

# プラスワン通信

## 令和7年の路線価

国税庁が7月1日に令和7年の路線価を発表しました。

**全国平均での上昇率は2.7%。なかでも東京都の標準宅地においては、8.1%の上昇率で約3倍の伸び率を記録しています。これは過去10年以内でみても最高の水準です。**

全国最高の地価上昇率を記録した東京都ではありますが、中でも浅草の雷門通りが一番の上昇率(前年比29%増)を記録しました。ちなみに、最も路線価が高かったのは、例年通り中央区銀座5丁目(銀座中央通りの鳩居堂前)で、40年連続トップです。(4,808万円/㎡)

上昇理由は、**マンションの価格高騰**が主な要因です。そこに加えて、海外からの投資マネーの流入が、価格上昇に拍車をかけています。都内の不動産価格は、国内では高騰していると話題になっていますが、米国・ヨーロッパ・東南アジア等の主要国における海外不動産と比較するとまだ割安と評価されており、海外からも投資対象として日本の不動産が注目されています。

### そもそも路線価とは??

毎年7月、国税庁が発表する『路線価』。これは、道路(路線)に面する宅地1㎡あたりの価格であり、相続税や贈与税を算出するための基準価格として用いられます。(基準日はその年の1月1日)この『路線価』は、国土交通省が毎年3月に発表する『公示価格』の約80%程度の水準で設定されています。『公示価格』とは、国が示す『土地の適正価格』の事で、土地取引の目安として活用されるほか、国や地方自治体が土地を買い取る際の公共事業の補償額(公共事業の保証額)の参考にも使用されます。『路線価』や『公示価格』はいずれも目安であり、実際に市場で取引される時価とは異なる点に注意が必要です。

### 不動産の現在価値を試算してみても

今回の発表を機に、ご所有の不動産の『時価』を把握してみるのはいかがでしょうか。一般的には、路線価が上昇すると時価(実際の取引価格)も上昇する傾向にあります。しかし、エリアによっては、時価の上昇が路線価の上昇を大きく上回るケースがあり、相続税評価額と市場価格(時価)との間に大きな乖離が生じます。分かり易く言えば乖離が大きい程、相続税の負担を抑えつつ、将来的に高値で売却できる可能性があることから、『良い不動産』と呼ばれることがあります。相続対策を検討するうえで最も重要なのは、まず現状を正確に把握することです。評価額と時価の差を確認するだけでも、どの資産が維持すべき「良い不動産」か、どの資産が見直しや整理を検討すべきかといった判断が見えてきます。試算による気づきが、最終的に資産を守る事に繋がります。(ちなみ)