

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和7年4月11日発行
 有限会社トータルマネジメントブレーン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 渡辺
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

令和7年(2025年)度 公示地価

1. 今年度の特徴

令和7年3月18日、国土交通省が令和7年1月1日時点の公示地価を発表しました。全用途の全国平均が前年比で2.7%の上昇となり、前年の2.3%を上回りました。4年連続の上昇となり、バブル崩壊の1992年以降で最高の上昇率となりました。

東京圏、大阪圏ではインバウンドの回復に加え、マンション利用が可能な地域や、再開発で利便性の向上が見込まれる地域を中心に上昇となりました。名古屋圏では全用途で上昇は続いているものの、三大都市圏で唯一、上昇率が前年から縮小しました。

インバウンドの回復が東京・大阪に比べて鈍い状況があるためと考えられます。再開発が進む地方4市では、建設費の高騰などで住宅の買い控えが進み、前年に比べて上昇幅が縮小しました。一方、訪日客の増加により、ホテルや百貨店の稼働、さらには別荘地としての需要が高く、大きく上昇した地域もありました。

2. 関西の傾向

【商業地】インバウンド需要の回復により、観光地や飲食店が集積する地域で引き続き上昇幅が拡大し、大阪でプラス7.6%と3年連続の上昇となりました。上昇率のトップは道頓堀一丁目で22.6%、最高地価は5年連続で大阪市北区の「グランフロント大阪南館」で1平方メートルあたり2,430万円となりました。うめきた2期の「グラングリーン大阪」の開業、中央郵便局の再開発など、大阪駅周辺での開発が進み、上昇幅が拡大しました。

【住宅地】大阪市、堺市、北大阪地区、東部大阪地域、泉州地域の利便性等に優れるエリアの地価は、引き続き上昇傾向にある一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は下落が継続しました。高層マンションが多い大阪市福島区が9年連続の最高地価で、1平方メートルあたり135万円となりました。上昇率を見ても、図2のとおり上位3地点がいずれもマンション用地となっています。大阪市中心部のマンション価格の高騰が波及し、隣接する他の地域のマンション用地の需要も高まっています。北大阪地域では、大阪メトロ・阪急・JR等各沿線の駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地で上昇地点が見られ、箕面市で2.8%、豊中市で3.7%、吹田市で4.3%、高槻市で2.7%、茨木市で2.6%と上昇幅が拡大しました。京阪沿線の利便性良好な地域は割安感から地価上昇が見られ、守口市で5.4%、門真市で3.0%、枚方市で1.9%の上昇となりました。

兵庫県は神戸市東部3区（東灘区・灘区・中央区）においては、住環境や利便性に優れることから、いずれも対前年比4%前後の高い上昇率となりました。阪神南地域から阪神北地域の南部にかけては、大阪市や神戸市へも近く、生活利便施設も集中していることから、いずれも対前年比2.0%以上の上昇率となりました。上昇傾向の都市部と下落傾向の地方部で二極化が進んでいますが、地方部の下落率は縮小傾向にあります。また、都市部であっても利便性の劣る地点については下落が続いています。

3. まとめ

4月13日からは大阪・関西万博が大阪市此花区夢洲で開催され、それに先立ち1月19日には地下鉄中央線が延伸されました。また、2029年度には夢洲でIR開業も予定されています。これらに合わせて、大阪圏では今後も住宅地、商業地とも地価上昇の傾向が続きます。傾向として商業地ではインバウンド需要が回復し、コロナ前の水準に戻りつつあります。住宅地ではマンション用地の需要が高まり、利便性や住環境の良い都市部で地価の上昇が続いています。公示地価は相続税路線価や固定資産税路線価の目安となるもので、企業や個人の土地取引の際の参考とされます。社会情勢が変化していく中、ご自身の財産状況を毎年見直し把握することは非常に重要です。弊社で資産の評価をされて、今後どう対応すべきかを考えて頂くために、ぜひお気軽にご相談ください。

図1: 令和7年の公示地価の前年比上年率

単位: %

	全用途		住宅地		商業地	
	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年
全国平均	2.7	2.3	2.1	2.0	3.9	3.1
三大都市圏	4.3	3.5	3.3	2.8	7.1	5.2
東京圏	5.2	4.0	4.2	3.4	8.2	5.6
大阪圏	3.3	2.4	2.1	1.5	6.7	5.1
名古屋圏	2.8	3.3	2.3	2.8	3.8	4.3
地方圏	1.3	1.3	1.0	1.2	1.6	1.5
地方4市	5.8	7.7	4.9	7.0	7.4	9.2

(注)地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

図2: 住宅地の上昇率

		所在地	上昇率 (%)
大阪	1位	大阪市城東区中央2丁目12番1	10.5
	2位	大阪市北区紅梅町125番	10.2
	3位	大阪市浪速区桜川1丁目4番7	9.7
兵庫	1位	神戸市灘区烏帽子町2丁目20番	7.9
	2位	神戸市灘区記田町3丁目1番1	7.8
	3位	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6	7.7