

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

全国の地価動向は全用途平均で4年連続上昇

～国交省、令和7年地価公示、三大都市圏では上昇率が拡大

国土交通省は、「令和7年地価公示」をまとめた。全国2万6000地点を対象に、令和7年1月1日時点の価格を調査した結果、1年間の地価動向として、次のような結果が得られた。

【全国の地価動向】

(1) 地価動向◇全国平均＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。◇三大都市圏＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。◇地方圏＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも4年連続で上昇した。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では上昇幅がやや縮小したが、地方四市を除くその他の地域ではおおむね拡大傾向が継続している。

(2) 全体的な特徴＝全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

(3) 用途別の特徴◇住宅地＝①低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。②交通便利性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。③リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。◇商業地＝①主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。②駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。③外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。④再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。◇その他＝①大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。②好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。③令和6年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

【都道府県別地価変動率(住宅地)】◇変動率プラスの都道府県の数=29(令和6年)→30(令和7年)。今回プラスの30都道府県：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、長野県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、沖縄県。※下線は前年の下落から上昇に転じた県。◇変動率マイナスの都道府県の数=17(令和6年)→15(令和7年)。

【都道府県別地価変動率(商業地)】◇変動率プラスの都道府県の数=29(令和6年)→34(令和7年)。今回プラスの34都道府県：北海道、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、山口県、香川県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、沖縄県。※下線は前年の横ばい・下落から上昇に転じた県。◇変動率マイナスの都道府県の数=15(令和6年)→10(令和7年)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00060.html

【問合せ先】 不動産・建設産業局 土地政策審議官部門 地価調査課 地価公示室
03—5253—8111 内線 30366、30353

市場指標

不動研住宅価格指数、1月の首都圏総合は前月比0.23%上昇

(一財)日本不動産研究所は2025年1月の「不動研住宅価格指数」[対象=首都圏の既存マンション、基準日・基準値=2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)=128.50P(前月比0.23%上昇)、13か月連続上昇。

〔地域別の内訳〕◇東京都=149.09P(前月比0.52%上昇)、5か月連続上昇◇神奈川県=108.83P(同0.25%上昇)、2か月連続上昇◇千葉県=89.69P(同0.76%下落)、4か月連続下落◇埼玉県=94.48P(同1.20%下落)、4か月連続下落。

〔URL〕 <https://www.reinet.or.jp/?p=35560>

【問合せ先】 研究部 E-mail: jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp

ビル市況

三鬼商事、2月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.11P上昇

三鬼商事がまとめた2025年2月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比0.11ポイント(P)上昇して3.94%となった。前年同

月比では1.92P低下した。

2月は大規模ビルで拡張などの大型成約が見られたものの、竣工した新築ビル3棟が募集区画を残したことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万400坪増加した。平均月額坪当たり賃料は2万481円(前月比0.55%・113円上昇、前年同月比3.56%・705円上昇)で、前月比13か月連続で上昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は27棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2553棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2580棟。

〔新築ビル〕◇空室率=32.42%(前月比3.43P上昇、前年同月比7.98P上昇)。2月は竣工1年未満のビルで拡張や分室などの成約が進んだ一方、大規模ビル2棟を含む3棟が募集区画を多く残して竣工したため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万7152円(前月比241円上昇、前年同月比693円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=3.48%(前月比0.09P低下、前年同月比1.95P低下)。2月は募集開始や集約に伴う解約の動きがあったが、自社ビルからの移転による大型成約などが見られたことで低下した。◇月額坪当たり賃料=2万317円(前月比122円上昇、前年同月比704円上昇)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

2月26日に大船渡市で発生した強風による災害が印紙税非課税措置の対象に

令和7年2月26日に岩手県大船渡市で発生した強風による災害が、印紙税の非課税措置の対象となる被災者生活再建支援法適用「自然災害」となった件について、3月18日に国土交通省不動産・建設経済局不動産課から当協会宛に周知方協力依頼があった。

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた人(被災者)が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。

◇災害発生日=令和7年2月26日。◇被災者生活再建支援法適用「自然災害」=令和7年2月26日に発生した強風による災害。◇該当区域=岩手県大船渡市。

また、印紙税過誤納確認申請書については、申請者の利便性向上と税務署の印紙税過誤納確認事務の効率化を図る観点から、国税庁では可能な限り郵送での提出を要望している。

詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕https://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_jyoukyou.html
(内閣府「被災者生活再建支援法の適用状況について」)

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/inshi/annai/pdf/yusou.pdf>
(国税庁「印紙税過誤納確認申請書の郵送提出に関するお願い」)

2月21日付F A T F 声明を踏まえた犯罪収益移転防止法の適正な履行等について

令和7年2月21日付F A T F 声明を踏まえた犯罪による収益の移転防止に関する法律の適正な履行等について、警察庁及び財務省から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

このたび、令和7年2月19日から21日の間に開催されたF A T F (Financial Action Task Force : 金融活動作業部会)全体会合において、資金洗浄・テロ資金供与対策上、重大な欠陥を有する国・地域に係る声明が採択された。

同声明は、朝鮮民主主義人民共和国(北朝鮮)及びイランについて、加盟国・地域に対し、両国より生ずる資金洗浄・テロ資金供与及び拡散金融のリスクから国際金融システムを保護するために、両国に関し、引き続き、対抗措置を適用することを要請している。また、ミャンマー連邦共和国については、資金洗浄・テロ資金供与対策上、重大な欠陥への対処が進展していないことなどを踏まえ、引き続き、加盟国・地域に対し、同国より生ずるリスクに見合った厳格な顧客管理措置を適用することを要請している。

上記声明について、所管する特定事業者に対して周知するとともに、引き続き、犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づく取引時確認義務及び疑わしい取引の届出義務の履行の徹底が図られるよう、要請している。

〔URL〕 https://www.mof.go.jp/policy/international_policy/convention/fatf/20250314.html
(財務省>[令和7年2月21日付]F A T F 声明が公表されました)

【問合せ先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)
財務省 国際局 資金移転対策室 03—3581—4111 内線 6458

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について、警察庁から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和7年3月21日付外務省告示第109号)及び「国際連合安全保障理事会決議第1267号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法第3条第4項の規定に基づき公告事項に変更があった公告国際テロリストを公告する件」(令和7年3月21日付国家公安委員会告示第10号)により資産(財産)凍結措置等の対象となる者の一部が改正された。

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引については、これまで、犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号、以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、タリバーン関係者等との一定の取引は外国為替及び外国貿易法(昭和24年法律第228号)及び国際連合安全保障理事会決議第1267号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法(平成26年法律第124号、以下「財産凍結法」)により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、所管の特定事業者に対し、このたびの改正内容を周知するとともに、I S I Lその他のイスラム過激派組織やその関係者が本件タリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等と関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行が徹底され、また、タリバーン関係者等との一定の取引について財産凍結法等の規定が遵守されるよう、警察庁では要請している。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係

「財産凍結等対象者・公告国際テロリスト・法第3条関係」)

【問合先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)

外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の措置の実施について

外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の措置の実施について、財務省から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

我が国では、国際連合安全保障理事会決議等を誠実に履行するため、外国為替及び外国貿易法(昭和24年法律第228号、以下「外為法」)第16条第1項、第21条第1項及び第24条第1項の規定に基づき、資産凍結等経済制裁対象者(以下「制裁対象者」)に対する資産凍結等の措置を講じている。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和7年3月21日付外務省告示第109号)により、制裁対象者に係る情報が改訂された。

ついては、所管する特定事業者[犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号)第2条第2項に規定する特定事業者]に対し、以下の内容を周知するよう、財務省は要請している。

◇特定事業者の管理者は、当該特定事業者の関係部署等に直ちに周知すること。◇特定事業者は、整備している制裁対象者リストについて、直ちに最新の情報に更新すること。◇特定事業者は、更新した制裁対象者リストにより、該当する顧客がないことを直ちに確認すること。確認の結果、該当する顧客を検知した際には、該当者の資産に移動が生じないように必要な対応を取るとともに、必要に応じて財務省国際局調査課対外取引管理室(下記の「問合先」を参照)まで一報すること。

また、特定事業者に対する周知に当たっては、資産凍結等の措置の概要及び制裁対象者リストについて、以下のURLを参照するよう、併せて周知を要請している。

〔URL〕 https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/gaiyou.html

(財務省「資産凍結等の措置の概要」)

https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/list.html

(財務省「制裁対象者リスト」)

【問合先】財務省 国際局 調査課 対外取引管理室 03—3581—4111 内線 6456