

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和7年7月11日発行  
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 渡辺  
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

## 令和7年(2025年)度 路線価発表

### 1. 今年度の特徴

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる令和7年分の路線価(2025年1月1日時点)を発表しました。全国の平均変動率は前年比2.7%増と4年連続で上昇し、現在と同じ計算方法で集計している平成22年以降で最大の伸び幅となりました。特に東京23区周辺や観光地で上昇が目立ちましたが、地方や交通の便の悪い郊外では下落傾向が続いています。

都道府県別では、東京の8.1%増が最も大きく、全国平均の2.7%に比べて3倍の伸びとなりました。地方や海外から人口が流入し、マンション需要が拡大しているためと考えられます。一方、前述のとおり地方では、新潟(0.6%)、山梨(0.4%)、奈良(1.0%)と下落幅が拡大しました。物価高や人手不足による建築コストの上昇により、都市部の工事が優先され、地方の再開発が進みにくくなっていることにより、今後は東京等と地方との不動産価格の差が一段と広がりそうです。

全国の最高価格は、40年連続で東京都中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前にある銀座中央通りで、1平方メートル当たり4808万円で、前年比プラス8.7%となりました。

全国各税務署の最高路線価の上昇率上位をみると、長野県白馬村が32.4%で2年連続でトップの上昇率となりました。冬には外国人を中心にスキー客が増え、ホテルの開業などによりインバウンド需要が後押ししました。

また、新潟、富山、石川の3県では、昨年の路線価について能登半島地震の影響を考慮し、路線価に一定の調整率を掛けて税負担が軽減されますが、今年の上昇率はその被害が初めて路線価に反映されました。

### 2. 関西の傾向

関西2府4県の路線価は、標準宅地の平均変動率がプラス2.7%でした。3年連続の上昇で上げ幅は昨年の1.8%から拡大し、関西でも大都市部や観光地での上昇が目立ちました。府県別の平均変動率は、大阪が4.4%と最も上げ幅が大きく、京都3.7%、兵庫2.0%、滋賀0.5%と続き、和歌山は0.7%、奈良は1.0%それぞれ下落しました。関西の最高路線価は、大阪市北区の阪急梅田本店前で前年比3.2%上昇の1平方メートル当たり2088万円となり、42年連続の最高額でした。全83税務署の最高路線価で上昇率トップは、インバウンド需要が回復し、国内外からの客で賑わっている兵庫県豊岡市のJR城崎温泉駅前前の24.2%で、全国で見ても7位の上昇率でした。上昇率2位は、中高層ビルが並ぶ新大阪駅付近で18.5%の上昇で、コロナ禍で空室率が高まったオフィスの需要が回復したことや、交通アクセスの良いJR新大阪駅近隣のマンション開発により、上昇率が高くなったとみられます。3位の南海難波駅近くでは、インバウンド向けの民泊に転用可能な戸建住宅やホテルの需要が高まりました。4位の西区、5位の福島区はいずれも利便性が高いJR大阪駅周辺エリアで居住希望者が多く、タワーマンションの建設も進んでいます。6位の大阪市森ノ宮駅近くは、JR大阪環状線、大阪メトロ中央線、長堀鶴見緑地線と複数の路線があり、大阪城公園近くの好立地で再開発が進んでいます。今秋に大阪公立大の新キャンパスが開設する影響もあり、駅周辺はマンションの建設ラッシュとなっています。

### 3. まとめ

インバウンド需要の回復による商業地や都心周辺地域のマンション用地で上昇が目立ちました。また、人口の東京一極集中により住宅需要が衰えず、東京と地方との二極化が今後も進みそうです。土地を持たれている方は毎年路線価を確認し、ご自身の財産状況を見直すことが大切です。最新の所有財産評価を把握し、相続対策を考えられてはいかがでしょうか。弊社が全力でサポートさせていただきますので、是非ご検討ください。

【図1】全国各税務署の最高路線価の上昇率上位

順位		上昇率	上昇背景
1	長野県白馬村	32.4%	インバウンド
2	北海道富良野市	30.2%	
3	東京都台東区	29.0%	
4	岐阜県高山市	28.3%	
5	東京都足立区	26.0%	23区周辺部
6	東京都中野区	24.7%	
7	兵庫県豊岡市	24.2%	インバウンド

出典：日本経済新聞

【図2】標準宅地の対前年変動率の平均値(関西6府県別) 単位：%

	令和7年分	令和6年分
大阪府	4.4	3.1
京都府	3.7	2.4
兵庫県	2.0	1.2
滋賀県	0.5	0.2
奈良県	▲1.0	▲0.2
和歌山県	▲0.7	▲1.0
6府県平均	2.7	1.8

【図3】関西の最高路線価の上昇率上位

順位		上昇率
1	兵庫県豊岡市城崎町湯島	24.2%
2	大阪市淀川区宮原3丁目	18.5%
3	大阪市浪速区難波中2丁目	17.9%
4	大阪市西区江戸堀1丁目	17.6%
5	大阪市福島区福島5丁目	15.9%
6	京都市東山区四條通 大和大路西入中之町	15.0%
6	大阪市城東区森之宮1丁目	15.0%