

令和7年地価公示

国土交通省は、3月18日、令和7年（1月1日時点）の地価を公示しました。今回のCBCANEWSで概要をお伝えします。（※データの出所：国土交通省）

令和7年地価公示結果の概要

○ 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、上昇幅が拡大しました。

○ 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、上昇幅が拡大しました。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続していますが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しました。

○ 地方圏

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇しました。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ましたが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続しています。

圏域別・用途別対前年平均変動率（％）

	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年
東京圏	4.0	5.2	3.4	4.2	5.6	8.2	6.2	7.1
大阪圏	2.4	3.3	1.5	2.1	5.1	6.7	6.1	7.3
名古屋圏	3.3	2.8	2.8	2.3	4.3	3.8	4.1	3.9
三大都市圏平均	3.5	4.3	2.8	3.3	5.2	7.1	5.8	6.5
地方圏(地方四市)	7.7	5.8	7.0	4.9	9.2	7.4	10.6	9.3
地方圏(その他)	0.7	0.8	0.6	0.6	0.6	0.9	2.0	2.7
地方圏平均	1.3	1.3	1.2	1.0	1.5	1.6	2.6	3.2
全国平均	2.3	2.7	2.0	2.1	3.1	3.9	4.2	4.8

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ます。

住宅地については、低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しています。特に東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示しています。都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しています。

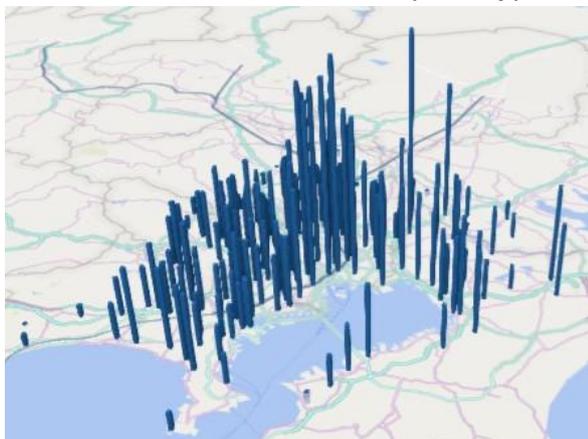
商業地については、主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続しています。特に、駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示しています。また、外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られ、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続しています。

総じて地価の上昇が続いていますが、ここ数年特に高い上昇を続けてきた地方四市の騰勢が鈍化をみせる一方、東京圏の騰勢がさらに増していることが今年の特徴として表れています。

地域別の住宅地の上昇率

今度は、地域別の住宅地の地価動向について確認してみましょう。

首都圏住宅地の地価上昇率 (3D map)



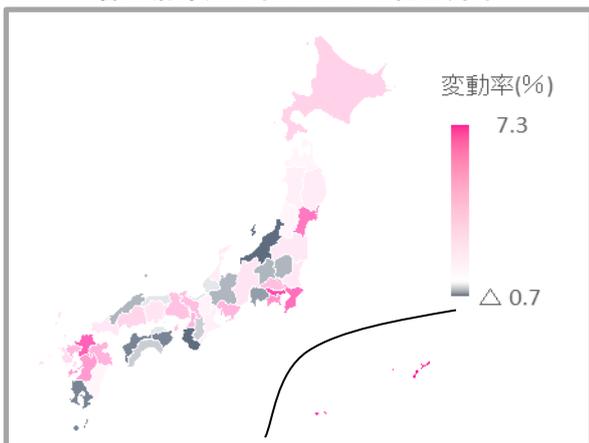
まず首都圏の状況です。上昇率上位は、東京都中央区+13.9%、千葉県流山市+13.6%、東京都港区+12.7%、東京都目黒区+12.5%、東京都品川区+11.9%などとなっており、都心部の上昇が軒並み高いことが分かります。ここ数年、コロナ禍によるテレワーク需要の高まりなどから、都心周辺の地価上昇が目立っていましたが、その流れは一巡したようです。都心回帰が鮮明になり、特に都心中央部にある、いわゆる一等地の地価上昇が目立ちます。オフィスや繁華街からのアクセスが良い、都心のマンションの価格が高騰しているのは周知のとおりで

すが、公示地価においてもその傾向が裏付けられた結果となっています。

次に都道府県別の状況です。上昇率上位は、沖縄県+7.3%、東京都+5.7%、福岡県+4.9%、千葉県+4.5%、宮城県+4.2%などとなっています。ここでも、東京都の上昇率が前年(+4.1%)より高まっていることが特徴的です。地方では、沖縄県が前年より騰勢を強めている一方で、北海道が前年の+4.4%から+1.4%と大きく減速しています。北海道新幹線の延長工事が小休止となるなか、スキーリゾート地の開発がひと段落したことなどが影響しています。第二のニセコといわれる白馬スキー場を抱える長野県は+0.8%で、地下上昇は局所的な地域にとどまっています。なお、下落率上位は、新潟県、和歌山県、徳島県、愛媛県、鹿児島県などとなっており、顔ぶれに大きな変化は見受けられません。

全体を総括すると、東京の地価が騰勢を強めているのに対し、地方の多くは、コロナ後の再開やインバウンド効果が薄れ、地価の上昇が緩やかになっています。東京の独り勝ちの様相が今後も続くのか、注目されるところです。

都道府県別の住宅地の地価上昇率



上位	令6	令7	下位	令6	令7
沖 縄	5.5	7.3	新 潟	△0.5	△0.6
東 京	4.1	5.7	和歌山	△0.7	△0.6
福 岡	5.2	4.9	徳 島	△0.5	△0.5
千 葉	4.3	4.5	愛 媛	△0.7	△0.5
宮 城	4.7	4.2	鹿 児 島	△0.6	△0.5
神奈川	2.8	3.4	山 梨	△0.5	△0.4
熊 本	2.5	3.1	栃 木	△0.5	△0.3
大 分	2.1	2.4	群 馬	△0.5	△0.3
愛 知	2.8	2.3	岐 阜	△0.4	△0.3
大 阪	1.6	2.3	島 根	△0.3	△0.3

一般社団法人全国経営診断士協会
 〒105-0012
 東京都港区芝大門 1-1-32
 御成門エクセレントビル 8階
 TEL : 03-6459-0161 FAX : 03-6435-7717
 mail_jimukyoku@cbca.jp http://www.cbca.jp

お問い合わせ先