

## 平成27年分の路線価について

今回は、先の7月1日に国税庁から発表された「平成27年分の路線価」についてお伝えいたしません。

これによると、全国約32万9千地点の標準宅地は、平均で前年を0.4%下回り、リーマンショック以降7年連続の下落ですが、下げ幅はこの7年で最も小さく、下げ止まり傾向が強まっています。

地価が上昇した都道府県は、10都道府県に増えました。(前年は8都道府県が上昇。)

3大都市はそろって上昇し、東京都が2.1%、大阪府が0.5%、愛知県が1.0%の上昇でした。首都圏では、神奈川県が0.6%、千葉県が0.3%、埼玉県が0.1%で、いずれも2年連続の上昇となりました。

東日本大震災の被災地では、宮城県が2.5%上昇し、上昇率で全国トップのほか、福島県も2年連続の上昇となりました。沿岸部からの移住希望者や復興に携わる人々を中心に住宅需要が高まっているようです。

毎年お馴染みの路線価日本一は、30年連続で東京中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前で、前年比14.2%アップの1平方メートル当たり、2,696万円(はがき1枚分が約399,000円)になっています。

都道府県庁所在都市の最高路線価のトップ5は以下の通りです。

- (1) 東京、中央区銀座5丁目 2,696万円
- (2) 大阪、北区角田町御堂筋 832万円
- (3) 名古屋、中村区名駅1丁目 736万円
- (4) 横浜、西区南1丁目横浜駅西口 713万円
- (5) 福岡、中央区天神2丁目 500万円

東京都内全48税務署管内の最高路線価は、日野を除く47地点で上昇し、2年連続で下落地点がゼロになりました。不動産投資の活性化による都心の商業地の上昇に加え、住宅地として人気の杉並区や府中市などの郊外も堅調に回復したことが全体の路線価を押し上げたようです。

観光客向けの施設整備が活発な銀座は前年比14%アップと7年ぶりの高水準になりました。路線価トップは鳩居堂ですが、同じ銀座の「三越銀座店」前の宝飾店「和光本館」前も同額となっています。

相続税の基礎控除が6割に引き下げられた影響もあって、国内富裕層や資産家の投資マネーが地価水準の高い都心部の不動産に集中しています。相続税を意識して、子の住宅取得に贈与税の非課税枠を使いたいという親の動きがマンション人気を支えています。

ところで、地下には、実際の「取引価格」のほかに、公表される「評価価格」が、今回取り上げた路線価を含めて4種類あります。

評価価格が4つも存在する理由は、①目的・用途が異なる、②調査・公表する主体（所管）が異なる、といった理由によるものです。

以下、その4つについて簡単にまとめました。ご参照ください。

種類	所管	基準日（公表月）	目的・用途等
公示地価 （公示価格）	国土交通省	毎年1月1日 （3月）	適正な地価の形成に寄与するため、 標準地の正常な価格を公示 （国内の公的な土地評価の基準）
路線価	国税庁	毎年1月1日 （7月）	相続税等の申告の便宜及び課税の 公平を図る観点から公開 （公示価格の80%を基準）
固定資産税評価額	地方自治体 （市町村単位）	3年毎の1月1日 （4～6月頃）	固定資産税等を賦課するための基 準となる評価額 （公示価格の70%を基準）
基準地価	都道府県	毎年7月1日 （9月頃）	公示地価に準じる位置付けで、公示 地価が対象としない都市計画区域 外の林地なども対象

一般社団法人全国経営診断士会

〒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