

報道関係者各位



再開発・インバウンドの優位は続く、ただし郊外は選別が始まる

路線価予測—専門家が読む「上がる街・取り残される街」の分岐点

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／代表取締役社長：山本直彌）は、2026年の路線価発表に先立ち、代表取締役社長・山本直彌による市場予測コメントを発表します。下記をご覧ください、詳しい内容・取材をご希望でしたら、お気軽にご連絡ください。また、クレジットを表記のうえ、下記のコメントを抜粋して転載いただいても構いません。その場合はご一報いただけますと幸いです。

代表取締役社長・山本直彌コメント全文

「再開発・産業誘致・インバウンドの優位は不変」—選別上昇が鮮明になる結果に

令和8年（2026年）の路線価は、住宅地・商業地ともに上昇が継続する見通しです。ただし、その中身は均質ではありません。

- 住宅地：上昇予想（都市部・再開発が牽引、郊外は沿線・駅で優勝劣敗）
- 商業地：上昇予想（産業誘致・インバウンドの特需が主導）

上昇の恩恵を受けるのは、再開発・産業誘致・インバウンドという三つの条件を備えたエリアに集中しています。一方で、上昇率に一服感が出るエリアも現れ始めており、地価の「選別」はより鮮明になっています。

<エリア別 注目ポイント>

【東京】

- ・銀座（商業）：路線価全国最高・鳩居堂前の首位はインバウンド需要で続く見込み
- ・品川（住宅・商業）：JR東日本グループによる駅・街一体の大型再開発がポテンシャルを押し上げ
- ・浅草（商業）：回遊性向上の再開発とインバウンド需要で人気堅調
- ・赤羽・板橋・北千住（住宅）：都心価格高騰の受け皿として、城北・城東エリアへのニーズ流入が加速

【首都圏（東京以外）】※上昇は再開発・人口増などを備えた一部エリアに限定

- ・つくば（住宅）：TXの利便性+産業誘致・再開発で人口増が継続
- ・戸田（住宅）：都心直結の交通利便と子育て施策が若年・ファミリー層を引きつける

【大阪】

- ・梅田（商業）：うめきた再開発でオフィス・インバウンド需要が拡大
- ・福島（住宅）：容積率の高いマンション適地として住宅地上昇率はトップクラス

【福岡・熊本】

- ・福岡（商業）：天神ビッグバン・博多コネクティッド+スタートアップ需要が下支え
ただし天神ビッグバン建て替え期限（2026年度末）を迎え、特需は一巡の局面へ
- ・大津町（商業・住宅）：TSMC隣町として工業地は全国トップクラスの上昇
一方、第2工場遅延の影響で県全体の上昇幅は縮小傾向にある点にも注意が必要

【その他】

- ・白馬（住宅・商業）：インバウンド・ワーケーション需要でホテル・商業の大型再開発が進行
- ・千歳（商業）：ラピダス特需で商業地上昇率は全国1位、隣接エリアへの波及も続く



さくら事務所 代表取締役社長
山本 直彌

「郊外なら上がる」は誤解。ニーズの変化についていけるかが分かれ目

東京では、都心価格の高騰を受け、城北・城東エリアへとニーズが移り始めています。この動きは首都圏全体へ波及すると見ています。ただし、郊外であれば一様に上がるわけではありません。子育て支援が手厚く、生活利便性の高いエリアにニーズが集中する一方、その条件を満たさないエリアは取り残されていく。同じ現象は、程度の差こそあれ、全国の主要都市でも起きています。路線価はもはや単なる不動産の評価額ではなく、「これから人が住みたいと思う街」を映す変化の指標です。都市部は「働き、遊ぶ街」へ。郊外は「住む街」へ。格差が進む時代に欠かせないのは、公示地価・路線価の推移と実勢価格を重ね合わせ、自分の街や物件がどのポジションにあるのかを見極める視点です。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、78,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤



東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



03-6455-0022

<https://www.sakurajimusyo.com/>