

令和7年第4四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、主に利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、8期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇（住宅地は15期連続、商業地は8期連続）となった。

※令和7年10月1日から令和8年1月1日の間の変動率

◆特徴◆

- 前回と同様、全80地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。
- 変動率区分（上昇・横ばい・下落の区分）別に見ると、「上昇（3～6%）」が6地区、「上昇（0～3%）」が74地区となった。
- 住宅地では、15期連続で22地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「上昇（3～6%）」から「上昇（0～3%）」に移行した地区が1地区（大濠）あり、全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。
- 商業地では、7期連続で58地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「上昇（0～3%）」から「上昇（3～6%）」に移行した地区が2地区（池袋駅東口周辺、品川駅港南口周辺）あるが、全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。

◆主要要因◆

- 住宅地では、主に利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇傾向が継続した。
- 商業地では、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

◆地価LOOKレポートとは

- ・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、公表するもの。
- ・前期からの各地区の変動率を3%ごとの幅に区分して公表。
- ・対象は全国80地区、内訳は次のとおり

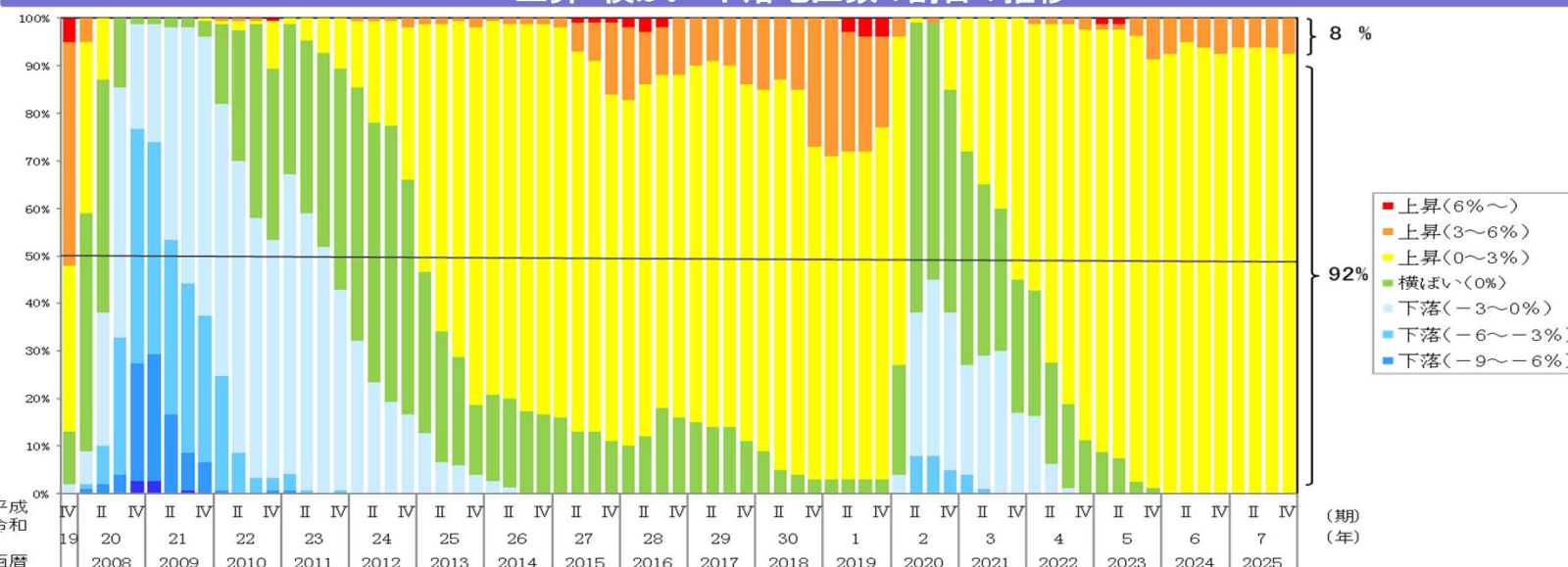
	地区数	うち住宅地※1	うち商業地※2
全国	80	22	58
東京圏	35	9	26
大阪圏	19	7	12
名古屋圏	8	2	6
地方圏※3	18	4	14

※1 高層住宅等により高度利用されている地区

※2 店舗、事務所等が高度に集積している地区

※3 札幌市、仙台市、郡山市、長野市、新潟市、金沢市、静岡市、岡山市、広島市、高松市、福岡市、熊本市、那覇市

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



※ 地区数の合計は、平成20年第2期以前は100地区、平成20年第3期～26年第4期は150地区、27年第1期～令和3年第4期は100地区、4年第1期以降は80地区（ただし28年第1期は熊本地震の影響により99地区）。

※ 調査時点は1月1日（Ⅰ）、4月1日（Ⅱ）、7月1日（Ⅲ）、10月1日（Ⅳ）の4時点。各時点において、前回調査時点からの変動率を調査。

前期からの地価動向の変化

前期	地区数	今期	地区数	うち住宅地	うち商業地
↑ 上昇(3～6%)	5	↑ 上昇(3～6%)	4	0	4
		↑ 上昇(0～3%)	1	1	0
↑ 上昇(0～3%)	75	↑ 上昇(3～6%)	2	0	2
		↑ 上昇(0～3%)	73	21	52

住宅地

商業地

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	22 (22) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	22 (22) 100% (100%)
商業地	58 (58) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	58 (58) 100% (100%)
合計	80 (80) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

○ ()内は前期の地区数及び割合

◆変動率区分に変化が見られた地区(3地区)



都市名	地区	R7第3期	R7第4期
豊島区	池袋東口	 上昇(0~3%)	 上昇(3~6%)
港区	品川駅東口周辺	 上昇(0~3%)	 上昇(3~6%)
福岡市	大濠	 上昇(3~6%)	 上昇(0~3%)

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
三大都市圏	62 (62) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	62 (62) 100% (100%)
東京圏	35 (35) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	35 (35) 100% (100%)
大阪圏	19 (19) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	19 (19) 100% (100%)
名古屋圏	8 (8) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	8 (8) 100% (100%)
地方圏	18 (18) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	18 (18) 100% (100%)
全国	80 (80) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

○ ()内は前期の地区数及び割合

◆引き続き高い上昇(3~6%)が見られた地区(4地区)

都市名	地区	R7第3期	R7第4期
中央区	銀座中央	 上昇(3~6%)	 上昇(3~6%)
新宿区	歌舞伎町		
中野区	中野駅周辺		
京都市	京都駅周辺		