

国税庁、平成23年分の路線価等を公表

最高路線価、1都市が上昇に転じ 全国25都市で下落率が縮小

国税庁は7月1日、平成23年分の路線価等を公表した。都道府県庁所在都市の最高路線価は、上昇した都市は1都市、横ばいの都市は3都市、下落した都市が43都市となっている。10%以上下落した都市が3都市、下落率が縮小した都市が25都市になるなど、全国的に下落率は縮小傾向にある。

なお、東日本大震災により相当な被害を受けた地域として財務大臣の指定する地域内にある土地等の評価方法については、震災特例法に基づき、震災による地価下落を反映した「調整率」を乗じて計算することとされている。調整率は10月ないし11月に国税庁HPで公開される予定だ。

東京、名古屋、大阪など大都市圏で下落率が大きく改善

福岡1都市のみが上昇に転じる

平成23年分の都道府県庁所在都市の最高路線価をみると、最高路線価が上昇した都市は福岡の1都市（前年は0都市）、横ばいの都市は名古屋、津、奈良の3都市（前年は2都市）であった（表1参照）。最高路線価が上昇した都市があったのは平成20年以来のこと。

下落率が前年から縮小した都市は全部で25都市となっている（表2参照）。改善幅でみると、東京（▲25.6→▲5.2）、名古屋（▲20.2→±0）、大阪（▲19.9→▲6.1）、福岡（▲16.2→+1.1）と前年大幅に下落した大都市圏の改善が目立つ。改善の背景には、都市部を中心とし

た、オフィス賃貸料の調整、企業収益回復により、国内外からの投資があったこと等の影響が考えられる。

なお、路線価が最も高かったのは、東京都中央区銀座5丁目の鳩居堂前で、1㎡当たり2,200万円。26年連続で最高となっている。

東京局管内、1署が上昇に転じる

東京国税局各税務署管内の最高路線価は、上昇した署が前年のゼロから緑署の1署に、横ばいが前年の2署から17署に、下落が前年の82署から66署となった。唯一上昇した緑署の上昇率は4.3%で、前年に商業施設が完成したことが上昇に繋がった模様だ。

【表1】 都道府県庁所在都市の最高路線価の状況

上昇した都市	1 (昨年0)	福岡
横ばいの都市	3 (昨年2)	名古屋、津、奈良
下落した都市	43 (昨年45)	
下落率が5%未満の都市	16 (昨年12)	札幌、宇都宮、さいたま、横浜、甲府、富山、金沢、福井、岐阜、静岡、京都、神戸、和歌山、長崎、鹿児島、那覇
下落率が5%以上10%未満の都市	24 (昨年22)	青森、盛岡、山形、福島、水戸、前橋、新潟、長野、千葉、東京、大津、大阪、鳥取、岡山、広島、山口、徳島、高松、松山、高知、佐賀、熊本、大分、宮崎
下落率が10%以上20%未満の都市	3 (昨年9)	仙台、秋田、松江
下落率が20%以上の都市	0 (昨年2)	—



路線価等に乗じる調整率、10月ないし11月に公開

震災直後の時価、調整率を乗じて計算

東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律では、東日本大震災により相当な被害を受けた地域として、財務大臣が指定する地域（青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、千葉県全域、新潟県十日町市、新潟県中魚沼郡津南町、長野県下水内郡栄村）内にある土地等については、原則として、震災による時価の下落を反映した調整率を指定地域内の地域ごとに定め、平成23年分の路線価や評価倍率にその調整率を乗じて計算をすることができるとされている（計算例参照）。

相続税については、平成22年5月11日から平成23年3月10日までの間に相続または遺贈によって取得した土地等が、贈与税については、平成22年1月1日から平成23年3月10日までの間に贈与によって取得した土地等が対象となる（3月11日所有のものに限る）。

指定地域内の土地については、震災後、平成23年中に相続等により取得した土地等についても、路線価や評価倍率に調整率を乗じて計算することができる。

阪神淡路大震災では0.75～1.00の範囲で設定

なお、東日本大震災とは被害の規模や質が異なるので単純比較はできないが、阪神淡路大震災の際には0.75～1.00の調整率が設定された。

液状化や原発事故の影響を調整率で反映の方向

国税庁では、液状化や福島第一原発事故の影響をどの程度織り込むかについて、関係省庁との対応を重ねており、具体的な調整率は、10月ないしは11月に公開予定としている。

【計算例】「震災後を基準とした価額」の計算方法

・路線価地域の場合

【計算例】

路線価……100,000円
調整率……0.80（※）
（路線価） （調整率）
 $100,000円 \times 0.80（※） = 80,000円$

・倍率地域の場合

【計算例】

評価倍率……1.1倍
調整率……0.80（※）
（評価倍率） （調整率）
 $1.1 \times 0.80（※） = 0.88$

※ 計算例のための、仮の数値。

（出典：国税庁資料）

Column 指定地域内の土地等を相続により取得した場合の相続税の申告期限は？

相続人のなかに、財務大臣が指定する地域内にある土地等を取得したものがいる場合は、原則として、相続人全員の申告期限が次のとおり延長される（震災特例法36条）。

(1) 被相続人の住所地が青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県の場合または個別申請により申告期限が延長されている場合

次の①、②のいずれか遅い日

① 平成24年1月11日

② 国税通則法施行令3条1項の地域指定または同条2項の個別申請による延長後の申告期限

(2) 上記(1)以外の場合

平成24年1月11日

たとえば、青森県と茨城県については、平成23年6月3日付国税庁告示第15号により、指定日が7月29日に決まったことから、個別申請により期限が延長されている場合を除き、申告期限は平成24年1月11日となる。また、栃木県、千葉県、新潟県十日町市、中魚沼郡津南町、長野県下水内郡栄村については、平成23年3月15日付国税庁告示第8号の対象外であることから、個別申請により期限が延長されている場合を除き、申告期限は平成24年1月11日となる。

【表2】平成23年分都道府県庁所在都市の最高路線価

(1㎡当たり)

国税局 (所)	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価		最高路線価の 対前年増減率	
			平成23年分	平成22年分	平成23年分	平成22年分
			千円	千円	%	%
札幌	札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	2,400	2,480	▲3.2	▲10.1
仙台	青森	新町1丁目 新町通り	190	210	▲9.5	▲6.7
	盛岡	大通2丁目 大通り	275	300	▲8.3	▲14.3
	仙台	青葉区中央1丁目 青葉通り	1,840	2,050	▲10.2	▲12.8
	秋田	中通2丁目 秋田駅前通り	160	180	▲11.1	▲7.7
	山形	香澄町1丁目 山形駅前大通り	185	200	▲7.5	▲9.1
関東信越	福島	栄町 福島駅前通り	175	185	▲5.4	▲5.1
	水戸	宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	320	340	▲5.9	▲2.9
	宇都宮	馬場通り2丁目 大通り	340	350	▲2.9	▲5.4
	前橋	本町2丁目 本町通り	150	160	▲6.3	▲5.9
	さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	2,250	2,300	▲2.2	▲8.0
	新潟	中央区東大通1丁目 新潟駅前通り	500	530	▲5.7	▲3.6
	長野	大字南長野 長野駅前通り	340	370	▲8.1	▲5.1
東京	千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅側通り	1,270	1,350	▲5.9	▲11.8
	東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	22,000	23,200	▲5.2	▲25.6
	横浜	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	5,910	6,040	▲2.2	▲7.4
金沢	甲府	丸の内1丁目 甲府駅前通り	275	285	▲3.5	▲5.0
	富山	桜町1丁目 駅前広場通り	430	440	▲2.3	▲4.3
	金沢	堀川新町 金沢駅東広場通り	480	490	▲2.0	▲3.9
	福井	中央1丁目 駅前電車通り	290	295	▲1.7	▲4.8
名古屋	岐阜	吉野町5丁目 岐阜停車場線通り	420	440	▲4.5	▲4.3
	静岡	葵区紺屋町 紺屋町名店街呉服町通り	1,160	1,210	▲4.1	▲4.0
	名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	5,810	5,810	0.0	▲20.2
大阪	津	羽所町 津停車場線通り	200	200	0.0	0.0
	大津	春日町 JR大津駅前通り	225	240	▲6.3	▲9.4
	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	2,520	2,560	▲1.6	▲12.0
	大阪	北区角田町 御堂筋	6,800	7,240	▲6.1	▲19.9
	神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	2,420	2,460	▲1.6	▲8.9
	奈良	東向中町 大宮通り	510	510	0.0	▲3.8
	和歌山	友田町5丁目 JR和歌山駅前	400	410	▲2.4	▲4.7
	鳥取	栄町 若桜街道通り	155	170	▲8.8	▲8.1
広島	松江	朝日町 駅通り	175	195	▲10.3	▲7.1
	岡山	北区本町 市役所筋	970	1,050	▲7.6	▲5.4
	広島	中区基町 相生通り	1,840	1,960	▲6.1	▲7.5
	山口	小郡黄金町 山口阿知須宇部線通り	180	190	▲5.3	0.0
	徳島	一番町3丁目 徳島駅前広場通り	370	400	▲7.5	▲9.1
高松	高松	兵庫町 中央通り	370	400	▲7.5	▲7.0
	松山	湊町5丁目 伊予鉄松山市駅前通り	670	710	▲5.6	▲5.3
	高知	本町1丁目 電車通り	245	270	▲9.3	▲6.9
	福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	4,640	4,590	1.1	▲16.2
熊本	佐賀	駅前中央1丁目 駅前中央通り	190	200	▲5.0	▲7.0
	長崎	浜町 浜市アーケード	820	860	▲4.7	▲4.4
	熊本	手取本町 下通り	1,270	1,360	▲6.6	▲12.3
沖縄	大分	府内町1丁目 中央通り	450	490	▲8.2	▲12.5
	宮崎	橘通西3丁目 橘通り	290	310	▲6.5	▲6.1
	鹿児島	東千石町 天文館電車通り	820	840	▲2.4	▲2.3
那覇	久茂地3丁目 国際通り	520	540	▲3.7	▲3.6	