

速報！さくらユウワ通信

令和5年分路線価図等が公表されました！

令和5年分路線価の動向

全国平均変動率は、前年比プラス1.5%（前年は0.5%）と2年連続上昇しました。都道府県別の平均変動率をみると、上昇は29都道府県でした。熊本は、2.3%（前年は0.6%）と3年連続上昇しております。全国の最高路線価は、38年連続で東京都の「中央区銀座5丁目銀座中央通り」で4,272万円（前年4,224万円）でした。

◆九州の対前年平均変動率 (%)

	令和5年	令和4年
福岡	4.5	3.6
佐賀	1.9	1.1
長崎	0.6	0.5
熊本	2.3	0.6
大分	0.7	0.1
宮崎	▲0.2	▲0.4
鹿児島	▲0.2	▲0.6
沖縄	3.6	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5年	令和4年
福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	9,040	8,800
佐賀	駅前中央1丁目駅前中央通り	210	205
長崎	浜町浜市アーケード	770	760
熊本	中央区手取本町下通りアーケード	2,040	2,060
大分	末広町1丁目大分駅北口ロータリー	540	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	910	900
沖縄	久茂地3丁目国際通り	1,450	1,420

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。
 2,040千円×100㎡=204,000千円
 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5年分 倍率表

市町村名	市区町村名	適用地域名	借地割合	熊本西税					
				固定資産税評価額に乘じた	宅地	田	畑	山林	原
市	熊本市中央区	黒髪1～3丁目	—	路線	市比	準市比	準市比	準市比	準市比
市	熊本市中央区	黒髪4～8丁目	—	路線	市比	準市比	準市比	準市比	準市比
市	熊本市中央区	神水1・2丁目	30	路線	1.3	中 9.5	中 44	純 3.4	純

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います。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/2023/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】