

速報！さくらユウワ通信

令和4年分路線価図等が公表されました！

令和4年分路線価の動向

全国平均変動率は、前年比プラス0.5%(前年は▲0.5%)と2年ぶりに上昇に転じました。都道府県別の平均変動率をみると、上昇は20都道府県でした。熊本は、0.6%(前年は0.1%)と2年連続上昇しております。全国の最高路線価は、37年連続で東京都の「中央区銀座5丁目銀座中央通り」で4,224万円(前年比▲1.1%)でした。

◆九州の対前年平均変動率 (%)

	令和4年	令和3年
福岡	3.6	1.8
佐賀	1.1	0.4
長崎	0.5	▲0.8
熊本	0.6	0.1
大分	0.1	▲0.1
宮崎	▲0.4	▲0.6
鹿児島	▲0.6	▲1.1
沖縄	1.6	1.6

◆九州の県庁所在都市の最高路線価 (千円/㎡)

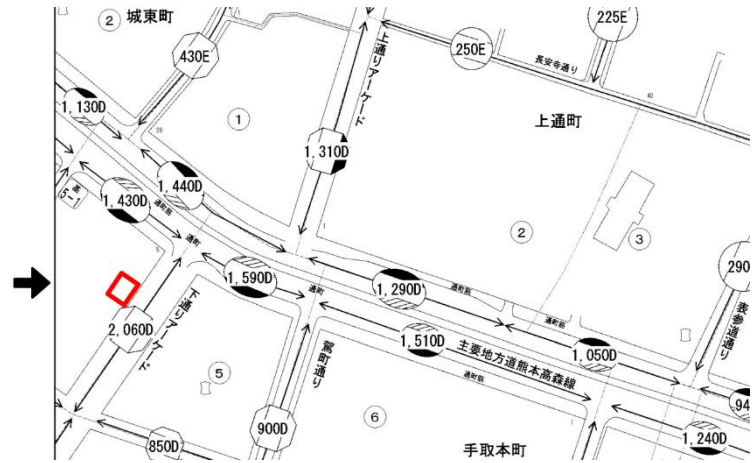
	最高路線価の所在地	令和4年	令和3年
福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	8,800	8,800
佐賀	駅前中央1丁目駅前中央通り	205	200
長崎	浜町浜市アーケード	760	760
熊本	中央区手取本町下通アーケード	2,060	2,100
大分	末広町1丁目大分駅北ロータリー	530	530
宮崎	橘通西3丁目橘通り	230	230
鹿児島	東千石町天文館電車通り	900	910
沖縄	久茂地3丁目国際通り	1,420	1,430

そもそも路線価とは？～路線価と土地評価～

路線価とは、相続や贈与で土地等を評価する際に使用する基準となる価額で、毎年7月頭にその年分が国税庁より公表されます。路線(道路)に1㎡当たりの価額が付されており、その路線に面する土地については「路線価×地積」で評価します。

路線価等は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格の80%程度を目途に定められています。

仮に前記熊本の最高路線価に面する土地を100㎡所有していたとすると、土地の評価額は下記になります。
 $2,060 \text{ 千円} \times 100 \text{ ㎡} = 206,000 \text{ 千円}$
 申告の際は上記評価額をベースに土地の形や利用状況に応じて評価減を行います。



路線価が付されていない地域については、路線価と一緒に公表されている倍率表を基に「固定資産税評価額×倍率」で評価します。

令和4年分 倍率表

市町村名	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	熊本西税				
				宅地	田	畑	山林	
市区町村名: 熊本市中央区	黒髪1~3丁目	全域	—	路線	市比準	市比準	市比準	市比準
	黒髪4~8丁目	市街化区域	—	路線	市比準	市比準	市比準	市比準
		市街化調整区域	30	1.3	中 9.5	中 44	純 3.4	純
	神水1・2丁目	全域	—	路線	—	—	—	—

市街地にある山林や農地は評価額の乖離にご注意!

ご自身の土地の財産価値を「固定資産税評価額」で把握されていらっしゃる方が多いのではないのでしょうか。固定資産税評価では、山林や農地は低く評価されております。その為、路線価が付されているような市街地に山林や農地をお持ちの場合、相続等の際には大きく評価額が乖離するケースもございますのでご注意ください。

【国税庁HP】

<https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2022/rosenka/index.htm>

詳細につきましては、各担当者までお気軽にお問合せください。【橋本】