

令和7年度 路線価の 動向について

7月1日に、国税庁から令和7年分の路線価が公表されました。路線価とは、国税庁が毎年発表する土地の評価額で、相続税や贈与税の課税対象となる土地の評価額を算出する時に適応されます。路線価は、路線（道路）に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価格（千円単位）です。今号では、路線価について（株）中部第一鑑定所の小川会長より解説をいただきます。



（株）中部第一鑑定所
小川会長

相続税路線価と今後の地価動向

令和7年分の相続税路線価と全国各税務署管内の最高路線価が7月1日に公表されました。

表1は東京、大阪、横浜、名古屋、福岡の最高路線価と変動率ですが、東京の最高路線価は銀座中央通りで1㎡当り48,080千円、8.7%と高い上昇率です。相続税路線価は時価の概ね80%で評価されており、時価に換算すると1坪約2億円です。東京は、最高地に限らず、標準宅地の平均上昇率も8.1%と全国最高で、不動産の世界は東京一人勝ちの様相です。名古屋の最高路線価は変動率ゼロで、愛知県内標準宅地の平均上昇率も2.8%と前年を下回っており、県内の地価は安定化しつつあります。愛知県は、他の大都市と比べインバウンド（訪日外国人）が少ないうえに、ここ数年来の建築費の大幅上昇が、不動産投資の採算を悪化させ、地価上昇にブレーキとなっています。

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	令和7年変動率	令和6年変動率
東京	中央区銀座5丁目（銀座中央通り）	48,080	8.7 %	3.6 %
大阪	北区角田町（御堂筋）	20,880	3.2 %	5.4 %
横浜	西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）	17,200	1.4 %	1.0 %
名古屋	中村区名駅1丁目（名駅通り）	12,880	0.0 %	0.6 %
福岡	中央区天神2丁目（渡辺通り）	9,680	2.5 %	4.4 %

表1

令和7年分
都道府県庁所在都市の
最高路線価
（千円/㎡、変動率（%））

表2は、愛知県内主要都市の最高路線価ですが、いずれも主要駅の駅前商業地です。一宮市、刈谷市、東海市は昨年に引き続いて高い上昇率で、不動産投資やマンション用地の需要が利便性の高い主要駅周辺に集中していることが要因です。一宮市は名古屋駅への通勤時間が短いのでマンション用地需要が強く、刈谷市は地域経済の好調さ、東海市は名古屋市へ近い割に相対的に割安であったことが反映されたものです。

税務署	最高路線価の所在地	最高路線価	令和7年変動率	令和6年変動率
豊橋	豊橋市広小路1丁目（駅前通り）	470	2.2 %	4.5 %
豊田	豊田市西町1丁目（西町若宮線通り）	360	2.9 %	6.1 %
一宮	一宮市栄3丁目（一宮駅前千歳通り）	300	9.1 %	7.8 %
刈谷	刈谷市桜町1丁目（刈谷駅北口駅前広場通り）	295	9.3 %	12.5 %
小牧	春日井市松新町1丁目（勝川駅前広場通り）	275	7.8 %	8.5 %
岡崎	岡崎市明大寺本町4丁目（東岡崎駅前通り）	245	4.3 %	6.8 %
半田	東海市大田町（太田川駅西歩道）	175	9.4 %	6.7 %

表2

令和7年分
愛知県内主要都市の
最高路線価
（千円/㎡、変動率（%））

不動産経営にとって、ここ数年来の建築費の高騰は最大の課題です。建築費が高騰して新規の投資が困難ですから、既存の賃貸物件に対する需要や価値が増加しています。リノベーションも、数年前と比べ費用が高額となり、採算的には難しいですが、優良な入居者を確保し、資産価値を維持するには必要です。長い目でみれば、トータルではプラスと考えることもできます。

入居チャンスフェア2025 秋

JA賃貸のお部屋を選べと あいち産の牛肉・豚肉が届くキャンペーン

令和7年9月から10月の2ヶ月間、JA賃貸の入居率向上を目指したキャンペーンを開催しています。

JAをより身近に感じてもらうために「あいち産堪能セット」を抽選で20名様に、ダブルチャンスとして「えらべるPay」をアンケートにお答えいただいた方全員にプレゼントします。オーナー様には、この入居需要期に合わせて確実に成約できるよう、あらためて入居対策のご検討をお願いいたします。



キャンペーンポスター

広告媒体

WEBリスティング広告

愛知県内で賃貸住宅をお探しの20-59歳の方をターゲットに、Yahoo!やGoogleで「賃貸」に関するワードの検索をした方に向けて表示される広告です。検索結果のページ上部にJA賃貸お部屋探しのWebページの案内が表示されます。

SNS告知

JA公式インスタグラム、JAあいち経済連公式X(旧ツイッター@jaaichi_kzr)にてキャンペーンの開催をPRします。

募集窓口での パンフレット配布

キャンペーンパンフレットをJA店舗や(株)ニッショ、(株)ミニミニの各店舗窓口にてご成約者へ配布します。

ジェイ・リプラン(リノベーション) 施工案内 Replan

所在地	間取り	工事完了	コメント
① 西春日井郡	3DK → 1LDK	9月上旬	テンションあがるオープンキッチンから招待客を華麗におもてなし

内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。



データBOX

(R7.8.1 現在)

	管理戸数26,168戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率					
名古屋地域		3.0% (変化なし) →	3.3%	3.7%	3.5%
尾張地域(名古屋市内除く)		4.5% (0.2%悪化) ▼	5.0%	4.5%	5.1%
西三河地域		3.7% (0.2%悪化) ▼	3.7%	3.9%	4.5%
東三河地域		5.7% (0.2%改善) ▲	5.8%	5.6%	5.0%
合計		4.0% (0.1%悪化) ▼	4.3%	4.2%	4.5%
ジェイ・リプラン(リノベーション)		1.6% (変化なし) →	1.5%	3.1%	5.1%



JA賃貸
Instagram

ja_chintai_hearthome

リノベーション事例
続々掲載中!



(お問い合わせ・発行元)

愛知県下JA



農業と生活のかけはし
JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 生活部 資産管理課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) ☎0566-96-0025

<https://www.ja-aichi.or.jp/hearthome/>
ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます

JA賃貸 ハートホーム

検索



JAグループは「住まい
手目線」で組合員様の
賃貸住宅経営を支援
いたします。



250825