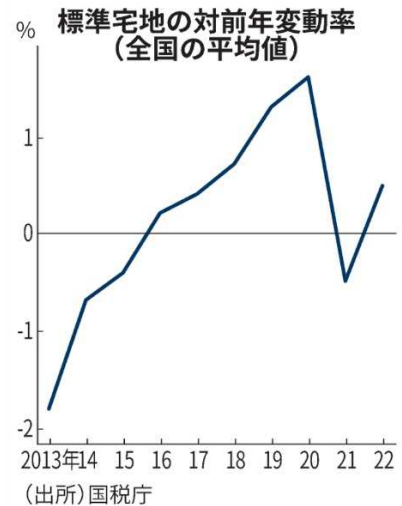


路線価 2 年ぶり上昇、22 年分 0.5% コロナ影響緩み回復

国税庁は 1 日、相続税や贈与税の算定基準となる 2022 年分の路線価(1 月 1 日時点)を発表した。全国約 32 万地点の標準宅地は平均で前年に比べて 0.5%上昇した。新型コロナウイルスの感染拡大の影響が徐々に緩和され、人流の増加などの期待が集まった観光地や繁華街などでプラスに転じたり、下げ幅が縮小したりした地点も多く、2 年ぶりに前年を上回った。



都道府県庁所在地の最高路線価が上昇したのは横浜や名古屋、京都などの 15 都市で、前年より 7 都市増えた。下落した都市は前年より 6 都市少ない 16 都市だった。今回の路線価はオミクロン型が猛威を振るった「第 6 波」前の今年 1 月 1 日時点の価格だ。インバウンド(訪日外国人)の減少といった新型コロナの影響は続いているものの、3 月に感染対策の行動制限が全面解除されて以降、足元では国内旅行者などの客足が回復傾向にあるとみられる。21 年分の下落率がトップだった奈良市は前年に比べて 1.4%マイナスだったが、下落幅は 11.1 ポイント縮小した。

全国トップの路線価は 37 年連続で東京都中央区銀座 5 の文具店「鳩居堂」前だった。価格は 1 平方メートルあたり 4224 万円。2 年連続で下落したものの、マイナス 1.1%にとどまった。リモートワークの浸透などで、郊外の住宅地などで路線価が上昇する地点が目立ったが、都心のオフィス街は昨年に続いて下落した。オフィスビルなどが建ち並ぶ東京都千代田区丸の内 2 はマイナス 1.3%と、前年(マイナス 1.1%)より下落幅が拡大、中央区八重洲 1 もマイナス 1.3%となった。

東京国税局の担当者は「在宅勤務の広がりなどコロナ禍での働き方の変化を受けて、東京都心のオフィス街は空室率が高くなり、賃料が低下する傾向にある」と指摘している。

都道府県別で上昇したのは 20 都道府県だった。前年は 7 道県だった。上昇率が最も高かったのは北海道でプラス 4.0%だった。プロ野球・日本ハムの新球場が開業予定の北広島市や札幌市などを中心に地価が上昇傾向にあるという。次いでオフィス需要などが高まっている福岡県がプラス 3.6%だった。一方で下落したのは前年は 39 都府県だったが、今年は 27 県だった。下落率が最も大きかったのは和歌山県でマイナス 1.3%、愛媛県がマイナス 1.1%で続いた。

四国 4 県の路線価、30 年連続下落 下げ幅は縮小

高松国税局が 1 日発表した路線価(2022 年 1 月 1 日時点)によると、四国全体の標準宅地の平均変動率は前年比 0.9%下落となった。新型コロナウイルスの影響が和らぎ、2 年ぶりに下げ幅が縮小したが、30 年連続の下落という厳しい状況は変わっていない。

路線価は主要道路に面した土地の評価額で、相続税や贈与税の算定基準などに使う。

四国 4 県にある 26 拠点の税務署別にみると、2 年連続で上昇がなかった。横ばいは 6 市町、下落は 20 市町とそれぞれ前年と同じだった。県庁所在地では、前年に横ばいだった高松が下落に転じたが、徳島と高知が下落から横ばいとなったことが、四国全体で下落幅が縮小した一因となった。

四国の標準宅地は下落が続く			
	2022年	21年	下落・上昇
徳島	▲0.9	▲1.3	27年連続
香川	▲0.9	▲1.1	30年連続
愛媛	▲1.1	▲1.4	15年連続
高知	▲0.4	▲0.9	27年連続
四国	▲0.9	▲1.2	30年連続
全国	0.5	▲0.5	2年ぶり

(注) 数字は対前年平均変動率、単位は%、▲は下落

四国 4 県で最も路線価が高いのは松山市の大街道商店街で 1 平方メートル当たり 66 万円だった。JR 松山駅周辺では鉄道の高架化の工事が進捗中で、バスやタクシーなどを集約する交通ターミナルの検討が進む。2 年連続の横ばいとなったが、四国 4 県内では 20 年連続で路線価が最も高い。

徳島市と高知市の商店街などでは観光客の通行量は減少しているものの、大型ホテルの開業や増築が進むといった効果が出始めている。不動産鑑定士などの有識者は地価動向について「徳島市の街づくり計画において一連の環境整備で 20 年までは上昇気配をみせていた。21 年からは下落傾向となっているが、下落幅は縮小した」とコメントしている。

一方、高松市中心部の商店街では立体駐車場などが整備されているが、空きテナントが目立つなど新型コロナで減少した通行量が戻っていない。

四国は全国 12 拠点の国税局と比べても厳しい状況にある。管轄の都道府県がすべて下落していたのは四国だけで、近隣の広島国税局(0.3%上昇)や大阪国税局(0.2%下落)と比べても下落幅が大きい。