



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. 基準地価、4 年連続上昇、海外マネー流入 都市部再開発で伸長!!

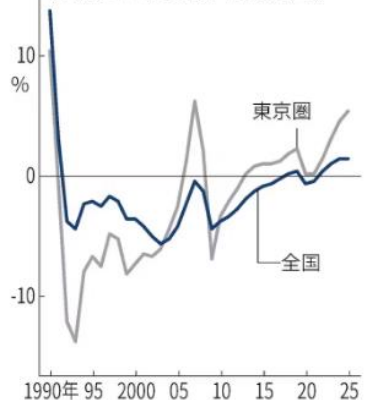
国土交通省が 9 月 16 日に発表した 2025 年の基準地価は、住宅地や商業地といった全用途平均の全国の上昇率が 1.5%だった。4 年連続で上昇した。海外から投資マネーが流入する東京圏がけん引役となった。国内景気がインフレを伴って緩やかに回復する中、地価も上がるサイクルが続いている。

7 月 1 日時点の地価動向を調べた。全用途平均の全国の上昇率は前年より拡大し、1991 年の 3.1%以来の大きさとなった。全国の調査地点のうち上昇した割合は 49.3%で 24 年の 48.3%から割合は高まった。東京圏では 89.2%の地点が上昇した。

全用途平均の伸びは東京圏が 24 年の 4.6%から 25 年は 5.3%に加速した。相次ぐ再開発や人口流入を背景に、国内外から

東京圏の上昇が加速した

(全用途平均の対前年比変動率)



2025年の基準地価の変動率

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

▲はマイナス。前年比の変動率、カッコ内は24年。
「地方4市」は札幌、仙台、広島、福岡の4市

のマネーがオフィス、商業施設、住宅、ホテルなど幅広い不動産関連資産に流入している。

大阪圏も 24 年の 2.9%から 25 年は 3.4%に伸びが拡大した。24 年には大阪駅周辺の大規模再開発エリア「グラングリーン大阪」が開業した。大阪・関西万博の開催や統合型リゾート (IR) の整備も地価上昇の支えとなっている。

日本の名目国内総生産 (GDP) は 24 年度が 3.7%増と 4 年連続でプラスだった。直近の 25 年 4~6 月期も年率換算で 6.6%増と一定水準の伸びを記録した。経済や物価の動きに対応する形で、地価も上昇するサイクルが実現しつつある。(日本経済新聞 2025. 9. 17)

2. 基準地価、商業地、5 府県でプラス!!

関西 2 府 4 県が 9 月 16 日に発表した 2025 年の基準地価 (7 月 1 日時点) は、商業地で大阪、京都、兵庫、奈良、滋賀の 5 府県が上昇した。インバウンド (訪日外国人) が多い大阪市や京都市の中心部の上げ幅が大きい。住宅地は滋賀が大阪、京都への通勤に便利な地域の伸びが目立ち、17 年ぶりに上昇した。

商業地が上昇した 5 府県の上げ幅は、横ばいの京都以外拡大した。上昇率トップは、ミナミの繁華街の一部にあたる日本橋 (大阪市浪速区) の 21.4%。大阪・関西万博の効果もあり、インバウンドでにぎわう店舗が多い。浪速区内には他に 17%超の商業地が 2 カ所あった。

2位は京都駅から北へ徒歩5分ほどの地点で上昇率は18.8%。オフィスやホテル、マンションといった幅広い用途で引き合いが強い。近くの京都中央郵便局の再開発も追い風となる。3位は大阪駅北側の再開発区域「うめきた」（北区）の西側に位置する福島区福島で18.4%上がった。

最高価格地点だったうめきた1期の「グランフロント大阪南館」の上昇率は2.5%。割安な周辺部の上げ幅が大きい。兵庫県では上昇率トップが芦屋市のJR芦屋駅南側にある国道2号沿いの14.8%。最高価格地点は神戸市中央区の神戸三宮センター街東側入り口付近（9.3%）。ともに周辺の再開発に対する期待が大きい。奈良県2.7%上昇した奈良市の近鉄奈良駅前が上昇率トップで価格も最高地点だった。インバウンドの増加で需要が高まっている。（日本経済新聞 2025.9.17）



3. 阪急阪神 HD、梅田刷新へ東地区の再開発を本格化!!



阪急阪神ホールディングス(HD)による大阪・梅田の東地区の再開発事業が本格始動する。1月に営業を終了した「大阪新阪急ホテル」を2025年度内にも解体に着手し、一帯に複合高層ビルを新設する。「阪急村」とも呼ばれる東地区はグループの駅ビルや商業施設が集まる。老朽化が進む施設を刷新し、地域の求心力を再び高める。

1964年に開業した大阪新阪急ホテルは老舗の都市型ホテルとして知られたが、老朽化が進み1月に営業を終えていた。現在は大阪・関西万博の外国人スタッフ向け宿舎となっている。阪急阪神HDの嶋田泰夫社長は日本経済新聞の取材に「閉幕後いつまでも放置するわけにもいかない」と、早期に解体する方針を示した。

30年代以降、阪急電鉄・大阪梅田駅の駅ビル「阪急ターミナルビル」とホテル跡地で高層ビルを開発し、駅直下の商業施設「阪急三番街」も全面改装する。

阪急阪神HDは12年に阪急うめだ本店が入る「梅田阪急ビル(現・大阪梅田ツインタワーズ・ノース)」、22年に阪神百貨店が本店を置く「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」を全面開業させた。この2つの高層ビルに次ぐ大型開発プロジェクトが動き出す。

(日本経済新聞 2025.9.26)

4. 家賃引き上げ相談急増家主が強引要求、相場高騰背景!!

賃貸住宅の家賃引き上げを巡るトラブルが相次いでいる。消費生活センターには「強引に引き上げを迫られた」といった相談が急増し、外国人オーナーが住民を退去に追い込む事態も確認された。値上げは同意が必要で拒むこともできるが、訴訟に発展するリス

クもある。家主側に算定根拠を求めるなど、冷静に交渉する姿勢が必要だ。

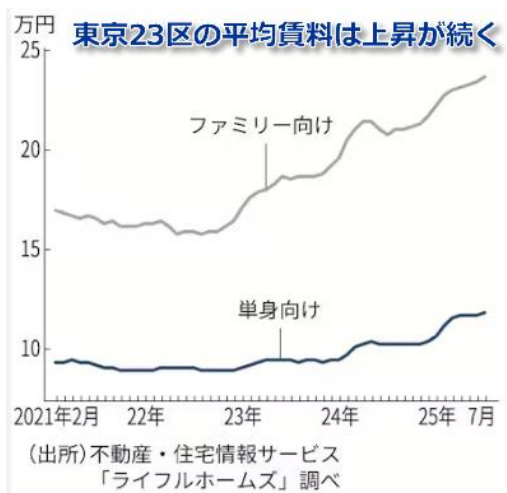
円安が進み海外からの不動産投資も盛んになり、外国人が家主となっている賃貸住宅でのトラブルも起きている。

借地借家法は、家主が賃料引き上げを請求できる条件として①土地や建物にかかる税負担の増加②土地や建物の価格上昇やその他の経済事情の変動③近隣の類似物件と比べて不相当——などが必要と定める。

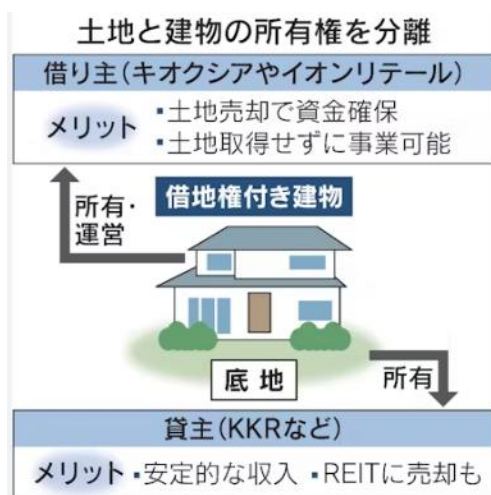
こうした事情で家主に引き上げを請求されても、納得がいかなければ借り主は拒むことができる。合意ができないと民事調停に移り、それでも決まらなければ裁判になる。裁判所が引き上げを認めた場合は、引き上げ後の家賃との差額を年1割の利息をつけて支払うことになる。

どのような賃貸契約を結んでいるかも確認しておく必要がある。「普通借家契約」であれば、原則として双方の合意なしに条件変更はできず、家賃滞納などの問題がない限り契約を更新できる。宅地建物取引士の資格を持ち、不動産トラブルに詳しい貝吹仁哉弁護士は「住まいは生活の基礎となるため、家主の一方的な都合で追い出されないように賃借人は法律で手厚く保護されている。賃料増額に納得がいかず申し入れを拒絶したとしても、従前どおりの賃料を支払い続けていれば退去を強制されることはない」と話す。

(日本経済新聞 2025. 9. 7)



5. 底地ビジネス、借地権設定の土地取引 10 兆円市場、株主圧力で資産効率化！！



土地と建物の所有権を分離し、土地のみを取引する「底地(そち)ビジネス」が拡大している。物言う株主(アクティビスト)の要求もあり、企業が資産の効率化に向けて土地の売却を進めていることが要因だ。米投資ファンドのKKRやイオンリテールが活用しており、2026年には国内市場が累計10兆円規模になるとの推計もある。

底地とは、建物を他者が所有することを前提に借地権を設定している土地を指す。20~50年程度の定期借地権契約を結び借地料を長期で安定して得られる利点がある。建物の修繕や改装の投資がいらず、空

室リスクも低い。契約終了後は流動性の高い更地で返還されるため、資産価値が下がりにくいとみられる。

拡大の背景には、企業による資産効率化の流れがある。アクティビストらの要請を受け、企業は遊休資産を売却し、その資金を成長分野に再投資するようになった。

底地の仕入れ機会も増えている。地主の25年1~7月の土地の仕入れ額は約700億円と、24年(約600億円)を既に上回った。地主の西羅弘文社長は「固定資産を持ち続ける利点が少なくなり、取引の主流になるのではないかとみる。底地は金融商品としての認知も

広がっている。地主が16年に設立した底地に特化した私募REITの資産規模は約2500億円。投資家への分配金利回りは4%程度と目標利回り並みで「ローリスク・ローリターンの金融商品」（国内金融機関）との評価もある。（日本経済新聞 2025. 9. 29）

6. マンション転売禁止特約、不動産協会「実効性を欠く」と強調！

不動産大手が加盟する不動産協会（東京・千代田）の吉田淳一理事長（菱地所会長）は9月1日、京都千代田区がマンションの転売禁止特約の導入を同協会に参したことに對し、実効性に欠けるとの見解を示した。

一方で、協会として投機的な短期転売を抑制する取り組みについては検討する方針を示した。

区は7月、不動産協会に對し市街地再開発事業で販売するマンションについて購入者に引き渡しから原則5年間の転売を禁じる特約条項を導入するよう要請した。価格高騰の懸念から投機目的の取引を防ぐ狙いだった。

協会側は9月19日に開いた記者懇談会で、区が求めた転売禁止特約について「契約を解除して引き渡しをしないという履行を担保できる手段が事業者にない」と説明。物件を引き渡す前までしか対策を講じられないとの認識を示した。私的財産権の処分に関する権利に制限をかけることの慎重姿勢も示した。

ただ、協会として投機目的の短期転売への対策導入は検討する方針を明らかにした。国土交通省が日本に居住していない所有者の実態を、不動産の登記情報で調査している結果を参考にする。

（日本経済新聞 2025. 9. 20）

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)