

令和7年地価公示（山口県分）の概要

山口県総合企画部政策企画課
(資料: 国土交通省)

1 目的

地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づく地価公示は、毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

2 対象区域

都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域。

3 標準地の地点数

標準地の地点数は304地点となっている。

なお、選定替を行った標準地は1地点、廃止になった標準地は3地点、隔年調査により復活した標準地は3地点、隔年調査により休止した標準地は5地点である。

— 標準地の地点数の推移一覧表 —

年区分	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
地 点 数	302	309	309	309	309	309	309	309	309	304
対前年増減	14	7	0	0	0	0	0	0	0	△5

4 調査の基準日（価格時点）

令和7年1月1日

5 価格の判定

各標準地について、二人の不動産鑑定士の鑑定評価結果を土地鑑定委員会（国土交通省）が審査調整して、正常な価格の判定を行ったものである。

6 個別地点の状況

前回からの継続地点300地点のうち、変動率上昇は193地点、横ばい（変動率0.0%）は37地点、下落は70地点となった。

— 変動率上昇・横ばい・下落地点数の内訳 —

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計
地 点 数	185 (190)	4 (4)	95 (95)	20 (20)	304 (309)
選 定 替 等	3 (2)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	4 (3)
継 続 地 点 数	182 (188)	4 (4)	95 (95)	19 (19)	300 (306)
内 訳	上 昇	113 (113)	0 (0)	66 (54)	193 (179)
	横ばい	21 (19)	1 (1)	11 (20)	37 (42)
	下 落	48 (56)	3 (3)	18 (21)	70 (85)

※ () 内は昨年の数値

7 用途及び市町別対前年変動率等

(1) 用途別の対前年平均変動率の推移

住宅地は4年連続、商業地は2年連続で上昇した。

用途別の対前年平均変動率の推移は次表のとおり。

— 用途別の対前年平均変動率推移 — (単位：%)

年 用途	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
住宅地	△1.3	△0.8	△0.4	0.1	0.3	△0.1	0.2	0.4	0.5	0.7
商業地	△1.8	△1.1	△0.6	△0.3	△0.2	△0.4	△0.3	0.0	0.3	0.7

(2) 市町別対前年平均変動率上昇市町の状況

住宅地では11市町、商業地では10市町で上昇した。

市町別対前年平均変動率の上昇が大きかった市町は次表のとおり。

— 市町別対前年平均変動率上位（上昇）市町 — (単位：%)

		住宅地			商業地		
		1位	2位	3位	1位	2位	3位
R7	市町名	和木町	山口市	下松市	周南市	防府市	和木町
	平均変動率	1.9	1.3	1.1	1.3	1.2	1.1
R6	市町名	和木町	山口市	岩国市	周南市	防府市	山口市
	平均変動率	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7

(3) 市町別対前年平均変動率下落市町の状況

住宅地では5市町、商業地では6市町で下落した。

市町別対前年平均変動率の下落が大きかった市町は次表のとおり。

— 市町別対前年平均変動率下位（下落）市町 — (単位：%)

		住宅地			商業地		
		1位	2位	3位	1位	2位	3位
R7	市町名	周防大島町	平生町	美祢市	周防大島町	萩市	美祢市
	平均変動率	△3.0	△1.3	△0.9	△3.2	△0.7	△0.6
R6	市町名	周防大島町	美祢市	平生町	周防大島町	萩市	長門市
	平均変動率	△2.9	△1.9	△1.3	△3.1	△1.2	△0.9

【参考】

① 全国及び中国5県の対前年平均変動率

(単位 : %)

県名	用途	住宅地		商業地		工業地	
		R7	R6	R7	R6	R7	R6
山口県	0.7	0.5	0.7	0.3	0.7	0.3	
鳥取県	△0.1	△0.2	△1.0	△1.3	0.1	△0.2	
島根県	△0.3	△0.3	△0.7	△0.7	2.2	0.2	
岡山県	0.8	0.8	2.1	1.8	2.2	1.9	
広島県	1.3	1.0	2.7	2.4	2.2	1.7	
中国5県平均	0.8	0.6	1.5	1.2	1.7	1.2	
全国平均	2.1	2.0	3.9	3.1	4.8	4.2	

② 全国状況との比較

	平均変動率		平均価格	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地
山口県	0.7% (0.5%)	0.7% (0.3%)	35,700円/m ² (34,900円/m ²)	63,400円/m ² (62,700円/m ²)
全国順位	20位(22位)	25位(24位)	36位(37位)	39位(39位)
全国平均	2.1% (2.0%)	3.9% (3.1%)	137,100円/m ² (130,000円/m ²)	692,000円/m ² (640,500円/m ²)

※ () 内は昨年の数値及び順位

③ 全国都道府県庁所在地状況との比較

	平均変動率		平均価格	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地
山口市	1.3% (1.1%)	0.8% (0.7%)	38,600円/m ² (37,000円/m ²)	79,200円/m ² (78,500円/m ²)
全国順位	21位(22位)	35位(31位)	45位(45位)	42位(42位)

※ () 内は昨年の数値及び順位

標準地の用途別「山口県」平均価格推移

(単位:円／m²)

公示年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
S46	15,900	—	147,000	5,700
S47	17,400	—	152,000	6,000
S48	19,900	—	159,500	6,300
S49	19,300	6,300	95,000	16,400
S50	18,700	10,400	91,300	14,900
S51	19,600	10,400	91,600	18,500
S52	20,600	10,900	92,000	18,600
S53	22,400	13,400	99,700	18,600
S54	24,800	13,900	101,300	18,800
S55	29,900	13,600	105,700	19,400
S56	35,500	14,800	119,900	21,400
S57	44,900	16,000	144,000	22,300
S58	51,400	17,100	178,600	23,600
S59	53,200	18,700	183,600	24,000
S60	54,800	19,200	187,300	22,000
S61	55,900	19,600	192,000	23,000
S62	56,600	20,000	199,700	23,200
S63	57,000	20,300	204,900	23,400
S64	57,700	20,600	210,900	23,700
H2	59,800	21,200	220,300	24,300
H3	63,500	22,300	255,600	25,300
H4	67,300	23,600	293,600	27,600
H5	69,300	24,000	290,700	31,300
H6	64,100	24,300	279,600	33,400
H7	64,800	24,600	216,400	36,300
H8	65,300	24,800	210,300	36,300
H9	65,900	25,000	199,400	36,300
H10	65,900	25,100	193,300	36,200
H11	65,700	24,900	183,700	36,200
H12	65,200	24,600	175,100	36,000
H13	64,300	24,200	160,400	35,400
H14	62,300	23,600	145,200	34,600
H15	59,000	22,300	127,600	33,200
H16	55,000	19,800	112,600	31,600
H17	51,500	18,400	102,300	29,900
H18	48,800	17,500	94,700	28,700
H19	46,900	16,700	91,700	28,100
H20	45,500	14,000	87,900	26,500
H21	43,900	13,200	83,400	24,500
H22	41,400	12,200	78,500	23,200
H23	39,200	11,200	74,400	21,900
H24	37,400	10,400	70,000	20,500
H25	34,400	9,800	66,300	23,000
H26	33,600	—	66,200	21,300
H27	33,200	—	64,600	20,600
H28	33,000	—	62,500	20,500
H29	32,800	7,900	61,900	20,500
H30	33,000	7,800	61,600	20,300
H31	33,400	7,700	62,700	20,400
R2	33,600	7,600	62,600	20,300
R3	34,000	7,500	62,400	20,100
R4	34,200	6,900	62,200	20,100
R5	34,700	6,800	62,400	20,500
R6	34,900	6,800	62,700	20,200
R7	35,700	6,800	63,400	20,700

注1 S46年～S48年までは下関市ののみの平均価格である。

2 平成26年～28年の間、宅地見込地区なし。

標準地の用途別「山口県」対前年平均変動率推移

(単位:%)

公示年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
S47	9.6	-	3.4	5.3
S48	14.4	-	4.8	5.0
S49	17.2	-	18.0	34.9
S50	△ 4.6	△ 4.8	△ 6.4	△ 9.4
S51	1.3	0.0	0.1	0.7
S52	2.4	1.5	0.3	0.3
S53	3.2	3.2	0.7	0.3
S54	4.1	4.0	1.6	1.0
S55	8.3	4.1	4.4	3.4
S56	9.9	8.7	5.6	4.2
S57	9.0	8.6	5.2	4.3
S58	5.8	4.0	3.6	2.7
S59	3.6	3.5	2.8	1.6
S60	2.9	2.7	2.4	1.9
S61	2.4	2.1	2.2	1.1
S62	1.5	2.0	2.0	1.0
S63	1.2	1.5	2.1	0.9
S64	1.5	1.6	2.1	1.3
H2	2.8	2.7	3.6	2.2
H3	5.6	5.7	10.2	4.4
H4	5.1	4.3	5.8	3.9
H5	1.8	1.6	1.0	0.6
H6	1.0	1.2	△ 0.4	0.3
H7	0.9	1.1	△ 0.8	0.0
H8	0.9	1.1	△ 1.3	0.0
H9	0.8	0.8	△ 1.2	0.0
H10	0.6	0.4	△ 0.9	△ 0.1
H11	0.0	△ 0.8	△ 2.5	△ 0.1
H12	△ 0.5	△ 1.4	△ 3.5	△ 0.5
H13	△ 1.1	△ 1.6	△ 4.7	△ 1.6
H14	△ 2.6	△ 2.5	△ 7.3	△ 2.1
H15	△ 4.7	△ 5.5	△ 9.6	△ 3.8
H16	△ 6.1	△ 7.6	△ 9.8	△ 4.9
H17	△ 5.9	△ 6.8	△ 8.4	△ 5.4
H18	△ 4.7	△ 4.8	△ 6.3	△ 3.9
H19	△ 3.8	△ 4.5	△ 4.6	△ 3.1
H20	△ 3.1	△ 4.9	△ 3.7	△ 2.4
H21	△ 4.3	△ 6.0	△ 5.2	△ 3.6
H22	△ 5.7	△ 7.2	△ 6.7	△ 5.2
H23	△ 5.4	△ 7.9	△ 7.0	△ 5.7
H24	△ 4.5	△ 7.1	△ 6.0	△ 5.2
H25	△ 3.7	△ 5.7	△ 5.2	△ 5.5
H26	△ 2.7	-	△ 4.0	△ 4.2
H27	△ 1.9	-	△ 2.8	△ 3.2
H28	△ 1.3	-	△ 1.8	△ 2.4
H29	△ 0.8	-	△ 1.1	△ 1.7
H30	△ 0.4	△ 1.3	△ 0.6	△ 1.1
H31	0.1	△ 1.3	△ 0.3	△ 0.7
R2	0.3	△ 1.0	△ 0.2	△ 0.5
R3	△ 0.1	△ 0.9	△ 0.4	△ 0.5
R4	0.2	△ 0.9	△ 0.3	△ 0.3
R5	0.4	△ 0.6	0.0	△ 0.1
R6	0.5	△ 0.6	0.3	0.3
R7	0.7	△ 0.5	0.7	0.7

注1 現行と同制度になったのはS49年であり、S47年～S49年までは下関市のみの変動率である。

2 網掛け部分は、平均変動率がマイナスとなった用途である。

3 H25年から準工及び調区内宅地区分を廃止し、住宅地、商業地、工業地に再分類した平均変動率である。

4 H26年～28年の間、宅地見込地区分なし。

(R7/1/1)

標準地の市町別・用途別平均価格

(単位:円/㎡)

区分 市町名	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
下関市	40,600	5,800	68,400	15,200
宇部市	27,000		50,700	
山口市	38,600		79,200	
萩市	24,000		45,600	
防府市	27,500	5,500	62,500	20,400
下松市	40,000		67,000	26,000
岩国市	45,700	8,300	81,600	25,500
光市	29,200		50,100	20,800
長門市	16,700		33,900	
柳井市	28,800		38,600	
美祢市	9,500		18,800	
周南市	36,000	7,500	66,400	19,100
山陽小野田市	25,000		37,300	
周防大島町	13,100		18,300	
和木町	70,500		81,300	
田布施町	18,100		33,500	
平生町	19,600		29,000	
県平均	35,700	6,800	63,400	20,700
中国平均	61,700	11,700	202,500	40,900
全国平均	137,100	20,400	692,000	79,400

(R7/1/1)

標準地の市町別・用途別対前年平均変動率

(単位: %)

区分 市町名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7
下関市	0.8	0.8	△ 0.8	△ 0.9	0.3	0.8	0.5	1.1
宇部市	0.6	0.5			0.2	0.7		
山口市	1.1	1.3			0.7	0.8		
萩市	△ 1.1	△ 0.7			△ 1.2	△ 0.7		
防府市	0.7	1.0	△ 0.4	△ 0.4	0.8	1.2	0.7	0.8
下松市	0.9	1.1			0.4	0.8	△ 0.4	0.2
岩国市	1.0	1.0	△ 1.1	△ 0.7	0.5	0.7	0.0	0.3
光市	△ 0.1	0.1			0.1	0.2	0.5	0.8
長門市	△ 0.4	△ 0.3			△ 0.9	△ 0.3		
柳井市	0.5	0.7			△ 0.2	△ 0.1		
美祢市	△ 1.9	△ 0.9			△ 0.6	△ 0.6		
周南市	0.3	0.5	0.0	0.0	0.9	1.3	0.1	0.7
山陽小野田市	0.5	0.6			△ 0.1	0.2		
周防大島町	△ 2.9	△ 3.0			△ 3.1	△ 3.2		
和木町	1.4	1.9			0.6	1.1		
田布施町	0.0	0.0			0.0	0.0		
平生町	△ 1.3	△ 1.3			△ 0.7	△ 0.3		
県平均	0.5	0.7	△ 0.6	△ 0.5	0.3	0.7	0.3	0.7
中国平均	0.6	0.8	0.3	0.3	1.2	1.5	1.2	1.7
全国平均	2.0	2.1	0.5	0.7	3.1	3.9	4.2	4.8

(R7/1/1)

市町別・用途別対前年平均変動率上位順位

(単位: %)

順位	区分 市町名	住宅地	順位	区分 市町名	商業地
1	和木町	1.9	1	周南市	1.3
2	山口市	1.3	2	防府市	1.2
3	下松市	1.1	3	和木町	1.1
4	岩国市	1.0	4	下松市	0.8
5	防府市	1.0	5	山口市	0.8
6	下関市	0.8	6	下関市	0.8
7	柳井市	0.7	7	岩国市	0.7
8	山陽小野田市	0.6	8	宇部市	0.7
9	宇部市	0.5	9	山陽小野田市	0.2
10	周南市	0.5	10	光市	0.2
11	光市	0.1	11	田布施町	0.0
12	田布施町	0.0	12	柳井市	△ 0.1
13	長門市	△ 0.3	13	長門市	△ 0.3
14	萩市	△ 0.7	13	平生町	△ 0.3
15	美祢市	△ 0.9	15	美祢市	△ 0.6
16	平生町	△ 1.3	16	萩市	△ 0.7
17	周防大島町	△ 3.0	17	周防大島町	△ 3.2
県平均		0.7	県平均		0.7
中国平均		0.8	中国平均		1.5
全国平均		2.1	全国平均		3.9

順位

4 岩国市	1.043
5 防府市	0.950
9 宇部市	0.500
10 周南市	0.468
4 下松市	0.817
5 山口市	0.800
6 下関市	0.759
7 岩国市	0.700
8 宇部市	0.683
9 山陽小野田市	0.233
10 光市	0.200
13 長門市	-0.300
13 平生町	-0.300

市町別・用途別平均価格上位順位

(単位: 円／m²)

順位	区分 市町名	住宅地	順位	区分 市町名	商業地
1	和木町	70,500	1	岩国市	81,600
2	岩国市	45,700	2	和木町	81,300
3	下関市	40,600	3	山口市	79,200
4	下松市	40,000	4	下関市	68,400
5	山口市	38,600	5	下松市	67,000
6	周南市	36,000	6	周南市	66,400
7	光市	29,200	7	防府市	62,500
8	柳井市	28,800	8	宇部市	50,700
9	防府市	27,500	9	光市	50,100
10	宇部市	27,000	10	萩市	45,600
11	山陽小野田市	25,000	11	柳井市	38,600
12	萩市	24,000	12	山陽小野田市	37,300
13	平生町	19,600	13	長門市	33,900
14	田布施町	18,100	14	田布施町	33,500
15	長門市	16,700	15	平生町	29,000
16	周防大島町	13,100	16	美祢市	18,800
17	美祢市	9,500	17	周防大島町	18,300
県平均		35,700	県平均		63,400
中国平均		61,700	中国平均		202,500
全国平均		137,100	全国平均		692,000

(R7/1/1)

標準地の市町別・用途別地点数

市町名\区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	合計
下関市	51	1	22	3	77
宇部市	6		6		12
山口市	11		9		20
萩市	3		2		5
防府市	18	1	8	4	31
下松市	11		6	2	19
岩国市	23	1	12	3	39
光市	12		4	3	19
長門市	4		1		5
柳井市	3		3		6
美祢市	4		2		6
周南市	26	1	13	5	45
山陽小野田市	4		3		7
周防大島町	2		1		3
和木町	3		1		4
田布施町	2		1		3
平生町	2		1		3
県計	185	4	95	20	304

(R7/1/1)

標準地の市町別・用途別 上昇・横ばい・下落地点数内訳

区分 市町名	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			合計			
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	
下関市	31 (32)	6 (5)	13 (16)			1 (1)	14 (12)	3 (3)	5 (7)	2 (1)	1 (1)	(1)	47 (45)	10 (9)	19 (25)	
宇部市	5 (5)		1 (1)				5 (2)	1 (4)					10 (7)	1 (4)	1 (1)	
山口市	8 (9)	1 (1)	1 (1)				6 (6)	2 (2)	1 (1)				14 (15)	3 (3)	2 (2)	
萩市			3 (3)						2 (2)						5 (5)	
防府市	12 (12)	3 (1)	3 (5)			1 (1)	8 (7)	(1)		3 (3)			23 (22)	3 (2)	4 (6)	
下松市	9 (9)		2 (2)				6 (3)	(3)		1 (1)	1 (1)	(1)	16 (12)	1 (4)	2 (3)	
岩国市	16 (17)	4 (4)	3 (3)			1 (1)	10 (9)	1 (2)	1 (1)	2 (2)	1 (1)	(1)	28 (28)	6 (6)	5 (6)	
光市	7 (5)	2 (3)	3 (4)				3 (1)	1 (3)		3 (3)			13 (9)	3 (6)	3 (4)	
長門市		2 (1)	2 (3)						1 (1)					2 (1)	3 (4)	
柳井市	3 (3)								2 (1)	1 (2)			3 (3)	2 (1)	1 (2)	
美祢市			4 (4)						2 (2)						6 (6)	
周南市	16 (15)	1 (2)	8 (9)		1 (1)		11 (11)			2 (2)	3 (3)	1 (2)	30 (29)	3 (3)	11 (13)	
山陽小野田市	3 (3)		1 (1)				2 (2)		1 (1)				5 (5)		2 (2)	
周防大島町			2 (2)						1 (1)						3 (3)	
和木町	3 (3)						1 (1)						4 (4)			
田布施町		2 (2)						1 (1)						3 (3)		
平生町			2 (2)						1 (1)						3 (3)	
計	113 (113)	21 (19)	48 (56)			1 (1)	3 (3)	66 (54)	11 (20)	18 (21)	14 (12)	4 (2)	1 (5)	193 (179)	37 (42)	70 (85)
用途別計		182 (188)				4 (4)			95 (95)			19 (19)		300 (306)		

※()内は前回数値

標準地の価格上位(住宅地)一覧

(単位:価格・円/m² 変動率・%)

順位	標準地番号	所在地	令和7年	令和6年	標準地周辺の土地利用の状況
			価格変動率	価格変動率	
1	岩国-2	いわくにし いまづまち 岩国市今津町4丁目114番12 「今津町4-14-30」	92,900 2.2	90,900 2.1	1 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
2	下関-31	しものせきし いくらしんまち 下関市伊倉新町3丁目3012番12 「伊倉新町3-3-17」	90,700 0.8	90,000 1.0	2 戸建住宅やアパートが混在し商業施設に近い住宅地域
3	周南-8	しゅうなんし こだまちょう 周南市児玉町3丁目17番	83,200 2.5	81,200 2.4	3 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
4	下関-34	しものせきし ちょうふ、そうしやまち 下関市長府惣社町2110番3 「長府惣社町2-7」	78,800 1.2	77,900 1.4	4 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
5	和木-3	くがぐんわきちょう わき 玖珂郡和木町和木4丁目730番10外 「和木4-1-13」	78,300 1.8	76,900 1.1	5 住宅、アパート等が建ち並ぶ町道沿いの住宅地域
6	和木-2	くがぐんわきちょう わき 玖珂郡和木町和木1丁目323番4 「和木1-8-26-4」	78,100 2.1	76,500 1.9	6 一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域
7	下関-23	しものせきし あきねかみまち 下関市秋根上町3丁目379番19 「秋根上町3-2-14」	76,100 2.0	74,600 2.3	7 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域
8	岩国-5	いわくにし おづまち 岩国市尾津町2丁目490番9 「尾津町2-16-25」	73,500 2.4	71,800 2.4	8 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
9	下関-20	しものせきし あきねしんまち 下関市秋根新町17番38 「秋根新町5-17」	72,600 2.0	71,200 2.2	9 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域
10	周南-18	しゅうなんし まどころ 周南市政所3丁目2番9 「政所3-2-8」	72,500 2.4	70,800 2.3	11 一般住宅が多い利便性のよい住宅地域

注「」の表示は、標準地の住居表示である。

標準地の価格上位(商業地)一覧

(単位:価格・円/m² 変動率・%)

順位	標準地番号	所在地	令和7年	令和6年	標準地周辺の土地利用の状況
			価格変動率	価格変動率	
1	下関5-1	しものせきし たけざきちょう 下関市竹崎町4丁目30番3 「竹崎町4-2-33」	185,000 2.2	181,000 1.1	1 ホテル、銀行等が建ち並ぶ駅前の商業地域
2	山口5-8	やまぐちし おごおりたかさごまち 山口市小郡高砂町2番3 「小郡高砂町2-7」	163,000 1.2	161,000 0.6	2 中高層事務所ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域
3	周南5-1	しゅうなんし みゆきどおり 周南市御幸通2丁目15番	145,000 4.3	139,000 3.0	3 銀行、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域
4	防府5-1	ほうふし えきみなみまち 防府市駅南町7番4内 「駅南町3-11」	125,000 0.8	124,000 0.0	4 店舗、事務所等を中心とする駅前の商業地域
5	下関5-18	しものせきし ほそえちょう 下関市細江町1丁目7番11外 「細江町1-1-5」	122,000 2.5	119,000 0.8	5 中高層の事務所ビルが多い国道沿いの商業地域
6	周南5-5	しゅうなんし へいわどおり 周南市平和通1丁目19番	115,000 2.7	112,000 1.8	6 中低層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域
7	岩国5-1	いわくにし まりふまち 岩国市麻里布町1丁目4番2 「麻里布町1-4-19」	110,000 0.0	110,000 0.0	7 中高層の雑居ビルが多い駅前の商業地域
8	下松5-4	くだまつし のぞみちょう 下松市望町1丁目1692番5内 「望町1-8-5」	106,000 1.0	105,000 1.0	8 大規模な小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
9	下関5-4	しものせきし あきねにしまち 下関市秋根西町1丁目6番6 「秋根西町1-7-13」	103,000 3.0	100,000 2.1	9 低層店舗、営業所等が多い駅に近い路線商業地域
10	岩国5-3	いわくにし まりふまち 岩国市麻里布町6丁目107番3外 「麻里布町6-7-7」	93,900 0.3	93,600 0.1	10 中低層の事務所ビル等が多い市道沿いの商業地域

注「」の表示は、標準地の住居表示である。

標準地の変動率上位(住宅地)一覧

(単位:変動率・% 価格・円/m²)

順位	標準地番号	所在地	令和7年		令和6年		要因
			変動率 価格	変動率 価格	順位	順位	
1	岩国-7	いわくにし みなみいわくにまち 岩国市南岩国町3丁目812番25 「南岩国町3-23-56」	3.6 68,200	3.9 65,800	1		商業施設に近接し、生活利便性が良く人気が高い地区で供給も少なく地価上昇は継続
2	下関-15	しものせきしちょうふあんようじ 下関市長府安養寺4丁目1363番12 「長府安養寺4-9-9」	3.6 56,900	3.8 54,900	2		隣接社宅跡地のマンション・住宅団地開発の波及効果による堅調な需要を反映
3	下松-5	くだまつし みさとちょう 下松市美里町2丁目1669番5 「美里町2-10-16」	3.0 68,700	2.8 66,700	6		下松市でも特に繁華性が高い「末武大通り線」に近接し、その利便性から需要は堅調
4	山口-10	やまぐちし おごおりしもごう やぶさきさん 山口市小郡下郷字薮先三2219番13	2.9 59,800	3.0 58,100	3		新山口駅北地区再開発事業の進捗による期待感の向上及び新幹線停車駅に近接する利便性等を反映
5	下関-30	しものせきしきよすえなかまち 下関市清末中町1丁目1200番4 「清末中町1-4-38」	2.8 32,500	2.6 31,600	12		周辺の商業施設が充実し、また、小中学校にも比較的近く生活利便性が良好で需要は堅調
6	下関-42	しものせきしこのとくみやちょう 下関市一の宮町1丁目314番2 「一の宮町1-6-6」	2.8 58,100	2.9 56,500	4		新下関駅やスーパー等に近接する生活利便性の良好な人気地区で需要は堅調
7	防府-2	ほうふしこくぶんじちょう 防府市国分寺町2680番33 「国分寺町1-14-1」	2.8 44,000	2.6 42,800	11		生活利便性も良好で、史跡・名所も周辺に位置する閑静な住環境から、需要は堅調
8	下関-41	しものせきしあやらぎみなみまち 下関市綾羅木南町1丁目889番19 「綾羅木南町1-5-2」	2.8 48,200	2.9 46,900	5		良好な居住環境を背景に宅地開発が多く見られ需要は堅調に推移
9	下関-1	しものせきし やまとちゅうおうちょう 下関市山の田中央町4番10 「山の田中央町5-4」	2.8 59,500	2.7 57,900	10		居住環境は良好で周辺宅地開発も活性化、エリア人気も相俟って需要は堅調に推移
10	下関-18	しものせきしひえだなかまち 下関市稗田中町7番21 「稗田中町25-37」	2.7 57,400	2.6 55,900	13		スーパー等が徒歩圏内にあり、利便性・環境条件等の良好な住宅地域で需要は堅調に推移

注 「」の表示は、標準地の住居表示である。

標準地の変動率上位(商業地)一覧

(単位:変動率・% 価格・円/m²)

順位	標準地番号	所在地	令和7年		令和6年順位	要因
			変動率 価格	変動率 価格		
1	周南5-1	しゅうなんし みゆきどおり 周南市御幸通2丁目15番	4.3 145,000	3.0 139,000	1	徳山駅周辺の再開発事業等による集客性・収益性向上の期待感の高まりを反映
2	下関5-4	しものせきし あきねにしまち 下関市秋根西町1丁目6番6 「秋根西町1-7-13」	3.0 103,000	2.1 100,000	7	出店ニーズの高い市内屈指の商業地域であり、新規出店等が相次ぐなど旺盛な需要を反映
3	周南5-5	しゅうなんし へいわどおり 周南市平和通1丁目19番	2.7 115,000	1.8 112,000	9	店舗需要も回復傾向にあり、地域の活況度にも復調が窺われ、地価は上昇
4	下関5-22	しものせきし いちのみやちょう 下関市一の宮町3丁目10番3 「一の宮町3-10-5」	2.5 68,900	2.6 67,200	2	店舗需要が強く、利用状況の安定した新下関地区の幹線道路沿いの商業地域であり、需要は堅調に推移
5	下関5-18	しものせきし ほそえちょう 下関市細江町1丁目7番11外 「細江町1-1-5」	2.5 122,000	0.8 119,000	23	マンション用地やオフィス需要のある中心市街地国道沿いの好立地エリアで地価は上昇基調
6	下関5-21	しものせきし ひえだにしまち 下関市稗田西町1番7外 「稗田西町12-13」	2.5 61,400	2.4 59,900	4	近年新規出店がみられる幹線道路沿いの路線商業地域であり、需要は堅調に推移
7	防府5-5	ほうふし えびすまち 防府市戎町1丁目1243番5外 「戎町1-10-2」	2.5 61,600	2.2 60,100	5	防府駅北エリアにおけるマンション等開発整備による地域発展への期待感を反映
8	周南5-7	しゅうなんし ほんまち 周南市本町1丁目20番	2.4 77,000	2.2 75,200	6	徳山駅周辺の再開発事業に伴う繁華性の高まり及び発展期待感から需要が拡大
9	山口5-9	やまぐちし おごおりめいじ 山口市小郡明治1丁目2255番1 「小郡明治1-2-14」	2.4 91,000	2.4 88,900	3	商業集積度の高まりによる周辺への波及効果や、新山口駅北地区再開発事業への期待感
10	下関5-1	しものせきし たけざきちょう 下関市竹崎町4丁目30番3 「竹崎町4-2-33」	2.2 185,000	1.1 181,000	16	下関駅周辺に位置し、オフィスビルの開業やマンションの建設が進むなど、根強い地域需要を反映

注 「」の表示は、標準地の住居表示である。

標準地の下落率上位(住宅地)一覧

(単位:変動率・% 価格・円/m²)

順位	標準地番号	所在地	令和7年		令和6年		要因
			変動率 価格	変動率 価格	順位		
1	周防大島-2	おおしまぐんすおうおおしまちょう へた はま 大島郡周防大島町大字戸田字浜1788番	△ 3.1 9,500	△ 3.0 9,800	1	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
2	周防大島-1	おおしまぐんすおうおおしまちょう にしやしろくにきだ 大島郡周防大島町大字西屋代字国木田2619番3	△ 2.9 16,600	△ 2.8 17,100	2	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
3	平生-1	くまげぐんひらおちょう うさなぎ しもさるだ 熊毛郡平生町大字宇佐木字下猿田10310番6	△ 2.1 18,300	△ 2.1 18,700	4	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
4	周南-25	しゅうなんし ゆの しもなか 周南市大字湯野字下中4644番3外	△ 2.1 14,000	△ 2.1 14,300	6	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
5	周南-5	しゅうなんし しくま すわまえ 周南市大字四熊字諏訪前217番	△ 1.9 8,900	△ 1.2 9,070	19	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
6	防府-16	ほうふし だいどう まえはまやしき 防府市大字台道字前浜屋敷4270番1	△ 1.7 11,300	△ 1.7 11,500	10	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
6	光-10	ひかりし みい うまどめ 光市大字三井字馬留2281番2	△ 1.7 11,300	△ 1.7 11,500	10	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
8	周南-24	しゅうなんし じょうそん べつしょ 周南市大字上村字別所2088番4外	△ 1.7 17,000	△ 1.7 17,300	12	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
9	美祢-4	みねし しゅうほうちょういわながほんごう しもいづみ 美祢市秋芳町岩永本郷字下泉1616番外	△ 1.5 3,280	△ 2.1 3,330	5	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	
10	下関-24	しものせきし ひこしまでしまつちょう 下関市彦島弟子待町2丁目1385番7 「彦島弟子待町2-11-32」	△ 1.5 20,100	△ 1.9 20,400	7	人口減少や高齢化による既成住宅地の需要減退	

注 「」の表示は、標準地の住居表示である。

標準地の下落率上位(商業地)一覧

(単位:変動率・% 価格・円/m²)

順位	標準地番号	所在地	令和7年		令和6年		要因
			変動率 価格	変動率 価格	順位		
1	周防大島5-1	おおしまぐんすおうおおしまちょうにしみがま やました 大島郡周防大島町大字西三蒲字山下1698番4	△ 3.2 18,300	△ 3.1 18,900	1	人口減少及び高齢化による収益性の低下や需要減退	
2	周南5-13	しゅうなんし よびさか にしまち 周南市大字呼坂字西町626番1	△ 1.2 15,900	△ 1.8 16,100	2	交通量の乏しい旧郡部内に位置し、商業地需要の低迷が継続	
3	周南5-4	しゅうなんし すすまほんごう みやのまえ 周南市大字須々万本郷字宮の前305番6	△ 1.1 18,400	△ 1.1 18,600	7	過疎化に直面する路線商業地域で商況が悪化、商業地需要低迷が継続	
4	山口5-2	やまぐちしこめやちょう 山口市米屋町35番 「米屋町3-19」	△ 1.0 82,000	△ 1.0 82,800	11	アーケード商店街であり、商業環境の衰退傾向は否めず、地価は依然として下落基調	
5	下関5-14	しものせきし よしみほんまち 下関市吉見本町1丁目1417番外 「吉見本町1-2-22」	△ 0.9 32,000	△ 1.5 32,300	3	人口減少及び大型商業施設との競合等による収益性の低下や需要減退	
6	下関5-19	しものせきし ひこしまえのうらちょう 下関市彦島江の浦町5丁目5350番9外 「彦島江の浦町5-5-14」	△ 0.9 34,300	△ 0.9 34,600	13	人口減少及び大型商業施設との競合による収益性の低下や需要減退	
7	岩国5-10	いわくにしきがまち しんまち 岩国市玖珂町字新町6057番1	△ 0.8 37,600	△ 1.0 37,900	9	小規模店舗中心の旧郡部内の商業地域で、収益性の低下や需要減退	
8	萩5-2	はぎし ひじわら ひじわら 萩市大字土原字土原15番外	△ 0.7 41,400	△ 1.4 41,700	4	人口減少及び他の商業施設等との競合等による収益性の低下や需要減退	
9	山陽小野田5-2	さんようおのだし あさ おきた 山陽小野田市大字厚狭字沖田12番45外	△ 0.7 27,800	△ 1.1 28,000	8	大型商業施設との競合による収益性の低下や需要減退	
10	下関5-10	しものせきし ひこしまえのうらちょう 下関市彦島江の浦町3丁目11番1 「彦島江の浦町3-6-26」	△ 0.7 45,100	△ 1.1 45,400	6	大型商業施設への顧客流出による収益性の低下や需要減退	

注 「」の表示は、標準地の住居表示である。

標準地の都道府県別・用途別平均価格

(単位：円／m²)

都道府県名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格
北海道	927	52,400	2	4,900	362	209,200	54	28,800
青森県	177	24,500	2	5,900	70	48,600	12	14,300
岩手県	125	35,000	1	20,900	53	67,100	4	23,100
宮城県	401	87,400	2	19,100	148	448,000	14	50,800
秋田県	130	22,600	1	5,000	55	37,700	4	9,800
山形県	124	27,800	2	24,400	62	49,000	7	20,900
福島県	315	37,800	2	10,800	104	65,700	13	16,000
茨城県	521	33,600	3	12,700	128	60,900	23	22,800
栃木県	341	35,200			97	74,700	20	21,800
群馬県	260	37,200			114	66,400	11	23,100
埼玉県	1,011	145,100	1	31,000	222	374,100	44	103,300
千葉県	953	122,900	5	30,800	206	357,800	69	96,800
東京都	1,661	515,300			851	2,994,800	40	300,500
神奈川県	1,310	212,400	4	74,500	364	661,000	72	151,800
新潟県	299	37,600			112	69,600	16	22,000
富山県	148	36,600	2	13,300	70	84,500	8	22,500
石川県	149	58,900	2	19,200	62	158,000	10	34,200
福井県	85	39,200			42	87,400	6	28,700
山梨県	105	34,300			55	58,700	4	25,400
長野県	208	37,300			110	66,000	8	16,400
岐阜県	251	46,400	1	13,100	104	84,800	20	32,400
静岡県	457	72,000			162	150,100	42	50,300
愛知県	1,282	128,800	2	21,900	485	591,000	95	69,100
三重県	287	38,900	3	13,000	109	70,200	24	23,200
滋賀県	235	54,600			87	112,200	18	31,700
京都府	442	158,800	1	25,300	147	902,600	29	118,300
大阪府	1,215	159,500	1	30,500	359	1,188,500	109	129,700
兵庫県	884	141,400	1	18,100	220	377,400	66	95,900
奈良県	311	68,400	4	18,600	74	157,000	9	50,300
和歌山県	111	42,200	1	12,800	61	85,200	4	24,300
鳥取県	86	29,300	2	15,100	34	47,500	4	17,700
島根県	89	34,200	1	22,300	43	52,400	2	18,700
岡山県	271	46,600	2	13,100	108	135,800	13	25,700
広島県	438	94,000			156	408,500	34	62,600
山口県	185	35,700	4	6,800	95	63,400	20	20,700
徳島県	101	47,900			30	107,800	8	21,500
香川県	107	45,800			58	90,600	11	20,500
愛媛県	156	52,600	2	21,200	84	116,500	12	25,900
高知県	96	52,000	1	29,400	44	88,700	3	18,300
福岡県	627	114,900	1	18,700	252	603,800	38	75,700
佐賀県	88	35,000	1	18,200	42	68,300	3	56,000
長崎県	165	45,500	3	8,800	78	157,400	12	27,800
熊本県	160	60,100	2	23,800	76	217,500	9	51,600
大分県	146	49,300	3	7,900	83	103,900	11	24,900
宮崎県	148	33,000	1	14,100	69	59,900	8	25,200
鹿児島県	189	44,700	1	13,100	92	130,200	4	57,100
沖縄県	122	121,700	1	49,300	60	243,400	6	140,500
全国	17,899	137,100	68	20,400	6,499	692,000	1,053	79,400

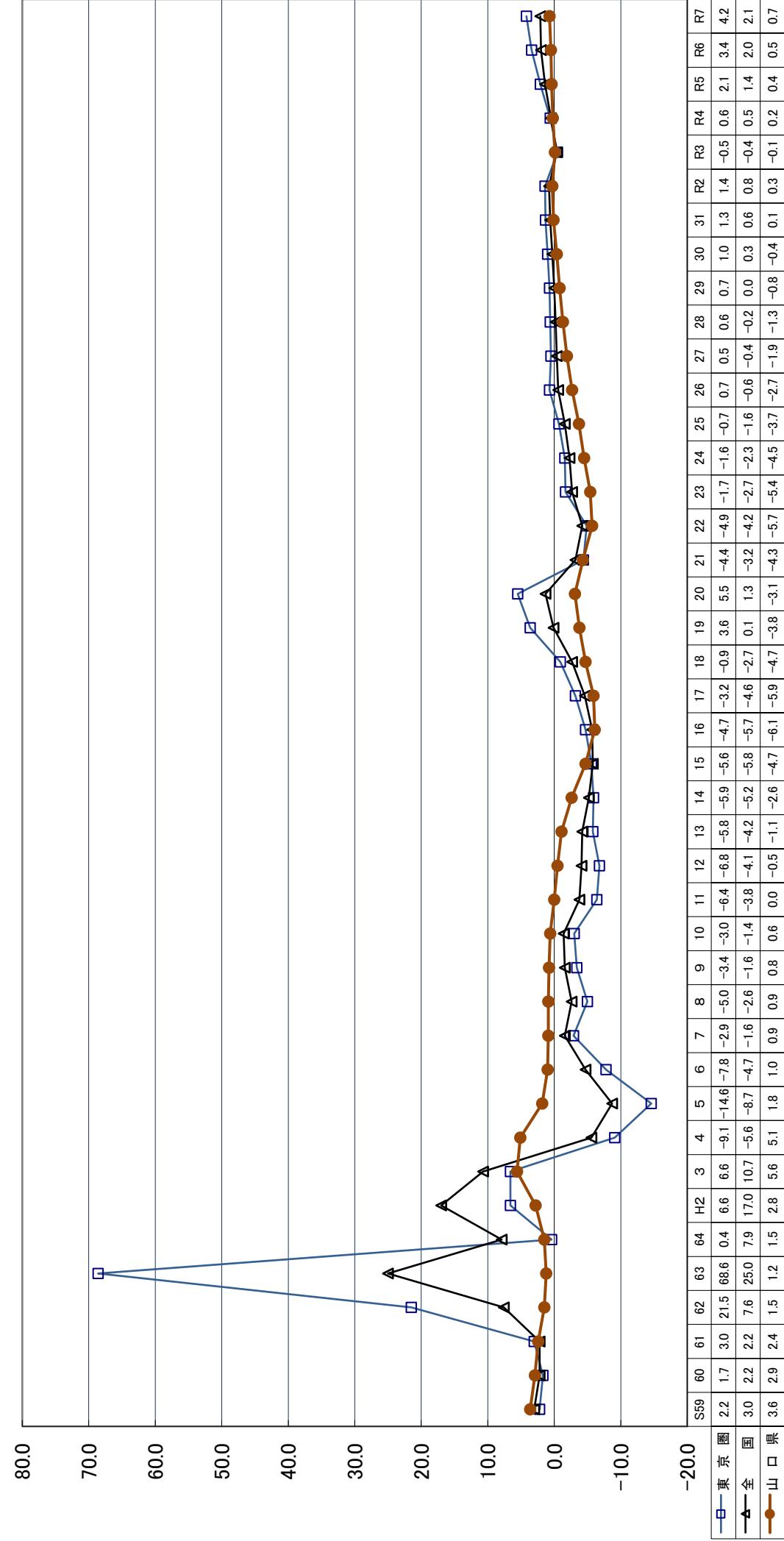
(R7/1/1)

標準地の都道府県別・用途別対前年平均変動率

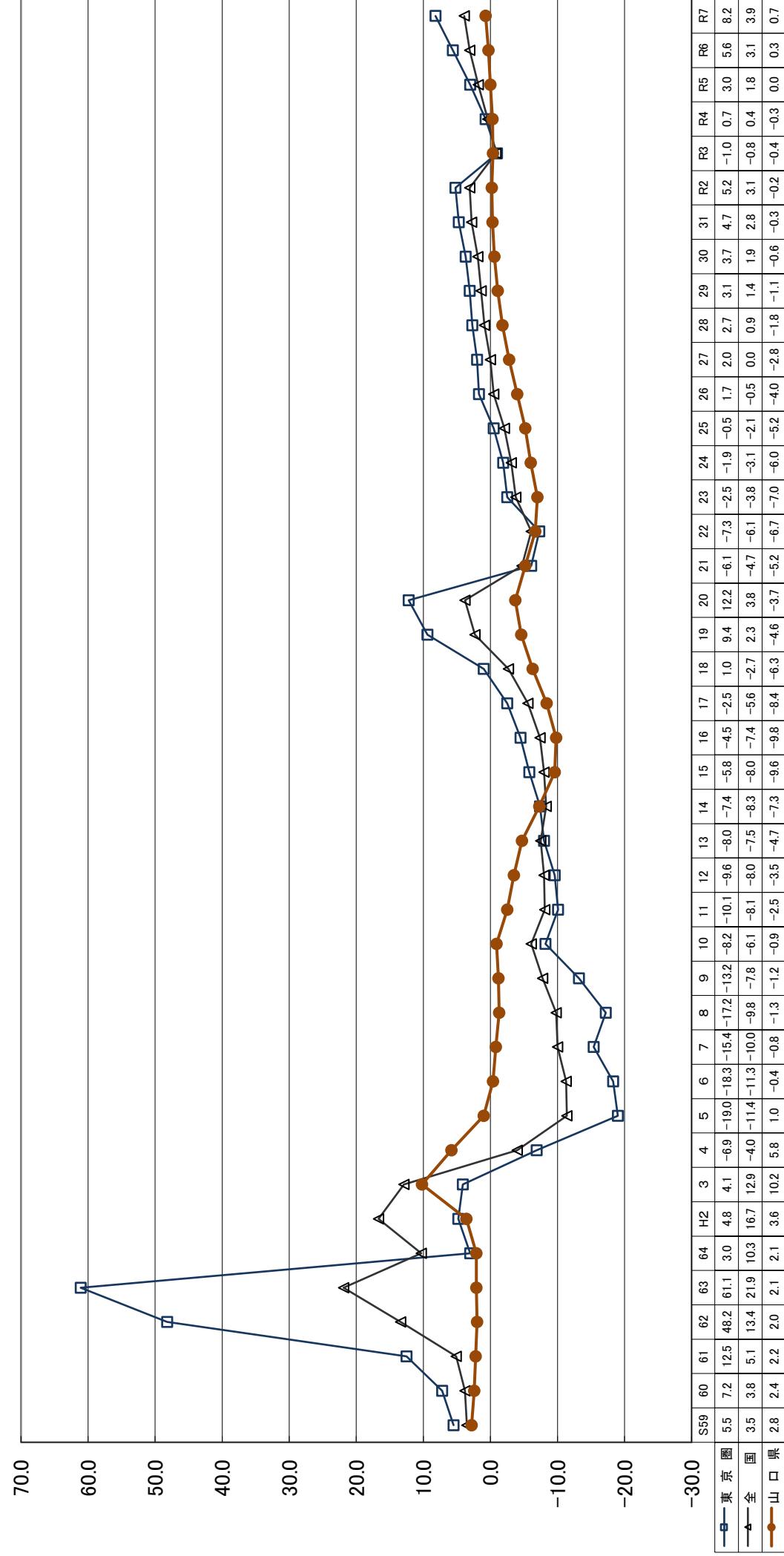
(単位: %)

都道府県名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7
北海道	4.4	1.4	1.1	2.1	5.1	3.1	5.3	6.0
青森県	0.1	0.3	△ 0.9	△ 1.7	△ 0.1	△ 0.1	1.1	2.1
岩手県	0.8	0.6	7.2	7.7	△ 0.5	△ 0.3	1.9	2.7
宮城県	4.7	4.2	1.4	1.0	4.6	4.9	8.0	8.6
秋田県	0.2	0.5	1.4	1.6	0.4	0.9	2.6	2.6
山形県	0.3	0.3	0.5	0.2	0.0	0.1	1.1	1.4
福島県	0.7	0.7	△ 0.2	△ 0.8	1.1	1.6	0.4	0.9
茨城県	0.3	0.7	0.0	0.7	0.2	0.8	1.5	2.1
栃木県	△ 0.5	△ 0.3			△ 0.3	0.0	2.2	3.3
群馬県	△ 0.5	△ 0.3			△ 0.5	0.0	1.6	2.3
埼玉県	2.0	2.0	0.0	0.0	2.4	2.8	3.2	3.4
千葉県	4.3	4.5	1.4	2.6	5.3	5.7	9.6	9.9
東京都	4.1	5.7			6.3	10.4	4.8	7.8
神奈川県	2.8	3.4	0.7	1.0	5.4	6.6	5.9	6.2
新潟県	△ 0.5	△ 0.6			△ 0.9	△ 0.7	1.3	1.6
富山県	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	2.1	1.9
石川県	1.4	0.6	1.5	1.0	1.1	1.4	3.0	4.7
福井県	△ 0.4	△ 0.1			0.2	0.4	1.3	2.6
山梨県	△ 0.5	△ 0.4			△ 0.2	0.0	1.8	1.8
長野県	0.4	0.8			0.0	0.4	1.8	2.1
岐阜県	△ 0.4	△ 0.3	△ 0.8	△ 0.8	0.3	0.6	0.9	1.6
静岡県	△ 0.2	0.0			0.2	0.6	0.5	0.8
愛知県	2.8	2.3	0.5	0.0	4.2	3.7	4.1	3.9
三重県	0.2	0.5	0.1	0.0	0.2	0.5	1.6	1.9
滋賀県	△ 0.1	0.4			1.3	1.7	4.6	5.1
京都府	1.6	2.0	△ 0.8	△ 0.8	5.1	7.9	5.9	7.4
大阪府	1.6	2.3	0.0	0.0	6.0	7.6	4.7	6.3
兵庫県	1.4	1.9	△ 1.1	△ 1.1	2.7	3.5	7.6	8.2
奈良県	△ 0.3	△ 0.2	△ 0.8	△ 0.5	0.6	0.9	1.7	1.9
和歌山県	△ 0.7	△ 0.6	0.0	0.8	△ 0.5	△ 0.2	0.3	1.1
鳥取県	△ 0.2	△ 0.1	0.7	0.7	△ 1.3	△ 1.0	△ 0.2	0.1
島根県	△ 0.3	△ 0.3	0.5	0.9	△ 0.7	△ 0.7	0.2	2.2
岡山県	0.8	0.8	1.4	1.3	1.8	2.1	1.9	2.2
広島県	1.0	1.3			2.4	2.7	1.7	2.2
山口県	0.5	0.7	△ 0.6	△ 0.5	0.3	0.7	0.3	0.7
徳島県	△ 0.5	△ 0.5			△ 0.5	△ 0.4	1.4	1.4
香川県	△ 0.2	△ 0.1			△ 0.2	0.1	0.2	0.5
愛媛県	△ 0.7	△ 0.5	△ 1.6	△ 1.3	△ 0.5	△ 0.3	0.0	0.1
高知県	△ 0.3	△ 0.2	0.7	0.7	△ 0.5	△ 0.3	0.1	0.2
福岡県	5.2	4.9	1.1	2.2	6.7	6.5	8.1	8.9
佐賀県	1.7	2.2	5.4	3.4	2.7	3.4	10.1	11.0
長崎県	0.9	1.1	1.0	1.4	1.1	1.4	0.5	0.8
熊本県	2.5	3.1	1.7	2.8	3.1	3.5	6.0	11.5
大分県	2.1	2.4	0.4	0.5	1.7	2.2	0.6	0.9
宮崎県	0.1	0.3	△ 0.7	△ 0.7	△ 0.3	0.2	△ 0.2	△ 0.1
鹿児島県	△ 0.6	△ 0.5	1.6	1.6	△ 0.8	△ 0.5	1.5	2.0
沖縄県	5.5	7.3	1.5	1.2	5.0	7.0	9.5	6.9
全国	2.0	2.1	0.5	0.7	3.1	3.9	4.2	4.8

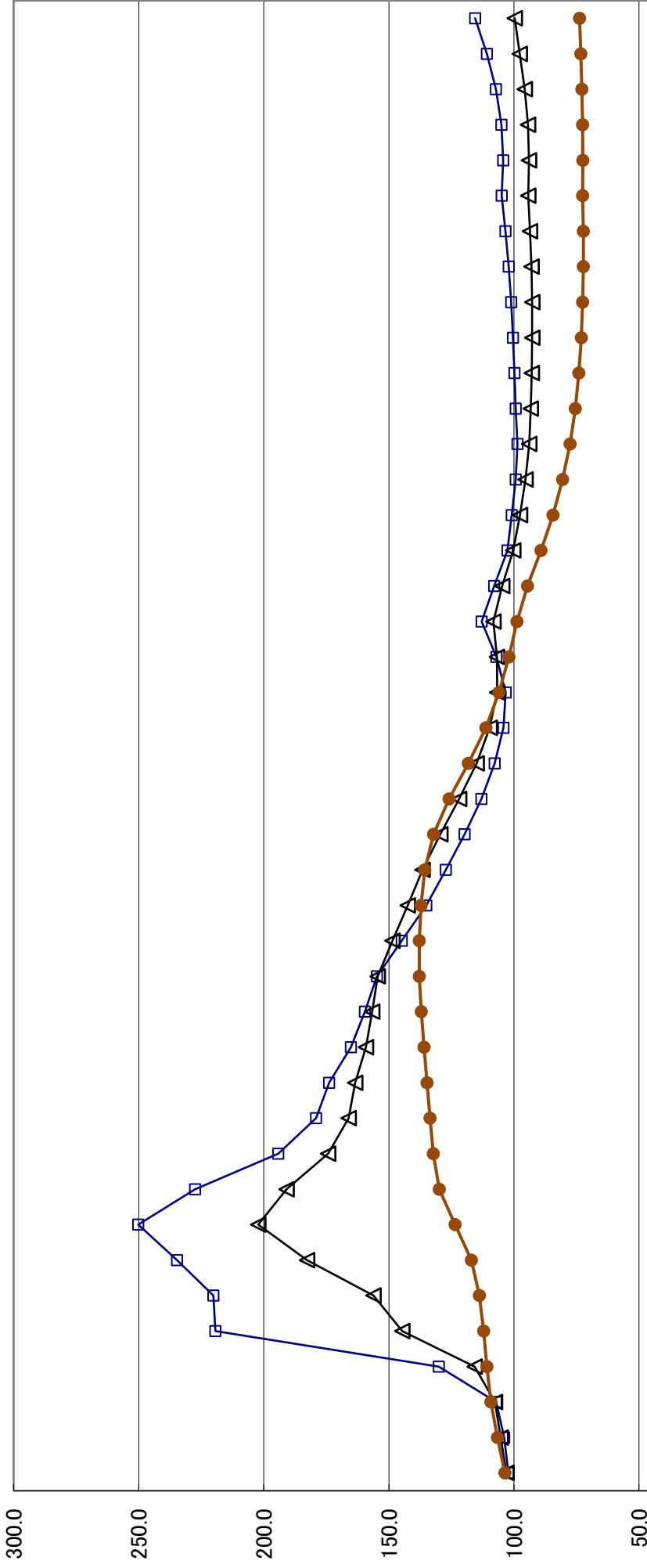
地価公示 対前年平均変動率推移(住宅地)



地価公示 対前年平均変動率推移(商業地)

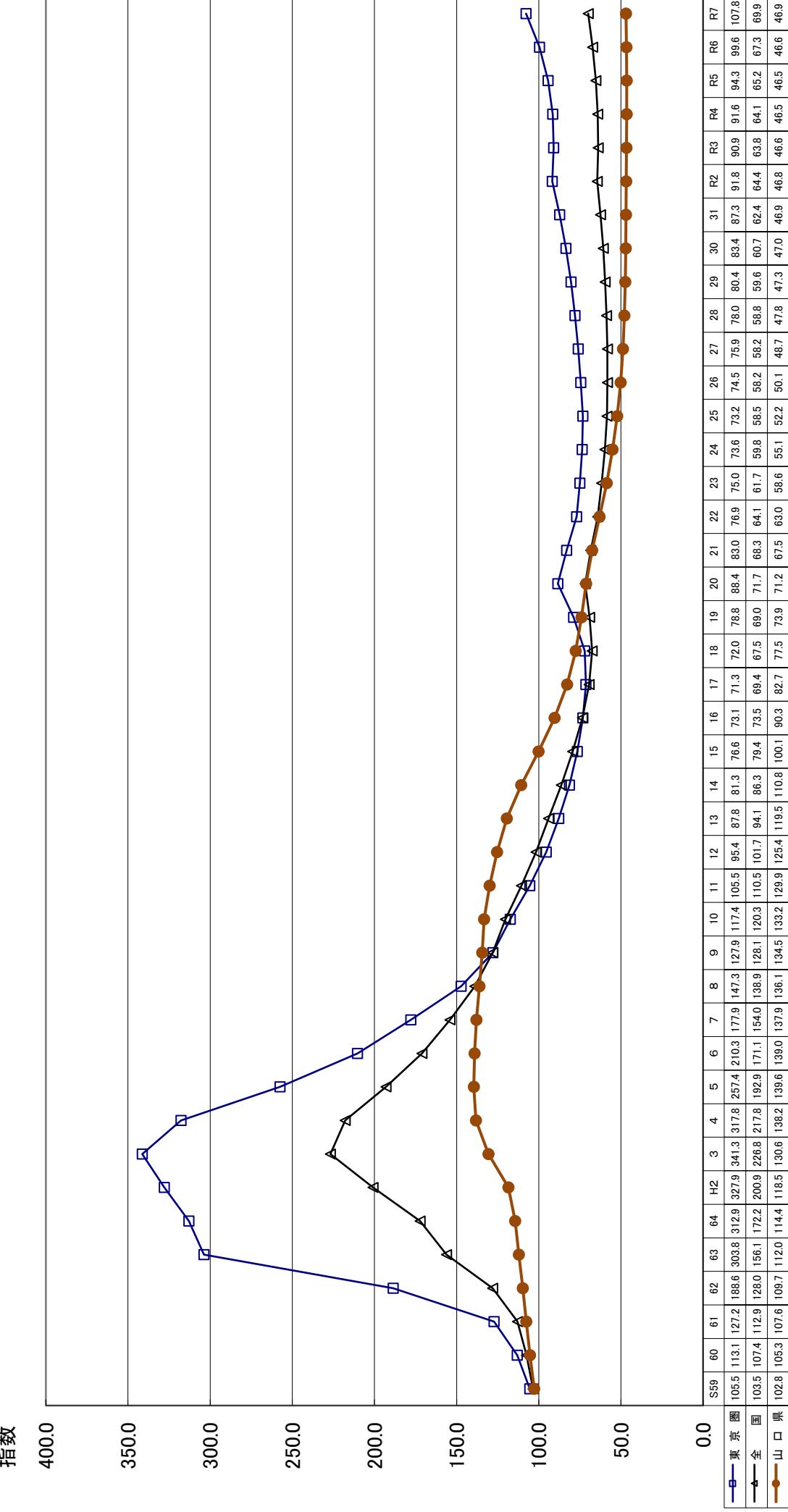


地価公示 地価推移(住宅地) 指数S58=100



	S59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87					
東京	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2	179.1	173.9	165.2	159.6	154.8	144.9	135.0	127.2	119.7	113.0	107.7	104.2	103.3	107.0	112.9	107.9	102.6	100.9	100.4	99.3	99.8			
日本	103.0	105.3	107.6	115.8	144.7	156.1	182.7	202.2	190.9	174.3	166.1	163.4	159.2	156.6	154.4	142.5	136.5	129.4	121.9	114.9	108.7	106.7	106.8	108.2	104.7	100.3	97.6	92.7	93.0	93.6	94.3	94.4	95.7	99.7
山口県	103.6	106.6	109.2	110.8	112.1	113.8	117.0	123.6	129.9	132.2	133.5	134.7	135.9	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8	137.0	137.8			

地価公示 地価推移(商業地) 指数S58=100



令和7年 地価公示の実施状況及び地価の状況

第1 地価公示制度の概要

地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

1. 対象区域

地価公示は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）において実施することとされている（地価公示法（昭和44年法律第49号。以下「法」という。）第2条第1項）。

2. 標準地の選定基準

令和7年地価公示では、公示区域内の全国26,000の標準地を選定し、正常な価格を公示した（ただし、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。）。

標準地は、法によれば「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地」でなければならない（法第3条）が、地価公示法施行規則（昭和44年建設省令第55号。以下「規則」という。）はこれをさらに説明して、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」としている（規則第3条）。

なお、ここで「一団の土地」とは、同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地のことである。

公示する標準地の正常な価格（以下「公示価格」という。）が、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の際に規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制において土地価格の審査の際に規準とされるものであるため、標準地は、特に次の点に留意して選定されている。

（1）標準地の代表性

標準地は、市町村（都の特別区及び政令指定都市の区を含む。）の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

（2）標準地の中庸性

標準地は、当該標準地が設定される区域（以下「標準地設定区域」という。）内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

（3）標準地の安定性

標準地は、標準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、土地の利用状況が移行している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

（4）標準地の確定性

標準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する標準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

また、標準地は毎年点検を行っており、点検結果を踏まえて、当該標準地が上記の4つの点に合致しているか否かを検討したうえで、標準地としての適格性を判定している。

3. 標準地の価格の判定

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格である（法第2条第1項、規則第2条）。 「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」（法第2条第2項）、すなわち、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、換言すれば、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。正常な価格の判定は、標準地に建物がある場合や標準地に関して地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利（以下「建物等」という。）が存する場合には、これらの建物や権利がないものとして（つまり更地として）行われる（法第2条第2項）。

例えば、標準地に建っている現状の建物を前提に評価を行うと、建物の築年や構造、階層、用途の違いといったその土地の属性と関係のない特徴が土地の価格に反映されることになる。したがって、土地の本来の価値を示すため、現存する建物等の形態にかかわらず、その土地の効用が最高度に発揮できる使用方法（最有效使用）を前提として、評価を行っている。

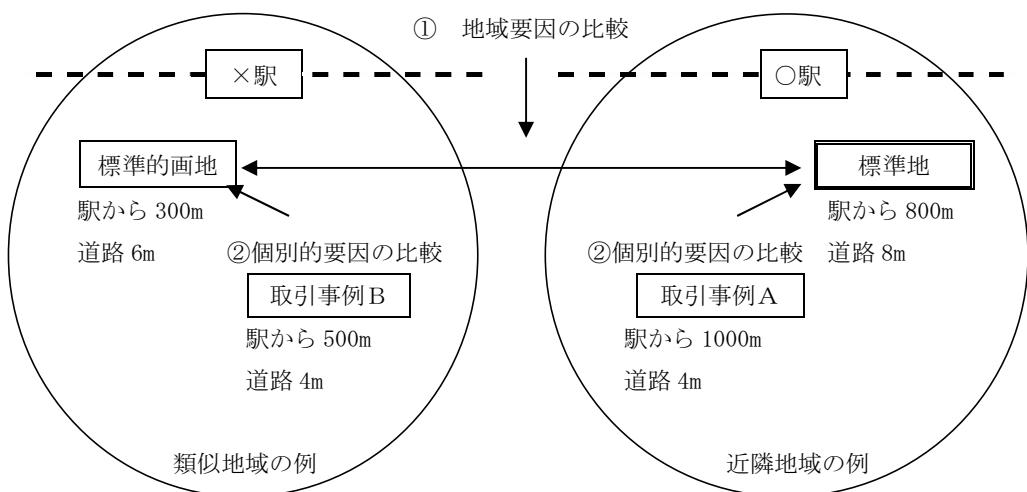
正常な価格は、土地鑑定委員会が2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて判定する（法第2条第1項）。

また、土地鑑定委員会は、地価公示の円滑な実施のため、鑑定評価員に委嘱した不動産鑑定士を都道府県毎の区域または都道府県を2以上に区分した地域に設置した分科会に配し、分科会では、標準地の点検及び候補地の検討、経済動向や地価動向に関する情報交換・意見交換、価格形成要因の分析などを行っている。

不動産鑑定士が標準地の鑑定評価を行う際は、標準地についての鑑定評価の基準に定められた鑑定評価手法により求められる価格を勘案して鑑定評価を行うものとされている（法第4条）。これらの手法の内容は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令（昭和44年建設省令第56号）に定められており、具体的には次のとおりである。

取引事例比較法とは、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行つて求められた価格を比較考量し、対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「比準価格」という。

（取引事例比較法のイメージ）



収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるこにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「収益価格」という。なお、地価公示では標準地に最有效使用の建物を想定し、その想定された不動産から得られる総収益から総費用を控除して全体の不動産の純収益を試算し、さらに、当該不動産のうち建物に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、当該土地に帰属する純収益を還元利回りで還元して試算価格を求める方式（土地残余法）を採用している。

開発法とは、更地を一体利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築・販売されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して求める手法であり、これにより求められた試算価格を「開発法による価格」という。

原価法とは、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「積算価格」という。

4. 標準地の価格等の公示、閲覧措置

土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、次の諸事項（以下「公示事項」という。）を官報で公示するものとされている（法第6条、規則第5条）。

- ア 標準地の所在及び地番
- イ 標準地に関しなされている住居表示
- ウ 標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
- エ 標準地の地積及び形状
- オ 標準地及びその周辺の土地の利用の現況
- カ 標準地の前面道路の状況
- キ 標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況
- ク 標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況
- ケ 標準地に係る都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの
- コ その他、標準地の鑑定評価において採用した資料及び標準地についての土地の客観的価値に作用する諸要因に関する事項で土地鑑定委員会が必要と認めるもの

国土交通省不動産・建設経済局ホームページ（<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/index.html>）において、令和2年地価公示より、公示事項及び標準地の所在を表示する図面を掲載している。

また、不動産情報ライブラリ（<https://www.reinfo.lib.mlit.go.jp/>）では、地価公示が開始された昭和45年以降の公示価格の検索や、鑑定評価員が作成した鑑定評価書の閲覧ができるようになっている。

5. 地価公示の手順

地価公示は、概ね次の手順で実施している。

(1) 鑑定評価員の委嘱

鑑定評価員は、不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士のうちから一定の資格要件に該当する者を土地鑑定委員会（以下「委員会」という。）が委嘱することとしている。

本年は、2,232人の不動産鑑定士を鑑定評価員に委嘱した。

(2) 分科会の設置及び分科会幹事の委嘱

都道府県の区域又は都道府県において2以上に区分した地域ごとに分科会を設置し、当該分科会に委員会が委嘱した分科会幹事1人を置くこととしている。

分科会においては、事例資料の交換、価格形成要因の分析検討等を行うほか鑑定評価員相互の連絡調整を図ることとしている。

本年は、全国で167の分科会を設置し、鑑定評価員のうちから167人の分科会幹事を委嘱した。

(3) 分科会幹事会の設置及び代表幹事の委嘱

2以上の分科会を設置する都道府県の区域ごとに分科会幹事会を設置する。また、分科会幹事会及び都道府県を区域とする分科会に、委員会が委嘱した代表幹事1人を置くこととしている。

分科会幹事会においては、広域的な価格形成要因の分析検討等を行うほか、分科会幹事相互の連絡調整を図ることとしている。

本年は、都道府県において2以上の分科会を設置する29の都道府県において30の分科会幹事会（東京都は2）を設置した。また、分科会幹事のうちから、各都道府県のとりまとめを行う48人の代表幹事を委嘱した（東京都は2人）。

(4) 標準地の点検及び候補地の選定並びに標準地の選定

ア 鑑定評価員は、既存の標準地が標準地の選定要領（昭和57年6月16日土地鑑定委員会決定。以下「選定要領」という。）に定める標準地選定の原則に照らし適格性を有しているかどうか、都道府県地価調査の基準地との関連において標準地の配置が適切かどうかなどについて点検し、分科会で検討の上、必要に応じ新たな標準地の候補地を選定要領に基づき選定する。

イ 分科会幹事は、当該分科会における標準地の点検及び候補地の選定状況を、分科会幹事会において相互に広域的観点から検討する。

ウ 委員会は、分科会幹事から代表幹事を通じて提出された標準地の候補地を、選定要領に定める標準地の選定の基準等に適合しているかどうかなどについて審査し、必要な調整を行って標準地を選定する。

(5) 事例資料等の収集、分析検討

鑑定評価員及び分科会幹事は、事例に関する資料、地価動向に関する資料等を収集し、それぞれ分科会及び分科会幹事会において当該諸資料の交換、分析・検討等を行う。

代表幹事は、各地方ブロック内の代表幹事を構成員とする代表幹事会において、全国及び地方ブロック内の各都道府県における地価動向等について情報交換・意見交換、分析・検討等を広域的に行う。

(6) 鑑定評価書の作成

1の標準地について、2人の鑑定評価員それぞれが当該標準地の1月1日時点の価格を鑑定評価し、鑑定評価書を作成の上、委員会に提出する。

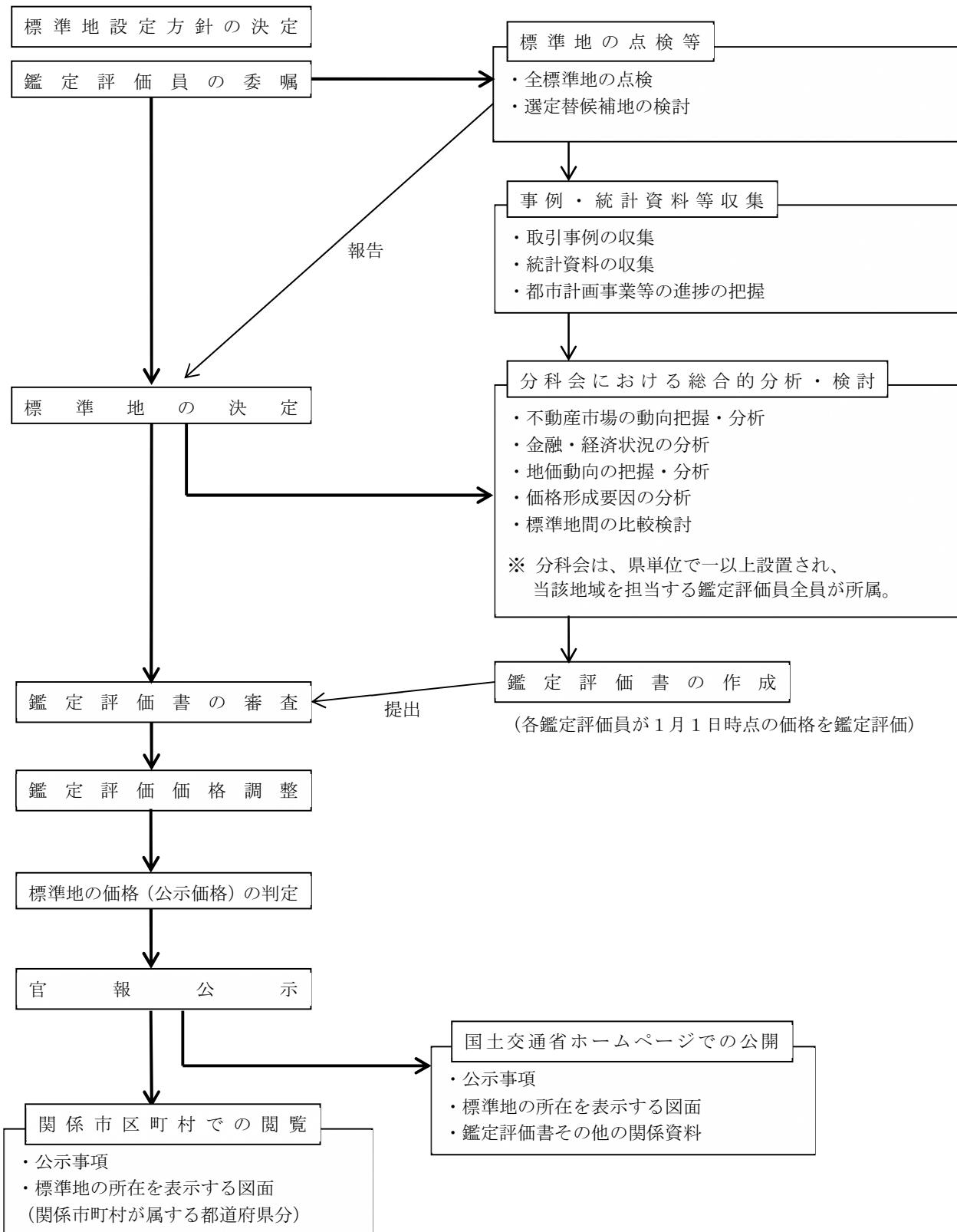
(7) 正常な価格の判定・公示

委員会は、地価公示法第2条第1項の規定に基づき、鑑定評価の結果について審査調整を行って、1月1日における当該標準地の正常な価格を判定し、当該価格のほか必要事項を官報で公示する。

土 地 鑑 定 委 員 会

鑑 定 評 價 員

(1 地点につき 2 名)



6. 公示価格の効力等

標準地の価格等が公示されると、次のような効果が発生する。

- (1) 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない（法第8条）。公示価格を規準とするとは、対象土地の更地としての価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいうとされている（法第11条）。この場合、対象土地の価格判定の基準日と標準地の価格判定の基準日（毎年1月1日）とは異なるのが通例と思われるが、その際には、二つの基準日の間の地価の変動を考慮して、必要に応じていわゆる時点修正を行わなければならない。
- (2) 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合（当該土地に関して地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合においては、当該土地を取得し、かつ、当該権利を消滅させる場合）において、当該土地の取得価格（当該土地に関して地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合においては、当該権利を消滅させるための対価を含む。）を定めるときは、公示価格を規準としなければならない（法第9条）。
- (3) 収用委員会は、収用に係る土地に対する補償金の額を算定する際には、事業の認定の告示の時における相当な価格に権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて算定することとなっているが、公示区域内の土地について、この相当な価格を算定するときは、公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない（法第10条）。
- (4) 公示区域内において、土地の取引を行う者は、公示価格を指標として取引を行うように努めなければならない（法第1条の2）。
- (5) 地方公共団体、土地開発公社等は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）の規定に基づいて、公示区域内の一定の土地を有償で譲渡しようとする土地の所有者等が都道府県知事に届出又は申出した土地を買取ろうとする場合は、公示価格を規準としなければならない（公有地の拡大の推進に関する法律第7条）。
- (6) 都道府県知事は、公示区域内の土地について国土利用計画法の規定に基づいて基準価格（許可申請に係る土地の所有権の価額、不許可の場合の土地の所有権の買取り価額、届出に係る土地の所有権の価額及び遊休土地の買取り価額）を算定する場合は、公示価格を規準として算定しなければならない（国土利用計画法第16条第1項第1号、第19条第2項、第27条の5第1項第1号、第27条の8第1項第1号、第33条）。
- (7) 土地基本法（平成元年法律第84号）第17条の公的土地区画整理事業の規定を踏まえ、土地の相続税評価及び固定資産税評価については、公示価格を基準等として、その一定割合程度を評価割合として評価が行われる。

第2 令和7年地価公示の実施状況

1. 標準地の設定対象区域

令和7年地価公示は、令和7年1月1日現在において、公示区域（地価公示法施行規則（昭和44年建設省令第55号）及び平成25年国土交通省告示第1307号）を対象として行われた。

標準地の設定区域は、全国の市街化区域及び市街化調整区域に区分された都市計画区域約52,181平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約50,706平方キロメートル計約102,887平方キロメートルの区域並びに都市計画区域外の公示区域で、対象市区町村は1,377（23特別区、787市、529町（福島第一原子力発電所事故の影響により調査を休止している福島県双葉郡大熊町及び双葉町の2町を含む。）及び38村）である。

2. 標準地の設定数

標準地の設定数は、市街化区域20,582地点、市街化調整区域1,362地点、その他の都市計画区域4,040地点、都市計画区域外の公示区域16地点計26,000地点となっている（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している）。

なお、全ての標準地の代表性、中庸性、安定性、確定性等について点検を行った結果、適正と認められた25,329地点を継続の標準地として設定し、標準地の状況の変化に伴い前記条件に合致しなくなつた178地点については選定替を行い、令和6年において調査を行わなかつた57地点※について調査を行うこととした。

※選定替地点と令和6年地価公示で調査を行わず、令和7年地価公示で調査を行うこととした地点で1地点の重複がある。

標準地の設定密度は、市街化区域では、全国的におおむね約0.7平方キロメートル当たり1地点、市街化調整区域では、約28平方キロメートル当たり1地点、その他の都市計画区域では、約13平方キロメートル当たり1地点となっている。

これを用途別に市街化区域、市街化調整区域、その他の都市計画区域及び都市計画区域外の公示区域ごとにみると、次のとおりである。

（1）市街化区域

- ア 住宅地と宅地見込地を合わせて14,050地点で、主として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域に対して、三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）及び地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、約0.7平方キロメートル当たり1地点となり、地方圏（三大都市圏及び地方四市を除く。）では、約0.9平方キロメートル当たり1地点の割合となっている。
- イ 商業地は5,181地点で、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域に対して約0.4平方キロメートル当たり1地点の割合となっている。
- ウ 工業地は991地点で、準工業地域、工業地域及び工業専用地域に対して約2.2平方キロメートル当たり1地点の割合となっている。

（2）市街化調整区域

- ア 住宅地、商業地及び工業地を合わせて1,287地点で、約29平方キロメートル当たり1地点の割合となっている。
- イ 現況林地は、三大都市圏の市街化調整区域内の現況山林について44地点となっている。

（3）その他の都市計画区域

- 住宅地、商業地及び工業地を合わせて3,994地点で、約13平方キロメートル当たり1地点の割合となっている。

（4）都市計画区域外の公示区域

- 住宅地及び商業地を合わせて16地点となっている。

地価公示の見方について

地価公示を利用するに際しては、次の点に十分留意してください。

1. 地価公示には次のような役割が法令上与えられています。

- (1) 一般の土地の取引価格に対する指標の提供 (地価公示法第1条の2)
- (2) 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 (地価公示法第8条)
- (3) 公共用地の取得価格の算定の規準 (地価公示法第9条)
- (4) 収用委員会の補償金額の算定の規準 (地価公示法第10条)
- (5) 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準 (国土利用計画法第16条第1項第1号、同第27条の5第1項第1号、同第27条8第1項第1号)
- (6) 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 (国土利用計画法第19条第2項、同第33条)
- (7) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の買取価格の算定の規準 (公有地の拡大の推進に関する法律第7条)

2. 地価公示価格は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令、不動産鑑定評価基準等に基づく評価手法により判定された売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立すると認められる価格（正常な価格）を示すものです。

3. 地価公示価格は近隣地域の標準的な画地の価格です。

- (1) 地価公示の標準地は、近隣地域（標準地を含む地域で、住宅地、商業地等当該標準地の用途と土地の用途が同質と認められるまとまりのあるものをいう。）内で土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地が選定されています。
- (2) このため、地価公示価格は、近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものであって、最高又は最低の地価を示すものではありません。

4. 地価公示価格は近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではありません。

- (1) 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより同一の近隣地域に所在するものであっても、地積、形状、接面道路の状況等個別の価格を形成する要因の違いに応じて異なるものです。
- (2) 地価公示価格も、地積、形状、接面道路の状況等特定の条件を備えた具体的な画地の価格であるので、標準地の近隣に所在する土地であっても、地価公示価格と均衡のとれた価格を算定するに当たっては、標準地と当該土地との個々の価格を形成する要因を比較する必要があります。
- (3) このため、実際の土地取引について地価公示価格を利用する際は、価格とともに公示されている諸事項をも十分参考として要因を比較し、価格を算定する必要があります。

5. 地価公示価格は、標準地の令和6年1月1日における1平方メートル当たりの価格です。

一般に土地の価格は、取引の時期によって変動しますが、地価公示価格は、1月1日を基準日として判定された価格であるので、実際の土地取引について、地価公示価格を利用する際は、価格時点の相違による土地の価格の変動を考慮して価格を算定する必要があります。

6. その他利用上の留意事項

地価公示において使用されている符号等は、次のとおりです。

- (1) 「標準地番号」の欄においては、用途別に数字を付し次のように表示しています。

- 1. 2. 3. 住宅地
- 3-1. 3-2. 3-3. 宅地見込地
- 5-1. 5-2. 5-3. 商業地
- 9-1. 9-2. 9-3. 工業地
- 13-1. 13-2. 13-3. 市街化調整区域内の現況林地

なお、地価公示の機能の強化を図るため、地価動向が安定している区域の一部の標準地について隔年で調査を行うこととし、令和6年地価公示において調査を行わなかった標準地の標準地番号は欠番となっており、地価の個別化・多極化が見られる区域に設定した標準地の標準地番号は201番、301番及び302番となっている。

- (2) 「標準地の所在及び地番並びに住居表示」の欄において、標準地に住居表示がある場合には「」内に表示しました。また、土地区画整理事業による仮換地となっている場合には、原則として、従前の土地の所在及び地番を表示し、()内に現在の土地の当該事業による工区名、街区番号及び符号（仮換地番号）等を表示しました。なお、仮換地番号と住居表示の両方がある場合は仮換地番号の表示を省略しました。
なお、標準地が数筆にわたる場合は「外」と、一筆の一部である場合には「内」とそれぞれ表示し、また、同一の郡、市、区、町又は村にある標準地については、それぞれ最初の標準地についてのみ当該郡、市、区、町又は村名を表示し、他は省略しました。
- (3) 「標準地の地積」欄には、原則として、土地登記簿に記載されている地積（土地区画整理事業の仮換地又は土地改良事業の一時利用地である標準地については、当該仮換地等の指定地積）を表示し、1平方メートル未満の端数は切り捨ててあります。また、標準地の一部が私道となっている場合には、その「地積」欄には私道部分を含めて全筆の地積を表示しました。
- (4) 「標準地の形状」欄には、現況林地の標準地以外の標準地について標準地の間口と奥行のおおむねの比率（宅地見込地にあっては、前面道路と接する辺又は至近の道路におおむね平行する辺と、この辺から対辺までの長さの比率）を左側に間口、右側に奥行の順で表示しました。なお、形状は、台形、不整形と特に表示しない限り四角形です。
- (5) 「標準地の利用の現況」欄には、当該標準地にある建物の構造を次の略号で表示し、数字はその階層（地下階層がある場合、地上階層にはFを、地下階層にはBを付してある。）を表示しています。ただし、価格判定の基準日に新しい建物が建築中の場合は「建築中」、建物が解体中の場合は「取壊中」とし、また、建物が撤去されている場合（仮設建物が存している場合等を含む。）には、「空地」と表示しています。

鉄骨鉄筋コンクリート造	.....	S R C
鉄筋コンクリート造	.....	R C
鉄骨造	.....	S
軽量鉄骨造	.....	L S
ブロック造	.....	B
木造	.....	W

- (6) 「標準地の前面道路の状況」欄には、前面道路の状況を「方位」、「幅員」、「舗装の状況」、「道路の種類」及び「その他の接面道路の状況」の順に表示してあります。なお、道路の種類は次の区分により表示し、前面道路の舗装の状況は、「未舗装」と特に表示しない限り舗装済みです。
- ① 道路法の道路は「国道」、「都道府県道」、「市町村道」等
 - ② 土地区画整理事業施行地区内の道路（①、③を除く。）は、「区画街路」
 - ③ 私人が管理する道路で、いわゆる私道と称されているものは、「私道」
 - ④ その他の道路は、「道路」
- (7) 「標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況」欄については、次により表示しました。
- ① 水道法による水道事業又は専用水道により給水されている場合及び通常の工事費負担によって、これらの水道から給水可能な場合は、「水道」と表示しました。
 - ② ガス事業法によりガスが供給されている場合及び通常の工事費負担によって、ガス供給が可能な場合は、「ガス」と表示しました。
 - ③ 標準地が下水道法に基づく処理区域内にある場合及び公共下水道に接続し又は終末処理場を有している場合は、「下水」と表示しました。
- (8) 「標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況」欄には、原則として、鉄道駅名及び標準地から鉄道駅（地下駅の場合には地表への出入口）までの道路距離を表示し、50m未満の場合は、「近接」又は「接面」と表示しました。
- (9) 「標準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの」欄においては、次により表示しました。

- ① 用途地域等は次の略号で表示しました。なお、市街化区域は特には表示していません。

第一種低層住居専用地域	.....	1 低専
第二種低層住居専用地域	.....	2 低専
第一種中高層住居専用地域	.....	1 中専
第二種中高層住居専用地域	.....	2 中専
第一種住居地域	.....	1 住居
第二種住居地域	.....	2 住居
準住居地域	.....	準住居
田園住宅地域	.....	田園住
近隣商業地域	.....	近 商

商業地域	商業
準工業地域	準工
工業地域	工業
工業専用地域	工専
防火地域	防火
準防火地域	準防
市街化調整区域	調区
市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域	◎
準都市計画区域	準都計
都市計画区域外	都計外
国立公園第二種特別地域	国立公（2種）
国立公園第三種特別地域	国立公（3種）
国立公園（普通）地域	国立公（普通）
国定公園第二種特別地域	国定公（2種）
国定公園第三種特別地域	国定公（3種）
国定公園（普通）地域	国定公（普通）

② 用途地域及び都市計画区域内で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域内の現況林地を除く。）については、（ ）内の左側に指定建ぺい率、右側に指定容積率をそれぞれパーセントで表示しました。なお、指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した標準地は、指定容積率の次に★を表示しました。

- (10) 表示は、標準地の単位面積当たりの価格判定の基準日（令和6年1月1日）の状況により行いました。なお、令和6年1月1日午前0時以降に発生した能登半島における地震による影響は反映されていません。
- (11) ※印は、都道府県地価調査の基準地と同一地点となっている標準地です。