

## TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和5年7月7日発行  
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 尾持 美江  
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17-7 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

## 令和5年(2023年)度 路線価発表

国税庁は7月3日に相続税や贈与税の算定基準となる令和5年分の路線価(2023年1月1日現在)を発表しました。今年度は新型コロナウイルス禍からの経済回復が進んできていることを背景とし、全国約32万地点の標準宅地の全国平均は前年比1.5%上昇、25都道府県で平均値が上がりました。

近畿2府4県も平均値が3年ぶりにプラスに転じ、83税務署で最高路線価が上昇したのは52と前年21から大幅に増加しました。府県別でも大阪・京都は2年連続上昇し、兵庫は4年ぶりに減少が止まりました。奈良・和歌山では前年に比べ下落率は縮小したものの下落が続いています(図1)。

今回の路線価における特徴はコロナ禍後を見据えた商業地への投資回復です。このため外国人観光客に人気の京都、奈良のメインストリート沿いでは大きく上昇し、前年は▲10.6%と近畿で最大の下落率だったミナミの戎橋も横ばいとなりました。さらには大阪・関西万博への期待もあり、会場夢洲への乗り換えポイントとなる弁天町駅付近は地価が上昇する等万博やIRによるインバウンドへの期待で大阪圏の地価は今後も上昇基調が続くのではないのでしょうか。

一定要件を満たす郊外住宅地も底堅いものがあります。これら地域のキーワードは都市圏へのアクセスがしやすく商業施設がある等の利便性の高さです。大阪のベッタタウンである北摂及び兵庫の一部について、大阪の豊能税務署管内最高価額は豊中市の大阪メトロ千里中央駅前1,320千円

(前年比+3.1%)、吹田税務署では吹田市の大阪メトロ江坂駅前付近1,530千円(+3.4%)、茨木税務署では高槻市の阪急高槻駅前640千円(+4.9%)、兵庫の西宮税務署では西宮市の阪急西宮北口南側760千円(+4.1%)、伊丹税務署では川西市の阪急川西能勢口駅前540千円(+1.9%)と、いずれも都心から少し離れていても交通の便が良い場所では上昇基調で推移しています。

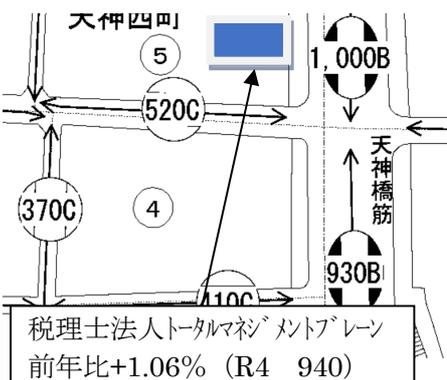
都心部と地方部での二極化が進んで人口減少や交通のアクセスが悪い地域は下落が続いています。山間部が多い奈良や和歌山では利便性が良い地域を除き今後も下落が続くものと予想されます。

図1: 標準宅地の対前年変動率の平均値  
(関西6府県別) 単位: %

	令和5年分	令和4年分
大阪府	1.4	0.1
京都府	1.3	0.2
兵庫県	0.5	▲0.2
滋賀県	0.0	▲0.8
奈良県	▲0.2	▲0.7
和歌山県	▲1.2	▲1.3
6府県平均	0.7	▲0.2

図2: 令和5年度近畿路線価の上昇率と下落率

順位	税務署	所在地	価格(千円)	対前年変動率(%)
上昇率上位	1	右京 京都市右京区西院高山寺(四条通)	820	10.8
	2	港 大阪市南区弁天1丁目(中央大通)	660	10.0
	3	芦屋 芦屋市船戸町(JR芦屋駅前)	990	7.6
	4	大阪福島 大阪市福島区福島5丁目(なにわ筋)	1,460	7.4
	5	西 大阪市西区江戸堀1丁目(四つ橋筋)	2,850	7.1
下落率上位	1	吉野 大淀町大字下瀬近鉄下市口駅前	36	▲5.3
	2	福知山 福知山市駅南町3丁目国道9号線	94	▲4.1
	3	園部 亀岡市追分町大堀クニッテルフェルト通	135	▲3.6
	4	洲本 洲本市栄町2丁目いわた通り	89	▲3.3
	5	今津 高島市今津町今津県道安曇川今津線	33	▲2.9



今年の路線価は新型コロナウイルス禍からの回復が現れ、上昇率はコロナ前の令和2年度の1.6%とほぼ並びました。目立つ上昇地域は観光地や繁華街が多いものの、コロナ禍でも利便性の高い都心郊外の住宅地はリモートワークも進み需要が高く現在も堅調な伸びを維持しています。

これからの相続を考える上で毎年の路線価を確認し、ご自身の財産状況を把握することは非常に重要です。これを機に大切なご家族に想いと資産を残すため、現状の所有財産評価の見直しと把握を行い、対策をはじめられてはいかがでしょうか。弊社がお力になれるよう全力でサポートさせていただきますので、是非ご検討ください。