



英和コンサルティング
英和税理士法人
TOKYO経理サポート

東京都品川区西五反田2丁目2番10号
ポーラ第2五反田ビル7F
PHONE: (03)3491-3811 <https://www.eiwa-gr.jp/>

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

2025年基準地価！ 景気回復で4年連続上昇

基準地価1.5%アップで4年連続上昇
地方圏30年ぶりマイナス脱出！
どうなる？土地の外国人取得問題



国土交通省が先月に公表した「2025年基準地価」は全用途平均が4年連続の上昇で、上昇率が拡大しています。景気が緩やかな回復を遂げる中、地域や用途により差があるものの、全体として上昇基調が続いています。

今年の基準地価は？



●上げ幅、バブル以後最大値更新！

基準地価（7月1日時点）の全用途平均の変動率が前年比プラス1.5%となり、4年連続で上昇しました。住宅地、商業地も含め、全国平均の上昇率はいずれもバブル崩壊で下

＜基準地価の変動率＞ 前年比 □ は前年

	住宅地		商業地		全用途平均	
全国平均	1.0	0.9	2.8	2.4	1.5	1.4
三大都市圏	3.2	3.0	7.2	6.2	4.3	3.9
東京圏	3.9	3.6	8.7	7.0	5.3	4.6
大阪圏	2.2	1.7	6.4	6.0	3.4	2.9
名古屋圏	1.7	2.5	2.8	3.8	2.1	2.9
地方圏	0.1	0.1	1.0	0.9	0.4	0.4
中核4市	4.1	5.6	7.3	8.7	5.3	6.8
4市除く	0.0	▲0.1	0.6	0.5	0.2	0.2

*中核4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

落した92年以降の最大値を更新。中核4市を除く地方圏の住宅地も、95年以来、30年ぶりに下落から横ばいに転じています。

●基準地価は地価の中間発表！



基準地価とは？

各都道府県が不動産鑑定士評価をもとに毎年7月1日時点の基準地の価格を調査し、国交省がまとめて公表する。今年の対象地点は2万1,441カ所。区分は「住宅地」、オフィスや商業施設などの「商業地」の他、工場や物流施設などが立地する「工業地」などがある。

地価の指標として国土交通省が3月に公表する「公示地価」と、国税庁が7月に公表する「路線価」はいずれも1月1日時点の地価。

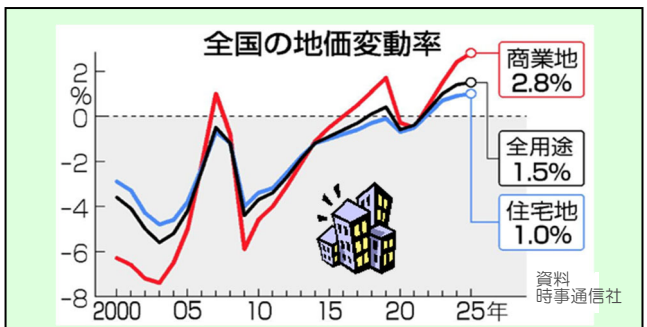
基準地価は7月1日を調査時点とするため、年半ばの地価動向の把握に役立ちます。



●景気と地価の上昇基調続く

景気回復や大型再開発、インバウンド増加などで地価上昇が鮮明です。国内景気の緩やかな回復に伴い、地価も上がるサイクルが続いています。

商業地	主要都市で店舗・ホテル需要が堅調。オフィスも収益性が向上し、地価上昇が継続。マンション需要との競合が見られる地域では高い上昇が継続。再開発事業等が進展している地域も継続上昇。
住宅地	住宅需要は引き続き堅調、特に東京圏、大阪圏で高い上昇。子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域は堅調な住宅需要に支えられ上昇。
工業地	大手半導体の工場進出地域は関連企業含め住宅や工業用地、店舗需要で引き続き高い上昇。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アクセスが良好な工業地が継続して高い上昇。



●20年連続のトップは変わらず

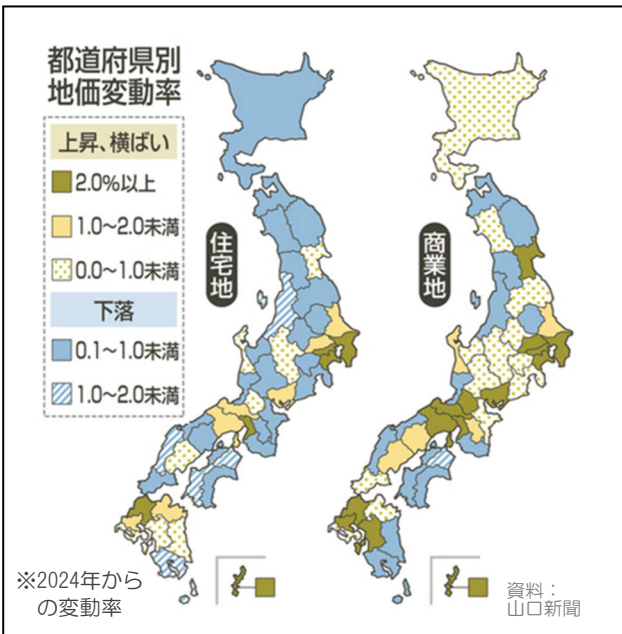
商業地の最高価格は20年連続で東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」。1㎡あたり4,690万円で前年比11.4%アップ（前年は5.0%）。

住宅地は7年連続で「東京都港区赤坂1丁目の地点で、同643万円で15.6%のアップ。

●商業地は30都道府県で上昇へ！

住宅地は20都道府県、商業地は30都道府県で変動率がプラスになっています。

住宅地	商業地
プラスの都道府県の数 17(24年)⇒20(25年) 石川・長野・滋賀・宮崎県が上昇に転じた	プラスの都道府県の数 28(24年)⇒30(25年) 長野・山口県が横ばいから上昇に転じた
マイナスの都道府県の数 29(24年)⇒26(25年) 長崎県マイナスを脱出、北海道プラスからマイナスへ	マイナスの都道府県の数 17(24年)⇒15(25年) 秋田・山梨県がマイナスから横ばいに転じた



●全国のほぼ半数地点で上昇！

全国の調査地点で上昇地点が49.3%と、ほぼ半数で上昇。下落地点は毎年減少しており、上昇基調が続いている状況がわかります。

＜全用途の上昇・横ばい・下落地点数＞ 単位：地点

調査年	上昇	横ばい	下落
2025年	10,259 (49.3%)	3,173 (15.3%)	7,358 (35.4%)
2024年	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)
2023年	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)
2022年	7,700 (37.2%)	3,637 (17.5%)	9,387 (45.3%)

基準地価の個別事情



●東京・大阪圏で伸び加速！

全国平均の全用途・商業地・住宅地が4年連続上昇し、3大都市圏で伸びが加速するも、名古屋圏などは上昇率が縮小に転じています。

＜東京圏＞ 上昇率拡大、9割の地点が上昇

全用途平均の上昇率が5.3%と前年(4.6%)より拡大。商業地は13年、住宅地が5年連続で上昇。商業地は全23区で上昇率が拡大し、台東区が18.2%と最大に。住宅地も23区上昇率が前年超えに。都心へアクセスのよい近郊も堅調。

＜大阪圏＞ 商業地・住宅地が4年連続上昇

商業地の上昇率は6.4%で前年(6.0%)から拡大へ。JR大阪駅北側の「うめきた」再開発2期の効果の北区やインバウンド需要が大きい中央区の伸びが拡大。住宅地は2.2%上昇。京都市でマンション需要が旺盛な下京区が7.0%上昇。

●名古屋・地方4市は上昇鈍化

＜名古屋圏＞ 上昇率が縮小に転じたのは

上昇地点が8割近くを占めるが、全用途・商業地・住宅地いずれも伸びが縮小し上昇率が鈍化。商業地の上昇は2.8%（前年3.8%）、住宅地は1.7%上昇（前年2.5%）。地価や建設費の高騰や人口流出が不動産取引の鈍化の一因との声。

＜地方圏＞ 中核4市の伸びは鈍化

全用途平均・商業地・住宅地のいずれも3年連続で上昇。地方4市では2年連続で上昇幅が縮小した。福岡圏は全用途平均の上昇率が3.7%で前年5.0%から縮小。商業地・住宅地ともに伸びが鈍化したのは、住宅価格高騰による需要鈍化やオフィスの新規供給が原因のようです。

●特徴的な地価動向の各地点！

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆子育て環境の整備で転入者が増加した地域		
都心から50km圏内 待機児童ゼロ達成	茨城県つくば市 つくば-27(住宅地)	248,000円/㎡ 15.9%(9.2%)
◆リゾート地域の住宅需要		
大手資本リゾート開発 島外からの移住者増	沖縄県宮古島 宮古島-9(住宅地)	56,700円/㎡ 15.0%(15.2%)
◆特にインバウンドが増加した観光地		
パウダースノー求め 外国人観光客増加	長野県白馬村 白馬5-2(商業地)	67,500円/㎡ 29.3%(30.2%)
◆大手半導体メーカー工場進出の影響		
大手半導体メーカー ラピダスが進出 関連企業の社員・家族で人口増加。事務所・ホテル・店舗 用地需要が旺盛	北海道千歳市 千歳5-2(商業地)	155,000円/㎡ 31.4%(24.2%)
	北海道千歳市 千歳-1(住宅地)	117,000円/㎡ 23.2%(23.4%)
	北海道千歳市 千歳9-1(工業地)	12,000円/㎡ 14.3%(19.3%)

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆大型物流施設の用地需要による影響		
交通利便性高い地域 物流施設用地需要	佐賀県鳥栖市 鳥栖9-1(工業地)	84,000円/㎡ 20.0%(13.8%)

不動産を巡る今どき事情



●後半は若干失速気味？

基準地価は地価の中間発表とも言えます。公示地価との共通地点で年の前後半の変動率を見ると、大阪圏、地方圏の商業地以外は後半(2025年になってから)の方が上昇幅が小さく、地価上昇が減速しているのが分かります。

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国平均	1.7	1.6	3.3	2.8	2.9	5.8
三大都市圏	2.1	2.0	4.1	4.0	3.9	8.1
東京圏	2.6	2.4	5.0	4.7	4.5	9.5
大阪圏	1.5	1.5	3.1	3.8	3.8	7.8
名古屋圏	1.3	1.0	2.3	1.7	1.4	3.2
地方圏	1.1	1.0	2.0	1.3	1.6	3.0
中核4市	3.1	1.7	6.5	3.5	3.3	6.9

*公示地価(毎年1月1日時点)との共通地点(1,586地点、うち住宅地1,084地点、商業地502地点)での集計
前半：2024年7月1日～2025年1月1日の変動率
後半：2025年1月1日～2025年7月1日の変動率

上昇幅、後半の方が大きい 上昇幅、前半の方が大きい

●地価上昇で不動産税収が潤う！

不動産は購入、所有、売却などの各段階で税金がかかります。地価上昇を受け、不動産の売買や所有等にかかる税収が増えています。

不動産取得税	24年度は17年ぶりに高水準。課税標準の不動産評価額が上昇、取引件数の増加も寄与。
登録免許税	不動産取引活発化で所有権移転登記が増加。紙の印紙税はデジタル化で減少基調だが、登録免許税が補っている。
固定資産税	3年連続で過去最高に。市街地の土地建物に上乗せする都市計画税も過去最高を更新。
相続税	過去最高の23年度に次ぐ規模に。25年の路線価は「全国の標準宅地の平均変動率が4年連続のプラス」に伴い、上昇。

24年度不動産関連税収は約16兆4,000億円と過去最高になり、バブル期ピークの96年に1兆円超の差をつけました。不動産売買では、他にも所得税や消費税が発生するため、これらを含めると関連税収はさらに増加。

●海外マネーが歴史的な水準に



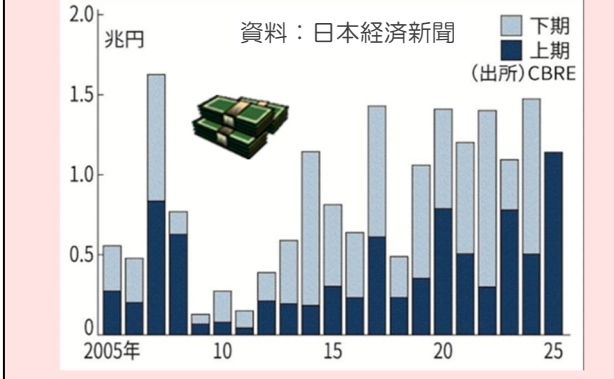
東京や大阪などの大都市が地価上昇をけん引しています。押上げ要因は、国外から流入した投資マネー。25年上半期の海外からの不動産投資額は歴史的な水準に。円安や低金利を追い風に、オフィス賃料が世界的にみて割安水準にあり、物価高に伴う賃料の上昇期待や欧米より

も高い収益性が上昇要因になっています。

<マンション、商業施設の高額案件>

米投資会社ブラックストーンは2月、「東京ガーデンテラス紀尾井町」を約4,000億円で取得。外資系投資会社による国内の不動産投資案件としては過去最大級。商業施設では香港系のガウ・キャピタル・パートナーズが「東急プラザ銀座」を約1,500億円で買収している。

<海外からの日本向け不動産投資が拡大>



上場企業では、資産効率の改善に向けて保有不動産を手放す動きが出ていることも拍車をかけています。専門家によると、「海外勢が大量資金を日本に振り向ける限り、不動産価格は当面強含みで推移する」との見解です。

●千代田区、転売5年制限へ？



海外マネーの流入はマンションなどの不動産価格高騰の一因にもなっています。7月、千代田区は不動産協会に投機目的のマンション取引防止に協力するよう要請しました。

<新築マンション、7割に居住実態なし>

千代田区の調査によると、今年完成した分譲マンションの7割で居住実態がないことが判明。投機目的のマンション取引を規制することで、過度な価格高騰を抑制するのが狙い。
①引き渡し後、原則5年転売できない特約付加
②同一建物に同一名義者の複数物件の購入禁止

●国交省、初の取引実態把握へ！

国土交通省は「都内マンション購入に占める外国人の割合」の実態調査に乗り出すことが報じられました。一方で、外国人による大規模な土地購入の把握に乗り出しました。山林なら1万㎡以上で、取得者の国籍を自治体に届け出るよう義務付けるもので、情報を国に集約するシステムを26年度に整備予定です。

<問題となっている外国人の土地取得>

- 北海道倶知安町：中国系企業が無許可で森林伐採を伴う開発を進め、道が6月に停止勧告。
- 宮崎県都城市：森林およそ700㎡を22年に中国系企業が取得したことが分かり、県が無許可開発がないかを監視している。

そろそろ今年の贈与を考えよう！

●暦年贈与は7年分相続財産へ加算

暦年贈与では“年110万円以下の贈与なら贈与税が課税されない制度。家族だけでなく、他人への贈与にも幅広く使える制度です。

◆18歳以上子や孫向け贈与に有利な軽減税率

祖父母や親から18歳以上の子や孫への贈与では、“特例税率”といって普通の贈与より低めの税率で贈与税を計算できます。

贈与税の速算表

基礎控除後の課税価格	贈与の相手方			
	18歳以上の子、孫		左記以外	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	—	10%	—
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下			20%	25万円
600万円以下	20%	30万円	30%	65万円
1,000万円以下	30%	90万円	40%	125万円
1,500万円以下	40%	190万円	45%	175万円
3,000万円以下	45%	265万円	50%	250万円
4,500万円以下	50%	415万円	55%	400万円
4,500万円 超	55%	640万円		

◆生前贈与加算（7年間）

贈与後7年以内に相続が発生した場合、相続人は、生前に受けた贈与額を相続財産に加えて相続税を計算する必要があります。加算対象となるのは、3年以内贈与財産合計と、4～7年前の贈与額合計から100万円を控除した残額です。

※改正年の関係で、相続前7年分の加算が必要となるのは、2031年1月以降の相続から。

●贈与制度の使い分けのポイント

◆孫への少額贈与には“暦年贈与”を！

通常、孫は法定相続人にならないので、暦年贈与で贈与しても生前贈与加算の対象外！（遺言等で孫が財産を引き継ぐ場合は、生前贈与加算の対象です。）

◆若いうちの贈与なら、子への暦年贈与も低リスク

生前贈与加算は相続発生時の制度。親御さんが若いうちに贈与を始めれば、心配はほとんどありません。

◆高齢親の少額贈与は相続時精算課税制度が有利

相続が近い高齢の親御さんから子への贈与は、相続時精算課税制度の非課税枠内の贈与なら、生前贈与加算を避けることができます。

◆高額資産や収益物件贈与なら相続時精算課税制度

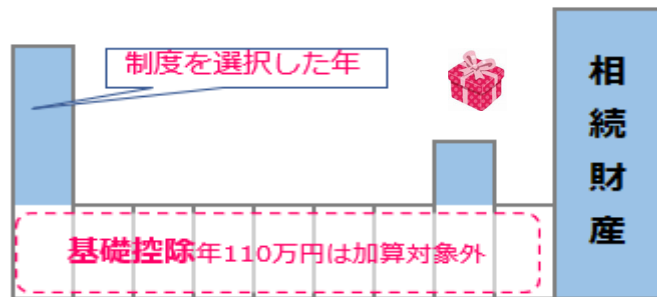
相続時精算課税制度は、1度に最大2,610万円を無税で贈与できる点が特長。自社株や不動産などの贈与に向いています。将来の相続税は“贈与時の価格”

●相続時精算課税は高額も少額も可能に

相続時精算課税制度は、累計2,500万円までの贈与について贈与税を非課税とし、代わりに相続発生時には相続財産に加算して相続税を課税するものです。

相続時精算課税制度の概要

贈与者	60歳以上の父母／祖父母（直系尊属）
受贈者	満18歳以上の子、孫（直系卑属）
贈与税の計算方法	・累計2,500万円まで：非課税 ・上記超過部分：20%の贈与税
非課税枠	・累計：2,500万円まで ・暦年：110万円まで
利用上の注意点	税務署長へ「相続時精算課税選択届出書」の提出が必要 一度この制度を選択すると、取消できないので、要注意！



2024年から“基礎控除110万円”とする制度が登場。110万円以下の贈与なら“贈与税”も“将来の相続税”もかからずに済むようになりました。このおかげで、相続時精算課税制度は大型贈与だけでなく少額贈与でも使える仕組みに！

で計算するので、値上りが見込まれる資産や収益物件の贈与にお勧めです。

◆財産の名義変更に利用する手も

将来の相続税がかからない場合でも、早いうちに自社株や自宅などの名義変更にも利用できるのも、生前の財産分与からも相続時精算課税制度は有効です。

◆贈与者ごとに制度を選ぶ

父は“相続時精算課税制度”、母は“暦年贈与”を活用といった夫婦で異なる制度の利用もOKです。二人から贈与を受けた場合でも、基礎控除はそれぞれ110万円ずつ使えるのもメリット。

◆贈与税がかからない支援方法もお忘れなく

祖父母は扶養義務者なので、孫の生活費や学費を支援しても贈与税の対象外！お金をは孫へ渡さず、学校や塾へ直接送金することがポイントです。

