

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



丸一オナー通信

〒260-0012
千葉県千葉市中央区本町 2-3-17
TEL : 043-224-6561
FAX : 043-225-3100

営業時間
平日 9:30~18:30
土曜 10:00~18:00
日祭日 10:00~17:00

Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

2025年 8月号
発行人: 丸一土地建物株式会社
URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。
アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

土地白書・地価LOOKレポート・路線価の最新動向と土地価格の傾向

不動産投資の活発化から各地で上昇傾向見せる「土地価格」

不動産投資の先行指標となる土地価格が昨年に続いて、各地で上昇が見られます。背景にあるのはインバウンドの影響や堅調なマンション需要、旺盛な再開発事業の進展などが挙げられます。公表されたデータから土地価格の動向をまとめてみました。

令和7年版「土地白書」 地価公示が4年連続で上昇

わが国の土地に関する多くの課題を総合的にまとめた、令和7年版の「土地白書」によると、令和6年度の土地に関する動向について、「地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇率が拡大。三大都市圏でも上昇幅が拡大して、地方四市では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続。土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移」としています。

また、日常的に利用されていない土地について、「管理が行き届いていない」が「管理が行き届いている」を少し上回る4割強となっています。

「地価LOOKレポート」 住宅・商業地の全地区で上昇

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている令和7年第1四半期(令和7年1月1日~4月1日)の「地価LOOKレポート」(国土交通省)によると、全国主要都市(80地区)の高度利用地の地価動向は、住宅地が12期連続、商業地が5期連続で上昇しました。

利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどが影響したものです。住宅地では、利便性や住環境



「土地価格」は不動産投資の先行指標の上昇傾向を反映して、不動産市場に合わせた活発な動きを見せています

価は、全国約32万地点の標準宅地の平均で前年比プラス2.7%となり、4年連続で前年を上回り、上昇率も2010年以降で最も大きくなっています。

都道府県別の平均では、35の都道府県で昨年を上回り、上昇率の全国トップは東京都の8.1%、次いで沖縄県の6.3%、福岡県の6%となっています。

路線価を押し上げているのは、インバウンドの影響や物件価格の高騰、商業施設・マンションの開発などが地価上昇に影響したものと見られています。

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考に用いられる路線価が、2年連続で過去最大を更新したことから、納付する税金にも影響してきます。

なお、路線価は路線(道路)に面した標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示され、公示価格の8割を目安として算定されます。

令和7年分の「路線価」 4年連続で上昇

令和7年1月1日から12月31日の間の相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす令和7年分の「路線

不動産市場の現況を示し 今後も上昇傾向が続くよう

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、不動産投資の先行指標と見られているだけに、常に不動産市場の現況を示しており、今日の土地価格の流れは、インバウンドや再開発事業の影響を受けて、今後も「上昇傾向の継続」が続くようです。

貸貸市場を取り巻く景気動向

景気の先行きは「価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念」とまとめる

住宅投資は全国的にも弱めの動きとなっています。資材費高騰や人手不足のほか法改正の影響もあるようです。内閣府などが公表した最新のデータを基に、貸貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

「景気ウォッチャー調査」 米国の通商政策の影響への懸念 日本銀行「さくらレポート」 景気は緩やかに回復

内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、直近2025年6月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは45.0で、前月を0.6ポイント上回り、2カ月連続の上昇となりました。また、2~3カ月前の景気の先きに対する判断DIは、前月を1.1ポイント上回り、45.9となっています。景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気はこのところ回復に弱さがみられる。先行きについては、夏のボーナス及び賃上げへの期待がある一方、引き続き価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念がみられる」とまとめています。

日本銀行は7月10日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告「さくらレポート」(2025年7月)を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を前回4月同様、「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地域で、景気は「緩やかに回復」「持ち直し」「緩やかに持ち直し」としています。住宅投資の動向については、「弱めの動き・横ばい圏内」と大きな変化は見られません。

『TDB景気動向調査(全国)』
今後の景気は当面弱含みで推移
(株)帝国データバンクから7月3日に発表された6月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、2025年6月の景気DIは前月比0.1ポイント増の42.7で、小幅ながら6カ月ぶりに改善しました。今後の国内景気は、「不確実性の高まりのなかで、当面弱含みで推移するとみられる」と捉え、業界別の不動産DIは、前月比0.6ポイント減の48.4と先月の増加から再び減少しました。

貸貸マーケット情報



大きな変化が見られない住宅投資の動向

ニュースフラッシュ

「土地の戸籍」とも呼ばれる地籍調査進む 「優先実施地域」の進捗率が81%に上昇

「土地の戸籍」とも呼ばれる土地の境界や面積などの基礎的な情報である地籍調査が進んでおり、このほど公表された国土交通省の調査結果によると、令和6年度末時点での進捗率は、全国の「地籍調査対象地域」で53%、「優先実施地域」で81%となりました。

「地籍」とは一筆ごとの土地の所有者や地番、地目、境界、面積など、土地の現況を示す基礎的な情報で、「土地の戸籍」と呼ばれるものです。

一つひとつの土地について、所有者等に確認しながら地籍を調べていく作業が地籍調査になります。地籍調査が行われることにより、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。そして、地籍の明確化は、災害からの早期の復旧・復興や効率的なインフラ整備、まちづくり等を進める上で大きな役割を果たしています。

その一方で、過日の公図のあやふやな部分が掘り起こされ、デリケートな問題が表面化したりします。



