

# 事務所コラム

2017年7月24日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-3-8 1F

税理士法人海老原税理士事務所 TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

特に都市部は大幅な上昇

## 29年路線価は全国平均0.4%増

### 29年路線価は前年比0.4%増

平成29年路線価が公表されました。全国の路線価の平均は前年比0.4%増。一昨年までは7年連続の下落傾向でしたが、2年連続の上昇となりました。これは3月公表の公示地価と同じです。以前は路線価と公示地価の前年対比率の取り方が異なりましたが、現在は両者とも「地点ごとの変動率」を単純平均しており大差はありません。

地価公示は「土地の取引価格の指標を与えること」を目的としており、全国で約26,000地点の公示地価を3月に公表しています。一方、路線価は相続税・贈与税の課税価格として用いられるもので、計算の基礎となる調査地点(標準宅地)が約333,000地点です。こちらは件数も多いため、公表は7月となっています。なお、路線価の価格は公示地価の8割程度の評価となります。

### 鳩居堂前の路線価は過去最高額を更新

29年の路線価が前年より上昇した都道府県数は13(宮城県の3.7%増が最高)。下落は32でした(秋田の2.7%減で4年連続最下位)。ただ、下落した県のうち26は下げ幅が縮小したため、全体では上昇局面とはいえません。また、路線価の最高額は、例年どおり銀座の鳩居堂前でしたが、これに加

えて「銀座プレイス前」などの4か所も1㎡当たり4,032万円で、バブル期の3,650万円を抜き過去最高とのこと。ちなみに、公示地価の29年の最高額は、同じ銀座の山野楽器本社の5,050万円です(鳩居堂前は公示地価の調査対象ではありません)。

### (過去3年間の鳩居堂前の路線価・前年比)

平成27年分	26,960,000円(+14.2%)
平成28年分	32,000,000円(+18.7%)
平成29年分	40,320,000円(+26.0%)

### 上昇傾向はどこまで続くのか…

公示地価は土地の用途別で変動率が公表されており、29年は商業地が2年連続の「上昇」、住宅地は「下落から横ばい」へ、工業地は「横ばいから上昇」に転じています。

これらをあわせて考えると、オリンピック開催で都市部の地価上昇は急激な一方で、住宅需要も団塊ジュニア世代が住宅購入年齢に当たる現在は、低金利や税制にも支えられ底堅い感じもしますが、先行指標である中古マンションの指標が鈍化していることや、生産緑地指定から30年経過する平成34年には都市圏に土地が過剰供給される懸念も囁かれていますので、オリンピック後の状況はかなり変わるものと予想されます。



上がる土地、下がる土地がハッキリしている感じです。