平成25年

路線価の概要（首都圏）

TOYO PROPERTY

東洋プロパティ株式会社

◇ 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。

---

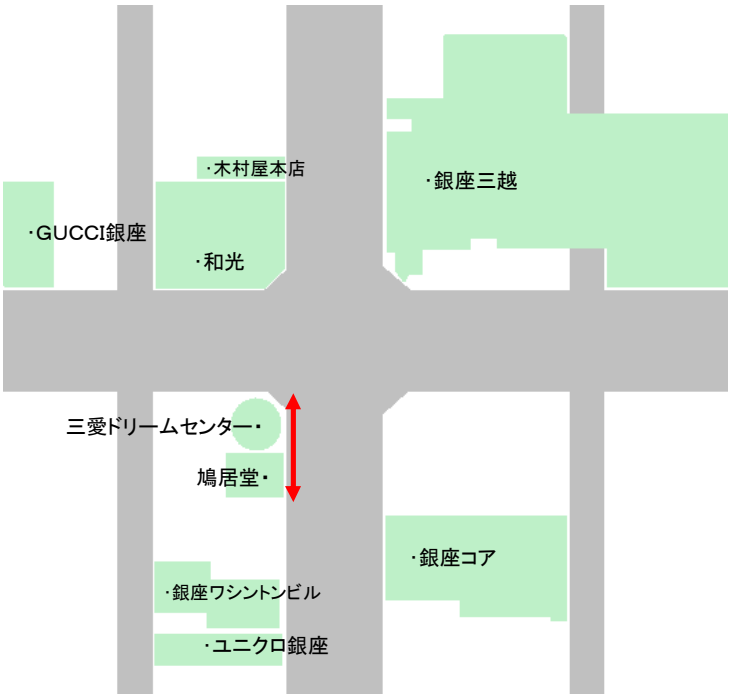
1 東京国税局各税務署管内の最高路線価の変動（価格順上位5位まで）

東京国税局の各税務署管内の最高路線価上位5位までは以下の通りとなりました。昨年と順位に入れ替わりはありませんが、昨年は上位5位中、全てが下落であったのに対し、今年度は上昇が1地点、横ばいが2地点に増加し、下落率の縮小、地価上昇の兆しが見られました。

順位(括弧内は昨年)	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	H24年の前年比変動率
1　(1)	京橋	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)	麹町	千代田区丸の内2丁目（大名小路）	18,520 千円	18,190 千円	+1.8%	−2.0%
3　(3)	新宿	新宿区新宿3丁目（新宿通り）	15,520 千円	15,680 千円	−1.0%	−1.0%
4　(4)	四谷	新宿区新宿3丁目（新宿通り）	13,840 千円	13,920 千円	−0.6%	−1.1%
5　(5)	渋谷	渋谷区宇田川町（渋谷駅側通り）	13,600 千円	13,600 千円	横這い	−1.7%

1位　銀座中央通り（鳩居堂前）

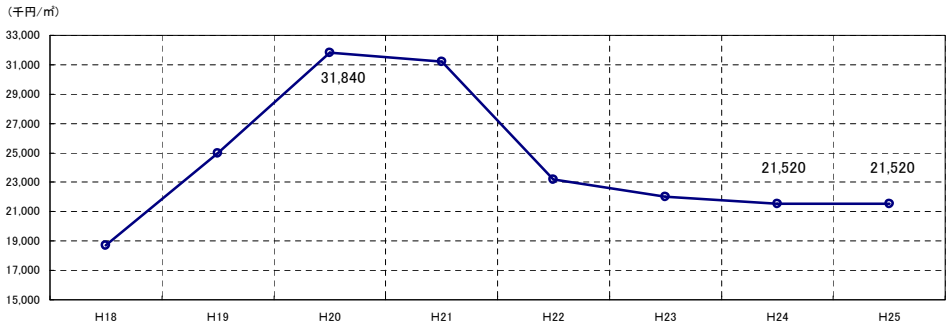
21,520,000円/㎡



全国一の最高路線価は、28年連続で東京銀座5丁目の銀座中央通り、文具店「鳩居堂」前でした。本年度の鳩居堂前の路線価は1㎡当り2,152万円となりました。

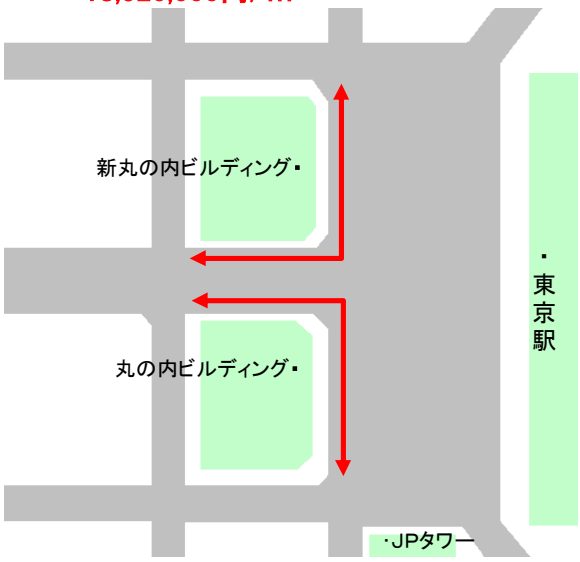
この価格は平成4年のピーク時（3,650万円）の約59%の水準です。これは、はがき一枚分の面積でおおよそ32万円となります。

ここ最近における鳩居堂前の路線価推移は下のグラフの通りです。平成20年の3,184万円/㎡を境に世界的な金融危機の影響で下落に転じていましたが、近年下落幅は縮小傾向にあり、本年度は横ばいとなりました。



・銀座鳩居堂前の路線価推移

2位　大名小路（丸ビル・新丸ビル前）
18,520,000円／㎡



3位　新宿通り（高野ビル前）
15,520,000円／㎡

4位　新宿通り（伊勢丹本館前）
13,840,000円／㎡

5位　渋谷駅側通り（QFRONT前）
13,600,000円／㎡

2 東京国税局各税務署管内の前年比増減率（価格順上位5位まで）

東京国税局各税務署管内の最高路線価において、昨年に比べて路線価が著しく上昇した地点の上位5位は表のとおりの結果となりました。昨年は6地点のみだった上昇地点が18地点に増加しました。

順位	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	H24年の前年比変動率
1	浅草	台東区浅草1丁目（雷門通り）	1,460 千円	1,340 千円	+9.0%	−1.5%
2	川崎南	川崎市川崎区駅前本町（川崎駅東口広場通り）	2,030 千円	1,920 千円	+5.7%	+1.6%
3	川崎北	川崎市高津区溝口1丁目（溝の口駅前広場通り）	1,180 千円	1,120 千円	+5.4%	+0.9%
4	横浜中	横浜市西区南幸町1丁目（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%
5	足立	足立区千住3丁目（北千住駅西口駅前広場通り）	1,820 千円	1,740 千円	+4.6%	+3.6%

浅草署については平成24年分から最高路線価の所在地が変更されている。

9.0%上昇の「台東区浅草1丁目」は昨年開業した東京スカイツリーの波及効果や、東日本大震災以降減少していた外国人観光客数の回復がプラス材料となりました。
5.7%上昇の「川崎駅東口広場通り」については、川崎駅東口駅前広場が再開発され回遊性が向上したことがプラス材料となりました。

3 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	H24年の前年比変動率
→ 1 （1）	東京都	中央区	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 阪急百貨店前	7,120 千円	6,800 千円	+4.7%	+0.0%
→ 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 渡辺通り	4,640 千円	4,640 千円	横這い	+0.0%
↑ 6 （7）	北海道	札幌市	中央区北5条西3丁目 札幌停車線通り	2,560 千円	2,480 千円	+3.2%	+3.3%
↓ 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	+0.0%
→ 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 大宮駅西口駅前ロータリー	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。

昨年に引続き、横ばい地点、上昇地点が増加し、上位10位中下落したポイントは神戸市のみとなりました。東京銀座は昨年のマイナスから横ばいになりました。横浜市、さいたま市は昨年のマイナスからプラスに転じ、大阪市は横ばいからプラスへと転じました。
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（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。
一方、関西の最高路線価である阪急百貨店前712万円（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25%の水準となりました。

東洋プロパティ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-4-2 虎ノ門東洋ビル

宅地建物取引業 国土交通大臣（2）第6864号
第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第1401号
不動産鑑定業 国土交通大臣（2）第210号

・不動産の鑑定評価に関するお問合せ 鑑定部 03-3504-2238（直通）