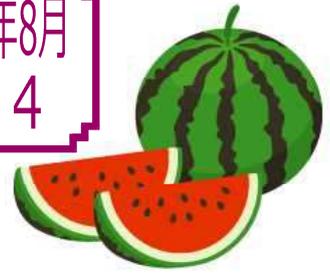


# KN グローカルリサーチレポート

2016年8月  
No.4



暑い日が続きますが、いかがお過ごしですか。

## 【路線価とその推移】

先月、国税庁より平成28年の路線価が発表されました。路線価は、市街地の道路に面する土地の1m<sup>2</sup>当たりの評価額で、相続税や贈与税の算出基準となります。

路線価の推移を見ると、全国的に、バブル経済絶頂期の平成2年(1990年)~3年前後に最高価格を付け、平成3年(1991年)~5年のバブル崩壊期を経て下落が続き、平成17年(2005年)~18年頃に底値となり、上昇に転じました。しかし、平成20年(2008年)9月のリーマンショックで再び下落し、地価の低迷が続いています。昨年から今年が底値のようで、7月1日の夕刊には、全国平均では「路線価8年ぶりに上昇」との見出しでしたが、静岡県の平均は8年連続で下落しています。

## 【浜松駅前通り】

浜松市の平成28年の路線価のうち、最高地点は「浜松市中区砂山町・浜松駅前通り」で、1m<sup>2</sup>当たり940,000円(坪約310万円)と昨年と同じ金額です。

表は「浜松駅前通り」の価格の推移です。平成4年に坪約1,680万円だったのですね。



浜松駅前通り(赤ラインの部分)

### ■「浜松駅前通り」の価格推移

年	万円(m <sup>2</sup> )	万円(坪)
H 3	419	1,385
H 4	508	1,679
H18	69	228
H21	106	350
H23	93	307
H28	94	310

国税局「路線価図」より

## 【不動産価格は地域の経済活動を反映する】

昨年からの1年間、日本全国で最も上昇した地域は、外国人スキー客で賑わう「ニセコ高原」でした。この事からも「どのような政策で地域の活性化を図っていくか」。『地域の舵取り』が大変重要な時代になってきました。

今後の浜松地域の地価はどうなるのでしょうか？ 浜松市も既に人口が減少しており、また、空き家が目立ってきました。浜松市の地価は、上昇する地域と、そうでない地域との二極化が進むと予想されます。

先日、「浜松市都市計画マスタープラン・増補版」が発表され、今後、①「災害に強い都市作り」、②「市街地における居住と都市機能の誘導」、③「都市活力の維持・向上」、の政策が推進されます。ご一読下いただき、路線価の動向予測の参考にして下さい。

## 【相続対策は路線価から】

昨年1月に相続税法が改正され、相続税の非課税枠が縮小されました。是非、インターネットで路線価を調べ(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>)、不動産以外の課税財産を加えて、相続税を試算してみてください。相続対策のご相談も、お気軽にどうぞ。

\*\*\*\*\*~~ バンコクの風 ~~\*\*\*\*\*

タイに来て、初めてコンビニで緑茶を買った日、漫画のように思わず吹き出してしまいました。

緑茶なのに、甘い。。

タイでは基本的に緑茶に砂糖を入れる習慣があるようです。暑い地域ですから、甘いものを多くするのは分かりますが、緑茶に砂糖とは想像していませんでした。

そればかりか、レモン味、ライチ味の緑茶もあります。

お土産に一つどうでしょうか。(バンコク・影山)



リーンスタートアップ ④ ビジネスモデルキャンバス(BMC)ーその3

ビジネスモデル・キャンバス

ビジネスモデルの9つの構成要素のうち、VP から右側がマーケットの分析であるのに対して、左側は自社サイドの分析となる。

⑥「KA(キーアクティビティ)は主要活動で、自社として何をしなければならないのか」、そのために⑦「KR(キーリソース)必要となる経営資源は何か？」を具体的に書き出す。例えば、ホームページでの通販を考えた場合、「KA はサイトの運営」となり、「KR はサーバーや顧客データベース、web 管理者等」となる。⑧「KP(キーパートナー)は誰と組む必要があるのか？」で、例えば、自分たちで賄えないもの、賄わない方がよいもの等である。最後に⑨「CS(コストストラクチャー)費用で、KA、KR、KP のコスト=人件費や設備投資等はいくらになるのか」分析する。当然、CS < CR となっていなければならない。

KP パートナー	KA 主要活動	VP 価値提案	CR 顧客関係	CS 顧客 セグメント
	KR リソース		CH チャネル	
C\$ コスト構造		R\$ 収益の流れ		



ポイントは、頭の中にある考えをキャンバスに具体的に書くこと、顧客が複数いる時はその顧客ごとに書くこと、各要素が結びついていて全体としてストーリーになっていること等である。文字だけでは無く「絵」で表現することも重要である。(次回に続く)

執筆 = 西川公一郎：元浜松市議会議員、防災士  
 (公社)子どもの発達科学研究所 事務局長  
 (一財)日本総合研究所 客員研究員  
 浜松市中区 在住 ko-ichi@24kawa.org