



道しるべ

資産経営の道しるべに
あなたに寄り添う情報を
ミツ和杉からお届けします

特集：2026年 夏の賃貸経営戦略

最新「路線価」から読み解く資産価値と、猛暑を乗り切る設備防衛

1. 【税制】7月1日に国税庁から最新の「路線価」が発表されました！

7月1日、国税庁から令和8年（2026年）分の最新の「路線価」が公表されました。インバウンドの完全復活や都市再開発の動きを受け、今年地価はこれまで以上に「二極化」が鮮明な結果となっています。

■ 路線価とは？改めておさらい

路線価は、相続税や贈与税を計算する際の基準となる土地の価格（1平方メートルあたり）です。毎年1月1日時点の価格をベースに算定され、公示地価の約8割が目安とされています。

■ 【ミニワーク】わが家の物件の評価額を調べてみよう

国税庁のウェブサイト「財産評価基準書（路線価図）」を開くと、最新の数値が確認できます。

【計算式】路線価（千円/㎡）× 土地面積（㎡）＝ 土地の相続税評価額（目安）

■ 今年地価トレンドと傾向

主要都市の駅前やインバウンド需要に沸く商業地が力強い上昇を維持する一方、駅から離れた古い住宅街や地方郊外では横ばい、あるいは下落に転じるなど、「立地による格差」がよりいっそう顕著になっています。



■ 【経営】路線価上昇がもたらす「相続税リスク」への先手

土地の評価額が上がることは、ご自身の資産価値が高まる一方で、「将来の相続税負担が増える」可能性を意味します。

- 評価額に基づいた試算を： 路線価が上昇した地域にお住まいのオーナー様は、「今、相続が発生したら税金はいくらになるか」を一度最新の数字で試算しておくことが不可欠です。
- 生前贈与や家族信託の検討： 年間110万円の基礎控除を活用した暦年贈与や、将来の経営権を確実に引き継ぐための家族信託の組成など、秋～冬の家族会議に向けて、この7月から具体的な情報収集を始めましょう。

2. 【実務】猛暑本番！エアコン故障を「スピード解決」する仕組み



7月に入り、一気に入居者からの「エアコンが効かない」「壊れた」というクレームが激増する季節になりました。

近年の命に関わる猛暑において、エアコンの対応スピードは入居者の死活問題であり、一歩間違えれば退去リスクに直結します。

■ 管理会社との「即決ルール」の重要性

「修理・交換費用が10万円以下なら、オーナーへの確認なしで即発注して良い」というような事前委任ルールを管理会社と結んでおくことで、タイムロスをなくし、入居者の不満を最小限に抑えられます。



■ 【税務の豆知識】エアコン交換は「修繕費」？「資本的支出」？

- **修繕費（一括経費）**：同等レベルの機種への交換（1台あたり10万～20万円未満など）であれば、その年の経費として一括計上できます。
- **資産計上（減価償却）**：物件全体の価値を劇的に高めるような最新システムへの刷新などの場合は、減価償却（6年）となるケースがあります。通常の1部屋ごとの交換であれば、多くが「修繕費」として処理可能です。



< 編集部より >

発表されたばかりの最新の路線価をもとに「わが家の不動産の正しい価値（評価額）」をしっかりと把握し、目の前の猛暑トラブルにはスピード感を持って対処する。

このメリハリのある経営スタンスが、これからの時代、大切な物件の価値を長く守る秘訣です。

最新の路線価を見て「うちの相続税はどうなる？」「エアコンの準備は大丈夫？」など、**少しでも気になることや不安な点がございましたら**、いつでもお気軽に弊社までご相談ください。

ミツ和杉だより

健康と気分転換を兼ねて、最近自転車を購入しました。

暖かくなり、風を感じながら走る時間を楽しんでいます。

坂道では電動自転車の魅力理解しながらも、普通の自転車ならではの心地よさを感じています。

これからも大切に乗り続けたいと思います。

AIBA



偉人のことば

今から二十年後、

あなたは見つめなかった海、踏み出さなかった一歩を、激しく後悔することになる。

マーク・トウェイン

夏は新しい挑戦へのエネルギーが湧いてくる季節です。迷っている旅行の計画や、始めてみたかった趣味があるなら、今が動く時。勇気を出して踏み出した一歩が、一生の思い出や財産に変わります。

大切な財産だからこそ
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 ミツ和杉