

経済情報ピックアップ
「地価公示」（2025年1月1日時点）の結果について

■地価は4年連続上昇、バブル崩壊後最高の伸び

国土交通省は3月18日、「地価公示」（2025年1月1日時点）の結果を公表しました。以下では、その主なポイントを説明します。

地価上昇率の全国平均は、全用途で前年比+2.7%と4年連続で上昇しました。これは、バブル崩壊後の1992年以降で最高の上昇率となっています。用途別では、住宅地が同+2.1%、商業地が同+3.9%、工業地が同+4.8%と、いずれの用途でも上昇率が前年から拡大しています（下表参照）。

上昇した要因をみると、住宅地は、交通利便性・生活利便性に優れた地域を中心に需要が堅調で地価の上昇が続いています（国土交通省が挙げている代表地点：千葉県流山市）。また、リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘需要などを背景に高い上昇率となっています（例：長野県白馬村・野沢温泉村）。

商業地では、主要都市での店舗・ホテル需要が堅調に推移しており、オフィスについても空室率の低下や賃料上昇による収益性の向上などから、地価の上昇が続いています。特に、ビジネス・観光の両面で好調な東京や大阪などが上昇をけん引しています。また、外国人を含む観光客が増加した地域（例：城崎温泉のある兵庫県豊岡市）でも高い上昇率となっています。

工業地は、eコマース市場の拡大に伴う大型物流施設用地への需要を背景に、高速道路へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい地域や、半導体メーカーの工場が進出している地域（例：北海道千歳市）で高い上昇率となっています。

■茨城県は3年連続上昇、TX沿線で需要堅調

茨城県は、全用途で前年比+0.8%と3年連続で地価が上昇しました。全国と同様に、住宅地、商業地、工業地いずれも上昇率が拡大しています。つくばエクスプレス（TX）沿線の住宅需要の継続、水戸市中心部の再開発、好調な企業立地などが背景にあります。

地価の上昇率では、守谷市が住宅地（前年比+9.3%）、商業地（同+9.8%）ともに県内市町村でトップとなりました。TX守谷駅に始発がある交通利便性の良さ、東京圏での住宅価格の高騰、千葉県のTX沿線エリアの土地供給不足などによる需要の増加などが背景にあります。また、市街化区域内に浸水想定区域が存在しないといった防災面での強みも評価されています。

なお、用途別の地価上昇率が下落から上昇に転じた市町村をみると、小美玉市の住宅地（2024年▲0.2%→25年+0.1%）、阿見町の商業地（▲0.2%→+0.1%）、日立市の工業地（▲0.1%→+0.2%）が該当します。小美玉市では、住宅地価が比較的安価なことから、水戸および土浦方面の通勤者の需要が見込まれています。阿見町では、JR常磐線の駅へのアクセスの良さや、周辺市と比べた割安感などから近年転入者が増加しています。同町は2027年11月に市制移行を予定しています。製造業が多い日立市では、海外経済の減速や日立製作所の事業再編などの影響により、市内企業の経営環境は依然厳しいものの、これまでの地価下落による割安感から地価の下げ止まりがみられます。

（研究員 金田 憲一）

表 圏域別・北関東3県の地価平均変動率（用途別）

地域	住宅地			商業地			工業地		
	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
三大都市圏	1.7	2.8	3.3	2.9	5.2	7.1	4.3	5.8	6.5
東京圏	2.1	3.4	4.2	3.0	5.6	8.2	5.0	6.2	7.1
大阪圏	0.7	1.5	2.1	2.3	5.1	6.7	4.0	6.1	7.3
名古屋圏	2.3	2.8	2.3	3.4	4.3	3.8	3.3	4.1	3.9
地方圏	1.2	1.2	1.0	1.0	1.5	1.6	2.0	2.6	3.2
地方4市	8.6	7.0	4.9	8.1	9.2	7.4	9.6	10.6	9.3
その他地方	0.4	0.6	0.6	0.1	0.6	0.9	1.4	2.0	2.7
茨城県	0.0	0.3	0.7	0.1	0.2	0.8	1.1	1.5	2.1
栃木県	▲0.6	▲0.5	▲0.3	▲0.5	▲0.3	0.0	1.0	2.2	3.3
群馬県	▲0.8	▲0.5	▲0.3	▲0.9	▲0.5	0.0	0.9	1.6	2.3

注：地方4市は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市。
出所：国土交通省「令和7年地価公示」より当社作成