

5
May, 2026

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
～大都市都心部が地価上昇を牽引、バブル崩壊後
最大の伸び～・・・ 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地価変動率の分布・・・ 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)

地価公示にみる全国の地価動向

～大都市都心部が地価上昇を牽引、バブル崩壊後最大の伸び～

国土交通省が3月18日に公表した「令和8年(2026年)地価公示」によると、全国全用途平均は前年比2.8%上昇し、5年連続のプラスで、バブル崩壊後最大の伸び率を更新しました。三大都市(東京都区部、名古屋市、大阪市)の東京都区部や大阪市が地価上昇を牽引する一方、高い上昇率が続いていた地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では地価上昇に鈍化がみられました。地価の上昇が続いていた大都市周辺の住宅地では、地価上昇による割安感の剥落や建築費の高騰などによって、上昇から下落に転じる地域もみられました。

●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

地価は全国的な上昇が続いており、全国全用途平均は+2.8%(前年+2.7%)と5年連続の上昇となり、バブル崩壊後最大の伸び率を更新しました。住宅地+2.1%(+2.1%)、商業地+4.3%(+3.9%)、工業地+4.9%(+4.8%)とすべての用途で上昇し、三大都市圏、地方圏についてもすべての用途で上昇となりました[図表1]。大都市ごとに地価動向をみると、住宅地、商業地ともに、東京都区部と大阪市の上昇幅が拡大し、住宅地では、東京圏4.5%に対して東京都区部が9.0%、大阪圏2.5%に対して大阪市が6.5%、商業地では、東京圏9.3%に対して東京都区部が13.8%、大阪圏7.3%に対して大阪市が12.7%と、それぞれ圏域別の平均変動率よりもかなり高い変動率を示す結果となりました[図表1]。圏域の中でも特に地価が高い東京都区部や大阪市など、オフィスや商業施設、マンションなどが集積し、インバウンドも見込める大都市中心部に投資マネーが集中していることが背景のひとつと考えられます。

●全用途平均で地方圏の上昇地点が50%に達するなど地価上昇が地方圏に波及

全用途平均の上昇・横ばい・下落の地点数の割合の推移をみると[図表2]、全国の上昇地点割合は2024年65.1%→2025年67.6%→2026年68.3%へ上昇しました。三大都市圏は上昇地点割合が88.1%まで増加し、下落地点割合が5.8%まで低下しており、地方圏、地方圏(そ

の他)でも上昇地点割合がそれぞれ上昇しました。一方、地方四市は、上昇地点割合が2024年98.2%→2025年95.6%→2026年85.5%へ低下し、横ばい割合が2024年0.6%→2025年3.3%→2026年12.8%へ急増、下落地点割合も僅かながら増加しました。全国的にみると、地価は大都市を中心に上昇傾向が続いているものの、地方主要都市の上昇鈍化や依然として2割程度の地点で地価が下落していることに留意する必要があります。

●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

地方四市の住宅地は、広島市以外の市で上昇幅が縮小し、2025年と比べて伸びの鈍化がみられました。建築コストの高騰や市郊外部での需要減退が反映されたと考えられます。また、地方四市に連動して地価が高騰していた周辺都市では、割安感の薄れなどを背景に、上昇幅が急速に縮小し、一部では下落に転じる動きもみられました[図表3]。今後は生活・交通利便性の差に応じた地域間の選別が一段と進む可能性があります。

●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

全国的に地価が上昇基調にあるなか、少子高齢化や過疎化が進む地方都市の住宅地では依然下落が続いています。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(%)

圏域別	用途別	全用途		住宅地		商業地		工業地	
		2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年
全国平均		2.7	2.8	2.1	2.1	3.9	4.3	4.8	4.9
三大都市圏平均		4.3	4.6	3.3	3.5	7.1	7.8	6.5	6.7
東京圏		5.2	5.7	4.2	4.5	8.2	9.3	7.1	6.8
東京都区部		9.6	11.1	7.9	9.0	11.8	13.8	9.6	10.7
大阪圏		3.3	3.8	2.1	2.5	6.7	7.3	7.3	8.1
大阪市		8.2	9.2	5.8	6.5	11.6	12.7	7.5	8.5
名古屋圏		2.8	2.3	2.3	1.9	3.8	3.3	3.9	3.7
名古屋市		4.2	3.7	3.6	3.1	5.0	4.5	5.8	4.2
地方圏平均		1.3	1.2	1.0	0.9	1.6	1.6	3.2	3.1
地方圏 地方四市		5.8	4.5	4.9	3.5	7.4	6.4	9.3	8.0
地方圏 その他		0.8	0.8	0.6	0.6	0.9	1.1	2.7	2.7

データ出所：国土交通省「地価公示」

※1：各年1月1日現在の公示価格の対前年変動率の平均を示す。

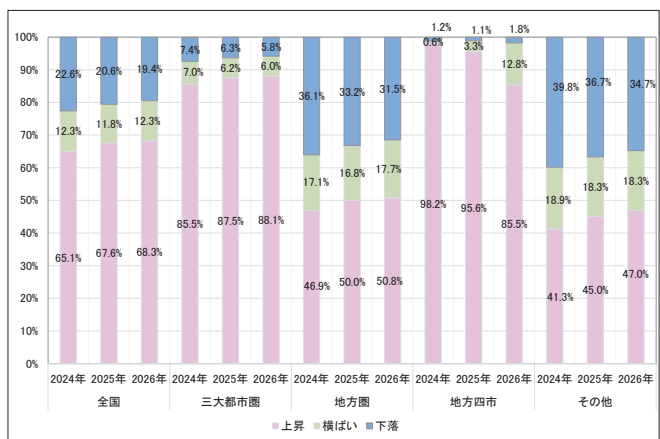
※2：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域。大阪圏は、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

※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。

● **東京都区部の住宅地地価の上昇は都心部が牽引、商業地では再開発期待や観光客増加の影響が強い**

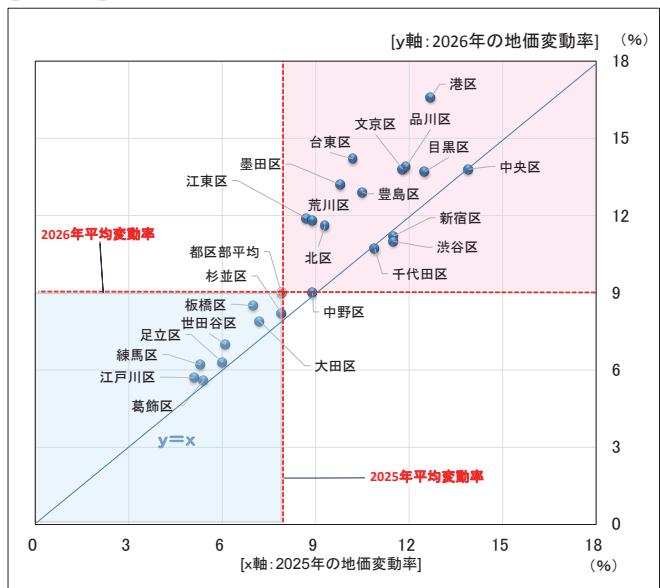
東京都区部の住宅地と商業地における地価平均変動率について、横軸に2025年、縦軸に2026年の値をプロットすると、前年に引き続き顕著な地価上昇が見られました[図表4,5]。

住宅地では東京都区部全体の地価変動率は9.0%で、前年(+7.9%)から更に上昇率が拡大しました。国内外の投資マネー流入や富裕層による旺盛なマンション取得需要を反映して、都心5区(千代田区+10.7%、中央区+13.8%、港区+16.6%、新宿区+11.2%、渋谷区+11.0%)や品川区+13.9%、目黒区+13.7%など比較的地価が高い区では2025年、2026年も東京都区部全体の平均変動率を上回っており、地価の上昇を牽引しています[図表4赤の網掛け部分]。一方、足立区、葛飾区、江戸川区といった外縁区では、地価上昇に伴う割安感の薄れから、2025年、



[図表2] 圏域別の上昇・横ばい・下落の地点数割合の推移

[図表4] 東京都区部の地価変動率の動き(住宅地)

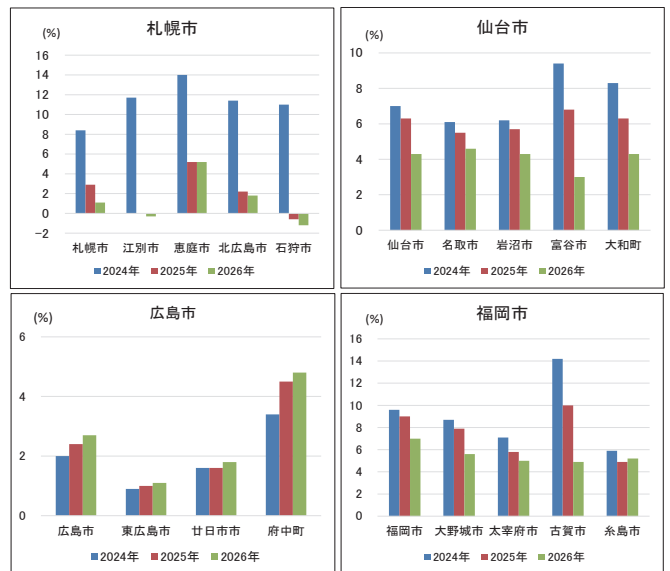


2026年とも東京都区部全体の平均変動率を下回っています[図表4青の網掛け部分]。

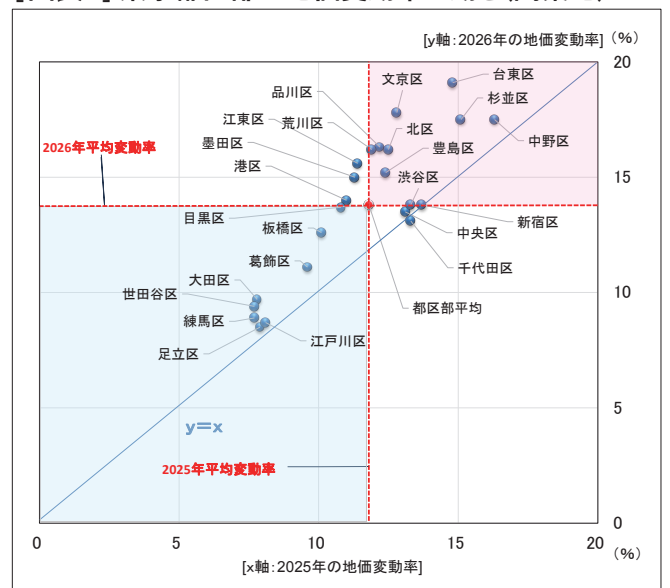
商業地では、東京都区部全体の地価変動率は5年連続上昇し+13.8%でした。インバウンド需要が強い台東区は+19.1%、文京区や中野区、杉並区では、大規模再開発、マンション素地としての旺盛な需要などの要因から+17%以上の上昇率を示し、2025年、2026年とも東京都区部全体の平均変動率を上回っています[図表5赤の網掛け部分]。対して足立区や江戸川区、葛飾区、練馬区などは相対的に上昇が穏やかで、前述のインバウンド需要や大規模開発といった顕著な上昇に繋がる要因は限定的であることが表れているものと考えられます[図表5青の網掛け部分]。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表3] 地方四市と周辺都市の地価変動率(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が作成

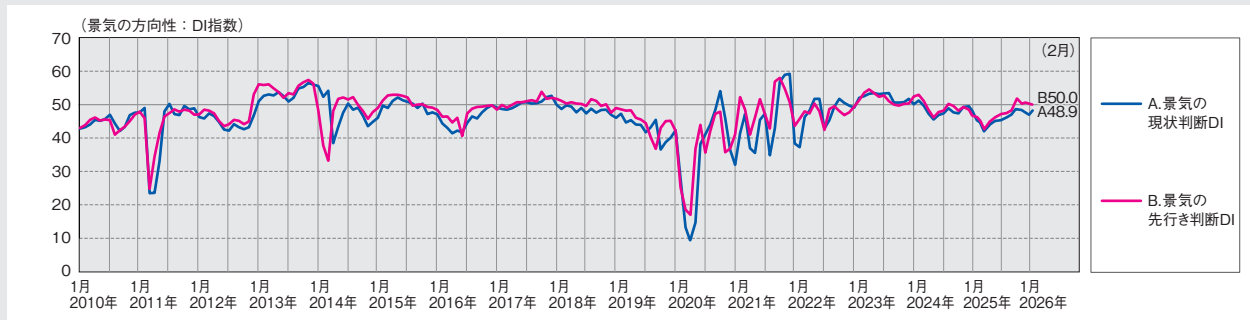
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



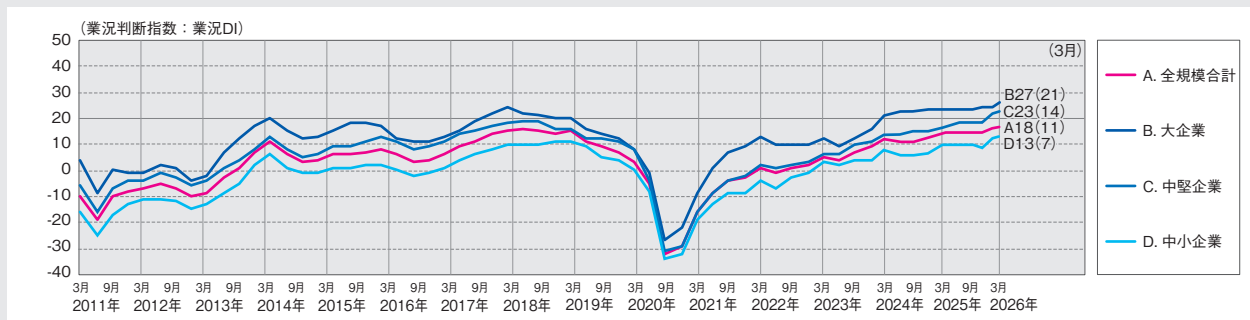
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

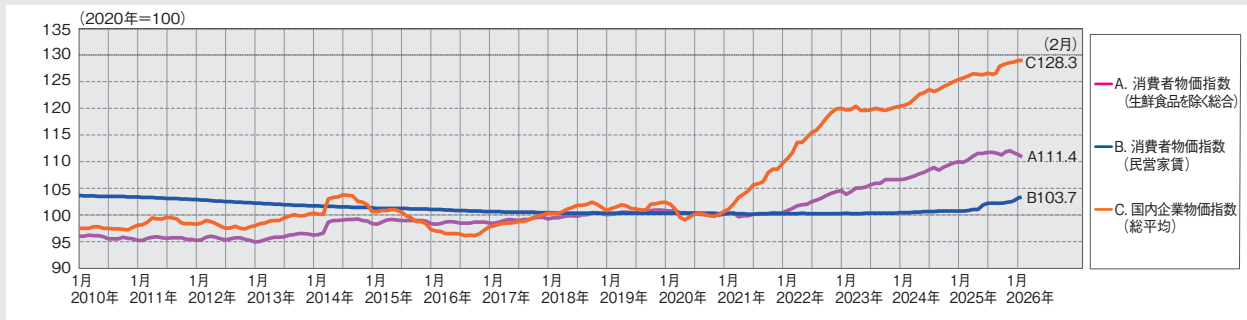
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

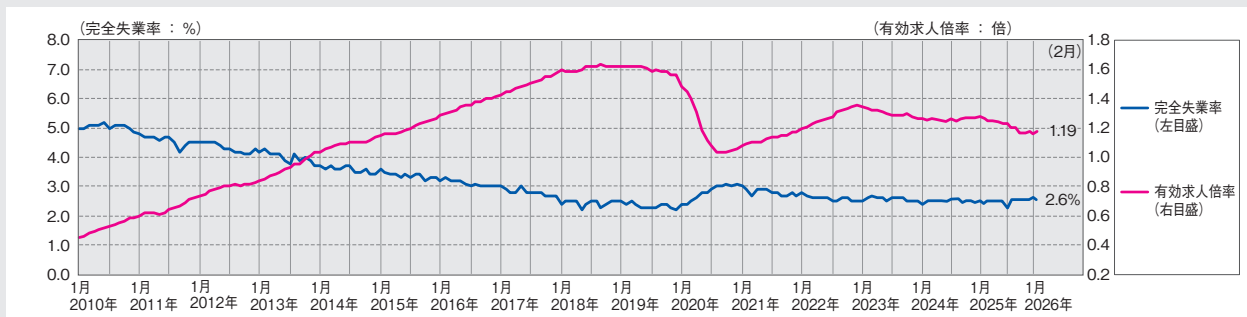
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

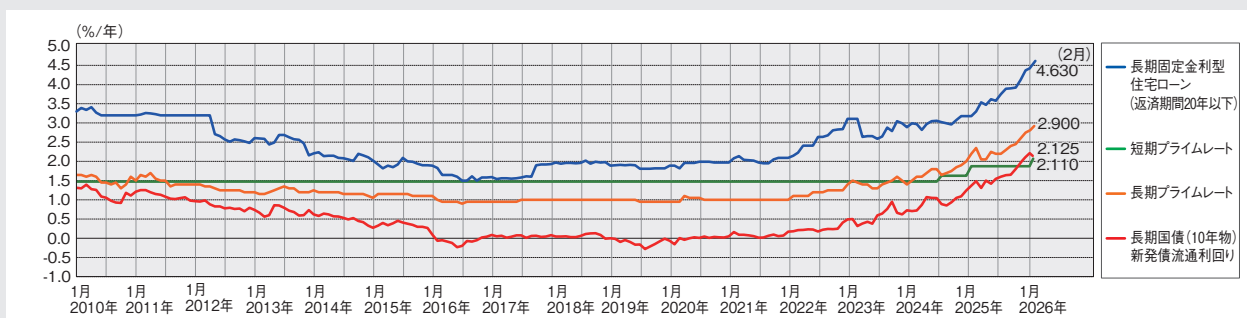
図5 雇用情勢



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】

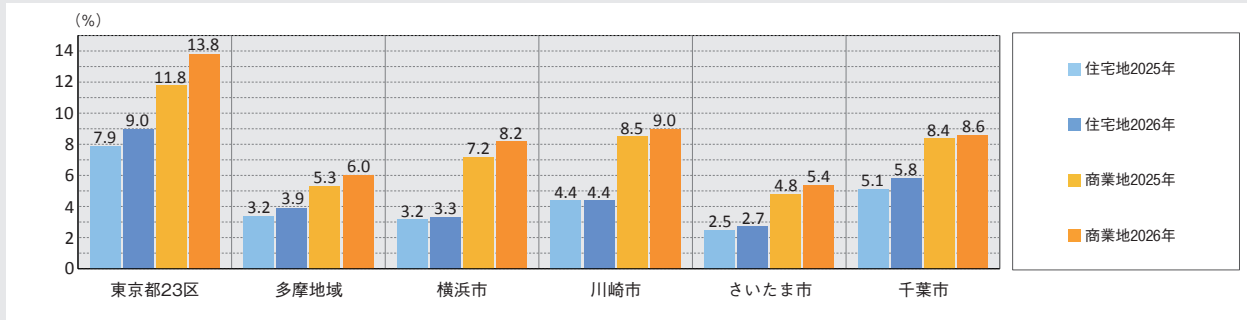
- 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数
 - 図5 完全失業率
有効求人倍率
 - 図6 長期固定金利型住宅ローン
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」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

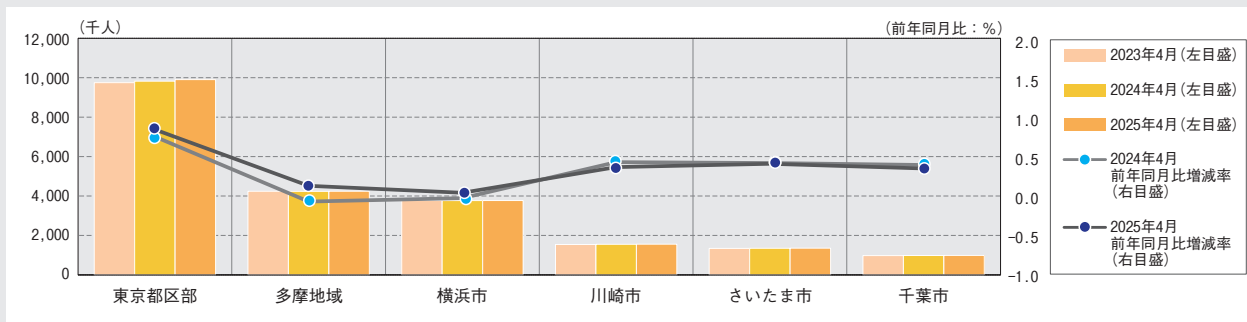
東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

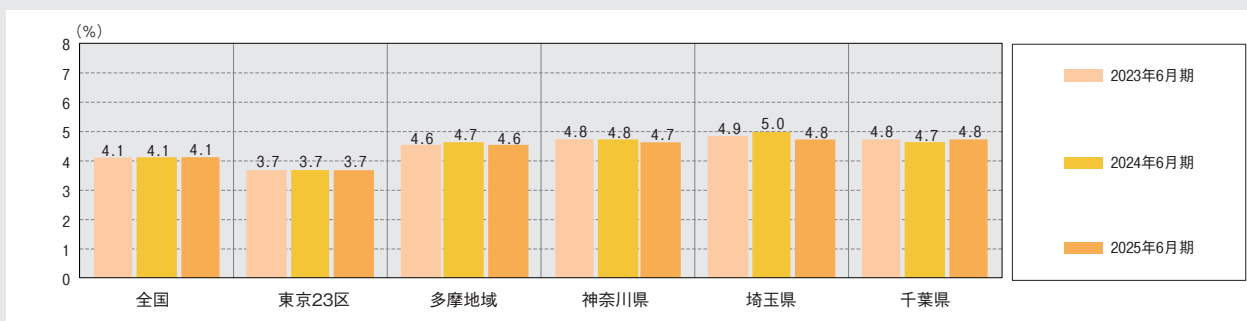
図2 総人口の推移



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

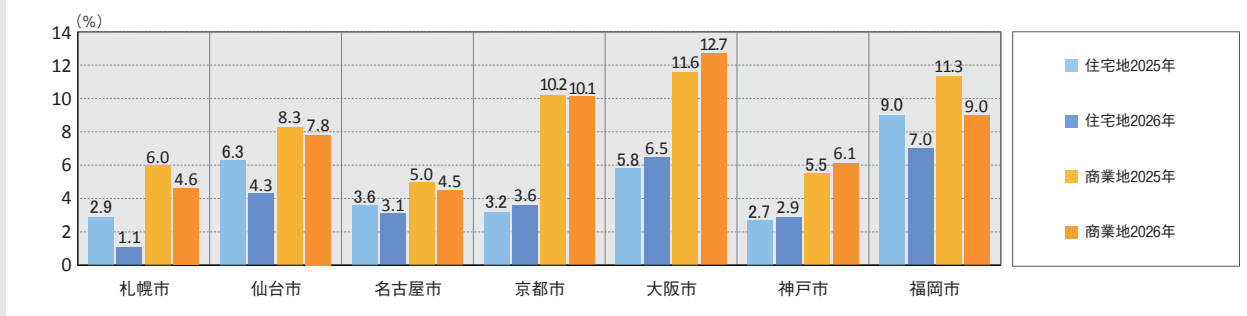
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

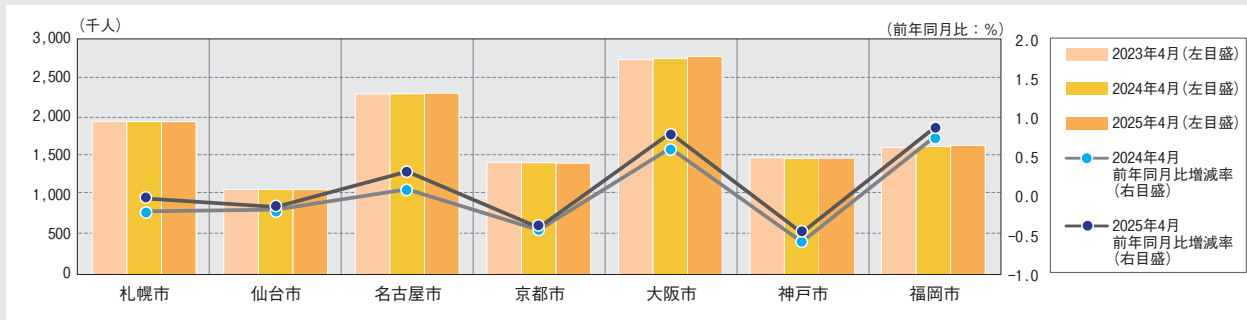
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

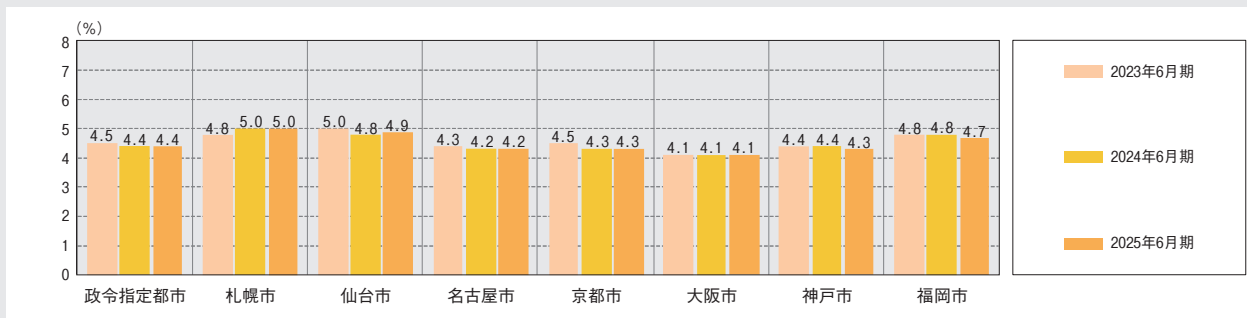
図5 総人口の推移



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地価変動率の分布

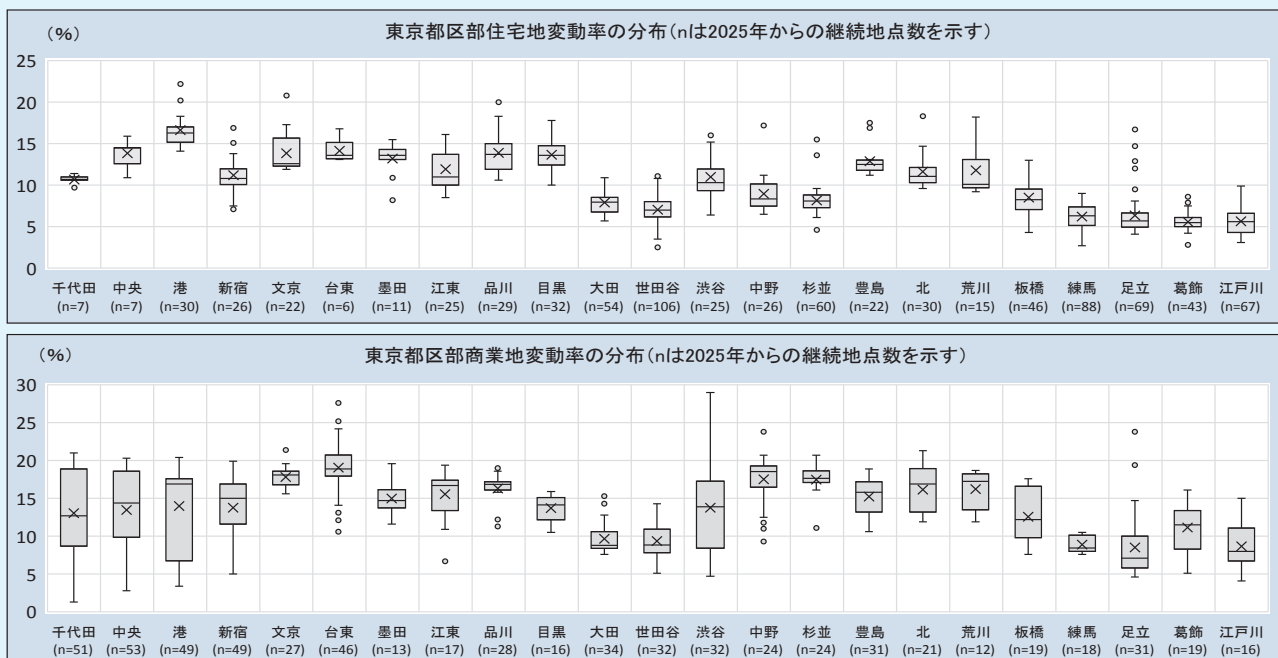
2026年地価公示において、東京都区部の平均変動率は堅調な上昇を示していますが、同一区内で均一に地価が上昇しているものではなく、なかには局地的な高騰地点や相対的に上昇が小さい地点がみられる場合があります。[図表]の箱ひげ図は、区ごとの変動率の分布を可視化したものです。「箱(中央の50%)」は各区の中核的なばらつき(小さい値から数えて25%から75%までの間。横棒は中央値、×は平均値)を示しています。「上下に伸びたひげの上端と下端」は最大で箱の長さの1.5倍以内の最大値と最小値を示し、「外れ値(点)」はひげの範囲(箱の長さの1.5倍)を超える局地的な高騰地点や相対的に上昇が小さい地点を示します。

住宅地は、港区の中央値が東京都区部のなかで最も高い上昇となっており、赤坂や港南などでは局地的な高騰地点もみられます。足立区は、一般的な住宅地(箱)の上昇は穏やか(低位)ですが、上方の外れ値が多くみられ、主要駅前などの地点が全体的な平均値を押し上げていると考えられます[図表上]。

商業地をみると、台東区や中野区では、箱自体が高い位置にあるとともに、インバウンド需要や大規模再開発などによる局地的な高騰地点(外れ値)が目立ちますが、これらの影響をさほど受けておらず相対的に上昇が小さい地点(外れ値)もみられます。また、都心5区では上昇率の分布(箱およびひげ)が上下に長く伸びており、同一区内であっても地点によって上昇率には大きな差があることがわかります[図表下]。

東京都区部の地価動向を見る際は、各区の平均変動率には、局所的な高騰など他地点とは著しく異なる動きをした地点の値を包含する可能性も考慮する必要があります。(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表] 東京都区部の地価変動率の分布(上:住宅地、下:商業地)



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が作成

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