

## 2018年分の路線価について

国税庁は7月2日、2018年分の路線価（1月1日現在）を発表しました。全国約32万4千地点の標準宅地は前年比で0.7%のプラスとなり、3年連続で上昇しました。昨年の2017年分では0.4%のプラスだったことから、地価の上昇にやや力強さが増した結果とも言えます。

都道府県別の路線価は、東京、大阪、愛知など18都道府県で上昇しました。17年は13都道府県の上昇だったことと比較すると、18年は上昇が周辺地域にも広がっている様子です

首都圏では東京都（上昇率4.0%）、千葉県（+0.7%）、神奈川県（+0.6%）、埼玉県（+0.7%）がいずれも5年連続で上昇。愛知県（+1.5%）は6年連続、大阪府（+1.4%）も5年連続で前年を上回り、大都市圏はいずれも堅調に推移しています。

最も上昇率が高かったのは沖縄県の5.0%（17年は3.2%）です。訪日客の増加によるホテル需要の高まりやリゾート開発が影響し、地価を押し上げているとみられています。

東日本大震災の被災地では宮城県が3.7%上昇し、福島県が1.3%上昇しました。16年に熊本地震が起きた熊本県は17年に0.5%下落したのち、18年は0.7%の上昇に転じました。

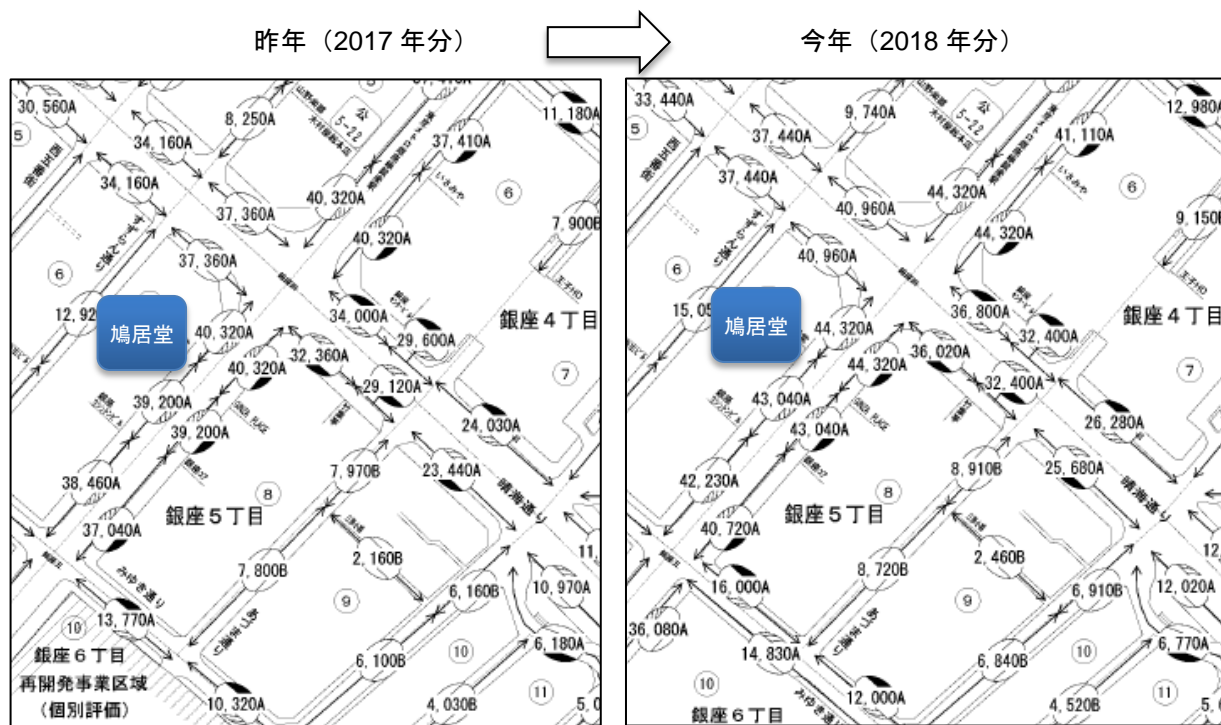
一方、秋田県は2.3%マイナス、愛媛県は1.6%マイナスとなるなど、地方では下落が止まらない地域が少なくありません。

都道府県庁所在地別の最高路線価では、上昇が前年の27から33に増えました。

所在地別の地価ランキングでは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前が1平方メートルあたり4432万円（上昇率9.9%）で、33年連続で日本一となり、17年に続き過去最高を更新しました。2位が「大阪市北区角田街（御堂筋）」で1256万円（+6.8%）、3位が「横浜市西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）」で1024万円（+13.3%）となりました。以下、4位は「名古屋市中村区名駅1丁目（名駅通り）」1000万円（+13.6%）、5位は「福岡市中央区天神2丁目（渡辺通り）」700万円（+11.1%）と続きます。

総括すると、景気回復によるオフィス需要や、商業施設・マンション開発による不動産取引が活発な大都市圏と、訪日外国人の増加で賑わう観光・リゾート地の地価が堅調に推移する一方、人口減少が続く地方では、利便性の良い中心地以外の多くでいまだに地価の下落傾向が続いており、地価の二極化傾向がより鮮明になっています。不動産関係者の声でも、二極化傾向は今後も続くとの意見が大半です。なお、首都圏では、2020年の東京オリンピック後の動きを警戒する声も聞かれますが、現在の地価上昇が実需に見合ったものであることから、一時的な反動があったとしても大きな落ち込みにはならないだろうとの予測が多いようです。

さてここで、銀座「鳩居堂」前の路線価図を、㊦ 昨年（2017年分）と、㊧ 今年（2018年分）の2つで見比べてみましょう。



「鳩居堂」前は1平方メートルあたり4032万円から4432万円へと、9.9%の上昇となっています。周辺の地価も、概ね10%程度の上昇となっています。このように、過去の路線価図と比較することで、その場所の地価がどれだけ変動したかを確認することが出来ます。

ところで、地図の左下の銀座6丁目辺りを見ると、右の2018年分では3608万円と記載されている場所は、左の2017年分（1月1日現在）には評価額の記載がなく、「再開発事業区域（個別評価）」としか記されていせん。実はここは、旧松坂屋銀座店跡を再開発して2017年4月にオープンした商業施設「GINZA SIX」が建てられた場所です。このケースのように、再開発や区画整理などの特殊事情があるために、路線価が公表されないことがあります。その場合、相続等で必要な方は、別途税務署に申請して個別評価を取得する必要がありますのでご注意ください。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒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