

令和8年都道府県地価調査の概要

令和8年9月

土地政策審議官部門

- 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県知事が毎年7月1日における基準地の1㎡当たりの価格を調査し公表するもの。
- 都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況を取りまとめて公表している。
- 国土交通省（土地鑑定委員会）が実施する地価公示（毎年1月1日時点の調査）と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。

※ 「令和8年熊本地震」及び「令和8年8月千葉豪雨」による影響は反映されていない。



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

(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

- 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

- 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(※)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。

※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		▲ 0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	1.5	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	1.0	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	2.9
三 大 都 市 圏		0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	4.4	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	3.2	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2	7.4
	東 京 圏	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	5.4	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	4.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7	8.9
	大 阪 圏	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	3.6	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	2.3	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0	6.4	6.8
	名古屋圏	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	1.9	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	1.5	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8	2.7
地 方 圏		▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4	0.4	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9	1.0	0.9
	地方四市	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3	4.1	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	2.9	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3	6.0
	その他	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2	0.2	0.2	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5	0.6	0.7

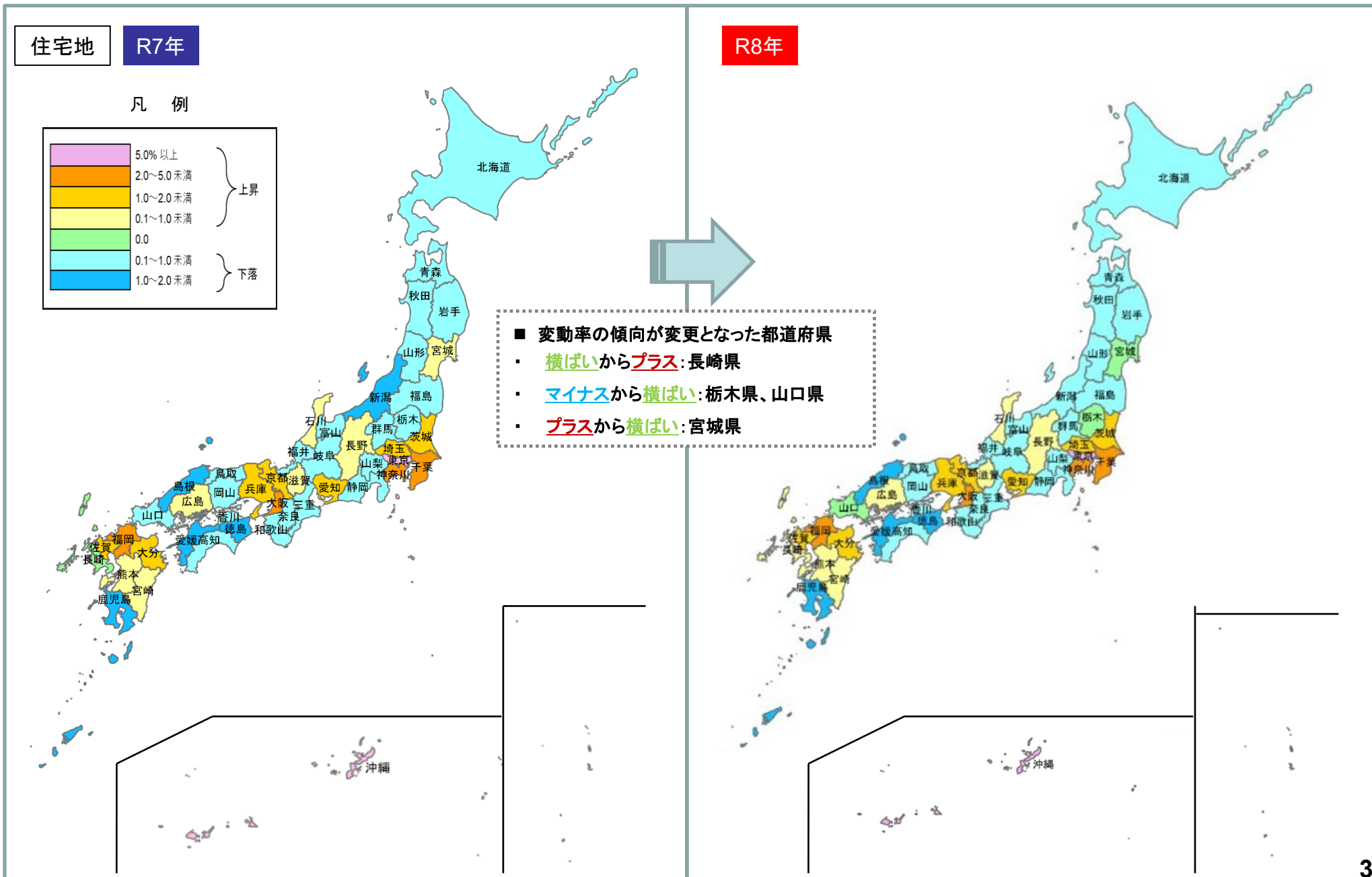
※ 基準地数は、21,466地点(うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による10地点で調査を休止)

(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、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

(3) 用途別の特徴

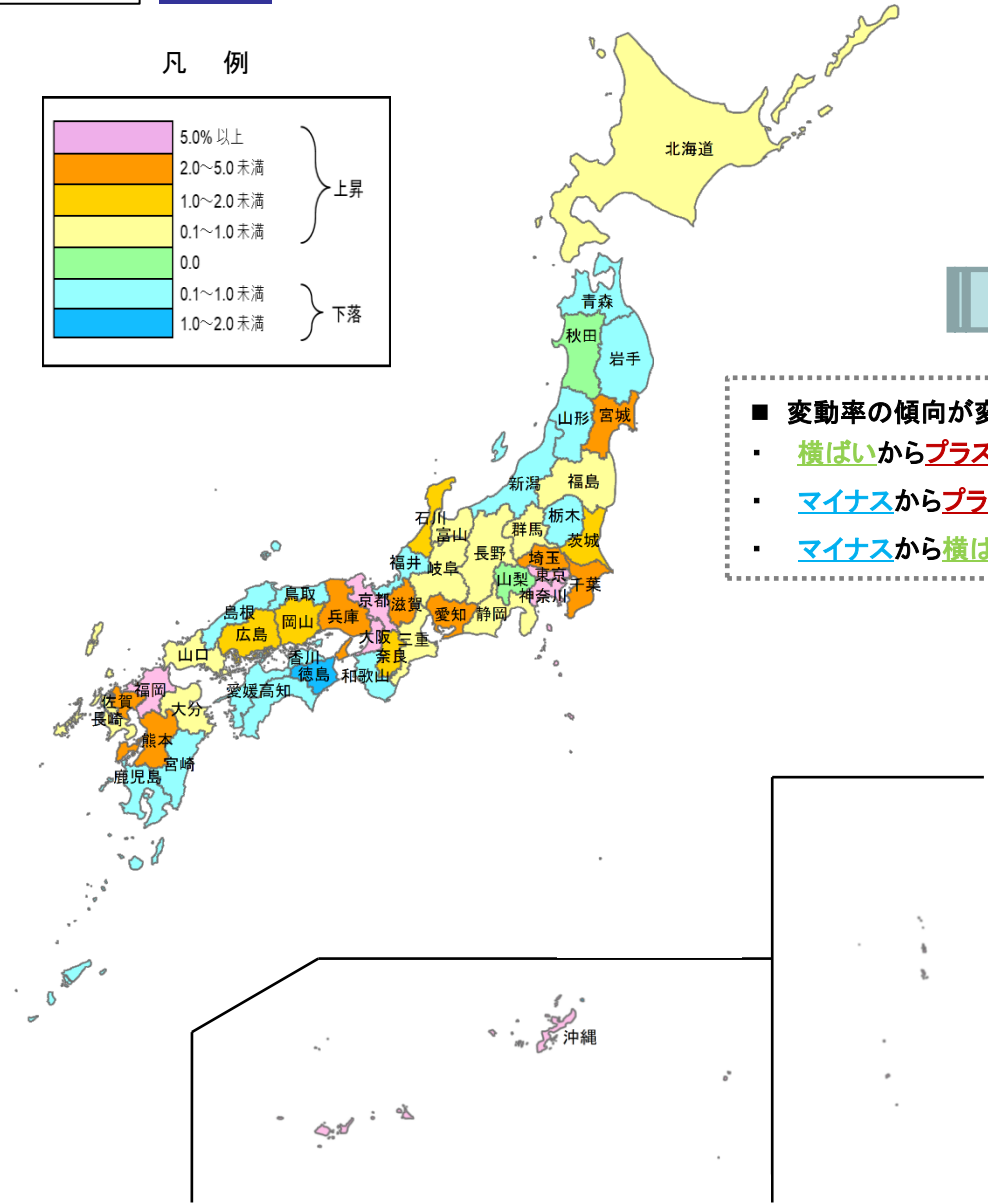
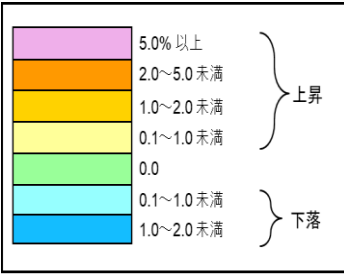
住宅地	○ 住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い地価上昇が継続している。 ○ リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。 ○ 子育てしやすい環境等が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。	商業地	○ 主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。 ○ 特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、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、地価下落が継続している。		



商業地

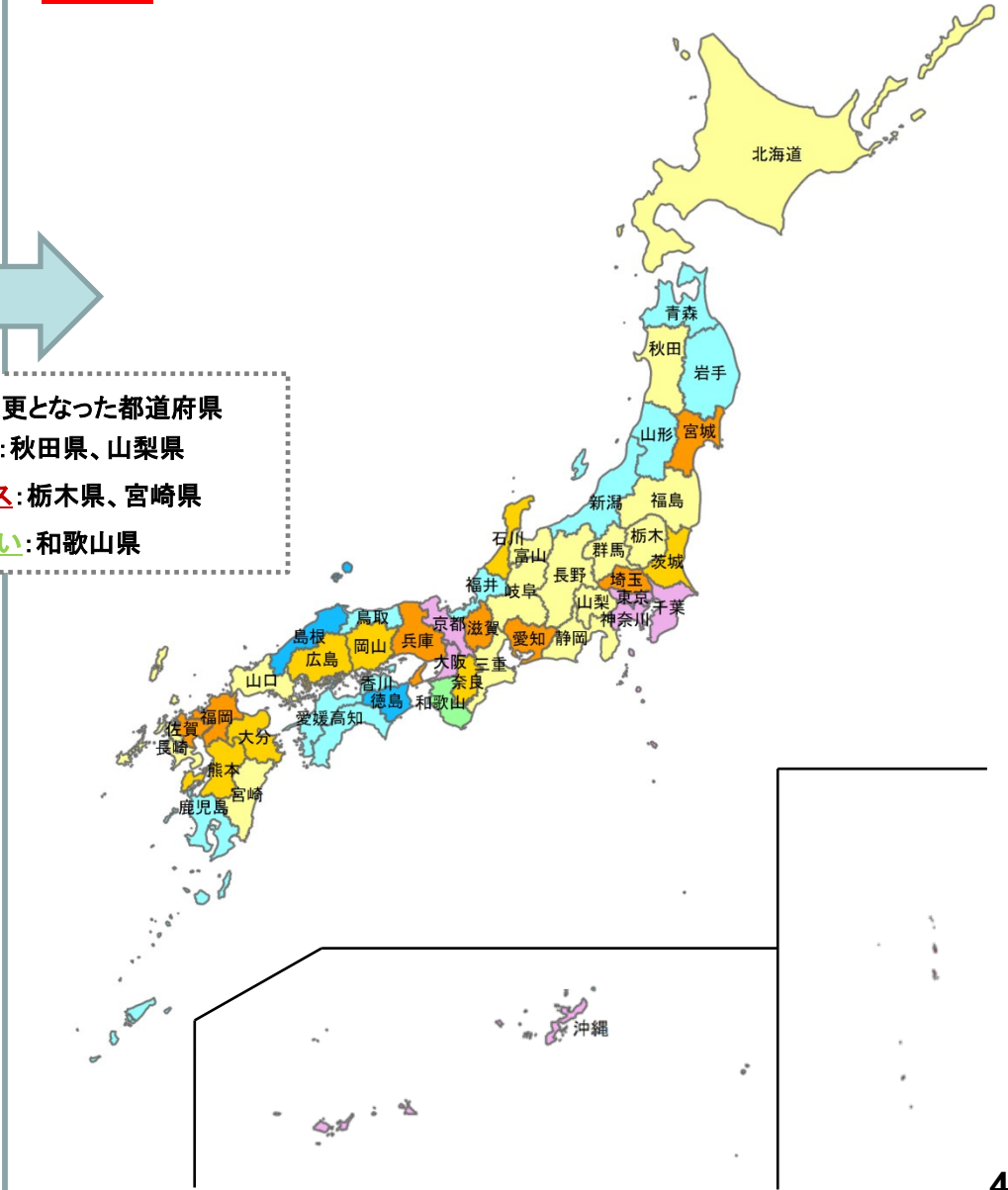
R7年

凡 例



R8年

- 変動率の傾向が変更となった都道府県
- ・ 横ばいからプラス: 秋田県、山梨県
 - ・ マイナスからプラス: 栃木県、宮崎県
 - ・ マイナスから横ばい: 和歌山県

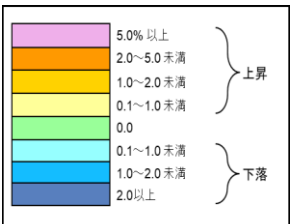


住宅地の変動率

(単位: %)

(単位: %)

凡 例



住宅地 都道府県名	令和元年 変動率	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	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	1.0
北海道	▲ 0.5	▲ 0.5	0.3	1.8	2.2	0.2	▲ 0.2	▲ 0.3
青森県	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.5
岩手県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	0.1	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.7
宮城県	0.9	0.1	0.3	1.3	1.7	1.4	0.9	0.0
秋田県	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4
山形県	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.5
福島県	0.2	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.7
茨城県	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.5	0.0	0.3	0.7	1.2	1.3
栃木県	▲ 0.7	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3	0.0
群馬県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2
埼玉県	0.7	▲ 0.3	▲ 0.1	0.8	1.5	1.6	1.5	1.6
千葉県	0.3	▲ 0.2	0.0	1.0	2.5	3.2	3.3	3.4
東京都	2.5	0.2	0.2	1.5	3.0	4.6	5.6	5.8
神奈川県	0.1	▲ 0.9	▲ 0.2	0.8	2.1	3.2	3.3	3.1
新潟県	▲ 0.9	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.8
富山県	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2
石川県	0.4	▲ 1.1	0.3	0.9	0.6	▲ 0.3	0.6	0.3
福井県	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4
山梨県	▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.6
長野県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.2	0.7
岐阜県	▲ 1.4	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.7
静岡県	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1
愛知県	0.9	▲ 0.7	0.2	1.5	2.1	2.3	1.6	1.3
三重県	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.3
滋賀県	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.2	0.2	0.6
京都府	0.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.5	1.1	1.2	1.2
大阪府	0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.4	1.3	2.0	2.7	3.0
兵庫県	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.1	0.6	1.2	1.5	1.4
奈良県	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.8
和歌山県	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.5
鳥取県	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.6
島根県	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.0
岡山県	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.2
広島県	0.1	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.2	0.4	0.5
山口県	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0
徳島県	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.2
香川県	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3
愛媛県	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.0
高知県	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.5
福岡県	1.7	0.8	1.5	2.5	3.3	3.8	2.7	2.1
佐賀県	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.5	0.7	1.3	1.1
長崎県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.1
熊本県	0.1	▲ 0.3	▲ 0.2	0.2	0.7	1.0	0.9	0.8
大分県	0.1	0.1	0.0	0.2	0.7	0.8	1.2	1.2
宮崎県	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2	0.3
鹿児島県	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.0
沖縄県	6.3	4.0	1.6	2.7	4.9	5.8	5.7	5.3

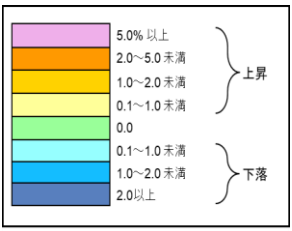
都道府県庁 所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
札幌市	6.1	6.1	7.4	11.8	12.5	3.6	1.4	0.7
青森市	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.3	0.8	0.7	0.4
盛岡市	0.7	0.4	1.2	1.4	3.2	2.6	2.2	0.8
仙台市	6.0	3.7	3.6	5.9	7.1	6.3	5.1	2.5
秋田市	0.0	0.1	0.1	0.9	1.6	1.9	2.0	1.3
山形市	3.0	2.8	1.5	1.9	0.9	0.5	0.3	0.0
福島市	1.2	0.6	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2	▲ 0.2
水戸市	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.1	0.1
宇都宮市	0.4	0.0	0.3	0.5	0.8	0.8	0.9	1.5
前橋市	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0
さいたま市	1.9	0.3	▲ 0.1	2.2	2.6	2.3	2.2	2.9
千葉市	0.8	0.2	0.4	1.5	2.6	4.2	5.4	5.7
東京23区	4.6	1.4	0.5	2.2	4.2	6.7	8.3	8.7
横浜市	1.1	▲ 0.4	0.6	1.3	2.5	3.4	3.4	3.3
新潟市	0.6	0.0	0.1	0.4	0.7	0.2	0.3	0.5
富山市	0.6	0.1	0.1	0.6	0.6	0.7	0.9	0.7
金沢市	2.7	0.7	2.4	2.9	2.6	2.4	2.3	1.9
福井市	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	0.1	0.5	0.7
甲府市	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2
長野市	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.1	0.7
岐阜市	▲ 0.3	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4
静岡市	▲ 0.8	▲ 1.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.1	0.6	0.8	1.0
名古屋市	2.1	▲ 0.8	1.3	3.1	3.9	4.3	3.0	2.7
津市	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.2	0.2	0.5	0.7	0.3
大津市	▲ 0.4	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.1	0.3	0.7	1.6	2.2
京都市	2.0	0.1	▲ 0.1	0.6	1.7	2.6	2.9	2.8
大阪市	1.0	0.3	0.2	1.1	2.5	4.5	6.1	6.7
神戸市	0.7	0.2	0.1	1.2	2.4	3.2	3.5	3.3
奈良市	0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	0.5	1.1	1.1	1.4	0.9
和歌山市	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.1	0.2	0.1	0.2
鳥取市	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.5
松江市	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0	0.1	0.1	0.1
岡山市	0.6	0.3	▲ 0.1	0.6	1.1	1.4	1.6	1.6
広島市	2.2	0.8	0.7	1.2	1.4	1.7	1.8	1.8
山口市	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.1	0.1
徳島市	0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0	0.1
高松市	0.3	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.2	0.3	0.2
松山市	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2
高知市	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	0.2	0.2	0.2
福岡市	5.3	3.5	4.4	6.5	8.2	9.5	7.2	5.5
佐賀市	0.8	0.5	0.4	1.0	1.5	1.7	3.1	2.3
長崎市	0.2	▲ 0.3	▲ 0.2	0.0	0.1	0.2	0.1	0.1
熊本市	1.3	0.7	0.8	1.2	1.8	2.3	2.8	2.7
大分市	1.7	2.0	1.9	2.6	3.8	3.8	4.7	4.3
宮崎市	0.3	0.1	0.1	0.3	0.5	0.8	1.2	1.4
鹿児島市	0.2	▲ 0.3	▲ 0.3	0.0	0.3	0.5	0.3	0.3
那覇市	14.8	6.8	0.6	1.1	3.3	4.3	4.9	5.3

商業地の変動率

(単位: %)

(単位: %)

凡 例



商業地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
都道府県名	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率
全国	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	2.9
北海道	0.7	▲ 0.4	▲ 0.6	0.8	2.2	0.9	0.6	0.6
青森県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.4
岩手県	▲ 1.6	▲ 1.8	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.9
宮城県	4.9	3.0	1.6	2.7	3.9	4.3	4.0	2.9
秋田県	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.1
山形県	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.4
福島県	0.2	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.6	0.7	0.4
茨城県	▲ 0.2	▲ 0.7	▲ 0.2	0.3	0.6	1.4	1.8	1.9
栃木県	▲ 0.6	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3	0.3
群馬県	▲ 0.1	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.4	0.2	0.6	0.9
埼玉県	1.8	0.0	▲ 0.3	1.0	2.0	2.7	3.0	3.3
千葉県	2.8	1.4	0.4	2.0	3.7	5.0	4.8	5.1
東京都	6.8	1.3	▲ 0.3	2.0	4.5	8.4	11.2	11.4
神奈川県	2.5	0.2	0.8	1.9	4.3	6.2	7.0	7.2
新潟県	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3
富山県	0.1	▲ 0.4	▲ 0.4	0.1	0.4	0.3	0.5	0.6
石川県	1.3	▲ 1.9	▲ 1.1	▲ 0.3	0.5	0.7	1.9	1.6
福井県	▲ 1.5	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.1
山梨県	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.0	0.1
長野県	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.4	0.0	0.4	0.9
岐阜県	▲ 0.9	▲ 2.2	▲ 1.9	▲ 0.9	0.0	0.6	0.7	0.8
静岡県	▲ 0.1	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.7	0.9
愛知県	3.7	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4	3.6	2.7	2.5
三重県	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 1.6	▲ 0.8	▲ 0.1	0.4	0.5	0.3
滋賀県	0.4	▲ 0.5	▲ 0.5	0.0	0.6	1.0	2.1	2.6
京都府	7.1	0.4	▲ 0.6	1.4	3.0	5.7	5.7	5.6
大阪府	8.7	1.8	▲ 0.9	1.6	4.3	7.3	7.9	8.8
兵庫県	1.5	▲ 0.1	▲ 0.6	0.4	1.7	2.8	3.4	3.2
奈良県	0.9	▲ 0.2	▲ 1.1	0.0	0.9	1.2	1.3	1.1
和歌山県	▲ 0.7	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0
鳥取県	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.4
島根県	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.0
岡山県	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.7	0.2	0.7	0.9	1.1	1.2
広島県	1.7	0.1	▲ 0.2	0.7	1.3	1.5	1.8	1.7
山口県	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.0	0.1	0.2
徳島県	▲ 1.5	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.4
香川県	0.0	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1
愛媛県	▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7
高知県	▲ 0.9	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6
福岡県	4.0	2.1	2.7	4.0	5.3	6.7	5.1	4.0
佐賀県	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.4	0.1	1.3	1.7	2.2	2.5
長崎県	0.0	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.3	0.4	0.5
熊本県	1.7	0.1	▲ 0.5	0.1	1.7	2.8	2.5	1.8
大分県	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.4	0.1	0.7	1.1
宮崎県	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	0.1
鹿児島県	▲ 1.3	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.5
沖縄県	12.0	6.2	0.7	1.9	4.8	6.1	7.1	6.9

都道府県庁所在地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率
札幌市	11.0	6.6	4.2	7.8	11.9	7.6	5.5	5.0
青森市	0.3	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.3	1.2	1.6	1.5	1.5
盛岡市	0.8	0.4	▲ 0.6	0.2	1.7	1.8	1.9	1.7
仙台市	10.5	6.9	3.7	5.7	7.8	7.9	7.6	5.8
秋田市	0.2	0.2	0.2	0.9	1.8	2.8	3.5	3.2
山形市	1.0	0.8	0.1	1.2	0.8	0.9	0.8	0.7
福島市	1.8	0.4	0.0	0.4	0.9	2.8	3.4	3.2
水戸市	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.5	0.0	0.3	0.3	0.4	0.6
宇都宮市	0.7	0.2	0.2	0.4	0.6	0.7	1.0	2.2
前橋市	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.2	0.3	0.5
さいたま市	4.5	1.7	▲ 0.1	2.7	3.7	4.5	4.9	6.2
千葉市	3.6	2.3	0.5	3.0	4.6	6.7	7.5	7.9
東京23区	8.4	1.8	▲ 0.3	2.2	5.1	9.7	13.2	13.3
横浜市	3.8	0.9	1.8	2.7	5.3	7.4	8.1	8.5
新潟市	1.0	▲ 0.6	0.2	0.9	1.2	1.3	1.4	1.6
富山市	1.0	0.4	0.5	1.3	1.9	2.0	2.2	2.1
金沢市	6.2	▲ 1.4	▲ 0.5	1.0	2.4	4.1	4.6	4.6
福井市	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	0.2	0.6	1.2	1.4	1.5
甲府市	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2	0.2
長野市	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2	0.2	0.5	0.8
岐阜市	0.0	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 0.3	0.5	0.6	0.3	0.3
静岡市	0.7	▲ 1.7	▲ 0.3	0.2	0.4	1.0	1.7	2.0
名古屋市	7.5	▲ 1.5	3.2	4.4	5.3	5.8	4.1	4.0
津市	0.1	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 0.3	0.4	0.7	0.9	0.2
大津市	2.0	0.4	0.4	1.1	1.9	2.2	4.7	5.6
京都市	11.5	1.4	▲ 0.4	2.5	4.9	8.9	8.7	8.5
大阪市	13.1	2.6	▲ 2.0	1.7	5.5	10.6	11.1	12.3
神戸市	5.5	1.3	▲ 1.1	1.5	4.2	5.4	6.3	6.3
奈良市	4.4	1.3	▲ 2.0	1.5	4.2	4.9	5.2	4.3
和歌山市	0.3	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.1	0.3	0.4	0.6	0.7
鳥取市	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 1.9	▲ 1.8	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 0.6	▲ 0.3
松江市	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4
岡山市	2.1	1.1	0.3	1.9	2.5	2.9	3.1	3.3
広島市	5.7	2.8	1.7	3.2	4.0	3.8	4.2	4.0
山口市	0.7	▲ 0.2	0.6	0.5	0.4	0.5	0.8	0.9
徳島市	0.1	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.3	0.6
高松市	0.8	▲ 0.2	▲ 0.8	▲ 0.4	0.1	0.5	0.7	0.8
松山市	0.3	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	0.4	0.6	0.7
高知市	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.2	0.0	0.2	0.2
福岡市	12.8	7.5	7.7	9.6	11.2	13.2	10.2	8.1
佐賀市	1.7	0.9	0.7	1.4	4.2	5.5	6.3	5.9
長崎市	4.8	1.6	1.5	1.9	2.0	2.0	1.7	1.1
熊本市	5.9	2.1	0.6	1.1	2.9	4.0	5.1	4.8
大分市	1.3	0.4	0.1	0.6	1.2	1.9	3.0	3.8
宮崎市	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.4	1.1	1.8	2.2
鹿児島市	1.3	0.1	▲ 0.2	0.2	0.4	1.0	1.6	1.9
那覇市	25.2	10.2	▲ 0.4	0.1	4.5	5.6	6.8	6.7

住宅地

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』	68,100	32.0 (27.1)
2	白馬-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5921番	17,600	31.3 (14.5)
3	白馬-3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	8,000	31.1 (16.9)
4	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9669番1	30,700	21.8 (17.8)
5	つくば-36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	90,000	19.0 (19.6)
6	品川-8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5-9-28』	1,960,000	18.8 (15.4)
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ソーガ家502番6	28,500	18.8 (18.8)
8	港-9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4-5-16』	2,600,000	18.7 (14.1)
9	流山-4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	203,000	18.7 (17.9)
10	妙高-8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内2275番87 外	7,700	18.5 (12.1)

(注)『』書きは住居表示
変動率上段は令和8年都道府県地価調査、下段()内は令和7年都道府県地価調査におけるそれぞれの対前年変動率。

商業地

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河6366 番2外 (明寿堂)	32,000	35.6 (14.6)
2	野沢温泉5-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9577番2外 (民宿池田屋)	50,800	27.0 (24.2)
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』 (ザ・ハウス浅草)	4,900,000	26.9 (27.4)
4	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020 番837外 (HINABE-火鍋-)	85,000	25.9 (29.3)
5	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』 (北海道の幸とお酒 たかふじ)	194,000	25.2 (31.4)
6	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』 (蔵田フラッツ西浅)	3,600,000	25.0 (25.2)
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』 (SKGT長谷部)	6,000,000	25.0 (22.1)
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』 (お食事処ナカジマ)	1,060,000	24.1 (21.8)
9	新宿5-18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2-20-5』 (アトラスタワー西早稲田)	3,220,000	23.8 (23.8)
10	台東5-5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1-4-15』 (石橋ビル)	2,370,000	23.4 (18.5)

(注)『』書きは住居表示
変動率上段は令和8年都道府県地価調査、下段()内は令和7年都道府県地価調査におけるそれぞれの対前年変動率。

住宅地

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	加美-5 (かみ)	宮城県	加美郡加美町宮崎字町31番外	9,400	▲6.0 (▲5.7)
2	本別-2	北海道	中川郡本別町柏木町47番2	6,600	▲5.7 (▲5.4)
2	輪島-3	石川県	輪島市河井町六部87番14	19,800	▲5.7 (▲5.8)
4	大崎-18	宮城県	大崎市岩出山池月字下宮孝前18番2外	7,120	▲5.7 (▲5.0)
5	色麻-1 (しかま)	宮城県	加美郡色麻町四竈字町87番1	11,600	▲5.7 (▲5.4)
6	大崎-16	宮城県	大崎市岩出山字二ノ構12番7	11,700	▲5.6 (▲5.3)
7	志賀-4 (しか)	石川県	羽咋郡志賀町富来高田参15番	6,700	▲5.6 (-)
8	大崎-17	宮城県	大崎市岩出山字上川原町92番4	10,300	▲5.5 (▲5.2)
9	白老-1 (しらおい)	北海道	白老郡白老町東町3丁目169番40 『東町3-12-17』	7,950	▲5.4 (▲3.4)
10	加美-6 (かみ)	宮城県	加美郡加美町米泉字西野1番12外	6,200	▲5.3 (▲4.4)

(注)『』書きは住居表示
変動率上段は令和8年都道府県地価調査、下段()内は令和7年都道府県地価調査におけるそれぞれの対前年変動率。

商業地

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	輪島5-1	石川県	輪島市新橋通八字2番31	20,500	▲6.8 (-)
2	広尾5-1	北海道	広尾郡広尾町本通12丁目9番	6,800	▲5.6 (▲5.3)
3	気仙沼5-2	宮城県	気仙沼市本吉町津谷松岡18番	13,700	▲5.5 (▲5.8)
4	大崎5-2	宮城県	大崎市鳴子温泉字赤湯16番2	12,900	▲5.1 (▲5.6)
5	えりも5-1	北海道	幌泉郡えりも町字本町201番1	11,500	▲5.0 (▲4.7)
5	珠洲5-1	石川県	珠洲市飯田町壺壺部67番5	11,500	▲5.0 (▲4.7)
7	日高5-1	北海道	沙流郡日高町富川北2丁目210番2 『富川北2-1-33』	13,500	▲4.9 (▲4.7)
8	福島5-1	北海道	松前郡福島町字福島276番4	7,800	▲4.9 (▲4.7)
9	江差5-1 (えさし)	北海道	檜山郡江差町字中歌町59番2内	17,600	▲4.9 (▲5.1)
10	上ノ国5-1 (かみのくに)	北海道	檜山郡上ノ国町字大留143番10	7,900	▲4.8 (▲4.6)
10	沼田5-1	北海道	雨竜郡沼田町本通3丁目16番1 『本通3-3-13』	4,740	▲4.8 (▲4.6)

(注)『』書きは住居表示
変動率上段は令和8年都道府県地価調査、下段()内は令和7年都道府県地価調査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	基準地番号	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	基準地番号	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	基準地番号	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
最高価格	東京都	港-10	港区赤坂一丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	※ 7,500,000	16.6 (15.6)	大阪府	天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町 117番3 『真法院町10-6』	874,000	11.2 (8.4)	愛知県	中-1	名古屋市中区錦1丁目 324番1 『錦1-3-28』	1,950,000	5.4 (5.7)
最大上昇 変動率		品川-8	品川区北品川五丁目628番2 外 『北品川5-9-28』	1,960,000	18.8 (15.4)		(同上)					中村-4	名古屋市中村区則武2丁目 2201番 『則武2-22-2』	875,000	10.8 (14.5)

※ 令和元年以降、8年連続全国最高価格地点

(注)『』書きは住居表示。
変動率上段は令和8年都道府県地価調査、下段()内は令和7年都道府県地価調査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	基準地番号	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	基準地番号	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)	都道府県	基準地番号	基準地の所在地 住居表示	令和8年 基準地価格 (円/㎡)	変動率 (%)
最高価格	東京都	中央5-13	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』 (明治屋銀座ビル)	※ 52,500,000	11.9 (11.4)	大阪府	中央5-3	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)	25,800,000	7.1 (7.6)	愛知県	中村5-1	名古屋市中村区名駅3丁目 2701番外 『名駅3-28-12』 (大名古屋ビルヂング)	19,900,000	1.0 (0.5)
最大上昇 変動率		台東5-1	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』 (ザ・ハウス浅草)	4,900,000	26.9 (27.4)		北5-11	大阪市北区大淀南1丁目9番 6 『大淀南1-10-9』 (ビジレンビル)	2,350,000	21.8 (17.0)		熱田5-4	名古屋市熱田区神宮3丁目 914番外 『神宮3-9-14』 (ジブラルタ生命熱田ビル)	505,000	9.8 (5.7)

※平成18年以降、21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。
変動率上段は令和8年都道府県地価調査、下段()内は令和7年都道府県地価調査におけるそれぞれの対前年変動率。

地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率

(単位: %)

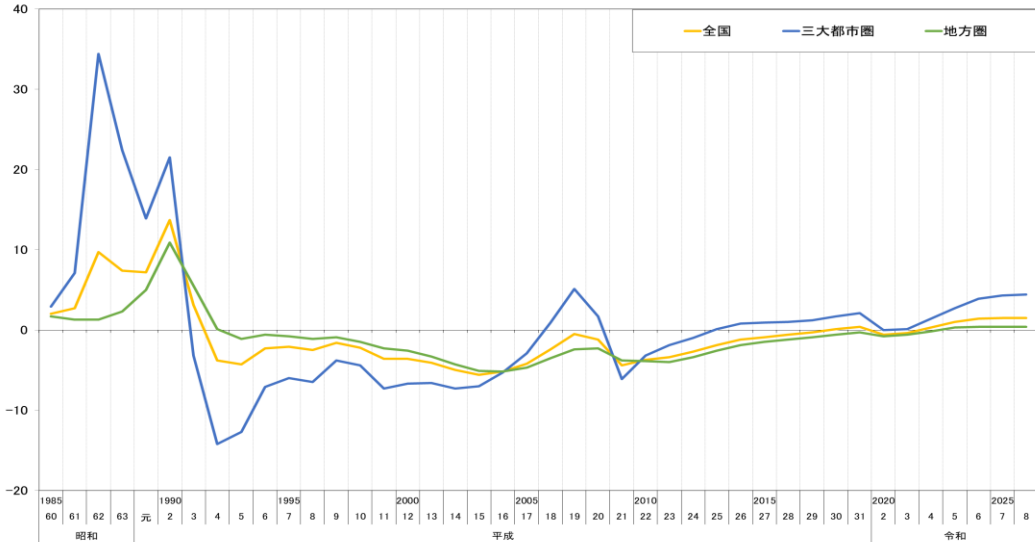
	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.4	3.1	3.1	2.8	6.0
三大都市圏	2.1	1.9	4.1	4.3	3.8	8.3
東京圏	2.6	2.3	5.0	5.0	4.5	9.8
大阪圏	1.6	1.4	3.1	4.3	3.8	8.3
名古屋圏	1.0	0.7	1.7	1.6	1.4	3.0
地方圏	0.9	0.8	1.7	1.4	1.5	3.0
地方四市	1.6	1.1	2.7	3.4	2.3	5.8
その他	0.8	0.7	1.6	1.2	1.4	2.7

※ 地価公示(毎年1月1日時点実施)との共通地点
共通地点数は1,589地点(住宅地1,086地点、商業地503地点)
R8調査前半: 令和7年7月1日 ~ 令和8年1月1日の変動率
R8調査後半: 令和8年1月1日 ~ 令和8年7月1日の変動率

平均変動率の推移

(全用途平均)

(単位: %)



上昇・横ばい・下落 地点数の割合の推移

(単位: %)

		全 国						三 大 都 市 圏																		地 方 圏																							
								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	22.5	37.2	44.7	48.3	49.3	49.9	33.5	68.2	80.8	84.4	84.7	85.1	37.5	72.1	85.5	88.9	89.2	89.8	23.5	57.1	69.3	74.7	76.7	77.5	34.8	72.3	81.4	82.7	79.7	78.2	18.2	24.8	30.4	34.0	35.2	35.8	90.4	93.9	95.6	93.7	87.4	84.2	15.5	22.3	28.0	31.9	33.3	34.0
	横ばい	23.5	17.5	14.9	14.6	15.3	15.7	34.5	16.3	8.9	7.7	8.2	8.4	32.4	15.9	7.9	7.1	7.3	7.3	38.8	19.5	12.8	9.1	8.5	8.5	35.6	12.4	6.4	8.2	11.3	12.6	19.1	18.0	17.3	17.3	18.1	18.7	4.6	1.9	1.5	3.3	9.9	10.7	19.6	18.6	17.8	17.9	18.4	19.0
	下 落	54.1	45.3	40.4	37.1	35.4	34.4	32.0	15.4	10.3	7.9	7.1	6.6	30.0	12.0	6.6	4.0	3.5	2.9	37.7	23.4	18.0	16.2	14.7	13.9	29.6	15.2	12.2	9.1	9.0	9.2	62.8	57.2	52.3	48.6	46.7	45.5	5.0	4.2	2.9	3.1	2.7	5.1	64.9	59.1	54.1	50.3	48.3	47.0
住宅地	上 昇	21.9	34.9	41.6	44.8	45.4	45.5	32.2	63.8	76.6	80.8	80.8	81.2	36.0	67.9	82.6	86.4	86.3	87.1	22.1	51.3	62.5	68.8	71.2	71.6	35.4	70.4	77.1	78.9	74.5	72.7	17.8	23.5	27.8	30.7	31.5	31.4	89.8	92.8	93.9	91.3	81.4	76.8	15.5	21.2	25.6	28.8	29.8	29.9
	横ばい	22.8	17.0	14.6	14.4	15.2	15.9	35.4	17.7	10.4	9.0	10.0	10.3	33.7	17.9	9.4	8.5	9.4	9.2	39.4	20.0	14.0	10.0	9.5	10.3	35.1	12.0	7.6	9.2	13.9	14.9	17.8	16.7	16.3	16.5	17.3	18.1	4.8	1.8	1.8	4.5	15.0	15.7	18.2	17.2	16.7	16.9	17.4	18.2
	下 落	55.4	48.1	43.8	40.8	39.3	38.6	32.4	18.5	13.0	10.2	9.1	8.5	30.3	14.2	8.0	5.1	4.3	3.6	38.5	28.7	23.5	21.3	19.3	18.1	29.5	17.6	15.2	11.9	11.6	12.4	64.4	59.8	55.9	52.7	51.2	50.5	5.4	5.4	4.3	4.2	3.6	7.5	66.3	61.6	57.6	54.3	52.8	51.9
商業地	上 昇	21.6	40.7	50.1	54.6	56.8	58.2	31.7	77.2	89.7	92.3	93.1	93.4	35.4	80.6	91.8	94.5	95.8	95.9	21.7	69.7	86.0	89.1	90.2	92.0	32.7	76.1	87.5	88.7	87.6	86.2	17.4	25.3	33.6	38.8	41.3	43.2	91.2	95.6	98.3	97.8	97.8	96.7	13.5	21.7	30.2	35.7	38.4	40.4
	横ばい	23.5	17.2	14.3	14.1	14.2	14.4	33.6	13.7	5.8	5.1	4.2	4.3	31.1	11.8	4.5	3.8	2.5	2.8	37.8	19.8	9.5	7.0	6.1	4.1	36.5	11.6	4.9	6.8	7.5	9.7	19.4	18.7	17.9	17.8	18.5	18.8	4.4	2.2	1.1	1.1	1.1	2.2	20.1	19.6	18.8	18.7	19.4	19.6
	下 落	54.9	42.1	35.5	31.3	29.0	27.4	34.7	9.1	4.5	2.7	2.7	2.4	33.4	7.7	3.7	1.6	1.7	1.3	40.6	10.5	4.5	3.9	3.6	3.9	30.8	12.3	7.5	4.5	4.9	4.1	63.3	56.0	48.5	43.3	40.2	38.1	4.4	2.2	0.6	1.1	1.1	1.1	66.3	58.8	51.0	45.5	42.2	40.0