

上昇率に二極化! 中心部の上昇率は拡大・地方都市の上昇率は縮小



全体としては
上昇基調が
続いている

地方では
住宅の買い控えも
見られる

オフィスは
賃料が上昇
している

上昇率トップは
大手半導体メーカーの
進出地域

REPORT

全用途平均は4年連続上昇! 上昇率も拡大

1

全国の全用途平均および住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇率も拡大。三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方四市では上昇幅がやや縮小した。

2025年の都道府県地価調査は、全国平均で住宅地が1.0%、商業地が2.8%、工業地が3.4%の上昇となっており、全用途平均は4年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

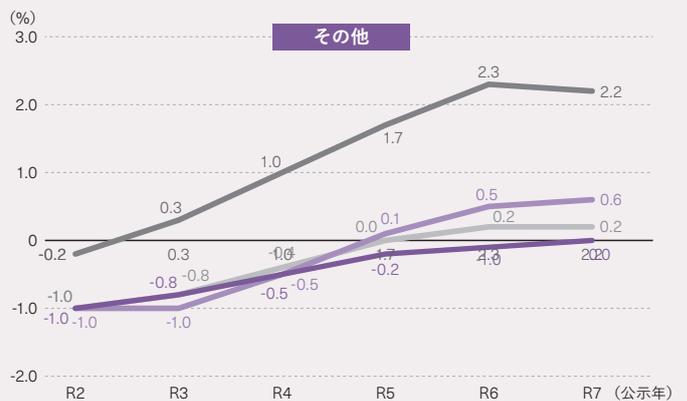
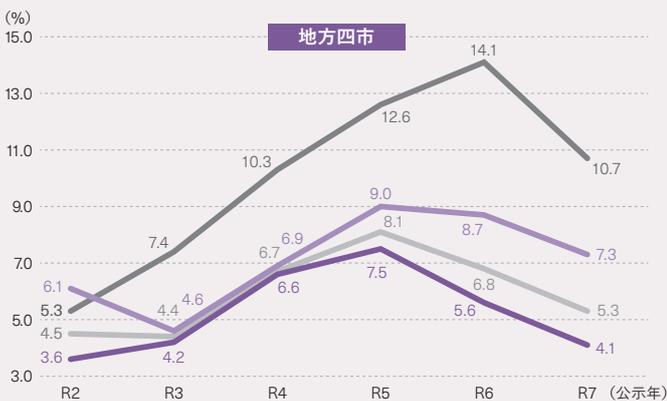
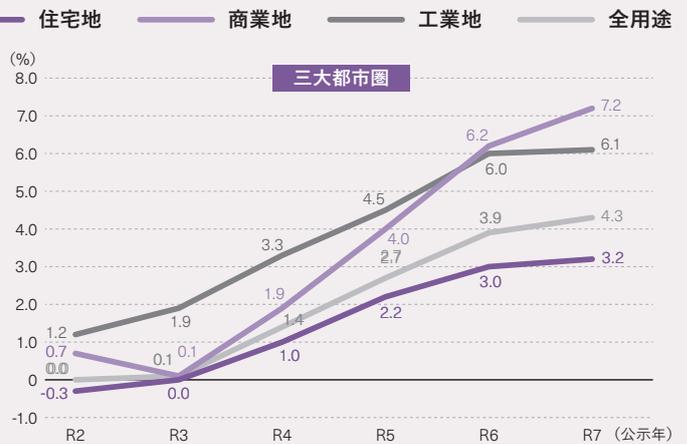
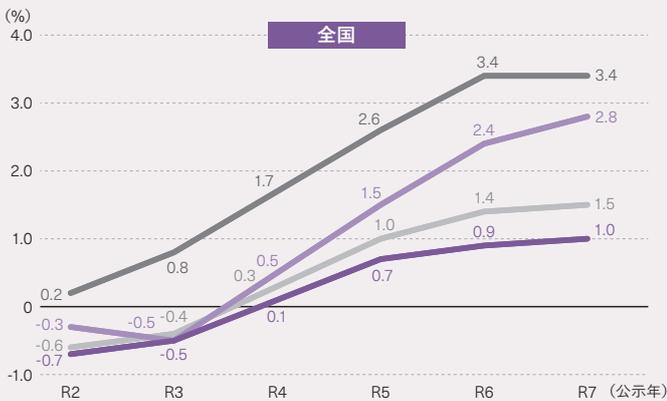
三大都市圏全体では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大しています。ただし、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しています。

地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均

と住宅地、商業地のいずれも上昇しているものの、上昇幅は2年連続で縮小している状況です。地方圏のその他の地域では、住宅地が29年続いた下落から横ばいに転じています。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、三大都市圏では上昇幅の拡大、地方圏では上昇幅の縮小という二極化が生じ始めたものの、全体としては上昇基調が続いている状況です。

〈図1〉地価変動率の推移



※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

REPORT

住宅地は東京圏や大阪圏の中心部で高い上昇

2

住宅需要は堅調であり、特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇を示している。リゾート地においても引き続き高い上昇が生じている。

住宅地は、とりわけ都心及びそれに隣接する利便性や住環境に優れた地域で上昇幅が拡大しています。東京圏や大阪圏では中心部が高い上昇を示しており、全国で最も上昇率が高い県庁所在都市となったのは東京23区です。東京23区内は上昇率の高い順から港区13.7%、目黒区13.7%、台東区13.4%、中央区13.3%、品川区12.9%となっています。

一方で、実需を中心とする地方では、地価や建築費の高騰によ

り住宅の買い控え現象が生じています。地方四市のうち、札幌市と仙台市、福岡市の住宅地では上昇幅の減少が生じました。リゾート地は引き続き順調であり、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を呼び込める地域では、高い上昇率を示しています。全国の住宅地上昇率ランキングのトップ10のうち、6つの地点がリゾート地です。

〈図2〉住宅地の基準地価格及び変動率上位順位表(圏域別)

(価格:円/m²、変動率:%)

住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/m ²	令和7年基準地価格 円/m ²	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』	40,600	51,600	27.1
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	95,000	117,000	23.2
3	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	121,000	149,000	23.1
4	真狩-1	北海道	虻田郡真狩村字真狩44番17	6,600	7,900	19.7
5	つくば-36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	63,200	75,600	19.6
6	真狩-2	北海道	虻田郡真狩村字真狩4番27	5,800	6,900	19.0
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	20,200	24,000	18.8
8	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	31,600	37,500	18.7
9	宮古島-15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	14,500	17,200	18.6
10	流山-4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	145,000	171,000	17.9

※『』書きは住居表示。同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

REPORT

商業地はマンション競合地域と観光地で高い上昇

3

マンション需要との競合が見られる地域やインバウンドが増加した観光地では引き続き高い上昇。主要都市部のオフィス街でも地価上昇が継続している。

商業地は、マンション需要との競合が見られる地域では、上昇が継続しています。東京都多摩地区では、JR中央線や京王電鉄京王線の沿線で商業地がマンション需要との競合しており、立川市で10.8%、府中市で8.8%、国分寺市8.8%という高い上昇率が生じています。

リゾート地では、長野県白馬村が観光客数の増加により、ホテル・コンドミニアム用地やスキー場周辺の店舗需要が旺盛となっており、国内外からの資本流入によって高い上昇を示されました。白馬5-2(長野県白馬村)の上昇率は29.3%となってお

り、上昇率は全国の商業地の中で4位です。

また、2025年はオフィス街でも空室率の低下や賃料の上昇により収益性が向上していることから高い地価上昇が見られるようになっていきます。商業地で最も上昇率が高い県庁所在都市は東京23区です。東京23区では、上昇率が高い順に台東区18.2%、中央区16.7%、文京区16.4%、千代田区16.2%、杉並区16.1%となっており、中央区や千代田区といったオフィス街が上位にランクインしています。

〈図3〉商業地の基準地価格及び変動率上位順位表(圏域別)

(価格:円/㎡、変動率:%)

商業地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	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』	118,000	155,000	31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	165,000	29.9
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	98,000	127,000	29.6
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	52,200	67,500	29.3
5	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	493,000	28.1
6	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,030,000	3,860,000	27.4
7	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』	2,300,000	2,880,000	25.2
8	中央5-23	東京都	中央区湊一丁目16番2 『湊1-2-7』	1,480,000	1,850,000	25.0
9	渋谷5-10	東京都	渋谷区円山町86番2外 『円山町22-16』	1,800,000	2,250,000	25.0
10	中央5-27	東京都	中央区銀座七丁目205番14 『銀座7-16-7』	3,650,000	4,560,000	24.9

※『』書きは住居表示。同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

REPORT

4

大手半導体メーカーの進出地域で
広域的に地価が上昇

大手半導体メーカーの進出地域では、工場用地だけでなく事務所やホテル、店舗の需要も旺盛となっており、住宅地・商業地・工業地で高い上昇を示す。

工業地は、インターネット通販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、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ます。2025年における大型物流施設用地としては、佐賀県の基山町や鳥栖市で高い上昇を示す地点がありました。

大手半導体メーカーの進出地域では、引き続き、高い上昇率を

示しています。特に北海道千歳市では、ラピダス進出を契機として賃貸マンション用地需要をはじめとし、事務所・ホテル・店舗用地の需要も非常に旺盛となっており、商業地は高い上昇を継続しています。2025年の全国全用途の上昇率ランキングで1位となったのは千歳5-2(北海道千歳市)の31.4%です。

〈図4〉工業地の基準地価格及び変動率上位順位表(圏域別)

(価格:円/㎡、変動率:%)

工業地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	32,000	41,500	29.7
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	20,500	26,500	29.3
3	大田9-1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2-7-16』	380,000	482,000	26.8
4	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	28,500	36,000	26.3
5	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	47,500	59,000	24.2
6	西原9-1	熊本県	阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2	11,500	14,000	21.7
7	新宮9-2	福岡県	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	44,000	53,000	20.5
8	宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	104,000	125,000	20.2
9	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	64,000	76,800	20.0
9	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	70,000	84,000	20.0

※『 』書きは住居表示。同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

！ 注目ポイント 賃料上昇によりオフィス街の商業地は上昇継続が見込まれる

近年の商業地はインバウンド需要により観光地の力強い地価上昇が特徴的でしたが、2025年はオフィスの空室率の低下や賃料上昇によりオフィス街の地価上昇も強まり始めました。一般的に賃料は地価に遅れて上昇するため、今後も賃料上昇は続くと見込まれることから、オフィス街の地価は引き続き上昇していくものと期待されます。

