

HEART HOME 通信

平成25年度 路線価 出る!

『平成25年度路線価』が発表になりました。

J Aなごやを中心として、組合員様の税務相談を行っている税理士法人名南経営代表社員 税理士 木村 健一氏に、今年度の路線価の動向と解説を頂きましたので、ご紹介させていただきます。

路線価とは?

路線価とは、相続税や贈与税を計算する場合の基準となる価格で、主要な道路に面した土地の1㎡当たりの評価額です。一般的に路線価は、国土交通省が毎年4月頃に発表する**公示地価の8割**を目安に算出されています。

また、下図のとおり、公示地価と路線価と固定資産税評価額の比率は、おおよそ10:8:7といわれています。

※土地の各種価格の差について

売買価格(実勢価格)	市場で実際に取引されている価格	100~110
公示地価	国土交通省が毎年4月ごろ公表している全国主要箇所の地価	100
相続税評価額(路線価)	相続税・贈与税を課するための価額	80
固定資産税評価額	固定資産税を課するための価額で、3年ごとに評価換え	70

※右端の数字は公示地価を100とした場合の水準を表しています。

全国の概況

全国約36万地点の標準宅地で、前年比の変動率に係る平均値は1.8%下落でした。5年連続の下落となりましたが、下落幅については前年の2.8%から縮小しました。

都道府県別に見ると、**平均路線価は47都道府県すべてにおいて前年まで4年連続で下落していましたが、今年は宮城県及び愛知県が上昇に転じました。**残る45都道府県についてもすべて下げ幅は縮小し、**下げ止まり傾向が明らかとなりました。**なお、東日本大震災により人口が減少している秋田県及び青森県や、地震が発生した場合に津波被害が予想される徳島県及び高知県においては、依然として5%を超える下げ幅となっています。

都道府県別路線価の変動率一覧表 (%)

順位	区分	平成25年	平成24年
1	宮城	1.7	▲3.8
2	愛知	0.1	▲0.5
3	神奈川	▲0.2	▲1.1
4	東京	▲0.3	▲1.2
5	沖縄	▲0.6	▲0.9
6	滋賀	▲0.8	▲1.8
6	大阪	▲0.8	▲1.7
:	:	:	:
43	香川	▲4.8	▲5.3
44	秋田	▲5.2	▲5.3
45	青森	▲5.3	▲5.7
46	徳島	▲5.8	▲7.6
47	高知	▲6.2	▲9.0
全国平均		▲1.8	▲2.8

愛知県の概況

愛知県内20税務署における各最高路線価は、平成24年度が上昇3地点・横ばい10地点・下落7地点でしたが、平成25年度が上昇5地点(名古屋西・名古屋中村・熱田・一宮・豊田)・横ばい10地点・下落5地点となっており、**地価の回復傾向が見て取れます。**

愛知県内の自治体別最高路線価

(価格の単位は千円 変動率は%)

自治体名	所在	管轄税務署	H25価格	H24価格	H25変動率
千種区	名古屋千種区今池1丁目(広小路通り)	千種	480	490	▲2.0
北区	名古屋市北区大曾根3丁目 (名鉄大曾根駅前通り)	名古屋北	270	275	▲1.8
中川区	名古屋市中川区尾頭橋2丁目(江川線通り)	中川	195	195	0
春日井市	春日井市松新町1丁目(勝川駅前広場通り)	小牧	150	150	0
一宮市	一宮市栄3丁目(尾張一宮駅前通り)	一宮	190	180	5.6
半田市	半田市広小路町(知多半田南末広線通り)	半田	145	145	0
安城市	安城市三河安城本町2丁目 (豊田一色線通り)	刈谷	175	175	0
豊田市	豊田市喜多町2丁目(豊田市駅前通り)	豊田	240	235	2.1
岡崎市	岡崎市明大寺本町4丁目(東岡崎駅前通り)	岡崎	205	205	0
豊橋市	豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	豊橋	400	400	0

愛知県下 J A では個別税務相談会を随時開催しております。相続税の増税も含めた対策は個人個人で異なりますので、一度お近くの J A 窓口にお気軽にご相談ください。



ハートホーム暮らす会 第4期メンバー 見学会開催



今年度の暮らす会は、入居者に『住んで良かった』と感じて頂けるように、理想の賃貸住宅『管理サービスの向上』を目指し開催しております。

公募で集まった賃貸にお住まいの主婦(暮らす会メンバー)に、J Aグループが取り組んでいるリノベーション(ジェイ・リプラン)の完成物件を見学して頂き、住まい手目線による物件づくりを体感して頂きました。

メンバーからの意見を一部ご紹介いたします。



脱衣所・浴室へキッチンと廊下の両方からアクセスできる(動線が一周している)ので家事や生活のしやすさを感じる。



収納やコンセントなどの数(量)や位置は、住む人の事を考えて必要などところに必要な数があると感じる。



リビングの収納は、子供服を置いておくとき着替えさせるときに便利が良い。また急な来客時にリビングに散らかった物をしまう事も出来る。



土間収納のある賃貸物件を初めて見ました。趣味の物をディスプレイできるし、スタッドレスタイヤや大切な自転車も置いて便利。



暮らす会のメンバーに住まい手目線による物件づくりを体感してもらうことで、J Aグループの取り組みをより理解して頂くことができました。

今後、管理サービスにおいて入居者の居住満足度を引き上げる為に、住まい手の声に耳を傾け、ハートホームの価値作りを続けて参ります。

J A不動産・開発部門 窓口の紹介コーナー

J Aあいち知多 大府不動産センター

当センターは、平成25年7月1日に新装オープンいたしました。

従来までは2階での営業でしたが、土地活用相談や賃貸住宅の入居募集窓口の機能を強化できるよう1階に窓口を移しました。

平日のみならず土曜日の窓口対応により入居募集に力を入れています。



管 轄：大府市、東浦町、阿久比町
管理戸数：1, 133戸
住 所：大府市中央町七丁目300
電話番号：0562-47-2129
営業時間：9:00~17:00 (休業日：日曜・祝日)

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

消費増税の影響か、昨年同期より退去は2割増えています。
物件の魅力アップで厳しい競争を勝ち抜きましょう!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H25.8.1(1ヶ月前との比較)	H24.8.1	H24.8.1~H25.7.31	H23.8.1~H24.7.31
名古屋市	12.1% (0.4%悪化)	10.7%	11.3%	10.2%
尾張	11.1% (変化なし)	11.2%	11.0%	10.8%
西三河	9.2% (0.2%悪化)	9.3%	9.2%	9.7%
東三河	15.3% (0.1%改善)	14.2%	15.0%	14.0%
合計	11.5% (0.2%悪化)	11.1%	11.2%	10.9%

(管理戸数 27,753戸) H25.8.1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 J A ・ 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

J A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。