平成25年分

路線価の概要 - 大阪圏 - 2013.7

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25年分路線価の平均変動率の概況

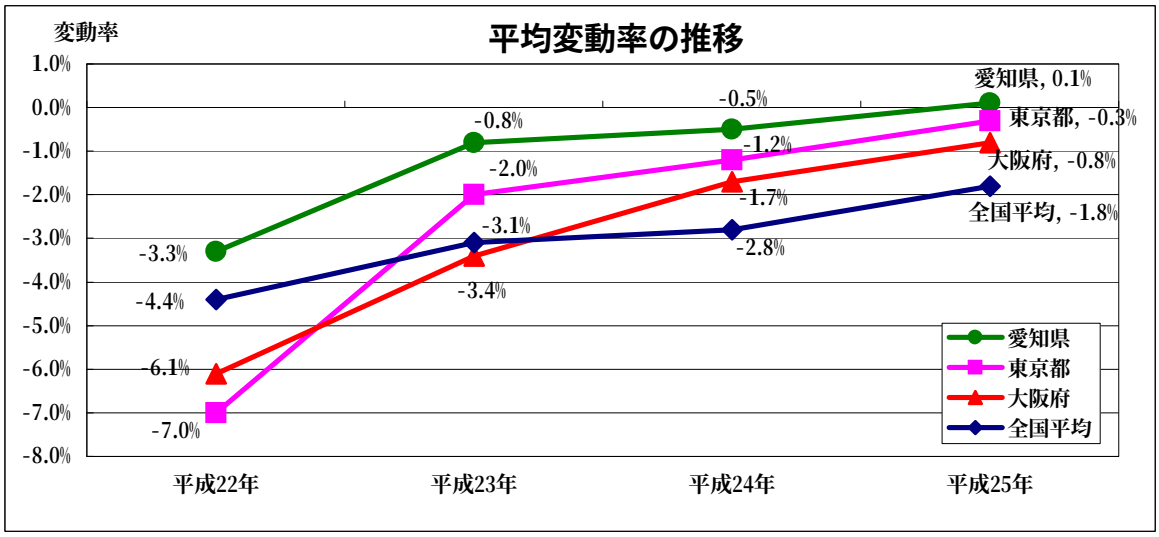
7月1日、平成25年分の路線価が公表されました。路線価は平成25年1月1日時点の価格ですので、平成25年1月以降の動向は反映されていません。

都道府県別に見ると、標準宅地の評価基準額の平均変動率は全都道府県で改善し、全国平均の下落幅は昨年の-2.8%から-1.8%へ縮小しました。 自動車関連産業が好調な愛知県（＋0.1%）、震災の復興需要が堅調な宮城県（＋1.7%）の2県は上昇に転じています。**リーマンショック以降、上昇した都道府県が出たのは今回が初めて**です。

東京都や大阪府では下落率が0%台と、ほぼ下げ止まりましたが、東北や四国では5%を超える下落を続けている県もあり、大都市部と地方との回復の歩調の違いが顕著です。

平成25年分標準宅地の評価基準額の平均変動率

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	
+1%台	宮城	+1.7%										
+0%台					愛知	+0.1%						
-0%台			神奈川	-0.2%			大阪	-0.8%			沖縄	-0.6%
			東京	-0.3%			滋賀	-0.8%				
-1%台	福島	-1.6%	千葉	-1.1%	富山	-1.4%	京都	-1.1%	岡山	-1.8%	福岡	-1.6%
			埼玉	-1.3%	静岡	-1.5%	奈良	-1.2%			熊本	-1.9%
							兵庫	-1.3%			宮崎	-1.9%
-2%台	北海道	-2.3%			岐阜	-2.2%			広島	-2.5%	大分	-2.9%
					三重	-2.3%			愛媛	-2.8%		
					新潟	-2.6%						
					長野	-2.9%						
-3%台	山形	-3.3%	栃木	-3.6%	石川	-3.2%			島根	-3.4%	長崎	-3.0%
			茨城	-3.8%	山梨	-3.5%					鹿児島	-3.1%
					福井	-3.8%						
-4%台	岩手	-4.0%	群馬	-4.1%			和歌山	-4.4%	鳥取	-4.5%	佐賀	-4.3%
									香川	-4.8%		
-5%台	秋田	-5.2%							徳島	-5.8%		
	青森	-5.3%										
-6%台									高知	-6.2%		



2 平成25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	H25年分最高路線価	H24年分最高路線価	H25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	21,520 千円	横這い	-2.2%
→ 2 (2)	大阪府	大阪市	北区角田町 御堂筋（阪急百貨店南側）	7,120 千円	6,800 千円	+4.7%	横這い
→ 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	6,180 千円	5,880 千円	+5.1%	-0.5%
→ 4 (4)	愛知県	名古屋市	中村区名駅1丁目 名駅通り	6,000 千円	5,860 千円	+2.4%	+0.9%
→ 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	横這い
↑ 6 (7)	北海道	札幌市	中央区北5条西3丁目　札幌停車場線通り	2,560 千円	2,480 千円	+3.2%	横這い
↓ 7 (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	+3.3%
→ 8 (8)	兵庫県	神戸市	中央区三宮町１丁目 三宮センター街	2,360 千円	2,390 千円	-1.3%	-1.2%
→ 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	2,220 千円	+1.4%	-1.3%
→ 10 (10)	広島県	広島市	中区胡町 相生通り	1,770 千円	1,770 千円	横這い	-3.8%

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、神戸市のみが下落しました。順位の変動を見ると、札幌市が京都市を抜いて6位に浮上しています。

全国一の最高路線価は、28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2,152万円で、平成4年のピーク時（3,650万円）の約59%の水準です。これは、新聞紙見開き（日刊紙：546mm×813mm）でおおよそ955万円、はがき一枚（官製はがき：100mm×148mm）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は1㎡当り680万円で、平成3年のピーク時（2,830万円）の約24%の水準となりました。こちらは、新聞紙見開きでおおよそ303万円、はがき一枚分の面積（官製はがき：100mm×148mm）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ランク(大阪市上位5位まで)

順位(括弧内昨年)	管轄税務署	所　在　地	H25年分最高路線価	H24年分最高路線価	H25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)	7,120 千円	6,800 千円	+4.7%	横這い
2 (2)	南	大阪市中央区難波５丁目(南海難波駅前)	4,560 千円	4,500 千円	+1.3%	-2.6%
3 (3)	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)	3,840 千円	3,270 千円	+17.4%	+0.9%
4 (4)	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)	3,060 千円	3,090 千円	-1.0%	-9.6%
5 (5)	阿倍野	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目(あべの筋、あべのハルカス前)	1,540 千円	1,140 千円	+35.1%	-9.6%

4 各税務署管内の最高路線価の変動率ランク(全国上位5位まで)

順位	所　在　地	H25年の前年比変動率	H25年分最高路線価	H24年分最高路線価	備　考
1	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目(あべの筋、あべのハルカス前)	+35.1%	1,540 千円	1,140 千円	「あべのハルカス」部分開業
2	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)	+17.4%	3,840 千円	3,270 千円	「グランフロント大阪」開業
3	大阪市天王寺区悲田院町(谷町筋)	+10.4%	1,060 千円	960 千円	「あべのハルカス」部分開業
4	東京都台東区浅草1丁目(雷門通り)	+9.0%	1,460 千円	1,340 千円	「スカイタワー」開業
5	金沢市堀川新町(金沢駅東広場通り)	+6.5%	2,300 千円	2,160 千円	「北陸新幹線」の開業を控える

◇ 結び

平成25年の路線価の「標準宅地の評価基準額の平均変動率」は5年連続の下落となりましたが、大都市圏を中心にすべての都道府県で改善が見られたほか、宮城、愛知の2県が上昇しました。上昇した都道府県が現れたのは5年ぶりです。
一方で、和歌山、高知等、将来「南海トラフ地震」の被害が予想される地域では引き続き大きな下落が続いています。

大阪府では、31ある税務署のうち、阿倍野区、北区、天王寺区、中央区、福島区、吹田市の6税務署管内における最高路線価が上昇しました。中でも、阿倍野、大淀（北区）、天王寺の最高価格地点の上昇率が全国の上位3位までを占めました。
「あべのキューズモール」の活況、来年（平成26年）春に全面開業する「あべのハルカス」への期待、本年春の「グランフロント大阪」の開業等が評価されたもので、**再開発に伴う地価上昇が目立ちます**。
入居率2割程度でスタートしたグランフロント大阪のオフィス棟は、6月に参天製薬の本社が東淀川区から、7月にはキリンのグループ会社7社が西区から、ロート製薬の本社機能の一部が生野区から移転するほか、8月には日東電工の本社の移転も予定される等、3割程度まで稼働率が上昇しているようです。
参天製薬は本社の老朽化、日東電工は拠点の集約化、を移転の理由に挙げています。キリンビールとロート製薬はマーケティング部門等が移転することから見ると、やはり梅田の立地に着目したものと言えそうです。
グランフロントへの移転企業を見ると、現在は周辺のオフィス需要を吸収している状態なので、周辺地区のオフィス市況を悪化させる可能性もあります。他地域の企業や外資等の進出に期待したいところです。

ミナミの最高路線価（南海なんば駅前）の上昇率は＋1.3%で、梅田や阿倍野地区と比べると取り残された印象がしますが、心斎橋筋の戎橋付近（H&Mの前）を見ると、昨年比＋23.6%の上昇となっています。
福島区、吹田市はマンション需要が地価を牽引しました。

大阪市中心部における商業施設やマンション需要が好調である一方、オフィス市場は供給過多が指摘されるように、苦戦が続いています。既存オフィス街が広がる大阪市中央区北浜3丁目（御堂筋）に存する東税務署管内の最高価格地点では△1%と下落しました。

大阪府で下落率が最も高かったのは門真税務署管内の最高価格地点の守口市駅バスターミナル前の△2.9%で、パナソニックに代表される地元企業の業績悪化に伴う乗降客数の減少が影響したと考えられます。

路線価の価格基準日（1月1日）以降の動きを見ると、投資市場で大きな変化がありました。新規上場や公募増資が相次ぎ、REITの不動産取得額が半期ベースではリーマンショック以前も含めた期間で過去最大の1兆3453億円に上ったのです。後半もこの規模を維持するとは考えにくいですが、投資市場に資金が戻ったことは明るい材料と言えそうです。

以　上