

# 令和8年地価公示の概要

令和8年3月

土地政策審議官部門

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与することを目的に、毎年1月1日時点における標準地の1㎡当たりの正常な価格（公示価格）を判定し、公示するもの。

## (1) 地価動向

### ■ 全国平均

○ 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。

### ■ 三大都市圏

○ 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。  
 ・ 東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地の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

○ 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。  
 ・ 地方四市<sup>(※)</sup>では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。  
 ・ その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。

※地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(単位：%)

	全用途平均						住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8	0.8	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

※全国26,000地点の標準地のうち、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による4地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点の計435地点は調査を休止しており、調査実施地点数は25,565地点。

## (2) 全体的な特徴

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、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

## (3) 用途別の特徴

## 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。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、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。

## 商業地

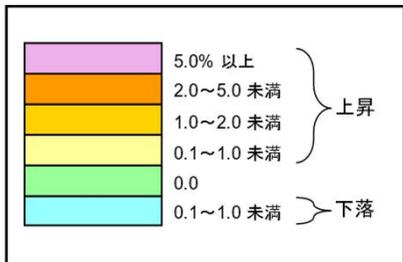
- 主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。
- 特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続している。
- マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している。

## 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。
- 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。
- 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。

住宅地 R7年

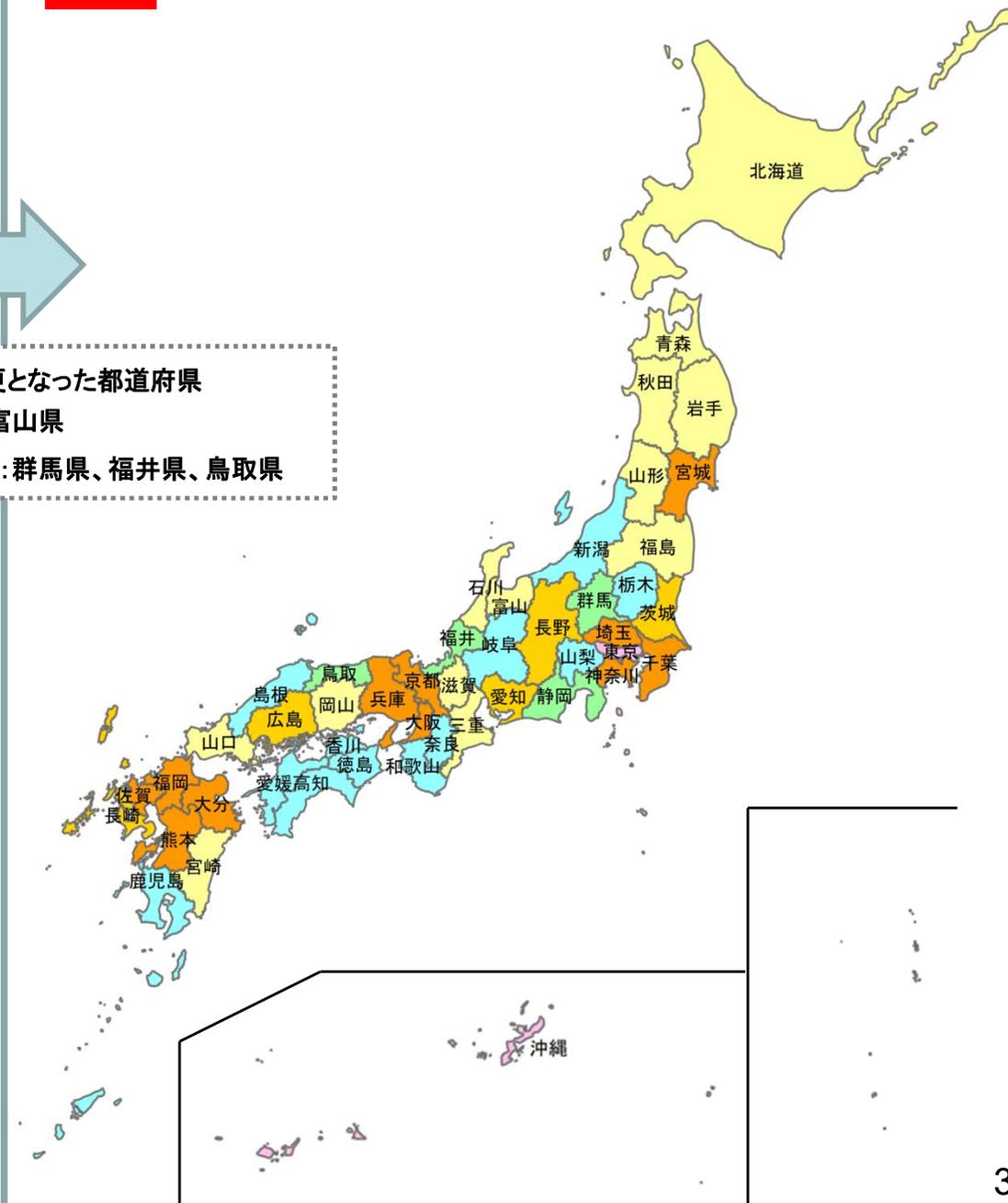
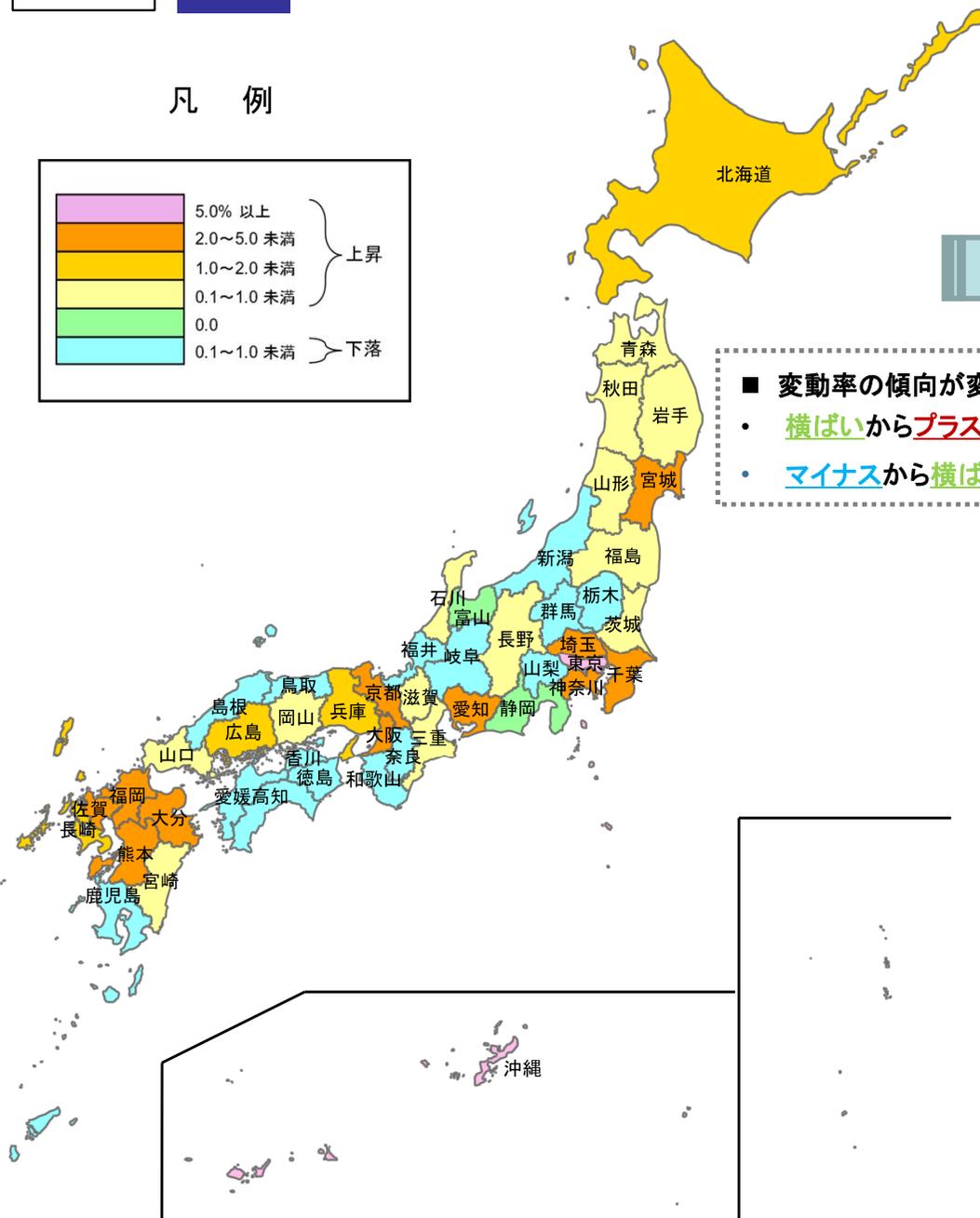
凡例



R8年

■ 変動率の傾向が変更となった都道府県

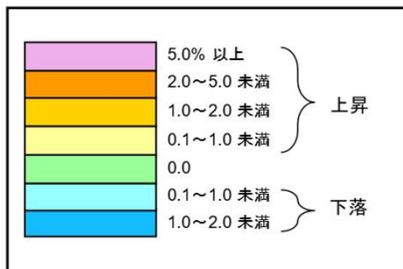
- ・ 横ばいからプラス: 富山県
- ・ マイナスから横ばい: 群馬県、福井県、鳥取県



商業地

R7年

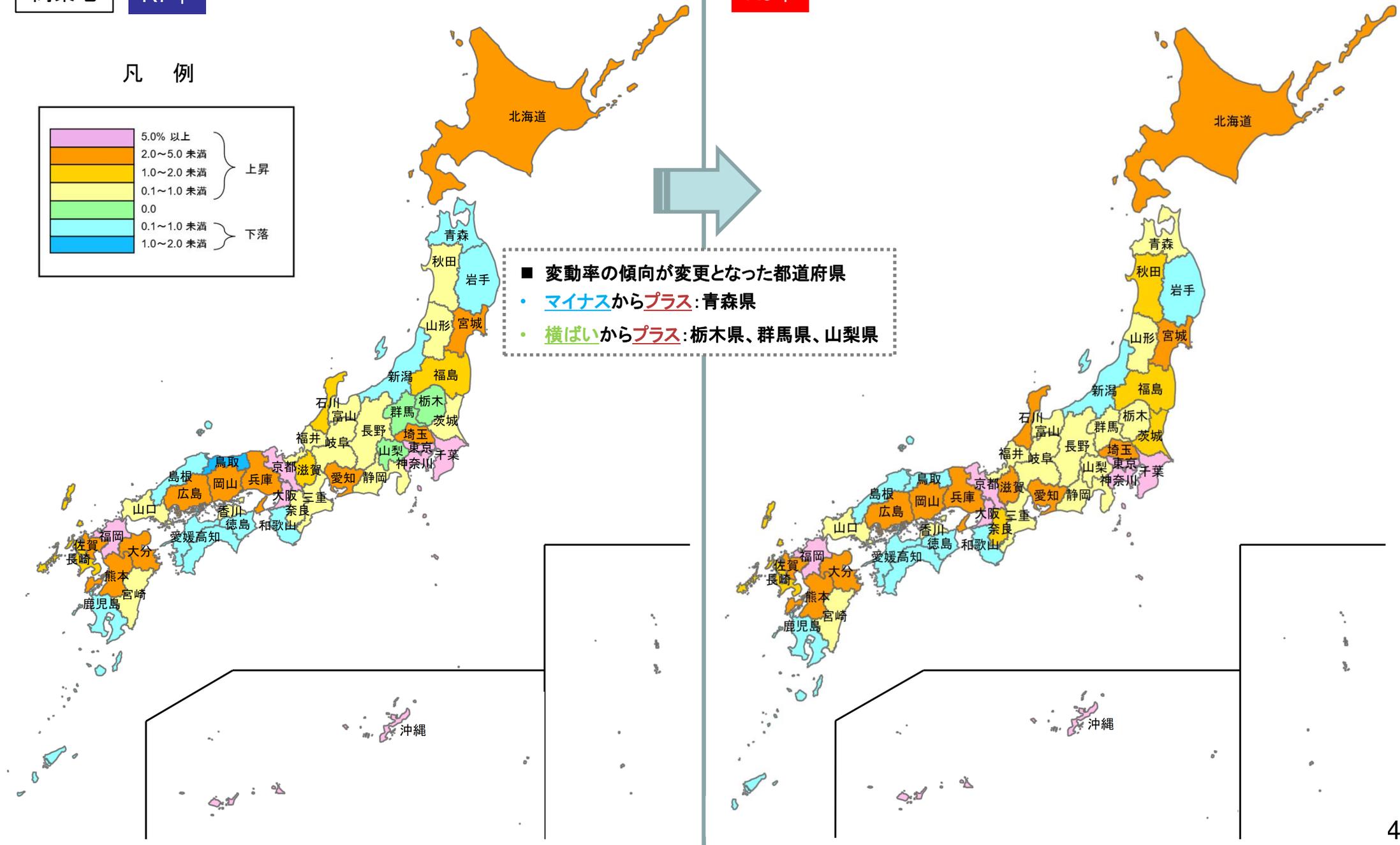
凡例



R8年

■ 変動率の傾向が変更となった都道府県

- ・ マイナスからプラス: 青森県
- ・ 横ばいからプラス: 栃木県、群馬県、山梨県



# 令和8年地価公示

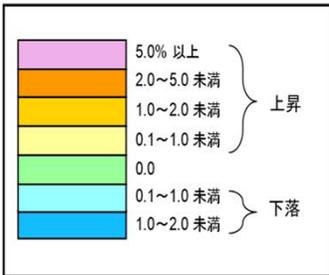
# 地価変動率の経年推移(住宅地)

## 住宅地の変動率

(単位: %)

(単位: %)

凡 例



住宅地 都道府県名	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
全国	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1
北海道	2.2	1.5	4.6	7.6	4.4	1.4	0.6
青森県	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.3	0.2
岩手県	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.1	0.1	0.8	0.6	0.3
宮城県	3.5	1.0	2.8	4.0	4.7	4.2	2.8
秋田県	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.1	0.2	0.5	0.7
山形県	0.1	0.0	0.1	0.4	0.3	0.3	0.2
福島県	0.4	▲ 0.1	0.3	0.5	0.7	0.7	0.4
茨城県	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	0.3	0.7	1.0
栃木県	▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
群馬県	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0
埼玉県	1.0	▲ 0.6	0.5	1.6	2.0	2.0	2.0
千葉県	0.7	0.1	0.7	2.3	4.3	4.5	4.6
東京都	2.8	▲ 0.6	1.0	2.6	4.1	5.7	6.5
神奈川県	0.3	▲ 0.6	0.2	1.4	2.8	3.4	3.4
新潟県	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.5
富山県	0.0	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0	0.2
石川県	1.7	▲ 0.3	0.6	1.2	1.4	0.6	0.9
福井県	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0
山梨県	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3
長野県	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.2	0.1	0.4	0.8	1.2
岐阜県	▲ 0.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2
静岡県	▲ 0.7	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	0.0
愛知県	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.8
三重県	▲ 0.7	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.2	0.2	0.5	0.4
滋賀県	▲ 0.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.9
京都府	0.7	▲ 0.6	0.1	0.7	1.6	2.0	2.3
大阪府	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.6	2.3	2.8
兵庫県	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.7	1.4	1.9	2.2
奈良県	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1
和歌山県	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.6
鳥取県	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0
島根県	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4
岡山県	0.0	▲ 0.6	▲ 0.3	0.4	0.8	0.8	0.9
広島県	1.3	▲ 0.4	0.2	0.6	1.0	1.3	1.5
山口県	0.3	▲ 0.1	0.2	0.4	0.5	0.7	0.7
徳島県	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.5
香川県	0.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1
愛媛県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4
高知県	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.2
福岡県	3.5	1.5	3.2	4.2	5.2	4.9	3.7
佐賀県	0.6	0.3	0.9	1.2	1.7	2.2	2.9
長崎県	0.2	▲ 0.4	0.1	0.6	0.9	1.1	1.2
熊本県	1.1	0.4	0.9	1.9	2.5	3.1	2.8
大分県	1.3	0.6	1.0	1.4	2.1	2.4	2.8
宮崎県	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.1	0.3	0.6
鹿児島県	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.4
沖縄県	9.5	1.0	2.0	3.6	5.5	7.3	6.4

都道府県庁 所在地	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
札幌市	7.1	4.3	9.3	15.0	8.4	2.9	1.1
青森市	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.1	0.4	0.5	0.4
盛岡市	0.7	0.2	1.1	1.3	2.7	2.3	1.7
仙台市	5.7	2.0	4.4	5.9	7.0	6.3	4.3
秋田市	0.2	0.0	0.3	1.2	1.5	1.8	2.0
山形市	3.1	2.5	2.3	2.1	1.1	0.9	0.5
福島市	1.7	0.7	0.7	0.7	1.1	1.3	1.0
水戸市	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0
宇都宮市	0.4	0.1	0.5	0.7	0.9	1.0	1.2
前橋市	▲ 0.3	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	0.1
さいたま市	2.2	▲ 0.7	1.5	2.8	2.7	2.5	2.7
千葉市	1.3	0.4	1.0	1.9	3.7	5.1	5.8
東京23区	4.6	▲ 0.5	1.5	3.4	5.4	7.9	9.0
横浜市	1.1	▲ 0.2	0.8	1.5	2.7	3.2	3.3
新潟市	0.7	0.0	0.3	0.6	0.9	0.5	0.6
富山市	0.8	0.1	0.5	0.7	0.9	1.1	1.3
金沢市	4.3	1.0	2.0	2.8	2.7	2.3	2.0
福井市	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	0.3	0.6	0.6
甲府市	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2
長野市	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.1	0.4	0.7	1.0
岐阜市	▲ 0.6	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1
静岡市	▲ 0.6	▲ 1.6	▲ 0.5	▲ 0.1	0.2	0.6	0.8
名古屋市	2.0	▲ 0.8	2.2	3.7	4.5	3.6	3.1
津市	▲ 0.6	▲ 1.1	▲ 0.5	0.0	0.5	0.8	0.8
大津市	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	1.1	1.9
京都市	1.8	▲ 0.4	0.5	1.2	2.5	3.2	3.6
大阪市	1.2	▲ 0.1	0.6	1.6	3.7	5.8	6.5
神戸市	0.5	▲ 0.3	0.2	1.2	2.1	2.7	2.9
奈良市	0.4	▲ 0.2	0.2	0.8	0.9	1.1	1.3
和歌山市	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	▲ 0.1
鳥取市	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.1	0.0	0.1	0.2	0.4
松江市	0.1	0.0	0.1	0.4	0.7	0.8	0.7
岡山市	0.8	▲ 0.1	0.2	1.0	1.7	1.8	1.9
広島市	3.1	0.4	1.4	1.7	2.0	2.4	2.7
山口市	0.5	0.4	0.6	0.7	1.1	1.3	1.4
徳島市	0.3	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0
高松市	0.6	▲ 0.4	▲ 0.3	0.0	0.3	0.4	0.5
松山市	0.0	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.1	0.2
高知市	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.1	0.1
福岡市	6.8	3.3	6.1	8.0	9.6	9.0	7.0
佐賀市	1.4	0.7	1.7	2.1	2.8	3.5	4.6
長崎市	1.3	▲ 0.2	0.7	1.0	1.3	1.2	1.1
熊本市	1.5	0.7	1.0	1.9	2.6	3.2	3.4
大分市	2.4	1.6	2.3	2.9	3.9	4.2	4.7
宮崎市	0.3	0.0	0.1	0.2	0.5	0.8	1.1
鹿児島市	0.2	▲ 0.1	0.1	0.4	0.7	0.8	0.8
那覇市	9.9	0.6	1.0	2.2	4.0	5.9	5.3

# 令和8年地価公示

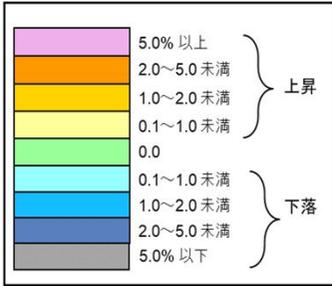
# 地価変動率の経年推移(商業地)

## 商業地の変動率

(単位: %)

(単位: %)

### 凡例



商業地 都道府県名	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
全国	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
北海道	4.5	0.6	2.5	4.9	5.1	3.1	2.5
青森県	▲ 0.3	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.1	0.1
岩手県	▲ 0.7	▲ 1.7	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3
宮城県	6.2	1.2	2.2	3.6	4.6	4.9	4.6
秋田県	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.2	0.4	0.9	1.2
山形県	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.1	0.0	0.1	0.1
福島県	0.5	▲ 0.6	0.0	0.5	1.1	1.6	1.7
茨城県	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.2	0.8	1.0
栃木県	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.2
群馬県	▲ 0.1	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	0.0	0.3
埼玉県	2.0	▲ 0.9	0.2	1.6	2.4	2.8	3.2
千葉県	3.4	0.5	1.2	2.9	5.3	5.7	5.8
東京都	7.2	▲ 1.9	0.6	3.3	6.3	10.4	12.2
神奈川県	2.7	0.1	1.0	2.9	5.4	6.6	7.3
新潟県	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5
富山県	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.1	0.3
石川県	1.9	▲ 1.9	▲ 0.8	0.3	1.1	1.4	2.0
福井県	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.6	0.2	0.4	0.3
山梨県	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2
長野県	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	0.0	0.4	0.7
岐阜県	▲ 0.3	▲ 1.6	▲ 0.9	▲ 0.3	0.3	0.6	0.6
静岡県	0.1	▲ 1.8	▲ 0.8	▲ 0.2	0.2	0.6	0.8
愛知県	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.2	3.7	3.2
三重県	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	0.2	0.5	0.5
滋賀県	0.7	▲ 0.7	0.0	0.7	1.3	1.7	2.8
京都府	8.1	▲ 1.8	0.5	2.5	5.1	7.9	7.9
大阪府	7.7	▲ 2.1	▲ 0.2	2.5	6.0	7.6	8.5
兵庫県	2.8	▲ 0.8	0.0	1.3	2.7	3.5	4.0
奈良県	1.5	▲ 1.8	▲ 0.8	0.2	0.6	0.9	1.0
和歌山県	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
鳥取県	▲ 0.8	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.6
島根県	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.9
岡山県	1.0	▲ 0.2	0.2	1.6	1.8	2.1	2.2
広島県	3.9	▲ 0.9	0.8	1.7	2.4	2.7	3.1
山口県	▲ 0.2	▲ 0.4	▲ 0.3	0.0	0.3	0.7	0.8
徳島県	▲ 0.3	▲ 1.4	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.4
香川県	0.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	0.2
愛媛県	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
高知県	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3
福岡県	6.7	2.4	4.1	5.3	6.7	6.5	5.2
佐賀県	0.6	0.0	0.3	1.6	2.7	3.4	4.5
長崎県	1.2	▲ 0.4	0.4	0.8	1.1	1.4	1.4
熊本県	3.5	0.2	0.8	1.9	3.1	3.5	3.4
大分県	1.1	▲ 0.4	▲ 0.2	0.3	1.7	2.2	3.3
宮崎県	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.2	0.5
鹿児島県	▲ 0.9	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.4
沖縄県	13.3	0.2	0.7	2.7	5.0	7.0	7.3

都道府県庁所在地	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
札幌市	10.2	2.9	5.8	9.7	10.3	6.0	4.6
青森市	0.2	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.4	0.6	0.8	0.9
盛岡市	0.9	▲ 1.5	0.1	0.6	1.6	1.8	2.1
仙台市	10.9	2.8	4.2	6.1	7.8	8.3	7.8
秋田市	0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	0.9	1.5	2.5	3.2
山形市	1.6	1.0	1.1	1.4	1.3	1.4	1.3
福島市	2.1	0.2	0.5	0.8	1.9	3.4	3.9
水戸市	▲ 0.2	▲ 0.6	▲ 0.4	0.4	0.3	0.6	0.9
宇都宮市	0.9	0.2	0.5	0.7	0.9	1.0	1.3
前橋市	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.1	0.4
さいたま市	5.0	▲ 1.0	1.2	3.3	4.4	4.8	5.4
千葉市	4.1	1.4	1.7	3.6	7.4	8.4	8.6
東京23区	8.5	▲ 2.1	0.7	3.6	7.0	11.8	13.8
横浜市	3.5	0.5	1.6	3.4	6.0	7.2	8.2
新潟市	0.7	▲ 0.4	0.3	0.7	1.1	1.3	1.3
富山市	0.7	▲ 0.1	▲ 0.1	0.6	1.0	1.1	1.4
金沢市	5.5	▲ 1.7	▲ 0.1	1.7	2.9	3.7	4.3
福井市	0.6	0.3	0.3	0.7	2.1	2.3	1.9
甲府市	0.0	▲ 0.6	▲ 0.5	0.0	0.1	0.2	0.3
長野市	0.4	▲ 0.7	▲ 0.5	0.2	0.7	1.1	1.4
岐阜市	▲ 0.1	▲ 1.6	▲ 0.7	0.2	0.6	0.6	0.3
静岡市	1.0	▲ 2.1	▲ 0.2	0.2	0.7	1.3	1.5
名古屋市	7.7	▲ 2.1	3.2	5.0	6.0	5.0	4.5
津市	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4
大津市	1.9	▲ 0.1	1.0	1.7	2.6	3.1	5.0
京都市	11.2	▲ 2.1	0.7	3.3	6.6	10.2	10.1
大阪市	13.3	▲ 4.4	▲ 1.1	3.3	9.4	11.6	12.7
神戸市	6.0	▲ 1.8	▲ 0.3	2.0	4.1	5.5	6.1
奈良市	7.8	▲ 5.2	▲ 0.9	2.8	3.8	4.8	4.8
和歌山市	0.3	▲ 0.1	▲ 0.3	0.1	0.7	0.7	0.8
鳥取市	▲ 0.9	▲ 1.8	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.4
松江市	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.4	0.0	0.5	0.7	0.8
岡山市	2.7	0.3	1.0	3.4	3.6	4.1	4.2
広島市	7.7	▲ 0.4	2.6	3.7	4.2	4.6	5.2
山口市	0.4	0.1	0.1	0.4	0.7	0.8	0.8
徳島市	0.3	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.4	0.1	0.2	0.3
高松市	1.1	▲ 0.6	▲ 0.4	0.2	0.6	1.0	1.2
松山市	0.8	0.1	0.0	0.2	0.5	0.7	1.0
高知市	0.2	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.2	0.4	0.6
福岡市	16.5	6.6	9.4	10.6	12.6	11.3	9.0
佐賀市	3.2	1.7	2.8	6.4	7.1	9.0	10.9
長崎市	5.3	0.0	1.9	2.3	2.6	2.3	2.1
熊本市	6.3	0.8	1.4	2.4	3.9	4.6	5.0
大分市	2.1	0.6	0.9	1.6	3.2	4.0	4.9
宮崎市	0.4	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.4	1.5	2.1
鹿児島市	0.9	▲ 0.2	0.1	0.5	0.8	1.2	1.4
那覇市	20.1	▲ 0.6	0.1	1.9	4.6	6.8	7.1

## 令和8年地価公示

## 変動率上位順位表(全国)

## 住宅地

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和8年 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	27,400	33.0 (29.6)
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	84,500	30.0 (31.3)
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	34,000	22.3 (20.9)
4	港-19	東京都	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	2,260,000	22.2 (18.6)
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6513番外	24,700	21.1 (17.9)
6	文京-12	東京都	文京区本郷1丁目107番1 『本郷1-28-3』	2,900,000	20.8 (13.2)
7	港-4	東京都	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	7,110,000	20.5 (10.3)
8	港-1	東京都	港区赤坂6丁目1911番 『赤坂6-19-23』	4,080,000	20.4 (10.4)
9	港-17	東京都	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2-3-27』	2,740,000	20.2 (15.7)
10	品川-17	東京都	品川区東品川4丁目13番 『東品川4-2-11』	1,380,000	20.0 (15.0)

(注)『』書きは住居表示。

変動率の上段は令和8年地価公示、下段( )内は令和7年地価公示におけるそれぞれの対前年変動率。

## 商業地

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和8年 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8  (東宙ビル)	245,000	44.1 (42.9)
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3  (ビジネスホテルホーリン)	144,000	38.5 (36.8)
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2  (こいや)	40,300	35.2 (33.0)
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2  (ホワイイトビル)	172,000	34.4 (48.8)
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外 『桜丘町14-6』 (黒松ビル)	4,450,000	29.0 (32.7)
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』 (ASAKUSA SQUARE)	9,150,000	27.6 (29.0)
7	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』 (藏田フラッツ西浅)	3,230,000	25.2 (25.9)
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』 (新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店)	9,500,000	25.0 (22.6)
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番  (脇茶屋)	531,000	24.9 (28.8)
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6 『浅草2-14-13』 (ナミキ)	1,240,000	24.2 (21.7)

(注)『』書きは住居表示、( )書きはビル名または店舗名。

変動率の上段は令和8年地価公示、下段( )内は令和7年地価公示におけるそれぞれの対前年変動率。

## 住宅地

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和8年 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	本別-2	北海道	中川郡本別町北8丁目3番8	7,500	▲6.3 (▲ 4.8)
2	宮城大崎-9	宮城県	大崎市岩出山字浦小路104番3外	11,200	▲5.9 (▲ 5.6)
3	本別-1	北海道	中川郡本別町北5丁目8番3外	8,600	▲5.5 (▲ 5.2)
4	珠洲-2	石川県	珠洲市飯田町貳九部12番	7,800	▲5.5 (▲ 13.6)
5	輪島-1	石川県	輪島市河井町貳貳部71番7外	22,700	▲5.4 (▲ 14.0)
6	宮城大崎-11	宮城県	大崎市鳴子温泉字新屋敷122番13	14,000	▲5.4 (▲ 5.7)
7	珠洲-1	石川県	珠洲市上戸町北方式字80番1	9,100	▲5.2 (▲ 13.5)
8	輪島-3	石川県	輪島市河井町貳参部1番135	22,200	▲5.1 (-)
9	廿日市-14	広島県	廿日市市友田字里地10024番90	11,300	▲5.0 (▲ 4.0)
10	輪島-2	石川県	輪島市鳳至町堂金田4番16	20,800	▲5.0 (▲ 14.5)

(注)『』書きは住居表示。

変動率の上段は令和8年地価公示、下段( )内は令和7年地価公示におけるそれぞれの対前年変動率。

## 商業地

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和8年 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	輪島5-2	石川県	輪島市河井町参部49番1外	32,700	▲6.3 (-)
2	珠洲5-1	石川県	珠洲市飯田町壹参部13番2外	11,200	▲5.9 (▲ 16.8)
3	宮城大崎-6	宮城県	大崎市鳴子温泉字湯元1番9	18,900	▲5.5 (▲ 5.7)
4	気仙沼5-1	宮城県	気仙沼市魚町2丁目411番 『魚町2-1-17』	43,500	▲5.4 (▲ 4.2)
5	坂井5-1	福井県	坂井市三国町北本町1丁目69番1外 『三国町北本町1-4-45』	25,500	▲5.2 (▲ 5.3)
6	江差5-1	北海道	檜山郡江差町字新地町50番1内	18,400	▲5.2 (▲ 4.9)
6	広尾5-1	北海道	広尾郡広尾町本通8丁目8番	9,200	▲5.2 (▲ 4.9)
8	七尾5-2	石川県	七尾市和倉町ワ20番8	40,600	▲5.1 (▲ 10.8)
9	宮城大崎-5	宮城県	大崎市岩出山字二ノ構91番	15,200	▲5.0 (▲ 5.3)
10	加美5-1	宮城県	加美郡加美町字南町94番1	21,400	▲4.9 (▲ 2.2)

(注)『』書きは住居表示。

変動率の上段は令和8年地価公示、下段( )内は令和7年地価公示におけるそれぞれの対前年変動率。

住宅地

	東京圏					大阪圏					名古屋圏				
	都道府県	標準地番号	標準地の所在地 住居表示	令和8年 標準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	標準地番号	標準地の所在地 住居表示	令和8年 標準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	標準地番号	標準地の所在地 住居表示	令和8年 標準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
最高価格	東京都	港-4	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	※ 7,110,000	20.5 (10.3)	大阪府	大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2 『福島3-1-55』	1,470,000	8.9 (8.0)	愛知県	名古屋中-2	名古屋市中区栄2丁目612番 『栄2-6-17』	2,050,000	5.1 (2.6)
最大上昇変動率		港-19	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	2,260,000	22.2 (18.6)	京都府	京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通 下河原東入桝屋町353番5	597,000	13.7 (11.7)		名古屋東-7	名古屋市東区徳川町809番	475,000	14.7 (2.5)

※ 平成30年以降、9年連続全国最高価格地点

(注)『』書きは住居表示。  
変動率の上段は令和8年地価公示、下段( )内は令和7年地価公示におけるそれぞれの対前年変動率。

商業地

	東京圏					大阪圏					名古屋圏				
	都道府県	標準地番号	標準地の所在地 住居表示	令和8年 標準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	標準地番号	標準地の所在地 住居表示	令和8年 標準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	標準地番号	標準地の所在地 住居表示	令和8年 標準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
最高価格	東京都	中央5-22	中央区銀座4丁目2番4 『銀座4-5-6』 (山野楽器銀座本店)	※ 67,100,000	10.9 (8.6)	大阪府	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』 (デカ戎橋ビル)	25,000,000	6.4 (9.8)	愛知県	名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅4丁目 701番1外 『名駅4-7-1』 (ミッドランドスクエア)	19,800,000	1.5 (0.0)
最大上昇変動率		渋谷5-13	渋谷区桜丘町15番6外 『桜丘町14-6』 (黒松ビル)	4,450,000	29.0 (32.7)		大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』 (新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店)	9,500,000	25.0 (22.6)		名古屋中村5-19	名古屋市中村区名駅南5丁目 1111番外 『名駅南5-11-23』 (株式会社アンレット名古屋営業所)	495,000	13.8 (9.6)

※ 平成19年以降、20年連続全国最高価格地点

(注)『』書きは住居表示、( )書きはビル名または店舗名。  
変動率の上段は令和8年地価公示、下段( )内は令和7年地価公示におけるそれぞれの対前年変動率。

# 令和8年地価公示

## 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率

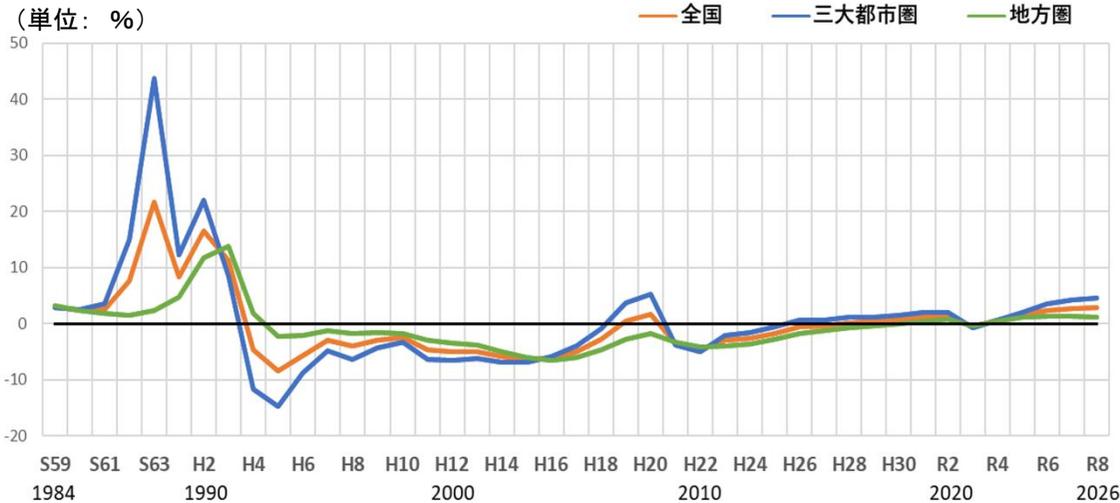
(単位: %)

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.6	3.2	2.9	3.0	6.1
三大都市圏	2.0	2.1	4.2	3.9	4.3	8.4
東京圏	2.4	2.6	5.1	4.5	5.0	9.8
大阪圏	1.5	1.6	3.2	3.9	4.3	8.4
名古屋圏	0.9	1.0	1.9	1.5	1.6	3.1
地 方 圏	1.0	0.9	1.9	1.6	1.4	3.1
地方四市	1.7	1.6	3.4	3.3	3.4	6.8
その他	0.9	0.8	1.7	1.4	1.2	2.7

※ 都道府県地価調査(毎年7月1日時点実施)との共通地点  
 (1,587地点。うち住宅地1,085地点、商業地502地点。)での集計である。  
 R8公示前半: 令和7年1月1日 ~ 令和7年7月1日の変動率  
 R8公示後半: 令和7年7月1日 ~ 令和8年1月1日の変動率

## 平均変動率の推移

(全用途平均)



## 上昇・横ばい・下落 地点数の割合の推移

(単位: %)

		三 大 都 市 圏																								地 方 圏																							
		全 国						東京圏						大阪圏						名古屋圏						地方四市						その他																	
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8												
全用途	上昇	19.3	43.6	58.0	65.1	67.6	68.3	14.4	55.6	77.8	85.5	87.5	88.1	18.4	59.7	82.3	90.4	92.3	92.5	13.0	40.4	65.3	74.1	77.6	80.6	2.3	68.2	84.3	88.7	88.3	86.1	23.7	33.0	40.5	46.9	50.0	50.8	83.6	94.1	96.7	98.2	95.6	85.5	17.2	26.3	34.3	41.3	45.0	47.0
	横ばい	22.5	21.2	14.9	12.3	11.8	12.3	25.0	23.0	11.3	7.0	6.2	6.0	21.9	21.9	10.2	5.6	4.7	4.8	37.9	29.1	15.7	11.0	9.0	7.3	13.1	15.7	7.2	5.3	6.2	8.3	20.2	19.7	18.0	17.1	16.8	17.7	11.5	3.2	1.4	0.6	3.3	12.8	21.2	21.5	19.8	18.9	18.3	18.3
	下落	58.2	35.2	27.1	22.6	20.6	19.4	60.7	21.4	10.9	7.4	6.3	5.8	59.7	18.4	7.5	4.1	3.0	2.7	49.2	30.5	19.0	14.9	13.4	12.2	84.6	16.1	8.5	6.1	5.5	5.6	56.1	47.3	41.5	36.1	33.2	31.5	4.9	2.6	1.9	1.2	1.1	1.8	61.6	52.1	45.8	39.8	36.7	34.7
住宅地	上昇	19.1	43.5	56.3	63.1	65.4	65.5	13.3	53.9	73.8	82.4	84.7	85.3	17.0	58.2	79.2	88.6	90.6	90.8	11.5	38.2	58.8	68.5	72.5	75.7	2.8	67.6	82.0	86.0	86.0	83.0	24.5	33.7	39.9	44.9	47.2	47.0	83.7	94.0	96.2	97.3	93.6	78.5	18.2	27.2	33.8	39.3	42.1	43.6
	横ばい	23.1	21.0	15.2	12.8	12.5	13.3	26.5	23.4	12.8	8.3	7.4	7.4	23.2	22.9	11.9	6.5	5.8	6.0	38.8	29.0	17.3	12.8	10.7	9.0	15.4	14.5	7.8	6.3	7.0	9.8	19.9	18.8	17.4	17.1	17.2	18.8	12.0	3.2	1.5	0.9	4.8	18.9	20.7	20.5	19.1	18.9	18.6	18.8
	下落	57.8	35.5	28.5	24.0	22.2	21.1	60.1	22.7	13.4	9.3	7.9	7.3	59.7	18.9	8.9	4.9	3.6	3.2	49.7	32.8	23.9	18.7	16.8	15.3	81.8	17.9	10.2	7.7	7.0	7.2	55.6	47.5	42.7	38.0	35.6	34.2	4.3	2.8	2.2	1.8	1.6	2.6	61.1	52.3	47.0	41.9	39.3	37.6
商業地	上昇	17.0	40.8	59.9	67.6	70.5	72.3	11.6	56.5	87.8	93.3	94.5	95.2	15.2	60.8	90.1	94.9	96.5	96.8	11.0	37.1	81.6	89.5	91.4	93.8	0.4	69.7	88.7	93.5	92.4	92.0	21.0	29.1	39.3	48.4	52.5	55.2	83.4	94.5	97.7	100.0	99.7	99.7	13.7	21.5	32.4	42.3	47.0	49.9
	横ばい	19.3	21.5	13.6	11.0	10.6	10.2	19.8	23.1	7.6	3.9	3.0	2.5	17.5	20.0	5.8	2.9	1.8	1.6	34.9	33.9	13.4	6.5	4.7	2.7	6.1	18.0	5.7	3.5	4.9	5.5	19.0	20.3	18.1	16.3	16.2	15.9	9.8	2.9	1.0	0.0	0.3	0.3	20.1	22.4	20.1	18.2	18.1	17.8
	下落	63.7	37.7	26.4	21.4	18.9	17.5	68.6	20.4	4.6	2.8	2.4	2.3	67.2	19.2	4.1	2.2	1.8	1.6	54.1	29.0	5.0	4.0	3.9	3.6	93.5	12.3	5.5	2.9	2.7	2.5	60.0	50.5	42.6	35.3	31.2	28.9	6.7	2.6	1.3	0.0	0.0	0.0	66.2	56.1	47.5	39.4	34.9	32.3