

沖田オフィスレポート

7/9 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 伊奈



去る7月1日、平成21年分の相続税及び贈与税の課税における土地等の評価額の基準となる路線価等（以下、路線価）が全国の国税局・税務署で一斉に公開されました。そこで第18回は、東京圏における路線価の動向についてご紹介したいと思います。

ご存知の通り、路線価は、毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価されています。平成21年分の宅地に係る全標準地（約37万地点）の標準宅地の変動率は前年比5.5%減となり、4年ぶりに下落に転じました。海外の投資マネーの流入などに伴い3年連続で上昇傾向でしたが、昨年秋の米証券大手リーマンブラザーズの破綻以降急落し、全都道府県で前年を下回る結果となりました。都道府県庁所在地別で見ますと、最高路線価が上昇した都市はゼロで、下落した都市は前年の3倍以上の39都市に達しました。特に、福岡、千葉、横浜の下落率は10%を超え、5~10%の下落率となった都市も札幌、大阪、仙台など11都市にのぼりました。

標準宅地平均額 (単位：千円)		全国	東京圏	大阪圏	名古屋圏
		137	331	169	119
地域別 変動率 (単位：%)	平成20年	+10.0	+14.7	+7.4	+10.9
	平成21年	▲5.5	▲6.5	▲3.4	▲6.3

圏域別の1㎡当たり平均路線価は、東京圏が前年比6.5%減の331,000円、大阪圏は同3.4%減の169,000円、名古屋圏は同6.3%減の119,000円でした。前年まで3年連続上昇していた3大都市圏がいずれも下落し、特に前年、10%以上の高い伸びを見せた東京圏と名古屋圏は反動で6%を超える落ち込みとなりました。また2年連続で横ばいだったその他の地方圏も3.8%下落しました。

東京都内の標準宅地平均額は同7.4%減となり、税務署別最高路線価でも全48地点のうち、横ばいの西新井（足立区）を除く47地点で下落しました。JR池袋駅前のグリーン大通りは昨年、東京メトロ副都心線開業への期待感から同33.3%増になりましたが、今年は15.9%減に急落しました。前年20%以上伸びていた港、品川、文京、目黒区も下落率10%以上となり、ミニバブルの崩壊を表すともいえる今回の結果となりました。

当事務所の所在する川口市内においても、一部の地域においては、納税するために土地を売却しても相続税評価額を下回る価格でしか売却できない地域が出てきました。したがって今後は相続税の申告にあたり、物納又は時価による申告の検討が必要となって来ています。

【1ページ完了】

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行：沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」(<http://www.kodaichi.com/>)

・今後、本FAXレポートの配信を希望されない方は、お手数ですがチェックと貴社名をご記入の上、当社宛にご返信ください。
 希望しない（貴社名）