



令和7年（2025年）地価公示の概要

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

- ・令和7年（2025年）地価公示（1月1日時点）では、景気が緩やかに回復している中、地域や用途によって差があるものの、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇傾向が続いている。
- ・用途別の特徴としては、昨年から大きな変化はみられず、住宅地では利便性に優れた地域等で、商業地では人の賑わいが向上しているような地点で、堅調な住宅需要、旺盛な店舗・ホテル需要等を背景に上昇が継続し上昇率も拡大した。大手半導体メーカーが進出している地域では、引続き住宅地・商業地・工業地ともに高い上昇率となっているが、令和6年能登半島地震の被害を受けた地域では地価が大きく下落した。
- ・住宅地の地価上昇率1位は外国人からの人気が高いリゾート地である北海道富良野市、商業地では大手半導体メーカーが進出している北海道千歳市の地点が1位となった。

1. 前年比変動率：引続き景気回復が進む中、地価は4年連続で上昇

- 地価公示価格（全国・全用途平均、2025年1月1日時点）は4年連続で上昇し、上昇率も拡大した。
- 全用途平均では、いずれの地域も上昇が継続したが、東京圏・大阪圏・その他地方圏で上昇率が拡大したものの、名古屋圏や地方四市では上昇率は縮小した。
- 住宅地は、低金利環境の継続などを背景とした堅調な需要により、地価上昇が続いている。東京圏や大阪圏の中心部のほかにも、交通利便性等に優れた転入者が多い地域やリゾート地・観光地では、高い上昇が継続した。
- 商業地は、主要都市部の店舗・ホテル需要が堅調であり、賃貸オフィス市況も好調にあることなどから、地価の上昇が継続した。外国人含めた観光客が増加した観光地や再開発が進展している地域でも上昇が継続し、都市圏別では特に東京圏と大阪圏、地方四市で大きな上昇率をなった。

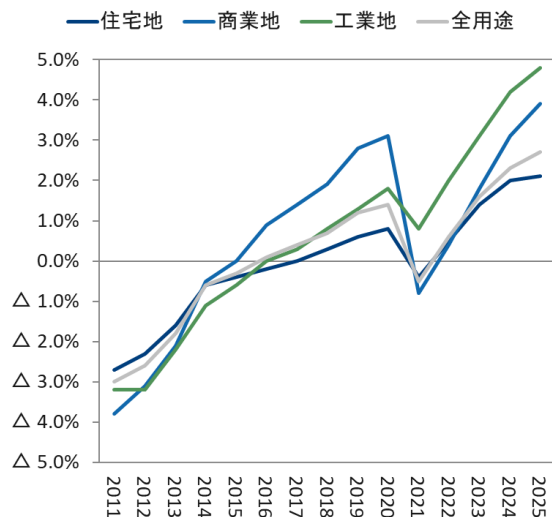
図表1：地域別・用途別の地価変動率

	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
全国	0.5	1.4	2.0	2.1	0.4	1.8	3.1	3.9	2.0	3.1	4.2	4.8	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	0.5	1.7	2.8	3.3	0.7	2.9	5.2	7.1	2.7	4.3	5.8	6.5	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	0.6	2.1	3.4	4.2	0.7	3.0	5.6	8.2	3.3	5.0	6.2	7.1	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	0.1	0.7	1.5	2.1	0.0	2.3	5.1	6.7	2.5	4.0	6.1	7.3	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	1.0	2.3	2.8	2.3	1.7	3.4	4.3	3.8	1.6	3.3	4.1	3.9	1.2	2.6	3.3	2.8
地方圏	0.5	1.2	1.2	1.0	0.2	1.0	1.5	1.6	1.3	2.0	2.6	3.2	0.5	1.2	1.3	1.3
地方四市	5.8	8.6	7.0	4.9	5.7	8.1	9.2	7.4	7.4	9.6	10.6	9.3	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9	0.8	1.4	2.0	2.7	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8

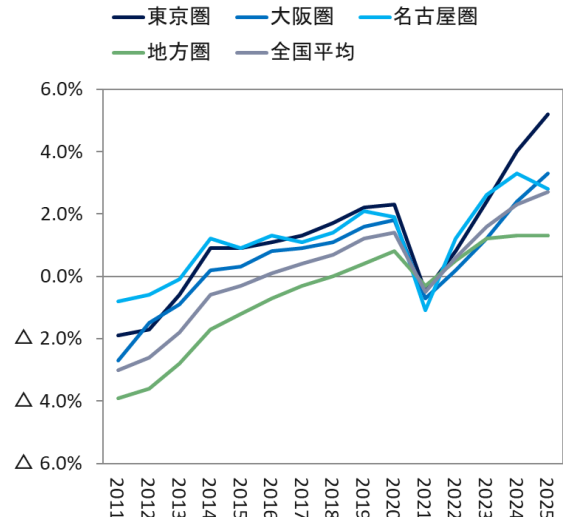
（出所）国土交通省「令和7年地価公示」（以下全て同じ）。

（注）「変動率」とは前年から継続している標準地の価格の対前年変化率。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値（以下同じ）。

図表2:全国・用途別の地価変動率



図表3:全用途・地域別の地価変動率



- 工業地は、引続き好調な EC 市場を背景に大型物流施設用地等に対する需要があり、高速道路等へのアクセスが良好で労働力を確保しやすい地点では、高い上昇となった。
- 2024 年に続き、主要 12 都市（大都市圏 8 都市と地方 4 市）のうち、全用途平均地価が下落した都市はなく、上昇が継続した。東京都区部や大阪市では大きく上昇率が拡大したものの、名古屋市、札幌市、仙台市、福岡市では上昇率が縮小し、上昇ペースの落ち着きもみられた。
- 地方圏の県庁所在地（35 市）の地価も引き続き上昇傾向にあり、住宅地では 30 市（2024 年は 29 市）、商業地は 34 市（同 33 市）が上昇し、上昇率も拡大傾向にある。また、下落傾向にある市においても下落率は縮小・横ばいとなった。地方圏で最も地価上昇率が高い県庁所在地は、前年と変わらず住宅地は那覇市（+5.9%）、商業地では佐賀市（+9.0%）となり上昇率も拡大した。那覇市内では、県内外からの移住ニーズもあり需要は高いが供給が限定的であるため、逼迫した需給環境となっている。佐賀市内では、事業用地としての需要や賃貸物件への投資ニーズがみられ、引き続きマーケットをけん引している。

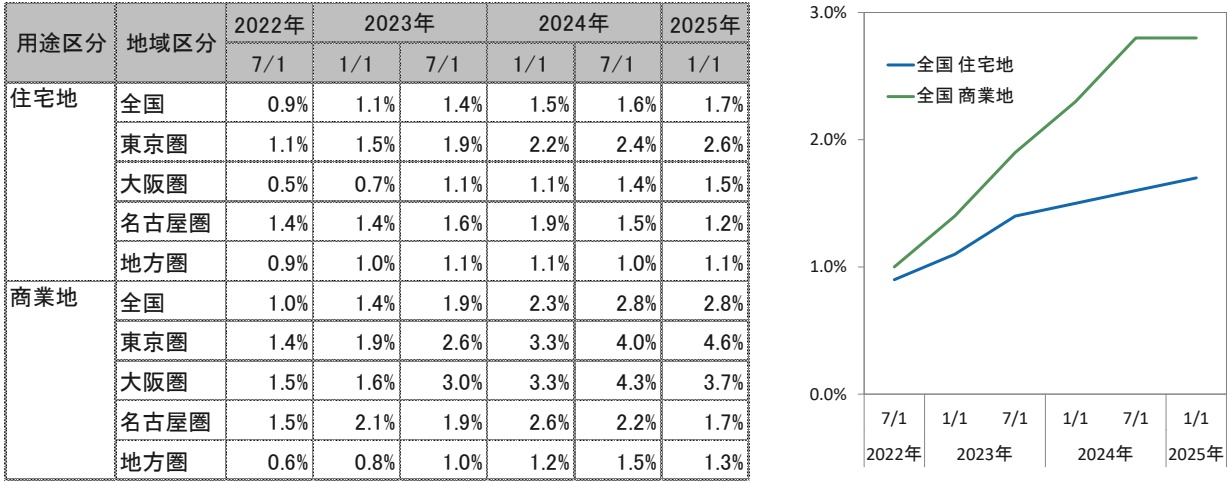
図表4:主要都市の用途別地価変動率

		住宅地			商業地			工業地			全用途		
		2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
大都市圏	東京都区部	3.4	5.4	7.9	3.6	7.0	11.8	3.2	4.8	9.6	3.5	6.0	9.6
	大阪市	1.6	3.7	5.8	3.3	9.4	11.6	3.6	5.9	7.5	2.4	6.2	8.2
	名古屋市	3.7	4.5	3.6	5.0	6.0	5.0	5.8	6.2	6.0	4.3	5.1	4.2
	横浜市	1.5	2.7	3.2	3.4	6.0	7.2	4.7	6.0	5.7	2.1	3.6	4.3
	千葉市	1.9	3.7	5.1	3.6	7.4	8.4	5.0	7.5	9.9	2.4	4.5	6.0
	さいたま市	2.8	2.7	2.5	3.3	4.4	4.8	2.5	2.7	2.6	2.9	3.1	3.1
	京都市	1.2	2.5	3.2	3.3	6.6	10.2	4.7	6.8	8.1	2.0	4.0	5.6
	神戸市	1.2	2.1	2.7	2.0	4.1	5.5	4.6	8.6	10.3	1.5	2.8	3.6
地方四市	札幌市	15.0	8.4	2.9	9.7	10.3	6.0	11.3	11.5	7.8	13.2	9.1	4.0
	仙台市	5.9	7.0	6.3	6.1	7.8	8.3	14.1	16.1	17.7	6.1	7.3	7.0
	広島市	1.7	2.0	2.4	3.7	4.2	4.6	2.4	2.6	2.9	2.2	2.6	3.0
	福岡市	8.0	9.6	9.0	10.6	12.6	11.3	14.3	15.4	14.8	9.0	10.7	9.9

2. 半年ごとの推移：上昇が継続したものの、2024 年後半の商業地では上昇率は横ばいに

- 全国の半年ごとの推移をみると、2021 年後半（2021. 7. 1～2022. 1. 1）以降、上昇傾向が強くなっており、住宅地では引続き同様の傾向となったが、商業地では 2024 年後半（2024. 7. 1～2025. 1. 1）に上昇率は横ばいとなった。
- 住宅地では、名古屋圏を除いた都市圏で上昇率の拡大が継続した。東京や大阪では中心部での地価上昇が、周辺地域へ波及し、圏域全体での上昇につながった。一方、商業地においては東京圏のみ上昇率が拡大し、特に東京都区部では 23 区全てで上昇率が拡大した。再開発事業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により高い上昇となった。

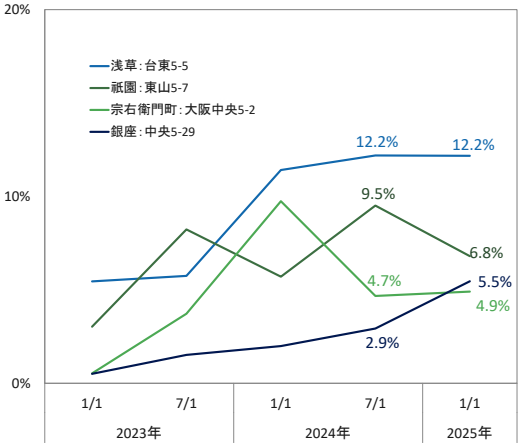
図表5:地域別・用途別 半年ごとの地価変動率



（注）7/1の地価変動率は都道府県地価調査の変動率であり、都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの変動率を示す。都道府県地価調査の変動率は、国土交通省「都道府県地価調査」による。図表6も同じ。

- 浅草（台東5-5）や祇園（東山5-7）、大阪・心斎橋筋商店街（大阪中央5-2）では、昨年に続き国内外からの観光客の増加により高い上昇率となったが、半年ごとの推移でみると上昇率は微増もしくは横ばい・縮小傾向となっており、やや一服感もみられる。
- 銀座（中央5-29）では観光客の回復に加えて、ブランド店舗の出店需要が強い一方、路面店の供給不足もあることから賃料の値上がりが見え、地価上昇率も拡大した。

図表6:主な商業地における半年ごとの地価変動率

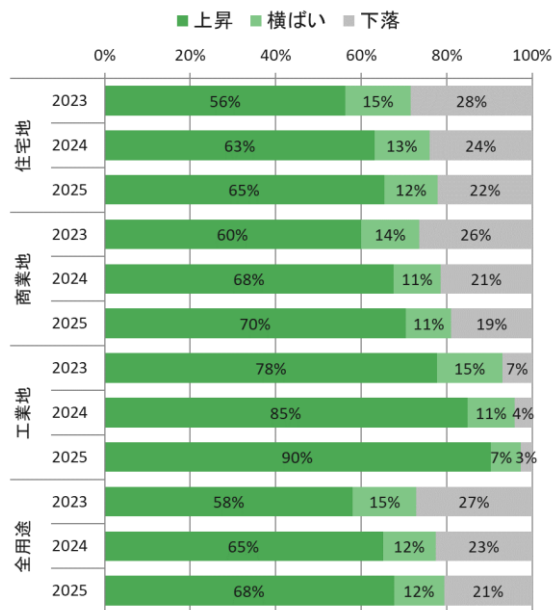


市町村	地価公示 標準地番号	2024年		2025年
		1/1	7/1	1/1
札幌市中央区:大通公園	札幌中央5-3	8.0%	4.4%	4.6%
中央区銀座	中央5-29	2.0%	2.9%	5.5%
新宿区新宿三丁目	新宿5-15	1.6%	3.7%	3.1%
台東区西浅草:浅草	台東5-5	11.4%	12.2%	12.2%
金沢市香林坊	金沢5-29	1.8%	2.9%	2.2%
岐阜県高山市	高山5-1	8.9%	16.7%	10.4%
名古屋市中村区:名駅前	名古屋中村5-1	1.7%	0.8%	0.0%
京都市東山区:祇園	東山5-7	5.7%	9.5%	6.8%
大阪市中央区宗右衛門町	大阪中央5-2	9.7%	4.7%	4.9%
福岡市中央区:天神西	福岡中央5-12	4.5%	2.9%	2.0%
那覇市泉崎:県庁	那覇5-9	1.5%	1.9%	1.7%

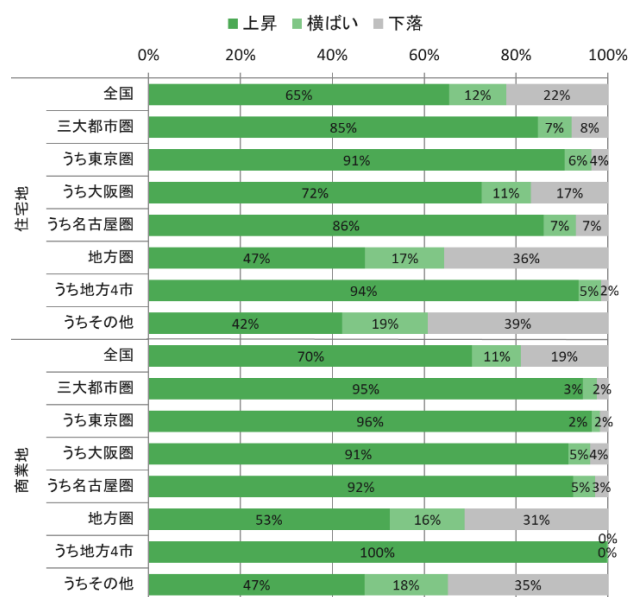
3. 上昇・横ばい・下落地点構成比： 上昇地点比率は全国・全用途で 68%、引続き上昇地点の割合増加

- 地価上昇地点は全体の 68%（昨年は 65%）に増加し、横ばいは 12%（同 12%）で変化がなく、下落は 21%（同 23%）に減少した。
- 上昇地点の構成比は、住宅地で 65%、商業地で 70%、工業地で 90%と各用途で上昇地点比率は増加が継続した。
- 住宅地では地方 4 市で横ばいの地点割合が上昇したものの、そのほかの主要都市圏においては上昇地点の割合は増加・横ばいとなった。また、商業地では名古屋圏で上昇地点が減少した。
- 東京圏では住宅地・商業地ともに上昇した割合が 90%を超えており、上昇傾向が顕著となった。

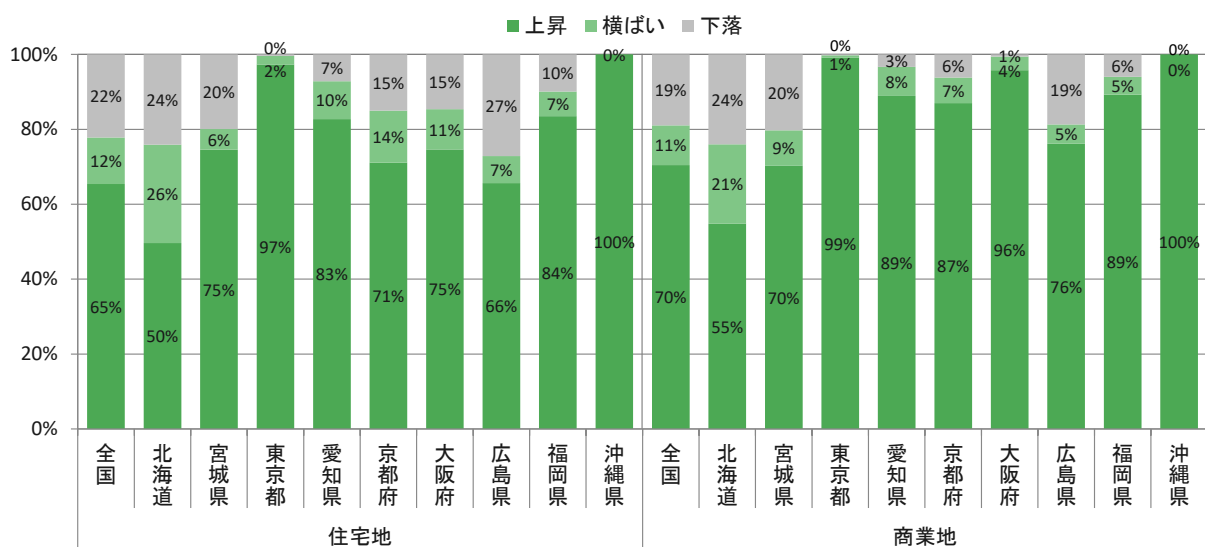
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比(2025 年)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2025 年)



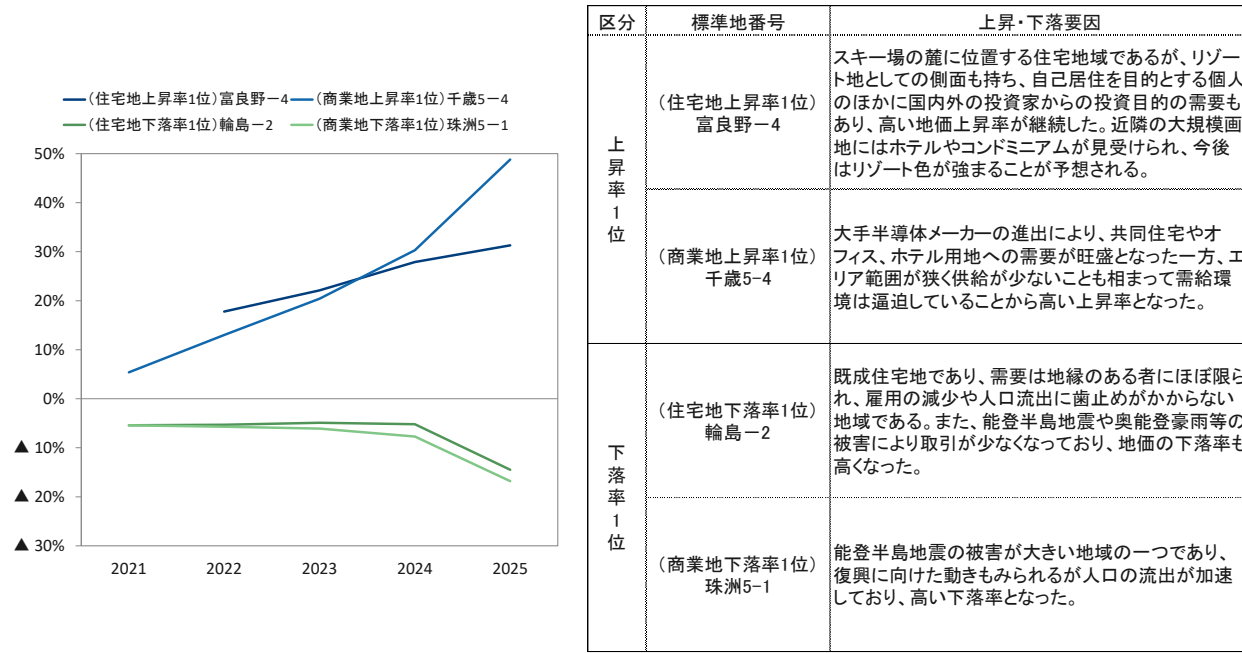
4. 全国 地価変動率上位・下位：引続き上昇率上位は大手半導体メーカー進出地とリゾート地が主に

- 住宅地における全国の地価上昇率上位5位は北海道富良野市・千歳市、沖縄県宮古島市が前回同様の順位となったが、新しく長野県白馬村と熊本県合志市の地点がランクインした。合志市は熊本県菊陽町に隣接する市であり、大手半導体メーカーTSMCの進出による影響で高い上昇率となった。
- 商業地においては、上位3位は北海道千歳市の地点となり、次いで長野県白馬村、渋谷区の地点がランクインした。長野県白馬村では、住宅地・商業地とも国内富裕層や外国人による別荘等への需要が旺盛で、住宅地は高い上昇率となった。商業地においても観光客の増加を背景にホテル・店舗需要が多くみられ、上昇率は高くなった。
- 下落率が高くなった地点は住宅地・商業地ともに石川県能登地域の地点となった。人口が流出していた地域であったことに加えて、令和6年能登半島地震の影響により住宅・店舗需要が低迷したことが要因となっている。

図表10: (住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

上昇率 上位				下落率 上位					
用途	順位	標準地番号	所在地	変動率	用途	順位	標準地番号	所在地	変動率
住宅	1位	富良野－４	北海道富良野市北の峰町	31.3%	住宅	1位	輪島－２	石川県輪島市鳳至町堂金田	▲ 14.5%
	2位	白馬－１	長野県白馬村大字北城字堰別レ	29.6%	2位	輪島－１	石川県輪島市河井町貳武部	▲ 14.0%	
	3位	宮古島－６	沖縄県宮古島市上野字野原東方原	23.1%	3位	珠洲－２	石川県珠州市飯田町貳九部	▲ 13.6%	
	4位	千歳－１９	北海道千歳市栄町２	22.9%	4位	珠洲－１	石川県珠州市上戸町北方式字	▲ 13.5%	
	5位	合志－６	熊本県合志市御代志字小池	21.7%	5位	能登－３	石川県能登町字松波壹四字	▲ 12.0%	
商業	1位	千歳５－４	北海道千歳市幸町３	48.8%	商業	1位	珠洲５－１	石川県珠州市飯田町壹参部	▲ 16.8%
	2位	千歳５－３	北海道千歳市千代田町５	42.9%	2位	七尾５－２	石川県七尾市和倉町	▲ 10.8%	
	3位	千歳５－２	北海道千歳市錦町２	36.8%	3位	石川志賀５－２	石川県志賀町富来領家町夕	▲ 9.8%	
	4位	白馬５－１	長野県白馬村大字北城字山越	33.0%	4位	能登５－１	石川県能登町字宇出津新壹字	▲ 8.9%	
	5位	渋谷５－１３	東京都渋谷区桜丘町	32.7%	5位	七尾５－１	石川県七尾市府中町	▲ 8.7%	

図表11: 全国住宅地・商業地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率とその要因



(注) 上昇・下落要因は公表されている鑑定評価書を基に作成。

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 住宅地と商業地の地域別変動率上位では、引続き相対的に地価水準が低い傾向にあることから地方圏における地点で上昇率の高さが際立っている。
- 東京圏の商業地では、旅行者数の増加にともなう店舗・ホテル需要の高まりにより浅草の地点や再開発が進展する渋谷の地点で上昇率が高くなった。また、大阪圏では京都市内の地点で外国人旅行客数の増加等にともない高い上昇率となった。

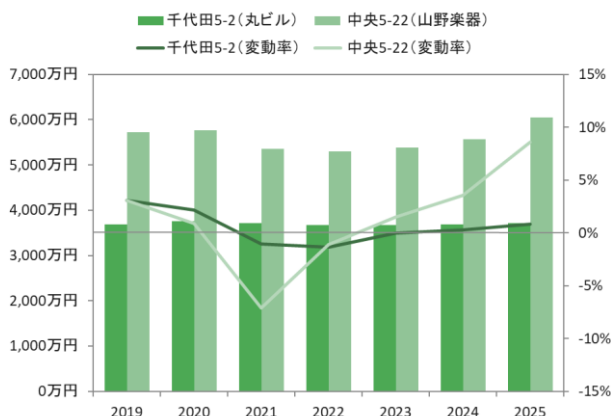
図表12: 地価変動率上位 5 地点・下位 2 地点

区分	用途	順位	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
			所在地	変動率	所在地	変動率	所在地	変動率	所在地	変動率
変動率上位	住宅	1位	目黒区青葉台4	18.9	京都市東山区高台寺南門	11.7	名古屋市熱田区高蔵町	10.6	富良野市北の峰町	31.3
		2位	流山市西初石4	18.7	大阪市城東区中央2	10.5	名古屋市千種区桐林町2	10.3	長野県白馬村大字北城	29.6
		3位	港区港南3	18.6	大阪市北区紅梅町	10.2	名古屋市千種区豊年町	9.9	宮古島市上野字野原東方原	23.1
		4位	流山市東初石2	18.5	大阪市浪速区桜川1	9.7	名古屋市熱田区神宮2	9.8	千歳市栄町2	22.9
		5位	流山市西深井	18.4	大阪市中央区森ノ宮中央1	9.5	名古屋市熱田区花表町	9.8	熊本県合志市御代志	21.7
	商業	1位	渋谷区桜丘町	32.7	大阪市中央区道頓堀1	22.6	名古屋市千種区今池1	14.2	千歳市幸町3	48.8
		2位	台東区浅草1	29.0	京都市南区東九条上殿田町	21.9	名古屋市千種区姫池通3	13.8	千歳市千代田町5	42.9
		3位	台東区西浅草2	25.9	京都市伏見区深草稲荷御前町	21.2	大府市中央町3	12.5	千歳市錦町2	36.8
		4位	渋谷区神山町	24.3	京都市南区東九条北烏丸町	20.9	名古屋市千種区今池4	11.1	長野県白馬村大字北城	33.0
		5位	台東区西浅草3	23.8	京都市南区東九条上殿田町	20.9	名古屋市千種区今池4	11.0	熊本県菊陽町大字津久礼	30.9
	工業	1位	習志野市茜浜3	22.2	大阪市住之江区南港中1	19.3	名古屋市港区河口町	10.6	熊本県大津町大字杉水	33.3
		2位	市川市二俣新町	19.6	神戸市東灘区深江浜町	17.2	名古屋市中川区清船町4	9.8	千歳市上長都	27.8
		3位	船橋市日の出2	19.4	大阪市此花区北港北津1	17.1	名古屋市熱田区沢下町	9.6	熊本県東区小山3	21.0
		4位	習志野市茜浜2	17.4	神戸市東灘区魚崎浜町	17.0	刈谷市今岡町西吹戸	8.5	千歳市流通1	20.0
		5位	足立区入谷6	17.2	尼崎市東海岸町	16.9	名古屋市港区稲永3	8.5	石狩市新港南1	20.0
変動率下位	住宅	1位	茨城県利根町大字早尾	▲2.6	大阪府岬町多奈川谷川	▲4.9	愛知県南知多町大字師崎	▲5.4	輪島市鳳至町堂金田	▲14.5
		2位	茨城県利根町大字布川	▲2.5	大阪府岬町淡輪	▲4.2	愛知県美浜町大字野間	▲4.9	輪島市河井町貳武部	▲14.0
	商業	1位	茨城県利根町大字布川	▲3.1	奈良県下市町大字下市	▲3.5	西尾市東幡豆町本郷	▲4.8	珠洲市飯田町荻参部	▲16.8
		2位	埼玉県毛呂山町前久保南4	▲1.2	奈良県大淀町大字下湊	▲3.2	愛知県南知多町大字内海	▲4.3	七尾市和倉町ワ	▲10.8
	工業	1位	常総市大生郷町	0.4	榎原市曲川町4	0.0	犬山市字惣作	0.4	呉市仁方皆実町	▲1.8
		2位	茨城県五霞町大字元栗橋	0.5	桜井市安倍木材団地2	0.0	碧南市六軒町2	0.6	旭川市東鷹栖東2条2	▲1.6

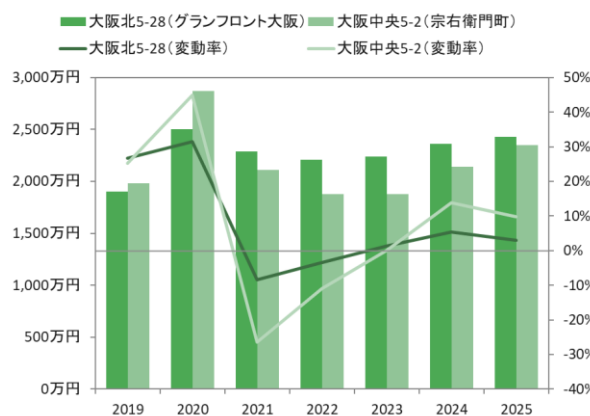
5. 東京・大阪のオフィス地区と繁華街の地価動向

- 東京の商業地では、オフィス地区（丸の内、千代田 5-2）は+0.8%、繁華街（銀座中央 5-22）は+8.6%となり、両地点とも上昇が継続し、上昇率も拡大した。特に繁華街では、国内外からの観光客増加による人流やにぎわいの向上が寄与した。
- 大阪では、オフィス地区であるグランフロント大阪（大阪北 5-28）は+3.0%、繁華街に位置する心斎橋筋（大阪中央 5-2）は+9.8%と上昇が継続したものの、上昇率は縮小し、一服感がみられる。

図表13: 東京・丸の内と銀座の地価動向



図表14: グランフロント大阪と心斎橋筋の地価動向



6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の地価公示では、特徴的な地価動向が見られた地点として、「交通利便性や生活利便性に優れた地域(千葉県流山市)」、「リゾート地・観光地の別荘・コンドミニウム需要(長野県白馬村・野沢温泉村)」、「大手半導体メーカー工場進出による影響(北海道千歳市)」、「令和6年能登半島地震などによる影響(石川県能登地域等)」などが挙げられている。
- 流山市の住宅地では、堅調な住宅需要を背景に平均変動率は+13.6%と高い上昇が継続しており、特につくばエクスプレス沿線の非常に旺盛な需要が周辺の既存住宅地に波及し、上昇率が拡大している。長野県野沢温泉村の住宅地では、住商混在地域が多くを占めており、外国人をはじめ良質な雪質を求めるスキー客向けのペンション等宿泊施設の需要が旺盛なことから、平均変動率は+19.4%と高い上昇が継続している。北海道千歳市では、ラピダス進出による賃貸マンション用地や事務所・ホテル店舗用地への需要が旺盛であり、特に商業地においては市の平均変動率は+37.8%と地価の高い上昇が継続している。
- 石川県能登地域では、地震や豪雨による建物被害などで人口の流出が加速し、住宅・店舗等への需要低迷により、地価の下落率が拡大した。

図表15: 三大都市圏の最高価格地点の地価動向

地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
東京都港区	東京都港区: 港-4 [住宅地] 溜池山王駅 420m 5,900,000 円/㎡ +10.3%(+4.5%)	(価格順位(住宅地)全国1位) 大使館が多く見られる優良住宅地域に存し、マンション用地需要は引き続き堅調であることから、地価は高い上昇を見せている。
大阪府 大阪市福島区	大阪府福島区: 福島-7 [住宅地] 新福島駅 450m 1,350,000 円/㎡ +8.0%(+7.8%)	(価格順位(住宅地)大阪圏1位) 大阪駅などへの交通利便性が良好な地域に存するマンション適地への需要は高く、地価の上昇が継続している。
愛知県 名古屋市中区	名古屋市中区: 名古屋中-2 [住宅地] 伏見駅 500m 1,950,000 円/㎡ +2.6%(+11.8%)	(価格順位(住宅地)名古屋圏1位) 都心中心部の地下鉄駅に近いマンション適地に対する需要は堅調であるが、地価や建築費の上昇に伴い、マンション開発にやや落ち着きが見られることから、地価の上昇が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	東京都中央区: 中央 5-22 [商業地] 銀座駅近接 60,500,000 円/㎡ +8.6%(+3.5%)	(価格順位(商業地)全国1位) 希少性が極めて高い銀座4丁目周辺では富裕層や外国人による高額品等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、地価の上昇が継続している。
大阪府大阪市北区 梅田地区	大阪市北区: 大阪北 5-28 [商業地] 大阪駅近接 24,300,000 円/㎡ +3.0%(+5.4%)	(価格順位(商業地)大阪圏1位) 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、建築費の上昇懸念など投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発意欲に一服感が生じており、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	名古屋市中村区: 名古屋中村 5-2 [商業地] 名古屋駅近接 19,500,000円/㎡ +0.0%(+2.6%)	(価格順位(商業地)名古屋圏1位) 希少性のある名駅地区の需要は底堅いものの、建築費の上昇や賃料上昇の動きが弱いなど、投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発に慎重姿勢が生じている。オフィス市況は改善しつつあるが、現時点では踊り場の状況となっており、地価は横ばいに転じた。

(注)「所在地・地価変動」の()内は2024年の対前年変動率。

＜お問い合わせ＞

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。