

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5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: 植村・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29年度路線価発表（関東版）

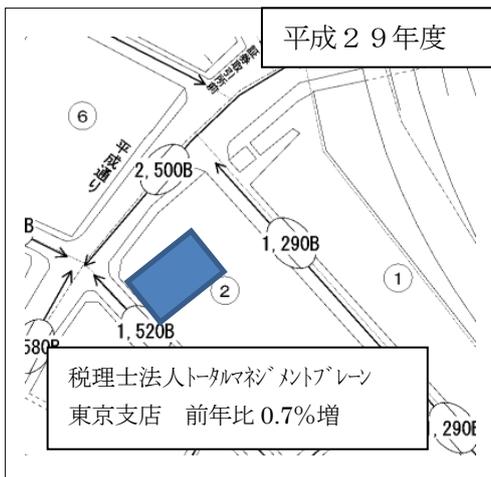
国税庁は3日、相続税や贈与税の計算基準となる平成29年分の路線価（1月1日時点）を公表しました。全国約32万5千地点の標準宅地の評価額は、全国平均で前年比0.4%増となり、2年連続上昇となりました。今回の路線価発表で目を引くポイントとしては、東京・銀座のバブル直後の路線価越え、インバウンド（訪日外国客）による日本国内の消費の高まり、上昇地域・下落地域との更なる二極化です。都道府県別に見ますと、東京都、大阪府、愛知県など13都道府県（前年14都道府県）で上昇となり、東京都は3.2%増で最も高く、千葉県、神奈川県、埼玉県、大阪府、と共に4年連続、愛知県は5年連続の上昇となりました。一方、下落は32県もあります。うち26県は下落率が縮小しているものの、路線価が上昇している都道府県との二極化は更に続く結果となりました。

～標準宅地の対前年変動率の平均値（都道府県別）～

| | 平成29年分 | 平成28年分 |
|-----|--------|--------|
| 全国 | 0.4 | 0.2 |
| 東京 | 3.2 | 2.9 |
| 神奈川 | 0.4 | 0.5 |
| 千葉県 | 0.5 | 0.4 |
| 埼玉県 | 0.3 | 0.2 |
| 山梨県 | ▲1.6 | ▲1.9 |
| 大阪府 | 1.2 | 1.0 |
| 京都府 | 1.4 | 0.8 |
| 愛知県 | 1.2 | 1.5 |
| 福岡県 | 1.9 | 0.8 |

都道府県別の上げ幅は、宮城県が地下鉄東西線開業などの影響で仙台市が大きく伸び、県平均3.7%上昇で1位、3年後に東京五輪が開催される東京と人口増が大きく影響した沖縄県が2位で、3.2%上昇となりました。下落率については、昨年に続き秋田県がワースト1位、路線価下落率最下位の▲2.7%となっています。また、四国4県では下落率▲1.4%となり、25年連続で下落しています。

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(きゅうきょどう)」前の銀座中央通りで、前年より26%上がり1平方メートル当たり4032万円で32年連続となりました。しかも、この路線価は過去最高であったバブル直後1992年の路線価3650万円に比して10.4%も高くなっています。他にも、松坂屋銀座店跡に完成した「GINZA SIX」や東急プラザ銀座などの大型開発、外国人観光客の増加に伴うホテル需要・消費向上が影響し銀座周辺の路線価上昇幅が拡大しています。このように、主要商業地では路線価の上昇が続いています。これに対して、住宅地の路線価については、人気のある地域では若干の上昇又は横ばいとなっており、人口減少が続く地域では下落しているところが多いようです。



まとめ 今後の路線価の変動は、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更に進むのか、上昇はここで頭打ちとなるのか不透明であります。郊外部に土地をお持ちの方は、価額が値上がりしない状況が続くため、相続税や固定資産税が上がらず、土地を所有し続ける方にとっては、かえって好都合と言えるでしょう。一方で、特に路線価が上昇している都市に土地を所有されている方につきましては、現況相続税の負担額が増加しています。これに加えて、広大地評価(TMB ニュース No. 477 参照)の改正も予定されており、現状の所有財産評価の見直しは必須と言えるでしょう。土地を所有されている方は、この機会にご自身の財産を把握し、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。