



2025年の路線価について

- ・全国平均は前年比プラス2.7%となり、4年連続で上昇した
- ・主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価は上昇傾向が継続したが、大阪及び地方四市は上昇幅が縮小し、名古屋は横ばいとなった
- ・一都三県の上昇率上位には、東京23区内（都心周辺部）の路線が昨年比増加。関西圏やその他の地域では、観光需要増に伴い高い上昇率となった路線が目立つ

主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価

国税庁は7月1日、2025年1月1日時点の路線価^(注)を発表した。全国平均で前年比プラス2.7%となり、4年連続での上昇となった（2024年はプラス2.3%）。

主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価の路線を以下の表1にまとめた。三大都市圏では、東京/銀座中央通りが3年連続で上昇し、上昇幅が大きく拡大したのに対し、大阪/御堂筋は上昇幅が縮小、名古屋/名駅通りは横ばいとなった。その他主要都市の最高路線価は、いずれも上昇傾向が継続したが、地方四市（札幌、仙台、広島、福岡。路線名略）の上昇幅は縮小した。さいたま/大宮駅前、都道府県庁所在地の最高路線価の上昇率において全国で最も高くなった。なお、大阪/御堂筋は2020年のコロナ禍前の水準に戻っていない。一方、2015年以降の10年間の期間で見ると、最高路線価は各都市によって約1.7~3倍に上昇していることがわかる（表2）。

表1 主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価（1月1日時点）

（単位：千円/㎡）

都市名	最高路線価の路線所在地	2025年		2024年		2020年からの変動率	2015年の単価
		単価	変動率	単価	変動率		
《三大都市圏》							
東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	48,080	8.7%	44,240	3.6%	4.7%	26,960
大阪	北区角田町 御堂筋	20,880	3.2%	20,240	5.4%	-3.3%	8,320
名古屋	中村区名駅1丁目 名駅通り	12,880	0.0%	12,880	0.6%	3.2%	7,360
《その他》							
札幌	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	7,740	6.3%	7,280	9.0%	35.3%	2,790
仙台	青葉区中央1丁目 青葉通り	3,700	1.9%	3,630	4.6%	16.4%	1,760
さいたま	大宮駅西口駅前ロータリー	5,920	11.9%	5,290	11.4%	39.0%	2,580
横浜	横浜駅西口バスターミナル前通り	17,200	1.4%	16,960	1.0%	10.3%	7,130
京都	下京区四条通寺町東入2丁目 御旅町 四条通	8,320	10.6%	7,520	7.9%	23.6%	2,780
神戸	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,840	9.8%	5,320	6.4%	1.4%	2,480
広島	中区胡町 相生通り	3,710	3.9%	3,570	5.3%	12.8%	2,050
福岡	中央区天神2丁目 渡辺通り	9,680	2.5%	9,440	4.4%	10.0%	5,000

出所 国税庁 HP より三菱 UFJ 信託銀行が作成（以下、表2～表4同様。表2については、国土交通省 HP からデータ参照）

（注）財産評価基準書路線価でいわゆる相続税路線価。本稿では「路線価」と表記する。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

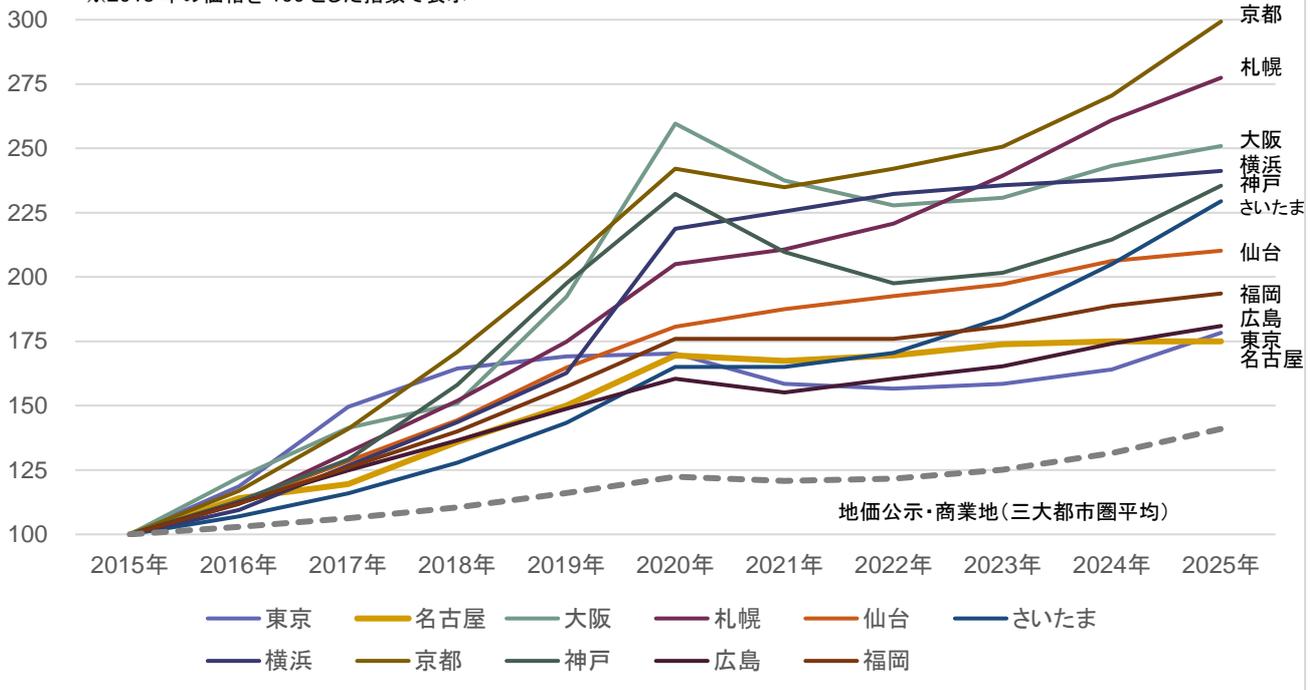
三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



表2 主要都市（都道府県庁所在地）の最高路線価推移

※2015年の価格を100とした指数で表示



上昇率の大きな路線

表3、表4に一都三県及び関西圏の各税務署管内における最高路線価の上昇率の上位路線をまとめた。一都三県では、上位11路線のうち、東京23区内の路線が9路線を占め、昨年の3路線（上位10路線中）から大きく増加した。東京23区においては、都心部の地価上昇が、周辺の利便性の高い地域に波及しているとみられる。関西圏では、兵庫県豊岡市城崎町の路線が高い上昇率となった。城崎温泉への観光需要が回復し観光客の増加が続いている。その他は、昨年と同じ路線が上位を占めており、引き続き、梅田北地区やなんば駅周辺のオフィスビル、ホテル等の大型開発の影響が、周辺部へ高層マンション開発等の波及効果をもたらし、地価上昇の要因となったとみられる。

表3 一都三県(税務署管内の最高路線価)の上昇率上位路線)

(単価:千円/m²)

No	税務署名	最高路線価の路線所在地	2025年		2024年	
			単価	変動率	単価	変動率
1	浅草	台東区浅草1丁目 雷門通り	5,780	29.0%	4,480	16.7%
2	足立	北千住駅西口駅前広場通り	7,020	26.0%	5,570	15.1%
3	中野	中野駅北口駅前広場前	6,860	24.7%	5,500	13.2%
4	荻窪	青梅街道(杉並区上荻1丁目)	4,060	21.6%	3,340	11.0%
5	杉並	高円寺駅北口商店街通り	2,930	20.1%	2,440	9.9%
6	荒川	日暮里駅東口広場通り	3,060	19.5%	2,560	9.4%
7	鎌倉	鎌倉駅東口駅前通り	2,000	19.0%	1,680	14.3%
8	西新井	西新井駅西口駅前通り	1,740	18.4%	1,470	11.4%
9	千葉西	ぶらり東通り(習志野市津田沼1丁目)	1,680	18.3%	1,420	15.4%
10	王子	赤羽駅東口広場通り	4,030	18.2%	3,410	10.0%
10	江戸川北	小岩駅南口ロータリー	1,820	18.2%	1,540	6.9%

一都三県＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

表4 関西圏(税務署管内の最高路線価)の上昇率上位路線)

(単位:千円/㎡)

No	税務署名	最高路線価の路線所在地	2025年		2024年	
			単価	変動率	単価	変動率
1	豊岡	兵庫県豊岡市城崎町湯島 主要地方道 豊岡竹野線	205	24.2%	165	6.5%
2	東淀川	大阪市淀川区宮原3丁目 市道 歌島豊里線 (新大阪駅北口)	2,500	18.5%	2,110	15.9%
3	浪速	大阪市浪速区難波中2丁目 市道 浪速区第9033号線 (なんば駅西口)	2,500	17.9%	2,120	14.0%
4	西	大阪市西区江戸堀1丁目 四ツ橋筋	4,000	17.6%	3,400	19.3%
5	大阪福島	大阪市福島区福島5丁目 なにわ筋	1,970	15.9%	1,700	16.4%

関西圏＝大阪府、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域では、各税務署管内の最高路線価の上昇率で全国1位となった長野県北安曇郡白馬村が上昇率32.4%の他、岐阜県高山市上三之町で同28.3%、熊本県菊陽町光の森3丁目と同22.6%となり、昨年に引き続き高い上昇率となった。また、北海道富良野市北の峰町では上昇率が30.2%と高い上昇率となった。

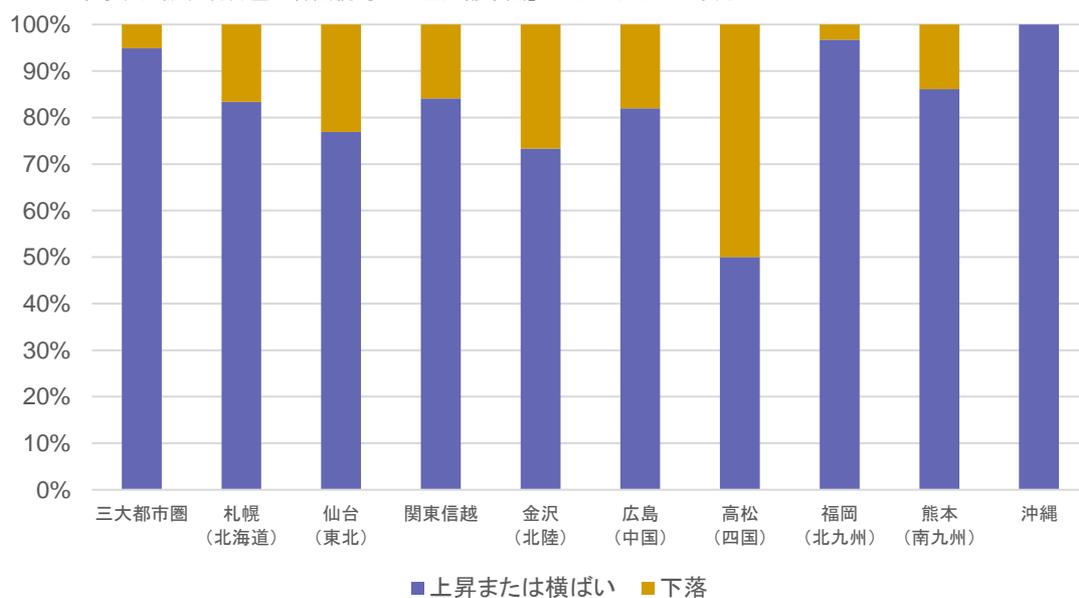
地域別の最高路線価の変動状況

全国524の税務署毎の最高路線価について、管轄する国税局別に(東京、大阪、名古屋をまとめて三大都市圏とした)、価格が上昇または横ばいの路線と下落した路線の割合を表5に示した。三大都市圏では95%、福岡では97%が上昇または横ばいとなっている。

一部の県で価格が下落した路線数は増加したものの、全国においては2024年の74路線(14.1%)から2025年は70路線(13.4%)に減少した。

表5 価格が上昇または横ばいの路線と下落した路線の割合(国税局別)

※東京、大阪、名古屋の各国税局は「三大都市圏」としてまとめて表示



三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部
松岡 達也

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。