

# 愛知県の路線価2.6%上昇 名古屋中心部に再開発効果

2023/07/03 11:00 日本経済新聞電子版 1370文字

名古屋国税局は3日、愛知、岐阜、三重の2023年初時点の路線価を発表した。愛知は前年比で平均2.6%上がり、上昇率は前年（1.2%）を上回った。新型コロナウイルス禍が落ち着いて経済活動が持ち直す中、再開発やマンション建設が活発な名古屋市内が地価上昇をけん引した。大型商業施設が開業した三河地域でも上昇が目立った。岐阜と三重は下落が続いた。

路線価は主要道路に面した1月1日時点の土地の評価額。相続税や贈与税を算定する基準になり、担保評価にも使う。愛知では県内に20ある税務署管内で、最も高くなった地点の路線価（最高路線価）が17地点で上がった。上昇地点数は22年の16から増加し、下落地点は3年ぶりにゼロとなった。

愛知県内で最も上昇率が大きい9.9%高を記録したのは、名古屋市千種区の地下鉄今池駅付近。駅直結で29階建ての高層マンションを建設中で、26年にも完成する予定という。不動産鑑定士の小森洋志氏は「地下鉄東山線沿いはマンション需要が強い。商業地としての引き合いもある」と指摘する。

県内で最も高かったのは名古屋駅前の地点で、1平方メートルあたり1280万円（2.6%上昇）と19年連続で最高だった。将来のリニア中央新幹線の開業をにらんでビルやマンションの開発が進み、地価の上昇が続いている。

ホテルや複合ビルの計画が相次ぐ名古屋市中心部の栄地区は、名古屋駅前を上回る上昇率となった。栄に近い久屋大通りの地点は7.4%上昇の376万円だった。7月1日に高級ホテル「TIAD（ティアド）オートグラフコレクション」がオープンし、26年には米ヒルトンの高級ホテル「コンラッド」の開業を控える。小森氏は「栄は比較的まだ安く、勢いがある」という。

コロナ禍で停滞したオフィス需要にも薄日が差し、地価上昇を支えた。三鬼商事によると名古屋ビジネス地区の5月のオフィス空室率は5.44%と、22年につけた6%台をピークに一服感が出ている。在宅勤務から出社に切り替える動きがあり、平均賃料も上がっている。

愛知県の郊外では県東部の三河地域で大型の商業施設が開業し、生活の場として注目度が高まっている。豊川市では4月にスズキの工場跡地に「イオンモール豊川」が開業。隣接する豊橋市の最高路線価は2.3%上昇の44万円だった。県内では安城市と岡崎市でも大規模施設の計画が浮上している。

一方、岐阜県は平均0.5%下落し、三重県も同0.4%下がった。いずれも下落率はコロナ前の20年1月時点より縮小した。

22年に最高路線価の上昇が7地点中ゼロだった岐阜県は今年、岐阜北と高山、多治見の3地点が上昇に転じた。不動産鑑定士の小池育生氏は「商業地や観光地は回復が鮮明だ。当面は改善傾向にある」と指摘する。



名古屋駅前の地点の路線価は19年連続で県内最高

中部3県の最高路線価		
名古屋市	①中村区名駅1丁目	1280(2.6)
	②中区栄3丁目	877(3.7)
	③東区久屋町8丁目	376(7.4)
	④西区牛島町	342(4.9)
	⑤熱田区金山町1丁目	205(5.7)
愛知県 (名古屋 市除く)	①豊橋市広小路1丁目	44(2.3)
	②豊田市西町1丁目	33(3.1)
	③一宮市栄3丁目	25.5(4.1)
	④刈谷市桜町1丁目	24(6.7)
	⑤春日井市松新町1丁目	23.5(6.8)
岐阜県	①岐阜市吉野町5丁目	49(4.3)
	②高山市上三之町	22.5(2.3)
	③岐阜市加納清野町	18.5(0.0)
	④大垣市高屋町1丁目	11.5(0.0)
	④多治見市本町2丁目	11.5(4.5)
三重県	①四日市市安島1丁目	33(3.1)
	②伊勢市宇治今在家町	24.5(2.1)
	③津市羽所町	19(0.0)
	③桑名市寿町2丁目	19(2.7)
	⑤鈴鹿市白子駅前	10(0.0)

(注) 各税務署の最高路線価。1平方メートルあたり、単位万円、カッコ内は前年比増減率

高山市の最高路線価は高山駅近くの上三之町で、2.3%上昇の22万5千円だった。24年秋には星野リゾート（長野県軽井沢町）が奥飛騨温泉郷に温泉旅館を開業する。コロナ禍で落ち込んだ高山の観光客数は増加傾向にあり、インバウンド（訪日外国人）の客足回復も期待される。

三重県の最高路線価で最も伸びが大きかった四日市市は3.1%上昇した。同市は近鉄四日市駅前で街歩きを楽しめる再開発を計画している。伊勢市は伊勢神宮に観光客が戻った恩恵が出て2.1%上がった。津市は横ばいだった。

#### 【1都3県の路線価】

- ・東京都、3.2%上昇 3年ぶり下落地点ゼロ
- ・神奈川県は2%上昇 2年連続、再開発が寄与
- ・千葉県は10年連続上昇 商業回復、再開発効果も
- ・埼玉県、1.6%上昇 2年連続のプラス



路線価が7.4%上昇した名古屋市東区の久屋町8丁目周辺

許諾番号30094832 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報(以下「情報」)の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.