

路線価 地方も上昇

27都市で伸び

相続税や贈与税の算定基準となる路線価の上昇が地方に波及している。国税庁が3日発表した2017年分の都道府県庁所在地の最高路線価をみると、前年よりも2都市多い27都市で上昇した。再開発案件や訪日客が増えたほか、人手不足で需要が伸びた物流施設の増加も後押ししている。今後はオフィスの大量供給が地価の動向に影響を及ぼすとの見方がある。

物流施設増加が後押し

17年分の路線価は全国平均で2年連続の上昇。日本一の東京都中央区銀座5の「鳩居堂」前は過去最高だったパブル直後(1992年)の価格を上回った。都心だけでなく地方の中核都市にも上昇の波は及んでいる。

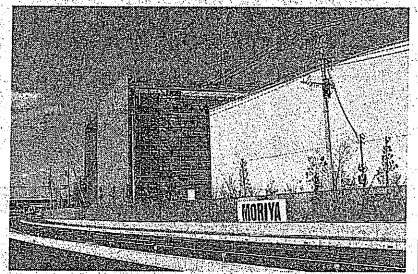
中核都市が復調

都道府県庁の所在地別

	16年	17年
東京都	18.7	26
札幌	11.8	17.9
横浜	9.5	15.7
大阪	22.1	15.7
金沢	13.6	14.9
神戸	12.9	14.3
仙台	12.5	14.1
福岡	12	12.5
広島	12.2	11.3

(注)数字は%。県庁所在地の最高路線価の伸び率上位10都市(大字は16年よりも伸び率上昇)

理由の一つは不動産投資の約2割を占める物流施設の増加だ。産業界では物流業界の人手不足を補うため、最新鋭の施設を新設する動きが加速している。三井住友トラスト基礎研究所の調べなどによると、大型物流施設(敷地面積が1万平方メートル超)の新規供給は、東京圏(1都4県)で16年以降に年間200万平方メートルの高い水準が4年連続で続いている。大阪圏(2府1県)も17年に過去最高水準の新規供給を見込む。同研



物流施設の新規供給は今後も続く見通し(3月、埼玉県幸手市)

究所の北村邦夫・投資調査第1部長は「地価が安かった場所で新規需要が出てくる」と語る。大和ハウス工業は福岡市の東側に位置する宇美町で九州最大級となる賃貸面積9万平方メートルの物流施設を設けて1月から稼働。武田薬品工業もアステラス製菓などと共同で、来年3月までに医薬品を共同配送する拠点を札幌市内に新設する。訪日客数の増加も地価を下支えする。訪日客は16年に前年比22%増の2403万人に上り、全国的にホテルの新規供給が課題になっている。三井住友トラスト基礎研究所によると、16年のホテル着工は東京、大阪、名古屋の三大都市圏でバブル期以降の最高水準に

ブル期以降の最高水準に上る。客数が全国トップクラスの北海道、福岡県、沖縄県などでは新規供給が増える。ホテルだけでなく合法化した民泊物件も増加する見通しだ。オフィスが左右

足元では路線価の底打ち感が明確になっているが、来年以降は再開発などに伴うオフィスの供給が左右する。不動産サービスマスターのジョーンズ・ラングラサーール(東京・千代田)の調べでは、18年の都心大規模ビルの新規供給面積は約60万平方メートル、17年の20万平方メートルより3倍に増える方向だ。18年以降は都内の大手町、芝浦、日比谷などでオフィスの再開発が相次ぐ。同社リサーチ

▼路線価 主要道路に面した土地の1平方メートルあたりの標準価格(1月1日時点)を示し、相続税や贈与税の算定基準となる。2017年分の調査地点は約33万3千カ所。国土交通省が公表する公示地価(約2万6千カ所)より対象地点が多いため、土地の相場をより詳細に把握できるのが特徴。公示地価の8割の水準をメドに売買実例も参考にして算出する。

