

2022年7月7日、国税庁が同年1月1日時点の路線価を発表した。相続税や贈与税の算定基準にもなる路線価だが、2年ぶりに全国平均が上昇した。一方で下落を続ける地域も存在する。路線価の二極化が進んでいると考えられる。

21年比で最高路線価が上昇した都市 1㎡あたり  
単位は千円

都市名	所在地	最高路線価	
		2022年	2021年
札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	6160	5880
さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	4400	4260
千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅前大通り	1240	1180
名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	12480	12320
広島	中区胡町 相生通り	3290	3180

(出所) 国税庁「令和4年分都道府県庁所在都市の最高路線価」

「玉」 税庁の発表によると都道府県別の平均値では、20都道府県が21年より上昇した。特に北海道では上昇率が4・0%だった。都道府県庁所在地の最高路線価は15都市が上昇した。一方で、下落率が最も大きくマイナス1・3%だった和歌山県や、30年連続下落の四国4県のように厳しい状況に立たされている地域もある。

今回発表された路線価に関して、フジ総合グループ（東京都新宿

## 路線価

### 2年ぶりに上昇した平均路線価 都市部と地方の二極化が進む

区)の藤宮浩代表は、少子高齢化が進む中、生活インフラの整った地域への人口流入の影響だと話す。

「北海道であれば札幌市周辺、福岡県であれば福岡市周辺と利便性の高い都市への移動を推奨することが、結果としてそういった地方都市の再開発につながっています。魅力ある街づくりをしているエリアには人が集まり、それに呼応する形で路線価が上昇しているのです」(藤宮代表)。他方、人口の減少とともに需要が減ってきている地域に関しては、路線価は下落の一途をたどっている。

新型コロナウイルスの影響も少なくはないと藤宮代表は指摘する。全体で見るとコロナによる影響が薄まってきたといえる。しかし、コロナ下で広がったリモートワークという新しい働き方は路線価へ影響を与えているというのだ。

通勤の利便性が高い場所に住んでいた人々が、リモートで働くことになって住環境に注目するようになった。「在宅で働くならばあ」と一部屋欲しい」という需要が、

都市部郊外の路線価に影響を与えているという。「コロナの流行により20年は人の動きがほとんどなかった反動で、都市部の狭い住宅から、ゆったりリモートワークのできる郊外へ、一気に移動が進んだことが反映されています」(藤宮代表)

#### 土地の取捨選択の重要性高まる

藤宮代表によると、今回路線価が上がった地域に関して、当面は上昇を続けると考えられるようだ。さらに今後は、上昇する地域と下落を続ける地域の二極化がますます鮮明になってくるという。

では、下落傾向のある地域に土地を所有する地主はどう対処していけばいいのだろうか。「まず所有する土地の取捨選択が重要になってくるでしょう。例えば、路線価が毎年2%ずつ下落している土地を持つていたとします。人口の推移からいっても今後需要が回復することが見込めない場合、固定資産税・都市計画税の1・7%の支払いと合わせて毎年約3・7%も土地の資産価値が目減りしていきます。マイナスを生み出す資産を持ち続けるならば、売れる間にその土地を売却し、路線価がプラスになる土地へ資産を組み替えるのも一案です」と藤宮代表は話す。