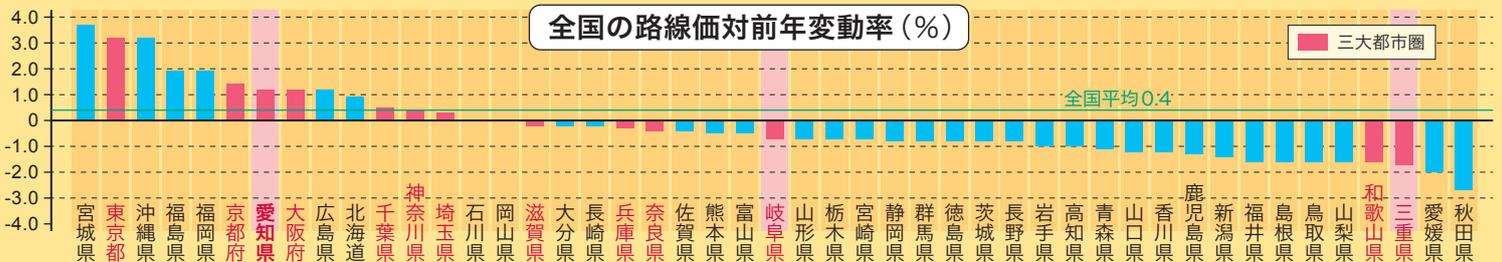


平成29年分の 路線価動向 について

7月1日に、国税庁より平成29年分の路線価が発表されました。昨年に引き続き、(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について解説いただきます。

平成29年度 路線価 の概要

全国平均では前年比プラス0.4%で、昨年の0.2%の上昇から更に伸び率が拡大しました。東京、大阪、愛知など13都道府県が上昇し、特に都市部での上昇傾向が目立ちました。一方下落は33県から32県と減少しているほか、うち26県では減少幅が縮みました。この路線価を下支えしているのが訪日外国人客の存在です。平成29年1月に日本政府観光局が発表した訪日外国人客数は過去最高となり、平成28年のホテルの着工数は東京・大阪・名古屋の三大都市圏でバブル期以来の最高水準となっています。



愛知県の概況

5年連続で上昇、 名駅周辺の活況が続くも 上昇率は緩やかに

愛知県は前年比プラス1.2%、5年連続で上昇しました。2027年のリニア中央新幹線開業を控えた名駅付近の再開発が背景となっています。

名駅前再開発と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前年から上昇幅は縮小したものの、**愛知県の地価上昇率は全国平均を上回っています。**

愛知のトピック

名駅周辺の価格上昇を受け、 「金山駅周辺」が割安感から 注目を集める

名古屋駅周辺では、価格上昇の動きが緩やかになっています。一方、割安感から注目が集まるのは「金山駅周辺」です。金山総合駅前にある「新尾頭金山線通り(熱田区金山一)」が20.6%増と急上昇しました。製造業が集積する西三河地域や中部国際空港への好アクセス、そして今後始まる同エリアでの再開発への期待感が地価を大きく押し上げてきます。

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

愛知県は昨年人口が750万人を超え、名古屋市も230万人を突破しました。しかし日本人だけの人口でみると、統計開始以来はじめて死者数が出生数を上回る自然減となりました。その一方で、製造業の好業績を背景に若者や外国人を中心に転入が増え、自然増と社会増を維持した愛知の人口動態は他県と比べ安定しています。国産ジェット機MRJ、ロボット産業、次世代自動車など**“ものづくり”の一大集積地である愛知県は、今後さらに成長する可能性を秘めています。**

今後については、2018年日銀総裁の任期が切れることによる金融政策の転換や、2019年は消費税の増税が予定され、続く2020年には総世帯数が減少し、2022年の生産緑地指定30年問題を迎えるなど**2018年以降不動産市場は大きな転換点を迎えます。**そのため今後の動向には、これまで以上に関心を持ち知識を深めていくことが大変重要です。何世代にもわたる家族、そして子どものために皆さん自身が考えて学び、実行に移す時期が来ています。まずは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することからはじめていきましょう。

生産緑地法改正について

平成29年5月12日に生産緑地法の一部改正を含む「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布されました。今号では生産緑地法の改正についての3つのポイントを紹介いたします。

1 生産緑地地区の面積要件の緩和

改正前 500㎡以上。要件に該当する一団の農地

改正後 300㎡以上。隣接していなくても同一または隣接する街区と合わせて一団の農地として指定可能 ※道連れ解除の可能性が下がります。

2 生産緑地内の行為制限の緩和

改正前 農業生産等に必要な施設のみ設置可能

改正後 直売所、農家レストラン等の設置も可能

3 特定生産緑地制度の創設

生産緑地は指定から30年が経過するといつでも買取り申出ができます。しかし、この状態は、実質的に土地の利用制限がないと見なされ、「固定資産税」や「農地等の相続税の納税猶予」などの税制上の優遇が継続されるかは不透明です。これらの懸念から、国土交通省は営農継続意向のある農家が、引き続き税制上の優遇を受けられるよう、新たに「特定生産緑地制度」を創設しました。



指定後30年経過した生産緑地について、新たに10年間、特定生産緑地として指定することが可能になりました。

まとめ

最近では、生産緑地の改正をテーマに様々な企業がセミナーや提案等を進めていますが、まだ税制上の扱いなどが決定していませんので注意が必要です。JAグループでも情報を正確につかんで皆様へ情報提供をさせていただきます。

2017年 秋の入居チャンスフェア

9/1(金) → 10/31(火)

秋の味覚 よりどり キャンペーン

秋の入居需要期に多くの入居者を獲得するため「2017年秋の入居チャンスフェア」を開催しています。期間中に入居成約いただいた方の中から抽選で100名様に、JAの頒布会「味のトラベル」をプレゼントします。

キャンペーン
告知方法

- ① ポスター、のぼりをJA営業所、募集会社店頭に掲示
- ② ハートホームWEBサイト
- ③ インターネット広告(スーモ、Yahoo、LINE、Google)



ふるるちゃんの ワンポイント データBOX

秋の繁忙期がもうすぐ始まります。春に入居を逃してしまった部屋は、いま一度強みを確認しましょう。



(H29.8.1 現在)

ハートホーム空室率	管理戸数 27,240戸	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
		H29.8.1 (1ヶ月前との比較)	H28.8.1	H28.8.1 ~ H29.7.31	H27.8.1 ~ H28.7.31
名古屋市		5.6% (0.1%悪化) ↓	6.2%	6.1%	6.7%
尾張		7.9% (0.1%悪化) ↓	8.7%	8.1%	9.0%
西三河		5.3% (変化なし) →	5.7%	5.6%	6.7%
東三河		11.2% (0.5%改善) ↑	11.6%	11.9%	11.8%
合計		7.1% (変化なし) →	7.7%	7.5%	8.2%

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。

170825

お問い合わせ 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](#)

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