



・税理士  
・税理士法人  
タックスサポート・イトカズ  
那覇事務所所長

**糸数弘和**

(いとかずひろかず)



## 2011年度路線価から見る沖縄

去る7月1日に国税庁から今年度の全国の路線価が公表されました。今回はこの公表されたばかりの路線価から不動産について考えてみたいと思います。

路線価は相続税を中心に、国税を計算する際に土地の価格の基準となるもので、不動産鑑定士等の意見を元に毎年定められています。目安として普通に取引価格の8割とされていますが、時々そのまま取引価格に用いることもあり、地方の不動産にとっては目安とされることも多いのです。今回は国税庁で公開されている全国の税務署所轄内の最高額地点をまとめ、沖縄の路線価と比較してみました。

①全国で一番路線価が高いのは東京の銀座鳩居堂前の銀座5丁目(1㎡=2200万円)で、沖縄は国際通りみずほ銀行前(1㎡=52万円)でした。全国的に前年比で3.1%の減少、県内も1.4%減少となり3年連続の減少となっています。国際通りの価格は全国の税務署525地点中119位でした。近い順位には関西の高級住宅地で有名な兵庫県芦屋(55万円)、軍港で有名な佐世保(51万円)と地方の中核都市の名前が見えます。前者は神戸近郊の住宅街、後者は三菱をはじめとする重工業の街です。人口や大きな工場が無いにも関わらず比較的高いランクにあることが沖縄の路線価の特徴の一つです。県内2位はおもろまちのDFS前(32万円)で全国167位。この金額は茨城県の水戸駅北口と同じとなりました。地名を聞いてピンと来ませんが、かの有名な水戸黄門の御膝元の街であり、ちょうど評価地点には黄門様の銅像が置かれています。

②続いてランクに出てくるのは石垣の市役所前通り730交差点付近と北谷のアメリカンビレッジ前が同じ金額(11万円)で並び、269位でした。同じ金額には2

地点以外に松坂牛で有名な三重県松阪市、国宝の城や猫のキャラクターで有名になった滋賀県彦根市、別府温泉を擁する大分県別府市、そして出雲大社のある島根県出雲市が名を連ねています。そして続くのは宮古島市の西里大通り(7.2万円)で359位です。宮古に近い金額の場所としては、日本三景天橋立のある京都府宮津市(7.1万円)、再来年の大河ドラマの舞台となる会津若松(7万円)などが登場します。他の地点を見ても大きな産業のない地方都市が名を連ね、産業と地価との関連性を垣間見ることができます。地価は人口の集中度あるいは工場等の集中度存在に応じて変動するのです。最後に登場するのは名護の名護バイパス大北交差点付近(6.5万円)で、385位でした。先程宮古は天橋立を凌いだばかりですが、名護も負けずに同じく日本三景で有名な宮城県松島(6.4万円)と名前を並べています。ちなみに全国における最下位は北海道深川市(2.3万円)でした。

順位	所在県	税務署	評価基準額の平均額		評価基準額の平均額の対前年増減率	
			2011年分 千円	2010年分 千円	2011年分 %	2010年分 %
1	東京	京橋	22,000	23,200	▲5.2	▲25.6
117	大阪	芦屋	550	560	▲1.8	▲6.7
118	大阪	尼崎	530	540	▲1.9	-
119	沖縄	那覇	520	540	▲3.7	▲3.6
120	大阪	奈良	510	510	0	▲3.9
	福岡	佐世保	510	520	▲1.9	▲3.7
166	大阪	長田	340	350	▲2.9	0
167	関東信越	水戸	320	340	▲5.9	▲2.9
	沖縄	北那覇	320	320	0	0
169	大阪	八尾	310	320	▲3.1	▲3.0
170	広島	呉	300	310	▲3.2	▲3.1
171	札幌	札幌西	290	320	▲9.4	▲13.5
272	名古屋	松坂	110	110	0	▲4.3
	大阪	彦根	110	115	▲4.3	▲4.2
	広島	出雲	110	125	▲12.0	▲7.4
	熊本	別府	110	125	▲12.0	▲7.4
	沖縄	石垣	110	115	▲4.3	▲8.0
	沖縄	沖縄	110	110	0	▲4.3
280	仙台	弘前	105	110	▲4.5	▲8.3
359	広島	高梁	72	74	▲2.7	▲2.6
	沖縄	宮古島	71	75	▲4.0	▲5.1
361	関東信越	柏崎	71	76	▲6.5	▲8.4
	大阪	吉津	71	73	▲2.7	▲2.7
363	札幌	吉小牧	70	77	▲9.1	▲4.9
	仙台	会津若松	70	75	▲6.7	▲7.4
385	関東信越	鹿沼	65	68	▲4.4	▲5.6
	高松	安芸	65	77	▲15.6	▲11.5
	沖縄	名護	65	66	▲1.5	▲1.5
388	仙台	塩釜	64	66	▲3.0	▲5.7
525	札幌	深川	23	26	▲11.5	▲16.1

③県外の方から時々「思ったより物価が高かった」などと言われることがあります。2009年物価指数の地域差の統計(都市別)を見ても、那覇の物価は千葉、大津(滋賀)、水戸(茨城)を少し上回りました。これは沖縄の不動産が全国的にそれほど低くない影響がでていると考えます。路線価は相続贈与だけでなく、国税に関して法人の保有する不動産に関する目安にもなることがあります(出資金評価等)。国税庁のホームページなどで公開されていますので、一度ご自身の会社やご自宅の前の路線価を確認されてはいかがでしょうか。