

経済情報ピックアップ
国土交通省「令和7年 都道府県地価調査」結果について

9月16日、国土交通省は「令和7年 都道府県地価調査」の結果を公表しました。同調査は、各都道府県知事が毎年7月1日時点における基準地の価格を調査し公表したものを取り纏めたものになります。

今回の結果では、全国平均の地価変動率は全用途で前年比+1.5%と、4年連続で上昇し上昇幅も拡大しています。全国の地価変動率を用途別にみると、住宅地は同+1.0%と4年連続の上昇、商業地は同+2.8%と4年連続で上昇、工業地は同+3.4%と8年連続で上昇しています。国内では景気の緩やかな回復が続く、物価が上昇している中で、地価についても上昇がみられます。

地域別にみると、三大都市圏では、インバウンド需要の拡大や再開発などを背景に東京圏と大阪圏を中心に住宅や店舗、ホテル等の需要が堅調なことで地価の上昇幅の拡大が続いています。とくに東京圏では、不動産投資としての高い魅力から海外投資家からの資金流入が続いており、今後も地価の上昇が続くと予想されます。

一方で、地方圏では、札幌・仙台・広島・福岡の「地方4市」が全用途で同+5.3%と前年に比べて鈍化したものの、再開発事業を背景に三大都市圏を上回る高水準の上昇率を維持しています。

その他地方圏では、住宅地が同±0.0%と30年振りにマイナスから脱却しており、三大都市圏や地方4市に遅れながらも地価の回復がみられる地点が増加しています。

このほかの特徴として、大手半導体メーカーが進出する北海道や熊本の一部地域では、関連企業等を含む従業

員向けの住宅用地や事務所用地等の需要が旺盛で、いずれの用途でも高い上昇率を記録しています。

茨城県では、全用途で同+1.3%と4年連続で地価が上昇しました。県南地域の地価上昇が続き、県北地域の地価下落が緩和していることで上昇幅も拡大が続いています。

用途別にみると、住宅地は、同+1.2%と3年連続で、商業地は、同+1.8%と4年連続で上昇しました。都心へのアクセスが良好なつくばエクスプレス（TX）沿線の大規模な地価上昇が続き、JR常磐線沿線でも地価水準が比較的割安な地域の住宅需要が高まるなど、影響が波及していることで県平均の地価を押し上げています。なお、つくば市内の基準地（つくば市みどりの東39番9、住宅地）で同+19.6%と大幅に上昇しており、茨城県で1位、全国でも5位の上昇率となっています。

工業地は、同+2.0%と10年連続の上昇となっています。首都圏に近接する高速道路IC付近では工場や倉庫等の土地需要が強い状況が続いています。また、全国有数の工場立地県として積極的な企業誘致を背景に企業の関心が高く、供給が不足していることも地価の上昇につながっています。

地価の上昇地点が県南地域で目立つ結果となっていますが、県庁所在地である水戸市についても住宅地で同+0.1%と33年振りに上昇に転じました。2023年にオープンした新市民会館をはじめ、JR水戸駅周辺地域でのマンション建築などの開発が進んでいることが地価を押し上げています。

（筑波総研 上席研究員 山田 浩司）



出所：国土交通省「令和7年都道府県地価調査」

圏域別の地価平均変動率（用途別）

地域	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	用途		用途		用途		用途	
	2024年	2025年	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	1.4	1.5
三大都市圏	3.0	3.2	6.2	7.2	6.0	6.1	3.9	4.3
東京圏	3.6	3.9	7.0	8.7	6.6	6.7	4.6	5.3
大阪圏	1.7	2.2	6.0	6.4	6.3	6.8	2.9	3.4
名古屋圏	2.5	1.7	3.8	2.8	3.5	2.5	2.9	2.1
地方圏	0.1	0.1	0.9	1.0	2.4	2.4	0.4	0.4
地方4市	5.6	4.1	8.7	7.3	14.1	10.7	6.8	5.3
その他地方	▲0.1	0.0	0.5	0.6	2.3	2.2	0.2	0.2
茨城県	0.7	1.2	1.4	1.8	1.6	2.0	0.9	1.3
栃木県	▲0.4	▲0.3	▲0.4	▲0.3	2.1	3.4	▲0.3	▲0.2
群馬県	▲0.5	▲0.4	0.2	0.6	1.8	2.3	▲0.3	0.0

注：地方4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市。
出所：国土交通省「令和7年都道府県地価調査」