

全国地価は5年連続上昇! 東京高額地がランキング上位に集中



高価格の地点で
高上昇率の発生という
新たな動き

住宅地は
投資マネーが地価を
押し上げる

商業地は
インバウンド需要が
けん引

工業地は
物流適地が依然として
高い上昇

REPORT

全用途平均は5年連続上昇! 東京圏がけん引

1

全国の全用途平均および住宅地・商業地はいずれも5年連続で上昇し、上昇率も拡大。
東京圏は上昇率が拡大し、地方四市の上昇率を上回る。

2026年の地価公示は、全国平均で住宅地が2.1%、商業地が4.3%、工業地が4.9%の上昇となっており、全用途平均は5年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

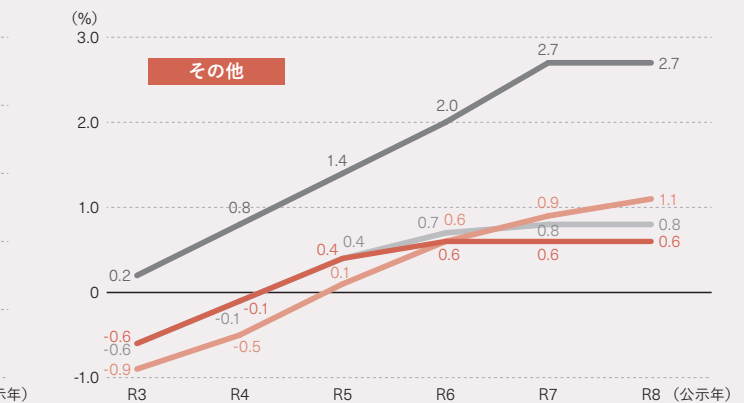
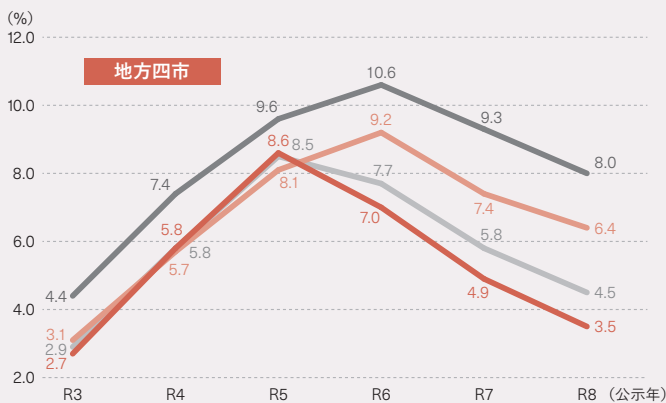
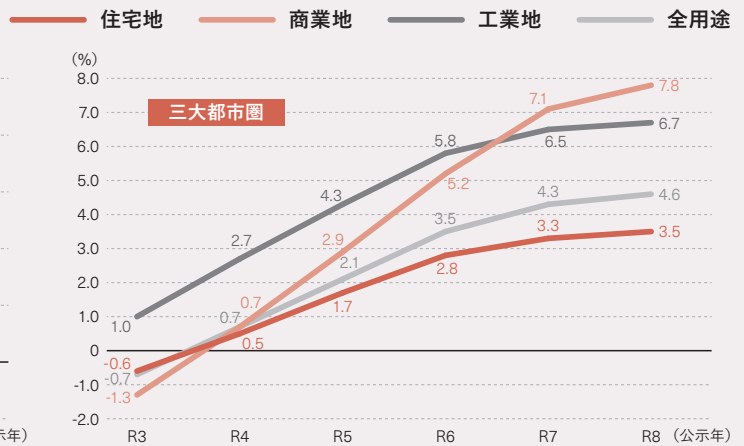
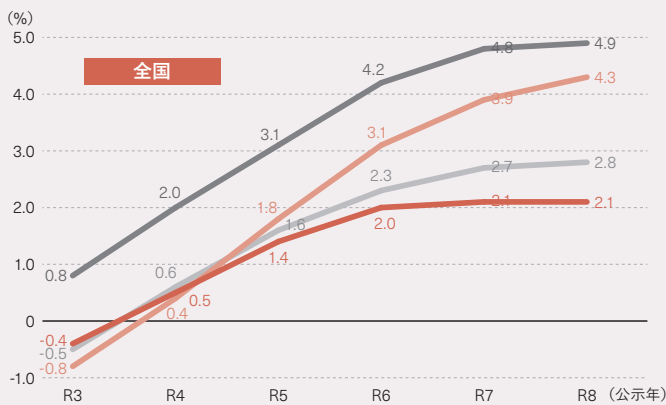
三大都市圏全体では、住宅地・商業地・工業地のいずれも上昇が継続し、上昇率が拡大しています。ただし、名古屋圏ではいずれも上昇率が縮小している状況です。

地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、住宅地・商業

地・工業地のいずれも上昇しているものの、上昇率は住宅地で3年連続、商業地と工業地で2年連続縮小しています。地方圏のその他の地域では、住宅地・商業地・工業地のいずれも上昇が継続中です。

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率の拡大、地方圏では上昇が継続しており、全体としては上昇基調が続いています。

〈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

2

住宅地は都心高額地が上昇率TOP10に
食い込む

住宅地は全国的に上昇が続くが、東京高額地で大きな上昇が生じ、地方では買い控えにより上昇は縮小傾向にある。

住宅需要は引き続き堅調であり、特に都心部のマンション需要が旺盛な地域や、子育て環境が整備され転入者の多い地域、リゾート地では高い地価上昇が生じています。

東京都の住宅地である港-19(港区港南3丁目)の上昇率は+22.2%となっており、上昇率は全国4位です。従来は価格が高い地域は上昇率が低い傾向がありましたが、2026年は価格の高い東京都の地点がTOP10の中に6地点も入っており、投資家

の資金流入が顕著になってきています。

一方で、地方ではマンション需要の強い利便性の高い地域では需要は堅調であるものの、地価や建築費の上昇により全体としては需要が弱まっており、上昇率は縮小傾向にあります。地方四市では住宅地の上昇率が昨年の4.9%から3.5%へと縮小しました。ただし、インバウンド需要を見込めるリゾート地では、地方でも高い上昇率が継続しています。

〈図2〉住宅地の変動率上位順位表(全国)

(価格:円/㎡、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7年公示価格 円/㎡	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	20,600	27,400	33.0
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』	65,000	84,500	30.0
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	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	1,850,000	2,260,000	22.2
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	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷1丁目107番1 『本郷1-28-3』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂6丁目1911番 『赤坂6-19-23』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2-3-27』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川4丁目13番 『東品川4-2-11』	1,150,000	1,380,000	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。

REPORT

3

商業地は観光地が上昇率上位ランキングを形成

インバウンド需要を背景とした店舗やホテルの進出が旺盛な観光地や、マンション需要と競合している地域では高い地価上昇が継続している。

商業地は全国で上昇傾向にあり、特に東京圏では店舗・ホテル等の需要が堅調でオフィスについても空室率の低下や賃料の上昇が生じていることから、高い地価上昇が見られます。東京圏の商業地の上昇率は9.3%となっており、圏域別で見ると全国で最も高い上昇率です。

商業地の全国上昇率TOP10を見ると6地点が観光地となっており、長野県の白馬や東京都の浅草地区、大阪府の道頓堀地区等がランクインしています。観光地では、観光客の旺盛な消

費活動により店舗の収益性が改善しており、地価上昇に繋がっています。

また、都市部の周辺地域ではマンション用地との競合が激化しており、上昇率の拡大が継続している状況です。例えば東京23区全体の上昇率は13.8%ですが、文京区は17.8%、中野区は17.5%、杉並区は17.5%となっており、マンション需要が強い地域ほど商業地の上昇率は高いです。

〈図4〉 商業地の変動率上位順位表(全国)

(価格:円/㎡、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7年公示価格 円/㎡	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	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
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	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外 『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目6番2 『西浅草2-13-10』	2,580,000	3,230,000	25.2
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』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6 『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

※『』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

工業地は半導体投資と物流需要で全国的に上昇

大手半導体メーカーの進出した地域では広範な地価上昇が続いており、全国的にはインターネット通販の広がりを背景に物流適地の地価上昇が継続している。

工業地は、大手半導体メーカーが進出した熊本県大津町と北海道千歳市で高い上昇率が見られます。特に北海道千歳市は、周辺に関連企業も含めた従業員向けの住宅需要や関連企業の事務所・ホテル・店舗の需要も生み出しており、住宅地や商業地も含めて広範に地価上昇が生じています。

物流適地の工業地は全国的に上昇しており、特に2026年は宮城県仙台市の工業地が顕著です。工業地の全国上昇率TOP10

の中には、仙台市の地点が4地点もランクインしています。

また、東京圏の工業地では、上昇率の高い地点のトップ3を昨年は千葉県の工業地が占めていましたが、今年は東京都の工業地が占めています。都内では倉庫等の建設を目的とする需要者がマンションディベロッパーとの競争を回避しており、純粋な工場立地エリアに需要が集中しているため、都内の工業地の上昇率が大きくなっています。

〈図5〉 工業地の変動率上位順位表(全国)

(価格:円/㎡、変動率:%)

東京圏・工業地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和7年公示価格 円/㎡	令和8年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
4	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	160,000	191,000	19.4
7	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7

※『』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 投資マネーを呼び込めるかが地価上昇の分岐点

2026年の地価公示では、住宅地で投資マネーを呼び込める都内やリゾート地の地点で高い上昇率が示されましたが、実需を中心とする地方や郊外では上昇率が縮小する傾向が生じました。今後は実需ではなく投資マネーが地価に大きく影響を及ぼしていくと考えられ、地価上昇は新たな局面に入ったといえます。

