

平成21年分

路線価の概要 - 大阪圏 - 2009.8



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。

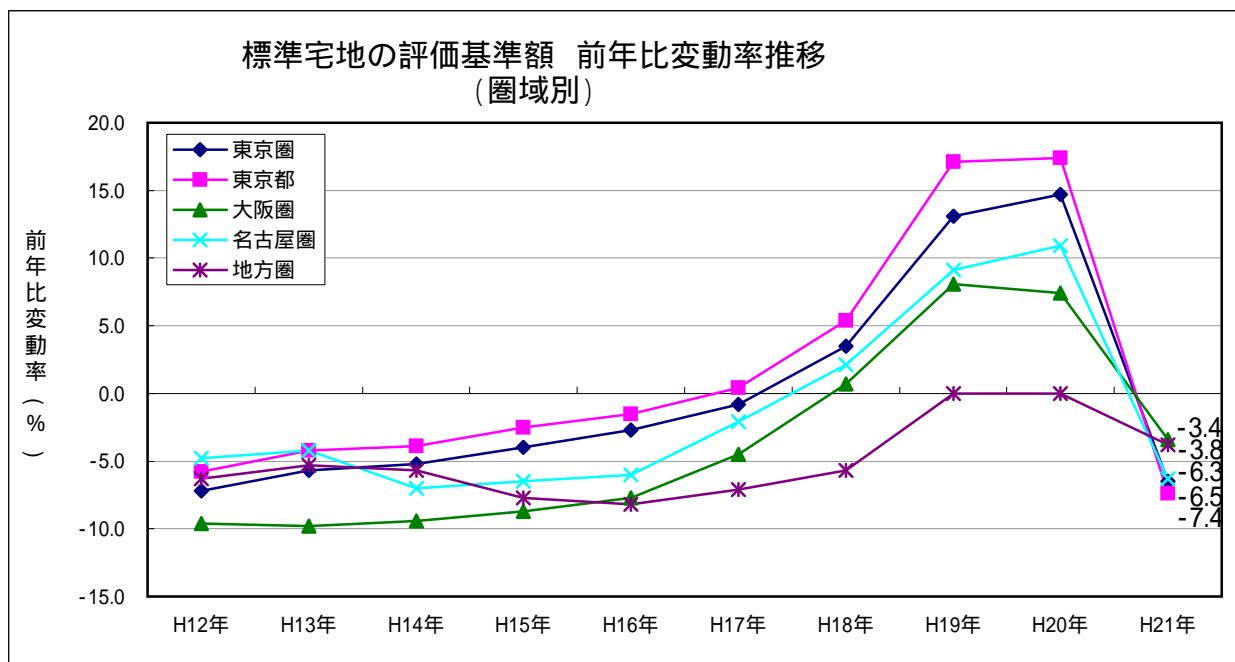
1 平成21年分路線価の概況

7月1日、平成21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137千円で、前年を5.5%下回り4年ぶりに下落しました。全ての都道府県で下落を示しており、前年までの地価上昇を牽引してきた大都市圏での下落幅が大きくなっています。福岡県が 8.8%で最も下落し、次いで東京都が 7.4%、岩手県が 7.3%、宮城県が 6.8%、青森・愛知両県が 6.3%と続きます。大阪府は 4.0%と三大都市の所在地の中では比較的小さな下落幅となりましたが、近畿地方の中では最大の下落となっています。

平成21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)

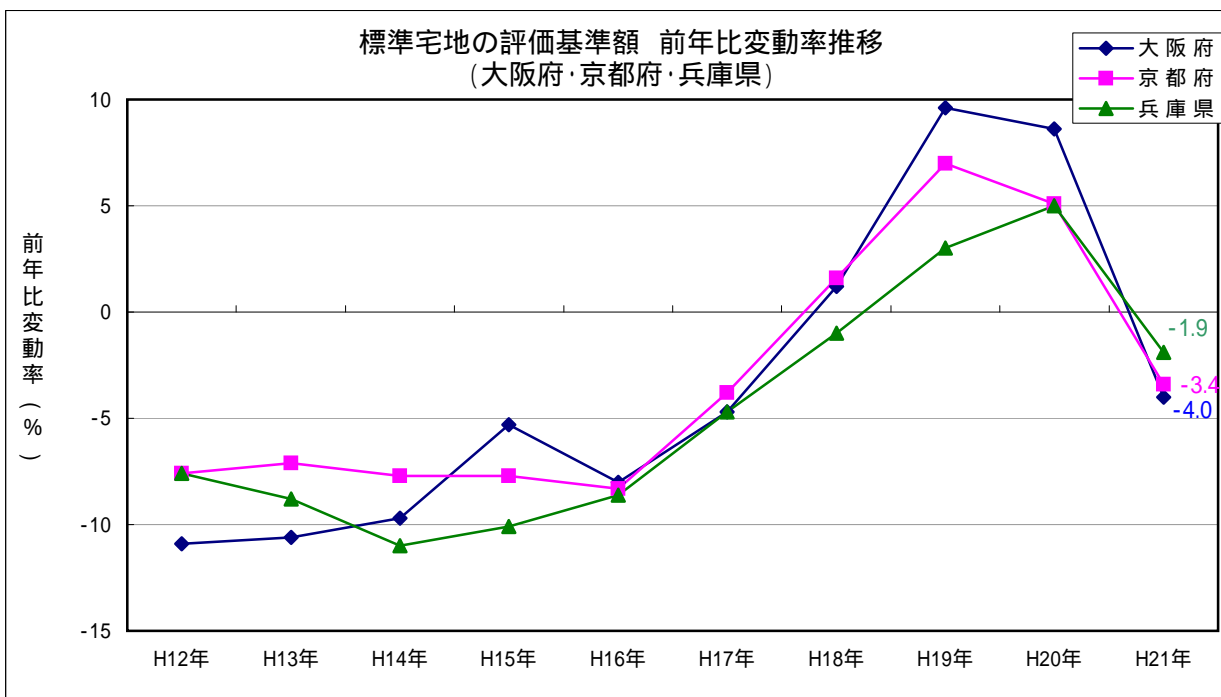
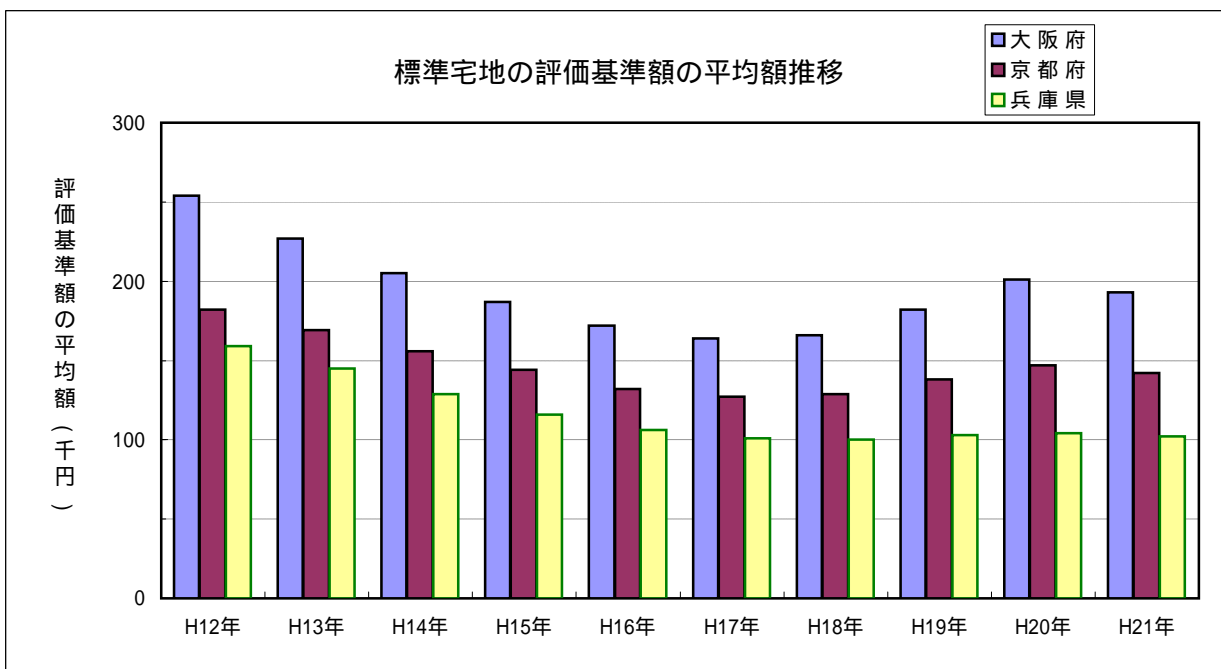
区 分	評価基準額の平均額		変 動 率
	H21年分	H20年分	
全 国	137 千円	145 千円	-5.5%
東 京 圏	331 千円	354 千円	-6.5%
東京都	624 千円	674 千円	-7.4%
大 阪 圏	169 千円	175 千円	-3.4%
大阪府	193 千円	201 千円	-4.0%
兵庫県	102 千円	104 千円	-1.9%
京都府	142 千円	147 千円	-3.4%
奈良県	57 千円	59 千円	-3.4%
名 古 屋 圏	119 千円	127 千円	-6.3%
愛知県	120 千円	128 千円	-6.3%
地 方 圏	51 千円	53 千円	-3.8%



2 標準宅地の評価基準額の平均額推移

(千円)

府県	7年	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
大阪	467	389	352	330	285	254	227	205	187	172	164	166	182	201	193
京都	292	262	243	230	197	182	169	156	144	132	127	129	138	147	142
兵庫	217	197	187	182	172	159	145	129	116	106	101	100	103	104	102
奈良	115	104	100	97	89	84	80	74	68	62	58	56	56	59	57
和歌山	108	99	94	90	83	78	74	69	64	60	56	52	50	49	48
滋賀	90	81	77	74	70	65	61	56	51	47	44	43	44	46	45



3 平成21年分大阪圏の最高路線価

府県名	都市名	H21年分の最高路線価の所在地	H21年分 最高路線価	H20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	9,040 千円	9,600 千円	-5.8%	28,300 千円
京都	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通	2,910 千円	3,100 千円	-6.1%	20,800 千円
兵庫	神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	2,700 千円	2,830 千円	-4.6%	20,200 千円
奈良	奈良	東向中町 大宮通り	530 千円	530 千円	横這い	3,040 千円

なお、全国の最高路線価は、24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3,120万円(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 2%で、比較的小幅な下落となりました。

一方、関西の最高路線価である阪急百貨店前は昨年比 5.8%で、平成3年のピーク時の約三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10位

1位の大阪市北区角田町(阪急百貨店前の御堂筋)は 5.8%の下落となり、昨年の37.9%の上昇から下落に転じました。

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)	9,040 千円	-5.8%
2(2)	大阪市中央区難波5丁目(南海難波駅前)	6,680 千円	-9.2%
3(3)	大阪市中央区北浜3丁目(御堂筋)	5,290 千円	-7.5%

(カッコ内は昨年順位、単位は千円、変動率は%)

結び

昨年前半には、既に「サブプライムローン」を起因とする不動産融資の厳格化の影響によるマンションデベロッパー等の倒産が相次ぐなど、既に不動産市場は変調を示していましたが、昨年9月の「リーマンショック」は、金融市場の混乱に更に拍車をかけ、外資・不動産ファンド等のリスクマネーが不動産市場から一斉に引き上げられる原因となりました。

これら一連の金融危機は実体経済にも影響を及ぼし、現在、「世界同時不況」と言われる状況に陥っています。

この状況を反映し、本年の路線価は、ほぼ全ての地域で下落しました。

特に、リスクマネーの引き上げの影響が激しい都心部で下落幅が大きくなりました。また、大阪のキタとミナミでは、ミナミの下落幅の方が大きくなっています。大阪圏内での上昇は、昨年11月に開業した「阪急西宮ガーデンプレイス」周辺等に限られています。

なお、路線価はその年の1月1日時点のもので、本年上半期の極めて景気悪化が激しかった期間は今回の路線価へは反映されていないことにも注意してください。

現在(平成21年7月)の景気を見ると、6月の月例経済報告・日銀短観等が景気の改善を示す等、景気に底打ちの兆しが見られるとされています。

不動産市場も一部に需給の改善が見られ、現在の地価動向は横ばい程度ではないかとの見解もありますが、回復には、まず現状の逼塞した政治・経済の状況が好転することが必要のようです。

ここ数年の地価上昇をもたらした需要者としての不動産ファンド等は、現在市場からほとんど姿を消してしまいました。あまりに急激に不動産市場におけるプレイヤーが不在になってしまったため、これまでの価値判断の基準・水準が大幅に変化しています。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