

平成27年度 路線価動向 について

平成27年7月1日、国税庁より
平成27年分の路線価が発表されました。
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、ご紹介します。

全国の概況

全国約34万地点の標準宅地における平均路線価は、前年と比較して平均0.4%マイナスとなりました。7年連続の下落となりましたが、下落幅についてはこの7年で最も小さくなり、下げ止まりの傾向が強くなっています。

アベノミクス効果で株価などが上昇し、不動産の需要が高まったこと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	H27	H26
1	宮城	2.5	2.4
2	福島	2.3	0.8
3	東京	2.1	1.8
4	愛知	1.0	1.2
5	神奈川	0.6	0.8
6	大阪	0.5	0.3
17	静岡	▲0.9	▲1.1
21	岐阜	▲1.1	▲1.8
27	三重	▲1.7	▲1.9

愛知県

愛知県内20税務署における各最高路線価は、平成26年度は上昇10地点・横ばい8地点・下落2地点となっていました。平成27年度は上昇12地点・横ばい7地点・下落1地点となっており、上昇傾向がより強くなりました。

名古屋駅周辺において大幅に上昇しており、日進市などの尾張地域においても、名古屋市中心部への交通利便性の良さから上昇が続いています。また刈谷市は、好調な自動車関連企業が集まっており、住宅取得の需要も高まっていることから上昇となっています。

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	H27 価格	H26 価格	変動率
名古屋市中村区名駅1丁目(名駅通り)	名古屋中村	7,360	6,600	11.5
名古屋市中区栄3丁目(大津通り)	名古屋中	4,810	4,500	6.9
日進市赤池1丁目(赤池駅南)	昭和	120	115	4.1
春日井市松新町1丁目(勝川駅前広場通り)	小牧	165	160	3.1
一宮市栄3丁目(尾張一宮駅前通り)	一宮	195	190	2.6
半田市広小路町(知多半田南末広線通り)	半田	140	140	0.0
刈谷市桜町1丁目(JR刈谷駅北)	刈谷	170	165	3.0
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。

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	100~110
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額	80

路線価の上昇による相続税増税の影響と対策

① 住宅地の路線価上昇

今回路線価が上昇した地域については、相続税額の増額が予想されます。愛知県においては、平成27年3月に国土交通省より発表された公示価格でも住宅地での上昇がみられ、県内の住宅地実勢価格においても上昇が見られる地域が多くあります。

② 相続税の取得費加算特例の改正の影響

相続発生により取得した土地を売却した場合に適用できる譲渡所得税の軽減については、税制改正により、平成27年1月以降の相続発生分から、軽減できる額が少なくなりました。

③ 相続税増税の対策

相続税の納税資金を確保するために相続した土地の売却を検討されている方は、住宅地の実勢価格(売買価格)の上昇及び、取得費加算特例の改正の視点から、相続発生前に先行して土地を売却し、早めに納税資金を確保されることも有効な手段となる場合があります。

JAでは個別相談会を随時開催しております。
相続税対策は個人によって異なりますので、土地の売却も含め、お近くのJA窓口へお気軽にご相談ください!

ジェイ・クルールⅡが、 新聞に取り上げられました!!

現在販売中のジェイ・クルールⅡが、平成27年7月3日の中部経済新聞の一面に取り上げられました。記事をご覧になられた組合員様からお問い合わせいただくなど、皆様から多くの反響をいただいております。

ジェイ・クルールⅡはコストダウンを図りつつも、住まい手にとって魅力ある戸建賃貸住宅商品として6月より販売を開始し、すでに来年1月の完成に向けての建築計画も進んでおります。9月末までモニターキャンペーンを行っておりますので、ご興味のある方はお気軽に最寄りのJA窓口までご相談ください。

モニターキャンペーン特典!

特典1

標準プランの本体工事費を
戸当たり**900万円(税別)**とします。*1

特典2

借上料率**8%**、
借上基準家賃を**10年間固定**します。

(※1) 物件あたり2棟以上の計画を前提とします。
上記の本体工事費には、地盤補強・給排水・仮設工事・外構工事費を含みません。

パッチワークをモチーフにした外観デザインを採用したJAあいち経済連の一戸建て賃貸住宅



据え付けテーブルでお値打ち感

愛知県経済農業協同組合連合会(名古屋、以下JAあいち経済連)は、一戸建て賃貸住宅をアーキテックス(岡崎市)、娯住創(東京)と共同開発し、販売を始めた。従来品に比べコストを約1割削減した。あらかじめダイニングテーブルをキッチンに据え付けることなどで、入居者に対してお値打ち感をアピールするほか、デザイン性などで差別化を図った。(岩崎幸二)

JAあいち経済連

オリジナル一戸建て賃貸住宅販売

新商品「ジェイ・クルール」建材メーカーの仕入れ見直しは、戸建て賃貸住宅にまで徹底的にコストダウンを図った。また、ダイニング設備で、戸建て物件も家賃相場が下がる傾向にある。柱や梁(は)は、あらかじめ木質ダイニングテーブルを据え付け、家族のだんらんを促す。また、パッチワークをモチーフにしたデザインで魅力アップにできる。構造は木造2階建て、建築面積34・78平方メートル、延べ床面積69・56平方メートル。販売価格は税抜き950万円。入に伴う費用負担を軽減する。リビングと庭の段差を極力減らしリビングとのつながりを演出する。外観にはパッチワークをモチーフにしたデザインを、主に2階を玄関扉の位置を変えた全16タイプを用意。主としてJA組合員の土地活用ニーズを開拓する。

JAあいち経済連は2011年1月に完全自由設計の賃貸住宅商品「ジェイ・クルール」(一戸建て住宅、集合住宅)を商品化。15年3月末日までに愛知県下で28棟・58戸供給している。

中部経済新聞 H27.7.3

2015秋の
入居チャンスフェア

9/1 ▶ 10/31

食欲の秋 応援キャンペーン

JA賃貸 ハートホーム
食欲の秋 応援キャンペーン
2015秋の入居チャンスフェア
期間中、JA賃貸の賃貸住宅ハートホームに入居ご希望の方に、お祝いとして、お食事の準備ができてプレゼント!

A 料理 フィリップス ナンフライヤープラス
B 焼肉 すき焼き肉

入居募集中心
詳しくはWEBで検索!

秋(9月~10月)の入居需要期に多くの入居者を獲得するため「2015 秋の入居チャンスフェア」を開催しています!

今回のフェアおよびハートホームのPRとしてテレビ愛知で期間中、スポットCMも放映しています。

テレビ愛知：スポットCM

- ・ 9月1日~15日 — 15秒CM 50本
- ・ 10月1日~15日 — 15秒CM 50本

ふるるちゃんの ワンポイント データ BOX



秋の入居シーズン突入です。
競合に打ち勝つための準備を
整えていきましょう!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋市	7.6% (0.3%改善)	10.0%	H26.8.1 ~H27.7.31	H25.8.1 ~H26.7.31
尾張	9.8% (0.3%改善)	11.0%	10.5%	11.3%
西三河	7.7% (変化なし)	9.1%	9.3%	9.9%
東三河	11.6% (0.4%悪化)	14.4%	13.1%	15.1%
合計	9.0% (0.1%改善)	10.8%	10.1%	11.5%

(管理戸数 27,527 戸) H27.8.1 現在



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。

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▶▶

ハートホーム 検索



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