

2020年度(令和2年度) 路線価について

今回の豆知識は、2020年(令和2年)7月1日に公表された2020年度(令和2年度)路線価について取り上げたいと思います。

路線価とは、道路(路線)に面する宅地1㎡あたりの評価額で、相続、遺贈又は贈与により取得した財産にかかる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。国税庁のホームページで閲覧可能です(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>)。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】

全国約32万地点の標準宅地価格は2019年比で1.6%のプラスとなり、5年連続で上昇しました。これは、訪日外国人(インバウンド)客の増加や都市部の再開発が上昇をけん引しました。しかし、足元では新型コロナウイルスの影響により訪日外国人客が激減し、経済活動の停滞で不動産売買が減少しています。

国税庁は9月に公表される地価調査の結果を踏まえ、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合、路線価の減額修正措置を導入する方針としています。

●都道府県庁所在都市の対前年変動率順位

都道府県庁所在地において対前年変動率の上昇が一番大きかったのは、那覇市久茂地3丁目の国際通りで+40.8%、次いで大阪市北区の御堂筋で+35.0%でした。また、8都市が横ばいで、水戸市だけがマイナスとなりました。

都道府県庁所在地の最高路線価と変動率

単位千円/㎡、変動率は%

| | 2019(R1) | 2020(R2) | 変動率 | | 2019(R1) | 2020(R2) | 変動率 | | 2019(R1) | 2020(R2) | 変動率 |
|------|----------|----------|------|-----|----------|----------|------|-----|----------|----------|------|
| 札幌 | 4,880 | 5,720 | 17.2 | 甲府 | 270 | 275 | 1.9 | 岡山 | 1,370 | 1,480 | 8.0 |
| 青森 | 155 | 160 | 3.2 | 富山 | 490 | 490 | 0.0 | 広島 | 3,050 | 3,290 | 7.9 |
| 盛岡 | 245 | 250 | 2.0 | 金沢 | 900 | 960 | 6.7 | 山口 | 145 | 145 | 0.0 |
| 仙台 | 2,900 | 3,180 | 9.7 | 福井 | 300 | 320 | 6.7 | 徳島 | 300 | 310 | 3.3 |
| 秋田 | 125 | 125 | 0.0 | 岐阜 | 460 | 470 | 2.2 | 高松 | 340 | 360 | 5.9 |
| 山形 | 170 | 170 | 0.0 | 静岡 | 1,200 | 1,210 | 0.8 | 松山 | 650 | 660 | 1.5 |
| 福島 | 190 | 195 | 2.6 | 名古屋 | 11,040 | 12,480 | 13.0 | 高知 | 210 | 215 | 2.4 |
| 水戸 | 230 | 225 | -2.2 | 津 | 195 | 200 | 2.6 | 福岡 | 7,870 | 8,800 | 11.8 |
| 宇都宮 | 255 | 290 | 13.7 | 大津 | 270 | 275 | 1.9 | 佐賀 | 185 | 195 | 5.4 |
| 前橋 | 130 | 130 | 0.0 | 京都 | 5,700 | 6,730 | 18.1 | 長崎 | 750 | 760 | 1.3 |
| さいたま | 3,700 | 4,260 | 15.1 | 大阪 | 16,000 | 21,600 | 35.0 | 熊本 | 1,820 | 2,120 | 16.5 |
| 新潟 | 440 | 450 | 2.3 | 神戸 | 4,900 | 5,760 | 17.6 | 大分 | 490 | 520 | 6.1 |
| 長野 | 285 | 295 | 3.5 | 奈良 | 660 | 800 | 21.2 | 宮崎 | 230 | 230 | 0.0 |
| 千葉 | 1,040 | 1,140 | 9.6 | 和歌山 | 360 | 360 | 0.0 | 鹿児島 | 900 | 920 | 2.2 |
| 東京 | 45,600 | 45,920 | 0.7 | 鳥取 | 105 | 105 | 0.0 | 那覇 | 1,030 | 1,450 | 40.8 |
| 横浜 | 11,600 | 15,600 | 34.5 | 松江 | 135 | 140 | 3.7 | | | | |

●都道府県庁所在都市の最高路線価順位

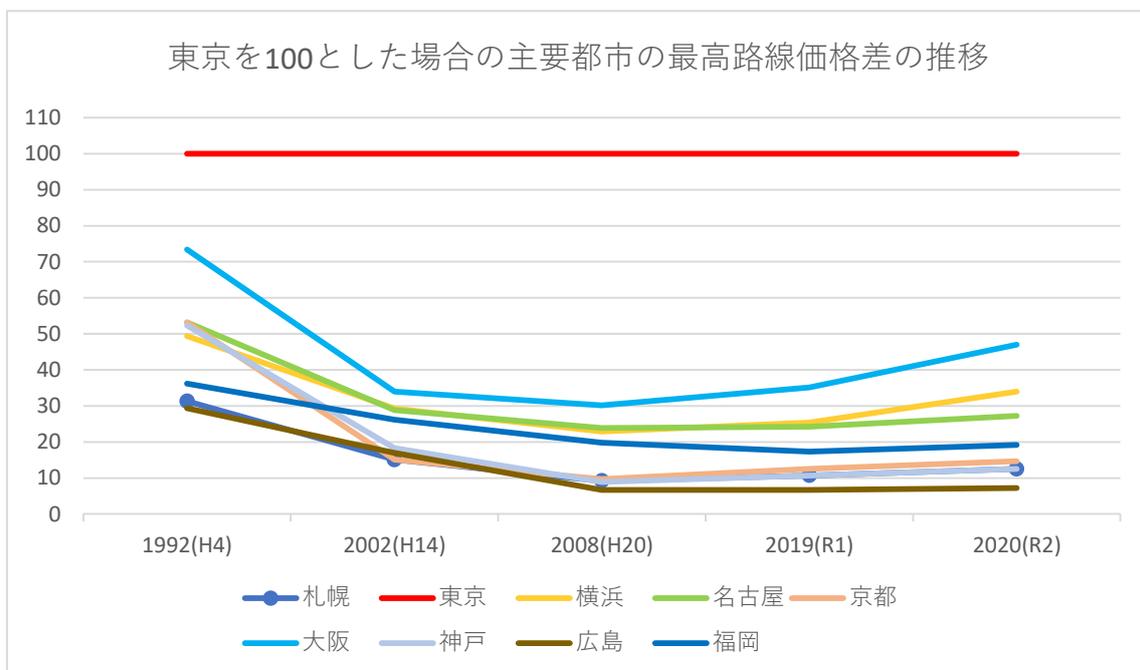
都道府県庁所在都市の最高路線価は、東京の銀座5丁目中央通の「鳩居堂」前路線価が45,920千円と35年連続で日本一となりました。次いで大阪市北区の御堂筋が21,600千円、3番目が横浜市西区の横浜駅西口バスターミナル前通りが15,600千円となりました。

次の表は、都道府県庁所在地の最高路線価の推移で、東京を100とした場合の他の都市との格差率です。

最高路線価の推移

単位千円/㎡、変動率は%

| | 1992(H4) | 格差率 | 2002(H14) | 格差率 | 2008(H20) | 格差率 | 2019(R1) | 格差率 | 2020(R2) | 格差率 |
|-----|----------|------|-----------|------|-----------|------|----------|------|----------|------|
| 札幌 | 11,440 | 31.3 | 1,810 | 15.1 | 2,940 | 9.2 | 4,880 | 10.7 | 5,720 | 12.5 |
| 東京 | 36,500 | 100 | 12,000 | 100 | 31,840 | 100 | 45,600 | 100 | 45,920 | 100 |
| 横浜 | 18,040 | 49.4 | 3,520 | 29.3 | 7,280 | 22.9 | 11,600 | 25.4 | 15,600 | 34.0 |
| 名古屋 | 19,420 | 53.2 | 3,450 | 28.8 | 7,600 | 23.9 | 11,040 | 24.2 | 12,480 | 27.2 |
| 京都 | 19,400 | 53.2 | 1,810 | 15.1 | 3,100 | 9.7 | 5,700 | 12.5 | 6,730 | 14.7 |
| 大阪 | 26,800 | 73.4 | 4,080 | 34 | 9,600 | 30.2 | 16,000 | 35.1 | 21,600 | 47.0 |
| 神戸 | 19,100 | 52.3 | 2,200 | 18.3 | 2,830 | 8.9 | 4,900 | 10.7 | 5,760 | 12.5 |
| 広島 | 10,720 | 29.4 | 2,040 | 17 | 2,140 | 6.7 | 3,050 | 6.7 | 3,290 | 7.2 |
| 福岡 | 13,200 | 36.2 | 3,140 | 26.2 | 6,290 | 19.8 | 7,870 | 17.3 | 8,800 | 19.2 |



1992年(H4)…路線価でのバブルピーク、2002年(H14)…バブル崩壊後、2008年(H20)…ファンドバブル、2020年(R2)…インバウンド需要の影響を受けた、都道府県別最高路線価(単位千円/㎡)

1992年(H4)は、札幌31.3、横浜49.4、名古屋53.2、京都53.2、大阪73.4、神戸52.3、広島29.4、福岡36.2と格差率は30%～75%でしたが、バブル崩壊後の2002年(H14)は札幌15.1、横浜29.3、名古屋28.8、京都15.1、大阪34.0、神戸18.3、広島17.0、福岡26.2と1992年(H4)の半分以下になりました。また、ファンドバブルと言われた2008年(H20)は札幌9.2、横浜22.9、名古屋23.9、京都9.7、大阪30.2、神戸8.9、広島6.7、福岡19.8と10%を下回る地域が増加し、インバウンド需要の影響を受けた2020年(R2)は札幌12.5、横浜34.0、名古屋27.2、京都14.7、大阪47.0、神戸12.5、広島7.2、福岡19.2と横浜、大阪は戻りつつありますが、東京の半分以下で東京一極集中は依然として進行しています。

【大阪府の概要】

- ・インバウンド需要の影響で、繁華街を中心に地価上昇をけん引してきました。
- ・大阪ミナミが大幅に伸び、キタに8万円差に迫りました。インバウンド需要の影響ですが、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、この反動がどの程度なのか懸念されます。
- ・大阪府内で変動率の上昇が大きかったのは、①中央区の心斎橋筋+44.6%、②豊中市の北大阪急行千里中央駅前+42.5%、③淀川区の市道歌島豊里線+38.0%でした。

大阪府内 31 税務署管内の最高路線価は次の通りです。

単位千円/m²、変動率は%

| | 所在地 | 2019年 | 2020年 | 変動率 |
|------|----------------------------|--------|--------|------|
| 大阪福島 | 大阪市福島区福島5丁目（なにわ筋） | 1,220 | 1,390 | 13.9 |
| 西 | 大阪市西区江戸堀1丁目（四つ橋筋） | 2,220 | 2,800 | 26.1 |
| 港 | 大阪市港区弁天1丁目（中央大通） | 490 | 590 | 20.4 |
| 天王寺 | 大阪市天王寺区悲田院町（谷町筋） | 2,880 | 3,600 | 25.0 |
| 浪速 | 大阪市浪速区難波中2丁目（市道浪速区第9033号線） | 1,600 | 2,160 | 35.0 |
| 西淀川 | 大阪市西淀川区柏里3丁目（JR塚本駅前） | 265 | 270 | 1.9 |
| 東成 | 大阪市東成区東小橋3丁目（府道大阪枚岡奈良線） | 520 | 570 | 9.6 |
| 生野 | 大阪市生野区生野西2丁目（国道25号線） | 280 | 295 | 5.4 |
| 旭 | 大阪市都島区東野田町2丁目（京阪京橋駅前） | 1,020 | 1,170 | 14.7 |
| 城東 | 大阪市城東区森之宮1丁目（中央大通） | 510 | 560 | 9.8 |
| 阿倍野 | 大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目（あべの筋） | 3,520 | 4,010 | 13.9 |
| 住吉 | 大阪市住吉区苅田7丁目（あびこ筋） | 430 | 450 | 4.7 |
| 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） | 330 | 390 | 18.2 |
| 東淀川 | 大阪市淀川区宮原3丁目（市道歌島豊里線） | 1,500 | 2,070 | 38.0 |
| 北 | 大阪市北区角田町（御堂筋） | 16,000 | 21,600 | 35.0 |
| 大淀 | 大阪市北区大深町（JR大阪駅北側） | 9,940 | 13,070 | 31.5 |
| 東 | 大阪市中央区北浜3丁目（御堂筋） | 5,130 | 6,410 | 25.0 |
| 南 | 大阪市中央区心斎橋筋2丁目（心斎橋筋） | 14,880 | 21,520 | 44.6 |
| 堺 | 大阪市堺区三国ヶ丘御幸通（南海堺東駅前） | 540 | 630 | 16.7 |
| 岸和田 | 岸和田市野田町1丁目（南海岸和田駅前） | 190 | 195 | 2.6 |
| 豊能 | 豊中市新千里東町1丁目（北大阪急行千里中央駅前） | 870 | 1,240 | 42.5 |
| 吹田 | 吹田市豊津町（大阪内環状線） | 1,200 | 1,620 | 35.0 |
| 泉大津 | 和泉市府中町1丁目（市道和泉府中南通線） | 155 | 160 | 3.2 |
| 枚方 | 枚方市岡東町（京阪枚方市駅南口前） | 460 | 500 | 8.7 |
| 茨木 | 高槻市北園町（阪急高槻市駅前） | 540 | 580 | 7.4 |
| 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） | 220 | 225 | 2.3 |
| 門真 | 守口市河原町（京阪守口市駅バスターミナル前） | 320 | 330 | 3.1 |
| 東大阪 | 東大阪市長堂1丁目（都市計画道路高井田長堂線） | 350 | 360 | 2.9 |

【京都府の概要】

- ・インバウンド需要の影響で地価は上昇していますが、上昇率は前年を下回っています。
- ・京都府内で変動率の上昇が大きかったのは、①東山区四条通中之町の四条通+27.9%、②上京区烏丸通春日町の烏丸通+18.7%、③中京区河原町通米屋町の河原町通と下京区四条通御旅町の四条通の+18.1%でした。
- ・京都府内の最高路線価は下京区四条通御旅町の四条通 6,730 千円でした。
- ・亀岡市のクニッテルフェルト通は▲3.3%→▲3.4%、京丹後市の国道 312 号線は▲2.6%→▲2.6%と昨年に引き続きマイナスとなりました。

京都府内 13 税務署管内の最高路線価は次の通りです。

単位千円/㎡、変動率は%、▲はマイナス

| | 所在地 | 2019 年 | 2020 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) | 750 | 890 | 18.7 |
| 左 京 | 同左京区川端通三条上ル法林寺門前町(川端通) | 560 | 620 | 10.7 |
| 中 京 | 同中京区河原町通四条上ル米屋町(河原町通) | 5,480 | 6,470 | 18.1 |
| 東 山 | 同東山区四条通大和大道西入ル中之町(四条通) | 2,440 | 3,120 | 27.9 |
| 下 京 | 同下京区四条通寺町東入 2 丁目御旅町(四条通) | 5,700 | 6,730 | 18.1 |
| 右 京 | 同右京区西院高山寺町(四条通) | 680 | 730 | 7.4 |
| 伏 見 | 同伏見区新町 4 丁目(大手筋通) | 430 | 450 | 4.7 |
| 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) | 245 | 245 | 0.0 |
| 宮 津 | 宮津市文殊(府道天の橋立線) | 75 | 76 | 1.3 |
| 園 部 | 亀岡市追分町大堀(クニッテルフェルト通) | 145 | 140 | ▲3.4 |
| 峰 山 | 京丹後市峰山町新町(国道 3 1 2 号線) | 38 | 37 | ▲2.6 |

【滋賀県の概要】

- ・JR 草津駅東口広場の路線価が 28 年続けてトップを維持。上昇率は+3.6% → +8.8%でした。
- ・大津駅前通の路線価は 7 年連続で上昇し、上昇率は+1.9% → +1.9%でした。

滋賀県内 7 税務署管内の最高路線価は次の通りです。

単位千円/㎡、変動率は%

| | 所在地 | 2019 年 | 2020 年 | 変動率 |
|------|----------------------------|--------|--------|-----|
| 大 津 | 大津市春日町 (J R 大津駅前通り) | 270 | 275 | 1.9 |
| 彦 根 | 彦根市大東町 (J R 彦根駅前) | 100 | 100 | 0.0 |
| 長 浜 | 長浜市南呉服町 (主要地方大津能登川長浜線) | 98 | 98 | 0.0 |
| 近江八幡 | 近江八幡市鷹飼町 (J R 近江八幡駅前広場) | 120 | 120 | 0.0 |
| 草 津 | 草津市大路 1 丁目 (J R 草津駅東口広場) | 285 | 310 | 8.8 |
| 水 口 | 甲賀市水口町本綾野 (県道大野名坂線) | 60 | 60 | 0.0 |
| 今 津 | 高島市今津町今津 (県道安曇川今津線) | 35 | 35 | 0.0 |

【参考資料】

- ・国税庁発表「令和 2 年分都道府県庁所在都市の最高路線価」、「令和 2 年分の大阪国税局各税務署管内の最高路線価」
- ・日本経済新聞(<http://www.nikkei.com>) 2020 年 7 月 1 日号
- ・バードレポート 2020 年 7 月 6 日第 1271 号