

平成22年分

路線価の概要 - 大阪圏 - 2010.7



東洋プロパティ株式会社
鑑定部

TEL 06-6228-6678

FAX 06-6228-8540

<http://www.toyopro.co.jp/>

路線価とは

主要な道路に面した1平方メートル当たりの土地の評価額で、相続税や贈与税の算定基準となる価格です。国土交通省が毎年発表する1月1日時点の公示価格をベースに、国税庁が売買実例や不動産鑑定士からの意見を考慮し、公示価格の約8割の水準を目安に算出します。

路線価が定められていない地域の宅地は、固定資産税評価額に地域ごとの倍率を乗じる倍率方式で評価します。

1 平成22年分路線価の概況

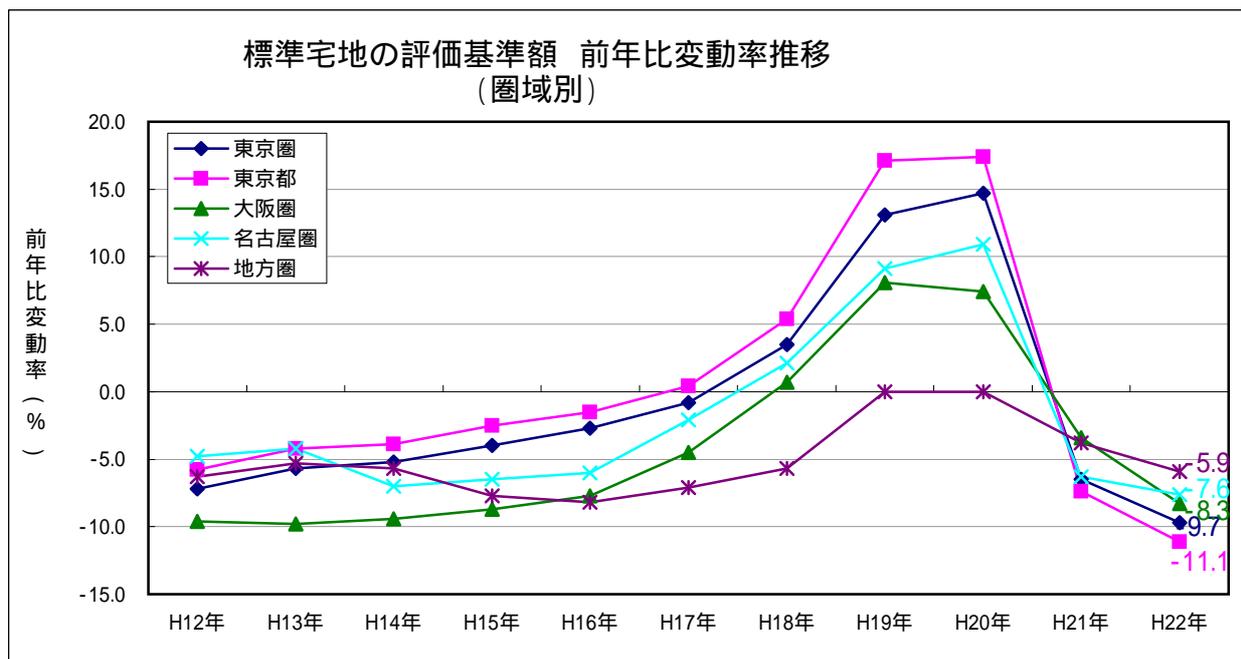
7月1日、平成22年分の路線価が公表されました。

全国の標準宅地の平均路線価は1平方メートルあたり126千円で、前年比で 8.0%と下落しました。全ての都道府県で下落を示しており、特に大都市圏での下落幅が大きくなっています。36都道府県で前年より下落幅が拡大し、縮小は5県にとどまりました。

都道府県別の最大の下落は、東京都の 11.3%で、次いで大阪府と福岡県が 9.4%、愛知県が 7.5%、宮城県が 7.4%と続きます。

平成22年分標準宅地の評価基準額の平均額等の状況(圏域別)(1㎡当り)

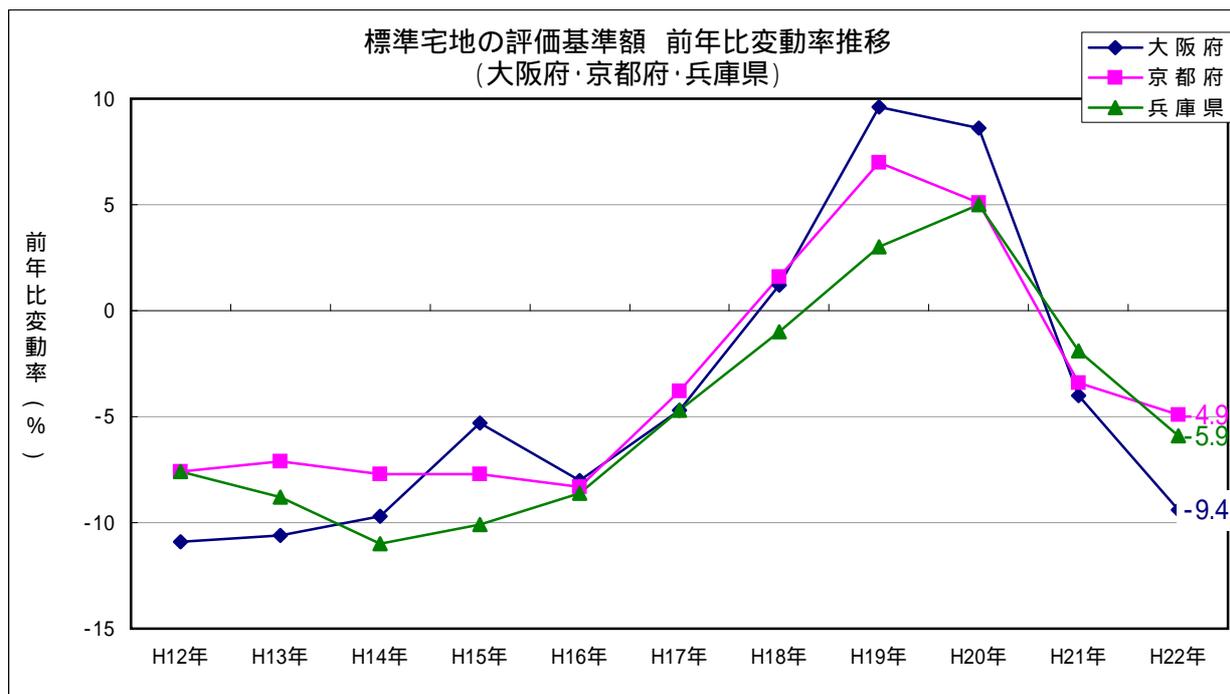
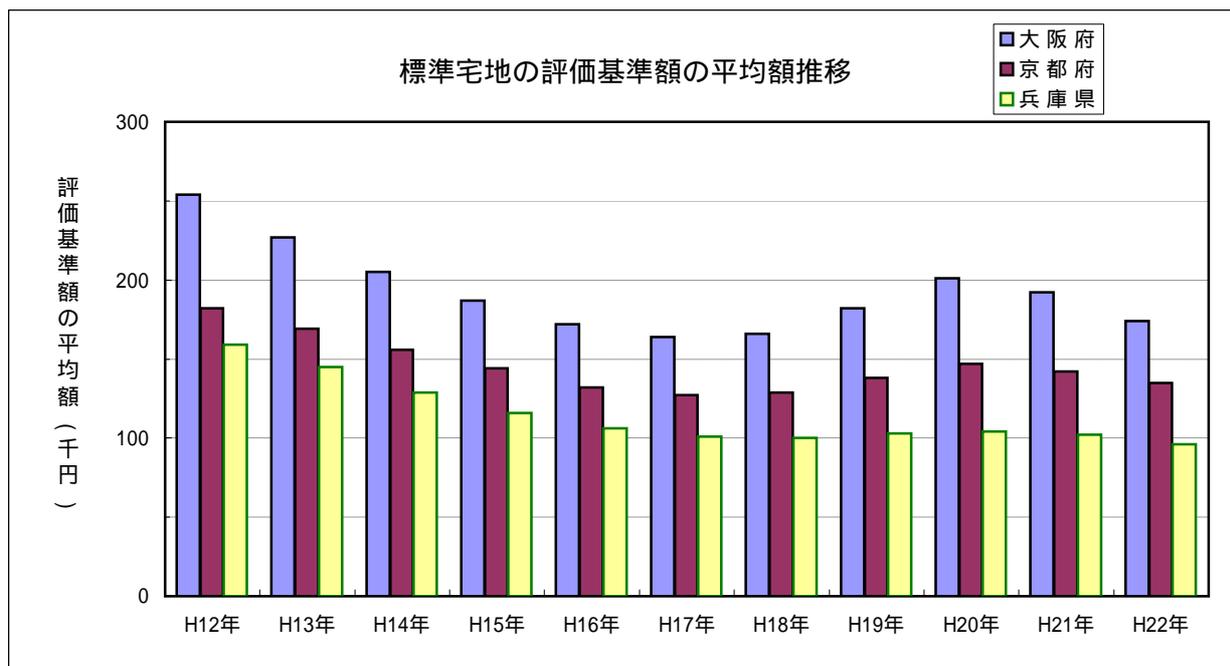
区 分	評価基準額の平均額		変 動 率
	H22年分	H21年分	
全 国	126 千円	137 千円	-8.0%
東 京 圏	297 千円	329 千円	-9.7%
東京都	555 千円	626 千円	-11.3%
大 阪 圏	155 千円	169 千円	-8.3%
大阪府	174 千円	192 千円	-9.4%
兵庫県	96 千円	102 千円	-5.9%
京都府	135 千円	142 千円	-4.9%
奈良県	55 千円	57 千円	-3.5%
名 古 屋 圏	110 千円	119 千円	-7.6%
愛知県	111 千円	120 千円	-7.5%
地 方 圏	48 千円	51 千円	-5.9%



2 標準宅地の評価基準額の平均額推移

(千円)

府県	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年
大阪	389	352	330	285	254	227	205	187	172	164	166	182	201	192	174
京都	262	243	230	197	182	169	156	144	132	127	129	138	147	142	135
兵庫	197	187	182	172	159	145	129	116	106	101	100	103	104	102	96
奈良	104	100	97	89	84	80	74	68	62	58	56	56	59	57	55
和歌山	99	94	90	83	78	74	69	64	60	56	52	50	49	48	46
滋賀	81	77	74	70	65	61	56	51	47	44	43	44	46	45	44



3 平成22年分大阪圏の最高路線価

府県名	都市名	H22年分の最高路線価の所在地	H22年分 最高路線価	H21年分 最高路線価	前年比 変動率	(参考) H3年分 最高路線価
大阪	大阪	北区角田町 阪急百貨店南側	7,240 千円	9,040 千円	-19.9%	28,300 千円
京都	京都	下京区四條通寺町東入2丁目御旅町 四條通	2,560 千円	2,910 千円	-12.0%	20,800 千円
兵庫	神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	2,460 千円	2,700 千円	-8.9%	20,200 千円
奈良	奈良	東向中町 大宮通り	510 千円	530 千円	-3.8%	3,040 千円

なお、全国の最高路線価は、25年連続で東京銀座5丁目銀座中央通り(文具店「鳩居堂」前)の1㎡当り2,320万円(同地点のピークは平成4年の3,650万円)です。変動率は昨年比 25.6%と、大幅に下落しました。

一方、関西の最高路線価である阪急百貨店前は昨年比 19.9%で、平成3年のピーク時の約四分の一の価格水準となりました。

4 近畿の最高路線価上位3位

1位の大阪市北区角田町(阪急百貨店前の御堂筋)は 19.9%の下落となり、昨年に引き続き下落しました。

順位	所在地	1㎡当り路線価	変動率
1(1)	大阪市北区角田町(阪急百貨店南側)	7,240 千円	-19.9%
2(2)	大阪市中央区難波5丁目(南海難波駅前)	5,340 千円	-20.1%
3(3)	大阪市中央区北浜3丁目(御堂筋)	4,160 千円	-21.4%

(カッコ内は昨年順位、単位は千円、変動率は%)

結び

冒頭で記載していますが、路線価の価格時点は、公表時の7月1日ではなく、その年の1月1日です。従って、本年の1月1日～7月1日(公表時)までの変動は反映していませんので注意してください。

これを前提に本年の路線価を見ると、一昨年秋に起きたリーマンショックの翌年にあたる、平成21年の激しい市況変化を反映して、全国的に大きな下落を示した事がわかります。特に、ミニバブルと言われる、平成18年頃～平成20年まで続いた地価上昇の時期に大きく上昇した大都市都心部の落ち込みが大きくなっています。

他方、足元の状況は、地価公示や地価ルックレポート等で半年・四半期毎の動向を見ると、地価下落が収まったとはいええないものの、下落幅は縮小傾向にあります。

市場別に見ると、オフィス市場は、供給過剰による空室率の上昇と賃料水準の下落が続いています。特に大阪は、供給面において、ミニバブル時に転売目的で計画されたオフィスビルの竣工が今後も続き、需要面では、不況による企業の経費削減の影響でオフィスの集約化や支店機能の縮小の動きが強まっており、厳しい状況です。

一方、マンション市場は、契約率が上昇し、新築マンションの完売が相次ぐなど、比較的好調の様です。供給者サイドでは、地価の下落により好立地の用地仕入れ・供給が可能になったこと、需要者サイドでは、金利が低水準にある他、従来500万円であった「住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額」が平成22年中は1500万円に拡大された等、税制面でも有利な環境にあることが原因と思われます。

リーマンショック以降、不動産投資は下火になりましたが、最近はJリートやアジア系ファンドが不動産投資を再開する等、投資資金の不動産への回帰の動きもあります。当社は、仲介部門で仲介業務も行っておりますので、市場の変化に機敏に対応いたします。是非当社鑑定部の鑑定評価をご利用ください。

以上