



# 路線価でひもとく街の歴史

## 第54回 特別編

### 120年前の地価で探す次世代まちづくりの着眼点

7月1日、令和6年の路線価が発表された。コロナ禍が収束し人流が戻ってきたこと、円安を追い風に外国人観光客が増えたことから、観光地とりわけホテル需要が旺盛なエリアの価格が上昇したのが今年の特長だ。税務署別にみると、前年比上昇率の全国トップは長野県白馬村の32.1%だった。4位が伝統的建造物群保存地区の高山市上三之町<sup>かみさんのまち</sup>で、5位が浅草雷門と新札幌駅前だった。東京では渋谷駅前の路線価が新宿通りを追い越した。連載に関するトピックとしては、令和5年3月号で紹介した前橋市が32年ぶりに上昇。馬場川通りのまちづくりが奏功した。今年3月号（沼津市の回）では沼津市の最高路線価が三島市に昨年並ばれたと書いたが今年は抜かれてしまった。

## 明治の地価上位は貿易港

今月は特別編として120年前の「最高路線価」を紹介する。戦前刊行された大蔵省主税局年報書に道府県別の最高地価が掲載されており、これを元に、最も古いデータの明治37年（1904）から30年おきに最高地価を抽出した（図1）。明治37年は日露戦争が始まった年だ。2列目が昭和9年（1934）の最高賃貸価格、3～4列目は昭和39年（1964）、令和6年（2024）の最高路線価である。ページ幅の都合で平成6年（1994）はスキップした。物価や評価手法が異なるので同じ都市の地価変動を解釈するのは難しい。地価を切り口に都市の位置づけの変遷を探索することが問題意識だ。

では一番上の行から見てみよう。明治37年、北海道の最高地価は札幌でなく函館だった。市制施行前の函館区で、連載では令和5年2月号（函館市）で採り上げた。函館の最高地価地点は末廣町で、青函連絡船

が着岸した東濱棧橋の1筋陸側にある。通りには旧日本銀行函館支店をはじめとする近代建築が残っており往時の函館を彷彿させる観光名所となっている。興味深いのは、函館が47道府県で東京、横浜、大阪、神戸に次ぐ第5位だったことである。函館につづくのが京都、名古屋である。地価でいえば函館は6大都市と肩を並べていた。8位以下には下関、尾道、長崎、福岡、新潟そして静岡がつづく。人も物も船で移動していた時代である。当時の最高地価地点には貿易港が多かった。

北から順に見ていくと、青森県で最も地価の高い場所は旧藩庁の弘前でも青函連絡船の青森でもなく、港町八戸の十三日町<sup>じゅうさんにちまち</sup>である。岩手県は盛岡市肴町が一等地だった。今も界限には岩手銀行赤レンガ館をはじめとする明治・大正・昭和初期の銀行建築が並ぶ。市外を貫く中津川の向こう岸には盛岡城跡が見え、歴史を輪切りにしたような街だ。ニューヨーク・タイムズ紙「2023年に行くべき52カ所」に掲載され一躍有名になった。東北の雄は今も昔も仙台だが、当時の最高地価地点は駅前でなく大町四丁目だった。大町通は城下町を貫く東西路で、西端には仙台城（青葉城）大手門があった。その四丁目は奥州街道との交差点、「芭蕉の辻」の界限だ。仙台に次ぐ東北第2位の都市は山形県の酒田だった。北前船の西廻り航路の発着点で、中でも港があった船場町<sup>ふなば</sup>が最高地価地点だった。言うまでもなく県都の山形市を上回っていた。

## 関東の3大「小江戸」

江戸時代の土蔵造りの街なみが残る川越、栃木、佐原の3つの街は「小江戸」と呼ばれる。いずれも舟運で栄え、当時の県庁所在地を上回る県内の最高地価

地点だった。小江戸の筆頭が川越である。埼玉県の最高地価は県都の浦和でも鉄道拠点の大宮でもなく、新河岸川舟運で栄えた川越だった。川越には埼玉県初の銀行、第八十五国立銀行の本店もあった。現在の埼玉りそな銀行だ。大正7年（1918）築の行舎はまちづくり拠点施設「りそなコエドテラス」に改装された。

次は栃木町（現・栃木市）である。明治17年（1884）に宇都宮に移転するまではここが県庁所在地だった。移転後も明治42年（1909）までは栃木の地

価が宇都宮を上回っていた。巴波川舟運の河岸を拠点に物流が発展した「蔵の街」だ。例幣使街道の宿場町でもある。

3つ目が平成の大合併を経て今は香取市に属する佐原である。利根川舟運で栄えたことから「水郷」と呼ばれる。「お江戸見たけりゃ佐原へござれ 佐原本町江戸まさり」と唄われた。引退後に「大日本沿海輿地全図」を作成した伊能忠敬が事業経営者として現役時代を過ごした街でもある。

図1 都道府県別の最高地価地点

都道府県	明治37年（1904） 最高地価	昭和9年（1934） 最高賃貸価格	昭和39年（1964） 最高路線価	令和6（2024） 最高路線価				
	円/段	円/坪	千円/坪	千円/m <sup>2</sup>				
北海道	函館区末廣町	3,300	函館区末廣町	26.0	札幌市南1西3三越前	900	札幌市北5西3札駅前	7,280
青森	八戸町十三日町	172	青森市新安方町	8.0	青森市長島新町通	210	青森市新町1	155
岩手	盛岡市東中野字肴町	300	盛岡市東肴町	7.0	盛岡市大通1	210	盛岡市大通2	225
宮城	仙台市大町4	450	仙台市大町5	16.0	仙台市裏五番丁青葉通	700	仙台市中央1青葉通	3,630
秋田	秋田市中通町	380	秋田市上肴町	8.0	秋田市楡山長沼駅側通	190	秋田市中通2駅前通	135
山形	酒田町船場町	392	山形市七日町	8.0	山形市七日町	240	山形市香澄町1駅前大通	175
福島	福島町大字福島本町	353	福島市本町	7.0	福島市本町	240	福島市栄駅前通	200
茨城	土浦町	400	水戸市南町	6.0	水戸市棚町駅前広場側通	310	つくば市吾妻1	330
栃木	栃木町倭町	550	宇都宮市馬場町	10.0	宇都宮市馬場町	340	宇都宮市宮みらい 駅東口	330
群馬	前橋市連雀町	575	前橋市桑町	9.0	前橋市桑町2	210	高崎市八島町	460
埼玉	川越町	995	川越市志義町	6.0	大宮市大門町	340	大宮区桜木町2大宮駅西口	5,290
新潟	新潟市本町通七番町	1,050	新潟市古町通六番町	13.0	新潟市古町通六番町	340	新潟市東大通1新潟駅前通	470
長野	長野市長野	702	長野市後町	11.0	長野市問御所町中央通	220	長野市南長野駅前通	285
千葉	佐原町	400	千葉市本町2	6.5	千葉市吾妻町2銀座通	650	船橋市本町1駅前通	2,600
東京	日本橋区本船町	8,867	京橋区銀座5	95.7	中央区銀座5	3,500	中央区銀座5中央通	44,240
神奈川	横浜市弁天町	5,400	横浜市伊勢佐木町1	60.0	横浜市伊勢佐木町	1,000	横浜市南幸1横浜駅西口	16,960
山梨	甲府市大字柳町	500	甲府市三日町	12.0	甲府市錦町	300	甲府市丸の内1甲府駅前通	260
富山	富山市東四十物町	540	富山市中町	11.0	富山市総曲輪	280	富山市桜町1駅前広場通	520
石川	金沢市尾張町	906	金沢市下近江町	16.0	金沢市片町電車通	330	金沢市堀川新町駅前広場通	940
福井	福井市照手上町	900	福井市佐佳枝上町	11.0	福井市元町電車通	280	福井市中央1福井駅西口	380
岐阜	岐阜市靱屋町	521	岐阜市柳ヶ瀬町4	15.0	岐阜市柳ヶ瀬通2	450	岐阜市吉野町5岐阜駅前	510
静岡	静岡市呉服町	1,050	静岡市札ノ辻町	14.0	静岡市紺屋町8	620	静岡市紺屋町呉服町通	1,150
愛知	名古屋市長屋町4	2,400	名古屋市鉄砲町1	60.0	名古屋市栄5	1,700	名古屋市名駅1名駅通	12,880
三重	四日市市橋北	900	津市大門町	8.0	四日市市浜田	420	四日市市安島1ふれあいモール	350
滋賀	大津町上京町	1,000	大津市御蔵町	7.5	大津市菱屋町中町通	170	草津市大路1駅東口広場	330
京都	京都市下京区中ノ町	2,625	京都市新京極四条中之町	75.0	京都市四条河原町御旅町	950	京都市四条河原町御旅町	7,520
大阪	大阪市北区天神橋筋1	4,028	大阪市北濱2	100.0	大阪市梅田1	2,000	北区角田町 御堂筋	20,240
兵庫	神戸市海岸通3	3,900	神戸市海岸通1	75.0	神戸市三宮町2	840	神戸市三宮町1	5,320
奈良	奈良市樽井町	450	奈良市橋本町	9.5	奈良市橋本町三条通	210	奈良市東向中町大宮通	790
和歌山	和歌山市本町	900	和歌山市本町2	15.0	和歌山市本町1ぶらくり町	340	和歌山市友田町5駅前	370
鳥取	鳥取市二階町4	313	米子市法勝寺町	6.5	鳥取市東品治町駅前側通	210	鳥取市栄町若桜街道通	94
島根	松江市白潟本町	412	松江市白潟本町	8.5	松江市末次本町	190	松江市朝日町駅前通	140
岡山	岡山市西大寺町	932	岡山市西大寺町	22.0	岡山市上石井駅前通	480	岡山市本町市役所筋	1,790
広島	尾道市十四日町薬師堂	1,360	広島市堀川町	24.0	広島市ハ丁掘電車通	800	広島市胡町相生通	3,570
山口	下関市大字西南部町	1,514	下関市西細江町	28.0	下関市駅西出口前	300	下関市竹崎町4駅東口広場	195
徳島	徳島市東新町	960	徳島市東新町	12.0	徳島市東新町	350	徳島市一番町3駅前広場	295
香川	多度津町大字多度津	900	高松市丸亀町	13.0	高松市丸亀町	420	高松市丸亀町	370
愛媛	八幡浜町	750	松山市湊町3	12.0	松山市大街道2	340	松山市大街道2	690
高知	高知市種崎町	900	高知市種崎町	12.0	高知市新京橋角	350	高知市帯屋町1	210
福岡	福岡市中島町	1,060	福岡市川端町	26.0	福岡市天神2電車通	1,000	福岡市天神2渡辺通	9,440
佐賀	伊万里町	480	佐賀市呉服町	5.4	佐賀市呉服町	130	佐賀市駅前中央1	215
長崎	長崎市今鍛冶屋町	1,250	長崎市木下町	26.0	長崎市東浜町	360	長崎市浜町アーケード	780
熊本	熊本市鍛冶屋町	839	熊本市花畑町	18.0	熊本市手取本町下通	390	熊本市手取本町下通	2,060
大分	中津町	700	大分市西新地	9.0	大分市中央通1	290	大分市末広町1駅北口	560
宮崎	延岡町大字南町	180	宮崎市橋通1	7.0	宮崎市橋通5	220	宮崎市橋通西3橋通	230
鹿児島	鹿児島市中町	992	鹿児島市山之口町	18.4	鹿児島市山之口町天文館通	330	鹿児島市東千石町天文館	920
沖縄	那覇市字西	300	那覇市東町	6.5	-本邦復帰前につき路線価なし-	-	那覇市久茂地3国際通	1,500

(出所) 大蔵省主税局統計年報書、国税局資料から筆者作成。なお“丁目”や“字”を省略するほか適宜略記している。なお、筆者が入手できた資料の最も古いものが明治37年である。主税局統計ではこの年から地価最高最低表が登場する。ただし本表は昭和5年（1930）が最後の掲載で、翌年から昭和9年までは土地賃貸価格のみの掲載となった。本図の昭和39年の地価は相続税路線価である。筆者の調べた限りでは昭和35年（1960）から昭和37年（1962）までは都道府県別の最高路線価、昭和38年（1963）からは都道府県庁所在地の最高路線価が国税庁から公表されていた。昭和39年の欄で、県庁所在地以外の都市の最高路線価が県庁所在地の最高路線価を上回っているケースについては、筆者が別途調べて都道府県別の最高路線価を計上している。筆者が調べた以外のデータ、資料があればぜひお寄せください。

連載  
路線価でひもとく街の歴史

## 北國街道沿いの中心地

今年は新幹線の延伸効果で北陸3県の最高路線価も上昇した。上昇率が最も高かったのは福井駅前で小松駅前がこれに次ぐ。いずれも駅前だが、明治時代の最高地価地点はすべて北國街道沿いだった。富山市はアーケード街の東端近辺の東四十物町が一等地だった。四十物とは塩魚の意味で、魚市場にちなんだ町名だ。東京の日本橋本船町、盛岡の肴町もそうだが、魚市場が街の中心となったケースはいくつかある。

石川県金沢市の一等地は尾張町だった。金沢城の北側で、大手門いわば正面玄関の前にあった。図2の尾張町町民文化館は明治40年（1907）に建てられた元の金沢貯蓄銀行で、後に北陸銀行尾張町支店となった。土蔵造りの行舎は明治に多かったが、現存するのは珍しい。昭和9年の最高賃貸価格は下近江町で、現在の近江町市場だ。戦後、一等地が城の南西の片町に移り、香林坊を経て現在の駅前に至る。

福井市は戦後早々から福井駅前が最高路線価地点だったが、明治期は北國街道沿いの照手上町が最も地価の高い場所だった。城下町の南側に流れる足羽川に架かる九十九橋の北詰の近辺にある。そこから駅に向かって移っていったが駅前には到達していなかった。

図2 尾張町の碑と尾張町町民文化館



(出所) 令和5年8月19日に筆者撮影

## 舟運ルート of 河岸の街

織田信長が天下布武の拠点とした金華山（旧称・稲葉山）のふもと、1300年以上の歴史をもつ鵜飼で知られる長良川の手前が岐阜の旧城下町である。明治の最高地価は旧城下町の鞆屋町だった。町に面する尾張

街道は、鵜飼漁で獲れた鮎鮓を運ぶルートだったことから「鮎鮓街道」、「御鮓街道」という別名がある。川沿いの湊町、玉井町、元浜町からなる「川原町」に古い街なみが残っており観光客を集めている。

京都の一等地は新京極だった。明治5年（1872）に区画整理でできた繁華街だ。今でこそ修学旅行生とおみやげ店のイメージが強く、京都の中心といえど四條河原町を想起するが、四條通が明治44年（1911）、河原町通は昭和2年（1927）に拡幅されて市電ルートになってからの話である。それまでは河原町通の1筋東の木屋町通が街の南北軸だった。木屋町通に沿って高瀬川運河と市電が走っていた。

運河は伏見が終点で、宇治川、淀川を辿って大阪に至る。大阪市の明治期の最高地価地点は天神橋筋一丁目だが、その対岸の天満橋南詰に八軒家浜船着場があった。明治43年（1910）、この場所に京阪天満橋駅が開業する。当時は大阪側の発着点だった。その後、舟運から鉄道に主要交通手段が移るに従って大阪の都市軸は堺筋に移っていった。昭和9年の最高賃貸価格地点は証券取引所界隈の北濱2丁目である。市電ルートだった堺筋には銀行や百貨店が多かった。目を見張るのは大阪市の地価が全国で最も高かったことである。大正12年（1923）に発生した関東大震災で首都東京が甚大なダメージを受けたこともあった。この頃、わが国2番目の地下鉄が御堂筋に開通した。昭和8年（1933）に開通したのは梅田から心齋橋までの区間である。戦争が終わるまでに天王寺駅まで延伸し、大国町駅から分かれた支線が花園町駅まで開通した。後の四つ橋線である。地下鉄の開通を契機に大阪の南北軸が堺筋から御堂筋に移動し現在に至る。

## 瀬戸内航路の港町

大阪、神戸を含め、瀬戸内海に面する府県では西回り航路の寄港地が最高地価地点になるケースが多い。神戸から西の都市で、明治時代に最も地価が高かったのは下関だ。下関市西南部町は明治26年（1893）に日本銀行西部支店が置かれた場所である。大阪に次ぐ西日本2番目の支店だった。関釜航路の発着点でもあった。広島市は中国地方どころか広島県の中心でもなかった。広島県で最も地価が高いのは尾道だった。

尾道には県内最古の銀行があった。明治11年(1878)開設の第六十六国立銀行で、広島銀行の前身の1つである。住友銀行が初めて支店を出した地でもある。尾道の対岸の新居浜に住友別子銅山があった。

香川県の最高地価地点は県都高松市ではなく西回り航路の多度津町にあった。明治43年(1910)に宇高連絡船が就航する前は、尾道―多度津を結ぶ多尾連絡船が就航していた。尾道駅から多度津駅まで連絡していた背景もあってJR土讃線の起点は多度津駅にある。

西回り航路に限らず瀬戸内海に面する地域は航路の拠点を中心地となった。愛媛県の最高地価は松山ではなく八幡浜である。「伊予の大阪」と呼ばれるほどに海運と商業で賑わった。県内初の銀行は隣の保内町(現・八幡浜市)川之石で発足した。明治11年(1878)創業の第二十九国立銀行で現在の伊予銀行に連なる。伊予銀行の八幡浜支店は明治29年(1896)に創業した八幡浜商業銀行が源流で、現存する行舎は豫州銀行本店だった昭和11年(1936)の建築だ。伊予銀行の支店となってからも地元では「本店」と呼ばれた。

九州でも、宮崎県の最高地価は五ヶ瀬川の河口港で瀬戸内航路につながる延岡だった。大分県は周防灘に面する中津である。延岡も中津も県庁所在地ではない。

図3 中島町の福岡市赤煉瓦文化館



(出所) 令和5年4月7日に筆者撮影

ちなみに、九州で最も地価が高かった都市は福岡ではなく長崎だった。幕末明治の開港地かつ上海航路の拠点である。福岡は九州で2番目だった。当時の中心地の中島町は中州の北端部分で、現在の昭和通りの北側にある。那珂川の西中島橋を渡ると、橋のたもとに福岡市の道路元標、背後の角地に福岡市赤煉瓦文化館がある。元の日本生命九州支店で明治42年(1909)の

建築だ(図3)。その前は福岡銀行の前身、第十七国立銀行の本店があった。佐賀県の最高地価地点は佐賀市ではなく伊万里にあった。有田産地を中心とする磁器の積出港として栄えた。こちらも貿易港である。

## 街道と水辺の街だった鉄道以前の時代

明治の最高地価地点からうかがえるのは、鉄道以前の時代は貿易港や舟運拠点が地域の中心だったことである。そして鳥の目に対する虫の目で見れば、その1つ1つが街道と水辺の街だった。意識せずとも街は十分ウォークブルで、舟運や水源に使うための水辺が身近にあった。高低差の力で水道を引ける範囲に限られた街は元々コンパクトだ。街道沿いの町家の周囲には緑豊かな屋敷街があった。車道の代わりに運河が走り、道といえば歩道だった。生まれつき「居心地が良く歩きたくなるまちなか」(ウォークブルシティ)である。

戦後、駅前道路が拡幅され、街なかの運河は埋められた。行政、ビジネス、商業の中心施設が集まり都市は過密になったが、近年は車社会やネット社会の影響による空洞化が問題となっている。しかし、見方を変えれば都市に清流が戻ってきたと言えないだろうか。

近年の地価上昇の特長は観光だ。地域資源を活用し、エリアの価値向上に成功している地域は路線価も上昇している。高山市は人口約8万人ながら路線価は県都岐阜市に次ぐ県内2位だ。県内第2の都市の大垣市は高山市の約2倍の人口だが、最高路線価は半分に満たない。盛岡市のように旧市街が脚光を浴びるケースも出てきた。川越の街も外国人観光客に人気の街歩きスポットだ。伝統的な中心地には長い歴史の積み重ねがある。銀行の行舎をはじめとする近代建築、町家の連なり、舟運時代の水辺や街道を活用することでエリアの価値を高めることができる。そうした切り口で見れば明治の最高地価地点は地域資源の宝庫である。次世代まちづくりの素材がここにある。

プロフィール

大和総研主任研究員 鈴木 文彦

仙台市出身、1993年七十七銀行入行。東北財務局上席専門調査員(2004-06年) 出向等を経て2008年から大和総研。主著に「公民連携パークマネジメント:人を集め都市の価値を高める仕組み」(学芸出版社)

