

2019年分の路線価について

国税庁は7月1日、2019年分の路線価（1月1日現在）を発表しました。全国約32万9千地点の標準宅地は前年比で1.3%のプラスとなり、4年連続で上昇しました。昨年の2018年分の0.7%より高く、この4年間で最も高い上昇率となりました。訪日外国人客の増加などで主要都市や観光地のホテル需要が拡大していることや、都市部の活発な再開発が、引き続き地価上昇を牽引しています。

都道府県別の路線価は、東京、大阪、愛知など19都道府県で上昇しました。18年は18都道府県の上昇でした

首都圏では東京都（上昇率+4.9%）、千葉県（+1.0%）、埼玉県（+1.0%）神奈川県（+0.9%）がいずれも6年連続で上昇。愛知県（+2.2%）は7年連続、大阪府（+1.9%）も6年連続で前年を上回り、大都市圏はいずれも堅調に推移しています。特に、東京五輪を控える東京の地価上昇が目を引きまます。次は2025年の万博が開催される大阪の動向が注目されています。

最も上昇率が高かったのは沖縄県の+8.3%（18年は+5.0%）です。また、北海道は+2.3%、京都府は+3.1%。引き続き、訪日外国人客の増加によるホテル需要の高まりやリゾート開発が影響し、地価を押し上げています。

一方、27の県では地価が下落。全体として下落率は縮小しましたが、インバウンド人気の高低を主要因とする地方の二極化も変わらず続いています。

所在地別の地価ランキングでは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前が1平方メートルあたり4560万円（上昇率+2.9%）で、34年連続で日本一となり、18年に続き過去最高を更新しました。ただし、銀座の再開発が一巡したことから、上昇率は18年の+9.9%から縮小しました。

東京で上昇率トップは、台東区浅草の雷門通りで+35%と、突出した伸びを示しました。浅草は、訪日客定番の観光スポットで、さながら毎日がお祭りのような賑わいです。ここ最近、着物姿の女性が目立ちますが、その殆どは外国人です。このように活況を呈する浅草では、この1~2年だけでも小規模なホテルが急増しています。どれも訪日客をメインターゲットとする造りとコンセプトのホテルで、長期滞在に便利な各種サービスも用意されています。

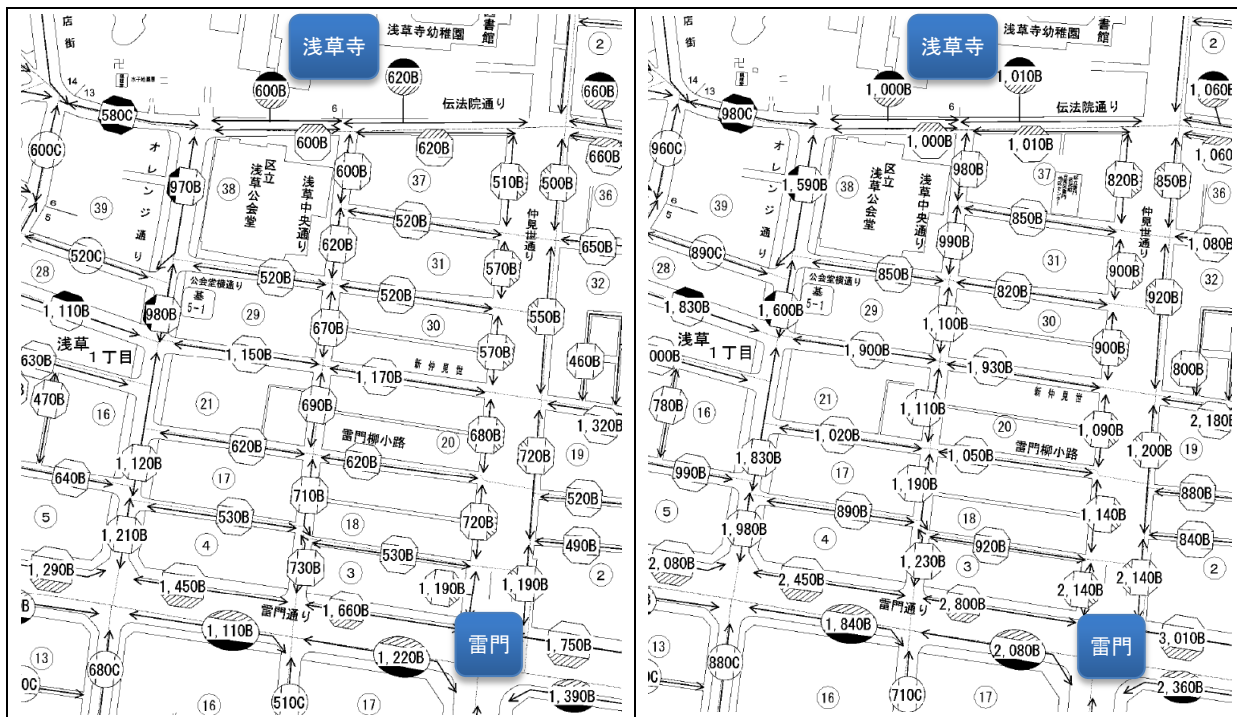
なお、2位が「大阪市北区角田街（御堂筋）」で1600万円（+27.4%）、3位が「横浜市西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）」で1160万円（+13.3%）となり、以下4位は「名古屋市南村区名駅1丁目（名駅通り）」1104万円（+10.4%）、5位は「福岡市中央区天神2丁目（渡辺通り）」787万円（+12.4%）と続きます。

さてここで、浅草「雷門」近辺の路線価図を、㊦ 3年前（2016年分）と、㊦ 今年（2019年分）の2つで見比べてみましょう。

3年前（2016年分）



今年（2019年分）



最も地価の上昇が激しい「雷門」近辺では、3年間で約8割もの上昇をみせています。周辺も軒並み約5割以上の値上がりとなり、この境界の地価状況がここ数年で一変したことがよく分かります。

以前は、2020年の東京オリンピック後の地価の動きを警戒する声も聞かれていましたが、オリンピック後に訪日外国人客が急減するとは考えにくいことから、現在上昇を続けている地区の地価は、五輪後も高止まりで推移するとの声が多くなっています。また、過去に五輪を開催した先進国ではその後も地価や賃料が堅調に推移しているところが多いことから、当面の地価動向に楽観的な見方が広がっています。

一般社団法人全国経営診断士協会
 〒112-0004
 東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル
 TEL: 03-3812-8211 FAX: 03-3812-8213
 mail@cbca.jp http://www.cbca.jp

お問い合わせ先