

# 松木飯塚 税務情報

NO. 69

令和7年分相続税路線価発表ー4年連続上昇  
インバウンド効果と都市再開発で過去最高に  
分譲マンション評価は、上昇率が更に増幅

松木飯塚税理士法人 税理士 松木慎一郎・飯塚美幸・松木眞美  
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号  
TEL. 03(5413)6511(代) FAX. 03(5413)6512  
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

■相続税路線価は全国で平均2.7%上昇、東京銀座鳩居堂前は8.7%増の坪4,808万円/㎡に

令和7年分相続税路線価  
が7月1日に公表されました。

相続税路線価は、国土交通  
省が3月決定の令和7年1月  
1日現在の地価公示価格をベ  
ースに、その8割水準で市街  
地の接道土地の㎡単価を各国  
税局が決定したものです。

今年3月発表の公示価格は  
2.7%上昇でしたから、当然に、  
今回発表の相続税路線価も全  
国平均2.7%上昇です。

日本の最高路線価は、東京銀座鳩居堂前で4,808万円/㎡。40年連続日本一でしたが、とうとう過去最高を記録しました。第2位の大阪御堂筋2,088万円/㎡の倍以上です。

また、長野県白馬村+32.4%、北海道富良野市+30.2%、東京浅草+29%はインバウンドの影響、東京六本木通り+59.6%、北千住駅前+26%や中野駅北口+24.7%はいずれも都市再開発の効果です。

ただ全国比較では、連続して下落している鳥取、東京国税局管内では山梨県大月や千葉県銚子などがあり、東京都心部との落差が激しくなっています。

■路線価上昇で、相続税非課税ラインを突破するご相続が激増

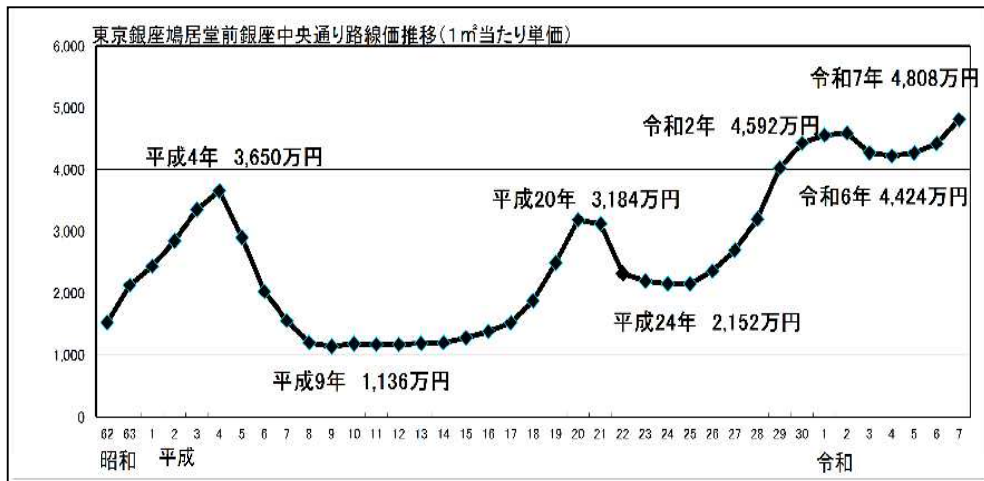
路線価上昇は、相続税・贈与税の増税に直結します。特に平成27年以降相続では、基礎控除（非課税ライン）は「3,000万円+600万円×法定相続人数」=約4千万円ほど。マイホームと退職金だけで従来は非課税だったご家庭に、路線価上昇により相続税課税ラインを突破するご相続が更に激増しています。アメリカの相続税基礎控除は約20億円。比べて、日本はなんと過酷なことでしょう。

■路線価上昇は、分譲マンションの相続税評価を直撃ー上昇率は補正率分増幅

さらに令和6年改正により、分譲マンションの評価は、相続税評価に区分所有補正率を乗じる課税強化が始まっています（本情報NO.63参照）。路線価上昇により、ベースの相続税評価額が上がれば当然に補正後評価額もあがります。つまり、分譲マンションの評価額の上昇は、路線価上昇額×区分所有補正率となり、路線価上昇が増幅されて課税されることとなるのです。

地価が上がり相続税が上がる現況、見合った納税資金対策が必要です。

また、平成30年データで計数化された現在の区分所有補正率が次の改定でどうなるか、予断を許しません。



|            | 東京都港区                 | 神奈川県川崎市               | 兵庫県某市                |
|------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 物件概要       | 14階/45階建、<br>築17年、64㎡ | 36階/38階建、<br>築12年、60㎡ | 9階/32階建、<br>築20年、69㎡ |
| 令和6年相続税評価額 | 3,311万円               | 2,018万円               | 1,249万円              |
| 令和7年相続税評価額 | 3,536万円               | 2,119万円               | 1,261万円              |
| 相続税評価額上昇額  | +224万円                | +101万円                | +13万円                |
| 区分所有補正率    | 1.767                 | 2.1552                | 1.6116               |
| 補正後評価額     | 6,248万円               | 4,567万円               | 2,033万円              |
| 実勢時価       | 3億800万円               | 1億2,413万円             | 4,780万円              |
| 実勢時価との割合   | 20.2%                 | 36.7%                 | 42.5%                |