

平成 28 年 路線価について

今回の豆知識は、平成 28 年 7 月 1 日に公表された平成 28 年度路線価について取り上げたいと思います。

路線価とは、道路(路線)に面する 宅地 1㎡あたりの評価額で、相続、遺贈又は贈与により取得した財産にかかる相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用されます。国税庁のホームページで閲覧可能です(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>)。今回は国税庁が公表した、全国、大阪府、京都府、滋賀県の路線価の概要について見ていきます。

【全国の概要】

全国平均は 8 年ぶりに上昇に転じました。これは、外国人旅行者が増加し、インバウンド消費が地方にも波及したことによるものと思われます。

都道府県庁所在都市の最高路線価は、東京の銀座 5 丁目中央通の路線価が 3,200 万円と 31 年連続で日本一となりました。また、対前年変動率の上昇が一番大きかったのは、大阪市北区の御堂筋で 22.1%でした。

下の表は、全国の最高路線価の推移ですが、東京を 100 とした場合の他の都市との格差率を見てみると、東京一極集中が進んでいるのが明白です。

最高路線価の推移

	平 4	格差率	平 14	格差率	平 20	格差率	平 28	格差率
札幌	11440	31.3	1810	15.1	2940	9.2	3120	9.8
青森	1280		460		230		155	0.5
盛岡	1390		570		380		235	0.7
仙台	9880		1770		2600		1980	6.2
秋田	1400		610		205		125	0.4
山形	1210		430		225		165	0.5
福島	2260		400		205		160	0.5
水戸	2720		740		360		240	0.8
宇都宮	3650		800		380		280	0.9
前橋	2120		440		180		130	0.4
さいたま	6320		2180		2690		2760	8.6
新潟	3330		860		550		440	1.4
長野	2680		710		400		285	0.9
千葉	9080		1500		1740		1120	3.5
東京	36500	100.0	12000	100.0	31840	100.0	32000	100.0
横浜	18040	49.4	3520	29.3	7280	22.9	7810	24.4
甲府	3150		790		320		250	0.8
富山	2470		740		460		460	1.4
金沢	4460	12.2	890	7.4	530	1.7	670	2.1

福井	2320		670		320		265	0.8
岐阜	4240		620		460		430	1.3
静岡	5770		1300		1310		1140	3.6
名古屋	19420	53.2	3450	28.8	7600	23.9	8400	26.3
津	820		295		200		195	0.6
大津	1480		280		270		250	0.8
京都	19400	53.2	1810	15.1	3100	9.7	3250	10.2
大阪	26800	73.4	4080	34.0	9600	30.2	10160	31.8
神戸	19100	52.3	2200	18.3	2830	8.9	2800	8.8
奈良	3410		720		530		540	1.7
和歌山	2320		560		430		360	1.1
鳥取	950		470		200		110	0.3
松江	860		520		220		135	0.4
岡山	7160		1180		1140		1110	3.5
広島	10720	29.4	2040	17.0	2140	6.7	2300	7.2
山口	280		220		190		145	0.5
徳島	2940		950		460		295	0.9
高松	4450		820		440		310	1
松山	3510		830		760		610	1.9
高知	2480		720		310		205	0.6
福岡	13200	36.2	3140	26.2	6290	19.8	5600	17.5
佐賀	1280		370		220		160	0.5
長崎	6510		1360		900		730	2.3
熊本	5800		1820		1640		1190	3.7
大分	3200		780		580		380	1.2
宮崎	1920		620		340		230	0.7
鹿児島	4880	13.4	1140	9.5	880	2.8	810	2.5
那覇	3080		690		580		630	2

1992年(平成 4)…路線価でのバブルピーク、2002年(平成 14)…バブル崩壊後、2008年(平成 20)…最近の大都市でのピーク、2016年(平成 28)の都道府県別最高路線価(単価は1㎡あたりで千円)

平成 4 年は、札幌 31.3、横浜 49.4、名古屋 53.2、京都 53.2、大阪 73.4、神戸 52.3、広島 29.4、福岡 36.2 と格差率は 30%～75%でしたが、バブル崩壊後の平成 14 年は札幌 15.1、横浜 29.3、名古屋 28.8、京都 15.1、大阪 34.0、神戸 18.3、広島 17.0、福岡 26.2 と平成 4 年の半分以下になりました。また、ファンドバブルと言われた平成 20 年は札幌 9.2、横浜 22.9、名古屋 23.9、京都 9.7、大阪 30.2、神戸 8.9、広島 6.7、福岡 19.8 と 10%を下回る地域が増加し、平成 28 年は札幌 9.8、横浜 24.4、名古屋 26.3、京都 10.2、大阪 31.8、神戸 8.8、広島 7.2、福岡 17.5 と横浜、名古屋も 30%を切り、東京一極集中の進行が明白になってきています。

●都道府県庁所在都市の最高路線価順位

順位	所在地	路線価(千円/㎡)
1	東京都中央区銀座 5 丁目(銀座中央通)	32,000
2	大阪市北区角田町(御堂筋)	10,160
3	名古屋市中村区名駅 1 丁目(名駅通り)	8,400
4	横浜市西区南幸 1 丁目(横浜駅西口バスターミナル前通り)	7,810
5	福岡市中央区天神 2 丁目(渡辺通り)	5,600

●都道府県庁所在都市の対前年変動率順位

順位	所在地	変動率(%)
1	大阪市北区角田町(御堂筋)	22.1
2	東京都中央区銀座 5 丁目(銀座中央通)	18.7
3	京都市下京区御旅町(四条通)	16.9
4	名古屋市中村区名駅 1 丁目(名駅通り)	14.1
5	金沢市堀川新町(金沢駅東広場通り)	13.6

【大阪府の概要】

大阪府内 31 税務署管内の最高路線価は次の通りです。

	所在地	2016 年	2015 年	変動率
大阪福島	大阪市福島区福島 5 丁目(なにわ筋)	820	700	17.1
西	大阪市西区江戸堀 1 丁目(四つ橋筋)	1520	1340	13.4
港	大阪市港区弁天 1 丁目(中央大通)	430	420	2.4
天王寺	大阪市天王寺区悲田院町(谷町筋)	1570	1320	18.9
浪速	大阪市浪速区難波中 2 丁目(市道浪速区第 9033 号線)	910	800	13.8
西淀川	大阪市西淀川区柏里 3 丁目(JR 塚本駅前)	255	255	0.0
東成	大阪市東成区東小橋 3 丁目(府道大阪牧岡奈良線)	420	410	2.4
生野	大阪市生野区生野西 2 丁目(国道 25 号線)	265	260	1.9
旭	大阪市都島区東野田町 2(京阪京橋駅前)	720	680	5.9
城東	大阪市城東区森之宮 1 丁目(中央大通)	400	380	5.3
阿倍野	大阪市阿倍野区阿倍野筋 1 丁目(あべの筋)	2360	2050	15.1
住吉	大阪市住吉区苅田 7 丁目(あびこ筋)	390	370	5.4
東住吉	大阪市東住吉区駒川 5 丁目(駒川商店街)	340	340	0.0
西成	大阪市西成区花園南 1 丁目(国道 26 号線)	265	260	1.9
東淀川	大阪市東淀川区宮原 3 丁目(市道歌島豊里線)	900	830	8.4

北	大阪市北区角田町（御堂筋）	10160	8320	22.1
大 淀	大阪市北区大深町（JR大阪駅北側）	5630	4820	16.8
東	大阪市中央区北浜3丁目（御堂筋）	3720	3360	10.7
南	大阪市中央区心斎橋筋2丁目（心斎橋筋）	7120	5100	39.6
堺	大阪市堺区三国ヶ丘御幸通（南海堺東駅前）	380	370	2.7
岸和田	岸和田市野田町1（南海岸和田駅前）	190	185	2.7
豊 能	豊中市新千里東町1（北大阪急行千里中央駅前）	570	510	11.8
吹 田	吹田市豊津町（大阪内環状線）	730	680	7.4
泉大津	和泉市府中町1丁目（市道和泉府中南通線）	150	150	0.0
枚 方	枚方市岡東町（京阪枚方市駅南口前）	410	400	2.5
茨 木	高槻市北園町（阪急高槻市駅前）	460	450	2.2
八 尾	八尾市光町2丁目（市道八尾401号線）	310	310	0.0
泉佐野	泉佐野市りんくう往来南（主要地方道泉佐野岩出線）	185	185	0.0
富 田 林	藤井寺市岡2丁目（市道藤井寺駅北線）	215	215	0.0
門 真	守口市河原町（京阪守口市駅バスターミナル前）	320	320	0.0
東大阪	東大阪市足代1丁目（府道布施停車場線）	350	360	▲2.8

※1 平方メートル当たり、単位千円、変動率は%、▲はマイナス

【変動要因】

- ・訪日客増に伴う宿泊施設の不足による、ホテル用地取得競争
- ・インバウンド需要の影響
- ・大阪府内では中央区の心斎橋筋が39.6%で最高上昇率である。

【京都府の概要】

京都府内13税務署管内の最高路線価は次の通りです。

	所在地	2016年	2015年	変動率
上 京	京都市上京区烏丸通丸太町上ル春日町(烏丸通)	490	450	8.9
左 京	同左京区下鴨前萩町(北山通)	390	380	2.6
中 京	同中京区河原町通四条上ル米屋町(河原町通)	3160	2700	17.0
東 山	同東山区四条通大和大路西入ル中之町(四条通)	1070	880	21.6
下 京	同下京区四条通寺町東入ル2丁目御旅町(四条通)	3250	2780	16.9
右 京	同右京区西院高山寺町(四条通)	500	480	4.2
伏 見	同伏見区新町4丁目(大手筋通)	370	370	0.0
福知山	福知山市駅南町3丁目(国道9号)	105	105	0.0
舞 鶴	舞鶴市浜町(主要地方道東舞鶴停車場線)	94	94	0.0
宇 治	宇治市六地藏奈良町(府道京都宇治線)	195	195	0.0
宮 津	宮津市文殊(府道天の橋立線)	73	70	4.3
園 部	亀岡市追分町大堀(クニッテルフェルト通)	160	165	▲3.0
峰 山	京丹後市峰山町新町(国道312号線)	39	40	▲2.5

※1 平方メートル当たり、単位千円、変動率は%、▲はマイナス

【変動要因】

- ・訪日客増に伴う宿泊施設の不足感、富裕層向けマンション用地取得競争
- ・高島屋(下京区)の店舗拡大など河原町通周辺の商業活性化
- ・宮津では京都縦貫自動車道の全線開通でアクセスが向上 府北部で唯一上昇
- ・今秋、フォーシーズンズホテルが開業予定。NTT 都市開発が昭和初期の清水小学校を活用して 18 年にオープン予定。

【滋賀県の概要】

滋賀県内 7 税務署管内の最高路線価は次の通りです。

	所在地	2016 年	2015 年	変動率
草 津	草津市大路 1 丁目 (J R 草津駅東口広場)	265	260	1.9
大 津	大津市春日町 (J R 大津駅前通り)	250	245	2.0
近江八幡	近江八幡市鷹飼町 (J R 近江八幡駅前広場)	115	115	0.0
彦 根	彦根市大東町 (J R 彦根駅前)	100	100	0.0
長 浜	長浜市北船町 (J R 長浜駅前)	99	99	0.0
水 口	甲賀市水口町本綾野 (県道大野名坂線)	62	62	0.0
今 津	高島市今津町今津 (県道安曇川今津線)	36	36	0.0

※1 平方メートル当たり、単位千円。変動率は%

【変動要因】

- ・旺盛なマンション需要を背景に地価上昇が続く草津・大津上昇幅縮小
- ・JR 草津駅東口広場 24 年続けてトップを維持。上昇率 4%→1.9%
- ・大津駅前通 3 年連続上昇 上昇率 4.3%→2.0%

【参考資料】

- ・国税庁発表「平成 28 年分都道府県庁所在都市の最高路線価」、「平成 28 年分の大阪国税局各税務署管内の最高路線価」