

地価公示にみる地価動向

- 「令和7(2025)年地価公示」によると、全国の地価は全用途平均、住宅地、商業地いずれも**上昇率が拡大**した。訪日客の消費額が昨年、過去最高を記録するなど、**三大都市圏**や**地方四市**(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)など大都市や都心部を中心に**インバウンド効果が地価の上昇につながっている**。特に再開発事業や鉄道新線などのインフラ開発が実施あるいは予定されている地域では**大きく地価が上昇**した。
- 相対的な割安感から**地価の上昇が続いている大都市周辺の住宅地**では、地価上昇による割安感が薄れたことや建築費の高騰から、一部の地域で**上昇幅の縮小がみられる**など、周辺都市における**地価上昇の波及には差が生じている**。なお、過疎化や高齢化が進む地域では、引き続き**地価の下落が続いており**、人手不足によるバスの減便など交通利便性が低下することで更に**地価が下落していく可能性**がある。

クリック!



スマートフォンやタブレットで二次元コードを読み込むと本記事のダイジェスト動画がご覧いただけます

全国的に地価の上昇が続くが一部地域では上昇に陰りもみられる

地価は全国的に上昇が続いており、全国の地価は全用途平均+2.7%(前年+2.3%)、住宅地+2.1%(+2.0%)、商業地+3.9%(+3.1%)、工業地+4.8%(+4.2%)とすべての用途で上昇し、三大都市圏、地方圏についてもすべての用途で上昇となった[図表1]。

全用途平均の上昇・横ばい・下落の地点数の推移を圏域別にみると、三大都市圏や地方四市の上昇割合が非常に高く、都市部での需要増や再開発などにより地価の上昇が継続している。地方圏では地方四市以外のその他地域でも上昇地点が増加しており、地方圏全体では上昇となった地点が50%に達するなど全国的な地価

上昇が顕著となった[図表2]。

住宅地については、低金利環境の継続や共働き世帯の増加、職住近接志向の高まり、更に都心部における投資マネーの流入などからマンション需要が地価の上昇を後押ししている。一方、交通接近性や生活利便性の良好な周辺地域のうち不動産価格の上昇が続く都市中心部に対して相対的に割安感がある地域では、需要が高まり地価が上昇する傾向が続いてはいるが、一部の地域では地価の上昇に伴う割安感の減退から地価の上昇幅が縮小あるいは下落に転じるケースがみられた。

なお、少子高齢化や過疎化が進む地方都市の住宅地では依然下落が続き、人手不足によるバスの減便なども相次いでおり、交通利便性の低下により更なる地価の下落も懸念されるなど都市部との差は拡大傾向にある。商業地は、国内外の観光客が増加している地域や、再開発が進む地域を中心に地価の上昇

が顕著となった[図表1]。また、利便性が高い都心部ではマンション需要が強く、オフィスや店舗、ホテルなどの商業系用途との競合が引き続きみられる。しかしながら、都市中心部における地価の上昇や建築費の高騰により徐々に上昇幅が縮小している地域もみられるなど、地価の動きには地域や用途において差が生じている[図表3]。

工業地はeコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要からすべての圏域で上昇率が高く、特に地方圏その他の地域においても+2.7%と高い上昇率となった[図表1]。

今後の金利上昇が地価に与える影響については、当面は急激な金利上昇などの動きはないと予想されるが、住宅ローン金利や資金調達コストの上昇に対する懸念から、住宅需要や設備投資など需要者の意思決定に影響を与え、地価の下押し要因となる可能性がある。

圏域別・用途別の地価変動率

[図表1]

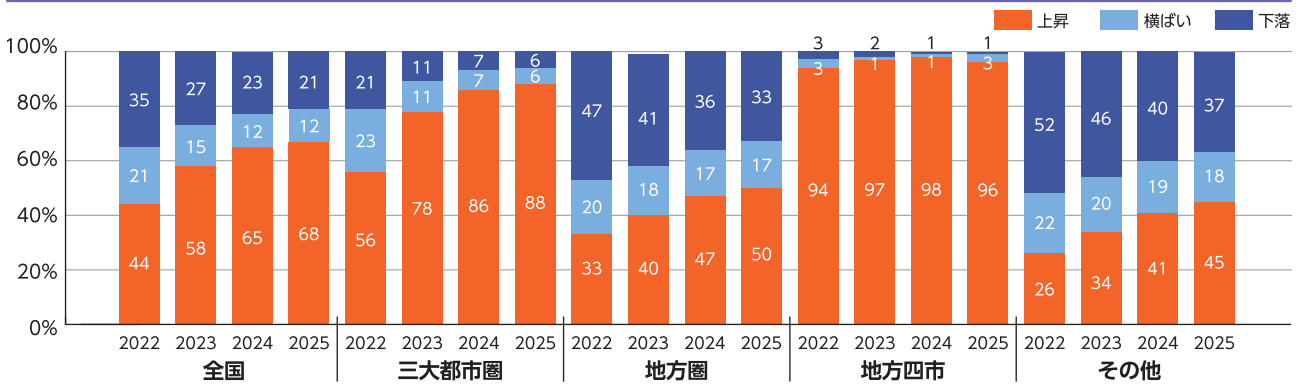
(変動率：%)

圏域別	用途別	全用途平均			住宅地			商業地			工業地		
		2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年
全国平均		1.6	2.3	2.7	1.4	2.0	2.1	1.8	3.1	3.9	3.1	4.2	4.8
三大都市圏平均		2.1	3.5	4.3	1.7	2.8	3.3	2.9	5.2	7.1	4.3	5.8	6.5
東京圏		2.4	4.0	5.2	2.1	3.4	4.2	3.0	5.6	8.2	5.0	6.2	7.1
大阪圏		1.2	2.4	3.3	0.7	1.5	2.1	2.3	5.1	6.7	4.0	6.1	7.3
名古屋圏		2.6	3.3	2.8	2.3	2.8	2.3	3.4	4.3	3.8	3.3	4.1	3.9
地方圏平均		1.2	1.3	1.3	1.2	1.2	1.0	1.0	1.5	1.6	2.0	2.6	3.2
地方圏 地方四市		8.5	7.7	5.8	8.6	7.0	4.9	8.1	9.2	7.4	9.6	10.6	9.3
地方圏 その他		0.4	0.7	0.8	0.4	0.6	0.6	0.1	0.6	0.9	1.4	2.0	2.7

図表1のデータ出所：国土交通省「地価公示」

圏域別の上昇・横ばい・下落の地点数の推移

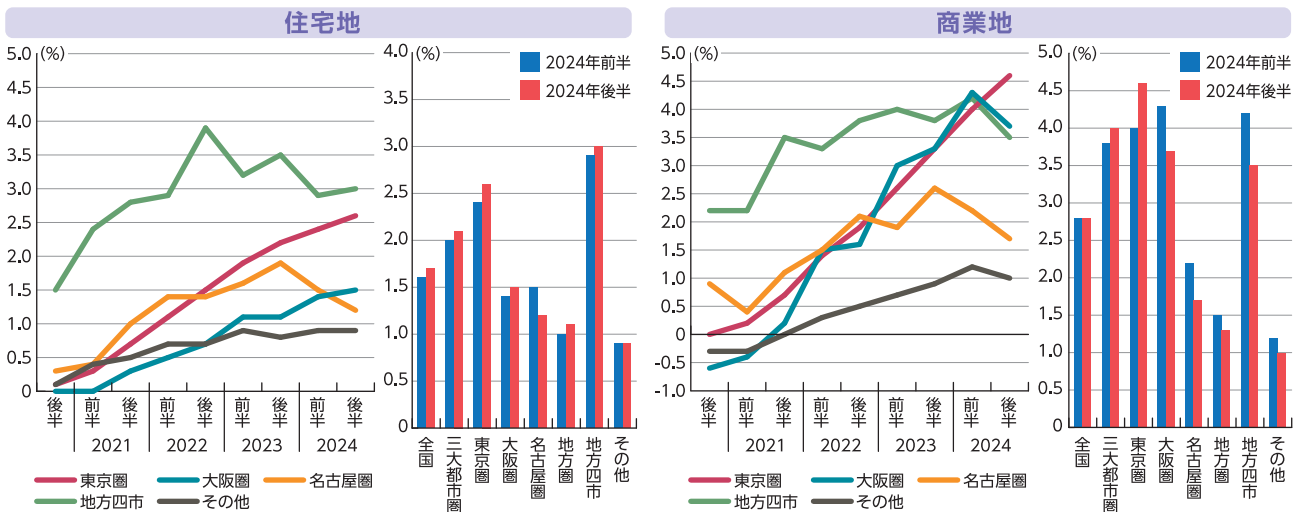
【図表2】



図表2のデータ出所：国土交通省「地価公示」

半年ごとの地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)

【図表3】



(注)前半(1月~7月)は7月1日時点、後半(7月~1月)は1月1日時点 図表3のデータ出所：国土交通省「地価公示」

COLUMN - コラム -

大都市周辺で地価が上昇した都市では割安感の薄れで鈍化も

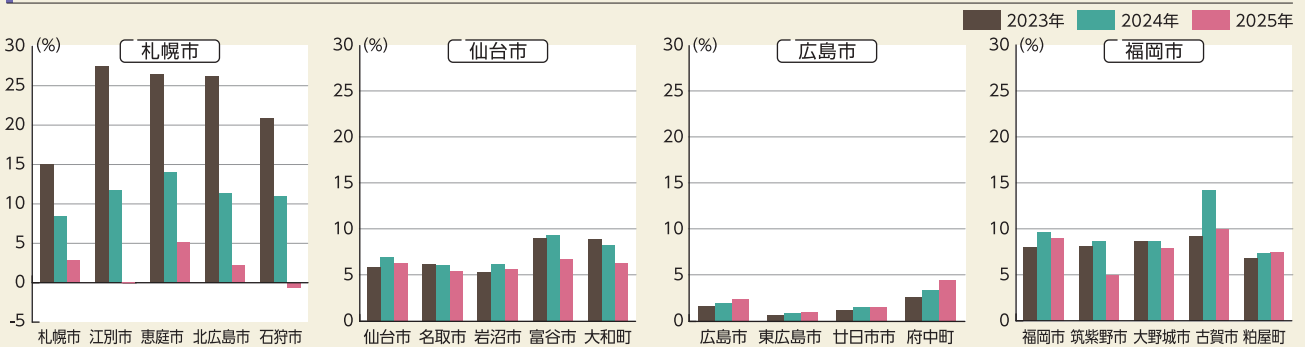
地方四市(札幌・仙台・広島・福岡)の住宅地では、近年、地価上昇が都市中心部に集中する一方で、周辺都市ではその割安感を背景に地価が急上昇した地域も多い。特に札幌市では2023年に約15%の高い上昇率を示したが、地価水準の差*から周辺都市は20%超の急騰を示し割安感を背景に需要が流入したことがうかがえる。ただし、2024年以降は地価急騰を反映して割安感が薄

れ、2025年には上昇幅が大きく鈍化し、一部で下落に転じる地域も現れている。対照的に広島市とその周辺都市では、地価上昇が他の主要都市と比較して緩やかで、中心部と周辺都市との地価のバランスが保たれたまま安定的な地価上昇が続いていると考えられる。

*地価水準が低位にある地域では、わずかな価格変動でも変動率は相対的に大きく振れやすい。

地方四市と周辺都市の地価変動率(住宅地)

【図表4】



図表4のデータ出所：国土交通省「地価公示」

