



2023年の相続税路線価は、全国平均で前年比プラス1.5%となり、2年連続で上昇した

回復傾向が継続

全国平均

国税庁は7月3日、2023年1月1日時点の相続税路線価（以下、路線価）を発表した。全国平均で前年比プラス1.5%となり、2年連続での上昇となった（2022年はプラス0.5%）。

主要都市（都道府県庁所在地）

主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価の路線を以下の表1にまとめているが、3大都市圏では、コロナ禍の影響を深く受けていた東京/銀座中央通り、大阪/御堂筋も昨年までの下落から上昇に転じた。名古屋/名駅通りは2年連続で上昇となった。

その他主要都市においては、神戸/三宮センター街、福岡を除き、2年連続で上昇。また、札幌・さいたま・京都では上昇率が拡大する等、回復傾向が継続している。

コロナ禍前の2020年1月1日時点と比較すると、札幌、さいたまが10%以上の上昇となるなど、複数の都市で堅調な動きとなっている。一方で、神戸/三宮センター街は、コロナ禍による店舗売上減少の影響による地価下落が大きかったと考えられる。

表1 主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価（1月1日時点）

（単価：千円/㎡）

都市名	最高路線価の路線所在地	2023年		2022年		2020年からの変動率
		単価	前年比	単価	前年比	
《三大都市圏》						
東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	42,720	1.1%	42,240	-1.1%	-7.0%
名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	12,800	2.6%	12,480	1.3%	2.6%
大阪	北区角田町 御堂筋	19,200	1.3%	18,960	-4.0%	-11.1%
《その他》						
札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	6,680	8.4%	6,160	4.8%	16.8%
仙台	青葉区中央1丁目 青葉通り	3,470	2.4%	3,390	2.7%	9.1%
さいたま	大宮駅西口駅前ロータリー	4,750	8.0%	4,400	3.3%	11.5%
横浜	横浜駅西口バスターミナル前通り	16,800	1.4%	16,560	3.0%	7.7%
京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通	6,970	3.6%	6,730	3.1%	3.6%
神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,000	2.0%	4,900	-5.8%	-13.2%
広島	中区胡町 相生通り	3,390	3.0%	3,290	3.5%	3.0%
福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	9,040	2.7%	8,800	0.0%	2.7%

出所 国税庁 HP より三菱 UFJ 信託銀行が作成

1都3県下の価格上昇率上位路線

1都3県における路線価上昇率の大きな路線に目を向けたい。表2に2023年の各税務署管内における最高路線価の上昇率の上位路線をまとめた。下表の路線は、総じて駅周辺に位置し、
世界が進むチカラになる。

駅前の再開発等が進行中または計画されている地域である。商業施設の売上回復や周辺のマンション開発等が地価上昇に影響したと見られる。

表 2 1都3県の上昇率上位路線

(単価:千円/㎡)

No	税務署名	最高路線価の路線所在地	2023年		2022年	
			単価	前年比	単価	前年比
1	神奈川	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目	3,540	14.2%	3,100	6.2%
2	厚木	厚木市中町2丁目	1,010	12.2%	900	4.7%
3	千葉西	習志野市津田沼1丁目	1,230	11.8%	1,100	3.8%
4	市川	市川市八幡2丁目	1,720	10.3%	1,560	3.3%
5	船橋	船橋市本町1丁目	2,360	9.8%	2,150	3.4%
6	東金	大網白里市東駒込	60	9.1%	55	-
7	足立	足立区千住3丁目	4,840	8.8%	4,450	5.0%
8	中野	中野区中野5丁目	4,860	8.5%	4,480	4.9%
9	荒川	荒川区西日暮里2丁目	2,340	8.3%	2,160	1.4%
10	川崎南	川崎市川崎区駅前本町	5,620	8.1%	5,200	5.9%

出所 国税庁 HP より三菱 UFJ 信託銀行が作成

実勢価格と路線価

路線価は、土地の相続税評価額等を算定するための土地の価格を示したものである。一方、全国約 26,000 地点の標準地について公表される公示価格は、適正な地価形成のために、一般の土地取引の指標を与える役割を担っているが、両価格を比較した場合、路線価の水準は公示価格のおおよそ 80%程度（公示価格は路線価の 1.25 倍程度）となっている。従って路線価の 1.25 倍の水準が実勢価格の目安とも言える。

しかし、実際の売買においては、2022年12月に適時開示された港区新橋5丁目の土地で、路線価の3倍を超える取引が見られた。実際の売買価格は、土地の地形、面積等の個別性や土地の適性に応じた需要の強弱を反映した市場環境等を考慮のうえ決定されるため、都心商業地等においては、路線価と大きく異なる水準で取引が行われる場合があることに留意が必要である。

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部
松岡 達也

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。