



平成 26 年

# 路線価の概要

# 平成 26 年 路線価の概要

今年度の路線価は三大都市圏で6年ぶりに上昇。

## 路線価とは

7月1日、平成26年分の路線価が国税庁に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く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、④路線価と異なる4つの価格が存在し、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、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、対象不動産の全面路線価を0.8で割り戻せば対象不動産の公示価格ベース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）



## 平成 26 年度路線価の概要

標準宅地は対前年比で全国平均 0.7%マイナスと6年連続で下落しました。下げ幅は前年(-1.8%)と比較して 1.1 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8都府県で、震災復興の影響がみられた宮城県(+2.4%)、福島県(+0.8%)を除いては、東京都、大阪府、愛知県、神奈川県、千葉県、埼玉県と全て三大都市圏内に存する都府県であり、都市部と地方圏の格差が鮮明となりました。また沖縄県は前年と横ばいとなりました。ただし、下落した地方圏においても下げ幅はすべて縮小しており、地価の底打ち傾向は強まっています。（図表-2）

## 全国一位の路線価は

前年に引き続き全国で最も高額な路線価は東京都中央区銀座5丁目、中央通り沿いの文具店「鳩居堂」前の路線価で、1㎡当りの単価で2,360万円となりました。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65%の水準です。鳩居堂前の路線価推移は（図表-3）

※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。 [www.rosenka.nta.go.jp](http://www.rosenka.nta.go.jp)

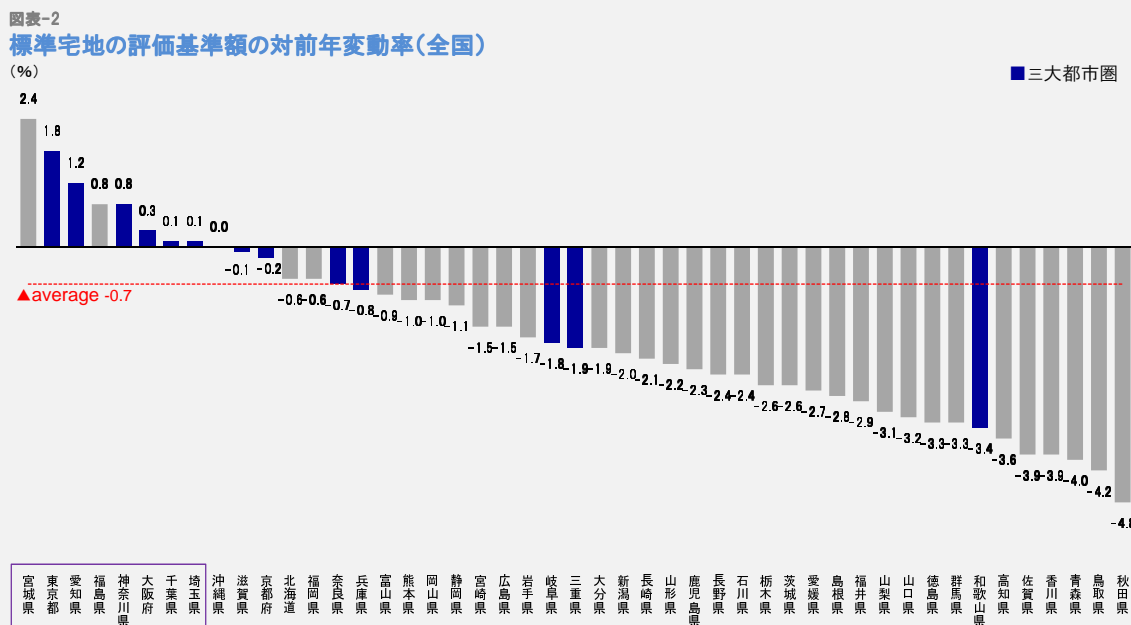
の通りで、平成 20 年度以降下落していましたが、昨年度は横ばいとなり、今年は 6 年ぶりに上昇に転じました。(図表-3)

10ヶ所を表示したものです。上位の順位は昨年と変わらず、いづれの地点も昨年と比較して上昇しました。

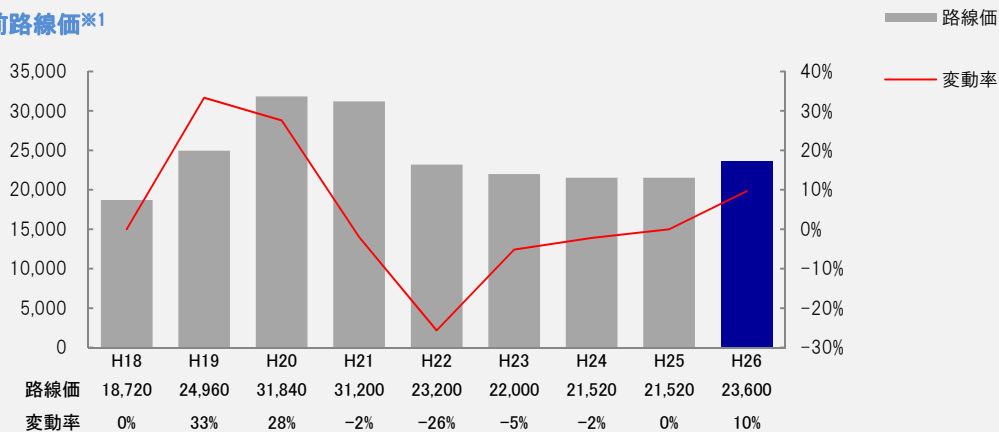
また、対前年度比の変動率順に比較すると価格順で上位を占めていた東京都の高度商業地を抜いて、川崎駅東口広場通りが 11.8%の上昇を見せました。(図表-5)

### 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おける東京国税局に存する全 84ヶ所の税務署管内における最高路線価のうち上位



図表-3  
銀座鳩居堂前路線価\*1  
(千円/㎡)



\*1 所在: 東京都中央区銀座5丁目7-4  
出典: 国税庁

図表-4

東京国税局各税務署管内における最高路線価(価格順)

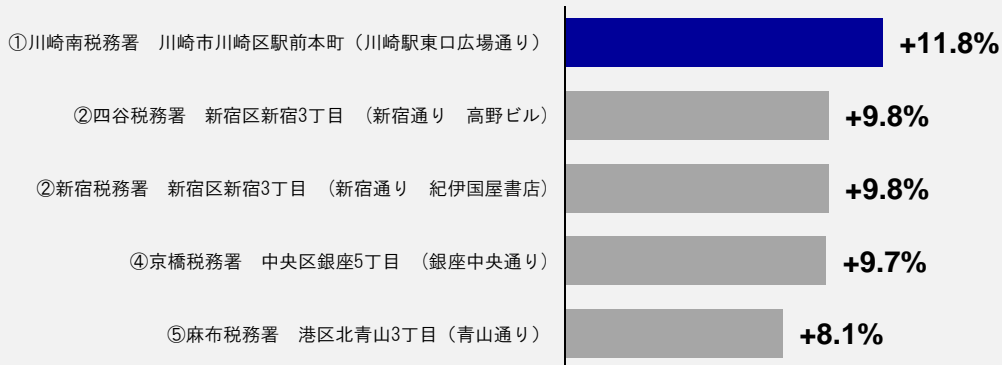
(千円/㎡)



・東京国税局に存する全84ヶ所の税務署管内における最高路線価のうち価格順で上位10ヶ所を表示した。  
出典:国税庁

図表-5

東京国税局各税務署管内における最高路線価(変動率順)



・東京国税局に存する全84ヶ所の税務署管内における最高路線価のうち上昇率順で上位5ヶ所を表示した。  
出典:国税庁