

# 相 続 ド ッ ク NEWS RELEASE 2025年4月号

## 池田税務会計事務所

〒300-0847  
茨城県土浦市御町1-1-1  
関鉄つくばビル2F

TEL:029(841)4300 FAX:029(843)2826

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

## 2025年公示地価、上昇率バブル崩壊以降で最大！

6割超の地点でコロナ前を上回る！  
景気穏やか回復、上昇基調  
海外マネーが地価上昇けん引！



国土交通省が2025年公示地価を公表しました。上昇率はバブル崩壊後の1992年以降で最大に。訪日客や再開発などが地価を押し上げ、地方圏も上昇地点が半数に達しています。

### 今年の公示地価は？



#### ●全国平均4年連続で上昇！

公示地価（2025年1月1日時点）の全用途の全国平均は前年比**2.7%**上昇し、前年の2.3%を上回る4年連続のプラスとなり、上昇率はバブル崩壊後で最高となりました。

＜変動率、地域別にみると＞ 単位％（ ）前年

|       | 住宅地       | 商業地       | 全用途       |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| 全 国   | 2.1 (2.0) | 3.9 (3.1) | 2.7 (2.3) |
| 三大都市圏 | 3.3 (2.8) | 7.1 (5.2) | 4.3 (3.5) |
| 東 京 圏 | 4.2 (3.4) | 8.2 (5.6) | 5.2 (4.0) |
| 大 阪 圏 | 2.1 (1.5) | 6.7 (5.1) | 3.3 (2.4) |
| 名古屋圏  | 2.3 (2.8) | 3.8 (4.3) | 2.8 (3.3) |
| 地 方 圏 | 1.0 (1.2) | 1.6 (1.5) | 1.3 (1.3) |
| 中核4市* | 4.9 (7.0) | 7.4 (9.2) | 5.8 (7.7) |

\*札幌・仙台・広島・福岡の4市

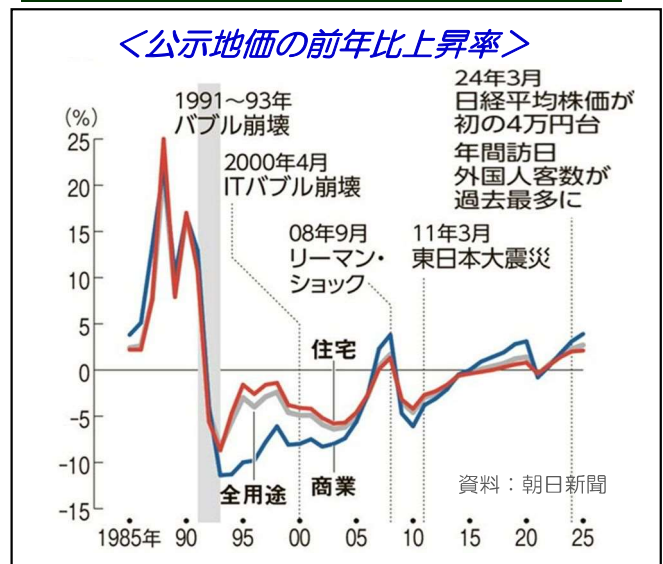
#### ●バブル崩壊後の上昇率は？



公示地価(全用途)の全国平均はバブル期の91

年に11.3%上昇を記録し、92年は4.6%に下落後は長く低迷しました。不動産の「ミニバブル」の08年でも1.7%上昇でした。

#### ●全用途、バブル崩壊以降で最大！



#### ●そもそも公示地価とは？



一般の土地取引の指標で公共事業などで取得価格算定の規準となります。建物や抵当権、地上権がない**更地**として算定され、1地点を2人の不動産鑑定士が鑑定します。7月発表の路線価や、3年ごとに見直しの固定資産税評価額は**公示地価**を基準に算定されます。

＜地価の調査時点と発表時期＞

|       | 公示地価           | 基準地価              | 路線価          |
|-------|----------------|-------------------|--------------|
| 目的/用途 | 土地取引の指標となる実勢価格 | 土地取引の指標(公示地価の補てん) | 相続税・贈与税の算定基礎 |
| 調査地点  | 約2万6,000       | 約2万強              | 約32万強        |
| 調査機関  | 国土交通省          | 都道府県              | 国税庁          |
| 調査時期  | 1月1日           | 7月1日              | 1月1日         |
| 発表時期  | 3月下旬           | 9月下旬              | 7月初旬         |
| 評価目安  | 100%           | 100%              | 80%          |

#### ●地価上昇の背景を分析すると…

全国の地価は、景気が緩やかに回復している

中、地域や用途で差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体的には上昇基調が続いています。

|     |                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地 | ●低金利の継続で、住宅需要は依然堅調<br>●交通や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では高い上昇が継続。                                                                                         |
| 商業地 | ●主要都市で店舗・ホテル需要が堅調。オフィスも空室率が低下し、賃料上昇<br>●駅周辺などマンション需要と競合している地域では高い上昇に。<br>●インバウンドや観光客が増加した観光地は引き続き高い上昇。<br>●再開発事業の進展している地域は利便性や賑わい向上の期待から継続上昇。 |
| その他 | ●大手半導体メーカーの工場進出地域は商業・住宅・工業地とも上昇。<br>●好調なeコマース市場による大型物流施設用地の需要を背景に、高速道路等アクセスが良好で、労働力が確保しやすい工業地が引き続き高い上昇に。                                      |

### ●大都市が地価上昇をけん引！

上昇のけん引役は東京圏をはじめとした大都市で、東京23区の商業地は11.8%の上昇に。商業地の最高価格地点は19年連続で東京都中央区の「山野楽器銀座本店」で、1㎡あたり6,050万円（前年比8.6%アップ）で、前年の3.5%から上げ幅が拡大しています。

#### ＜三大都市圏の最高住宅地区＞ 前年比

|      |          |         |       |
|------|----------|---------|-------|
| 東京圏  | 東京都港区赤坂  | 590万円/㎡ | 10.3% |
| 大阪圏  | 大阪市福島区福島 | 135万円/㎡ | 8.0%  |
| 名古屋圏 | 名古屋市中区栄  | 195万円/㎡ | 2.6%  |

### ●地方も半数の地点で上昇！

上昇地点は調査対象の全国2万5,285カ所の3分の2超に増加し、横ばい・下落地点は減少、三大都市圏は9割近くが上昇へ。地方圏も半数が上昇するなど、地価上昇傾向が鮮明に。

#### ＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

|       |       | 全用途               |                  |                  |
|-------|-------|-------------------|------------------|------------------|
|       |       | 上昇                | 横ばい              | 下落               |
| 全国    | 2025年 | 17,105<br>(67.6%) | 2,982<br>(11.8%) | 5,198<br>(20.6%) |
|       | 2024年 | 16,660<br>(65.1%) | 3,162<br>(12.3%) | 5,783<br>(22.6%) |
| 三大都市圏 | 2025年 | 10,399<br>(87.5%) | 731<br>(6.2%)    | 750<br>(6.3%)    |
|       | 2024年 | 10,301<br>(85.5%) | 848<br>(7.0%)    | 893<br>(7.4%)    |
| 地方圏   | 2025年 | 6,706<br>(50.0%)  | 2,251<br>(16.8%) | 4,448<br>(33.2%) |
|       | 2024年 | 6,359<br>(46.9%)  | 2,317<br>(17.1%) | 4,890<br>(36.1%) |
| 中核4市  | 2025年 | 1,262<br>(95.6%)  | 44<br>(3.3%)     | 14<br>(1.1%)     |
|       | 2024年 | 1,308<br>(98.2%)  | 8<br>(0.6%)      | 16<br>(1.2%)     |

## 公示地価の個別事情



### ●各地からの公示地価ニュース

| 地域  | 個別の状況                 |
|-----|-----------------------|
| 北海道 | 2%上昇 札幌圏の価格落ち着く       |
| 山形  | 商業地32年ぶり上昇、出店需要が旺盛    |
| 茨城  | 0.8%上昇、TX沿線の住宅・商業需要堅調 |
| 埼玉  | 住宅地4年連続上昇、浦和・大宮需要増    |
| 千葉  | 住宅地4.5%上昇、流山が1～13位を独占 |
| 東京  | 7.3%上昇、再開発や訪日客増が追い風   |
| 神奈川 | 4.1%上昇、相鉄線沿線で高い伸び     |
| 新潟  | 30年連続下落、リゾート地では上昇も    |
| 福井  | 0.2%上昇、新幹線効果で30年ぶり    |
| 山梨  | 商業地下げ止まり、住宅地33年連続下落   |
| 長野  | 2年連続プラス、白馬と野沢温泉がけん引   |
| 静岡  | 全用途17年ぶり上昇、静岡・熱海が伸び   |
| 愛知  | 商業地3.7%上昇、開発の波が周辺部へ   |
| 京都  | 公示地価の上げ幅が拡大           |
| 滋賀  | 住宅地17年ぶりに上昇に転じる       |
| 広島  | 商業地2.7%上昇、広島駅周辺が強含み   |
| 香川  | 横ばいに、高松駅周辺の再開発で活気     |
| 宮崎  | 商業地34年ぶり上昇、人出戻る繁華街    |

### ●圏別の地価動向をみる

#### ＜東京圏＞ 23区の全住宅地が上昇幅拡大！

商業地は8.2%アップで、23区すべてで上昇。中野区16.3%が上昇率トップに。台東区浅草はインバウンド影響で上昇幅が拡大。住宅地は4.2%上昇で、23区すべてで上昇幅が拡大。都心区ではマンション、戸建てとも需要が旺盛だった。

#### ＜大阪圏＞ インバウンド回復、再開発で上昇

商業地6.7%上昇で、3年連続。インバウンドの回復に加え、大阪、京都駅周辺の再開発で上昇。最高価格地点は5年連続で「グランフロント大阪」南館。住宅地は2.1%アップで4年連続の上昇に。大阪市は5.8%、京都市は3.2%の上昇に。

#### ＜名古屋圏＞ マンション開発競争の激化で

商業地は3.8%上昇で4年連続の上昇。三大都市圏で唯一、上昇率が前年に比べて縮小。名古屋市の千種区・熱田区ではマンション開発競争の激化で商業地が値上がり。住宅地は2.3%の上昇。

#### ＜地方圏＞ 地方中核4市、伸び率が鈍化！

商業地は1.6%上昇で4年連続の上昇に。中核4市は建設費高騰などの影響で伸び率が鈍化。住宅地は1%上昇で、上昇率地方圏トップは福岡市の9%だが、上げ幅は前年から縮小。



## ●特徴的な地価動向の事情

| 要因                                                   | 所在地           | 地価と変動率                      |
|------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| ◆交通・生活利便性に優れた地域（千葉県流山市）                              |               |                             |
| 都心から30km圏内<br>待機児童ゼロを達成<br>つくばエクスプレス沿線で<br>旺盛な住宅需要   | 流山-8<br>住宅地   | 160,000円/㎡<br>18.5% (12.5%) |
|                                                      | 流山-2<br>住宅地   | 178,000円/㎡<br>18.7% (11.1%) |
| ◆大手半導体メーカー進出（北海道千歳市）                                 |               |                             |
| 半導体大手ラピダス進<br>出で、用地需要が非常に<br>旺盛。工業地も関連企業<br>の進出で上昇継続 | 千歳-19<br>住宅地  | 94,000円/㎡<br>22.9% (23.4%)  |
|                                                      | 千歳5-4<br>商業地  | 128,000円/㎡<br>48.8% (30.3%) |
| ◆リゾート地の需要（長野県白馬村・野沢温泉）                               |               |                             |
| 国内富裕層や外国人に<br>よる別荘やコンドミニ<br>アム、スキー客のペン<br>ション需要が旺盛   | 白馬-1<br>住宅地   | 20,600円/㎡<br>29.6% (19.5%)  |
|                                                      | 野沢温泉-1<br>住宅地 | 27,800円/㎡<br>20.9% (15.0%)  |

## 今後の地価動向は？

### ●ビジネス・観光で二極化

商業地で10%超の上昇率をつけた東京、大阪、福岡を除き、名古屋、神戸、広島は4～5%台にとどまっています。ビジネス、観光で人を集められる期待が高い都市部が投資マネーを呼んで、地価が上昇しているもようです。

#### <人口が流入している地域は地価上昇>

住民基本台帳で転入者と転出者を調べると、伸び率の鈍い神戸市や広島市は転出超過となっている。人口流入が多い自治体はビジネス、観光の両方で魅力が高く、人も投資マネーも集めている。

### ●都市部も地価上昇に格差

三大都市圏の上昇率は、東京圏と大阪圏が拡大し、インバウンド需要の弱い名古屋圏は縮小しています。地方圏も上昇地点が増える中で、高い上昇を続けてきた札幌、福岡の両市も高水準の地価と建築費の高騰もあって、上昇率は鈍化しました。

#### <投資家も投資先の選別強める>

建築コストや維持・管理コストの上昇が続くと、投資家も投資先選別の動きが強まる。専門家によると「事業者は建築費の上昇により、需要が底堅い都心部の開発に集中する」とか。

### ●再開発計画の見直しも？

物価高で建設コストが高騰し、再開発計画の変更を余儀なくされるケースも出てきました。

#### <コストダウンのため建築規模を見直し>

JR岐阜駅北側で計画中の再開発ビルの建設がコスト高を受け、予定するツインタワーのうち、西側棟を34階から20階に変更。抜本的なコストダウンのため建築規模の見直しを行った。

## ●半年ごとの動向でみると！



基準地価との共通地点で年の前後半の動きを見ると、住宅地は年の後半（2024年7月～）の方が若干上昇幅が大きく、商業地は東京圏以外は前半の方が大きくなっており、地価動向にもバラツキが見られます。

#### <公示と基準地価の共通地点の半年ごと動向>

|       | 住宅地     |     |     | 商業地     |     |     |
|-------|---------|-----|-----|---------|-----|-----|
|       | 2025年公示 |     |     | 2025年公示 |     |     |
|       | 前半      | 後半  | 年間  | 前半      | 後半  | 年間  |
| 全国平均  | 1.6     | 1.7 | 3.3 | 2.8     | 2.8 | 5.7 |
| 三大都市圏 | 2.0     | 2.1 | 4.2 | 3.8     | 4.0 | 8.0 |
| 東京圏   | 2.4     | 2.6 | 5.0 | 4.0     | 4.6 | 8.9 |
| 大阪圏   | 1.4     | 1.5 | 2.9 | 4.3     | 3.7 | 8.2 |
| 名古屋圏  | 1.5     | 1.2 | 2.8 | 2.2     | 1.7 | 4.0 |
| 地方圏   | 1.0     | 1.1 | 2.1 | 1.5     | 1.3 | 2.8 |
| 中核4市  | 2.9     | 3.0 | 6.0 | 4.2     | 3.5 | 7.8 |

\*基準地価(毎年7月1日時点)との共通地点(1,590地点、うち住宅地1,087地点、商業地503地点)での集計  
前半：2024年1月1日～2024年7月1日の変動率  
後半：2024年7月1日～2025年1月1日の変動率

### ●地価上昇、海外マネーがけん引

都心部の地価上昇の背景には、流入する投資マネーの存在があります。人口の減少化の進展でも、円安や低金利で調達コストの安い日本市場に海外から投資マネーが集まっています。

<海外マネー7割増> 不動産サービス大手の米JLLによると、24年の国内の商業用不動産投資額は計5.5兆円で前年から6割増で、投資額5兆円台は15年以来。海外投資家分は約1兆円で前年比7割増。ドル換算の国別投資額は日本は米・英に次ぎ3位。都市別では東京がニューヨークに次いで2位。

最近の投資事例では、米投資ファンドのブラックストーンが25年に西武ホールディングスから複合ビル「東京ガーデンテラス紀尾井町」を約4,000億円で取得しています。

### ●世界経済の動向と投資マネー



米国の関税政策などで世界経済の先行き不透明感が高まり、世界景気が減速すれば、日本に向かう投資マネーが減り、上昇が続いている地価に影響を及ぼすことが考えられます。日本はまだ低金利で、円安もあって物件が割安ですが、投資先の見極めは慎重になるでしょう。

### ●不動産投資、今後の動向は？

今後の地価の見通しについて専門家は、「建設コスト高騰で、土地利用・活用の動きは高くても売れる都心部に絞られていく」と予測。建設業界では資材高騰に加え、人手不足で人件費も上昇。今後もコスト上昇が続けば、地方を中心に商業地の再開発や、マンション建設の見直しが広がる可能性もありそうです。