

## 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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 植村 一成  
 【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（近畿圏版）

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる平成28年分の路線価（今年1月1日現在）を公表しました。全国約32万8千地点の標準宅地の変動率は平均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。金融緩和や円安に伴う不動産投資の活発化や住宅取得需要の堅調、訪日外国人の更なる増加による宿泊施設・商業施設用地の需要の高まりが影響しているものと考えられます。

全国の上昇率トップは2020年に東京オリンピック開催を控えている東京で2.9%、次いで震災復興事業が続く宮城で2.5%、福島が2.3%となりました。東京、大阪が3年連続、愛知が4年連続の上昇となりました。新たに北海道、広島、福岡、熊本が上昇に転じ14都道府県が上昇、下落は33県で、うち29県は下落率が縮小したものの、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、都市圏と地方との差の広がりや二極化の進んでいると考えられます。

都道府県庁所在地の最高路線価が上昇したのは25都市で、昨年の21都市に比して4都市増加しました。こちらの上昇率トップは大阪市北区角田町の御堂筋（阪急うめだ本店前）で、1㎡あたり832万円から1,016万円と22.1%も上昇しました。北陸新幹線開業により北陸観光の拠点となる金沢が13.6%上昇となっており、その他京都・祇園の八坂神社付近の四条通が21.6%上昇など、国内外からの観光客が多く訪れる地域について路線価の上昇率が高くなっています。

大阪国税局管内につきましては、近畿2府4県の平均変動率は、0.2%増となり、前年の0.2%減と比して上がり幅は0.4ポイント増加となりました。こちらも全国平均変動率と同様で平成20年以来、8年ぶりの上昇となりました。各府県で見ると、大阪府と京都府が上昇、兵庫県、奈良県、和歌山県が減少。滋賀県が横ばいから下落に転じることとなりました。大阪府については、中央区道頓堀1丁目の戎橋の北側が39.6%上昇、上記の阪急梅田本店前が22.1%上昇、と大きく上昇、前年上昇率全国3位（12.8%）だった超高層ビル「あべのハルカス」近くのJR天王寺駅前谷町筋の「同市天王寺区悲田院町」が18.9%上昇と、昨年の路線価を大きく上回っております。また、住宅地については、利便性の高い西宮、尼崎などの阪神間については継続して人気が高まっております。

以前より住宅地としての人気も高かった大阪市西区の堀江周辺では、マンション建設ラッシュ効果もあり、路線価上昇に火が付いた様子です。都心マンション建設地の価値が上昇する一方、人口減少・住宅需要の低い地域では従来に続き、今年も下落が続いており、回復の兆しは見ていません。近畿圏内の路線価についても、大きく上昇している箇所がある一方、下落幅は縮小したものの下落している地域がほとんどであることは事実であり、一般の地主の方々にとっては、土地価額は値上がりせず、売りにくい状況が続いておりますが、持ち続ける人にとっては、相続税も固定資産税も上がらないのですから、一概に問題となるわけではありません。路線価が上がる土地をお持ちの方、下がる土地をお持ちの方のそれぞれの方にとって講ずべき対策は異なります。皆様それぞれの未来を明るくする対策を、ご一緒にオーダーメイドで作りに上げていきます。お気軽にご相談下さい。

～標準宅地の対前年変動率の平均値（都道府県別）～

	平成28年分	平成27年分
全国	0.2	▲0.4
東京	2.9	2.1
大阪府	1.0	0.5
兵庫県	▲0.3	▲0.7
京都府	0.8	0.1
滋賀県	▲0.2	0.0
奈良県	▲0.5	▲0.6
和歌山県	▲1.9	▲2.7
愛知県	1.5	1.0
福岡県	2.3	0.0

