



## 平成26年度 路線価の 動向について



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

### 全国 の概況

平成26年7月1日に、国税庁より平成26年度分の路線価が発表されました。

全国約34万地点の標準宅地で、前年比の変動率に係る平均値は0.7%下落でした。6年連続の下落となりましたが、下落幅については前年の1.8%から縮小しました。

都道府県別に見ると、8都府県で前年を上回る結果となり、東京都や大阪府は6年ぶりに上昇へ転じました。一方、38道府県で下落しましたが、下げ幅はすべて縮小し、**下げ止まり傾向が明らかとなりました。**また、都道府県庁所在地の最高路線価は18都市で上昇しており、上げ幅が最も大きかったのは名古屋市(10.0%)でした。名古屋駅前の開発に加え、リニア中央新幹線の決定が影響したと考えられます。

都道府県別路線価の変動率一覧表 (%)

順位	区分	H26	H25
1	宮城	2.4	1.7
2	東京	1.8	▲0.3
3	愛知	1.2	0.1
4	福島	0.8	▲1.6
4	神奈川	0.8	▲0.2
6	大阪	0.3	▲0.8
全国平均		▲0.7	▲1.8

### 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25年度は上昇5地点・横ばい10地点・下落5地点となっていました。平成26年度は上昇10地点・横ばい8地点・下落2地点(半田、新城)となっており、**地価の回復傾向が見て取れます。**

これは、リニア中央新幹線着工を控えた「名古屋ビルディング」など名古屋駅周辺の大規模再開発や、栄の新たな商業施設「名古屋ゼロゲート」の開設などで、都市部の地価が上昇したことに加え、自動車産業の好調も影響していると考えられます。

愛知県内の自治体別1㎡当たりの最高路線価

(価格の単位は千円・変動率は%)

所在	管轄税務署	H26 価格	H25 価格	H26 変動率
名古屋市中区区名駅1丁目(名駅通り)	名古屋中村	6,600	6,000	10.0
名古屋市中区栄3丁目(大津通り)	名古屋中	4,500	4,310	4.4
名古屋市昭和区御器所通3丁目(山王通り)	昭和	310	290	6.9
春日井市松新町1丁目(勝川駅前広場通り)	小牧	160	150	6.7
一宮市栄3丁目(尾張一宮駅前通り)	一宮	190	190	0.0
半田市広小路町(知多半田南末広線通り)	半田	140	145	▲3.4
安城市三河安城本町2丁目(豊田一色線通り)	刈谷	175	175	0.0
豊田市喜多町2丁目(豊田市駅前通り)	豊田	240	240	0.0
岡崎市明大寺本町4丁目(東岡崎駅前通り)	岡崎	205	205	0.0
豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	豊橋	400	400	0.0

### 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3月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、右図のとおり、公示価格と路線価と固定資産税評価額の比率は、おおよそ1:0.8:0.7といわれています。なお、公示価格は取引事例比較法による価格(実際の取引を参考に試算した価格)と収益還元法による価格(収益性を反映して試算した価格)を総合的に勘案して決定されており、一般的に実勢価格は公示価格と同等かやや上と思われれます。



### 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、お近くのJA窓口にお気軽にご相談ください。

### 土地の各種時価の差について

売買価格 (実勢価格)	市場で実際に取引されている価格	100~
公示価格	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格	80
固定資産税 評価額	固定資産税を課するための価格で、3年ごとに評価換え	70

VOL.50でも紹介させていただきました「ハートホーム暮らす会」は、7月17日に第4回目を終え、理想の暮らしを実現させるために必要な要素を探りながら、新たな商品開発に向け毎回白熱した討論が繰り広げられております。第1回(6/5)と第2回(6/19)の「暮らす会」では、日々の生活の中で“イラッ”と感じた場面について解決策を探って参りましたが、第3回(7/3)では、『不満を解決しただけでは理想の暮らしは実現できない。』という結論に至りました。

それでは、何が足りないのでしょうか？  
徐々にその真相に近づきつつあり、  
そして迎えた第4回(7/17)、ついに・・・？！



まだまだ検討を要し、現時点では主婦メンバーから出されたアイデアや意見を取り入れたプラン案を練り上げていく段階ですが、“新たな空間創り”という概念で商品化を目指しております。また、直近では主婦メンバーへ賃貸に住まう人を対象としたアンケート調査に協力いただき、情報収集を行なっています。第5回(9/4)および最終第6回(9/25)「暮らす会」での検討機会以降も、新しい入居対策のご提案ができる事を信じて、暮らす会主婦メンバーおよびプロジェクトメンバー一同、力と知恵を合わせながら頑張っ参りますので、何卒ご期待くださいますよう宜しくお願いいたします。

2014秋の入居  
チャンスフェア

キレイ&ハッピー  
キャンペーン 9/1~10/31

9月~10月の入居需要期に多くの入居者を獲得するため  
「2014秋の入居チャンスフェア」を開催しています！

告知方法

ハートホーム認知度向上と、当フェアを周知する広告PRの強化

- ① テレビ愛知：スポットCM
  - ・9月1日~15日 — 15秒CM50本
  - ・10月1日~15日 — 15秒CM50本
- ② JA営業所、募集会社 店頭
- ③ ハートホームWEBサイト



ふるるちゃんの  
ワンポイント データBOX

管理戸数 27,631 戸 (H26.8.1 現在)

夏に空室率が下がるというのは  
とても珍しい事です。  
特に、名古屋地域では1年前と  
比べて2.1%も改善しました。



ハートホーム  
空室率

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H26.8.1 (1ヶ月前との比較)	H25.8.1	H25.8.1 ~ H26.7.31	H24.8.1 ~ H25.7.31
名古屋市	10.0% (0.6%改善)	12.1%	11.5%	11.3%
尾張	11.0% (0.3%改善)	11.1%	11.3%	11.0%
西三河	9.1% (変化なし)	9.2%	9.9%	9.2%
東三河	14.4% (0.4%改善)	15.3%	15.1%	15.0%
合計	10.8% (0.2%改善)	11.5%	11.5%	11.2%

受付時間(月~金) 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▶▶



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) ☎0566-96-0025