

平成30年度路線価について

平成30年度の相続税・贈与税の土地等の評価額の算定基準となる「平成30年度路線価」が7月2日に公表されました。

路線価とはその年の1月1日時点での価格として発表された公示地価を基準に、その80%の水準を目安として、路線に付される価格です。今年度の路線価の調査地点は約33万1,000か所と、国土交通省が公表する公示地価の対象地点(約2万6,000か所)よりはるかに多いです。

路線価は、公示地価と異なり直接税額に影響を与えることになる為、より慎重に安全性を考慮して実勢価格よりも低めに設定されています。

(1) 全国平均は3年連続上昇

全国の標準宅地の対前年変動率の平均値は前年比で0.7%のプラスとなり、3年連続の上昇となりました。昨年の年間訪日客数は2,869万人と過去最高を更新しており、外国人観光客が多く訪れる観光地や繁華街で高い伸びを示しています。リゾート開発やホテル需要の高まりなどが路線価を押し上げています。

(2) 18都道府県で上昇

都道府県別では、東京、大阪、愛知など18都道府県(昨年は13都道府県)で上昇となりました。不動産売買が活発化し、都市部を中心に上昇傾向が広がっています。

全国で最も上昇率が高かったのは沖縄県の5.2%(昨年は3.2%)で、ここでも訪日外国人観光客の増加による影響が顕著に現れています。

(3) 全国最高路線価は銀座5丁目、鳩居堂前

全国の最高路線価は、33年連続で東京・銀座の文具店「鳩居堂」前で1㎡あたり4,432万円でした。昨年に続き路線価の過去最高額を更新しましたが、上昇率は前年の26.0%から9.9%と縮小しています。北海道

のニセコでは昨年比88%の上昇と全国の主要地区でも最も高い伸びとなりました。京都・祇園や沖縄・国際通りなど、外国人訪日客が多く訪れる地域では高い上昇率となっています。一方、人口減少が続く地方都市では下落が止まらない地域も多く、都市部と地方での二極化はより鮮明となっています。

平成30年分都道府県庁所在都市の最高路線価

国税局(所)	都市名	最高路線価の所在地	(単位:千円)		
			平成30年分最高路線価	平成29年分最高路線価	変動率(%)
札幌	札幌	中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	4,240	3,680	+15.2%
仙台	仙台	青葉区中央1丁目青葉通り	2,540	2,260	+12.4%
関東信越	さいたま	大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	3,300	2,990	+10.4%
東京	千葉	中央区富士見2丁目千葉駅前大通り	950	910	+4.4%
	東京	中央区銀座5丁目銀座中央通り	44,320	40,320	+9.9%
金沢	横浜	西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	10,240	9,040	+13.3%
	金沢	堀川新町金沢駅東広場通り	830	770	+7.8%
名古屋	静岡	葵区紺屋町紺屋町名店街呉服町通り	1,180	1,170	+0.9%
	名古屋	中村区名駅1丁目名駅通り	10,000	8,800	+13.6%
大阪	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	4,750	3,920	+21.2%
	大阪	北区角田町御堂筋	12,560	11,760	+6.8%
広島	神戸	中央区三宮町1丁目三宮センター街	3,920	3,200	+22.5%
	広島	中区胡町相生通り	2,800	2,560	+9.4%
高松	松山	大街道2丁目大街道商店街	640	620	+3.2%
福岡	福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	7,000	6,300	+11.1%
熊本	熊本	中央区手取本町下通り	1,500	1,230	+22.0%
沖縄	那覇	久茂地3丁目国際通り	740	670	+10.4%

(4) 三宮、路線価上昇率22.5% 再開発に期待

近畿2府4県では、標準宅地は前年比で平均0.4%上昇しました。ただし、府県別にみると大阪と京都だけが上昇しており全体を引き上げている形です。やはり外国人観光客増加による商業用地の収益性向上が反映されています。

神戸市の中心地、三宮センター街付近で、税務署別の最高路線価の上昇率、前年比22.5%と近畿では2位となりました。価格は392万円と大阪のキタやミナミの3分の1で、大阪・京都に比べた割安感や三宮の再開発によりオフィス・ホテル需要などのびしろに対する期待が好感されているようです。