

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第 16 回：25 年最新路線価の動向と詳細解説

7 月 1 日に 25 年分の路線価が国税庁から公表されました。

路線価は、相続税や贈与税の税額算定に用いられる地価で、価格時点は 1 月 1 日、毎年 7 月 1 日に公表されます。「主要道路に面する土地の㎡あたりの価格」ということで「路線価」と名前がついています。

ここでは、「路線価について」と「25 年の路線価の動向」について解説します。

(本文中のデータは全て国税庁より。路線価等の詳細はこちらのサイトで分かります。

ご自身の保有物件 → (<https://www.rosenka.nta.go.jp/>)

(25 年の路線価全体俯瞰)

路線価は公示地価（価格時点は 1 月 1 日で同じ：3 月公表）をベースに約 80%が目安となります。そのため、変動率（増減率）の傾向は概ね似通うことになります。

路線価は、全国約 32 万地点の民有地の宅地、田、畑、山林などが公表されます。ここでの宅地とは、住宅地、商業地、工業地等の用途にかかわらず、建物の敷地となる土地のことを指します。

25 年の路線価の平均変動率は、前年プラス 2.7%（前年は+2.3%、前々年は 1.5%）となりました。4 年連続の上昇、また連続して上昇率拡大となり、現行方式となった 2010 年以降で最高の伸び率となりました。コロナ禍以降続く不動産価格の全国的な上昇を反映した状況となっています。大都市圏の上昇はもとより、地方主要都市へも波及、そして国内外から注目を集める観光地における大幅な上昇も目立っています。

47 都道府県のうち 35 の都道府県でプラス、マイナスは 12 県、変動率がマイナスからプラスになった県は 4 県、そして上昇した 35 の都道府県のうち 31 都道府県では上昇率拡大となり、全国的に上昇が顕著となっています。

(都道府県別の路線価の変動率) ※2025 年の上昇率順

	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	0.5	1.5	2.3	2.7
東京都	1.1	3.2	5.3	8.1
沖縄県	1.6	3.6	5.6	6.3
福岡県	3.6	4.5	5.8	6.0
宮城県	2.9	4.4	5.1	4.4
神奈川県	0.6	2.0	3.6	4.4
大阪府	0.1	1.4	3.1	4.4
千葉県	0.8	2.4	4.0	4.3
京都府	0.2	1.3	2.4	3.7
佐賀県	1.1	1.9	2.7	3.3
愛知県	1.2	2.6	3.2	2.8
熊本県	0.6	2.3	2.7	2.8
北海道	4.0	6.8	5.2	2.4
広島県	0.9	1.4	2.4	2.3
埼玉県	0.4	1.6	2.1	2.1
兵庫県	-0.2	0.5	1.2	2.0
岡山県	0.3	1.3	1.7	1.9
大分県	0.1	0.7	1.8	1.7
福島県	0.5	0.4	0.9	1.2
秋田県	-0.6	0.2	0.9	1.1
長崎県	0.5	0.6	0.8	1.1
茨城県	-0.6	0.4	0.7	1.0
山口県	0.1	0.4	0.6	0.8
石川県	0.2	1.1	1.4	0.7
長野県	-0.4	0.0	0.4	0.6
青森県	-0.4	-0.3	0.0	0.5
山形県	-0.1	0.2	0.3	0.5
滋賀県	-0.8	0.0	0.2	0.5
三重県	-0.9	-0.4	0.1	0.4
宮崎県	-0.4	-0.2	0.1	0.4
岩手県	-0.2	0.1	0.6	0.2
静岡県	-0.7	-0.3	0.0	0.2
鳥取県	-0.7	-0.3	-0.2	0.2
栃木県	-0.5	-0.1	-0.2	0.1
島根県	-0.4	-0.2	-0.1	0.1
鹿児島県	-0.6	-0.2	-0.7	0.1
群馬県	-1.0	-0.7	-0.5	-0.1
福井県	-0.9	-1.0	-0.5	-0.1
岐阜県	-0.9	-0.5	-0.2	-0.1
香川県	-0.9	-0.6	-0.3	-0.1
高知県	-0.4	-0.3	-0.1	-0.2
富山県	-0.4	-0.1	-0.7	-0.4
山梨県	-0.8	-0.6	-0.2	-0.4
徳島県	-0.9	-0.7	-0.4	-0.4
愛媛県	-1.1	-0.9	-0.8	-0.5
新潟県	-0.7	-0.6	-0.5	-0.6
和歌山県	-1.3	-1.2	-1.0	-0.7
奈良県	-0.7	-0.2	-0.2	-1.0

(出所)「路線価図」

表をみれば、上昇率がトップだったのは東京都で 8.1%（前年は 5.3%）、次が沖縄県で 6.3%（前年は 5.6%）、つづいて福岡県で 6.0%（前年は 5.8%）となっています。それまで高い伸びだった北海道は前年の +5.2% から +2.4% と上昇幅が縮まりました。同様に、宮城県も +5.1% から +4.4% となっています。約 10 年近く高い伸びを示していたこれらの地域では、上昇幅に一服感が出てきたようです。

新たにプラスとなった 4 県をみれば、鳥取、栃木、島根、鹿児島と人口が大きく減少している県ですが、中心市街地の再開発が進んでおり、周辺部からの流入が起こっていることが伺えます。

（固定資産税評価額と相続税評価額）

路線価と呼ばれるものには、厳密には固定資産税路線価と相続税路線価の 2 つがあります。

このうち相続税路線価は、国に納める国税である相続税・贈与税等の課税を目的とし、国税庁が算定しています。相続税路線価は公示地価の約 8 割程度となっています。ふつうに路線価と言えば、こちらを指すことが多いようです。毎年 1 回 1 月 1 日が価格時点（地価公示と同じ）で、7 月 1 日に公表されますが、例えば 25 年中に、お亡くなりになった方の相続に伴う相続税、25 年に行われた贈与に伴う贈与税などは、この相続税路線価を使うことになります。

一方、固定資産税路線価は、市区町村（東京 23 区の場合は都）に納める地方税である固定資産税の算定を目的としており、各市町村が算定しています。固定資産税路線価は、公示地価の約 7 割程度をなっています。固定資産税路線価から固定資産税評価額が算定され、これに基づき、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税といった不動産を所有・取得に関する税の基準となります。価格時点は同じく 1 月 1 日、3 年ごとに更新され、基準年の 4 月に公表されます。

3 年に 1 度の更新（21 年は 3 年に 1 度の見直し年でしたが、新型コロナウイルスの影響が大きかった為、1 年間の見直しの据え置きがありました。）ですので、地価が上昇している状況であれば、路線価の据え置きは不動産所有者の不利益にはなりませんが、地価が下落している状況であれば不利益が生じます。

そのため、地価下落時は、できる限り固定資産税路線価額に反映させるため、市町村（東京 23 区の場合は都）の判断により簡易方法で修正を加えることができます。これを時点修正といいます。

（路線価の計算方法と路線価方式）

路線価は、具体的には宅地の面している道路の路線価を確認し、その値をもとに宅地の相続税評価額を計算します。例えば、路線価が 300 千円の道路にだけ面している宅地が 100 m²であったとします。このとき宅地の評価額は 300 千円×100 m²=30,000 千円です。

国税庁などのサイトを見れば分かりますが、路線価が示されているのは、道路に面している宅地のみで、道路に面していない場所は、「路線価方式」と呼ばれる方法で計算します。路線価方式とは、宅地が面する路線に付けられた路線価を基準として、宅地の奥行・距離に応じる奥行価格補正、側方路線影響加算、二方路線影響加算等の補正などの調整を施して計算された金額によって評価する方式のことをいいます。

(最後に)

路線価は、特定条件や奥行距離等による補正、その他その計算方式はかなり複雑です。国税庁のホームページで検索すれば、ご自身で路線価を計算することもできます。課税額は、個人の状況によりかなり異なりますので、より詳細な税額については、税の専門家に相談するといいいでしょう。