



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル 6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2017年7月19日(水)

特に都市部は大幅な上昇

29年路線価は全国平均0.4%増

29年路線価は前年比0.4%増

平成29年路線価が公表されました。全国
の路線価の平均は前年比0.4%増。一昨年ま
では7年連続の下落傾向でしたが、2年連続
の上昇となりました。これは3月公表の公示
地価と同じです。以前は路線価と公示地価
の前年対比率の取り方が異なってしまっ
たが、現在は両者とも「地点ごとの変動率」
を単純平均しており大差はありません。

地価公示は「土地の取引価格の指標を与
えること」を目的としており、全国で約
26,000地点の公示地価を3月に公表して
います。一方、路線価は相続税・贈与税の課
税価格として用いられるもので、計算の基
礎となる調査地点(標準宅地)が約333,000
地点です。こちらは件数も多いため、公表
は7月となっています。なお、路線価の価
格は公示地価の8割程度の評価となります。

鳩居堂前の路線価は過去最高額を更新

29年の路線価が前年より上昇した都道府
県数は13(宮城県の3.7%増が最高)。下落
は32でした(秋田の2.7%減で4年連続最
下位)。ただ、下落した県のうち26は下げ
幅が縮小したため、全体では上昇局面と
はいえます。また、路線価の最高額は、例
年どおり銀座の鳩居堂前でしたが、これに
加えて「銀座プレイス前」などの4か所も1

m²当たり4,032万円で、バブル期の3,650
万円を抜き過去最高とのこと。ちなみ
に、公示地価の29年の最高額は、同じ銀座
の山野楽器本社の5,050万円です(鳩居堂
前は公示地価の調査対象ではありません)。

(過去3年間の鳩居堂前の路線価・前年比)

平成27年分	26,960,000円(+14.2%)
平成28年分	32,000,000円(+18.7%)
平成29年分	40,320,000円(+26.0%)

上昇傾向はどこまで続くのか…

公示地価は土地の用途別で変動率が公表
されており、29年は商業地が2年連続の「上
昇」、住宅地は「下落から横ばい」へ、工業
地は「横ばいから上昇」に転じています。

これらをあわせて考えると、オリンピッ
ク開催で都市部の地価上昇は急激な一方で、
住宅需要も団塊ジュニア世代が住宅購入年
齢に当たる現在は、低金利や税制にも支え
られ底堅い感じもしますが、先行指標であ
る中古マンションの指標が鈍化しているこ
とや、生産緑地指定から30年経過する平成
34年には都市圏に土地が過剰供給される懸
念も囁かれていますので、オリンピック後
の状況はかなり変わるものと予想されます。



上がる土地、下がる
土地がハッキリし
ている感じです。