

令和4年度 路線価の 動向について

7月1日より国税庁から新しい路線価が発表されました。昨年に引き続き新型コロナウイルスや物価上昇の影響を受けています。そのような状況の中、全国的な路線価から愛知県下の各エリアについて、(株)中部第一鑑定所の小川代表より解説をいただきました。



(株)中部第一鑑定所
小川代表

相続税路線価の公表

7月1日に相続税路線価と全国税務署毎の最高価格が公表されました。昨年はコロナ禍の影響で下落しましたが、今年は、東京、大阪、愛知など大都市圏を中心にプラスに転じ、愛知県は昨年のマイナス1.1%に対し今年はプラス1.2%となりました。コロナ禍からある程度回復したことや、大都市圏では依然として需要が強く、商業地・住宅地いずれも取引価格が上昇していることによるものです。表1は大都市の最高路線価ですが、名古屋駅前が㎡当たり1,248万円で4番目の順位です。全国で最高の東京銀座は㎡当たり4,224万円です。路線価は時価とされる公示価格の80%の水準とされていますから、時価を推定して坪当たりへ換算^(※1)すると、銀座では坪当たり1億7,450万円、名駅前では5,157万円ということになります。昔から東京と名古屋の地価は㎡と坪ほどの差があるといわれますが、名駅前も東京銀座の約3分の1で、この比率は長年変わっていません。また、表2に

表1 令和4年分 都道府県庁所在都市の最高路線価(千円/㎡)

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	前年変動率
東京	中央区銀座5丁目(銀座中央通り)	42,240	▲1.1%
大阪	北区角田町(御堂筋)	18,960	▲4.0%
横浜	西区南幸1丁目(横浜駅西口バスターミナル前通り)	16,560	3.0%
名古屋	中村区名駅1丁目(名駅通り)	12,480	1.3%
福岡	中央区天神2丁目(渡辺通り)	8,800	0.0%

表2 令和4年分 愛知県内の最高路線価(千円/㎡)

税務署名	最高路線価の所在地	最高路線価	前年変動率
名古屋中村	名古屋市中村区名駅1丁目(名駅通り)	12,480	1.3%
名古屋中	名古屋市中区栄3丁目(大津通り)	8,460	1.8%
豊橋	豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	430	2.4%
豊田	豊田市西町1丁目(西町若宮線通り)	320	6.7%
刈谷	刈谷市桜町1丁目(刈谷駅北口駅前広場通り)	225	4.7%
岡崎	岡崎市明大寺本町4丁目(東岡崎駅前通り)	215	2.4%

示す通り、名駅前と栄では大きな差(栄は名駅前の約68%)がついています。

このところ、円安で物価が急上昇していますが、今後も土地の価格は需要の強いところは高値を維持し、大都市から遠いところや使いにくい土地はより安くなるといった二極化傾向が続きます。なお、金利の動向が不動産価格に及ぼす影響については、今後注意が必要でしょう。

(※1)『坪あたりの時価の推定計算』
路線価 ÷ 0.8 ÷ 0.3025 (㎡から坪への換算率)

路線価を調べるには

土地に関する相続税や贈与税の申告には土地の時価を把握する必要がありますが、必ずしも容易ではないことから、課税の便宜と公平を計る目的で路線価が公表されています。その価格は1月1日の時点のもので、毎年7月初めに公表されます。

インターネットで「路線価」と検索すれば、簡単に国税庁の路線価図を閲覧できます。上段に令和4年分(最新)と表示された地図で愛知をクリックして、あとは住所と地図で検索していけば、知りたい土地の前面道路沿の1㎡あたりの価格が分かり、土地の時価と概ねの納税額が計算できます。

しかし、路線価は間口、奥行の長短、形状の不整形等による減価がない標準的な土地の価格ですが、個々の土地の価格はこれらの要因によって低くなることが多いので減価修正が必要です。特に、名古屋圏の市街化区域で面積が500㎡以上と大きい場合でマンション用地に適さない土地の価格は大きく下がりますが、こうした計算は組合員さんには難しいと思います。相続対策には何よりも正確な土地価格の把握が欠かせませんから、JAを通じて専門家に相談されると良いでしょう。

路線価



入居チャンスフェア2022秋 実施中!

JA賃貸のお部屋を選ぶと あいち産牛焼肉セットが届く

キャンペーン

キャンペーンポスター



令和4年9月から10月の2ヶ月間に、JA賃貸の入居率向上を目指したキャンペーンを開催しています。JAをより身近に感じてもらうために「あいち産牛焼肉セット」を抽選で10名様に、「Amazonギフト券」をアンケートにお答えいただいた方全員にプレゼントします。

オーナー様には、この入居需要期に合わせて確実に成約できるよう、あらためて入居対策のご検討をお願いいたします。

広告媒体

リスティング広告

Yahoo!やGoogleで“賃貸”などの検索ワードで検索するとJA賃貸お部屋探しのサイトが上位に表示されます。

ラジオCM ZIP-FM (FM77.8)

通常バージョンからキャンペーン告知に内容を変更して放送します。番組「MORNING BOOOOOOST (モーニングブースト)」内で、毎週月曜～金曜の朝7:43頃に放送中です。

募集窓口へのポスター掲示

キャンペーン用ポスターをJA店舗だけでなく(株)ニッショーや(株)ミニミニの各店舗へ掲示します。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



所在地	間取り	工事完了時期
① 刈谷市	3DK → 2LDK 240cmのビックキッチンが妻の調理意欲を駆り立て、一品増えた	9月下旬
② 岡崎市	2LDK → 2LDK 生活動線を意識した間取りでありながら、夫のワークスペースも確保	9月下旬
③ 東海市	3DK → 2LDK 左右に分かれるウォークインクローゼット、こっちは私であっちは貴方	10月中旬



内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

夏の強い日差しと突然の豪雨で、建物共用部の雑草は一気に伸びてしまいます。見栄えの維持、虫の発生防止に努めましょう!



(R4.8.1現在)

	管理戸数 27,056戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率					
名古屋		2.9% (0.1%改善) ↗	3.1%	3.4%	3.4%
尾張・海部・知多		4.3% (0.2%悪化) ↘	5.4%	4.9%	6.0%
西三河		3.4% (0.1%改善) ↗	3.3%	3.7%	4.7%
東三河		6.9% (1.0%悪化) ↘	7.3%	6.5%	7.3%
合計		4.0% (0.2%悪化) ↘	4.4%	4.3%	5.1%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.9% (0.8%悪化) ↘	0.6%	2.0%	2.3%

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。

220825

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 0120-363-370



発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連

農業と生活のかけはし

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

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▶ JA賃貸 ハートホーム 検索