

2024.7.10

**2024 年の相続税路線価は、全国平均で前年比プラス 2.3%となり、3 年連続で上昇した****上昇傾向が継続****全国平均**

国税庁は 7 月 1 日、2024 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 2.3%となり、3 年連続での上昇となった（2023 年はプラス 1.5%）。

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 にまとめた。3 大都市圏では、コロナ禍の下落以降、昨年上昇に転じた東京/銀座中央通り、大阪/御堂筋は上昇幅が拡大したが、名古屋/名駅通りは縮小した。その他主要都市においては、いずれも上昇傾向が継続し、横浜駅西口バスターミナル前通りを除き上昇幅は拡大した。

コロナ禍前の 2020 年 1 月 1 日時点との比較では、札幌、さいたまが 20%以上の上昇、仙台、京都が 10%以上の上昇となった。

一方で、今年になり上昇幅が大きく拡大した東京/銀座中央通り、大阪/御堂筋、神戸/三宮センター街は、コロナ禍以降の価格下落幅が大きく、コロナ前の価格水準に戻っていない（表 1、表 2 ご参照）。

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	2024 年		2023 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	44,240	3.6%	42,720	1.1%	-3.7%
名古屋	中村区名駅 1 丁目 名駅通り	12,880	0.6%	12,800	2.6%	3.2%
大阪	北区角田町 御堂筋	20,240	5.4%	19,200	1.3%	-6.3%

《その他》

札幌	中央区北 5 条西 3 丁目 札幌停車場線通り	7,280	9.0%	6,680	8.4%	27.3%
仙台	青葉区中央 1 丁目 青葉通り	3,630	4.6%	3,470	2.4%	14.2%
さいたま	大宮駅西口駅前ロータリー	5,290	11.4%	4,750	8.0%	24.2%
横浜	横浜駅西口バスターミナル前通り	16,960	1.0%	16,800	1.4%	8.7%
京都	下京区四条通寺町東入 2 丁目御旅町 四条通	7,520	7.9%	6,970	3.6%	11.7%
神戸	中央区三宮町 1 丁目 三宮センター街	5,320	6.4%	5,000	2.0%	-7.6%
広島	中区胡町 相生通り	3,570	5.3%	3,390	3.0%	8.5%
福岡	中央区天神 2 丁目 渡辺通り	9,440	4.4%	9,040	2.7%	7.3%

出所 国税庁 HP より三菱 UFJ 信託銀行が作成（以下、表 2～表 5 同様）

世界が進むチカラになる。

三菱UFJ信託銀行



表2 東京、大阪、神戸の最高路線価推移

※2020年の価格を100とした指数で表示

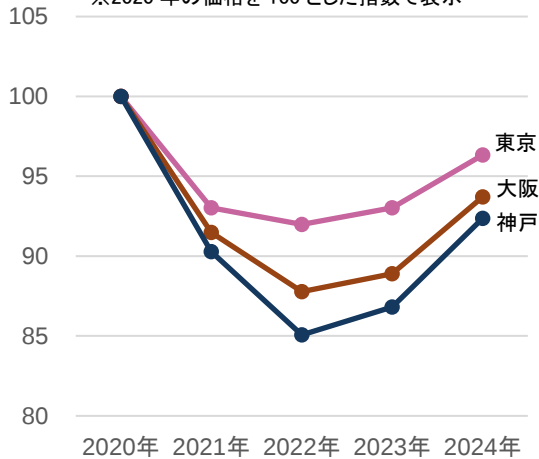
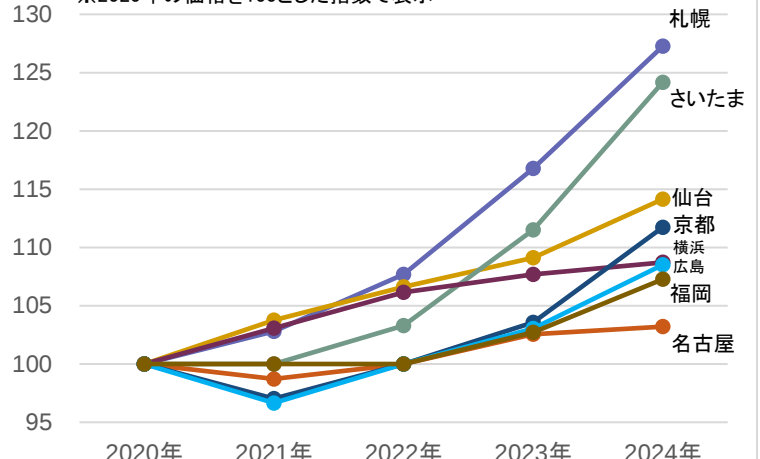


表3 主要都市(東京、大阪、神戸を除く)の最高路線価推移

※2020年の価格を100とした指数で表示



価格上昇が顕著な路線

表4、表5に一都三県及び関西圏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。一都三県では、浅草、鎌倉のようにインバウンド等による人流増の影響や、昨年に引き続き、駅前の再開発等の影響により、商業施設の売上増加や周辺のマンション開発等が地価上昇に影響したものと見られる。

関西圏では、上位5路線は、大阪市内の路線となっている。江戸堀1丁目の四つ橋筋や、福島5丁目のなにわ筋では、梅田北エリアの大型オフィスビル、高層マンション等の大規模開発の周辺部への波及効果が見られ、マンション開発等が進んでいる。難波中2丁目では、なんば駅南エリアのオフィスビル、ホテル等の複合施設の竣工、心斎橋筋では戎橋周辺の飲食店等の店舗売上増が地価上昇に寄与したものと見られる。

表4 1都3県の上昇率上位路線

(単位: 千円/㎡)

No	税務署名	最高路線価の路線所在地	2024年		2023年	
			単価	変動率	単価	変動率
1	浅草	台東区浅草1丁目 雷門通り	4,480	16.7%	3,840	7.0%
2	保土ヶ谷	横浜市旭区二俣川2丁目 二俣川駅南口駅前通り	730	15.9%	630	6.8%
3	千葉西	習志野市津田沼1丁目 ぶらり東通り	1,420	15.4%	1,230	11.8%
4	足立	足立区千住3丁目 北千住駅西口駅前広場通り	5,570	15.1%	4,840	8.8%
5	千葉東	千葉市中央区富士見2丁目 千葉駅東口駅前広場	2,230	14.9%	1,940	-
6	鎌倉	鎌倉市小町1丁目 鎌倉駅東口駅前通り	1,680	14.3%	1,470	6.5%
7	神奈川	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目 鶴屋橋北側	4,040	14.1%	3,540	14.2%
8	市川	市川市八幡2丁目 本八幡駅前通り	1,950	13.4%	1,720	8.5%
9	中野	中野区中野5丁目 中野駅北口駅前広場前	5,500	13.2%	4,860	8.5%
10	厚木	厚木市中町2丁目 本厚木駅北口広場通り	1,130	11.9%	1,010	12.2%

世界が進むチカラになる。

表5 関西圏の上昇率上位路線

(単位:千円/㎡)

No	税務署名	最高路線価の路線所在地	2024 年		2023 年
			単価	変動率	単価
1	西	大阪市西区江戸堀 1 丁目 四つ橋筋	3,400	19.3%	2,850
2	大阪福島	大阪市福島区福島 5 丁目 なにわ筋	1,700	16.4%	1,460
3	東淀川	大阪市淀川区宮原 3 丁目 市道歌島豊里線 (新大阪駅北口)	2,110	15.9%	1,820
4	浪速	大阪市浪速区難波中 2 丁目 市道浪速区第 9033 号線 (なんば駅西口)	2,120	14.0%	1,860
5	南	大阪市中央区心斎橋筋 2 丁目 心斎橋筋	16,080	13.6%	14,160

関西圏＝大阪府、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県

他の地域では、長野県北安曇郡白馬村大字北城で上昇率 32.1%、熊本県菊陽町光の森 3 丁目
で同 24.0%、岐阜県高山市上三之町で同 17.8%の路線が挙げられる。税務署管内の最高路線価
ではないが、昨年鉄道新駅が開業した J R 京葉線「幕張豊砂」駅付近の路線では上昇率が
26.3%、新路線開通の相鉄・東急新横浜線の「羽沢横浜国大」駅付近で同 21.6%となった。

固定資産税路線価

路線価には、相続税路線価の他に、地方自治体が所管する固定資産税路線価がある。固定資
産税路線価は、3 年毎に見直しが行われるが、今年度は見直しを行う基準年度に該当しており、
2024 年度の固定資産税評価額は、見直し後の路線価に基づき算定されている。コロナ禍後、地
価は上昇する地域が増加する傾向にあるが、コロナ禍における価格下落が大きかった東京/銀座
や大阪/御堂筋、神戸/三宮の路線では、3 年前の固定資産税路線価に比した価格水準は下回っ
ている。一方、地価が上昇を続け、3 年前と比べて路線価が大きく上昇している場合でも、固定
資産税の負担調整の制度により、一定の税負担軽減措置が適用され、前年度の税額の 1.1 倍を
超える額は課税されない等の適用例（東京都）がある。

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。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解
を公式に表明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。弊社及び執筆
者は、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。

弊社および執筆者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。

三菱UFJ信託銀行

