

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp>
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F

令和7年9月30日発行
 担当: 頼田・吉松

TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

2025年 基準地価発表

国土交通省は9月16日、令和7年分の「基準地価」（2025年7月1日現在）を発表しました。基準地価とは、各都道府県が定めた地点の1㎡当たりの正常な価格を調査・評価したもので、土地の売買をする際の目安となり、毎年9月後半に発表されます。同様な土地の価格として「公示価格」があります。公示価格は、毎年1月1日時点のその土地の正常な価格を土地鑑定委員会で審査決定した価格であり、3月下旬に発表されます。基準地価は、公示価額から半年後に発表されるもので、公示価格の補完的な指標となっています。なお、令和7年度の公示地価及び基準地価は共にバブル崩壊以降最高の上昇率であり、地価が引き続き上昇している状況がうかがえます。

1. 全国の動向

国内景気がインフレを伴って回復していることにより、三大都市圏では地価の上昇が拡大、地方圏においては横ばいの傾向となっています。

三大都市圏では、特に東京圏・大阪圏で上昇が顕著であり、円安の影響でインバウンドの観光需要が高まった結果、多くの観光地で地価が上昇し、前年と比べて上昇幅が拡大しています。対して、名古屋圏では建築費の高騰に伴う投資採算性の観点から、地価上昇はしているものの、前年と比べて上昇幅は縮小しました。

全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇しており、1991年以来の上昇幅となっています。また、地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）を除く、その他の地域の住宅地が29年続いた下落傾向から横ばいに転じています。

2. 近畿圏の動向

(1) 商業地の動向

インバウンド需要の影響によりホテル・店舗・マンション

用地の需要が高まり、上昇率が高くなっています。特に大阪市では、大阪駅周辺の大型再開発、大阪・関西万博の開催や統合型リゾート（IR）整備、観光客の増加に伴い11.1%（前年10.6%）の上昇となりました。京都市においても、インバウンドの影響に加えてマンション需要が見られ、高い上昇率が継続しています。

(2) 住宅の動向

大阪府：大阪市で中心部の富裕層向け物件の需給が逼迫していることから、6.1%（前年4.5%）の上昇となりました。また、北大阪地域各沿線では、駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地で上昇が見られ、吹田市4.5%（前年3.8%）、茨木市4.1%（前年2.6%）、豊中市4.0%（前年3.4%）、高槻市3.6%（1.9%）、箕面市3.5%（前年2.6%）とそれぞれ上昇幅が拡大しています。南大阪地域においても、大阪都心部への交通利便性が高い、堺市2.6%（前年2.3%）や高石市、和泉市で上昇幅が拡大しています。

兵庫県：神戸市は3.5%（前年3.2%）と上昇しました。その他、阪神地域のうち大阪市や神戸市などの中心都市への接近性に優れ、鉄道網が充実し、生活利便施設の集積度が高い地域での需要が高まり、芦屋市4.4%（前年3.8%）、川西市4.0%（前年2.4%）、西宮市3.7%（前年2.9%）、伊丹市3.7%（前年2.7%）、尼崎市2.3%（前年1.9%）、宝塚市2.1%（前年1.7%）と上昇幅が拡大しています。

京都府：京都市は2.9%（前年2.6%）、その他、日向市、長岡京市、宇治市などで上昇幅が拡大しました。

奈良県：奈良市は1.4%（前年1.1%）など一部の地域で地価の上昇が見られるものの、その他多くの地域では下落が続いており、県全体の平均としては下落が継続しています。

滋賀県：大阪・京都への通勤に便利な地域の伸びが目立ち、17年ぶりに県全体の平均が上昇に転じました。

3. まとめ 利便性の低い地域では大幅な地価上昇は見込めませんが、利便性の高い好立地においては、今後も地価が上昇する事が予測されます。土地の価額が上昇すると、相続税評価額も上昇することとなります。今後の対策を検討するためにまず、所有している不動産の資産価値を把握することが必要でしょう。是非担当者までご相談下さい。

～2025年三大都市圏の都道府県別変動率～

		住宅地 (%)	商業地 (%)
近 畿 圏	東京都	5.6	11.2
	大阪府	2.7	7.9
	滋賀県	0.2	2.1
	京都府	1.2	5.7
	兵庫県	1.5	3.4
	奈良県	▲0.7	1.3
愛知県		1.6	2.7
地方圏平均		0.1	1.0
全国平均		1.0	2.8