

公表日が全国一律のため報道解禁付きです。

報道 解 禁	テレビ・ラジオ・インターネット ① 令和7年3月18日(火)16:50 以降 (資料1を除く) ② 令和7年3月19日(水) 0:00 以降 (資料1:公示価格等一覧表) 新聞 令和7年3月19日(水)朝刊以降 (全国一律)
--------------	---

資料 1

取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月18日(火) 16時50分解禁

(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月19日(水) 0時解禁

(資料3・資料5・価格一覧情報・時系列推移表)

新聞

3月19日(水) 朝刊以降解禁

令和7年地価公示 説 明 資 料

令和7年3月 国 土 交 通 省

地価公示制度の概要

- 地価公示は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会（委員長：横山 美夏 京都大学大学院教授）が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。
- 公示価格は、全国167の分科会に所属する2,232人の鑑定評価員（不動産鑑定士）が全国26,000の調査地点（うち、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点の計437地点について調査を休止。調査実施地点数は25,563地点。）について選定及び確認を行い、分科会等における議論を経て鑑定評価した価格に基づいて判定している。

I. 令和7年地価公示結果の概要

令和6年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
 - ・地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。
- 全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は4.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.1%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.3%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.9%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と3年連続で上昇し、上昇幅は昨年と同じであった。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は8.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.7%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.8%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.4%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.9%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は7.1%と12年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は7.3%と10年連続の上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋圏の平均変動率は3.9%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.7%と7年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。
- ◆交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。
- ◆リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は沖縄県（7.3%）、県庁所在地は福岡市（9.0%）であった。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- ◆駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。
- ◆外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は東京都（10.4%）、県庁所在地は東京 23 区（11.8%）であった。

【工業地】

- ◆好調な e コマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は熊本県（11.5%）であった。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ◆令和 6 年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

Ⅱ. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位：％)

	住宅地						商業地					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
三大都市圏	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
東京圏	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
大阪圏	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
名古屋圏	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
地 方 圏	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
地方四市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4
その他	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9

	工業地						全用途					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
地 方 圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
地方四市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8

 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等
 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等
 前年と同じ変動率

＜参考＞ 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：％)

	住宅地			商業地		
	R7公示			R7公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.7	3.3	2.8	2.8	5.7
三 大 都 市 圏	2.0	2.1	4.2	3.8	4.0	8.0
東 京 圏	2.4	2.6	5.0	4.0	4.6	8.9
大 阪 圏	1.4	1.5	2.9	4.3	3.7	8.2
名 古 屋 圏	1.5	1.2	2.8	2.2	1.7	4.0
地 方 圏	1.0	1.1	2.1	1.5	1.3	2.8
地 方 四 市	2.9	3.0	6.0	4.2	3.5	7.8
そ の 他	0.9	0.9	1.7	1.2	1.0	2.3

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,590地点。うち住宅地1,087地点、商業地503地点。）での集計である。
 前半：令和6年1月1日～令和6年7月1日の変動率
 後半：令和6年7月1日～令和7年1月1日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。
 「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

2. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「R7 公示」欄の地点数は、令和7年地価公示（令和7年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和6年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

		住宅地				商業地				全用途					
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計		
全国	R7 公示	11,602 (65.4%)	2,211 (12.5%)	3,933 (22.2%)	17,746	4,529 (70.5%)	681 (10.6%)	1,217 (18.9%)	6,427	17,105 (67.6%)	2,982 (11.8%)	5,198 (20.6%)	25,285		
	R6 公示	11,389 (63.1%)	2,318 (12.8%)	4,339 (24.0%)	18,046	4,361 (67.6%)	709 (11.0%)	1,381 (21.4%)	6,451	16,660 (65.1%)	3,162 (12.3%)	5,783 (22.6%)	25,605		
	R5 公示	10,176 (56.3%)	2,745 (15.2%)	5,147 (28.5%)	18,068	3,845 (59.9%)	875 (13.6%)	1,695 (26.4%)	6,415	14,849 (58.0%)	3,802 (14.9%)	6,940 (27.1%)	25,591		
三大都市圏	R7 公示	7,288 (84.7%)	635 (7.4%)	678 (7.9%)	8,601	2,595 (94.5%)	83 (3.0%)	67 (2.4%)	2,745	10,399 (87.5%)	731 (6.2%)	750 (6.3%)	11,880		
	R6 公示	7,215 (82.4%)	727 (8.3%)	810 (9.3%)	8,752	2,574 (93.3%)	107 (3.9%)	77 (2.8%)	2,758	10,301 (85.5%)	848 (7.0%)	893 (7.4%)	12,042		
	R5 公示	6,463 (73.8%)	1,123 (12.8%)	1,176 (13.4%)	8,762	2,399 (87.8%)	209 (7.6%)	125 (4.6%)	2,733	9,358 (77.8%)	1,355 (11.3%)	1,312 (10.9%)	12,025		
	東京圏	R7 公示	4,404 (90.6%)	281 (5.8%)	175 (3.6%)	4,860	1,541 (96.5%)	28 (1.8%)	28 (1.8%)	1,597	6,180 (92.3%)	315 (4.7%)	203 (3.0%)	6,698	
		R6 公示	4,382 (88.6%)	324 (6.5%)	241 (4.9%)	4,947	1,522 (94.9%)	46 (2.9%)	36 (2.2%)	1,604	6,136 (90.4%)	378 (5.6%)	277 (4.1%)	6,791	
		R5 公示	3,920 (79.2%)	588 (11.9%)	442 (8.9%)	4,950	1,432 (90.1%)	92 (5.8%)	65 (4.1%)	1,589	5,576 (82.3%)	690 (10.2%)	511 (7.5%)	6,777	
	大阪圏	R7 公示	1,788 (72.5%)	265 (10.7%)	414 (16.8%)	2,467	616 (91.4%)	32 (4.7%)	26 (3.9%)	674	2,585 (77.6%)	301 (9.0%)	445 (13.4%)	3,331	
		R6 公示	1,719 (68.5%)	322 (12.8%)	469 (18.7%)	2,510	604 (89.5%)	44 (6.5%)	27 (4.0%)	675	2,501 (74.1%)	371 (11.0%)	502 (14.9%)	3,374	
		R5 公示	1,478 (58.8%)	434 (17.3%)	601 (23.9%)	2,513	550 (81.6%)	90 (13.4%)	34 (5.0%)	674	2,204 (65.3%)	531 (15.7%)	641 (19.0%)	3,376	
	名古屋圏	R7 公示	1,096 (86.0%)	89 (7.0%)	89 (7.0%)	1,274	438 (92.4%)	23 (4.9%)	13 (2.7%)	474	1,634 (88.3%)	115 (6.2%)	102 (5.5%)	1,851	
		R6 公示	1,114 (86.0%)	81 (6.3%)	100 (7.7%)	1,295	448 (93.5%)	17 (3.5%)	14 (2.9%)	479	1,664 (88.7%)	99 (5.3%)	114 (6.1%)	1,877	
		R5 公示	1,065 (82.0%)	101 (7.8%)	133 (10.2%)	1,299	417 (88.7%)	27 (5.7%)	26 (5.5%)	470	1,578 (84.3%)	134 (7.2%)	160 (8.5%)	1,872	
	地方圏		R7 公示	4,314 (47.2%)	1,576 (17.2%)	3,255 (35.6%)	9,145	1,934 (52.5%)	598 (16.2%)	1,150 (31.2%)	3,682	6,706 (50.0%)	2,251 (16.8%)	4,448 (33.2%)	13,405
			R6 公示	4,174 (44.9%)	1,591 (17.1%)	3,529 (38.0%)	9,294	1,787 (48.4%)	602 (16.3%)	1,304 (35.3%)	3,693	6,359 (46.9%)	2,314 (17.1%)	4,890 (36.1%)	13,563
			R5 公示	3,713 (39.9%)	1,622 (17.4%)	3,971 (42.7%)	9,306	1,446 (39.3%)	666 (18.1%)	1,570 (42.6%)	3,682	5,491 (40.5%)	2,447 (18.0%)	5,628 (41.5%)	13,566
地方四市		R7 公示	836 (93.6%)	43 (4.8%)	14 (1.6%)	893	384 (99.7%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	385	1,262 (95.6%)	44 (3.3%)	14 (1.1%)	1,320	
		R6 公示	881 (97.3%)	8 (0.9%)	16 (1.8%)	905	387 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	387	1,308 (98.2%)	8 (0.6%)	16 (1.2%)	1,332	
		R5 公示	872 (96.2%)	14 (1.5%)	20 (2.2%)	906	379 (97.7%)	4 (1.0%)	5 (1.3%)	388	1,290 (96.7%)	19 (1.4%)	25 (1.9%)	1,334	
その他		R7 公示	3,478 (42.1%)	1,533 (18.6%)	3,241 (39.3%)	8,252	1,550 (47.0%)	597 (18.1%)	1,150 (34.9%)	3,297	5,444 (45.0%)	2,207 (18.3%)	4,434 (36.7%)	12,085	
		R6 公示	3,293 (39.3%)	1,583 (18.9%)	3,513 (41.9%)	8,389	1,400 (42.3%)	602 (18.2%)	1,304 (39.4%)	3,306	5,051 (41.3%)	2,306 (18.9%)	4,874 (39.8%)	12,231	
		R5 公示	2,841 (33.8%)	1,608 (19.1%)	3,951 (47.0%)	8,400	1,067 (32.4%)	662 (20.1%)	1,565 (47.5%)	3,294	4,201 (34.3%)	2,428 (19.8%)	5,603 (45.8%)	12,232	

Ⅲ. 都道府県別の動向

1. 都道府県別の変動率と地点数

(単位: %、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落	R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落	R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落
1	北海道	4.4	1.4	457	242	222	5.1	3.1	194	75	85	5.3	6.0	35	12	6
2	青森県	0.1	0.3	61	50	65	▲ 0.1	▲ 0.1	19	24	27	1.1	2.1	4	8	0
3	岩手県	0.8	0.6	65	13	47	▲ 0.5	▲ 0.3	18	7	27	1.9	2.7	3	1	0
4	宮城県	4.7	4.2	296	22	79	4.6	4.9	104	14	30	8.0	8.6	11	0	3
5	秋田県	0.2	0.5	58	8	62	0.4	0.9	30	7	17	2.6	2.6	4	0	0
6	山形県	0.3	0.3	58	25	41	0.0	0.1	26	12	24	1.1	1.4	7	0	0
7	福島県	0.7	0.7	131	58	123	1.1	1.6	60	9	34	0.4	0.9	10	3	0
8	茨城県	0.3	0.7	172	181	165	0.2	0.8	48	44	33	1.5	2.1	19	3	1
9	栃木県	▲ 0.5	▲ 0.3	124	31	184	▲ 0.3	0.0	32	20	44	2.2	3.3	17	3	0
10	群馬県	▲ 0.5	▲ 0.3	74	65	120	▲ 0.5	0.0	36	26	52	1.6	2.3	11	0	0
11	埼玉県	2.0	2.0	736	148	123	2.4	2.8	171	21	27	3.2	3.4	43	0	0
12	千葉県	4.3	4.5	817	73	53	5.3	5.7	177	15	14	9.6	9.9	69	0	0
13	東京都	4.1	5.7	1,603	38	6	6.3	10.4	840	5	2	4.8	7.8	40	0	0
14	神奈川県	2.8	3.4	1,219	68	16	5.4	6.6	350	7	1	5.9	6.2	71	0	0
15	新潟県	▲ 0.5	▲ 0.6	77	33	185	▲ 0.9	▲ 0.7	26	7	76	1.3	1.6	15	0	1
16	富山県	0.0	0.0	55	22	71	0.0	0.1	28	9	33	2.1	1.9	7	0	1
17	石川県	1.4	0.6	98	11	37	1.1	1.4	43	5	10	3.0	4.7	10	0	0
18	福井県	▲ 0.4	▲ 0.1	32	14	39	0.2	0.4	16	11	15	1.3	2.6	6	0	0
19	山梨県	▲ 0.5	▲ 0.4	18	27	60	▲ 0.2	0.0	16	16	23	1.8	1.8	4	0	0
20	長野県	0.4	0.8	108	29	68	0.0	0.4	45	22	42	1.8	2.1	8	0	0
21	岐阜県	▲ 0.4	▲ 0.3	70	48	131	0.3	0.6	29	37	37	0.9	1.6	15	4	0
22	静岡県	▲ 0.2	0.0	170	87	199	0.2	0.6	86	28	45	0.5	0.8	31	11	0
23	愛知県	2.8	2.3	1,050	128	91	4.2	3.7	425	37	16	4.1	3.9	94	0	0
24	三重県	0.2	0.5	160	24	100	0.2	0.5	65	15	28	1.6	1.9	23	1	0
25	滋賀県	▲ 0.1	0.4	107	16	107	1.3	1.7	53	19	14	4.6	5.1	18	0	0
26	京都府	1.6	2.0	312	61	66	5.1	7.9	127	10	9	5.9	7.4	27	1	0
27	大阪府	1.6	2.3	900	130	176	6.0	7.6	341	13	2	4.7	6.3	109	0	0
28	兵庫県	1.4	1.9	607	113	153	2.7	3.5	182	12	22	7.6	8.2	66	0	0
29	奈良県	▲ 0.3	▲ 0.2	93	47	170	0.6	0.9	34	16	24	1.7	1.9	7	2	0
30	和歌山県	▲ 0.7	▲ 0.6	25	12	72	▲ 0.5	▲ 0.2	25	5	29	0.3	1.1	2	2	0
31	鳥取県	▲ 0.2	▲ 0.1	33	14	38	▲ 1.3	▲ 1.0	3	6	21	▲ 0.2	0.1	1	3	0
32	島根県	▲ 0.3	▲ 0.3	27	13	47	▲ 0.7	▲ 0.7	12	5	24	0.2	2.2	2	0	0
33	岡山県	0.8	0.8	144	36	90	1.8	2.1	76	9	23	1.9	2.2	12	1	0
34	広島県	1.0	1.3	283	31	117	2.4	2.7	118	8	29	1.7	2.2	32	0	2
35	山口県	0.5	0.7	113	21	48	0.3	0.7	66	11	18	0.3	0.7	14	4	1
36	徳島県	▲ 0.5	▲ 0.5	18	22	61	▲ 0.5	▲ 0.4	6	13	10	1.4	1.4	5	1	2
37	香川県	▲ 0.2	▲ 0.1	27	19	58	▲ 0.2	0.1	22	3	32	0.2	0.5	5	3	2
38	愛媛県	▲ 0.7	▲ 0.5	17	35	102	▲ 0.5	▲ 0.3	28	9	47	0.0	0.1	5	5	2
39	高知県	▲ 0.3	▲ 0.2	31	10	52	▲ 0.5	▲ 0.3	10	9	24	0.1	0.2	1	1	1
40	福岡県	5.2	4.9	522	41	62	6.7	6.5	225	12	15	8.1	8.9	38	0	0
41	佐賀県	1.7	2.2	56	17	14	2.7	3.4	23	6	12	10.1	11.0	3	0	0
42	長崎県	0.9	1.1	113	7	43	1.1	1.4	59	3	15	0.5	0.8	8	1	3
43	熊本県	2.5	3.1	119	21	18	3.1	3.5	59	6	11	6.0	11.5	9	0	0
44	大分県	2.1	2.4	99	20	24	1.7	2.2	58	5	20	0.6	0.9	11	0	0
45	宮崎県	0.1	0.3	61	55	31	▲ 0.3	0.2	24	18	26	▲ 0.2	▲ 0.1	1	4	3
46	鹿児島県	▲ 0.6	▲ 0.5	67	25	97	▲ 0.8	▲ 0.5	34	10	48	1.5	2.0	4	0	0
47	沖縄県	5.5	7.3	119	0	0	5.0	7.0	60	0	0	9.5	6.9	6	0	0
	全 国	2.0	2.1	11,602	2,211	3,933	3.1	3.9	4,529	681	1,217	4.2	4.8	943	74	28

赤字 最小と最大の数値



前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等



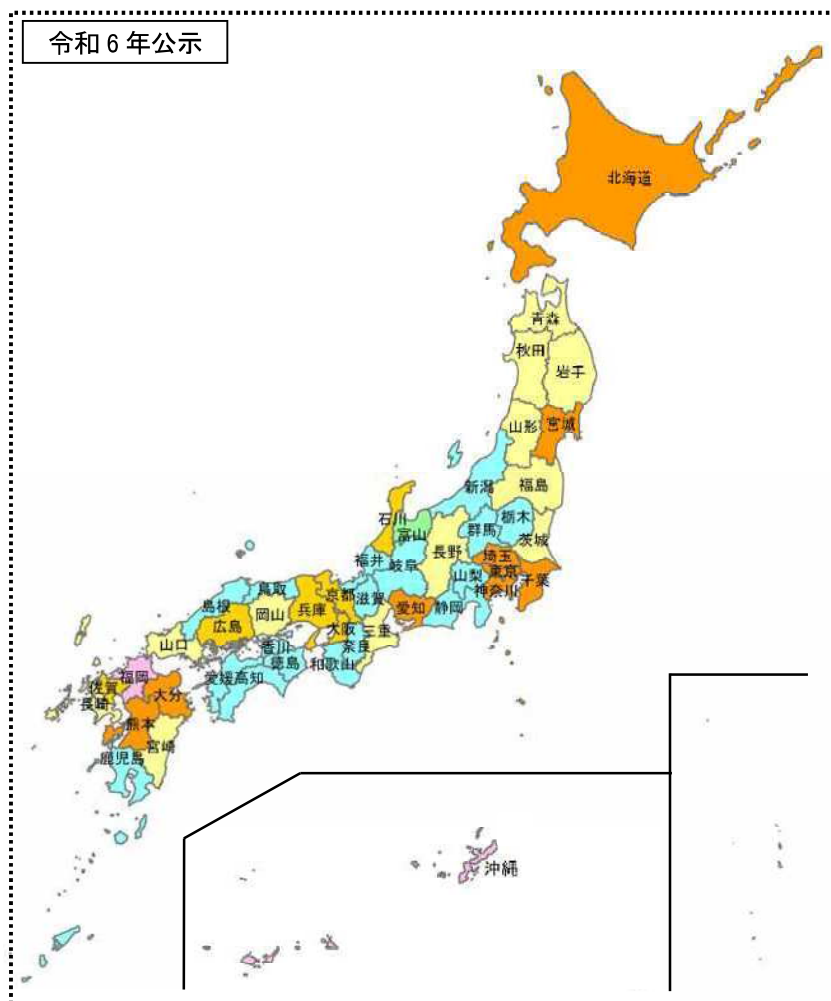
前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等



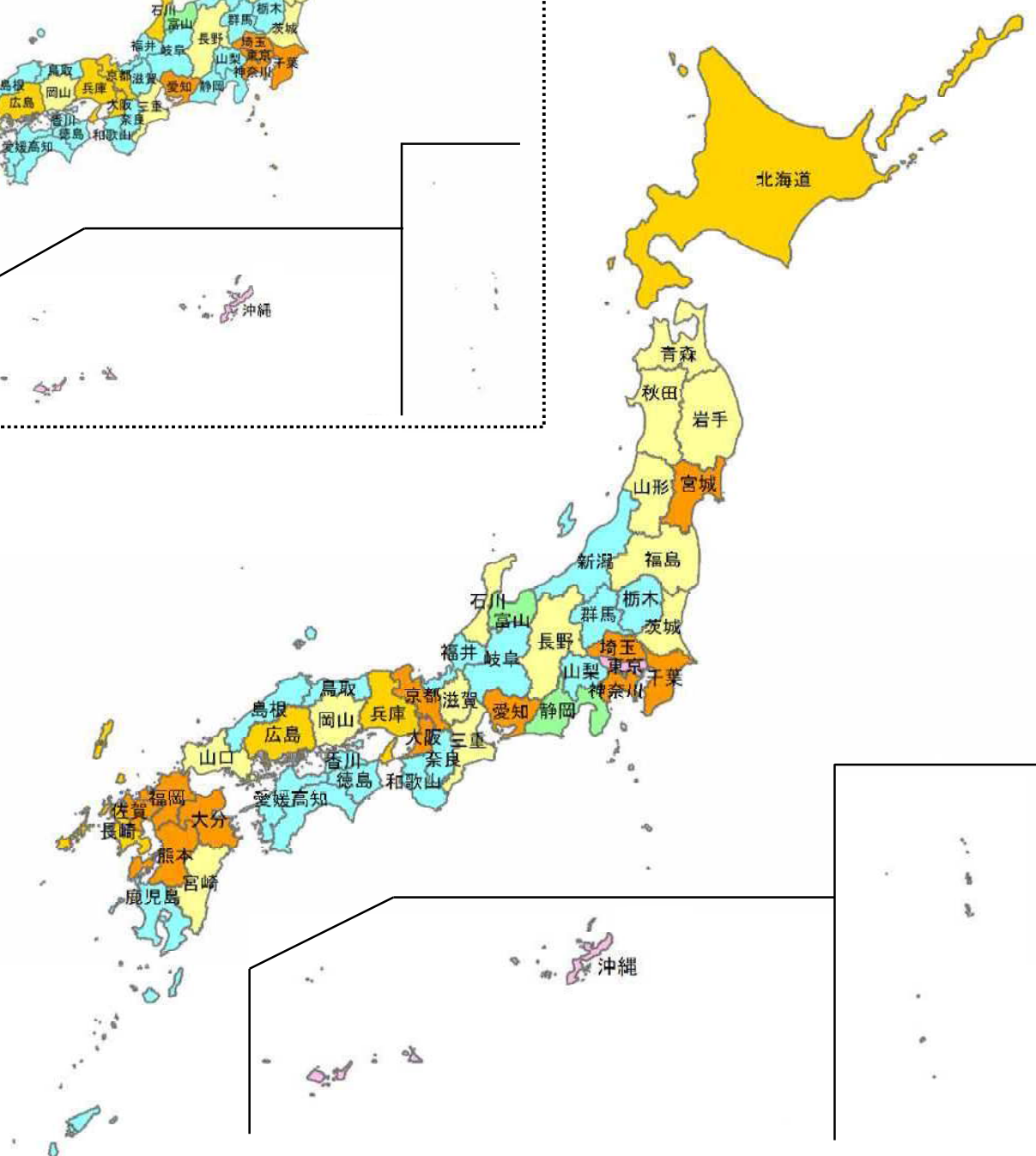
前年と同じ変動率

2. 住宅地の変動率

令和 6 年 公示

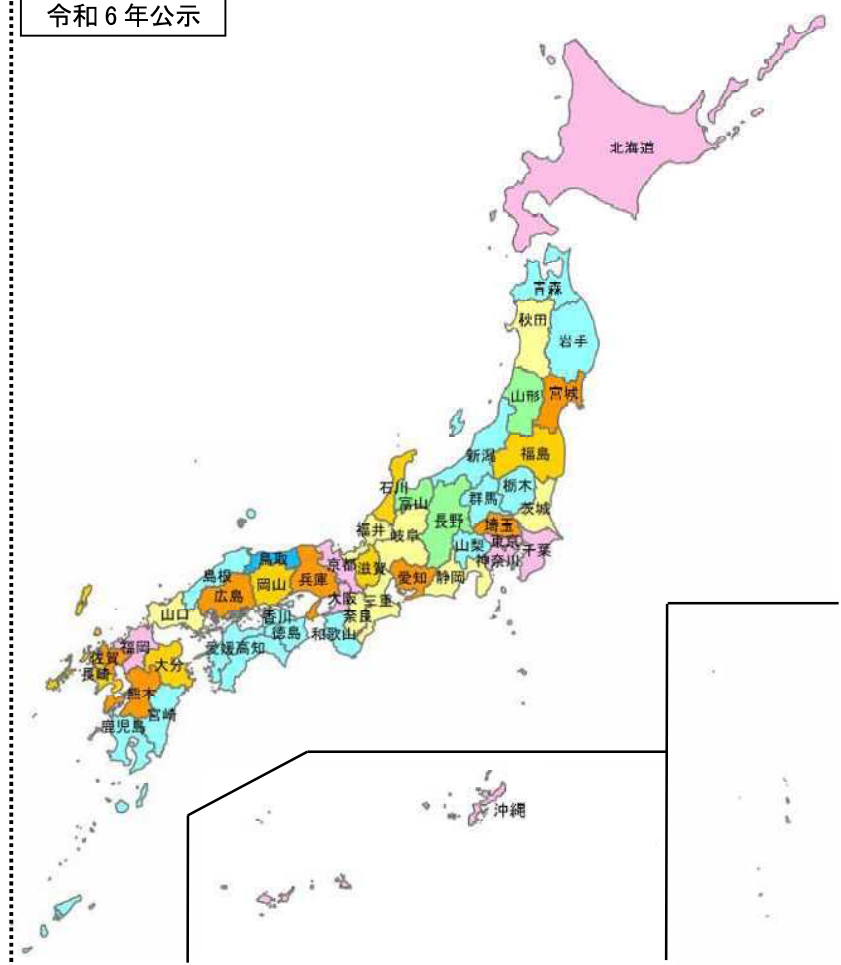


令和 7 年 公示



3. 商業地の変動率

令和 6 年公示



令和 7 年公示

