



不動産売買は「千葉県税理士協同組合」提携の仲介専門会社

三井住友トラスト不動産株式会社まで



先生及びご家族様の売買

仲介
手数料

20%

相当額を割引致します。

1億円の物件を売買された場合

[規定手数料]100,000千円×3.3%+66千円=3,366,000円

割引相当額

3,366,000円×20%=**673,200円** (税込)

※割引の対象者は、先生、配偶者ならびにそれらの一親等以内のご家族になります。

お仕事関与先様の売買

受入
手数料

20%

の情報提供料をお支払い致します。

1億円の物件を売買された場合

[受入手数料]100,000千円×3.3%+66千円=3,366,000円

情報提供料

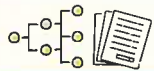
3,366,000円×20%=**673,200円** (税込)

※関与先様の割引はございません。

or

「ご売却」・「ご購入」・「お買替え」を提案できる **関与先様** はいらっしゃいませんか?

個人



相続対策



相続税納付



節税



共有物



安定収入



遊休地



マンション

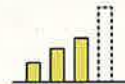


戸建



土地

法人



事業拡大



安定収入



節税



福利厚生



事業縮小・整理



遊休地



投資用



事業用

🔍 不動産診断・査定(実勢価格)承ります。

🏢 物件情報・市況データをご提供します。

●成約の際には、当社規定の仲介手数料(税込)を申し受けます。●価格査定につきましては、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産の鑑定評価ではありません。●対応エリアは、首都圏・近畿圏・名古屋地区・福岡地区・熊本地区・広島地区・岡山地区となっております。●物件によっては、お取扱いできない場合もございますので、予めご了承ください。●提携割引の適用は、「売買契約の締結まで」のお申し出が条件となります。なお、すでに三井住友トラスト不動産株式会社にてご相談済みの方はご利用いただけない場合があります。●他の割引特典と、重ねてのご使用はできませんので、予めご了承ください。●お客様にご提供いただいた個人情報は、不動産売買の仲介等取引に関する情報・サービス提供のために利用いたします。なお、弊社の「個人情報保護宣言」及び「個人情報のお取り扱いについて」の詳細は、<https://smtrc.jp>をご参照ください。●ご相談内容により、弁護士等へのご相談が必要な場合があります。※QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

【ご相談シートにご記入の上、下記番号へ送信ください。】

三井住友トラストグループ
三井住友トラスト不動産

FAX: 03-6870-3606

首都圏情報営業部

E-Mail: joei-t@smtrc.jp

担当: 大木

※ファックス以外にも、お電話・メールなどによるご相談も受け付けております。

■ 組合員・賛助会員様(連絡先)についてご記入ください

お名前	フリガナ		税理士登録番号
	ご住所 〒		
事務所	お電話 — —		メールアドレス

下記の該当する箇所に または枠内にご記入のうえお送りください。

■ 売却をお考えの場合 (おわかりになる範囲でご記入ください)

種別	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 収益・事業用不動産 <input type="checkbox"/> その他
所在	
概要	m ² (坪) 間取り
備考	その他(築年数等)

■ 購入をお考えの場合 (おおよそのご希望をご記入ください)

種別	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 収益・事業用不動産 <input type="checkbox"/> その他
お探しのエリア	
概要	m ² (坪) その他 ()
ご予算	

お客様にご提供いただいた個人情報は、不動産に関するご相談、各種ご提案等に利用いたします。

なお、弊社の「個人情報保護宣言」及び「個人情報のお取り扱いについて」の詳細は、<https://smtrc.jp/>をご参照ください。こちらでも
ご相談受付ます

をクリック

令和6年分(2024年分)の路線価からみる不動産市場 2024年8月

国税庁が、相続税や贈与税の算定基準となる2024年分(令和6年分)の路線価を公表した。

路線価は1月1日を評価時点として一年間の地価変動を考慮したうえで、国土交通省が公表する公示地価の80%程度を目途に定めている。全国平均は前年比2.3%上昇と、前年から0.8ポイント拡大して3年連続で上昇した。現在の算出方法になった2010年以降で最大の上昇率となった。大きく上昇した背景としては、23年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類が「5類」に移行し、インバウンド(訪日外国人)客が各地で活況となるなど、コロナ禍からの回復基調を鮮明に反映したこと、大都市圏を中心に各地で進む再開発があげられる。

インバウンドでは円安による消費の回復があげられる。2023年の訪日外国人数はコロナ禍前の8割まで戻っており、それに加えて一人あたりの旅行の支出額が増えている。

消費が回復してきたことで、商業施設やホテルの出店需要が増加している。テナントの需要が高まると不動産の価格が上がるため、繁華街や観光地を中心に上昇が目立っている。再開発では、福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」により地価が高騰した福岡県が全国最高の伸びとなっている。市中心部の土地が上昇したことで、割安感のある土地を求めて需要が郊外へと広がり、地価を押し上げている。コロナ禍で落ち込んだオフィス需要も回復傾向にある。企業が出社重視の姿勢に回帰するだけでなく、慢性的な人手不足を解消するための福利厚生の一環で、好条件のオフィスへ移転する流れが続いている。

■路線価の対前年変動率(変動率は%、▲はマイナス)

	2024年分	2023年分		2024年分	2023年分		2024年分	2023年分
1 福岡県	5.8	4.5	17 石川県	1.4	1.1	32 高知県	▲0.1	▲0.3
2 沖縄県	5.6	3.6	18 兵庫県	1.2	0.5	34 栃木県	▲0.2	▲0.1
3 東京都	5.3	3.2	19 秋田県	0.9	0.2	34 山梨県	▲0.2	▲0.6
4 北海道	5.2	6.8	19 福島県	0.9	0.4	34 岐阜県	▲0.2	▲0.5
5 宮城県	5.1	4.4	21 長崎県	0.8	0.6	34 奈良県	▲0.2	▲0.2
6 千葉県	4.0	2.4	22 茨城県	0.7	0.4	34 鳥取県	▲0.2	▲0.3
7 神奈川県	3.6	2.0	23 岩手県	0.6	0.1	39 香川県	▲0.3	▲0.6
8 愛知県	3.2	2.6	23 山口県	0.6	0.4	40 徳島県	▲0.4	▲0.7
9 大阪府	3.1	1.4	25 長野県	0.4	0.0	41 群馬県	▲0.5	▲0.7
10 佐賀県	2.7	1.9	26 山形県	0.3	0.2	41 新潟県	▲0.5	▲0.6
10 熊本県	2.7	2.3	27 滋賀県	0.2	0.0	41 福井県	▲0.5	▲1.0
12 京都府	2.4	1.3	28 三重県	0.1	▲0.4	44 富山県	▲0.7	▲0.1
12 広島県	2.4	1.4	28 宮崎県	0.1	▲0.2	44 鹿児島県	▲0.7	▲0.2
14 埼玉県	2.1	1.6	30 青森県	0.0	▲0.3	46 愛媛県	▲0.8	▲0.9
15 大分県	1.8	0.7	30 静岡県	0.0	▲0.3	47 和歌山県	▲1.0	▲1.2
16 岡山県	1.7	1.3	32 島根県	▲0.1	▲0.2			

- 首都圏
東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県
- 近畿圏
大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県
- 中部圏
愛知県・岐阜県・三重県・静岡県
- 九州・沖縄圏
福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県
- 地方圏

◆今回の路線価の主なポイント

■全国平均は前年比2.3%上昇と、3年連続で上昇した。

現在の算出方法になった2010年以降で最大の上昇率となり、はじめて2%を超えた。

■都道府県単位の傾向

①29都道府県で上昇、上昇率トップは福岡県の5.8%。

②福岡県、沖縄県、東京都、北海道、宮城県は伸び率が5%を超える。

③三大都市圏のほか九州・沖縄圏の県の上昇が目立つ。下落率のトップは和歌山県の▲1.0%。

■都市単位の傾向

①37都市で上昇、上昇率トップは千葉市の14.9%。

②首都圏、近畿圏、政令指定都市の上昇が目立つ。

③千葉市、さいたま市は伸び率が10%を超えた。

※本コンテンツの内容は、信頼できると考えられる記載時点での情報に基づき作成しておりますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。

※今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。また、法律・税務・会計上の取扱いを助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※情報提供：株式会社東京カンテイ・監修／三井住友トラスト不動産企画部



<https://smtrc.jp/>

三井住友トラスト不動産株式会社

首都圏情報営業部

お問い合わせは下記番号まで

0120-963-301

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3丁目11番地1 NMF竹橋ビル7階
TEL.03-6870-3605 FAX.03-6870-3606 E-mail joei-t@smtrc.jp



都道府県庁所在都市の最高路線価と首都圏の動向

都道府県庁所在都市の最高路線価の「価額」上位・下位5地点

m単価：単位千円（変動率は%、▲はマイナス）

上位5地点							下位5地点								
順位	県名	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価		最高路線価の対前年変動率		順位	県名	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価		最高路線価の対前年変動率	
				令和6年分	令和5年分	令和6年分	令和5年分					令和6年分	令和5年分		
1	東京	東京	東京都中央区銀座5丁目銀座中央通り	44,240	42,720	3.6	1.1	1	鳥取	鳥取	鳥取市栄町若桜街道通り	94	97	▲3.1	▲3.0
2	大阪	大阪	大阪市北区角田町御堂筋	20,240	19,200	5.4	1.3	2	秋田	秋田	秋田市中通2丁目秋田駅前通り	135	130	3.8	4.0
3	神奈川	横浜	横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口パスターミナル前通り	16,960	16,800	1.0	1.4	3	群馬	前橋	前橋市本町2丁目本町通り	135	130	3.8	0.0
4	愛知	名古屋	名古屋市中村区名駅1丁目名駅通り	12,880	12,800	0.6	2.6	4	鳥根	松江	松江市朝日町駅通り	140	140	0.0	0.0
5	福岡	福岡	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	9,440	9,040	4.4	2.7	5	山口	山口	山口市小郡黄金町山口阿知須宇部線通り	145	145	0.0	0.0

【東京都】東京都の平均変動率は前年比5.3%上昇で、3年連続の上昇。上昇率も前年から2.1ポイント拡大。

都内の比較可能な46地点のうち45地点で上昇し、1地点が横ばい、下落した地点は前年に続きゼロ。最高地点の上昇率は浅草の雷門通りで、前年比16.7%上昇とトップ。インバウンド需要の回復が押し上げ要因。2位は昨年1位だった北千住駅西口駅前広場通り（前年比15.1%上昇）、3位は中野駅北口駅前広場前（前年比13.2%上昇）、交通利便性の高い地域とタワーマンション建設などの再開発エリアで上昇が目立つ。

①路線価の都内1位は銀座中央通りの鳩居堂前。39年連続トップで4,424万円/m²。葉書1枚の面積で65.5万円。

②路線価の都内2位は渋谷駅側通り。3位は新宿通りで、渋谷の最高路線価が新宿を上回ったのは初めて。

③多摩地域の最高路線価は吉祥寺駅前のサンロード。武蔵野市が首位になるのは05年以来19年ぶり。



【神奈川県】神奈川県内は前年比3.6%上昇で、3年連続の上昇。税務署管内ごとの最高路線価は18地点すべてで上昇。

東急東横線との相互直通で利便性の高まった相鉄線二俣川駅前や鎌倉駅前、横浜駅前での上昇が目立つ。横浜駅に直結する複合施設「ザ・ヨコハマフロント」が開業するなど大規模な再開発が続く。2021年に大規模複合施設が開業した本厚木駅近くも前年比11.9%上昇と若い世代に人気があり、昨年に続き大幅に上昇した。



【埼玉県】埼玉県内は前年比2.1%上昇で、3年連続の上昇。

さいたま市の大宮駅西口駅前ロータリーが前年比11.4%上昇で最も路線価が高い。大宮駅は新幹線の停車駅に加えて、西口の再開発が好影響をもたらしている。浦和駅西口駅前ロータリー（同市）も前年比10.0%上昇した。東京へのアクセスの良さからマンションなどの住宅需要が高まる。



【千葉県】千葉県内は前年比4.0%上昇で、11年連続の上昇。

上昇率も全国6番目の高さだった。特に交通利便性が高い県北西部の伸びが目立つ。津田沼パルコ跡地の「ぶらり東通り（前年比15.4%上昇）」「本八幡駅前通り（前年比13.4%上昇）」「船橋駅前通り（前年比10.2%上昇）」と商業施設が充実したエリアの上昇が目立つ。



*本コンテンツの内容は、信頼できると考えられる記載時点での情報に基づき作成しておりますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。
*今後の見直し、予測、推計等は将来を保障するものではありません。また、法律・税務・会計上の取扱いを助言、推奨もしくは保証するものではありません。
*情報提供：株式会社東京カンテイ・監修/三井住友トラスト不動産企画部 *写真提供：ピクスタ

三井住友信託銀行グループ
三井住友トラスト不動産

https://smtrc.jp/

三井住友トラスト不動産株式会社

お問い合わせは下記番号まで

首都圏情報営業部

0120-963-301

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3丁目11番地1 NMF竹橋ビル7階
TEL.03-6870-3605 FAX.03-6870-3606 E-mail joei-t@smtrc.jp

国土交通大臣免許(10)第3397号・(一社)不動産協会会員・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

お問い合わせはこちら



東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

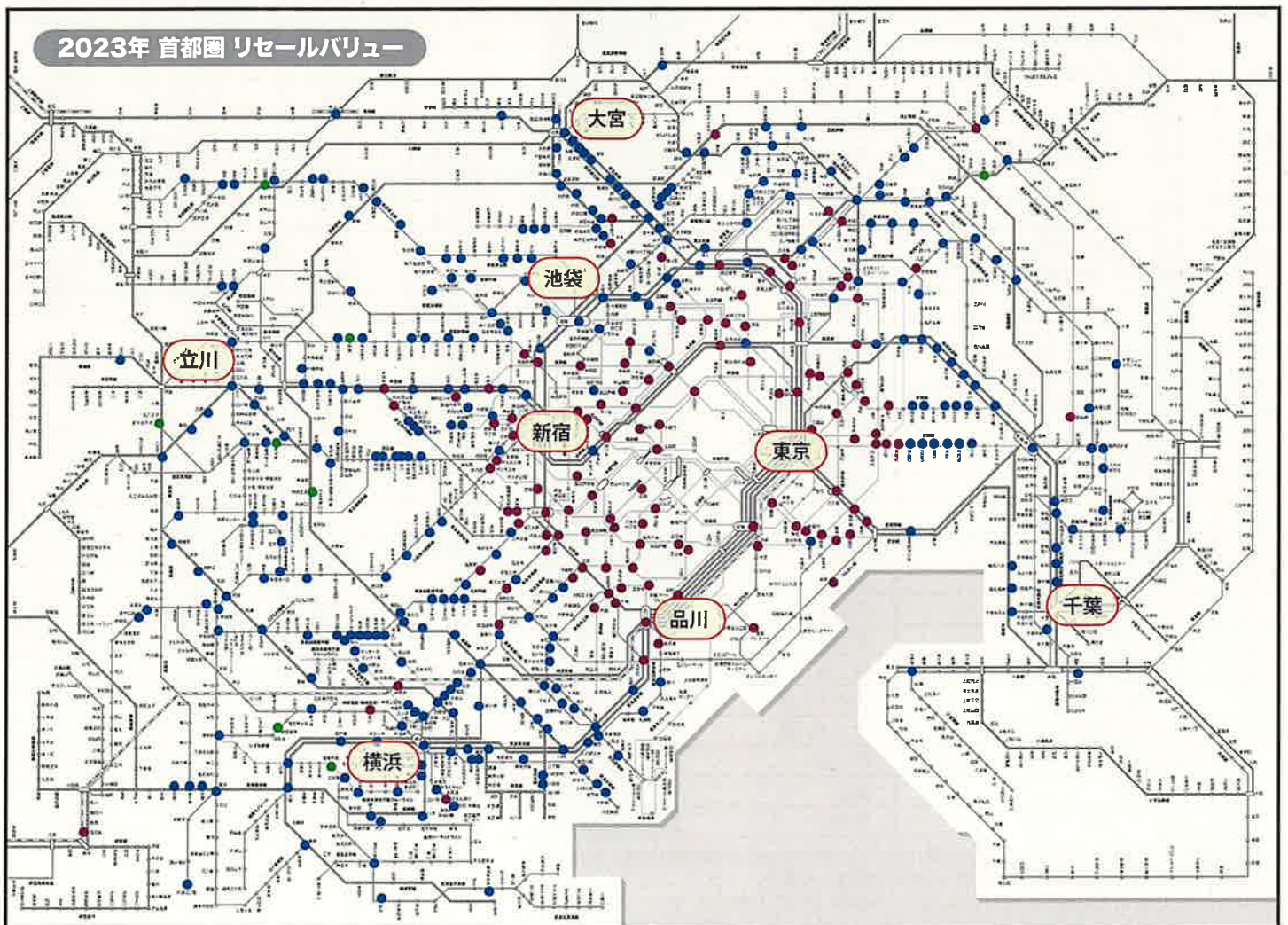
2023年のリセールバリュー最高駅は「新御茶ノ水」の295.5%

対象445駅のうち8駅で200%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は121駅を数える

首都圏平均は139.5% 今回は資産価値が1割以上目減りした駅もゼロに

首都圏においてリセールバリューが算出可能だった駅は445駅で、その平均値は139.5%となった。対象物件が分譲された2013年前後は価格高騰局面に入って間もない時期で、新築マンションの販売価格は直近に比べてかなり割安感が強かった。それに対して、現在の中古マンション市場では世界各地の紛争による物価高や各国との金融政策の違いに起因した歴史的な円安によって海外からの投資マネーが流入しやすくなったことなどを背景に新築マンションに連られる形で中古マンションの価格水準も押し上がっており、最近では一般勤労者の実需ニーズが中心の東京都下や周辺3県の近郊～郊外エリアでも新築分譲時の販売価格を上回ることが常態化してきている。

主要駅におけるリセールバリューを色分けした路線図を見ると、リセールバリューが150%以上を示す紫色の駅(=新築分譲時に比べて1.5倍以上の価格で中古流通している駅)は東京都心部に位置するJR山手線エリアに多く分布している。また、昨年に比べるとJR山手線エリアの北側や湾岸エリア、城南～城西エリアや城東エリアでその数を増やしている。一方、新築分譲時よりも資産価値が目減りしている駅は東京都下や周辺3県の遠隔地に散見される程度しかなく、築後10年が経過した割には目減りの度合いも1割弱に留まっている。



凡例

対象445駅
平均値: 139.5%

- | | | | |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| ● 150%以上 | …121駅 (シェア27.8%) | ● 80%以上90%未満 | …0駅 (シェア0.0%) |
| ● 100%以上150%未満 | …316駅 (シェア71.0%) | ● 70%以上80%未満 | …0駅 (シェア0.0%) |
| ● 90%以上100%未満 | …8駅 (シェア1.8%) | ● 70%未満 | …0駅 (シェア0.0%) |

※本コンテンツの内容は、記事記載時点の情報に基づき作成されております。(情報提供:株式会社東京カンテイ・監修/三井住友トラスト不動産 企画部)



◆上位駅のうち「六本木一丁目」を含む港区が最多で12駅に微増、次点の千代田区も7駅に増加

2023年に最もリセールバリューが高かった駅は東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」の295.5%で、築10年中古流通時のマンション価格が新築分譲時に比べて3倍近くまで値上がりしていた計算となる。

対象物件は大手ゼネコンが施工した41階建ての駅近大規模タワーマンションのみで、中古流通している住戸の所在階が全て20階以上ということもあり、築後10年を経た現在の中古流通価格は坪1,200万円を優に超えている。ただし、この数値に関しては個別のバイアスが大きく影響していることも加味する必要がある。ランキング上位30駅の内訳を見ると、海外の投資家や富裕層からもニーズを集める港区が最多の12駅、次点以降は番町をはじめ国内の富裕層から高い人気を集める高級住宅地が存在する千代田区(7駅)や駅前再開発によって街のポテンシャルが向上した渋谷区(5駅)となっている。なお、前回東京23区以外の駅としてランクインしていた「片瀬江ノ島」や「桜木町」は今回リセールバリューの低下に伴って大幅に順位を落としており、それらに取って代わる形で東京オリンピックを契機に再開発が推し進められている「築地」や「国立競技場」がランクインして東京23区の駅が上位を独占する結果となった。

首都圏 駅別 築10年中古マンションのリセールバリューランキング 2023

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	平均坪単価(万円)		相場坪賃料(円/月)	表面利回り
				新築分譲時	中古流通時		
1	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	295.5%	424.8	1,255.2	20,095	5.68%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	265.7%	479.6	1,274.2	20,304	5.08%
3	JR総武線	飯田橋	223.1%	393.8	878.4	16,120	4.91%
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	212.6%	391.2	831.6	17,785	5.46%
5	都営地下鉄三田線	芝公園	207.1%	362.1	749.9	16,699	5.53%
6	東急東横線	代官山	205.3%	463.7	952.1	18,465	4.78%
7	東京メトロ千代田線	乃木坂	204.5%	376.9	770.7	15,837	5.04%
8	東京メトロ南北線	麻布十番	200.7%	372.2	747.1	20,305	6.55%
9	東京メトロ日比谷線	築地	195.5%	288.2	563.4	13,280	5.53%
10	東京メトロ有楽町線	麴町	194.8%	334.9	652.3	15,854	5.68%
11	東京メトロ千代田線	赤坂	194.2%	419.2	814.2	17,872	5.12%
12	東京メトロ銀座線	三越前	193.8%	292.4	566.8	13,541	5.56%
13	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	193.8%	446.6	865.3	16,727	4.49%
14	東京メトロ日比谷線	六本木	193.4%	383.8	742.1	19,014	5.94%
15	東京メトロ日比谷線	神谷町	193.2%	378.6	731.3	20,984	6.65%
16	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	191.7%	379.5	727.4	—	—
17	JR山手線	渋谷	189.4%	370.1	701.0	18,025	5.84%
18	都営地下鉄三田線	白金台	187.6%	390.8	733.1	16,365	5.03%
19	JR山手線	御徒町	185.2%	241.8	447.9	11,730	5.82%
20	東京メトロ日比谷線	広尾	184.9%	405.3	749.4	16,336	4.84%
21	東京メトロ東西線	九段下	184.7%	316.2	584.1	16,736	6.35%
22	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	184.5%	304.7	562.3	14,336	5.65%
23	東京メトロ銀座線	外苑前	181.9%	367.3	668.1	18,433	6.02%
24	JR山手線	五反田	180.5%	309.4	558.6	14,342	5.56%
25	JR山手線	恵比寿	180.3%	373.6	673.7	17,462	5.61%
26	小田急小田原線	代々木上原	179.8%	409.2	735.8	15,616	4.58%
27	小田急小田原線	代々木八幡	179.6%	348.5	625.8	12,810	4.41%
28	JR総武線	市ヶ谷	179.3%	386.8	693.5	16,549	5.13%
29	JR山手線	品川	179.2%	271.9	487.2	13,843	6.11%
30	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	178.5%	297.6	531.3	14,065	5.67%

※相場坪賃料は、最寄駅から徒歩10分以内で築10年~20年の物件からの募集賃料を基に集計

※表面利回りは、「新築分譲時の平均坪単価」と「相場坪賃料」から算出

※リセールバリューが同値の場合は、小数点第2位以下を参照し順位に反映している

2024年7月

●中古マンションのリセールバリュー(価格維持率)について

竣工から10年間で経過した分譲マンション(本調査ではサンプル数を確保するために築後9年~11年の物件)のうち、現在中古流通している物件を抽出し、分譲当時の価格と現在の価格から算出した指数。

$$\text{リセールバリュー(\%)} = \text{中古流通時の価格} \div \text{新築分譲時の価格} \times 100$$

なお、専有面積30㎡未満、事務所・店舗用のユニットは集計から除外している。また、駅毎で数値を算出するにあたっては一定以上のサンプル数を有する駅に限って掲出している。

※本コンテンツの内容は、記事記載時点の情報に基づき作成されております。(情報提供:株式会社東京カンテイ・監修/三井住友トラスト不動産 企画部)



三井住友信託銀行グループ

三井住友トラスト不動産

<https://smtrc.jp/>

三井住友トラスト不動産株式会社

お問い合わせは下記番号まで

首都圏情報営業部

0120-963-301

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3丁目11番地1 NMF竹橋ビル7階

TEL.03-6870-3605 FAX.03-6870-3606 E-mail joei-t@smtrc.jp

国土交通大臣免許(10)第3397号・(一社)不動産協会会員・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

お問い合わせはこちら

