

令和7年9月8日

担当課	総合政策課
内線	2624・2625
ダイヤル	092-643-3213
担当者	脇田

【別冊 2】

令和7年度都道府県地価調査 国土交通省説明資料

《抜粋》

都道府県地価調査制度の概要

- 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年7月1日における設定地点（基準地）の正常価格を調査し公表するものである。
- 都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況を取りまとめて公表している。
- 今回の基準地数は、21,441地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による10地点で調査を休止）。
- 国土交通省（土地鑑定委員会）が実施する地価公示（毎年1月1日時点の調査）と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。

I. 令和7年都道府県地価調査結果の概要

令和6年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、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3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2年連続で上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では住宅地が平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。
- 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。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.9%と、5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.2%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は1.7%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.1%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と、平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じた。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は8.7%と、13年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.4%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.8%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.3%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と、3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は6.7%と、13年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.8%と、11年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.5%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は10.7%と、13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.2%と、5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部に於いて高い上昇を示している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。
- ◆子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は沖縄県(5.7%)、県庁所在都市では東京23区(8.3%)であった。

【商業地】

- ◆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から、地価上昇が継続している。
- ◆マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示している。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。
- ◆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から、地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(11.2%)、県庁所在都市では東京23区(13.2%)であった。

【工業地】

- ◆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、引き続き高い上昇を示している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(10.6%)であった。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、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を示している。
- ◆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、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

Ⅱ．圏域別の動向

1．地価変動率の推移

(単位：％)

	住宅地							商業地						
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8
三大都市圏	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2
東京圏	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7
大阪圏	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0	6.4
名古屋圏	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8
地 方 圏	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9	1.0
地方四市	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3
その他	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5	0.6

	工業地							全用途						
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	1.0	0.2	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4	1.5
三大都市圏	2.9	1.2	1.9	3.3	4.5	6.0	6.1	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3
東京圏	3.2	1.7	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3
大阪圏	3.4	1.2	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9	3.4
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1
地 方 圏	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	1.9	2.4	2.4	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4
地方四市	5.5	5.3	7.4	10.3	12.6	14.1	10.7	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3
その他	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	1.7	2.3	2.2	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2	0.2

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と同じ変動率

<参考> 地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：％)

		住宅地			商業地		
		R7調査			R7調査		
		前半	後半	年間	前半	後半	年間
全	国	1.7	1.6	3.3	2.8	2.9	5.8
三	大 都 市 圏	2.1	2.0	4.1	4.0	3.9	8.1
	東 京 圏	2.6	2.4	5.0	4.7	4.5	9.5
	大 阪 圏	1.5	1.5	3.1	3.8	3.8	7.8
	名 古 屋 圏	1.3	1.0	2.3	1.7	1.4	3.2
地	方 圏	1.1	1.0	2.0	1.3	1.6	3.0
	地 方 四 市	3.1	1.7	4.9	3.5	3.3	6.9
	そ の 他	0.9	0.9	1.8	1.1	1.4	2.6

※ 地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,586地点。うち住宅地1,084地点、商業地502地点。）での集計である。
R7 調査前半：令和6年7月1日 ～ 令和7年1月1日の変動率
R7 調査後半：令和7年1月1日 ～ 令和7年7月1日の変動率

※ 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。

2. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「R7 調査」欄の地点数は、令和7年都道府県地価調査（令和7年7月1日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和6年7月1日時点）からの継続地点を、上昇・横ばい・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

（単位：地点、％）

		住宅地				商業地				全用途				
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	
全国	R7 調査	6,621 (45.4%)	2,221 (15.2%)	5,731 (39.3%)	14,573	2,960 (56.8%)	741 (14.2%)	1,510 (29.0%)	5,211	10,259 (49.3%)	3,173 (15.3%)	7,358 (35.4%)	20,790	
	R6 調査	6,524 (44.8%)	2,096 (14.4%)	5,934 (40.8%)	14,554	2,840 (54.6%)	732 (14.1%)	1,629 (31.3%)	5,201	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)	20,760	
	R5 調査	6,032 (41.6%)	2,120 (14.6%)	6,359 (43.8%)	14,511	2,596 (50.1%)	742 (14.3%)	1,839 (35.5%)	5,177	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)	20,678	
三大都市圏	R7 調査	3,331 (80.8%)	413 (10.0%)	377 (9.1%)	4,121	1,449 (93.1%)	65 (4.2%)	42 (2.7%)	1,556	5,022 (84.7%)	486 (8.2%)	423 (7.1%)	5,931	
	R6 調査	3,308 (80.8%)	368 (9.0%)	417 (10.2%)	4,093	1,418 (92.3%)	78 (5.1%)	41 (2.7%)	1,537	4,966 (84.4%)	455 (7.7%)	462 (7.9%)	5,883	
	R5 調査	3,138 (76.6%)	425 (10.4%)	531 (13.0%)	4,094	1,370 (89.7%)	88 (5.8%)	69 (4.5%)	1,527	4,739 (80.8%)	524 (8.9%)	604 (10.3%)	5,867	
	東京圏	R7 調査	2,173 (86.3%)	237 (9.4%)	109 (4.3%)	2,519	892 (95.8%)	23 (2.5%)	16 (1.7%)	931	3,199 (89.2%)	263 (7.3%)	126 (3.5%)	3,588
		R6 調査	2,148 (86.4%)	212 (8.5%)	126 (5.1%)	2,486	865 (94.5%)	35 (3.8%)	15 (1.6%)	915	3,146 (88.9%)	250 (7.1%)	142 (4.0%)	3,538
		R5 調査	2,055 (82.6%)	234 (9.4%)	198 (8.0%)	2,487	830 (91.8%)	41 (4.5%)	33 (3.7%)	904	3,015 (85.5%)	278 (7.9%)	232 (6.6%)	3,525
	大阪圏	R7 調査	755 (71.2%)	101 (9.5%)	205 (19.3%)	1,061	323 (90.2%)	22 (6.1%)	13 (3.6%)	358	1,150 (76.7%)	128 (8.5%)	221 (14.7%)	1,499
		R6 調査	731 (68.8%)	106 (10.0%)	226 (21.3%)	1,063	318 (89.1%)	25 (7.0%)	14 (3.9%)	357	1,120 (74.7%)	136 (9.1%)	243 (16.2%)	1,499
		R5 調査	668 (62.5%)	150 (14.0%)	251 (23.5%)	1,069	308 (86.0%)	34 (9.5%)	16 (4.5%)	358	1,041 (69.3%)	192 (12.8%)	270 (18.0%)	1,503
	名古屋圏	R7 調査	403 (74.5%)	75 (13.9%)	63 (11.6%)	541	234 (87.6%)	20 (7.5%)	13 (4.9%)	267	673 (79.7%)	95 (11.3%)	76 (9.0%)	844
		R6 調査	429 (78.9%)	50 (9.2%)	65 (11.9%)	544	235 (88.7%)	18 (6.8%)	12 (4.5%)	265	700 (82.7%)	69 (8.2%)	77 (9.1%)	846
		R5 調査	415 (77.1%)	41 (7.6%)	82 (15.2%)	538	232 (87.5%)	13 (4.9%)	20 (7.5%)	265	683 (81.4%)	54 (6.4%)	102 (12.2%)	839
	地方圏	R7 調査	3,290 (31.5%)	1,808 (17.3%)	5,354 (51.2%)	10,452	1,511 (41.3%)	676 (18.5%)	1,468 (40.2%)	3,655	5,237 (35.2%)	2,687 (18.1%)	6,935 (46.7%)	14,859
		R6 調査	3,216 (30.7%)	1,728 (16.5%)	5,517 (52.7%)	10,461	1,422 (38.8%)	654 (17.8%)	1,588 (43.3%)	3,664	5,065 (34.0%)	2,580 (17.3%)	7,232 (48.6%)	14,877
		R5 調査	2,894 (27.8%)	1,695 (16.3%)	5,828 (55.9%)	10,417	1,226 (33.6%)	654 (17.9%)	1,770 (48.5%)	3,650	4,502 (30.4%)	2,558 (17.3%)	7,751 (52.3%)	14,811
地方四市		R7 調査	271 (81.4%)	50 (15.0%)	12 (3.6%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	458 (87.4%)	52 (9.9%)	14 (2.7%)	524
		R6 調査	304 (91.3%)	15 (4.5%)	14 (4.2%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	490 (93.7%)	17 (3.3%)	16 (3.1%)	523
		R5 調査	309 (93.9%)	6 (1.8%)	14 (4.3%)	329	177 (98.3%)	2 (1.1%)	1 (0.6%)	180	495 (95.6%)	8 (1.5%)	15 (2.9%)	518
その他		R7 調査	3,019 (29.8%)	1,758 (17.4%)	5,342 (52.8%)	10,119	1,334 (38.4%)	674 (19.4%)	1,466 (42.2%)	3,474	4,779 (33.3%)	2,635 (18.4%)	6,921 (48.3%)	14,335
		R6 調査	2,912 (28.8%)	1,713 (16.9%)	5,503 (54.3%)	10,128	1,245 (35.7%)	652 (18.7%)	1,586 (45.5%)	3,483	4,575 (31.9%)	2,563 (17.9%)	7,216 (50.3%)	14,354
		R5 調査	2,585 (25.6%)	1,689 (16.7%)	5,814 (57.6%)	10,088	1,049 (30.2%)	652 (18.8%)	1,769 (51.0%)	3,470	4,007 (28.0%)	2,550 (17.8%)	7,736 (54.1%)	14,293

7調査: 令和7年地価調査(令和6年7月1日 ~ 令和7年7月1日)
6調査: 令和6年地価調査(令和5年7月1日 ~ 令和6年7月1日)
5調査: 令和5年地価調査(令和4年7月1日 ~ 令和5年7月1日)

Ⅲ. 都道府県別の動向

1. 都道府県別の変動率と地点数

(単位: %、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R6調査	R7調査	上昇	横ばい	下落	R6調査	R7調査	上昇	横ばい	下落	R6調査	R7調査	上昇	横ばい	下落
1	北海道	0.2	▲ 0.2	157	202	354	0.9	0.6	67	52	130	6.0	4.1	8	3	4
2	青森県	▲ 0.4	▲ 0.4	59	64	141	▲ 0.6	▲ 0.5	20	22	45	▲ 0.1	0.2	3	20	3
3	岩手県	▲ 0.2	▲ 0.2	91	34	131	▲ 1.1	▲ 0.9	16	8	46	2.1	1.7	10	1	2
4	宮城県	1.4	0.9	106	30	131	4.3	4.0	61	15	20	3.5	3.3	6	5	5
5	秋田県	▲ 0.6	▲ 0.4	44	18	151	▲ 0.3	0.0	25	7	57	2.9	3.3	5	1	0
6	山形県	▲ 0.2	▲ 0.2	46	28	86	▲ 0.2	▲ 0.2	22	14	32	0.3	0.4	13	5	5
7	福島県	▲ 0.3	▲ 0.4	80	62	233	0.6	0.7	38	17	46	0.3	0.3	12	12	3
8	茨城県	0.7	1.2	150	125	123	1.4	1.8	44	38	15	1.6	2.0	27	11	0
9	栃木県	▲ 0.4	▲ 0.3	117	38	150	▲ 0.4	▲ 0.3	31	15	55	2.1	3.4	10	3	0
10	群馬県	▲ 0.5	▲ 0.4	74	41	139	0.2	0.6	45	16	29	1.8	2.3	14	0	0
11	埼玉県	1.6	1.5	394	132	123	2.7	3.0	99	24	12	2.8	2.7	40	1	0
12	千葉県	3.2	3.3	459	99	139	5.0	4.8	103	12	19	9.9	8.2	30	3	0
13	東京都	4.6	5.6	720	42	6	8.4	11.2	465	8	2	7.4	10.6	19	0	0
14	神奈川県	3.2	3.3	601	55	4	6.2	7.0	227	10	2	7.4	7.2	40	0	0
15	新潟県	▲ 1.1	▲ 1.0	59	35	293	▲ 0.7	▲ 0.5	22	18	65	0.4	0.4	9	8	5
16	富山県	▲ 0.4	▲ 0.3	39	38	66	0.3	0.5	27	23	18	0.8	0.8	3	2	0
17	石川県	▲ 0.3	0.6	92	13	64	0.7	1.9	51	11	24	▲ 0.2	0.4	9	3	5
18	福井県	▲ 0.7	▲ 0.5	37	26	63	▲ 0.4	▲ 0.4	19	22	39	1.3	2.1	2	0	0
19	山梨県	▲ 0.9	▲ 0.7	32	47	110	▲ 0.3	0.0	9	21	15	1.9	2.0	14	0	0
20	長野県	▲ 0.2	0.2	96	30	149	0.0	0.4	37	13	61	1.4	1.8	10	0	0
21	岐阜県	▲ 0.8	▲ 0.8	38	41	170	0.6	0.7	29	26	28	0.7	1.1	17	2	4
22	静岡県	▲ 0.3	▲ 0.1	144	77	188	0.3	0.7	73	27	48	0.6	0.8	18	8	0
23	愛知県	2.3	1.6	396	100	70	3.6	2.7	224	30	16	3.4	2.3	38	0	0
24	三重県	▲ 0.3	▲ 0.2	69	26	117	0.4	0.5	45	11	28	1.9	1.8	14	1	0
25	滋賀県	▲ 0.2	0.2	100	35	119	1.0	2.1	51	16	23	3.7	4.2	20	1	1
26	京都府	1.1	1.2	150	40	88	5.7	5.7	65	12	12	7.6	8.0	18	0	0
27	大阪府	2.0	2.7	375	40	60	7.3	7.9	160	4	0	5.2	5.9	38	1	0
28	兵庫県	1.2	1.5	259	67	141	2.8	3.4	119	21	23	4.6	5.0	23	6	2
29	奈良県	▲ 0.7	▲ 0.7	50	31	130	1.2	1.3	23	13	10	3.8	3.8	8	0	0
30	和歌山県	▲ 0.6	▲ 0.6	27	20	106	▲ 0.2	▲ 0.1	20	5	21	0.1	0.4	4	3	1
31	鳥取県	▲ 0.7	▲ 0.6	27	14	88	▲ 0.9	▲ 0.5	3	15	17	▲ 0.2	0.2	1	4	1
32	島根県	▲ 1.0	▲ 1.0	30	29	122	▲ 0.9	▲ 0.9	16	8	33	0.0	0.3	5	7	7
33	岡山県	▲ 0.3	▲ 0.2	77	27	150	0.9	1.1	54	12	29	1.8	2.3	9	0	0
34	広島県	0.2	0.4	131	17	132	1.5	1.8	74	7	36	1.7	1.9	9	2	2
35	山口県	▲ 0.1	▲ 0.1	120	38	117	0.0	0.1	41	11	32	0.2	0.2	7	2	2
36	徳島県	▲ 1.1	▲ 1.1	11	16	96	▲ 1.4	▲ 1.4	5	6	36	1.1	1.1	5	1	2
37	香川県	▲ 0.4	▲ 0.3	28	23	72	▲ 0.2	▲ 0.1	11	5	22	▲ 0.3	▲ 0.3	2	12	5
38	愛媛県	▲ 1.2	▲ 1.0	28	41	213	▲ 1.0	▲ 0.8	22	10	62	▲ 0.4	▲ 0.4	3	10	9
39	高知県	▲ 0.5	▲ 0.5	26	18	114	▲ 0.6	▲ 0.6	11	12	45	▲ 0.6	▲ 0.5	0	1	3
40	福岡県	3.8	2.7	410	93	120	6.7	5.1	181	27	24	11.6	8.6	47	3	0
41	佐賀県	0.7	1.3	56	22	55	1.7	2.2	33	13	20	5.7	7.6	11	2	0
42	長崎県	▲ 0.2	0.0	104	15	187	0.3	0.4	55	4	52	1.1	1.8	9	0	0
43	熊本県	1.0	0.9	140	71	104	2.8	2.5	56	24	26	9.0	8.3	16	5	2
44	大分県	0.8	1.2	80	39	84	0.1	0.7	33	11	39	▲ 0.1	0.2	3	5	1
45	宮崎県	0.0	0.2	55	63	45	▲ 0.3	▲ 0.1	21	32	37	0.1	0.2	2	10	4
46	鹿児島県	▲ 1.1	▲ 1.1	61	46	184	▲ 1.0	▲ 0.7	33	12	59	0.5	1.3	3	2	0
47	沖縄県	5.8	5.7	176	13	3	6.1	7.1	74	1	0	10.6	9.1	5	0	0
	全 国	0.9	1.0	6,621	2,221	5,731	2.4	2.8	2,960	741	1,510	3.4	3.4	619	166	78

赤字 最小と最大の数値



前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等



前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等



前年と同じ変動率

7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：1.4% (3.6%) 商業地：5.5% (7.6%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の JR や地下鉄の駅徒歩圏に存する住宅地の需要は堅調であり、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に伴い、全体的に住宅の買い控えが見られ、全区で上昇幅が縮小した。特に外縁部の戸建住宅が多く存する地域では、横ばいに転じた地点が多く見られた。
- 商業地については、インバウンドの増加により、賑わいを見せている観光地の影響を受け、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ものの、地価や建築費の上昇等の影響に伴う再開発事業の遅れや事業計画の見直しの影響、路線商業地域の需要の弱まりにより、上昇幅は縮小した。
- 札幌市周辺市の住宅地については、恵庭市や北広島市の共同住宅用地の需要は堅調であるが、地価や建築費の上昇による住宅需要の弱まりから、上昇幅の縮小又は横ばいに転じた地点が見られた。商業地についても、共同住宅用地としての需要は高いが、住宅地同様に地価や建築費の上昇の影響により、多くの地点で上昇幅の縮小が見られた。

(主な周辺市の状況)

恵庭市	住宅地	6.1% (6.8%)	商業地	5.6% (9.3%)
北広島市	住宅地	1.6% (3.4%)	商業地	10.0% (10.8%)

【宮城県仙台市】 住宅地：5.1% (6.3%) 商業地：7.6% (7.9%)

- 住宅地については、中心部の交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くの地域で地価や建築費の上昇により売れ行き鈍化傾向が見られ、上昇は継続しているものの、全区で上昇幅が縮小した。
- 商業地については、中心部での店舗・ホテル等の需要が引き続き堅調であり、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、上昇は継続しているものの、建築費の上昇から開発に慎重姿勢が見られ、上昇幅が縮小した。
- 仙台市周辺の市町の住宅地については、生活利便性が良好なエリアを中心に住宅需要が引き続き堅調であるが、価格水準が仙台市に近づいていることに伴い、割安感が薄れ、多くの地域で上昇幅が縮小した。商業地では、幹線道路沿いでの店舗需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。

(主な周辺市の状況)

名取市	住宅地	4.8% (5.7%)	商業地	9.9% (9.7%)
多賀城市	住宅地	6.8% (6.6%)	商業地	4.8% (4.3%)
富谷市	住宅地	4.0% (4.0%)	商業地	6.2% (5.6%)
利府町	住宅地	9.2% (9.6%)	商業地	7.6% (8.3%)
大和町	住宅地	7.6% (9.7%)	商業地	5.0% (1.4%)

【広島県広島市】 住宅地：1.8%（1.7%） 商業地：4.2%（3.8%）

- 住宅地については、外縁の丘陵部に存する住宅地域や農家集落地域においては引き続き下落傾向にあるが、平坦で交通利便性や生活利便性が高い地域、値頃感のある近郊の住宅地域の需要が堅調で、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅南口広場再整備の進展による駅ビルの開業等や、広島電鉄駅前大橋ルートの開通による利便性や賑わい向上への期待感とともに、再開発が予定されている八丁堀・紙屋町周辺では、将来的な発展期待感等から、地価の上昇が継続している。
- 広島市周辺の市町では、交通利便性や生活利便性が良好な住宅地域の需要は引き続き堅調であり、大型商業施設周辺や幹線道路沿い、土産店や飲食店が建ち並ぶ観光地の商業地域を中心に需要が高まっており、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続している。

（主な周辺市の状況）

東広島市	住宅地	0.1%（▲0.1%）	商業地	1.0%（0.7%）
廿日市市	住宅地	1.9%（1.4%）	商業地	1.6%（1.1%）
府中町	住宅地	5.8%（4.5%）	商業地	6.1%（5.0%）
海田町	住宅地	2.3%（2.0%）	商業地	2.5%（2.4%）

【福岡県福岡市】 住宅地：7.2%（9.5%） 商業地：10.2%（13.2%）

- 住宅地については、優良住宅地域のマンション販売は引き続き好調で、開発業者による用地取得の競合が続いており、地価の上昇が継続している。また、交通利便性や生活利便性が高い地域、再開発事業等の進展への期待感が見られる地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くの地域で地価や建築費の上昇に伴い、売れ行きの鈍化傾向が見られ、全区で上昇幅が縮小した。
- 商業地については、インバウンドの増加等により百貨店の売上やホテルの稼働が好調なことから店舗・ホテルの需要は堅調であり、マンション需要も強く、オフィスについても賃料の上昇傾向が見られるが、天神地区の再開発プロジェクトの進展によるオフィスの大量供給、近年の地価や建築費の上昇、物価上昇による家賃負担能力の伸び悩み等から、上昇が継続しているものの上昇幅は縮小した。
- 福岡市周辺市では、福岡市の住宅需要の波及により、利便性が良好な地域の住宅需要は堅調であり、駅周辺の商業地についても、マンション需要との競合が見られる地域では需要が堅調である。住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続しているが、多くの地域で地価や建築費の上昇に伴い、割安感が薄れ、上昇幅が縮小した。

（主な周辺市の状況）

大野城市	住宅地	6.2%（8.4%）	商業地	11.8%（14.3%）
太宰府市	住宅地	4.6%（6.8%）	商業地	8.8%（10.4%）
福津市	住宅地	5.6%（9.6%）	商業地	5.6%（10.7%）
糸島市	住宅地	5.7%（5.9%）	商業地	10.3%（12.4%）

（２）その他の市町村

【秋田県秋田市】 住宅地：2.0%（1.9%） 商業地：3.5%（2.8%）

- 住宅地については、人口減少や中心部への流出が見られる外縁部では引き続き住宅需要は弱い、中心部の堅調な住宅需要が周辺地域に波及し、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、秋田駅前地区の大型文化施設の利用率は高稼働が継続し、広小路を歩行者天国にしたイベントが定期的に開催される等により人流回復が見られ、店舗・ホテルの需要が堅調であり、マンション用地需要も強く、上昇幅が拡大した。

【石川県金沢市】 住宅地：2.3%（2.4%） 商業地：4.6%（4.1%）

- 住宅地については、金沢駅周辺の住環境が良好な地域や割安感のある地域において、上昇が継続しているが、建築費の上昇に伴い、郊外部の地点で上昇幅の縮小が見られた。丘陵地や傾斜地の災害リスクが懸念される地域では下落が継続したことなどから、上昇幅は縮小した。
- 商業地については、北陸新幹線の敦賀駅延伸効果等により、観光名所や繁華街の飲食店舗では訪問者が増加し、店舗やホテルの需要等が強まっていることから、上昇幅が拡大した。

【沖縄県那覇市】 住宅地：4.9%（4.3%） 商業地：6.8%（5.6%）

- 住宅地については、新都心地区や中心部の住環境や生活利便性に優れた地域では県外からの移住者を中心とした需要が堅調であり、郊外部の割安感の残る地域へも需要が波及し、上昇幅が拡大した。
- 商業地においては、大型クルーズ船の寄港数増加や国際線の増便によるインバウンドの大幅な回復等により、店舗・ホテルの需要が堅調であり、強いマンション用地需要も継続し、上昇幅は拡大した。

V. 特徴的な地価動向が見られた市町村・地点の状況

子育て環境が整備され転入者が多い地域(茨城県つくば市)

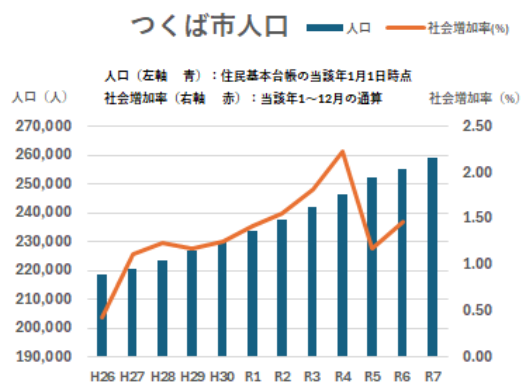
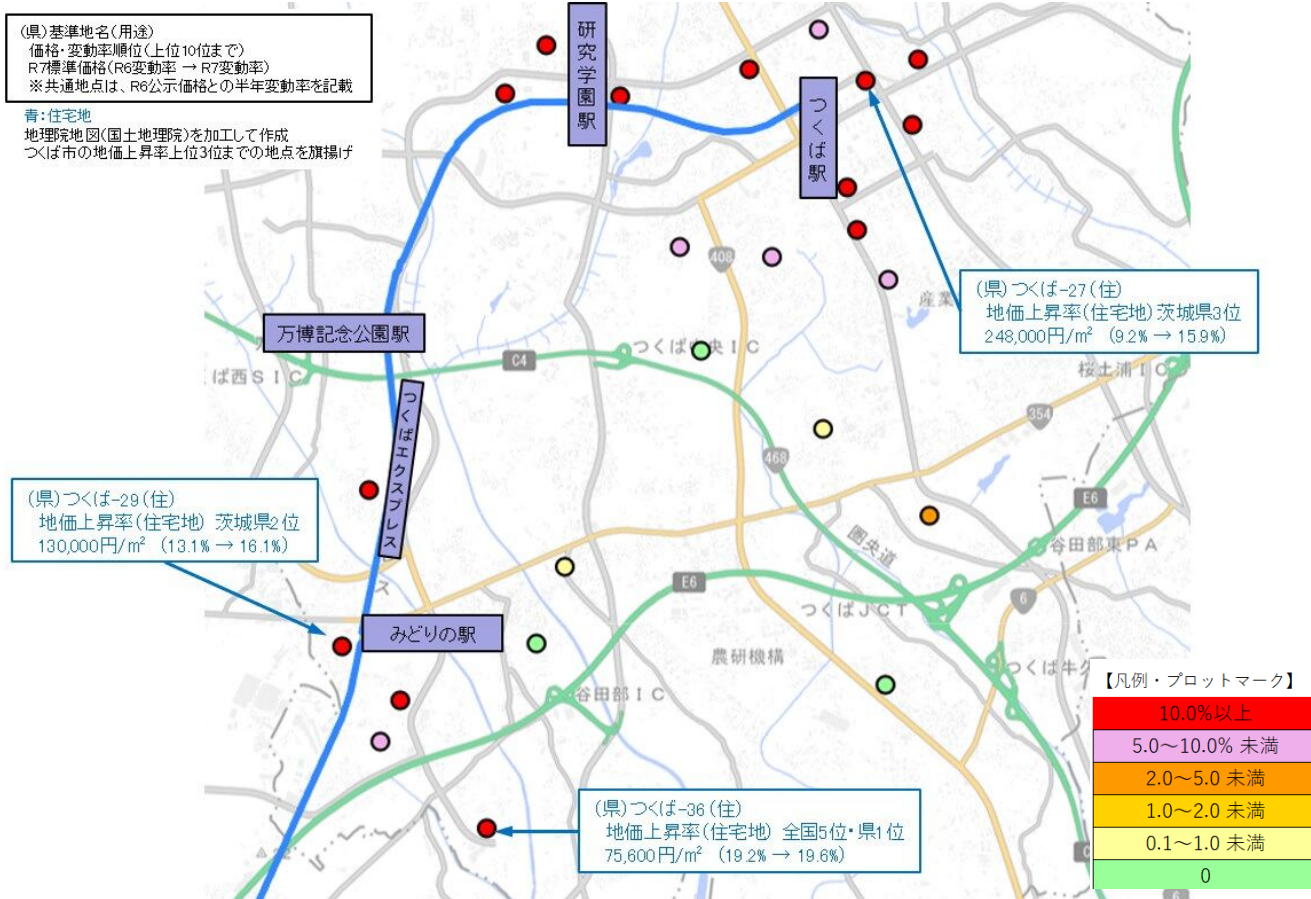
＜地域の概要＞

つくば市は茨城県の南西部、東京都心から50km圏に位置し、鉄道はつくば駅をはじめ市内に4駅を有するつくばエクスプレス線（つくば駅から秋葉原駅まで最速で約45分）が走っており、国等の研究・教育機関や大型商業施設が集積している。

保育施設の充実が図られ、令和6年4月には待機児童数0人を達成、地域子育て支援拠点の整備や子育てサポートサービスなどの子育て支援制度も整備され、令和5、7年では、全国の市の中で1位（出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」）の人口増加率となるなど、子育て世代を中心に人口増加が続いている。

＜特徴的な地価動向＞

つくばエクスプレス沿線の住宅地では、旺盛な住宅需要を背景に地価は高い上昇を見せている。特に区画整理済等の地域では非常に旺盛な住宅需要があり、基準地（県）つくば-36(住)は、地価の割安感もあり、令和5年から3年連続で地価上昇率の茨城県1位となっている。



リゾート地域の住宅需要（沖縄県宮古島市）

<地域の概要>

宮古島市は、沖縄本島から南西に約300kmに位置し、大小6つの島（宮古島、池間島、来間島、伊良部島、下地島、大神島）で構成されており、宮古ブルーと呼ばれる美しい海とサンゴ礁を有するマリンスポーツ地域として賑わいを見せている。同市を訪れる観光客は、コロナ禍で一時減少したものの近年増加傾向となっているほか、大型商業施設の進出による生活利便施設等の整備により島外からの移住者が増えている。

<特徴的な地価動向>

観光需要の増加に伴い、大手資本によるリゾートホテル等の建設が相次ぐ中、宮古島市の住宅地は、リゾートホテル等の従業員や建設作業員用の住宅需要、自然環境を好む島外からの移住需要が旺盛である。また、中心市街地周辺の生活利便性が高い地域では市内在住者による住宅需要が活発化しているが、近年の建築費の上昇等により、市の平均変動率は11.2%(17.9%)と上昇幅は縮小している。



沖縄県宮古島市「リゾートホテルの進出」



「与那覇前浜ビーチ」

特にインバウンドが増加した観光地等の地価動向（長野県白馬村）

＜地域の概要＞

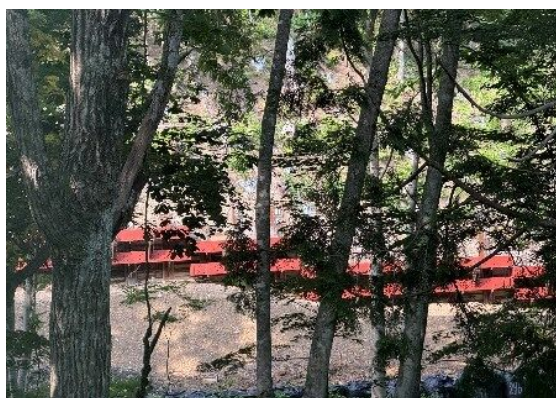
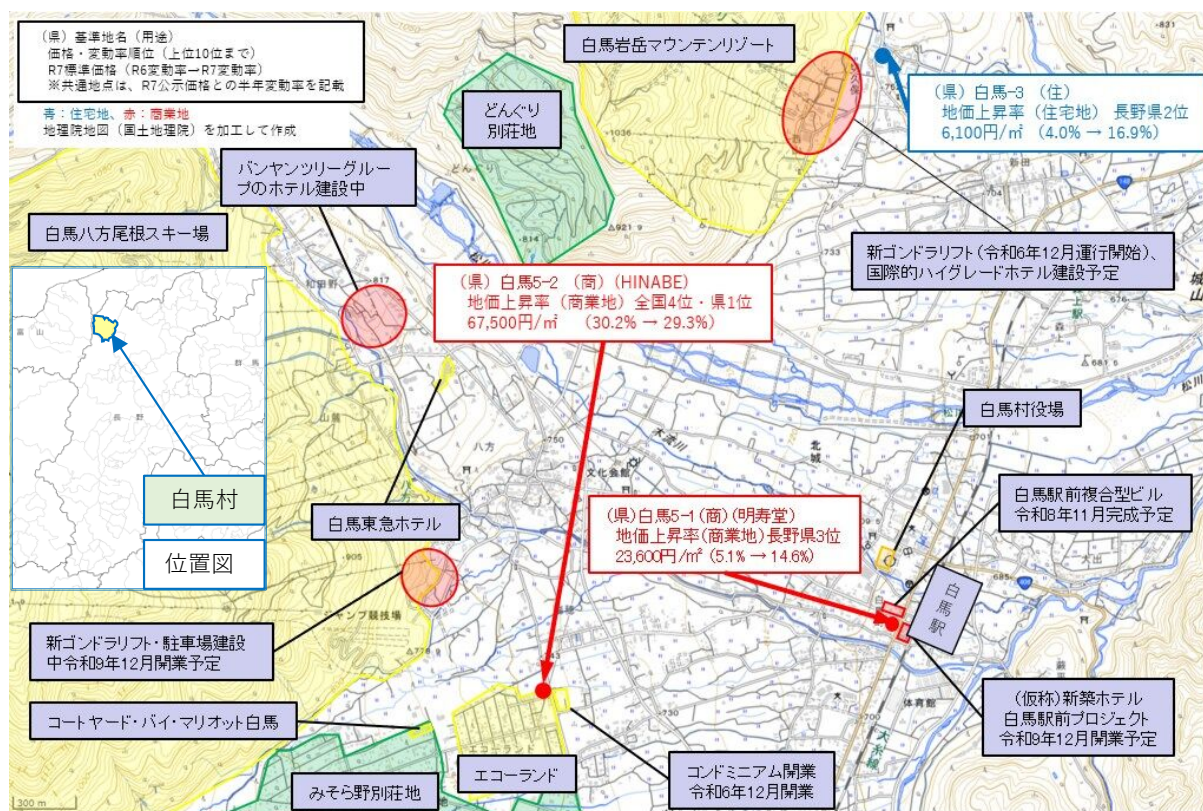
白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られている。平成10年の長野オリンピック競技会場として世界的に有名となった八方尾根スキー場があり、近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加し、令和6年には令和元年以降最高の観光客数を記録した。

これらの観光客に対応するため、スキー場周辺や白馬駅前などでは、高級ホテルや複合型ビルなどの建設が進んでいる。

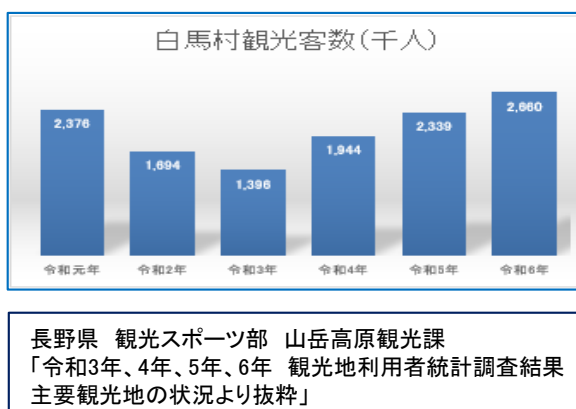
＜特徴的な地価動向＞

白馬村の商業地は、観光客数の増加により、ホテル・コンドミニウム用地やスキー場周辺の店舗需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、基準地（県）白馬5-2(商)は29.3%(30.2%)と地価の高い上昇傾向が継続している。

住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘地需要が旺盛で、スキー場周辺や白馬駅前のホテル開発計画の進捗などに伴い、周辺の住宅地需要も増加し、基準地（県）白馬-3(住)は16.9%(4.0%)と地価は高い上昇を見せている。



長野県白馬村「ホテル建設現場」



-26-

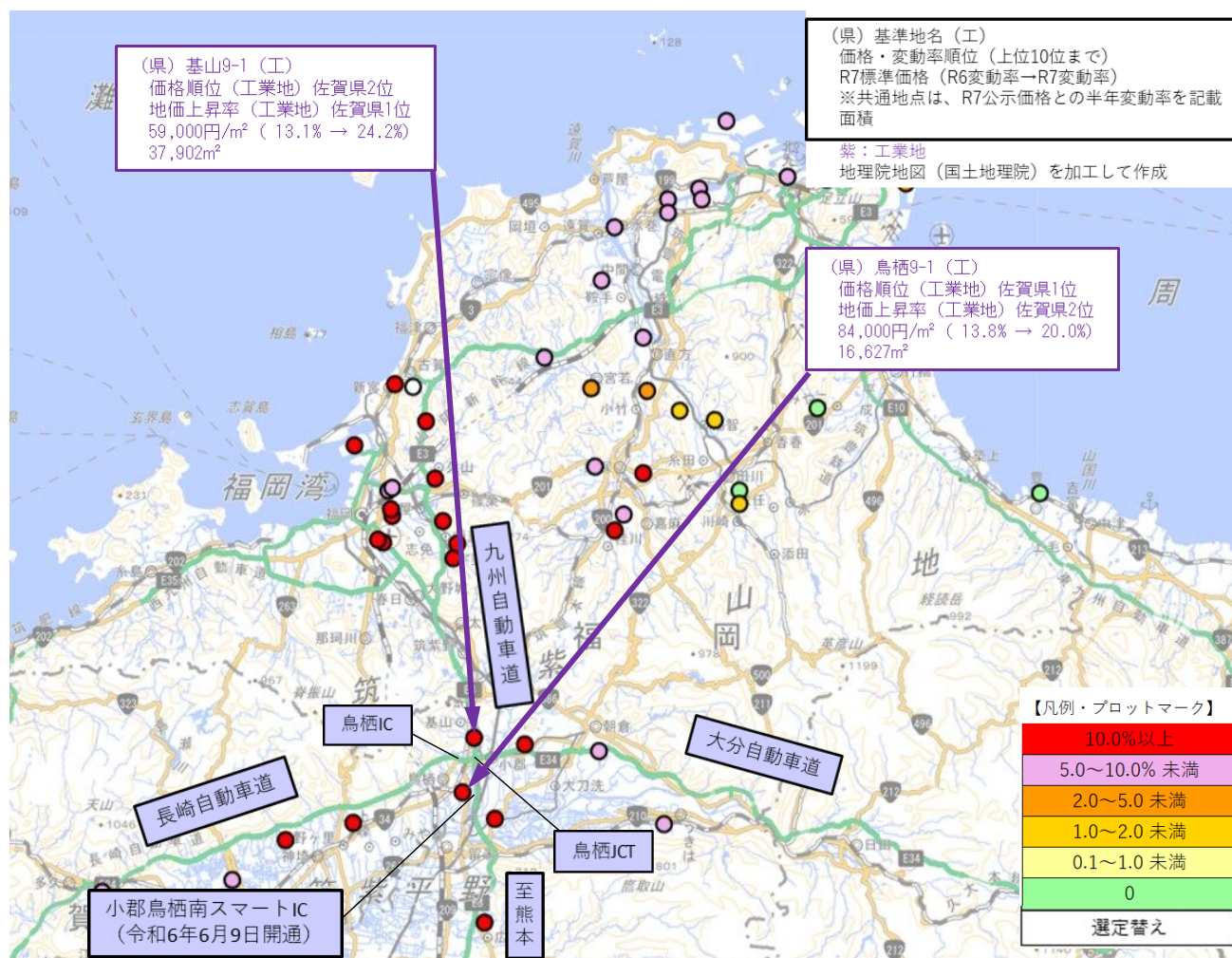
大型物流施設の用地需要による影響（佐賀県基山町・鳥栖市）

<地域の概要>

佐賀県東部に位置する基山町・鳥栖市は、道路交通において九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道が交差する交通結節点であり、鳥栖JCT付近は流通業務関連施設が数多く進出し、九州随一の物流拠点として発展している。物流施設用地に関する需要が高いものの供給が不足している状況であるため、鳥栖市の小郡鳥栖南スマートICの北西に34ヘクタールの工業団地を鳥栖市が計画し、令和12年の完成に向けて事業を推進している。

<特徴的な地価動向>

交通利便性の高い地域で、物流施設用地としての需要が高く、地価は堅調に推移しており、特に令和6年6月に小郡鳥栖南スマートICが開通したことにより、鳥栖ICに集中していた交通量が南北に分散し、鳥栖JCT付近で発生していた交通渋滞が緩和され、周辺部の交通が円滑となったため、施設用地としての需要が一層強まり、地価の上昇幅が拡大している。



佐賀県基山町 (大型物流施設建設中)



佐賀県鳥栖市 (大型物流施設建設中)

三大都市圏の最高価格地点の地価動向

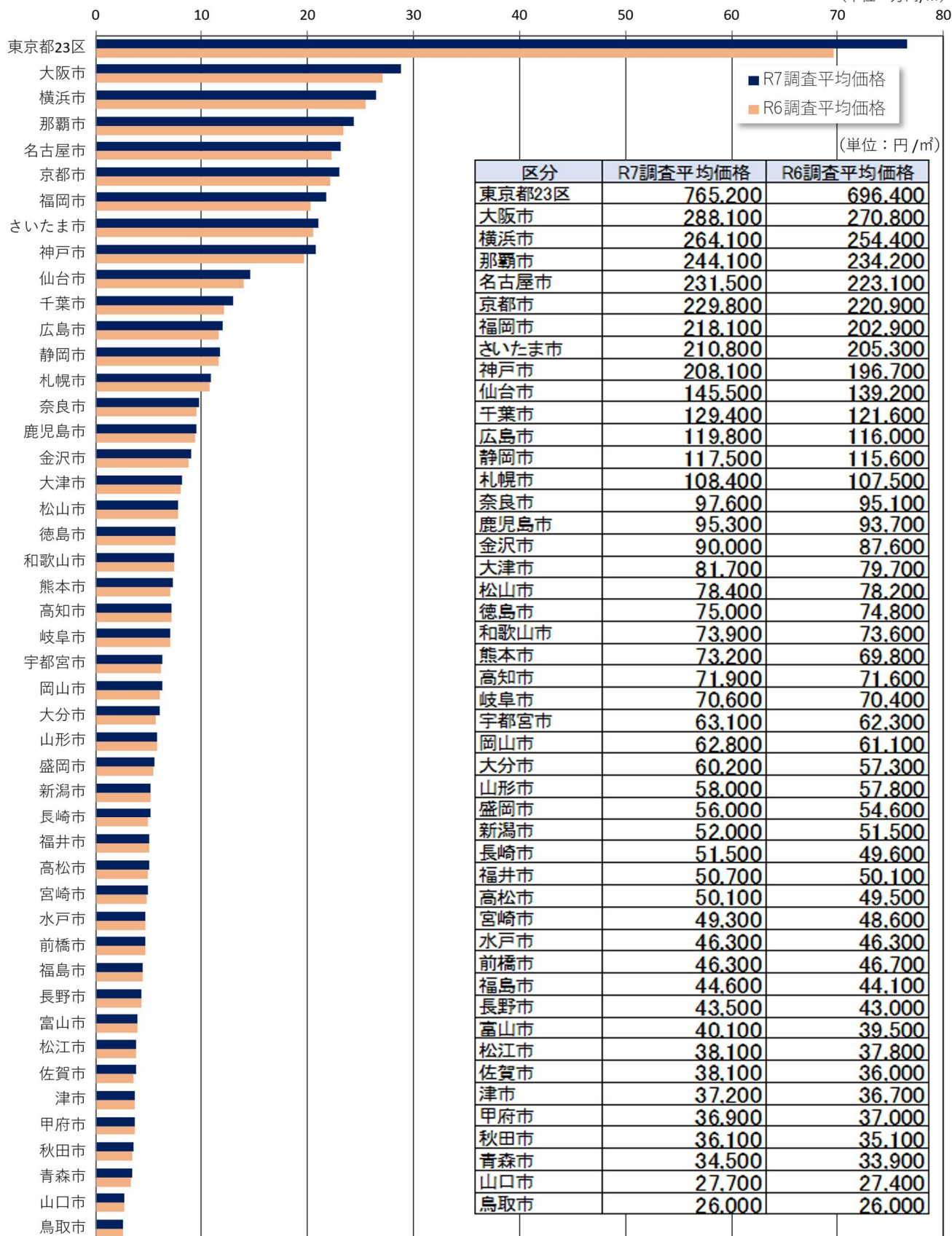
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都港区 (価格順位(住宅地) 全国1位)	港-10 [住宅地] 溜池山王駅 420m	6,430,000 円/㎡ 15.6% (6.1%)	大使館が多く見られる優良住宅地域に存し、マンション用地の希少性は高く、需要も非常に強いことから、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市天王寺区 (価格順位(住宅地) 大阪圏1位)	天王寺-2 [住宅地] 桃谷駅 750m	786,000 円/㎡ 8.4% (7.4%)	区画整然とした閑静な住宅地域に存し、底堅い需要を受け安定した価格水準で取引がされていることから、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市中区 (価格順位(住宅地) 名古屋圏1位)	中-1 [住宅地] 丸の内駅 350m	1,850,000 円/㎡ 5.7% (7.4%)	中心部のマンション用地需要は堅調であるが、地価や建築費の上昇に伴い、開発にやや落ち着きが見られることから、地価の上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。
東京都中央区 銀座地区 (価格順位(商業地) 全国1位)	中央 5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接	46,900,000 円/㎡ 11.4% (5.0%)	希少性が極めて高い中央通りに面し、富裕層やインバウンドによる高額品の消費が旺盛であることを背景に、店舗の収益性が増加傾向にあり、ブランド店舗の出店需要も非常に強いことから、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市北区 梅田地区 (価格順位(商業地) 大阪圏1位)	北 5-2 [商業地] 大阪駅近接	24,500,000 円/㎡ 2.5% (3.9%)	うめきた2期地区の再開発が進展しており、利便性や賑わい向上への期待感は認められるが、オフィス等の需要に落ち着きが見られることや、建築費の上昇に伴う投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発には慎重姿勢が見られ、地価の上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。
愛知県名古屋市中村区 名駅地区 (価格順位(商業地) 名古屋圏1位)	中村 5-1 [商業地] 名古屋駅近接	19,700,000 円/㎡ 0.5% (2.1%)	希少性のある名駅地区のオフィス市況は堅調であるものの、建築費上昇に伴う投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発には慎重姿勢が見られ、地価の上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。

1. 都道府県地価調査価格（都道府県庁所在地別）

① 住宅地「平均」価格

都道府県庁所在地の住宅地「平均」価格

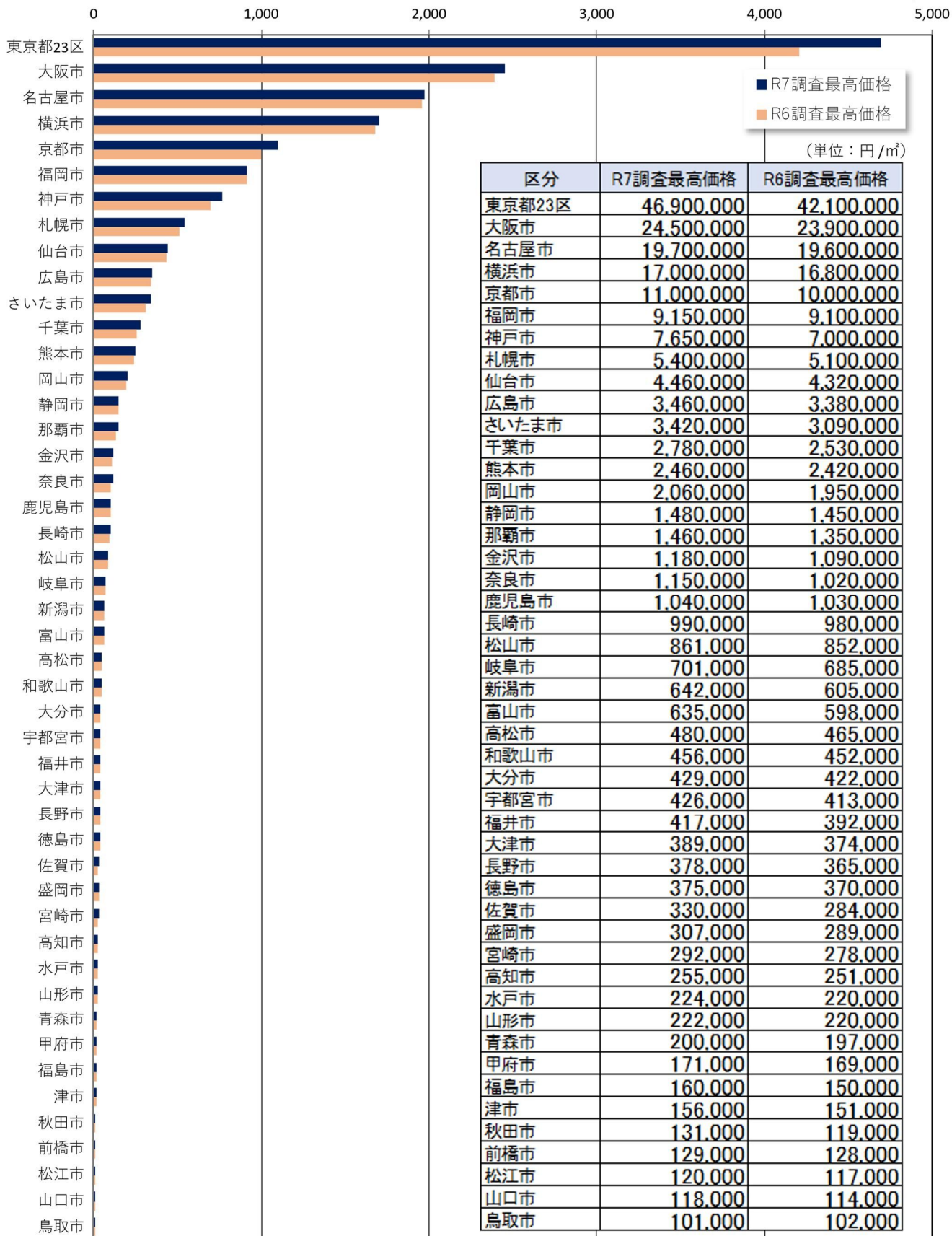
（単位：万円/㎡）



② 商業地「最高」価格

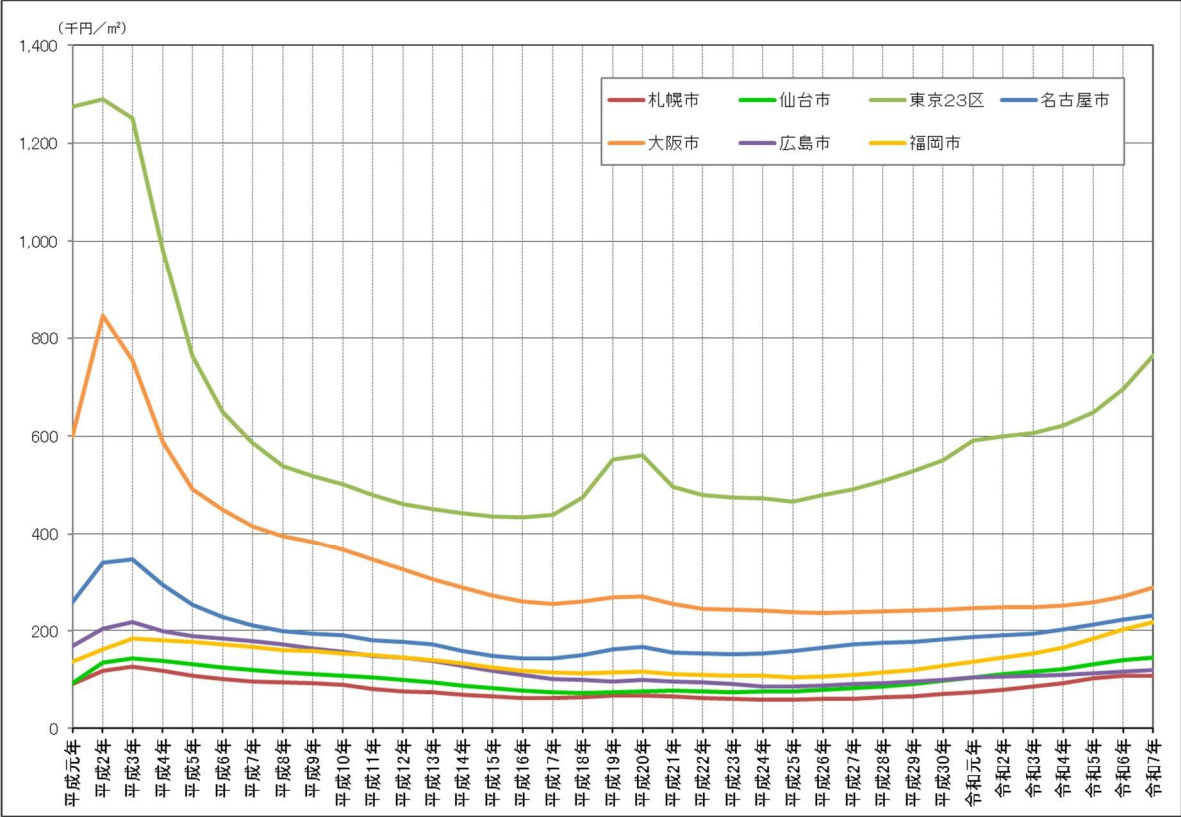
都道府県庁所在地の商業地「最高」価格

(単位：万円/㎡)



2. 主な都市における価格の推移

① 住宅地の「平均」価格

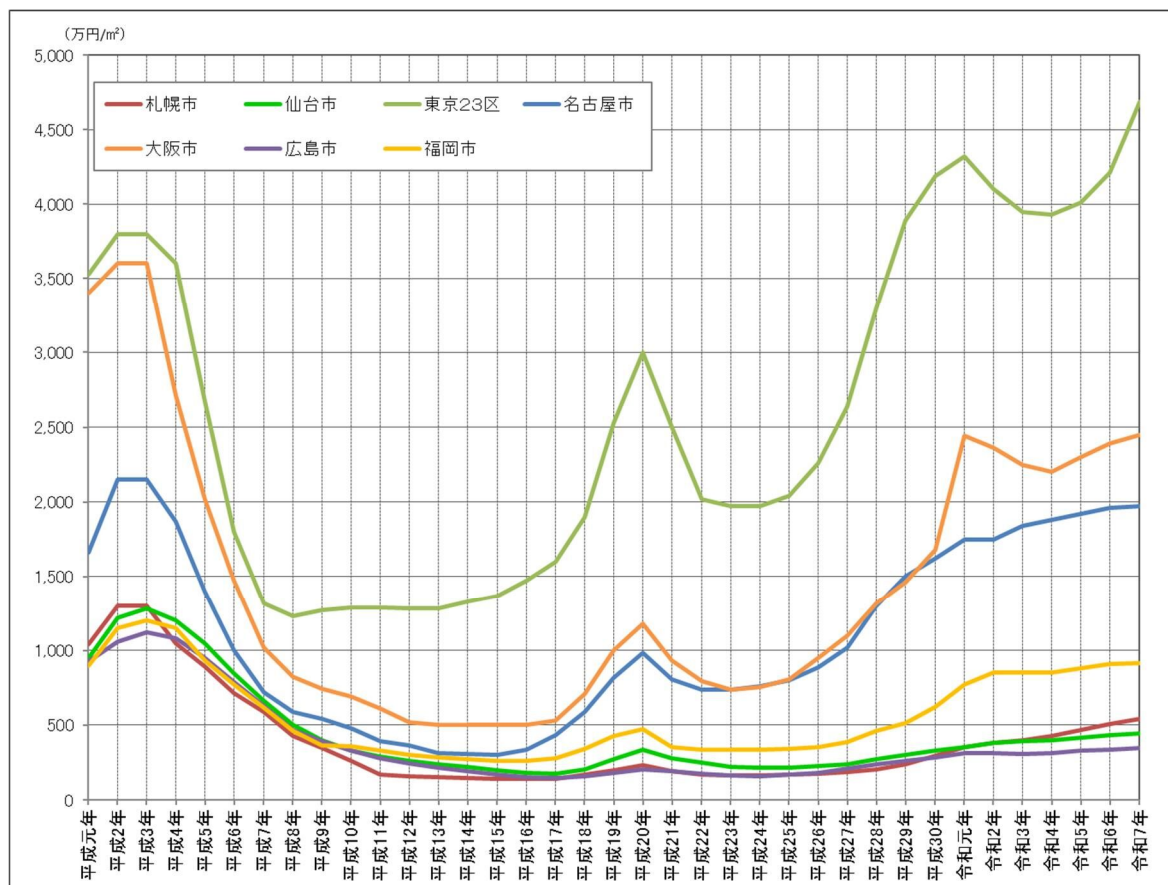


(単位:円/㎡)															
住宅地	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年
札幌市	90,700	117,600	127,200	117,900	107,900	100,500	96,600	93,800	92,400	89,000	80,700	76,600	73,400	69,400	65,600
仙台市	93,500	135,000	143,700	137,800	131,800	125,400	120,200	115,400	111,400	107,800	104,100	99,500	94,300	88,400	82,600
東京23区	1,275,500	1,290,100	1,250,400	981,800	763,900	648,100	585,000	538,200	518,000	502,000	478,600	461,100	451,200	441,900	435,600
名古屋市	258,300	339,500	345,200	293,900	253,700	228,200	211,300	199,500	194,700	191,300	180,400	177,900	171,900	159,100	148,200
大阪市	598,600	845,100	753,900	588,000	490,400	448,500	415,200	394,400	383,100	365,600	346,300	325,400	306,100	288,000	271,100
広島市	167,900	204,300	217,500	199,200	189,700	183,400	178,300	171,200	163,000	157,100	149,100	144,500	137,500	127,700	117,600
福岡市	136,800	161,700	183,200	181,300	177,900	172,600	166,900	160,800	157,900	154,000	150,000	145,800	140,300	133,000	124,800

住宅地	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
札幌市	62,200	62,500	64,100	67,500	67,300	65,000	62,300	60,400	59,500	58,500	60,100	61,300	64,500	66,400	71,100
仙台市	77,200	73,300	71,700	73,800	75,900	78,100	76,200	74,500	75,100	75,100	78,500	82,400	86,700	91,400	98,000
東京23区	433,800	439,700	474,000	551,700	559,900	496,200	480,200	474,800	473,300	466,200	478,600	491,100	508,900	527,800	550,900
名古屋市	142,800	143,100	149,900	161,600	167,000	155,000	152,700	152,500	152,900	158,700	165,700	171,500	174,600	177,900	181,500
大阪市	259,600	255,000	259,400	268,300	270,000	255,300	244,800	242,400	240,900	237,600	236,600	237,800	240,000	241,000	242,800
広島市	109,000	101,400	99,500	95,900	99,000	96,600	93,900	91,600	86,700	86,600	86,800	90,900	93,500	96,100	99,500
福岡市	117,800	114,000	113,200	114,900	115,800	111,500	108,900	107,200	107,500	104,000	106,600	109,600	114,100	119,200	128,100

住宅地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
札幌市	74,400	79,700	86,000	93,500	103,500	107,500	108,400
仙台市	104,800	110,700	115,600	121,800	130,800	139,200	145,500
東京23区	590,900	600,100	606,100	620,600	647,900	696,400	765,200
名古屋市	186,800	190,400	194,100	202,000	212,200	223,100	231,500
大阪市	246,000	247,300	248,100	251,100	258,200	270,800	288,100
広島市	104,100	106,000	107,700	110,000	112,800	116,000	119,800
福岡市	136,400	144,500	154,000	165,200	184,400	202,900	218,100

② 商業地の「最高」価格



(単位: 円/㎡)

商業地	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年
札幌市	10,400,000	13,000,000	13,000,000	10,500,000	8,900,000	7,120,000	5,900,000	4,280,000	3,480,000	2,620,000	1,700,000	1,580,000	1,520,000	1,480,000	1,400,000
仙台市	9,500,000	12,200,000	12,800,000	12,000,000	10,500,000	8,470,000	6,650,000	5,000,000	3,980,000	3,280,000	2,910,000	2,630,000	2,400,000	2,210,000	1,980,000
23特別区	35,300,000	38,000,000	38,000,000	36,000,000	26,700,000	18,000,000	13,200,000	12,300,000	12,700,000	12,900,000	12,900,000	12,800,000	12,800,000	13,300,000	13,700,000
名古屋市	16,600,000	21,500,000	21,500,000	18,700,000	14,000,000	10,000,000	7,200,000	5,900,000	5,430,000	4,800,000	3,900,000	3,630,000	3,150,000	3,040,000	3,030,000
大阪市	34,000,000	36,000,000	36,000,000	27,100,000	20,200,000	14,700,000	10,200,000	8,250,000	7,410,000	6,890,000	6,100,000	5,200,000	4,990,000	4,990,000	4,990,000
広島市	9,250,000	10,600,000	11,200,000	10,800,000	9,500,000	7,900,000	6,300,000	4,700,000	3,900,000	3,290,000	2,770,000	2,410,000	2,140,000	1,910,000	1,700,000
福岡市	9,000,000	11,500,000	12,000,000	11,500,000	9,300,000	7,700,000	6,160,000	4,600,000	3,650,000	3,600,000	3,280,000	3,000,000	2,850,000	2,730,000	2,600,000

商業地	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
札幌市	1,380,000	1,380,000	1,660,000	2,000,000	2,300,000	1,900,000	1,700,000	1,620,000	1,640,000	1,700,000	1,750,000	1,850,000	2,050,000	2,400,000	2,950,000
仙台市	1,820,000	1,760,000	2,020,000	2,730,000	3,340,000	2,750,000	2,470,000	2,180,000	2,120,000	2,150,000	2,240,000	2,400,000	2,700,000	3,000,000	3,280,000
23特別区	14,700,000	16,000,000	19,000,000	25,300,000	30,000,000	25,000,000	20,200,000	19,700,000	19,700,000	20,400,000	22,600,000	26,400,000	33,000,000	38,900,000	41,900,000
名古屋市	3,330,000	4,350,000	5,880,000	8,200,000	9,820,000	8,050,000	7,400,000	7,400,000	7,600,000	8,000,000	8,850,000	10,200,000	13,000,000	15,000,000	16,200,000
大阪市	5,020,000	5,330,000	7,090,000	10,000,000	11,800,000	9,300,000	7,950,000	7,400,000	7,550,000	8,080,000	9,500,000	11,000,000	13,200,000	14,600,000	16,800,000
広島市	1,540,000	1,450,000	1,550,000	1,830,000	2,060,000	1,890,000	1,720,000	1,640,000	1,600,000	1,660,000	1,800,000	2,080,000	2,400,000	2,620,000	2,860,000
福岡市	2,600,000	2,750,000	3,400,000	4,250,000	4,750,000	3,500,000	3,350,000	3,350,000	3,350,000	3,400,000	3,500,000	3,890,000	4,600,000	5,150,000	6,200,000

商業地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
札幌市	3,540,000	3,830,000	4,000,000	4,300,000	4,700,000	5,100,000	5,400,000
仙台市	3,540,000	3,810,000	3,910,000	4,000,000	4,180,000	4,320,000	4,460,000
23特別区	43,200,000	41,000,000	39,500,000	39,300,000	40,100,000	42,100,000	46,900,000
名古屋市	17,500,000	17,500,000	18,400,000	18,800,000	19,200,000	19,600,000	19,700,000
大阪市	24,400,000	23,600,000	22,500,000	22,000,000	23,000,000	23,900,000	24,500,000
広島市	3,120,000	3,120,000	3,090,000	3,150,000	3,280,000	3,380,000	3,460,000
福岡市	7,700,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,800,000	9,100,000	9,150,000

1 1. 基準地価格及び変動率順位表

(1) 上昇率順位表 (全国)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	基準地番号	都道府県	住 宅 地 基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7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』	40,600	51,600	27.1
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	95,000	117,000	23.2
3	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	121,000	149,000	23.1
4	真狩-1	北海道	虻田郡真狩村字真狩44番17	6,600	7,900	19.7
5	つくば-36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	63,200	75,600	19.6
6	真狩-2	北海道	虻田郡真狩村字真狩4番27	5,800	6,900	19.0
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	20,200	24,000	18.8
8	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	31,600	37,500	18.7
9	宮古島-15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	14,500	17,200	18.6
10	流山-4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	145,000	171,000	17.9

順位	基準地番号	都道府県	商 業 地 基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	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』	118,000	155,000	31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	165,000	29.9
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	98,000	127,000	29.6
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	52,200	67,500	29.3
5	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	493,000	28.1
6	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,030,000	3,860,000	27.4
7	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』	2,300,000	2,880,000	25.2
8	中央5-23	東京都	中央区湊一丁目16番2 『湊1-2-7』	1,480,000	1,850,000	25.0
8	渋谷5-10	東京都	渋谷区円山町86番2外 『円山町22-16』	1,800,000	2,250,000	25.0
10	中央5-27	東京都	中央区銀座七丁目205番14 『銀座7-16-7』	3,650,000	4,560,000	24.9

(価格：円／㎡、変動率：％)

順位	基準地番号	都道府県	工業地			
			基準地の所在地	令和6年基準地価格 円／㎡	令和7年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	32,000	41,500	29.7
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	20,500	26,500	29.3
3	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』	380,000	482,000	26.8
4	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	28,500	36,000	26.3
5	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	47,500	59,000	24.2
6	西原9-1	熊本県	阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2	11,500	14,000	21.7
7	新宮9-2	福岡県	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	44,000	53,000	20.5
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』	104,000	125,000	20.2
9	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	64,000	76,800	20.0
9	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	70,000	84,000	20.0

順位	基準地番号	都道府県	全用途			
			基準地の所在地	令和6年基準地価格 円／㎡	令和7年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	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』	118,000	155,000	31.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	165,000	29.9
3	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	32,000	41,500	29.7
4	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	98,000	127,000	29.6
5	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	52,200	67,500	29.3
6	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	20,500	26,500	29.3
7	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	493,000	28.1
8	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,030,000	3,860,000	27.4
9	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』	40,600	51,600	27.1
10	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』	380,000	482,000	26.8

(11) 基準地価格高順位表 (全国)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	住 宅 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	港-10	東京都	港区赤坂一丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	5,560,000	6,430,000	15.6
2	千代田-1	東京都	千代田区六番町6番1外	4,620,000	5,100,000	10.4
3	千代田-2	東京都	千代田区三番町9番4	3,580,000	4,050,000	13.1
4	千代田-4	東京都	千代田区麴町二丁目10番4外	2,990,000	3,290,000	10.0
5	千代田-3	東京都	千代田区二番町12番10	2,650,000	3,010,000	13.6
6	港-6	東京都	港区六本木五丁目367番1 『六本木5-13-1』	2,650,000	3,000,000	13.2
7	港-4	東京都	港区南青山四丁目487番 『南青山4-26-18』	2,200,000	2,470,000	12.3
8	渋谷-1	東京都	渋谷区神宮前三丁目13番13 『神宮前3-13-13』	2,040,000	2,360,000	15.7
9	港-3	東京都	港区西麻布三丁目4番21 『西麻布3-15-8』	2,080,000	2,350,000	13.0
10	港-9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4-5-16』	1,920,000	2,190,000	14.1

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』	42,100,000	46,900,000	11.4
2	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	30,000,000	33,000,000	10.0
3	港5-14	東京都	港区北青山三丁目33番2	29,000,000	30,600,000	5.5
4	千代田5-1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外 『丸の内3-3-1』	27,000,000	27,300,000	1.1
5	千代田5-24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外 『大手町1-8-1』	25,700,000	26,000,000	1.2
6	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	23,900,000	24,500,000	2.5
7	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	22,400,000	24,100,000	7.6
8	新宿5-4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1-18-2』	21,400,000	22,300,000	4.2
9	新宿5-10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外 『新宿3-5-4』	19,400,000	21,500,000	10.8
10	中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2701番外 『名駅3-28-12』	19,600,000	19,700,000	0.5

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	基準地番号	都道府県	工業地			
			基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	大田9-3	東京都	大田区東海二丁目7番1 『東海2-1-2』	778,000	845,000	8.6
2	港9-1	東京都	港区港南五丁目4番4 『港南5-4-36』	625,000	675,000	8.0
3	江東9-3	東京都	江東区東雲二丁目9番42 『東雲2-14-19』	556,000	649,000	16.7
4	大田9-2	東京都	大田区平和島三丁目13番3 『平和島3-1-11』	568,000	611,000	7.6
5	江東9-1	東京都	江東区新砂一丁目631番16外 『新砂1-13-9』	475,000	550,000	15.8
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』	380,000	482,000	26.8
7	江戸川9-1	東京都	江戸川区臨海町三丁目6番25 『臨海町3-6-3』	406,000	473,000	16.5
8	江東9-2	東京都	江東区新木場四丁目12番12 『新木場4-3-17』	380,000	450,000	18.4
9	北9-1	東京都	北区堀船二丁目33番1外 『堀船2-33-11』	382,000	417,000	9.2
10	市川9-2	千葉県	市川市塩浜1丁目7番1外	365,000	375,000	2.7

順位	基準地番号	都道府県	全用途			
			基準地の所在地	令和6年基準地価格 円/㎡	令和7年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』	42,100,000	46,900,000	11.4
2	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	30,000,000	33,000,000	10.0
3	港5-14	東京都	港区北青山三丁目33番2	29,000,000	30,600,000	5.5
4	千代田5-1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外 『丸の内3-3-1』	27,000,000	27,300,000	1.1
5	千代田5-24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外 『大手町1-8-1』	25,700,000	26,000,000	1.2
6	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	23,900,000	24,500,000	2.5
7	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	22,400,000	24,100,000	7.6
8	新宿5-4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1-18-2』	21,400,000	22,300,000	4.2
9	新宿5-10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外 『新宿3-5-4』	19,400,000	21,500,000	10.8
10	中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2701番外 『名駅3-28-12』	19,600,000	19,700,000	0.5

令和7年度都道府県地価調査 都道府県別・用途別 平均変動率順位表 (国土交通省集計)

住 宅 地		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	沖縄県	5.7
2	東京都	5.6
3	神奈川県	3.3
3	千葉県	3.3
5	大阪府	2.7
5	福岡県	2.7
7	愛知県	1.6
8	兵庫県	1.5
8	埼玉県	1.5
10	佐賀県	1.3

商 業 地		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	11.2
2	大阪府	7.9
3	沖縄県	7.1
4	神奈川県	7.0
5	京都府	5.7
6	福岡県	5.1
7	千葉県	4.8
8	宮城県	4.0
9	兵庫県	3.4
10	埼玉県	3.0

工 業 地		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	10.6
2	沖縄県	9.1
3	福岡県	8.6
4	熊本県	8.3
5	千葉県	8.2
6	京都府	8.0
7	佐賀県	7.6
8	神奈川県	7.2
9	大阪府	5.9
10	兵庫県	5.0

全 用 途		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	7.7
2	沖縄県	6.1
3	神奈川県	4.4
4	大阪府	4.1
5	福岡県	3.7
5	千葉県	3.7
7	京都府	2.6
8	兵庫県	2.1
9	佐賀県	2.0
9	愛知県	2.0