

## 平成 30 年度 路線価の動向と分析

今回の豆知識は、平成 30 年 7 月 2 日に公表された平成 30 年度路線価について取り上げます。

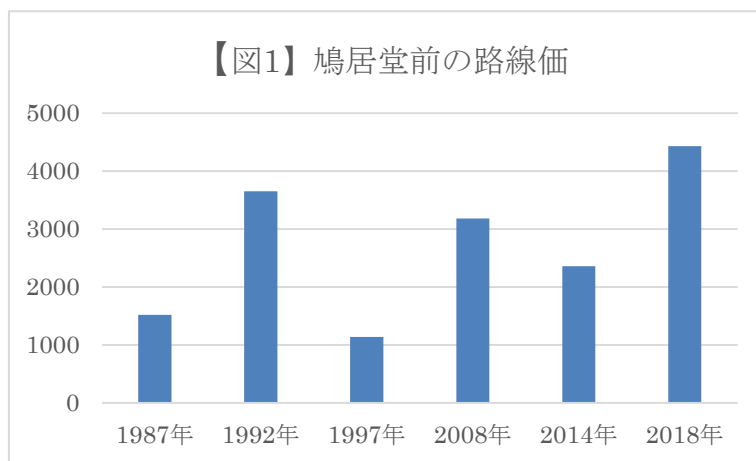
路線価とは、道路(路線)に面する 宅地 1 m<sup>2</sup>あたりの評価額で、相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用されます。2018 年分の調査地点は約 33 万 1 千ヶ所であり、公示地価よりも対象地点が多く、公示価格の 80%水準をめどに売買実例、地元精通者意見等を参考に算出されています。国税庁のホームページ(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>)で閲覧可能です。今回は国税庁が公表した、全国、大阪府、京都府、滋賀県の路線価の概要について見ていきます。

### 【全国の概要】

全国の宅地の変動率の平均値が 3 年連続で上昇しました。上昇幅は前年比 0.7%増で昨年の 0.4%増よりも拡大しました。拡大するインバウンド効果が地方に波及し、人口減少等のマイナス要素をカバーしていることが要因の 1 つと考えられますが、東京への一極集中や地域内の二極化がみられ、バブル期とは異なり地価の上昇は広がりには欠く結果となっています。

### ■東京一極集中が継続

路線価の全国 1 位は、33 年連続で東京都中央区銀座 5 丁目の「鳩居堂」前で、1 平方メートル当たり 4,432 万円(はがき1枚分で約 65 万 6 千円に相当)でした。鳩居堂前の路線価はバブル崩壊後の 1992 年(平成 4 年)の 3,650 万円をピークに下がり続け、1997 年(平成 9 年)には 1,136 万円まで落ちました。不動産ミニバブルで 2008 年(平成 20 年)には 3 千万円台を回復しましたが、リーマンショックの影響で再び下落に転じました。2014 年(平成 26 年)からは訪日客の急増や緩和マネーの影響で再び上昇に転じ、昨年の 2017 年(平成 29 年)にはバブル期の最高を更新し、今年(平成 30 年)は 2 年連続の過去最高更新となりました。図 1 は転換点となった時期の路線価をピックアップして並べたものです。

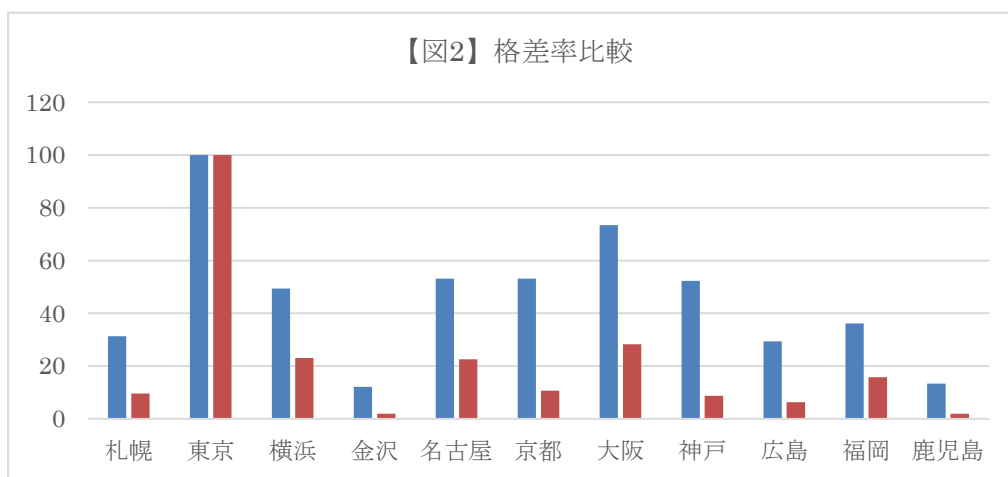


※単位: 万円/m<sup>2</sup>(縦軸)

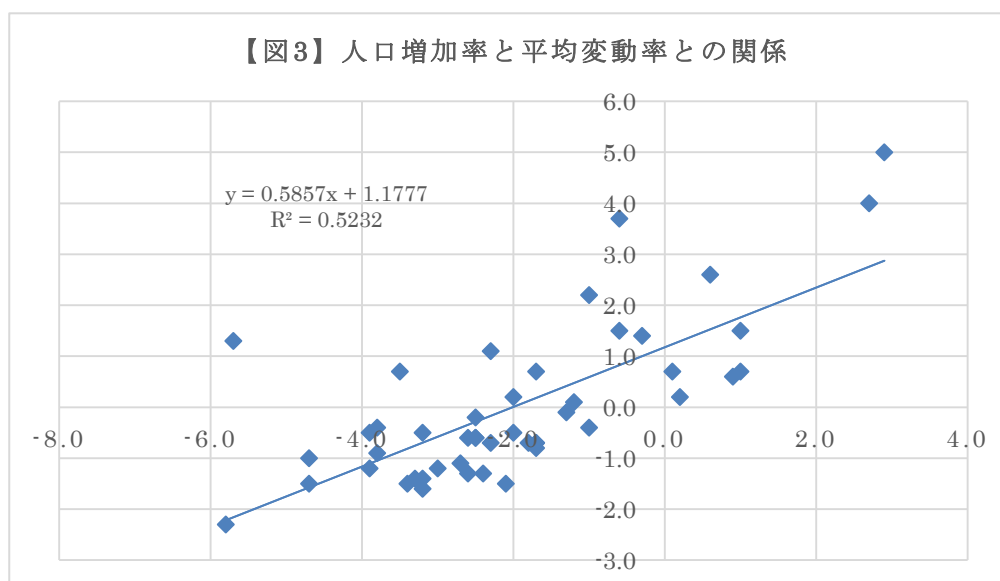
バブル期の最高を更新したものの、バブル期と比較すると地方への波及効果は弱く、東京の一人勝ちの様相を強めています。バブル期の 1992 年(平成 4 年)の東京を 100 とした場合の他の都市との格差率を見てみると、札幌 31.3、名古屋 53.2、金沢 12.2、大阪 73.4、広島 29.4、福岡 36.2 であったのに対し、2018 年(平成 30 年)は、札幌 9.6、名古屋 22.6、金沢 1.9、大阪 28.3、広島 6.3、福岡 15.8 となっており、二番手の大阪でも、東京の 3 分の 1 以下であり、東京一極集中が進んでいるのが分かります(図 2)。

	格差率(1992 年)	格差率(2018 年)
札幌	31.3	9.6
東京	100	100
金沢	12.2	1.9
名古屋	53.2	22.6
大阪	73.4	28.3
広島	29.4	6.3
福岡	36.2	15.8

1990 年(平成 2 年)の国勢調査によると東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)の総人口は全国の人口の 25.7%に相当する 3,180 万人でしたが、2015 年(平成 27 年)には 28.4%の 3,613 万人となっており、地方から東京圏への人口流入が顕著であることから、背景の 1 つに人口構造があると考えられます。図 3 は 2018 年(平成 30 年)の都道府県別の標準宅地評価額の平均変動率と 2010 年(平成 22 年)から 2015 年(平成 27 年)の都道府県別の人口増減率を対応させて表にしたものですが、人口の増減と地価の増減に一定の相関関係があることが伺われます。



※左側(1992 年)、右側(2018 年)



※縦軸: 2018 年の都道府県別の平均変動率(単位%)、横軸: 2010~2015 年の都道府県別人口増加率(単位%)

■都市部は堅調

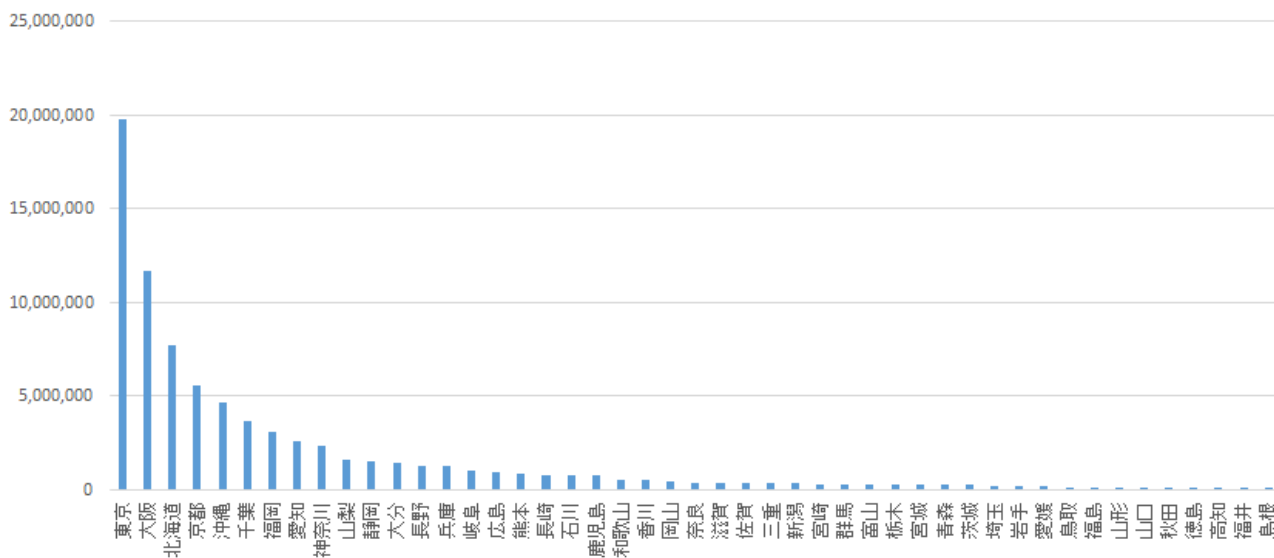
都道府県庁所在地ごとに最高路線価の地点を比較すると、33 都市で上昇、13 都市が横ばい、下落したのは水戸市だけでしたが、商業施設撤退の影響によるものです。都市部の地価は堅調に推移しています。

■訪日観光客効果

沖縄県の 2017 年の入域観光客数が、同年のハワイの観光客数を初めて上回ったことで話題となりましたが、都道府県別の平均値で上昇率が最も高かったのは、中国人観光客の増加でリゾート開発の進む沖縄県の 5.0% でした。税務署別最高路線価で上昇率が最も高かったのは、4 年連続で北海道倶知安町山田の道道ニセコ高原比羅夫線通りで外国人スキー客の別荘やホテルなどの需要が高く、前年比 88.2% 増となりました。税務署別最高路線価で上昇率の 2 位は、外国人観光客でにぎわう京都の祇園でした。これらのデータからインバウンドが地価に大きな影響を与えていることが推測されます。

観光庁の調査によると 2017 年のインバウンド消費額は、4 兆 4,162 億円となり前年比 14.9% の増加で、初の 4 兆円越えとなりました。観光庁の調査から都道府県別の額を推計した結果によると(日本経済新聞と三菱UFJリサーチ&コンサルティングが実施)、東京が 1 兆 6,862 億円でトップ、大阪 8,709 億円、北海道 2,857 億円、京都府 2,331 億円が続きますが、消費額の伸び率が高いのは沖縄の 8.5 倍、福岡の 6.8 倍、北海道の 6.2 倍となっています。これまで訪日外国人はいわゆるゴールデンルート(千葉→東京→静岡・山梨→愛知→京都→大阪)に集中してきましたが、訪日リピーター数は増加傾向にあり(2017 年は 1,700 万人を突破)、リピーターが地方に向かう流れが出てきています。地方への訪日外国人の流れが沖縄、福岡、北海道の地価の伸びに影響を与えているものと考えられます。

【図4】都道府県別外国人延べ宿泊者数(2017年1月～12月)



(資料) 観光庁発表「宿泊旅行統計調査」 2017 年 1 月～12 月の集計・単位/人

■同一地域内での二極化

都道府県別の地価平均値をみると 29 県が前年比で下落しました。訪日客増が中心地や観光地に恩恵をもたらす一方、観光資源が乏しく過疎化が進む地域では地価は下げ止まらず、同一地域内で二極化が進行しています。以下に例を挙げると、兵庫県は県庁所在地別の最高路線価が全国最高の伸び率でしたが、県平均では 0.4% 減。石川県内の最高路線価は 7.8% 増の金沢駅東広場通りで、北陸新幹線開業以降、訪日客が増え金沢駅周辺での地価の上昇がみられましたが、県平均では 0.1% 減。観光資源の多い奈良県でも、県内最高路線価は 5.4% 増でしたが、県平均では、0.6% 減となっています。

	県庁所在地別 最高路線価増減率	都道府県内 平均増減率
兵庫(神戸)	22.5%	▲0.4%
石川(金沢)	7.8%	▲0.1%
奈良	5.4%	▲0.6%
岐阜	4.5%	▲0.7%
山梨(甲府)	3.9%	▲1.4%

## ●都道府県庁所在都市の最高路線価

	1992 年	格差率(%)	2002 年	2008 年	2017 年	2018 年	格差率(%)
札幌	11,440	31.3	1,810	2,940	3,680	4,240	9.6
青森	1,280	3.5	460	230	155	155	0.3
盛岡	1,390	3.8	570	380	235	240	0.5
仙台	9,880	27.1	1,770	2,600	2,260	2,540	5.7
秋田	1,400	3.8	610	205	120	120	0.3
山形	1,210	3.3	430	225	165	170	0.4
福島	2,260	6.2	400	205	165	170	0.4
水戸	2,720	7.5	740	360	235	230	0.5
宇都宮	3,650	10.0	800	380	280	280	0.6
前橋	2,120	5.8	440	180	130	130	0.3
さいたま	6,320	17.3	2,180	2,690	2,990	3,300	7.4
新潟	3,330	9.1	860	550	430	430	1.0
長野	2,680	7.3	710	400	285	285	0.6
千葉	9,080	24.9	1,500	1,740	910	950	2.1
東京	36,500	100	12,000	31,840	40,320	44,320	100
横浜	18,040	49.4	3,520	7,280	9,040	10,240	23.1
甲府	3,150	8.6	790	320	255	265	0.6
富山	2,470	6.8	740	460	470	480	1.1
金沢	4,460	12.2	890	530	770	830	1.9
福井	2,320	6.4	670	320	280	290	0.7
岐阜	4,240	11.6	620	460	440	460	1.0
静岡	5,770	15.8	1,300	1,310	1,170	1,180	2.7
名古屋	19,420	53.2	3,450	7,600	8,800	10,000	22.6
津	820	2.2	295	200	195	195	0.4
大津	1,480	4.1	280	270	260	265	0.6
京都	19,400	53.2	1,810	3,100	3,920	4,750	10.7
大阪	26,800	73.4	4,080	9,600	11,760	12,560	28.3
神戸	19,100	52.3	2,200	2,830	3,200	3,920	8.8
奈良	3,410	9.3	720	530	560	590	1.3
和歌山	2,320	6.4	560	430	360	360	0.8
鳥取	950	2.6	470	200	110	110	0.2
松江	860	2.4	520	220	135	135	0.3
岡山	7,160	19.6	1,180	1,140	1,180	1,260	2.8

広島	10,720	29.4	2,040	2,140	2,560	2,800	6.3
山口	280	0.8	220	190	145	145	0.3
徳島	2,940	8.1	950	460	295	300	0.7
高松	4,450	12.2	820	440	320	330	0.7
松山	3,510	9.6	830	760	620	640	1.4
高知	2,480	6.8	720	310	205	205	0.5
福岡	13,200	36.2	3,140	6,290	6,300	7,000	15.8
佐賀	1,280	3.5	370	220	165	175	0.4
長崎	6,510	17.8	1,360	900	730	740	1.7
熊本	5,800	15.9	1,820	1,640	1,230	1,500	3.4
大分	3,200	8.8	780	580	400	440	1.0
宮崎	1,920	5.3	620	340	230	230	0.5
鹿児島	4,880	13.4	1,140	880	810	830	1.9
那覇	3,080	8.4	690	580	670	740	1.7

※路線価の単位は 1 m<sup>2</sup>当たり千円

※格差率:東京を 100 とした場合の数字である。

●都道府県別の標準宅地評価額の対前年比変動率と人口増減

単位:%

	2017 年	2018 年	人口増減※1	人口格差※2
北海道	0.9	1.1	▲ 2.3	39.8
青森	▲ 1.1	▲ 1.5	▲ 4.7	9.7
岩手	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 3.8	9.5
宮城	3.7	3.7	▲ 0.6	17.3
秋田	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 5.8	7.6
山形	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 3.9	8.3
福島	1.9	1.3	▲ 5.7	14.2
茨城	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 1.8	21.6
栃木	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 1.7	14.6
群馬	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 1.7	14.6
埼玉	0.3	0.7	1.0	53.7
千葉	0.5	0.7	0.1	46.1
東京	3.2	4.0	2.7	100.0
神奈川	0.4	0.6	0.9	67.5
新潟	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 3.0	17.1
富山	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 2.5	7.9
石川	0.0	▲ 0.1	▲ 1.4	8.5
福井	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 2.4	5.8
山梨	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 3.3	6.2
長野	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 2.5	15.5
岐阜	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 2.4	15.0
静岡	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 1.7	27.4

愛知	1.2	1.5	1.0	55.4
三重	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 2.1	13.4
滋賀	▲ 0.2	0.2	0.2	10.5
京都	1.4	2.2	▲ 1.0	19.3
大阪	1.2	1.4	▲ 0.3	65.4
兵庫	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 1.0	41.0
奈良	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 2.6	10.1
和歌山	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 3.9	7.1
鳥取	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 2.6	4.2
島根	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 3.2	5.1
岡山	0.0	0.1	▲ 1.2	14.2
広島	1.2	1.5	▲ 0.6	21.1
山口	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 3.2	10.4
徳島	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 3.8	5.6
香川	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 2.0	7.2
愛媛	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 3.2	10.3
高知	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 4.7	5.4
福岡	1.9	2.6	0.6	37.8
佐賀	▲ 0.4	0.2	▲ 2.0	6.2
長崎	▲ 0.2	0.7	▲ 3.5	10.2
熊本	▲ 0.5	0.7	▲ 1.7	13.2
大分	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 2.5	8.6
宮崎	▲ 0.7	▲ 1.1	▲ 2.8	8.2
鹿児島	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 3.4	12.2
沖縄	3.2	5.0	2.9	10.6

※1 2013 年～2015 年までの人口の増減率

※2 2015 年国勢調査による人口格差率(東京の人口を 100 とした場合の割合)

●都道府県庁所在都市の最高路線価ランキング(上位 5 位)

順位	所在地	路線価(千円/㎡)
1	東京都中央区銀座 5 丁目(銀座中央通)	44,320
2	大阪市北区角田町(御堂筋)	12,560
3	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)	10,240
4	名古屋市中村区名駅 1 丁目(名駅通り)	10,000
5	福岡市中央区天神 2 丁目(渡辺通り)	7,000

●都道府県庁所在都市の対前年変動率ランキング(上位 3 位)

・変動率が高くなっている主な原因は、①インバウンド需要と②大型商業施設、宿泊施設の開業及び再開発によるものと考えられます。三宮センター街は、JR 三宮ビル(具体案は未定)や神戸阪急ビル東館の建て替えなど再開発の計画があるうえ、大阪中心部との比較による割安感もあって高い伸びをしめしま

した。熊本県の下通りでは大型複合施設の「COCOSA」の開業があったこと、京都市の四条通りはインバウンド需要の増加が、変動率の高い上昇につながりました。

順位	所在地	変動率(%)
1	神戸市中央区三宮町 1 丁目三宮センター街	22.5
2	熊本市中央区手取町(下通り)	22.0
3	京都市下京区四条通寺町東入 2 丁目御旅町(四条通)	21.2

### 【大阪府の概要】

- ・大阪府における宅地の平均変動率は 1.4%増でした。
- ・近畿の最高路線価(大阪府の最高路線価)は、35 年連続で阪急百貨店前の御堂筋の 1 平方メートル当たり 1,256 万円で、前年比で 6.8%増となりました。ただ、訪日外国人でにぎわう 2 位の大阪・ミナミの「戎橋ビル」前(1,184 万円)との価格差は 72 万円と去年の 208 万円から縮まっています。国土交通省が 3 月に発表した公示地価では、ミナミの調査地点がキタから最高価格の座を初めて奪取しましたが、インバウンド急増に湧くミナミの勢いが路線価においても反映されています。
- ・ミナミの勢いは周辺の浪速、天王寺の他、労働者の町の西成区にも及んでいます。新今宮駅周辺では、2022 年に星野リゾートによるホテル開発が予定されていることの後押しもあって高い利回りを期待して宿泊施設等の需要が高まり、前年の 1.9%増から 5.6%増と上昇率が拡大しました。
- ・堺区では昨年の 5.3%増から 12.5%増と高い伸びとなっていますが、大阪中心部の地価の上昇が割安感のある周辺部の需要を喚起しているものと考えられます。

### ●大阪府内 31 税務署管内の最高路線価

	所在地	2017 年	2018 年	変動率(%)
大阪福島	大阪市福島区福島 5 丁目 (なにわ筋)	910	1,060	16.5
西	大阪市西区江戸堀 1 丁目 (四つ橋筋)	1740	1,980	13.8
港	大阪市港区弁天 1 丁目 (中央大通)	440	450	2.3
天王寺	大阪市天王寺区悲田院町 (谷町筋)	1,930	2,350	21.8
浪速	大阪市浪速区難波中 2 丁目 (市道浪速区第 9033 号線)	1,100	1,270	15.5
西淀川	大阪市西淀川区柏里 3 丁目 (JR 塚本駅前)	255	255	0.0
東成	大阪市東成区東小橋 3 丁目 (府道大阪牧岡奈良線)	440	480	9.1
生野	大阪市生野区生野西 2 丁目 (国道 25 号線)	265	270	5.6
旭	大阪市都島区東野田町 2 (京阪京橋駅前)	780	880	12.8
城東	大阪市城東区森之宮 1 丁目 (中央大通)	430	470	9.3
阿倍野	大阪市阿倍野区阿倍野筋 1 丁目 (あべの筋)	2,720	3,160	16.2
住吉	大阪市住吉区苅田 7 丁目 (あびこ筋)	400	420	5.0
東住吉	大阪市東住吉区駒川 5 丁目 (駒川商店街)	340	340	0.0
西成	大阪市西成区花園南 1 丁目 (国道 26 号線)	270	285	1.9
東淀川	大阪市東淀川区宮原 3 丁目 (市道歌島豊里線)	970	1,080	11.3
北	大阪市北区角田町 (御堂筋)	11,760	12,560	6.8
大淀	大阪市北区大深町 (JR 大阪駅北側)	7,120	7,840	10.1

東	大阪府中央区北浜 3 丁目（御堂筋）	4,120	4,490	9.0
南	大阪府中央区心斎橋筋 2 丁目（心斎橋筋）	9,680	11,840	22.3
堺	大阪府堺区三国ヶ丘御幸通（南海堺東駅前）	400	450	12.5
岸和田	岸和田市野田町 1（南海岸和田駅前）	190	190	0.0
豊能	豊中市新千里東町 1（北大阪急行千里中央駅前）	610	670	9.8
吹田	吹田市豊津町（大阪内環状線）	800	880	10.0
泉大津	和泉市府中町 1 丁目（市道和泉府中南通線）	155	155	0.0
枚方	枚方市岡東町（京阪枚方市駅南口前）	420	420	0.0
茨木	高槻市北園町（阪急高槻市駅前）	480	500	4.2
八尾	八尾市光町 2 丁目（市道八尾 401 号線）	310	310	0.0
泉佐野	泉佐野市りんくう往来南（主要地方道泉佐野岩出線）	185	185	0.0
富田林	藤井寺市岡 2 丁目（市道藤井寺駅北線）	215	215	0.0
門真	守口市河原町（京阪守口市駅バスターミナル前）	320	320	0.0
東大阪	東大阪府足代 1 丁目（府道布施停車場線）	350	350	0.0

※1 平方メートル当たり、単位千円、変動率は%

## 【京都府の概要】

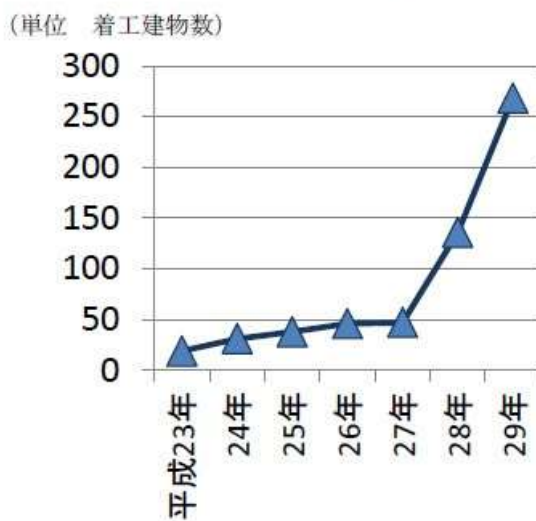
- ・京都府の平均変動率は 2.2% 増で、4 年連続の上昇。上昇率は全国でも 5 位でした。
- ・府内路線価トップは、京都市下京区四条通寺町東入ル 2 丁目御旅町(四条通)の 1 平方メートル当たり 475 万円でした。
- ・税務署別最高路線価の上昇率が最も高かったのは東山の 25.9% 増で全国でも 2 位でした。
- ・京都市中心部の地価上昇の大きな要因はインバウンドの拡大による宿泊施設の建設ラッシュと考えられます。
- ・変動率の小さい府北部との二極化傾向が鮮明になっています。バブル期のような値上がりは府内全体に波及する状況にありません。
- ・JR 亀岡駅前の亀岡市追分町大堀(クニッテルフェルト通)では地価の下落が続いています。駅北側で新スタジアムの建設が進められていますが、駅前の商業用地の取引は低調で地価への影響は見られません。国道 9 号線沿いの大型商業施設用地に需要が奪われていることが下落の一因と考えられます。
- ・京都市では、宿泊施設との競合による用地取得費用の上昇と建築費、人件費の上昇により、分譲マンションの着工数は減少傾向にあります。2017 年(平成 29 年)の着工数は 1,272 戸と 4 割減少しました。この 17 年の減少は、2012 年(平成 24 年)頃からの分譲マンションの新築ラッシュが落ち着くとともに、マンション建築からホテル等の宿泊施設や飲食業等の商業施設の建築へとトレンドが変化したことを示しています(図-5、図-6)。一方で中心部から離れた市内の鉄道沿線での住宅開発が堅調で、右京区や伏見区でマンション開発は活性化しており、右京区、伏見区の地価上昇の要因となっていると考えられます。パリ、アムステルダム等の国際観光都市と同様、京都においても都市の空洞化が懸念されます。



【図】 5 分譲マンションの着工戸数



【図】 6 宿泊業、飲食サービス業用建築物の着工建物数



※「新設住宅着工の動向についてー平成29年中の結果からー」(京都市総合企画局情報化推進室)より

●京都市内 13 税務署管内の最高路線価

	所在地	2017 年	2018 年	変動率(%)
上 京	京都市上京区烏丸通丸太町上ル春日町(烏丸通)	560	630	12.5
左 京	同左京区下鴨前荻町(北山通)	400	420	5.0
中 京	同中京区河原町通四条上ル米屋町(河原町通)	3,810	4,570	19.9
東 山	同東山区四条通大和大道西入ル中之町(四条通)	1,350	1,700	25.9
下 京	同下京区四条通寺町東入ル2丁目御旅町(四条通)	3,920	4,750	21.2
右 京	同右京区西院高山寺町(四条通)	520	580	11.5
伏 見	同伏見区新町4丁目(大手筋通)	390	410	5.1
福知山	福知山市駅南町3丁目(国道9号)	105	105	0.0
舞 鶴	舞鶴市浜町(主要地方道東舞鶴停車場線)	94	94	0.0
宇 治	宇治市六地藏奈良町(府道京都宇治線)	240	240	0.0
宮 津	宮津市文殊(府道天の橋立線)	75	75	0.0
園 部	亀岡市追分町大堀(クニッテルフェルト通)	155	150	▲3.2
峰 山	京丹後市峰山町新町(国道312号線)	39	39	0.0

※路線価：1平方メートル当たり、単位千円

【滋賀県の概要】

- ・滋賀県内の平均変動率は、0.2%増となり、10年ぶりに上昇に転じました。
- ・県内の税務署別の最高路線価は26年連続で、周辺に大手企業の工場や大学を抱える草津市で、草津市大路1丁目のJR草津駅東口が27万5千円でした。2位は大津市春日町のJR大津駅前の26万5千円。いずれも県内の変動率トップの1.9%増でした。一方、他の地域は横ばいまたは下落(今津)でした。
- ・京都や大阪の通勤圏でマンション需要が高い草津、大津で地価の上昇が見られ、京都、大阪での地価

上昇が波及した形になっており、その他の地域では地価は伸びず二極化が鮮明になっています。

● 滋賀県内 7 税務署管内の最高路線価

	所在地	2017 年	2018 年	変動率(%)
草 津	草津市大路 1 丁目 (J R 草津駅東口広場)	270	275	1.9
大 津	大津市春日町 (J R 大津駅前通り)	260	265	1.9
近江八幡	近江八幡市鷹飼町 (J R 近江八幡駅前広場)	115	115	0.0
彦 根	彦根市大東町 (J R 彦根駅前)	100	100	0.0
長 浜	長浜市北船町 (J R 長浜駅前)	98	98	0.0
水 口	甲賀市水口町本綾野 (県道大野名坂線)	61	61	0.0
今 津	高島市今津町今津 (県道安曇川今津線)	36	35	▲2.8

※1 平方メートル当たり、単位千円。変動率は%

【参考資料】

- ・国税庁発表「平成 30 年分都道府県庁所在都市の最高路線価」、「平成 30 年分の大阪国税局各税務署管内の最高路線価」
- ・総務省統計局発表「国勢調査」
- ・国土交通省観光庁発表「宿泊旅行統計調査」
- ・国道交通省観光庁発表「近年のインバウンド増加がもたらす経済・地方へのインパクト」
- ・京都市総合企画局情報化推進室発表「新設住宅着工の動向についてー平成 29 年中の結果からー」
- ・各社新聞報道