

Insight Review

【発行元】 ASAK浅岡会計事務所
ASAK佐々木不動産鑑定士事務所
ASAK社会保険労務士事務所
ASAK行政書士事務所
ASAK財産コンサルティング(株)
ASAKビジネスコンサルティング(株)

認定経営革新等支援機関(No.100623005401)

【発行日】 2026年7月1日

No.228

路線価が5年連続で上昇

2026年の路線価(1月1日時点)が公表されました。全国約31万地点の標準宅地の平均が、前年比で2.9%プラスとなり、上昇は5年連続となります。現在の算出方法となった2010年以降で最大の伸び率で、3年連続で過去最大を更新しています。

路線価とは

路線価とは、国税庁が毎年7月に公表する土地の価格で、取引実態や不動産鑑定士の意見をもとに算出しているものです。主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格で、相続税や贈与税の算定基準となります。公的機関が公表する地価の指標としては国土交通省が3月に公表する公示地価があり、路線価は公示地価の8割が目安となっています。

◆ 都心におけるオフィス需要が拡大

東京都の標準宅地の平均上昇率は、前年比で9.4%になります。この東京都の上昇率は前年と比べても、1.3ポイントの拡大で、全国平均の3倍超となり、全国最高です。これは、都心のオフィスビルの空室率が1%を切り、価格高騰が続いていることが要因です。

新型コロナウイルス禍からの回復で、在宅から職場勤務に戻る企業が増えており、あわせて人手不足のなか、優秀な人材を獲得するために好立地できれいなオフィスに移転するケースも増えてきています。

このような状況下で、日本の不動産への2025年の投資額は、前年比13%増の6兆2,180億円となり、2007年の調査開始以来、最高額を更新しています。

◆ 海外マネーの流入

都心部の地価の上昇は続いています。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られており、海外マネーが多く流入しています。

2025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倍となり、全体の投資額の34%を占めています。

標準宅地の対前年変動率(%)

東京都	9.4	秋田県	0.8
沖縄県	6.6	宮崎県	0.5
大阪府	5.1	青森県	0.3
神奈川県	4.5	栃木県	0.3
佐賀県	4.5	静岡県	0.3
千葉県	4.4	三重県	0.3
福岡県	4.2	福井県	0.2
京都府	3.9	鹿児島県	0.2
宮城県	3.3	岩手県	0.1
熊本県	3.0	群馬県	0.1
広島県	2.6	奈良県	0.1
兵庫県	2.4	鳥取県	0.1
埼玉県	2.3	富山県	0.0
大分県	2.3	岐阜県	0.0
愛知県	2.2	香川県	0.0
岡山県	1.9	山形県	▲ 0.1
北海道	1.8	高知県	▲ 0.1
茨城県	1.4	島根県	▲ 0.2
滋賀県	1.3	山梨県	▲ 0.3
長崎県	1.3	愛媛県	▲ 0.3
石川県	1.2	新潟県	▲ 0.4
福島県	1.1	徳島県	▲ 0.4
長野県	1.1	和歌山県	▲ 0.5
山口県	0.9		
全国		2.9	

CONTENTS

路線価が5年連続で上昇	P.1
愛知県の路線価は	
平均2.2%上昇も、	
前年よりも低下傾向	P.2
岐阜県・三重県の	
路線価においても、	
名古屋通勤エリアは上昇	P.2
2025年度 査察状況が公表	P.2
企業グループ間取引における	
書類の保存について	P.3
事業継続計画(BCP)に対する	
企業の意識調査結果	P.3
高額療養費制度が	
改正されています	P.4
7月度の税務スケジュール	P.5
今月の名言録	P.6
無料相談会実施中	P.6

最新情報は
ASAKのX(旧ツイッター)も
ご利用ください！

随時更新しますので
フォローして下さい！



愛知県の路線価は平均2.2%上昇も、前年よりも低下傾向

愛知は前年比で平均2.2%上がっていますが、上昇率は前年の2.8%を下回っています。全国平均でも、都道府県別の順位が10位(2025年)から15位に下がっています。これは、オフィス需要の上向きが追い風となっている一方で、建築コスト高が、開発意欲を下押しする影響が出ているようです。

愛知の平均価額の上昇は5年連続です。県内に20ある税務署の各管内で、最も高い地点の路線価(最高路線価)は、17地点で上がり、全体としては上昇基調が続いています。なお、その他3地点は横ばいで、下落地点はゼロとなっています。

愛知全体の上昇率が下がったことについては、建築費の上昇が不動産投資にブレーキをかけているようです。これは、土地の購入代金とその建築費に見合った賃料を確保できないため、土地購入に慎重さが増しているからです。

一方、オフィスが集積する中心部では、上昇率が伸びています。県内最高額の名古屋駅前付近は、1平方メートルあたり1,304万円と前年比で1.2%アップし、前年の横ばいから上昇に転じています。名駅地区と並ぶ中心街の栄地区も、同じく横ばいから上昇に転じ、931万円と3.4%伸びています。

これは、依然として旺盛なオフィス需給が影響しています。2026年6月に栄地区では、「ザ・ランドマーク名古屋栄」が開業するなど供給が相次ぐなかでも、オフィス空室率は需給バランスの目安とされる5%を下回っており、賃料の上昇が続いています。

今後は、名駅地区における名古屋鉄道の駅ビル再開発計画の動向が、路線価に影響を与える可能性があります。

また、名古屋中心部から離れていても、通勤が可能な駅に近いエリアでは値上がりが続いています。名古屋市のベッドタウンである一宮市では、JR尾張一宮駅付近が、33万円で、伸び率は10%と前年の9.1%から上向いています。そのほかでも、JR大府駅付近(8.6%上昇)や、JR刈谷駅付近(8.5%上昇)などでは上昇が続いています。これは、名古屋中心部から離れた名鉄豊田市駅付近や名鉄西尾駅付近が横ばいであるのに比べると対照的な動きとなっています。

岐阜県・三重県の路線価においても、名古屋通勤エリアは上昇

岐阜県の平均路線価は、横ばいでした。その変動率は前年のマイナス0.1%から転じ、18年ぶりの横ばいとなっています。観光需要に伴う開発が活発な高山市は値上がりするとともに、JR大垣駅付近の上昇率は4.3%、JR多治見駅付近は4.2%といずれも前年の横ばいから大幅に上向いています。名古屋中心部に鉄道ですぐに出やすいエリアで、かつ割安感のあるエリアが住宅地としては人気となっているようです。

なお、県内最高額だったJR岐阜駅付近の上昇率は1.9%で、前年(2.0%)を下回っています。これは、岐阜駅前で進んでいたツインタワー計画が、規模を縮小したうえで延期となったことが要因です。

三重県は平均0.3%上昇と3年連続で伸びていますが、上昇率は前年(0.4%)に比べ縮小しています。県内最高額だった四日市市の「ふれあいモール通り」の上昇率は8.1%と前年(5.7%)から拡大し、名古屋への通勤需要が根強い桑名駅付近は前年から伸び率は低下したものの4.8%上昇と上昇傾向が続いています。なお、税務署別の最高路線価地点で前年から下落した場所はありませんでした。

2025年度 査察状況が公表

国税庁が、2025年度の査察の概要を公表しました。着手件数や処理件数は、前年度から減少していますが、脱税総額1件当たり及び告発1件当たりの脱税額は増加しています。とくに重点事案への取組として、消費税事案・無申告事案・国際事案を中心に調査が行われたようです。

査察に係る処理件数は、127件(前年度150件)の脱税総額は111億3,700万円(同112億7,000万円)です。このうち告発件数は82件(同98件)あり、その脱税総額は、83億9,000万円(同82億3,000万円)と3年ぶりに増加しました。告発1件当たりの脱税額は、1億200万円(同8,400万円)となり、2016年度以降の過去10年間で最高となっています。

告発事例としては、美容系インフルエンサーの活動を通じて広告代理を行う会社が、不正加担者を利用して取引事実のない架空の業務委託費を計上し、法人税及び消費税を免れた事案等が公表されています。

また、脱税により得た不正資金の多くは現金や預貯金として留保されていたが、数千万円規模の資金を費消していた事例も確認されています。主な用途に、有価証券等への投資、競馬や海外カジノ等のギャンブルアプリを通じた動画配信者やゲームへの課金などが見られ、不正資金では、クローゼットに置かれた缶に1億円を隠匿していた事例等もあったようです。

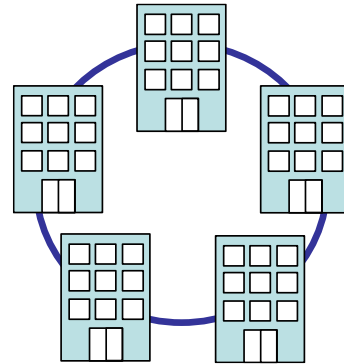
		(単位: 百万円)				
		2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
脱税額	総 額	10,212	12,760	11,980	11,270	11,137
	同上1件当たり	99	92	79	75	88
	告 発 分	6,074	10,019	8,931	8,230	8,390
	同上1件当たり	81	97	88	84	102

(注) 脱税額には加算税額を含む。

企業グループ間取引における書類の保存について

2026年度税制改正で創設された「関連者間取引に係る書類の整理保存の特例」において、**特定事項記載書類**が保存されていないことは、青色申告の承認の取消事由に該当するとされました。

特定事項記載書類とは、企業グループ内で行われる親子会社・関連会社間の取引において、契約書や請求書などの通常保存する書類に「取引内容の詳細」や「金額の計算根拠」が不足している場合、それを補完するために取得・作成が義務付けられている書類のことです。



青色申告の承認の取消しという重いペナルティを懸念する声もありますが、税務調査において、特定事項記載書類の保存がないことをもって直ちに青色申告の承認が取り消される運用はなされない方向のようです。

税務調査時に、特定事項記載書類の保存がない場合には、まずは一定期間内での同書類の取得又は作成、提示を求めるなどの対応が図られるものと考えられます。ただし、法令上は、特定事項記載書類の保存がないことは、青色申告の承認の取消事由に該当するため、2026年4月1日以後開始事業年度に係る確定申告期限までに、関連者間取引の対価の額の明細等に関する書類を整理しておく必要があります。

◆ 特定事項記載書類の未保存は青色取消事由に該当

内国法人(子会社等)が、2026年4月1日以後に関連者(親会社等)との間で行う関連者間取引(工業所有権等の譲渡又は貸付け・役務提供)について、契約書や領収書などに対価の額の明細等の記載がない場合には、その記載されていない事項(特定事項)を明らかにする特定事項記載書類の保存が必要とされるものです。

青色申告法人において特定事項記載書類の保存が、法令の定めに従って行われていないことは、青色申告の承認の取消事由に該当します。

◆ 取引情報の把握が困難な事例への対応を背景に創設

一定の支配関係のある法人間で行われる関連者間取引について、恣意的な支払額の調整が行われ、その取引内容や支払額の根拠の詳細を確認できる書類がないことで取引情報の把握が困難となる事例があることなどを背景に設けられた制度です。

この制度の趣旨は、あくまで取引情報の把握が目的であり、過度に詳細な資料の一律の保存等を求めるものではないとのことです。そのため、例えば、関連者間取引に係る対価の額の明細等の記載がある書類は、関連者(親会社等)が一元的に保存している場合もあるかと思います。このような場合には、内国法人(子会社等)が、関連者から特定事項記載書類に記載すべき特定事項を遅滞なく入手し、提示できると認められるケースでは、内国法人の納税地において特定事項記載書類を保存しているものと取り扱われるようです。

また、税務調査の際に、特定事項記載書類の保存がない場合や記載の程度に不備がある場合においても、原則的には一定期間内での同書類の取得や作成、提示がなされれば、問題はなさそうです。

仮に特定事項記載書類の保存義務違反があった場合でも、その程度が軽微である場合には、直ちに、青色申告の承認が取り消されるようなことはなく、当面は指導に留められる方向のようです。

◆ 原則として、確定申告期限までの取得・作成が必要

上記のとおり、法令上では、特定事項記載書類の保存が、法令の定めに従って行われていないことは、青色申告の承認の取消事由に該当することは間違いありません。

したがって、特定事項記載書類は、関連者間取引を行った事業年度の確定申告期限までに取得又は作成し、起算日(確定申告期限等)から7年間は保存することが、求められています。

制度上においては、税務調査時に取得又は作成、提示すればよいわけではないので、関連者間取引を行った都度、同取引に係る書類を整理する必要があります。

事業継続計画(BCP)に対する企業の意識調査結果

事業継続計画(BCP)に対する企業の取り組み状況について、株式会社帝国データバンクが実施した調査結果について、抜粋して報告します。

◆ BCP(事業継続計画)とは

BCP(事業継続計画)とは、自然災害や感染症の流行、テロ、サイバー攻撃などの緊急事態に遭遇した際、企業が受ける損害を最小限にとどめ、中核となる事業を継続または早期復旧させるための計画のことです。

◆ BCP策定企業は、21.4%で過去最高になるも、依然として4割が未策定

自社における事業継続計画（以下、BCP）の策定状況について、策定している企業（以下、BCP策定率）は、21.4%と前回調査（2025年5月）から1.0ポイント増加し、過去最高となっています。また、現在策定中の企業（7.2%、同0.2ポイント減）や策定を検討している企業（21.9%、同0.1ポイント減）を合わせた策定意向がある企業は、50.5%に達しており、半数の企業が導入に前向きな姿勢を示しています。

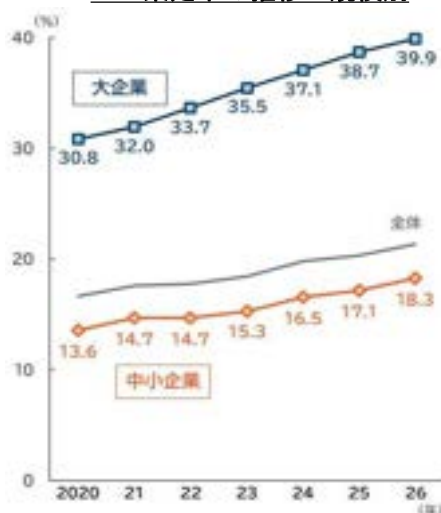
一方で、「策定していない」企業は、40.7%（前年比0.8ポイント減）もあり、依然として約4割超の企業が策定していません。

◆ 企業規模別では、かなりの差があるのが現状

次に、BCP策定率を規模別にみると、大企業が39.9%（同1.2ポイント増）であるのに対して、中小企業は18.3%（同1.2ポイント増）と、20ポイント以上の差で推移しています。

ともに上昇傾向にはありますが、企業規模による格差はかなり大きくなっています。中小企業からは、必要性は感じているが、目先の業務に忙殺されていて、なかなか取り組むことができないなどの声が寄せられ、BCPの策定に踏み出せないといった課題が存在することがうかがえます。日々の業務で人手・時間に余裕がなく、実効性のある計画にまで落とし込む負担の大きさも策定がなかなか進まない要因の一つとなっています。

BCP策定率の推移—規模別



◆ 想定されるリスクは「自然災害」が最多

BCPの策定意向がある企業に対して、事業継続が困難になると想定しているリスクを尋ねたところ、地震や風水害、噴火などの「自然災害」が67.8%（前年比3.0ポイント減）で最も高くなっています（複数回答可）。次に多いのは、「情報セキュリティ上のリスク」で、50.2%（前年比4.1ポイント増）が半数を超えており、「設備の故障」（37.9%、同1.1ポイント減）、インフルエンザ・新型コロナウイルスなどの「感染症」（37.3%、同3.3ポイント減）、電気・水道・ガスなどの「インフラの寸断」（36.8%、同2.2ポイント減）や供給制約などを含む「物流の混乱」（36.5%、同9.0ポイント増）と続いています。

企業を取り巻くリスクは、災害リスクだけでなく、コロナ禍による経済活動の停滞や、サイバー攻撃、中東情勢の悪化など、性質の異なるリスクが同時または連鎖的に発生することを前提に捉える必要があります。つまり、BCPの策定は単一リスクへの対応だけではなく、複数リスクを見据えた対応力が求められるのです。

◆ スキル・ノウハウや人材不足が課題

BCPの策定ができていない企業にその理由を尋ねたところ、策定に必要なスキル・ノウハウがない企業が42.2%で、最も多くなっています（複数回答可）。次いで、策定する人材を確保できない企業（33.5%）、策定する時間を確保できない企業（28.1%）と続いています。

これらは企業規模を問わず共通する課題でもあり、BCPが策定できていない背景には、意識の問題ではなく、対応可能な経営資源が不足しているからと考えられます。BCPの策定には、リスク分析や復旧手順の設計など、専門性の高い知識が求められる一方で、これらを担える人材が社内に不足していることが背景にあります。

ただし、BCPは今や単なる防災対策ではなく、企業の持続可能性と競争力に寄与する経営課題になりつつあります。サプライチェーンの混乱やサイバー攻撃が頻発するなかで、災害以外のリスクへの対応も重要性を増しており、BCPの未整備は、信用リスクにもなり得る状況です。企業には、BCPをどの水準で、いつまでに備えるかという実務レベルでの具体的な行動が求められてきています。（株式会社帝国データバンクによる「2026年の事業継続計画（BCP）」に対するアンケート調査レポートより抜粋）

高額療養費制度が改正されています

高額療養費制度は、医療機関等で支払う医療費（保険診療分）が一定の上限額を超えた場合に、その超えた額が払い戻される制度です（上限額までは自己負担）。この上限額が2026年8月と2027年8月の2段階で変更される予定です。

この変更により、自己負担額については、減る場合と増える場合があるようです。

◆ 上限額は標準報酬月額で決定

長期療養者や低所得者に配慮した仕組みとなるため、主に療養期間が短期の場合には自己負担が増加してしまいます。一方で、新たに年単位（8月～翌7月）の上限額が設けられるため、これを超えた負担の心配は軽減されます。

上限額は、所得（健康保険の被保険者の場合は標準報酬月額）に応じて設定されます。例えば年収約770万円のラインでは、標準報酬月額が50万円か53万円かによって自己負担の上限額が異なります（右ページ表の太線上下）。医療保険や貯蓄など、万一の備えを考える際には、この上限額も一つの目安とするのもいいかもしれません。



高額療養費の自己負担の上限額:2026年8月～ 2027年7月

所得区分		月単位の上限 (円)		年単位の上限額 (円)
年収換算	健康保険の標準報酬月額		多数回該当の場合※1	
約1,160万円～	83万円以上	$270,300 + (\text{医療費} - 901,000) \times 1\%$	140,100	1,680,000
約770万円～約1,160万円	53万円～79万円	$179,100 + (\text{医療費} - 597,000) \times 1\%$	93,000	1,110,000
約370万円～約770万円	28万円～50万円	$85,800 + (\text{医療費} - 286,000) \times 1\%$	44,400	530,000
～約370万円※2	26万円以下※4	61,500		530,000※3
住民税非課税【70歳未満】		36,900	24,600	290,000
住民税非課税【70歳以上】※2		25,700		
住民税非課税(所得が一定以下)【70歳以上】※2		15,700	—	180,000

高額療養費の自己負担の上限額:2027年8月以降

所得区分		月単位の上限額 (円)		年単位の上限額 (円)
年収換算	健康保険の標準報酬月額		多数回該当の場合※1	
約1,650万円～	127万円～	$342,000 + (\text{医療費} - 1,140,000) \times 1\%$	140,100	1,680,000
約1,410万円～約1,650万円	103万円～121万円	$303,000 + (\text{医療費} - 1,010,000) \times 1\%$		
約1,160万円～約1,410万円	83万円～98万円	$270,300 + (\text{医療費} - 901,000) \times 1\%$		
約1,040万円～約1,160万円	71万円～79万円	$209,400 + (\text{医療費} - 698,000) \times 1\%$		
約950万円～約1,040万円	62万円～68万円	$194,400 + (\text{医療費} - 648,000) \times 1\%$	93,000	1,110,000
約770万円～約950万円	53万円～59万円	$179,100 + (\text{医療費} - 597,000) \times 1\%$		
約650万円～約770万円	44万円～50万円	$110,400 + (\text{医療費} - 368,000) \times 1\%$	44,400	530,000
約510万円～約650万円	36万円～41万円	$98,100 + (\text{医療費} - 327,000) \times 1\%$		
約370万円～約510万円	28万円～34万円	$85,800 + (\text{医療費} - 286,000) \times 1\%$		
約260万円～約370万円※2	20万円～26万円	69,600		
約200万円～約260万円※2	16万円～19万円	65,400		
～約200万円※2	～15万円	61,500	34,500	410,000
住民税非課税【70歳未満】		36,900	24,600	290,000
住民税非課税【70歳以上】※2		25,700		
住民税非課税(所得が一定以下)【70歳以上】※2		15,700	—	180,000

※1 直近12ヶ月で高額療養費の支給を3回以上受けた場合に、4回目以降に適用される金額です。
※2 一定所得以下の70歳以上の方には、上記の他、外来特例による外来（個人ごと）の自己負担限度額が設定されています。
※3 年収換算の所得区分が「～約200万円」に該当することが確認できた方は、年間上限41万円が適用され、2027年8月以降に償還払いされます。
※4 収入の合計額が520万円未満（1人世帯の場合は383万円未満）の場合も含まれます。

7月度の税務スケジュール

内 容	期 限
6月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付	納 期 限 7月10日(金)
5月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>	申告期限 } 納 期 限 } 7月31日(金)
所得税の予定納税額の納付(第1期分)	
2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>	
法人・個人事業者の1月毎の期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>	
11月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)	
消費税の年税額が400万円超の2月・8月・11月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>	
消費税の年税額が4,800万円超の4月、5月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(3月決算法人は2ヶ月分) <消費税・地方消費税>	
固定資産税(都市計画税)の第2期分の納付	納 期 限 7月中で条例で制定

今月の名言録

仕事と遊びを
対立関係でとらえるのはやめよう。
遊びの活力を仕事にも生かし、
遊ぶように働くのが理想。
遊びがまじめを活性化する。



人間は働く動物であると同時に、遊ぶ動物でもあります。

だから仕事イコール苦、遊びイコール楽と単純に考えて、どちらかを上位に置くような考え方を、
私たちはそろそろ改めるべきだと思います。

遊びを仕事の対極に置く考え方はもう古く、遊びか仕事かという二分法も時代遅れではないでしょうか。

仕事が充実するから遊びの時間が楽しく、遊びの時間が生きているから仕事が活性化する。

この二つは対立事項ではなく補完関係にあるのです。

実際、すぐれた人は仕事を遊びみたいに楽しくこなしているものです。

遊び心いっぱい楽しみながら仕事をしていることが多いもの。

むろん仕事には苦しいこともたくさんありますが、遊びのときに発揮される活力を仕事に生かすことはとても大切ですし、
仕事に必要とされる創造性や想像力は、遊びによってもおおいに養われるものなのです。

ですから私たちは、うんと働き、うんと遊ぶべきです。まじめが遊びを生かし、遊びがまじめを活性化するので。

(「賢い人ほど失敗する」高原慶一朗著 PHP研究所刊)

無料相談会実施中！

現在、皆様のまわりで下記のような事項で何かとお困りの方がおみえでしたら、
お気軽にご相談ください。

随時、無料相談会を開催しております。なお、完全予約制となっておりますので、
必ずご連絡頂きます様よろしくお願いいたします。



- ・新規にご開業される方、された方(開業支援、税務相談、社会保険相談など)
- ・現在の顧問先に不満をお持ちの方(税務相談、経営相談、経営診断、事業計画など)
- ・相続でお困りの方(今後、発生することが予測されるが具体的にどうしたらよいのかわからない方など)
- ・不動産の有効活用でお悩みの方 など

何でも気軽にご相談ください！

事務所のご案内

【名古屋オフィス】〒460-0022

愛知県名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル東棟9階
TEL: 052-331-0135・0145 FAX: 052-331-0167
<https://asaoka-kaikei.com/>

【四日市オフィス】〒510-0105

三重県四日市市楠町南川8-1
TEL: 059-397-8650 FAX: 059-397-8651



本誌の内容に関するご質問やその他ご相談は、下記までお気軽にお問い合わせください。

税理士・行政書士
不動産鑑定士
社会保険労務士

浅岡 和彦
佐々木 勝己
松永 裕美

