

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: <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和6年7月9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 担当: 尾持 美江
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 7F 南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

令和6年(2024年)度 路線価発表

1. 今年度の特徴

国税庁は7月1日に相続税や贈与税の算定基準となる令和6年分の路線価(2024年1月1日現在)を発表しました。今年度は昨年5月にコロナが感染症法上の5類に移行し行動制限が撤廃された結果、インバウンド及び国内での人の流れが回復し、全国平均は前年比2.3%増でコロナ禍前2020年の1.6%を上回りました。上昇幅が2%を超えるのは16年ぶりです。全国47都道府県のうち上昇したのは29で前年の25から4増えました。下落は16で前年の20から減少しています。都心部ではマンション需要も大きく前年度の首都圏新築マンションの一戸当たりの平均販売価格は7,566万円の前年度比9.5%上昇しています。

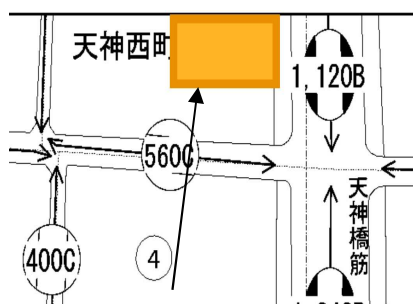
2. 関西の傾向

近畿2府4県では大阪が最も上げ幅が大きく2倍以上となる一方、奈良、和歌山は前年に引続きマイナスとなり二極化が進んでいます(図1)。

83税務署管内の最高路線価は上昇傾向で推移しています。上昇は59で前年54を上回り、横ばいが20、下落が4でした。下落は前年の13地点に比べ大きく減少しその多くが横ばいとなり下落に歯止めがかかった状態です。毎年の上昇下落が続く地点は概ね決まっており土地の価値の差が益々広がっているのが現状です。近畿の最高路線価である阪急うめだ本店前(御堂筋)は5.4%上昇し1㎡あたり2,024万円で41年連続、兵庫の最高額は神戸市中央区三宮町1丁目(三宮センター街)の532万円で48年連続、京都の最高額は阪急京都河原町駅付近の752万円で33年連続最高額となっております。

全国の上昇率トップ10のうち大阪中心部の3地点がランク入りしました。高い利便性からマンション需要が高い場所で中古を含めて価格は右肩上がりとなっており「億ション」が当たり前になりつつあります。大阪メトロの肥後橋駅、JR福島駅前では周辺エリアを含めタワマンの建設が続き1~2億円を超える部屋も完売しているという状況です。「うめきた2期」の再開発や周辺エリアとの相乗効果もあり高値で販売されても高年収の共働き世帯やファミリー層を中心に人気があり特に大きな上昇幅となりました。不動産経済研究所によると「JR大阪駅を中心とした再開発の余波が周辺地域にも及んでいる。マンション価格は上昇基調で推移していくだろう」とのことです。

大阪神戸周辺の好立地の駅前等の住宅地で上昇が続いています(図3)。大阪や神戸のいずれも非常にアクセスが良い地域で、ショッピングモール等の住環境も整備され以前から住宅地としての需要が高い地域でしたが、今年は前年上昇率の概ね2~3倍ほどの伸び率を記録しています。



税理士法人トータルマネジメントブレイン
前年比+1.12% (R5 1,000)

今年インバウンドに大きく影響される大阪ミナミや奈良、京都のメインストリートが回復し、大阪市中心部駅近の限られた土地については「争奪戦」の様相を呈しています。住宅地としては中心部では価格が高くなりすぎ、大阪市、神戸市内でも中心部を少し離れた地域や周辺の好立地な住宅地の需要も高くなり周辺地域も上昇しています。一方でアクセスが劣る地域では良くも横ばいや下落が続いており二極化が進んでいるとの分析があります。この傾向は今後も続くことが予想され中心部や交通のよい土地を持たれている方は早めに所有財産評価の見直しと把握を行い、対策を考える必要があるのではないのでしょうか。

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6年分	令和5年分
大阪府	3.1	1.4
京都府	2.4	1.3
兵庫県	1.2	0.5
滋賀県	0.2	0.0
奈良県	▲0.2	▲0.2
和歌山県	▲1.0	▲1.2
6府県平均	1.8	0.7

図2: 二府一県の上昇率上位及び価格

府県	順位	地点	最高路線価	R6変動率
大阪	1位	大阪市西区江戸堀一丁目(四つ橋筋-肥後橋駅前)	340万円	19.3%
	2位	大阪市福島区福島五丁目(なにわ筋-福島駅)	170万円	16.4%
	3位	大阪市淀川区宮原三丁目(市道歌島豊里線-新大阪駅)	211万円	15.9%
兵庫	1位	揖保郡太子町東南(国道179号線)	7万円	12.9%
	2位	西宮市高松(阪急西宮北口駅南側)	84万円	10.5%
	3位	芦屋市船戸町(JR芦屋駅前)	109万円	10.1%
京都	1位	京都市東山区四条通大和大路西入中之町(四条通)	341万円	12.9%
	2位	京都市右京区西院高山寺町(四条通)	90万円	9.8%
	3位	京都市中京区河原町通四条上る米屋町(川原町通)	724万円	8.1%

図3: 大阪神戸周辺のベッタウンの上昇率

税務署	地点	最高路線価	R6変動率
茨木	阪急高槻市駅前	71万円	10.9%
西宮	阪急西宮北口駅南側	84万円	10.5%
芦屋	JR芦屋駅前	109万円	10.1%
吹田	メトロ江坂駅前	167万円	9.2%
豊能	メトロ千里中央駅前	144万円	9.1%
尼崎	JR尼崎駅前	65万円	8.3%
伊丹	阪急川西能勢口駅前	56万円	3.7%