スターツ沖縄不動産通信（2026年8月号）

《不動産最新トピックス》　2026年度 路線価改定　改定に伴う影響を解説します！

路線価の全体観

【路線価の概要】

路線価は、道路に面する標準的な宅地1㎡あたりの公的評価額で、相続税や贈与税の計算に用いられます。相続税や贈与税において土地等の価額は、時価により評価することとされています。しかし、納税者の皆様が相続税等の申告に当たり、土地等について時価を把握することは必ずしも容易ではありません。そこで、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、国税局では　毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率「路線価」を定めて公開しています。
毎年1月1日時点の地価を基準に算定され、7月1日に公表されます。

【2026年路線価、全国平均2.9%上昇】
～5年連続の上昇で“不動産資産価値”さらに拡大～

全国平均で前年比＋2.9%の上昇となり、5年連続の上昇かつ現在の算定方法になってからの過去最大の伸びでした。地価上昇の背景には、「インバウンド需要の回復」「再開発事業の進展」「マンション需要の継続」「都市部への人口集中」などが挙げられます。
全国最高路線価は1㎡あたり5,336万円、１坪あたり約1億7,640万円で今年も東京都中央区銀座5丁目「鳩居堂前」。前年比11.0%上昇となり、全国トップを41年連続で維持しました。
路線価上昇は土地所有者にとって資産価値向上の朗報である一方、
- 相続税評価額の上昇
- 贈与税評価額の上昇

につながる可能性があります。特に首都圏や主要都市では、「相続税がかからないと思っていた家庭が課税対象になる」ケースも想定される為、改正のタイミングで都度確認をすることをお勧めします。

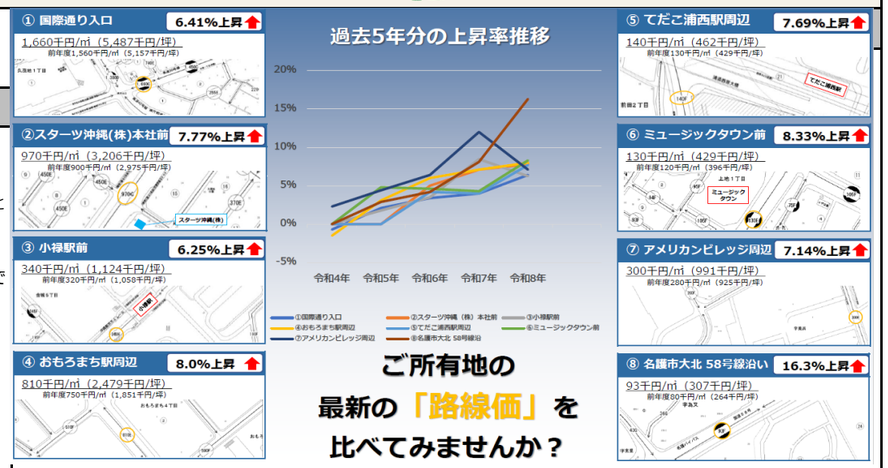
沖縄の路線価トピックス

【沖縄の地価、上昇基調続く！】～路線価発表で那覇市中心部の人気鮮明に～

沖縄県の路線価の算出基準となる標準宅地の評価基準額は、対前年変動率の平均が6.6%で、12年連続の上昇となりました。沖縄は都道府県別で東京都の9.4%に次いで全国2番目にランクイン。入域観光客数が過去最高となるなど観光需要が後押しし、ホテルや堅調な住宅需要を見込んだ投資が活発化していることが要因となっています。
県内最高路線価は那覇市久茂地3丁目国際通り（みずほ銀行那覇支店前）166万円／㎡、約548.8万円/坪、前年比+6.4%。沖縄都市モノレール17駅周辺は全てで上昇しました。その中で最高の路線価は「県庁前駅」で130万円/㎡、約429.8万円/坪、上昇率は+9.2%、最も上昇率が伸びたのは「赤嶺駅」で+10.7%の31万円/㎡、約102.5万円/坪でした。

【沖縄国税事務所管内各税務署の最高路線価】

税務署	最高路線価の所在地	2026年 最高路線価	2025年 最高路線価	2026年 上昇率	2025年 上昇率
那覇	那覇市久茂地3丁目（国際通り）	166万円	156万円	6.4%	4.0%
宮古島	宮古島市平良字西里　（西里大通り）	17.5万円	16.0万円	9.4%	18.5%
石垣	石垣市字大川（美崎新栄通り）	17.5万円	16.5万円	6.1%	6.5%
北那覇	那覇市おもろまち4丁目（那覇中環状線）	104万円	96万円	8.3%	9.1%
名護	名護市字為又（名護バイパス）	9.3万円	8.0万円	16.3%	8.1%
沖縄	北谷町字美浜（町道美浜1号線）	30万円	28万円	7.1%	12.0%



【スターツ沖縄にてできること】

沖縄の土地は**使い方**が重要な時代になりつつあります。これまでの「持っているだけで価値が上がる土地」から、**相続対策**、**賃貸経営**、**売却タイミング**の見極めといった資産活用が求められる時代になっています。スターツ沖縄がご所有地の最新の路線価を比べ、分析を行います。また、無料にてご案内をしております**「資産カルテ」**の作成によりご所有のご資産を数値として見える化することで新たな気づきと対策を弊社スタッフと考えることができます。スターツグループ全87社の知恵と経験を活かし他社様にはないサービスをご提供できればと思います。
この機会に、一度ご自身の資産全体を見直してみてはいかがでしょうか。ご相談お待ちしております。

スターツ沖縄トピックス

新築賃貸物件 入居者募集中！

アマテラス新都心

8月上旬完成予定

【物件概要】
住所：沖縄県那覇市おもろまち３丁目４-23
賃料：156,000円～230,000円
事務所賃料：257,000円～375,000円（税込）
駐車場：有（別途契約必須）世帯数：30世帯＋6事務所
間取り：１LDK～３LDK　専有面積：56.70㎡～82.98㎡
那覇市内でも人気の高い「おもろまち」に新築賃貸マンションが完成します。
大型商業施設（メインプレイス）まで徒歩圏内
人気のある天久小学区内という点もおすすめです。

看板設置のご協力をいただきました！

スターツ沖縄では、地域の皆様へ当社の地域密着への姿勢をより広く知っていただくため、看板設置のご協力をお願いしております。看板設置を通じて、地域の皆様とのつながりを更に深めて行けたらと思います。設置費用や維持管理については当社にて対応し、地域の景観にも配慮した看板をご提案させていただきます。是非、ご所有のお土地の遊休スペースや建物の一部をお貸しいただきスターツ沖縄を盛り上げていただけるお客様がいらっしゃいましたらお気軽にご連絡ください。
スターツ沖縄(株)　開発事業部　☎ 098-860-3900

スターツグループトピックス

スターツアメニティー株式会社
～日経新聞全面広告掲載～

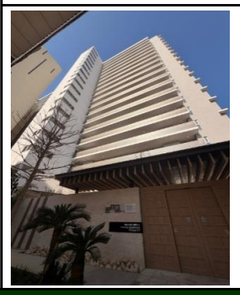
＜スターツアメニティー株式会社とは＞
スターツアメニティー株式会社は、スターツグループ全87社の一員として、アパート・マンションの賃貸管理（管理戸数ランキング全国10位）や分譲マンション管理、駐車場運営、コインパーキング事業（ナビパーク）などを手掛ける総合不動産管理会社です。スターツ沖縄株式会社の管理の部門はスターツアメニティー育ちの社員で組織されています。

＜制作の思い＞
本広告では、その想いの継承を視覚的に表現するため、リボンをモチーフに採用し、現オーナー様から次世代オーナー様へと想いがつながれていく様子を表現いたしました。リボンには「結ぶ」「つなぐ」といった意味合いを込め、世代を超えて続いていく信頼関係や資産への愛着も象徴しております。また、その想いを受け止め、支えていく存在として、スターツアメニティーの役割もあわせて表現しております。私たちは「安心」を提供する企業として、管理業務の内製化を進めることで品質の向上と安定したサービス提供を実現するとともに、地域社会への貢献活動や人材育成にも力を入れております。そうした取り組みを通じて、オーナー様一人ひとりの想いに寄り添いながら、責任感を持って建物管理に向き合っている姿勢を本広告に込めました。

スターツ社員の日常

資産カルテのご提案：開発事業部のスタッフにてお客様に資産カルテのご提案をしております。

スターツ沖縄では、不動産オーナー様の所有不動産をわかりやすく把握していただく為の、資産表**「資産カルテ」**を無料で作成しております。
～資産カルテとは？～
所有不動産の現状把握、資産価値の適正な算出や課題の分析をし、分かりやすくまとめさせて頂きます。
長期的な改善提案や将来的な税金シミュレーション、物件の大規模修繕等の検討時期をご提案などお客様の将来にしっかり寄り添ったご提案をいたします。
この機会に、一度ご自身の資産全体を見直してみませんか？
ぜひお気軽にご相談ください！



【ブランシエラ那覇開南プレミスト】
～物件取扱い数が最多となりました！～

現在、弊社では那覇市松尾に完成した分譲マンション**「ブランシエラ那覇開南プレミスト」を 売買1件・賃貸7件** の計8件を掲載中です。（2026年7月9日現在）
本物件の取扱い数がピタットハウス那覇店が最多となりました。
こちらの物件は2026年3月築の新築マンションで、共用施設にはサウナやコーヒーサービスルームを完備。日々の暮らしをより快適にしてくれる充実した設備が魅力です。
また、那覇空港まで車で約13分、国際通りまで徒歩圏内と、利便性の高い立地も大きなポイントとなります。ご購入や賃貸でのご入居、募集についてお困りの方はお気軽にお問い合わせください！

不動産の賃貸・売買・管理・建設・時間貸駐車場運営・土地活用の相談など、不動産の事なら何でもお気軽に御相談下さい。

STARTS スターツ沖縄株式会社　COCORO CREATION　ピタットハウス　Navi Park

■住所：〒900-0015
沖縄県那覇市久茂地2-14-13 澄和NAHAビル
■営業時間：10：00～17：00
■定休日：毎週水・日曜日
■TEL：098-860-3900

沖縄県知事免許（1）第5534号（公社）沖縄県宅地建物取引業協会加盟