

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

2025 年度都道府県地価調査（基準地価）の分析 ～特別レポート～

（25 年都道府県地価調査の全国平均の状況）

はじめに、全国平均の状況を見てみましょう。

2025 年都道府県地価調査では、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地、工業地のいずれも 4 年連続で上昇、すべて昨年を上回る上昇幅となりました。ちなみに、宅地見込み地は、25 年はプラス 0.4%で昨年はプラス 0.5%でしたので、上昇率は 0.1%減少しました。

全用途の平均は 1.5%の上昇（昨年は+1.4%、一昨年は+1.0%）で 4 年連続での上昇です。住宅地は 1.0%の上昇（昨年は+0.9%一昨年は+0.7%）で 4 年連続の上昇となりました。商業地は 2.8%の上昇（昨年は+2.4%一昨年は+1.5%）となりました。

新型コロナウイルスの影響を受けて、2021 年はマイナス（全国・全用途平均で－0.4%）でしたが、22 年以降 4 年連続してプラス、上昇幅も 4 年連続で拡大となっています。

（3 大都市圏の住宅地地価の状況）

3 大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）では、東京圏、大阪圏では全用途平均、住宅地、商業地、工業地いずれも上昇幅が拡大しましたが、名古屋圏では全用途平均、住宅地、商業地、工業地のいずれも上昇しているものの伸びは鈍化しました。

3 大都市圏全体では、全用途平均は 5 年連続して上昇、住宅地は 5 年連続、商業地は 13 年連続して上昇しました。3 大都市圏では、名古屋圏だけが上昇の勢いがやや止まってきている状況で、差が付き始めています。名古屋圏では人口流出が続き、インバウンド需要は東京圏や大阪圏に比べて、勢いが少ないことが要因でしょう。

全国的な傾向としては、物価の上昇が続き、株式市場も好調で、人流も活発な状況で、好景気が続いており、それに連動する形で地価も上昇しています。地域や用途で多少差があるもの、とくに東京圏や大阪圏では上昇幅の拡大が目立っています。

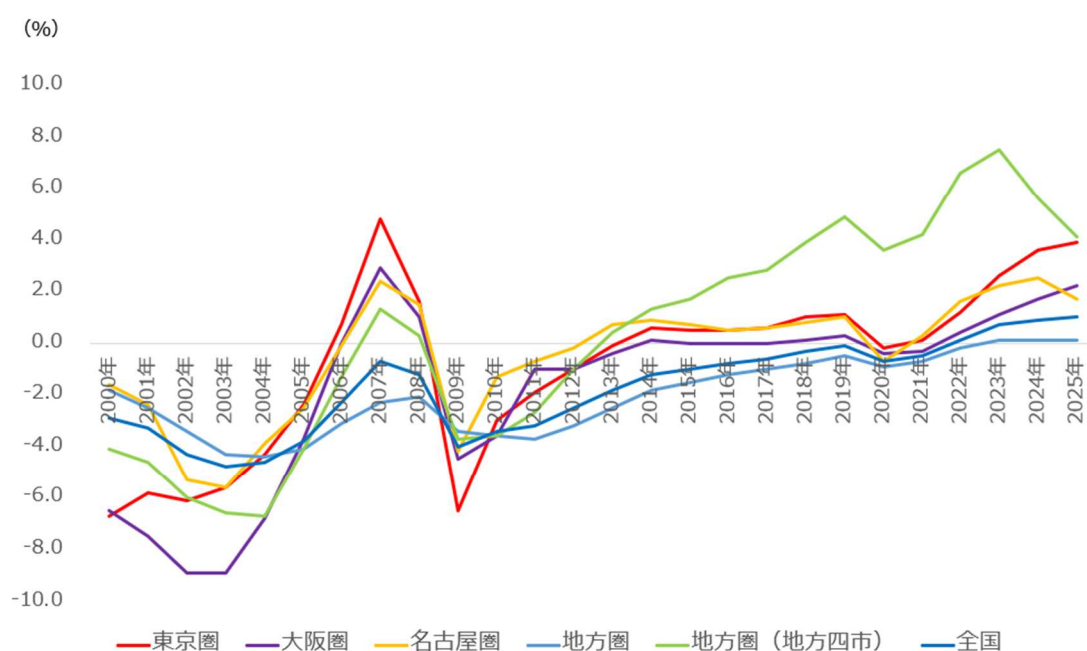
引き続き住宅需要が堅調で、加えて金利上昇傾向にあるものの実質金利でみれば、依然金融緩和政策が継続しています。また、住宅ローンも低金利が続いていることなどが需要の下支えとなっています。とくに東京圏や大阪圏の中心部では住宅地地価が高い上昇を示しています。

また、三大都市圏における主要地域の商業地においては、店舗やホテル需要が堅調

で、加えてマンション需要が旺盛な中でマンション適地が少ないことから競合となっており、それも商業地地価上昇の要因と考えられます。

住宅地の上昇幅を圏域別で見れば、東京圏ではプラス 5.3%（昨年とは+4.6%、一昨年は+3.1%）、大阪圏では、プラス 2.2%（昨年とは+1.7%、一昨年は+1.1%）、名古屋圏ではプラス 1.7%（昨年とは+2.5%、一昨年は+2.2%）となっています。昨年までは 3 大都市圏すべてで、上昇幅が拡大していましたが、名古屋圏だけが上昇幅が鈍化しました。

（図 1）圏域別 基準地価対前年平均変動率(住宅地)



国土交通省「都道府県地価調査」より作成

（地方圏の住宅地の状況：30年ぶりに「その他地方圏」はマイナス圏を脱出！）

地方圏も昨年に引き続き、上昇が続いています。

地方圏全体の住宅地ではプラス 0.1%（昨年、一昨年と同じ）でした。これを地方 4 市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）だけで見れば、プラス 4.1%（昨年は 5.6%、一昨年は+7.5%）となっており、長く上昇幅拡大が続いていましたが、さすがに 2 年連続して伸びが鈍化しました。

その一方で、地方四市を除く、「その他地方圏」では、±0.0%となり、30年ぶりにマイナス圏を脱しました。ちなみに、過去 5 年をみれば、24 年は-0.1%、23 年は-0.2%、22 年は-0.5%、21 年は-0.8%で順調に回復した足取りが伺えます。

（住宅地地価、地方もプラスへ。都道府県別の住宅地の状況）

住宅地地価を都道府県別にみれば、地方都市にも地価上昇の波が及んでいます。

変動率がプラスとなった都道府県は、前年の 17 から 20 へと増加しました。過去 5 年をみれば、7→14→18→17→20 となっており、2000 年以降では最多となりました。

一方、変動率がマイナスとなった都道府県は、前年の 29 から 26 となり 3 つ減りました。過去 5 年をみれば、38→32→28→29→26 となっており、住宅地地価上昇の波が地方に及んでいることがわかります。昨年プラスから唯一マイナスとなったのが北海道で、昨年まで 4 年連続してプラスが続いていましたが 25 年はマイナス 0.2%となりました。富良野など、リゾート地での上昇幅は大きい一方で、過疎化が進む地域の住宅地地価下落が続く、また長く上昇幅が大きかった札幌市の上昇率は昨年の +3.6%から +1.4%と下落していることも大きな要因と思われます。

昨年変動率マイナスあるいは横ばいだったのがプラスとなったのは 4 県あり、24 年年初に地震のあった石川県と長野県、滋賀県、宮崎県です。マイナスの 26 道県をみれば、マイナス幅の縮小した県は 11 県あります。このように、変動率がマイナスの県においても、マイナス幅が小さくなっています。プラスからマイナスになったのは、前述の北海道のみです。また、最もマイナス幅が大きかったのは、人口減少が続く、鹿児島県と徳島県で、昨年まで 4 年連続してマイナスが最も大きかった愛媛県はマイナス 1.0%（昨年はマイナス 1.2%）でした。

長年地価下落が続いた地方都市においても地価回復基調にあることがわかります。

（図 2）都道府県別 基準地価対前年平均変動率(住宅地)

	全国	1.0	11	京都府	1.2	24	北海道	-0.2	36	福井県	-0.5
1	沖縄県	5.7	11	大分県	1.2	24	岩手県	-0.2	36	高知県	-0.5
2	東京都	5.6	14	宮城県	0.9	24	山形県	-0.2	38	和歌山県	-0.6
3	千葉県	3.3	14	熊本県	0.9	24	三重県	-0.2	38	鳥取県	-0.6
3	神奈川県	3.3	16	石川県	0.6	24	岡山県	-0.2	40	山梨県	-0.7
5	大阪府	2.7	17	広島県	0.4	29	栃木県	-0.3	40	奈良県	-0.7
5	福岡県	2.7	18	長野県	0.2	29	富山県	-0.3	42	岐阜県	-0.8
7	愛知県	1.6	18	滋賀県	0.2	29	香川県	-0.3	43	新潟県	-1.0
8	埼玉県	1.5	18	宮崎県	0.2	32	青森県	-0.4	43	島根県	-1.0
8	兵庫県	1.5	21	長崎県	0.0	32	秋田県	-0.4	43	愛媛県	-1.0
10	佐賀県	1.3	22	静岡県	-0.1	32	福島県	-0.4	46	徳島県	-1.1
11	茨城県	1.2	22	山口県	-0.1	32	群馬県	-0.4	46	鹿児島県	-1.1

国土交通省「都道府県地価調査」より作成

図 2 は、都道府県別の住宅地地価を対前年変動率の高い順に並べたものです。

最も上昇したのは沖縄県で 5.7%の上昇（昨年は+5.8%、一昨年は+4.9%）でした。沖縄県は、2016 年以降 10 年連続で上昇幅トップを維持しています。各観光地の上昇が著しく、地点別で見れば、住宅地地価上昇の上位には 7 位には宮古島市下地島の地点でプラス 19.8%、9 位に宮古島市の池間島の地点で 18.6%、8 位には恩納村の真栄田の地点で 18.7%の上昇となっています。

2 位は昨年と同じく東京都でプラス 5.6%（昨年は 4.6%）、3 位は千葉県と神奈川県でプラス 3.3%（両県とも昨年は 4 位でプラス 3.2%）5 位は大阪府でプラス 2.7%でした。

全般的には、人口減少県の基準地価マイナスが目立ちますが、エリアで明暗が分かれている状況です。九州では鹿児島県以外ではプラス（長崎県は±0%）となっています。活気が続く福岡県が牽引する経済状況に加えて、半導体企業 TSMC の熊本進出の影響、そして宮崎県の観光地としての再脚光の影響が出ているものと思われます。

また、25 年の基準地価でも、半導体工場進出の影響で千歳市の基準点が住宅地地価上昇率ベスト 10 内に 2 地点ランクインしました（ちなみに、商業地のベスト 10 では 1 位～3 位は千歳市の地点）

大型工場の開業により、従業員やその家族の為に住宅需要が高まります。家族で転居する方々、単身で転居する方々が急増し、持ち家、賃貸住宅ともニーズが高まり、住宅地地価上昇につながっている状況が鮮明となっています。

（大都市圏で大きな伸び：商業地の状況）

ここからは、商業地を見てみます。

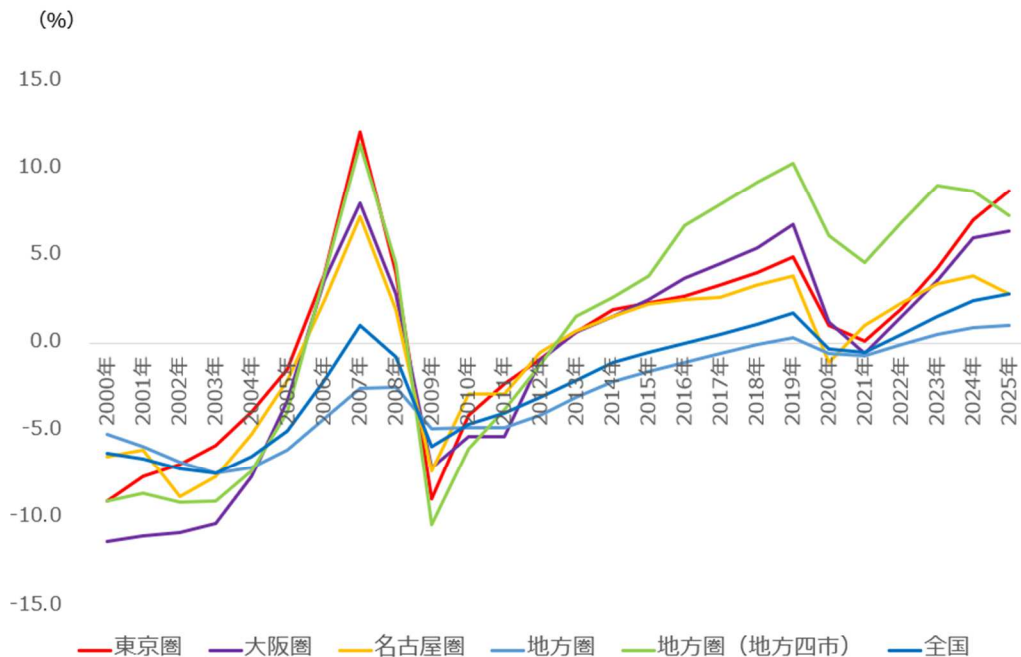
三大都市圏を域別にみれば、東京圏はプラス 8.7%となりました。昨年はプラス 7.0%、一昨年はプラス 4.3%ですので、上昇幅は年々大きくなっています。大阪圏はプラス 6.4%（昨年は 6.0%、一昨年は 3.6%）となり、東京圏ほどではないものの上昇幅は拡大しています。その一方で、名古屋圏はプラス 2.8%となり、昨年はプラス 3.8%、でしたので、上昇率が鈍化しました。不動産市況好調が続く中での、名古屋圏の上昇率鈍化が目立ちます。

首都圏主要都市、大阪圏主要都市では、再開発が各所で進んでおり、複合商業施設とオフィス一体開発が広まり、利便性の期待が高まっており、空室率低下・賃料増により収益性が高まる傾向にあり、地価上昇につながっています。

商業地は住宅地以上に、地方圏の上昇が顕著となっています。地方圏全体ではプラス 1.0%（昨年は+0.9%、一昨年は+0.5%）と 3 年連続のプラスとなりました。

地方四市に限るとプラス 7.3%（昨年は 8.7%、一昨年は 9.0%）と 13 年連続して上昇しているものの、上昇率の鈍化は 2 年連続です。それでも 7%を超える上昇ですので、勢いは続いています。地方四市を除く地方圏の「その他地方」はプラス 0.6%（昨年は+0.5%、一昨年は+0.1%）と 3 年連続プラスとなりました。

(図3) 圏域別 基準地価対前年平均変動率(商業地)



国土交通省「都道府県地価調査」より作成

(商業地地価、30 の都道府県で上昇)

商業地地価を都道府県別にみれば、変動率がプラスとなった都道府県は、前年の 28 から 2 つ増え 30 となりました (3 年分では 18→22→28→30)。一方、マイナスとなった都道府県は、前年の 17 から 2 つ減り 15 となりました (3 年分では 27→23→17→15)。商業地地価は住宅地地価と比べてボラティリティが大きくなる傾向にありますが、近年の上昇幅を見てもその傾向にあり、住宅地地価よりも商業地地価の方が上昇の都道府県が多く、また上昇率も大きくなっています。そして地方への地価上昇の波及は、商業地の方が大きいようです。

(図 4) 都道府県別 基準地価対前年平均変動率(商業地)

	全国	2.8	12	熊本県	2.5	24	北海道	0.6	36	山形県	-0.2
1	東京都	11.2	13	佐賀県	2.2	24	群馬県	0.6	37	栃木県	-0.3
2	大阪府	7.9	14	滋賀県	2.1	26	富山県	0.5	38	福井県	-0.4
3	沖縄県	7.1	15	石川県	1.9	26	三重県	0.5	39	青森県	-0.5
4	神奈川県	7.0	16	茨城県	1.8	28	長野県	0.4	39	新潟県	-0.5
5	京都府	5.7	16	広島県	1.8	28	長崎県	0.4	39	鳥取県	-0.5
6	福岡県	5.1	18	奈良県	1.3	30	山口県	0.1	42	高知県	-0.6
7	千葉県	4.8	19	岡山県	1.1	31	秋田県	0.0	43	鹿児島県	-0.7
8	宮城県	4.0	20	福島県	0.7	31	山梨県	0.0	44	愛媛県	-0.8
9	兵庫県	3.4	20	岐阜県	0.7	33	和歌山県	-0.1	45	岩手県	-0.9
10	埼玉県	3.0	20	静岡県	0.7	33	香川県	-0.1	45	島根県	-0.9
11	愛知県	2.7	20	大分県	0.7	33	宮崎県	-0.1	47	徳島県	-1.4

国土交通省「都道府県地価調査」より作成

図 4 は、都道府県別の商業地地価を、対前年変動率の高い順に並べたものです。

上昇率のトップは東京都でプラス 11.2%（昨年は+8.4%）で 2 年連続の 1 位です。インバウンド観光客、国内観光客、ビジネス等、人流が活発でホテル・店舗、オフィスとも好調です。また、引き続き都心各地で再開発が進んでいることなどが要因と思われます。

2 位は大阪府でプラス 7.9%（昨年は 7.3%）。万博開催などを契機にインバウンド観光客と国内観光客が大幅に増加、また JR 大阪駅北側の「グラングリーン大阪」がオープンと、梅田エリアの再開発が進んでいます。3 位は沖縄県でプラス 7.1%（昨年は+6.1%）、4 位は神奈川県でプラス 7.0%（昨年は+6.2%）、5 位は京都府でプラス 5.7%（昨年もつ 5.7%）となりました。沖縄と京都は引き続き観光需要が活況であることが大きな要因となっていると思われます。

25 年のホテルの稼働率や単価の上昇率をみれば、東京圏（東京・横浜・千葉など）よりも大阪圏（大阪・神戸・京都など）の方が高くなっており、関西圏は観光需要が活況であり、商業地地価上昇に大きな影響を与えているものと思われます。

県庁所在地の商業地地価をみれば、47 つのうちマイナスは、昨年と同様に唯一鳥取市だけで、マイナス 0.6%（昨年は-1.4%）でした。最も上昇したのは東京 23 区でプラス 13.2%、昨年はプラス 9.7%でしたので、上昇幅は大きく拡大しました。

商業地の変動率上位の地点を見てみると、前述のとおりベスト 1～3 位は、半導体工場進出に沸く千歳市の地点で、いずれも 30%前後の上昇率です。

（工業地の状況）

工業地は、約 2 万 1000 の地点のうち 863 地点と、多くはありませんが、工業地の状況も見ておきましょう。工業地の全国平均の変動率は、プラス 3.4%で、変動率は昨年と同値です。

域別では、東京圏はプラス 6.7%（昨年は 6.6%）、大阪圏はプラス 6.8%（昨年は 6.3%）、名古屋圏はプラス 2.5%（昨年は 3.5%）となっており、工業地地価でも名古屋圏だけが上昇率鈍化となっています。地方圏では地方 4 市はプラス 10.7%（昨年はプラス 14.1%）、その他地方圏はプラス 2.2%（昨年も同じ）となっています。

（半期ごとの分析からみる見通し）

基準地価と公示地価は、価格時点が 1 月 1 日と 7 月 1 日で、半年違いですので、ちょうどお互いが中間点ということになります。25 年の都道府県地価調査では、地価公示と同一地点が 1586（昨年は 1575）地点となっています。これらの変動率を比べることで、2024 年 7 月 1 日～25 年 7 月 1 日の 1 年間を前半・後半に区切って地価動向を分析することができます。

住宅地においては、全国平均の上昇率は前半 1.7%、後半 1.6%、年間 3.3%（共通点のみ率なので、全体のもの＝＋3.4%と異なります。以下、同じ）でした。東京圏は前半 2.6%、後半 2.4%、年間 5.0%。大阪圏では全半 1.5%、後半 1.5%、年間 3.1%となっています。昨年は全国・東京圏、大阪圏では前半が後半を上回っていましたが、今年は全国、東京圏では後半の上昇率の方が低くなっています。地価上昇が続き、伸びが鈍化傾向となってきたことがわかります。ただ、大阪圏はまだ、勢いがあるようです。名古屋圏は前半 1.3%、後半 1.0%、年間 2.3%で昨年と同じく後半に失速しています。名古屋圏の地価の伸びは、早晚落ち着くものと思われます。

一方、商業地は、全国平均、東京圏、名古屋圏、地方圏で後半の方が上昇率は低くなっています。大阪圏のみが横ばい（前半後半とも 3.8%）となっています。

（2026 年の地価見通し）

三大都市圏、地方四市は、ここ 10 年の間、再開発などを契機に不動産好景気が続き、地価は大きく上昇しました。そうした中で、「さすがに上がりすぎだろう」との声も聞かれ、大都市圏の中でも名古屋圏など一部地域においては上昇率の鈍化が鮮明になってきました。その一方で、人口流入が続き、国内外からの訪問客を集める東京圏（＝首都圏）でも、上昇率は拡大していますが、徐々に鈍化傾向も見え始めてきました。大阪圏（＝関西圏）はまだ、上昇率拡大の可能性が高いと思われます。このように、

26 年の基準地価は、上昇はするものの上昇率拡大においては二極化傾向が、より鮮明になるものと思われます。また、リゾート地への資金流入は続いており、また国内・国外問わずリゾート観光需要はまだまだ活況となると見込まれるため、26 年もリゾート地の地価大幅上昇は継続するでしょう。