

相続ブック NEWS RELEASE

2019年7月号

英和コンサルティング(株)
英和税理士法人

東京都品川区大崎4丁目1番2号
ウィン第2五反田ビル7F

PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

発表！2019年路線価にみる土地事情あれこれ

バブル後初の4年連続の上昇！
訪日客効果で急上昇
進む二極分化、あれこれ事情！



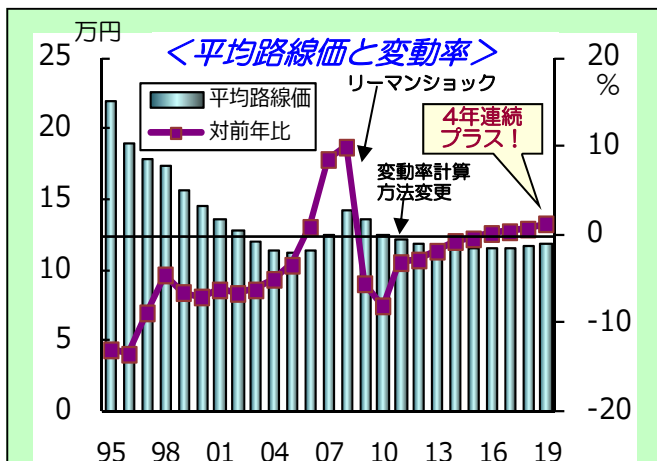
国税庁は今日1日、2019年分の路線価(1月1日現在)を発表しました。全国平均は4年連続上昇ですが、大都市圏や集客力のある観光地とそれ以外の地域で二極化が目立ちます。

今年路線価の傾向



●統計開始以来初めての？

全国平均の路線価(標準宅地)は、前年比1.3%プラスで4年連続の上昇に。上昇率はこの4年で



*11年分から平均路線価の発表はないため、11年分以降の平均路線価は変動率から理論値を試算。

最も高く、昨年から0.6ポイント伸びています。意外にも、4年連続のプラスでの上昇は変動率の統計が残る1992年以降初めてだとか。

路線価とは？

国税庁が毎年7月に公表し、その年の相続税や贈与税の算定基礎となる主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)で、今年の調査地点は約32万9,000地点。1992年度以降は公示地価(2万6,000地点)の8割程度となるよう評定されており、土地相場がより細かく確認できる。

●都道府県別トップは沖縄県？

都道府県別では19都道府県が上昇し、変動率は昨年に続き沖縄県がトップで8.3%。石川県と大分県は下落から上昇に転じた。下落した26県でも、うち22県で下落率が縮小。唯一、上昇から下落に転じたのは滋賀県でした。

＜都道府県別の変動率の上位と下位＞

上昇率上位			下落率下位		
1	沖縄	8.3 (5.0)	1	福井	▲1.4(▲1.3)
2	東京	4.9 (4.0)	2	和歌山	▲1.3(▲1.2)
3	宮城	4.4 (3.7)	3	秋田	▲1.2(▲2.3)
4	福岡	3.6 (2.6)	4	愛媛	▲1.2(▲1.6)
5	京都	3.1 (2.2)	5	山梨	▲1.1(▲1.4)
			5	三重	▲1.1(▲1.5)

単位は% ()は前年 ▲は下落

●7位と8位が入れ替わった！

都道府県庁所在都市の最高路線価は7位の神

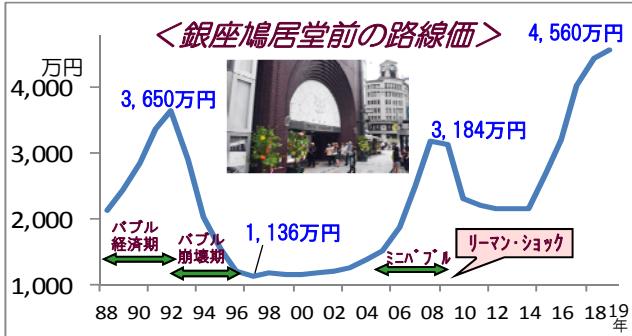
＜都道府県庁所在都市の最高路線価＞ 1㎡当たり

順位	所在地	価格(前年)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り(鳩居堂前)	4,560万円 (+2.9%)
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	1,600万円 (+27.4%)
3(3)	横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	1,160万円 (+13.3%)
4(4)	名古屋市中村区名駅1丁目名駅通り	1,104万円 (+10.4%)
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	787万円 (+12.4%)
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	570万円 (+20.0%)
7(8)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮切ノ街	490万円 (+25.0%)
8(7)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	488万円 (+15.1%)

戸と8位の札幌が入れ替わっていますが、それ以外は15位まで変動はありません。

●バブル期超えて最高額更新中！

路線価日本一は、34年連続の東京銀座「鳩居堂前」で4,560万円(2.9%アップ)でした。ハガキ大が約67万5,000円になるそう。



世相を映すそれぞれ事情

●訪日客効果が地価押し上げ

地価押し上げの要因の一つが訪日客の増加です。訪日客に人気の地域ではホテルや商業施設の建設需要で投資マネーの流入も目立ちます。

＜沖縄の観光客17年にハワイ超え＞

アジアからのクルーズ船が4～5年前から那覇に停泊するようになり、外国人向けのホテルや店が次々でき、国際通りは39.2%アップ。18年度の県内への観光客は999万9,000人と過去最高、うち外国人は初の300万人超に。

＜北海道ニセコ地区、固定資産税も上昇＞

雪質の良さがオーストラリア人の間に口コミで広がり、00年頃から外国人スキー客が増加。ニセコ高原比羅夫線通りは前年比50%アップ。「活気が出たのはいいが、固定資産税の負担は増えた」との地元の声。

京都市東山区の南座付近が43.5%、東京都台東区の浅草雷門通りも35.0%と、訪日客需要の高まりを受けて大きく上昇しています。

●大規模再開発で様変わり！

東京都中心部では商業ビルなどの大規模な再開発が進み、地価上昇の要因になっています。

＜新築ビル続々開業の渋谷駅周辺＞

渋谷駅西側の宇田川町の渋谷駅側通りの上昇は10.0%で、4年連続10%台の上昇。今後も新築の高層ビルが開業の予定。

- 渋谷ヒカリエ (2012年4月開業)
- 渋谷ストリーム (18年9月開業)
- 渋谷フクラス (19年10月完成予定)
- 渋谷スクランブルスクエア東棟 (19年11月開業予定)
- 桜丘地区 (23年度完成予定)

2000年前後はIT企業の多数参入で「ビットバレー」と呼ばれ、01年にはGoogle日本法人も拠

点を構えたが、大規模ビルがなく大企業は軒並み移転。今回の新築ビル群の多くはオフィス機能を持ち大企業誘致を狙う。10年に六本木ヒルズに移ったGoogle日本法人も年内に戻り、「渋谷ストリーム」に本社を構える予定。

●変動率トップ10の6地点を！

増加する訪日客に加え、2025年大阪・関西万博開催やカジノを含む統合型リゾート施設誘致の期待が高まる大阪は6年連続で、京都も5年連続で上昇。全国の変動率トップ10のうち6地点を近畿地区が占める状況に。

＜万博予定地、初めて調査地点に登場＞

大阪国税局は「今後の開発や活用が見込まれる」として、万博会場予定地の大阪市此花区の人工島・夢洲(ゆめしま)に今年から路線価の評価地点を設定(最高額5万7000円)。地下鉄の延伸も予定され、隣の人工島・咲洲(さくしま)では大型マンションも建設中。

●地方都市も再開発で！

低迷していた地方でも回復の動きがあり、石川県と大分県は27年ぶりの上昇に。

＜大分県はLCC、石川県は新幹線効果＞

大分市、別府市では上昇率が10%超え。格安航空会社(LCC)の定期便の増便で訪日客が増えたのが大きな要因。石川県は北陸新幹線効果が続き、金沢市のホテル客室数は人口が約5倍の名古屋市に匹敵するとか。

●高齢化の影響が地価にも…

＜高齢者回帰、南海トラフが追い風＞

高知市中心部の帯屋町商店街は27年ぶりに上昇。背景には高齢者の住宅需要があり、不便な山間部からの住み替えが目立つ。南海地震などの津波の懸念も要因。こうした住宅需要が地方の駅前や商業施設などの地価を支える。

＜横須賀、高齢化するベッタウン＞

基地の街、神奈川県横須賀市汐入町はこの10年で10～15%の下落。高度成長期に開発されたベッタウンも高齢化と人口減少に直面し、地価は低迷。急坂や車の入れない細い道が多く、空き家増加に拍車をかけている。

●不動産取引は減少傾向？

大都市の地価上昇は一部では一服感も出ています。背景にあるのは投資マネーの減速で、今年1～3月の商業不動産取引は前年同期比17%の減少で、2四半期連続の下落。外国人投資家の取引減少が目立ち、高値で推移する市況を背景に、売り物件が少ないことも要因とか。世界景気の減速も予想され、今後の地価動向が気になるところです。

土地と相続税、今どき事情



●生産緑地2022年問題は？

都市部の農地の地価が危惧されています。いわゆる「生産緑地法の2022年問題」です。

＜生産緑地法とは＞ オイルショックの翌年1974年に市街化区域内の宅地化促進目的で施行された。1992年の改正で、宅地並みに課税されていた市街化区域内の農地が一定要件を満たせば生産緑地の指定を受けられ、固定資産税が農地並みの税率に軽減され、相続税の納税猶予が受けられるようになった。



●2022年の指定解除で！

生産緑地は30年の期間限定で、満了の2022年を迎えると税金の優遇はなくなります。市区町村に買取り申し出ができますが、自治体は財政難の上、買取り義務はないため、指定解除の土地が市場に大量流入し、需給バランスが崩れて地価下落の要因になる懸念が。

＜首都圏集中、東京都が最多＞ 約1万3,000ha以上が生産緑地指定されている。東京ドーム2,900個分で、敷地40坪の区画で換算すると約100万区画も分譲できる広大な土地で、三大都市圏に集中し、東京都が最も多い。

●10年ごとの延長になっても？

タイムリミットが近づく中、昨年、他の法律の改正も伴い、「10年ごとの延長」が決まりました。これで指定解除による急激な不動産市場への影響は避けられますが、「延長しても後継者がいなくていずれ売却するなら、10年後より今の方が高く売れる」という声も。

●九州本土より広い所有不明土地！

現状、九州本土よりも広いと推計される所有者不明土地ですが、対策を講じないと、2040年には北海道に迫る規模になるとも。所有者が分からなくなるのは、相続時に登記しないことが大きな原因で、現在は任意となっている相続登記を義務化することが検討されています。

●相続登記の免税特例の効果は？

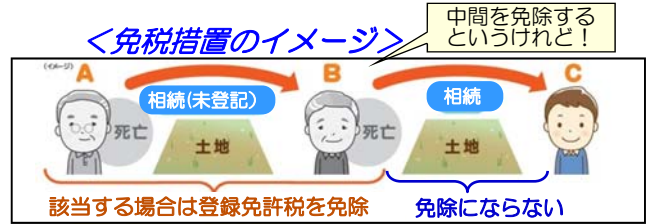
2018年度の税制改正では、相続登記の登録免許税の免税措置が設けられました。



＜相続登記しないで亡くなった場合＞

個人が土地を相続した後、相続登記しないまま亡くなった場合、**2018年4月1日から21年3月31日までに**、亡くなった個人の名義にする相続登記を行うと、登録免許税が免税に。

＜免税措置のイメージ＞



司法書士の実務ではわざわざB名義にする相続登記を行わず、Aから直接Cに変更する相続登記1回で済ませるのがほとんどです。数回相続があって、中間の相続人が複数名の場合も同様なので、今回の免税措置の効果のほどは？

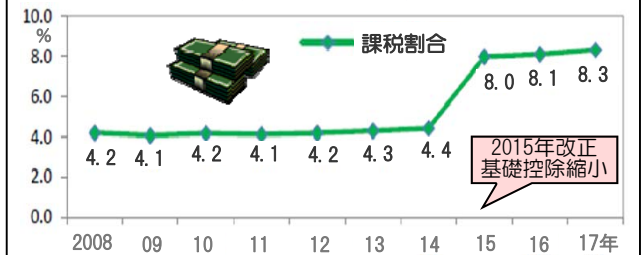
●相続登記をしておかないと…

代替わりにより、相続人が増えて権利関係が複雑になり、いざ、登記をしようにも会ったこともない相続人との話し合いは困難に。売却したくても、亡くなった方の名義では売却できず、相続登記を行ってからになります。

●基礎控除縮小後の課税割合は？

改正後、相続税の課税割合は4%台から8%台に急上昇し、その後は横ばいです。

＜課税割合の推移＞



2017年の全国平均は8.3%ですが、東京都は16.2% (前年15.8%)、愛知県は13.9% (同14.0%)、神奈川県13.0% (同12.6%)、埼玉県10.2% (9.8%)と10%超はこの1都3県。

●相続財産の構成比にも変化が！

過去10年では相続財産金額の構成比は不動産の比率が下がり、現金・預貯金が上昇傾向に。

＜相続財産の金額の構成比の推移＞

