

平成23年分

路線価の概要 - 大阪圏 - 2011.7



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1月1日時点における土地の評価額で、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3月に発表する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23年分路線価の平均変動率の概況

7月1日、平成23年分の路線価が公表されました。

平成23年1月1日時点の価格なので、今回の路線価には東日本大震災の影響は反映されていない事に留意してください。

全都道府県で下落しましたが、大都市圏を中心に下げ止まりの傾向が見られ、全国平均の下落幅は去年の-4.4%から-3.1%へ縮小しました。とはいえ、下落幅が縮小したのは31都道府県にとどまり、15都道府県はなおも下落幅が拡大しています。

大都市部においては下落幅が大きく縮小し、東京都は-7.0%から-2.0%に、愛知県は-3.3%から-0.8%となりました。

近畿二府四県の平均も-4.8%から-3.3%へと下落幅は縮小したものの、全国平均よりもやや出遅れています。また、和歌山は下落幅が拡大しました。

平成23年分標準宅地の評価基準額の平均変動率

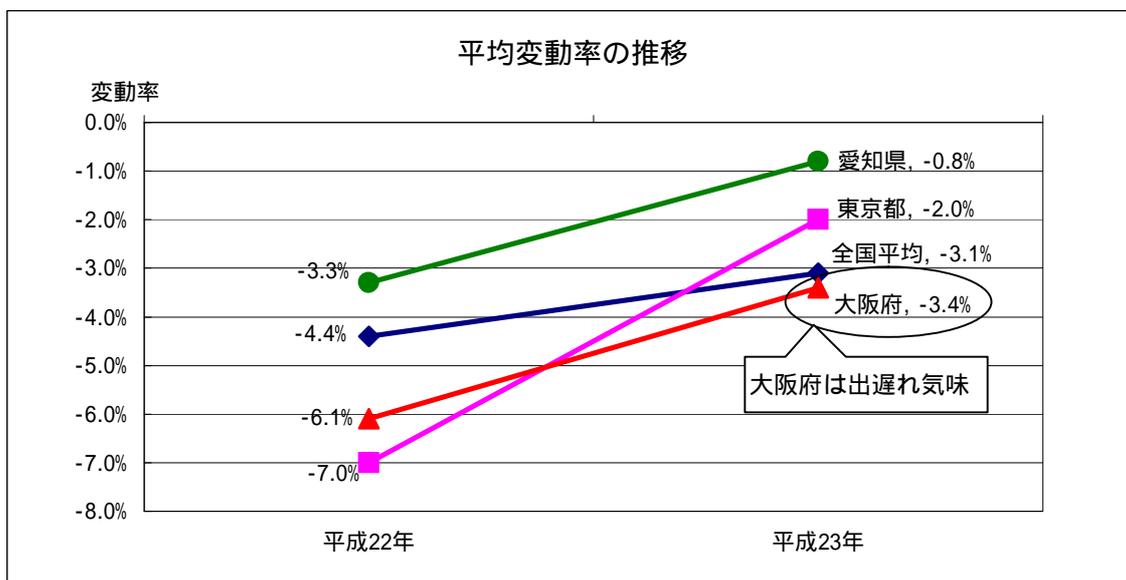
区 分	評価基準額の平均変動率	
	H23年分	H22年分
全 国	-3.1%	-4.4%
東 京 都	-2.0%	-7.0%
近畿二府四県	-3.3%	-4.8%
大阪府	-3.4%	-6.1%
兵庫県	-3.1%	-4.1%
京都府	-2.9%	-4.1%
奈良県	-3.5%	-4.2%
和歌山県	4.8%	-4.4%
滋 賀 県	-2.9%	-3.0%
愛 知 県	-0.8%	-3.3%

従来からの指標の変更

従来、「路線価図」自体の公開とともに「各税務署管内の最高路線価」、「平均地価」、「平均変動率」が公表されていましたが、今回から「平均地価」の公表が取り止めになりました。これに伴い、「平均変動率」も「平均地価の変動率」から「各地点の変動率の単純平均」に変更されています(公示地価と同じ方法)。

これによって、これまで公表されてきた平均変動率との連続性は失われています。これまでは平均地価を求める過程で地価の高い地点ほど平均変動率に大きく影響していましたが、今回からは各ポイントの変動率が等しく扱われるため、景気動向に敏感な地価の高い地点の動向が反映されにくくなりました。

なお、平成22年分の変動率については遡って同じ方法で計算されたものが公表されましたので、本稿ではこの数値を採用します。



2 平成23年分の県庁所在地における最高路線価の概況(上位10位まで)

順位(括弧内は昨年順位)	都道府県名	都市名	最高路線価の所在地	H23年分最高路線価	H22年分最高路線価	H23年の前年比変動率	H22年の前年比変動率
1 (1)	東京都	東京都	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	22,000 千円	23,200 千円	-5.2%	-25.6%
2 (2)	大阪府	大阪市	北区角田町 阪急百貨店南側	6,800 千円	7,240 千円	-6.1%	-19.9%
3 (3)	神奈川県	横浜市	西区南幸町 横浜駅西口バスターミナル前通り	5,910 千円	6,040 千円	-2.2%	-7.4%
4 (4)	愛知県	名古屋市	中村区名駅1丁目 名駅通り	5,810 千円	5,810 千円	横這い	-20.2%
5 (5)	福岡県	福岡市	中央区天神2丁目 渡辺通	4,640 千円	4,590 千円	+1.1%	-16.2%
6 (6)	京都府	京都市	下京区四条通寺町東入2丁目 御旅町 四条通	2,520 千円	2,560 千円	-1.6%	-12.0%
7 (8)	神戸市	神戸市	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	2,420 千円	2,460 千円	-1.6%	-8.9%
8 (7)	北海道	札幌市	中央区北5条西3丁目 札幌停車線通り	2,400 千円	2,480 千円	-3.2%	-10.1%
9 (9)	埼玉県	さいたま市	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口ロータリー	2,250 千円	2,300 千円	-2.2%	-8.0%
10 (10)	宮城県	仙台市	青葉区中央1丁目 青葉通り	1,840 千円	2,050 千円	-10.2%	-12.8%
10 (11)	広島県	広島市	中区基町 相生通り	1,840 千円	1,960 千円	-6.1%	-7.5%

各都道府県庁所在地の最高路線価の上位は以上の通りです。最高路線価の地点は各都道府県の商業集積地である事が多いので、その都市圏の景気動向が敏感に反映される傾向があると考えられます。

この中では九州新幹線開通の効果か、福岡市のみが上昇を示しました。また、名古屋市は自動車産業の回復により横這いとなっています。

ランク外ですが、三重県津市、奈良県奈良市も横這いでした。

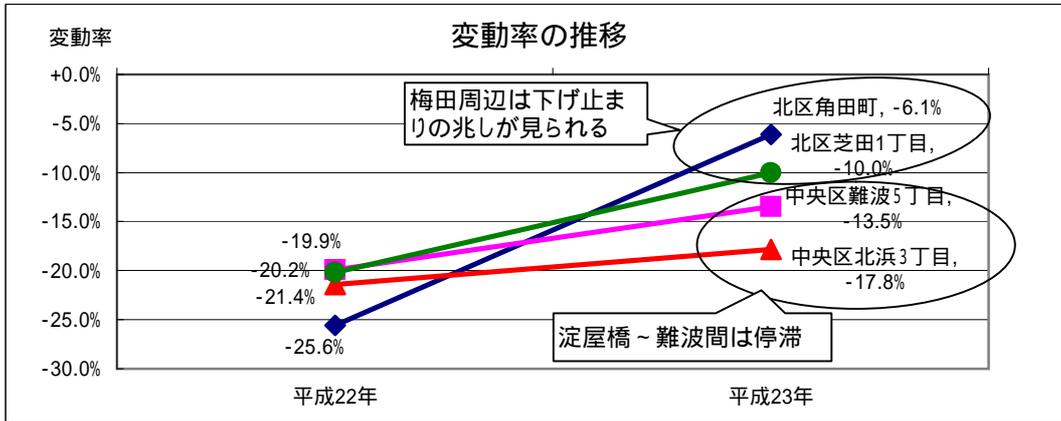
順位に目を向けると、神戸市が札幌市を逆転したほか、広島市が仙台市に並びました。大阪市は2位ですが、後に続く横浜市、名古屋市との差は縮まりつつあります。

全国一の最高路線価は、26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2,200万円(同地点のピークは平成4年の3,650万円)で、ピーク時の約60%の水準です。これは、はがき一枚分の面積でおおよそ32万5千円となります。

一方、関西の最高路線価である阪急百貨店前680万円(同地点のピークは平成3年の2,830万円)は、平成3年のピーク時の約24%の価格水準となりました。こちらは、はがき一枚分の面積でおおよそ10万円です。

3 大阪市の各税務署管内の最高路線価の変動(上位4位まで)

順位	管轄税務署	所在地	H23年分最高路線価	H22年分最高路線価	H23年の前年比変動率	H22年の前年比変動率
1(1)	北	大阪市北区角田町(御堂筋、阪急百貨店南側)	6,800 千円	7,240 千円	-6.1%	-25.6%
2(2)	南	大阪市中央区難波5丁目(南海難波駅前)	4,620 千円	5,340 千円	-13.5%	-19.9%
3(3)	東	大阪市中央区北浜3丁目(御堂筋)	3,420 千円	4,160 千円	-17.8%	-21.4%
4(4)	大淀	大阪市北区芝田1丁目(国道176号線)	3,240 千円	3,600 千円	-10.0%	-20.2%



結び

平成23年の路線価は3年連続の下落となりましたが、経済回復期待が高まる中、大都市を中心に下落幅が縮小し、一部では上昇しました。来年も引き続き上昇地点の増加が期待されていましたが、平成23年3月11日の東日本大震災により見通しは不透明となりました。

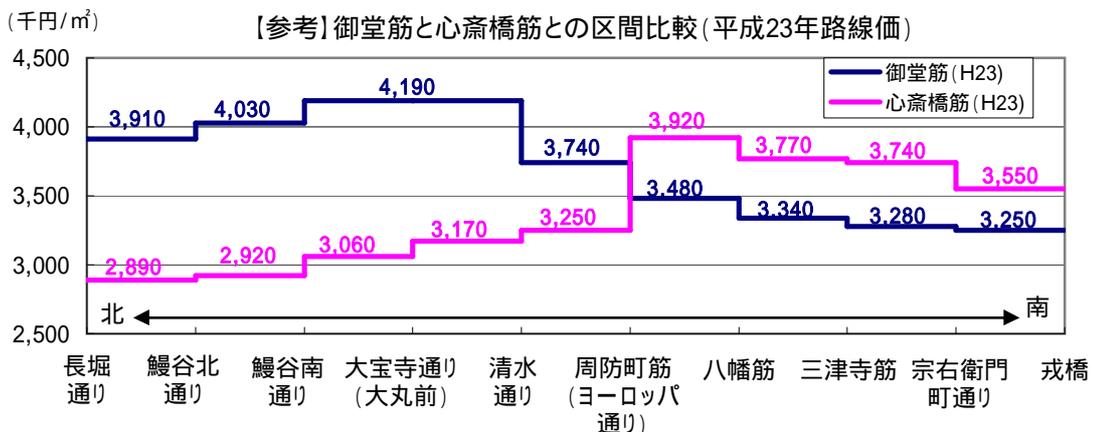
震災の影響ですが、被災地以外での不動産取引は徐々に正常に戻りつつあります。とはいえ、今回の震災によりもたらされた津波は沿岸部への警戒を喚起し、特に関東方面の湾岸住宅地にはマイナスの影響が出ています。

被災地においては、適正な地価水準すら把握できず、取引自体がほぼ出来ていない状況と考えられます。国土交通省が被災に応じて路線価を減額する「調整率」を本年10月、11月頃に公表するとの事なので、この「調整率」が取引の目安とされるかもしれませんが、阪神大震災時の「調整率」は最大25%の減額でしたが、今回はこれを上回る調整率が設定される可能性もあります。

さて、大阪についてですが、梅田の駅ビルや百貨店の建替え等の再開発の進展と、淀屋橋～難波の御堂筋周辺の停滞が目立ちます。ミナミからキタへの企業流出が続くほか、本年のゴールデンウィーク前後には梅田地区で「ルクア」「三越伊勢丹」が、天王寺・阿倍野地区でも「キューズモール」が営業を開始する等、難波は南北から挟み撃ちの状況で苦戦しているようです。

苦戦が続くミナミですが、心齋橋筋は「ユニクロ」等の有力店の進出等による集客力の向上が評価され、下げ止まったため、周防町筋(ヨーロッパ通り)～戎橋(道頓堀川)の区間で、ついに御堂筋を上回りました。ただし、梅田地区、天王寺・阿倍野地区の商業施設増強に伴い、これまで大阪市では心齋橋にしかなかった有力ブランドが両地区へ出店する等の動きが見られ、その優位性は揺らいでいます。

なお、震災の影響による関西へのリスク分散の動きは、一部のIT企業・外資系企業が移転した外に大きな動きは確認できず、多くは一時的な避難、検討段階程度に留まっている様子です。



オフィス需要が低迷しオフィス空室率が10%を超える高水準の中、現在関西で地価を牽引しているのはマンション需要です。新築マンションの契約率は好不調目安である70%を超えており、マンション開発が活発化した京都市の阪急烏丸駅、阪急大宮駅付近では4～5%上昇した地点もあります。また、今年に入り、阪神間でマンション敷地用と思われる高額取引が確認されました。

大阪都心部でもオフィスビルがマンションに建て替わる事例が増加しており、梅田に対抗できない旧来のオフィス街は住宅化が徐々に進んでいるようです。