

## J-REITレポート

# 2018年路線価3年連続上昇

## 都市部と地方の二極化が進む

- ▶ 国税庁が発表した2018年分の路線価によると、標準宅地の路線価の全国平均は前年比0.7%上昇となった。上昇は3年連続。
  - ▶ 人口流入等を背景に再開発が進む都市部と、人口減少等に悩む地方との二極化が進みつつある。地価高騰が続く一部の地域では短期の転売目的の資金流入が増加しつつあるとの指摘も。
- 国税庁は7月2日、相続税や贈与税の算定基準となる2018年分の路線価（1月1日時点）を発表しました。全国約33万1千地点（2018年分）の標準宅地の路線価は2017年比0.7%の上昇となり、前年の同0.4%上昇から伸び率が拡大しました。前年比でのプラスは3年連続です。
  - 47都道府県のうち、前年比で上昇したのは18都道府県で、昨年の13都道府県から増加。一方、下落したのは29県で、昨年の32県から減少しました。上昇率トップは沖縄県の5.0%（2017年は3.2%上昇）で、訪日客の増加によるホテル需要の高まりやリゾート施設開発等が地価を押し上げたと思われる。上昇率2位は東京都の4.0%（同3.2%上昇）、3位が宮城県が3.7%（同3.7%上昇）となっています。首都圏では千葉県が0.7%、神奈川県が0.6%、埼玉県が0.7%と何れも上昇しています。プラスは東京都を含め5年連続となります。一方、秋田県が2.3%下落、愛媛県が1.6%下落と、地方では人口減少等によりマイナスが続く地域が多く見られます。都道府県庁所在地の最高路線価をみると、上昇は33都市と前年の27都市から拡大しました。上昇率トップは神戸市の22.5%で、熊本市22.0%、京都市21.2%と続いています。訪日客の増加や商業地域の再開発等が影響しているものと思われます。下落は商業施設撤退の影響を受けた水戸市1都市のみで、前年の3都市から減少しました。路線価のトップは引き続き東京都中央区銀座中央通り（東京・銀座の文具店「鳩居堂」前）で、1㎡当り4,432万円（はがき1枚分では約66万円）。2年連続で最高額を更新したものの、再開発ラッシュの一巡等により昨年に前年比26.0%だった上昇率は同9.9%に低下しています。全国で最も高い上昇率となったのは外国人スキー客の多い北海道のニセコで、上昇率は88.2%でした。
  - 人口流入や訪日客増加等を背景に再開発が進む都市部と、人口減少等に悩む地方との地価の格差が拡大する傾向にあります。地価高騰が続く一部の地域では短期間での値上がりを見込んだ転売目的の資金流入が増加しつつあるとの指摘もあります。地価の上昇が過熱すればその反動による影響も大きくなるものと思われます。

図表1：都道府県庁所在地の2018年最高路線価（1㎡当り）ランキング（上位5位）

順位	最高路線価の所在地	最高路線価 (万円)	前年比 (%)
1	東京都中央区銀座5丁目 銀座中央通り	4,432	9.9
2	大阪市北区角田町 御堂筋	1,256	6.8
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	1,024	13.3
4	名古屋市中村区名駅1丁目 名駅通り	1,000	13.6
5	福岡市中央区天神2丁目 渡辺通り	700	11.1

図表2：都道府県庁所在地の2018年最高路線価（1㎡当り）上昇率ランキング（上位3位）

順位	最高路線価の所在地	最高路線価 (万円)	前年比 (%)
1	神戸市中央区三宮町1丁目 三宮センター街	392	22.5
2	熊本市中央区手取本町 下通り	150	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	475	21.2

## 【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

## &lt;設定・運用&gt;



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>