

作成日：2019年7月10日

不動産市況レポート

2019年7月

■ 今月のTOPICSデータ

—令和元年分の路線価発表!4年連続で上昇、一方で相続税への影響も— 2

■ [最新版]不動産市況マンスリーデータ

- ・住宅着工戸数（総計・持ち家・貸家・分譲住宅） 3
- ・首都圏中古マンション成約状況 5
- ・首都圏新築マンション成約状況 5

■ [最新版]経済市況マンスリーデータ

- ・各種金利の推移 6
- ・物価指数の推移 7
- ・10年物国債利回りとTOPIXの推移 7



発行元 一般社団法人 住宅・不動産総合研究所

〒104-0045 東京都中央区築地1-3-4 築地ニイクラビル6階

TEL(代表):03-6264-7720 FAX:03-6264-7721

※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

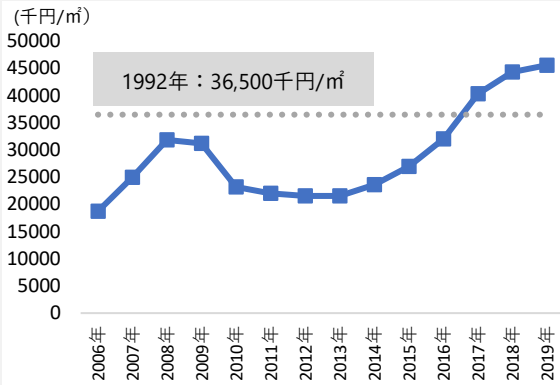
今月のTOPICSデータ

令和元年分の路線価発表!4年連続で上昇、一方で相続税への影響も

■ 都心の路線価はバブル並、バブル超のエリアも。

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2019年分の路線価（1月1日現在）を発表しました。全国約32万地点の標準宅地は18年比で1.3%のプラスとなり4年連続で上昇、上昇率はこの4年で最も高い数値となりました。

図表1：東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前の路線価の推移

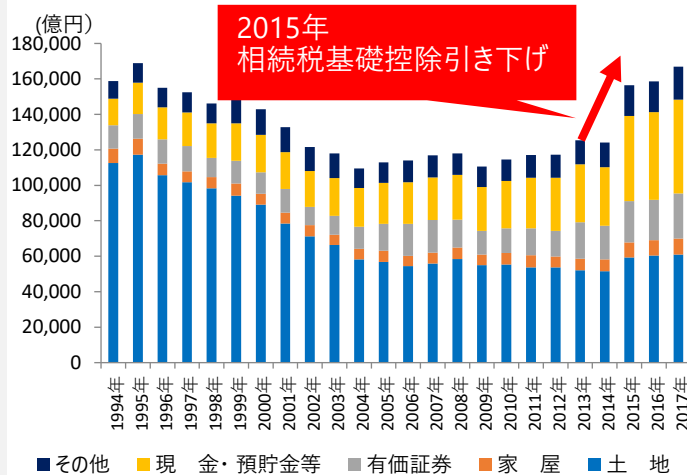


(国税庁「財産評価基準」より作成)

路線価トップは34年連続で東京都中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前。1㎡当たり4560万円の路線価は3年連続で過去最高を更新しました。これはバブル期を上回る水準です。とはいえ、昨今の価格上昇はバブル期の要因とは異なる様相です。近年は「投機」といった要素ではなく、インバウンドや再開発などによる需要増が主たる要因といえます。バブルと比較すると、実態の伴った地価上昇と言え、日本経済にとっては明るい状況と見ることが出来ます。その反面、路線価上昇は、一部の国民の皆様にとっては頭の痛い話ともなります。

■ 路線価は相続税算出の基準

図表2：相続財産金額の推移（全国）

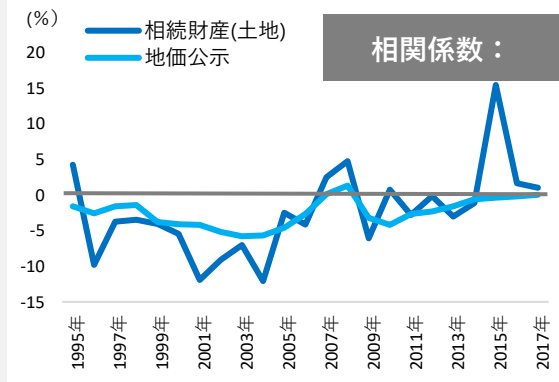


(国税庁資料より作成)

土地のまま相続した場合、路線価が上昇すると、土地の評価額もダイレクトに上がるので、相続税の対象となるだけでなく、相続税の負担も増えてしまうということになります。路線価は地価公示の8割程を目安として算出されるので、ここでは地価公示を用いて、土地に対する相続財産金額との相関を算出すると0.70と高い数値となりました。今後、地方でも都心の上昇基調が波及すると想定するならば、所有する不動産の路線価は毎年確認しておくべきと言っているのではないのでしょうか。

路線価は相続税算出の基準となる価格です。その相続税自体は、増税傾向にあり、2015年には基礎控除額がそれまでの「5000万円+1000万円×法定相続人の数」から4割減の「3000万円+600万円×法定相続人の数」に引き下げとなったため、相続税が課せられる人の数が大きく増えました。日本全国でいうと、**12人に1人**が相続税の対象となっています（2017年）。その分、相続財産の金額も増え、図表2からもそれは明らかです。

図表3：地価公示と相続財産金額（土地）の変動

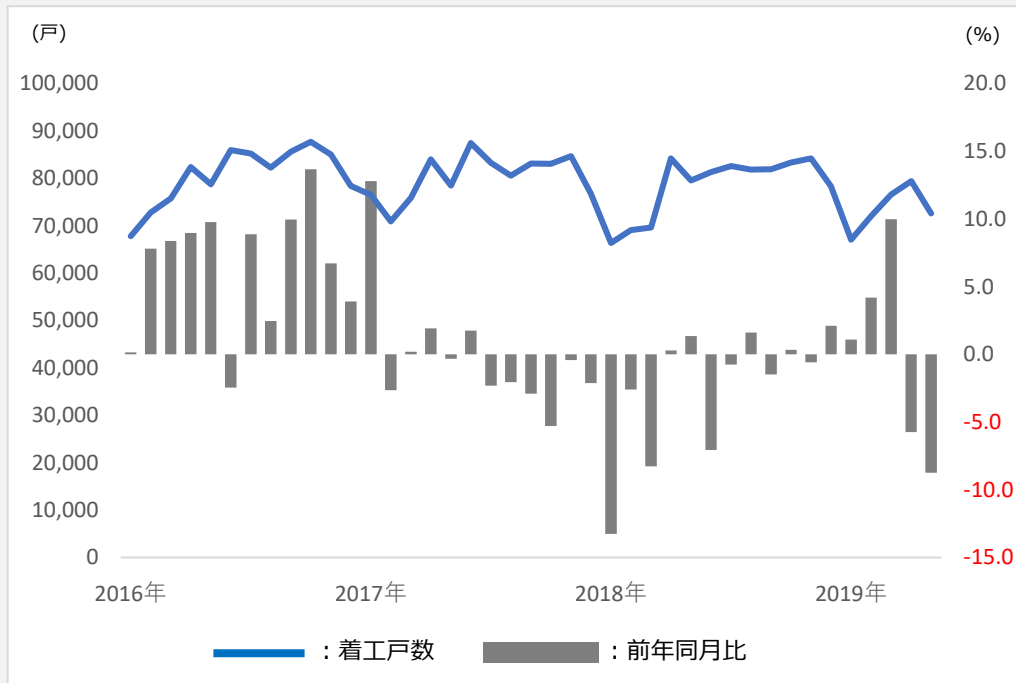


(国土交通省「地価公示」、国税庁資料より作成)

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

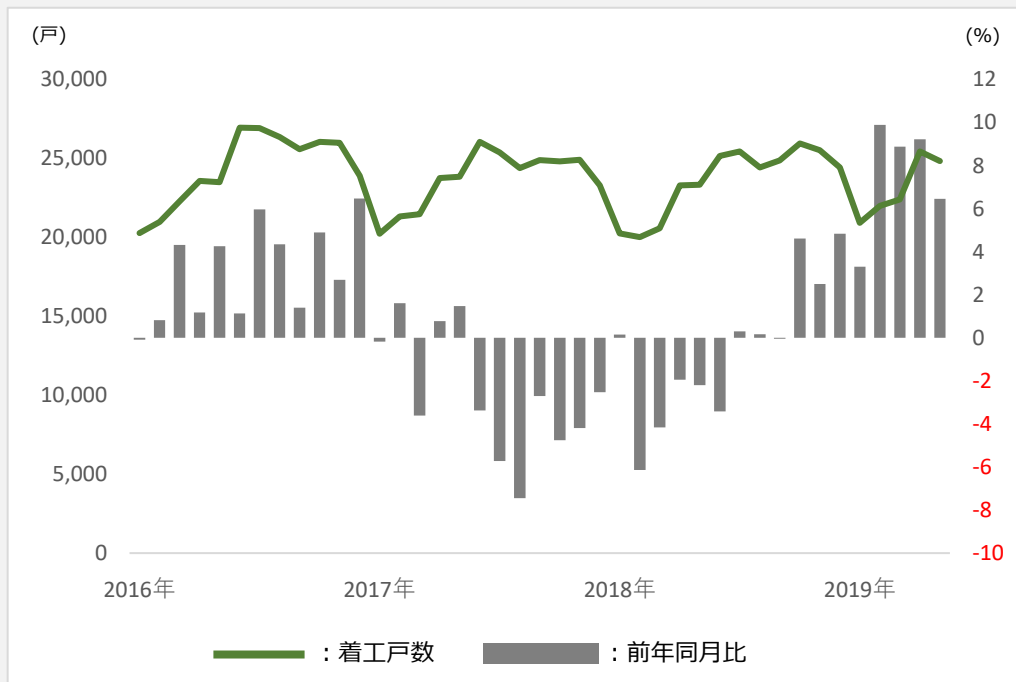
5月 度住宅着工戸数（総計） 72,581戸 前年同月比 **-8.75%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

5月 度住宅着工戸数(持ち家) 24,826戸 前年同月比 **6.45%**

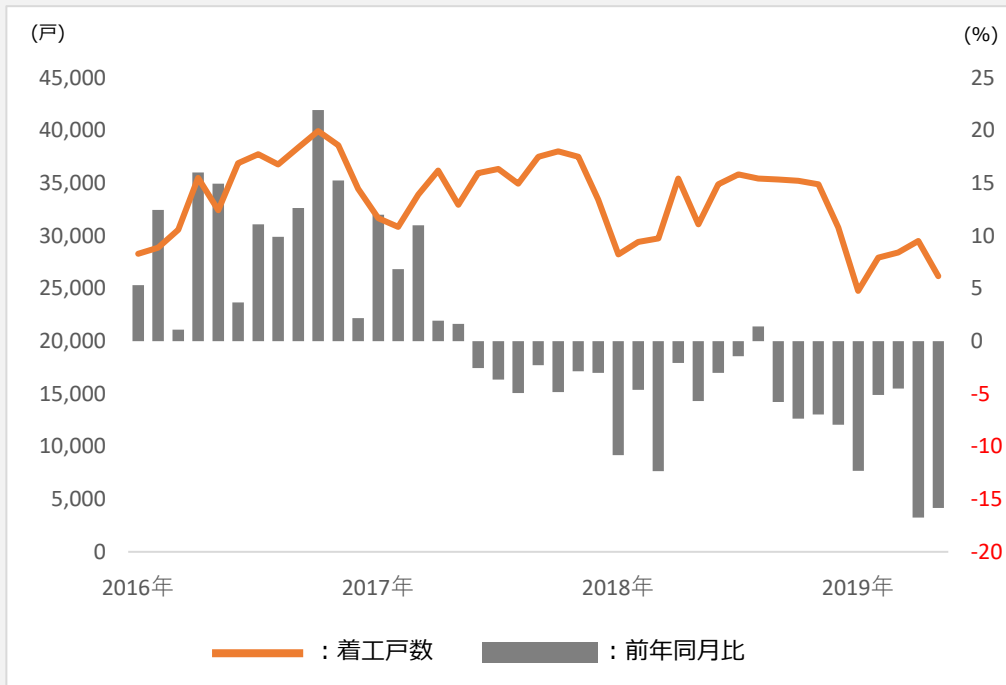


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

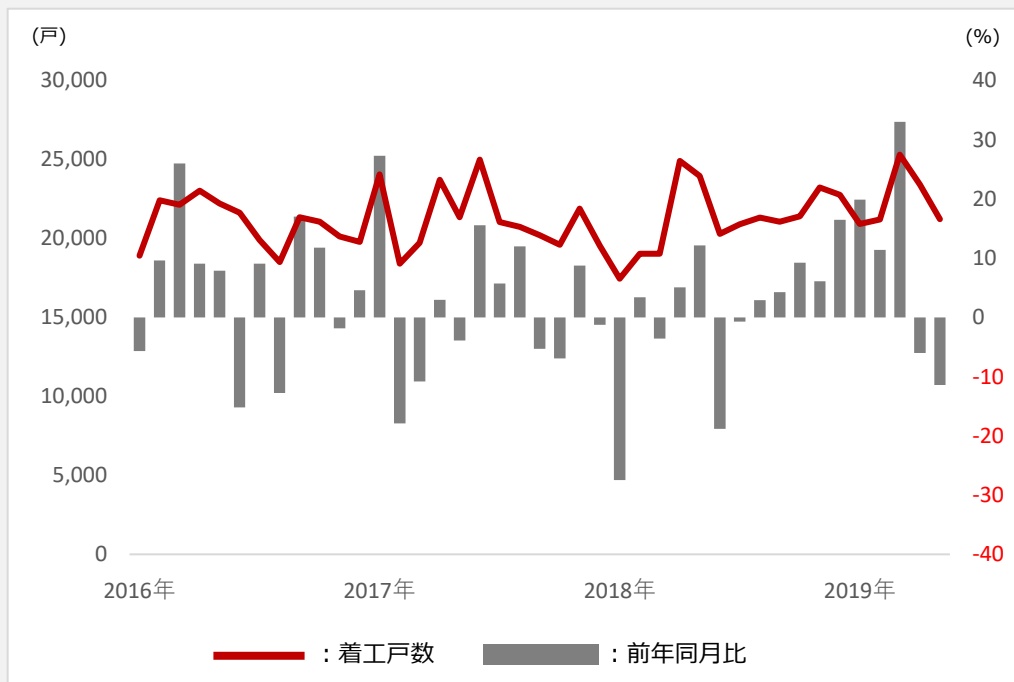
5月 度住宅着工戸数（貸家） 26,164戸 前年同月比 **-15.83%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

5月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,217戸 前年同月比 **-11.39%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

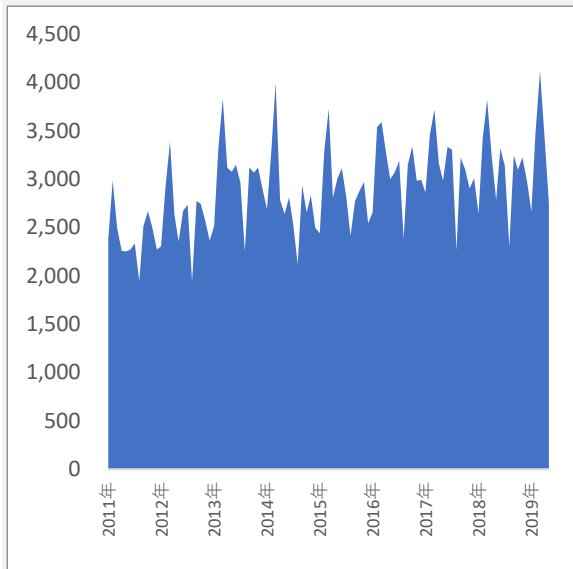
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 5月 2,749件
前年同月比 -1.29%

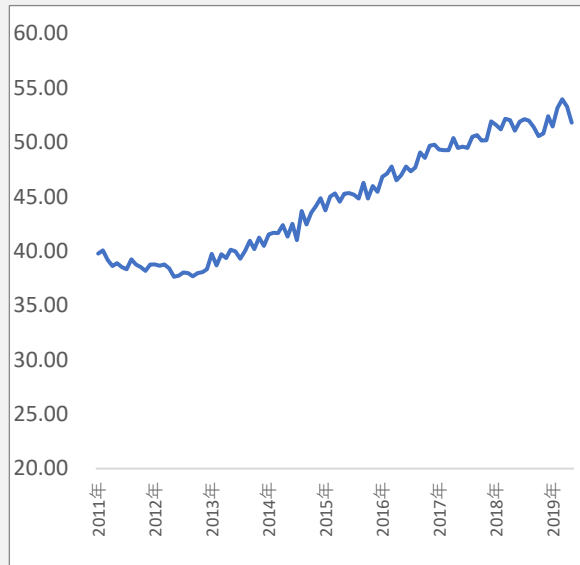
(件)



■ 成約㎡単価の推移

5月 51.80万円/㎡
前年同月比 -2.80%

(万円/㎡)



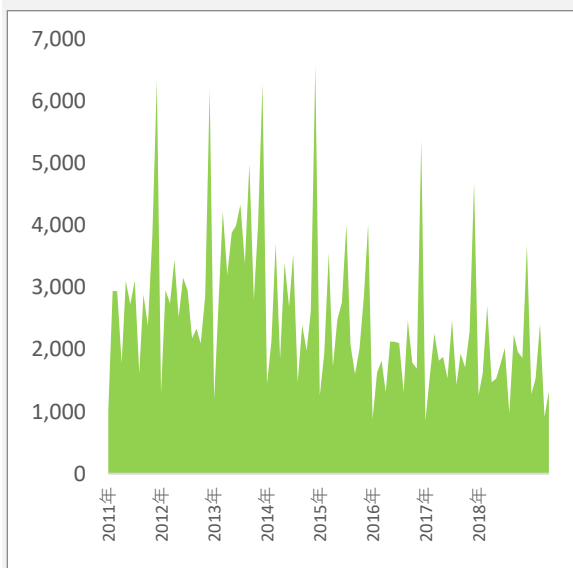
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 5月 1,323件
前年同月比 -13.64%

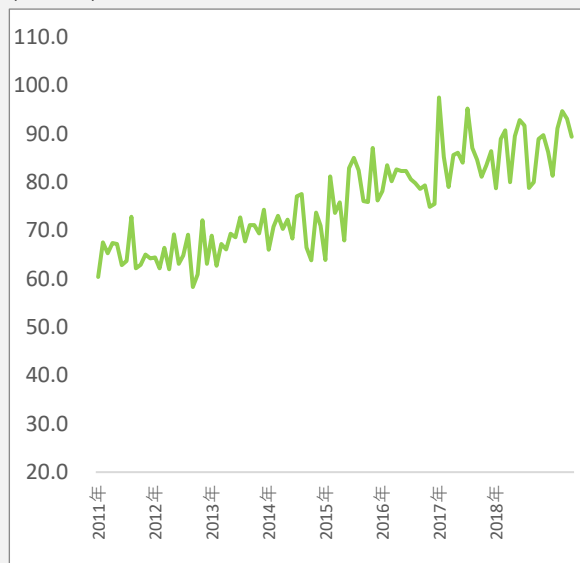
(件)



■ 成約㎡単価の推移

5月 89.40万円/㎡
前年同月比 -0.11%

(万円/㎡)

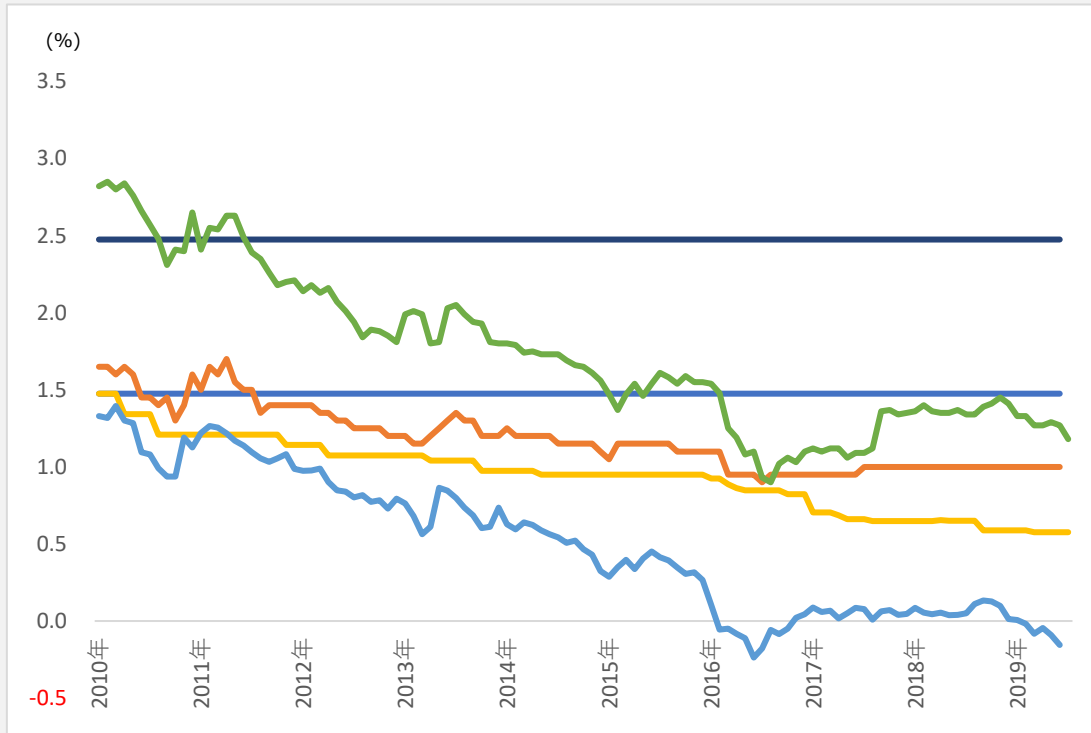


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

経済市況マンスリーデータ

各種金利の推移

	金利	前月比(ポイント)	
7月 フラット35最多金利	1.180%	↓	-0.093
7月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.576%	→	0.000
6月 10年物国債利回り(期末値)	-0.156%	↓	-0.064



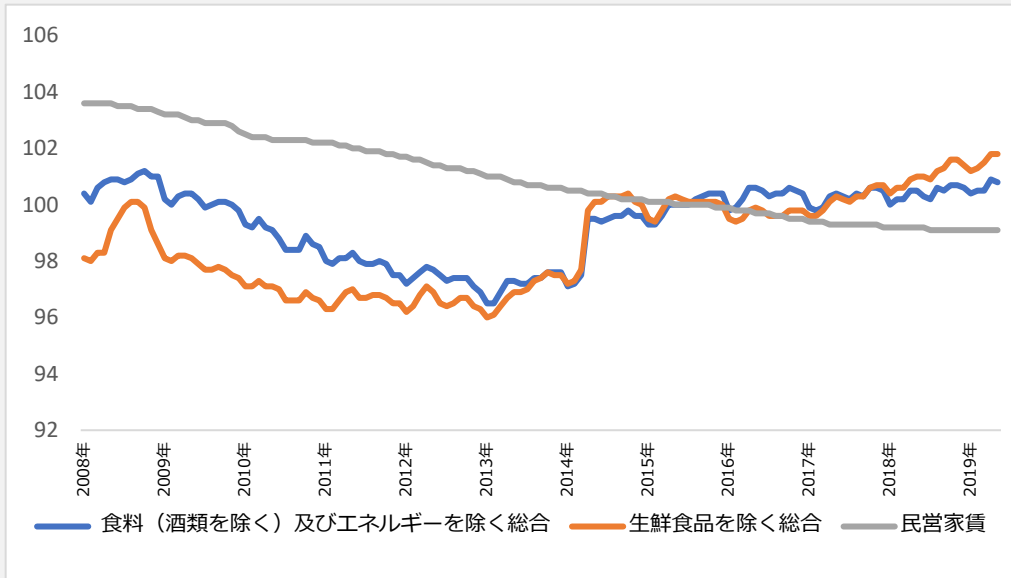
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り) (出典)日本銀行
- フラット35：取扱金融機関が提供する金利で最多金利を採用。返済期間21年以上の金利(融資金額9割以下)。(出典)住宅金融支援機構

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

	指数	前年同月比
5月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.8	0.30%
生鮮食品を除く総合	101.8	0.79%
民営家賃	99.1	-0.10%

(2015年=100)



(出典) 総務省統計局「消費者物価指数」

10年物国債利回りとTOPIXの推移



(出典) 日本銀行、東京証券取引所