指定される場合が多く、がけ地補正率の適用がある場合には、特別警戒区域補正率表により求めた補正率にがけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とする（ただし、その最小値は0.50）。



24

（計算例）

１．レッドゾーン割合の査定（総地積に対するレッドゾーン部分の割合）
　300㎡　÷400㎡　＝　0.75

２．総地積に対するがけ地部分の割合
　200㎡　÷400㎡　＝　0.50

３．特別警戒区域補正率
（特別警戒区域補正率表の補正率）（南方位のがけ地補正率）（本事案の特別警戒区域補正率）
　0.70　　×　　0.82　　＝　0.57（小数点2位未満切捨）

４．評価額
　路線価　　奥行価格補正率　　特別警戒区域補正率　　地積
　100千円　　×　1.00（奥行20m）　×　0.57　　×　400㎡
　＝　22,800,000円

25

３．新型コロナウイルス感染症による地価変動補正率

①　これまでの経緯

令和２年２月２７日：安倍首相が全国の小中学校等に臨時休校を要請。
　　３月１３日：新型インフルエンザ等対策特別措置法公布。
　　４月　７日：緊急事態宣言が東京都外に発出、
　　４月１６日：全国拡大。
　　５月２５日：全国すべてで緊急事態宣言が解除。

＊　この頃、国税庁は路線価公表に向けて準備を進めていた。

⇒　夏以降は、「ＧＯＴＯキャンペーン（ＧＯＴＯトラベル、ＧＯＴＯイート）」、秋にかけて楽観モード。

令和３年１月　８日：２回目の緊急事態宣言（～３月２１日）
　　４月２５日：３回目の緊急事態宣言（～）

26

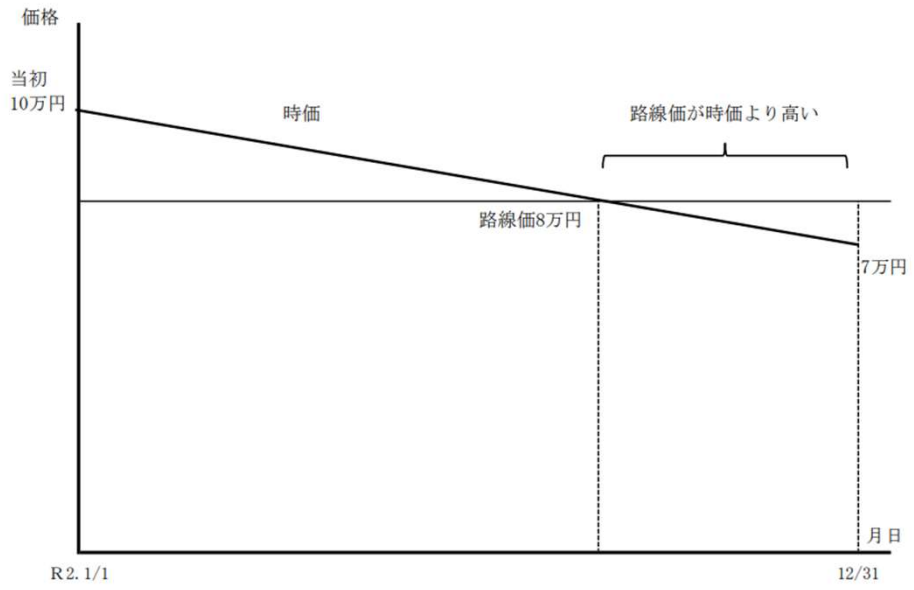
②　令和２年路線価等公開時（７月１日）

「今後、国土交通省が発表する都道府県地価調査（以下、「地価調査」）の状況などにより、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合などには、納税者の皆様の申告の便宜を図る方法を幅広く検討」すると明記した。

路線価は、地価公示の８割水準。

この時期には国税庁は、「地価ＬＯＯＫレポート」（国土交通省が全国１００地点を対象に四半期ごとに地価の変動状況を示す調査結果）を参考に、全国１９００カ所の地価動向調査を一般財団法人日本不動産研究所に委託していたと推測される。

27



路線価と時価の関係　時価が1年間で30%下落した場合

28

③　令和２年１月～６月分に関する補正

（１）補正実施せず

国税庁は、令和２年１０月２８日、令和２年１月から６月までの間に相続等により取得した土地等に関しては、路線価等が時価を上回る状況は確認されないため、減額補正をしないことを発表した。

（２）下落状況

国税庁は、今後の路線価等補正を予測するために、１月からの半年間で地価が１５％以上下落したのは東京都台東区浅草など６カ所に留まることを併せて公表した。

29

●国税庁独自調査で15%以上の下落となった地域

令和３年前半期

東京都台東区	浅草1丁目	▲16%
名古屋市中区	栄3丁目	▲15%
	大須3丁目	▲15%
	錦3丁目	▲19%
大阪市中央区	宗右衛門町	▲19%
	心斎橋筋2丁目	▲15%

30

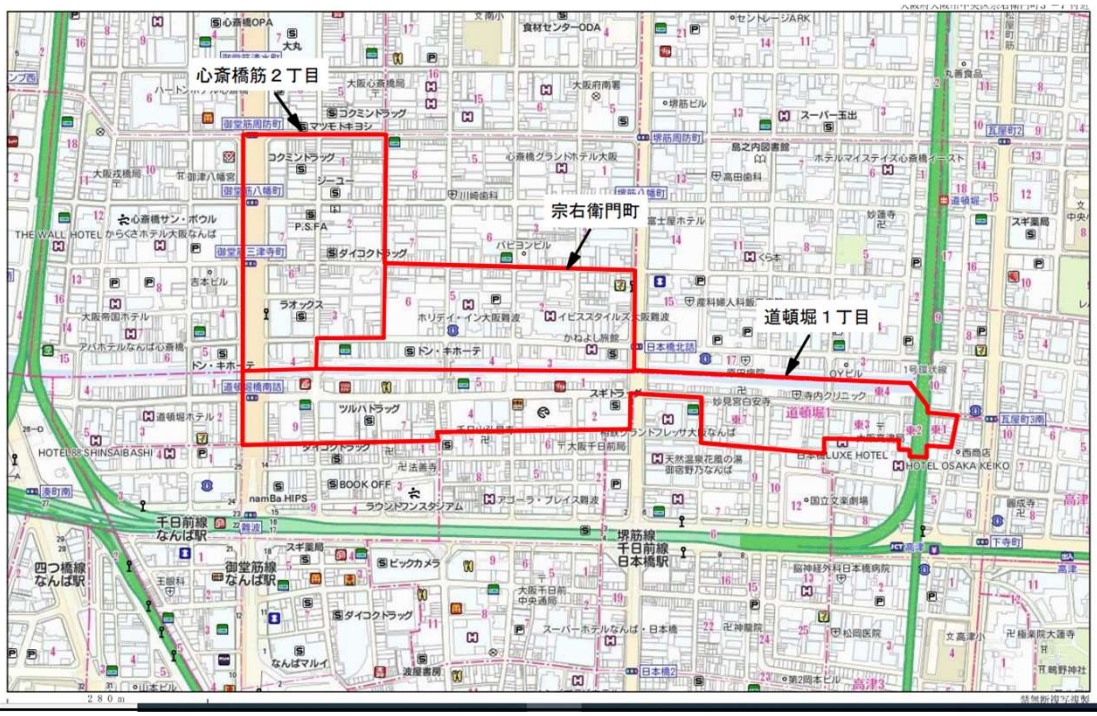
④　令和２年７月～９月分に関する補正

（１）補正対象地域

国税庁は今年１月２６日、令和２年７月から９月までの期間に、大阪市中央区の３地域に所在する土地等を相続等により取得した場合は、路線価に地価変動補正率を乗じた価額に基づき、土地等の評価額を算出するように公表した。

対象となるのは大阪市中央区の心斎橋筋２丁目、宗右衛門町、道頓堀１丁目で、いずれも１月から９月末で２３％下落し、路線価が時価を上回ることになったため、地価変動補正率０．９６を適用することとした。

31



（２）補正のイメージ
例えば、対象地域で８月に贈与により土地を取得した場合：
令和２年分路線価：1,000,000円
７月～９月分の地価変動補正率：０．９６

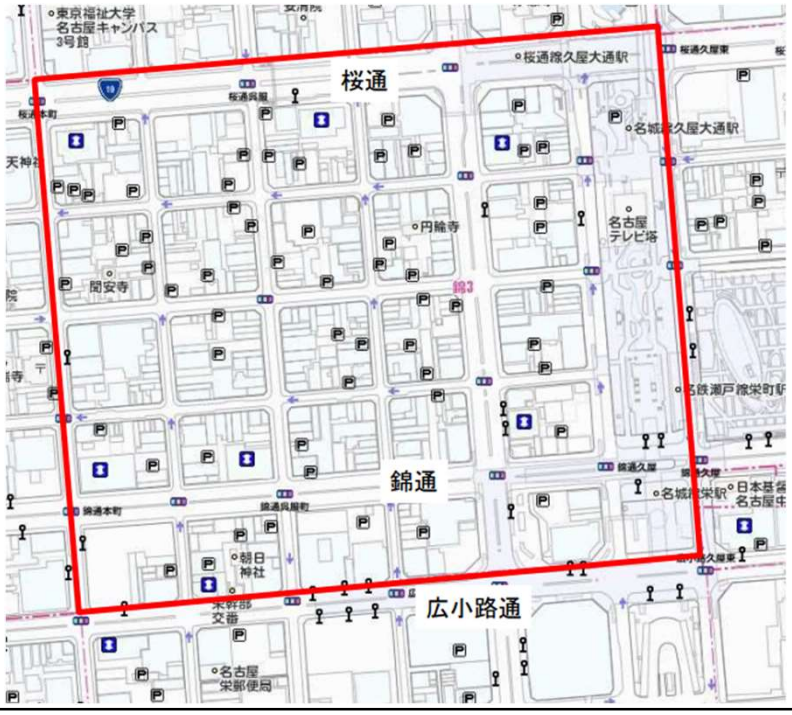
（路線価）　（地価変動補正率）　（地価変動補正率適用後の路線価）
1,000,000円　×　0.96　＝　960,000円

（３）令和２年１０月～１２月分で対象となり得る地域
前記３地域に加え、１０地域を示す。

33

●1月～9月末で15%を超える下落率

名古屋市中区	錦3丁目	▲16%
大阪市中央区	千日前1・2丁目	▲19%
	道頓堀2丁目	▲19%
	難波1・3丁目	▲19%
	難波千日前	▲17%
	日本橋1・2丁目	▲17%
	南船場3丁目	▲17%



35

④　令和２年１０月～１２月分に関する補正

（１）令和３年地価公示（その１）

国土交通省が令和３年３月２３日、令和３年地価公示結果を公表。コロナ禍による地価下落が令和２年１年間を通じた結果が初めて明らかとなった。

全国の商業地の下落ワースト１０位は次表記載のとおり。

住宅地で２０％を超える下落地点はない。

商業地はワースト６位までを大阪市中央区の各地点が占め、２０％を超える下落地点は５地点であった。大阪・中央区ミナミ一帯の地価下落が著しく目立つ結果となった。

全国平均では商業地が０．８％の下落（前年は３．１％上昇）、三大都市圏・商業地は１．３％の下落（前年５．４％上昇）、平成２５年以来８年ぶりに下落に転じた。

36

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	商業地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和2年公示価格 円／㎡	令和3年公示価格 円／㎡	変動率 %
1	大阪中央５－１９	大阪府	大阪市中央区道頓堀１丁目３７番外 『道頓堀１－６－１０』	8,050,000	5,800,000	△ 28.0
2	大阪中央５－２	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町４６番１外 『宗右衛門町７－２』	28,700,000	21,100,000	△ 26.5
3	大阪中央５－１５	大阪府	大阪市中央区難波１丁目１４番２２外 『難波１－８－２』	10,300,000	7,650,000	△ 25.7
4	大阪中央５－２４	大阪府	大阪市中央区日本橋１丁目１６番４外 『日本橋１－２１－６』	1,500,000	1,160,000	△ 22.7
5	大阪中央５－２３	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋２丁目３９番１ 『心斎橋筋２－８－５』	18,700,000	14,900,000	△ 20.3
6	大阪中央５－３５	大阪府	大阪市中央区千日前２丁目１５６番９ 『千日前２－４－１３』	795,000	660,000	△ 17.0
7	名古屋中５－２８	愛知県	名古屋市中区錦３丁目９１４番１外 『錦３－９－１４』	1,840,000	1,560,000	△ 15.2
8	大阪中央５－２０	大阪府	大阪市中央区西心斎橋２丁目１０番６外 『西心斎橋２－１－２５』	3,600,000	3,060,000	△ 15.0
9	大阪中央５－２５	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋１丁目３５番３外 『心斎橋筋１－４－２９』	2,630,000	2,250,000	△ 14.4
10	京都東山５－１	京都府	京都市東山区新橋通大和大路東入２丁目清本町３５７番	1,510,000	1,300,000	△ 13.9

（２）令和３年地価公示（その２）

今回の結果で注目すべき点は、令和２年前半期と後半期の地価動向。

地価公示地点の一部には、地価調査との共通地点がある。地価公示は毎年１月の価格、地価調査は毎年７月の価格であるため、共通地点であれば、半年単位の変動率を示すことができる。

次表は共通地点による半年ごとの地価変動率を示したもの。令和２年は１年を通じて、下落は前半期に集中している。全国ベースでは住宅地は前半期０．４％の下落に対し、後半期は０．２％の上昇で、年間０．２％の下落である。名古屋圏・商業地では前半期２．６％下落に対し、後半期は０．９％上昇で年間１．８％下落となっている。

都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

（単位：%）

		住宅地			商業地		
		R3公示			R3公示		
		前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国		▲ 0.4	0.2	▲ 0.2	▲ 1.4	0.0	▲ 1.4
三大都市圏		▲ 0.6	0.1	▲ 0.6	▲ 1.9	0.0	▲ 1.9
	東京圏	▲ 0.6	0.1	▲ 0.5	▲ 1.5	0.0	▲ 1.5
	大阪圏	▲ 0.4	0.0	▲ 0.5	▲ 2.2	▲ 0.6	▲ 2.8
	名古屋圏	▲ 1.2	0.3	▲ 0.9	▲ 2.6	0.9	▲ 1.8
地方圏		▲ 0.1	0.3	0.2	▲ 0.7	0.0	▲ 0.8
	地方四市	1.0	1.5	2.4	0.7	2.2	2.9
	その他	▲ 0.2	0.1	0.0	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 1.2

（３）補正対象地域

国税庁は、今年４月２３日、令和２年１０月～１２月分の地価変動補正率適用対象地域を公表した。地価公示結果公表から１ヵ月後の公表となったのは、国税庁独自の地価動向調査結果と地価公示結果とをすり合わせる必要があったからと思われる。

今回、地価変動補正率適用の対象となったのは、大阪市中央区ミナミ一帯の１３地域である。これら１３地域の令和２年１０月～１２月の地価は、同年１月１日の路線価価格時点から２１～２８％下落した。その結果、これらの地域で、令和２年１０月～１２月に相続等により土地等を取得した場合には、路線価に地価変動補正率を乗じた価額を基に評価額を算出する。

40

		町丁名	下落率	地価変動補正率 (10～12月)
	①	心斎橋筋1丁目	▲ 21 %	0.98
*	②	心斎橋筋2丁目	▲ 27 %	0.91
	③	千日前1丁目	▲ 26 %	0.92
	④	千日前2丁目	▲ 25 %	0.93
*	⑤	宗右衛門町	▲ 27 %	0.91
*	⑥	道頓堀1丁目	▲ 28 %	0.90
	⑦	道頓堀2丁目	▲ 24 %	0.95
	⑧	難波1丁目	▲ 26 %	0.92
	⑨	難波3丁目	▲ 25 %	0.93
	⑩	難波千日前	▲ 25 %	0.93
	⑪	日本橋1丁目	▲ 23 %	0.96
	⑫	日本橋2丁目	▲ 23 %	0.96
	⑬	南船場3丁目	▲ 22 %	0.97

＊は、前回(7～9月分)も地価変動補正率が適用された地域

41

42

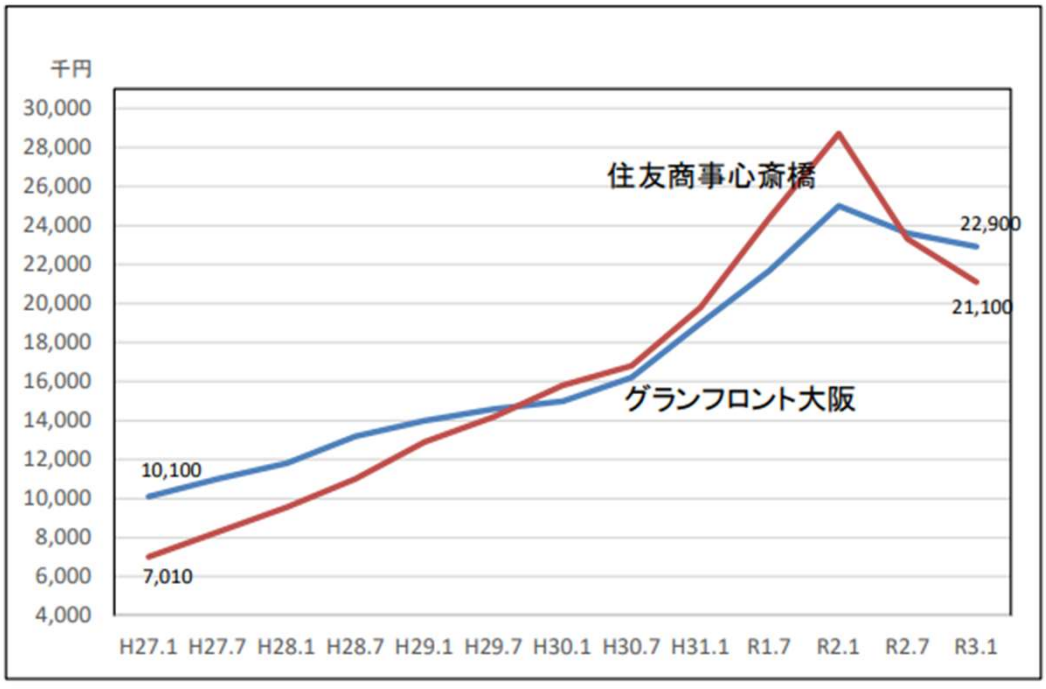
（４）ミナミの特徴

令和２年７月～９月に引き続き、１０月～１２月も全国で地価変動補正率を利用して路線価を補正するのは、大阪市中央区の一部（ミナミ一帯）ということに確定した。

ミナミ一帯は、アジア系外国人に人気が高いエリアであり、コロナ禍までインバウンド需要の上昇により、地価上昇が顕著であった（ミナミがキタを逆転した！）。

近隣の店舗賃料は近年、急上昇しており、それでも入居需要は衰えることが無かった。これまで地価の伸びが大きかった分、インバウンドが事実上「消滅」したことによる反動も大きかった。将来見込が立たず、店舗需要回復には相当な時間が掛かると判断される。

43



4

心斎橋天ノ樹ビル
心斎橋GiGO
白ビル
大阪富士屋ホテル
御堂筋三津寺町
クインズコート
クロスホテル大阪
ホテルビスタグランデ大阪
美松ビル
イビススタイルズ大阪
道頓堀橋北詰
ヨシモトビル
宗右衛門町
キャナルサイドビル
日本橋北詰
づぼらや道頓堀店
大阪松竹座
中座くいだおれビル
大阪千日前局
堺筋
高橋歯科
難波1
レストランさと
namBa HIPS
千日前1
大阪フローラルイン難波
難波
15A
16
702
千日前通
B28
B30
B27
大阪難波
近鉄日本

45

ニコレンタカー
運命の出会いアプリ
ワクワク
H&M
H&M

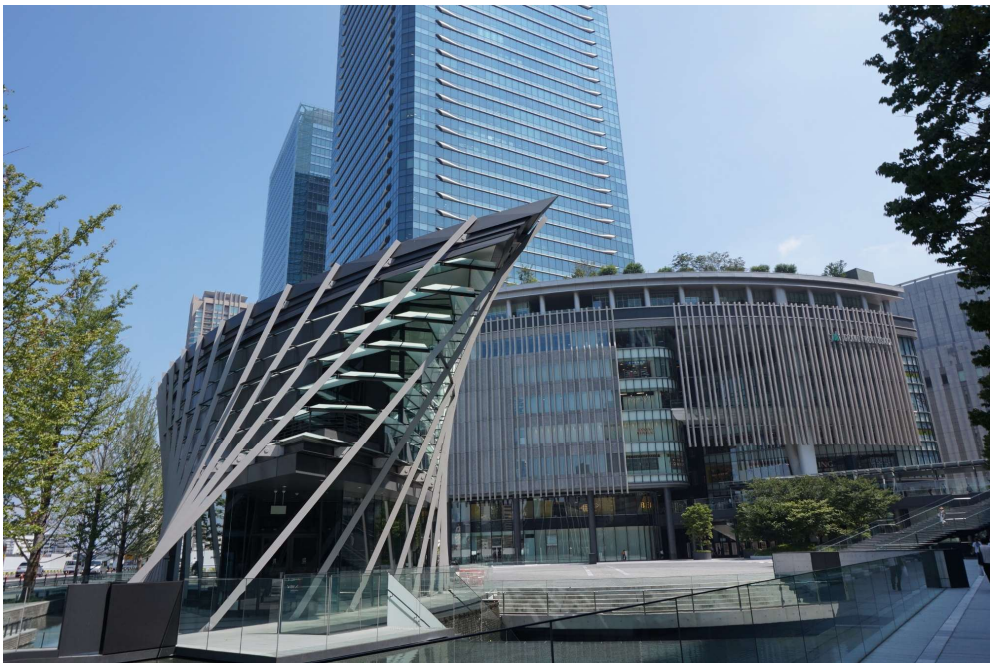
46

印メグミルク
Glico
グリコ
日商エステム
PROMISE
かぜに
改源
CHINTAI
TERIA

47

ザ・クイーン
新梅田
中津5
紀州鉄道大阪
梅田ホテル
ドラマシティ
ミュージアム
宝塚大大阪
梅田キャンパス
アルモニーアン
ブラッセ大阪
NU chaya
大淀中一
大阪中央局
大淀分館
タカヤ大阪ビル
光満寺
オーナーズタワー
芝田2
176
新阪急ホテルアネックス
梅田
JPR
茶屋町ビル
大深町
グランフロント
大阪
大淀中1
マツダ
新梅田シティ
ウェスティン
ホテル大阪
ヨドバシカメラ
芝田1
阪急
UNIQLO
大阪新阪急
ホテル
グランフロント大阪南館
芝田
41
新梅田シティ南
北野抽水所
HEP NAVIO
LUCUA
阪急グランド
大淀町スカイハイツ
LUCUA 1100
大阪ステーション
シティ
阪急
大阪
梅田プラス
パービル
梅田ランプ東
大深町
阪神前
曽根
阪神
ヒルトン
ヒルトン
梅田
東

48



49

50

（５）申告期限の個別延長

令和２年分の贈与税の申告期限は全国一律で延長され、今年４月１５日となったが、すでに期限を過ぎている。しかし、令和２年１０月～１２月の期間に贈与により土地等を取得した場合は、個別の期限延長により、地価変動補正率公表の日（４月２３日）から２か月間、申告・納付期限が延長される。

また名古屋市中区錦３丁目は、今回の地価変動補正率対象地域ではないが、１月の予告地域であったため、個別の期限延長により、４月２３日から２ヵ月以内の申告・納付を認めることとされた。

今回の地価変動補正率の公表前に申告を行い、その後、今回の公表を確認し、再計算した結果、納付すべき税額が過大であったことがわかった場合は、更正の請求を受け付けるとしている。

51

（６）今後の展望

令和３年路線価等は７月１日公表予定。

緊急事態宣言解除（５月３１日に解除されていれば）から１ヵ月しか経過しておらず、令和３年も前年同様の対応をする可能性が高い。

ただし、実際に地価変動補正率を適用する地域は、極めて限定的となると予想される。

コロナ禍により地価が上がる地域もある。不動産の利用形態も変化。

昨年後半から、不動産取引も活発化している地域も。

賃貸市場と売買市場は必ずしもリンクしない。

52

長野県軽井沢町	軽井沢-1 ［住宅地］ 軽井沢駅 2.5km	64,900 円/㎡ 10.0%上昇 (9.3%上昇)	首都圏に近い日本を代表するリゾート地として人気がある軽井沢では、首都圏の高所得層を中心とする別荘地への需要で地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ禍において、移住等を目的とした需要者層が広がり、地価の上昇が継続している。
	軽井沢-3 ［住宅地］ 軽井沢駅 2.0km	107,000 円/㎡ 7.0%上昇 (5.2 上昇)	
	軽井沢-4 ［住宅地］ 軽井沢駅 3.5km	29,000 円/㎡ 7.0%上昇 (3.0%上昇)	
	軽井沢 5-2 ［商業地］ 軽井沢駅 1.9km	62,700 円/㎡ 3.3%上昇 (1.8%上昇)	大規模商業施設に至る幹線道路沿いでは店舗需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。

北海道北広島市 （ボールパーク構想） 〔北広島-1〕 （地価上昇率（住宅地）全国２位） 〔北広島-4〕 （地価上昇率（住宅地）全国４位） 〔北広島-6〕 （地価上昇率（住宅地）全国３位） 〔北広島 5-2〕 （地価上昇率（商業地）全国９位）	北広島- 1 ［住宅地］ 北広島駅 1.5km	36,500 円/㎡ 17.7%上昇 (16.5%上昇)	令和５年に新球場を核としたボールパークの開業が予定されており、雇用増と定住人口増が見込まれるが、宅地の供給が限定されていることや、隣接する札幌市と比較して相対的な割安感から、札幌市の住宅需要が波及し、住宅地の地価が上昇している。 商業地についても、住宅需要の増加に伴い、店舗付共同住宅用地等の需要が堅調であるほか、新球場による訪問客増加を見据えた再開発計画が進捗しており、地価が上昇している。
	北広島-4 ［住宅地］ 北広島駅 800m	38,000 円/㎡ 15.2%上昇 (15.4%上昇)	
	北広島-6 ［住宅地］ 北広島駅 2.0km	24,500 円/㎡ 15.6%上昇 (10.4%上昇)	
	北広島 5-2 ［商業地］ 北広島駅 150m	56,000 円/㎡ 12.0%上昇 (12.1%上昇)	

長野県白馬村 〔白馬-1〕 （地価上昇率（住宅地）全国７位）	白馬-1 ［住宅地］ 白馬 2.9km	10,100 円/㎡ 12.5%上昇 (20.2%上昇)	スキーリゾートとして外国人による別荘地、店舗及びホテル需要が強まっていたが、コロナ禍で外国人による需要は低下したものの国内事業者の需要は堅調であり、引き続き地価が上昇している。
	白馬 5-1 ［商業地］ 白馬駅 2.3km	15,400 円/㎡ 6.9%上昇 (15.2%上昇)	
沖縄県豊見城（とみぐすく）市、糸満市 〔豊見城 9-1〕 （地価上昇率（全用途）全国１位） （地価上昇率（工業地）全国１位） 〔糸満 9-1〕 （地価上昇率（全用途）全国３位） （地価上昇率（工業地）全国２位）	豊見城 9-1 ［工業地］ 道の駅豊崎停 470m	102,000 円/㎡ 29.1%上昇 (32.1%上昇)	豊見城市及び糸満市では、国道 331 号バイパス（豊見城道路及び糸満道路）の４車線化（平成 28 年３月及び平成 29 年３月）により那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが向上するとともに、那覇港周辺の工業地に比べ相対的に割安であることから、物流施設需要が旺盛あり、地価が上昇している。
	糸満 9-1 ［工業地］ 西崎第二団地前停 1.0km	61,300 円/㎡ 22.4%上昇 (31.8%上昇)	

本日はお時間いただきありがとうございました。

「災害は忘れたころにやってくる！」

〒461-0004
名古屋市東区葵2-12-1
ナカノビル6C
株式会社エーエムエス・樋沢武司税理士事務所
税理士・不動産鑑定士　樋沢武司
℡052-930-4486

56

プロフィール

樋沢武司（ひざわたけし）

株式会社エーエムエス代表取締役（不動産鑑定会社）。
樋沢武司税理士事務所代表。
不動産鑑定士・税理士。一橋大学社会学部卒。

現在：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事（企画委員長）
　　中部不動産鑑定士協会連合会会長

〔主な著書〕
「相続税を減らしたいなら、収益物件を活用しなさい！」（ぱる出版・平成 24 年）
「税理士のための相続税Ｑ＆Ａ　土地等の評価」（中央経済社・令和 2 年）
〔主な論文・座談会〕
月刊「税」（ぎょうせい）、月刊「税務弘報」（中央経済社）、
「不動産鑑定」（住宅新報社）他等