

2015年 第5回勉強会 補助レジュメ

2015年11月17日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:15~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラドルール等の 確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(19:45まで)

- 相続税対策としてのタワーマンション購入の是非について②
- ケース・メソッド (H5.10.28最高裁判決 (第一審H4.3.11東京地裁判決))
- H27地価調査概況報告
- フィードバック

懇親会

(20:00~)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

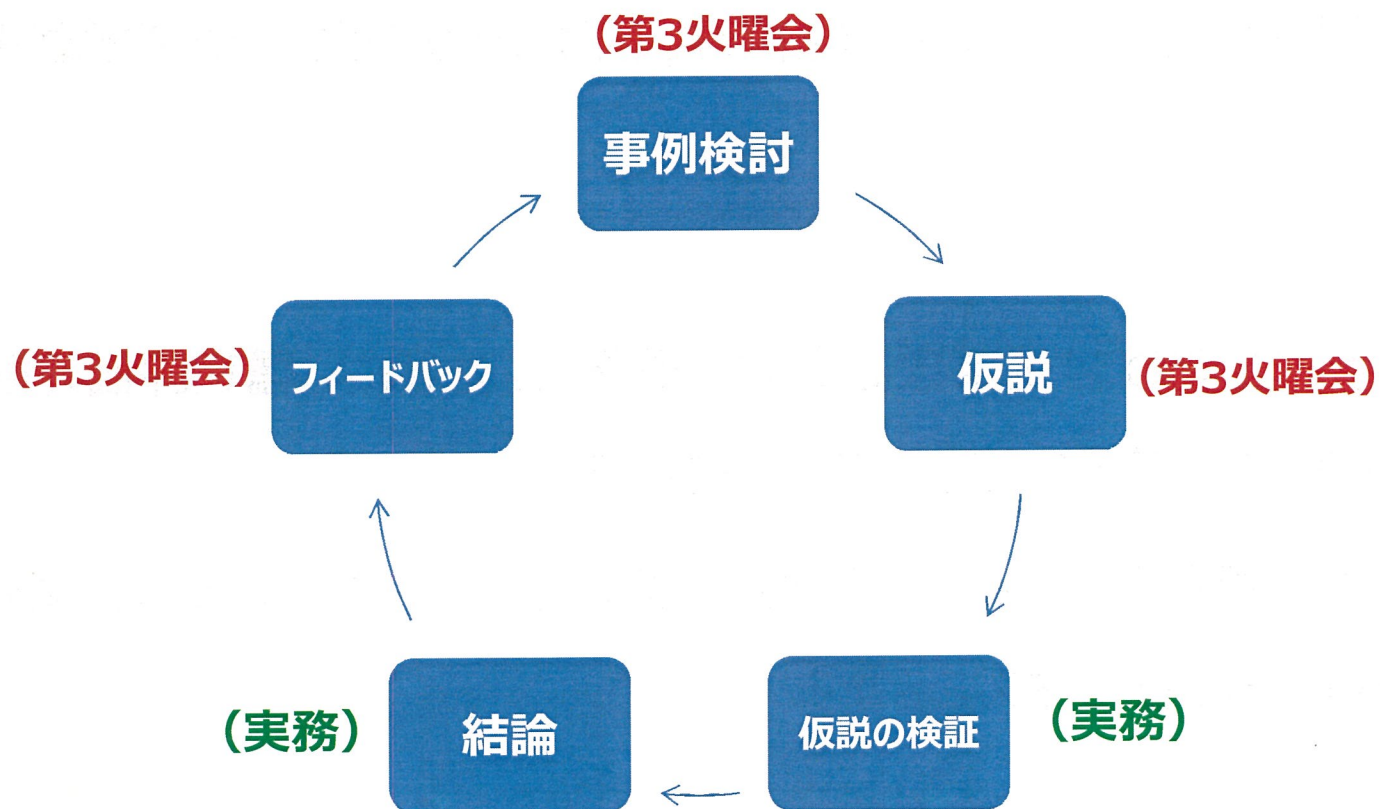
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- **不動産**に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな**“気付き”**を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

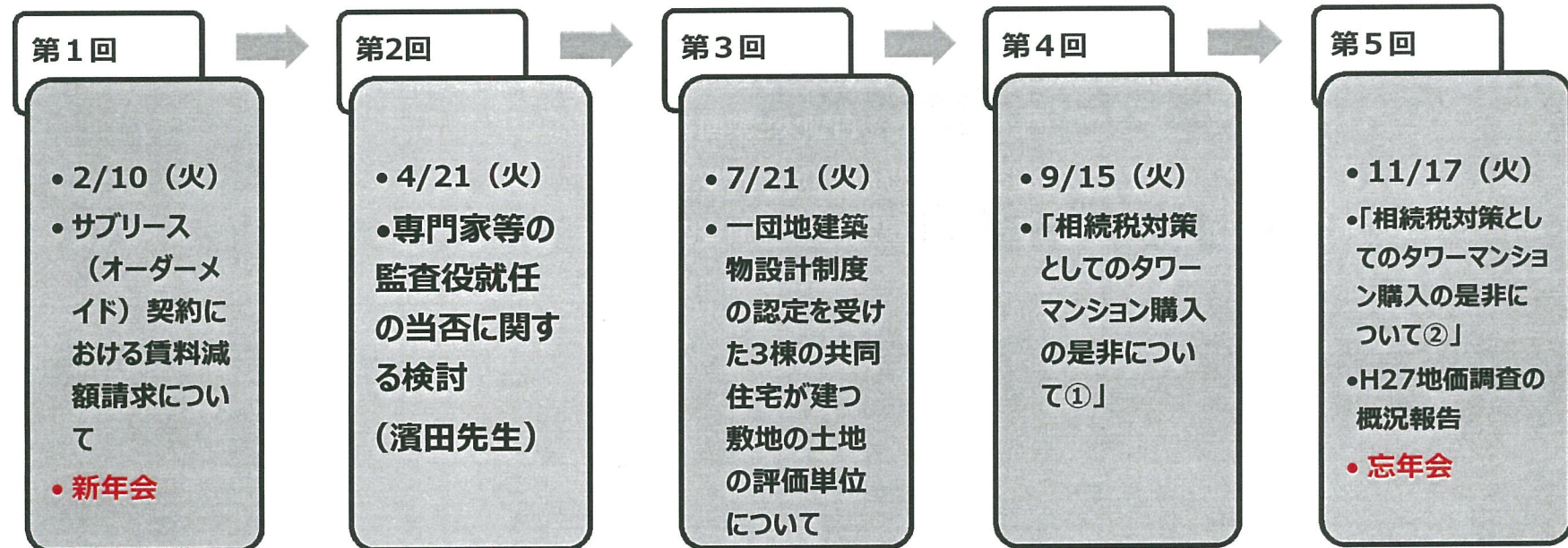
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2015年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2016年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/9 (火)	4/19 (火)	7/19 (火)	9/20 (火)	11/15 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

グラウンドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

勉強会目次

1

- (前半) 相続税対策としてのタワマン購入の是非 について②
- (後半) H27地価調査概況報告 (神奈川・東京)

2

- 前回タワマン①のおさらい

3

- ケースメソッド (H5.10.28最高裁第一小法廷判決)
 - ①当該相続マンションの評価は評価通達に定める方式によるか否か
 - ②当該相続マンションの評価額はいくらか、について争われた事例

3

- まとめ ・H27地価調査概況報告

4

- フィードバック

1.前回タワマン①のおさらい：

●なぜこのネタを取り上げたのか？

- 税理士吉田先生の記事を読んで（月刊税理2015.3）
- タワマンを活用した相続税対策が活況を呈している
- しかし、その節税効果ばかりが注目され、税務リスク等が語られたこと、
もしくはそれを聞き及んだことはほとんどない

1. 前回タワマン①のおさらい :

- 今回の目的
- 国税不服審判所裁決事例及び税務訴訟事例をもとに以下の事項について検討し、実務に活かす
 - 相続評価基本通達「総則第6項」（「この通達の定めによって評価することが著しく不
相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」）とは何か。
実務上どうとらえておくのがいいのか。
 - 活況を呈しているタワマンを活用した節税効果とはどんなものか。
 - 通達評価は、タワマンの時価をあらわしているのか。
 - 今後どのような対応が求められるか

1.前回タワマン①のおさらい：

1.事案の概要



1.前回タワマン①のおさらい：

(経緯)

年月日	内容
H18.6頃	養父A認知症を発症・・・1年後(H19.7.4)、悪性腫瘍発見、手術
H19.7.20	養子Bが養父Aの銀行取引に関わる委任状を作成
H19.8.1	養父Aと仲介業者との間でタワマン購入に係る一般媒介契約締結
H19.8.2	養父A名義の定期預金口座から300百万円の持参人払小切手が振り出される
H19.8.4	養父Aを買主としたタワマン売買契約締結 (293百万円) ※売買契約書の買主欄：養父Aの代理人Bと記載あり
H19.9.8	養父Aが公正証書遺言を作成
H19.9下旬	養父Aに 相続発生
H19.11.13	本件タワマンについて相続人Bへ相続を原因とする所有権移転登記

1.前回タワマン①のおさらい：

(経緯)



H19.11.13	本件タワマンについて相続人Bへ相続を原因とする所有権移転登記
H20.2	本件タワマンを328百万円で売出開始
H20.7	本件タワマンを285百万円で第三者に売却

※被相続人Aが本件タワマンを購入してから相続人Bが売却するまで、被相続人Aは当該タワマンを訪れたことはない。

※相続人Bは、本件タワマンの窓をたまに開けたり、水を流しに行く程度で自身が居住したことはない。

1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～では、なぜタワーマンションが良いのか？～

1. 時価と相続税評価額との差（評価減）が大きいから

- 評価減：

- 首都圏 居住用平均 約▲63% (※)

- 首都圏 貸家平均 約▲80% (※)

(※) データ：『タワーマンション節税！相続対策は東京の不動産でやりなさい』（沖 有人）より

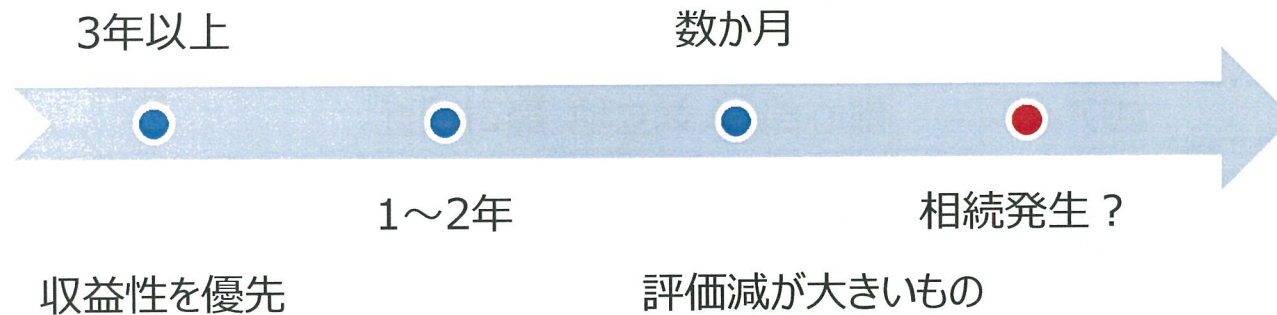
1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～いつ・どのようなマンションを購入したら良いのか？～

いつ：相続がいつ発生するか時間軸によって異なる

(相続発生まで)



完成済で資産性高いもの

1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～いつ・どのようなマンションを購入したら良いのか？～

どのような：資産性が高い（値下がりしにくい）物件

項目	内容
タイプ	ファミリー向け
エリア	都心部・人気立地・最寄駅近
規模	総戸数大きい
専有面積	45～70㎡

1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～本件ケースメソッドへのあてはめ～

項目	内容
いつ	相続発生の約2カ月前
どのような	タワーマンションの30F部分 約91m ² 293百万円 (10,600千円/坪)
節税効果	通達評価額：約58百万円 (▲80%)
出口	285百万円で売却 (値下がり率約▲3%)

1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

～違う物件で具体例（想定）評価額を算出～

所 在：横浜市西区みなとみらい4-10-1

MMタワーズイースト 30F

土地面積（全体）：16,341.28㎡

建物面積（全体）：108,164.53㎡

専有面積（内法）：68.65㎡



1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(通達評価の場合)

①土地の評価

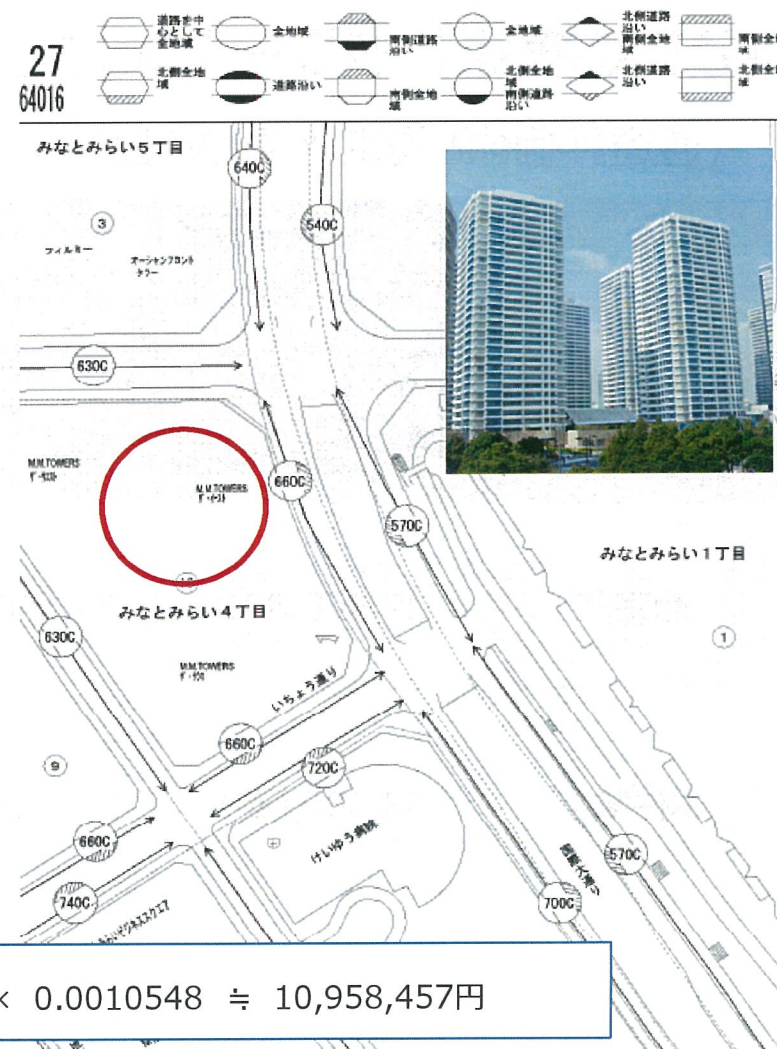
$$\begin{aligned}
 &660\text{千円} \times 0.8 + 660\text{千円} \times 0.8 (\text{※1}) \times 0.08 (\text{※2}) \\
 &+ 630\text{千円} \times 0.8 (\text{※1}) \times 0.08 (\text{※2}) \\
 &+ 630\text{千円} \times 0.8 (\text{※1}) \times 0.05 (\text{※3}) \\
 &= 635,760\text{円}
 \end{aligned}$$

(※1) 奥行価格補正率

(※2) 側方路線影響加算率

(※3) 二方路線影響加算率

$$\text{土地の評価額} : 635,760\text{円/m}^2 \times 16,341.28\text{m}^2 \times 0.0010548 \approx 10,958,457\text{円}$$




1.前回タワマン①のおさらい：

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(通達評価額と鑑定評価額の比較)

事案	通達評価額 (円)	鑑定評価額 (時価) (円)	通達/鑑定 (%)	減価率 (%)
想定例	22,478,801	70,100,000	32.1	▲70
本件裁決	58,000,000	293,000,000	19.8	▲80



2.ケースメソッド



- ◆ H4.3.11判決/東京地裁 H2（行ウ） 第177号
- ◆ H5.1.26判決/東京高裁（控訴審） H4（行コ） 第33号
- ◆ H5.10.28判決/最高裁第一小法廷（上告審） H5（行ツ） 第78号

（事案の概要）

- 争点：『本件相続により原告らが取得した財産のうち、
本件マンションの価額をどのように評価すべきか』
- 相続発生日：昭和62年12月19日

2.ケースメソッド

(当時の時代背景)

- ◆ 昭和62年当時：バブル初期（日経平均株価：18,820円）
- ◆ 昭和63年12月 租税特別措置法の改正
 - 内容：昭和63年12月31日以降に開始した相続から、相続開始**前**3年以内に取得した相続不動産の価額を取得価額によって評価するという特例
 - 目的：評価通達による不動産の評価額と実勢価額の差を利用して相続税の節税を図るために不動産を購入するという事態に対処するため

2.ケースメソッド

2.ケースメソッド

(結果のまとめ)

	被告の主張額 (税務署)	原告の主張額 (相続人)	判決
本件マンションの価額	758,500千円	約131,700千円 (▲83%)	758,500千円
内容	購入価額	通達評価額	
根拠	◆相続税法第22条 は時価を要請 ◆特別の事情あり	◆転売利益目的	◆特別の事情あり

2.ケースメソッド

◆ポイント

- ✓ 取得に至る事情、経緯
- ✓ 相続発生後の状況

◆タワーマンションの節税効果の有効性

- 有効
- ただし、**過度で大きい**
- 通常 ▲20% × ±個別性
- 広大地補正率 ▲65% (最大)
- ※公平か否か？

◆そこで相続評価基本通達「総則第6項」を実務上どうとらえておくのがいいのか？

- **過度**な節税効果を生み出す（求める）場合には、「総則第6項」の適用可能性に留意する。

3.まとめ ◆否認されないためのポイントは

3.まとめ

項目	一般	あてはめ		ポイント
		裁決事例	訴訟事例	
いつ	相続直前～数年前	相続約2ヶ月前	相続約2か月前	直前も可
誰が	本人、 親族（代理人）	養子（代理人）	子（代理人）	本人
どのような状態で	本人元気・判断○× 本人病気・判断○×	本人認知症	本人3か月前から入院	本人の判断
いくらで購入	できるだけ安く	293百万円	758百万円	相場
購入後の使用状況	自己使用 賃貸 未使用	未使用	サブリース	自己使用 賃貸
相続後どうしたか	継続使用 継続賃貸 売却	相続の2ヶ月～4か月後に 売却活動→売却		売却はOK

◆ 通達評価と鑑定評価

項目	通達評価	鑑定評価
目的	課税実務上 (形式的)	時価の把握
相続税法第22条の要請	時 価	

◆今後の見通し

- 時価と相続税評価額の乖離が大きく過度な節税効果を生み出してしまつタワマン節税を国税当局がこのまま放っておくとは考えられない。
- そもそも相続財産の評価は「時価」（相続税法第22条）
- 通達（原則）であれば、法改正は不要でいつでも変更可能である。

◆最後に

- 以上のことを踏まえて、タワーマンション購入（一般マンション）ビジネス及びその周辺ビジネスに関わっていくことが必要
- 顧客への説明は当然必要

3. (参考)

高層マンションで相続税節税 国税庁が監視強化

国税庁が全国の国税局に対しタワーマンションを使った相続税対策への監視を強化するよう指示していたことが、目分かった。相続税課税額を低く抑える手法として人気を集めていたが、行き過ぎた節税策と判断されれば、今後は相続税が追徴課税される。

マンションの相続税課税額は、敷地全体の評価額に、その部屋の持ち分割合をかけて算出する。高層マンションは部屋数が多いことから、1戸あたりの持ち分が小さくなり、評価額を低く抑える効果がある。同じような高層でも低層階でも評価額が変

わらない。このため、より市場価格の高い高層階の物件を購入し、相続後に売却することで現金を相続した場合などに比べ相続税を大幅に抑制できるとされる。特に今年1月の税制改正で、相続税の最高税率が60%から55%に引き上げられ、財産額から差し引ける非課税枠(基礎控

追徴課税も

除)が4割縮小されたことで、税負担を軽くしたい高層階を中心にタワーマンションを購入する動きが広がっている。しかし、国税庁は「高層階にしか活用できない節税方法であり、税負担の公平を著しく害する恐れがある」として、行き過ぎた節税行為には相続税を追徴課税する。相続の直前に被相続人名義で購入されたタワーマンションが、相続人により短期間で売却され、売買価格と相続税評価額との間に著しい差が生じ

たケースなどが追徴課税の対象になるとみられる。ただ、国税庁はこのようなケースが対象になるかを明らかにしてない。不動産市場に詳しい東京カンテイの井出武・上席主任研究員は「急に課税強化されれば、納税者や不動産業者に悪影響が生じかねない。国税庁は不適当とする基準を公表し、透明性を担保すべきだ」としている。

もんじゅ「管理に甘さ」

運営主体理事長 規制委聴取で陳謝

高速増殖炉原型炉「もんじゅ」(福井県)で機器の管理に根拠が不備が見つかった問題で、運営主体の日本原子力研究開発機構の原田敏雄理事長は2日、原子力規制委員会

の意見聴取に対し、過去の取り組みに「甘さがあった」と陳謝した。2016年5月までに機器の保全計画の見直しなどを終えるとし「機構が責任を持って開発を担っていく」と語った。原子力

委員は、士気の低下などを課題として挙げ、改善に取り組む姿勢を訴えた。規制委側からは「長く根本的な問題が続いてきた」「十分待たない」などの厳しい意見が出た。2日の議論を踏まえ、規制委は4日の定例会合で対応を求め、改善を強く求める見通しだ。

(後半)

不動産鑑定士チーム

H27 地価調査の概況報告

◆1年間の地価動向

- 全国平均では、住宅地、商業地ともに下落率が引き続き縮小。
- 三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇が継続しているが、住宅地の上昇率が頭打ち傾向。
- 三大都市圏では約半数の地点が上昇。地方圏では7割以上の地点が下落しているものの、上昇・横ばいの地点が増加。特に地方中枢都市では住宅地、商業地ともに上昇率が拡大。

(単位: %)

	住宅地					商業地				
	23調査	24調査	25調査	26調査	27調査	23調査	24調査	25調査	26調査	27調査
全 国	▲ 3.2	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 4.0	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 1.1	▲ 0.5
三大都市圏	▲ 1.7	▲ 0.9	▲ 0.1	0.5	0.4	▲ 2.2	▲ 0.8	0.6	1.7	2.3
東京圏	▲ 1.9	▲ 1.0	▲ 0.1	0.6	0.5	▲ 2.3	▲ 0.9	0.6	1.9	2.3
大阪圏	▲ 1.8	▲ 1.0	▲ 0.4	0.1	0.0	▲ 2.6	▲ 1.0	0.4	1.5	2.5
名古屋圏	▲ 0.7	▲ 0.2	0.7	0.9	0.7	▲ 1.1	▲ 0.5	0.7	1.5	2.2
地方圏	▲ 3.7	▲ 3.2	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 4.8	▲ 4.1	▲ 3.1	▲ 2.2	▲ 1.6
※地方中枢都市	▲ 2.7	▲ 1.0	0.4	1.3	1.7	▲ 3.8	▲ 1.2	1.5	2.6	3.8
その他	▲ 3.7	▲ 3.2	▲ 2.6	▲ 1.9	▲ 1.6	▲ 4.8	▲ 4.2	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.9

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(単位: 地点)

		全用途			計
		上昇	横ばい	下落	
全 国	27調査	4,701 (22.6%)	3,513 (16.9%)	12,586 (60.5%)	20,800
	26調査	4,405 (21.2%)	3,060 (14.7%)	13,334 (64.1%)	20,799
	25調査	2,925 (14.2%)	2,660 (12.9%)	15,081 (73.0%)	20,666
三大都市圏	27調査	2,937 (51.0%)	1,529 (26.6%)	1,292 (22.4%)	5,758
	26調査	2,969 (51.5%)	1,459 (25.3%)	1,336 (23.2%)	5,764
	25調査	2,093 (36.9%)	1,552 (27.4%)	2,028 (35.7%)	5,673
地方圏	27調査	1,764 (11.7%)	1,984 (13.2%)	11,294 (75.1%)	15,042
	26調査	1,436 (9.6%)	1,601 (10.6%)	11,998 (79.8%)	15,035
	25調査	832 (5.5%)	1,108 (7.4%)	13,053 (87.1%)	14,993

(単位:%、地点)

◆都道府県別の
変動率と地点数

	住宅地											商業地				工業地	
	26調査	27調査	上昇	横ばい	下落	26調査	27調査	上昇	横ばい	下落	26調査	27調査					
1.北海道	▲21	▲1.9	53	180	563	▲2.8	▲21	33	42	193	▲21	▲1.7					
2.青森県	▲39	▲2.8	4	17	240	▲4.4	▲3.2	0	2	89	▲3.8	▲2.5					
3.岩手県	▲13	▲0.9	55	4	166	▲3.1	▲2.5	5	15	52	▲2.5	▲1.5					
4.宮城県	1.2	0.6	118	46	89	2.0	2.1	56	15	19	1.5	0.5					
5.秋田県	▲44	▲4.0	0	3	211	▲5.5	▲4.6	0	0	92	▲1.1	▲5.1					
6.山形県	▲17	▲1.3	15	3	140	▲2.4	▲2.0	1	2	63	▲2.3	▲1.6					
7.福島県	1.0	2.0	162	94	106	▲0.2	0.3	36	26	39	0.7	1.9					
8.茨城県	▲19	▲1.3	19	46	307	▲2.4	▲1.6	3	12	71	▲2.3	▲1.1					
9.栃木県	▲21	▲1.6	18	22	262	▲2.7	▲1.8	8	10	85	▲2.8	▲1.9					
10.群馬県	▲22	▲1.4	23	29	223	▲2.3	▲1.1	11	10	70	▲3.2	▲2.0					
11.埼玉県	0.0	▲0.2	157	217	242	0.2	0.2	35	43	36	0.6	0.9					
12.千葉県	▲0.1	0.0	180	237	255	0.4	0.5	48	35	34	1.5	2.6					
13.東京都	1.3	1.3	614	89	46	2.7	3.3	425	20	10	1.4	2.1					
14.神奈川県	0.4	0.1	261	168	204	1.3	1.3	136	38	43	1.2	1.5					
15.新潟県	▲2.0	▲1.8	10	32	350	▲2.7	▲2.4	3	10	95	▲1.9	▲1.7					
16.富山県	▲0.7	▲0.5	9	66	66	▲0.3	▲0.1	12	32	27	▲1.7	▲1.3					
17.石川県	▲1.7	▲1.1	38	29	108	▲1.3	0.0	19	6	63	▲2.8	▲1.7					
18.福井県	▲2.6	▲2.0	6	13	107	▲3.0	▲2.3	2	7	69	▲0.9	0.0					
19.山梨県	▲3.1	▲2.7	2	8	181	▲3.5	▲2.9	1	3	42	▲4.1	▲2.7					
20.長野県	▲2.1	▲1.7	19	21	232	▲3.1	▲2.5	2	2	103	▲2.6	▲1.8					
21.岐阜県	▲1.7	▲1.4	13	31	197	▲1.7	▲1.3	6	13	64	▲1.2	▲0.5					
22.静岡県	▲1.2	▲1.2	73	95	236	▲1.0	▲0.9	36	28	81	▲1.0	▲0.9					
23.愛知県	0.9	0.7	283	154	118	1.5	2.2	141	70	25	▲0.2	0.1					
24.三重県	▲2.2	▲2.3	11	4	249	▲2.0	▲2.1	10	9	80	▲2.6	▲2.5					
25.滋賀県	▲0.4	▲0.5	48	35	171	0.5	0.2	32	10	47	0.1	0.5					
26.京都府	▲0.5	▲0.4	57	92	148	0.6	1.6	52	16	25	▲0.7	0.2					
27.大阪府	0.0	0.0	127	219	159	2.2	3.6	104	47	16	▲0.4	▲0.2					
28.兵庫県	▲0.9	▲0.9	150	109	328	▲1.3	▲0.8	48	36	84	▲2.1	▲1.8					
29.奈良県	▲0.8	▲0.7	32	33	141	▲0.4	▲0.1	18	7	18	0.8	1.0					
30.和歌山県	▲3.0	▲2.3	9	16	169	▲3.0	▲2.3	4	12	39	▲4.7	▲4.2					
31.鳥取県	▲3.4	▲2.7	0	8	116	▲3.8	▲2.9	0	0	34	▲4.3	▲2.9					
32.島根県	▲2.3	▲2.0	0	4	170	▲2.9	▲2.6	1	0	56	▲2.3	▲2.2					
33.岡山県	▲1.6	▲1.4	29	20	204	▲1.5	▲1.0	25	12	58	▲1.2	▲1.1					
34.広島県	▲2.2	▲1.7	51	31	178	▲1.5	▲0.7	32	9	54	▲1.6	▲0.9					
35.山口県	▲3.0	▲2.5	0	14	259	▲3.8	▲2.9	0	2	82	▲3.1	▲2.4					
36.徳島県	▲2.6	▲1.9	6	10	104	▲3.8	▲2.8	0	0	45	▲1.9	▲1.0					
37.香川県	▲2.8	▲1.9	6	12	104	▲3.5	▲2.3	0	1	38	▲4.0	▲2.6					
38.愛媛県	▲3.1	▲3.0	2	7	267	▲3.3	▲3.0	2	4	88	▲2.8	▲2.5					
39.高知県	▲2.1	▲1.5	2	9	148	▲3.0	▲2.1	0	0	68	▲3.3	▲1.1					
40.福岡県	▲0.8	▲0.5	190	60	373	▲1.0	▲0.2	64	32	135	▲1.6	▲1.2					
41.佐賀県	▲2.8	▲2.2	6	8	118	▲3.4	▲2.6	1	5	50	▲2.3	▲1.3					
42.長崎県	▲2.5	▲2.2	15	31	271	▲2.4	▲1.8	18	15	83	▲2.5	▲2.0					
43.熊本県	▲1.1	▲0.8	65	85	171	▲1.8	▲1.1	22	20	61	▲1.9	▲1.2					
44.大分県	▲1.7	▲1.4	1	17	185	▲2.5	▲1.9	3	5	69	▲2.6	▲2.4					
45.宮崎県	▲1.3	▲1.2	9	32	118	▲2.8	▲2.4	0	4	81	▲1.7	▲1.5					
46.鹿児島県	▲2.9	▲2.7	1	14	281	▲3.8	▲3.3	0	7	98	▲3.4	▲1.8					
47.沖縄県	0.3	0.7	92	81	16	0.7	1.6	44	21	7	0.3	2.9					
全国	▲1.2	▲1.0	3,041	2,590	9,096	▲1.1	▲0.5	1,499	715	2,881	▲1.5	▲0.9					

赤字 最小と最大の数値 黄色 前年より先下落幅縮小・上昇幅拡大等 青 前年より先下落幅拡大・上昇幅縮小等 白 前年と変動幅同一

◆全国上昇率順位表(住宅地・商業地)

(価格:円/m²、変動率:%)

住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成26年基準地価格	平成27年基準地価格	変動率
				円/m ²	円/m ²	%
1	金沢-37	石川県	金沢市本町2丁目89番 『本町2-3-29』	137,000	160,000	16.8
2	いわき-63	福島県	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	34,000	39,200	15.3
3	いわき-62	福島県	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	33,000	38,000	15.2
4	いわき-56	福島県	いわき市中央台鹿島1丁目5番3	52,000	59,000	13.5
5	東-3	愛知県	名古屋市東区榑木町3丁目4番	372,000	420,000	12.9
6	いわき-9	福島県	いわき市明治団地17番22	33,700	38,000	12.8
7	いわき-5	福島県	いわき市平中平窪西高砂3番8	42,200	47,500	12.6
8	いわき-54	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5	44,000	49,500	12.5
9	いわき-44	福島県	いわき市平中神谷字北出口33番1	36,500	41,000	12.3
10	いわき-55	福島県	いわき市中央台飯野1丁目23番12	53,000	59,500	12.3

商業地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成26年基準地価格	平成27年基準地価格	変動率
				円/m ²	円/m ²	%
1	中村5-9	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2605番 『名駅三丁目26番6号』	2,080,000	3,030,000	45.7
2	中村5-4	愛知県	名古屋市中村区椿町109番1外 『椿町1番16号』	2,390,000	3,250,000	36.0
3	中央5-6	大阪府	大阪市中央区南船場3丁目12番9外 『南船場3-5-11』	3,200,000	4,150,000	29.7
4	中央5-1	大阪府	大阪市中央区難波3丁目1番1 『難波3-4-16』	2,420,000	3,120,000	28.9
5	金沢5-21	石川県	金沢市広岡1丁目112番外 『広岡1-1-18』	315,000	395,000	25.4
6	中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1314番 『椿町13番16号』	800,000	1,000,000	25.0
7	港5-14	東京都	港区南青山五丁目25番 『南青山5-1-27』	9,650,000	11,600,000	20.2
8	金沢5-28	石川県	金沢市此花町351番外 『此花町8-8』	235,000	282,000	20.0
9	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	14,800,000	17,700,000	19.6
10	福岡博多5-9	福岡県	福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか3筆 『博多駅前4-2-25』	1,300,000	1,550,000	19.2

◆東京都の概況

[地区別・用途別対前年平均変動率]

(単位：%)

項目 地区	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	27年	26年	27年	26年	27年	26年	27年	26年
区 部	2.1	1.9	4.0	3.2	2.3	1.9	3.0	2.6
多摩地区	0.7	1.0	1.4	1.3	1.7	0.9	0.8	1.0
島 部	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 2.4	—		▲ 0.9	▲ 1.3
東京都全域	1.3	1.3	3.3	2.7	2.1	1.4	2.0	1.8

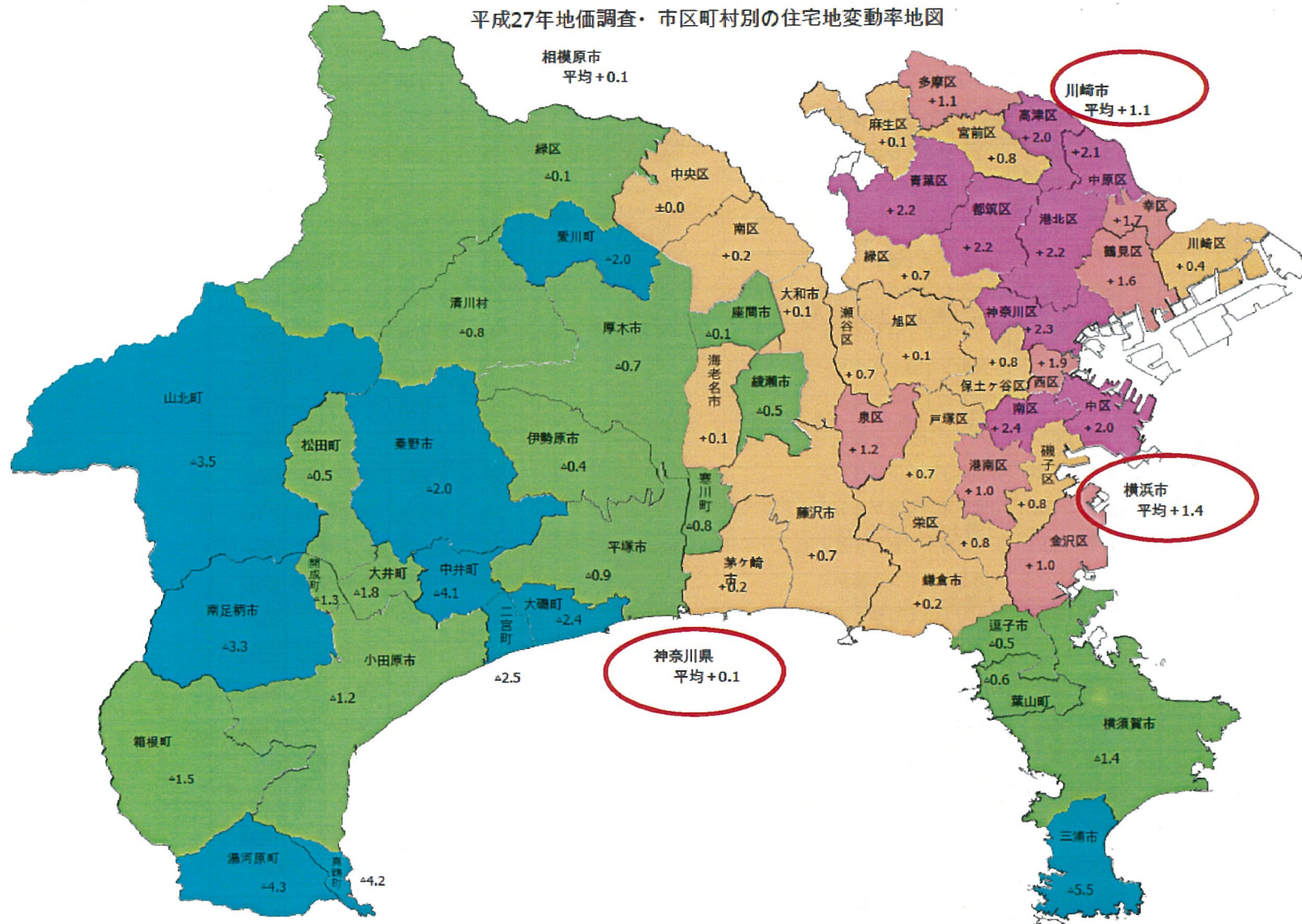
◆東京都の上昇率順位表
【住宅地】

順位	所在地	変動率
1	東京都中央区月島三丁目2503番	11.1
2	東京都品川区北品川五丁目628番2外	10.9
3	東京都中央区晴海五丁目1番4	10.5

【商業地】

順位	所在地	変動率
1	東京都港区南青山五丁目25番	20.2
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	19.6
3	東京都港区虎ノ門一丁目1番34外	17.6

◆神奈川県(住宅地)



4 基準地別順位

(1) 住宅地

区分	順位		基準地 番 号	所在及び地番 「住居表示」	価 格 (円/㎡)	変動率 (%)	容積率 (%)	用 途 区 分	主要駅	駅距離
	当年	前年								
価 格 順	1	1	中(県) -6	山手町247番6	500,000 (476,000)	5.0 (3.9)	80	1低専	元町・中華街	550m
	2	2	港北(県) -8	日吉本町1丁目1706番3 「日吉本町1-32-18」	496,000 (474,000)	4.6 (4.2)	100	1低専	日吉	500m
	3	3	中原(県) -7	小杉御殿町2丁目144番1	480,000 (467,000)	2.8 (3.3)	200	1住居	武蔵小杉	750m
	4	4	青葉(県) -8	美しが丘5丁目23番17	407,000 (390,000)	4.4 (3.4)	80	1低専	たまプラーザ	900m
	5	5	中原(県) -4	上丸子山王町2丁目1319番4	386,000 (378,000)	2.1 (3.0)	200	1住居	向河原	400m
	6	6	中原(県) -3	木月4丁目1587番1 「木月4-21-15」	382,000 (372,000)	2.7 (3.3)	200	1住居	元住吉	750m
	7	7	高津(県) -13	諏訪1丁目391番4 「諏訪1-6-3」	369,000 (356,000)	3.7 (5.6)	200	1住居	二子新地	200m
	8	9	青葉(県) -10	あざみ野2丁目23番24	368,000 (354,000)	4.0 (2.6)	80	1低専	あざみ野	800m
	9	8	港北(県) -2	大倉山3丁目312番11 「大倉山3-10-20」	365,000 (355,000)	2.8 (3.5)	150	1中専	大倉山	350m
	10	11	高津(県) -12	溝口3丁目596番5 「溝口3-21-31」	361,000 (350,000)	3.1 (3.2)	200	1住居	溝の口	650m
上 昇 率 順	1	10	中(県) -6	山手町247番6	500,000 (476,000)	5.0 (3.9)	80	1低専	元町・中華街	550m
	2	7	港北(県) -8	日吉本町1丁目1706番3 「日吉本町1-32-18」	496,000 (474,000)	4.6 (4.2)	100	1低専	日吉	500m
	3	20	青葉(県) -8	美しが丘5丁目23番17	407,000 (390,000)	4.4 (3.4)	80	1低専	たまプラーザ	900m
	4	13	南(県) -2	中島町3丁目59番3	253,000 (243,000)	4.1 (3.8)	200	1住居	地下鉄弘明寺	430m
	5	4	南(県) -11	井土ヶ谷上町45番6 「井土ヶ谷上町23-27」	228,000 (219,000)	4.1 (4.3)	200	1住居	井土ヶ谷	450m
	6	5	港南(県) -1	最戸1丁目206番1 「最戸1-20-20」	258,000 (248,000)	4.0 (4.2)	200	1住居	上大岡	650m
	7	6	保土ヶ谷(県) -7	峰岡町1丁目23番13	233,000 (224,000)	4.0 (4.2)	100	1低専	星川	600m
	8	115	海老名(県) -3	上郷1丁目237番1外 「上郷1-19-25」	157,000 (151,000)	4.0 (2.0)	200	1住居	小田急海老名	1.1km
	9	70	青葉(県) -10	あざみ野2丁目23番24	368,000 (354,000)	4.0 (2.6)	80	1低専	あざみ野	800m
	10	8	南(県) -7	大岡2丁目730番9 「大岡2-4-13」	238,000 (229,000)	3.9 (4.1)	200	1住居	地下鉄弘明寺	200m
下 落 率 順	1	1	三浦(県) -4	尾上町1210番74 「尾上町6-13」	71,500 (78,000)	△8.3 (△6.9)	200	1中専	三崎口	5km
	2	2	三浦(県) -1	南下浦町金田字水神1001番9	75,000 (80,700)	△7.1 (△6.4)	200	1住居	三浦海岸	3.1km
	3	3	三浦(県) -2	初声町下宮田字香形1079番104	92,000 (98,600)	△6.7 (△6.1)	80	1低専	三崎口	900m
	4	4	三浦(県) -5	三崎町小網代字脇小屋73番66	84,000 (90,000)	△6.7 (△5.8)	100	1低専	三崎口	2.9km
	5	5	三浦(県) -8	南下浦町松輪字谷戸1675番3外	35,000 (37,300)	△6.2 (△5.6)	100	調区	三浦海岸	6km
	6	8	横須賀(県) -27	長井5丁目2840番1外 「長井5-8-9」	78,500 (83,000)	△5.4 (△4.3)	200	1住居	三崎口	5.5km
	7	10	横須賀(県) -35	須軽谷字天王谷937番1	57,000 (60,000)	△5.0 (△4.2)	80	調区	三浦海岸	3.5km
	8	23	横須賀(県) -23	武3丁目3669番5 「武3-4-23」	86,000 (90,500)	△5.0 (△3.2)	80	1低専	衣笠	5km
	9	13	湯河原(県) -3	吉浜字起請畑1921番59	50,400 (53,000)	△4.9 (△4.0)	200	1住居	真鶴	1.4km
	10	7	真鶴(県) -3	真鶴字碓1032番28	55,900 (58,600)	△4.6 (△4.6)	200	準工	真鶴	1.7km

◆基準地別順位
(住宅地)

◆神奈川県(商業地)



(2) 商業地

区分	順位 当年/前年	基準地 番 号	所在及び地番 〔住居表示〕	価 格 (円/㎡)	変動率 (%)	容積率 (%)	用 途 区 分	主要駅	駅距離	
価 格 順	1	1	西(県) 5-5	南幸1丁目12番4 〔南幸1-12-7〕	5,410,000 (5,040,000)	7.3 (6.3)	600	商業	横浜	150m
	2	2	西(県) 5-7	北幸1丁目8番4外 〔北幸1-8-4〕	3,020,000 (2,860,000)	5.6 (4.0)	800	商業	横浜	330m
	3	3	中(県) 5-8	山下町154番6外	2,350,000 (2,200,000)	6.8 (7.3)	500	商業	元町・中華街	380m
	4	4	川崎(県) 5-1	駅前本町3番6外	2,000,000 (1,920,000)	4.2 (4.3)	800	商業	川崎	300m
	5	5	川崎(県) 5-3	砂子2丁目11番14外	1,810,000 (1,740,000)	4.0 (2.4)	800	商業	川崎	500m
	6	6	神奈川(県) 5-8	鶴屋町2丁目16番6	1,730,000 (1,620,000)	6.8 (選定替)	500	商業	横浜	150m
	7	8	西(県) 5-2	高島2丁目22番8 〔高島2-14-11〕	1,690,000 (1,610,000)	5.0 (3.9)	800	商業	横浜	200m
	8	6	中(県) 5-2	真砂町3丁目32番1	1,680,000 (1,620,000)	3.7 (選定替)	800	商業	関内	70m
	9	9	港北(県) 5-1	新横浜3丁目6番4	1,600,000 (1,560,000)	2.6 (2.6)	800	商業	新横浜	駅前広場 接面
	10	10	鎌倉(県) 5-1	小町1丁目108番2 〔小町1-6-20〕	1,340,000 (1,290,000)	3.9 (3.2)	400	商業	鎌倉	駅前広場 接面
上 昇 率 順	1	1	中原(県) 5-3	新丸子東2丁目907番14	900,000 (816,000)	10.3 (13.3)	400	商業	武蔵小杉	250m
	2	5	西(県) 5-5	南幸1丁目12番4 〔南幸1-12-7〕	5,410,000 (5,040,000)	7.3 (6.3)	600	商業	横浜	150m
	3	2	中(県) 5-8	山下町154番6外	2,350,000 (2,200,000)	6.8 (7.3)	500	商業	元町・中華街	380m
	4	-	神奈川(県) 5-8	鶴屋町2丁目16番6	1,730,000 (1,620,000)	6.8 (選定替)	500	商業	横浜	150m
	5	34	相模原緑(県) 5-1	橋本2丁目341番4 〔橋本2-3-6〕	376,000 (354,000)	6.2 (2.9)	400	商業	橋本	200m
	6	10	西(県) 5-7	北幸1丁目8番4外 〔北幸1-8-4〕	3,020,000 (2,860,000)	5.6 (4.0)	800	商業	横浜	330m
	7	14	幸(県) 5-3	下平岡字稻荷耕地111番4	432,000 (410,000)	5.4 (3.8)	400	商業	鹿島田	300m
	8	3	中原(県) 5-5	下沼部字玉川向1758番7	536,000 (510,000)	5.1 (6.7)	300	近商	向河原	近接
	9	6	高津(県) 5-3	下作延2丁目252番2 〔下作延2-7-2〕	420,000 (400,000)	5.0 (5.8)	300	近商	溝の口	400m
	10	12	西(県) 5-2	高島2丁目22番8 〔高島2-14-11〕	1,690,000 (1,610,000)	5.0 (3.9)	800	商業	横浜	200m
下 落 率 順	1	2	湯河原(県) 5-1	宮上字道中371番12外	99,000 (103,000)	△3.9 (△3.7)	400	商業	湯河原	2.4km
	2	11	真鶴(県) 5-1	真鶴字三枚畑404番4外	103,000 (107,000)	△3.7 (△1.8)	200	近商	真鶴	130m
	3	1	山北(県) 5-1	山北字田中1870番6	67,400 (70,000)	△3.7 (△4.0)	400	商業	山北	150m
	4	17	二宮(県) 5-2	二宮字西浜端208番1外	218,000 (225,000)	△3.1 (△1.3)	200	近商	二宮	駅前広場 接面
	5	14	大磯(県) 5-1	国府新宿字南台105番4外	128,000 (132,000)	△3.0 (△1.5)	200	近商	二宮	1.9km
	6	3	南足柄(県) 5-1	塚原字竹ノ花2551番3	109,000 (112,000)	△2.7 (△2.6)	200	近商	塚原	140m
	7	9	平塚(県) 5-2	平塚1丁目9番6外 〔平塚1-9-21〕	198,000 (203,000)	△2.5 (△1.9)	300	近商	平塚	1km
	8	5	大井(県) 5-1	金子字根岸向114番3	119,000 (122,000)	△2.5 (△2.4)	200	準住居	相模金子	650m
	9	4	三浦(県) 5-1	南下浦町上宮田字大芝原3253番7	184,000 (188,000)	△2.1 (△2.6)	200	近商	三浦海岸	180m
	10	16	横須賀(県) 5-5	林1丁目2452番1 〔林1-23-13〕	140,000 (143,000)	△2.1 (△1.4)	300	近商	衣笠	5.5km

◆基準地別順位
(商業地)

(3) 工業地

区分	順位		基準地 番 号	所在及び地番 「住居表示」	価 格 (円/㎡)	変動率 (%)	容積率 (%)	用 途 区 分	主要駅	駅距離
	当年	前年								
上昇率 順	1	10	中(県) 9-1	かもめ町38番	84,000 (81,200)	3.4 (1.9)	200	工専	根岸	4.6km
	2	6	鶴見(県) 9-1	安善町1丁目2番8外	91,000 (88,000)	3.4 (2.3)	200	工専	安善	500m
	3	3	厚木(県) 9-1	上依知字上ノ原3014番	52,600 (51,000)	3.1 (3.0)	200	工専	本厚木	8.9km
	4	1	厚木(県) 9-2	酒井字前田3142番外	106,000 (103,000)	2.9 (3.5)	200	準工	本厚木	2.8km
	5	14	寒川(県) 9-1	倉見1913番1	56,700 (55,300)	2.5 (1.5)	200	工専	倉見	1.8km

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）

おつかれさまでした

忘年会へ行きましょう！

