相続ドック
NEWS RELEASE
2026年10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

発表！ 2026年基準地価、上昇は5年連続！

全国平均1.5%アップで5年連続上昇
26年基準地価を読み解く
土地、不動産、今後の展望は？

国土交通省が公表の「2026年基準地価」は全用途平均が5年連続の上昇となりました。賃貸オフィスやマンション価格の上昇が続く都市部が地価上昇をけん引する一方、地方の伸びは建築費の高騰で鈍化しています。

今年の基準地価は？

●上昇率、昨年と同じ1.5%

基準地価（7月1日時点）の全用途平均の変動率が前年比プラス1.5%となり、5年連続の上昇に。バブル崩壊後の1992年以降最大だった昨年と同じ上昇率でした。三大都市圏が4.4%上昇で前年（4.3%）から微増。個別にみると、名古屋圏は前年の2.1%上昇から1.9%に縮小しており、地方４市は23年をピークに伸び率が鈍化しています。

＜基準地価の変動率＞ 前年比 は前年

	住宅地		商業地		全用途平均	
全国平均	1.0	1.0	2.9	2.8	1.5	1.5
三大都市圏	3.2	3.2	7.4	7.2	4.4	4.3
東京圏	4.0	3.9	8.9	8.7	5.4	5.3
大阪圏	2.3	2.2	6.8	6.4	3.6	3.4
名古屋圏	1.5	1.7	2.7	2.8	1.9	2.1
地方圏	0.1	0.1	0.9	1.0	0.4	0.4
中核４市	2.9	4.1	6.0	7.3	4.1	5.3
４市除く	0.0	0.0	0.7	0.6	0.2	0.2

＊中核4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

●5年連続上昇は予想済み！

3月に発表された「公示地価」、7月に発表された「路線価」（いずれも1月1日時点の価格）がともに5年連続の上昇だったことから基準地価の動向も予想されたところでした。

●基準地価は地価の中間発表！

基準地価とは？
各都道府県が不動産鑑定士評価をもとに毎年7月1日時点の基準地の価格を調査し、国交省がまとめて公表する。今年の対象地点は2万1,466ヵ所。区分は「住宅地」、オフィスや商業施設などの「商業地」の他、工場や物流施設などが立地する「工業地」などがある。

地価の指標として国土交通省が3月に公表する「公示地価」と、国税庁が7月に公表する「路線価」はいずれも1月1日時点の地価。
基準地価は7月1日を調査時点とするため、年半ばの地価動向の把握に役立ちます。

●地価動向、前年ベースで推移

今年の「全体的な特徴」と「用途別の特徴」は昨年とほぼ同じ文言でまとめられています。

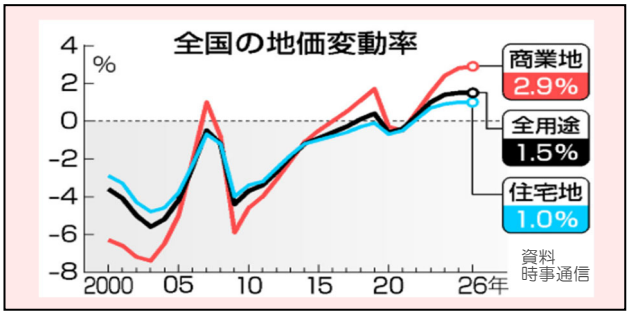
【全体的な特徴】景気が穏やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、3大都市圏では上昇幅が拡大、地方圏でも上昇傾向が継続し、全体として上昇基調が続いています。

商業地
主要都市で店舗･ホテル需要が堅調でオフィスも収益性が向上し、上昇が継続。再開発事業が進展している地域で利便性の向上期待から上昇。マンション需要と競合する地域でも高い上昇が継続。

住宅地
住宅需要は引き続き堅調、特に東京圏、大阪圏で高い上昇。子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域は堅調な住宅需要に支えられ上昇。

工業地
大手半導体の工場進出地域は関連企業を含め住宅や工業用地、店舗需要で引き続き高い上昇。eコマース市場での大型物流施設用地の需要を背景にアクセスが良好な工業地が継続して高い上昇。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved



●21年連続トップは変わらず！

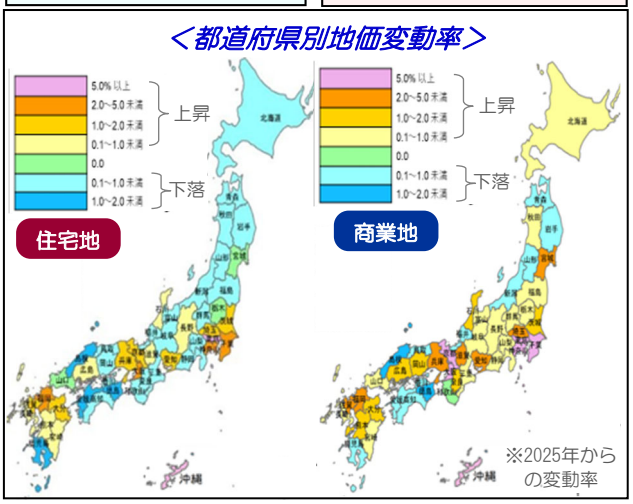
商業地の最高価格は21年連続で東京･銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」。1㎡あたり5,250万円で前年比11.9%アップ(前年11.4%)。住宅地は8年連続で「東京都港区赤坂1丁目」の地点で、同750万円で16.6%のアップ。

●変動率を都道府県別にみると･･･

住宅地の全国平均はプラス1.0%と5年連続の上昇でも、都道府県別では過半数にあたる24道県で下落。東京･大阪などの5都府県が押し上げ効果の約8割を占めており、地域差が顕著。商業地はインバウンドの回復と都市部の再開発効果が波及し、過半数を大幅に超える34都道府県で上昇となっています。

住　宅　地	商　業　地
プラスの都道府県の数 20(25年)⇒20(26年) 長崎が横ばいからプラス 宮城がプラスから横ばい	プラスの都道府県の数 30(25年)⇒34(26年) 秋田、栃木、山梨、宮崎が新たに上昇に転じた
マイナスの都道府県の数 26(25年)⇒24(26年) 栃木、山口がマイナスを脱出し、横ばいに転じた	マイナスの都道府県の数 15(25年)⇒12(26年) 四国地方の一部、北東北、山陰地方は依然下落

＜都道府県別地価変動率＞



●全国の調査地点の半分が上昇！

全国の調査地点で上昇地点が49.9%と半数が上昇。下落地点は毎年減少しており、23年以降でみると上昇基調が続いています。

＜全用途の上昇･横ばい･下落地点数＞ 単位：地点

	調査年	上昇	横ばい	下落
全　国	2026年	10,391 (49.9%)	3,273 (15.7%)	7,164 (34.4%)
	2025年	10,259 (49.3%)	3,173 (15.3%)	7,358 (35.4%)
	2024年	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)
	2023年	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)

基準地価の個別事情

●地価上昇を東京がけん引

＜東京圏＞ 商業地は14年連続の上昇！

上昇地点が89.8%を占め、商業地は14年連続、住宅地は6年連続で上昇。商業地は東京23区が13.3%の上昇(前年13.2%)で、都心5区は上昇幅が縮小し、他の区は拡大。住宅地は8.7%(前年8.3%)上昇、14区で10%超の上昇に。

＜大阪圏＞ 商業地トップが入れ替わる！

商業地の上昇率は6.8%で5年連続。最高価格は大阪市ミナミの「デカ戎橋ビル」で前年1位の「グランフロント大阪南館」を上回った。住宅地は2.3%上昇し、5年連続で上昇幅も拡大。大阪市が6.7%上昇し、吹田･茨木市でも拡大。

●建築費高騰で伸びが鈍化？

＜名古屋圏＞ 住宅地の上昇が鈍化

商業地は6年連続上昇でも上昇幅が縮小。25年12月の名古屋駅大型再開発の見直しなど、事業計画見直しが相つぐ。住宅地も6年連続上昇したが、上昇率は前年から縮小。中央部での住宅価格高止まりを受け、開発が郊外に流出。

＜福岡圏＞ 2年連続の上昇率縮小

全用途平均の上昇率が2.8%(前年3.7%)と縮小。縮小は25年に続き、2年連続。住宅価格の高騰が続くなか、都心部の富裕層向けマンションや割安感の残る郊外部に需要が集まる。

●特徴的な地価動向の各地点！

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆大手半導体メーカー工場進出の影響（北海道千歳市）		
大手半導体ﾒｰｶｰラピダスが進出工業地：27年の量産開始に向けた用地需要増加で上昇幅が拡大	北海道千歳市 千歳5-2(商業地)	194,000円/㎡ 25.2%(31.4%)
	北海道千歳市 千歳-3(住宅地)	175,000円/㎡ 17.4%(23.1%)
	北海道千歳市 千歳9-1(工業地)	14,400円/㎡ 20.0%(14.3%)

共同住宅、事務所、ホテル及び店舗の需要は引き続き旺盛でも、需要の周辺市町への分散や地価･建築費上昇で、住宅･商業地の上昇は縮小。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆特にインバウンドが増加した観光地（長野県白馬村）		
パウダースノーを求める外国人観光客増で、高級ホテルや複合ビル建設	長野県白馬村 白馬5-1(商業地)	32,000円/㎡ 35.6%(14.6%)
	長野県白馬村 白馬-2(住宅地)	17,600円/㎡ 31.3%(14.5%)

商業地の上昇率全国トップは白馬村で35.6%、住宅地も白馬村が2位･3位にランクイン。

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆大型物流施設の用地需要による影響（佐賀県鳥栖市）		
交通利便性高い地域物流施設用地需要	佐賀県鳥栖市 鳥栖9-1(工業地)	105,000円/㎡ 25.0%(20.0%)

鳥栖市は九州縦貫自動車道と長崎自動車道･大分自動車道の交差地で、鳥栖JCT付近は流通関連施設が多く、九州随一の物流拠点として発展。

不動産を巡る今どき事情

●後半は若干失速傾向？

基準地価は地価の中間発表とも言えます。**公示地価との共通地点**で年の前後半の変動率を見ると、地方圏の商業地以外は前半（2025年）の方が上昇幅が大きくなっています。

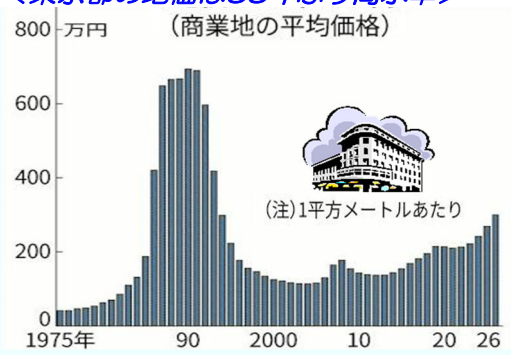
	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国平均	1.6	1.4	3.1	3.1	2.8	6.0
三大都市圏	2.1	1.9	4.1	4.3	3.8	8.3
東京圏	2.6	2.3	5.0	5.0	4.5	9.8
大阪圏	1.6	1.4	3.1	4.3	3.8	8.3
名古屋圏	1.0	0.7	1.7	1.6	1.4	3.0
地方圏	0.9	0.8	1.7	1.4	1.5	3.0
中核4市	1.6	1.1	2.7	3.4	2.3	5.8

＊公示地価(毎年1月1日時点)との共通地点(1,589地点、うち住宅地1,086地点、商業地503地点）での集計
前半：2025年7月1日～2026年1月1日の変動率
後半：2026年1月1日～2026年7月1日の変動率

●東京がけん引する地価上昇！

東京都の商業地は昨年に続き2ケタ上昇で、1㎡あたりの平均が300万円を超え、418万円だったバブル期の1993年以来の高水準に。オフィス需要は底堅く、国内外から投資マネーを集めています。富裕層を中心にマンション需要も根強く、23区の新築マンションの平均価格は1～6月で1億4,000万円超に。

＜東京都の地価は33年ぶり高水準＞



●政策金利、引上げの影響は？

一方、個人購入の中古マンション価格には頭打ち感が。23区の7月の平均売出し価格は2ヵ月連続で小幅下落。「ここ数年、価格が上がり過ぎてしまった分の揺り戻しが見られる。金利の先高観が強まり、市場の過熱感に変化の兆しが見え始めている」との声も。

＜政策金利、今年2度目の利上げ＞
政策金利は9月18日に1.25%へと今年2度目の利上げに。今後も金利上昇が続けば住宅ローンを利用する実需層の購買力を押し下げる

●建築コスト高騰の影響が！

近年は資材価格や人件費の高騰が新築物件の価格に跳ね返っており、買い控えや商業地再開発の中止･延期も目立ちます。地方では賃料が三大都市圏ほどは上昇していないため建築費高騰分を吸収しきれない状況に。

＜相次ぐ計画の中止や延期＞
JR九州は28年末の完成をめざしていた博多駅の複合ビル、建築費2倍で建築計画を中止。JR北海道も札幌駅直結の再開発計画の完成時期を28年度から34年度に変更。

●資材はこの5年で39%上昇！

＜一般財団法人日本建築業連合会の公表＞
- 東京の資材価格はこの5年で39%アップ（建築部門が36%、土木部門が44%上昇）
- アルミ地金や電線なども高い伸び
- 政府方針で賃金も上昇（今年6%上げ目標）
- 全建設コストは平均で7.3～8.2%上昇
  資材の納期遅延も工期に影響

●地価新局面と政府の対策

不動産市場の変化に対し、政府や関連省庁は多様な政策を進めています。

＜住宅取得環境の維持と既存住宅の活用＞
26年税制改正で、中古住宅対象の住宅ローン減税の期間延長や借入限度額の引き上げ。

＜市場の健全化、税制上の検討＞
都心部の大規模マンション等で懸念される実需に基づかない短期転売や投機的取引に対する規制強化、固定資産税の急激な負担増を緩和する措置の延長要望など支援策を模索。

26年の基準地価は単なる価格上昇の継続にとどまらず、金利環境や需要構造の変化に伴う新たな局面への移行を告げています。
金利動向や国際情勢に注視しつつ、今後の地価動向を見守りたいものです。

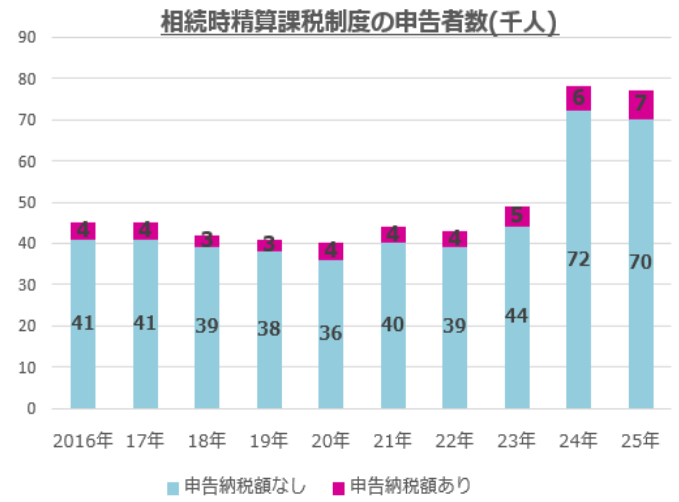
Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

110万円贈与ならどちらの制度がオススメ？！

●精算課税制度の利用者増加へ

相続時精算課税制度は、2024年から“基礎控除110万円”が登場！毎年110万円までの贈与は、贈与税が発生しない上、将来の相続で生前贈与加算もなし！贈与税も、相続税もかからずに、贈与できるようになりました。

改正初年度の24年の利用者数は7万8,000人で、前年の4万9,000人の1.6倍に達しています。



●生前贈与加算期間がいよいよ延長へ

相続時点で３年以内の生前贈与財産が加算となるのは今年いっぱい。

来年からは、2024年以後の贈与財産が加算対象となって徐々に対象期間がのび、2031年以後は７年以内の生前贈与財産が加算対象になります。

●制度の使い分けのポイント

◆親御さんがまだ若ければ　＜暦年贈与＞

親御さんが60代など若く健康であれば、毎年110万円以下の贈与をコツコツ繰り返しても、7年間の生前贈与加算を気にせず、長期的な節税効果を期待できます。

◆孫や子の配偶者へ贈与したい　＜暦年贈与＞

孫や子の配偶者は法定相続人ではないので、生前贈与加算の対象外です。ただし、遺言などで財産を引き継ぐ場合は、生前贈与加算の対象となります。

◆高額資産や収益物件を贈与　＜精算課税制度＞

相続時精算課税制度は、１度に最大2,610万円（2,500万円＋110万円）を“無税”で贈与（＝名義変更）できる点が大きなメリット。

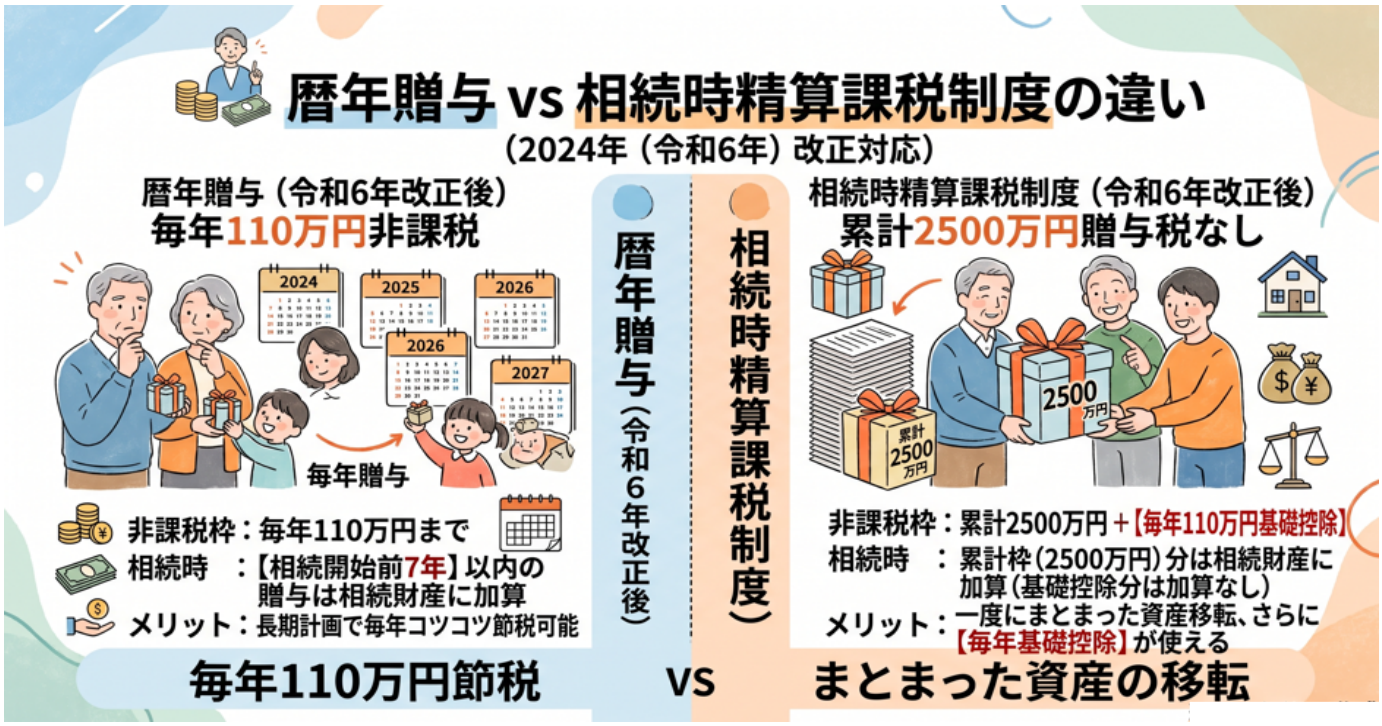
自社株や不動産など高額資産の贈与に向いています。将来の相続税は“贈与時の価格”で計算するため、特に先行きの値上りが見込まれる資産や収益物件を贈与するなら、お勧めです。

◆高齢の親からの少額贈与　＜精算課税制度＞

高齢の親御さんから子への贈与のケースでは、「相続時精算課税制度の非課税枠110万円」を活用することで、生前贈与加算を避けることができます。

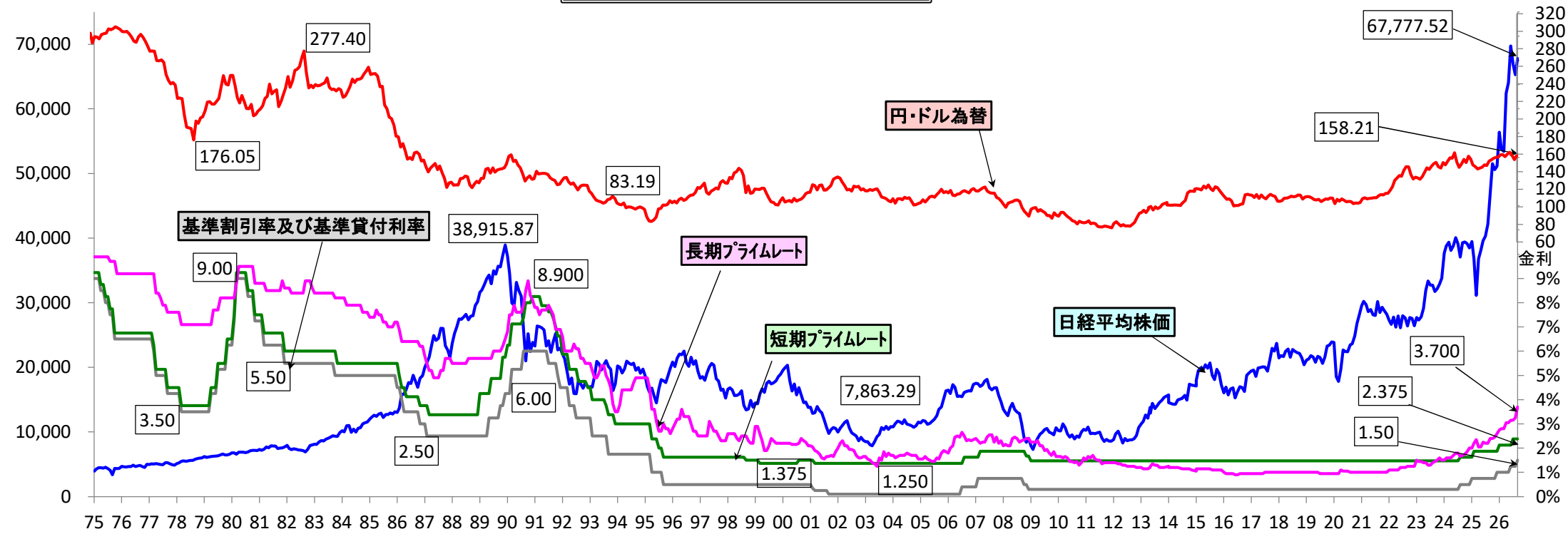
◆財産の名義変更を急ぐ場合　＜精算課税制度＞

将来の相続税がかからない場合でも相続時精算課税制度は有効です。自社株が値上がりする前や、不動産を早めに子の名義にしたいなどなら、相続時精算課税が有効です。



Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

金利・為替・株価推移表



2026年10月13日

基準貸付金利	1.50%
短期プライムレート	2.375%
変動長期プライムレート 3年内	2.675%
変動長期プライムレート 3年超	2.875%
長期プライムレート	3.700%
フラット35（住宅ローン）	3.830%
日経平均株価	67,777円
為替（円／ドル）	158.21円

年度	1956	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
景気		なべ底不況		岩戸景気							いざなぎ景気							第１次石油不況							第２次石油不況				円高不況			バブル景気				平成不況										戦後最長回復																															
日本社会経済年表	経済白書「もはや戦後ではない」	なべ底不況はじまる	一万円札発行、大卒初任給１万２千円	皇太子結婚。ＴＶ２百万台突破	国民所得倍増計画が決定	サラリーマン平均月収４万５千円	大都市住宅難公団競争率 52倍	兼業農家４割超「３ちゃん農業」	東京オリンピック開催	いざなぎ景気はじまる	カラーＴＶ等３Ｃが三種の神器	ＥＣ（ヨーロッパ共同体）成立	ＧＮＰ世界第２位に！	アポロ11号月面着陸成功	世帯平均貯蓄高百万円突破	沖縄返還の調印式	札幌冬季オリンピック開催	第一次石油ショック、紙不足に	消費者物価急騰「狂乱物価」	核家族世帯が 64%に	ロッキード事件発覚	カラオケ登場、ブームはじまる	マイカー保有２千万台突破	第二次石油ショック省エネ時代	自動車生産台数が世界一に	食管法改正、米穀通帳廃止	カード式公衆電話が登場	パソコン普及台数百万台突破	国民の中流意識 90%に	焼酎40%の伸び、酎ハイブーム	男女雇用機会均等法が施行	東京の地価69%上昇「狂乱地価」	ＮＹ株式市場暴落「魔の月曜日」	消費税スタート、３%課税	バブル崩壊に経済揺れる	３Ｋ職、若者に敬遠される	学校５日制スタート	連立与党が成立	就職氷河期はじまる	阪神淡路大震災	携帯電話が急増	消費税５%に	長野冬季オリンピック開催	日本初脳死臓器移植を実施	そごう・生保４社経営破綻	米国テロ、日本初狂牛病	北朝鮮拉致被害者帰国	新型肺炎ＳＡＲＳ流行	冬ソナ韓流ブーム・アテネ五輪	郵政民営化法の成立	いざなぎ超え、Ｍ＆Ａ急増	消えた年金問題発覚	米国発、世界金融危機	民主党へ政権交代	大学生の就職内定率過去最低	東日本大震災・福島原発事故	東京スカイツリー・自民党政権復活	アベノミクス・富士山世界遺産登録	消費税８%、青色ＬＥＤノーベル賞	安全保障関連法・中国人客爆買い	マイナス金利導入・リオ五輪	北朝鮮問題・仮想通貨高騰	司法取引で逮捕、日産会長不正事件	令和元年 消費税 10%ラグビーＷ杯	新型コロナ感染拡大・五輪延期	コロナ禍で無観客開催	東京五輪	露、ウクライナ侵攻・円安進行	新型コロナ５類へ・インボイス制度開始	マイナス金利解除・新札発行	大阪・関西万博・令和のコメ騒動

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved