

東京一強、揺るがず——令和7年度路線価が示す都心不動産の真価

1. 路線価が映す東京の都市力

7月、国税庁より令和7年度の路線価が発表されました。

国税庁の発表によると、全国約32万地点の標準宅地の平均路線価は前年比2.7%増と4年連続で上昇しました。これはインバウンドの増加、各都市部の再開発、金利環境の安定、物価の上昇傾向などが背景にあると考えられます。

その中でも東京都心部の上昇率は際立っており、「東京一強」の構図が改めて鮮明になりました。都道府県別の最高路線価は、東京・銀座(中央区銀座5丁目)が1平方メートルあたり4,808万円で、全国トップを維持。大阪・梅田(2,088万円)、愛知・栄(1,288万円)、福岡・天神(968万円)などと比較しても、東京の地価水準は圧倒的です。

このような地価の格差は、単なる不動産価格の話ではなく、都市としての「価値」の差を映し出しています。人口集中、企業集積、交通インフラの充実、そして都市機能の高度化——東京は依然として国内外の資本が集まる中心地であり、東京不動産の高い資産価値の裏付けとなっています。

これらの数字は、都心不動産が依然として高い需要と安定した価値を保っていることを示しています。
特に新宿区では、再開発や交通利便性の向上が評価され、都内でもトップクラスの上昇率を記録しました。

3. 路線価と税務戦略

不動産の相続税は固定資産評価額や路線価を基に計算され、都心不動産の相続税評価額は、多くの場合実勢価格より低くなります。
さらに貸家の場合は、借地権割合・借家権割合によって評価額が減額されます。

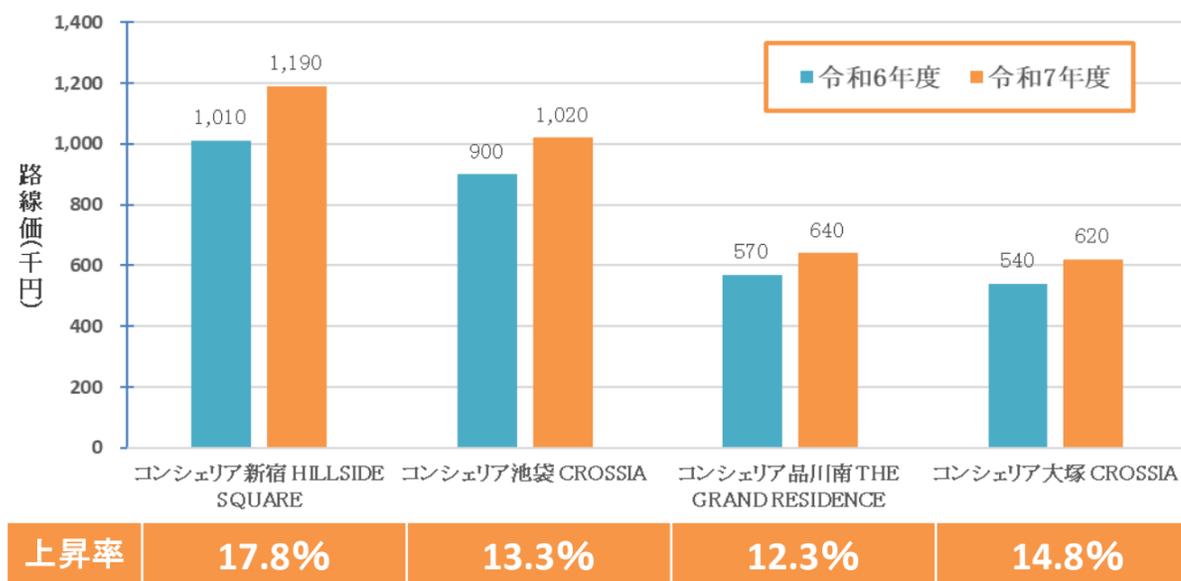
例えば『一口家主』では購入価格が5口500万円の場合、相続税評価額は約1/2～1/3(約200～250万円程度)まで圧縮が期待されます。

この評価額の低さは、相続税や贈与税の負担軽減につながるため、**資産承継を考える方にとっては大きなメリットとなります。**

2. 『一口家主』運用物件に見る都心の路線価

当社が展開する『一口家主iAsset・JAsset』運用中の物件について、前面道路の路線価を令和6年度と比較したところ、なんと『全物件』で**路線価が上昇**しておりました。東京都心立地にこだわり、供給している成果と言えるのではないでしょうか。

一口家主物件の路線価(一部抜粋)



4. 『一口家主』で資産の維持・向上を

不動産市場では、インバウンド増加や大規模再開発を背景に、東京都心のポテンシャルが評価されています。路線価の上昇は、このような都心不動産の価値がしっかり評価されている裏付けといえます。

都心マンションの価値は、職住近接としての利便性や、人口・世帯数の多さ等の需給バランスの観点から非常に安定しています。

加えて、都心マンションの収益性もポイントです。東京の平均家賃は物価上昇に追随するように増加傾向が続いており、**実際に、運用中の『一口家主』では続々と賃料の値上げが行われております。**

『一口家主』で供給しているコンシェルシアシリーズは都心好立地・新築・築浅物件として、賃貸市場で競争力が強く、空室リスクを抑制でき、安定した家賃収入が期待できることも運用上の魅力となっています。

物価上昇の中で都心不動産は「買える人しか買えない」資産となり、今後も資産価値の上昇が見込まれています。5口500万円から購入できる一口家主は、手軽に都心不動産オーナーになれる選択肢です。