

## 平成28年分の路線価について

今回は、先の7月1日に国税庁から発表された「平成28年分の路線価」についてお伝えいたします。

路線価とは、道路に面した土地1平方メートル当たりの価額のことです。国土交通省が毎年3月に公表する公示地価の8割を目安に、売買実例も参考にして算出します。主に、相続時の土地の評価額の算定基準として用いられます。調査地点が多いため土地取引の指標としても活用されています。

これによると、全国約32万8千地点の標準宅地の評価額は、全国平均で前年を0.2%上回り、リーマンショック以降8年ぶりの上昇となりました。

都道府県別では、計14都道府県が上昇しました。東京、大阪、愛知の3大都市と、宮城、福島、埼玉、千葉、神奈川、京都、沖縄の10都道府県が前年に引き続き上昇しました。加えて、北海道、広島、福岡、熊本の4道県が上昇に転じました。

都道府県別の上昇率を見ると、2020年にオリンピック開催を控えている東京が2.9%（前年2.1%）と最も高く、東日本大震災の復興事業が進む宮城が2.5%（同2.5%）、福島が2.3%（同2.3%）と続いています。大阪は1.0%（同0.5%）と3年連続で上昇し、愛知は1.5%（同1.0%）と4年連続の上昇となりました。首都圏では、千葉が0.4%（同0.3%）、埼玉が0.2%（同0.1%）、神奈川が0.5%（同0.6%）となりました。

一方、下落が続いているのは33県となりました。うち29県では下落率が縮小したものの、依然として大都市圏と地方との二極化が続いています。

都道府県庁所在地で見ると、最高路線価が上昇したのは25都市（前年21都市）となりました。

路線価日本一は、31年連続で毎年お馴染みの東京中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前で、前年比18.7%（前年14.2%）アップの1平方メートル当たり、3,200万円（前年2,696万円）です。はがき1枚分の土地が約474,000円（同、約399,000円）の換算です。

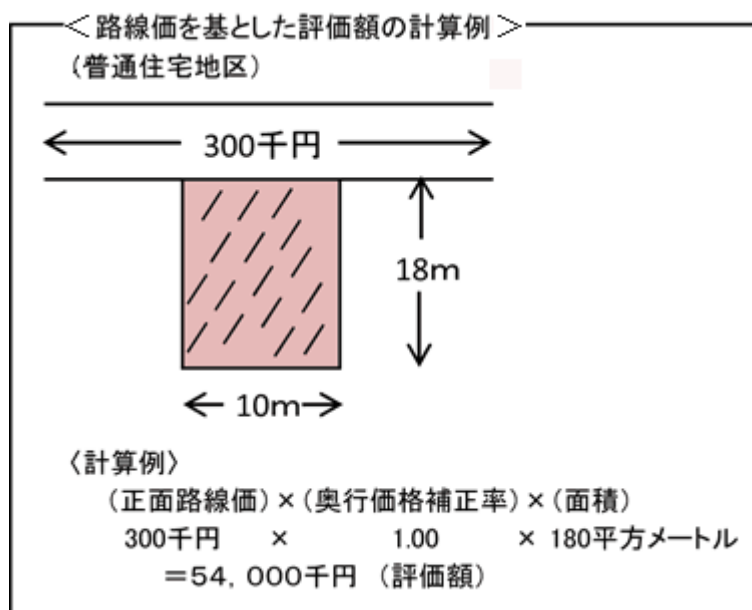
都道府県庁所在都市の最高路線価のトップ5は以下の通りで、順位は前年と変わりませんでした。

- 1位 東京、中央区銀座5丁目 3,200万円（前年2,696万円）
- 2位 大阪、北区角田町御堂筋 1,016万円（同832万円）
- 3位 名古屋、中村区名駅1丁目 840万円（同736万円）
- 4位 横浜、西区南1丁目横浜駅西口 781万円（713万円）
- 5位 福岡、中央区天神2丁目、560万円（同500万円）

大阪ミナミの戎橋北側の心齋橋筋（大阪市中央区）は上昇率39.6%で、関西でトップの上昇率です。周辺はインバウンド（訪日外国人客）を受け入れる宿泊施設不足で、大阪市内は空前のホテル建設ラッシュに沸いています。

昨年3月に北陸新幹線が開通した金沢市の最高路線価（金沢駅東広場通り）は、前年比13.6%アップで、上昇率では大阪、東京、京都、名古屋に次ぐ全国5位となっています。

ところで、路線価方式における具体的な土地の価額算出方法をご存知でしょうか？ 次の計算例のように、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算します。



（国税庁 HP より）

奥行価格補正率とは、その宅地の奥行距離に応じて、国税庁が「奥行価格補正率表」に定める補正率です。補正率は1.00が最大（つまり補正が不要）で、補正が必要な土地ほど低く（0.80程度まで）なります。

道路にわずかししか接していない土地は、利用効率が悪いいため評価が低くなります。特に奥行が極端に短い場合や長い場合は、利用しにくく用途も限られるため低い数値の補正率が適用され、結果として評価額が低くなります。

一般社団法人全国経営診断士会

〒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