

前回は令和2年度の相続税・贈与税の土地等の評価額の算定基準となる「令和2年度路線価」について書きました。今年の相続税評価についてはコロナの影響もあり、9月の基準地価格公表の状況等を見て、明らかにコロナウイルスの影響があると判断した場合には補正率公表等の措置を検討するとされていきました。今回、その基準地価格が9月29日に公表されましたので説明いたします。

1. 基準地価とは

基準地価とはその年の7月1日時点での標準価額として都道府県知事が9月中旬に発表しています。各都道府県内から選んだ全国2万ヶ所以上の基準地の標準価格を国土利用計画法に基づき都道府県や政令指定都市が土地取引規制で価格審査の基準として用いるほか、一般の土地取引価格の目安にもなります。

2. 全国平均は3年ぶりに

下落に転じる

全国平均（全用途）の変動率が前年比マイナス0.6%となり、2017年以来3年ぶりに下落に転じました。商業地はマイナス0.3%と5年振りに下落に転じ、住宅地はマイナス0.7%と下落幅が拡大しました。コロナウイルスの感染拡大により訪日外国人客がほぼいなくなったほか、外出自粛や休業要請で国内の経済

大阪府・兵庫県内の公示地及び基準地の重複地点の地価変動について(一部)

単位：千円

都道府県	地域	地点名	商業住宅	H31.1.1	R1.7.1	R2.1.1	R2.7.1	R2.1からの変動率
大阪府	北区	梅田1-8-17	商業	12,800	15,000	16,900	16,600	-1.8%
	中央区	宗右衛門町7-2	商業	19,800	24,400	28,700	23,300	-18.8%
兵庫県	中央区	熊内橋通3-2-5	住宅	240	242	244	244	0.0%
		三宮町1-7-5	商業	6,120	6,550	7,200	6,700	-6.9%

活動も停滞し、先行き不透明感もあり各地の地価が軒並み悪化する結果となりました。

3. 相続税評価への影響について

国や都道府県が公表する地価のうち公示地価や路線価は1月1日時点のデータのため、コロナウイルスの影響が反映されたのは今回の基準地価が初めてです。

国税庁の発表資料を見ると、9月の基準地価格公表の状況等を見て、今回の発表を受けて明らかにコロナウイルスの影響があると判断した場合には、補正率公表等の措置を検討するとしています。

現段階（R2.9.30）ではまだ国税庁からの発表はされていませんが、基準地価が大きく下落した地域に土地を所有されている方に関しては、注視していく必要があります。