

相 続 ド ッ ク NEWS RELEASE 2025年7月号

池田税務会計事務所

〒300-0847
茨城県土浦市御町1-1-1
関鉄つくばビル2F

TEL:029(841)4300 FAX:029(843)2826

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2025年路線価公表！ 伸び最大で、4年連続の上昇

4年連続アップ、35都道府県で上昇！
訪日客増で全国に波及！
都心で進む外国人の不動産取得！

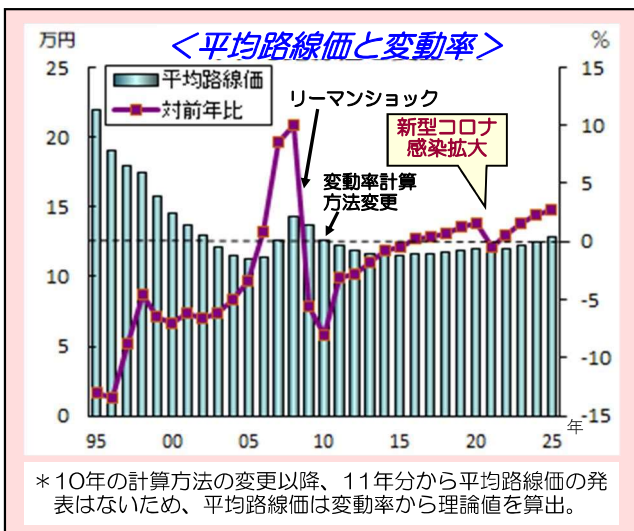


国税庁から2025年分の路線価(1月1日時点)が発表され、全国の平均変動率は4年連続で上昇に。地価の順調な回復が鮮明ですが、地価上昇の影響も気になるところです。

今年の路線価は？

●10年以降最大を更新！

7月1日に今年の路線価が発表され、調査対象となる全国約32万地点の標準宅地の平均は



前年比2.7%(前年2.3%)プラスで、上昇は4年連続。現在の算出方法となった10年以降で最大の伸び率で2年連続で過去最大を更新。

<4つの公的な土地価格>

名 称	路線価	公示地価	基準地価	固定資産税評価額
調 査	国税庁	国土交通省	都道府県	市町村
公 表		国土交通省		
調査時点	毎年1月1日	毎年1月1日	毎年7月1日	1月1日 3年ごと
調査地点	約32万	2万6,000	2万1,436	資産ごと
公表時期	毎年7月	毎年3月	毎年9月	毎年4月縦覧
活 用 法	相続・贈与税の算定基準	土地取引の指標		固定資産税の算定基準
対象の 特 徴	主要道路に 面した土地	主に都市 計画区域内	地方の調査 地点が多い	3年に一度 評価替え
価格の 目安等	公示地価の 8割程度	不動産鑑定士が評価 実勢価格の9割程度		公示地価の 7割程度

路線価とは？

国税庁が毎年7月に公表し、その年の相続税や贈与税の算定基礎となる主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)。1992年度以降は公示地価の8割程度となるよう評定されている。調査地点は国土交通省が公表する公示地価(約2万6,000地点)より多く、地価相場を詳細に把握できる。

●上昇の都道府県が35に増加！

上昇は35都道府県で、前年比で6県増。一方、下落は4県減って12県に。東京が前年比上昇率8.1%で最も高く、沖縄が6.3%で続いています。都心ではオフィスやマンション需要が底堅く、地価が上昇しました。下落率が最も大きかったのは奈良県の同▲1.0%でした。

<都道府県別の変動率の上位と下位>

上昇率上位			下落率下位		
1	東 京	8.1 (5.3)	1	奈 良	▲1.0(▲0.2)
2	沖 縄	6.3 (5.6)	2	和歌山	▲0.7(▲0.1)
3	福 岡	6.0 (5.8)	3	新 潟	▲0.6(▲0.5)
4	宮 城	4.4 (5.1)	4	愛 媛	▲0.5(▲0.8)
	神奈川	4.4 (3.6)	5	富 山	▲0.4(▲0.7)
	大 阪	4.4 (3.1)		徳 島	▲0.4(▲0.4)
				山 梨	▲0.4(▲0.2)

＊変動率の平均値、単位は％
()は前年、▲は下落

●最高路線価ランキングに変動

都道府県庁所在地の最高路線価トップ10はさいたま市と神戸市、広島市と仙台市で順位が逆転しました。最高路線価はいずれも上昇または横ばいで、下落は鳥取市▲3.2%のみでした。

＜都道府県庁所在都市の最高路線価＞^(前年順位)

順位	所在地	価格(前年比)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り (鳩居堂前)	4,808万円 (+8.7%)
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	2,088万円 (+3.2%)
3(3)	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	1,720万円 (+1.4%)
4(4)	名古屋市中央区名駅1丁目名駅通り	1,288万円 (+0.0%)
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	968万円 (+2.5%)
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	832万円 (+10.6%)
7(7)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	774万円 (+6.3%)
8(9)	さいたま市大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	592万円 (+11.9%)
9(8)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮センター街	584万円 (+9.8%)
10(11)	広島市中区胡町相生通り	371万円 (+3.9%)

●40年連続トップは「鳩居堂前」

全国の路線価最高は、40年連続で東京・銀座5丁目の「鳩居堂」前の銀座中央通り。1㎡当たり4,808万円(前年4,424万円)で、前年比8.7%と大きく上昇。1万円札1枚分の広さで約59万円、ハガキ1枚分で約71万円の計算に。

今年の路線価、個別事情

●今年の上昇トレンドは？

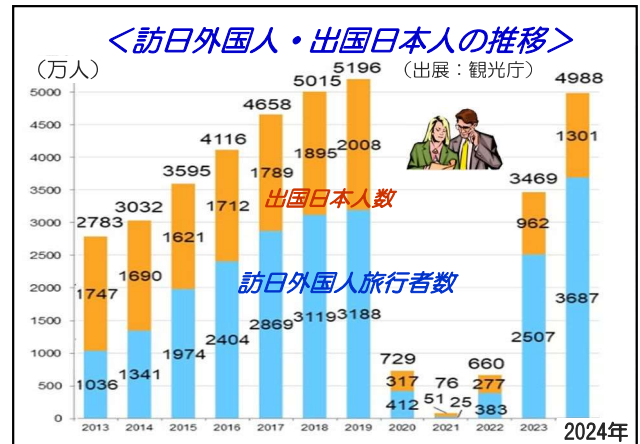
全国各税務署の最高路線価の上昇率上位には、訪日客(インバウンド)に人気の高い観光地や半導体工場の進出地域が並びました。都心ではオフィスやマンションの需要が底堅く、物件価格高騰で地価が上昇しています。

＜全国税務署別の上昇率トップ5＞

順位	所在地	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	兵庫県富岡市	24.2%	インバウンド
8	熊本県菊陽町	22.6%	半導体工場進出

●インバウンドが3,687万人！

日本政府観光局(JNTO)発表の24年のインバウンドは推計で過去最多の3,686万9,900人。新型コロナ禍からの回復がさらに進み、訪日客の増加が地価上昇に寄与しました。



●第2のニセコとして注目！

上昇率32.4%の「長野県白馬村」は2年連続のトップ。村の観光統計では21年に約142万人だった観光客が24年は1.9倍の約271万人に。

＜中東資本も入って投資が過熱？＞

オーストラリアや欧米などからパウダースノーを求めて多くのスキー客が訪れ、最近では夏でも外国人観光客が訪れるとか。第2のニセコとして注目され、ここ数年は国内外の企業だけでなく中東の資本も入り投資が過熱している。

●今年の公示地価で全国トップ！

全国2位は「北海道富良野市北の峰町」の30.2%。スキー場の麓にあり、近年リゾート地として別荘建設が進み、25年公示地価では住宅地の上昇率で全国トップになっています。

＜中古物件が10年前の10倍に＞

建設大手が高級ホテル「ウェスティン」の建設を計画。建築費の高騰により新築よりも割安な中古宿泊施設の取引が活発化。売却額が10年前の約10倍になった事例まで。

●古い街並みや温泉が人気

第4位は江戸時代の町屋や造り酒屋など伝統的な街並みの残る「岐阜県高山市上三之町」で28.3%上昇。JR東海は米ホテル大手と組み、既存施設を改装して「ヒルトン高山リゾート」を26年秋に開業予定。

第7位は「兵庫県富岡市城崎町湯島」で24.2%の上昇。城崎温泉の観光客数が急速に回復しており、飲食店や物販店の出店が相次いでいることから、地価が大幅に上昇へ。

●リゾート開発頼みも息切れ感

地方の地価上昇の先行地域では、一服感が出ています。スキーリゾートで有名な北海道倶知安町ニセコ地区の路線価は横ばいでした。割高感が意識され始めた可能性があり、4月には付近で大型リゾートを開発していた中国系企業が経営破綻しています。

不動産の今どき事情

●目立つ東京の地価上昇！

東京都の標準宅地の平均上昇率は全国最高の8.1%と、全国平均に比べて3倍の伸びに。地方や海外から人口が流入し、マンションの需要拡大が続き、海外からの投資マネーも価格上昇に拍車をかけています。上昇は4年連続で、比較可能な10年以降では最大に。

<足立区、中野区の2桁上昇は>

23区周辺部の拠点駅の伸びが顕著で、足立区北千住駅前の上昇は26%、都心部の不動産価格が高騰が続く中、需要は割安感のある郊外へ波及し、特に利便性の良い地域で上昇率が拡大。

●中古マンションも1億円超え！

不動産経済研究所によると、2023年の新築マンション平均価格はデータで遡れる1974年以降で初めて1億円を突破。不動産調査会社の東京カンテイによる今年5月の中古マンション平均売出し価格は（データ集計開始の97年以降で）初めて1億円を超えました。

<東京23区新築マンション価格推移>



●家賃が高くて住めない東京

今後は東京と地方の不動産価格の差が一段と拡大しそうです。理由の一つに、物価高や人手不足による建設コストの上昇があります。「採算を確保しやすい都市部の工事が優先され、地方の再開発が進みにくくなる」との専門家の指摘も。東京では地価上昇の弊害と

して家賃の上昇も深刻。不動産情報サービスによると、23区の単身者向けマンションの平均募集賃料は5月に初めて10万円を超えたようです。

●マンション高騰は外国人のせい？

外国人による購入も東京のマンション相場を押し上げています。三菱UFJ信託銀行が発表した24年度調査によると、千代田区・港区・渋谷区の新築マンション購入者の2～4割が外国人というショッキングな結果に。

<日本のパワーカップルでも買えない>

都心3区の新築マンションは「売れ行き好調価格」が2億2,860万円(中央値)と高い。日本人のパワーカップルと呼ばれる人たちでも手が届かなくなっているが、「これは建設コスト高騰以外に、外国人が人気を押し上げている」との声が。

東京は国際的な知名度が高い上、新築物件が香港やニューヨークなどの海外主要都市に比べて割安感があることが人気の理由とか。都心物件の値上がりに日本人の購買力が追いつかず、富裕層の外国人が目立ちます。

●国交省が初の実態調査へ！

外国人投資が原因と指摘されても、外国人の不動産購入が分かる統計がないのが現状。そんな中、国交省が「都内マンション購入に占める外国人の割合」の実態調査に乗り出すことが報じられました。「外国人の不動産購入に規制を設けるべき」との意見もあり、国会でもしばしば取り上げられるテーマです。

●外国人、買い放題は日本だけ？

近隣諸外国は外国人の不動産取得に対してどのような取り組みをしているのでしょうか？

国	外国人の不動産購入	主な規制内容
日本	ほぼ規制なし	●安全保障上、重要な一部の土地は監視・利用上の規制あり
中国	所有権は不可 使用権は条件付き許可	●土地所有権は禁止 ●土地使用権は国の審査を経て可能に
韓国	基本的に許可 (事前申告制)	●軍事施設保護区域等は制限 ●島しょ部等は申告・許可申請が必要 ●農地は特別許可必要
タイ	土地は原則禁止 建物は条件付き許可	●コトミムは建物の49%まで外国人の所有可能 ●投資委員会認定企業などに例外措置
ニュージーランド	厳しく制限	●2018年から非居住外国人は既存住宅購入禁止 ●新築物件は購入可能一部国籍に例外措置