

Vol. **23**
専門家コラム

そもそも路線価とは？ 23年分路線価の解説

1/5

国税庁は7月3日、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価（1月1日時点）を発表しました。路線価とは、主要道路に面する土地の1平方メートル当たりの価格を言います。相続資産には、現金や預貯金、受け取り保険金といった現金だけでなく、株式や不動産といった財産も相続する可能性があります。最近では、「相続した財産の大きな割合が不動産だった」とする相続人の方が多いようです。相続税はそもそも、財産を「時価」で評価することを定めていますが、現金や上場株などと違って、土地の「時価」を把握することは難しいという現状があります。そのため、国税庁が原則として路線価に基づく算定を認めています。それでは、23年分の路線価について詳しく見ていきましょう。

INDEX

PAGE. 2 ... 23年路線価の状況／税と路線価

PAGE. 3 ... 固定資産税評価額と相続税評価額／県庁所在地の最高路線価

PAGE. 4 ... 都道府県庁所在都市の最高路線価

PAGE. 5 ... 今後の見通し



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。
立教大学大学院 博士前期課程修了。

（株）船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。
資格：宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

23年路線価の状況

全国約31万6千地点（標準宅地＝宅地とは、建物が建っている敷地の事です。）の平均変動率は前年プラス1.5%となりました。前々年はマイナス0.5%、そして前年はプラス0.5%でしたので、前年から1ポイント伸び率が拡大したことになり、回復が鮮明となっています。

都道府県別の変動率でみれば、前年比で上昇した都道府県は27都道府県、変動率が上昇（もしくはマイナス幅が縮小）したのは45都道府県となっています。

また、マイナスからプラスになったのは、7県（横ばい含む）となりました。都道府県別で、上昇率がトップだったのは北海道の6.8%（前年も1位：4.0%）、つづいて福岡県4.5%（前年も2位：3.6%）、宮城県の4.4%（前年も3位：2.9%）、沖縄県の3.6%（前年も4位：1.6%）、東京都3.2%（前年は6位：1.1%）となっています。上昇率ベスト4は昨年と同じで、また地価公示と同じように、地方主要地域の上昇が目立っています。

税と路線価

ここからは、そもそも路線価とは何か？について解説します。

相続税の算定、贈与税の算定をする際に、現金や株式などは、価格の査定が容易です。しかし土地や建物といった不動産に関しては、実勢価格に基づいて地価を申告してもいいのですが、個性が強いため価格算定が容易ではありません。そのために、国税庁が路線価を設定しており、それに基づいた申告をすることができます。23年中に、お亡くなりになった方の相続に伴う相続税、23年中に行われた贈与に伴う贈与税などは、今回発表分の路線価を使い価格算定することができます。



固定資産税評価額と相続税評価額

路線価と呼ばれるものには、固定資産税路線価と相続税路線価の2つがあります。一般的に路線価と言えば、「相続税路線価」のことを指すことが多く、国に納める国税である相続税・贈与税等の課税のためを目的とし、国税庁が算定しています。相続税路線価は、概ね公示地価の8割程度となっています。

一方、「固定資産税路線価」は、市区町村（東京23区の場合は都）に納める地方税である固定資産税の算定を目的としており、各市町村（もしくは区）が算定しています。固定資産税路線価は、公示地価の約7割程度となっています。固定資産税路線価から固定資産税評価額が算定され、これに基づき、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税といった不動産を所有・取得に関する税の基準となります。価格時点は同じく1月1日、3年ごとに更新され、基準年の4月に公表されます。

「固定資産税路線価」は、3年に1度の更新（21年は3年に1度の見直し年でしたが、新型コロナウイルスの影響が大きかった為、1年間の見直しの据え置きがありました。）です。そのため、地価が上昇している状況であれば、固定資産税路線価の据え置きは不動産所有者の不利益にはなりません。地価が下落している状況であれば不利益が生じます。そのため、地価下落時は、できる限り固定資産税路線価額に反映させるため、市区町村（東京23区の場合は都）の判断により簡易方法で修正を加えることができます。これを時点修正といいます。



県庁所在地の最高路線価

再び、23年の路線価の状況に戻ります。

都道府県庁所在地の最高路線価地点をみると、上昇したのは43地点でした。

前年は31地点、前々年は8都市の地点でしたので大幅に増え、ほぼ全国に広がっていることがわかります。

下落したのは4地点で、前年は16地点でしたので、全国的な地価回復状況がわかります。

Vol. **22**
専門家コラム

そもそも路線価とは？ 23年分路線価の解説

4/5

都道府県庁所在都市の最高路線価（変動率で降順）

	昨年 順位	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価 (千円/m ²)	昨年対 今年	昨年対 昨年
1	14	岡山	北区本町 市役所筋	1,650	9.3	1.4
2	2	札幌	中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	6,680	8.4	4.8
3	5	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	4,750	8.0	3.3
4	16	福井	中央1丁目 福井駅西口広場通り	350	6.1	0.0
5	35	奈良	東向中町 大宮通り	730	5.8	-1.4
6	16	岐阜	吉野町5丁目 岐阜停車場線通り	490	4.3	0.0
7	16	秋田	中通2丁目 秋田駅前通り	130	4.0	0.0
8	6	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	6,970	3.6	3.1
9	4	宇都宮	宮みらい 宇都宮駅東口駅前ロータリー	320	3.2	3.3
10	3	広島	中区胡町 相生通り	3,390	3.0	3.5
11	43	高松	丸亀町 高松丸亀町商店街	360	2.9	-2.8
12	16	福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	9,040	2.7	0.0
13	10	福島	栄町 福島駅前通り	200	2.6	2.6
13	15	名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	12,800	2.6	1.3
15	11	佐賀	駅前中央1丁目 駅前中央通り	210	2.4	2.5
15	9	仙台	青葉区中央1丁目 青葉通り	3,470	2.4	2.7
17	16	新潟	中央区東大通1丁目 新潟駅前通り	450	2.3	0.0
18	32	那覇	久茂地3丁目 国際通り	1,450	2.1	-0.7
19	47	神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,000	2.0	-5.8
19	12	富山	桜町1丁目 駅前広場通り	510	2.0	2.0
21	16	大分	末広町1丁目 大分駅北口ロータリー	540	1.9	0.0
22	12	大津	春日町 JR大津駅前通り	280	1.8	1.9
23	16	松山	大街道2丁目 大街道商店街	670	1.5	0.0

	昨年 順位	都市名	最高路線価の所在地	最高路線価 (千円/m ²)	昨年対 今年	昨年対 昨年
24	7	横浜	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	16,800	1.4	3.0
25	16	長崎	浜町浜市アーケード	700	1.3	0.0
25	45	大阪	北区角田町 御堂筋	19,200	1.3	-4.0
27	34	東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	42,700	1.1	-1.1
27	44	金沢	堀川新町 金沢駅東広場通り	900	1.1	-3.3
27	33	鹿児島	東千石町 天文館電車通り	910	1.1	-1.1
30	16	青森	新町1丁目 新町通り	155	0.0	0.0
30	8	山形	香澄町1丁目 山形駅前大通り	175	0.0	2.9
30	41	水戸	宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	220	0.0	-2.2
30	16	前橋	本町通り 本町2丁目	130	0.0	0.0
30	37	長野	大字南長野 長野駅前通り	280	0.0	-1.8
30	38	甲府	丸の内1丁目 甲府駅前通り	260	0.0	-1.9
30	36	静岡	葵区紺屋町 紺屋町名店街呉服町通り	1,140	0.0	-1.7
30	42	津	羽所町 津停車場線通り	190	0.0	-2.6
30	16	和歌山	友田町5丁目 JR和歌山駅前	360	0.0	0.0
30	16	松江	朝日町 駅通り	140	0.0	0.0
30	16	山口	小郡黄金町 山口阿知須宇部線通り	145	0.0	0.0
30	16	高知	帯屋町1丁目 帯屋町商店街	210	0.0	0.0
30	16	宮崎	橘通西3丁目 橘通り	230	0.0	0.0
43	39	熊本	中央区手取本町 下通り	2,040	-1.0	-1.9
44	16	徳島	一番町3丁目 徳島駅前広場通り	290	-1.7	0.0
45	40	盛岡	大通2丁目 大通り	220	-2.2	-2.2
46	46	鳥取	栄町 若桜街道通り	97	-3.0	-4.8
1	1	千葉	中央区富士見2丁目千葉駅前大通り	1,940		5.1

上図は、都道府県庁所在都市の最高路線価を「対前年比」の順に並べたものです。（注：千葉市は最高路線価地点に変動があったため、圏外にしています。）

国税庁資料より作成

トップは岡山市、次いで札幌市、さいたま市、福井市、奈良市、岐阜市、秋田市の順となっており、地方の県庁所在地中心部での地価上昇が顕著な事が分かります。

地方都市の駅前など中心地再開発が続き、人口減少が続いている都市の中心地でも路線価の顕著な上昇が見られました。

今後の見通し

路線価は、基本的には地価公示と同じ傾向になります。

24年の地価公示、路線価とも、経済状況が活況である事が鮮明な事、

観光客の増加、人流増加が顕著な事などから、多くのエリアで今年を上回るでしょう。

また、これまで開発が進んでいなかった地方都市の中心地再開発が進み、こうしたエリアの路線価上昇基調がより顕著になるでしょう。

◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2023年7月19日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



PROPERTISTA