

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp> 令和8年7月30日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 頼田・吉松
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

令和8年(2026年)度 路線価発表

1. 今年度の特徴

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる令和8年分の路線価(2026年1月1日時点)を発表しました。全国平均では前年比2.9%の上昇で、5年連続のプラスとなり、3年連続で過去最高を更新しました。都道府県県庁所在地の最高路線価はバブル期以来、35年ぶりに下落がゼロとなりました。伸び率は現行方式での集計開始以降で最大となり、国内の不動産市場が依然として強い需要を維持していることが示されています。

背景には、国内外からの投資マネーの流入、都市部を中心とした住宅需要の高まり、訪日外国人の増加など複数の要因があると考えられます。全国で最大の上昇率であった東京都ではオフィスやマンションの需要が高まっており、標準宅地は前年比約9.4%の上昇で、全国平均の約3倍の伸び率となりました。コロナ渦からの回復により在宅勤務から職場勤務に戻る企業が増えたことなどから、都心のオフィス空室率は1%を切る水準となっています。

また、訪日客でにぎわう沖縄県や大阪府、さらに海外でも人気なスキーリゾート地では前年度を大きく上回る上昇となりました。

2. 関西の傾向

関西では、標準宅地の平均変動率が前年比3.2%の上昇となり、4年連続のプラスとなりました。都市部を中心にマンション需要が高まり、不動産取引が活発化していることに加え、再開発の進展や交通利便性の高さが評価額を押し上げています。大阪メトロ御堂筋線・江坂駅周辺については、上昇率で関西全体のトップとなりました。江坂は御堂筋線で新大阪や梅田へ乗り換えなしでアクセスできることから、オフィスと住宅が混在する利便性の高いエリアとして人気が高まっています。大阪市内では梅田・難波など主要商業地の路線価が堅調に推移し、再開発の進展が地価を押し上げています。また、新大阪駅周辺ではマンション開発が進み、住宅需要が高まったことで評価額を押し上げました。さらに、大阪・関西万博の会場となった夢洲や令和12年秋に開業予定のカジノを含む統合型リゾート(IR)のアクセスとなる大阪メトロ中央線の沿線である西区などの不動産需要も高まり、地価上昇の動きが広がっています。

大阪府以外でも、京都府では観光需要の回復が続き、伏見区や四条河原町で上昇率が伸びています。兵庫県ではJR芦屋駅前の路線価が13.3%の伸び率を見せている反面、都市部へのアクセス面で不利な地域の上昇率が鈍化し、平均変動率は全国平均を下回りました。また、滋賀県では草津駅前で14.3%の上昇、和歌山県ではJR和歌山駅前で2.7%の上昇しており、奈良県では18年ぶりに標準宅地の平均変動率が上昇に転じました。

上記のように交通利便性の高い地域を中心に地価が底堅く、関西全体で都市部を核とした上昇傾向が続いています。一方で、交通利便性の低い郊外では住宅需要が減少傾向であり、地域間の格差が広がっています。住宅需要が強い地域とそうでない地域の差が明確になり、地価の二極化が顕著になっている状況です。

3. まとめ

令和8年度の路線価は全国的に上昇が続き、都市部の商業地や交通利便性の高い地域が牽引しました。関西では大阪を中心に再開発とインバウンド需要が地価を押し上げており、江坂など職住近接エリアの需要が高まっています。今後も都市再整備や観光需要の動向が地価に影響を与えるとみられ、資産評価や相続対策の重要性は一段と増していくと考えられます。そのため、早めに所有財産評価を把握し、相続税対策を考えてみてはいかがでしょうか。ぜひご相談ください。

【図1】標準宅地の対前年変動率の平均値
(東京及び関西6府県別) 単位: %

	令和8年分	令和7年分
東京都	9.4	8.1
大阪府	5.1	4.4
京都府	3.9	3.7
兵庫県	2.4	2.0
滋賀県	1.3	0.5
奈良県	0.1	▲1.0
和歌山県	▲0.5	▲0.7
関西6府県平均	3.2	2.7

【図2】関西の最高路線価の上昇率上位

順位		上昇率
1 (10)	大阪府吹田市豊津町	18.1%
2 (2)	大阪市淀川区宮原3丁目	18.0%
3 (3) (31)	大阪市浪速区難波中2丁目 京都市伏見区新町4丁目	17.6%
5 (5)	大阪府福島区福島5丁目	17.3%
6 (8)	大阪市中央区北浜3丁目	16.7%
7 (6)	京都市東山区四条通 大和大路西入中之町	16.3%
8 (4) (11)	大阪市西区江戸堀1丁目 堺市堺区三国ヶ丘御幸通	16%
10 (9)	京都市右京区西院高山寺町	15.7%

※順位のカッコ内は前年。