

## 平成23年度分 路線価の傾向について

## 全国の概況

平成23年7月1日に、国税庁より路線価が発表されました。

## 都道府県別の路線価の変動率一覧【抜粋】(%)

順位	区分	平成23年分	平成22年分
1	愛知	-0.8	-3.3
2	神奈川	-1.4	-3.6
3	沖縄	-1.4	-2.0
4	静岡	-1.6	-2.5
5	千葉	-1.9	-4.3
6	東京	-2.0	-7.0
	全国平均	-3.1	-4.4

全国約36万地点の標準宅地の前年比の変動率の平均は3.1%下落し、実質的に3年連続の下落となりましたが、下落幅については前年の4.4%から縮小しました。

都道府県別に見ると(左表参照)、平均路線価は47都道府県すべて3年連続して下落となりましたが、下落率がいちばん小さかったのは愛知県の-0.8%、次いで神奈川・沖縄の-1.4%となり、その反面もっとも下落率が大きかったのは高知県の-8.0%、次いで徳島-7.2%、山口-5.9%という結果となりました。

以上の数値は、平成20年秋のリーマンショックを契機とした土地需要の冷え込みが、東京圏、名古屋圏では回復の兆し(下落幅が縮小)が見えてきたものの、地方圏(特に中国・四国・東北等)の各地方にて依然として下落が続いていることを示しています。

## 愛知県の概況

愛知県の路線価の動向を見るために、管内税務署の最高路線価の変動率を抜粋しました。

## 愛知県内の自治体別最高路線価【抜粋】(価格の単位は千円・変動率は%)

自治体情報		最高路線価				
自治体名	人口（人）	所在	管轄税務署	H23 価格	H22 価格	H23 変動率
豊田市	424,681	豊田市喜多町 2丁目（豊田市駅前通り）	豊田	235	235	0.0
一宮市	378,915	一宮市栄 3丁目（尾張一宮駅前通り）	一宮	180	185	-2.7
豊橋市	377,094	豊橋市広小路 1丁目（駅前通り）	豊橋	400	400	0.0
岡崎市	373,527	岡崎市明大寺本町 4丁目（東岡崎駅前通り）	岡崎	210	210	0.0
春日井市	302,929	春日井市松新町 1丁目（勝川駅前広場通り）	小牧	150	150	0.0
中川区	221,224	名古屋市中川区頭領橋 2丁目（江戸川線通り）	中川	200	200	0.0
安城市	178,197	安城市三河安城市 2丁目（豊田一色線通り）	刈谷	165	165	0.0
北区	166,054	名古屋市中区大曾根 3丁目（名鉄大曾根駅前通り）	名古屋北	275	285	-3.5
千種区	158,047	名古屋市中千種区今池 1丁目（広小路通り）	千種	500	520	-3.8
半田市	118,554	半田市広小路町（知多半田南末広線通り）	半田	145	150	-3.3

愛知県内20税務署があるなかで、平成22年度は、横ばい2地点・下落が18地点でしたが、平成23年度は上昇1地点(熱田)・横ばい9地点・下落10地点となり、昨年と比較しても地価の回復傾向が数字に表れています。



JA あいち経済連 顧問 税理士

花村会計事務所 花村 一生 氏



## 愛知県内の住宅地について

具体的な所在地で路線価を比較するために、公表されている公示価格の調査地点を抜粋しました。

## 愛知県主な住宅地の公示価格と相続税路線価【抜粋】(価格の単位は千円・変動率は%)

公示価格(国土交通省HPより検索可能)			路線価			路線価
標準地番号	所在	前面道路	H23 価格	H22 価格	H23 変動率	公示価格
豊田-1	豊田市挙母町4丁目16	南5.6m	114.0	92	92	0.0
一宮-1	一宮市森本2丁目20番4	北6.0m	89.0	71	71	-1.3
豊橋-1	豊橋市多米中町2丁目13番2	北6.0m	75.2	60	60	0.0
岡崎-1	岡崎市稲熊町字森下7番10	南西6.3m	96.0	74	74	0.0
春日井-1	春日井市東野新町2丁目7番6	北西6.0m	92.5	76	76	0.0
中川-1	名古屋市中川区高畑4丁目44	南6.5m	170.0	125	125	0.0
安城-1	安城市錦町183番	南西8.0m	132.0	105	105	0.0
名古屋北-3	名古屋市中区中味鏡1丁目505番	北8.0m	112.0	92	92	0.0
千種-9	名古屋市中千種区茶屋が坂1丁目1104番	南5.5m	209.0	155	155	0.0
半田-1	半田市出口町2丁目179番3	南7.0m	95.0	70	70	0.0

路線価については、ほとんどの住宅地で昨年と横ばいという状況であり、大きな価格変動は見られませんでした。

しかし路線価は「公示価格と同水準の価格の80%程度を目途」に、毎年1月1日を評価時点として評価が行われており、今後の景気動向の変化に伴う土地価格の変動にも注視する必要があります。

(注) 文中の「路線価」とは「相続税路線価」のことを言います。

※価格が高い地点を選んで掲載しているものではございません。ご注意ください。

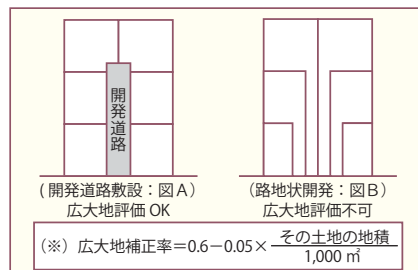
## 土地(広大地) 評価の問題点

平成23年度路線価は横ばい又は緩やかな下落となっている。だが最近では路線価そのものより、相続税の申告で土地評価をする場合、税理士を悩ませている問題が広大地の評価である。

広大地の評価については平成16年以降取り扱いが変わり、広大地補正率(※)を使って算定することとなった。この算式を使えば簡単に評価することが可能であるし、その減額の金額が多額になるのだ。最低でも通常計算の4割引となるし、面積によっては3分の1近くまで評価が下がるのである。

三大都市圏内では地積が500㎡(開発許可面積)以上であることなど広大地評価ができる要件はいくつかあるが、実務上問題になっているのは、開発道路が必要(図A)かそれとも路地状開発(図B)の方が合理的なのか、という問題に行き着く。開発道路が必要であればその部分は「潰れ地」といって商品価値がないので土地の売買金額が低くなる。それを考慮して評価減額することを認めようという趣旨である。しかし、もし路地状開発(図B)の方が合理的となれば、広大地補正率を使った評価はできない。どちらに転んでもおかしくないようなケースはいくらでもある。

もし広大地として低い評価で申告をしていたものが否認されたら多額の相続税を追徴されることとなる。しかし、そのリスクを回避して安全策として通常評価で申告した場合、広大地評価が正しい評価ということになれば、余分な税金を納税者に払わせてしまったということで、税理士は損害賠償のリスクを負ってしまうのである。相続税の申告はまるで博打の世界となっているのである。



## 『ジェイ・クルール』『リノベーション物件』を見学していただきました！

今年の9月～10月の入居チャンスフェア期間中はハートホーム提供のラジオ番組をZIP-FMにて放送（毎週日曜9:00～9:30）しています。その番組中で物件紹介をしてもらうため、名古屋市中川区の2物件を成田さんにご見学頂きました。



ZIP-FM  
ミュージック  
ナビゲーター  
成田真美さん

### 【ジェイ・クルール】



「アパートではなかなかない玄関収納の広さに驚き！賃貸だからといって釘打ち等をガマンしなくてよい勝手にボードは賛沢！」

「アウトドアが好きな自分にとって、自転車すらも入れることができる広い土間収納はすごく良くできており、グッドアイデア！と感じました。」

「私も料理が好きなので、パソコンでレシピを見てすぐに料理に戻れる机からキッチンの動線は使い勝手の良さが想像できます。」

### 【リノベーション物件】



「ママに選ばれる部屋かも。リビングで友達とお茶をしながら、畳コーナーで子供が遊んでいるイメージができる」

「畳の色もかわいく、とても良い！私だったらヨガに使うかも」

「柱など、どうしても外せないものも、上手に活用されていて、お店みたいに感じた」



「変わりすぎていてリノベーション前と同じ部屋とは思えない！」

「これであればすぐに入居があるのでは」

成田さんから最後に、「生活するイメージができて、夢が広がると思える部屋だった」という感想を頂きました。これらの見学内容については番組内や成田さんのブログ（LIVING RECIPE ZIP-FM）でも紹介されますので、是非ご確認ください！

## 土地活用の事例紹介



名古屋市中川区にて高齢者専用賃貸住宅が7月に完成いたしました。

当事業のオーナー様が賃貸住宅以外の土地活用を希望されていたため、今回高齢者専用賃貸住宅を建設するに至りました。

JAグループでは、賃貸住宅以外にも様々な土地活用メニューをご用意しております。お気軽にご相談下さい。

## ハートホーム通信 読者アンケートを実施します！

平素よりハートホーム通信をご愛読いただきましてありがとうございます。vol.13に掲載した読者アンケートにおきまして、多くのご意見・ご感想を賜り、重ねて御礼申し上げます。

ハートホーム通信のさらなるグレードアップを目指し、再び本号にて皆様のお声を頂戴したいと思います。

part. 2

もれなく  
クオカード  
プレゼント

官製はがきをご用意の上、記入例をご参考いただきながらご意見・ご感想等をお聞かせください。

記入例 ▶

締め切り

平成23年  
12月25日

■おもて

50 4 4 6 8 5 0 6

安城市今本町東向山6-1  
西三河センター  
JAあいち経済連  
建設部 地域開発課  
「ハートホーム通信」  
プレゼント係

■うら

- ① vol.1～vol.17までの記事の中で気に入った・参考になった記事（複数回答可）
- ② 取り上げてほしい記事（複数回答可）
- ③ その他ご意見ご感想等
- ④ 郵便番号 ⑦ 年齢
- ⑤ 住所 ⑧ 性別
- ⑥ 氏名

## 愛知県下 JA ハートホーム PRESENTS

## 新生活応援プレミアムライブを開催しました！

ハートホームを若い世代に広くPRするため、平成23年8月5日（金）FM愛知ラジオ局内のイベントスペースにて地元名古屋結成の3人組バンド「sacra」のトーク&ライブを開催し、応募者145名の中から当選された25組50名の方に来場いただきました。

事前に寄せられた42通の新生活の思い出エピソードの中から、アパートで2人の息子との母子生活をスタートさせた女性の方からのエピソードをもとに「sacra」が作った曲「真夜中の太陽」も初披露され、大いに盛り上がりしました。



## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

### ハートホーム空室率

5ヶ月連続で悪化していた名古屋地域はいったん小康状態。でも、尾張・東三河が悪化に転じ全体では過去最悪の水準です(>\_<)

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H23.9.1 (1ヶ月前との比較)	H22.9.1	H22.9.1～H23.8.31	H21.9.1～H22.8.31
名古屋市	9.4% (変化なし)	7.7%	8.4%	7.7%
尾張	10.4% (0.3%悪化)	10.6%	10.1%	9.5%
西三河	10.2% (0.1%改善)	9.4%	10.7%	9.7%
東三河	13.0% (0.3%悪化)	11.6%	12.8%	11.2%
合計	10.5% (0.2%悪化)	9.7%	10.2%	9.4%

(管理戸数 27,583戸) H23.9.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜～金曜) 9:00～17:00

0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

110925