



## 平成28年分の路線価動向について

7月1日に、国税庁より平成28年分路線価が発表されました。例年税理士から解説をして頂いておりましたが、今年は、(株)東京カンテイ名古屋支店 有馬義之ゼネラルマネージャーより動向を解説頂きます。

### 愛知県の概況

### 前年比プラス1.5%、4年連続上昇 (名古屋駅周辺のリニア開業の期待感)

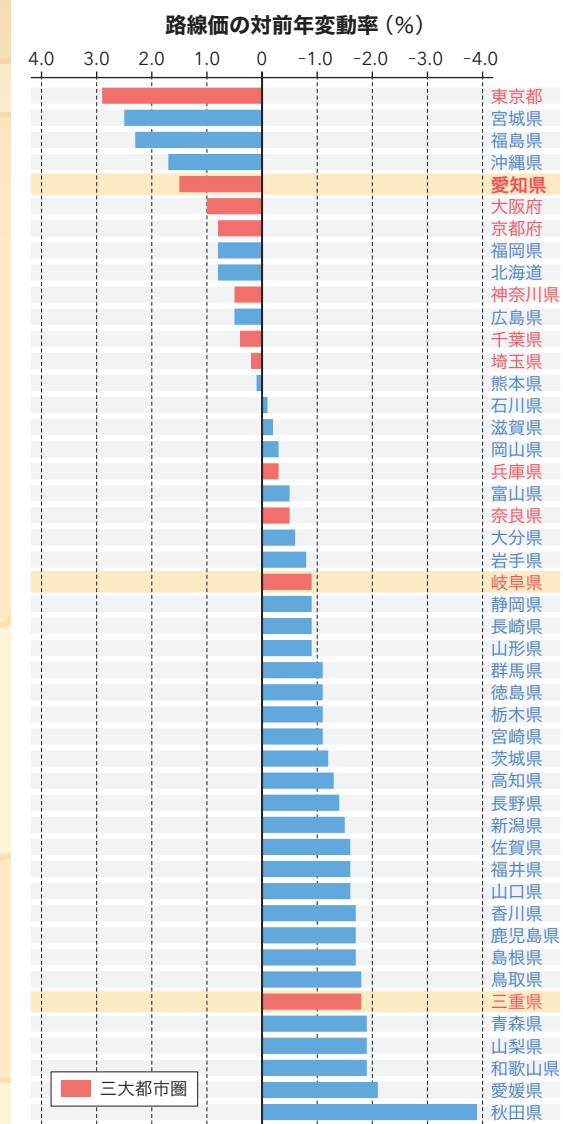
愛知県は、平成39年のリニア中央新幹線開業に向けた期待感から名古屋駅東側を中心に活発な不動産投資が続き、再開発が遅れていた西側でも用地買収が本格化し、さらにトヨタ自動車とその関連企業の好業績を背景に、雇用情勢の改善による景況感の拡大で、**愛知県の地価上昇率は全国平均を上回っています。**

### 全国の概況

### 大都市圏のなかでも二極化が進行

金融緩和や海外マネーの流入、そして外国人観光客の増加によるインバウンド需要で大都市圏の地価は押し上げられ、地方圏との二極化が進行しています。しかし今回の路線価の傾向をみますと**大都市圏のなかでも二極化が進行していることが見て取れます。**

首都圏はすべての都県で上昇していますが、中部圏では愛知県が4年連続で上昇し、上昇率は1.5%と全国で5番目に大きかった一方、岐阜県は、JR岐阜駅前の上昇したものの他の地域への波及効果はなく0.9%下落、三重県は伊勢神宮の観光需要が高まったものの県南部の下落に歯止めがかからず1.8%下落しました。**中部圏では愛知県への一極集中が加速しています。**



## 人口動態とライフスタイルの変化が及ぼす不動産市場へのインパクト

愛知県は人口が750万人を超え、名古屋市も230万人を突破するなど10代後半～20代の若者を中心に就職などによる転入が増え、出生数が死者数を上回る自然増も続いています。

一方、岐阜県、三重県は自然減少、社会減少を含めた人口減が続いています。**岐阜県はソニーの工場閉鎖、三重県はパナソニックの工場停止など地方経済の落ち込みにより、若者を中心に職を求め愛知県へと移動し人口は減少、地価にも大きく影響しています。**

バブル崩壊以降、土地価格・住宅価格・賃料は下落し利便性の高い都市の中心部に住みやすくなりました。さらに核家族化による家族数の減少は広さや住環境よりも利便性の高さが優先され、職住近接で暮らす世の中へと変化していくと予測されます。都心部では労働人口が増加することで、居住ニーズはさらに高まり、

都心部の不動産価値は今後も上昇すると思われます。

このように**人口動態とそれに伴うライフスタイルの変化が、今後の地価動向に及ぼすインパクトは計り知れません。**

地価が上昇するということは不動産に投資する人やお金が増えていることを示し、日本経済にとってはプラス要因です。しかし2015年1月1日の相続税法改正で大幅な課税強化が実施されたことにより、**路線価の上昇が相続税や贈与税の負担増に直結する世帯は少なくありません。**そのため自分たちの所有する不動産のある場所の地域性を十分に理解し、そのうえで不動産の今後の方向性を家族間でよく話し合い、最適な方法を見つけ出すようにしたいものです。そのためにも今後の地価動向には、今まで以上に注意しなければなりません。

# JA窓口紹介

JA愛知東 不動産センター



JA愛知東の管内(新城市)は他のエリアと違い、主要の募集会社がないため、ほとんどの客付をJAにて行っています。

不動産センター職員3名の内2名が女性ということもあり、女性目線での入居対策を意識しています。

入居希望者の方はインターネットで検索してくる方が多いので、本JAでは與語担当がメインとなって反響数を伸ばすため、以下の取り組みに力を入れています。

## ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆ 入居対策の取り組み ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

<h3>写真撮影の工夫</h3> <p>モデルルームのように小物を置くなどして、生活イメージがしやすいように撮影しています。</p>	<h3>動画撮影</h3> <p>物件の写真だけでなく、動画撮影を行い動画でも物件が確認できるようにしています。</p>	<h3>物件案内ボード</h3> <p>店舗の入り口におすすめ物件案内ボードを設置し、来店時のPR強化に努めています。</p>
--	--	---

動画撮影や小物を設置しての写真撮影などは、手間と時間がかかることですが、問い合わせや成約も増えてきており、今後も積極的な入居対策により、オーナー様の満室経営に向けて尽力してまいります。

2016秋の  
入居チャンスフェア

9/1(木) ▶  
10/31(月)

# 新居でおいしいキャンペーン

入居需要期に多くの入居者を獲得するため、「2016秋の入居チャンスフェア」を開催しています！ 期間中、入居成約いただいた方に抽選で、新居でのおもてなしと食欲の秋にぴったりな最新調理器具「ホットクック」またはJAの頒布会「味のトラベル」をプレゼントします。

## 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

### 告知方法

- |   |   |
|---|---|
| <p>① 中京テレビ スポットCM放送</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 9月1日～15日 — 15秒CM 14本</li> <li>・ 10月1日～15日 — 15秒CM 14本</li> </ul> | <p>② JA営業所、募集会社 店頭</p> <p>③ ハートホームWEBサイト</p> <p>④ スマホ版 Yahooサイト広告</p> <p>⑤ PC版 スーモバナー広告</p> |
|---|---|



## ふるるちゃんの ワンポイント データ BOX



全体の空室率は下がってきていますが、長期で空く物件と、空いてもすぐに決まる物件とに二極化の様相です。

(H28.8.1 現在)

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
管理戸数 27,546戸	H28.8.1 (1ヶ月前との比較)	H27.8.1	H27.8.1 ~H28.7.31	H26.8.1 ~H27.7.31
名古屋市	6.2% (0.2%改善) ▶	7.6%	6.7%	8.9%
尾張	8.7% (0.1%改善) ▶	9.8%	9.0%	10.5%
西三河	5.7% (0.3%改善) ▶	7.7%	6.7%	9.3%
東三河	11.6% (0.2%悪化) ▼	11.6%	11.8%	13.1%
合計	7.7% (0.1%改善) ▶	9.0%	8.2%	10.1%

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▶▶



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