

今月17日に公表された2026年の公示地価は、商業地に加え住宅地の全国平均も5年連続で上昇し、話題になりました。特に東京圏や大阪圏の伸びが加速しています。

上昇率	商業地	住宅地
東京圏	9.3%	4.5%
大阪圏	7.3%	2.5%
名古屋圏	3.3%	1.9%
地方圏	1.6%	0.9%

土地の値段は一物四価と呼ばれ様々な基準がありますが、中でも「公示地価」の動向は不動産取引に限らず、私たちの生活に広く影響を与えます。そこで今回は、税金や相続の話に焦点を当てて解説します。

●公示地価・基準地価とは

「公示地価」とは、毎年3月に国土交通省が公表している土地取引の目安となる価格のことです。

国から依頼された不動産鑑定士が毎年1月1日時点の全国約26,000地点の土地（標準地と呼ばれます）を評価し、それをもとに国が1㎡あたりの価格を決めて公表しています。

価格を決めるにあたっては、それぞれの現状の利用形態は無視した上で、その標準地を「最有効使用」として仮定した場合の価格（正常な価格）が算定されています。

この公示地価を補足する位置づけにあるのが「基準地価」です。公示地価の標準地とは別の約21,000地点の土地について、各都道府県が毎年9月に7月1日時点の1㎡あたりの価格を公表しています。価格の決め方は公示地価とほぼ同じです。

これらの2つの地価はいわば「時価の目安」にすぎませんが、調査の時点が半年違うため、半年間の地価の上昇や下落から景気の動向を予測するのに役立っています。

●税金や相続への影響は？

公示地価や基準地価を一般の方が使う機会はほぼありませんが、まったくの無関係という訳ではありません。

なぜなら、相続税や固定資産税の「路線価」は、公示地価を基準に決められており、地価が上がると自動的に私たちの負担も増えるからです。

特に、例年7月1日に国税庁が公表している「相続税路線価」は、その年の3月に公表された公示地価の約80%になるよう、毎年設定し直されています。所得ではなく財産への課税であるため、地価が変動しただけで過大な税負担にならないよう、保守的に8掛けにはなっています。とはいえ、財産を渡すタイミングを選べる贈与税はともかく、相続税は亡くなった年の地価がたまたま高ければ、納税資金が不足する可能性があります。

また、都や市区町村が公表している「固定資産税路線価（固定資産税にも路線価があるのです）」は公示地価の70%程度の水準になっていて、これをもとに固定資産税や都市計画税、不動産取得税や登録免許税などを課すベースとなる「固定資産税評価額」が計算されます。

ただ、固定資産税評価額が見直される「評価替え」のタイミングは3年に1度だけ。地価の変動に関わらず、原則として3年間は評価額が据え置かれます。このタイミングのズレから「固定資産税が急に上がった！」と驚く方が多いようです（今回の評価替えは2027（令和9）年度）。

なお、固定資産税には「縦覧」という制度もあります。4月初めから6月末までの期間限定ですが、自分の土地家屋の評価額が適正か、都税事務所や市区町村役場の窓口で、同一区（市町村）にある他人の土地家屋

の評価額と比較することができます。

一方、自宅を売る可能性のある方は、譲渡所得税や住民税の負担も気になるかもしれません。最近は中古マンションの価格が高騰しており、特別控除額の3,000万円を超える売却益の生じる方も増えています。早めに贈与税の配偶者控除などを使い、自宅の持分を配偶者に贈与する対策が有効です。夫婦共有にしておけば控除額が倍になるため、一考の余地ありです。

遺産相続の場面でも注意が必要です。法定相続分や遺留分などの取り分は、家庭裁判所の調停になる前の当事者同士の話し合いの段階でも、相続税評価額ではなく公示地価などを参考に、時価で計算するのが民法の原則だからです。

土地を特定の相続人が相続し、他の相続人に代償金を支払う場合や、遺留分侵害額請求を受けた場合も注意が必要です。地価が上がった分だけ代償金や遺留分支払いに必要なキャッシュが数年前の想定より増えているケースがあります。

●わが家の土地の値段の調べ方

最後に、今回ご紹介した地価や路線価を誰でも無料で調べられるサイトをご紹介します。

「[全国地価マップ](#)」では、公示地価、基準地価、相続税路線価、固定資産税路線価が確認できます。

また「[不動産情報ライブラリ](#)」では、公示地価と基準地価に加え、戸建てや中古マンションなどの過去の実勢価格（実際の売買価格）の情報も得られます。

不動産売買の予定のある方は、いくらで売るか・買うかの参考にできます。予定はなくても「これはどのマンションの売買価格だろう」と推測してみても楽しいと思います。