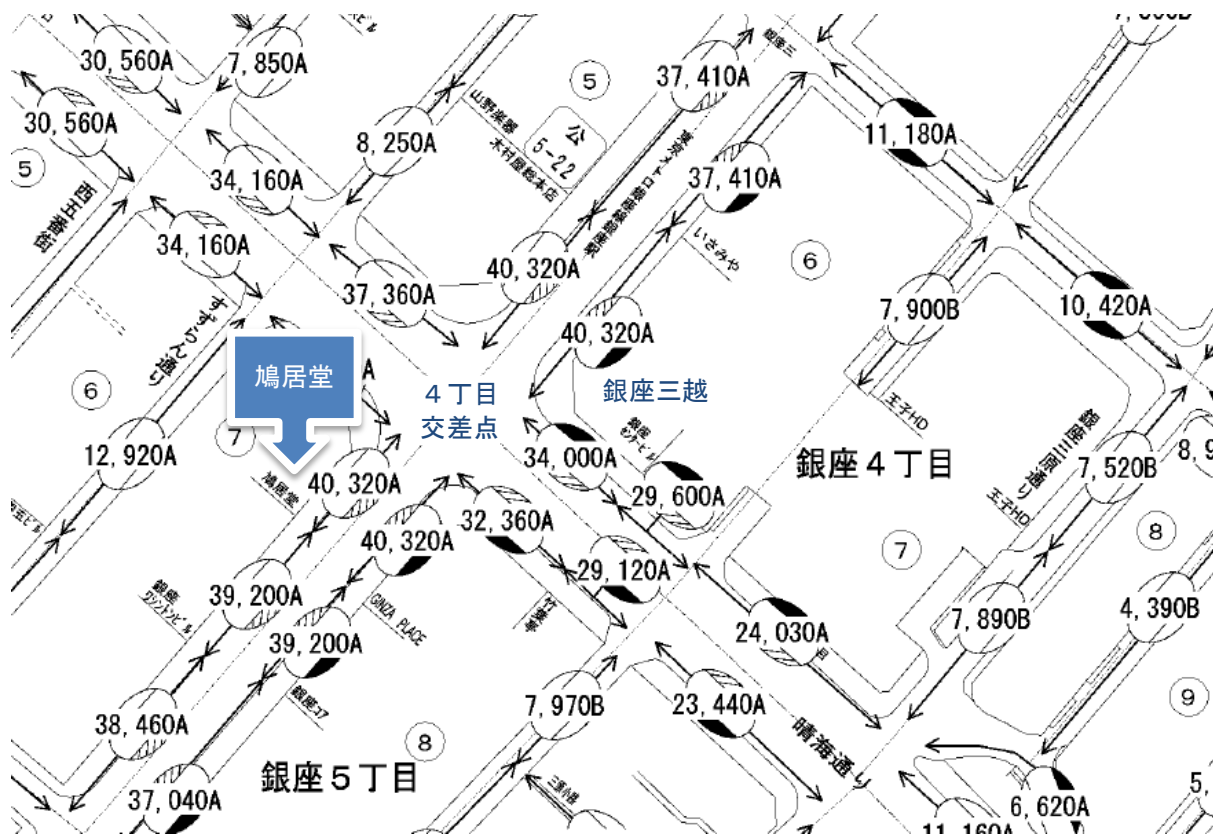


路線価について

国税庁は7月3日、2017年分の路線価（1月1日現在）を発表しました。全国約32万5千地点の標準宅地は前年比で0.4%のプラスとなり、2年連続で上昇しました。32年連続で日本一となった東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前は、1平方メートルあたりの価格が4,032万円となり、過去最高だったバブル景気直後（1992年）の3,650万円を上回ったとのことです。

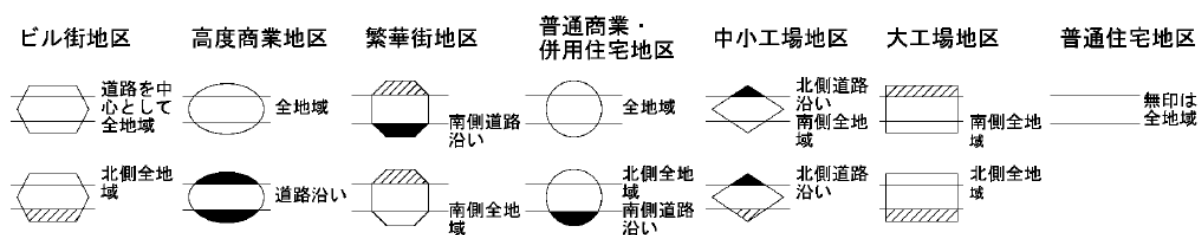
路線価とは、路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額のことで、相続税や贈与税の算定基準として用いられます。国税庁は、路線価を記載した「路線価図」を作成し、路線価を公表します。ここで、銀座4丁目交差点界隈の路線価図を実際に見てみましょう。



鳩居堂の手前にある「40,320」という数字が路線価（千円単位）で、この場所1平方メートルあたりの価格が4032万円であることを表します。

また、数字の後のアルファベット「A」は「借地権割合」を表します。Aは90%、Bは80%、Cは70%、…Gは30%と区分されます。鳩居堂前は「40,320A」ですから、この地域の借地権の評価額は「4,032万円×90%=3,628.8万円」と計算されます。一般的には、地価の高い地域ほど借地権割合も高くなり、東京の商業地では80%～90%、住宅地では60%～70%程度の割合の場合が多いといわれます。鳩居堂の周辺も殆どが「A」に区分されています。

なお、路線価の下にある楕円は、以下のことを示す記号（例）です。



※「黒塗り」の場合、その地区区分は「黒塗り」側の路線の道路沿いのみが該当します。

「斜線」の場合、その地区区分は「斜線」側の路線には該当しません。

「黒塗り」又は「斜線」ではない「白抜き」の場合、その地区区分はその路線全域に該当します。

例えば、鳩居堂の手前の記号は、「この地域は高度商業地区に属し、道路を挟んで鳩居堂側の路線価は4,032万円（借地権割合は90%）です。」と読みます。

銀座の地価上昇は、松坂屋銀座店跡を再開発した商業施設「GINZA SIX」や東急プラザ銀座などの再開発に加え、訪日外国人客の増加によるホテル需要や消費の高まりなどが背景にあります。爆買いが一服したと言われる今でも、日中は多くの外国人観光客が銀座を訪れ、ショッピングや食事を楽しんでいます。外国人観光客から見ても、銀座は心地よい魅力ある一流の商業地のようです。

銀座以外でも、都市部での地価上昇傾向が目立ちます。首都圏では東京都（上昇率3.2%）、千葉県（同0.5%）、神奈川県（同0.4%）、埼玉県（同0.3%）がいずれも4年連続で上昇しました。愛知県（同1.2%）は5年連続、大阪府（同1.2%）も4年連続で前年より高くなりました。

現在の地価上昇は、バブル期とは異なり、実需に即していると受け止められています。ただし、今後については見方が分かれているようです。少なくとも2020年東京オリンピックに向けて地価上昇が続くとの見通しがある一方、東京都心部の地価上昇には一服感があり、今後は上昇に歯止めが掛かるのではないかとの声もあるようです。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽2-2-17 NBD 三義ビル

TEL: 03-3812-8211 FAX: 03-3812-8213

mail@cbca.jp http://www.cbca.jp

お問い合わせ先