

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28年7月4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: 田島
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町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28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平成28年分の路線価（1月1日時点）を公表しました。全国約32万8千地点の標準宅地の評価額は、全国平均で前年比0.2%増となり、リーマンショック前の平成20年以来、8年ぶりに上昇となりました。海外マネーにより不動産投資の活発化や金利低下に伴う住宅需要の高まり、またインバウンド（訪日観光客）効果も影響したと考えられます。都道府県別に見ますと、東京都、大阪府、愛知県など14都道府県で上昇となり、東京都は2.9%増で最も高く、大阪府（1.0%増）と共に3年連続の上昇となりました。一方、下落は33県で、うち29県は下落率が縮小しているものの、全国的に特定の地域（主に商業地）で上昇、住宅地その他の地域では下落し、都市と地方の二極化が続いております。

～標準宅地の対前年変動率の平均値（都道府県別）～

路線価の上昇については、前年の10県から14都府県となり、都道府県別の上げ幅は、4年後に東京五輪が開催される東京が1位で、2.9%となり、次いで、復興事業が進む宮城県が2位で2.5%、3位は福島県の2.1%となりました。

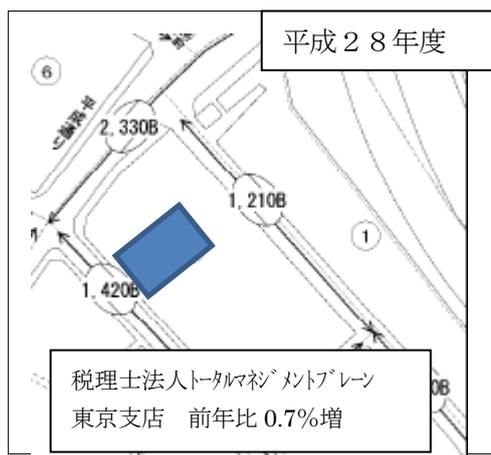
下落率については、人口減少率（▲5.8%：2015年と2010年国勢調査比）が全国ワースト1の秋田が、路線価下落率も最下位の▲3.9%となっております。

都道府県別所在地の最高路線価は、東京都中央区銀座5丁目にある文具店「鳩居堂（きゅうきょうどう）」前の銀座中央通りで、前年より18.7%上がり1平方メートル当たり3200万円で31年連続となりました。

大型開発が進む東京都中央区・銀座エリアでは、松坂屋銀座店跡に大型複合施設が平成29年4月に開業予定となっており、大型開発が進む商業エリアでは路線価の上昇幅が拡大しています。

23区内の住宅地の上昇率は、2.8%となり、前年より0.9%上がりました。千代田区（9.4%）、中央区（9.7%）、港区（6.3%）など都心部での上昇が目立ちます。一方で、多摩地域等の郊外部では地価上昇の勢いが弱くなってきており上昇率は低く、前年より低下しました。都心部の高額物件に開発が集中しており、都心部と比較して住宅供給が少ない郊外部では継続的に地価が上昇する要因がなくなってきました。

	平成28年分	平成27年分
全国	0.2	▲0.4
東京	2.9	2.1
神奈川	0.5	0.6
千葉県	0.4	0.3
埼玉県	0.2	0.1
山梨県	▲1.9	▲2.6
大阪府	1.0	0.5
京都府	0.8	0.1
愛知県	1.5	1.0
福岡県	0.8	0.0



まとめ 路線価の変動は、開発が進み人口流入が進む都市と人口流出が進む地方の二極化がますます進んでいくと考えられます。郊外部に土地をお持ちの方は、土地価額が値上がりせず売りにくい状況が続きますが、持ち続ける人にとっては相続税や固定資産税が上がらないため一概に問題となるわけではありません。一方で、特に路線価が上昇している都市に土地を所有している方につきましては、相続税の負担が増加していくことが予想されます。今後も都市部の路線価の上昇が続く可能性が高い中で、現状のご自身の所有財産を把握し、幸せな未来のために対策が必要かどうかご検討されてはいかがでしょうか。その際は、弊社も皆様のお力になれるよう、全力でお手伝いさせていただきます。