

令和3年度固定資産税（土地）の評価替えについて —府内市町村の基準宅地に係る路線価等—

1 令和3年度の府内市町村（大阪市を含む43市町村）における基準宅地の路線価等の評価額は、

- ・ 令和2年度からの変動割合は、単純平均でプラス11.9%
- ・ 平成30年度（前回評価替え）からの3年間の変動割合は、単純平均でプラス11.4%

(注) 「基準宅地に係る路線価等」とは、基準宅地を「市街地宅地評価法」（路線価方式）により評価している場合には、当該基準宅地が沿接している街路に付設した路線価（沿接する宅地の1㎡当たりの標準的な価格）を、「その他の宅地評価法」（路線価を付設せず標準宅地に比準して評価する方法）により評価している場合には、当該基準宅地の1㎡当たりの評価額をいう。

2 路線価等の変動割合ごとに府内市町村を分類すると

(1) 令和2年度との比較

○上昇…28市町

【上昇率上位3市町村】

① 豊中市	100.2%
② 吹田市	86.4%
③ 大阪市	65.3%

○下落…12市町村

【下落率上位3市町村】

① 千早赤阪村	▲5.1%
② 岬町	▲3.5%
③ 泉佐野市	▲3.4%

○据置…3市

(2) 前回評価替え(平成30年度)との比較

○上昇…28市町

【上昇率上位3市町村】

① 豊中市	100.2%
② 吹田市	86.4%
③ 大阪市	65.3%

○下落…13市町村

【下落率上位3市町村】

① 千早赤阪村	▲12.4%
② 岬町	▲8.0%
③ 豊能町	▲5.1%

○据置…2市

※ 変動割合については、各市町村の最高路線価等が付設されている基準宅地（ほとんどが商業地）1ヶ所における個別の要因を含んでいるため、各市町村内の他の宅地の変動割合とは必ずしも一致しない。

※ 令和3年度以降の税負担の調整措置については、現段階においては未定である。

※ いずれも、宅地に係るデータである。

○ 基準宅地に係る路線価等の変動割合の分布状況(大阪市を含む。)

(対 令和2年度路線価等)

変動割合	団体数	市 町 村 名
0.8倍以下のもの (▲20%以上の下落)	0	(なし)
0.8倍を超え、 0.9倍以下のもの (▲10%以上▲20% 未満の下落)	0	(なし)
0.9倍を超え、 1.0倍未満のもの (▲10%未満の下落)	12	志岡町 羽曳野市 河内長野市 四條畷市 交野市 河南町 太子町 能勢町 豊能町 泉佐野市 岬町 千早赤阪村
1.0倍のもの (据置)	3	松原市 大東市 阪南市
1.0倍を超え、 1.1倍以下のもの (10%未満の上昇)	17	東大阪市 貝塚市 泉大津市 富田林市 熊取町 藤井寺市 摂津市 八尾市 門真市 和泉市 岸和田市 田尻町 柏原市 島本町 守口市 泉南市 寝屋川市
1.1倍を超え、 1.2倍以下のもの (10%以上20% 未満の上昇)	1	大阪狭山市
1.2倍を超えるもの (20%以上の上昇)	10	豊中市 吹田市 大阪市 堺市 箕面市 高石市 池田市 高槻市 茨木市 枚方市

計 43団体

(対 平成30年度路線価等)

変動割合	団体数	市 町 村 名
0.8倍以下のもの (▲20%以上の下落)	0	(なし)
0.8倍を超え、 0.9倍以下のもの (▲10%以上▲20% 未満の下落)	1	千早赤阪村
0.9倍を超え、 1.0倍未満のもの (▲10%未満の下落)	12	志岡町 大東市 羽曳野市 河内長野市 交野市 四條畷市 太子町 泉佐野市 河南町 能勢町 豊能町 岬町
1.0倍のもの (据置)	2	松原市 阪南市
1.0倍を超え、 1.1倍以下のもの (10%未満の上昇)	17	東大阪市 貝塚市 泉大津市 富田林市 熊取町 藤井寺市 摂津市 八尾市 守口市 門真市 和泉市 岸和田市 田尻町 柏原市 島本町 寝屋川市 泉南市
1.1倍を超え、 1.2倍以下のもの (10%以上20% 未満の上昇)	1	大阪狭山市
1.2倍を超えるもの (20%以上の上昇)	10	豊中市 吹田市 大阪市 堺市 箕面市 高石市 池田市 高槻市 茨木市 枚方市

計 43団体

3 団体区分別の変動割合(大阪市を含む。)

(対 令和2年度路線価等)

区 分	変動割合(%)
大阪市	65.3
市平均(除大阪市)	14.1
町村平均	▲0.6
市町村平均(除大阪市)	10.6
府平均(計43団体)	11.9

(対 平成30年度路線価等)

区 分	変動割合(%)
大阪市	65.3
市平均(除大阪市)	14.2
町村平均	▲2.9
市町村平均(除大阪市)	10.1
府平均(計43団体)	11.4

4 過去の基準宅地に係る路線価等の平均変動割合(大阪市を含む。)

区 分	平12年度	平15年度	平18年度	平21年度	平24年度	平27年度	平30年度	令3年度
大阪府(%)	▲24.5	▲34.0	▲25.3	12.6	▲10.6	▲0.1	3.6	11.4
全国指定市(%)	▲33.2	▲31.4	▲23.2	19.4	▲15.7	▲5.5	12.7	22.2