

全国の全用途平均が4年連続上昇! 投資マネーが都市部に集中



投資需要も
取り込める東京圏の
上昇が強い

住宅地は
中心部とリゾート地で
需要が増大

商業地は
マンション競合エリアで
高い上昇

工業地は
企業進出地と
物流適地で高い上昇

REPORT

全用途平均・住宅地・商業地で4年連続上昇! 上昇幅も拡大

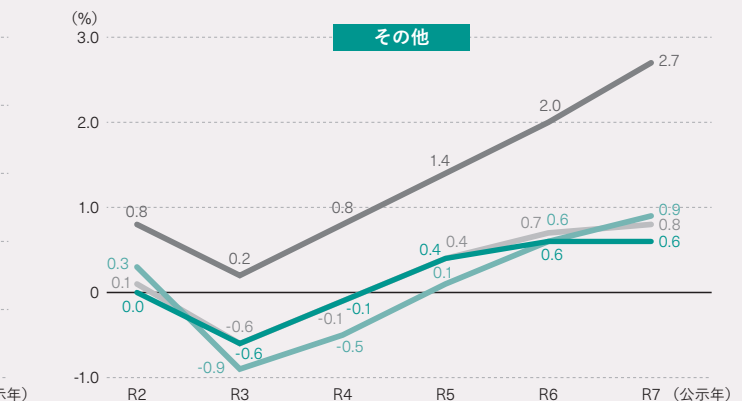
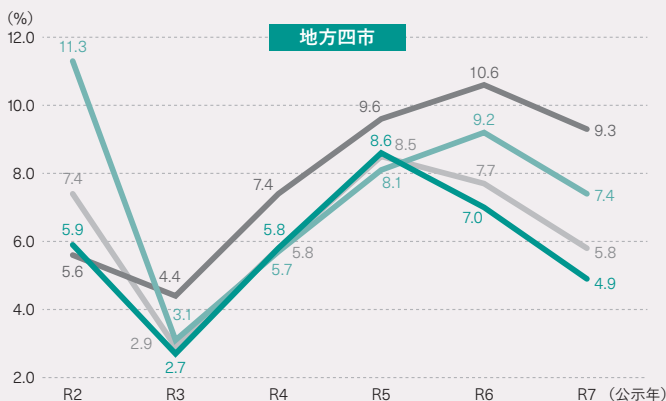
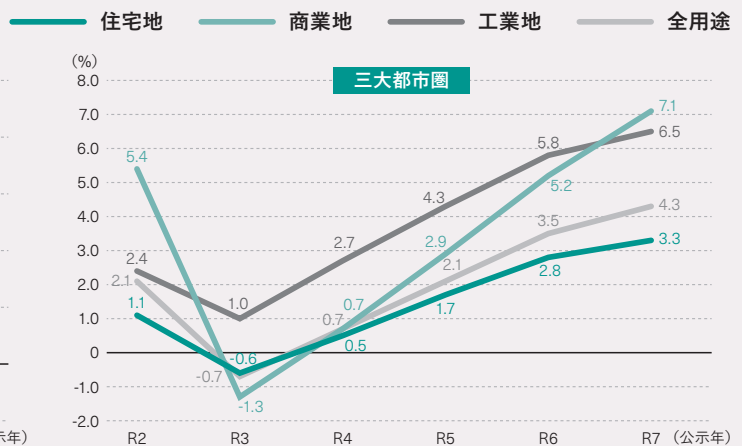
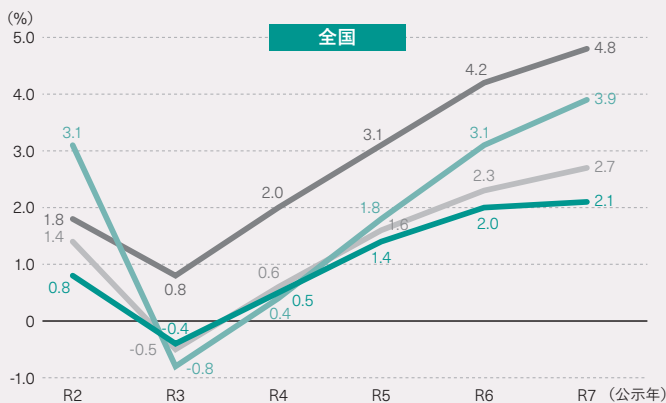
1

全国の全用途平均および住宅地、商業地は4年連続で上昇し、上昇幅も拡大。地方圏も上昇したが、一部の地域では上昇幅が縮小傾向にある。

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等、全体として上昇基調が続いています。2025年の地価公示は、全国平均で住宅地が2.1%、商業地が3.9%、工業地が4.8%の上昇となっており、全用途平均は4年連続で上昇し、上昇幅も拡大しました。圏域別にみると、三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商

業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。内訳を見ると東京圏と大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続していますが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小している状況です。地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇しています。内訳を見ると地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では上昇幅がやや縮小しましたが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している状況です。

〈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

2

投資需要も呼び込める中心部とリゾート地で 高い上昇

住宅需要は転入者の多い地域で堅調に推移している。特に投資マネーも呼び込める東京圏や大阪圏の中心部またはリゾート地では、高い上昇幅を示している。

住宅地は全国的に上昇していますが、投資需要を呼び込める地域と実需が中心となる地域では上昇幅の拡大の仕方に差が生じています。三大都市圏でも東京圏や大阪圏の中心部は上昇幅が拡大しましたが、名古屋圏の中心部は地価や建築費の上昇に伴いマンション開発に落ち着きが見られ始めたため上昇幅が縮小しています。地方四市の中でも札幌市や仙台市では、住宅の買い控えが生じ始めており、上昇幅は縮小しています。

一方で、インバウンド需要を見込める地方のリゾート地や観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニウム需要や地元の住宅需要等を背景に高い上昇幅を示した地点がありました。全国の住宅地の上昇幅は1位が「富良野-4」（北海道富良野市）の31.3%、2位が「白馬-1」（長野県白馬村）の29.6%、3位が「宮古島-6」（沖縄県宮古島市）の23.1%となっており、いずれもリゾート地が上位を占めています。

〈図2〉住宅地の変動率上位順位表(圏域別)

(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6年公示価格 円/㎡	令和7年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別 レ827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志-6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	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	23,000	27,800	20.9
7	石垣-3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣-2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東-42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒-8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4-6-19』	1,750,000	2,080,000	18.9

※『』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

3

商業地はマンション競合エリアと観光地で高い上昇を示す

商業地はマンション用地と競合するエリアでは高い上昇が生じている。
インバウンド需要が呼び込める観光地でも地価が力強く上昇している。

商業地は、主要都市においては店舗やホテル等の需要が堅調であり、オフィスも空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向が生じていることから地価上昇が継続しています。特にマンション需要と競合するエリアでは、高い上昇を示しています。東京都で高い上昇を示した商業地は1位が中野区(+16.3%)、2位が杉並区(+15.1%)、3位が台東区(+14.8%)となっており、マンション需要と競合する外周部の商業地の方が上昇幅は大きいです。

また、観光地化している商業地も高い上昇幅を示しています。上昇幅が高い地点は東京圏では1位が「渋谷5-13」(東京都渋谷区)の32.7%、2位が「台東5-4」(東京都台東区)の29.0%であり、大阪圏では1位が「大阪中央5-19」(大阪市中央区)の22.6%、2位が「京都南5-5」(京都市南区)の21.9%であり、いずれも外国人観光客に人気のエリアです。

〈図4〉 商業地の変動率上位順位表(圏域別)

(価格:円/㎡、変動率:%)

東京圏・商業地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和6年公示価格 円/㎡	令和7年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外 『桜丘町14-6』 (黒松ビル)	2,600,000	3,450,000	32.7
2	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』 (ASAKUSA SQUARE)	5,560,000	7,170,000	29.0
3	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』 (蔵田フラッツ西浅)	2,050,000	2,580,000	25.9
4	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9 『神山町16-4』 (堀内ビル)	1,480,000	1,840,000	24.3
4	台東5-39	東京都	台東区西浅草3丁目2番10 『西浅草3-4-2』 (藤木ビル)	1,050,000	1,300,000	23.8
大阪圏・商業地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和6年公示価格 円/㎡	令和7年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	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』 (新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店)	6,200,000	7,600,000	22.6
2	京都南5-5	京都府	京都市南区東九条上殿田町52番 (KKDビル)	3,650,000	4,450,000	21.9
3	京都伏見5-7	京都府	京都市伏見区深草稻荷御前町89番 (宇野自転車店)	520,000	630,000	21.2
4	京都南5-2	京都府	京都市南区東九条北烏丸町36番1外 (はしば内科)	401,000	485,000	20.9
4	京都南5-4	京都府	京都市南区東九条上殿田町41番1 (ファミネス上殿田)	1,480,000	1,790,000	20.9

※『』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

工業地は地方の企業進出地と都市部の物流適地で高い上昇が続く

地方では、大型半導体メーカーの工場が進出した地域で周辺部も含めて上昇している。都市部では、大型物流適地で地価が上昇している。

地方では、大型半導体メーカーの工場が進出した北海道千歳市と熊本県菊陽町周辺において地価が上昇しています。特に北海道千歳市ではラピダス進出を契機とした賃貸マンション用地需要の他、事務所やホテル店舗用地の需要が非常に旺盛となっていることから住宅地や商業地においても広範囲に高い地価上昇が波及しています。北海道千歳市は、工業地では「千歳9-1」の27.8%が全国2位、住宅地では「千歳-19」の22.9%が

全国4位、商業地では「千歳5-4」の48.8%が全国1位の上昇幅を示しています。

大都市圏においては、ネット通販の拡大により都市近郊の物流適地で高い上昇率を示す傾向が続いています。工業地の上昇幅は、全国トップ5のうち4地点が大型半導体メーカーの進出地域が占めていますが、全国3位は物流適地の「習志野9-3」（千葉県習志野市）の22.2%が入っています。

〈図5〉工業地の変動率上位順位表(全国)

(価格:円/㎡、変動率:%)

工業地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和6年公示価格 円/㎡	令和7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	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	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』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

※『 』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。

！ 注目ポイント 投資需要が見込める地域では今後も地価上昇が期待できる

実需を中心とする住宅地では、地価や建築費の高騰により買い控えが生じ、上昇幅が縮小し始めました。一方で、住宅地でも投資需要も呼び込める中心部やリゾート地では高い上昇が見られます。今後は投資需要が呼び込める地域を中心に、地価上昇が続くことが期待されます。

