

I. 令和8年都道府県地価調査結果の概要

令和7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5年連続で上昇した。
商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 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た。
全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・ 東京圏、大阪圏ではいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・ 名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- 地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が縮小した。
 - ・ 地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)ではいずれも上昇幅が縮小した。
 - ・ その他の地域では商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ変動幅となった。
- 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4.0%と、6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2.3%と、5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1.5%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は2.9%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と、前年と同じ変動幅となった。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は8.9%と、14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、5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2.7%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は6.0%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.7%と、4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6.4%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は7.4%と、12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3.3%と、6年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.1%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。

◎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地価上昇が継続している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆子育てしやすい環境等が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、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(5.8%)、県庁所在都市では東京23区(8.7%)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。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、高い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、高い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(11.4%)、県庁所在都市では東京23区(13.3%)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、高い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(10.8%)、県庁所在都市では東京23区(13.8%)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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、地価下落が継続している。