

## 参考／国土交通省編 令和7年地価公示 全国地価の動向（抜粋）

## （1）地価動向

- 全国平均：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
  - ・東京圏および大阪圏では、上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。
- 地方圏：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
  - ・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たが、その他の地域では、概ね拡大傾向が続いている。
- 全国の地価は、景気や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など、全体として上昇基調が続いている。

(単位：%)

	住宅地					商業地					全用途				
	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示
全国	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
地方圏	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8

## （2）半年ごとの変動率推移（都道府県地価調査との共通地点）(単位：%)

R7公示	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国	1.6	1.7	3.3	2.8	2.8	5.7
三大都市圏	2.0	2.1	4.2	3.8	4.0	8.0
東京圏	2.4	2.6	5.0	4.0	4.6	8.9
大阪圏	1.4	1.5	2.9	4.3	3.7	8.2
名古屋圏	1.5	1.2	2.8	2.2	1.7	4.0
地方圏	1.0	1.1	2.1	1.5	1.3	2.8
地方四市	2.9	3.0	6.0	4.2	3.5	7.8
その他	0.9	0.9	1.7	1.2	1.0	2.3

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,590地点。うち住宅地1,087地点、商業地503地点）での集計。

※ 前半：令和6年1月1日～7月1日の変動率　　後半：令和6年7月1日～令和7年1月1日の変動率

## 参考／令和6年度 土地に関する動向（要旨抜粋）

（令和7年版 土地白書 概要より）

### 令和6年度の土地に関する動向

国土交通省「地価公示」により、令和7年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、上昇幅がやや縮小したが、その他の地域ではおおむね拡大傾向が継続している。

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など、全体として上昇基調が続いている。

住宅地については、低金利環境の継続等により、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部等において高い上昇を示している。また、交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。他にも、リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要等を背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

商業地については、主要都市では、店舗・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などから、地価上昇が継続している。また、駅周辺等マンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。他にも、外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られ、再開発事業等が進展している地域では、利便性やにぎわいの向上への期待感等から、地価上昇が継続している。

大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。好調なeコマース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て、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、引き続き高い上昇となった地点が見られる。一方で、令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。