

平成24年分

路線価の概要 - 大阪圏 - 2012.7



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24年分路線価の平均変動率の概況

7月2日、平成24年分の路線価が公表されました。

平成24年1月1日時点の価格ですので、平成24年1月以降の動向は反映されていないことに留意してください。

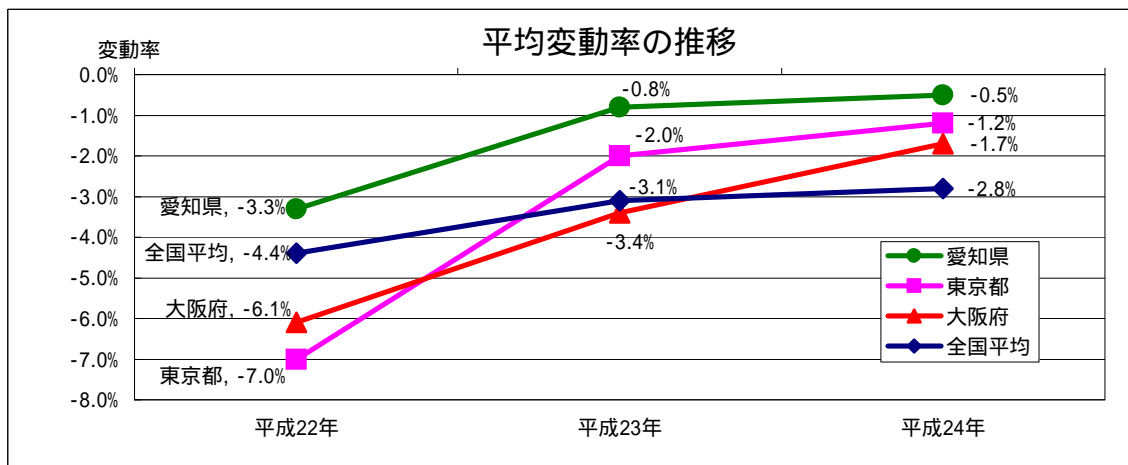
全都道府県で下落しましたが、大都市圏を中心に下げ止まりの傾向が見られ、全国平均の下落幅は昨年の-3.1%から-2.8%へ縮小しました。とはいえ、下落幅が縮小したのは23都道府県(前年は31都道府県)にとどまり、21都道府県(前年は15都道府県)は下落幅が拡大しました。

震災の影響が顕著に表れており、大きな被害を受けた東北、関東北部の県、被災地ではないものの将来「南海トラフ地震」の被害が予想される東海、四国の太平洋沿岸の県が下落率を拡大させています。

一方、大都市部においては昨年に引き続き下落幅を縮小させ、底打ち感が強まっています。

平成24年分標準宅地の評価基準額の平均変動率(ゴシックは前年比より下落幅拡大)

変動率	北海道・東北地方		関東地方		中部地方		近畿地方		中四国地方		九州地方	
-0%台					愛知	-0.5%					沖縄	-0.9%
-1%台			神奈川	-1.1%	静岡	-1.9%	京都	-1.5%				
			東京	-1.2%			大阪	-1.7%				
-2%台			千葉	-2.0%	岐阜	-2.5%	兵庫	-2.0%	岡山	-2.4%	福岡	-2.6%
			埼玉	-2.4%	三重	-2.5%	奈良	-2.0%			熊本	-2.9%
-3%台	宮城	-3.8%			新潟	-2.9%						
	北海道	-3.9%			富山	-3.0%			広島	-3.2%	宮崎	-3.0%
					長野	-3.6%			愛媛	-3.3%	長崎	-3.9%
-4%台					山梨	-3.8%						
	山形	-4.6%	群馬	-4.5%	石川	-4.2%			島根	-4.5%	鹿児島	-4.0%
-5%台			栃木	-4.8%	福井	-4.3%					大分	-4.1%
	秋田	-5.3%	茨城	-5.5%			和歌山	-5.9%	山口	-5.1%	佐賀	-5.3%
-6%台	青森	-5.7%							香川	-5.3%		
	岩手	-6.0%							鳥取	-6.1%		
-7%台	福島	-6.7%							徳島	-7.6%		
-8%台												
-9%台									高知	-9.0%		



2 平成24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	H24年分最高路線価	H23年分最高路線価	H24年の前年比変動率	H23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	21,520 千円	22,000 千円	-2.2%	-5.2%
2 (2)	大阪府	大阪市	北区角田町 阪急百貨店南側	6,800 千円	6,800 千円	横這い	-6.1%
3 (3)	神奈川県	横浜市	西区南幸町 横浜駅西口パスターミナル前通り	5,880 千円	5,910 千円	-0.5%	-2.2%
4 (4)	愛知県	名古屋市	中村区名駅1丁目 名駅通り	5,860 千円	5,810 千円	+0.9%	横這い
5 (5)	福岡県	福岡市	中央区天神2丁目 渡辺通	4,640 千円	4,640 千円	横這い	+1.1%
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	2,520 千円	横這い	-1.6%
7 (8)	北海道	札幌市	中央区北5条西3丁目 札幌停車線通り	2,480 千円	2,400 千円	+3.3%	-3.2%
8 (7)	兵庫県	神戸市	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	2,390 千円	2,420 千円	-1.2%	-1.6%
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	2,220 千円	2,250 千円	-1.3%	-2.2%
10 (10)	広島県	広島市	中区基町 相生通り	1,770 千円	1,840 千円	-3.8%	-6.1%

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。

横ばい地点、上昇地点が増加した事が注目されます。名古屋市、札幌市が上昇したほか、大阪市、京都市、福岡市が横這いとなっています。順位は、札幌市が神戸市を再逆転しています。

全国一の最高路線価は、27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2,152万円(同地点のピークは平成4年の3,650万円)で、ピーク時の約59%の水準です。これは、はがき一枚分の面積でおおよそ31万8千円となります。

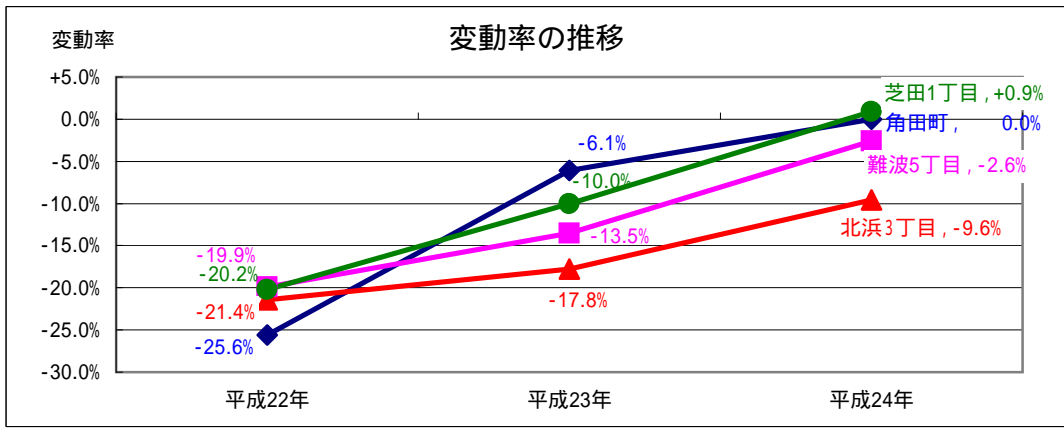
一方、関西の最高路線価である阪急百貨店前680万円(同地点のピークは平成3年の2,830万円)は、平成3年のピーク時の約24%の水準となりました。こちらは、はがき一枚分の面積でおおよそ10万円です。

各都道府県の最高路線価地点は県庁所在地であることが多いのですが、千葉県では千葉市から柏市へ交代しました。なお、2位は船橋市の地点で、千葉市は3位でした。「千葉駅側通りのオフィス需要の落ち込みが影響」とのことです。

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)

大淀税務署が東税務署を逆転

順位(括弧内は昨年)	管轄税務署	所在地	H24年分最高路線価	H23年分最高路線価	H24年の前年比変動率	H23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	6,800 千円	横這い	-6.1%
2 (2)	南	大阪市中央区難波5丁目(南海難波駅前)	4,500 千円	4,620 千円	-2.6%	-13.5%
3 (4)	大淀	大阪市北区芝田1丁目(国道176号線:芝田交差点南、新阪急ホテル前)	3,270 千円	3,240 千円	+0.9%	-10.0%
4 (3)	東	大阪市中央区北浜3丁目(御堂筋:淀屋橋交差点南、みずほ銀行大阪中央支店前)	3,090 千円	3,420 千円	-9.6%	-17.8%



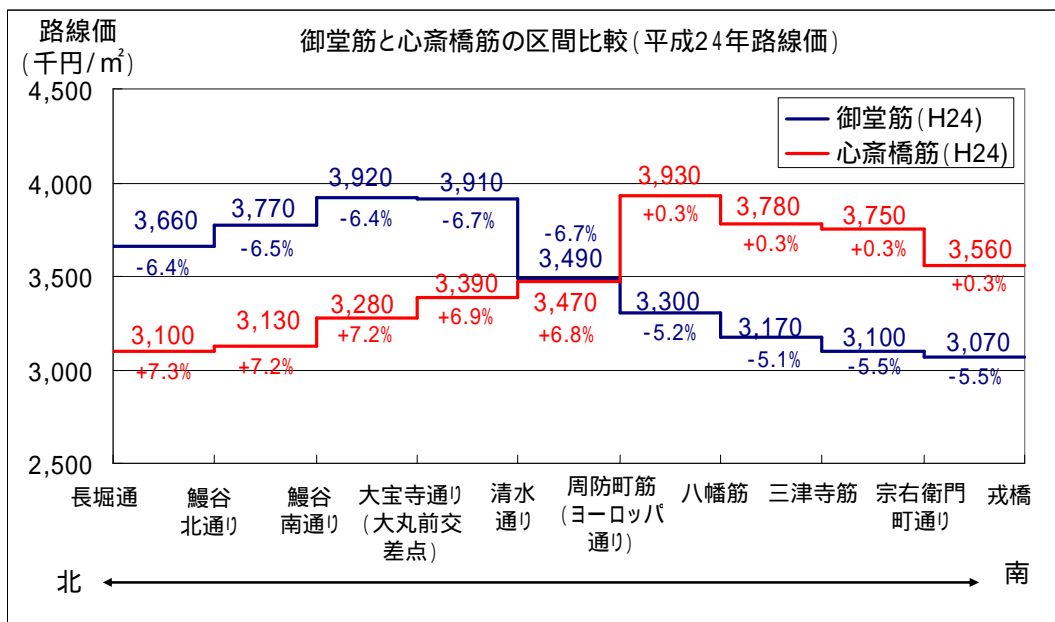
結び

今回の路線価は、東日本大震災の影響が反映されたはじめての路線価となります。平成24年の路線価は4年連続の下落となりました。大都市を中心に下落幅が縮小し、一部では上昇しました。一方で、東日本大震災は被災地以外にも影響を及ぼし、東海沖から四国沖で発生を警戒されている「南海トラフ地震」での津波被害が懸念される太平洋沿岸部において地価下落を拡大させる要因となりました。

近畿においては、和歌山県を除く各府県が下落率を縮小させました。和歌山県は、地震での津波が警戒される太平洋沿岸部に位置しているほか、昨秋の台風12号の被害で需要が減少し、下落幅を拡大させています。

大阪市においては、梅田地区の「グランフロント大阪」、天王寺・阿倍野地区の「あべのハルカス」等、大規模開発が続くエリアで上昇が見られました。一方、オフィス需要の低迷する淀屋橋～難波の御堂筋周辺は引き続き下落しています。

ミナミでも店舗需要が中心の心斎橋筋は概ね上昇し、特に長堀通～周防町筋は昨年比7%前後も上昇しました。下図のとおり、並行して走る御堂筋と肩を並べている状況です。



都心を中心に住宅需要は堅調で、5月時点でのマンション契約率(70%以上が好調とされます)は大阪市で79%、神戸市で72.9%、京都市に至っては93.3%との事です。

今後の見通しですが、消費税の動向が需要者の行動に影響すると考えられます。

既に本年6月26日、消費増税関連法案が衆議院を通過しました。参議院の通過は本稿作成時ではまだですが、2014年4月に8%、2015年10月に10%となるのはほぼ確実の情勢です。

来年、2013年は住宅需要が大きく膨らむと予想されますが、その後の落ち込みもまた大きくなると考えられます。

また、税率以外の制度が変わらないとすると、個人が売主の中古住宅の場合は消費税がかからないので、消費税増税後は相対的に中古住宅市場の魅力が高まるのではないのでしょうか。