今月のお役立ち情報

# 令和７年公示地価が公表される／国土交通省

（株）コミュニティ・アシスト・システム　畠　孝志

国土交通省は３月18日、令和７年１月１日時点の公示地価を発表した。これによると、景気が緩やかに回復している中、全国平均及び三大都市圏では、住宅地及び商業地ともに４年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。地方圏でも住宅地及び商業地ともに４年連続上昇したが、地方四市の上昇幅はやや縮小した。

## １．全国の動向

### ■住宅地、商業地ともに４年連続で上昇

全国平均の地価の変動率（表１）では、住宅地は2.1％上昇（前年＋2.0％）、商業地は3.9％上昇（同＋3.1％）と４年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

変動別地点割合（表２）でも、上昇地点の割合が住宅地では65.4％（同63.1％）、商業地では70.5％（同67.6％）といずれも上昇地点割合が拡大した。

## ２．大都市圏・地方別の動向

### ■三大都市圏の住宅地は全ての都市圏で４年連続上昇、特に東京圏の上昇傾向が顕著

三大都市圏では、住宅地はいずれの都市圏も４年連続で上昇し、東京圏と大阪圏は上昇率も拡大した。商業地は東京圏および名古屋圏で４年連続上昇し、大阪圏は３年連続で上昇となった（表１、図１、図２）。

東京圏の住宅地は4.2％上昇（前年＋3.4％）、商業地は8.2％上昇（同＋5.6％）と、三大都市圏の中でも、上昇傾向が顕著となっている。また、大阪圏の住宅地は2.1％上昇（同＋1.5％）、商業地は6.7％上昇（同＋5.1％）となり上昇幅も拡大した。

名古屋圏の住宅地は2.3％上昇（同＋2.8％）、商業地は3.8％上昇（同＋4.3％）といずれも４年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。

### ■地方圏の住宅地は４年連続上昇、地方四市の上昇幅は縮小

地方圏の住宅地は1.0％上昇（前年＋1.2)、商業地は1.6％上昇（前年＋1.5％）と、いずれも４年連続上昇となった（表１）が、住宅地の上昇幅は縮小した。

地方四市は、住宅地が4.9％上昇（前年＋7.0％)、商業地が7.4％（同＋9.2）と、以前高い水準にあるものの、上昇幅は縮小し、前年までの勢いがやや落ち着いた形となった。

地方別の住宅地では、昨年に引き続き九州・沖縄が3.1％上昇と地方の中では最も高く、上昇幅も拡大した。一方、前年まで高い上昇率であった北海道は、1.4％上昇（同＋4.4）と、上昇幅は縮小した。

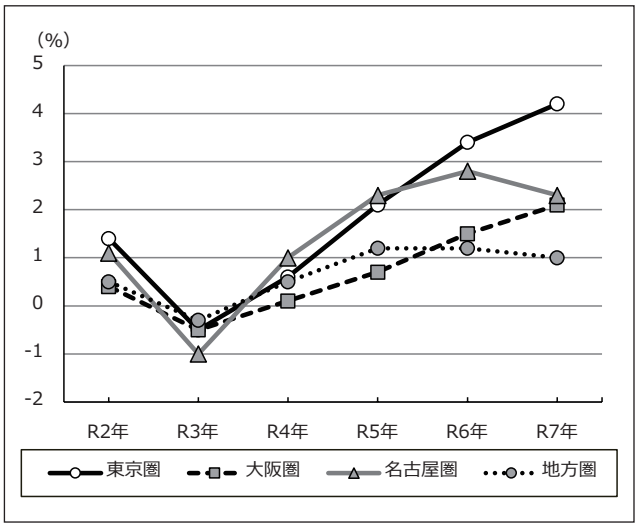
## 表１　圏域別・地方別対前年平均変動率

(単位：%)

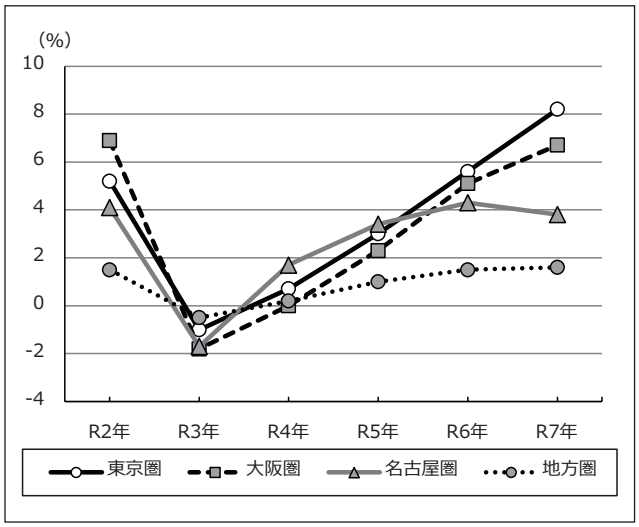
| 用途別 | | 住宅地 | | | | | 商業地 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 | 令和6年 | 令和7年 | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 | 令和6年 | 令和7年 |
| 三大都市圏 | | ▲ 0.6 | 0.5 | 1.7 | 2.8 | 3.3 | ▲ 1.3 | 0.7 | 2.9 | 5.2 | 7.1 |
| | 東京圏 | ▲ 0.5 | 0.6 | 2.1 | 3.4 | 4.2 | ▲ 1.0 | 0.7 | 3.0 | 5.6 | 8.2 |
| | 大阪圏 | ▲ 0.5 | 0.1 | 0.7 | 1.5 | 2.1 | ▲ 1.8 | 0.0 | 2.3 | 5.1 | 6.7 |
| | 名古屋圏 | ▲ 1.0 | 1.0 | 2.3 | 2.8 | 2.3 | ▲ 1.7 | 1.7 | 3.4 | 4.3 | 3.8 |
| 地方圏 | | ▲ 0.3 | 0.5 | 1.2 | 1.2 | 1.0 | ▲ 0.5 | 0.2 | 1.0 | 1.5 | 1.6 |
| | 地方四市 | 2.7 | 5.8 | 8.6 | 7.0 | 4.9 | 3.1 | 5.7 | 8.1 | 9.2 | 7.4 |
| | 北海道地方 | 1.5 | 4.6 | 7.6 | 4.4 | 1.4 | 0.6 | 2.5 | 4.9 | 5.1 | 3.1 |
| | 東北地方 | ▲ 0.1 | 0.5 | 1.0 | 1.3 | 1.3 | ▲ 0.5 | 0.0 | 0.6 | 1.1 | 1.4 |
| | 関東地方 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 | 0.1 | ▲ 1.0 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | ▲ 0.2 | 0.1 |
| | 北陸地方 | ▲ 0.5 | 0.0 | 0.3 | 0.5 | 0.2 | ▲ 1.2 | ▲ 0.8 | ▲ 0.2 | 0.4 | 0.6 |
| | 中部地方 | ▲ 1.4 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.2 | 0.0 | ▲ 1.6 | ▲ 0.8 | ▲ 0.2 | 0.3 | 0.5 |
| | 近畿地方 | ▲ 1.3 | ▲ 1.0 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 | 0.2 | ▲ 1.0 | ▲ 0.6 | 0.0 | 0.6 | 1.1 |
| | 中国地方 | ▲ 0.4 | 0.0 | 0.3 | 0.6 | 0.8 | ▲ 0.7 | 0.0 | 0.8 | 1.2 | 1.5 |
| | 四国地方 | ▲ 0.9 | ▲ 0.8 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | ▲ 1.1 | ▲ 1.0 | ▲ 0.7 | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 |
| | 九州・沖縄地方 | 0.6 | 1.5 | 2.2 | 2.9 | 3.1 | 0.5 | 1.3 | 2.2 | 3.3 | 3.6 |
| 全　国 | | ▲ 0.4 | 0.5 | 1.4 | 2.0 | 2.1 | ▲ 0.8 | 0.4 | 1.8 | 3.1 | 3.9 |

（注１）地方圏の「関東地方」、「中部地方」、「近畿地方」には、三大都市圏の「東京圏」、「名古屋圏」、「大阪圏」は含まない。
（注２）地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。

### 図１　圏域別変動率の推移（住宅地）




### 図２　圏域別変動率の推移（商業地）



## ３．都道府県の動向

### ■住宅地の上昇率は沖縄県が２年連続１位

都道府県別の変動率は（図３、図４、表２）、住宅地では、沖縄県が7.3％上昇（前年＋5.5％）で上昇率が拡大し、前年に続き１位となった。沖縄県は令和２年まで４年連続で全国１位だったが、コロナ禍の影響を大きく受けて停滞していたが、その後観光を中心に経済活動が回復し、引き続き上昇傾向を維持している。

２位以降は、東京都（＋5.7％）、福岡県（＋4.9％）、千葉（＋4.5％）、宮城県（＋4.2％）と続き、上位５位までが上昇率４％を超えている。

これらを含めて30都道府県で上昇しており、前年より１県増加した。昨年の変動率と比較すると、33都道府県で昨年よりも上昇率が拡大または下落率が縮小している。

住宅地の上昇地点の割合は（表２、図４）、沖縄県では全ての地点で上昇しており、次いで東京都（97.3％）、神奈川県（93.6％）、千葉県（86.6％）となっており、上昇地点割合が50％以上を占めたのは22都府県であった。

### ■15県で住宅地の変動率が下落

住宅地の変動率は、15県が下落となり（表２、図３）、前年より２県減少した。このうち、和歌山県と新潟県がともに0.6％下落、次いで愛媛県、徳島県、鹿児島県の３県が0.5％下落となっている。前年と比べると、1.0％を超える下落率の県はなくなり、下落幅は縮小した。また、滋賀県（＋0.4％、前年▲0.1％）は、下落から上昇に転じた。

住宅地の下落地点の割合は（表２）、愛媛県（66.2％）、和歌山県（66.1％）、新潟県（62.7％）、徳島県（60.4％）の４県で60％以上を占め、合わせて12県で下落地点割合が50％以上を占めた。

### ■商業地の上昇率は東京都が１位

商業地の地価変動率は（表２）、東京都が10.4％上昇（前年＋6.7％）で１位となった（前年は２位）。次いで、京都府（＋7.9％）、大阪府（＋7.6％）、沖縄県（＋7.0％）、神奈川県（＋6.6％）と続き、前年まで４年連続で１位だった福岡県（＋6.5）は６位に後退した。また、７位の千葉県（＋5.3％）まで、７都道府県で５％以上の上昇率となり、これらを含めて34都道府県が上昇となった。

商業地の上昇地点の割合は（表２）、沖縄県では全ての地点で上昇しており、次いで東京都（99.2％）、神奈川県（97.8％）、大阪府（95.8％）と、上位４位までが90％以上となっており、合わせて25都道府県で上昇地点割合が50％以上を占めた。

一方依然として10県では下落しており、鳥取県の1.0％下落が最も下落率が大きく、次いで新潟県と島根県（ともに▲0.7％）、鹿児島県（▲0.5％）等となっている。

図３　都道府県別住宅地の対前年平均変動率

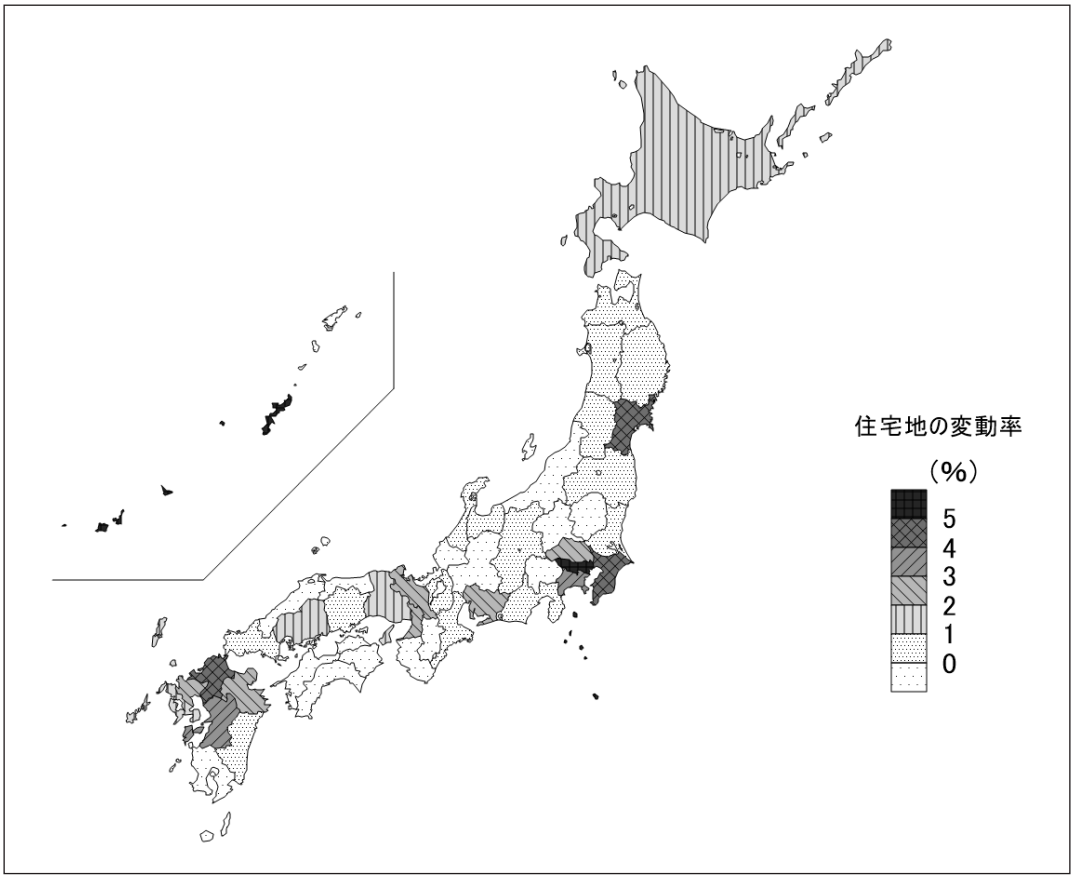
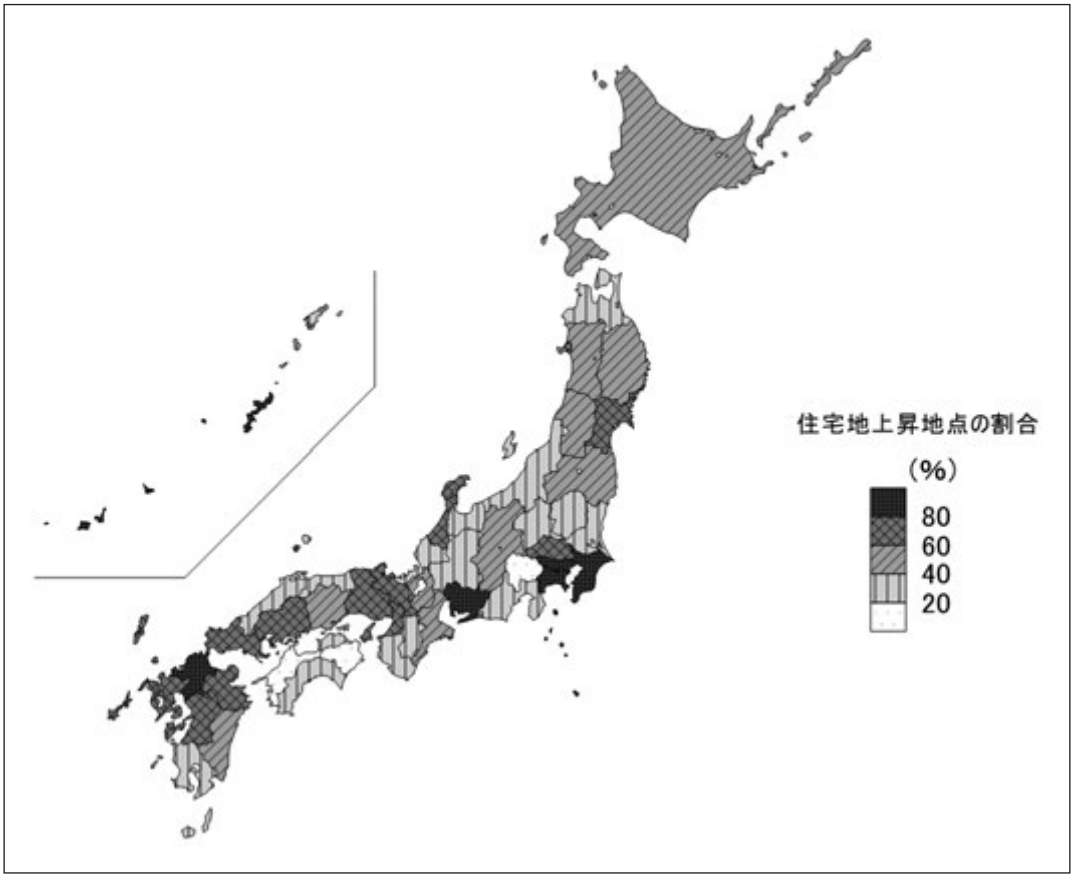



図４　都道府県別住宅地の上昇地点の割合



## 表２　都道府県別・用途別対前年平均変動率

| 都道府県 | 住宅地 | | | | | | 商業地 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 令和6年変動率(%) | 令和7年 | | | | | 令和6年変動率(%) | 令和7年 | | | | |
| | | 変動率(%) | 変動別地点割合(%) | | | 地点数 | | 変動率(%) | 変動別地点割合(%) | | | 地点数 |
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | |
| 全国 | 2.0 | 2.1 | 65.4 | 12.5 | 22.2 | 17,746 | 3.1 | 3.9 | 70.5 | 10.6 | 18.9 | 6,427 |
| 北海道 | 4.4 | 1.4 | 49.6 | 26.3 | 24.1 | 921 | 5.1 | 3.1 | 54.8 | 21.2 | 24.0 | 354 |
| 青森 | 0.1 | 0.3 | 34.7 | 28.4 | 36.9 | 176 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 27.1 | 34.3 | 38.6 | 70 |
| 岩手 | 0.8 | 0.6 | 52.0 | 10.4 | 37.6 | 125 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 34.6 | 13.5 | 51.9 | 52 |
| 宮城 | 4.7 | 4.2 | 74.6 | 5.5 | 19.9 | 397 | 4.6 | 4.9 | 70.3 | 9.5 | 20.3 | 148 |
| 秋田 | 0.2 | 0.5 | 45.3 | 6.3 | 48.4 | 128 | 0.4 | 0.9 | 55.6 | 13.0 | 31.5 | 54 |
| 山形 | 0.3 | 0.3 | 46.8 | 20.2 | 33.1 | 124 | 0.0 | 0.1 | 41.9 | 19.4 | 38.7 | 62 |
| 福島 | 0.7 | 0.7 | 42.0 | 18.6 | 39.4 | 312 | 1.1 | 1.6 | 58.3 | 8.7 | 33.0 | 103 |
| 茨城 | 0.3 | 0.7 | 33.2 | 34.9 | 31.9 | 518 | 0.2 | 0.8 | 38.4 | 35.2 | 26.4 | 125 |
| 栃木 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 36.6 | 9.1 | 54.3 | 339 | ▲ 0.3 | 0.0 | 33.3 | 20.8 | 45.8 | 96 |
| 群馬 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 28.6 | 25.1 | 46.3 | 259 | ▲ 0.5 | 0.0 | 31.6 | 22.8 | 45.6 | 114 |
| 埼玉 | 2.0 | 2.0 | 73.1 | 14.7 | 12.2 | 1,007 | 2.4 | 2.8 | 78.1 | 9.6 | 12.3 | 219 |
| 千葉 | 4.3 | 4.5 | 86.6 | 7.7 | 5.6 | 943 | 5.3 | 5.7 | 85.9 | 7.3 | 6.8 | 206 |
| 東京 | 4.1 | 5.7 | 97.3 | 2.3 | 0.4 | 1,647 | 6.3 | 10.4 | 99.2 | 0.6 | 0.2 | 847 |
| 神奈川 | 2.8 | 3.4 | 93.6 | 5.2 | 1.2 | 1,303 | 5.4 | 6.6 | 97.8 | 2.0 | 0.3 | 358 |
| 新潟 | ▲ 0.5 | ▲ 0.6 | 26.1 | 11.2 | 62.7 | 295 | ▲ 0.9 | ▲ 0.7 | 23.9 | 6.4 | 69.7 | 109 |
| 富山 | 0.0 | 0.0 | 37.2 | 14.9 | 48.0 | 148 | 0.0 | 0.1 | 40.0 | 12.9 | 47.1 | 70 |
| 石川 | 1.4 | 0.6 | 67.1 | 7.5 | 25.3 | 146 | 1.1 | 1.4 | 74.1 | 8.6 | 17.2 | 58 |
| 福井 | ▲ 0.4 | ▲ 0.1 | 37.6 | 16.5 | 45.9 | 85 | 0.2 | 0.4 | 38.1 | 26.2 | 35.7 | 42 |
| 山梨 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 17.1 | 25.7 | 57.1 | 105 | ▲ 0.2 | 0.0 | 29.1 | 29.1 | 41.8 | 55 |
| 長野 | 0.4 | 0.8 | 52.7 | 14.1 | 33.2 | 205 | 0.0 | 0.4 | 41.3 | 20.2 | 38.5 | 109 |
| 岐阜 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | 28.1 | 19.3 | 52.6 | 249 | 0.3 | 0.6 | 28.2 | 35.9 | 35.9 | 103 |
| 静岡 | ▲ 0.2 | 0.0 | 37.3 | 19.1 | 43.6 | 456 | 0.2 | 0.6 | 54.1 | 17.6 | 28.3 | 159 |
| 愛知 | 2.8 | 2.3 | 82.7 | 10.1 | 7.2 | 1,269 | 4.2 | 3.7 | 88.9 | 7.7 | 3.3 | 478 |
| 三重 | 0.2 | 0.5 | 56.3 | 8.5 | 35.2 | 284 | 0.2 | 0.5 | 60.2 | 13.9 | 25.9 | 108 |
| 滋賀 | ▲ 0.1 | 0.4 | 46.5 | 7.0 | 46.5 | 230 | 1.3 | 1.7 | 61.6 | 22.1 | 16.3 | 86 |
| 京都 | 1.6 | 2.0 | 71.1 | 13.9 | 15.0 | 439 | 5.1 | 7.9 | 87.0 | 6.8 | 6.2 | 146 |
| 大阪 | 1.6 | 2.3 | 74.6 | 10.8 | 14.6 | 1,206 | 6.0 | 7.6 | 95.8 | 3.7 | 0.6 | 356 |
| 兵庫 | 1.4 | 1.9 | 69.5 | 12.9 | 17.5 | 873 | 2.7 | 3.5 | 84.3 | 5.6 | 10.2 | 216 |
| 奈良 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 30.0 | 15.2 | 54.8 | 310 | 0.6 | 0.9 | 45.9 | 21.6 | 32.4 | 74 |
| 和歌山 | ▲ 0.7 | ▲ 0.6 | 22.9 | 11.0 | 66.1 | 109 | ▲ 0.5 | ▲ 0.2 | 42.4 | 8.5 | 49.2 | 59 |
| 鳥取 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 38.8 | 16.5 | 44.7 | 85 | ▲ 1.3 | ▲ 1.0 | 10.0 | 20.0 | 70.0 | 30 |
| 島根 | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 | 31.0 | 14.9 | 54.0 | 87 | ▲ 0.7 | ▲ 0.7 | 29.3 | 12.2 | 58.5 | 41 |
| 岡山 | 0.8 | 0.8 | 53.3 | 13.3 | 33.3 | 270 | 1.8 | 2.1 | 70.4 | 8.3 | 21.3 | 108 |
| 広島 | 1.0 | 1.3 | 65.7 | 7.2 | 27.1 | 431 | 2.4 | 2.7 | 76.1 | 5.2 | 18.7 | 155 |
| 山口 | 0.5 | 0.7 | 62.1 | 11.5 | 26.4 | 182 | 0.3 | 0.7 | 69.5 | 11.6 | 18.9 | 95 |
| 徳島 | ▲ 0.5 | ▲ 0.5 | 17.8 | 21.8 | 60.4 | 101 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 20.7 | 44.8 | 34.5 | 29 |
| 香川 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 26.0 | 18.3 | 55.8 | 104 | ▲ 0.2 | 0.1 | 38.6 | 5.3 | 56.1 | 57 |
| 愛媛 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | 11.0 | 22.7 | 66.2 | 154 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 33.3 | 10.7 | 56.0 | 84 |
| 高知 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 33.3 | 10.8 | 55.9 | 93 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 23.3 | 20.9 | 55.8 | 43 |
| 福岡 | 5.2 | 4.9 | 83.5 | 6.6 | 9.9 | 625 | 6.7 | 6.5 | 89.3 | 4.8 | 6.0 | 252 |
| 佐賀 | 1.7 | 2.2 | 64.4 | 19.5 | 16.1 | 87 | 2.7 | 3.4 | 56.1 | 14.6 | 29.3 | 41 |
| 長崎 | 0.9 | 1.1 | 69.3 | 4.3 | 26.4 | 163 | 1.1 | 1.4 | 76.6 | 3.9 | 19.5 | 77 |
| 熊本 | 2.5 | 3.1 | 75.3 | 13.3 | 11.4 | 158 | 3.1 | 3.5 | 77.6 | 7.9 | 14.5 | 76 |
| 大分 | 2.1 | 2.4 | 69.2 | 14.0 | 16.8 | 143 | 1.7 | 2.2 | 69.9 | 6.0 | 24.1 | 83 |
| 宮崎 | 0.1 | 0.3 | 41.5 | 37.4 | 21.1 | 147 | ▲ 0.3 | 0.2 | 35.3 | 26.5 | 38.2 | 68 |
| 鹿児島 | ▲ 0.6 | ▲ 0.5 | 35.4 | 13.2 | 51.3 | 189 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | 37.0 | 10.9 | 52.2 | 92 |
| 沖縄 | 5.5 | 7.3 | 100.0 | 0.0 | 0.0 | 119 | 5.0 | 7.0 | 100.0 | 0.0 | 0.0 | 60 |

## ４．市区町村の動向

三大都市圏の全ての市及び全国の人口 10 万人以上の市における住宅地の地価変動率の上位 50 位までをみると（表３）、東京圏、特に東京都区部において高い上昇率が顕著となっている。

### ■東京都区部で高い上昇率が顕著

東京都の住宅地の地価上昇率においては、総じて住宅需要は堅調であり、とりわけ都心区及びこれに隣接する利便性や住環境に優れた区では、マンション・戸建住宅とも需要が旺盛で、非常に高い上昇率となった。

東京都中央区が 13.9％上昇で１位となり、３位に港区（＋ 12.7％）、４位に目黒区（＋ 12.5％）など、上位 10 市区のうち９市区を東京都区部が占めた。しかも、東京都区部の中で最も変動率が低い練馬区も 45 位と、23 区全てが上位 50 位内に入っており、東京都区部平均でも 7.9％上昇と非常に高い上昇率となっている。

多摩地区では、調布市（27 位・＋ 7.0％）、狛江市（37 位・＋ 5.9％）等、再開発事業等により利便性が向上した地域や駅徒歩圏内の利便性の高い地域で地価が上昇している。

### ■東京圏では千葉県内等の都心へのアクセスが良い地域で上昇

東京圏のうち東京都以外では、つくばエクスプレス沿線の流山市が 13.6％上昇で２位となり、同沿線の守谷市も 9.3％上昇で 13 位につけている。

その他の東京圏の住宅地においては、上昇率が高い順に、松戸市（23 位・＋ 7.7％）、浦安市（24 位・＋ 7.6％）、成田市（28 位・＋ 6.4％）、戸田市（31 位・＋ 6.2％）、蕨市（32 位・＋ 6.1％）、船橋市（36 位・＋ 5.9％）、市川市（＋ 38 位、＋ 5.8％）などとなっており、都心へのアクセスが良く、都心に比べると割安感のある千葉県内等のエリアの需要が高まり、上昇率の上位を占めている。

### ■大阪圏では大阪市中心６区等で上昇

大阪圏では、大阪市が大阪市は 5.8％上昇で 39 位となっており、特に中心６区やその隣接区で上昇している。また、京阪沿線の利便性の高い地域は割安感から地価上昇が見られ、守口市（44 位・＋ 5.4％）などで上昇している。

### ■福岡市とその周辺で上昇

地方四市の地価上昇が前年までと比べてやや落ち着いた中で、福岡市は 9.0％上昇で 15 位と引き続き高い上昇率を維持しており、九大跡地の再開発への期待が見られる地域や生活利便性の高い地域を中心に地価の上昇が継続している。

福岡市周辺の市町では、福岡市の住宅需要の波及により、福岡市中心部へのアクセスの良好な地域の住宅需要は堅調に推移しており、大野城市（21 位・＋ 7.9％）や春日市（40 位・＋ 5.5％）など上昇している。

### ■沖縄県ではインバウンド需要も背景に上昇

沖縄県は、都道府県別の住宅地の平均変動率が１位となるなど、観光・インバウンド需要を背景として、全般的に高い上昇率となっており、上昇率が高い順に、宜野湾市（19 位、＋ 8.2％）、うるま市（20 位、＋ 8.1％）、那覇市（35 位・＋ 5.9％）、浦添市（42 位・＋ 5.4％）などとなっている。

## 表３　三大都市圏及び地方圏主要都市の地価変動率（上位 50 位）

(変動率：%、平均価格：円/m²)

| 順位 | 地方 | 都道府県 | 都市名（人口:万人） | 住宅地 | | | | 商業地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 令和６年 | 令和７年 | | | 令和６年 | 令和７年 | |
| | | | | 変動率 | 変動率 | 平均価格 | 地点数 | 変動率 | 変動率 | 地点数 |
| 1 | 東京圏 | 東京都 | 中央区 ( 18 ) | 7.5 | 13.9 | 1,701,300 | 8 | 5.8 | 13.1 | 55 |
| 2 | 東京圏 | 千葉県 | 流山市 ( 21 ) | 10.1 | 13.6 | 170,800 | 25 | 9.4 | 11.5 | 5 |
| 3 | 東京圏 | 東京都 | 港区 ( 27 ) | 7.2 | 12.7 | 2,577,300 | 30 | 6.5 | 11.0 | 51 |
| 4 | 東京圏 | 東京都 | 目黒区 ( 28 ) | 7.3 | 12.5 | 1,232,000 | 32 | 7.5 | 10.8 | 17 |
| 5 | 東京圏 | 東京都 | 品川区 ( 41 ) | 7.0 | 11.9 | 1,086,100 | 29 | 7.8 | 12.2 | 28 |
| 6 | 東京圏 | 東京都 | 文京区 ( 23 ) | 7.4 | 11.8 | 1,284,000 | 21 | 7.9 | 12.8 | 26 |
| 7 | 東京圏 | 東京都 | 新宿区 ( 35 ) | 6.4 | 11.5 | 1,021,500 | 27 | 7.0 | 13.7 | 49 |
| 7 | 東京圏 | 東京都 | 渋谷区 ( 23 ) | 7.0 | 11.5 | 1,653,500 | 25 | 7.3 | 13.3 | 33 |
| 9 | 東京圏 | 東京都 | 千代田区 ( 6.9 ) | 6.7 | 10.9 | 3,282,900 | 7 | 7.5 | 13.3 | 52 |
| 10 | 東京圏 | 東京都 | 豊島区 ( 29 ) | 7.8 | 10.5 | 811,800 | 22 | 8.0 | 12.4 | 32 |
| 11 | 東京圏 | 東京都 | 台東区 ( 21 ) | 6.1 | 10.2 | 1,152,300 | 6 | 9.1 | 14.8 | 47 |
| 12 | 東京圏 | 東京都 | 墨田区 ( 28 ) | 6.2 | 9.8 | 540,300 | 11 | 6.9 | 11.3 | 13 |
| 13 | 東京圏 | 茨城県 | 守谷市 ( 7.1 ) | 6.2 | 9.3 | 122,100 | 17 | 6.6 | 9.8 | 5 |
| 13 | 東京圏 | 東京都 | 北区 ( 36 ) | 6.2 | 9.3 | 664,400 | 31 | 7.8 | 12.5 | 23 |
| 15 | 九州 沖縄 | 福岡県 | 福岡市 ( 159 ) | 9.6 | 9.0 | 239,800 | 194 | 12.6 | 11.3 | 86 |
| 16 | 東京圏 | 東京都 | 中野区 ( 34 ) | 6.1 | 8.9 | 716,300 | 27 | 8.2 | 16.3 | 24 |
| 16 | 東京圏 | 東京都 | 荒川区 ( 22 ) | 6.5 | 8.9 | 633,100 | 16 | 8.3 | 11.9 | 12 |
| 18 | 東京圏 | 東京都 | 江東区 ( 54 ) | 5.6 | 8.7 | 593,600 | 26 | 6.5 | 11.4 | 16 |
| 19 | 九州 沖縄 | 沖縄県 | 宜野湾市 ( 10 ) | 6.0 | 8.2 | 130,400 | 9 | 5.6 | 8.3 | 7 |
| 20 | 九州 沖縄 | 沖縄県 | うるま市 ( 13 ) | 6.0 | 8.1 | 50,800 | 6 | 5.1 | 4.6 | 5 |
| 21 | 九州 沖縄 | 福岡県 | 大野城市 ( 10 ) | 8.7 | 7.9 | 155,400 | 12 | 8.6 | 8.5 | 3 |
| 21 | 東京圏 | 東京都 | 杉並区 ( 57 ) | 4.9 | 7.9 | 648,900 | 60 | 8.0 | 15.1 | 24 |
| 23 | 東京圏 | 千葉県 | 松戸市 ( 50 ) | 3.0 | 7.7 | 156,200 | 69 | 6.3 | 8.3 | 16 |
| 24 | 東京圏 | 千葉県 | 浦安市 ( 0 ) | 9.9 | 7.6 | 386,200 | 19 | 14.5 | 9.7 | 4 |
| 25 | 東京圏 | 東京都 | 大田区 ( 73 ) | 5.6 | 7.2 | 598,600 | 54 | 5.7 | 7.8 | 36 |
| 26 | 東京圏 | 東京都 | 板橋区 ( 57 ) | 5.1 | 7.0 | 509,300 | 47 | 6.7 | 10.1 | 19 |
| 26 | 東京圏 | 東京都 | 調布市 ( 24 ) | 4.5 | 7.0 | 398,700 | 39 | 5.1 | 8.2 | 7 |
| 28 | 東京圏 | 千葉県 | 成田市 ( 13 ) | 3.9 | 6.4 | 63,700 | 29 | 2.3 | 4.4 | 5 |
| 28 | 名古屋圏 | 愛知県 | 大府市 ( 9.3 ) | 7.6 | 6.4 | 153,500 | 16 | 8.3 | 9.1 | 5 |
| 30 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 ( 107 ) | 7.0 | 6.3 | 129,800 | 213 | 7.8 | 8.3 | 83 |
| 31 | 東京圏 | 埼玉県 | 戸田市 ( 14 ) | 5.9 | 6.2 | 294,400 | 15 | 6.8 | 7.5 | 2 |
| 32 | 東京圏 | 埼玉県 | 蕨市 ( 7.6 ) | 6.0 | 6.1 | 307,200 | 6 | 6.2 | 6.1 | 1 |
| 32 | 東京圏 | 東京都 | 世田谷区 ( 92 ) | 4.0 | 6.1 | 724,100 | 107 | 5.2 | 7.7 | 32 |
| 34 | 東京圏 | 東京都 | 足立区 ( 69 ) | 4.7 | 6.0 | 379,500 | 70 | 5.0 | 7.9 | 32 |
| 35 | 九州 沖縄 | 沖縄県 | 那覇市 ( 32 ) | 4.0 | 5.9 | 207,500 | 27 | 4.6 | 6.8 | 19 |
| 35 | 東京圏 | 千葉県 | 船橋市 ( 65 ) | 6.4 | 5.9 | 186,300 | 83 | 12.0 | 11.5 | 19 |
| 35 | 東京圏 | 東京都 | 狛江市 ( 8.2 ) | 4.2 | 5.9 | 356,600 | 12 | 5.9 | 7.4 | 2 |
| 38 | 東京圏 | 千葉県 | 市川市 ( 49 ) | 10.6 | 5.8 | 297,000 | 62 | 14.0 | 10.5 | 9 |
| 38 | 大阪圏 | 大阪府 | 大阪市 ( 276 ) | 3.7 | 5.8 | 282,800 | 217 | 9.4 | 11.6 | 165 |
| 40 | 九州 沖縄 | 福岡県 | 春日市 ( 11 ) | 6.2 | 5.5 | 159,700 | 15 | 8.7 | 9.0 | 3 |
| 40 | 東京圏 | 千葉県 | 白井市 ( 6.3 ) | 5.2 | 5.5 | 72,700 | 9 | 1.2 | 1.3 | 1 |
| 42 | 九州 沖縄 | 沖縄県 | 浦添市 ( 12 ) | 4.3 | 5.4 | 157,000 | 10 | 4.7 | 6.7 | 4 |
| 42 | 東京圏 | 東京都 | 葛飾区 ( 47 ) | 4.2 | 5.4 | 368,300 | 43 | 6.7 | 9.6 | 19 |
| 42 | 大阪圏 | 大阪府 | 守口市 ( 14 ) | 4.1 | 5.4 | 177,800 | 18 | 4.1 | 5.7 | 6 |
| 45 | 東京圏 | 東京都 | 練馬区 ( 74 ) | 4.0 | 5.3 | 451,400 | 90 | 5.0 | 7.7 | 16 |
| 45 | 東京圏 | 東京都 | 武蔵野市 ( 15 ) | 4.3 | 5.3 | 654,500 | 20 | 5.8 | 7.9 | 11 |
| 45 | 東京圏 | 東京都 | 府中市 ( 26 ) | 4.4 | 5.3 | 338,800 | 43 | 4.9 | 9.2 | 10 |
| 45 | 東京圏 | 神奈川県 | 藤沢市 ( 45 ) | 4.2 | 5.3 | 218,400 | 56 | 4.7 | 6.8 | 17 |
| 49 | 東京圏 | 神奈川県 | 大和市 ( 25 ) | 4.8 | 5.2 | 216,900 | 27 | 5.8 | 7.3 | 5 |
| 50 | 東京圏 | 埼玉県 | 川口市 ( 61 ) | 5.3 | 5.1 | 253,500 | 89 | 4.9 | 6.6 | 14 |
| 50 | 東京圏 | 千葉県 | 千葉市 ( 98 ) | 3.7 | 5.1 | 140,800 | 147 | 7.4 | 8.4 | 37 |
| 50 | 東京圏 | 千葉県 | 習志野市 ( 17 ) | 3.6 | 5.1 | 193,000 | 23 | 6.7 | 8.5 | 4 |
| 50 | 東京圏 | 千葉県 | 柏市 ( 44 ) | 7.9 | 5.1 | 134,100 | 77 | 4.2 | 4.4 | 13 |
| 50 | 東京圏 | 千葉県 | 鎌ケ谷市 ( 11 ) | 2.0 | 5.1 | 97,100 | 17 | 2.5 | 6.7 | 3 |
| 50 | 東京圏 | 東京都 | 江戸川区 ( 69 ) | 4.6 | 5.1 | 413,200 | 69 | 6.1 | 8.1 | 16 |
| 50 | 東京圏 | 東京都 | 立川市 ( 19 ) | 4.0 | 5.1 | 290,300 | 30 | 4.8 | 7.6 | 8 |

（注）集計の対象は、三大都市圏の全ての市及び地方圏の人口 10 万人以上の市。

## ５．実需を伴わない地価上昇と東京圏への一極集中

令和７年の公示地価において、住宅地および商業地はともに４年連続で上昇し、その上昇幅も拡大している。地価は明らかに上昇基調となったように見える。その背景には、GDP やインフレ率、名目賃金など、複数の経済指標が上昇傾向を示していることが挙げられる。

しかしながら、こうした主要な経済指標が上昇する一方で、国際情勢の不安定化、円安による資源・エネルギー・食料価格の高騰、輸入物価の上昇、さらに国内における労働生産年齢人口の減少による労働力不足など、供給面における制約が顕在化している。これらは個人消費の伸びが限定的であるにもかかわらず「需要＞供給」の構図を生み出し、コストプッシュ型のインフレが進行するという歪な経済構造を招いている。

このような不安定な経済環境の下において、地価上昇は東京圏、特に東京都区部に集中する傾向が顕著となっている。都市インフラの整備や再開発事業の進展、資本の集中、投資対象としての不動産需要の高まりが相まって、東京圏の地価を強く押し上げている。他方で、全国的に人口減少が進む中、東京圏への一極集中は地方の衰退を一層加速させる懸念がある。

さらに、人口減少を背景として住宅需要が縮小傾向にある中で、地価がなお上昇を続けている要因の１つとして、海外からの投資資金の流入が挙げられる。実需に基づかない投資による土地取得は、地価の変動リスクを高め、今後の市場の不安定性につながる可能性がある。

したがって、現在の地価上昇は、実需の拡大に裏打ちされた健全な成長とは言い難く、むしろ不安定かつ外部要因に依存した上昇であると言える。今後の外国人投資やインバウンド需要の動向、金利の変動が、地価に与える影響は大きい。これらの不確定要素を踏まえつつ、各地域における人口動態や経済構造の変化を注視し、宅地需要の動向を慎重に見極めることが重要である。

**表４　市町村別地価動向（住宅地）**

| | | |
|---|---|---|
| 東京圏 | 埼玉県 | ● さいたま市＋ 2.5%（＋ 2.7%）となった。全 10 区のうち２区で上昇幅が拡大、８区で上昇幅が縮小した。近年の地価や建築費の上昇に伴い戸建住宅の市場滞留期間が延びる傾向にあることから、上昇が継続しているものの上昇幅は縮小した。<br>● 東京都に隣接・近接する JR 京浜東北線及び埼京線沿線の戸田市・蕨市・川口市では堅調なマンション需要を反映し、地価上昇が継続している。 |
| | 千葉県 | ● 千葉市は＋ 5.1%（＋ 3.7%）で、全区で上昇幅が拡大した。<br>• 中央区は＋ 6.5%（＋ 4.8%）となった。千葉駅から西千葉駅にかけての需給がタイトであり、千葉駅周辺の再開発や千葉公園の再整備による居住環境の向上により需要が堅調で、上昇幅が拡大した。<br>● 東京都に隣接・近接する浦安市・市川市・船橋市・柏市・我孫子市では、近年の地価や建築費の上昇に伴い市場滞留期間が延びる傾向が見られ、上昇が継続しているものの上昇幅は縮小した。<br>• 流山市は、旺盛な住宅需要を背景に市の平均変動率は＋ 13.6%（＋ 10.1%）と地価の高い上昇が継続している。流山おおたかの森駅をはじめとするつくばエクスプレス沿線の非常に旺盛な需要が周辺の既存住宅地に波及し、地価は高い上昇を見せている。<br>• そのほか、習志野市・松戸市・鎌ケ谷市・八千代市でも堅調な需要が継続しており、周辺部へも需要が波及し、上昇幅が拡大した。 |
| | 東京都 | ●23 区全体は＋ 7.9%（＋ 5.4%）で、23 区全てで上昇幅が拡大した。<br>• 上昇率が大きい順に、中央区＋ 13.9%（＋ 7.5%）、港区＋ 12.7%（＋ 7.2%）、目黒区＋ 12.5%（＋ 7.3%）、品川区＋ 11.9%（＋ 7.0%）、文京区＋ 11.8%（＋ 7.4%）となった。総じて住宅需要は堅調であり、とりわけ都心区及びこれに隣接する利便性や住環境に優れた区では、マンション・戸建住宅とも需要が旺盛で、上昇幅が拡大した。<br>• 23 区のうち外縁部については、江戸川区＋ 5.1%（＋ 4.6%）、練馬区＋ 5.3%（＋ 4.0%）、葛飾区＋ 5.4%（＋ 4.2%）、足立区＋ 6.0%（＋ 4.7%）となっており、都心区及びこれに隣接する区に比較すると上昇率は小さいものの、都心区などの地価上昇に伴い外縁部へも需要が波及し、上昇幅が拡大した。<br>● 多摩地区全体は＋ 3.4%（＋ 2.7%）と上昇幅が拡大した。<br>• 上昇率が大きい順に、調布市＋ 7.0%（＋ 4.5%）、狛江市＋ 5.9%（＋ 4.2%）、武蔵野市＋ 5.3%（＋ 4.3%）、府中市＋ 5.3%（＋ 4.4%）となった。再開発事業等により利便性が向上した地域、駅徒歩圏内の利便性の高い地域で、上昇幅が拡大した。 |
| | 神奈川県 | ● 横浜市は＋ 3.2%（＋ 2.7%）で、全 18 区のうち 16 区で上昇幅拡大、２区で上昇率は同率となった。川崎市は＋ 4.4%（＋ 3.2%）で、全７区で上昇幅が拡大した。相模原市は＋ 4.3%（＋ 4.0%）で、２区で上昇幅が拡大し、緑区は上昇率が同率となった。<br>• 都内への交通接近性が良好な地域を中心に住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。<br>● 藤沢市は＋ 5.3%（＋ 4.2%）、大和市は＋ 5.2%（＋ 4.8%）、茅ケ崎市は＋ 5.0%（＋ 5.2%）で、これらは交通利便性や住環境が良好で、住宅需要が堅調に推移していることから、地価上昇が継続している。<br>● 南足柄市は▲ 0.1%（▲ 0.2%）、中井町は▲ 0.1%（▲ 0.1%）で、いずれも交通利便性が劣る地域において住宅需要が停滞していることから、地価下落が継続している。 |

| | | |
|---|---|---|
| 東京圏 | 茨城県 | ● 龍ケ崎市・取手市・牛久市・守谷市・つくばみらい市で上昇幅が拡大、境町は横ばいが継続、常総市・坂東市・利根町は下落幅が縮小、五霞町は下落幅が拡大した。 |
| 大阪圏 | 京都府 | ● 京都市は＋ 3.2%（＋ 2.5%）、中でも東山区は＋ 6.6%（＋ 4.9%）と上昇幅が拡大した。区内の多くが住商混在の観光地であり、旺盛な店舗・ホテル用地需要が波及し上昇幅が拡大した。京都駅周辺の地価の上昇率が高く、京都駅北側に存する下京区は＋ 6.1%（＋ 5.4%）、南側に存する南区は＋ 6.1%（＋ 4.6%）と上昇幅が拡大した。御所周辺の住宅地は人気が高く、上京区は＋ 5.4%（＋ 4.4%）、中心部に存する中京区は＋ 5.0%（＋ 4.4%）と上昇幅が拡大した。<br>● 京都市の強い住宅需要が波及し、宇治市は＋ 3.2%（＋ 2.0%）と上昇幅が拡大した。JR 奈良線複線化第二期事業が完了、京都駅までの所要時間が短縮したことにより、城陽市は＋ 2.7%（＋ 2.0%）と上昇幅が拡大した。長岡京市は＋ 2.6%（＋ 2.5%）で、JR「長岡京」駅と阪急「長岡天神」駅を結ぶ道路の拡幅工事が進捗したこともあり、地価上昇が継続している。 |
| | 大阪府 | ● 大阪市は＋ 5.8%（＋ 3.7%）と上昇幅が拡大した。特に中心６区の富裕層向け物件は需給が逼迫しており、中央区は＋ 7.7%（＋ 5.6%）、阿倍野区は＋ 7.3%（＋ 3.4%）、福島区は＋ 7.2%（＋ 5.5%）、天王寺区は＋ 6.8%（＋ 5.7%）、北区は＋ 7.9%（＋ 4.8%）、西区は＋ 8.4%（＋ 7.5%）となった。中心６区の地価上昇が隣接区に波及し、城東区は＋ 8.6%（＋ 6.4%）、都島区は＋ 7.7%（＋ 5.6%）と上昇幅が拡大した。<br>● 北大阪地域では、大阪メトロ・阪急・JR 等各沿線の駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地で上昇地点が見られ、箕面市で＋ 2.8%（＋ 2.3%）、豊中市＋ 3.7%（＋ 2.7%）、吹田市＋ 4.3%（＋ 2.6%）、高槻市＋ 2.7%（＋ 1.7%）、茨木市＋ 2.6%（＋ 1.7%）と上昇幅が拡大した。<br>● 京阪沿線の利便性良好な地域は割安感から地価上昇が見られ、守口市＋ 5.4%（＋ 4.1%）、門真市＋ 3.0%（＋ 2.1%）、枚方市＋ 1.9%（＋ 1.7%）と上昇幅が拡大した。<br>● 南大阪地域では、堺市＋ 2.5%（＋ 2.1%）、高石市＋ 3.2%（＋ 2.2%）、和泉市＋ 1.1%（＋ 0.6%）と大阪都心部への交通利便性の高さから上昇幅が拡大した。岬町はセカンドハウス等の需要が見られるようになり、▲ 3.4%（▲ 3.9%）と下落幅が縮小した。 |
| | 兵庫県 | ● 神戸市は＋ 2.7%（＋ 2.1%）となった。須磨区は＋ 2.3%（＋ 2.3%）だが、他の８区では上昇幅が拡大しており、東部４区のうち住環境や利便性に優れる中央区は＋ 4.3%（＋ 3.6%）、東灘区は＋ 3.9%（＋ 2.5%）、灘区は＋ 4.4%（3.7%）となった。<br>● 阪神地域のうち大阪市や神戸市などの圏域の中心都市への接近性に優れ、鉄道網の充実度や生活利便施設の集積度が高い地域での需要が高まり、尼崎市＋ 2.3%（＋ 1.7%）、西宮市＋ 3.3%（＋ 2.4%）、芦屋市＋ 3.6%（＋ 3.0%）、伊丹市＋ 2.8%（＋ 2.2%）、宝塚市＋ 2.0%（＋ 1.5%）と上昇幅が拡大した。 |

| | | |
|---|---|---|
| 大阪圏 | 奈良県 | ● 奈良市は＋ 1.1%（＋ 0.9%）と上昇幅が拡大した。なかでも大和西大寺駅徒歩圏の住宅地は需要が堅調で、戸建住宅地及びマンション用地ともに高い上昇率が継続している。また、学園前駅徒歩圏の住宅地は名声が高く利便性、住環境共に良好で、富裕層を中心とした強い需要に対し供給が限定的であるため、地価上昇が継続している。<br>• 生駒市は＋ 0.9%（＋ 0.6%）であり、近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の住宅地を中心に取引が堅調で、上昇幅が拡大した。<br>● 大和高田市は利便性に恵まれた区画整然とした住宅地域での需要が強まり、＋ 0.2%（▲ 0.1%）と下落から上昇に転じた。<br>● 県南部では人口減少や高齢化が進行しており、依然として需要が弱いことから、吉野町は▲ 3.2%（▲ 3.1%）、下市町は▲ 3.3%（▲ 3.2%）となり下落幅が拡大した。 |
| 名古屋圏 | 愛知県 | ● 名古屋市は＋ 3.6%（＋ 4.5%）で、全 16 区のうち 2 区で上昇幅が拡大、14 区で上昇幅が縮小となった。<br>● 熱田区は＋ 8.4%（＋ 9.1%）で、中心部と比較して割安感のある地域における需要がある。中村区は＋ 5.2%（＋ 6.1%）、千種区は＋ 4.8%（＋ 6.0%）、東区は＋ 4.2%（＋ 8.1%）で、これらの地域は駅徒歩圏における需要が底堅く、地価上昇が継続しているが、コロナ禍を経て旺盛だった住宅需要がやや弱まったことから上昇幅は縮小している。<br>● 大府市は＋ 6.4%（＋ 7.6%）、長久手市は＋ 4.9%（＋ 4.3%）、知立市は＋ 4.4%（＋ 7.2%）で、これらの地域は交通利便性が良好な地域を中心に需要は堅調に推移していることから、地価の上昇が継続している。<br>● 人口減少などによる住宅地需要の停滞から、愛西市は▲ 0.3%（0.0%）で地価は横ばいから下落に転じ、南知多町は▲ 3.7%（▲ 5.7%）、美浜町は▲ 1.8%（▲ 2.2%）と、地価の下落が継続している。 |
| | 三重県 | ● 四日市市は＋ 1.0%（＋ 0.7%）、桑名市は＋ 0.8%（＋ 0.5%）となっており、交通利便性や住環境が良好な地域の戸建住宅需要が堅調であることから、地価上昇が継続している。<br>● 朝日町は＋ 0.9%（＋ 0.4%）、川越町は＋ 0.7%（＋ 0.4%）であり、名古屋市や四日市市へのアクセスが良好で、宅地開発が継続的に行われており、子育て支援事業も充実していることから子育て世代などの戸建需要が堅調であり、地価上昇が継続している。 |
| 地方四市 | 北海道札幌市 | ● 札幌市は、＋ 2.9%（＋ 8.4%）、中央区及びその隣接区の地下鉄徒歩圏に存するマンション用地等は、地価上昇が継続しているものの、地価や建築費の上昇に伴い、住宅の買い控えなどが見られ、全区で上昇幅が縮小した。特に外縁部の戸建住宅が多く存する北区、厚別区、手稲区、清田区などでは横ばいとなった地点が多く見られる。<br>● 札幌市周辺市の住宅地については、割安感を残すエリアの住宅需要は比較的堅調であるが、地価や建築費の上昇に伴う住宅需要の弱まりから、上昇幅の縮小や横ばい、下落への転換が見られる。<br>● 主な周辺市の状況は、江別市 0.0%、恵庭市 5.2%、北広島市＋ 2.2%、石狩市▲ 0.6%。 |

| | | |
|---|---|---|
| 地方四市 | 宮城県<br>仙台市 | ● 仙台市は、＋ 6.3%（＋ 7.0%）、中心部の交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くのエリアで地価や建築費の上昇に伴い、住宅の買い控えなどが見られ、全区で上昇幅が縮小した。<br>● 仙台市周辺市町の住宅地については、生活利便性が良好なエリアを中心に住宅需要は堅調である。市町の外縁部においても仙台市の住宅需要が波及し、需要が堅調であったが、価格水準が仙台市に近づいていることや、地価や建築費の上昇に伴い、上昇幅の縮小が見られる。商業地では、幹線道路沿いでの店舗需要等が堅調であり、地価の上昇が継続している。<br>● 主な周辺市町の状況は、名取市：＋ 5.5%（＋ 6.1%）、岩沼市：＋ 5.7%（＋ 6.2%）富谷市：＋ 6.8%（＋ 9.4%）、大和町：＋ 6.3%（＋ 8.3%）。 |
| | 広島県<br>広島市 | ● 広島市は、＋ 2.4%（＋ 2.0%）、郊外の傾斜部に位置する住宅地においては引き続き下落傾向にあるが、都心部への接近性や生活利便性の優れた平坦地や、旧来から名声の高い住宅地での需要が堅調で、地価の上昇が継続している。<br>● 広島市周辺の市町では、生活利便性が良好な平坦地の住宅需要は引き続き堅調であり、大型商業施設周辺や幹線道路沿いの地域においては、店舗需要が高まっていることから、地価の上昇が継続している。<br>● 主な周辺市町の状況は、東広島市：＋ 1.0%（＋ 0.9%）、廿日市市住宅地：＋ 1.6%（＋ 1.6%）、府中町住宅地：＋ 4.5%（＋ 3.4%）。 |
| | 福岡県<br>福岡市 | ● 福岡市は、＋ 9.0%（＋ 9.6%）、市内のマンション販売は、引き続き好調であり、完成在庫も少なく開発業者による用地需要の競合が続いており、地価の上昇が継続している。また、九大跡地の再開発への期待が見られる地域や生活利便性が良好な地域を中心に地価の上昇が継続しているが、中心部では地価や建築費の上昇による需要の減退から総じて上昇幅の縮小が見られる。<br>● 福岡市周辺の市町では、福岡市の住宅需要の波及により、JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線沿線等の利便性が良好な地域の住宅需要は堅調であり、駅周辺の商業地においても、マンション用地需要等が堅調である。地価の上昇が継続しているが、地価や建築費の上昇により割安感が薄れている地域では、上昇幅の縮小が見られる。<br>● 主な周辺市町の状況は、筑紫野市：＋ 5.0%（＋ 8.6%）、大野城市：＋ 7.9%（＋ 8.7%）、古賀市：＋ 10.0%（＋ 14.2%）、粕屋町：＋ 7.4%（＋ 7.3%）。 |
| その他 | 石川県<br>金沢市 | ● 金沢市は、＋ 2.3%（＋ 2.7%）、金沢駅周辺の住環境が良好な地域や割安感のある地域において、地価の上昇が継続している。一方、丘陵地や傾斜地等の災害リスクが懸念される地域では地価の下落が継続したことなどから、上昇幅は縮小した。 |
| | 香川県<br>高松市 | ● 高松市は、＋ 0.4%（＋ 0.3%）、市街地から離れた生活利便性が劣る地域では、人口減少や高齢化等の影響により需要は弱いが、旧来からの優良住宅地や生活利便性に優れた中心市街地における住宅需要及びマンション需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。 |
| | 沖縄県<br>那覇市 | ● 那覇市は、＋ 5.9%（＋ 4.0%）、沖縄経済の回復基調もあって住宅需要は堅調であり、市中心部の区画整然とした住環境に優れた地域での供給不足もあって、郊外部の割安感の残る地域へも需要が波及し、地価の上昇幅が拡大した。 |

※（ ）は前年変動率