

令和8年分 路線価発表

令和8年分の相続税・贈与税の土地等の評価額の算定基準となる「令和8年分路線価」が7月1日に公表されました。

路線価とはその年の1月1日時点での価格として発表される公示地価を基準に、その80%の水準を目安として、路線に付される価格です。路線価の調査地点は約32万ポイントあり、国土交通省が公表する公示地価の調査対象地点(約2万6千ポイント)よりはるかに多いです。

路線価は、公示地価と異なり直接税額に影響を与えることになるため、より慎重に安全性を考慮して、実勢価格よりも低めに設定されています。

(1) 全国平均は5年連続で上昇

国税庁は令和8年7月1日に「令和8年分路線価」を公表しました。

全国には約32万地点の標準地が設定されており、その評価基準額の地価変動率は、全国平均で対前年比+2.9%(前年+2.7%)と5年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

国土交通省が本年3月17日に公表した令和8年公示地価でも、全国平均で5年連続上昇しており、「インバウンド需要による地価上昇」がすっきり定着した感があります。

全国税務署管内最高路線価では長野県白馬村が上昇率32.7%で3年連続全国トップ、北海道富良野市は上昇率28.0%で全国第3位となり、リゾート地として局地的な人気が高まりを反映しています。

また、東京都江東区浅草も上昇率27.5%となり、観光人気の高さを物語っています。

(2) 兵庫県では・・・

都道府県別に見ると、兵庫県内には約1万5千地点の標準地があります。

これらの標準地の地価変動率の平均値はプラス2.4%となり、平成22年以降最高の上昇率となりました。

三宮センター街(兵庫県下の最高地)は1㎡あたり640万円で、対前年比+9.6%となり、5年連続の上昇となりました。三ノ宮駅前再開発事業などが大きく影響したとみられています。

また、県内で上昇率の最も高かった地点は、芦屋税務署管内の芦屋市船戸町で、対前年比+13.3%となっており、これには芦屋駅南側の再開発による人気が高まりに加え、新規に供給される土地が少ないことも影響したと思われます。

令和8年分 県庁所在地の最高路線価(抜粋)

(1㎡あたり)		(単位：千円)			
順位	都道府県	最高路線価の所在地	最高路線価		変動率(%)
			本年分	前年分	
1	東京都	中央区銀座5丁目(銀座中央通り)	53,360	48,080	11.0
2	大阪	北区角田町(御堂筋)	21,200	20,880	1.5
3	神奈川県	西区南幸1丁目(横浜駅西口/バスターミナル前通り)	17,600	17,200	2.3
4	愛知	中村区名駅1丁目(名駅通り)	13,040	12,880	1.2
5	福岡	中央区天神2丁目(渡辺通り)	9,920	9,680	2.5
6	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町(四条通)	9,110	8,320	9.5
7	北海道	中央区北5条西3丁目(札幌停車場線通り)	8,320	7,740	7.5
8	埼玉	大宮区桜木町2丁目(大宮駅西口駅前ロータリー)	6,660	5,920	12.5
9	兵庫	中央区三宮町1丁目(三宮センター街)	6,400	5,840	9.6
10	広島	中区胡町(相生通り)	3,880	3,710	4.6
18	奈良	東向中町(大宮通り)	980	870	12.6
28	和歌山	友田町5丁目(JR和歌山駅前)	380	370	2.7
30	滋賀	春日町(JR大津駅前通り)	310	295	5.1