

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5年相続税路線価が公表されました

7月3日、令和5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26署**、**横ばいの署が17署**、**下落した署が5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、熱海（+11.1%）、千種（+9.9%）、中川（+7.8%）、昭和（+7.5%）、名古屋東（+7.4%）、小牧（+6.8%）、刈谷（+6.7%）、熱田（+5.7%）の8署**。一方、**下落率が5%を超えた署はありませんでした**。

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（12,800千円）で、平成17年以降19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（8,770千円）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+2.6%（昨年+1.2%）と上昇幅が拡大し、静岡県は▲0.3%（昨年▲0.7%）、岐阜県は▲0.5%（昨年▲0.9%）、三重県は▲0.4%（昨年▲0.9%）と、それぞれ下落幅が縮小しました。

社会経済活動の正常化から、地価の回復あるいは上昇が見られます。

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3つの署です。

熱海署：熱海市田原本町 300千円（+11.1%）

三島署：三島市一番町 260千円（+2.0%）

浜松西署：浜松市中区砂山町 980千円（+1.0%）

管内の最高路線価が下落したのは2つの署です。

島田署：島田市日之出町 84千円（▲1.2%）

富士署：富士市本町 115千円（▲4.2%）

そして、横ばいが4つの署です。

浜松東署：浜松市東区和田町 105千円（±0.0%）

清水署：静岡市清水区草薙1丁目 190千円（±0.0%）

藤枝署：藤枝市前島1丁目 150千円（±0%）

掛川署：掛川市駅前 110千円（±0%）

磐田署：磐田市中泉1丁目 105千円（±0%）

下田署：下田市東本郷1丁目 79千円（±0.0%）

静岡署：静岡市葵区紺屋町 1,140千円（±0.0%）

沼津署：沼津市大手町1丁目 260千円（±0.0%）

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。

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。

バックナンバー「尖閣諸島の値段は、いくら？」

AAS通信のバックナンバー（平成24年11月28日、AAS通信第2号）を見ていたら、尖閣諸島の記事を見つけました。その後の追跡記事と合わせてご覧下さい。

外交問題となっている尖閣諸島。新聞各紙では、魚釣島、北小島、南小島の3島の購入価格が20億5千万円と報道されています。

2012年9月2日に東京都が洋上調査を行い、遅くとも6日には20億5千万円という金額がニュースになり、11日には政府が閣議決定するというスピード決着。公の買収ですので、普通に考えれば、不動産鑑定が行われたと思いますが、上陸せず、この短期間で、どのように査定したのでしょうか。

周辺海域で、無人島1島の取引なんて無いでしょうから、参考になるのは3島の賃借料（年間約2,450万円）でしょう。

私も、ある離島の軍用地の買収に携わったことがあるのですが、おおよその土地の利回りは2～3%程度とされています。

これを、そのまま当てはめると、 $2,450万円 \div (2\% \sim 3\%) \div 10億円$ とでも20億円にはなりません。

ただ、単純な島だけでなく、その島による排他的経済水域内の漁業利権や鉱物資源等の価値も含まれるとなれば、20億円でも安いのかもかもしれません。

尖閣諸島の価格決定にあたっては、大きな政治的な思惑が働いたのだろうと推測しますが、いずれにしても、不動産鑑定業界は、尖閣諸島から大きな宿題を与えられているように思います。 （木村）

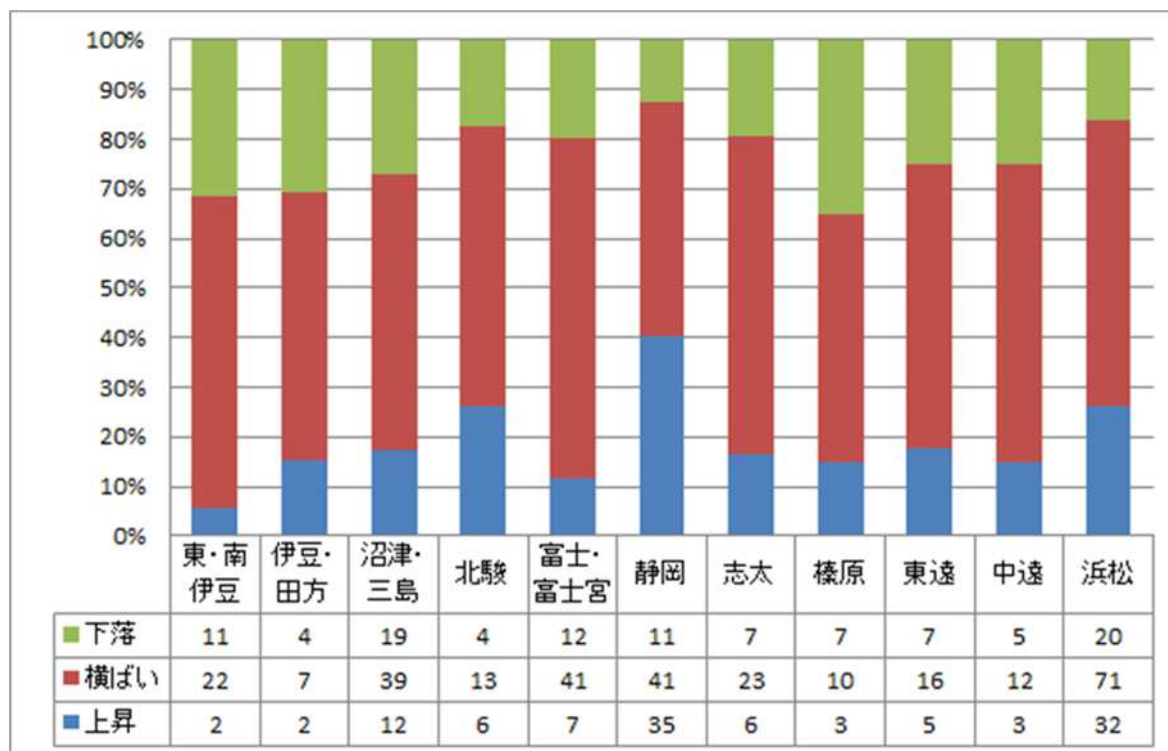
以上が当時の内容で、今回、その後を調べてみると、2018年2月13日、日本維新の会の国対委員長が、衆議院予算委員会で、尖閣諸島の価格決定の過程が不透明だとして、国土交通省に説明を求めていました。ちょうど、財務書が国有地を森友学園に払い下げた経緯が不透明だとして、政府が野党から連日追及されていた時期です。

国土交通省は、価格の算出について「**国交省職員や不動産鑑定士らによる専門チームが、島を新たに造ると仮定して沖縄県内の埋め立て事業を基に計算した**」と説明。その上で「**取得は特別な国益のために行われた。国が島を保有することの価値を価格とした**」と述べていました。

新しく島を造る場合の見積もりには、相当時間が必要でしょうし、「国が島を保有することの価値を価格とした」という言葉の意味もよく判りませんが、やはり、政治的思惑があったのだろうと推測するしかありません。世界に全く同じものが存在しないのが「不動産」。その価値を求めることの難しさを改めて実感します。

県内の不動産業者様に聞きました「どうなる？令和5年の地価」

県内の不動産業者様に「6カ月後（令和5年10月）、地価はどのように予想しますか？」とのアンケート調査を行ったところ、510件以上の回答を頂きました。



【静岡県不動産市況DI調査】

上昇するとの回答は、113件で全体の約22%でした（昨年の調査では約17%）。

横ばいとの回答は、295件で全体の約57%（同約60%）でした。

下落との回答は、107件で全体の約21%（同約24%）でした。

上昇が増え、横ばいと下落が減少しました。

静岡地域と浜松地域の「上昇期待」が大きいようです。

詳しい調査結果は、静岡県不動産鑑定士協会のホームページで閲覧可能です。

編集後記

今回、相続税路線価の発表にあたり、初めて記者レクを行いました。これで、地価公示、地価調査、相続税路線価と1年に3回のレクを行うこととなります。準備に結構な時間が掛かりますので、大変です。
(木村)