

# 国土ニュース

第 282 号 令和 8 年 4 月 1 日

発行：株式会社国土工営（認定経営革新等支援機関）

〒162-0824 東京都新宿区揚場町 2-26 SKビル 4 階

TEL：03-5227-3601 FAX：03-5227-3604

<https://www.kokudokoue1.co.jp>

編集責任者：上甲 覚

## 東京・大阪が上昇けん引、名古屋は一服感

2026 年 3 月 17 日、国土交通省は 2026 年 1 月 1 日時点の公示地価を発表しました。全国の全用途平均は、前年比 2.8%と 5 年連続の上昇となり、バブル崩壊後では最大の伸び率を記録しました。

この中で注目されるのが、東京・大阪・名古屋の「三大都市圏」の動向です。結論から言えば、東京・大阪は前年比で上昇に対し、名古屋は伸び悩みという構図が鮮明になりました。

東京圏は、引き続き全国の地価上昇をけん引しています。直近データでは、全用途平均は 5.7%、住宅地は 4.5%、商業地は 9.3%と全て前年比で上昇しており、特に商業地での上昇が際立っています。（下記図表出典：日本経済新聞）

2026年の公示地価の上昇率

	全用途	住宅地	商業地
全国平均	2.8% (2.7)	2.1% (2.1)	4.3% (3.9)
三大都市圏	4.6 (4.3)	3.5 (3.3)	7.8 (7.1)
東京圏	5.7 (5.2)	4.5 (4.2)	9.3 (8.2)
大阪圏	3.8 (3.3)	2.5 (2.1)	7.3 (6.7)
名古屋圏	2.3 (2.8)	1.9 (2.3)	3.3 (3.8)
地方圏	1.2 (1.3)	0.9 (1.0)	1.6 (1.6)
地方4市	4.5 (5.8)	3.5 (4.9)	6.4 (7.4)

（注）前年比、カッコ内は前年。地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

がえます。

この背景には、コロナ禍後の「訪日外国人の急回復」や「渋谷・虎ノ門などの再開発」、「海外投資マネーの流入」などがあり、東京は単なる回復ではなく構造的成長局面に入ったものと評価できます。

大阪圏も東京圏に次ぐ上昇を示しました。全用途平均は 3.8%、住宅地は 2.5%、商業地は 7.3%と、東京圏と比べるとやや劣るものの、こちらも全用途で前年比プラスとなっており、東京圏と同様、堅調に推移していることがわかります。

特に商業地では、大阪市の中心部は 10%超の地点も多数、京都市でも 10%前後の上昇など、都市部で顕著な伸びが見られます。

背景としては、昨年実に 55 年振りに同地で開催された、

2025 年大阪・関西万博があります。また、万博の跡地を利用する IR（統合型リゾート）計画や、大阪駅周辺の大規模再開発も成長をけん引しています。

一方名古屋圏では、上昇自体続いているものの、伸び率は縮小しています。全用途平均は 2.3%（前年 2.8%）、住宅地は 1.9%（前年 2.3%）、商業地は 3.3%（前年 3.8%）と前述の 2 圏と比較すると、明らかに上昇力が弱まっているのが特徴です。実際、2026 年の傾向としても「名古屋圏では上昇幅が縮小」と国土交通省が明示しています。

要因としては、「インバウンド回復の遅れ」、「再開発規模の差」、「企業投資の集中が東京・大阪へ偏重」などが挙げられ、三大都市圏の中で唯一やや取り残される構図となっています。

次に、3 大都市圏以外の都市をみてみます。札幌・仙台・広島・福岡のいわゆる「地方中枢 4 都市」は、地方にありながらも明確な上昇を維持し、その他の地方都市との格差が一段と鮮明になっています。

札幌・仙台・広島・福岡の 4 都市では、いずれも地価上昇が継続しています。

上昇傾向としては概ね以下の通りです。

- ・全用途平均：4～6%前後
- ・住宅地：3～5%前後
- ・商業地：6～10%前後

特に福岡市は全国的にも上昇率が高く、商業地では 10%近い伸びを示す地点も見られました。札幌市も再開発や観光需要を背景に高い伸びを維持しています。

これら 4 都市に共通する上昇要因は以下の 3 つです。

### ①人口の集中（ストロー現象）

地方から人・企業・大学機能が集まり、都市機能が高度化している

### ②再開発の進展

- ・札幌：駅前・大通エリア
- ・福岡：天神ビッグバン
- ・仙台・広島：駅周辺再整備

### ③インバウンド回復

観光都市としての性格が強く、訪日客回復の恩恵を受けている。

これにより、4 都市は地方でありながら「準三大都市圏」的な存在として地価上昇を維持しています。

一方で、その他の地方都市では様相が異なります。全用途平均は 0～2%程度、住宅地は横ばい～微増、商業地では一部上昇もみられつつ限定的となっています。

中枢 4 都市では人口が流入超過となっているのに対し、その他の地方都市では流出超過の傾向が見られます。この状況は、都市圏の過密化と地方圏の過疎化が進む、日本全体の二極化を象徴しているものといえるでしょう。

三大都市圏の地価上昇はいつまで続くのか、中枢 4 都市とその他地方都市などの二極化は今後はどうなるのか、中東情勢など将来が不透明な現状等から、今後も注視していきたいと思えます。

## サクラサク

気象庁は 3 月 19 日、東京都心部で桜（ソメイヨシノ）が開花したと発表しました。今年の開花は平年の開花日

に比べて5日早い開花となりました。これは東京管区気象台の職員が、靖国神社（東京・千代田）の標本木に「基準」を上回る61輪の開花を同日午後に確認したものです。

桜の開花は、気象庁が観測を行い発表しています。基準はシンプルですが明確です。開花日は標本木で5~6輪以上咲いた日を指し、満開日は全つぼみの約80%以上が花開いた状態になった最初の日となります。

桜の開花・満開の基準となる「標本木」は、全国に58本あります。気象庁が指定した全国の気象台や測候所などに設置されており、主に「ソメイヨシノ」が使われますが、沖縄や鹿児島では「ヒカンザクラ」、北海道の一部では「エゾヤマザクラ」が指定されています。東京は前述の通り靖国神社、大阪は大阪城公園、京都は二条城の桜が標本木となっています。

つまり、「東京で桜が咲いた」とは街全体ではなく、この1本の観測木で判断されているということになります。

さて、日本にサクラと言われるものは約600種あるといわれていますが、そのうちの7~8割は「ソメイヨシノ」と



と言われる品種です。この品種は、江戸時代末期に現在の東京・染井村（現・豊島区）で人工的に作出された交配種であり、母がエドヒガン、父がオオシマザクラからなる「雑種」と考えられています。

ソメイヨシノは、自家不和合性（自分自身の花粉では受精できない）を持ち、クローン（同じ遺伝子）同士では種ができないため、繁殖には人間の手（接ぎ木）が必要です。日本全国のソメイヨシノは、1本の原木から接ぎ木で増殖したクローンです。そのため、同じエリアでは一斉に開花・満開を迎えるのです。

ソメイヨシノの花芽は、春になってから急に出来るイメージがありますが、実は前年の夏頃には既に形成されています。その後、秋から冬にかけて「休眠状態」に入りますが、冬の寒さなどの刺激を受けて眠りから覚め、活動・成長を再開します。これがいわゆる「休眠打破」です。休眠打破のあと、春先の気温上昇で花芽が成長し、一気に開花へと至ります。

このような仕組みのため、単純に「暖かい冬ほど早く咲く」とは限りません。冬が暖かすぎると低温刺激が不足し、休眠打破が遅れ、結果として開花が遅れることもあります。

また、桜と言えば「お花見」、お花見につきものと言えば、桜をモチーフにした「桜餅」ではないでしょうか。この桜餅ですが、関東と関西で大きく異なります。大きく分けると、関東は「長命寺（ちょうめいじ）」、関西は「道明寺（どうみょうじ）」が主流です。どちらも桜の葉で包む春のお菓子ですが、見た目や食感、原料、起源などが異なります。両者共に江戸時代に誕生したといわれ

ていますが、長命寺の方が100年近く「先輩」です。

形も異なります。関東風の長命寺は、小麦粉などを溶いた生地を薄く焼き餡をくるむ、いわば「和風クレープ」のような姿です。一方、関西風の道明寺は、道明寺粉（もち米）を蒸します。蒸しあがった粒感のある餅生地で餡を包み、丸みのある餅菓子に仕上げます。

名称にも由来があります。長命寺は、江戸・隅田川沿いの長命寺にちなむ呼び名で、桜餅そのものの発祥地とされる場所です。道明寺は、大阪の道明寺に由来する「道明寺粉」を使うことからそう呼ばれます。つまり、東は「店や土地の名」、西は「材料の名」が、そのまま菓子名として定着したわけです。

ちなみに、桜餅の葉は共にソメイヨシノの葉ではなく、主に「オオシマザクラの葉」が使われています。理由は、葉が大きく産毛が少なく食べやすいからだそうで、通常塩漬けにしたものが使われます。

皆さんは、どちらの桜餅がお好みでしょうか。最近では和菓子店で関東風・関西風の両方を取り揃えていることも珍しくありません。満開の桜の下、それぞれを食べ比べてみる——そんな贅沢なひとときを楽しんでみてはいかがでしょうか。



トリニテシステム業務提携先（令和8年4月現在）

東京税理士協同組合  
東京地方税理士協同組合  
千葉県税理士協同組合  
埼玉県税理士協同組合  
名古屋税理士協同組合  
東海税理士協同組合  
京都税理士協同組合  
滋賀県税理士協同組合  
大阪・奈良税理士協同組合  
神戸税理士協同組合  
阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

本社：03-5227-3601  
横浜支店：045-651-2841  
名古屋支店：052-588-2322  
関西支店：075-212-2801  
大阪事務所：06-6676-7330