



全国の土地の価格 4年連続上昇 去年より上昇率が拡大

国土交通省は、全国2万6000地点を対象に、令和7年1月1日時点の土地の価格を調べた「地価公示」の結果を令和7年3月18日に公表しました。それによりますと、住宅地や商業地などをあわせた地価の全国平均は、去年と比べてプラス2.7%となり、4年連続で上昇し、上昇率は去年よりも0.4ポイント拡大し、地価の上昇基調が強まっています。

用途別で見ますと、住宅地は、全国平均でプラス2.1%と4年連続の上昇となりましたが、このうち「三大都市圏」はプラス3.3%、「地方圏」はプラス1.0%でした。特に東京や大阪の中心部で高い伸びとなったのをはじめ、外国人向けの別荘の需要があるリゾート地などでも高い上昇率が続いています。商業地は、全国平均でプラス3.9%と4年連続の上昇となりましたが、「三大都市圏」はプラス7.1%、「地方圏」はプラス1.6%で、いずれも去年より上昇率が拡大しました。また主要都市ではオフィスの空室率の低下や賃料の引き上げによる地価の上昇のほか、観光地では店舗やホテル向けに土地を購入する動きが活発になっていますが、その一方で昨年1月の能登半島地震の被災地は地価の落ち込みが顕著で、全国で下落率が大きかった地点の多くを被災地が占めました。

一方、東京、神奈川、埼玉、千葉の広い範囲と茨城の一部を含む「東京圏」の地価は、平均でプラス5.2%と4年連続の上昇となり、上昇率は去年よりも1.2ポイント拡大し、地価の上昇傾向が顕著になっています。

なお、全国の住宅地で地価が最も高かったのは、8年連続で「東京・港区赤坂1丁目」で、1平方メートルあたり590万円でした。大使館が多く立地し、マンション用地の需要が引き続き堅調となっていることから去年に比べて10.3%上昇しました。全国の商業地で地価が最も高かったのは、19年連続で「東京・中央区銀座4丁目」で、1平方メートルあたり6050万円でした。富裕層や外国人によるブランド品の消費が盛んなため、高級品店の出店需要が非常に強く、去年に比べて8.6%上昇しました。全国の工業地で地価が最も高かったのは、13年連続で「東京・大田区東海2丁目」で、1平方メートルあたり82万3000円でした。東京港や羽田空港、首都高速道路へのアクセスがよく、物流施設としての需要が引き続き堅調で、上昇率はプラス8.0%となりました。

このように、今年1月時点の全国の土地の価格は、平均で去年と比べてプラス2.7%と4年連続で上昇、上昇率は去年よりも拡大、特に東京や大阪の中心部で地価の上昇基調が強まり、外国人向けの別荘の需要があるリゾート地などでも高い上昇率が続いています。専門家は「景気が緩やかに回復していることや海外からのマネーや人の流れ込みが大きな影響を与えている。三大都市圏や地方の中核都市だけでなく全国的に波及している」と分析しています。

* 詳細は以下の資料をご覧ください

「全国の地価動向は全用途平均で4年連続上昇～令和7年地価公示～(国土交通省)」令和7年3月18日

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001873281.pdf>

