

# 全国主要都市の路線価トレンド調査

(最高路線価にみるリーマンショックからコロナ禍に至る 15 年史)

2023 年 7 月 19 日

株式会社アークス不動産コンサルティング

## ■調査にあたって

リーマンショックとコロナ禍を経た地価水準のトレンドを把握するため、2008 年から 2023 年に発表された全国 8 大都市（※1）における最高路線価を用いた。なお、以下の区分とした。

I 期：2008 年 1 月から 2011 年 1 月の 3 年間（リーマンショック直後期）

II 期：2011 年 1 月から 2014 年 1 月の 3 年間（リーマンショック後低迷期）

III 期：2014 年 1 月から 2017 年 1 月の 3 年間（リーマンショック後回復期）

IV 期：2017 年 1 月から 2020 年 1 月の 3 年間（コロナ直前期）

V 期：2020 年 1 月から 2023 年 1 月の 3 年間（コロナ禍期）

## ■調査要旨

### ■調査 1

- ・ I 期の地価トレンドは全 8 都市が下落。その下落幅は▲12%～▲31%。
- ・ II 期の地価トレンドは 1 都市のみ下落し、その他 7 都市は上昇。
- ・ III 期の地価トレンドは全 8 都市が上昇。その上昇幅は 33%～71%。
- ・ IV 期の地価トレンドは全 8 都市が上昇。その上昇幅は 14%～84%。
- ・ V 期の地価トレンドは 2 都市のみ下落し、その他 6 都市は上昇。

↓

この 5 期間において、全国的に下落したのは I 期（リーマンショック直後期）のみであり、V 期（コロナ禍期）においての下落は大阪、東京の 2 都市に留まる。

### ■調査 2

- ・ 2008 年を 100 とした 15 年間で、その水準まで回復したのは 2016 年が最も多く、8 都市中 6 都市である。それ以外は福岡が 2017 年、仙台が 2019 年に回復した。
- ・ 2023 年の水準は 2008 年の約 1.3 倍～2.3 倍に至る。なお、2 倍以上にまで地価が上昇したのは横浜、札幌、大阪の 3 都市である。

## NEWS RELEASE

■調査結果1：I期～V期の各3年間について、各都市における最高路線価地の変動率を示した結果は以下の通りである（【図1】参照）。

【図1】

	I期			II期			III期			IV期			V期			
	2008 H20	2009 H21	2010 H22	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 H31	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5
札幌				▲18%			11%			38%			55%			17%
仙台				▲29%			▲9%			35%			41%			9%
東京				▲31%			7%			71%			14%			▲7%
横浜				▲19%			13%			36%			73%			8%
名古屋				▲24%			14%			33%			42%			3%
大阪				▲29%			11%			56%			84%			▲11%
広島				▲12%			1%			38%			29%			3%
福岡				▲26%			2%			33%			40%			3%

■調査結果2：過去15年間において、各都市における最高路線価地を指数化した結果は以下の通りである（【図2】参照）。

【図2】

	2008 H20	2009 H21	2010 H22	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 H31	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5
札幌	100								106							227
仙台	100											112				133
東京	100								101							134
横浜	100								107							231
名古屋	100								111							168
大阪	100								106							200
広島	100								110							161
福岡	100									100						144

### ■調査要領

全国8大都市の最高路線価地（※1）における対象期間の変動率につき、トレンド調査を行った。

（※1）最高路線価地とは、国税庁が発表しているその都市内での最高の路線価地を指す。

なお、継続性を確保するため、今回（令和5年）の地点を遡るものとする。

札幌：札幌市中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り

仙台：仙台市青葉区中央1丁目 青葉通り

東京：東京都中央区銀座5丁目 銀座中央通り

横浜：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

名古屋：名古屋市中村区名駅1丁目 名駅通り

大阪：大阪市北区角田町 御堂筋

広島：広島市中区胡町 相生通り

福岡：福岡市中央区天神2丁目 渡辺通り

## NEWS RELEASE

### ■問い合わせ

株式会社アークス不動産コンサルティング（大阪市中央区伏見町4-2-6）

E-mail [info@arc-s.biz](mailto:info@arc-s.biz)

TEL 06-6227-8555

株式会社アークス不動産コンサルティングのホームページは以下をご覧ください。

<https://www.arc-s.biz>

### ■本リリースについての注意事項

本リリースは、当社独自の調査要領に基づき、可能な限り綿密に調査を行っておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。したがって、本リリース内容に基づき何らかのご判断される際にはご自身の責任にて行ってください。

本リリース内容にかかわる一切の権利は当社にあります。転載・複製・配布等の場合には当社へ事前の承諾が必要です。

以 上