



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. 地価上昇海外マネー牽引円安で投資7割増!!

国土交通省が16日発表した2025年1月1日時点の公示地価は、全用途の全国平均が前年比で2.7%上昇した。伸びは前年の2.3%を上回り、バブル崩壊後の1992年以降で最高となった。人口減が進んでも、円安や低金利で調達コストの安い日本市場に海外からの投資マネーが集まっている。

現在は地価も物価も伸びはほぼ同じ水準で、資産インフレの色が濃かったバブル期とは様相が異なる。

上昇をけん引したのは東京圏をはじめとする大都市だ。東京23区の商業地は11.8%上昇した。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となり、1平方があたり6050万円と前年から8.6%上がった。

背景には日本の不動産市場に流れ込む投資マネーの存在がある。不動産サービス大手の米ジョンズラングラサール(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割ほど増えた。

5兆円台に乗ったのは不動産市場にマネーが集まった15年以来となる。今回の地価上昇はバブル期とは異なり実需を伴っている。オフィス仲介大手の三鬼商事(東京・中央)によると、東京都心のオフィス空室率は2月に3.94%と需給均衡の目安となる5%を下回った。

日本では新型コロナウイルス禍後に海外ほどテレワークなどは広がらず、住環境を含めた都市部への回帰が需要を生んでいる。

足元で米国の関税政策などにより世界経済の不確実性が高まる。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与える。

(日本経済新聞 2025. 3. 19)

2025年の公示地価の上昇率

	全用途	住宅地	商業地
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 (1.2)	1.6 (1.5)
地方4都市	5.8 (7.7)	4.9 (7.0)	7.4 (9.2)

(注) 前年比、カッコ内は前年。地方4市は、札幌、仙台、広島、福岡

2. 関西の公示地価商業地上げ幅拡大!! 住宅地は4府県で上昇!

国土交通省が18日に発表した2025年1月1日時点の公示地価で、関西2府4県の商業地は京都、大阪など5府県で上昇幅が拡大、和歌山県で下落幅が縮小した。京都市と大阪市の中心部はインバウンド(訪日外国人)の増加やホテル、オフィスの開発が影響し、上昇

率が20%以上の地点が6カ所あった。住宅地は4府県で上昇した。

京阪神を中心とする大阪圏の商業地は、上昇率上位10地点のうち京都市内が6地点を占めた。上昇率2位(21.9%)だったJR京都駅南側では高速バスや観光バスが頻繁に発着し、国内の観光客らでにぎわう。周辺でホテル開発が相次ぐ。オフィスの建設も進み、24年8月には第一工業製薬が本社を移した。JR東海はオフィスやスーパーなどが入る複合ビルを計画中だ。京都市が容積率や高さ規制を緩和したのも追い風になっている。徒歩2〜5分ほどの2地点も20%以上上がった。

大阪圏の商業地で上昇率1位は大阪市中央区のミナミの繁華街にある道頓堀の26%。フグ料理店「づぼらや」の店舗跡に23年、串カツ店ができ、インバウンドらの人気を集める。大阪圏の最高価格地点は、JR大阪駅北側「うめきた」再開発地区の1期の「グランフロント大阪」南館で1平方あたり2430万円だった。(日本経済新聞 2025.3.19)

大阪圏の商業地の上昇率上位地点		
順位	所在地	上昇率
1	大阪市中央区道頓堀1丁目	22.6%
2	京都市南区東九条上殿田町52	21.9%
3	京都市伏見区深草稻荷御前町	21.2%
4	京都市南区東九条北烏丸町	20.9%
5	京都市南区東九条上殿田町41	20.9%

3.地価、地方でも急伸、訪日客の増えた観光地、半導体関連工場誘致！

地方の観光地などは大きく上昇した	
市区町村(標準地)	上昇率
訪日客など観光需要	
岐阜県高山市(高山5-1・商業地)	28.8%
兵庫県豊岡市(豊岡5-3・商業地)	20.2%
北海道富良野市(富良野-4・住宅地)	31.3%
長野県野沢温泉村(野沢温泉-1・住宅地)	20.9%
半導体関連需要	
北海道千歳市(千歳5-4・商業地)	48.8%
熊本県菊陽町(菊陽5-1・商業地)	30.9%

地方で地価上昇をけん引するのは、訪日外国人客の増加が目立った観光地や半導体など先端技術の関連工場の誘致に成功した地域となっている。兵庫県北部、豊岡市の城崎温泉では中心部にある商業地の1地点が前年比で20.2%上昇した。前年の7.0%から拡大。飲食店や土産物店などの新規開業が相次いだ。

長野県のスノーリゾートでも訪日客の増加で別の需要が高まっている。今回の公示地価で住宅地は白馬村の中心部で26%上昇した地点が

全国2位、野沢温泉村で20.9%上昇した地点が6位の伸び率となった。観光地だけでなく、整備が進む半導体工場の周辺でも地価上昇が目立った。全国で最も上昇した商業地は北海道千歳市のJR千歳駅前の地点で48.8%上がった。前年の30.3%から伸びが加速した。

最先端半導体の量産を狙うラピダスが進出する千歳市では物流施設やホテル、オフィスの計画も相次ぐ不動産開発の日本エスコンや不動産サービス大手のシービーアールイー(CBRE、東京・千代田)などが倉庫の開設を予定する。(日本経済新聞 2025.3.19)

4. 相続税、AI が調査、国税当局申告漏れをスコア化!!

国税当局は今年夏から実施する相続税の税務調査などに人工知能(AI)を活用する。相続税の申告書や財産状況が分かる資料などをAIで分析、申告漏れの可能性をスコア化して、調査対象者の選定を行う。2025年は団塊の世代がすべて75歳以上になり相続件数も大幅に増えていくと見込まれる。専門家は「納税者側も入念な準備が必要になってくる」と指摘する。

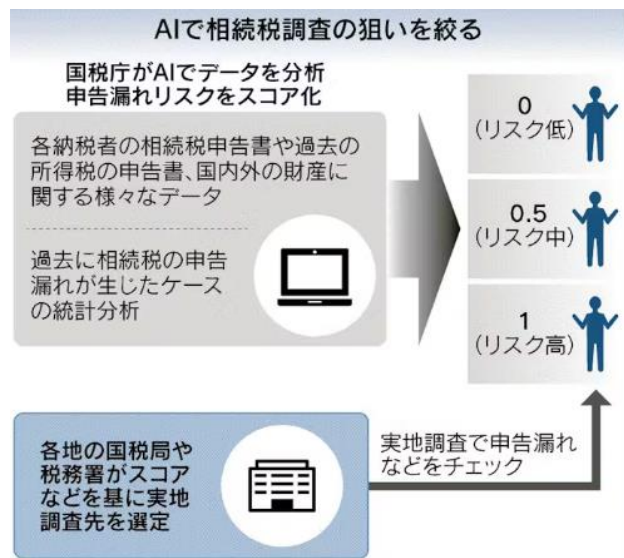
国税庁によると、AIでの分析対象となるのは23年に発生した相続事案が中心になるという。相続税調査は相続が生じた後、一定期間を経てから実施されるのが慣例だ。

具体的には、相続税の申告書や一定規模以上の資産を持つ人が提出する財産債務調書、海外送受金を記録した資料、生命保険の一時金の支払調書、金地金を売却した際の支払調書などをAIで分析する。過去に相続税申告漏れなどが生じた案件から不正や申告ミスが生じる傾向を見つけ出し、AI分析のためのデータとして活用する。

分析結果に基づき、申告漏れのリスクを被相続人(亡くなった人)ごとに1~0の間でスコア化する。1が最もリスクが高く、実際に自宅などの調査を行う優先順位が高い対象となる。分析作業は国税庁が行い、最終的には各地の国税局や税務署の担当者が対象者を選定する。

国税OBで資産税に詳しい松岡章夫税理士は「AIの活用で国税当局が調査をするかしないかを定める『ふるい』の目が細くなる。資産規模が数億円以上の富裕層は従前から国税も注目しているが、より広く不正やミスが発覚しやすくなるだろう」と解説。

「相続税の基礎控除(3000万円+600万円×法定相続人の数)などを考慮すると相続財産が5千万円を超えるような人々が調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。(日本経済新聞 2025. 3. 17)



5. 森ノ宮・OBP・京橋の3エリア観光+産学一体感狙う!!

大阪城公園の周辺地域を、大阪のキタ、ミナミに続く中核拠点「ヒガシ」に発展させる取り組みが本格化する。25日、府・市と鉄道会社などで構成する協議会が、再開発に関わる税制優遇を国に求める方針案をまとめた。観光施設、企業群、大学が立地する各エリアに一体感を生み、回遊性を高められるかが課題だ。

同日、協議会が公表した「大阪城公園周辺地域まちづくり方針案」は、将来像を別々に議論してきた森之宮周辺、大阪ビジネスパーク(OBP)、京橋駅周辺の3エリアを一体開発することが柱。国際観光拠点やイノベーション拠点を目標に掲げ、インフラ整備に関わる補助金や税制優遇が受けられる「特定都市再生緊急整備地域」への指定を目指す。

大阪城の東側に位置する森之宮では今秋、大阪公立大学の新キャンパスができる。北側

大阪城周辺では各地で再開発が進む



の OBP は 500 以上の企業・団体が事業所を構え、2024 年 6 月時点で 5 年前より 11%多い 4 万 6000 人以上が勤務する。

その北にある京橋駅は京阪電気鉄道、JR、大阪市高速電気軌道(大阪)メトロ)が交差するターミナル駅で、駅周辺は居酒屋などが集まる繁華街だ。いずれも多くの人が集まるエリアだが、一体感に乏しい。

年間 1000 万人を超える大阪城公園の観光客をいかに呼び込むかも重要だ。大阪観光局による関西国際空港でのアンケート調査では、

大阪城公園を訪れたインバウンド(訪日外国人)は 53%と、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)より多かった。(日本経済新聞 2025. 3. 26)

6.大阪駅北、ホテル 1000 室、梅田、観光スポット集積進む

JR 大阪駅北側の大型再開発エリア「グラングリーン大阪」の南街区が 21 日に開業する。ホテルの部屋数は 1000 室を超え、食やエンターテインメントも充実させる。4 月開幕の大阪・関西万博を控え、関西の玄関口として本格始動する。梅田を中心とする「キタ」への集積が進むなか、他エリアを含めた持続的な成長も求められる。



三菱地所や阪急電鉄、積水ハウスなど 9 事業者が 17 日、開業を前にした南街区の複合ビルを報道公開した。延べ床面積は約 31 万平方メートルで、オフィスのほか飲食ファッションなど 5 店舗が入る商業エリアを含む。

4 月 13 日から始まる大阪・関西万博では、インバウンド(訪日外国人) 350 万人を含む 2820 万人の来訪を想定しており、宿泊施設の供給が課題になる。すでに開業済みのホテルも含め、グラングリーン全体で 1042 室を供給する。

新たに開業する米ヒルトンの最上級ブランド「ウォルドーフ・アストリア大阪」は日本初進出で、地上 3 階に 1 部屋約 200 平方メートルのスイートルームを設ける。

阪急阪神ホテルズ(大阪市)が運営する「ホテル阪急グランレスパイア大阪」は、税サービス代抜き定価で 6 万～24 万円台の客室を提供する。

開発事業者のオリックス不動産の投資開発事業本部の狩俣洋介氏は「多様なカテゴリーの客室を提供する。大阪で万博の受け入れ態勢は十分に整っているのではないかと話す。

(日本経済新聞 2025. 3. 18)

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://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない☐

(御名前)