

11

November, 2025

不動産マーケットレポート

- 都道府県地価調査にみる全国の地価動向・・・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
- 流山市にみる人口増加と住宅地地価上昇・・・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
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

都道府県地価調査にみる全国の地価動向

9月17日に国土交通省が公表した「令和7（2025）年都道府県地価調査」によると、全国における地価の対前年変動率^{※1}は、全用途平均、住宅地、商業地いずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。大都市圏では海外からの日本の不動産市場への堅調な資本流入や、訪日観光客の急増に伴いホテルや商業施設への需要が高まっていることなどから地価が上昇しました。住宅地は、依然金利水準が低位で実需、投資需要とも堅調なことや、共働き世帯の増加、職住近接志向の高まりなどによって主に都市部でのマンション需要が地価上昇を押し上げており、地方圏（その他）でも下落から横ばいになるなど、地価上昇が都市部から地方圏に波及しました。

●訪日観光客の増加や再開発進捗などにより地価は全国的な回復傾向に

都道府県地価調査によると、三大都市圏^{※2}では上昇傾向が続いています。特に東京都23区の商業地は9.7%→13.2%と大幅な上昇となるなど、訪日観光客増加の恩恵を強く受ける都市部で上昇幅の拡大が顕著となりました〔図表1〕。大阪圏では円安を背景に訪日観光客が急増したに加え、万博や大阪IR整備、なにわ筋線着工など再開発期待により、商業地を中心に高い上昇率を維持しています。名古屋圏では一部で上昇幅がやや縮小したものの、住宅地・商業地ともプラスを維持しています。地方圏では、地方四市^{※3}の住宅地が5.6%→4.1%、商業地は8.7%→7.3%と上昇幅はやや縮小したものの、依然として全国平均を上回る水準を維持しています〔図表1〕。

●用途ごとでは商業地や半導体メーカーの進出および物流施設需要に伴う工業地の上昇が顕著

住宅地の全国平均変動率は前年比1.0%と4年連続の上昇となり、東京都23区など大都市圏中心部では高い伸びがみられました。金利水準が低位で実需、投資需要とも堅調なことや共働き世帯の増加、職住近接志向の高まりなどが相まって住宅需要は堅調で、主に都市部におけるマンション需要が地価上昇を後押ししています。一方で、人口減少が進む地方の一部地域では依然として需要低

迷に伴う地価下落傾向も残っています。ただし、地価下落地域でも下落幅は縮小傾向にあり、長期にわたる下落基調は足元でようやく底打ちしつつあります。また、沖縄県宮古島市のようなリゾート地域や千葉県流山市など子育て環境の整った都市圏周辺でも移住ニーズ等により住宅地価が大きく上昇しています。

工業地は全国平均で前年比3.4%（前年も3.4%）となり、8年連続でプラスを維持しました。背景にはeコマース市場拡大に伴う大規模物流施設用地の旺盛な需要があり、大都市近郊や高速道路沿線を中心に工業地の地価を押し上げています。また、大手半導体メーカーの工場進出地域では関連企業の工場用地や、それに付随する事務所・ホテル・商業施設用地への需要増加が顕著で、当該地域の地価上昇率を押し上げる一因となっています。

●半年ごとの共通地点の推移では後半^{※4}で上昇率に鈍化がみられる地域も

地価公示（価格時点1月1日）と都道府県地価調査（価格時点7月1日）の共通地点による半期ごとの地価の動きをみると、特に商業地では三大都市圏を中心に2025年後半の伸びが鈍る地域がみられました。また、名古屋圏の住宅地や商業地、地方四市の住宅地では既に2024年後半から上昇率が低下傾向にあり、鈍化のエリアが拡大しています〔図表2〕。

〔図表1〕圏域別・用途別の地価変動率

用途別 圏域別	(変動率：%)					
	住宅地		商業地		工業地	
	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年
全国	0.9	1.0	2.4	2.8	3.4	3.4
三大都市圏	3.0	3.2	6.2	7.2	6.0	6.1
東京圏 (東京都23区)	3.6	3.9	7.0	8.7	6.6	6.7
	6.7	8.3	9.7	13.2	7.5	12.8
大阪圏 (大阪市)	1.7	2.2	6.0	6.4	6.3	6.8
	4.5	6.1	10.6	11.1	6.7	8.0
名古屋圏 (名古屋市)	2.5	1.7	3.8	2.8	3.5	2.5
	4.3	3.0	5.8	4.1	5.4	3.3
地方圏	0.1	0.1	0.9	1.0	2.4	2.4
地方圏(地方四市)	5.6	4.1	8.7	7.3	14.1	10.7
(札幌市)	3.6	1.4	7.6	5.5	15.9	9.6
(仙台市)	6.3	5.1	7.9	7.6	13.1	13.6
(広島市)	1.7	1.8	3.8	4.2	1.5	1.5
(福岡市)	9.5	7.2	13.2	10.2	16.8	11.8
地方圏(その他)	-0.1	0.0	0.5	0.6	2.3	2.2

※1：各年7月1日現在の基準地価格の対前年変動率の平均を示す。

※2：三大都市圏とは、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。

※3：地方四市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域。

※4：前半（7月～1月）は地価公示（1月1日時点）、後半（1月～7月）は都道府県地価調査（7月1日時点）

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

東京都23区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。45度線より上に位置する区は、2025年の変動率が2024年より高くなっており、上昇幅が拡大していることを示します〔図表3、4〕。

●東京都23区の住宅地では強いマンション需要により都心部で上昇が顕著となる一方、周辺区では割安感の低下から鈍化も

東京都23区の住宅地平均は6.7%→8.3%へ上昇幅が拡大し、区別でも全ての区で上昇幅が拡大しました。都心～城南・城東の一部では二桁上昇が続き、港区13.7%、目黒区13.7%、台東区13.4%、中央区13.3%、新宿区12.7%、品川区12.9%、渋谷区12.6%、文京区12.2%などが上位となっています。準都心・城西では豊島区12.0%、杉並区8.5%、中野区8.2%などを中心に堅調。一方、都心区に比べて割安感のある外縁部では葛飾区5.0%、江戸川区5.1%、練馬区5.4%、足立区6.0%と上昇率自体は相対的に小さいものの、都心から

の需要波及で上昇幅は拡大しています〔図表3〕。

●東京都23区の商業地は訪日観光客の急回復を背景に都心での上昇が顕著

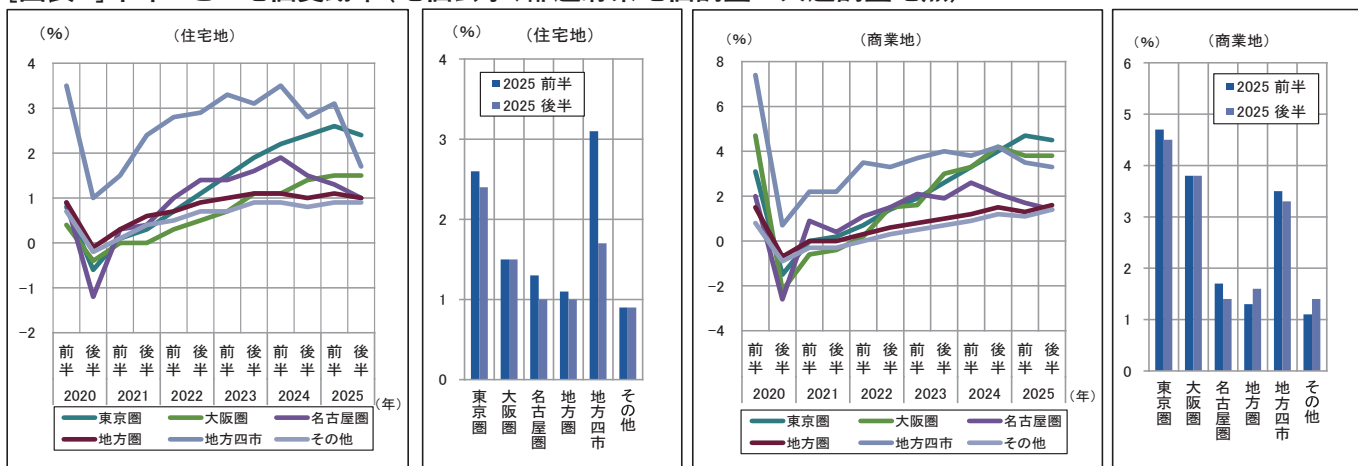
商業地も住宅地と同様に東京都23区の平均は9.7%→13.2%へ上昇幅が拡大し、区別でも全ての区で上昇幅が拡大しました。上昇率上位は訪日観光客の急増に伴う商業施設やホテルへの需要増加に加え、マンション需要との競合などから都心区を中心に地価の上昇が顕著となっています。

浅草・上野エリアなどの観光地を擁する台東区では訪日観光客の急速な増加に伴う商業施設やホテル需要の高まりから前年の12.5%から18.2%へと更に上昇幅が拡大しました。中央区でも、銀座・日本橋エリアなど商業施設の集積が高い地域を中心に地価が大きく上昇し、16.7%となりました。

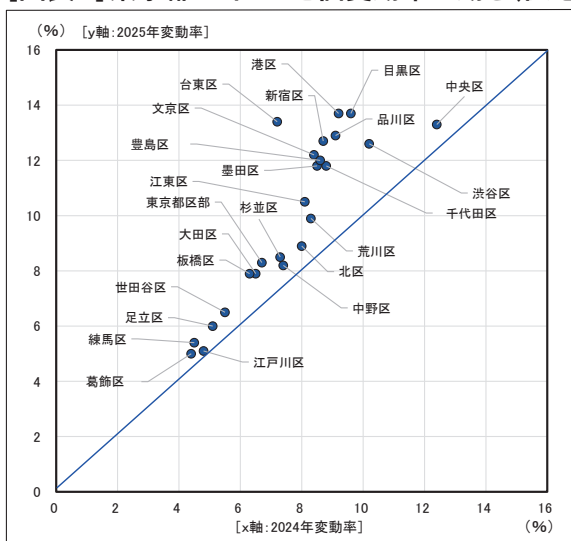
一方、周辺区の足立区、葛飾区、江戸川区では都心部と比較すると、住宅地と同様に上昇率自体は相対的に小さいものの、上昇幅は拡大しています〔図表4〕。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

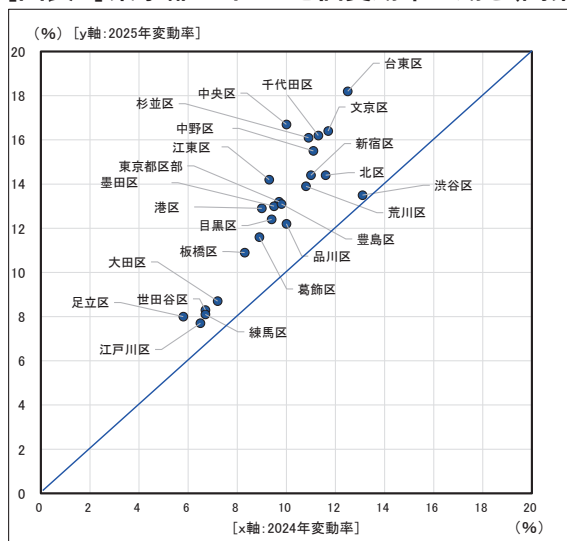
〔図表2〕半年ごとの地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



〔図表3〕東京都23区の地価変動率の動き(住宅地)



〔図表4〕東京都23区の地価変動率の動き(商業地)



図表2～4のデータ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

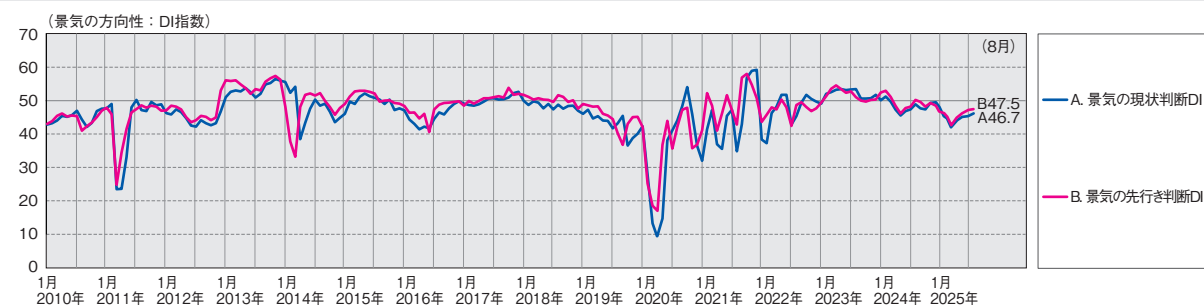
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



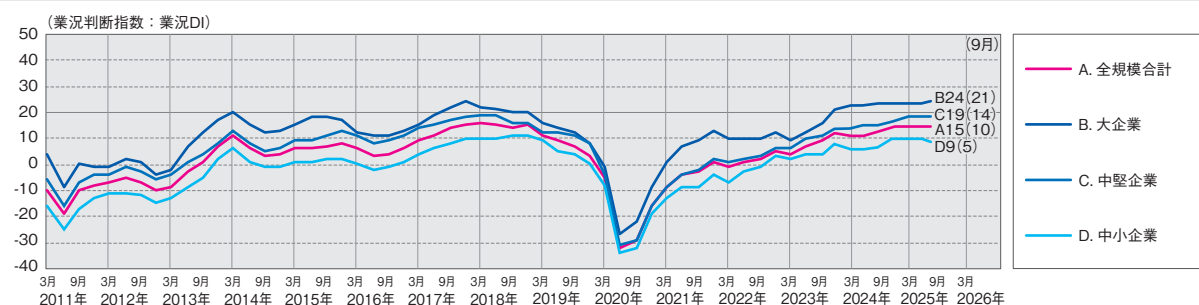
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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:コンポジット・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

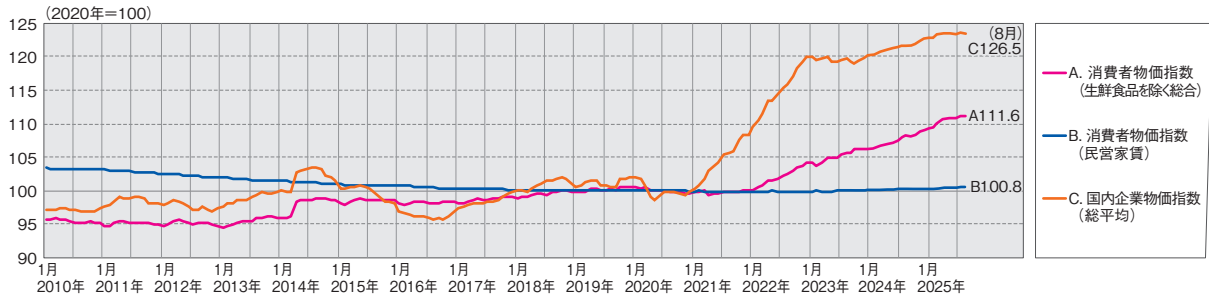
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

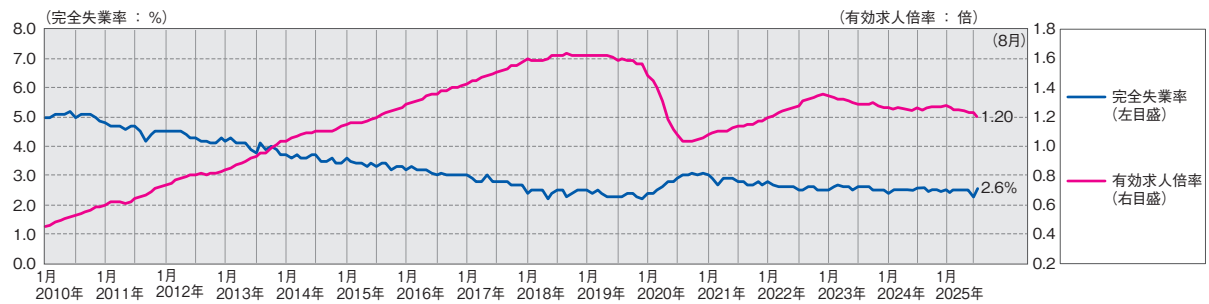
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

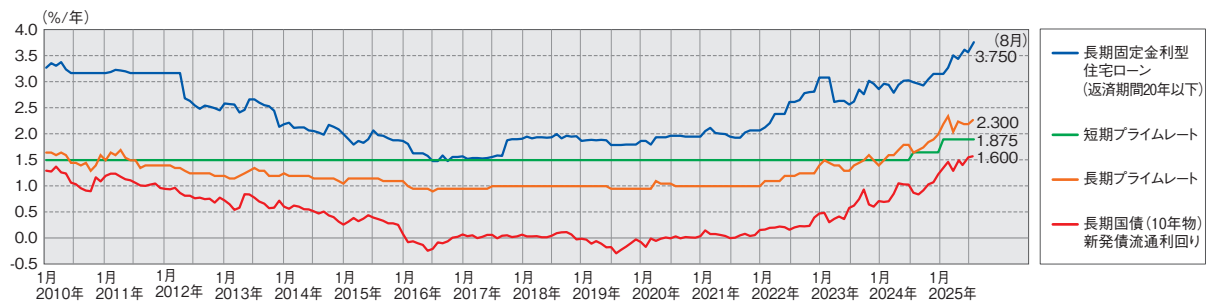
図5 雇用情勢



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
- 図5 完全失業率
有効求人倍率
- 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

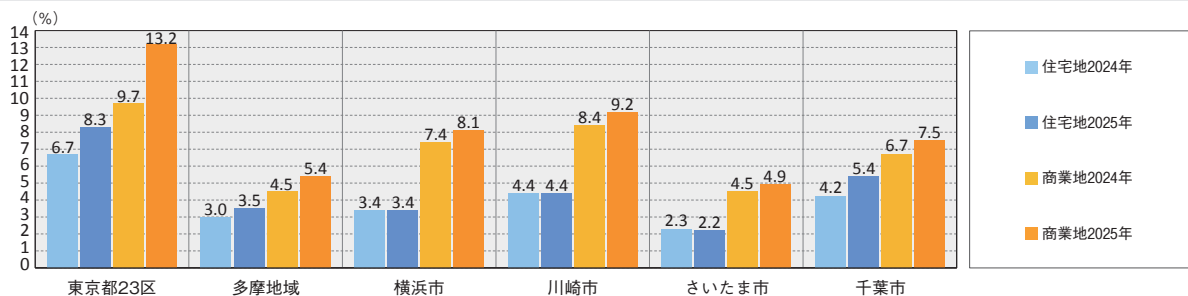
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- ：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- ：民間金融機関が信用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

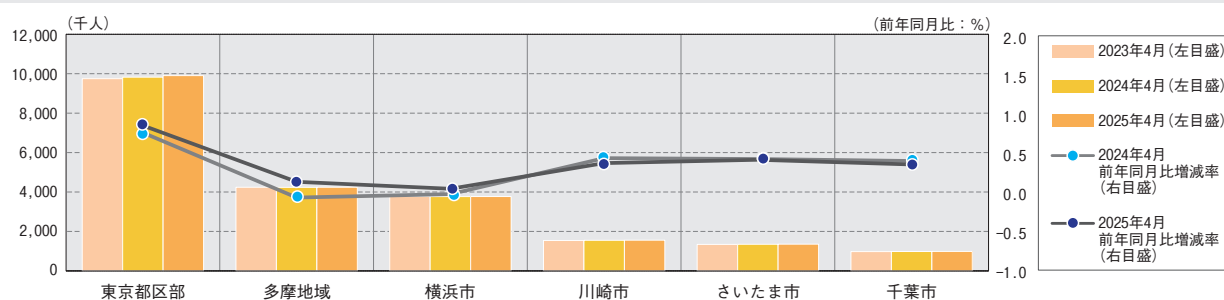
■ 東京圏

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「都道府県地価調査」

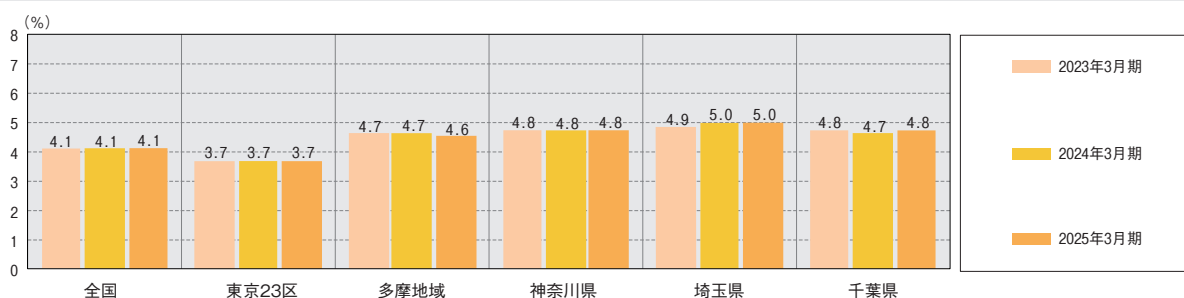
図2 総人口の推移



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2025年3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

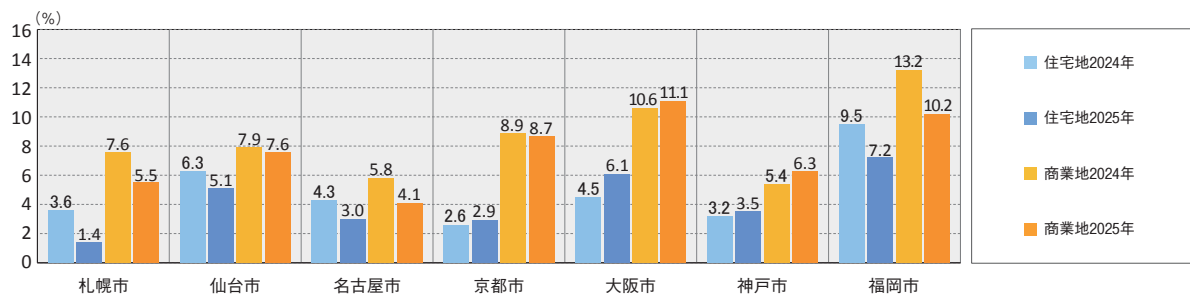
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

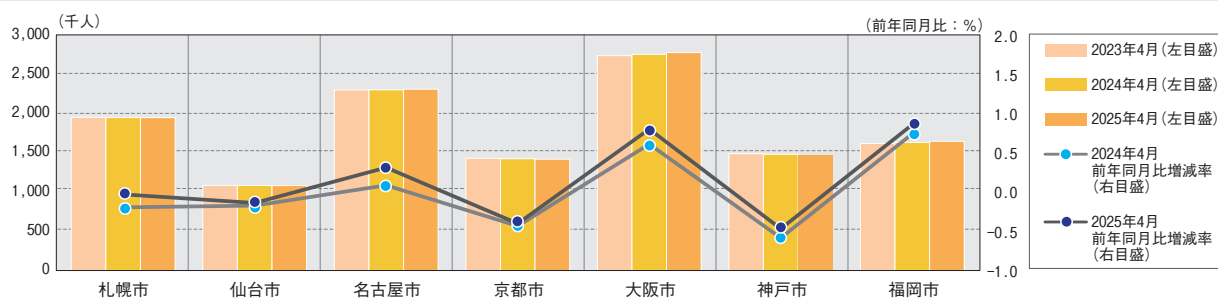
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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「都道府県地価調査」

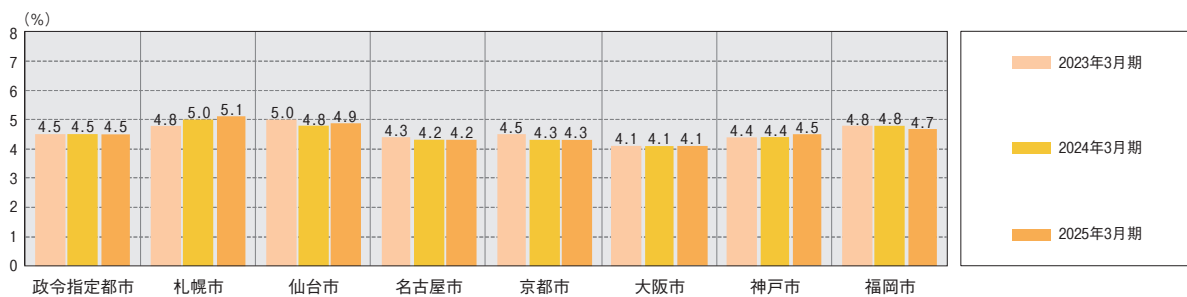
図5 総人口の推移



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2025年3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。

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。

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

令和7(2025)年都道府県地価調査では、東京圏住宅地の上昇率上位10地点のうち半数を千葉県流山市が占めました〔図表1〕。流山市住宅地の平均変動率は12.5%（前年10.6%）と高い伸びを維持し、「流山おおたかの森駅」周辺で顕在化していた上昇が駅周辺外のエリアにも波及しています。

背景には、2005年のつくばエクスプレス開業以降の都心アクセスの改善に加え、自治体による子育て支援の充実や共働き世帯の増加を踏まえた住環境整備があり、近年は人口増加が際立っています。実際、転入者が転出者を上回る転入超過が続いており、2025年7月時点の人口は21万4千人を超える水準に達し、2015年から2025年の10年間で23.4%増加、直近5年間（2020年～2025年）でも約1万6千人の純増となりました〔図表2〕。とりわけ、子育て支援の手厚さやつくばエクスプレスで秋葉原など都心主要駅への通勤利便性が高いことから、ファミリー世代の増加が目立ちます。自治体の誘致施策と良質な住環境の拡張が相まって住宅取得ニーズを受け止めていることが、宅地及びマンションの分譲数増加につながり、地価の顕著な上昇につながっているとみられます。

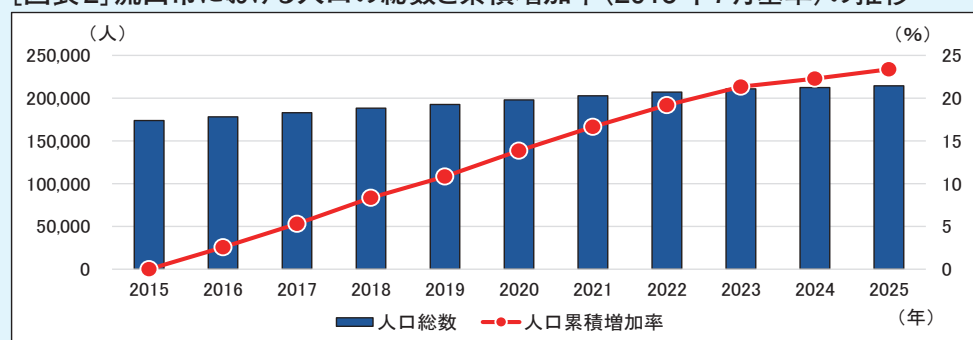
（以上、都市未来総合研究所 大重 直人）

〔図表1〕東京圏住宅地の地価上昇率上位10地点

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2024年 (円/㎡)	2025年 (円/㎡)	変動率 (%)
1	流山-4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	145,000	171,000	17.9
2	流山-17	千葉県	流山市おおたかの森南1丁目27番3	371,000	430,000	15.9
3	新宿-11	東京都	新宿区市谷船河原町19番8外	1,510,000	1,750,000	15.9
4	流山-10	千葉県	流山市おおたかの森西1丁目28番4外	347,000	402,000	15.9
5	流山-16	千葉県	流山市おおたかの森西4丁目177番38外	228,000	264,000	15.8
6	流山-14	千葉県	流山市東初石1丁目110番2	127,000	147,000	15.7
7	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
8	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
9	渋谷-3	東京都	渋谷区猿楽町18番29『猿楽町15-3』	1,730,000	2,000,000	15.6
10	品川-8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外『北品川5-9-28』	1,430,000	1,650,000	15.4
10	豊島-9	東京都	豊島区高田三丁目770番1『高田3-32-7』	1,040,000	1,200,000	15.4

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

〔図表2〕流山市における人口の総数と累積増加率（2015年7月基準）の推移



データ出所：「流山市の常住人口」

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