

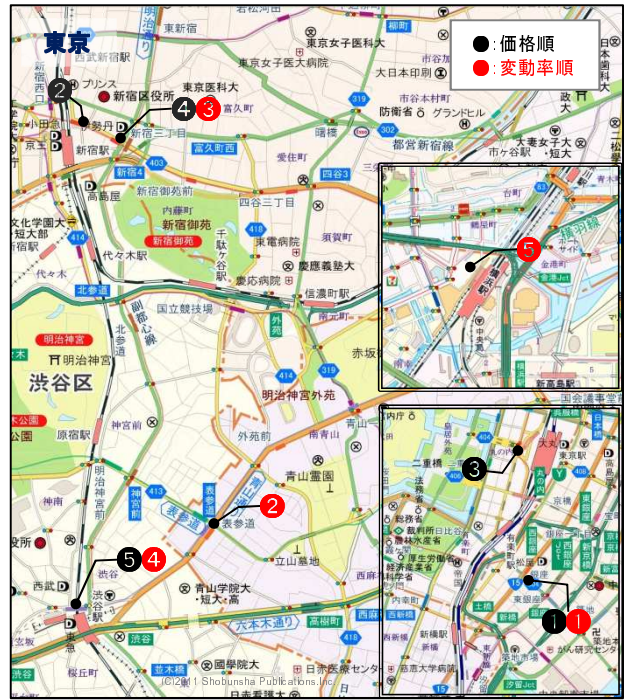


## 2. 東京国税局の最高路線価

東京国税局所管内に存する各税務署管内の最高路線価をみると、都心部を中心に大規模再開発が進む地域や、訪日外国人客でにぎわう地域で上昇率が目立っています。(図表-2、3)

全国1位は、32年連続で中央区銀座5丁目の「銀座鳩居堂」前でした。1㎡当りの価格が4,032万円と昨年から26.0%の大幅な上昇を記録し、これまで過去最高額であった平成4年バブル直後の3,650万円を上回る結果となりました。2位は新宿3丁目の「高野ビル」前、3位は「丸ビル・新丸ビル」前、4位は「伊勢丹本店」前、5位は渋谷駅前通り「スクランブル交差点(Qフロント)」前となりました。

上昇率順では1位は「銀座鳩居堂」前ですが、2位は「表参道交差点」付近が入り(昨年4位)、3位は新宿三丁目「高野ビル」前、4位は渋谷駅前通り「スクランブル交差点(Qフロント)」前、5位は横浜駅西口前となりました。ただし、最近ではこうした地価の高騰ぶりに、今後の上昇率は鈍化するとの見方もあります。



図表-2  
東京国税局各税務署管内における最高路線価(価格順)  
(千円/㎡)

①中央区銀座5丁目(銀座中央通り 鳩居堂)	40,320
②新宿区新宿3丁目(新宿通り タカノビル)	24,480
③千代田区丸の内2丁目(大名小路 丸ビル新丸ビル)	23,950
④新宿区新宿3丁目(新宿通り 伊勢丹)	22,800
⑤渋谷区宇田川町(渋谷駅側通り Qフロント)	21,600

・東京国税局各税務署管内の最高路線価のうち上昇率順で上位5ヶ所を表示  
出所:国税庁

図表-3  
最高路線価(上昇率順)

① 東京都中央区銀座5丁目(銀座中央通り 鳩居堂)	26.0%
② 東京都港区北青山3丁目(青山通り 表参道駅)	20.7%
③ 東京都新宿区新宿3丁目(新宿通り タカノビル)	16.3%
④ 東京都渋谷区宇田川町(渋谷駅側通り Qフロント)	15.9%
⑤ 神奈川県横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り JR横浜駅	15.7%

## 3. 大阪国税局の最高路線価

大阪国税局所管内に存する各税務署管内の最高路線価をみると、インバウンド需要によりホテル等商業用地の収益性が向上しており、価格の上昇が続いています。(図表-4、5)

価格順では1位は「阪急百貨店うめだ本店」前、2位は心齋橋筋2丁目の「戎橋北詰」付近、3位はJR大阪駅北側「グランフロント」前、4位は北浜2丁目「淀屋橋」駅付近、5位は京都四条通の阪急「河原町」駅前で前年同様の順位となりました。

上昇率順では1位は心齋橋筋2丁目「戎橋北詰」ですが、2位には宇治市「六地藏前駅」前が入り、3位は大阪駅北側「グランフロント」前、4位は京都祇園に近い四条通沿いの「南座」前、5位は谷町筋「天王寺駅」前となりました。平等院等で有名な観光地の宇治市「六地藏前駅」前が2位に入りました。



図表-4

大阪国税局各税務署管内における最高路線価(価格順)  
(千円/㎡)

①大阪市北区角田町 (御堂筋 阪急百貨店)	11,760
②大阪市中央区心斎橋筋2丁目 (心斎橋筋 戎橋)	9,680
③大阪市北区大深町 (JR大阪駅北側 グランフロント)	7,120
④大阪市中央区北浜3丁目 (御堂筋 淀屋橋駅)	4,120
⑤京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 (四条通 河原町駅)	3,920

・大阪国税局各税務署管内の最高路線価のうち上昇率順で上位5ヶ所を表示  
出所:国税庁

図表-5

最高路線価(上昇率順)

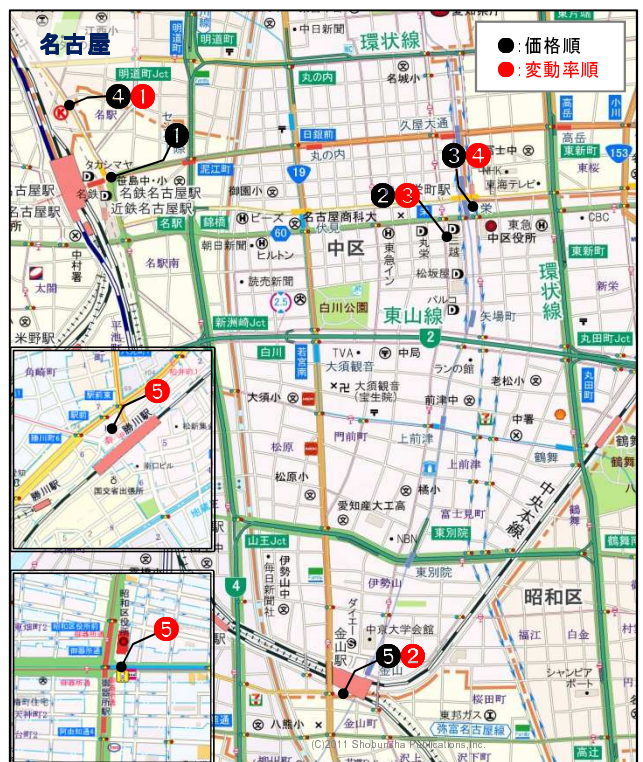
① 大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目 (心斎橋筋 戎橋)	36.0%
② 京都府宇治市六地藏奈良町(府道京都宇治線 六地藏駅)	29.7%
③ 大阪府大阪市北区大深町 (JR大阪駅北側 グランフロント)	26.5%
④ 京都府京都市東山区四条通大和路西入中之町 (四条通 河原町駅)	26.2%
⑤ 大阪府大阪市天王寺区悲田院町 (谷町筋 天王寺駅)	22.9%

### 4. 名古屋国税局の最高路線価

名古屋国税局所管内に存する各税務署管内の最高路線価をみると、最高地点はリーマン・ショック後の1.5倍の水準となり、全国4位でした。2027年予定のリニア中央新幹線開通に向け相次ぐ大型ビルの開発などが押し上げました。名駅南側の再開発も10月に街開きの予定で、路線価上昇は名駅南側にも波及しそうです。(図表-6、7)

価格順では1位は名駅1丁目「JRセントラルタワーズ」前、2位は栄3丁目の大津通沿い「名古屋三越栄本店」前、3位は久屋大通沿い「栄」駅前、4位は「名古屋ルーセントタワー」前、5位は新尾藤金山線通り「金山駅」前と全て名古屋市内となりました。

上昇率順では1位は「名古屋ルーセントタワー」前、2位には新尾藤金山線通り「金山駅」前が入り(昨年4位)、3位は大津通り「三越」前、4位は久屋大通り「栄駅」、5位は山王通り「御器所駅」前となりました。2位の新尾藤金山線通り「金山駅」前の上昇率を見ると、名駅前の地価高騰が周辺部にも及んでいます。



図表-6

名古屋国税局各税務署管内における最高路線価(価格順)  
(千円/㎡)

①名古屋市中村区名駅1丁目(名駅通り JRセントラルタワーズ)	8,800
②名古屋市中区栄3丁目(大津通り 三越)	5,770
③名古屋市中区久屋町8丁目(久屋大通り 栄駅)	2,110
④名古屋市中区牛島町(広井町線通り ルーセントタワー)	2,060
⑤名古屋市中区金山町1丁目(新尾藤金山線通り 金山駅)	1,230

・名古屋国税局各税務署管内の最高路線価のうち上昇率順で上位5ヶ所を表示  
出所:国税庁

図表-7

最高路線価(上昇率順)

① 愛知県名古屋市中区牛島町 (広井町線通り ルーセントタワー)	23.4%
② 愛知県名古屋市中区金山町1丁目 (新尾藤金山線通り 金山駅)	20.6%
③ 愛知県名古屋市中区栄3丁目 (大津通り 三越)	8.7%
④ 愛知県名古屋市中区久屋町8丁目 (久屋大通り 栄駅)	8.2%
⑤ 愛知県名古屋市中区御器所通3丁目 (山王通り 御器所駅)	5.9%
⑤ 愛知県春日井市松新町1丁目 (勝川駅前広場通り 勝川駅)	5.9%

## 路線価とは

路線価は、相続税や贈与税の算定基準となるもので、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに設定されます。路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した一平方メートル当たりの価額です。

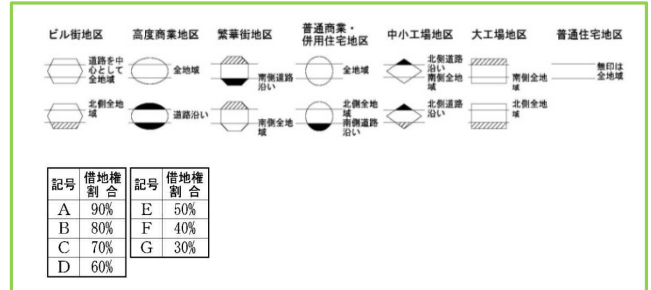
- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- (3) その路線だけに接していること。
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有する矩形又は正方形のものであること。

公示価格を100とした場合、固定資産税評価額は70、路線価は80の水準に設定してあります。従って、対象不動産の前面路線価を0.8で割り戻せば対象不動産の公示価格水準の価格を求めることができます。

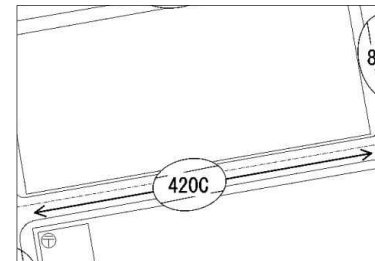
路線価図は国税庁のホームページ <http://www.rosenka.nta.go.jp/> で公開されています。

## 路線価図の見方

路線価図には、①路線価、②地区区分、③借地権割合が記載されています。①路線価は数字(千円単位)②地区区分は数字を囲む記号の種類で③借地権割合は路線価の後のアルファベットで表します。(下図)



例えば、下の路線価図をみると、路線価は420千円/㎡、地区区分は「高度商業地区」、借地権割合はCの路線なので「70%」ということがわかります。



東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



### 仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。  
信頼の仲介コンサルティングを行います。



### 不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



### デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



### 不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



### 不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



#### ■ 本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28  
東洋プロパティ虎ノ門ビル  
TEL 03-3504-2246

#### ■ 大阪本社

〒541-0045 大阪府大阪市中央区道修町 3-6-1  
阪神御堂筋ビル  
TEL 06-6228-6685

#### ■ 京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入  
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル  
TEL 075-222-2471

#### ■ 神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48  
神戸ダイヤモンドビル  
TEL 078-393-8530

<http://toyopro.co.jp/>