

令和8年第1四半期「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、9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16期連続、商業地は9期連続)となった。

※令和8年1月1日から同年4月1日の間の変動率

◆特徴◆

- 全44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2地区、「上昇(0～3%)」が42地区となった。
- 住宅地では、16期連続で21地区全てにおいて上昇となった。変動率区分別に見ると、21地区全てが「上昇(0～3%)」となり、全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。
- 商業地では、9期連続で23地区全てにおいて上昇となった。変動率区分別に見ると、「上昇(3～6%)」が2地区(銀座中央、品川駅港南口)、「上昇(0～3%)」が21地区となり、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。

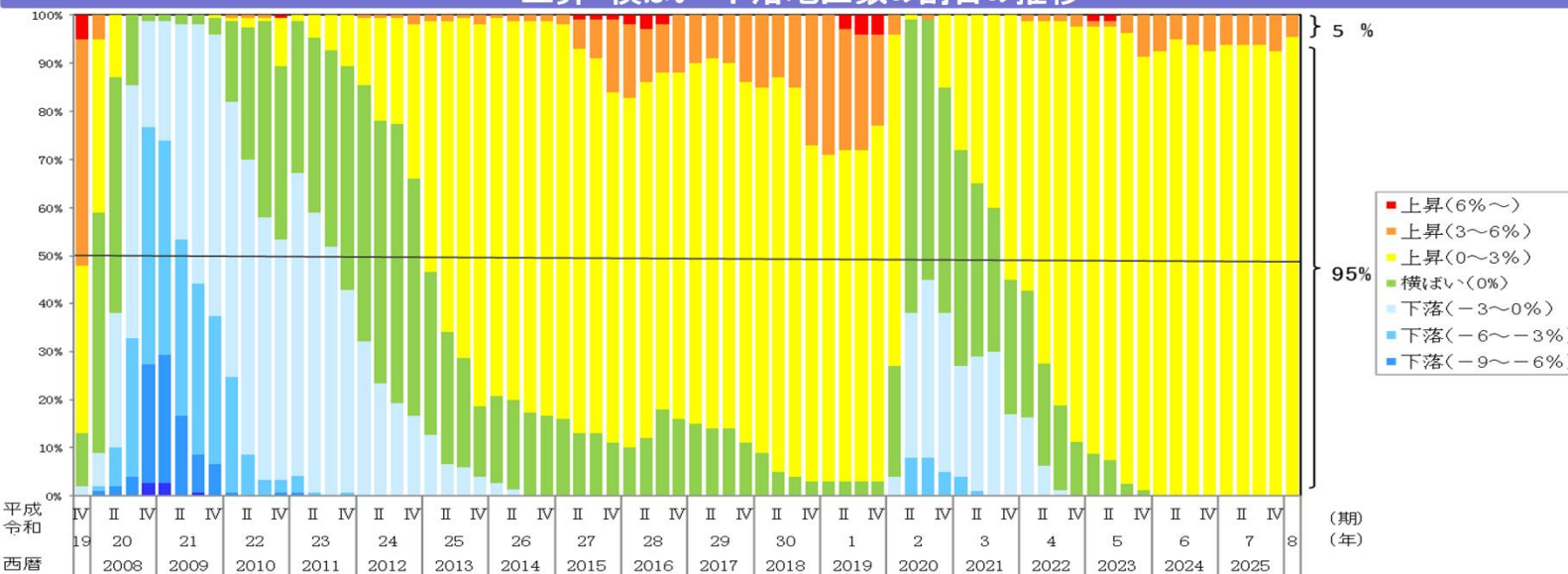
◆地価LOOKレポートとは

- ・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎に地価動向を調査し、半期毎に公表するもの。
- ・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44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	44	21	23
東京圏	21	10	11
大阪圏	11	5	6
名古屋圏	4	2	2
地方圏※3	8	4	4

※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、広島市、福岡市

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、令和4年第1期以降は80地区
 令和8年第1期以降は44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。

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
	3~6%	0~3%			
住宅地	0 (0) 0% (0%)	21 (22) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	21 (22) 100% (100%)
商業地	2 (6) 8.7% (10.3%)	21 (52) 91.3% (89.7%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	23 (58) 100% (100%)
合計	2 (6) 4.5% (7.5%)	42 (74) 95.5% (92.5%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	44 (80) 100% (100%)

○ ()内は前期の地区数及び割合

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇		横ばい	下落	合計
	3~6%	0~3%			
三大都市圏	2 (6) 8.7% (10.0%)	34 (56) 100% (90.0%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	36 (62) 100% (100%)
東京圏	2 (5) 9.5% (14.3%)	19 (30) 90.5% (85.7%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	21 (35) 100% (100%)
大阪圏	0 (1) 0% (5.3%)	11 (18) 100% (94.7%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	11 (19) 100% (100%)
名古屋圏	0 (0) 0% (0%)	4 (8) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	4 (8) 100% (100%)
地方圏	0 (0) 0% (0%)	8 (18) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	8 (18) 100% (100%)
全国	2 (6) 4.5% (7.5%)	42 (74) 95.5% (92.5%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	44 (80) 100% (100%)

◆高い上昇(3~6%)が見られた地区(2地区)

都市名	地区	R7第4期	R8第1期
中央区	銀座中央	↑ 上昇(3~6%)	↑ 上昇(3~6%)
港区	品川駅港南口周辺		