

5
May, 2025

不動産マーケットレポート

- 地価公示にみる全国の地価動向
～大都市を中心に地価上昇が継続、地方都市も全体的に回復傾向～ 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 東京都区部における平均変動率と最高・最低価格地点の地価の動き 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

地価公示にみる全国の地価動向

～大都市を中心に地価上昇が継続、地方都市も全体的に回復傾向～

国土交通省より3月19日に公表された「令和7年(2025年)地価公示」では、前年に引き続き三大都市圏*や大都市が地価の上昇を牽引し、地方圏にも波及しています。特に工業地は、EC市場拡大や産業構造の変化を背景に全国的に高い伸びを示し、活況を呈しています。一方で、割安感から地価が急上昇した地域には一服感が見られるなど、地域や用途による動向の差はより複雑なものとなっています。

●全国的に地価の上昇が続き、大都市圏や地方四市の商業地を中心に地価の上昇幅は拡大

2025年の地価公示では、全国的に地価上昇が継続し、用途別の全国平均変動率は前年を上回る上昇率となりました[図表1]。

全国平均では、全用途が+2.7%(前年+2.3%)、住宅地が+2.1%(前年+2.0%)、商業地が+3.9%(前年+3.1%)となりました。特に工業地では全国平均で+4.8%(前年+4.2%)と、他の用途を上回る高い伸びを示しました。

圏域別にみると、三大都市圏は全用途で+4.3%(前年+3.5%)と引き続き高い上昇を示し、全国の地価上昇を牽引しています。用途別では、住宅地+3.3%(前年+2.8%)、商業地+7.1%(前年+5.2%)、工業地+6.5%(前年+5.8%)と、いずれも上昇率が拡大しました。特に商業地の上昇率の高さが際立っています。

地方圏では、全用途で+1.3%(前年+1.3%)と横ばいながらもプラス基調を維持しています。住宅地は+1.0%(前年+1.2%)とやや鈍化しましたが、商業地は+1.6%(前年+1.5%)、工業地は+3.2%(前年+2.6%)と上昇率が拡大しました。地方圏のうち地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)は全用途で+5.8%(前年+7.7%)と高い上昇を維持したものの、全ての用途で前年からは伸びが鈍化しました。

●全用途平均で地方圏の上昇地点が50%に達するなど地方圏への地価上昇が波及

全用途平均の上昇・横ばい・下落の地点数の推移を圏域別にみると、三大都市圏や地方四市の上昇割合が非常に高く、都市部での需要増や再開発などにより地価の上昇が継続

しています。一方、地方圏の「その他地域」においても上昇地点が増加し、地方圏全体として上昇地点の割合が50%に達しました[図表2]。大都市圏や地方中核都市から、その周辺地域や他の地方都市へと、地価上昇の動きが広がっており、全国的な地価上昇が顕著となっています。

●都市中心部に比して相対的な割安感から地価が上昇していた周辺地域では上昇が鈍化

全国的な地価の上昇が顕著となる一方、地価の上昇や建築費の高騰により徐々に上昇幅が縮小している地域もみられます。不動産価格の上昇が続く都市中心部に対して相対的に割安感がある周辺地域において地価が上昇する傾向が続いてはいますが、地価の上昇などに伴う割安感の減退から地価の上昇幅が縮小あるいは下落に転じる地域もみられます。例えば札幌市の住宅地は2023年に約15%地価が上昇したのに対し、割安感のあった札幌市の周辺都市では地価水準の差から20%超の急騰となりました。しかし、2024年以降は地価急騰を反映して割安感が薄れ、2025年には上昇幅が大きく鈍化し、一部で下落に転じる地域も現れています[図表3]。

●地方都市で過疎化が進む地域などでは依然として下落が続く

全国的な地価上昇傾向の中、交通利便性の低下や過疎化が進む地域では、不動産需要そのものが減少し、地価の下落傾向が続いています。公共交通網の縮小なども重なり、これらの地域の下落基調は当面続くと考えられ、上昇地域との二極化はますます進行する可能性があります。

[図表1] 圏域別・用途別の地価変動率

(変動率:%)

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

※：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、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。大阪圏は、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。名古屋圏は、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。

データ出所：国土交通省「地価公示」

●東京都区部では住宅地は都心部を中心に需要が集中、商業地では再開発期待や観光客増加の影響が強く

東京都区部では、全国や三大都市圏の平均を上回る顕著な地価上昇が見られました。東京都区部の住宅地と商業地について、横軸に2024年の地価変動率、縦軸に2025年の地価変動率をとり、図示しました〔図表4、5〕。

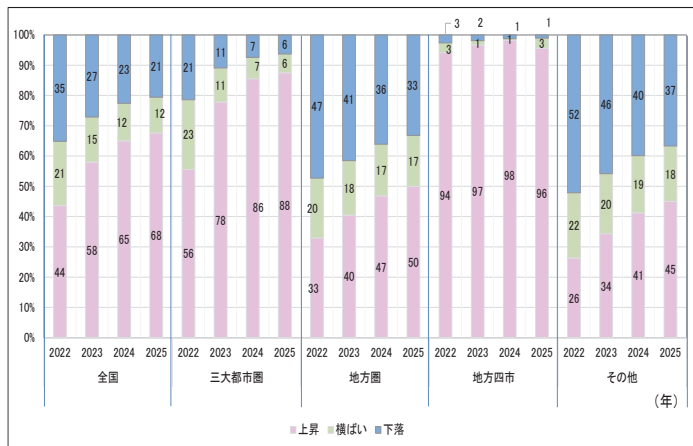
住宅地は23区平均で+7.9%と、前年(+5.4%)から上昇率が大きく拡大し、全ての区で上昇率が拡大しました。

国内外の投資マネー流入も加わり、富裕層による旺盛なマンション需要を反映して、都心5区(千代田区+10.9%、中央区+13.9%、港区+12.7%、新宿区+11.5%、渋谷区+11.5%)や品川区+11.9%、目黒区+12.5%など

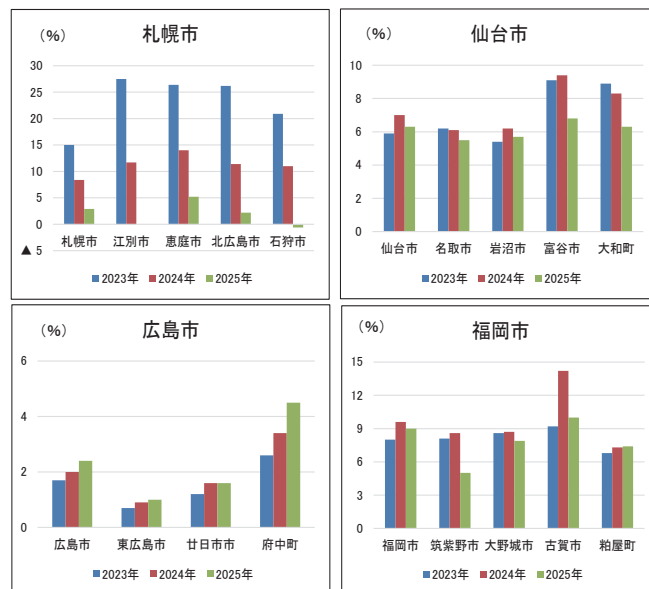
比較的地価が高い区が都区部住宅地の地価の上昇を牽引しています。2023年までは割安感のある外縁区(足立区、葛飾区、江戸川区など)で上昇が目立ちましたが、2024年と2025年は前述のような地価上昇による割安感の薄れから地価の上昇に鈍化がみられます〔図表4〕。

商業地も全ての区で上昇幅が拡大し、23区平均で+11.8%と前年(+7.0%)を大きく上回りました。台東区+14.8%や中央区+13.1%などの国内外の観光客が増加している区や、中野区+16.3%や渋谷区+13.3%といった再開発が進む区などで大幅な地価上昇となっています〔図表5〕。(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

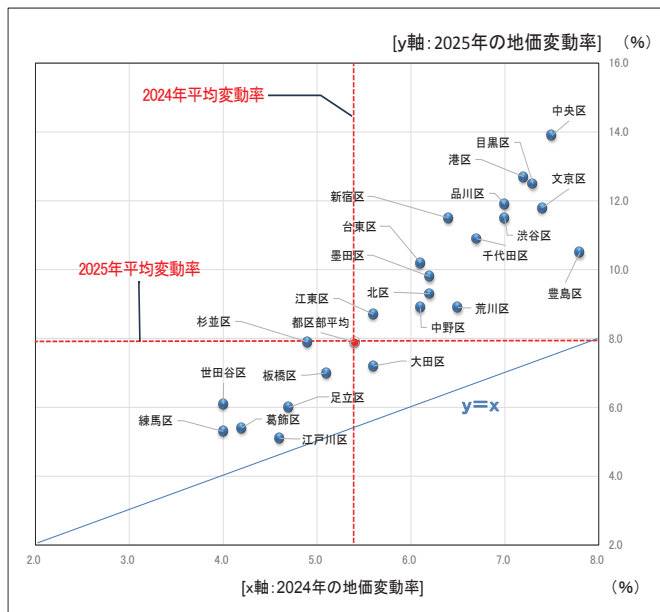
〔図表2〕圏域別の上昇・横ばい・下落の地点数の推移



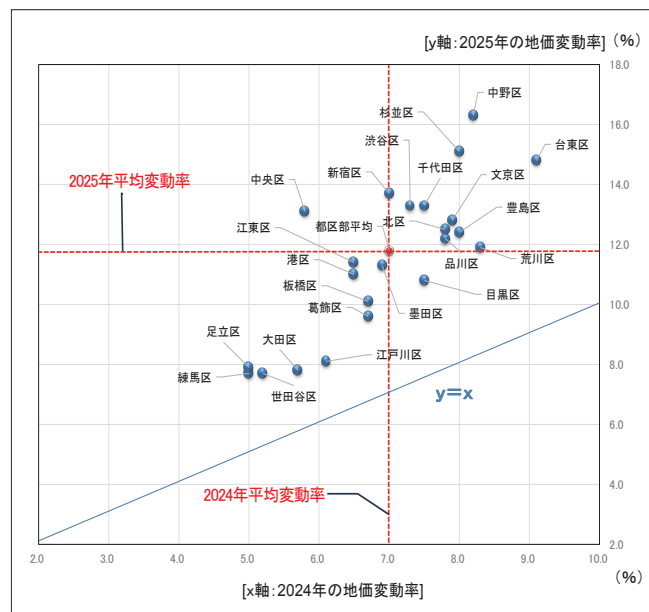
〔図表3〕地方四市と周辺都市の地価変動率(住宅地)



〔図表4〕東京都区部の地価変動率の動き(住宅地)



〔図表5〕東京都区部の地価変動率の動き(商業地)



図表2～5のデータ出所：国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

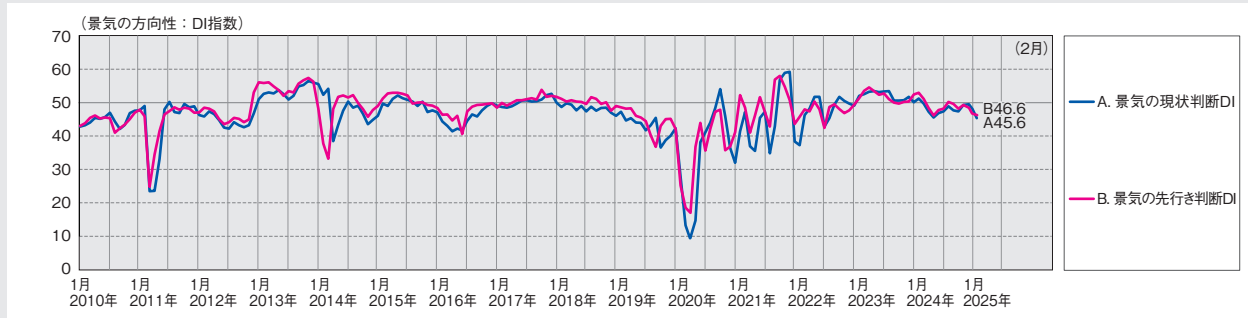
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



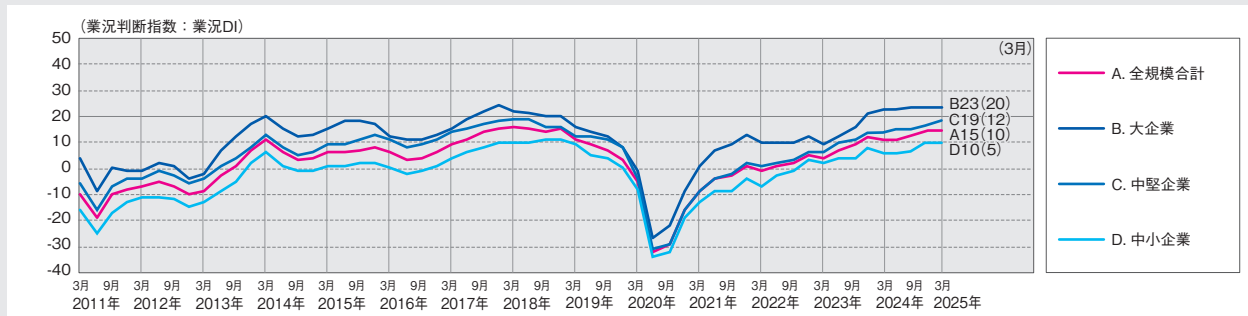
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

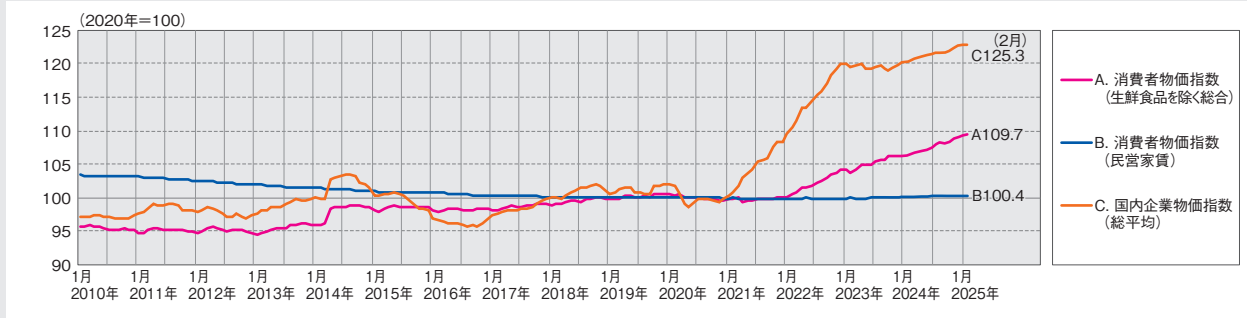
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

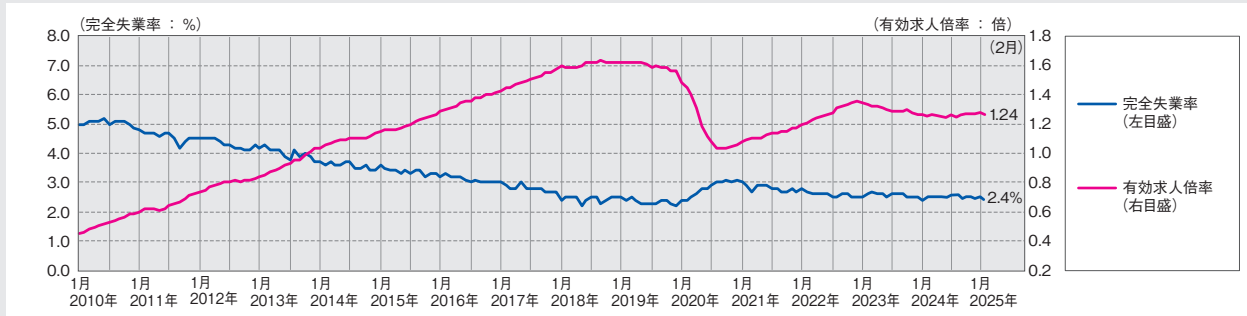
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

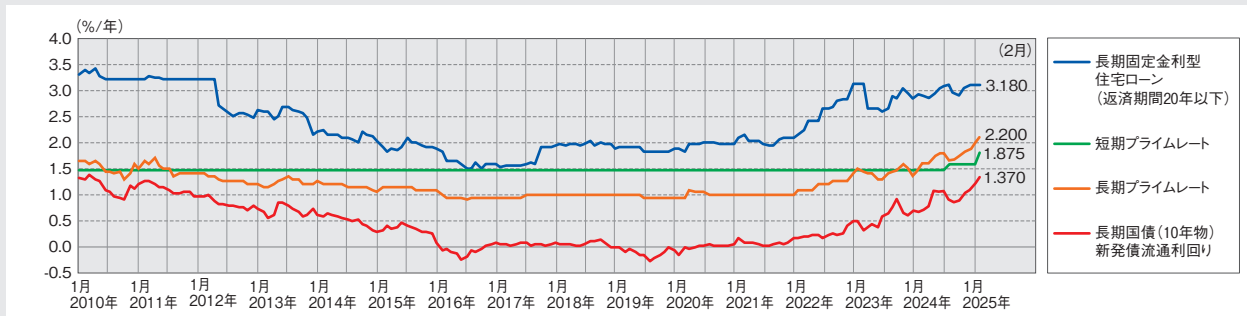
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率

有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン

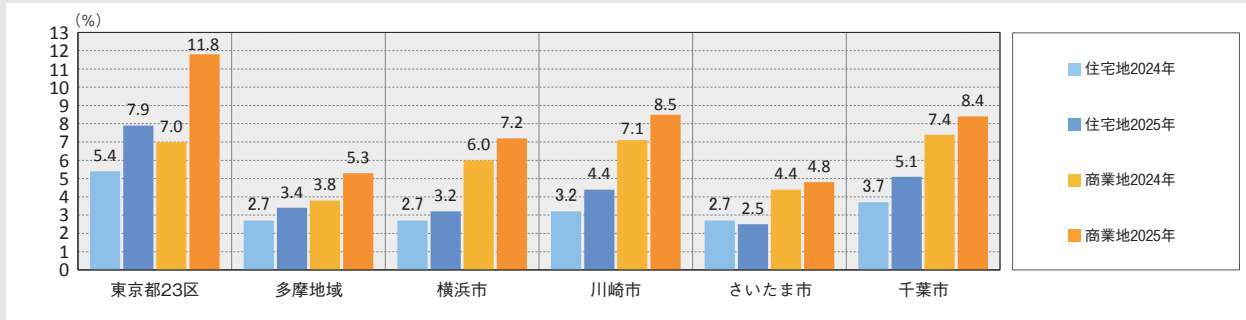
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

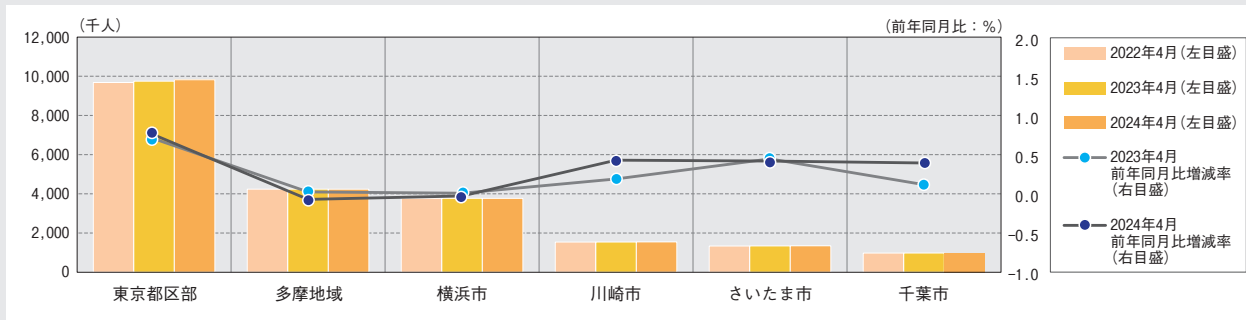
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

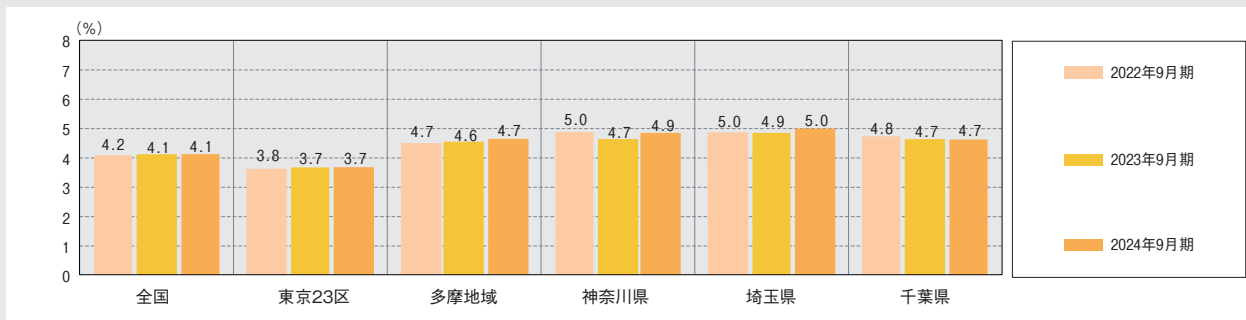
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

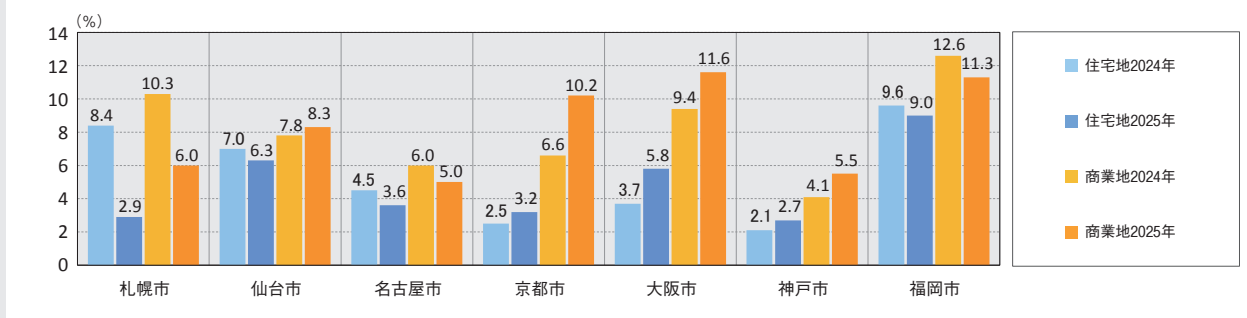
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

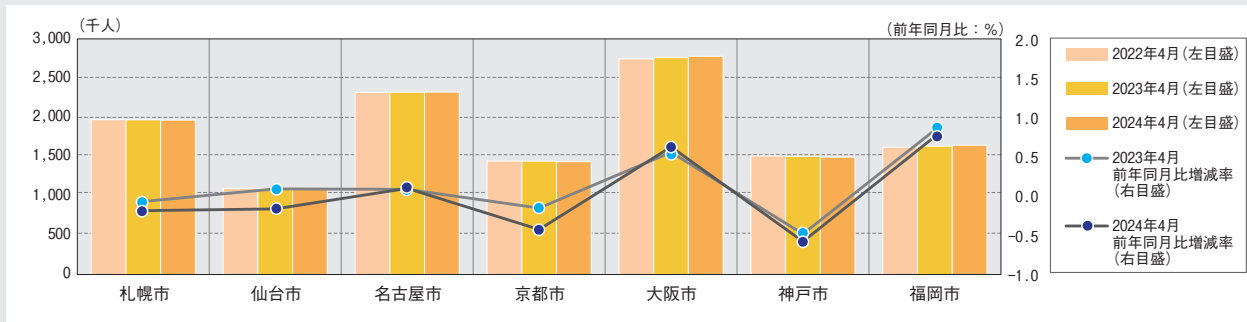
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

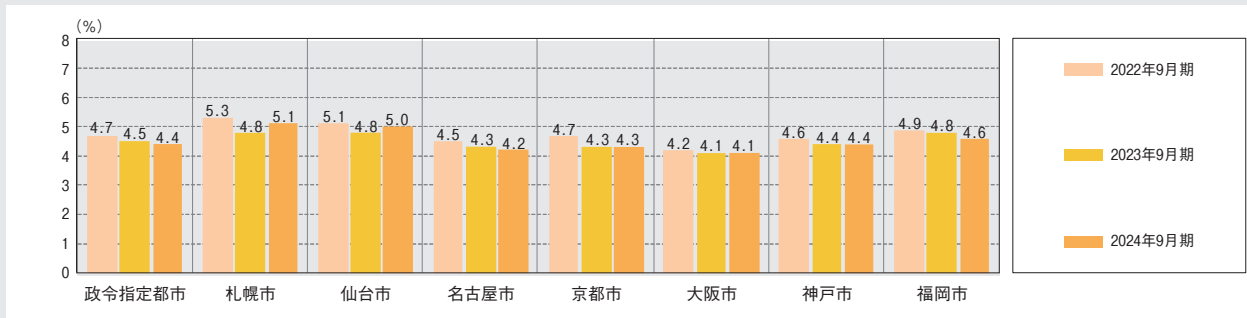
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成



東京都区部における平均変動率と最高・最低価格地点の地価の動き

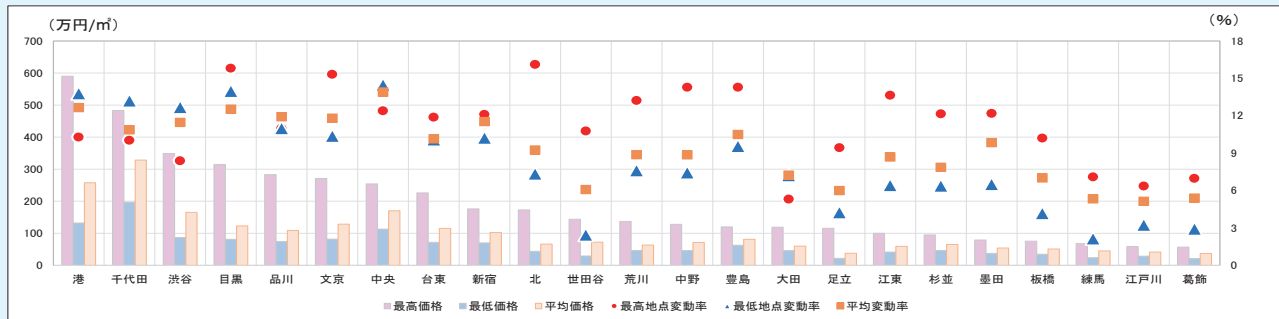
東京都区部における住宅地と商業地の2025年の地価動向を、区ごとの最高価格・最低価格・平均価格と最高価格地点および最低価格地点の変動率と平均変動率のデータ*から分析します〔図表1、2〕。住宅地〔図表1〕を見ると、平均変動率は、中央区(13.9%)、港区(12.7%)、目黒区(12.5%)などが全体を牽引しています。目黒区のように地価が高く、最高価格地点(15.8%)・最低価格地点(14.0%)ともに高水準で変動率の差が小さい区は、富裕層や高所得者層による高額マンションへの強い需要が、区の広い部分に波及している証左とみることができます。一方、足立区(最高価格地点9.4%、最低価格地点4.2%)では再開発エリアやつくばエクスプレス沿線など利便性向上や再開発への期待が特定のエリアに集中する一方、交通利便性が相対的に低いエリアなども多く存在することから、特定エリアへの期待集中と上昇が波及しにくいエリアが混在するため、最高価格地点と最低価格地点の変動率に大きな開きが生じていると考えられます。

商業地〔図表2〕では、変動率の区内格差がさらに顕著にみられ、足立区(最高価格地点23.2%、最低価格地点4.0%)や千代田区(最高価格地点0.8%、最低価格地点21.8%)のように、極端な変動率差を示す区が散見されます。特に中央区・千代田区・渋谷区など高価格な都心区では、最高価格地点の上昇が鈍化する一方、最低価格地点が急騰しており、区内における地価上昇の波及が平均変動率を押し上げていると考えられます。また、足立区や中野区など最高価格地点が突出している区では、再開発期待の高い特定エリアに需要が集中し、他エリアへの波及が限定的なためと考えられます。他方、練馬区のように変動率の差が小さい区は、住宅地エリアが区面積の多くを占め、区内商業地も地域密着型など比較的同質性が高いことが要因として考えられます。

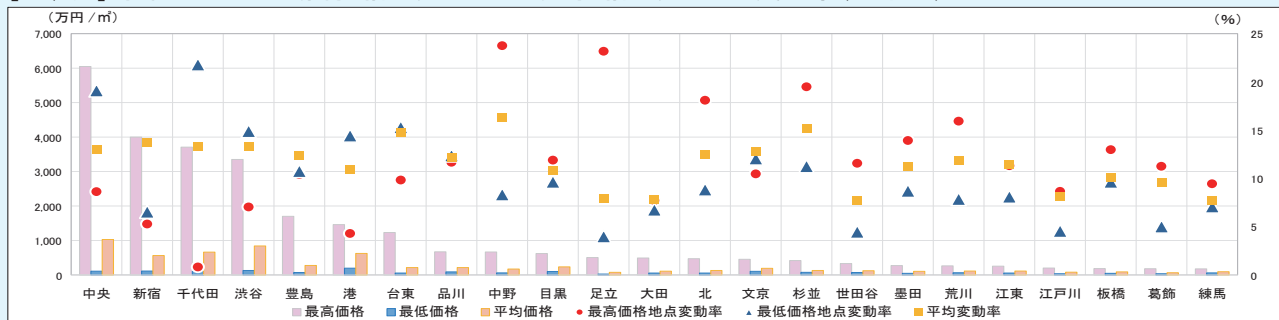
(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

*対象は変動率の開示がある地点(新設地点は除外)

〔図表1〕 東京都区別の最高価格地点および最低価格地点とその変動率(住宅地)



〔図表2〕 東京都区別の最高価格地点および最低価格地点とその変動率(商業地)



図表1、2のデータ出所：国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成



不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社