

令和7年地価公示結果の概要

For all stakeholders.



サジェスト不動産鑑定事務所
久保田 茂

HP QRコード



<https://suggest-kantei.jp/>

1. 地価公示と地価調査の違い

	地価公示	地価調査
目的	適正な地価の形成	
主体	国土交通省	都道府県
基準日	1月1日 (3月下旬に公表)	7月1日 (9月下旬に公表)
地点数	約26,000地点	約21,000地点 (地価公示と共通地点も有る)
地点分布	市街を中心に点在	郊外も含み点在
特徴	1地点を A 鑑、 B 鑑で評価	1地点を1鑑定士が評価

2. 5つの土地の価格

	市場価格 (時価・実勢価格)	地価公示価格	地価調査価格	相続税路線価	固定資産税路線価
目的	市場で取引される であろう価格	適正な地価の形成		贈与税・相続税	固定資産税
主体	—	国土交通省	都道府県	国税庁	各市区町村
地点 分布	—	市街を中心に点在	郊外も含み点在	市街中心部	凡その路線
基準日	—	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
公表 時期	—	毎年3月下旬ごろ	毎年9月下旬ごろ	毎年7月1日	3月頃 (3年に1度)
価格 水準	—	時価	時価	時価の8割程度	時価の7割程度

※1. 評価替え**以外**の年の固定資産税路線価は、上昇時は据置・下落時は下落を反映させます。

※2. 相続税路線価、固定資産税路線価を割戻して使用することは**お勧めしません**。不動産は総額が大きいので、時価評価はお知り合いの不動産鑑定士にご相談ください。

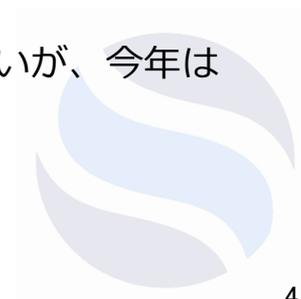
3. 地価動向の総括

- (1) 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも上昇率が拡大
- (2) 地方圏においても住宅地、商業ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだが2極化傾向である。
- (3) 福岡県の住宅地の地価上昇率は前年比+4.9%で全国3位
- (4) 福岡県の商業地の地価上昇率は前年比+6.5%で全国6位
- (5) 福岡県の工業地の地価上昇率は前年比+8.9%で全国4位

4. 住宅地の都道府県別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

住宅地	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
全国	+0.8%	▲0.4%	▲0.5%	+1.4%	+2.0%	+2.1%
北海道	+2.2%	+1.5%	+4.6%	+7.6%	+4.4%	+1.4%
新潟県	▲0.6%	▲0.9%	▲0.8%	▲0.6%	▲0.5%	▲0.6%
静岡県	▲0.7%	▲1.5%	▲0.8%	▲0.5%	▲0.2%	±0.0%
和歌山県	▲1.2%	▲1.3%	▲1.3%	▲1.2%	▲0.7%	▲0.6%
愛媛県	▲0.8%	▲1.1%	▲1.1%	▲1.0%	▲0.7%	▲0.5%
福岡県	+3.5%	+1.5%	+3.2%	+4.2%	+5.2%	+4.9%
沖縄県	+9.5%	+1.0%	+2.0%	+3.6%	+5.5%	+7.3%

- ・令和7年は全国の住宅地の地価上昇率が拡大した。
- ・都道府県別の住宅地の地価上昇率は中核都市である福岡、沖縄、宮城の上昇率が高いが、今年は関東圏の上昇率も目立ってきている。
- ・地方都市は依然として下落傾向が続いている。



5. 商業地の都道府県別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

商業地	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
全国	+3.1%	▲0.8%	+0.4%	+1.8%	+3.1%	+3.9%
東京都	+7.2%	▲1.9%	+0.6%	+3.3%	+6.3%	+10.4%
大阪府	+7.7%	▲2.1%	▲0.2%	+2.5%	+6.0%	+7.6%
鳥取県	▲0.8%	▲1.6%	▲1.7%	▲1.4%	▲1.3%	▲1.0%
島根県	▲1.1%	▲1.3%	▲1.2%	▲1.0%	▲0.7%	▲0.7%
福岡県	+3.5%	+2.4%	+4.1%	+5.3%	+6.7%	+6.5%
沖縄県	+13.3%	+0.2%	+0.7%	+2.7%	+5.0%	+7.0%

- ・ 令和7年は全国の商業地の地価上昇率が拡大した。
- ・ 都道府県別の商業地の地価下落率は鳥取、島根等、地方の下落率が高い。
- ・ 都道府県別の商業地の地価上昇率は東京都の商業地の上昇率が全国1位となった。
- ・ 地点別では、半導体関連の進出に伴う上昇のほか、観光地、東京都23区の商業地の上昇も目立つようになってきた。



6. 工業地の都道府県別変動率(上昇・下落1位、福岡のみ抜粋)

工業地	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
全国	+1.8%	+0.8%	+2.0%	+3.1%	+4.2%	+4.8%
和歌山県	▲0.9%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.2%	+0.3%	+1.1%
鳥取県	+0.6%	+0.1%	+0.3%	▲0.2%	▲0.2%	+0.1%
島根県	▲0.6%	▲0.6%	▲0.6%	▲0.4%	+0.2%	+2.2%
香川県	▲0.1%	▲0.8%	▲0.6%	▲0.2%	+0.2%	+0.5%
福岡県	+3.9%	+3.9%	+6.2%	+6.6%	+8.1%	+8.9%
熊本県	+2.0%	+0.9%	+1.2%	+3.8%	+6.0%	+11.5%
佐賀県	+9.2%	+7.0%	+6.9%	+9.2%	+10.1%	+11.0%
宮崎県	▲0.3%	▲0.3%	▲0.3%	▲0.2%	▲0.2%	▲0.1%
沖縄県	+20.9%	+17.0%	+18.2%	+14.1%	+9.5%	+6.9%

- ・令和7年は全国の工業地の地価上昇率が拡大した。
- ・全国的には物流需要が高く、地価は安定的に上昇している。
- ・熊本県は半導体関連の需要により地価が上昇。宮崎県は全国で唯一工業地の地価が下落した。

7. 全国の工業地の上昇率上位

順位	標準地番号	都道府県	規準地の所在地	令和5年標準地価格	令和6年標準地価格	変動率
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000円/㎡	40,000円/㎡	+ 33.3%
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000円/㎡	11,500円/㎡	+ 27.8%
3	習志野9-2	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外	135,000円/㎡	165,000円/㎡	+ 22.2%
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1	49,600円/㎡	60,000円/㎡	+ 21.0%
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000円/㎡	60,000円/㎡	+ 20.0%
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000円/㎡	18,000円/㎡	+ 20.0%
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000円/㎡	7,200円/㎡	+ 20.0%
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000円/㎡	305,000円/㎡	+ 20.4%
9	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番	160,000円/㎡	191,000円/㎡	+ 19.4%
10	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外	134,000円/㎡	160,000円/㎡	+ 19.4%

- ・熊本県と北海道は半導体関連の進出により地価が継続して上昇している。
- ・千葉県は物流関連、宮城県は物流関連や工場用地としてのニーズが増加。

