

株式会社アセットアプレイザル静岡  
代表取締役・不動産鑑定士 木村 満義

TEL:053-413-5855 URL: <http://www.asset-appraisal.co.jp>

## アセットアプレイザル通信

### 令和4年相続税路線価が公表されました

7月1日、令和4年相続税路線価が公表されました。

名古屋国税局管内では、各管内の**最高路線価が上昇した署が22署**、**横ばいの署が16署**、**下落した署が10署**となりました。

まず、変動率でみると、**最高路線価の上昇率が5%を超えたのは**、浜松東（+5.0%）、熱海（+5.9%）、名古屋東（+8.7%）、名古屋西（+5.2%）、中川（+8.5%）、豊田（+6.7%）の6署。一方、**下落率が5%を超えたのは高山（▲8.3%）**の1署でした。

次に価格で見ると、路線価が最も高かったのは、名古屋中村署の名古屋市中村区名駅1丁目（12,480千円）で、平成17年以降18年連続となりました。次に、名古屋中署の名古屋市中区栄3丁目（8,460千円）が続き、上位5位までが名古屋地区となっています。

上記は、各税務署管内の最高路線価の動向ですので、主に各地域における中心商業地の地価動向を示しています。一方、住宅地、商業地、工業地の全ての路線価の平均変動率を県別でみると、愛知県は+1.2%（昨年▲1.1%）と上昇に転じ、静岡県は▲0.7%（昨年▲1.6%）、岐阜県は▲0.9%（昨年▲1.4%）、三重県は▲0.9%（昨年▲1.2%）と、それぞれ下落率が縮小しました。

全ての原因をコロナの影響と断定する訳にはいきませんが、多くの地域でコロナ禍からの回復、あるいは回復への期待感から、地価の回復が窺えるようです。

次に、静岡県内の動向を見ていきます。

相続税路線価のHP → <http://www.rosenka.nta.go.jp/>



木村 満義  
不動産鑑定士

## 静岡県内の税務署管内別路線価

静岡県内の税務署管内別に、もう少し詳しく見ていきます。

管内の最高路線価が上昇したのは5つの署です。

熱海署：熱海市田原本町 27千円（+5.9%）

浜松東署：浜松市東区和田町 105千円（+5.0%）

清水署：静岡市清水区草薙1丁目 190千円（+2.7%）

三島署：三島市一番町 255千円（+2.0%）

浜松西署：浜松市中区砂山町 970千円（+1.0%）

管内の最高路線価が下落したのは4つの署です。

沼津署：沼津市大手町1丁目 260千円（▲3.7%）

静岡署：静岡市葵区紺屋町 1,140千円（▲1.7%）

下田署：下田市東本郷1丁目 79千円（▲1.3%）

島田署：島田市日之出町 85千円（▲1.2%）

そして、横ばいが4つの署です。

藤枝署：藤枝市前島1丁目 150千円（±0%）

富士署：富士市本町 120千円（±0%）

磐田署：磐田市中泉1丁目 105千円（±0%）

掛川署：掛川市駅前 110千円（±0%）

ちなみに、相続税路線価は、毎年1月1日現在を基準日としている点にご留意下さい。令和4年1月1日時点は、新型コロナウイルス感染症の第5波の収束が見られ、第6波が生じる直前の時期でした。

9月には都道府県地価調査が発表になります。その価格動向にも注目していきたいと思います。

## こんな時に鑑定評価！（税理士編）

どんなときに不動産鑑定のご依頼を頂くことが多いのか。

私が、税理士の先生から、実際にご依頼を頂いた案件をご紹介します。と思います。

### 【法人とその役員間での不動産取引】

土地は創業者が所有し、建物は法人が所有しているというケースは意外と多く見られます。将来を見据えて、土地も法人名義にしておきたい、そのような時に、不動産の適正な時価を求めるための鑑定評価のご依頼を頂きます。このときの価格は、更地価格なのか、それとも、借地権を考慮した価格なのか、税理士の先生方と、考え方を整理しながら、鑑定評価を行っています。

### 【個人で所有していた不動産を、資産管理会社に譲渡するとき】

相続対策のひとつとして、資産管理会社を設立し、不動産や有価証券などの財産を当該法人に移すことがあります。このとき、不動産の適正な時価を求めるための鑑定評価のご依頼を頂きます。所有している土地建物全てを譲渡する場合もあれば、土地は残して建物のみを譲渡する場合もあり、シナリオは様々です。譲渡する側は、譲渡所得がどれほどになるのか気になるでしょうし、譲受する側は、土地建物の総額もさることながら、償却に影響を与える建物の価格がいくらくらいになるのか気になるでしょう。鑑定評価書では、土地と建物の総額だけでなく、必要に応じて、土地と建物の内訳価格も記載しますので、適宜ご活用頂いております。

### 【相続財産の評価】

相続税路線価をベースに評価したところ、評価額が高すぎるように感じられ、当社にご相談をいただくことがあります。鑑定評価を行った方が評価額が下がるのではないかという訳です。当社では、税理士の先生へのサービスとして、相続財産（不動産）を概算で査定し、鑑定評価を行うメリットのある物件、メリットがない物件の仕訳を行っています。それから、費用対効果をみて、相続人の方とご相談のうえ、正式にご依頼を頂いております。相続が発生しましたら、遠慮無く、ご相談下さい。

ちなみに、以下のような不動産は鑑定評価のメリットが出やすい傾向があります。

- 市街地山林、市街地農地、市街地原野
- 間口が狭い土地
- 建築基準法上の道路に接面していない土地（無道路地）
- 市街化調整区域内的の土地（宅地、雑種地）

（次ページへ）

## こんなときに鑑定評価！（税理士編） その2

### 【現物出資】

不動産で現物出資を行う場合、原則として鑑定評価を行うこととされています。

不動産鑑定士が、現物出資に関連して、不動産の評価を行う場合の実務指針が示されており、これに準拠しなければならないこととされています。当社では、この指針に従って鑑定評価を行っています。

### 【企業会計のための時価評価】

企業会計基準のグローバル化の進展に伴って、企業会計における不動産の時価評価の一部が義務化されています。具体的には、**固定資産の減損、棚卸資産の評価、賃貸等不動産の時価等の注記、企業統合（合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転など）**が挙げられます。

これに伴い、不動産鑑定士が、財務諸表の作成や企業会計に関連して、不動産の評価を行う場合の実務指針が示されています。依頼者様の状況や依頼目的に応じて、不動産鑑定評価を行わなければならないケース、簡便な方法で対応が可能なケースなど、対応方針が変わってきます。減損で例えば、減損の兆候の有無を把握したい場合と、減損が発生していることは明らかで、実際に損失額の測定をする場合では対応が異なります。依頼者様にとって、重要性がある不動産か、重要性が乏しい不動産かによっても異なります。

当社では、依頼者様の状況や依頼目的を伺い、適切に対応しています。

### 編集後記

暑い日が続きます。

新型コロナウイルス感染症の第7波が押し寄せています。

無症状の方もいれば、とても辛い思いをされている方もいらっしゃいます。

ご自愛下さい。

9月下旬には、都道府県地価調査が発表になります。現在、静岡県の代表幹事を務めており、記者発表の際には、県の担当の方と一緒に同席する予定です。3月発表の地価公示につづき2回目となりますが、今から緊張しています。

（木村）