

参考資料

# 全 国 の 状 況 (国土交通省資料抜粋)

## 資料 1

### 取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット ① 9月15日(火) 16時50分解禁

(概要・資料1・資料2のみ)

② 9月16日(水) 0時解禁

(資料3・価格一覧情報・時系列推移表)

新聞

9月16日(水) 朝刊以降解禁

# 令和 8 年都道府県地価調査 説 明 資 料

令和 8 年 9 月  
国 土 交 通 省

### 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、各都道府県知事が毎年7月1日における基準地の1㎡当たりの価格を調査し公表するもの。昭和50年より実施。
- 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、21,466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8年都道府県地価調査結果の概要

令和7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5年連続で上昇した。商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 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た。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
  - ・ 東京圏、大阪圏ではいずれも上昇幅が拡大した。
  - ・ 名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- 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。全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が縮小した。
  - ・ 地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)ではいずれも上昇幅が縮小した。
  - ・ その他の地域では商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ変動幅となった。
- 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4.0%と、6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2.3%と、5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1.5%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は2.9%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と、前年と同じ変動幅となった。

#### 【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は8.9%と、14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、5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2.7%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は6.0%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.7%と、4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6.4%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は7.4%と、12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3.3%と、6年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.1%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。

## ◎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地価上昇が継続している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆子育てしやすい環境等が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、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(5.8%)、県庁所在都市では東京23区(8.7%)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。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、高い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、高い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(11.4%)、県庁所在都市では東京23区(13.3%)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、高い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(10.8%)、県庁所在都市では東京23区(13.8%)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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、地価下落が継続している。

## Ⅱ. 圏域別の動向

### 1. 地価変動率の推移

|       | 住宅地   |       |       |       |     |     | 商業地   |       |     |     |     |     |
|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|
|       | R3    | R4    | R5    | R6    | R7  | R8  | R3    | R4    | R5  | R6  | R7  | R8  |
| 全 国   | ▲ 0.5 | 0.1   | 0.7   | 0.9   | 1.0 | 1.0 | ▲ 0.5 | 0.5   | 1.5 | 2.4 | 2.8 | 2.9 |
| 三大都市圏 | 0.0   | 1.0   | 2.2   | 3.0   | 3.2 | 3.2 | 0.1   | 1.9   | 4.0 | 6.2 | 7.2 | 7.4 |
| 東京圏   | 0.1   | 1.2   | 2.6   | 3.6   | 3.9 | 4.0 | 0.1   | 2.0   | 4.3 | 7.0 | 8.7 | 8.9 |
| 大阪圏   | ▲ 0.3 | 0.4   | 1.1   | 1.7   | 2.2 | 2.3 | ▲ 0.6 | 1.5   | 3.6 | 6.0 | 6.4 | 6.8 |
| 名古屋圏  | 0.3   | 1.6   | 2.2   | 2.5   | 1.7 | 1.5 | 1.0   | 2.3   | 3.4 | 3.8 | 2.8 | 2.7 |
| 地 方 圏 | ▲ 0.7 | ▲ 0.2 | 0.1   | 0.1   | 0.1 | 0.1 | ▲ 0.7 | ▲ 0.1 | 0.5 | 0.9 | 1.0 | 0.9 |
| 地方四市  | 4.2   | 6.6   | 7.5   | 5.6   | 4.1 | 2.9 | 4.6   | 6.9   | 9.0 | 8.7 | 7.3 | 6.0 |
| その他   | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.0 | 0.0 | ▲ 1.0 | ▲ 0.5 | 0.1 | 0.5 | 0.6 | 0.7 |

|       | 工業地 |      |      |      |      |     | 全用途   |       |     |     |     |     |
|-------|-----|------|------|------|------|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|
|       | R3  | R4   | R5   | R6   | R7   | R8  | R3    | R4    | R5  | R6  | R7  | R8  |
| 全 国   | 0.8 | 1.7  | 2.6  | 3.4  | 3.4  | 3.3 | ▲ 0.4 | 0.3   | 1.0 | 1.4 | 1.5 | 1.5 |
| 三大都市圏 | 1.9 | 3.3  | 4.5  | 6.0  | 6.1  | 6.2 | 0.1   | 1.4   | 2.7 | 3.9 | 4.3 | 4.4 |
| 東京圏   | 2.3 | 3.7  | 4.7  | 6.6  | 6.7  | 6.4 | 0.2   | 1.5   | 3.1 | 4.6 | 5.3 | 5.4 |
| 大阪圏   | 1.7 | 3.3  | 4.5  | 6.3  | 6.8  | 7.4 | ▲ 0.3 | 0.7   | 1.8 | 2.9 | 3.4 | 3.6 |
| 名古屋圏  | 1.2 | 2.1  | 3.5  | 3.5  | 2.5  | 3.3 | 0.5   | 1.8   | 2.6 | 2.9 | 2.1 | 1.9 |
| 地 方 圏 | 0.4 | 1.1  | 1.9  | 2.4  | 2.4  | 2.3 | ▲ 0.6 | ▲ 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| 地方四市  | 7.4 | 10.3 | 12.6 | 14.1 | 10.7 | 9.3 | 4.4   | 6.7   | 8.1 | 6.8 | 5.3 | 4.1 |
| その他   | 0.3 | 1.0  | 1.7  | 2.3  | 2.2  | 2.1 | ▲ 0.8 | ▲ 0.4 | 0.0 | 0.2 | 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 |     |     |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|       | 前半  | 後半  | 年間  | 前半  | 後半  | 年間  |
| 全 国   | 1.6 | 1.4 | 3.1 | 3.1 | 2.8 | 6.0 |
| 三大都市圏 | 2.1 | 1.9 | 4.1 | 4.3 | 3.8 | 8.3 |
| 東京圏   | 2.6 | 2.3 | 5.0 | 5.0 | 4.5 | 9.8 |
| 大阪圏   | 1.6 | 1.4 | 3.1 | 4.3 | 3.8 | 8.3 |
| 名古屋圏  | 1.0 | 0.7 | 1.7 | 1.6 | 1.4 | 3.0 |
| 地 方 圏 | 0.9 | 0.8 | 1.7 | 1.4 | 1.5 | 3.0 |
| 地方四市  | 1.6 | 1.1 | 2.7 | 3.4 | 2.3 | 5.8 |
| そ の 他 | 0.8 | 0.7 | 1.6 | 1.2 | 1.4 | 2.7 |

※ 地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,589地点。うち住宅地1,086地点、商業地503地点）での集計である。

R8調査前半：令和7年7月1日～令和8年1月1日の変動率

R8調査後半：令和8年1月1日～令和8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

「R8 調査」欄の地点数は、令和8年都道府県地価調査（令和8年7月1日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和7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。

|       |      | 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    | R8   | 6,639   | 2,312   | 5,628   | 14,579  | 3,047   | 755     | 1,432   | 5,234  | 10,391  | 3,273   | 7,164   | 20,828  |       |
|       | 調査   | (45.5%) | (15.9%) | (38.6%) |         | (58.2%) | (14.4%) | (27.4%) |        | (49.9%) | (15.7%) | (34.4%) |         |       |
|       | R7   | 6,621   | 2,221   | 5,731   | 14,573  | 2,960   | 741     | 1,510   | 5,211  | 10,259  | 3,173   | 7,358   | 20,790  |       |
|       | 調査   | (45.4%) | (15.2%) | (39.3%) |         | (56.8%) | (14.2%) | (29.0%) |        | (49.3%) | (15.3%) | (35.4%) |         |       |
|       | R6   | 6,524   | 2,096   | 5,934   | 14,554  | 2,840   | 732     | 1,629   | 5,201  | 10,031  | 3,035   | 7,694   | 20,760  |       |
|       | 調査   | (44.8%) | (14.4%) | (40.8%) |         | (54.6%) | (14.1%) | (31.3%) |        | (48.3%) | (14.6%) | (37.1%) |         |       |
| 三大都市圏 | R8   | 3,358   | 424     | 352     | 4,134   | 1,465   | 67      | 37      | 1,569  | 5,069   | 498     | 393     | 5,960   |       |
|       | 調査   | (81.2%) | (10.3%) | (8.5%)  |         | (93.4%) | (4.3%)  | (2.4%)  |        | (85.1%) | (8.4%)  | (6.6%)  |         |       |
|       | R7   | 3,331   | 413     | 377     | 4,121   | 1,449   | 65      | 42      | 1,556  | 5,022   | 486     | 423     | 5,931   |       |
|       | 調査   | (80.8%) | (10.0%) | (9.1%)  |         | (93.1%) | (4.2%)  | (2.7%)  |        | (84.7%) | (8.2%)  | (7.1%)  |         |       |
|       | R6   | 3,308   | 368     | 417     | 4,093   | 1,418   | 78      | 41      | 1,537  | 4,966   | 455     | 462     | 5,883   |       |
|       | 調査   | (80.8%) | (9.0%)  | (10.2%) |         | (92.3%) | (5.1%)  | (2.7%)  |        | (84.4%) | (7.7%)  | (7.9%)  |         |       |
|       | 東京圏  | R8      | 2,200   | 233     | 92      | 2,525   | 900     | 26      | 12     | 938     | 3,236   | 262     | 105     | 3,603 |
|       |      | 調査      | (87.1%) | (9.2%)  | (3.6%)  |         | (95.9%) | (2.8%)  | (1.3%) |         | (89.8%) | (7.3%)  | (2.9%)  |       |
|       |      | R7      | 2,173   | 237     | 109     | 2,519   | 892     | 23      | 16     | 931     | 3,199   | 263     | 126     | 3,588 |
|       |      | 調査      | (86.3%) | (9.4%)  | (4.3%)  |         | (95.8%) | (2.5%)  | (1.7%) |         | (89.2%) | (7.3%)  | (3.5%)  |       |
|       |      | R6      | 2,148   | 212     | 126     | 2,486   | 865     | 35      | 15     | 915     | 3,146   | 250     | 142     | 3,538 |
|       |      | 調査      | (86.4%) | (8.5%)  | (5.1%)  |         | (94.5%) | (3.8%)  | (1.6%) |         | (88.9%) | (7.1%)  | (4.0%)  |       |
|       | 大阪圏  | R8      | 764     | 110     | 193     | 1,067   | 333     | 15      | 14     | 362     | 1,170   | 129     | 210     | 1,509 |
|       |      | 調査      | (71.6%) | (10.3%) | (18.1%) |         | (92.0%) | (4.1%)  | (3.9%) |         | (77.5%) | (8.5%)  | (13.9%) |       |
|       |      | R7      | 755     | 101     | 205     | 1,061   | 323     | 22      | 13     | 358     | 1,150   | 128     | 221     | 1,499 |
|       | 調査   | (71.2%) | (9.5%)  | (19.3%) |         | (90.2%) | (6.1%)  | (3.6%)  |        | (76.7%) | (8.5%)  | (14.7%) |         |       |
|       | R6   | 731     | 106     | 226     | 1,063   | 318     | 25      | 14      | 357    | 1,120   | 136     | 243     | 1,499   |       |
|       | 調査   | (68.8%) | (10.0%) | (21.3%) |         | (89.1%) | (7.0%)  | (3.9%)  |        | (74.7%) | (9.1%)  | (16.2%) |         |       |
| 名古屋圏  | R8   | 394     | 81      | 67      | 542     | 232     | 26      | 11      | 269    | 663     | 107     | 78      | 848     |       |
|       | 調査   | (72.7%) | (14.9%) | (12.4%) |         | (86.2%) | (9.7%)  | (4.1%)  |        | (78.2%) | (12.6%) | (9.2%)  |         |       |
|       | R7   | 403     | 75      | 63      | 541     | 234     | 20      | 13      | 267    | 673     | 95      | 76      | 844     |       |
|       | 調査   | (74.5%) | (13.9%) | (11.6%) |         | (87.6%) | (7.5%)  | (4.9%)  |        | (79.7%) | (11.3%) | (9.0%)  |         |       |
|       | R6   | 429     | 50      | 65      | 544     | 235     | 18      | 12      | 265    | 700     | 69      | 77      | 846     |       |
|       | 調査   | (78.9%) | (9.2%)  | (11.9%) |         | (88.7%) | (6.8%)  | (4.5%)  |        | (82.7%) | (8.2%)  | (9.1%)  |         |       |
| 地方圏   | R8   | 3,281   | 1,888   | 5,276   | 10,445  | 1,582   | 688     | 1,395   | 3,665  | 5,322   | 2,775   | 6,771   | 14,868  |       |
|       | 調査   | (31.4%) | (18.1%) | (50.5%) |         | (43.2%) | (18.8%) | (38.1%) |        | (35.8%) | (18.7%) | (45.5%) |         |       |
|       | R7   | 3,290   | 1,808   | 5,354   | 10,452  | 1,511   | 676     | 1,468   | 3,655  | 5,237   | 2,687   | 6,935   | 14,859  |       |
|       | 調査   | (31.5%) | (17.3%) | (51.2%) |         | (41.3%) | (18.5%) | (40.2%) |        | (35.2%) | (18.1%) | (46.7%) |         |       |
|       | R6   | 3,216   | 1,728   | 5,517   | 10,461  | 1,422   | 654     | 1,588   | 3,664  | 5,065   | 2,580   | 7,232   | 14,877  |       |
|       | 調査   | (30.7%) | (16.5%) | (52.7%) |         | (38.8%) | (17.8%) | (43.3%) |        | (34.0%) | (17.3%) | (48.6%) |         |       |
|       | 地方四市 | R8      | 255     | 52      | 25      | 332     | 177     | 4       | 2      | 183     | 442     | 56      | 27      | 525   |
|       |      | 調査      | (76.8%) | (15.7%) | (7.5%)  |         | (96.7%) | (2.2%)  | (1.1%) |         | (84.2%) | (10.7%) | (5.1%)  |       |
|       |      | R7      | 271     | 50      | 12      | 333     | 177     | 2       | 2      | 181     | 458     | 52      | 14      | 524   |
|       |      | 調査      | (81.4%) | (15.0%) | (3.6%)  |         | (97.8%) | (1.1%)  | (1.1%) |         | (87.4%) | (9.9%)  | (2.7%)  |       |
|       |      | R6      | 304     | 15      | 14      | 333     | 177     | 2       | 2      | 181     | 490     | 17      | 16      | 523   |
|       |      | 調査      | (91.3%) | (4.5%)  | (4.2%)  |         | (97.8%) | (1.1%)  | (1.1%) |         | (93.7%) | (3.3%)  | (3.1%)  |       |
| その他   | R8   | 3,026   | 1,836   | 5,251   | 10,113  | 1,405   | 684     | 1,393   | 3,482  | 4,880   | 2,719   | 6,744   | 14,343  |       |
|       | 調査   | (29.9%) | (18.2%) | (51.9%) |         | (40.4%) | (19.6%) | (40.0%) |        | (34.0%) | (19.0%) | (47.0%) |         |       |
|       | R7   | 3,019   | 1,758   | 5,342   | 10,119  | 1,334   | 674     | 1,466   | 3,474  | 4,779   | 2,635   | 6,921   | 14,335  |       |
|       | 調査   | (29.8%) | (17.4%) | (52.8%) |         | (38.4%) | (19.4%) | (42.2%) |        | (33.3%) | (18.4%) | (48.3%) |         |       |
|       | R6   | 2,912   | 1,713   | 5,503   | 10,128  | 1,245   | 652     | 1,586   | 3,483  | 4,575   | 2,563   | 7,216   | 14,354  |       |
|       | 調査   | (28.8%) | (16.9%) | (54.3%) |         | (35.7%) | (18.7%) | (45.5%) |        | (31.9%) | (17.9%) | (50.3%) |         |       |

8調査: 令和8年地価調査(令和7年7月1日～令和8年7月1日)  
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)

### 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   |       |     |     |    |
|----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-----|----|
|    |      | R7調査  | R8調査  | 上昇    | 横ばい   | 下落    | R7調査  | R8調査  | 上昇    | 横ばい | 下落    | R7調査  | R8調査  | 上昇  | 横ばい | 下落 |
| 1  | 北海道  | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | 134   | 209   | 371   | 0.6   | 0.6   | 67    | 52  | 128   | 4.1   | 4.4   | 9   | 2   | 4  |
| 2  | 青森県  | ▲ 0.4 | ▲ 0.5 | 49    | 75    | 143   | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 19    | 20  | 42    | 0.2   | 0.4   | 6   | 16  | 5  |
| 3  | 岩手県  | ▲ 0.2 | ▲ 0.7 | 72    | 46    | 136   | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 | 15    | 11  | 45    | 1.7   | 1.1   | 9   | 2   | 2  |
| 4  | 宮城県  | 0.9   | 0.0   | 90    | 43    | 136   | 4.0   | 2.9   | 62    | 17  | 20    | 3.3   | 4.2   | 7   | 6   | 5  |
| 5  | 秋田県  | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | 45    | 18    | 152   | 0.0   | 0.1   | 26    | 8   | 55    | 3.3   | 2.2   | 5   | 1   | 0  |
| 6  | 山形県  | ▲ 0.2 | ▲ 0.5 | 27    | 39    | 93    | ▲ 0.2 | ▲ 0.4 | 19    | 14  | 35    | 0.4   | 0.3   | 12  | 6   | 5  |
| 7  | 福島県  | ▲ 0.4 | ▲ 0.7 | 80    | 62    | 231   | 0.7   | 0.4   | 37    | 19  | 44    | 0.3   | 0.5   | 13  | 11  | 2  |
| 8  | 茨城県  | 1.2   | 1.3   | 165   | 120   | 116   | 1.8   | 1.9   | 49    | 34  | 12    | 2.0   | 2.2   | 31  | 7   | 0  |
| 9  | 栃木県  | ▲ 0.3 | 0.0   | 132   | 32    | 143   | ▲ 0.3 | 0.3   | 42    | 14  | 46    | 3.4   | 4.0   | 10  | 3   | 0  |
| 10 | 群馬県  | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 | 87    | 39    | 125   | 0.6   | 0.9   | 56    | 13  | 24    | 2.3   | 2.8   | 15  | 0   | 0  |
| 11 | 埼玉県  | 1.5   | 1.6   | 406   | 131   | 108   | 3.0   | 3.3   | 99    | 24  | 12    | 2.7   | 2.8   | 41  | 1   | 0  |
| 12 | 千葉県  | 3.3   | 3.4   | 473   | 97    | 127   | 4.8   | 5.1   | 110   | 13  | 16    | 8.2   | 8.0   | 33  | 1   | 0  |
| 13 | 東京都  | 5.6   | 5.8   | 720   | 45    | 5     | 11.2  | 11.4  | 467   | 9   | 3     | 10.6  | 10.8  | 19  | 0   | 0  |
| 14 | 神奈川県 | 3.3   | 3.1   | 611   | 49    | 3     | 7.0   | 7.2   | 230   | 9   | 0     | 7.2   | 6.3   | 40  | 0   | 0  |
| 15 | 新潟県  | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | 66    | 42    | 279   | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 31    | 16  | 58    | 0.4   | 0.7   | 9   | 9   | 3  |
| 16 | 富山県  | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 53    | 23    | 69    | 0.5   | 0.6   | 29    | 21  | 18    | 0.8   | 0.5   | 2   | 3   | 0  |
| 17 | 石川県  | 0.6   | 0.3   | 86    | 22    | 68    | 1.9   | 1.6   | 49    | 13  | 27    | 0.4   | 0.1   | 9   | 3   | 5  |
| 18 | 福井県  | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 39    | 24    | 63    | ▲ 0.4 | ▲ 0.1 | 28    | 16  | 30    | 2.1   | 2.0   | 2   | 0   | 0  |
| 19 | 山梨県  | ▲ 0.7 | ▲ 0.6 | 38    | 45    | 106   | 0.0   | 0.1   | 10    | 18  | 16    | 2.0   | 1.9   | 14  | 0   | 0  |
| 20 | 長野県  | 0.2   | 0.7   | 105   | 36    | 133   | 0.4   | 0.9   | 40    | 12  | 57    | 1.8   | 1.8   | 11  | 0   | 0  |
| 21 | 岐阜県  | ▲ 0.8 | ▲ 0.7 | 38    | 46    | 158   | 0.7   | 0.8   | 31    | 29  | 24    | 1.1   | 1.5   | 17  | 6   | 0  |
| 22 | 静岡県  | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 152   | 67    | 182   | 0.7   | 0.9   | 80    | 19  | 48    | 0.8   | 0.8   | 19  | 6   | 0  |
| 23 | 愛知県  | 1.6   | 1.3   | 383   | 105   | 78    | 2.7   | 2.5   | 223   | 37  | 12    | 2.3   | 3.2   | 39  | 0   | 0  |
| 24 | 三重県  | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | 58    | 34    | 119   | 0.5   | 0.3   | 35    | 22  | 28    | 1.8   | 1.1   | 13  | 2   | 0  |
| 25 | 滋賀県  | 0.2   | 0.6   | 103   | 43    | 107   | 2.1   | 2.6   | 56    | 15  | 20    | 4.2   | 4.9   | 20  | 2   | 0  |
| 26 | 京都府  | 1.2   | 1.2   | 155   | 35    | 86    | 5.7   | 5.6   | 71    | 9   | 13    | 8.0   | 7.9   | 18  | 0   | 0  |
| 27 | 大阪府  | 2.7   | 3.0   | 382   | 45    | 52    | 7.9   | 8.8   | 160   | 2   | 0     | 5.9   | 7.2   | 39  | 0   | 0  |
| 28 | 兵庫県  | 1.5   | 1.4   | 255   | 70    | 145   | 3.4   | 3.2   | 125   | 16  | 29    | 5.0   | 4.6   | 22  | 8   | 2  |
| 29 | 奈良県  | ▲ 0.7 | ▲ 0.8 | 48    | 35    | 128   | 1.3   | 1.1   | 24    | 12  | 10    | 3.8   | 3.7   | 8   | 0   | 0  |
| 30 | 和歌山県 | ▲ 0.6 | ▲ 0.5 | 24    | 21    | 108   | ▲ 0.1 | 0.0   | 18    | 9   | 19    | 0.4   | 0.5   | 3   | 5   | 0  |
| 31 | 鳥取県  | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 | 27    | 15    | 87    | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 3     | 22  | 10    | 0.2   | 0.2   | 1   | 4   | 1  |
| 32 | 島根県  | ▲ 1.0 | ▲ 1.0 | 33    | 26    | 123   | ▲ 0.9 | ▲ 1.0 | 13    | 9   | 33    | 0.3   | 0.2   | 6   | 6   | 7  |
| 33 | 岡山県  | ▲ 0.2 | ▲ 0.2 | 76    | 32    | 146   | 1.1   | 1.2   | 54    | 11  | 30    | 2.3   | 2.5   | 9   | 0   | 0  |
| 34 | 広島県  | 0.4   | 0.5   | 128   | 22    | 128   | 1.8   | 1.7   | 76    | 7   | 37    | 1.9   | 2.2   | 10  | 2   | 2  |
| 35 | 山口県  | ▲ 0.1 | 0.0   | 123   | 37    | 116   | 0.1   | 0.2   | 42    | 13  | 28    | 0.2   | 0.7   | 9   | 3   | 0  |
| 36 | 徳島県  | ▲ 1.1 | ▲ 1.2 | 10    | 17    | 96    | ▲ 1.4 | ▲ 1.4 | 5     | 7   | 35    | 1.1   | 1.1   | 5   | 2   | 1  |
| 37 | 香川県  | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 | 26    | 27    | 70    | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 12    | 6   | 21    | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 | 3   | 11  | 5  |
| 38 | 愛媛県  | ▲ 1.0 | ▲ 1.0 | 31    | 42    | 211   | ▲ 0.8 | ▲ 0.7 | 23    | 12  | 61    | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 | 6   | 9   | 7  |
| 39 | 高知県  | ▲ 0.5 | ▲ 0.5 | 25    | 22    | 112   | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 | 11    | 14  | 41    | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 0   | 1   | 3  |
| 40 | 福岡県  | 2.7   | 2.1   | 405   | 92    | 126   | 5.1   | 4.0   | 178   | 30  | 22    | 8.6   | 6.4   | 48  | 3   | 0  |
| 41 | 佐賀県  | 1.3   | 1.1   | 57    | 30    | 48    | 2.2   | 2.5   | 34    | 14  | 17    | 7.6   | 8.9   | 11  | 2   | 0  |
| 42 | 長崎県  | 0.0   | 0.1   | 118   | 16    | 172   | 0.4   | 0.5   | 59    | 9   | 45    | 1.8   | 2.0   | 9   | 0   | 0  |
| 43 | 熊本県  | 0.9   | 0.8   | 139   | 76    | 101   | 2.5   | 1.8   | 58    | 20  | 32    | 8.3   | 6.2   | 18  | 4   | 1  |
| 44 | 大分県  | 1.2   | 1.2   | 77    | 43    | 79    | 0.7   | 1.1   | 32    | 15  | 36    | 0.2   | 0.4   | 4   | 5   | 0  |
| 45 | 宮崎県  | 0.2   | 0.3   | 57    | 63    | 44    | ▲ 0.1 | 0.1   | 27    | 31  | 33    | 0.2   | 0.2   | 2   | 11  | 4  |
| 46 | 鹿児島県 | ▲ 1.1 | ▲ 1.0 | 63    | 33    | 198   | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | 36    | 10  | 60    | 1.3   | 1.4   | 3   | 2   |    |
| 47 | 沖縄県  | 5.7   | 5.3   | 168   | 21    | 1     | 7.1   | 6.9   | 76    | 2   | 0     | 9.1   | 8.5   | 5   | 0   | 0  |
|    | 全 国  | 1.0   | 1.0   | 6,639 | 2,312 | 5,628 | 2.8   | 2.9   | 3,047 | 755 | 1,432 | 3.4   | 3.3   | 644 | 165 | 64 |

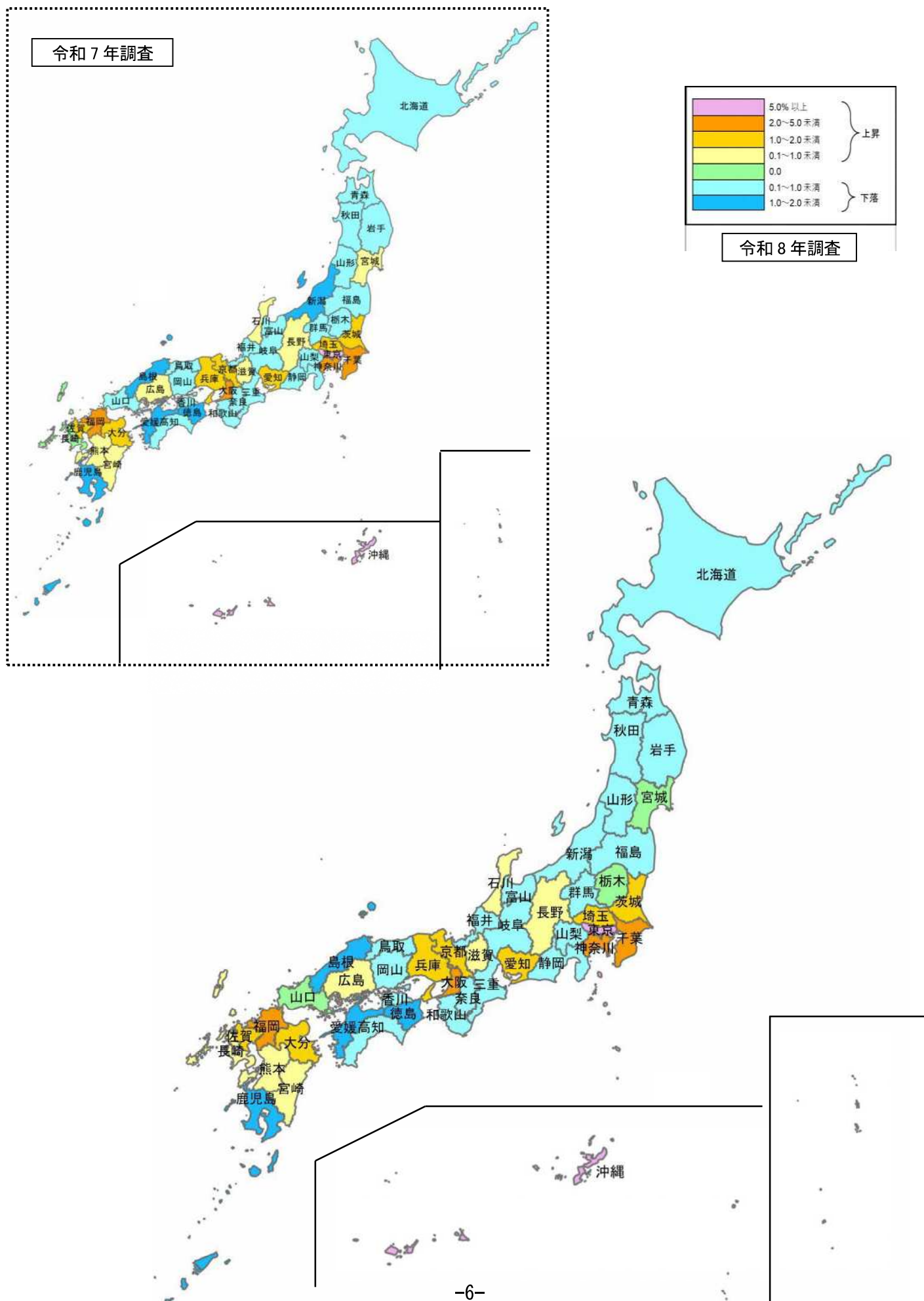
赤字 最小と最大の数値

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

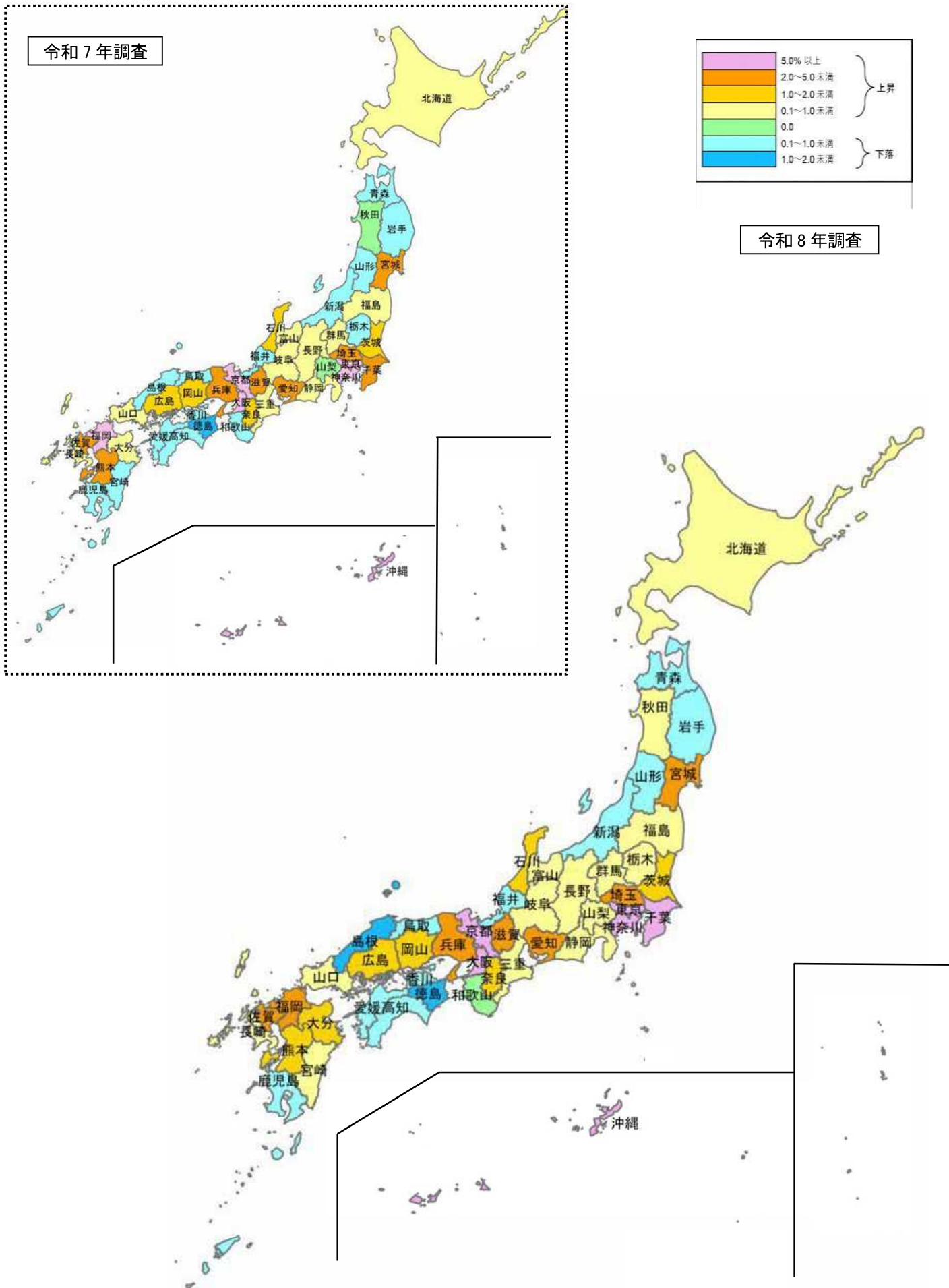
前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と同じ変動率

## 2. 住宅地の変動率



### 3. 商業地の変動率



IV. 市区町村別の動向

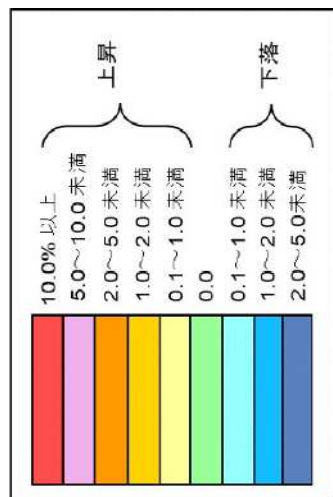
1. 東京圏の住宅地

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 埼 玉 県 | ○ さいたま市は 2.9%(2.2%)となった。浦和区 4.2%(3.3%)、大宮区 3.8%(3.6%)、中央区 3.6%(2.9%)のほか、西区を除く全ての区で上昇幅が拡大した。<br>・ 再開発により商業集積が進み生活利便性が向上した地域や交通利便性の高い駅徒歩圏の地域では、地価上昇が継続している。<br>○ 埼京線沿線の戸田市 6.2%(5.5%)、京浜東北線沿線の蕨市 5.4%(5.4%)、川口市 4.1%(4.4%)のほか、東京都に隣接する草加市 4.3%(4.0%)では、都心への接近性の高さを背景とした住宅需要が堅調であり、地価上昇が継続している。                                             |
| 千 葉 県 | ○ 千葉市は 5.7%(5.4%)となり、全 6 区で上昇幅が拡大した。中央区は 7.0%(6.4%)で、千葉駅周辺の再開発等の進展による利便性やにぎわいの向上を背景に需要が堅調で、上昇幅が拡大した。<br>○ 東京都への接近性に優れる浦安市 1.7%(4.8%)、市川市 3.4%(3.9%)、船橋市 4.5%(5.3%)及び柏市 4.7%(5.2%)では、高価格帯の住宅地を中心に需要がやや落ち着きを見せたことから、地価は引き続き上昇しているものの、上昇幅は縮小した。<br>○ 流山市は 13.3%(12.5%)で、地価上昇をけん引してきたTX沿線の旺盛な住宅地需要が引き続き旺盛であり、その需要は周辺地域にも波及していることから、上昇幅が拡大した。 |
| 東 京 都 | ○ 23 区は 8.7%(8.3%)。全 23 区のうち港区 16.3%(13.7%)、台東区 15.6%(13.4%)及び文京区 13.8%(12.2%)などの 14 区で上昇幅が拡大した。一方、千代田区 11.4%(11.8%)や中央区 10.5%(13.3%)などの 9 区では、上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。                                                                                                                                                                    |

※ ( ) は前年変動率

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 東 京 都   | ・ 都心部及びこれに隣接する利便性や住環境に優れた区では、富裕層を中心としたマニション需要が旺盛で、地価上昇が継続している。<br>・ 足立区 5.4%(6.0%)、葛飾区 5.8%(5.0%)及び練馬区 5.9%(5.4%)では、都心部と比較して上昇率は低いものの、都心部からの需要の波及を背景として、地価上昇が継続している。<br>○ 多摩地域(奥多摩町と檜原村を除く)は 3.6%(3.5%)で、全 28 市町村のうち 16 市町で上昇幅が拡大し、12 市町で上昇幅が縮小した。国立市 7.5%(8.0%)、国分寺市 7.0%(6.3%)及び立川市 5.6%(6.8%)では、中央線沿線の交通利便性に優れた地域を中心に、地価上昇が継続している。                   |
| 神 奈 川 県 | ○ 横浜市は 3.3%(3.4%)、川崎市は 4.3%(4.4%)、相模原市は 3.2%(3.3%)となった。3 市とも、上昇幅が拡大した区よりも縮小した区の方が多くなっている。<br>○ 都内への接近性や交通利便性に優れた駅徒歩圏の地域を中心に住宅需要が堅調であり、地価上昇が継続している。<br>○ 東京・横浜中心部への交通利便性に優れた大和市 5.6%(5.4%)、藤沢市 4.8%(5.5%)のほか、富裕層からの安定的な需要がある鎌倉市 4.5%(5.4%)、葉山町 5.3%(5.3%)、逗子市 5.0%(5.2%)では地価上昇が継続している。<br>・ 総じて中心部の需要は堅調に推移しているものの、郊外部への需要の波及にはやや落ち着きが見られたことから、上昇幅は縮小した。 |
| 茨 城 県   | ○ 守谷市は 8.7%(8.5%)、つくばみらい市は 4.6%(3.0%)となった。<br>・ TX駅周辺では、利便性及び住環境に優れた地域を中心に住宅地需要が堅調で、地価上昇が継続している。                                                                                                                                                                                                                                                        |

市区町村別の状況（東京圏・住宅地）



令和 8 年調査

令和 7 年調査

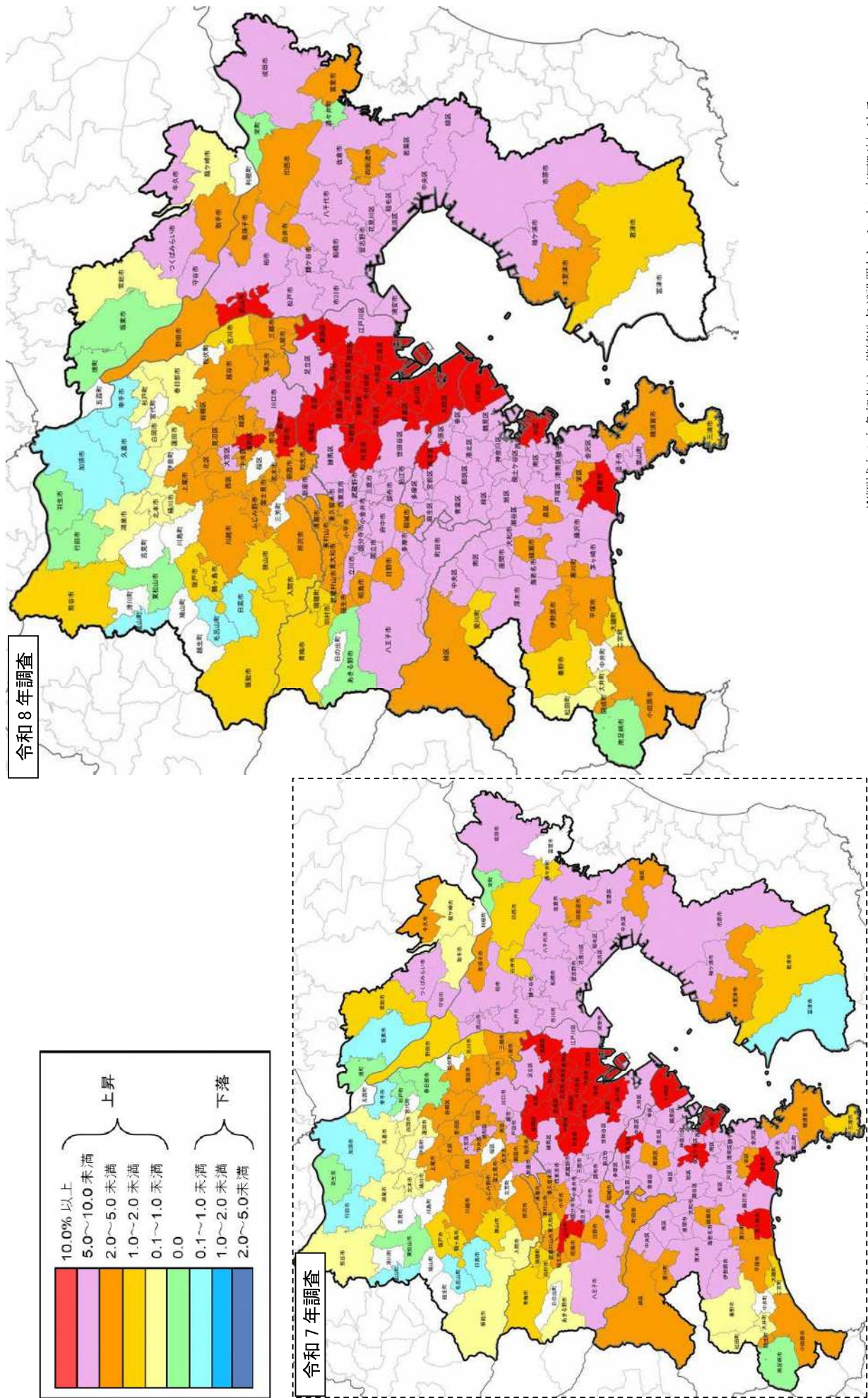
## 2. 東京圏の商業地

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 埼 玉 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ さいたま市は6.2%(4.9%)となった。商業地の基準地がない桜区を除く全ての区で上昇幅が拡大した。特に、浦和区10.4%(8.0%)では、再開発事業等の進展に伴う利便性や賑わいの向上を背景に、上昇幅が拡大した。</li> <li>○ 京浜東北線や埼京線沿線の川口市9.7%(9.9%)、蕨市10.3%(9.8%)及び戸田市10.1%(9.8%)では、店舗需要に加え、マンション用地需要との競合を背景として、地価上昇が継続している。</li> </ul>                                                                                                                              |
| 千 葉 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 千葉市は7.9%(7.5%)で、全6区のうち5区で上昇幅が拡大した。中央区は8.7%(8.4%)で、再開発事業等の進展や大型マンションの建設に伴う賑わいの向上を背景に、上昇幅が拡大した。</li> <li>○ 市川市6.0%(7.2%)、船橋市6.6%(9.5%)及び習志野市7.7%(8.1%)では、店舗需要が引き続き堅調であるものの、近年の地価や建築費の上昇に加え、テナントの出店意欲にやや弱さが見られたことから、上昇幅は縮小した。</li> <li>○ 松戸市9.9%(7.2%)、柏市6.5%(6.3%)及び流山市10.7%(8.6%)では、駅改良事業の進展による利便性向上や商業集積を背景とした発展への期待に加え、マンション用地需要との競合を背景として、上昇幅が拡大した。</li> </ul> |
| 東 京 都 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 23区は13.3%(13.2%)で、全23区のうち台東区19.6%(18.2%)、北区16.9%(14.4%)及び荒川区16.9%(13.9%)など17区で上昇幅が拡大した。一方、千代田区や中央区など6区では、上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小した。</li> <li>・ 台東区では、インバウンドを含めた観光客の増加により土産物店や飲食店のほか、ホテル需要が旺盛で上昇幅が拡大した。</li> </ul>                                                                                                                                                    |

※ ( ) は前年変動率

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務所等を対象とした投資用不動産への需要が引き続き旺盛であるほか、マンション用地需要との競合が見られる地域を中心に、高い地価上昇が継続している。</li> <li>・ 飲食・物販店舗に対する出店需要は堅調であり、特に銀座、新宿、池袋及び渋谷といったインバウンド需要を取り込む商業集積地では、高い地価上昇が継続している。</li> <li>○ 多摩地域(奥多摩町と檜原村を除く)は5.7%(5.4%)で、商業地の基準地がない1町を除く27市町のうち18市で上昇幅が拡大し、1市で同率、8市町で上昇幅が縮小した。国立市9.6%(7.8%)、立川市9.2%(10.8%)、国分寺市8.9%(8.8%)及び三鷹市8.9%(8.2%)では、中央線主要駅周辺を中心に、堅調な店舗需要やマンション用地需要との競合を背景として、地価上昇が継続している。</li> </ul> |
| 神 奈 川 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 横浜市は8.5%(8.1%)、川崎市は9.1%(9.2%)、相模原市は6.4%(6.4%)となっており、3市で上昇幅が拡大している区は13区、同率は4区、縮小している区は11区となった。</li> <li>・ 店舗・事務所・ホテル・マンションなど用途の多様性を有する地域で、地価上昇が継続している。</li> <li>・ 利便性に優れ、マンション需要が旺盛な地域では、地価上昇が継続している。</li> <li>○ 観光客の増加を背景とした堅調な店舗需要により、鎌倉市11.5%(11.2%)では上昇幅が拡大した。</li> </ul>                                                                                                                |
| 茨 城 県   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 守谷市は8.5%(7.4%)、つくばみらい市は5.9%(7.4%)となった。</li> <li>・ TX駅周辺における人口増加を背景として店舗需要が堅調であることから、地価上昇が継続している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

市区町村別の状況（東京圏・商業地）



※圏域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。

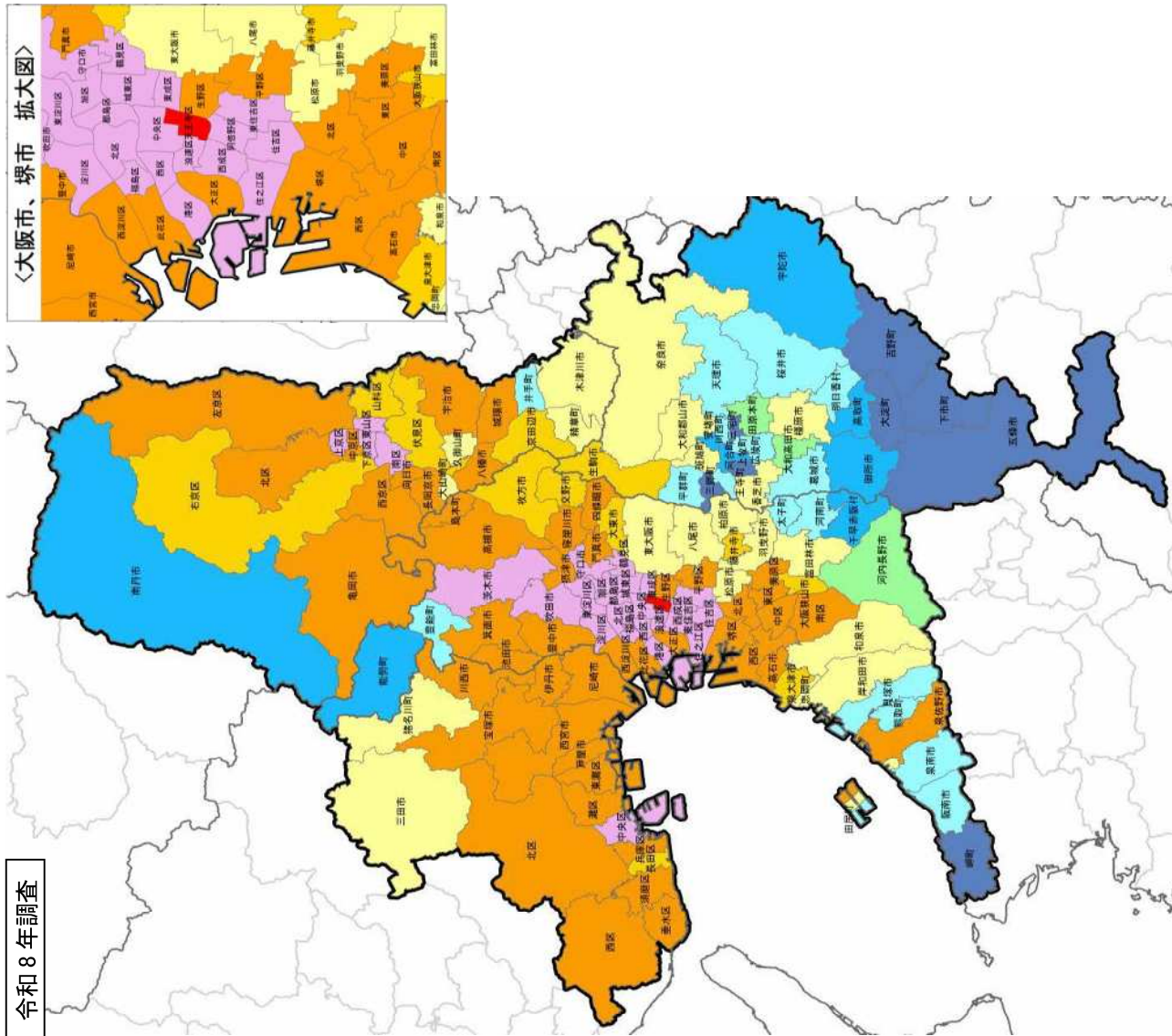
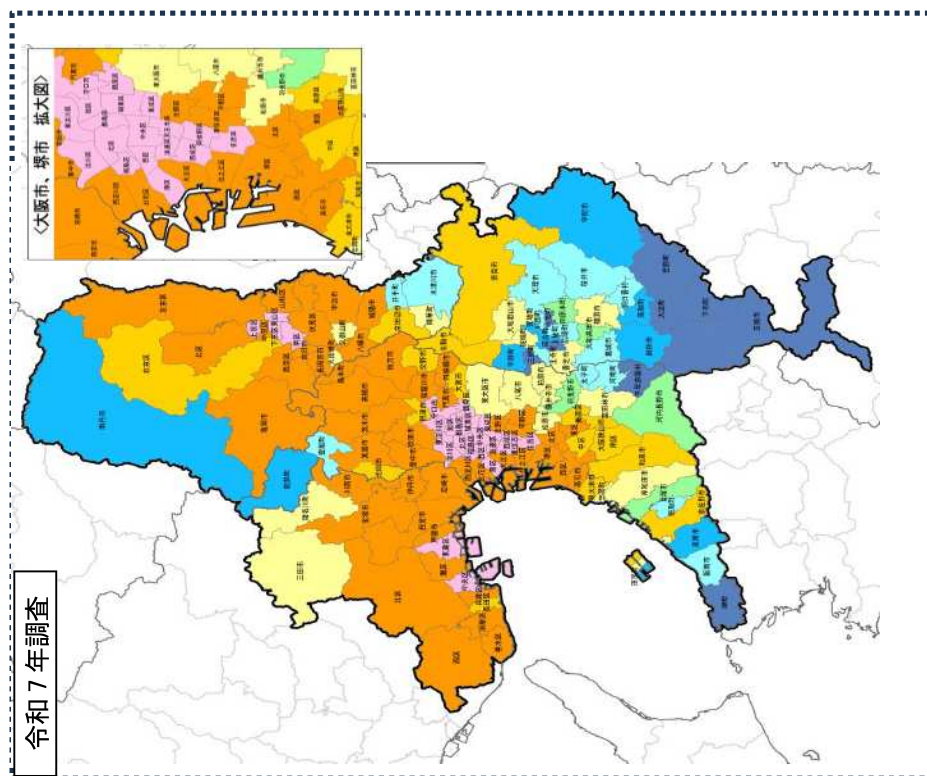
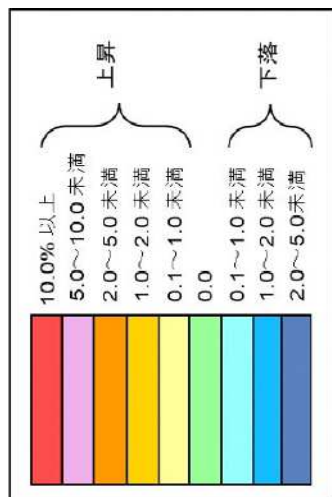
### 3. 大阪圏の住宅地

※（ ）は前年変動率

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 京 都 府 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 京都市は2.8%(2.9%)の上昇となった。</li> <li>・ 京都市内の全区で上昇傾向が継続しており、特に中心部で上昇率が高く、東山区は6.3%(6.5%)と最も高い上昇率を示した。</li> <li>・ 観光地に近接する住宅地では、ゲストハウスやインバウンド需要を見込んだ店舗需要が堅調であることから、京都駅南側の南区は5.9%(6.0%)、北側の下京区は6.1%(7.0%)となった。また、上京区は京都御所周辺における住宅需要が堅調に推移しており、5.5%(5.5%)となった。</li> <li>○ 京都府内で最も高い上昇率を示したのは向日市3.8%(3.9%)で、阪急洛西口駅周辺の利便性に優れた住宅地に対する需要が引き続き堅調である。</li> <li>○ 長岡京市は、JR 長岡京駅と阪急長岡天神駅を結ぶ道路の拡幅整備の進展を背景に2.8%(2.7%)となったほか、亀岡市は京都市への通勤・通学利便性を反映して2.6%(2.0%)、宇治市は京都市からの住宅需要の波及により2.3%(2.6%)、城陽市はJR 奈良線複線化第二期事業の完了に伴い京都駅までの所要時間が短縮されたことから2.2%(2.4%)となるなど、地価上昇が継続している。</li> </ul> |
| 大 阪 府 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大阪市は6.7%(6.1%)となり、上昇幅が拡大した。</li> <li>・ 中心部では富裕層向けマンション需要が堅調であり、西区8.1%(7.0%)、北区7.3%(7.4%)、福島区9.3%(7.8%)及び天王寺区10.7%(7.6%)で高い上昇が継続している。</li> <li>・ 中心部における駅近マンション・戸建住宅用地需要は旺盛で、その需要は隣接区にも波及しており、浪速区9.0%(9.9%)、城東区8.4%(8.3%)、鶴見区7.8%(8.0%)、都島区9.0%(7.6%)、東淀川区8.3%(8.3%)、東成区8.3%(7.4%)及び淀川区8.1%(8.0%)でも高い上昇が続いている。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 北大阪地域では、大阪メトロ、阪急電鉄及びJR 各線の駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地を中心に需要が堅調であり、吹田市5.0%(4.5%)、豊中市4.3%(4.0%)、茨木市5.0%(4.1%)、高槻市4.5%(3.6%)及び箕面市4.1%(3.5%)では上昇幅が拡大した。</li> <li>○ 東大阪地域では、京阪沿線を中心に利便性が良好な地域において相対的な割安感を背景とした需要が見られ、守口市5.3%(5.1%)、門真市2.4%(2.7%)、枚方市1.9%(2.3%)及び四條畷市2.9%(3.0%)では地価上昇が継続している。</li> </ul>                   |
| 兵 庫 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 神戸市は3.3%(3.5%)の上昇となった。</li> <li>・ 全区で上昇が継続しており、特に住環境や生活利便性に優れる東灘区4.9%(5.4%)、灘区4.6%(4.5%)及び中央区5.9%(5.9%)の東部三区では、高い上昇が続いている。</li> <li>○ 阪神地域では、大阪市及び神戸市への接近性に優れ、交通利便性や生活利便施設の集積度が高い地域における需要が堅調であり、芦屋市4.7%(4.4%)、西宮市4.0%(3.7%)、伊丹市3.7%(3.7%)、尼崎市2.2%(2.3%)、宝塚市2.0%(2.1%)及び川西市2.9%(4.0%)で地価上昇が継続している。</li> </ul> |
| 奈 良 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 奈良市は0.9%(1.4%)となり、上昇幅が縮小した。</li> <li>・ 学園前駅徒歩圏の住宅地は、ブランド力が高く、利便性及び住環境にも優れていることから、富裕層を中心とした堅調な需要に対して供給が限定的であり、地価上昇が継続している。</li> <li>○ 橿原市は、主要駅徒歩圏の利便性に優れた住宅地に対する需要が堅調であり、0.3%(0.3%)となった。</li> <li>○ 生駒市は、近鉄奈良線及びびわくはんなり線沿線の住宅地を中心に需要が堅調であり、1.0%(1.5%)と地価上昇が継続している。</li> </ul>                                 |

市区町村別の状況（大阪圏・住宅地）



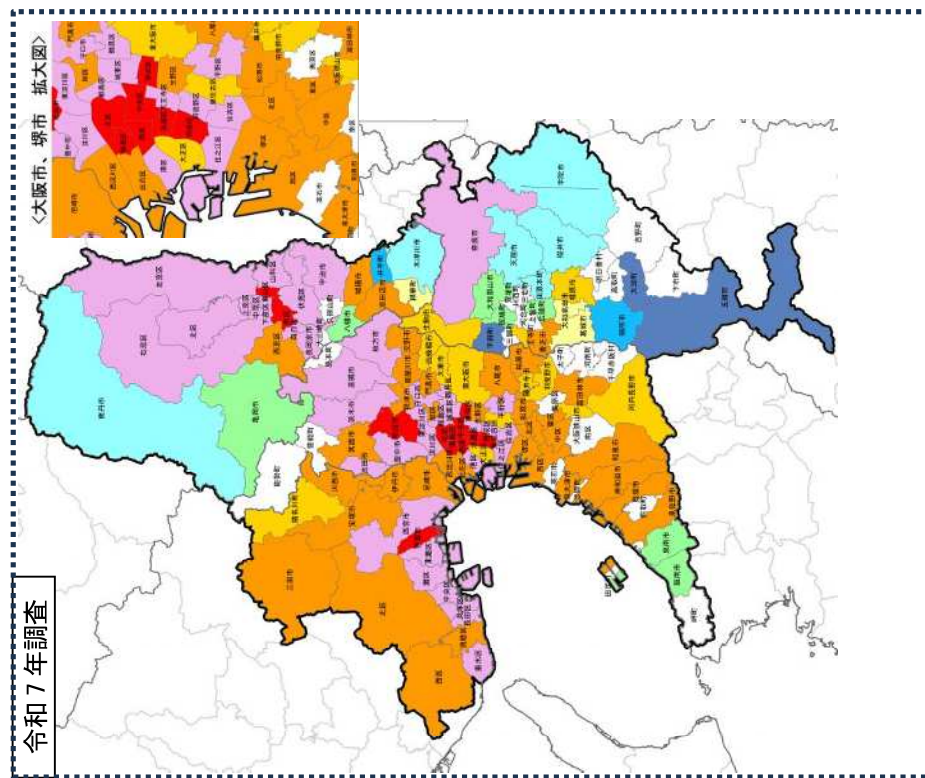
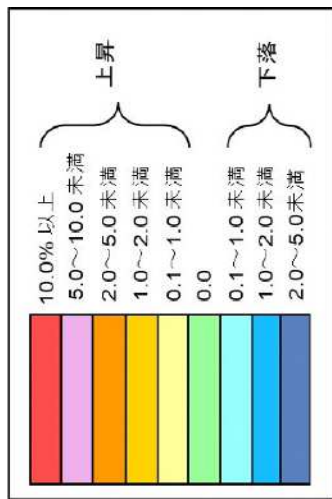
## 4. 大阪圏の商業地

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 京 都 府 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 京都市は8.5%(8.7%)の上昇となった。</li> <li>・ 京都駅周辺では高い地価上昇が継続しており、特に南区は、京都駅北側と比較して地価水準が低い地域が広がり、相対的な割安感が認められることから13.5%(12.9%)となった。また、ホテル、マンション及び店舗用地需要が旺盛な東山区は12.7%(14.0%)となり、11区のうち南区及び東山区で10%を超える上昇率を示した。</li> <li>○ 向日市は、JR向日駅周辺の開発計画や阪急洛西口駅西側エリアにおける土地区画整理事業への期待を背景に8.0%(8.4%)、長岡京市は道路拡幅等の都市基盤整備の進展により7.1%(8.0%)、宇治市は観光需要の回復を背景とした店舗需要の高まりにより5.9%(5.9%)となるなど、地価上昇が継続している。</li> </ul>                                                                                                    |
| 大 阪 府 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大阪市は12.3%(11.1%)となり、上昇幅が拡大した。</li> <li>・ ビジネス地区ではオフィス賃料が上昇傾向で推移しているほか、空室率も改善している。</li> <li>・ うめきた2期地区の開発効果や観光客の増加を背景に、店舗・ホテル用地需要が高まっており、福島区16.8%(15.1%)、西区18.7%(16.3%)及び北区15.6%(14.2%)では上昇幅が拡大した。</li> <li>・ インバウンド需要の影響が大きいミナミ地区の商店街や飲食店街では、店舗・ホテル需要の高まりに加え、空室率の改善や売上・賃料の上昇を背景として、中央区15.0%(14.5%)及び浪速区15.4%(15.8%)で高い上昇が継続している。</li> <li>・ 店舗・ホテル需要の高まりやマンション用地需要との競合を背景として、都島区8.4%(6.7%)、東成区11.5%(10.0%)、淀川区9.2%(9.3%)、城東区10.0%(8.8%)及び鶴見区8.1%(8.6%)においても高い上昇が見られる。</li> </ul> |

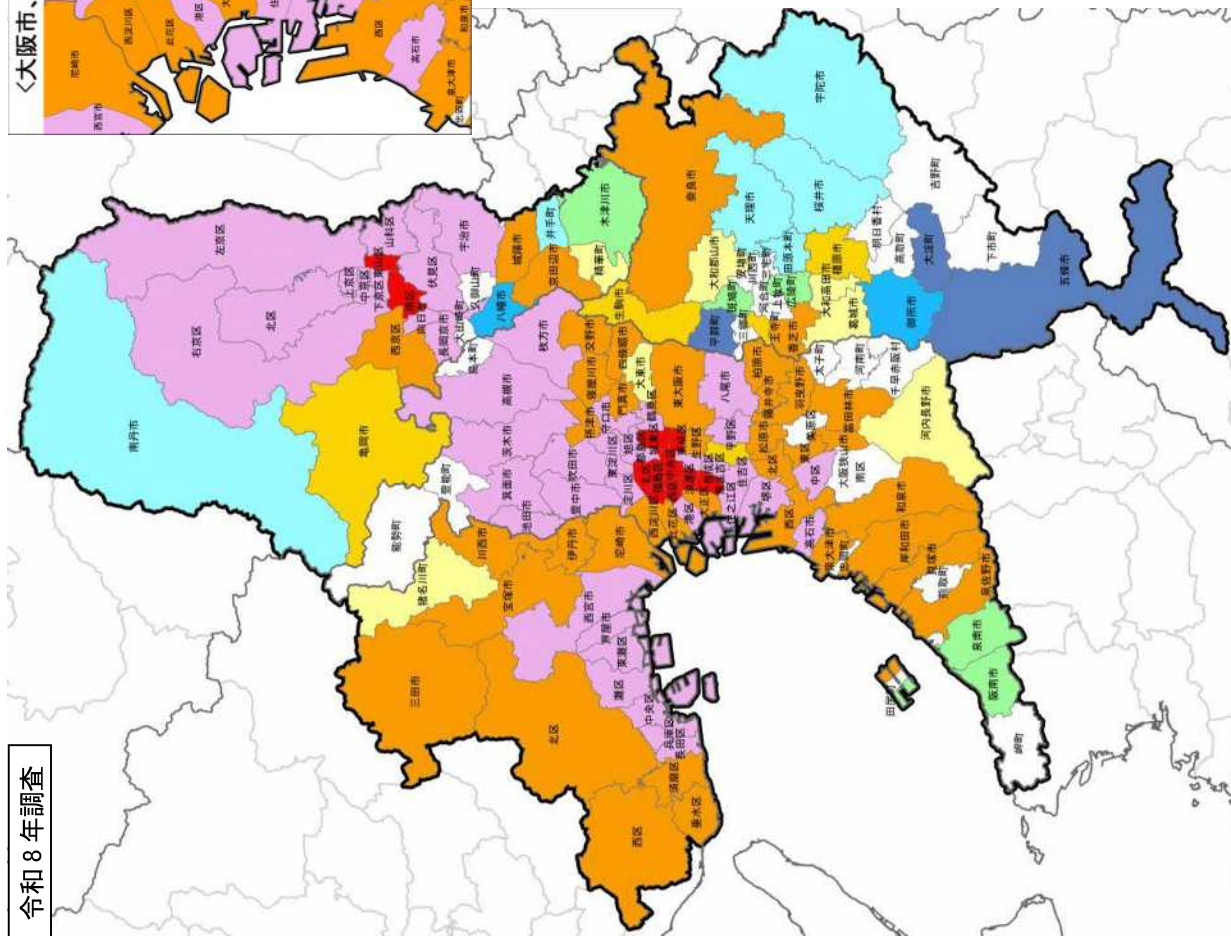
※ ( ) は前年変動率

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大阪市中心部へのアクセスに優れた主要駅周辺では、駅近接地の希少性を背景として需要が堅調であり、吹田市9.9%(11.2%)、茨木市8.5%(7.1%)、守口市8.5%(8.5%)、堺市5.1%(4.3%)及び高槻市7.7%(6.1%)で地価上昇が継続している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| 兵 庫 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 神戸市は6.3%(6.3%)となり、中央区7.5%(7.5%)、東灘区8.6%(8.6%)及び灘区7.4%(7.3%)では、前年と同水準の上昇となった。</li> <li>・ 中央区では、三宮地区においてインバウンドを含む人流の回復が顕著であることに加え、JR三宮駅南地区、中央区役所跡地、神戸市役所本庁舎跡地及び新港突堤西地区における再開発への期待を背景として、希少性の高い高度商業地を中心に高い地価上昇が継続している。</li> <li>○ 阪神地域では、芦屋市はJR芦屋駅南地区の再開発への期待等を背景に9.5%(10.5%)となった。また、西宮市は阪神西宮駅北地区再整備事業やJR西宮駅南西地区再開発事業の進展を背景に、地域の発展期待が高く、7.5%(7.3%)と地価上昇が継続している。</li> </ul>              |
| 奈 良 県 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 奈良市は4.3%(5.2%)となり、上昇幅が縮小した。</li> <li>・ 近鉄奈良駅周辺では、国内外からの観光客の増加を背景として、店舗・ホテル需要が高まっている。</li> <li>○ 橿原市は、主要駅への接近性に優れた商業地における需要が堅調であり、1.0%(1.3%)と地価上昇が継続している。</li> <li>○ 生駒市は、駅前商業地を中心に用途の多様化が進む中、マンション用地需要が高まっており、1.4%(1.2%)と上昇幅が拡大した。</li> <li>○ 香芝市は、近鉄五位堂駅周辺で需要に対して供給が限定的であることから、2.0%(2.0%)と地価上昇が継続している。</li> <li>○ 王寺町は、王寺駅周辺や路線商業地域における底堅い需要を背景に、1.3%(1.3%)と地価上昇が継続している。</li> </ul> |

市区町村別の状況（大阪圏・商業地）



令和8年調査



※圏域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。

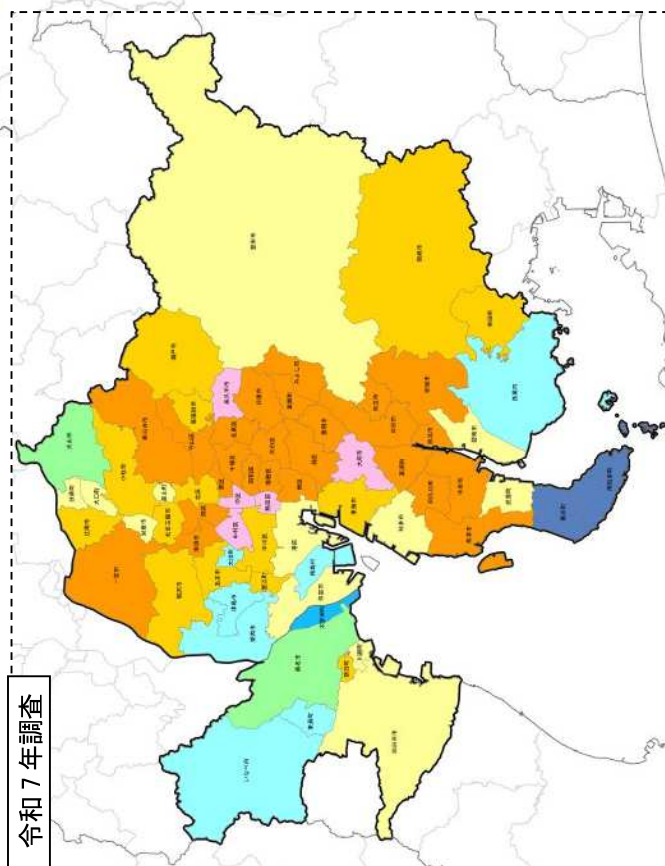
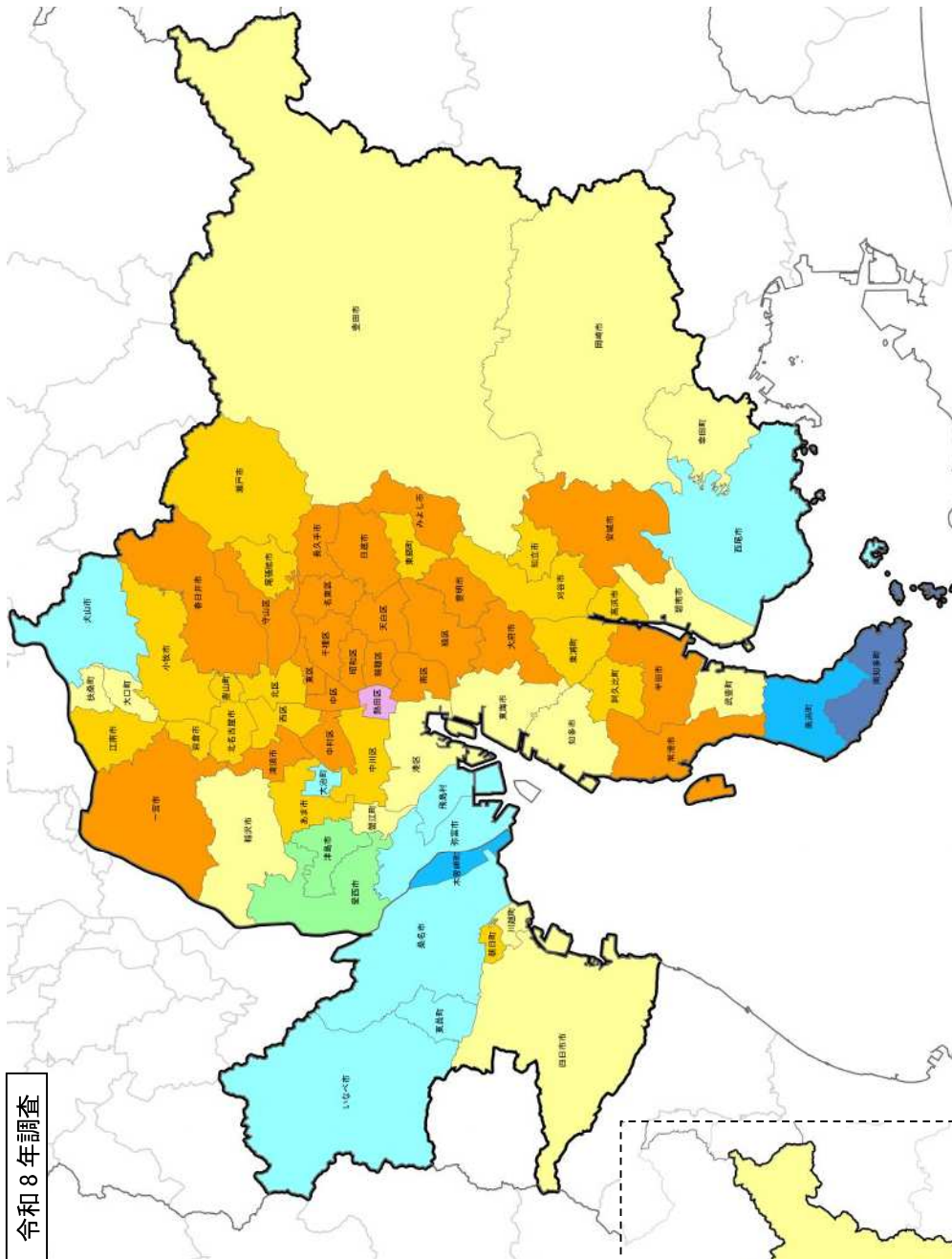
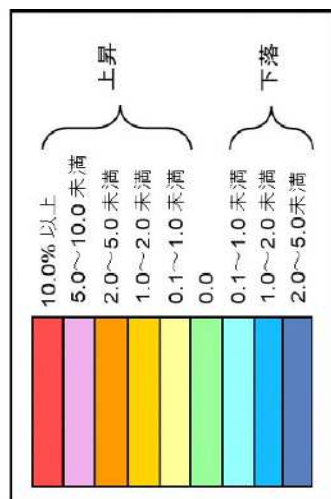
## 5. 名古屋圏の住宅地

※（ ）は前年変動率

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 愛 知 県 | <p>○ 名古屋市は2.7%(3.0%)で、全16区のうち5区で上昇幅が拡大し、中川区は前年と同率、10区で上昇幅が縮小した。建築費等の上昇に伴う住宅取得価格の上昇により需要に様子見感が見られ、地価は引き続き上昇しているものの、上昇幅は縮小した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 名古屋市中心部に近接する熱田区 5.7%(5.6%)や千種区 4.7%(3.9%)では、駅徒歩圏の交通利便性に優れた地域における需要が堅調であることから、上昇幅が拡大した。</li> <li>・ 高級住宅街を有する東区 4.1%(3.3%)では、富裕層を中心とした住宅需要が堅調であることから、上昇幅が拡大した。</li> <li>・ 名古屋市郊外部の緑区 2.1%(3.9%)などでは、地価や建築費の上昇に伴い住宅需要に弱さが見られることから、上昇幅が縮小した。</li> </ul> <p>○ 名古屋市周辺の長久手市 3.9%(5.0%)、大府市 3.1%(5.3%)、日進市 2.6%(3.7%)などでは、交通利便性が良好な地域や生活利便施設の集積度が高い地域における需要は堅調であるものの、地価や建築費の上昇により需要にやや落ち着きが見られたことから、上昇幅は縮小した。</p> |
| 三 重 県 | <p>○ 四日市市 0.7% (0.8%) では、交通利便性の高い地域や郊外の住環境に優れた地域における需要が堅調であるものの、地価や建築費の上昇に伴う住宅取得価格の上昇により、上昇幅は縮小した。また、桑名市▲0.1% (0.0%) では下落に転じた。</p> <p>○ 朝日町 1.0% (1.0%) 及び川越町 0.1% (0.1%) では、四日市市及び桑名市に隣接し、郊外型商業施設へのアクセスが良好であるほか、宅地開発が継続的に行われ、子育て支援施策も充実していることから、住宅需要が堅調であり、地価上昇が継続している。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

市区町村別の状況（名古屋圏・住宅地）

令和 8 年調査



令和 7 年調査

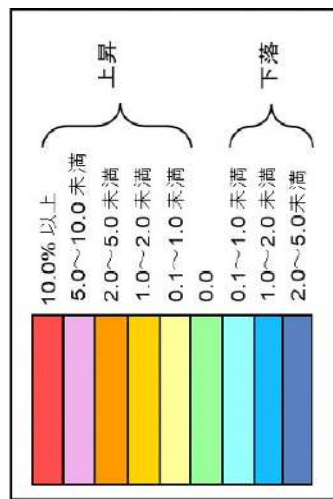
## 6. 名古屋圏の商業地

※（ ）は前年変動率

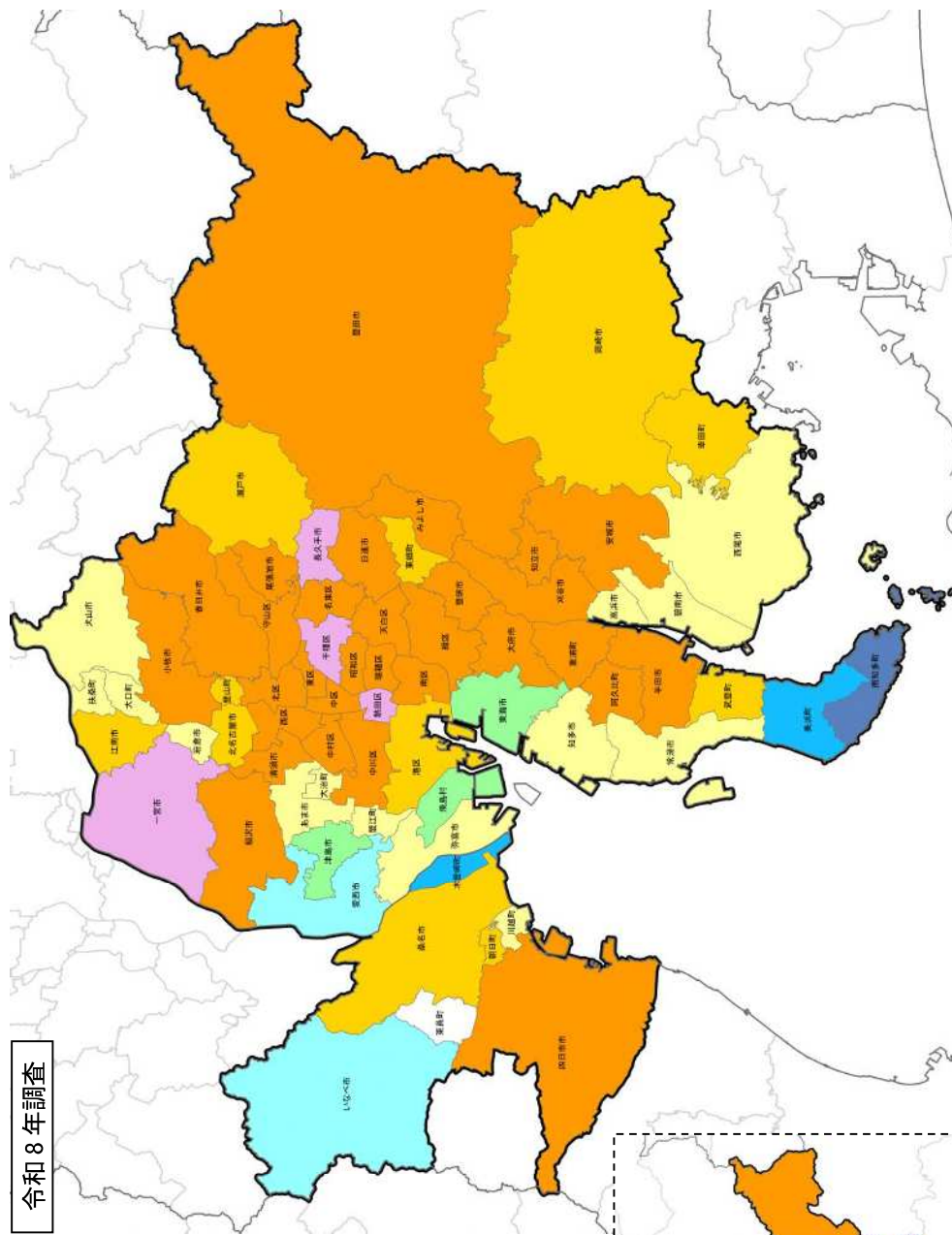
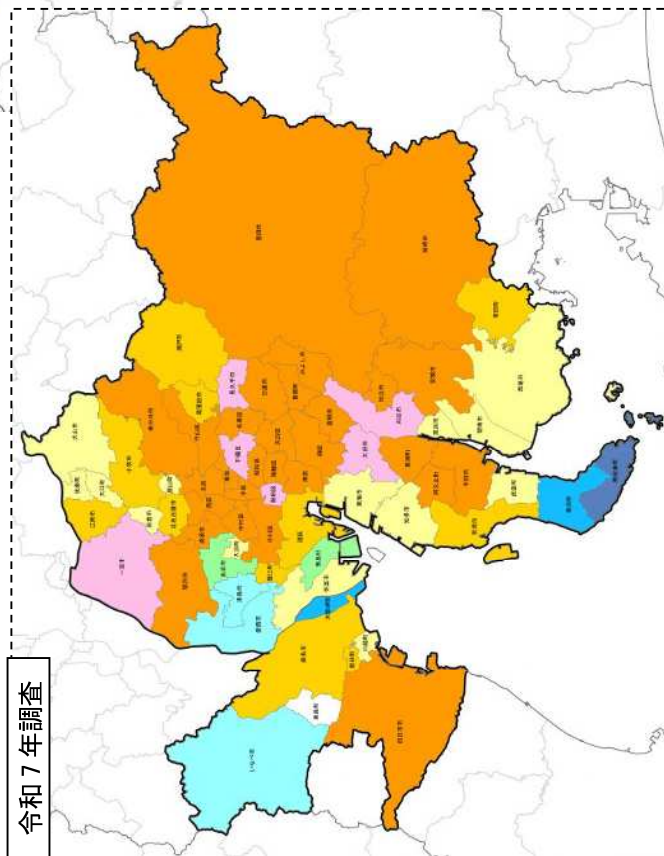
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 愛知 県  | <p>○ 名古屋市は 4.0%(4.1%)で、全 16 区のうち 7 区で上昇幅が拡大し、9 区で上昇幅が縮小した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中区 4.0%(3.9%)は、栄地区における市況の改善に加え、交通利便性に優れた都心部におけるマンション用地需要が堅調であることから、上昇幅が拡大した。</li> <li>・ 千種区 6.5%(7.2%)、昭和区 4.3%(4.6%)、中村区 4.1%(4.7%)などは、都心部への接近性に優れ、地下鉄駅徒歩圏内を中心としてマンション需要との競合や路線商業地需要が堅調であることから地価上昇が継続しているものの、地価や建築費の上昇を背景としてマンション需要に様子見の動きが見られ、上昇幅が縮小した。</li> </ul> <p>○ 一宮市 5.4%(5.7%)、大府市 4.7%(7.7%)、刈谷市 3.7%(5.0%)、清須市 3.5%(4.1%)などの名古屋市周辺市町では、店舗等の需要が堅調で、マンション需要との競合も見られ、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇を背景として、上昇幅は縮小した。</p> |
| 三 重 県 | <p>○ 四日市市は 2.0%(2.3%)で、近鉄四日市駅前地区など利便性の高い中心部の商業地では、交通ターミナル整備事業等の再開発による利便性や賑わいの向上への期待に加え、堅調なホテル需要やマンション需要との競合を背景として、地価上昇が継続した。</p> <p>○ 桑名市は 1.3%(1.3%)で、桑名駅周辺のマンション需要との競合がみられる地域を中心に需要が堅調であり、地価上昇が継続している。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

市区町村別の状況（名古屋圏・商業地）

令和 8 年調査



令和 7 年調査



※図域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。

## 7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

### (1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：0.7% (1.4%) 商業地：5.0% (5.5%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の利便性に優れた住宅地では需要が堅調であり、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に加え、路線バス便の減少による購買意欲の低下から、外縁部では横ばい又は下落となる地点が増加した。特に清田区では半数近くの地点が下落に転じたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、インバウンドの増加による賑わいの向上を背景に、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても拡張移転等による成約が見られ、賃料の上昇に伴い収益性が向上している。一方で、地価や建築費の上昇に伴う再開発事業の遅れや事業計画の見直しに加え、商業集積の弱い路線商業地域において需要の鈍化が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 札幌市周辺の市の住宅地については、共同住宅用地需要が堅調であるものの、地価や建築費の上昇を背景に住宅取得需要には弱さが見られ、横ばい又は下落となる地点が増加したことから、全体として上昇幅は縮小した。商業地についても、地価や建築費の上昇の影響により、上昇幅が縮小した地点や下落に転じた地点が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。

(主な周辺市の状況)

|      |     |             |     |              |
|------|-----|-------------|-----|--------------|
| 恵庭市  | 住宅地 | 5.7% (6.1%) | 商業地 | 6.2% (5.6%)  |
| 北広島市 | 住宅地 | 1.3% (1.6%) | 商業地 | 9.4% (10.0%) |

【宮城県仙台市】 住宅地：2.5% (5.1%) 商業地：5.8% (7.6%)

- 住宅地については、交通便利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住宅の買い控えが見られ、上昇は継続しているものの、全区で上昇幅が縮小した。特に外縁部の戸建住宅が多く存する地域では、横ばい又は下落に転じた地点が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、中心部での店舗・ホテル等の需要は引き続き堅調であり、オフィスについても空室率の低下や賃料上昇により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、地価や建築費の上昇から開発に慎重姿勢が見られ、全体として上昇幅は縮小した。
- 仙台市周辺の市町の住宅地については、生活利便性に優れたエリアを中心に住宅需要が引き続き堅調であるものの、価格水準が仙台市に近づいたことで地価の割安感が薄れ、多くの地点で上昇幅が縮小した。商業地については、堅調な需要を背景に上昇が継続しているものの、近年の地価上昇に加え、建築費の上昇により新規開発への慎重姿勢が見られたことから、上昇幅は縮小した。

(主な周辺市町の状況)

|      |     |             |     |             |
|------|-----|-------------|-----|-------------|
| 名取市  | 住宅地 | 3.8% (4.8%) | 商業地 | 6.4% (9.9%) |
| 多賀城市 | 住宅地 | 5.8% (6.8%) | 商業地 | 2.9% (4.8%) |
| 富谷市  | 住宅地 | 1.6% (4.0%) | 商業地 | 2.2% (6.2%) |
| 利府町  | 住宅地 | 5.5% (9.2%) | 商業地 | 6.2% (7.6%) |

【広島県広島市】 住宅地：1.8%（1.8%） 商業地：4.0%（4.2%）

- 住宅地については、市内中心部から距離のある丘陵部の住宅地域や農家集落地域では引き続き下落傾向にある。一方、地価や建築費の上昇の影響は見られるものの、交通利便性や生活利便性の高い地域、値頃感のある中心部近郊の住宅地域では、堅調な住宅需要を背景に地価上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅の駅ビル開業や南口広場整備の進展、広島電鉄駅前大橋ルートの開通に伴う利便性及び賑わいの向上に加え、観光客の増加を背景とした堅調なホテル需要により、地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇の影響から、上昇幅は縮小した。
- 広島市周辺の市町では、交通利便性や生活利便性に優れた住宅地の需要が引き続き堅調であり、商業地についても、駅周辺や大型商業施設周辺、幹線道路沿線、観光地の商業地域を中心に需要が底堅く、住宅地・商業地ともに地価上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

|      |     |            |     |            |
|------|-----|------------|-----|------------|
| 東広島市 | 住宅地 | 0.4%（0.1%） | 商業地 | 1.3%（1.0%） |
| 廿日市市 | 住宅地 | 1.8%（1.9%） | 商業地 | 1.8%（1.6%） |
| 府中町  | 住宅地 | 6.0%（5.8%） | 商業地 | 6.1%（6.1%） |

【福岡県福岡市】 住宅地：5.5%（7.2%） 商業地：8.1%（10.2%）

- 住宅地については、鉄道沿線の交通利便性の高い地域や富裕層向けのマンションの販売が見込まれる地域では、住宅需要が堅調であり、高い地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇により住宅取得に慎重な動きが見られ、多くの地域で需要の落ち着きが見られることから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、外国人を含む観光客数の増加を背景に百貨店売上やホテル稼働率が好調であるほか、天神地区や博多駅前における再開発に伴うオフィス供給の進展により、賃料は上昇傾向を維持しており、空室率の低下も相まって地価上昇が継続している。一方で、近年の地価上昇や建築費の上昇の影響により、上昇幅は縮小した。
- 福岡市周辺の市では、福岡市中心部への交通利便性に優れた鉄道沿線の地域において住宅需要が堅調であり、駅周辺の商業地についても、マンション用地需要との競合が見られる地域を中心に需要が底堅いことから、住宅地・商業地ともに地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇により割安感が薄れていることから、上昇幅は縮小した。

（主な周辺市の状況）

|      |     |            |     |             |
|------|-----|------------|-----|-------------|
| 大野城市 | 住宅地 | 4.0%（6.2%） | 商業地 | 8.8%（11.8%） |
| 太宰府市 | 住宅地 | 3.3%（4.6%） | 商業地 | 7.1%（8.8%）  |
| 古賀市  | 住宅地 | 3.4%（4.2%） | 商業地 | 2.1%（9.4%）  |
| 糸島市  | 住宅地 | 4.3%（5.7%） | 商業地 | 6.9%（10.3%） |

## （２）その他の市町村

【群馬県前橋市】 住宅地：0.0%（▲0.2%） 商業地：0.5%（0.3%）

- 住宅地については、中心市街地や生活利便性及び居住環境に優れた郊外住宅地で堅調な需要が見られるほか、建築費上昇の影響により割安感のある外周部への需要も増加しており、平成５年から３３年続いた下落から横ばいに転じた。
- 商業地については、前橋駅周辺におけるマンション開発による居住人口の増加や中心市街地における再開発事業の進展に伴う利便性及び賑わいの向上への期待を背景として、店舗需要が堅調に推移しており、上昇幅が拡大した。

【徳島県徳島市】 住宅地：0.1%（0.0%） 商業地：0.6%（0.3%）

- 住宅地については、郊外部では下落や横ばいの地点が見られるものの、文教地区として富裕層から高い人気を集める渭北地区などの市内中心部における堅調な住宅需要を背景に、上昇幅が拡大した地点が全体を牽引し、令和元年以来７年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、徳島駅前などの中心市街地では観光やビジネスによる人流増加を背景とした堅調な店舗需要に加え、市街地再開発事業の進捗による利便性や賑わいの向上への期待感から上昇幅が拡大した地点が全体を牽引し、上昇幅が拡大した。

【沖縄県那覇市】 住宅地：5.3%（4.9%） 商業地：6.7%（6.8%）

- 住宅地については、地価や建築費の上昇による影響が一部で見られるものの、住環境や生活利便性に優れる中心部では県外からの移住者を含む住宅需要が堅調で、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、インバウンドを含めた観光客数が過去最高を記録する中で、国際通り周辺の商業地における店舗・ホテル需要が堅調な一方、郊外部を中心に地価や建築費の上昇による影響が見られ、上昇幅は縮小した。

### 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＞

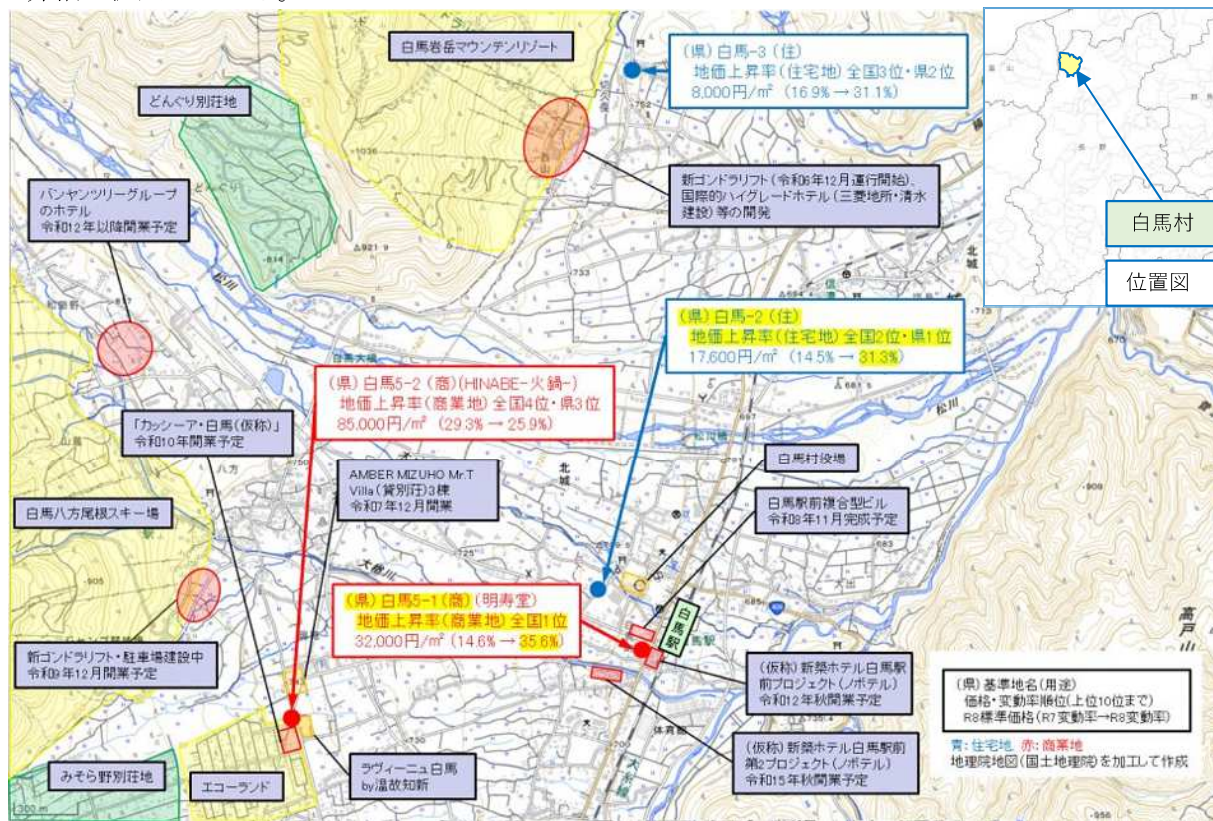
白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られている。平成10年の長野オリンピック競技会場として世界的に有名となった八方尾根スキー場があり、近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加している。

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、スキー場周辺でのホテルや店舗需要が旺盛である。白馬駅周辺でも、商業施設や複数のホテル開発が進展しており、店舗・宿泊施設需要が旺盛で、基準地（県）白馬5-1(商)は35.6%(14.6%)と上昇幅が拡大している。

住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘・コンドミニアム需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、需要が周辺の既存住宅地域にも波及し、基準地（県）白馬-2(住)は31.3%(14.5%)と上昇幅が拡大している。



観光統計「観光客入込状況」(白馬村観光課)から作成

長野県白馬村「白馬駅前複合型ビル」

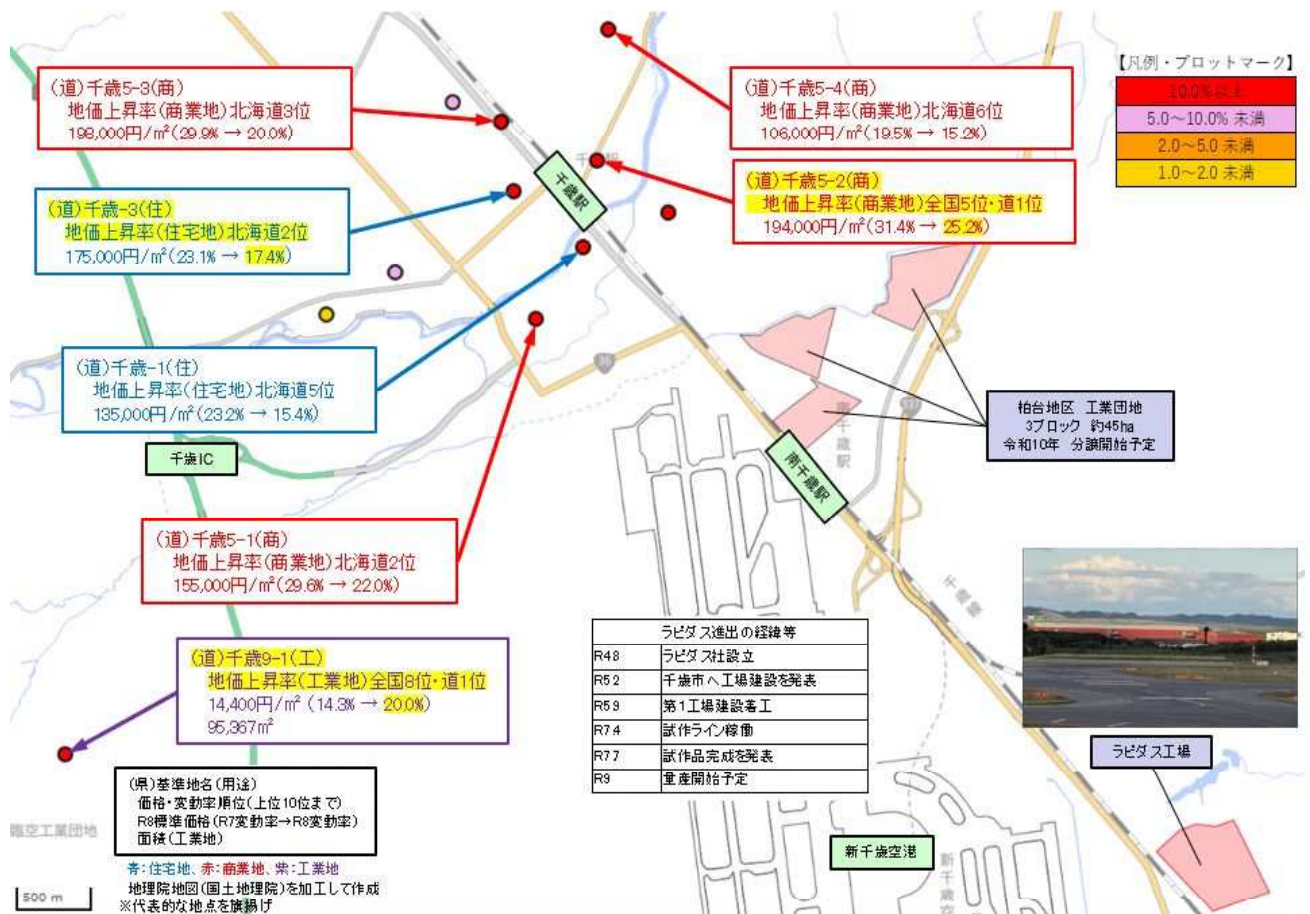
## 大手半導体メーカー工場進出による影響（北海道千歳市）

### <地域の概要>

千歳市は北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、自衛隊基地や新千歳空港を有する地域である。大手半導体メーカーであるラピダスが市内での次世代半導体工場の建設を令和5年2月に発表し、令和7年4月には試作ラインの稼働を開始しており、令和9年の量産化を目指している。

### <特徴的な地価動向>

ラピダスや関連企業の進出を背景として、共同住宅、事務所、ホテル及び店舗用地への需要は引き続き旺盛であるが、需要の周辺市町への分散や地価・建築費の上昇により、住宅地及び商業地の上昇幅は縮小している。一方、工業地については、令和9年の量産開始に向けた半導体関連企業の用地需要増加を受け、上昇幅が拡大している。



北海道千歳市「ラピダスの半導体工場」



事務所



ビジネスホテル

北海道千歳市「事務所、ビジネスホテルの建設が旺盛」

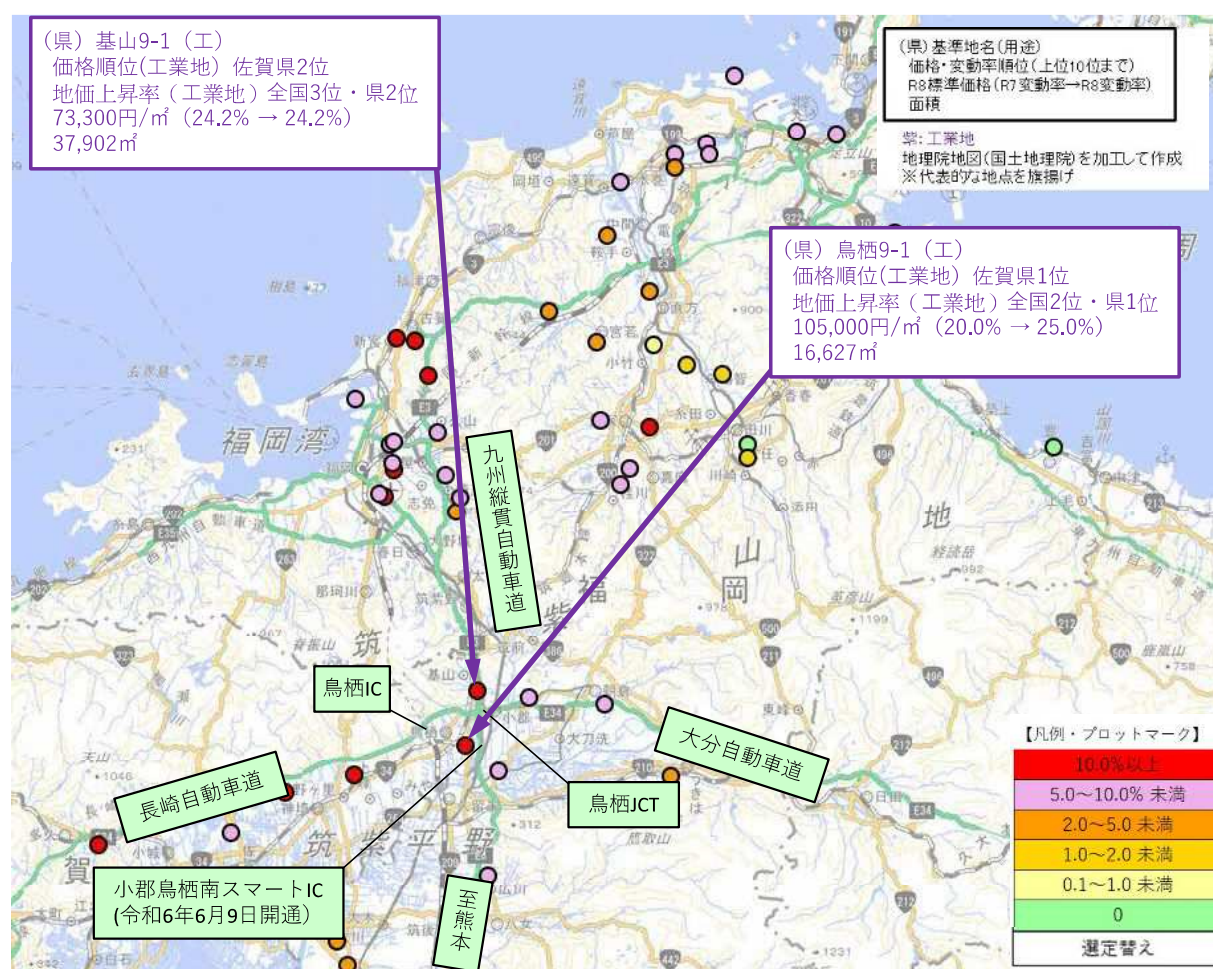
# 大型物流施設の用地需要による影響（佐賀県鳥栖市・基山町）

## <地域の概要>

佐賀県東部に位置する鳥栖市・基山町は、道路交通において九州縦貫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に位置しており、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。

## <特徴的な地価動向>

高速道路へのアクセスが良好で労働力も確保しやすいことから、物流施設用地に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。特に令和6年6月の小郡鳥栖南スマートICの開通により、鳥栖IC周辺に集中していた交通が分散され、周辺道路の交通環境が改善したことから、物流施設用地としての利便性が一層向上し、需要の高まりを背景に高い地価上昇が継続している。



佐賀県基山町（大型物流施設）



佐賀県鳥栖市（大型物流施設）

| 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<br><br>(価格順位(住宅地) 全国1位)                | 港-10<br>[住宅地]<br>溜池山王駅 420m                    | 7,500,000 円/㎡<br>16.6%<br>(15.6%)  | 高級分譲マンションの存する優良住宅地域に位置し、引き続きマンション需要が旺盛であるほか、マンション用地の希少性も高いことから、高い地価上昇が継続している。                |
| 大阪府大阪市天王寺区<br><br>(価格順位(住宅地) 大阪圏1位)          | 天王寺-2<br>[住宅地]<br>桃谷駅 750m                     | 874,000 円/㎡<br>11.2%<br>(8.4%)     | 区画整然とした閑静な住宅地域に位置し、居住環境と利便性の高さから富裕層による需要が強く、地価は高い上昇を見せている。                                   |
| 愛知県名古屋市中区<br><br>(価格順位(住宅地) 名古屋圏1位)          | 中-1<br>[住宅地]<br>丸の内駅 350m                      | 1,950,000 円/㎡<br>5.4%<br>(5.7%)    | 中心部の地下鉄駅に近接するマンション用地の希少性が高く、需要も堅調なことから、地価上昇が継続している。                                          |
| 東京都中央区<br>銀座地区<br><br>(価格順位(商業地) 全国1位)       | 中央 5-13<br>[商業地]<br>銀座一丁目駅<br>近接               | 52,500,000 円/㎡<br>11.9%<br>(11.4%) | 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、高級ブランド向け店舗用地の希少性が非常に高いことから高い地価上昇が継続している。       |
| 大阪府大阪市中央区<br>ミナミ地区<br><br>(価格順位(商業地) 大阪圏1位)  | 中央 5-3<br>[商業地]<br>Osaka Metro<br>なんば駅<br>230m | 25,800,000 円/㎡<br>7.1%<br>(7.6%)   | 世界的な人流を呼び込む日本有数の商業地である心斎橋エリアに位置し、インバウンドを含む観光客の増加を背景に店舗需要が強く、地価上昇が継続している。                     |
| 愛知県名古屋市中村区<br>名駅地区<br><br>(価格順位(商業地) 名古屋圏1位) | 中村 5-1<br>[商業地]<br>名古屋駅近接                      | 19,900,000 円/㎡<br>1.0%<br>(0.5%)   | 希少性の高い名駅地区のオフィス地域に位置し、新規開設や館内増床により空室率が低下し、賃料も上昇している。新規供給が限られていることに加え、需要が堅調なことから、地価上昇が継続している。 |