



平成 27 年

路線価の概要

平成 27 年 路線価の概要

大都市圏を中心に路線価は上昇。

路線価とは

7月1日、平成27年の路線価が国税庁より発表されました。^{※1}

路線価は、相続税や贈与税の算定基準となるもので、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに設定されます。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格、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国税局長がその路線ごとに評定した一平方メートル当たりの価額です。

- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- (3) その路線だけに接していること。
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有する矩形又は正方形のものであること。

土地の「一物四価」

土地には、①時価、②公示価格、③固定資産税評価額、④路線価と異なる4つの価格が存在します。これを土地の「一物四価」といいます。このように一つの資産である土地に複数の価格が存在するのは、国、売買当事者、マーケット、地方自治体等がそれぞれの意図、目的に従って独自の基準で土地の価格を評価するためです。従って、この4つの価格はそれぞれ価格水準が異なります。

時価を除く3つの公的価格（地価公示、固定資産税、路線価）のうち最も基本となるのが公示価格です。地価公示法において、土地取引に当たっては公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならないとされています。公示価格を100とした場合、固定資産税評価額は70、路線価は80の水準に設定してあります。従って、対象不動産の前面路線価を0.8で割り戻せば対象不動産の公示価格水準の価格を求めることが出来ます。ただし、高度利用が可能な土地、特に高度

商業地では公的価格と実際の取引価格が大きく乖離する傾向があるため注意が必要です。（図表-1）

図表-1
土地の一物四価



平成 27 年度路線価の概要

標準宅地の価格は全国平均で対前年比 0.4%マイナスと 7 年連続で下落しました。下げ幅は前年(-0.7%)と比較して 0.3 ポイント縮小し地価の底打ち傾向がみられました。

前年を上回ったのは 10 都府県で、前回の 8 都府県より増加しました。上昇したのは、震災復興による宮城県、福島県、観光客増による沖縄県の他は、東京都、大阪府、愛知県、神奈川県、千葉県、京都府、埼玉県と全て三大都市圏内に存する都府県であり、都市部の地価上昇が全体を引き上げる形になりました。（別表-2）

全国一位の路線価は

全国で最も高額な路線価は、前年に引き続き東京都中央区銀座 5 丁目の中央通り沿いの文具店「鳩居堂」前の路線価でした。今年は 1㎡当り 2,696 万円となりました。なお、同地点のピークは平成 4 年の 3,650 万円/㎡で、今年度の路線価は当時の約 74%の水準です。鳩居堂前の路線価推移は（図表-3）の通りで、平成 26 年に上昇に転じた後、平成 27 年は引き続き上昇し、+14%の上昇幅となりました。

※1 個別地点の路線価は国税庁 HP「財産評価基準書」にて閲覧可能。 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

東京国税局所管内における最高路線価

(図表-4)は、東京国税局所管内に存する全 84 ケ所の税務署管内における最高路線価のうち上位 10 ケ所を表示したものです。上位の順位は昨年と変わらず、いずれの地点も昨年と比較して上昇しました。

また、(図表-5)は、同じく全 84 ケ所の税務署管内における最高路線価のうち変動率順に上位 5 ケ所を表示したものです。銀座、青山、新宿といった都心部の一般高度商業地が大きく上昇していることがわかります。



