

相 続 ド ッ ク NEWS RELEASE 2026年4月号

英和コンサルティング
英和税理士法人

東京都品川区西五反田2丁目2番10号
ポーラ第2五反田ビル7F
PHONE: (03)3491-3811 <https://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2026年公示地価、5年連続上昇でバブル後更新

商業地、住宅地で5年連続の上昇！
景気回復、上昇基調続く！
内外の投資マネーが押上げ！



国土交通省が先月公表した2026年の公示地価は全国平均が5年連続のプラスに。景気の緩やかな回復を受け、地域や用途で差があるものの全体としては上昇基調が続いています。

今年の公示地価は？



●伸び幅、バブル期以降最大

公示地価（26年1月1日時点）は、住宅地・商業地などを含む全用途の全国平均で前年比**2.8%**上昇し、前年を0.1ポイント上回る5年連続の上昇となりました。上昇率はバブル期の1991年（11.3%）以来、35年ぶりの高さで、バブル期以降で最大となりました。

＜変動率、地域別にみると＞ 単位%（）前年

	住宅地	商業地	全用途
全 国	2.1 (2.1)	4.3 (3.9)	2.8 (2.7)
三大都市圏	3.5 (3.3)	7.8 (7.1)	4.6 (4.3)
東京圏	4.5 (4.2)	9.3 (8.2)	5.7 (5.2)
大阪圏	2.5 (2.1)	7.3 (6.7)	3.8 (3.3)
名古屋圏	1.9 (2.3)	3.3 (3.8)	2.3 (2.8)
地 方 圏	0.9 (1.0)	1.6 (1.6)	1.2 (1.3)
中核4市*	3.5 (4.9)	6.4 (7.4)	4.5 (5.8)

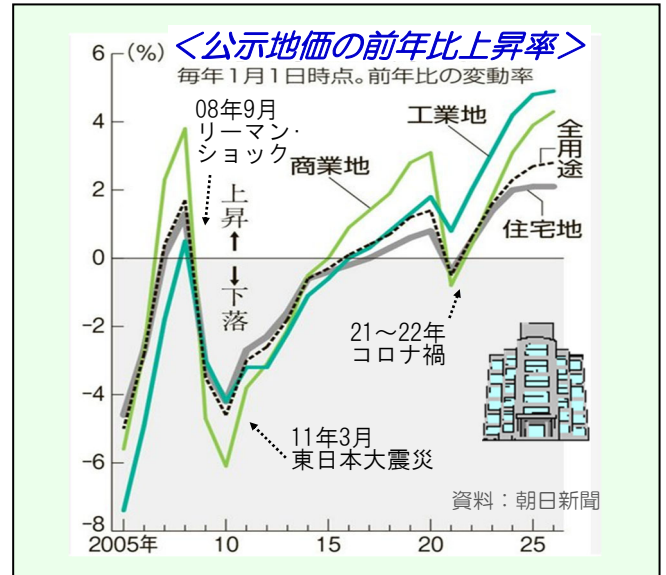
*札幌・仙台・広島・福岡の4市

●三大都市圏でも明暗が？



東京圏・大阪圏など都市部を中心に住宅や店舗、ホテル需要が堅調だった一方、名古屋圏と地方中核4市で前年に続き上昇率が縮小。

●公示地価、変動率の推移は？



●そもそも公示地価とは？

一般の土地取引の指標で公共事業などで取得価格算定の規準となります。建物や抵当権、地上権がない**更地**として算定され、1地点を2人の不動産鑑定士が鑑定します。7月発表の路線価や、3年ごと見直しの固定資産税評価額は**公示地価を基準に算定**されます。

＜地価の調査時点と発表時期＞

	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価額
目的/用途	土地取引の指標となる実勢価格	土地取引指標(公示地価の補てん)	相続・贈与税の算定基礎	固定資産税算定基準
調査地点	2万6,000	約2万強	約32万強	約44万
調査機関	国土交通省	都道府県	国税庁	市区町村
調査時期	1月1日	7月1日	1月1日	3年ごと1月1日
発表時期	3月下旬	9月下旬	7月1日	3月1日
評価目安	100%	100%	80%	70%

●地価上昇の背景を分析すると…

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅需要は引き続き堅調で上昇継続。東京・大阪圏中心部のマンション需要が旺盛な地域で、高い地価上昇続く。 ●子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> ●主要都市で店舗・ホテル需要が堅調。オフィスも空室率が低下し、賃料上昇 ●インバウンドが増加した観光地等では旺盛な店舗・ホテル需要で上昇継続。 ●再開発事業の進展している地域は利便性や賑わい向上の期待から継続上昇。 ●マンション需要と競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●大手半導体メーカーの工場進出地域は商業・住宅・工業地とも高い上昇が継続 ●好調なeコマース市場による大型物流施設用地の需要を背景として高速道路等へのアクセスが良好で、労働力が確保しやすい工業地は地価上昇が継続。

●20年連続トップの常連は！

商業地の最高価格地点は20年連続で東京都中央区の「**山野楽器銀座本店**」で、1㎡あたり6,710万円で10.9%の上昇（前年6,050万円、8.6%）と伸びが加速しています。

住宅地の三大都市圏のトップもいずれも上昇し、最高価格を更新しています。



＜三大都市圏の最高住宅地区＞ 前年比

東京圏	東京都港区赤坂	711万円/㎡	20.5%
大阪圏	大阪市福島区福島	147万円/㎡	8.9%
名古屋圏	名古屋市中区栄	205万円/㎡	5.1%

●地方も半数の地点で上昇！

全用途では全国2万6,000カ所の7割近くが上昇し、下落地点は減少。三大都市圏は9割近くが上昇へ。地方圏も半数が上昇しましたが、地方中核4市は上昇がやや鈍化へ。

＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	2026年	17,016 (68.3%)	3,052 (12.3%)	4,843 (19.4%)
	2025年	17,105 (67.6%)	2,982 (11.8%)	5,198 (20.6%)
三大都市圏	2026年	10,304 (88.1%)	706 (6.0%)	680 (5.8%)
	2025年	10,399 (87.5%)	731 (6.2%)	750 (6.3%)
地方圏	2026年	6,712 (50.8%)	2,346 (17.7%)	4,163 (31.5%)
	2025年	6,706 (50.0%)	2,251 (16.8%)	4,448 (33.2%)
中核4市	2026年	1,116 (85.5%)	167 (12.8%)	23 (1.8%)
	2025年	1,262 (95.6%)	44 (3.3%)	14 (1.1%)

公示地価の個別事情



●各地から公示地価ニュース

地域	個別の状況
北海道	1.3%上昇、建設費高騰で札幌郊外伸び鈍化
宮城	上昇緩やか、仙台圏と沿岸部で二極化進む
山形	商業地32年ぶり上昇、出店需要旺盛
茨城	1%上昇、つくばエクスプレス沿線が好調
埼玉	住宅地5年連続上昇、浦和・大宮・川口で伸び
千葉	流山市住宅地13.3%上昇、商業地も伸びる
東京	商業地12%上昇、浅草は訪日客で20%超
神奈川	4.4%上昇、住宅地は横浜駅周辺伸び鮮明
新潟	0.4%下落、妙高・湯沢はスキー客増で上昇
石川	全用途1.4%上昇、観光客効果で5年連続
山梨	0.1%下落、商業地は34年ぶり上昇へ
静岡	全用途2年連続プラス、商業・工業地上昇拡大
愛知	商業地上昇が鈍化、名古屋の開発停滞で
広島	商業地の伸び加速、駅ビル開業で需要増
香川	35年ぶり上昇、中心地アリーナ開発の効果
佐賀	商業地が上昇率全国3位、福岡通勤圏需要
熊本	9年連続上昇、TSMC効果は一服

●圏別の地価動向をみると…



＜東京圏＞ 商業・住宅地、9割超で地価上昇

商業地は9.3%アップで、9割超の地点で上昇。東京**23区すべてで伸び**、22区で上昇率拡大。大型施設開業の渋谷区で29%上昇。住宅地も9割超で上昇し、港区16.6%が最高に。都心区はマンションなど住宅需要が旺盛で上昇続く。

＜大阪圏＞ インバウンド需要がけん引

商業地は7.3%上昇。4年連続アップで上げ幅拡大。上昇率トップは大阪市道頓堀の25%でインバウンド需要が大きい大阪・京都市で伸び目立つ。住宅地は2.5%上昇で5年連続で上げ幅も拡大。大阪市中心部の富裕層向けの物件の需要がタイトに。

＜名古屋圏＞ 商業・住宅地ともに伸び鈍化

商業地は3.3%上昇で5年連続の上昇だが伸びは鈍化。「高騰する建築費に見合う賃料の上昇がない」とのブロの声。住宅地は1.9%上昇で、高級住宅街が多い東区で伸びが目立つ。郊外に住んでいた富裕層が都心部に移転する動きが。

＜地方圏＞ 地方中核4市の上昇は一服感

商業地・住宅地とも5年連続で上昇したが、中核4市では商業・住宅地いずれも上昇幅が縮小。その他の地域では住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大。

●特徴的な地価動向の事情



要因	所在地	地価と変動率
◆東京圏中心部の住宅地事情（東京都港区）		
国際的ビジネス拠点で企業本社や外資系企業が集積。マンション用地の希少性が高い	港-1 住宅地	4,080,000円/㎡ 20.4% (10.4%)
	港-19 住宅地	2,260,000円/㎡ 22.2% (18.6%)
◆別荘・コンドミニアムの需要（長野県白馬村）		
国内富裕層や外国人による別荘やコンドミニアム需要が旺盛で、国内外から資本が流入	白馬5-1 商業地	40,300円/㎡ 35.2% (33.0%)
	白馬-1 住宅地	27,400円/㎡ 33.0% (29.6%)
◆主要都市の商業地の動向（大阪市中央区）		
多様な店舗集積で強い集客力。増加する国内外の来街者の旺盛な消費活動で店舗需要強い	大阪中央 5-20商業地	4,600,000円/㎡ 19.5% (14.6%)
	大阪中央 5-41商業地	14,100,000円/㎡ 15.6% (13.0%)
◆大手半導体メーカー進出（北海道千歳市）		
半導体大手ラピダスが25年試作ライン稼働開始、27年量産化を目指す。賃貸マンション・事務所・ホテル・店舗用地需要が非常に旺盛	千歳-19 住宅地	112,000円/㎡ 19.1% (22.9%)
	千歳5-3 商業地	245,000円/㎡ 44.1% (42.9%)
	千歳9-1 工業地	13,800円/㎡ 20.0% (27.8%)

<大型プロジェクトの採算が取れない>

「名古屋はオフィスやテナント賃料が東京や大阪に比べて安く、大型プロジェクトの採算を取りにくい」と専門家が指摘。名古屋鉄道は25年末の名鉄名古屋駅の再開発スケジュールを白紙化。人手不足や資材価格高騰で従来計画では工事を進められないため。今年に入り、ターミナル駅の金山駅前の再開発の延期も発表に。

●東京・大阪圏に資金集中のワケ

将来的に人口流入が続くとみられる東京圏や大阪圏はオフィスや店舗需要が高水準で推移するとの見方が強く、賃料の上昇も見込めます。そのため、建築費が高くても利益を確保できる東京圏や大阪圏に開発資金が集中することに。人口流入が見込まれる東京圏では供給不足で既存物件の希少価値が高まっています。

<2025年問題は怎么样了？>

東京のオフィス市場が供給過多になることが懸念された「2025年問題」ですが、実際には逆の結果に。都心5区では生成AI・DX企業の拡張などでオフィス需要が急増し、空室率は需給ひっ迫の目前である5%を下回る水準まで低下。

●国内外の投資マネー過去最大に

国内の不動産投資が活況です。民間の調査によると、25年通年の投資額は6.5兆円を超え、調査を開始した05年以降で過去最大に。100億円以上の大型案件が相次ぎ、デジタル技術を使った小口化の個人投資家向け取引も金額を押し上げています。

地価動向、最新トレンド



●半年ごとの動向でみると！

基準地価との共通地点で年の前後半の動きを見ると、前半・後半で大きな差がないものの、東京・大阪圏が後半（25年7月～）の上昇幅が大きくなっており、地価動向にも地域で若干のバラツキが見られます。

<公示と基準地価の共通地点の半年ごと動向>

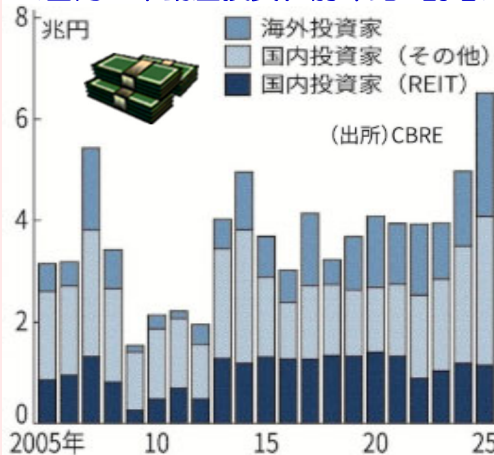
	住宅地			商業地		
	2026年公示			2026年公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国平均	1.6	1.6	3.2	2.9	3.0	6.1
三大都市圏	2.0	2.1	4.2	3.9	4.3	8.4
東京圏	2.4	2.6	5.1	4.5	5.0	9.8
大阪圏	1.5	1.6	3.2	3.9	4.3	8.4
名古屋圏	0.9	1.0	1.9	1.5	1.6	3.1
地方圏	1.0	0.9	1.9	1.6	1.4	3.1
中核4市	1.7	1.6	3.4	3.3	3.4	6.8

*基準地価(毎年7月1日時点)との共通地点(1,587地点、うち住宅地1,085地点、商業地502地点)での集計
 前半：2025年1月1日～2025年7月1日の変動率
 後半：2025年7月1日～2026年1月1日の変動率

●建築費高騰と人手不足が影響！

名古屋圏と地方中核4市の公示地価の伸びが鈍化しています。建築費の高騰や人手不足による再開発の中止や延期が、名古屋や地方都市の地価上昇に影を落としているようです。

<国内の不動産投資、前年比3割増>



●不動産市場、調整局面の可能性は

イラン情勢の混乱長期化で世界的な景気後退やインフレ加速が現実化すれば、海外投資家の動向に影響も。資源高や円安で建築費高騰が続けば、需要の低下も懸念されます。不動産投資の優位性は、金利上昇で国債との比較では低下傾向に。価格高騰が続けば円安による割安感も薄れ、不動産市場が調整局面に入る可能性も。

AI効果！？追徴税額は過去最高～2024年度所得税・消費税調査実績～

●所得税の簡易な接触は13万件増！

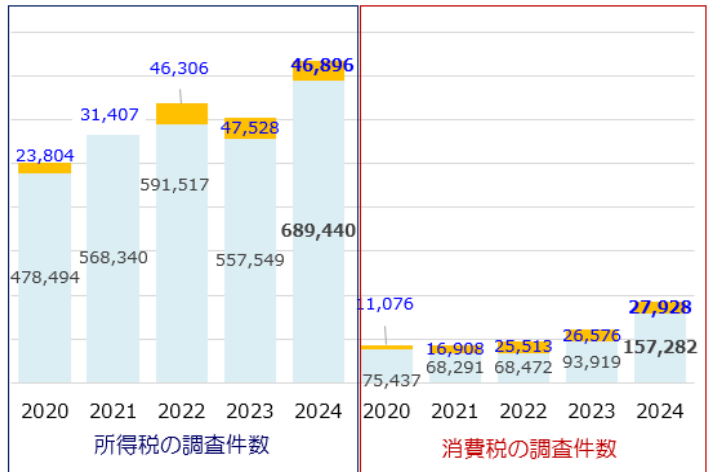
2024事務年度（2024年7月から2025年6月）の所得税の調査件数は73万6,336件、消費税は18万5,210件。“調査対象者の選定”や“最適な調査方法の選択”にAIを活用したことで、調査が効率化したとか。



所得税の追徴税額は1,431億円と、3年連続で過去最高を更新。定額減税等の税制改正の影響で、減税額の記載もれ等が目立ったため、簡易な接触件数は前年より約13万件も増加しました。

消費税でも、簡易な接触件数が15万7,282件と、前年より6万3千件増加。こちらは1円未満制度導入後で単純な計算ミヤや添付書類もれ等が散見されたことによるものです。

所得税、消費税とも簡易な接触件数が急増



●無申告、還付申告も厳格にチェック

きちんと納税している納税者に不公平感をもたらす“無申告者”については、所得税と消費税とで1万件余りの調査が実施されています。1件当りの追徴税額は所得税で524万円、消費税では296万円と、いずれも過去最高でした。

一方で還付申告書についても、厳格に審査がされています。

不正還付は国庫金の詐取にあたる悪質な行為であり、申告内容に疑義がある場合などでは「還付金の支払い」は一旦保留され、調査を通じて事実確認されます。国税当局では、AI活用などを通じて不正還付を的確に把握する取組みも進めています。

税務調査3つの手法

◆実地調査（特別調査、一般調査）

高額悪質な不正が見込まれるケースを対象に深度ある調査を実施。特別調査は1件あたり10日以上が目安。

◆実地調査（着眼調査）

資料情報や申告内容から申告漏れが見込まれるケースを対象に実地に訪問して3日程度で行われる。

◆簡易な接触

納税者宅に訪問することなく、文書、電話連絡、来署依頼による面接を行い、申告内容を是正する。

●重点調査対象者とは？

国税庁では、●富裕層、●海外投資、●ネット取引、●暗号資産を重点的に調査。件数では実地調査（特別・一般）のうち2割を占め、申告もれ所得金額では4割近くを占めています。

1人当たり追徴税額は、富裕層で855万円、海外投資等で866万円と、全平均の299万円の2.9倍と高額。ちなみに、“海外投資等を行っている富裕層”の1件あたりの追徴税額は1,595万円と、全平均の5.3倍となっています。

無申告者および還付申告者の調査状況◆

税目	無申告者		還付申告者	
	件数	追徴税額	件数	追徴税額
所得税	4,812件	252億円	467件	6億円
消費税	5,575件	165億円	1,008件	14億円

調査事例

◆海外取引事案は国外送金等調書などで把握

国外送金等調書を元に国外からの送金、海外口座保有を把握。国外不動産の賃料収入と国外口座の利子収入に追徴課税。【追徴税額：1億1,600万円】

◆ゲーム機器やスマホ転売収入に所得税＋消費税

売上書類はすべて破棄しており、取引先の反面調査で転売収入を把握。消費税の課税事業者にもなるため消費税も課税。書類破棄で重加算税も賦課。【追徴税額：所2,700万円、消200万円】

◆金地金の譲渡の無申告

相続した金地金の譲渡について顧問税理士にも秘匿し確定申告していなかった。譲渡代金を親族へ送金するなどして隠ぺいも。【追徴税額：400万円 重加算税有】

◆重点チェック項目の調査状況◆

カテゴリ	調査件数	申告もれ所得金額	一人当たり追徴税額
富裕層	2,427件	837億円	855万円
海外投資等	2,666件	922億円	866万円
ネット取引	1,155件	184億円	305万円
暗号資産	613件	156億円	745万円
小計	6,861件	2,099億円	-
実地調査(特別一般)全体計/全平均	36,404件	5,411億円	299万円

