

相続ドック NEWS RELEASE 2026年7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 NEWS RELEASE

2026年路線価！ 5年連続の上昇と相続税事情

5年連続アップ、伸び最大で2.9%！
投資マネー・訪日需要が寄与
不動産を活用した節税対策の行方

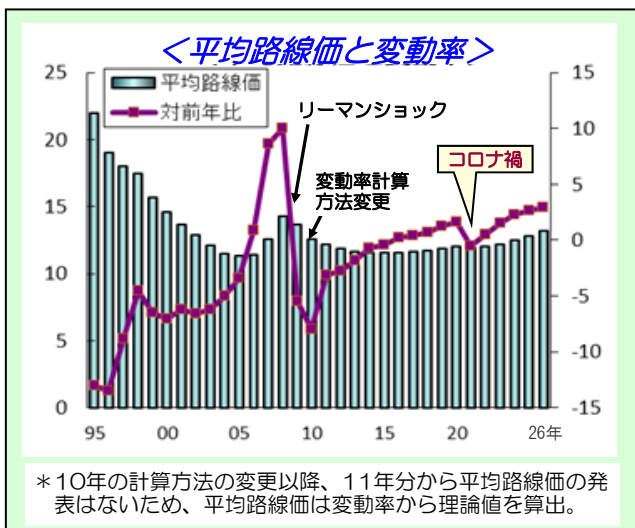


国税庁から2026年分の路線価(1月1日時点)が発表され、全国の平均変動率は5年連続して上昇しました。伸び幅も拡大し、全国的に地価の回復傾向が強まっています。

今年の路線価は？

●3年連続で記録更新！

7月1日に今年の路線価が発表され、調査対象となる全国約31万地点の標準宅地の平均は



前年比2.9%(前年2.7%)のプラスで5年連続の上昇。現在の算出方法となった10年以降で最大で、上昇幅の更新は3年連続になります。

＜4つの公的な土地価格＞

名称	路線価	公示地価	基準地価	固定資産税評価額
調査公表	国税庁	国土交通省	都道府県	市町村
調査時点	毎年1月1日	毎年1月1日	毎年7月1日	1月1日 3年ごと
調査地点	31万1,000	2万6,000	2万1,436	資産ごと
公表時期	毎年7月	毎年3月	毎年9月	毎年4月縦覧
活用法	相続・贈与税の算定基準	土地取引の指標		固定資産税の算定基準
対象の特徴	主要道路に面した土地	主に都市計画区域内	地方の調査地点が多い	3年に一度評価替え
価格の目安等	公示地価の8割程度	不動産鑑定士が評価実勢価格の9割程度		公示地価の7割程度

路線価とは？

国税庁が毎年7月に公表し、その年の相続税や贈与税の算定基礎となる主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)。1992年度以降は公示地価の8割程度となるよう評定されている。調査地点は国土交通省が公表する公示地価(約2万6,000地点)より多く、地価相場を詳細に把握できる。

●上昇は、36都道府県に増加！

今年は前年より1つ多い36都道府県が上昇し、群馬、福井、奈良の3県がマイナスからプラスに転換。上昇率トップは東京9.4%で、22都道府県で2010年以降、最高の伸び率に。

下落は4つ少ない8県で、山形、島根が下落に転じています。最大は和歌山の▲0.5%、8県のうち5県は下落幅が縮小しています。

＜都道府県別の標準宅地の変動率＞

上昇率上位			下落率下位		
1	東京	9.4 (8.1)	1	和歌山	▲0.5(▲0.7)
2	沖縄	6.6 (6.3)	2	新潟	▲0.4(▲0.6)
3	大阪	5.1 (4.4)	2	徳島	▲0.4(▲0.4)
4	佐賀	4.5 (3.3)	3	愛媛	▲0.3(▲0.5)
5	千葉	4.4 (4.3)	3	山梨	▲0.3(▲0.4)

*変動率の平均値、単位は% ()は前年、▲は下落

●最高路線価、下落都市がゼロ！

都道府県庁所在地の最高路線価トップ10は前年からランキングに変動なし。全都市でプラスか横ばいとなり、1991年以来35年ぶりに、下落した都市がゼロとなりました。

＜都道府県庁所在地の最高路線価＞^{(○)は前年順位}

順位	所在地	価格(前年比)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り(鳩居堂前)	5,336万円(+11.0%)
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	2,120万円(+1.5%)
3(3)	横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	1,760万円(+2.3%)
4(4)	名古屋市市中村区名駅1丁目名駅通り	1,304万円(+1.2%)
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	992万円(+2.5%)
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	911万円(+9.5%)
7(7)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	832万円(+7.5%)
8(9)	さいたま市大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	666万円(+12.5%)
9(8)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮センター街	640万円(+9.6%)
10(11)	広島市中区胡町相生通り	388万円(+4.6%)

●最高価格地はバブル期の1.5倍！

全国の路線価最高は41年連続で東京・銀座5丁目の「鳩居堂」前の銀座中央通り。1㎡当たり5,336万円(前年4,808万円)で、前年比11.0%と大きく上昇し、過去最高を更新。ハガキ1枚分に換算すると約79万円。バブル期のピークの3,650万円(1992年)の1.5倍近くに。

今年の路線価、個別事情

●今年の上昇トレンドは？

①都市部のけん引

インバウンド需要の回復や拡大、都市部での再開発事業、住宅需要の堅調さを背景に、大都市圏や観光地を中心に上昇が続いている。

②地方への波及

大都市だけでなく、これまでマイナス傾向だった地域でも回復の兆しが見られるなど、全国的に地価上昇の動きが広がっている。

③観光地での急騰

インバウンド需要を強く受けているリゾート地や観光エリアでは極めて高い上昇率に。

●都心部の再開発とインバウンド

東京都の標準宅地の平均上昇率は前年比で9.4%アップと全国平均(2.9%)の3倍超となり

全国最高で、地価上昇をけん引しています。

＜都内税務署管内の最高路線価の上昇率＞

税務署	所在地	上昇率	路線価
浅草	雷門通り	27.5%	737万円
足立	北千住駅西口駅前広場	24.2%	872万円
中野	中野駅北口駅前広場前	22.4%	840万円
小石川	春日通り	22.2%	440万円
王子	赤羽駅東口広場通り	21.6%	490万円
本所	錦糸町駅南口ロータリー	20.6%	398万円

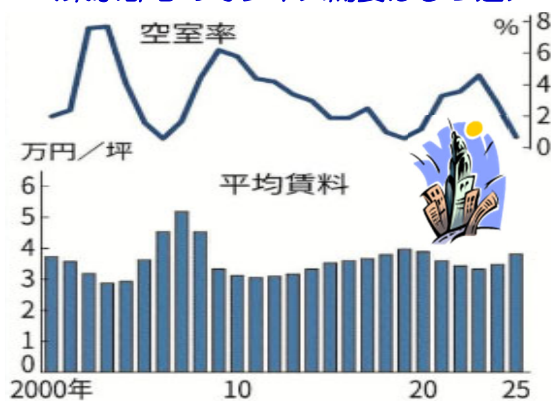
都内トップの上昇率の台東区浅草エリアは外国人観光客で賑わう浅草寺周辺の商業地やホテル用地の需要が急増しています。

2位の足立区北千住、3位の中野は駅周辺の大規模な再開発で、古い街並みがタワーマンションや大型商業複合ビルに変貌し、利便性が高まったことで地価が急騰しました。

●都心オフィスの需要拡大！

都心のオフィスビルは空室率が1%を切り、価格高騰が続いています。要因は都心のオフィスビルへの需要拡大で、米不動産サービス大手のJLLによると、日本の不動産への25年の投資額は前年比13%増の6兆2,180億円。07年の調査開始以来、最高額を更新。

＜東京都心のオフィス需要はひっ迫＞



(注) 都心5区の大規模オフィスビル
(出所) JLL 資料：日本経済新聞

●海外の投資マネーも流入！

JLLの調査では、25年の日本の不動産投資額のうち海外投資家による投資が過去最高の2兆1,440億円と前年の2.3倍に。全体の投資額の34%を占めています。

＜まだまだ日本はお買い得＞

都心部の地価上昇が続くが、海外投資家は円安進行などにより、世界の主要都市と比べると、依然として割安とみているようだ。

●上昇率が目立った地方都市は？

所在地	要因や背景	上昇率
佐賀市	九州最大級の多目的施設の「SAGAアリーナ」が開業	17.0%
盛岡市	インバウンド需要を見越したホテル整備が進む	13.0%
長野県白馬村	3年連続全国1位 外国人観光客に人気	32.7%
長野県野沢温泉村	外国人らに宿泊施設として買われる物件が多い	31.3%
北海道富良野市	スキー場の他ワインなどの観光コンテンツも注目	28.0%

これらの上昇地点は、店舗・ホテル需要、インバウンドなどの要因が共通点となっています。

路線価上昇と相続税

●自社株評価への影響も！

今月発表された路線価は今年の相続(今年の1月1日以降に亡くなられた)の相続税の計算と今年の贈与の贈与税の計算に使われます。

<自社株贈与の検討も>

路線価の発表を見てから、今年の贈与を検討する人、事業承継で自社株を後継者に贈与する株数を決定する経営者もいます。路線価発表を機に自社株評価の再試算をお勧めします。



●10人に1人以上が課税対象に？

近年、相続税の課税対象となる人や課税価格の総額は増加の一途をたどっています。その背景には、高齢化に伴う死亡者数の増加に加え、近年の路線価の上昇が影響しています。



＜いずれも過去最高額更新＞ 2024年分の課税割合は10.4%、申告件数は16万人超、課税価格総額23兆円超、申告税額の総額は3兆円超と、いずれも基礎控除引き下げ以降で最高額に。

●相続財産の3割超が土地！

相続財産の構成比率を見ると、現金34.9%に次いで高いのが土地で30.2%となっています。土地の割合は近年は低下傾向ですが、路線価

の高騰は相続税負担に大きな影響を及ぼします。

●税負担が重くて実家を売却？

都内の住宅地では多額の相続税を負担できずに売りに出された土地を分筆し、価格帯を下げて売り出すケースが見受けられます。

＜相続税額の比較例＞ 例：一軒家157.68㎡

所在地	路線価 上昇率	相続税額 (千円)		
		2025年	2026年	増差税額
品川	22.30%	51,642	72,456	20,814
溜池山王	20.55%	278,495	354,970	76,475
赤羽橋	18.27%	89,486	113,453	23,967

●タワマン節税封じの影響も！

24年1月からの相続ではマンションの評価額の算定ルールが見直されました。実勢価格と評価額の差を利用した節税を封じる目的ですが、節税目的ではない自宅の分譲マンションも評価額で従来の2倍近くになるケースも！

<要注意！ 都心部・高層階・築浅>

- 被相続人：母 ●相続人：子2人（母と別居）
- 財産：自宅マンション（築13年、総階数29階 所在階数12階、敷地利用権面積9.33㎡、区分専有面積55.79㎡）

評価乖離率が1.67以上の場合
評価額＝従来の相続税評価額×評価乖離率×0.6

時価	100,000,000円
従来の評価	23,222,755円
現行の評価額	42,037,830円



●駆け込み節税対策もアウト！

賃貸アパート等は借家権・借地権の割合分評価の引下げができ、これを利用して「相続直前に高額物件を借入金で取得」の上、債務控除を使って相続税の大幅圧縮が流行りました。今回、この手法も封じられました。

<2027年の相続から見直し>

相続前5年以内に取得・新築した貸付用不動産の評価は路線価評価ではなく、取得価格を基に地価変動等を考慮した価格の8割に。例外として、5年超所有の土地に相続発生前5年以内に賃貸住宅を建てた場合は土地のみが対象外に。

●不動産小口化商品にも規制が？

同様に、相続対策として活用されてきたのが「不動産小口化商品」で、一棟の不動産を小口化し、複数の投資家で保有するもの。原則として実勢価格（時価）を反映した評価となり、従来の評価額の圧縮効果は限定的に。

<取得時期を問わず、27年の相続から>

購入して相続対策済みのつもりでも、27年以降に相続が発生すれば、新ルールの時価評価に。「駆け込みじゃないから大丈夫」は通用しない。

3年以内にスタート！新たな選択肢“デジタル遺言”とは？

●遺言書がスマホで作れる時代に！

遺言書といえば「紙に手書きし、印鑑を押して」作るものですが、遺言書にもデジタル化の波が！今年成立した改正民法で、“保管証書遺言（デジタル遺言）”という制度が登場しました。

2029年までには遺言書をスマホやパソコンで作れる時代がやってきます。

法務局へ行かずにすべての手続きを行うことが可能となり、法務局が遠い、体力的に外出が困難などの理由で遺言書作成を諦めていた方にとっては、朗報といえましょう。



●手書きより大変！？“全文読み上げ”

デジタル遺言と聞くと、PC画面上で入力して送信ボタンを押せば完了するような手軽さを想像しがちですが、実は「口述」というステップが入ります。具体的には、法務局の職員に対し、対面（またはオンライン会議）で、**遺言の全文を本人が自ら読み上げることが必要**になります。

なりすましや第三者による強要を防ぎ、本人の真意を確かめるためとはいえ、手書き以上に負担になるのではとの声も…。なお障害や病気で話すのが難しい場合は、通訳や筆談も認められるようです。



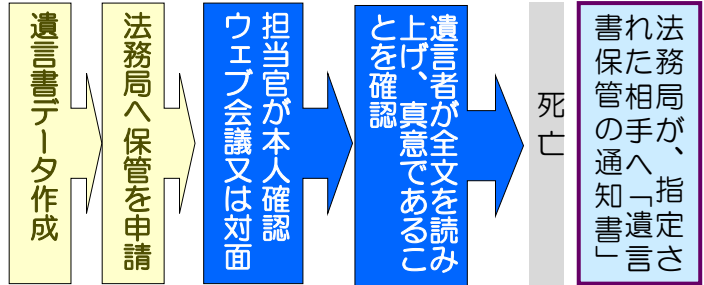
●押印不要でも、“署名”は必須！

実務的に影響が大きいのが、“押印廃止の改正”。デジタル遺言だけでなく、従来の自筆証書遺言についても、押印廃止の方向で見直されます。

ただし、本人の署名は必須条件。手書きか電子署名かの違いはあっても、署名こそが本人の真意の根拠ということに。



デジタル遺言利用の流れ



●遺言書の存在を知らせる“通知制度”

自筆で遺言書を作成しても、遺族に内容が伝わらなければ意味がありません。従来制度では、相続人が遺言書に気づかないリスクがあり、問題でした。

デジタル遺言では、法務局から相続人等へ「遺言書を保管している旨」が通知される『通知制度』が設けられる予定です。

遺言書を作成していれば、作成の事実を家族に伝えておくことがお勧めで、遺言執行者を指定している場合は、相手に死亡の事実が伝わるように手配しておきたいものです。



●公正証書遺言はすでにデジタル対応済み

公正証書遺言の作成手続きは、実は昨年10月から先行してデジタル化しています。

遺言者本人も証人も、公証役場に出向くことなく、オンライン会議に参加する形で、●公証人の本人確認を受け、●公証人が読み上げる遺言書の内容を確認し、●PDF化された遺言書に関係者全員が電子署名をして、遺言書が完成します。

ただし、オンライン会議に参加できるパソコン（スマホ、タブレットは不可）、電子署名のための機器（署名できる機器や電子ペン）などのインフラや操作スキルは必要。誰でも気軽に利用できる仕組みではなさそうです。



比較項目	デジタル遺言 (保管証書遺言)	公正証書遺言	自筆証書遺言
作成方法	自分でPC・スマホで作成 (データまたは書面)	公証人が作成	原則すべて手書き (財産目録のみPC作成可)
署名・押印	署名または電子署名 (押印不要)	電子データなら電子サインで完結 (押印不要)／紙なら署名押印	署名のみ(押印は廃止予定)
特別な手続	法務局の職員の前又はオンラインで 全文読み上げ	公証人による陳述の聴取・意思確認など	なし
保管場所	法務局	公証役場(原則、電子データ保存)	自宅(法務局保管制度もあり)
裁判所の検認	不要	不要	必要(保管制度なら不要)
費用	未定(3,900円程度の見込み)	数万円～(財産額によって変動)	無料(保管制度は3,900円)

金利・為替・株価推移表

[illegible]