

令和6年度 路線価の 動向について

7月1日、国税庁から新しい路線価が公表されました。路線価とは、国税庁が毎年発表する土地の評価額で、相続税や贈与税の課税対象となる土地の評価額を算出する為に活用されます。路線価は路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格（千円単位）です。今号では、(株)中部第一鑑定所の小川代表より解説を頂きます。

解説



(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6年度の相続税路線価と全国各税務署管内の最高路線価が公表されました。全国的には、都心再開発が行われている地域や、分譲マンションの用地需要が強い主要駅に近い商業地で上昇率が高く、今回はインバウンド需要が回復した観光地等でも大きく上昇しました。全国平均で2.3%、愛知県平均では3.2%上昇し、いずれも昨年を上回っています。

表1 は、東京、大阪、横浜、名古屋、福岡の最高路線価と変動率です。インバウンドの影響が見られる東京、大阪、福岡は前年より上昇率が高くなりましたが、名古屋と横浜は影響が小さく微増です。日本経済も円安が定着し、最高商業地といえども外需の影響を受けるようになりました。

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	令和6年変動率	令和5年変動率
東京	中央区銀座5丁目(銀座中央通り)	44,240	3.6%	1.1%
大阪	北区角田町(御堂筋)	20,240	5.4%	1.3%
横浜	西区南幸1丁目(横浜駅西口バスターミナル前通り)	16,960	1.0%	1.4%
名古屋	中村区名駅1丁目(名駅通り)	12,880	0.6%	2.6%
福岡	中央区天神2丁目(渡辺通り)	9,440	4.4%	2.7%

表1

令和6年分
都道府県庁所在都市の
最高路線価(千円/m²)

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5年、6年と軒並み高い上昇率となりました。一宮市(駅前)や春日井市(勝川駅前)を始めとして、鉄道利便の良い主要都市の駅前商業地は、名古屋市へ通勤が便利で高度利用が可能のため、マンション用地として需要が強く、面積の大きい土地程価格が高くなる傾向にあります。12.5%の上昇率と県下で最も高かった刈谷市(駅北口)は、中心部に自動車産業の本社が多く立地し、所得水準、住宅地需要のいずれも高いことが反映されています。

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	令和6年変動率	令和5年変動率
豊橋	豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	460	4.5%	2.3%
豊田	豊田市西町1丁目(西町若宮線通り)	350	6.1%	3.1%
一宮	一宮市栄3丁目(一宮駅前千歳通り)	275	7.8%	4.1%
刈谷	刈谷市桜町1丁目(刈谷駅北口駅前広場通り)	270	12.5%	6.7%
小牧	春日井市松新町1丁目(勝川駅前広場通り)	255	8.5%	6.8%
岡崎	岡崎市明大寺本町4丁目(東岡崎駅前通り)	235	6.8%	2.3%
半田	東海市大田町(太田川駅西歩道)	160	6.7%	0.0%

表2

令和6年分
愛知県内主要都市の
最高路線価(千円/m²)

また、ここ数年の傾向として、一棟売り賃貸マンション等の収益物件に対する需要が強く、築後経過年数の長いマンションでも富裕層の節税対策で購入されています。収益物件の価格は、管理状態を始めとする物件の良否や売却のタイミングによってまちまちですが、賃貸マンション経営を考えるに際し、売却も選択肢に含まれることは頭の隅に置かれても良いでしょう。近年、建築費が高騰し、新規の不動産投資で利益を得ることは容易ではないので、既存の収益物件の価値が高まっています。

現在の地価水準はかなり高いので、今後も地価上昇が続くことは想定できませんが、地価が高い時は選択肢があるので、資産運用を考えるチャンスとも言えます。

実施中!

入居チャンスフェア2024

JA賃貸のお部屋を選ぶと

あいち産のお米・牛肉・豚肉が届く

キャンペーン

令和6年9月から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「あいち産堪能セット」を抽選で10名様に、ダブルチャンスとして「えらべるPay」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



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。

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「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。

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。

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。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内 Replan

所在地	間取り	工事完了	コメント
① 東海市	3DK → 2LDK	8月下旬	収納や勉強、ワークスペースにも使える納戸のポテンシャルは高い
② 北名古屋市	3DK → 2LDK	8月下旬	想定家具配置まで考えたプランだからこそ、住んで分かるスッキリした暮らし



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

(R6.8.1 現在)

管理戸数 26,658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	3.3% (0.5%悪化) ▼	2.8%	3.5%	3.6%
尾張地域 (名古屋市除く)	5.0% (0.1%悪化) ▼	4.4%	5.1%	4.7%
西三河地域	3.7% (0.1%改善) ▲	5.0%	4.5%	4.1%
東三河地域	5.8% (0.6%悪化) ▼	5.2%	5.0%	5.3%
合計	4.3% (0.2%悪化) ▼	4.3%	4.5%	4.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	1.5% (0.2%悪化) ▼	4.3%	5.1%	2.3%



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。

240825

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 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

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