



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

## 1. 今は、地価の変調を警戒する局面だ(日経・社説)

国土交通省が3月1日まとめた1月1日時点の公示地価は5年連続で上昇した。上昇幅は東京を中心に拡大し、建設費の高騰が広がった地方は鈍化した。世界経済の不透明感から投資マネーが選別を強め、安定した収益の見込める東京に集まったことも一因のようだ。

イラン情勢の混乱が長期化し、世界的な景気後退やインフレの加速が現実になれば、海外投資家の動向に影響する。資源高や円安は建築費の上昇を通じて不動産価格一段と高騰させ、実需を弱めかねない。地価の変調を警戒すべき局面に入ったといえよう。

上昇率をみると、三大都市圏では東京圏と大阪圏が拡大し、名古屋圏は縮小した。地方圏ではけん引してきた福岡や札幌などに陰りがみえ、地方圏全体も上昇幅は鈍った。訪日観光や半導体工場などによる地方の地価回復の持続力が問われている。

東京都の住宅地は上昇率がリーマン・ショックの直前以来、18年ぶりに全国で最も高くなった。10%以上上昇した区は都心から下町にも広がり、23区の平均価格はバブル期の6割まで上がってきた。

東京の根強い住宅需要は職住接近を求める子育て世帯の増加や、東京一極集中の長期化で東京から離れるのを敬遠する若年層が増えていることも一因とみられる。首都圏の住宅問題は働き方や一極集中の是正など、幅広い観点から対策を考える必要がある。

東京のオフィス需要は根強い。出社回帰の流れと人材確保のため、よりよい職場環境を求める傾向が強まっているためだ。都心は空室率が低く、賃料が上昇を続けており、建築費や金利の上昇分を吸収できるとみた海外資金が流入して地価を押し上げている。

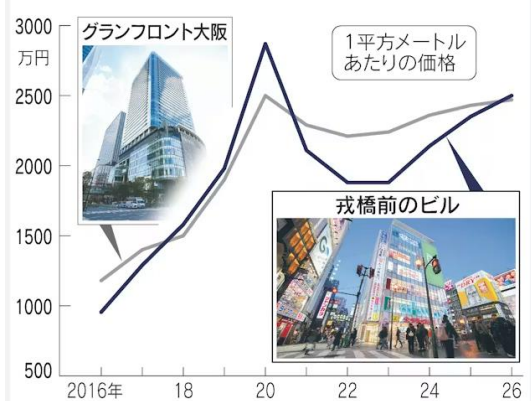
(日本経済新聞 2026. 3. 18)

## 2. 関西の公示価格、道頓堀商業地上げ幅25%、訪日客増6年ぶり価格首位!

国土交通省が3月17日に発表した2026年1月1日時点の公示地価で、関西2府4県の商業地は大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良の5府県で上昇し、和歌山県で下落幅が縮小した。インバウンド(訪日外国人)需要が多い大阪市、京都市の中心部で大きく上昇し、京阪神を中心とする大阪圏の最高価格地点は6年ぶりに大阪・ミナミとなった。

住宅地は大阪、京都、兵庫、滋賀の4府県で上昇し、上げ幅が拡大した。商業地をみると大阪圏では上昇率上位10地点のうち7地点が大阪市、3

### ミナミの商業地の価格が大阪圏1位に



地点が京都市だった。1位はミナミの中心地、道頓堀の25.0%。20年にふぐ料理店「づぼらや」が閉店し空き店舗だったが、35年に串カツ店ができた。

ほど近い戎橋の前にあるビルの地価は1㎡あたり2500万円。6.4%上昇し、価格が大阪圏で1位となった。25年まで5年連続1位だったJR大阪駅北側の「グランフロント大阪」南館(2470万円、1.6%上昇)を上回った。

ミナミは新型コロナウイルス禍による地価落ち込みの反動が大きい。

大阪・梅田を中心とするキタは、うめきた2期の「グラングリーン大阪」など高品質のオフィスの供給が進んだ。不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(JLL)の山口武氏は「オフィスの需給は逼迫している。稼ぐ力は東京以上に高まっている」と指摘する。

(日本経済新聞 2026.3.18)

### 3. 住宅地の上昇率1位は京都清水寺付近13.7%、投資目的や店舗需要高

住宅地は大阪圏の上昇率上位10地点を京都市と大阪市が占めた。1位は京都市東山区の清水寺付近の地点の13.7%。高級ホテルや料亭が並び、首都圏や海外から投資目的で購入する人も多い。店舗やゲストハウスといった居住目的以外の需要が高いという。

大阪圏の最高価格は大阪市福島区内の1㎡あたり147万円で、8.9%上昇した。JR新福島駅から南に約450m、堂島川のリーガロイヤルホテル大阪の対岸に位置する。

同市の浪速区や西成区など上昇地点の中には特区民泊の需要で上がったところもある。不動産鑑定士の山内氏は「規制の影響が出てくる可能性がある」とみる。

奈良県の住宅地は県平均で下落幅が縮小。インバウンドの増加などで商業地の上昇が続く、全用途で18年ぶりにプラスに転じた。和歌山県の住宅地は前年と同じ下落幅だったものの、和歌山市や岩出市などで上昇地点があった。

郊外で上昇が目立ったのが淡路島の北部に位置する淡路市内の地点だ。パソナグループが20年に本社機能の一部移転を開始してから約5年が経過し、にぎわいが出ている。上昇率8.1%は兵庫県内でトップだった。(日本経済新聞 2026.3.18)

住宅地の上昇率1位の地点		
府県名	所在地	上昇率(%)
京都	京都市東山区高台寺南門通下河原東入栴屋町	13.7
大阪	大阪市北区紅梅町	10.9
滋賀	草津市南草津1丁目	9.5
奈良	奈良市西大寺国見町1丁目	8.4
兵庫	淡路市浦猪ノ尻	8.1
和歌山	岩出市金池荒神	1.3

### 4. 地価公示大阪圏で伸び加速

国土交通省が3月17日発表した2026年1月1日時点の公示地価は、商業地と住宅地の全国平均がともに5年連続で上昇した。景気が緩やかに回復し、都市部を中心にマンション需要が旺盛だ。名古屋圏は上昇に一服感が出てきたが、再開発やインバウンド(訪日

外国人)需要も寄与し、全体としては上昇基調がつづく。

### ■大阪圏

商業地は78%上昇した。4年連続の上昇で上げ幅は拡大した。上昇率トップは大阪市のミナミの繁華街頓堀(中央区)の25.0%だった。インバウンド需要が大きい大阪市や京都市の中心部で伸びが目立つ。

最高価格地点は同じミナミの宗右衛門町の「デカ戎橋ビル」(中央区)で㎡あたり2500万円。6年ぶりの1位となった。住宅地は2.5%の上昇だった。5年連続で上昇し上げ幅を拡大した。大阪市は6.5%伸びた。中心部の富裕層向け物件の需給がタイトになっている。大阪府吹田市や豊中市、堺市なども伸びが加速した。

京都市は3.6%上昇した。13.7%上がった京都市東山区の地点は大阪圏の上昇率1位だった。神戸市は2.9%上昇した。兵庫県では芦屋市が4.0%、西宮市が3.8%の上昇だった。

(日本経済新聞 2026. 3. 18)

## 5. 土地取得規制、可否を議論外国人政策、有識者会議が初会合

有識者会議の構成員	
北村滋	元国家安全保障局長
北村朋史	東大教授
黒江哲郎	元防衛次官
斉藤広子	横浜市立大教授
境田正樹	弁護士
佐橋亮	東大教授
松尾弘	慶大教授
森田朗	東大名誉教授
吉原祥子	東京財団政策研究部 マネージャー
渡井理佳子	慶大教授

(注)敬称略

政府は3月4日、外国人による土地取得などのルールのあり方を検討する有識者会議の初会合を開催した。安全保障の観点から、土地の売買や利用に関する法規制を検討する。2026年夏にも基本的な方針をとりまとめ、法規制へ骨子案をつくる。

有識者会議には元国家安全保障局長の北村滋氏、黒江哲郎元防衛次官、土地制度に詳しい松尾弘慶大教授らが参加する。規制対象を外国人に限定することが妥当かどうか議論のテーマとなる。外国人や外資企業のみをターゲットに不動産の取得を難しくすることは国際協定に反する可能性がある。

世界貿易機関(WTO)の加盟国同士で結ぶ一般協定(GATS)には、外国企業などへの差別

を認めない「内外無差別」という取り決めがある。企業の経済活動の制限を懸念する意見もある。

現状は国籍を問わず重要土地利用規制法による規制がある。重要施設の周囲の土地などを売買する際、利用目的や所有者の申請を求めている。政府が重要施設の機能を阻害すると認めた場合、土地利用の中止を勧告できる。

住宅の売買についても議論する。自民党は衆院選の公約に「首都圏等の投機的売買の抑制を含む現下の住宅価格高騰への「対応」を盛り込んだ。(日本経済新聞 2026. 3. 5)

## 6. 相続したのは負動産、開発制限の土地引き取り手不在

高度経済成長期の1968年、国は無秩序な開発を防ぐため指定区域内での家屋建築を禁じる規制を導入。今も効力があり、区域内の土地は売却しにくい。制約の重さは相続時に顕在化する。

68年制定の新都市計画法は、自治体が特定のエリアを「市街化調整区域」指定し、開発を制限する仕組みを設けた。当時は人口が増加した高度経済成長期。持ち家を求める人々に向け、郊外の宅地が次々と造成された時代だった。

都道府県・政令市は地域の意見を踏まえ、開発を進める「市街化区域」と抑制する市街化調整区域を指定した。

調整区域は、中心部から離れた土地が指定されることが多い。国土交通省によると、同区域は制度導入から10年で350万㎡を超え、2024年3月末時点で全国に約376万㎡ある。国土の約1割を占め、市街化区域(146万㎡)より広い。

**親族から土地を相続する可能性がある場合には、自治体のホームページなどでどの区域に当たるか確認することが重要だ。活用できる見込みがなければ相続放棄も選択肢になる。放棄は相続の開始から3カ月以内に、家庭裁判所に申し立てる必要がある。**

**相続した不要な土地を国に引き渡す「相続土地国庫帰属制度」も23年4月に創設された。申請は1件1万4千円の手数料のほか、審査を経て承認されれば一般的に20万円の負担金が要る。26年2月末時点で5140件の申請があり、うち49%を国が引き取った。**

ある不動産業者は「調整区域内の不動産は市場で非常に売りにくい。活用方法がないのに管理負担だけが残る『負動産』になりがちだ」と指摘する。制度導入時とは反対に現代は人口減少が進む。規制のあり方を見直す必要はないのか。(日本経済新聞 2026. 3. 29)

### 土地の区域区分制度の概要

#### 市街化区域

(146万ヘクタール、  
8900万人)



既に市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

#### 市街化調整区域

(376万ヘクタール、  
1000万人)



市街化を抑制すべき区域。建物は原則として建てられない

(注)カッコ内は2024年3月末時点の面積と人口

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛に FAX または メールフォームにてご一報下さい。  
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない

(御名前)