

令和 7 年地価公示結果の概要について

今回の豆知識では、令和 7 年 3 月 18 日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げます。

地価公示とは、毎年1月1日時点の正常な土地価格を公示するもので、令和 7 年は全国で 26,000 地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による 6 地点は調査を休止）の価格が公示されました。今回の豆知識では、全国の概要及び大阪府・京都府・滋賀県について注目地点等を見ていきたいと思います。

I. 全国

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ます。また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ます。一方、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ました。

用途別、圏域別にみた全国の概要は以下の通りです。

用途別の動向	
全用途平均	平均変動率は+2.7%（前年+2.3%）と 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
住 宅 地	平均変動率は+2.1%（前年+2.0%）と 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。 ・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ます。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ます。 ・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ます。 ・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ます。 ・最も上昇率の高い都道府県は沖縄県（+7.3%）、都道府県庁所在地は福岡市（+9.0%）でした。

商 業 地	平均変動率は+3.9%(前年+3.1%)と 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。 ・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ます。 ・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ます。 ・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ます。 ・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ます。 ・最も上昇率の高い都道府県は東京都(+10.4%)、都道府県庁所在地は東京 23 区(+11.8%)でした。
工 業 地	平均変動率は+4.8%(前年+4.2%)と 9 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。 ・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ます。 ・最も上昇率の高い都道府県は熊本県(+11.5%)でした。

圏域別の動向		
住 宅 地	東 京 圏	平均変動率は+4.2%(前年+3.4%)と 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大 阪 圏	平均変動率は+2.1%(前年+1.5%)と 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名 古 屋 圏	平均変動率は+2.3%(前年+2.8%)と 4 年連続で上昇しましたが、上昇幅はやや縮小しました。
	地 方 圏 (地方四市)	平均変動率は+4.9%(前年+7.0%)と 12 年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地 方 圏 (そ の 他)	平均変動率は+0.6%(前年+0.6%)と 3 年連続で上昇し、上昇幅は昨年と同じでした。
商 業 地	東 京 圏	平均変動率は+8.2%(前年+5.6%)と 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大 阪 圏	平均変動率は+6.7%(前年+5.1%)と 3 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

商業地	名古屋圏	平均変動率は+3.8%(前年+4.3%)と4年連続で上昇しましたが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+7.4%(前年+9.2%)と12年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+0.9%(前年+0.6%)と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
工業地	東京圏	平均変動率は+7.1%(前年+6.2%)と12年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏	平均変動率は+7.3%(前年+6.1%)と10年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+3.9%(前年+4.1%)と4年連続で上昇しましたが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+9.3%(前年+10.6%)と12年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+2.7%(前年+2.0%)と7年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

【全国の注目地点】

三大都市圏の最高価格地点	
東京都港区 【港-4】 価格順位(住宅地)全国1位 5,900,000 円/㎡(+10.3%)	大使館が多く見られる優良住宅地域に存し、マンション用地需要は引き続き堅調であることから、地価は高い上昇を見せています。
大阪府大阪市福島区 【大阪福島-7】 価格順位(住宅地)大阪圏1位 1,350,000 円/㎡(+8.0%)	大阪駅などへの交通利便性が良好な地域に存するマンション適地への需要は高く、地価の上昇が継続しています。
愛知県名古屋市中区 【名古屋中-2】 価格順位(住宅地)名古屋圏1位 1,950,000 円/㎡(+2.6%)	都心中心部の地下鉄駅に近いマンション適地に対する需要は堅調ですが、地価や建築費の上昇に伴い、マンション開発にやや落ち着きが見られることから、地価の上昇が継続しているものの、上昇幅は縮小しました。
東京都中央区銀座地区 【中央5-22】 価格順位(商業地)全国1位 60,500,000 円/㎡(+8.6%)	希少性が極めて高い銀座4丁目周辺では富裕層や外国人による高額品等の消費が旺盛であることを背景に、店舗の収益性が増加傾向にあり、ブランド店舗の出店需要も非常に強いことから、地価の上昇が継続しています。

大阪府大阪市北区梅田地区 【大阪北 5-28】 価格順位(商業地)大阪圏 1 位 24,300,000 円/㎡(+3.0%)	うめきた2期地区の再開発が進展しており、利便性や賑わい向上への期待感は認められますが、オフィス等の需要に落ち着きが見られることや、建築費の上昇懸念など投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発意欲に一服感が生じており、地価の上昇は継続しているものの、上昇幅は縮小しました。
愛知県名古屋市中村区名駅地区 【名古屋中村 5-2】 価格順位(商業地)名古屋圏 1 位 19,500,000 円/㎡(±0.0%)	希少性のある名駅地区の需要は底堅いものの、建築費の上昇や賃料上昇の動きが弱いなど、投資採算性の観点から、高額物件に対する新規開発に慎重姿勢が生じています。オフィス市況は改善しつつありますが、現時点では踊り場の状況となっており、地価は横ばいに転じました。

交通利便性や生活利便性に優れた地域(千葉県流山市)	
【流山-2】 地価上昇率(住宅地)東京圏 2 位 地価上昇率(住宅地)千葉県 1 位 178,000 円/㎡(+18.7%) 【流山-8】 地価上昇率(住宅地)東京圏 4 位 地価上昇率(住宅地)千葉県 2 位 160,000 円/㎡(+18.5%) 【流山-5】 地価上昇率(住宅地)東京圏 5 位 地価上昇率(住宅地)千葉県 3 位 90,000 円/㎡(+18.4%)	流山市は、千葉県北西部、東京都心から 30km 圏に位置し、鉄道は流山おおたかの森駅を中心に、東西に市内 3 駅を有するつくばエクスプレス線(市内から秋葉原駅まで約 30 分)、南北に東武野田線などが走っています。流山おおたかの森駅周辺には広い商圈を有する大型商業施設などが集積しています。 市内には保育施設が充実しており、待機児童ゼロを令和 3 年度に達成、送迎保育システム(送迎保育ステーション(2箇所)と市内の指定保育所をバスで結び、登園・降園することができるシステム)などの子育て支援制度も整備され、子育て世帯を中心に人口の増加が続いています。 流山市の住宅地は、旺盛な住宅需要を背景に市の平均変動率は+13.6%(前年+10.1%)と地価の高い上昇が継続しています。本年は、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ます。

リゾート地・観光地の別荘・コンドミニアム需要(長野県白馬村・野沢温泉村)	
【白馬-1】 地価上昇率(住宅地)全国 2 位 地価上昇率(住宅地)長野県 1 位 20,600 円/㎡(+29.6%) 【白馬 5-1】 地価上昇率(商業地)全国 4 位 地価上昇率(商業地)長野県 1 位 29,800 円/㎡(+33.0%) 【野沢温泉-1】 地価上昇率(住宅地)全国 6 位 地価上昇率(住宅地)長野県 2 位 27,800 円/㎡(+20.9%) 【野沢温泉-2】 地価上昇率(住宅地)長野県 3 位 20,400 円/㎡(+17.9%)	白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られています。国内最大規模の八方尾根スキー場があり、平成 10 年には長野オリンピックの競技会場として世界にその名が知られました。近年はパウダースノーを求める外国人観光客や移住者が増加しています。 野沢温泉村は、長野県北部に位置する歴史ある温泉地で、天然のパウダースノーに恵まれたスキー場を有しています。近年は多くの外国人観光客がその雪質を求めて来訪しています。 白馬村の住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘・コンドミニアム需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、村の平均変動率は+19.8%(前年+10.5%)と地価の高い上昇が継続しています。商業地は、観光客数の増加により、ホテル、店舗需要が旺盛であり、標準地である白馬 5-1 は+33.0%(前年+30.2%)と地価の高い上昇が継続しています。 野沢温泉村の住宅地は、住商混在地域が多くを占めており、近年は外国人をはじめ良質な雪質を求めるスキー客向けのペンション等宿泊施設の需要が旺盛なことから、村の平均変動率は+19.4%(前年+13.0%)と地価の高い上昇が継続しています。

外国人を含めた観光客が増加した観光地(兵庫県城崎温泉)	
【豊岡 5-3】 地価上昇率(商業地)兵庫県 1 位 238,000 円/㎡(+20.2%)	城崎温泉のある豊岡市は、兵庫県の北東部で日本海に面し、農林水産業、観光業などが盛んな市であり、城崎温泉は市の北端に位置しています。JR 京都駅又は JR 大阪駅から城崎温泉駅へは特急を利用すると約 2 時間半でアクセスが可能です。城崎温泉駅から温泉街へは徒歩圏にあるため、鉄道利用が多い外国人観光客が利用しやすい立地となっています。泊食分離型のサービスを提供する旅館・ホテルが多く、特に欧米系の個人客に好まれています。外湯巡り、土産物屋巡り、海鮮料理や但馬牛の食事等、日帰りでも楽しめる温泉として広い年齢層に人気があります。 令和 5 年度の城崎地域の観光客入込客数は 813,800 人(うち外国人 91,338 人)と、コロナ前の平成 31 年度の 863,600 人(うち外国人 69,590 人)の 94%まで回復しました。外国人についてはコロナ前を 31%上回っています。 標準地である豊岡 5-3 は、温泉街の中心地である一の湯と御所の湯の間に所在し、旺盛な店舗・宿泊需要を背景に+20.2%(前年+7.0%)と地価は高い上昇を見せています。

大手半導体メーカー工場進出による影響(北海道千歳市)	
【千歳-19】 地価上昇率(住宅地)全国 4 位 地価上昇率(住宅地)北海道 1 位 94,000 円/㎡(+22.9%) 【千歳-5】 地価上昇率(住宅地)北海道 4 位 84,000 円/㎡(+14.3%) 【千歳 5-4】 地価上昇率(商業地)全国 1 位 128,000 円/㎡(+48.8%) 【千歳 5-3】 地価上昇率(商業地)全国 2 位 170,000 円/㎡(+42.9%) 【千歳 5-2】 地価上昇率(商業地)全国 3 位 104,000 円/㎡(+36.8%) 【千歳 5-1】 地価上昇率(商業地)北海道 4 位 76,000 円/㎡(+22.6%) 【千歳 9-1】 地価上昇率(工業地)全国 2 位 地価上昇率(工業地)北海道 1 位 11,500 円/㎡(+27.8%) 【千歳 9-2】 地価上昇率(工業地)全国 5 位 地価上昇率(工業地)北海道 2 位 18,000 円/㎡(+20.0%)	千歳市は、北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、自衛隊基地や新千歳空港が所在しています。 大手半導体メーカーのラピダスが、次世代半導体の工場建設を令和 5 年 2 月に発表し、現在工場を建設中であり、令和 7 年 4 月から試作ライン稼働、令和 9 年に量産化を目指しています。「千歳市将来ビジョン」では、従来からの自衛隊関係者に加え、関連企業も含めた半導体関係の従業員や家族による人口増加を見込んでいます。 従来から自衛隊や空港関係者を中心とする安定した住宅需要により、地価は堅調に推移していましたが、ラピダス進出を契機とした賃貸マンション用地需要をはじめとして、事務所・ホテル・店舗用地の需要が非常に旺盛となる中、特に商業地において、市の平均変動率は+37.8%(前年+24.8%)と地価の高い上昇が継続しています。 また、工業地については、関連企業の進出が多く見られ、工業地への需要が急激に高まっていることから、地価の高い上昇が継続しています。

令和 6 年能登半島地震などによる影響(石川県能登地域等)					
【輪島-2】 地価下落率(住宅地)全国 1 位 21,900 円/㎡(△14.5%) 【輪島-1】 地価下落率(住宅地)全国 2 位 24,000 円/㎡(△14.0%) 【珠洲-2】 地価下落率(住宅地)全国 3 位 8,250 円/㎡(△13.6%) 【高岡-18】 地価下落率(住宅地)富山県 2 位 25,500 円/㎡(△3.4%) 【小矢部-3】 地価下落率(住宅地)富山県 4 位 14,300 円/㎡(△2.7%) 【新潟西-9】 地価下落率(住宅地)新潟県 1 位 51,300 円/㎡(△5.7%) 【珠洲 5-1】 地価下落率(商業地)全国 1 位 11,900 円/㎡(△16.8%) 【七尾 5-2】 地価下落率(商業地)全国 2 位 42,800 円/㎡(△10.8%) 【石川志賀 5-2】 地価下落率(商業地)全国 3 位 12,900 円/㎡(△9.8%)	石川県能登地域では、人口減少と高齢化が進行している中、相次ぐ群発地震に加え、令和 6 年 1 月 1 日にはマグニチュード 7.6 の地震が発生、令和 6 年 9 月には甚大な豪雨被害を受けています。 また新潟県新潟市西区や富山県高岡市では、地震による液状化の被害、富山県小矢部市では地震による局所的な被害を受けています。 石川県能登地域を中心に、地震や豪雨による建物及びインフラ被害などで人口流出が加速し、住宅及び店舗等の需要低迷により、地価の下落幅が拡大しています。 また、地震による液状化被害などが見られた地域においても、需要低迷により、地価は下落しています。 なお、輪島市を代表する観光名所の一つである「輪島朝市」では地震を起因とする火災が発生し、約 240 棟が焼損、焼失面積は約 4 万 9 千㎡に及ぶという甚大な被害が発生し、輪島 5-1 は休止地点となりました。				
	県・市町における対前年変動率				
	県・市町	住宅地		商業地	
		R6	R7	R6	R7
	石川県	+1.4%	+0.6%	+1.1%	+1.4%
	七尾市	△3.6%	△9.0%	△0.9%	△9.8%
	輪島市	△5.1%	△14.3%	△4.6%	休止
	珠洲市	△8.3%	△13.6%	△7.0%	△16.8%
	羽咋市	△5.2%	△7.9%	△5.9%	△7.4%
	志賀町	△4.6%	△8.9%	△5.1%	△8.9%
	能登町	△3.2%	△8.1%	△2.9%	△8.9%
	新潟県	△0.5%	△0.6%	△0.9%	△0.7%
	新潟市西区	+0.6%	△0.8%	+0.1%	+0.3%
	富山県	±0.0%	±0.0%	±0.0%	+0.1%
	高岡市	△0.9%	△1.1%	△0.6%	△0.5%
	小矢部市	±0.0%	△1.2%	△0.1%	△0.1%

Ⅱ. 大阪府

【大阪府の概要】

大阪府の地価は、住宅地は平均変動率+2.3%（前年+1.6%）と4年連続の上昇、商業地は+7.6%（前年+6.0%）と3年連続の上昇、工業地は+6.3%（前年+4.7%）と10年連続の上昇となり、いずれも上昇幅が拡大しました。

住宅地については、社会・経済が正常化する中で、大阪市、堺市、北摂、北大阪の利便性等に優れる住宅地の地価は、金利の上昇懸念はあるものの引き続き上昇傾向にあり、守口市、寝屋川市、門真市の大阪東部地域の上昇幅拡大が目立ちます。一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、地価下落が継続しており、選好性の優劣による二極化が鮮明となりました。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市浪速区+9.7%、大阪市城東区+8.6%、大阪市西区+8.4%であり、下落率上位は、岬町△3.4%、千早赤阪村△2.9%、能勢町△2.0%でした。

商業地については、コロナ禍の規制解除による社会経済活動の正常化に伴って店舗需要等は堅調に推移し、継続する金融緩和を背景に、希少性の高い商業地の地価は総じて上昇基調で推移しました。建築費高騰等が懸念されつつも、再開発の影響を受けているエリア、マンション用地需要との競合が強いエリアを中心に地価は引き続き大きく上昇しています。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市浪速区+14.3%、大阪市中心部+14.2%、大阪市西区+13.9%であり、下落となった市区町村はありませんでした。

	住宅地		商業地	
	令和 6 年	令和 7 年	令和 6 年	令和 7 年
大阪市域	+3.7%	+5.8%	+9.4%	+11.6%
北大阪地域	+2.0%	+3.0%	+4.0%	+6.0%
東部大阪地域	+1.2%	+1.6%	+2.6%	+3.3%
南大阪地域	+0.6%	+0.8%	+2.5%	+3.2%
南河内地域	+0.1%	+0.2%	+2.1%	+2.4%
泉州地域	+0.7%	+1.1%	+2.7%	+3.6%
堺市	+2.1%	+2.5%	+4.4%	+5.3%
大阪市を除く大阪府域	+1.1%	+1.6%	+3.0%	+4.1%
大阪府全域	+1.6%	+2.3%	+6.0%	+7.6%

※北 大 阪 地 域：能勢町、豊能町、箕面市、池田市、豊中市、吹田市、摂津市、茨木市、高槻市、島本町

東部大阪地域：枚方市、寝屋川市、門真市、守口市、交野市、四條畷市、大東市、東大阪市、八尾市、柏原市

南 大 阪 地 域：南河内地域、泉州地域

南 河 内 地 域：松原市、藤井寺市、羽曳野市、大阪狭山市、富田林市、河内長野市、河南町、太子町、千早赤阪村

泉 州 地 域：堺市、和泉市、高石市、泉大津市、忠岡町、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、田尻町、熊取町、
阪南市、岬町

【大阪市の概要】

大阪市の地価は、住宅地は平均変動率+5.8%(前年+3.7%)と4年連続の上昇、商業地は+11.6%(前年+9.4%)と3年連続の上昇となり、いずれも上昇幅が拡大しました。

住宅地については、特に中心6区の富裕層向け物件は需給がひっ迫しており、中央区、阿倍野区、福島区、天王寺区、北区、西区では高い上昇率を示しています。また都心部に隣接した浪速区、城東区、都島区、鶴見区、淀川区、東成区においても波及効果が見られ、上昇幅が大幅に拡大しました。

商業地については、うめきた2期の開発による効果でマンション・ホテル用地需要が増加し、北区、福島区、西区では10%を超える上昇率を示しました。インバウンド需要の影響が大きかったミナミの商店街・飲食街では、外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性へと戻っており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められます。ビジネス地区のオフィスは、令和6年1月以降では賃料は横ばいからやや上昇で安定しており、空室率も5%から4%台へ改善するなど、徐々に持ち直しの状況が認められます。なお、都島区、此花区、東成区、城東区、阿倍野区、西成区、淀川区、東淀川区、鶴見区、住之江区では消費の回復やマンション用地転換の期待もあり、8%以上の上昇が見られました。

	住宅地		商業地	
	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年
都 島 区	+5.6%	+7.7%	+5.2%	+9.1%
東 成 区	+5.5%	+7.9%	+7.1%	+10.1%
生 野 区	+1.6%	+3.7%	+2.5%	+5.0%
旭 区	+3.9%	+5.7%	+2.8%	+4.1%
城 東 区	+6.4%	+8.6%	+7.6%	+9.5%
鶴 見 区	+6.2%	+8.2%	+7.4%	+9.9%
阿 倍 野 区	+3.4%	+7.3%	+6.8%	+8.2%
住 吉 区	+2.3%	+5.4%	+3.5%	+6.3%
住 之 江 区	+2.1%	+3.8%	+5.8%	+8.1%
平 野 区	+1.3%	+2.4%	+2.5%	+4.1%
東 住 吉 区	+1.8%	+4.3%	+1.8%	+3.9%
西 成 区	+4.0%	+6.1%	+4.1%	+8.4%
此 花 区	+2.1%	+3.2%	+4.0%	+8.2%
港 区	+2.5%	+3.5%	+5.1%	+5.8%
大 正 区	+1.6%	+2.6%	+5.1%	+6.2%
西 淀 川 区	+1.5%	+3.3%	+4.2%	+5.1%
淀 川 区	+5.7%	+7.4%	+6.7%	+9.7%
東 淀 川 区	+5.2%	+7.5%	+4.7%	+8.3%

北 区	+4.8%	+7.9%	+10.9%	+13.4%
福 島 区	+5.5%	+7.2%	+12.2%	+12.5%
中 央 区	+5.6%	+7.7%	+11.7%	+14.2%
西 区	+7.5%	+8.4%	+14.5%	+13.9%
天 王 寺 区	+5.7%	+6.8%	+5.6%	+7.2%
浪 速 区	+6.5%	+9.7%	+9.4%	+14.3%
大阪市全域	+3.7%	+5.8%	+9.4%	+11.6%

【大阪府の注目地点】

■住宅地価格1位

【大阪福島-7】

大阪市福島区福島3丁目13番2

「福島3-1-55」

1㎡あたりの価格 1,350,000 円

対前年変動率 +8.0%



大阪駅や市内中心部への交通利便性に優れた地域です。マンション素地の取得需要を背景に、地価の上昇が継続しています。

■住宅地上昇率1位

【大阪城東-17】

大阪市城東区中央2丁目12番1

「中央2-9-19」

1㎡あたりの価格 369,000 円

対前年変動率 +10.5%



駅徒歩圏内の生活利便性に優れたマンション適地であり、マンション素地に対する需要の旺盛さを反映して地価は大幅に上昇しました。

■住宅地上昇率 8 位

【高槻-20】

高槻市高垣町 28 番 206

「高垣町 67-22」

1 m²あたりの価格 185,000 円

対前年変動率 +8.8%



北大阪・東部大阪地域の鉄道各線沿線に位置する利便性良好な地域は、地価の割安感から上昇傾向が見られます。高槻-20 は最寄駅からはやや距離のある住宅地ですが、周辺の安満遺跡公園整備事業及び街路整備事業が完成し、利便性・住環境の向上により需要が高まり、大幅な上昇となりました。

■商業地価格 1 位

【大阪北 5-28】

大阪市北区大深町 207 番外

「大深町 4-20」

(グランフロント大阪南館)

1 m²あたりの価格 24,300,000 円

対前年変動率 +3.0%



グラングリーン大阪も一部開業し、地域的な魅力はさらに増しています。オフィス・レジデンス・ホテル共に需要は堅調であり、今後も一層の発展が期待されます。ただしオフィス需要に落ち着きが見られることや、建築費の上昇懸念など投資採算性の観点から、上昇幅は縮小しました。

■商業地上昇率 1 位

【大阪中央 5-19】

大阪市中心区道頓堀 1 丁目 37 番外
「道頓堀 1-6-10」

(新世界串カツいつとく道頓堀戎橋店)

1 m²あたりの価格 7,600,000 円

対前年変動率 +22.6%



■商業地上昇率 9 位

【大阪中央 5-15】

大阪市中心区難波 1 丁目 14 番 22 外
「難波 1-8-2」

(ドトールコーヒーショップ難波店 外)

1 m²あたりの価格 10,000,000 円

対前年変動率 +17.6%



なんば～道頓堀地区はインバウンドによる影響を強く受ける地域ですが、インバウンドの回復を受けて店舗需要は大きく回復し、地価は高い上昇を見せています。ただしコロナ前の令和 2 年と比較すると、価格はいまだ、コロナ前の水準にはわずかに届いていないという状態です (令和 2 年価格・・・大阪中央 5-19:8,050,000 円/m²、大阪中央 5-15:10,300,000 円/m²)。

Ⅲ. 京都府

【京都府の概要】

京都府の地価は、住宅地は平均変動率+2.0%（前年+1.6%）と4年連続の上昇、商業地は+7.9%（前年+5.1%）と4年連続の上昇、工業地は+7.4%（前年+5.9%）と4年連続の上昇となり、いずれも上昇幅が拡大しました。

住宅地については、金融緩和の継続による需要の下支え効果もあって取引は好調であり、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても地価は総じて上昇傾向で推移しました。京都市域及び近郊地域では全市区町で上昇、山城地域でも横ばいの宇治田原町と微減の井手町を除いて上昇傾向を示しています。一方、京都府北部では人口減少や高齢化等を背景に、微増の亀岡市、福知山市及び横ばいの与謝野町を除き、下落傾向が継続しています。

商業地については、インバウンドを含み人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において相対的に高い上昇率が見られます。京都府南部では大型の開発計画や区画整理事業が計画されている向日市や道路拡幅等が行われている長岡京市で強い上昇が見られたほか、城陽市では東部丘陵地長池地区で開業予定の仮称「京都城陽プレミアム・アウトレット」への期待感から、周辺における需要が高まっています。一方、京都府北部では市況の低迷が継続しており、全体的に下落又は横ばい傾向で推移していますが、宮津市では天橋立を中心とした観光需要を背景に、下落から上昇に転じました。

	住宅地		商業地	
	令和 6 年	令和 7 年	令和 6 年	令和 7 年
京都市域	+2.5%	+3.2%	+6.6%	+10.2%
中心 5 区	+2.9%	+3.5%	+6.3%	+10.0%
周辺 6 区	+2.3%	+3.0%	+6.9%	+10.6%
近郊地域	+2.1%	+2.8%	+3.8%	+5.6%
山城地域	+0.4%	+0.7%	+2.0%	+2.4%
南丹地域	△0.1%	±0.0%	△0.5%	△0.3%
中丹地域	△0.5%	△0.5%	△0.6%	△0.5%
丹後地域	△0.6%	△0.4%	△1.1%	△0.5%
京都府全域	+1.6%	+2.0%	+5.1%	+7.9%

※中心 5 区：北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺 6 区：東山区、山科区、南区、右京区、西京区、伏見区

近郊地域：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城地域：八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

南丹地域：亀岡市、南丹市、京丹波町

中丹地域：福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域：宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町

【京都市の概要】

京都市の地価は、住宅地は平均変動率+3.2%（前年+2.5%）、商業地は+10.2%（前年+6.6%）といずれも4年連続で上昇し、上昇幅も拡大しました。

住宅地については、11区すべてで平均変動率が上昇し、上昇幅も拡大しました。利便性・居住環境の良好なエリアにおける需要は底堅く、中心部で高額化が進んでいることから、周辺部にも需要が波及し、上昇幅拡大の傾向が見られます。中心部で最も上昇率が高いのは東山区であり、観光地に近いエリアの住宅地において、観光産業好調の影響を受け、地価が押し上がっています。

商業地についても、11区すべてで平均変動率が上昇し、上昇幅も拡大しました。11区の内、5区で10%以上の上昇率を示しており、中でも南区では+19.4%の上昇となりました。京都駅周辺の地価上昇が目立っており、特に京都駅より南側は北側より地価水準の低いエリアが広がっていることもあって、高い上昇率につながっています。京都駅周辺の開発動向としては、令和5年10月に京都駅東側に京都市立芸術大学が移転し、令和11年には京都駅北側至近に位置する京都中央郵便局の建替が予定されているほか、同駅南東側ではチームラボが進出する予定となっています。京都市における旅館業法許可施設数は、令和6年12月末日現在で旅館・ホテル628、簡易宿所2,925の計3,553施設。総客室数はコロナ禍においても増加傾向を示しており、宿泊施設の需給関係は厳しい状況が続いています。

	住宅地		商業地	
	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年
北 区	+2.6%	+3.2%	+4.1%	+4.7%
上 京 区	+4.4%	+5.4%	+6.0%	+10.3%
左 京 区	+2.1%	+2.3%	+4.4%	+9.2%
中 京 区	+4.4%	+5.0%	+6.9%	+11.4%
下 京 区	+5.4%	+6.1%	+7.2%	+10.3%
東 山 区	+4.9%	+6.6%	+8.7%	+13.7%
山 科 区	+2.0%	+3.0%	+4.8%	+6.9%
南 区	+4.6%	+6.1%	+12.7%	+19.4%
右 京 区	+1.6%	+1.8%	+5.0%	+6.0%
西 京 区	+2.0%	+2.3%	+3.6%	+3.8%
伏 見 区	+1.8%	+2.6%	+5.0%	+8.4%
京都市全域	+2.5%	+3.2%	+6.6%	+10.2%

【京都府の注目地点】

■住宅地価格 1 位

【京都上京-3】

京都市上京区室町通下立売上る

勘解由小路町 156 番

1 ㎡あたりの価格 750,000 円

対前年変動率 +7.1%



御所西地区は住環境・利便性に優れることからブランド力が高く、その希少性もあって、地元のみならず国内外の富裕層から根強い需要が認められます。

■住宅地上昇率 1 位、住宅地価格 5 位

【京都東山-4】

京都市東山区高台寺南門通下河原東入

枡屋町 353 番 5

1 ㎡あたりの価格 525,000 円

対前年変動率 +11.7%



観光名所に近接しており、首都圏等からのセカンドハウス需要も見込まれることから、需給は強含みで推移しています。

■商業地価格 1 位

【京都下京 5-1】

京都市下京区四条通寺町東入 2 丁目

御旅町 51 番外

(みずほ銀行京都支店四条河原町出張所)

1 ㎡あたりの価格 10,500,000 円

対前年変動率 +10.5%



京都を代表する商業の中心地である四条河原町交差点のポイントです。コロナ禍を経て、インバウンドもコロナ前の水準に戻り、依然強い進出意欲が認められます。なお平米単価が1千万円を上回ったのは、平成6年以来31年ぶりです。

■商業地上昇率 1 位 【京都南 5-5】 京都市南区東九条上殿田町 52 番 (KKDビル) 1 m²あたりの価格 4,450,000 円 対前年変動率 +21.9%	
■商業地上昇率 3 位 【京都南 5-2】 京都市南区東九条北烏丸町 36 番 1 外 (はしば内科) 1 m²あたりの価格 485,000 円 対前年変動率 +20.9%	
■商業地上昇率 4 位 【京都南 5-4】 京都市南区東九条上殿田町 41 番 1 (いまいビル) 1 m²あたりの価格 1,790,000 円 対前年変動率 +20.9%	
いずれも京都駅南側の商業地域です。希少性が高く、昨今の京都駅周辺の再開発動向、観光需要の回復に加え、駅北側との地価水準の差もあり、価格は大幅に上昇しました。	

■商業地上昇率 5 位

【京都東山 5-10】

京都市東山区新門前通大和大路東入

西之町 216 番 2

(縄手新橋大西ビル)

1 m²あたりの価格 1,170,000 円

対前年変動率 +20.0%



京都を代表する歓楽街である祇園地区の一角に位置する商業地域です。インバウンドの回復によって飲食店需要が旺盛に認められることから、高い上昇率となりました。なお、京阪三条駅周辺は令和 6 年 12 月、内閣府によって都市再生緊急整備地域に指定され、商業・観光・文化・交流機能等多様な都市機能を集積すると共に、鉄道・バス・タクシーの乗り継ぎなど交通結節点としての拠点形成を目標とすることと定められました。京阪ホールディングスは、地上 6 階地下 2 階建の商業施設とホテルを備えた複合施設(延床面積 28,000 m²)の開発構想を京都市に提出しており、今後の動向が注目されます。

IV. 滋賀県

【滋賀県の概要】

滋賀県の地価は、住宅地は平均変動率+0.4%(前年△0.1%)と 17 年ぶりに上昇しました。商業地は+1.7%(前年+1.3%)と 3 年連続の上昇となり、上昇幅が拡大しました。工業地は+5.1%(前年+4.6%)と 11 年連続の上昇となり、上昇幅が拡大しました。

住宅地については、大津市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市が前年に引き続き上昇を示し、甲賀市が下落から横ばいに転じましたが、その他の市町は依然下落傾向が続いています。JR東海道本線の駅から徒歩圏内等の利便性・居住環境の優れた地域を中心に上昇地点が見られ、またJR湖西線沿線でも上昇地点や上昇幅拡大地点が見られます。一方、人口が減少している地域や利便性の低い地域、開発から期間の経過した既成住宅団地等では下落基調が続いており、価格の二極化傾向が続いています。

商業地については、大津市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、東近江市、甲賀市が前年に引き続き上昇し、彦根市が横ばいから上昇に転じました。本年は県南部での上昇傾向の影響が東部に波及し、上昇幅が拡大する地点が増加しており、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、分譲マンションが多く見られる地域などで上昇地点が見られます。一方、繁華性が低く収益力に欠ける既存商業地等では、郊外的大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により、下落傾向が続いています。

	住宅地		商業地	
	令和 6 年	令和 7 年	令和 6 年	令和 7 年
大 津 市	+0.5%	+1.1%	+2.6%	+3.1%
彦 根 市	△0.9%	△0.4%	±0.0%	+0.2%
長 浜 市	△1.2%	△1.1%	△0.8%	△0.6%
近江八幡市	+0.2%	+0.6%	+3.6%	+4.5%
草 津 市	+2.3%	+3.1%	+3.6%	+4.1%
守 山 市	+1.7%	+2.5%	+2.7%	+4.0%
栗 東 市	+2.1%	+2.8%	+2.3%	+3.1%
甲 賀 市	△0.5%	±0.0%	+0.9%	+0.9%
野 洲 市	+1.0%	+1.5%	+3.0%	+3.4%
湖 南 市	△1.0%	△0.7%	+0.1%	±0.0%
高 島 市	△2.2%	△1.7%	△1.9%	△1.7%
東 近 江 市	△0.5%	△0.2%	+0.4%	+0.6%
米 原 市	△0.8%	△0.5%	△1.3%	△0.7%
日 野 町	△2.0%	△1.5%	△2.2%	△1.9%
竜 王 町	△1.4%	△1.0%	—	—
愛 荘 町	△0.3%	△0.3%	±0.0%	±0.0%

豊 郷 町	△0.8%	△0.8%	△0.4%	±0.0%
甲 良 町	△2.3%	△2.2%	—	—
多 賀 町	△0.7%	△0.4%	±0.0%	±0.0%
滋賀県全域	△0.1%	+0.4%	+1.3%	+1.7%

【滋賀県の注目地点】

■住宅地価格 1 位

【草津-7】

草津市南草津 1 丁目 3 番 3 外

1 m²あたりの価格 337,000 円

対前年変動率 +3.7%



人気の高い JR 南草津駅近くのマンション適地です。京阪神への通勤の利便性から、分譲マンション需要は依然として堅調に推移しています。

■住宅地価格 3 位

【草津-1】

草津市野村 1 丁目字上羽高 10 番 13

「野村 1-10-14」

1 m²あたりの価格 207,000 円

対前年変動率 +4.5%



住宅地価格 1 位(草津-7)及び 2 位(大津-48)はマンション地点であり、戸建住宅の地点としてはこの地点が最高価格となります。JR 草津駅・南草津駅周辺の住宅地は人気が高く、駅徒歩圏内であることに加え、近くには大型商業施設もあるなど利便性・住環境の良好さから、堅調な需要が認められます。

■住宅地上昇率 1 位、住宅地価格 4 位**【大津-14】**

大津市梅林 1 丁目字月見坂 910 番 19

「梅林 1-13-18」

1 m²あたりの価格 185,000 円

対前年変動率 +5.7%



JR 大津駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地域です。大津市中心部の住宅需要は堅調であり、供給の希少性もあって高い上昇率となりました。

■商業地価格 1 位**【草津 5-1】**

草津市大路 1 丁目字西北ノ端 726 番 1 外

「大路 1-10-1」

(第二南洋軒ビル)

1 m²あたりの価格 456,000 円

対前年変動率 +4.6%



JR 草津駅至近の繁華性の高い商業地域です。周辺には近鉄百貨店や高層マンションなどが建ち並ぶ土地の高度利用が進められている地点であり、背後人口も増加していることから、旺盛な需要が認められます。

■商業地上昇率 1 位 【守山 5-4】 守山市勝部 1 丁目字三反長 232 番 5 「勝部 1-1-21」 (小島ビル) 1 m²あたりの価格 215,000 円 対前年変動率 +7.5%	
■商業地上昇率 2 位 【守山 5-3】 守山市浮気町字中ノ町 300 番 19 (近江守山光ビル) 1 m²あたりの価格 150,000 円 対前年変動率 +6.4%	
守山 5-4 はJR守山駅西口ロータリーに面しており、守山 5-3 は守山駅東口に近い地点です。守山駅西口周辺はホテルや飲食店、高層マンションが集積する繁華性の高い地域であり、また東口は令和 8 年竣工予定の「守山イノベーションセンター」が建設中で、これに伴って「守山駅東口再整備基本計画」の策定が進められているなど、守山駅周辺一帯の今後更なる発展が期待されます。	

V. おわりに

令和 7 年地価公示では、昨年に引き続き、インバウンド復活に伴って観光地を中心に地価の上昇が見られました。令和 7 年 4 月 13 日には大阪・関西万博が開催されます。会場は大阪ベイエリアの人工島である夢洲であり、位置的にも地価に与える直接の影響は未知数ですが、想定来場者数は約 2,820 万人と、大阪のみならず広域な経済波及効果が期待されます。金利上昇や建築費の高騰、物価上昇、アメリカの政策動向など先行きには不透明感も強まっていますが、観光地や利便性の良好な地域を中心に、今後も当面の間、地価は上昇傾向が続くことが予測されます。

(参考資料)

- ・国土交通省「令和7年地価公示結果の概要」
- ・国土交通省「不動産情報ライブラリ」
- ・大阪府「令和7年地価公示の結果について」
- ・京都府「令和7年地価公示の概要(京都府)」
- ・滋賀県「令和7年地価公示(滋賀県)結果概要」