

税金サプリ

これで難解な税金もスッキリ

Zeikin Supplement

7月1日国税庁が今年の路線価等を公表

路線価(令和2年分)は、 5年連続で上昇へ

新型コロナの影響を受けての地価下落を視野に入れ路線価評価の調整を検討



令和2年1月1日時点の公示地価の8割程度を目安とした本年の路線価等が、例年のとおり7月に国税庁より公表されました。路線価等は、令和2年の一年を通して相続税等を計算する際に、相続等をした土地の評価に使用する基準値となるものです。しかし、今年は、かつてのバブル崩壊後と同様に、新型コロナの影響で、地価が下落した場合を想定して、路線価の修正措置(補正率の導入)を検討していることを国税庁が明らかにしました。措置の導入時期は、本年7月時点での基準地価が公示される9月後半以後を予定している模様です。

■ 最高路線価が20%以上アップをした地域

令和2年分路線価等は令和元年(平成31年1月～)の1年の地価の動きを反映しているものですが、最も上昇率が高かったのが沖縄県那覇市の40.8%(令和元年分も39.2%)となっております。ただし、その上昇率は、インバウンド効果等によるものが大きな原因とされ、本年に於いては、思いもよらず発生した新型

コロナの拡大の影響を受け、沖縄県下全域での地価下落、特に20%を超える下落が大いに気になるところとなっております。

一方、35年連続トップは東京都中央区銀座5丁目、高止まりの気配となっております。(下図参照)。

● 都道府県庁所在都市の最高路線価が20%以上の上昇となった場所

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価(単位:千円)		対前年上昇率	
		令和2年分	令和元年分	令和2年分	令和元年分
那覇市	久茂地3丁目 国際通り	1,450	1,030	40.8%	39.2%
大阪市	北区角田町 御堂筋	21,600	16,000	35.0%	27.4%
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	15,600	11,600	34.5%	13.3%
奈良市	東向中町 大宮通り	800	660	21.2%	11.9%
京都市	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	6,730	5,700	18.1%	20.0%
神戸市	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,760	4,900	17.6%	25.0%
熊本市	中央区手取本町 下通り	2,120	1,820	16.5%	21.3%
<参考> 全国第一位					
東京都	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	45,920	45,600	0.7%	2.9%

最高路線価の推移と 新型コロナの影響による地価下落予測に対する 路線価の補正措置の検討



最高路線価の推移(下図参照)を見てみますと、東京は平成29年分から最高額を更新しておりますが、バブル崩壊の影響を受けた平成5年分～8年分は2割超の下落を経験しています。今回の新型コロナの影響が同じように地価下落をもたらすかは、今の段階では不明ですが、東京23区でもインバウンド効果の大きい台東区浅草駅周辺は令和2年分も地価が34%上昇してお

り、その反動が危惧されるところです。

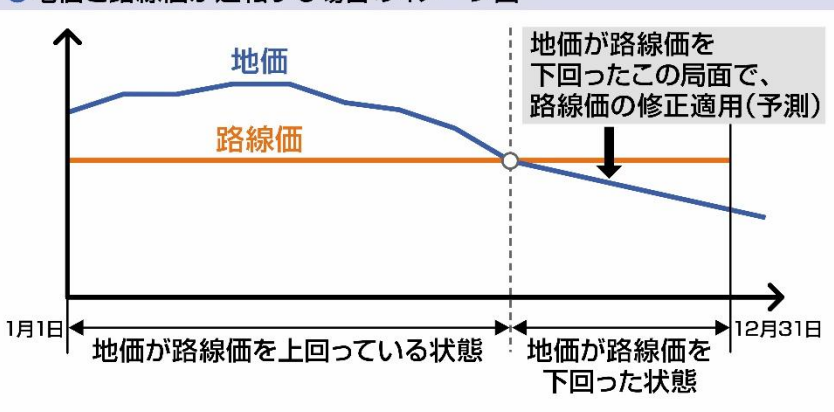
また、新型コロナの影響は、4月時点の地価レポートでも報告されておりまして、福岡市中央区大濠地区ではマンションの販売活動が抑制され3%の下落に転じておりますし、ファッション等を中心とする横浜市・元町商店街も売上減少による収益性低下から店舗賃料の下落と合わせ地価も3%程度下落に転じています。

地価の下落幅が2割超の場合、路線価の下方修正(補正)へ

路線価は、冒頭にご説明いたしましたように、公示地価の約8割に設定されておりますが、地価の下落が2割超となった場合、路線価が地価を上回ってしまうケースが出現する可能性があります。

その場合、国税庁としては、**路線価に補正率を乗じる方法**で対応することを検討している模様です。

●地価と路線価が逆転する場合のイメージ図



●最高路線価の推移の比較〈平成2年分～平成8年分と平成27年分～令和2年分〉

(単位:千円)

区分	H2年	H3年	H4年	H5年	H6年	H7年	H8年	H27年	H28年	H29年	H30年	R元年	R2年
東京	28,500	33,500	36,500	29,000	20,300	15,500	12,000	26,960	32,000	40,320	44,320	45,600	45,920
大阪	22,300	28,300	26,800	18,600	14,000	9,600	7,400	8,320	10,160	11,760	12,560	16,000	21,600
横浜	14,160	16,450	18,040	13,670	10,400	8,000	6,040	7,130	7,810	9,040	10,240	11,600	15,600
名古屋	13,130	18,060	19,420	15,000	11,630	8,230	6,180	7,360	8,400	8,800	10,000	11,040	12,480
福岡	8,100	10,080	13,200	10,750	8,880	7,360	5,810	5,000	5,600	6,300	7,000	7,870	8,800
京都	16,600	20,800	19,400	13,600	10,100	7,600	5,850	2,780	3,250	3,920	4,750	5,700	6,730
神戸	15,100	20,200	19,100	13,700	10,000	7,550	5,800	2,480	2,800	3,200	3,920	4,900	5,760
札幌	8,750	11,860	11,440	9,560	7,640	6,340	5,000	2,790	3,120	3,680	4,240	4,880	5,720
さいたま	4,230	4,900	6,320	5,640	4,600	3,800	3,000	2,580	2,760	2,990	3,300	3,700	4,260
広島	6,950	8,960	10,720	9,520	8,080	6,420	5,010	2,050	2,300	2,560	2,800	3,050	3,290
仙台	6,270	8,340	9,880	8,550	6,920	5,580	4,550	1,760	1,980	2,260	2,540	2,900	3,180