

## 経済情報ピックアップ

### 「地価公示」(2026年1月1日時点)の結果について

国土交通省は3月17日、一般の土地取引や公共事業用地を取得する際の価格の目安となる「地価公示」(2026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+2.8%と、5年連続で上昇しました。前年(同+2.7%)から上昇率が拡大し、地価が下落に転じた1992年以降で最高となっています。用途別の上昇率では、住宅地(同+2.1%→同+2.1%)は前年から横ばいだったものの、商業地(同+3.9%→同+4.3%)と工業地(同+4.8%→同+4.9%)が前年から拡大しています。

住宅地では、東京圏・大阪圏でマンション需要が堅調であることに加え、交通利便性・生活利便性に優れた地域を中心に地価の上昇が続いています。また、リゾート地・観光地では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に高い地価上昇が続いています。

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でも高い上昇率となっています。

工業地では、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で高い上昇率となっています。

茨城県は、全用途で前年比+1.0%と、4年連続で地価が上昇しています。また、住宅地、商業地、工業地で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)沿線の都心へのアクセスが良好な住宅地で地価上昇が顕著で、上昇率上位10地点はすべてTX沿線が占めています。守谷市は、住宅地で同+10.4%、商業地で同+10.7%といずれも県内トップの上昇率となっています。高まる土地取得需要に対して土地供給が限られており需給がひっ迫していることが要因です。

また、JR常磐線沿線地域に位置する阿見町や龍ヶ崎市、牛久市でも地価上昇率が上位となっています。県南地域を中心に上昇傾向が継続するとともに、その他の地域でも変動率の好転や下落幅の縮小もあり、県全体では上昇幅が拡大しました。

県庁所在地である水戸市では、地価の上昇地点数が31地点と、前年(17地点)から大きく増加しています。住宅地(同▲0.1%→同0.0%)はJR常磐線の駅や県庁周辺の生活利便性の良さから地価上昇地点が増加し地価の下落が止まりました。また、商業地(同+0.6%→同+0.9%)は市内中心部の再開発を背景に地価の上昇がみられます。

ここ数年は全国で地価の上昇が続いていますが、建築資材の高騰や人件費の増加、人手不足の深刻化などを要因に、建設費が高騰し不動産価格が高まっていることで取得需要が弱まる恐れがあります。また、地価上昇が都市と地方の地域差をさらに拡大する一面もみられます。

(筑波総研 上席研究員 山田 浩司)

圏域別・北関東3県の地価平均変動率(用途別)

前年比、%

地域	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	2.7	2.8	2.1	2.1	3.9	4.3	4.8	4.9
三大都市圏	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
大阪圏	3.3	3.8	2.1	2.5	6.7	7.3	7.3	8.1
名古屋圏	2.8	2.3	2.3	1.9	3.8	3.3	3.9	3.7
地方圏	1.3	1.2	1.0	0.9	1.6	1.6	3.2	3.1
地方4市	5.8	4.5	4.9	3.5	7.4	6.4	9.3	8.0
その他地方	0.8	0.8	0.6	0.6	0.9	1.1	2.7	2.7
茨城県	0.8	1.0	0.7	1.0	0.8	1.0	2.1	2.2
栃木県	▲0.1	0.1	▲0.3	▲0.2	0.0	0.2	3.3	3.6
群馬県	▲0.1	0.1	▲0.3	0.0	0.0	0.3	2.3	2.9

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8年地価公示」より当社作成