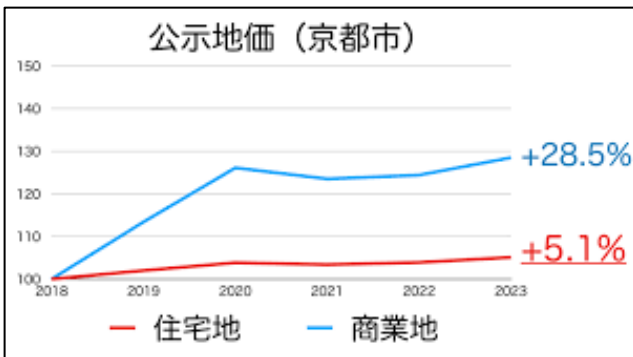
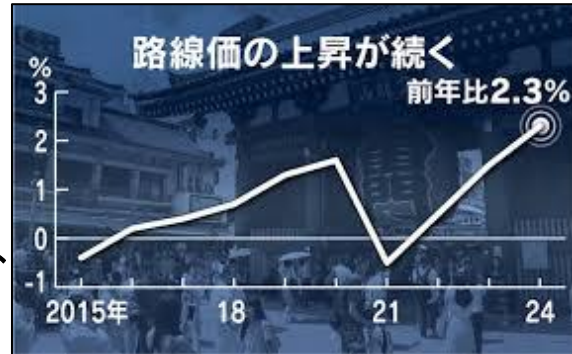


NMO OfficeLetter

京都の地価高騰続く！

国税庁から7月1日付きの路線価が発表された。相続税や贈与税の算定基礎になる大事な数字だ。全国の平均値では前年度を2.3%増加となり、3年連続して増加の結果となった。ここ10年間で最大の上昇幅で、初めて2%を超える結果となった。都道府県別では上昇が20都道府県で昨年度から4増加、下落は16県で4減少した。上昇率では、福岡県が5.8%でトップ、以下沖縄県、東京都、北海道、宮城県となった。下落率で



は、和歌山県が1.0%でトップ、以下愛媛県、富山県、鹿児島県となった。

＜解説＞新型コロナの影響がなくなり、都市部の路線価の上昇が顕著になった。住宅需要、工場誘致、インバウンド需要がある地域の路線価は伸び、需要がない地域は伸び悩んだ。何らかの需要喚起がない限り、この傾向は続くと思われる。日本全体で見れば、バブル期以降土地の資産価値は下がり続けている。全国的に一律で価値を維持するには、道路や水道などのインフラ投資が

必要で、今後人口減少が顕著な日本国内では非常に難しい。人口を集約し、集約した地域の価値は上昇し、反対に集約できない地域の価値は減少する。京都市内は、狭い地域に観光資源が集中し、それなりに価値は高い。逆に、生活という観点で考えると、住宅用地が少なく、神社仏閣、学校法人が多いという特殊性があり、税金収入が少ない。観光需要に偏重した運営になり、若年層が高い住宅価格に嫌気がさして、市外に脱出する傾向が続いている。高齢者の両親が亡くなると、相続する住宅の相続税だけが高騰し、そこに住まない選択をすると、空き家のまま放置することになり、市内が空洞化する恐れがある。市内全体が世界遺産という特殊な条件があり、高層建築物への規制、色彩の規制、高

標準宅地評価基準額の平均変動率		
府県	2024年	2023年
大阪	3.1	1.4
京都	2.4	1.3
兵庫	1.2	0.5
滋賀	0.2	0.0
奈良	▲0.2	▲0.2
和歌山	▲1.0	▲1.2
6府県	1.8	0.7

(注) 前年比、%。▲はマイナス



速道路の規制など、遺産を保全するために犠牲にしていることも多い。加えてインバウンド需要の高まりから、オーバーツーリズムという弊害も生まれ、市民生活との両立が困難になりつつある。貴重な観光資源である祇園祭も、観光か神事かで論争になっている。両者のバランスをどうとるのか、難しい選択が迫られる。世界的に見れば、パリ、ローマ、ロンドンなど、多くの観光都市も同様の悩みを抱えているはずだ。先達の叡智を学びつつ、独自の手法を編み出すことができるはずだ。地価の高騰に喜んでるのは、関係業者だけでは意味がない。資産価値が上がるのは悪いことではないが、そのプラスをどう活かすかが行政、経済界に求められている。