

令和 7 年都道府県地価調査の概要について

令和 7 年 9 月 16 日に国土交通省が令和 7 年都道府県地価調査を公表しました。地価調査とは、知事が国土利用計画法施行令第 9 条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年 7 月 1 日時点における基準地の 1 平方メートル当たりの正常な価格を判定し公表するもので、国が毎年 1 月 1 日を価格時点として実施する地価公示とともに地価の公的評価体系をなすものです。令和 7 年の基準地数は全国で 21,441 地点、これら個別の地点の土地価格と併せて、前年と比較した変動率やその要因の概要等についても発表されています。

今回の豆知識では、はじめに全国の概況を確認し、続いて大阪府、京都府、滋賀県の概況を見ていきたいと思います。

【全国の概況】

全体的な特徴としては、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。用途別の特徴は以下の通りです。

（住宅地）

- 住宅需要は引き続き堅調であり、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において高い上昇を示しています。
- リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示しています。
- 子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示しています。
- 最も上昇率が高い都道府県は沖縄県（+5.7%）、都道府県庁所在都市では東京 23 区（+8.3%）でした。

（商業地）

- 主要都市では、店舗・ホテル等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から、地価上昇が継続しました。
- マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示しています。
- 特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示しています。
- 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から、地価上昇が継続しました。
- 最も上昇率が高い都道府県は東京都（+11.2%）、都道府県庁所在都市では東京 23 区（+13.2%）でした。

（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、引き続き高い上昇を示しています。

●最も上昇率が高い都道府県は東京都(+10.6%)でした。

(その他)

●大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、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を示しています

●令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が続いていますが、下落幅は縮小しました。

用途別及び圏域別に見た全国の地価動向や特徴的な地価動向が見られた各地点の状況は以下の通りです。

用途別・圏域別の動向		
住宅地	東京圏 +3.6%⇒+3.9%	5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏 +1.7%⇒+2.2%	4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏 +2.5%⇒+1.7%	5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏(地方四市) +5.6%⇒+4.1%	13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏(その他) △0.1%⇒±0.0%	平成8年から29年続いた下落から横ばいに転じました。
商業地	東京圏 +7.0%⇒+8.7%	13年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏 +6.0%⇒+6.4%	4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏 +3.8%⇒+2.8%	5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏(地方四市) +8.7%⇒+7.3%	13年連続上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏(その他) +0.5%⇒+0.6%	3年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

用途別・圏域別の動向		
工業地	東京圏 +6.6%⇒+6.7%	13年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏 +6.3%⇒+6.8%	11年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏 +3.5%⇒+2.5%	5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏(地方四市) +14.1%⇒+10.7%	13年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。
	地方圏(その他) +2.3%⇒+2.2%	5年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小しました。

住宅地及び商業地の最高価格地点の動向	
東京都港区 港(都)－10 価格順位(住宅地)全国 1 位 6,430,000円/㎡ +6.1%⇒+15.6%	大使館が多く見られる優良住宅地域に存し、マンション用地の希少性は高く、需要も非常に強いことから、地価は高い上昇を見せています。
東京都中央区銀座地区 中央(都)5－13 価格順位(商業地)全国 1 位 46,900,000円/㎡ +5.0%⇒+11.4%	希少性が極めて高い中央通りに面し、富裕層やインバウンドによる高額品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、地価は高い上昇を見せています。

リゾート地域の住宅需要	
沖縄県宮古島市 宮古島(県)－11 地価上昇率(住宅地)全国7位 地価上昇率(住宅地)沖縄県1位 24,000円/㎡ +20.2%⇒+18.8%	観光需要の増加に伴い、大手資本によるリゾートホテル等の建設が相次ぐ中、宮古島市の住宅地は、リゾートホテル等の従業員や建設作業員用の住宅需要、自然環境を好む島外からの移住需要が旺盛です。また、中心市街地周辺の生活利便性が高い地域では市内在住者による住宅需要が活発化していますが、近年の建築費の上昇等により、市の平均変動率は+17.9%⇒+11.2%と上昇幅は縮小しました。
沖縄県宮古島市 宮古島(県)－15 地価上昇率(住宅地)全国9位 地価上昇率(住宅地)沖縄県3位 17,200円/㎡ +26.1%⇒+18.6%	

特にインバウンドが増加した観光地等の地価動向	
長野県北安曇郡白馬村 白馬(県)5－2 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 67,500円/㎡ +30.2%⇒+29.3%	白馬村の商業地は、観光客数の増加により、ホテル・コンドミニアム用地やスキー場周辺の店舗需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、地価の上昇傾向が継続しています。 住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘地需要が旺盛で、スキー場周辺や白馬駅前のホテル開発計画の進捗などに伴い、周辺の住宅地需要も増加し、地価は高い上昇を見せています。
長野県北安曇郡白馬村 白馬(県)－3 地価上昇率(住宅地)長野県2位 6,100円/㎡ +4.0%⇒+16.9%	

子育て環境が整備され転入者が多い地域	
茨城県つくば市 つくば(県)－36 地価上昇率(住宅地)全国5位 地価上昇率(住宅地)茨城県1位 75,600円/㎡ +19.2%⇒+19.6%	つくば市は保育施設の充実が図られ、令和6年4月には待機児童数0人を達成、地域子育て支援拠点や子育てサポートサービスなどの子育て支援制度も整備され、令和5、7年では、全国の市の中で1位の人口増加率となるなど、子育て世代を中心に人口増加が続いています。旺盛な住宅需要を背景に地価は高い上昇を見せており、地価の割安感もあり、3年連続で地価上昇率の茨城県1位となっています。

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(道)5-2 地価上昇率(商業地)全国1位 155,000円/㎡ +24.2%⇒+31.4%	従来からの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て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、商業地の市平均変動率は+23.4%⇒+27.6%と高い上昇が継続しています。また住宅地では、利便性の高い駅周辺以外の地区についても共同住宅用地としての需要が高まっており、市平均変動率は+6.7%⇒+12.3%と上昇幅が拡大しています。
北海道千歳市 千歳(道)-1 地価上昇率(住宅地)全国2位 地価上昇率(住宅地)北海道2位 117,000円/㎡ +23.4%⇒+23.2%	

※変動率 左側：令和 6 年、右側：令和 7 年

【大阪府の概況】

大阪府の地価は、令和 6 年 7 月 1 日からの 1 年間で、住宅地は変動率が前年 + 2.0 %
⇒ + 2.7 % と 4 年連続の上昇となりました。商業地は前年 + 7.3 % ⇒ + 7.9 % と 4 年
連続の上昇となりました。

住宅地については、大阪市、堺市、北大阪地域、東部大阪地域の利便性等に優れるエリアの地価は、前年に引続き上昇傾向でした。一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は、一部地域で下落幅は縮小するも下落が続きました。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市浪速区 + 9.9 %、大阪市東淀川区及び大阪市城東区 + 8.3 %、大阪市淀川区及び大阪市鶴見区 + 8.0 %、下落率上位は、岬町 △ 3.1 %、千早赤阪村 △ 2.2 %、能勢町 △ 1.7 % でした。

商業地については、インバウンド需要等の影響により、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部や路線商業地域で上昇幅が拡大しました。また、うめきた 2 期周辺や、駅前など立地条件の良い地域では、マンション用地等の需要も高く、地価は引き続き上昇傾向にあります。市区町村別では、上昇率上位が大阪市西区 + 16.3 %、大阪市浪速区 + 15.8 %、大阪市福島区 + 15.1 % でした。下落となった市町村はありませんでした。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和 6 年	令和 7 年	令和 6 年	令和 7 年
大阪市地域	+ 4.5	+ 6.1	+ 10.6	+ 11.1
北大阪地域	+ 2.4	+ 3.4	+ 5.5	+ 6.4
東部大阪地域	+ 1.9	+ 1.9	+ 2.5	+ 3.0
南大阪地域	+ 0.7	+ 1.0	+ 2.8	+ 3.2
南河内地域	+ 0.2	+ 0.2	+ 2.1	+ 2.1
泉州地域	+ 0.9	+ 1.3	+ 3.0	+ 3.5
堺地域	+ 2.3	+ 2.6	+ 3.5	+ 4.3
大阪市を除く大阪府域	+ 1.5	+ 1.9	+ 3.4	+ 4.0
大阪府全域	+ 2.0	+ 2.7	+ 7.3	+ 7.9

【大阪市の概況】

大阪市の地価は、令和 6 年 7 月 1 日からの 1 年間で、住宅地は変動率が前年 + 4.5 %
⇒ + 6.1 % と上昇幅が拡大しました。また、商業地は前年 + 10.6 % ⇒ + 11.1 % と
上昇幅が拡大しました。

(単位：%)

	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	+ 6.2	+ 7.6	+ 5.0	+ 6.7
東成区	+ 6.4	+ 7.4	+ 8.3	+ 10.0
生野区	+ 3.0	+ 3.9	+ 1.9	+ 3.1
旭区	+ 5.1	+ 6.2	+ 3.0	+ 3.5
城東区	+ 6.7	+ 8.3	+ 7.7	+ 8.8
鶴見区	+ 6.5	+ 8.0	+ 8.2	+ 8.6
阿倍野区	+ 5.2	+ 6.2	+ 8.7	+ 6.3
住吉区	+ 3.2	+ 5.7	+ 4.9	+ 5.9
住之江区	+ 2.5	+ 4.4	+ 5.8	+ 6.4
平野区	+ 2.0	+ 3.3	+ 4.7	+ 5.6
東住吉区	+ 2.7	+ 4.8	+ 0.9	+ 1.2
西成区	+ 5.2	+ 6.8	—	+ 12.0
此花区	+ 3.0	+ 3.9	+ 2.0	+ 2.8
港区	+ 3.1	+ 5.9	+ 6.8	+ 8.1
大正区	+ 2.8	+ 3.1	+ 1.4	+ 1.4
西淀川区	+ 2.6	+ 3.8	+ 1.0	+ 3.0
淀川区	+ 6.5	+ 8.0	+ 9.2	+ 9.3
東淀川区	+ 5.9	+ 8.3	+ 5.9	+ 8.8
北区	+ 6.0	+ 7.4	+ 12.6	+ 14.2
福島区	+ 7.6	+ 7.8	+ 15.0	+ 15.1
中央区	+ 7.4	+ 7.3	+ 13.4	+ 14.5
西区	+ 4.5	+ 7.0	+ 18.3	+ 16.3
天王寺区	+ 6.7	+ 7.6	+ 6.8	+ 7.5
浪速区	+ 5.7	+ 9.9	+ 14.1	+ 15.8

【大阪府の注目地点】

住宅地 地価最高地点

天王寺（府）－2 大阪市天王寺区真法院町117番3

価格：786,000円/㎡、対前年変動率：+8.4%

（変動要因等）

閑静な住宅地域にあり、居住環境に優れ、市内でも上位の文教地区であることと交通利便性が良いことから需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移しています。



商業地 地価最高地点

北（府）5－2 大阪市北区大深町207番外（グランフロント大阪南館）

価格：24,500,000円/㎡、対前年変動率：+2.5%

（変動要因等）

梅田中心部のオフィス需要に落ち着きが見られ、また建築費高騰による投資採算性の観点から、地価は上昇しているものの、上昇幅は縮小しています。



住宅地 上昇率最高地点

浪速（府）－1 大阪市浪速区塩草 2 丁目 3 番 1 5

価格：2 6 6, 0 0 0 円/㎡、対前年変動率: +9.9%

（変動要因等）

大阪「ミナミ」の繁華街に近い利便性の高いエリアにあり、特区民泊施設が多く見られ、中高層のマンション用地需要もあることから地価は上昇傾向にあります。



商業地 上昇率最高地点

浪速（府）5－1 大阪市浪速区日本橋 3 丁目 3 4 番 5

価格：2, 2 1 0, 0 0 0 円/㎡、対前年変動率: +21.4%

（変動要因等）

旧来の電気店、パソコンショップが建ち並ぶ商店街からサブカルチャー関連店舗が集積するエリアに移行したことからインバウンドを中心に繁華性が回復し、ホテル用地需要も見られることから地価は上昇傾向が続いています。



【京都府の概況】

京都府の地価は、令和 6 年 7 月 1 日からの 1 年間で、住宅地は変動率が前年 + 1.1 % ⇒ + 1.2 % と上昇幅がわずかに拡大しました。商業地は前年 + 5.7 % ⇒ + 5.7 % と上昇幅は同じでした。また工業地については前年 + 7.6 % ⇒ + 8.0 % と上昇幅が拡大しました。

住宅地については、比較的低金利の状況が続く中、需要の下支え効果もあり、好調な取引が続いており、都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。なお、住宅ローン金利の利上げによる需要の減退は現時点では特に認められず、引き続き需要は堅調でした。

市区町村別にみると、上昇率上位が京都市下京区 + 7.0 %、京都市東山区 + 6.5 %、京都市南区 + 6.0 % となる一方で、下落率上位が和束町 △ 3.0 %、宮津市 △ 2.4 %、笠置町 △ 1.9 % となりました。

商業地については、インバウンドを含め人流が増加し、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、地価は上昇傾向を示しました。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街近辺において相対的には高い上昇率が見られました。オフィス需要も堅調で空室率も依然低水準を保ちました。マンション適地も引き続き好調であり、また、京都駅前等の再開発の動きもあり、地価を押し上げる要因となりました。

市区町別にみると、上昇率上位が京都市東山区 + 14.0 %、京都市南区 + 12.9 %、京都市下京区 + 9.7 % となる一方で、下落率上位が京丹後市 △ 2.2 %、舞鶴市 △ 1.5 %、井手町 △ 1.2 % となりました。

工業地については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大がもたらした「巣ごもり需要」を契機として、ネット通販が依然好調であることから物流施設用地に対する需要は堅調です。新名神高速道路の全線開通が控えていることに加え、今後名神高速道路と第二京阪道路が接続予定であることから、府南部エリアの優位性が高まっています。また北部エリアにも工業地好調の影響が広がっています。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和 6 年	令和 7 年	令和 6 年	令和 7 年
京都市地域	+ 2.6	+ 2.9	+ 8.9	+ 8.7
近郊地域	+ 2.5	+ 2.6	+ 5.7	+ 6.6
山城地域	± 0.0	+ 0.2	+ 0.9	+ 1.1
南丹地域	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.2	△ 0.2
中丹地域	△ 0.4	△ 0.4	△ 0.9	△ 0.9
丹後地域	△ 0.6	△ 0.5	△ 1.3	△ 1.2
京都府全域	+ 1.1	+ 1.2	+ 5.7	+ 5.7

【京都市の概況】

京都市の地価は、令和 6 年 7 月 1 日からの 1 年間で、住宅地は変動率が前年 + 2.6 %
⇒ + 2.9 % と上昇幅が拡大しました。また、商業地は前年 + 8.9 % ⇒ + 8.7 % と上昇
幅が縮小しました。

(単位 : %)

	住宅地		商業地	
	令和 6 年	令和 7 年	令和 6 年	令和 7 年
北区	+ 1.8	+ 2.3	+ 4.9	+ 5.3
上京区	+ 5.3	+ 5.5	+ 11.0	+ 9.3
左京区	+ 2.1	+ 2.2	+ 9.5	+ 8.1
中京区	+ 4.8	+ 4.5	+ 9.0	+ 9.0
東山区	+ 5.5	+ 6.5	+ 15.4	+ 14.0
山科区	+ 1.9	+ 2.0	+ 5.2	+ 6.2
下京区	+ 6.0	+ 7.0	+ 10.1	+ 9.7
南区	+ 5.9	+ 6.0	+ 11.6	+ 12.9
右京区	+ 1.1	+ 1.5	+ 6.5	+ 6.8
西京区	+ 2.5	+ 2.9	+ 4.2	+ 4.3
伏見区	+ 1.9	+ 2.1	+ 7.9	+ 7.4

【京都府の注目地点】

住宅地 地価最高地点

上京（府）－3 京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番

価格：770,000円/㎡、対前年変動率：+6.9%

（変動要因等）

交通利便性、住環境が良好なことに加え、京都御所に近く希少性も高いことから地価は上昇傾向が続いています。



商業地 地価最高地点

下京（府）5－5 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番ほか11筆

（みずほ銀行京都支店四条河原町出張所）

価格：11,000,000円/㎡、対前年変動率：+10.0%

（変動要因等）

京都中心部の繁華性の高い商業地域にあり、インバウンド需要の影響から地価は大きく上昇しています。



住宅地 上昇率最高地点

東山（府）－1 京都市東山区三条通北裏白川筋東入堀池町379番1

価格：480,000円/㎡、対前年変動率：+8.6%

（変動要因等）

有名観光地に近い中小規模の一般住宅のほか事業所等も見られる地域にあり、周辺商業地の価格水準との関連から地価は上昇しています。



商業地 上昇率最高地点

下京（府）5－2 京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5

（企業組合センターしんまち）

価格：2,400,000円/㎡、対前年変動率：+18.8%

（変動要因等）

京都駅に近く、容積率緩和の適用が可能なエリアにあることから、インバウンドの好調と京都駅周辺の再開発への期待から地価は大きく上昇しています。



【滋賀県の概況】

滋賀県の地価は、令和 6 年 7 月 1 日からの 1 年間で、住宅地は変動率が前年 $\Delta 0.2\%$ $\Rightarrow +0.2\%$ と 17 年ぶりに下落から上昇へ反転しました。商業地は前年 $+1.0\%$ $\Rightarrow +2.1\%$ と上昇幅が拡大しました。工業地は前年 $+3.7\%$ $\Rightarrow +4.2\%$ と上昇幅が拡大しました。

住宅地については、物価上昇や資材高騰の継続による影響が懸念されながらも、J R 駅から近く利便性が高い地域や環境良好な地域を中心に上昇地点が多く見られました。

一方、人口減少や高齢化の進む地域、交通利便性の低い既成住宅地域では下落基調が続いており、下落幅の大きい地点も見られます。また古くに開発された郊外の大型住宅団地等では、下落幅の大きい地点がある一方で、下落幅が縮小した地点や上昇に転じた地点、上昇幅が拡大した地点も見られました。

市町別の平均変動率は、大津・南部地域では、大津市は $+0.7\%$ $\Rightarrow +1.6\%$ 、草津市 $+2.3\%$ $\Rightarrow +3.4\%$ 、守山市 $+2.1\%$ $\Rightarrow +3.2\%$ 、栗東市 $+1.5\%$ $\Rightarrow +2.4\%$ 、野洲市 $+1.6\%$ $\Rightarrow +1.9\%$ と前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しました。湖東地域では彦根市が $\pm 0.0\%$ $\Rightarrow +0.1\%$ と横ばいから上昇に転じました。東近江地域では近江八幡市が $+0.2\%$ $\Rightarrow +0.5\%$ と上昇幅が拡大しました。上記以外の市町では平均変動率が下落となりました。

商業地については、J R 線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、市街地中心部、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地等、収益性が高まっている地域で上昇地点が見られました。一方、郊外の大型商業施設等への顧客流出等により集客力が低迷した既成商業地域、後背人口の減少している地域等では下落基調が続いています。

市町別の平均変動率は、大津・南部地域では、大津市 $+2.2\%$ $\Rightarrow +4.7\%$ 、草津市 $+3.8\%$ $\Rightarrow +7.4\%$ 、守山市 $+3.2\%$ $\Rightarrow +5.1\%$ 、栗東市 $+3.2\%$ $\Rightarrow +4.9\%$ 、野洲市 $+2.6\%$ $\Rightarrow +3.6\%$ と前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しました。東近江地域では、近江八幡市 $+1.4\%$ $\Rightarrow +2.4\%$ 、東近江市 $+0.2\%$ $\Rightarrow +0.6\%$ 、竜王町 $+0.6\%$ $\Rightarrow +1.0\%$ と前年に続いて上昇となり、上昇幅は拡大しました。甲賀地域では甲賀市が $+0.7\%$ $\Rightarrow +0.7\%$ と前年に引き続き上昇しました。また日野町 $+0.2\%$ $\Rightarrow \pm 0.0\%$ 、甲良町 $\Delta 0.4\%$ $\Rightarrow \pm 0.0\%$ 、多賀町 $\pm 0.0\%$ $\Rightarrow \pm 0.0\%$ と横ばいとなりました。上記以外の湖北地域、高島地域、湖東地域の一部と甲賀地域の一部においては、前年に引き続き下落となりました。

(変動率：%)

	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	+ 0.7	+ 1.6	+ 2.2	+ 4.7
彦根市	± 0.0	+ 0.1	△ 0.2	△ 0.2
長浜市	△ 1.9	△ 1.8	△ 0.8	△ 0.8
近江八幡市	+ 0.2	+ 0.5	+ 1.4	+ 2.4
草津市	+ 2.3	+ 3.4	+ 3.8	+ 7.4
守山市	+ 2.1	+ 3.2	+ 3.2	+ 5.1
栗東市	+ 1.5	+ 2.4	+ 3.2	+ 4.9
甲賀市	△ 0.9	△ 0.4	+ 0.7	+ 0.7
野洲市	+ 1.6	+ 1.9	+ 2.6	+ 3.6
湖南市	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.4	△ 0.3
高島市	△ 2.7	△ 2.6	△ 2.0	△ 1.7
東近江市	△ 1.1	△ 0.7	+ 0.2	+ 0.6
米原市	△ 1.2	△ 1.4	△ 0.8	△ 0.8
日野町	△ 1.8	△ 1.6	+ 0.2	± 0.0
竜王町	± 0.0	△ 0.5	+ 0.6	+ 1.0
愛荘町	△ 0.7	△ 0.6	± 0.0	△ 0.7
豊郷町	△ 0.5	△ 0.3	△ 1.2	△ 0.4
甲良町	△ 1.1	△ 1.1	△ 0.4	± 0.0
多賀町	△ 0.5	△ 0.1	± 0.0	± 0.0
滋賀県全域	△ 0.2	+ 0.2	+ 1.0	+ 2.1

【滋賀県の注目地点】

住宅地 地価最高地点

大津（県）－ 3 4 大津市一里山 3 丁目字茶屋前 1 3 5 6 番 5 6

価格：1 7 4, 0 0 0 円/㎡、対前年変動率：+4.2%

（変動要因等）

J R瀬田駅徒歩圏に位置し、利便性が良く、居住環境に優れた戸建住宅地域であることから、周辺の取引価格も上昇傾向にあります。



商業地 地価最高地点

草津（県）5－8 草津市大路 1 丁目字西北ノ端 7 2 6 番 1 外（第 2 南洋軒ビル）

価格：4 9 0, 0 0 0 円/㎡、対前年変動率：+10.6%

（変動要因等）

J R草津駅至近にあり、周辺では高層マンションが建設され、土地の高度利用が進められていることから、地価は上昇傾向で推移しました。



住宅地 上昇率最高地点

大津（県）－55 大津市中央3丁目8番

価格：170,000円/㎡、対前年変動率：+8.3%

（変動要因等）

JR駅徒歩圏にあり、利便性に優ることから、周辺の取引価格水準は上昇傾向が続いています。



商業地 上昇率最高地点

草津（県）5－4 草津市大路2丁目字五反田173番4外（京都信用金庫草津支店）

価格：180,000円/㎡、対前年変動率：+13.2%

（変動要因等）

JR草津駅に近い県道沿いの商業地域にあり、利便性と一定の繁華性を有することから周辺の取引価格水準は上昇傾向が続いています。



【今後の地価動向について】

全国主要都市において、住宅地では、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要等に引き続き堅調さが認められたことなどから、上昇傾向が継続しました。また、商業地では、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続しました。したがって、今後の地価動向についても上昇傾向が続くものと予想されます。

しかしながら、海外情勢、物価上昇、金融情勢及び米国の関税政策等については留意する必要があると思われます。

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和 7 年都道府県地価調査の概要」
- ・国土交通省「標準地・基準地検索システム」
- ・国土交通省発表「令和 7 年第 2 四半期地価 LOOK レポート」
- ・大阪府「令和 7 年大阪府基準地価格調査（地価調査）の概要」
- ・京都府「令和 7 年京都府地価調査の概要」
- ・滋賀県「令和 7 年滋賀県地価調査の概要」
- ・公益社団法人京都府不動産鑑定士協会「令和 7 年地価調査の結果による京都府の地価の特徴」