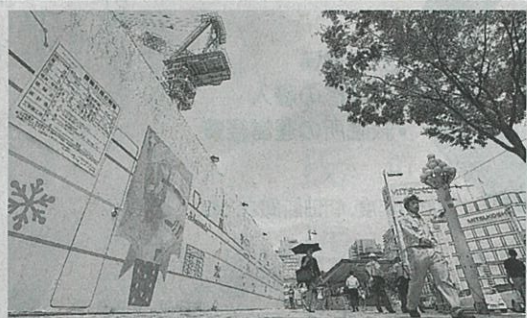


愛知の路線価 7年連続上昇

2019年分の路線価が1日、国税庁から公表され、都道府県別では前年比8.3%上昇の沖縄をトップに19都道府県で上昇した。

宮城と愛知は7年連続の上昇。低金利や雇用状況の改善で、都市部や観光地な

路線価
主要道路に面した1平方メートルあたりの土地の評価額(1月1日時点)。国土交通省が出す公示地価(同)の8割を目安に、売買事例や不動産鑑定士の意見なども参考に国税庁が算出する。



日本生命栄町ビル跡では商業施設の建設が進む。名古屋市中区



だが、うち22県で下落幅は縮まった。兵庫は下落から横ばいに転じた。全国平均は1.3%、バブル崩壊後初めて4年連続

岐阜・三重・静岡は下落

静岡県を含む東海4県の変動率の平均は、昨年に続いて上昇し、0.7%上がった。愛知県が2.2%増となったが、岐阜、三重、静岡の3県はいずれも昨年に続き下落。下落率は三重

東海4県(静岡県含む)では、愛知県の路線価の平均変動率が7年連続の上昇と好調を維持した。中でも名古屋・栄地区の上昇率が顕著で、名古屋駅(名駅)地区とともに県内の平均上

栄伸び率23.5% オフィス需要が旺盛

昇率を押し上げた。百貨店が立ち並び、複数階の地下鉄やバス路線が乗り入れる栄地区。中区栄3丁目の路線価は1平方メートルあたり808万円、変動率は23.5%(昨年13.3%)

と、東海4県でトップの伸び率だ。隣接する久屋大通周辺の変動率も17.8%(同14.7%)と大幅に上昇。久屋大通公園北側や栄交差点付近を中心に、あちこちで老朽化したビルの建

て替えなどが進んでいる。路線価を押し上げている要因の一つは、旺盛なオフィス需要。日本不動産研究所東海支社の池田雄士次長は「名駅周辺は新規の(オフィス物件の)供給も少な

■都道府県庁所在都市の最高路線価の上位・下位10地点

最高路線価の所在地	19年	18年	変動率
上位10地点			
1 東京都中央区銀座5丁目 銀座中央通り	4560	4432	2.9
2 大阪市北区角田町 御堂筋	1600	1256	27.4
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	1160	1024	13.3
4 名古屋市中村区名駅1丁目 名駅通り	1104	1000	10.4
5 福岡市中央区天神2丁目 渡辺通り	787	700	12.4
6 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通	570	475	20.0
7 神戸市中央区三宮町1丁目 三宮センター街	490	392	25.0
8 札幌市中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	488	424	15.1
9 さいたま市大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	370	330	12.1
10 広島市中区胡町 相生通り	305	280	8.9
下位10地点			
1 鳥取市栄町 若桜街道通り	10.5	11	▼4.5
2 秋田市中通2丁目 秋田駅前通り	12.5	12	4.2
3 前橋市本町2丁目 本町通り	13	13	0.0
4 松江市朝日町 駅通り	13.5	13.5	0.0
5 山口市小郡黄金町 山口阿知須宇部線通り	14.5	14.5	0.0
6 青森市新町1丁目 新町通り	15.5	15.5	0.0
7 山形市香澄町1丁目 山形駅前大通り	17	17	0.0
8 佐賀市駅前中央1丁目 駅前中央通り	18.5	17.5	5.7
9 福島市栄町 福島駅前通り	19	17	11.8
10 津市羽所町 津停車場線通り	19.5	19.5	0.0

1平方メートルあたりで、単位は万円。変動率(%)は19年と18年の比較で、▼はマイナス

が1.1%、岐阜が0.7%、静岡が0.6%だった。4県の各税務署の最高路線価を比べると、名古屋市中村区名駅1丁目15年連

続のトップで、1平方メートルあたり1104万円(上昇率10.4%)。最も低かったのは三重県尾鷲市古戸町で、1平方メートルあたり4万9千円だった。

変動率では、昨年6位だった名古屋市中区栄3丁目が23.5%でトップ。同市熱田区金山町1丁目の21.9%、東区久屋町8丁目の17.8%が続いた。

く、需要が栄に波及しているのでは」と分析する。栄地区は名駅周辺よりも開発可能な土地が多いという。オフィス需要に限らず、栄地区では商業施設の再開発も盛んだ。栄交差点付近では、日本生命栄町ビル跡地に6階建ての百貨店用ビルの建設が始まっている。建物を所有する日本生命の広報担当者は「高層ビルの多い名駅と違い、栄はまだ平面的な商業施設が多い。買い物客の回遊性があり、出店ニーズもあると見込んでいる」と話す。

周辺では中日ビルの建て替えや、昨年閉店した百貨店「丸栄」の解体工事も進む。中日ビルの跡地開発は名古屋から都市再生特別地区の指定を受けて、高層ビルの建設を目指す方針。周辺区画ではすでにこの特区制度を活用したビルが秋にも着工する予定だ。

不動産鑑定士の小森洋志さんは「名駅周辺の価格は高止まりに入った。栄地区はオフィスや商業施設だけでなく、マンションやホテル用地の需要も高く、競合していることが価格の上昇につながっている」と分析する。(大野晴香)