

# 沖田オフィスレポート

7/14 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 藤井

去る7月1日、平成20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)が例年より一月早く全国の国税局・税務署で一斉に公開されました。そこで、第7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20年分の宅地に係る全標準地(約38万地点)の標準宅地の変動率は10.0%の上昇となり、数字上は、全国でより一層上昇率を高めた結果となっています。私たちの住む東京圏について見ても、都心の一部では伸び率が鈍化するなど頭打ち感も出てきているようですが、依然として全国平均を上回る14.7%の上昇率となっています。

地域別変動率表 (単位: %)	標準宅地	
	平成19年	平成20年
全国	8.6	10.0
東京圏	13.1	14.7

	一都三県	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県
千円/m <sup>2</sup>		669	180	89	119
率(単位: %)	17.4	7.8	6.0	6.3	

一都三県の標準宅地の平均路線価と変動率を見ますと、東京都の路線価は1㎡当たり669,000円で、前年比17.4%の上昇(4年連続)となりました。23区の伸び率は18.4%(昨年18.7%)で、税務署管内ごとの最高路線価を比較すると、最も伸び率が高かったのはJR池袋駅東口の33.3%で、これは、先月開業した地下鉄新線「副都心線」による活性化への期待が地価を押し上げたものと考えられます。

神奈川県の前年路線価は1㎡当たり180,000円で、前年比7.8%の上昇(2年連続)となりました。県内の全18税務署の最高路線価は1992年以来16年ぶりに全地点で上昇しました。上昇幅も拡大し、去年より10%以上の上昇地点が14ヶ所に上りました。横浜・川崎の2大都市圏以外でも上昇した地域が目立ちました。

千葉県の前年路線価は1㎡当たり89,000円と前年比6.0%の上昇(3年連続)となり、伸び率も前年を上回りました。都内のマンション開発の波が県内に及び駅前を中心に幅広い地域で上昇しました。

埼玉県の前年路線価は1㎡当たり119,000円で、前年比6.3%の上昇(2年連続)となりました。上昇率は前年(1.8%)を大きく上回り、県内の全15税務署の最高路線価は上昇地点が12ヶ所に上り、1992年以来16年ぶりに下落地点は姿を消しました。ちなみに県内最高路線価の上昇率トップは、当事務所に程近い「JR川口駅東口駅前ロータリー」で、29.1%上昇し、1㎡当たりでは1,640,000円でした。

このような結果となりましたが、不動産鑑定士等の専門家の間では、今回の上昇には違和感があるとの意見が多数あるのも事実です。都心部では、ミニバブルの崩壊が叫ばれ、都心を離れば市場は二極化の状態にあります。地価の上昇・下落は相続税の納付にも大きな影響を及ぼします。今後の動向にご注意下さい。 [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