

I. 令和7年都道府県地価調査結果の概要

令和6年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、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。
- 三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、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。
- 地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3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2年連続で上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では住宅地が平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。
- 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。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.9%と、5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.2%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は1.7%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.1%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と、平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は8.7%と、13年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.4%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.8%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.3%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と、3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は6.7%と、13年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.8%と、11年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.5%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は10.7%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.2%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部に於いて高い上昇を示している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。
- ◆子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は沖縄県(5.7%)、県庁所在都市では東京23区(8.3%)であった。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテル等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から、地価上昇が継続している。
- ◆マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示している。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。
- ◆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から、地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(11.2%)、県庁所在都市では東京23区(13.2%)であった。

【工業地】

- ◆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、引き続き高い上昇を示している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(10.6%)であった。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、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を示している。
- ◆令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。