

5年連続で全国の全用途平均が上昇！ 東京都の高い上昇が際立つ

Key
Word
キーワード

住宅・商業・工業で
東京都の上昇率が
トップ

住宅地は
リゾート地で高い
上昇率が目立つ

商業地は
インバウンド需要が
強い地域で上昇

工業地は
大型物流施設の適地で
上昇が続く

REPORT

全国の全用途平均・住宅地・商業地が5年連続で上昇！

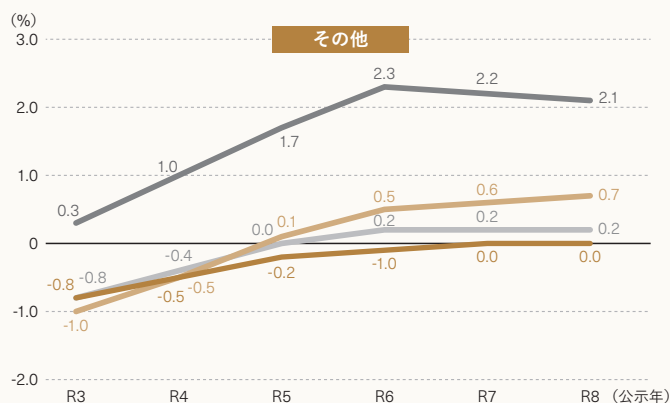
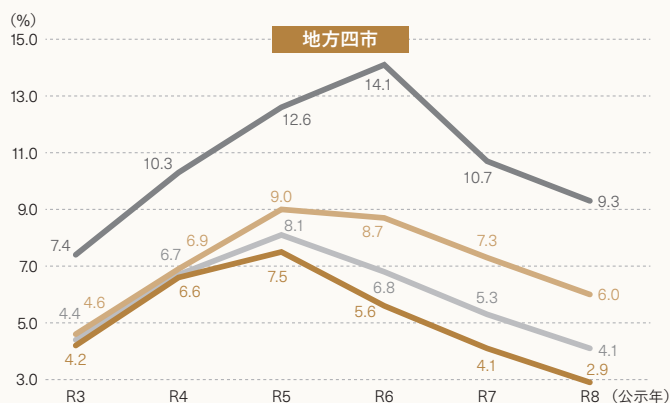
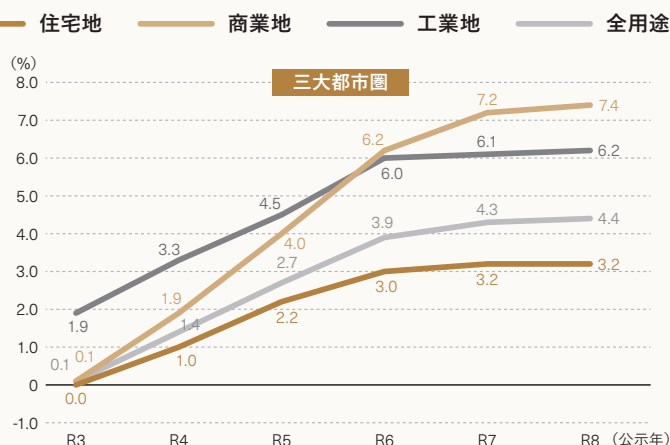
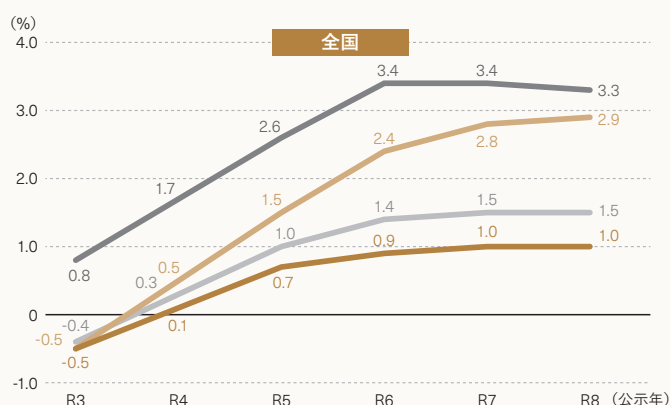
1

全国平均では全用途平均と住宅地、商業地は5年連続で上昇している。
東京都は住宅地と商業地、工業地でいずれも全国で最も高い上昇率を示す。

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、全体としては5年連続で上昇基調が続いています。全用途平均と住宅地、商業地に関しては、三大都市圏においては東京圏と大阪圏で上昇幅が拡大し、名古屋圏では上昇幅は縮小しました。地方圏においては、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、その他の地域では商業地は上昇幅が拡大、全用途平均と住宅地は前年と同じ変動幅です。

住宅地と商業地、工業地において、最も上昇率が高い都道府県はいずれも東京都であり、県庁所在都市でも東京23区がいずれも1位となっています。東京の上昇率は、住宅地と商業地、工業地の全てで東京都全体よりも東京23区だけの方が高いです。昨年に引き続き東京23区のような投資適格エリアでは上昇幅が拡大し、地方の実需中心エリアでは上昇幅が縮小するという二極化が生じています。

〈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

住宅地はリゾート地や転入者の多い地域で高い上昇

2

住宅地は全国の別荘やコンドミニアムの需要の強いリゾート地域や、子育て環境等が整備された転入者の多い郊外の地域で地価上昇が継続している。

住宅地は全国的に上昇しており、リゾート開発投資を呼び込める地域と東京郊外の実需を読み込める地域で高い地価上昇が生じています。住宅地の全国上昇率ランキングでは、北海道や長野県、沖縄、新潟県のリゾート地が6ポイントもランクインしています。上昇率全国1位は富良野-3(北海道富良野市)の32.0%です。2位と3位に長野県白馬村、4位に長野県野沢温泉村の地点がランクインしています。

一方で、都市部郊外でも子育て環境に適しており、転入者を呼び込める地域では高い上昇率を示す地点がみられました。住宅地の全国上昇率ランキングの中で5位につくば-36(茨城県つくば市)、9位に流山-4(千葉県流山市)といった郊外における実需中心の地点がランクインしています。都内の地価高騰を背景に、土地需要が郊外へとシフトしていることが背景にあります。

〈図2〉住宅地の基準地価格及び変動率上位順位表(全国)

(価格:円/㎡、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7年基準地価格 円/㎡	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』	51,600	68,100	32.0
2	白馬-2	長野県	北安曇郡白馬村 大字北城字大道上5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬-3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
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	25,200	30,700	21.8
5	つくば-36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
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』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ソーガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港-9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4-5-16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山-4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高-8	新潟県	妙高市 大字関川字山柘谷内2275番87外	6,500	7,700	18.5

※『 』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

3

商業地は東京都で高い上昇率を示す地点が多く生じている

インバウンドが増加した観光地では旺盛な店舗・ホテル需要を背景に高い地価上昇が続き、マンション需要と競合する地域でも高い地価上昇が続く。

商業地は、全国の主要都市で店舗や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ます。商業地の全国上昇率ランキングでは、インバウンドが増加した観光地やマンション需要との競合がみられる地点が上位にランクインしています。商業地の全国1位は白馬5-1(長野県白馬村)の35.6%です。

また、東京都の商業地は北区や荒川区といったマンション需要との競合が見られる地域で上昇幅が拡大しており、千代田区や中央区といったオフィス需要が強い地域では上昇幅が縮小しています。東京都には浅草のような観光地とマンション需要との競合地が併存しており、商業地の全国上昇率TOP10のうち6地点を東京都の地点が占めています。

〈図3〉商業地の基準地価格及び変動率上位順位表(全国)

(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7年基準地価格 円/㎡	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	23,600	32,000	35.6
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	40,000	50,800	27.0
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,860,000	4,900,000	26.9
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	67,500	85,000	25.9
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』	155,000	194,000	25.2
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』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』	854,000	1,060,000	24.1
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』	2,600,000	3,220,000	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』	1,920,000	2,370,000	23.4

※『』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

工業地は全国の大規模物流適地と企業進出地で高い上昇を示す

大規模物流施設に適した用地は全国で年々限られつつあり、希少性が一段と高まっている。残された大規模物流適地で強い上昇が生じている。

工業地は全国の大規模物流施設や大型半導体メーカーの工場が進出した地域で高い地価上昇が生じています。全国の工業地の上昇率ランキングでは、2位と3位に佐賀県の鳥栖市と基山町の地点がランクインしました。佐賀県の鳥栖市や基山町は、高速道路へのアクセスが良好で労働力も確保しやすいことから、大規模物流適地となっており、高い上昇率を継続しています。東京圏の工業地では、最も上昇率が高かったのは千葉市の地点で

す。東京圏では大規模物流適地の供給が限られる状況が続いており、需要の受け皿が周辺部まで拡大して、これまで上昇が限定的だった地域でも高い上昇率を示す地点が現れました。また、熊本県や北海道千歳市といった大型半導体メーカーの工場が進出した地域も全国の工業地の上昇率ランキングに複数地点がランクインしています。熊本県菊池市にある菊池9-1の上昇率は26.0%であり、全国の工業地上昇率ランキングで1位です。

〈図4〉工業地の基準地価格及び変動率上位順位表(全国)

(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7年基準地価格 円/㎡	令和8年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	84,000	105,000	25.0
3	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	59,000	73,300	24.2
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	41,500	51,000	22.9
5	美浜9-2	千葉県	千葉市美浜区新港63番2	128,000	155,000	21.1
6	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』	482,000	583,000	21.0
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	36,000	43,500	20.8
8	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	12,000	14,400	20.0
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』	125,000	150,000	20.0
8	美浜9-1	千葉県	千葉市美浜区新港197番8外	75,000	90,000	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 東京都周辺の地域では一定の波及効果が期待される

地方四市や名古屋圏等の実需が中心の地域では、上昇率の縮小傾向がみられました。一方で、東京圏の上昇率は拡大しています。東京都の周辺県は実需を中心とした地域ですが、東京都から広がる需要の恩恵を受け、今後も一定の上昇が続くものと期待されます。

