

令和8年度 路線価の動向について

7月1日公表の令和8年分の路線価について、株式会社中部第一鑑定所の小川会長より解説をいただきます。

※ 路線価とは、国税庁が毎年発表する土地の評価額で、相続税や贈与税の課税対象となる土地の評価額を算出する時に適用されます。路線価は、路線（道路）に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価格（千円単位）です。

相続税路線価と今後の地価動向

令和8年分の相続税路線価と全国各税務署管内の最高路線価が7月1日に公表され、全国平均2.9%の上昇で、5年連続です。

株式会社 中部第一鑑定所 会長
不動産鑑定士 小川 隆文 氏



表1 は東京、大阪、横浜、名古屋、福岡の最高路線価と変動率ですが、東京都の最高路線価は銀座中央通りで1㎡当り53,360千円、11.0%と昨年の8.7%を上回る高い上昇率です。東京都は、最高地に限らず、標準宅地の平均上昇率でも9.4%と昨年の8.1%を上回り全国最高で、相続税の負担は重いです。家賃も上昇していますが、円安により海外マネーが地価上昇を牽引している側面があります。名古屋の最高路線価は上昇率1.2%で、愛知県内標準宅地の平均上昇率も2.2%と大都市の中では低く昨年の2.8%を下回っており、県内の地価は安定しています。愛知県は、他の大都市と比較しインバウンド（訪日外国人）が少なく、実需が中心ですから、ここ数年来の建築費の大幅上昇や金利の上昇による地価抑制が、反映されています。

都市名	最高路線価の所在地	最高路線価	令和8年変動率	令和7年変動率
東京	中央区銀座5丁目（銀座中央通り）	53,360	11.0 %	8.7 %
大阪	北区角田町（御堂筋）	21,200	1.5 %	3.2 %
横浜	西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）	17,600	2.3 %	1.4 %
名古屋	中村区名駅1丁目（名駅通り）	13,040	1.2 %	0.0 %
福岡	中央区天神2丁目（渡辺通り）	9,920	2.5 %	2.5 %

表1

令和8年分
都道府県庁所在都市
の最高路線価
（千円/㎡）

表2 は、愛知県内主要都市の最高路線価です。一宮市、刈谷市、春日井市、大府市のJR駅前は、利便性やマンション用地需要から、高い上昇率が続いています。

税務署	最高路線価の所在地	最高路線価	令和8年変動率	令和7年変動率
豊橋	豊橋市広小路1丁目（駅前通り）	480	2.1 %	2.2 %
豊田	豊田市西町1丁目（西町若宮線通り）	360	0.0 %	2.9 %
一宮	一宮市栄3丁目（一宮駅前千歳通り）	330	10.0 %	9.1 %
刈谷	刈谷市桜町1丁目（刈谷駅北口駅前広場通り）	320	8.5 %	9.3 %
小牧	春日井市松新町1丁目（勝川駅前広場通り）	295	7.3 %	7.8 %
岡崎	岡崎市明大寺本町4丁目（東岡崎駅前通り）	250	2.0 %	4.3 %
半田	大府市中央町3丁目（市道大府駅東線通り）	190	8.6 %	9.4 %

表2

令和8年分
愛知県内主要都市の
最高路線価
（千円/㎡）

不動産経営にとって、ここ数年来の建築費の高騰や、資材不足による工期の遅れが大きな影響を及ぼしています。資材や人手不足について改善の見込みは立っていませんから、大規模修繕は早めの計画と対策が必要です。不動産も新規の投資は困難ですから、逆に既存の賃貸物件に対する需要が強くなっています。建築費の上昇は、マイナスの側面ばかりではなく、中古建物の価格上昇をもたらしています。

路線価の上昇傾向に伴い、相続税評価額への影響を心配されているオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか。賃貸住宅の建築時に見込んでいた節税効果も、時間の経過や地価の変動によって変化するため、定期的な見直しが大切です。各JAでは、税務相談会や個別相談を通じて、最新の状況に基づいた簡易的な相続税試算を承っております。ご自身の現状をしっかりと把握していただくためにも、ぜひこの機会にお近くのJAをご活用いただき、今後の賃貸経営にお役立てください。

入居チャンスフェア2026 秋 実施中!

JA賃貸のお部屋を選ぶと あいち産の牛肉が届くキャンペーン

令和8年9月から10月の2ヶ月間、JA賃貸の入居率向上を目指したキャンペーンを開催しています。

JAをより身近に感じてもらうために、アンケートにお答えいただいた方の中から抽選で10名様に「あいち県産牛肉ギフト」をプレゼント。

さらに、はずれた方にはダブルチャンスとして「えらべるpay1,000円分」をプレゼントします。オーナー様には、この入居需要期に合わせて確実に成約できるよう、あらためて入居対策のご検討をお願いいたします。



広告媒体

SNS告知

JA公式Instagram、JA あいち経済連公式X(旧ツイッター@jaaichi_kzr)にてキャンペーンの開催をPRします。

TVer広告

キャンペーン期間中。TVer(アプリ・WEB)で番組視聴されている方に「JA賃貸」の動画CMを放映します。

募集窓口での パンフレット配布

キャンペーンパンフレットをJA店舗や(株)ニッショー、(株)ミニミニの各店舗窓口にてご成約者へ配布します。

ジェイ・リプラン(リノベーション) 施工案内



所在地	間取り	工事完了	コメント
① 豊明市	3DK → 2LDK	9月上旬	豊富な収納スペースが暮らしにゆとりをもたらし、ゆったり過ごせるお部屋
② 大府市	3DK → 1LDK	9月中旬	暮らしやすさを考えた快適な生活動線で、LDKと洋室をスムーズにつなぐ間取り



内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

データBOX

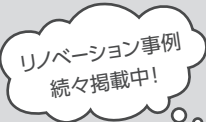
(R8.8.1 現在)

	管理戸数25,594戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率					
名古屋地域		2.7% (0.2%改善) ↗	3.0%	2.9%	3.7%
尾張地域(名古屋市内除く)		3.7% (0.2%改善) ↗	4.5%	4.4%	4.5%
西三河地域		3.2% (0.4%改善) ↗	3.7%	4.0%	3.9%
東三河地域		5.8% (0.1%悪化) ↘	5.7%	6.1%	5.6%
合計		3.5% (0.3%改善) ↗	4.0%	4.1%	4.2%
ジェイ・リプラン(リノベーション)		1.1% (0.4%悪化) ↘	1.6%	3.4%	3.1%



JA賃貸
Instagram

ja_chintai_hearthome



JAグループは「住まい手目線」で組合員様の賃貸住宅経営を支援いたします。



260825

(お問い合わせ・発行元)

愛知県下JA・



農業と生活のかけはし
JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 暮らし支援部 資産管理課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) ☎0566-96-0025

<https://www.ja-aichi.or.jp/hearthome/>
ハートホーム通信/バックナンバーはWEBでご覧いただけます

JA賃貸 ハートホーム

検索