

専門家インタビュー

2年ぶりに平均路線価が上昇 都市部と地方の二極化が進む

路線価って一体なに？

「路線価」とは道路に面している土地の1㎡あたりの評価額のことです。毎年7月1日に国税庁が発表します。

この価格は発表された年の1月1日から12月

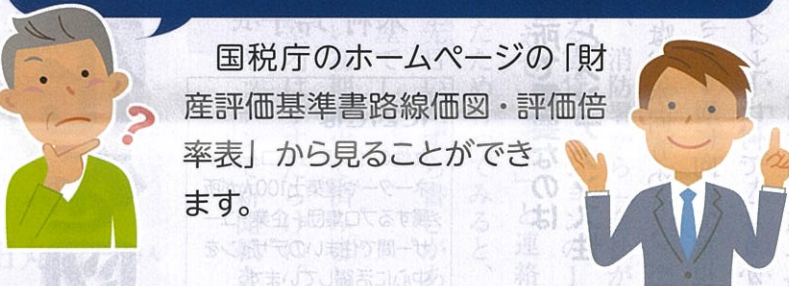
31日までの間に相続、遺贈あるいは贈与によって取得された土地の相続税および贈与税の算定に使われます。



土地の相続税は「**路線価×土地の面積**」で計算ができます。

路線価はどこで調べられるの？

国税庁のホームページの「財産評価基準書路線価図・評価倍率表」から見るができます。



7月1日に2022年度の路線価が発表されました。2年ぶりに全国平均が上昇しています。その一方で年々下落を続ける地域も存在します。この路線価の二極化はオーナーにどのような影響があるのでしょうか？ 専門家に話を聞きました。

国税庁が22年度の路線価を発表しました。都道府県別の平均値では、20都道府県で21年より上昇。特に北海道では4・0%と最も高い上昇率を見せ、都道府県庁所在地の最高路線価では15都市が上昇しました。

一方で、下落率が最も大きくなりました。これに関して、フジ総合グループ（東京都新宿区）の藤宮浩代表は「日本で少子高齢化が進む中、以前からあるように生活インフラの整った地域へ人口が流れ続ける結果、二極化が起きています」と説明します。「北海道であれば

取材協力



Profile

フジ総合グループ
(フジ相続税理士法人
/フジ総合鑑定)
(東京都新宿区)

藤宮浩代表 (51)

フジ総合グループの代表を務め、年間950件以上の相続関連案件の土地評価に携わる。相続税還付業務の第一人者として各地での講演、各種媒体出演、寄稿多数。

札幌市周辺、福岡県なら福岡市周辺と利便性の高い都市への移動を推奨することが、結果としてはそういった地方都市の再開発につながっています。魅力ある街づくりをしているエリアには人が集まり、それに呼応する形で路線価が上昇しています」（藤宮代表）

もちろん、新型コロナウイルスの影響も少なくはありませんが、全体で見ると新型コロナの影響が薄まってきたと言えます。ただし、コロナ下で広がったリモートワークという新しい働き方が路線価へ影響を与えています。通勤に便利な駅の近くの物件に居住していた人々が、リモートで働くことにより環境に注目するようになりました。「在宅で働くならばあ」と一部屋欲しい」という需要が、都市部郊外の路線価に影響を与えているのです。コロナの流行が始まった20年は人の動きがほとんどありませんでした。その反動で「都市部の狭い住宅ではなく、ゆったりリモートワークのできる郊外への移動が、一気に進んだことが反映されています」（藤宮代表）

「まず所有する土地の取捨選択が重要になってくるでしょう」と藤宮代表はいます。例えば、路線価が毎年2%ずつ下落している土地を持つていたとします。人口の推移からいっても今後需要が回復することが見込めない場合、固定資産税・都市計画税の1・7%の支払いと合わせて毎年およそ3・7%も土地の資産価値が目減りすることになります。そこで「マイナスを生み出す資産を持ち続けるならば、売れる間にその土地を売却し、路線価がプラスになる土地へ資産の組み替えを考えることも一案です」と藤宮代表は話します。

21年比で最高路線価が上がった場所は？

最も高い上昇率を見せた札幌は4.0%も上がりました。ちなみに路線価発表時のニュースとして話題に上るのが日本で最も路線価が高い場所。今回も東京都中央区銀座5丁目のが最も高く、その値段は1㎡あたり4224万円でした。37年連続で日本一ながら、21年比ではマイナス1.1%となりました。

21年比で最高路線価が上昇した場所の一例

都市名	所在地	最高路線価	
		2022年	2021年
札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	6160	5880
さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	4400	4260
千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅前大通り	1240	1180
名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	12480	12320
広島	中区胡町 相生通り	3290	3180

※1㎡あたり 単位は千円

(出所) 国税庁「令和4年分都道府県庁所在地都市の最高路線価」

「まず所有する土地の取捨選択が重要になってくるでしょう」と藤宮代表はいます。例えば、路線価が毎年2%ずつ下落している土地を持つていたとします。人口の推移からいっても今後需要が回復することが見込めない場合、固定資産税・都市計画税の1・7%の支払いと合わせて毎年およそ3・7%も土地の資産価値が目減りすることになります。そこで「マイナスを生み出す資産を持ち続けるならば、売れる間にその土地を売却し、路線価がプラスになる土地へ資産の組み替えを考えることも一案です」と藤宮代表は話します。

「まず所有する土地の取捨選択が重要になってくるでしょう」と藤宮代表はいます。例えば、路線価が毎年2%ずつ下落している土地を持つていたとします。人口の推移からいっても今後需要が回復することが見込めない場合、固定資産税・都市計画税の1・7%の支払いと合わせて毎年およそ3・7%も土地の資産価値が目減りすることになります。そこで「マイナスを生み出す資産を持ち続けるならば、売れる間にその土地を売却し、路線価がプラスになる土地へ資産の組み替えを考えることも一案です」と藤宮代表は話します。

次号紹介

- 利回りについて知ろう
- 青色申告のメリットをチェック
- 家族信託って何？
- 解説！ 借り上げ住宅の仕組み
- 中古住宅購入時の注意点
- 越境した枝の対処について法改正
- 間違わないためのカラーコーディネート講座

※内容は変更の可能性がります