

今週のトピック解説

堅調な住宅需要で地価上昇が続く 都市部、郊外、リゾート地でも高い上昇率

国土交通省が「令和7年地価調査」の結果を公表した。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、上昇幅も拡大した。景気が緩やかに回復するなか、地域や用途に差があるものの全体として上昇基調が続いている。

住宅地について細かく見ると、三大都市圏は4年連続の上昇で上昇幅も拡大、地方圏も3年連続上昇となった。また、地方圏のその他地域では29年続いた下落から横ばいに転じるなど、全体として上昇が続く。平均変動率をみると、東京圏が3.9%と5年連続の上昇で上昇幅が拡大、大阪圏が2.2%と4年連続の上昇で上昇幅も拡大、名古屋圏は1.7%と5年連続の上昇だが上昇幅はやや縮小した。一方、地方圏では地方4市が4.1%と13年連続の上昇が続くが上昇幅はやや縮小した。注目されるのが地方4市を除くその他地域の0.0%で、29年続いてきた下落から横ばいに転じた。

こうした住宅地の地価上昇は、堅調な住宅需要が背景にある。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇率となったことに加え、子育てしやすい環境が整備された転入者が多い郊外エリアでも堅調な住宅需要により高い上昇率となっている。また、リゾート地域などでは別荘・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高い上昇率となった。

上昇率の上位を圏域別にみると、東京圏では一位の流山市（千葉県）が17.9%。同市はトップ10に5地点がランキングされており、郊外に広がる住宅需要の受け皿として人気を集めている。その他は3位の新宿区市谷（15.9%）、7位の渋谷区神宮前（15.7%）、8位の港区赤坂（15.6%）など、23区内が並んでいる。「首都圏では流山など、土地を仕入れたいエリアは案件が出てきても高額で取得が難しい」（大和ハウス工業 分譲住宅推進グループ・中岡敬典担当次長）状況だ。大阪圏では、大阪市浪速区（9.9%）、大阪市港区（9.0%）、大阪市東淀川区（8.9%）がトップ3で、トップ10においては5位の京都市東山区（8.6%）を除くすべてが大阪市となった。名古屋圏のトップ3は、名古屋市中村区（14.5%）、長

東京圏住宅地の上昇率トップ10

基準地の所在地	変動率
1 千葉県流山市東初石3丁目103番82	17.9%
2 千葉県流山市おおたかの森南1丁目27番3	15.9%
3 新宿区市谷船河原町19番8外	15.9%
4 千葉県流山市おおたかの森西1丁目28番4外	15.9%
5 千葉県流山市おおたかの森西4丁目177番38外	15.8%
6 千葉県流山市東初石1丁目110番2	15.7%
7 渋谷区神宮前三丁目13番13	15.7%
8 港区赤坂一丁目1424番1	15.6%
9 渋谷区猿楽町18番29	15.6%
10 品川区北品川五丁目628番2外	15.4%
10 豊島区高田三丁目770番1	15.4%

久手市（10.5%）、一宮市（9.6%）だ。一方、地方圏では、1位の富良野市（27.1%）など北海道と沖縄県が上位を占め、真狩村（北海道）や宮古島（沖縄県）、野沢温泉村（長野県）など、別荘や移住・二地域居住として人気が高い地域の上昇率が高い。

住宅地は、リゾート開発やインバウンド需要、半導体需要、ターミナル駅・大型駅周辺の大型再開発などが地価を押し上げている例が目立つ。都市部では「金利環境の継続などもあり、引き続き住宅需要は好調。希少性の高い立地や交通利便性に優れた周辺地域では地価上昇が継続」（東急不動産・星野浩明社長）、「資材費及び労務費上昇に伴う建築費上昇により住宅価格は年々高騰しているが、都心・郊外ともに底堅い実需ニーズに支えられ、新築・中古取引ともに引き続き堅調に推移」（住友不動産・仁島浩順社長）と需要は根強い。

一方、「少子高齢化・人口減少社会を迎えた我が国において、50年後、100年後というスパンで将来を見据えたとき、既存のものを取り壊し、より新しい建物を建てるという手法は限界を迎えつつあるといわざるを得ない」（（公社）不動産協会・中村裕昌理事長）と、持続可能な都市の再生、住宅・土地利用の最適化、住まいのアフォーダビリティといった都市政策の在り方を問う声もある。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

必携 住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

今週の主なニュース

9|12



9|18

・国土交通省 令和7年度暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業を採択

・国土交通省 建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方 中間とりまとめ骨子案を公開

・LIXIL CO₂排出量50%削減の循環型低炭素アルミ「PremiAL」をアルミ製品に価格据え置きで標準展開

・タカラスタンダード システムキッチンやシステムバス、洗面化粧台を対象とした延長保証サービスを開始

・サンヨーホームズ、リビングロボット、藤田医科大学 人の生活・活動を支援するロボットやシステムを住宅展示場に導入

・長谷工コーポレーション 「外壁タイル接着率判定システム」をバージョンアップ、新開発「AIを活用した画像解析機能」を採用