

令和5年度 路線価の 動向について

国税庁から7月1日に新しい路線価が発表されました。新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが5類に変更となり、物価上昇など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

相続税路線価と今後の地価動向

令和5年の相続税路線価は、コロナ禍からの地価回復の影響を受けて全国平均で1.5%上昇し、愛知県平均で2.6%上昇しました。愛知県の上昇は、住宅地やマンション用地需要の強い名古屋市と経済が好調な西三河が牽引していることによるものです。

表1 は東京、大阪、横浜、名古屋、福岡の最高路線価の変動状況ですが、最高価格地点を始めとする高度商業地は平成25年以降のアベノミクスにより10年近く地価上昇が続いたため、上値に近くなっており、上昇幅は小幅です。

表1 令和5年分 都道府県庁所在都市の最高路線価(千円/m²)

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	令和5年変動率	令和4年変動率
東京	中央区銀座5丁目(銀座中央通り)	42,720	1.1%	▲1.1%
大阪	北区角田町(御堂筋)	19,200	1.3%	▲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)	16,800	1.4%	3.0%
名古屋	中村区名駅1丁目(名駅通り)	12,800	2.6%	1.3%
福岡	中央区天神2丁目(渡辺通り)	9,040	2.7%	0.0%

表2 は愛知県下主要都市の最高路線価と変動率ですが、令和4年、5年と軒並み上昇し、刈谷市、春日井市、一宮市の駅前商業地は昨年と比べても大きく上昇しています。これらの地域は利便性が良好でマンション用地や収益物件に対する需要が地価上昇の原因です。

表2 令和5年分 愛知県内主要都市の最高路線価(千円/m²)

税務署名	最高路線価の所在地	最高路線価	令和5年変動率	令和4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)	12,800	2.6%	1.3%
名古屋中	名古屋市中区栄3丁目(大津通り)	8,770	3.7%	1.8%
豊橋	豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	440	2.3%	2.4%
豊田	豊田市西町1丁目(西町若宮線通り)	330	3.1%	6.7%
一宮	一宮市栄3丁目(一宮駅前千歳通り)	255	4.1%	2.1%
刈谷	刈谷市桜町1丁目(刈谷駅北口駅前広場通り)	240	6.7%	4.7%
春日井	春日井市松新町1丁目(勝川駅前広場通り)	235	6.8%	4.8%
岡崎	岡崎市明大寺本町4丁目(東岡崎駅前通り)	220	2.3%	2.4%

この間の地価上昇は、経済の発展や土地の収益性の上昇によって発生したものというよりは、日銀や政府の大規模金融緩和により低金利と資金供給が続く一方で、投資先が限られているため相対的に利回りが高い不動産に資金が流入している側面が強く、手放しで喜ぶことはできません。また、土地の所有者にとっては賃料や収益が上昇しないにも拘わらず税負担等が増大するマイナス面もあります。日本の金利のみ世界の水準とかけ離れて低いので、現在の低金利が将来的にも続く保障はなく、一層の円安になれば金利が上昇するリスクも想定しておく必要があります。

地価は、金利と密接な関係があり、金利が低下すれば上昇し、金利が上昇すれば下落するという関係があるので、今後の地価上昇余地は限られています。

実施中!

入居チャンスフェア2023

秋

広告媒体

WEBリスティング広告

愛知県内で賃貸住宅をお探しの20~59歳の方をターゲットに、Yahoo!やGoogleで「賃貸」に関するワードの検索をした方に向けて表示される広告です。検索結果のページ上部にJA賃貸お部屋探しのWebページの案内が表示されます。

SNS告知

JA賃貸公式インスタグラム、JAあいち経済連公式X(旧ツイッター@jaaichi_kzr)にてキャンペーンの開催をPRします。

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」内で、毎週月曜~金曜の朝7:43頃に放送中です。

募集窓口でのパンフレット配布

キャンペーンパンフレットをJA店舗や(株)ニッショー、(株)ミニミニの各店舗窓口にてご成約者へ配布します。

JA賃貸のお部屋を選ぶと あいち産のお米やお花が届くキャンペーン

令和5年9月~10月の2ヶ月間、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「あいちのお米セット」や「あいちのお花ブーケ」を抽選で各10名様に、ダブルチャンスとして「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。

キャンペーンポスター



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	コメント
① 豊川市	3DK → 1LDK	9月中旬	廊下~リビング~洋室の回遊動線は時短になるね! 育児の無限鬼ごっこでも大活躍
② 岡崎市	2LDK → 1LDK	9月下旬	ステージキッチンで気分を高め、秋を味わう本格調理! アクセス抜群の収納が助け!
③ 豊田市	3DK → 2LDK	9月下旬	キッチン廊下をつなぐ2.4帖の納戸がステキ! 気付いたら子供の遊び場に



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。

データBOX

(R5.8.1 現在)

管理戸数 26,715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
名古屋地域	2.8% (0.1%改善) ↗	2.9%	3.6%	3.4%
尾張地域 (名古屋市内外)	4.4% (0.2%改善) ↗	4.3%	4.7%	4.9%
西三河地域	5.0% (0.6%悪化) ↘	3.4%	4.1%	3.7%
東三河地域	5.2% (0.4%改善) ↗	6.9%	5.3%	6.5%
合計	4.3% (0.1%悪化) ↘	4.0%	4.3%	4.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	4.3% (3.6%悪化) ↘	0.9%	2.3%	2.0%



JA賃貸
インスタグラム

ja_chintai_hearthome

リノベーション事例
続々掲載中!



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。

230825

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

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

愛知県経済農業協同組合連合会 生活部 資産管理課
〒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