

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成26年7月2日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 大北 裕子
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7階 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14 日本ビルディング 3号館3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

平成26年度路線価発表（関東版）

国税庁は1日、相続税や贈与税の計算基準となる2014年分の路線価（1月1日時点）を公表しました。全国約34万地点の標準宅地の変動率は平均0.7%減となり、前年に引き続き6年連続で下落しました。しかし、下げ幅は前年よりも1.1ポイント縮小しています。下げ幅自体は縮小してきていることから、地価の底打ち傾向はさらに強まっています。各都道府県別に比較しますと、東京都と大阪府はリーマンショック前の平成20年以降の上昇となり、東京都は1.8%増、大阪府は0.3%増、愛知県については、前年に引き続き2年連続の上昇で、1.2%増となりました。このように三大都府県の路線価がいよいよ上昇局面になっています。一方、秋田県、鳥取県、青森県は約4～5%の下落をしており、都市と地方の二極化が顕著に表れています。

上昇は前年の2県から8都府県に増え、首都圏の神奈川、千葉、埼玉にも広がりました。都道府県別の上げ幅1位は、震災復興事業が続く宮城県の2.4%で、2位は東京都の1.8%でした。

東京では平成32年に開催される五輪の影響で、会場である湾岸エリアでの高層マンションの建築が加速しており、地価が上昇しています。中でも中央区勝どきでは、53階建ての「勝どきザ・タワー」の建築が進められています。総戸数は1420戸で、完成すれば国内で2番目の規模になります。完成予定は平成28年末ですが、第1期販売500戸に対して621組が申し込むほどの人気です。近接地には平成28年開通予定の幹線道路「環状第2号線」があり、開通すれば汐留や六本木、新宿方向へのアクセスが向上することが予測されます。このような五輪招致による、交通網をはじめとするインフラ整備への期待感も相まって、東京の特定地域ではこれからも地価の値上がりが予想されます。

～標準宅地の対前年変動率の平均値（都道府県別）～

	平成26年分	平成25年分
全国	▲0.7	▲1.8
東京	1.8	▲0.3
大阪府	0.3	▲0.8
兵庫県	▲0.8	▲1.3
京都府	▲0.2	▲1.1
滋賀県	▲0.1	▲0.8
奈良県	▲0.7	▲1.2
和歌山県	▲3.4	▲4.4
愛知県	1.2	0.1
福岡県	▲0.6	▲1.6



また、路線価日本一は、東京・銀座の文具店「鳩居堂」前（29年連続）で1㎡あたり2,360万円でした。6年ぶりの上昇に転じ、前年より9.7%も上昇しており、東京都心の地価復活です。

都心部の他にも、マンション建設が進んでいる一部ベッドタウンについても路線価の上昇の傾向があります。しかし、同じ東京付近のベッドタウンでも人口の流出が進む地域では、路線価の伸びについては悩んでいます。やはり、都市と地方の二極化と同じように、同じ都市圏内でも利便性の高いところと低いところでの二極化が進み、今や面からポイントで、土地価格を考える局面になったのです。

まとめ この路線価は、相続税や贈与税の算定基準になります。路線価が上昇している地域に土地を所有している方々につきましては、

相続税や贈与税の負担が増大していることは確かでしょう。ご自身の所有財産の分析したことがある方もない方も、今年度の路線価の発表を機会に、現状のご自身の所有財産の把握をし、来年から増税となる相続税にどう対処すべきか考えてみてはいかがでしょうか。