

令和7年分 路線価発表

令和7年分の相続税・贈与税の土地等の評価額の算定基準となる「令和7年分路線価」が7月1日に公表されました。

路線価とはその年の1月1日時点での価格として発表される公示地価を基準に、その80%の水準を目安として、路線に付される価格です。路線価の調査地点は約32万ポイントあり、国土交通省が公表する公示地価の調査対象地点(約2万6千ポイント)よりはるかに多いです。

路線価は、公示地価と異なり直接税額に影響を与えることになるため、より慎重に安全性を考慮して、実勢価格よりも低めに設定されています。

全国平均は4年連続で上昇

国税庁は令和7年7月1日に「令和7年分路線価」を公表しました。

全国には約32万地点の標準地が設定されており、その評価基準額の地価変動率は、全国平均で対前年比+2.7%(前年+2.3%)と4年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

国土交通省が本年3月19日に公表した令和7年公示地価でも、全国平均で4年連続上昇しており、ここ数年来続くインバウンド需要による地価上昇がますます鮮明になったということではないでしょうか。

全国税務署管内最高路線価では長野県白馬村が上昇率32.4%で2年連続全国トップ、北海道富良野市が上昇率30.2%で全国第2位となり、リゾート地として局地的な人気の高まりを反映しています。

また、富良野市と同じ北海道内の千歳市ではいわゆる「ラビダス効果」ともいわれる半導体企業の新工場建設により地価上昇率が高くなっています。

兵庫県では・・・

都道府県別に見ると、兵庫県内には約1万5千地点の標準地があります。

これらの標準地の地価変動率の平均値はプラス2.0%となっており、3年連続での上昇となりました。

三宮センター街(兵庫県下の最高標準地)は1㎡あたり58.4万円で、対前年比+9.8%となり、駅前再開発・神戸空港における国際線離着着等により店舗需要が拡大しているようです。

また、県内で上昇率の最も高かった地点は、豊岡税務署管内の城崎町湯島で、対前年比+24.2%となっており、これは全国でも第7位の上昇率となっています。

この原因として「泊食分離」というワードが出てきますが、こちらについての説明は割愛します。

令和7年分 県庁所在地の最高路線価(抜粋)

(1㎡あたり)			(単位：千円)		
順位	都道府県	最高路線価の所在地	最高路線価		変動率 (%)
			本年分	前年分	
1	東京都	中央区銀座5丁目(銀座中央通り)	48,080	44,240	8.7
2	大阪府	北区角田町(御堂筋)	20,880	20,240	3.2
3	神奈川県	西区南幸1丁目(横浜駅西口/スターミナル前通り)	17,200	16,960	1.4
4	愛知県	中村区名駅1丁目(名駅通り)	12,880	12,880	0.0
5	福岡県	中央区天神2丁目(渡辺通り)	9,680	9,440	2.5
6	京都府	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町(四条通)	8,320	7,520	10.6
7	北海道	中央区北5条西3丁目(札幌停車場線通り)	7,740	7,280	6.3
8	埼玉県	大宮区桜木町2丁目(大宮駅西口駅前ロータリー)	5,920	5,290	11.9
9	兵庫県	中央区三宮町1丁目(三宮センター街)	5,840	5,320	9.8
10	広島県	中区胡町(相生通り)	3,710	3,570	3.9
19	奈良県	東向中町(大宮通り)	870	790	10.1
28	和歌山県	友田町5丁目(JR和歌山駅前)	370	370	0.0
30	滋賀県	春日町(JR大津駅前通り)	295	285	3.5