



グローバル都市不動産研究所 レポート第36弾 2025.12.02

### 2025年、東京の基準地価に新たな動き

~都心区の旺盛な上昇傾向が隣接する城北・城東エリアに波及~

- ○1 全国、三大都市圏の基準地価の動向
- 02 東京都内の基準地価の動向
- 03 東京23区別にみた基準地価動向
- ○4 都市政策の第一人者 市川宏雄所長による分析結果総括

#### 全国、三大都市圏の基準地価の動向

#### 全国の全用途平均は前年比1.5%プラス、バブル以降最大の上昇率に 東京圏・大阪圏では商業地・住宅地ともに上昇幅の拡大が続く

2025年7月1日時点の土地の基準地価格(基準地価)が、9月下旬に国土交通省及び各都道府県から公表されました。基準地価とは、国土利用計画法に基づき、都道府県知事が毎年1回基準地の価格調査を実施するもので、土地の価格動向を的確に把握する上で、国が評価する毎年1月1日時点の公示地価に対し、相互補完的な地価調査として位置づけられています。

2025年の基準地価によると、全国の住宅地・ 商業地を含む全用途平均で前年比1.5%上昇と 4 年連続の上昇となり、上昇率は1991年

(3.1%) 以来の高さとなりました【表1】。

用途別では、商業地の全国平均で2.8%(前年2.4%、以下()内の数値は前年変動率)上昇し、主要都市で店舗・ホテルなどの需要が堅調なほか、オフィスも空室率の低下や賃料の上昇傾向を受けて収益性が向上していることから地価上昇が継続しています。とくにインバウンド旅行者が増加した観光地等では引き続き高い上昇を示しており、長野県白馬村のメインストリートでは29.3%(30.2%)と高い上昇をみせています。

住宅地の全国平均でも1.0% (0.9%) 上昇し、 東京圏や大阪圏の中心部で高い上昇を示してい るほか、沖縄県宮古島市など別荘・コンドミニ アムや移住者・従業員向けの住宅需要を背景と したリゾート地域や、茨城県つくば市・千葉県流 山市など子育て環境の整備により転入者が多く堅 調な住宅需要に支えられた地域では引き続き高い 上昇をみせています。

また、大手半導体メーカー・ラピダスの工場が 進出する北海道千歳市の千歳駅付近の商業地では 31.4%上昇ともっとも高い上昇率を示し、住宅地 や工業地でも高い上昇となっています。

三大都市圏では、全用途平均4.3%(3.9%)上 昇と上昇幅が拡大し、地方圏でも0.4%(0.4%) 上昇と上昇傾向が続いています。東京圏、大阪圏 では商業地、住宅地とも上昇幅が拡大しましたが、 名古屋圏では住宅地、商業地とも上昇は継続して いるものの伸びは鈍化しています。

このうち東京圏は、商業地で8.7% (7.0%) 上昇と13年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。東京圏の都心・主要駅付近では再開発事業によりオフィスと複合商業施設との一体開発等が進展し、コロナ禍後のインバウンド・観光需要回復による集客力向上も相まって、力強い地価上昇につながっています。

住宅地でも3.9% (3.6%) 上昇と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。全国から東京圏への人口流入や、都心部を中心とした堅調な住宅需要により、上昇幅がさらに拡大したものとみられます。

【表1】基準地価格の変動率の推移(2020~2025年)

(単位:%)

|   |      |      |      | 全用道  | 金平均  |      |      |      |      | 住日   | 包地   |      |      |              | 商業地  |      |      |      | 707  |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|------|------|------|------|------|
|   |      | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2020         | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|   | 全 国  | ▲0.6 | ▲0.4 | 0.3  | 1.0  | 1.4  | 1.5  | ▲0.7 | ▲0.5 | 0.1  | 0.7  | 0.9  | 1.0  | ▲0.3         | ▲0.5 | 0.5  | 1.5  | 2.4  | 2.8  |
| Ξ | 大都市圏 | 0.0  | 0.1  | 1.4  | 2.7  | 3.9  | 4.3  | ▲0.3 | 0.0  | 1.0  | 2.2  | 3.0  | 3.2  | 0.7          | 0.1  | 1.9  | 4.0  | 6.2  | 7.2  |
|   | 東京圏  | 0.1  | 0.2  | 1.5  | 3.1  | 4.6  | 5.3  | ▲0.2 | 0.1  | 1.2  | 2.6  | 3.6  | 3.9  | 1.0          | 0.1  | 2.0  | 4.3  | 7.0  | 8.7  |
|   | 大阪圏  | 0.0  | ▲0.3 | 0.7  | 1.8  | 2.9  | 3.4  | ▲0.4 | ▲0.3 | 0.4  | 1.1  | 1.7  | 2.2  | 1.2          | ▲0.6 | 1.5  | 3.6  | 6.0  | 6.4  |
|   | 名古屋圏 | ▲0.8 | 0.5  | 1.8  | 2.6  | 2.9  | 2.1  | ▲0.7 | 0.3  | 1.6  | 2.2  | 2.5  | 1.7  | <b>▲</b> 1.1 | 1.0  | 2.3  | 3.4  | 3.8  | 2.8  |
|   | 地方圏  | ▲0.8 | ▲0.6 | ▲0.2 | 0.3  | 0.4  | 0.4  | ▲0.9 | ▲0.7 | ▲0.2 | 0.1  | 0.1  | 0.1  | ▲0.6         | ▲0.7 | ▲0.1 | 0.5  | 0.9  | 1.0  |

出典:国土交通省「都道府県地価調査」データをもとに作成

### 東京都内の基準地価の動向

都心部を中心として商業地・住宅地いずれもコロナ禍前を大きく超える上昇幅に 一方で2025年後半期は前半期の伸び幅を下回り、上昇スピードはピークアウト傾向

東京圏における基準地価動向をさらに詳細にみると、東京圏の中でも東京都、とりわけ東京都区部の地価上昇が際立っていることが分かります 【表2、図1】。

東京都区部の基準地価は、2013年以降、商業地、住宅地とも上昇を続け、2019年に商業地で8.4%上昇、住宅地で4.6%上昇を記録した後、いったんコロナ禍に見舞われますが、2025年には商業地で13.2%(9.7%)上昇、住宅地で8.3%(6.7%)上昇となり、すでに2019年時点を大き

く上回る上昇幅となっています。

とくに都心5区では、2025年に商業地で14.8% (10.7%)上昇、住宅地で12.9%(9.6%)上昇 であり、商業地、住宅地とも都心部の上昇率の高 さが目立っています。

ただし、地価公示の標準地と同一地点である基準地(共通地点)で、2025年の前半期(2024年7月1日~2025年1月1日)と後半期(2025年1月1日~7月1日)に分けて地価変動率をみた場合、東京都全域における商業地は前半期5.7%上昇・後

【表2】東京圏における基準地価格の変動率の推移(2020~2025年)

<**商業地**> (単位:%) <**住宅地**> (単位:%)

|       | 2020 | 2021         | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------|------|--------------|------|------|------|------|
| 東京圏   | 1.0  | 0.1          | 2.0  | 4.3  | 7.0  | 8.7  |
| 東京都   | 1.3  | ▲0.3         | 2.0  | 4.5  | 8.4  | 11.2 |
| 東京都区部 | 1.8  | 0.3          | 2.2  | 5.1  | 9.7  | 13.2 |
| 都心5区  | 1.7  | <b>▲</b> 1.3 | 1.0  | 4.3  | 10.7 | 14.8 |
| その他区  | 2.0  | 0.2          | 2.8  | 5.5  | 9.1  | 12.3 |
| 多摩地区  | ▲0.4 | 0.0          | 1.5  | 2.9  | 4.4  | 5.3  |
| 埼玉県   | 0.0  | 0.3          | 1.0  | 2.0  | 2.7  | 3.0  |
| 千葉県   | 1.4  | 0.4          | 2.0  | 3.7  | 5.0  | 7.0  |
| 神奈川県  | 0.2  | 0.8          | 1.9  | 4.3  | 6.2  | 7.0  |

|       | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------|------|------|------|------|------|------|
| 東京圏   | ▲0.2 | 0.1  | 1.2  | 2.6  | 3.6  | 3.9  |
| 東京都   | 0.2  | 0.2  | 1.5  | 3.0  | 4.6  | 5.6  |
| 東京都区部 | 1.4  | 0.5  | 2.2  | 4.2  | 6.7  | 8.3  |
| 都心5区  | 2.1  | 1.1  | 3.1  | 4.5  | 9.6  | 12.9 |
| その他区  | 1.3  | 0.5  | 2.1  | 4.1  | 6.3  | 7.7  |
| 多摩地区  | ▲0.8 | 0.0  | 1.0  | 2.1  | 3.0  | 3.5  |
| 埼玉県   | ▲0.3 | ▲0.1 | 0.8  | 1.5  | 1.6  | 1.5  |
| 千葉県   | ▲0.2 | 0.0  | 1.0  | 2.5  | 3.2  | 3.3  |
| 神奈川県  | ▲0.9 | ▲0.2 | 0.8  | 2.1  | 3.2  | 3.3  |

出典:国土交通省「都道府県地価調査」、東京都「東京都基準地価格」各データをもとに作成

注)都心5区 … 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

その他区 … 都心5区を除く区部



出典:東京都「東京都基準地価格の概要」(各年次)をもとに作成

【表3】東京都全域・東京都区部・多摩地区の半年単位でみた地価変動率 (地価公示の標準地と同一地点である基準値の動向)

(単位:%)

| -     | (単位・%) |     |               |     |               |               |      |  |  |  |  |
|-------|--------|-----|---------------|-----|---------------|---------------|------|--|--|--|--|
|       |        |     | 2024年         |     | 2025年         |               |      |  |  |  |  |
|       |        | 前半期 | 後半期           | 年間  | 前半期           | 後半期           | 年間   |  |  |  |  |
|       |        |     | R6.1.1~R6.7.1 | 十旧  | R6.7.1~R7.1.1 | R7.1.1~R7.7.1 |      |  |  |  |  |
| 東京都全域 | 住宅地    | 2.5 | 2.9           | 5.6 | 3.5           | 3.4           | 7.1  |  |  |  |  |
|       | 商業地    | 3.7 | 4.5           | 8.4 | 5.7           | 5.3           | 11.4 |  |  |  |  |
| 東京都区部 | 住宅地    | 2.9 | 3.8           | 6.8 | 4.4           | 4.3           | 8.9  |  |  |  |  |
|       | 商業地    | 4.1 | 5.2           | 9.5 | 6.4           | 6.4           | 13.3 |  |  |  |  |
| 多摩地区  | 住宅地    | 2.0 | 1.8           | 3.8 | 2.2           | 2.2           | 4.4  |  |  |  |  |
|       | 商業地    | 2.6 | 2.4           | 5.1 | 3.6           | 2.4           | 6.1  |  |  |  |  |

出典:東京都「東京都基準地価格の概要」(令和7年)をもとに作成

半期5.3%上昇、住宅地は前半期3.5%上昇・後半期3.4%上昇と、いずれも前半期に比べて後半期は上昇幅が縮小しています【表3】。区部では商業地は横ばいながら住宅地の上昇率はやや縮小、多摩地区では住宅地は横ばいながら商業

地の上昇率は大きく縮小している状況となっています。東京都区部を中心とした力強い上昇は継続しているものの、2025年後半期にかけてその上昇スピードはややピークを迎えはじめたと言えるでしょう。

# 03

#### 東京23区別にみた基準地価動向

商業地は台東区(18.2%)を筆頭に18区で10%超、観光需要回復や再開発を背景に 住宅地は新築マンション供給が進む都心区や東部の隣接区の伸びが外縁部を引き離す

次に、東京23区別の基準地価の動向をみてい きます。

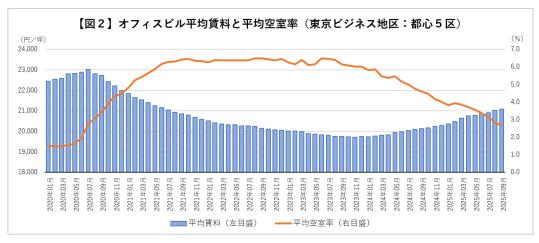
商業地においてはすべての区で上昇幅が拡大

し、上昇率が10%を超えた区は18区となり前年より7区増えています【表4】。上昇率がもっとも高い区は台東区18.2% (12.5%) であり、中央区

【表4】東京23区別 基準地価格対前年変動率(用途別、2024年・2025年)

(単位:%) 商業地 全用途 2024年 2025年 2024年 2025年 2024年 2025年 千代田区 8.8 11.8 11.3 16.2 11.0 15.6 中央区 12.4 13.3 16.7 10.3 16.3 港区 9.2 13.7 9.0 12.0 8.9 13.0 新宿区 8.7 12. 11.0 14.4 10. 13.9 10.2 126 131 13 5 12 1 13.2 9.6 12.9 14.8 14.3 10.7 10.4 文京区 8.4 12.2 11.7 16.4 10.4 14.8 台東区 7.2 13.4 12.5 18.2 11.9 17.7 墨田区 8.5 11.8 9.5 13.0 9.2 12.8 江東区 10.5 9.3 14.2 8.9 12.7 品川区 9.1 10.0 9.6 12.5 9.6 13.7 9.4 12.4 9.5 目黒区 13.1 大田区 6.5 7.9 7.2 8.7 6.9 8.6 世田谷区 5.5 6.5 6.7 8.3 5.8 7.0 9.2 中野区 7.4 8.2 15.5 11.9 7.3 8.5 10.9 16.1 8.6 11.2 杉並区 豊島区 8.6 12.0 9.8 13.1 9.3 12.7 9 1 北区 8.0 8.9 11.6 14.4 11.3 荒川区 8.3 9.9 10.8 13.9 9.7 12.2 板橋区 7.9 10.9 9.1 6.3 8.3 練馬区 4.5 5.4 6.7 8.1 5.1 6.0 5.1 8.0 5.4 足立区 6.0 5.8 7.0 11.6 4.4 5.0 6.7 4.8 7.7 6.1 区部全域 8.3 9.7 13.2 8.2 6.7 10.8

出典:東京都「東京都基準地価格の概要」(各年次)をもとに作成



出典:三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」をもとに作成

16.7 (10.0%)、千代田区16.2% (11.3%)、杉並区16.1% (10.9%)、中野区15.5% (11.1%)が続いています。

都心5区(いわゆる東京ビジネス地区)ではオフィスビルの平均空室率が3%以下に低下し、平均賃料も坪当たり2万1,000円台に回復するなど堅調なオフィス需要に支えられ【図2】、千代田区、中央区のほか、港区12.9%(9.0%)、新宿区14.4%(11.0%)、渋谷区13.5%(13.1%)も総じて高い上昇率をみせています。

こうした都心区を中心とする極めて高い地価の 上昇が周辺区にも広がり、JR中央線沿線の商業地 を抱える杉並区や中野区でも15%を超える上昇と なっています。また、北区14.4%(11.6%)、江 東区14.2% (9.3%)、荒川区13.9% (10.8%) など、都心近くの城東・城北エリアで高い上昇をみせているのも特徴と言えます。

23区内の基準地(商業地)で上昇率がもっとも高かったのは、台東区浅草1丁目(27.4%上昇)で、2位は同区西浅草2丁目(25.2%上昇)です。浅草周辺はインバウンドを含めた観光客の増加により、店舗や飲食店の需要増加に加え、ホテル建設などが進んでいることが高い上昇率の要因と言えるでしょう。また、上位10位内に中央区が5地点ランクインしていますが、銀座や築地、京橋、新富町などの駅周辺でホテルやオフィスの需要が高いことを表しています【表5-1】。

【表 5-1】東京都:2025年基準地上昇率順位一覧表(商業地)

|    |        | 基準地の所在        | 基準均       | 也価格       | 変動率         | 容積率 | 用途地域 |  |
|----|--------|---------------|-----------|-----------|-------------|-----|------|--|
| 順位 | 基準地番号  | 「住居表示」        | 2025年(A)  | 2024年(B)  | (A/B-1)×100 | 谷俱平 |      |  |
|    |        | 「住店衣小」        | 円/㎡       | 円/㎡       | %           | /0  |      |  |
| 1  | 台東     | 浅草一丁目17番9     | 3,860,000 | 3,030,000 | 27.4        | 600 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 1  | 「浅草1-29-6」    |           |           |             |     |      |  |
| 2  | 台東     | 西浅草二丁目66番2    | 2,880,000 | 2,300,000 | 25.2        | 700 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 17 | 「西浅草2-13-10」  |           |           |             |     |      |  |
| 3  | 中央     | 湊一丁目16番2      | 1,850,000 | 1,480,000 | 25.0        | 500 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 23 | 「湊1-2-7」      |           |           |             |     |      |  |
| 3  | 渋谷     | 円山町86番2外      | 2,250,000 | 1,800,000 | 25.0        | 500 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 10 | 「円山町22-16」    |           |           |             |     |      |  |
| 5  | 中央     | 銀座七丁目205番14   | 4,560,000 | 3,650,000 | 24.9        | 700 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 27 | 「銀座7-16-7」    |           |           |             |     |      |  |
| 6  | 千代田    | 岩本町三丁目9番3     | 2,030,000 | 1,630,000 | 24.5        | 500 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 7  | 「岩本町3-7-13」   |           |           |             |     |      |  |
| 7  | 中央     | 新富一丁目5番1      | 3,190,000 | 2,570,000 | 24.1        | 600 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 9  | 「新富1-9-1」     |           |           |             |     |      |  |
| 8  | 中央     | 築地七丁目3番14     | 2,470,000 | 1,990,000 | 24.1        | 500 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 21 | 「築地7-10-11」   |           |           |             |     |      |  |
| 9  | 中央     | 京橋二丁目6番28     | 4,000,000 | 3,230,000 | 23.8        | 700 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 16 | 「京橋2-6-14」    |           |           |             |     |      |  |
| 10 | 新宿     | 西早稲田二丁目660番4外 | 2,600,000 | 2,100,000 | 23.8        | 600 | 商業地域 |  |
|    | 5 - 18 | 「西早稲田2-20-5」  |           |           |             |     |      |  |

出典:東京都「東京都基準地価格の概要」(令和7年)

注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

【表 5 - 2】東京都:2025年基準地上昇率順位一覧表(住宅地)

|    | (X) 27 米水部 · 2020 千至十亿工开干帐位 免获(在 5/2) |              |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
|----|---------------------------------------|--------------|-----------|-----------|---------------|-----|---------|--|--|--|--|
|    |                                       | 基準地の所在       | 基準均       | 也価格       | 変動率           | 容積率 |         |  |  |  |  |
| 順位 | 基準地番号                                 | 「住居表示」       | 2025年(A)  | 2024年(B)  | (A/B-1) × 100 | %   | 用途地域    |  |  |  |  |
|    |                                       | 「圧冶衣水」       | 円/㎡       | 円/㎡       | %             | /0  |         |  |  |  |  |
| 1  | 新宿                                    | 市谷船河原町19番8外  | 1,750,000 | 1,510,000 | 15.9          | 300 | 第1種住居地域 |  |  |  |  |
|    | - 11                                  |              |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
| 2  | 渋谷                                    | 神宮前三丁目13番13  | 2,360,000 | 2,040,000 | 15.7          | 200 | 第1種中高層  |  |  |  |  |
|    | - 1                                   | 「神宮前3-13-13」 |           |           |               |     | 住居専用地域  |  |  |  |  |
| 3  | 港                                     | 赤坂一丁目1424番1  | 6,430,000 | 5,560,000 | 15.6          | 400 | 第2種住居地域 |  |  |  |  |
|    | - 10                                  | 「赤坂1-14-11」  |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
| 4  | 渋谷                                    | 猿楽町18番29     | 2,000,000 | 1,730,000 | 15.6          | 200 | 第2種低層   |  |  |  |  |
|    | - 3                                   | 「猿楽町15-3」    |           |           |               |     | 住居専用地域  |  |  |  |  |
| 5  | 品川                                    | 北品川五丁目628番2外 | 1,650,000 | 1,430,000 | 15.4          | 300 | 準工業地域   |  |  |  |  |
|    | - 8                                   | 「北品川5-9-28」  |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
| 5  | 豊島                                    | 高田三丁目770番1   | 1,200,000 | 1,040,000 | 15.4          | 300 | 準工業地域   |  |  |  |  |
|    | - 9                                   | 「高田3-32-7」   |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
| 7  | 江東                                    | 有明一丁目106番3外  | 1,000,000 | 870,000   | 14.9          | 300 | 準工業地域   |  |  |  |  |
|    | - 6                                   | 「有明1-3-17」   |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
| 8  | 中央                                    | 月島三丁目2503番   | 1,850,000 | 1,610,000 | 14.9          | 400 | 第2種住居地域 |  |  |  |  |
|    | - 2                                   | 「月島3-25-3」   |           |           |               |     |         |  |  |  |  |
| 9  | 文京                                    | 小石川五丁目17番12  | 1,320,000 | 1,150,000 | 14.8          | 300 | 第2種中高層  |  |  |  |  |
|    | - 7                                   | 「小石川5-17-12」 |           |           |               |     | 住居専用地域  |  |  |  |  |
| 9  | 台東                                    | 谷中三丁目120番1   | 660,000   | 575,000   | 14.8          | 300 | 第1種住居地域 |  |  |  |  |
|    | - 3                                   | 「谷中3-12-8」   |           |           |               |     |         |  |  |  |  |

出典:東京都「東京都基準地価格の概要」(令和7年)

注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

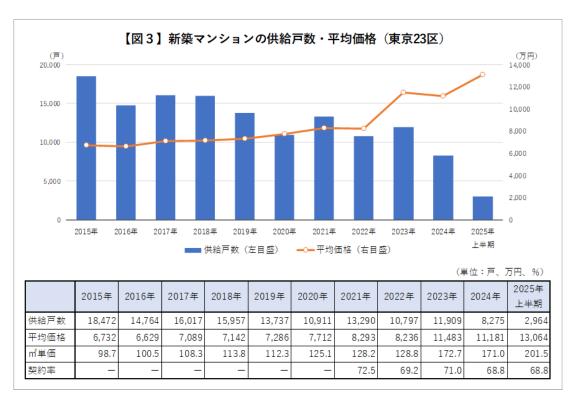
住宅地においてもすべての区で上昇幅が拡大 し、上昇率が10%を超えた区は12区となり前年 より10区増えています【表4】。

上昇率の順位は港区13.7% (9.2%) と目黒区13.7% (9.6%) が同率でトップ、台東区13.4% (7.2%)、中央区13.3% (12.4%)、品川区12.9% (9.1%)、新宿区12.7% (8.7%)が続いています。都心区やこれに隣接した目黒区、品川区、文京区12.2% (8.4%)のような交通利便性や住環境に優れた区ではマンションや戸建住宅の需要が旺盛で、極めて高い上昇をみせています。墨田区11.8% (8.5%)、江東区10.5% (8.1%)、荒川区9.9% (8.3%)、北区8.9% (8.0%)などの都心近くの城東・城北エリアも、商業地と同様に高い上昇となっています。

なお、23区内の基準地(住宅地)で上昇率が もっとも高かったのは、JR飯田橋駅と市ケ谷駅 の間で神楽坂に隣接した新宿区市谷船河原町 15.9%であり、渋谷区神宮前3丁目15.7%、港 区赤坂1丁目15.6%が続いています。また、渋 谷区猿楽町(代官山駅付近)や品川区北品川5 丁目(御殿山付近)、豊島区高田3丁目(目白 駅付近)、文京区小石川5丁目などの高級住宅街がやはり続く中で、江東区有明1丁目や中央区月島3丁目といった再開発が進む臨海部も上位に入っています【表5-2】。

一方、23区のうち外縁部である葛飾区5.0% (4.4%)、江戸川区5.1%(4.8%)、練馬区 5.4%(4.5%)、足立区6.0%(5.1%)、世田谷 区6.5%(5.5%)は、都心区及び都心隣接区の地 価上昇の波及を受け、上昇幅は拡大しているもの の比較的小さな上昇に留まっており、都心区など との二極分化がやや進みはじめていると言えます。

最近の東京23区の新築分譲マンション市況をみると、2025年上半期(1~6月)に1戸当たり平均価格が1億3,064万円、1㎡当たり単価が201.5万円となり高騰を続ける中で、供給戸数は2024年以降急激に減少しています【図3】。資材価格の上昇や人材不足などの影響で建築費高騰が続く中、23区内では都心区など立地の優れた場所にマンション供給を絞り込む傾向が強くなっていることも影響していると考えられます。都区部内で顕著になりつつある「西低東高」の傾向は今後も続くのか、要注目と言えそうです。



出典:不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」をもとに作成

# 04

### 都市政策の第一人者 市川宏雄所長による分析結果総括



都心の地価高騰、周辺区へ波及—二極化が鮮明に 住宅・商業地ともに過去最大の上昇幅、ピークアウトの兆しも

全国の全用途平均地価は前年比1.5%のプラスで、三大都市圏では4.3%と上昇率はバブル期の1991年の3.1%以来の大きさです。用途別では、店舗・ホテルなどの需要が堅調で、商業地が全国平均で2.8%、三大都市圏で7.2%上昇しています。

大手半導体メーカーの工場が進出する北海道の千歳駅付近の商業地では31.4%も上昇し、住宅地や工業地でも高い上昇となっています。

三大都市圏の中で東京圏は商業地で8.7%と13年連続で上昇、住宅地でも3.9%と5年連続で上昇しました。地方圏では商業地で1.0%、住宅地で0.1%と小幅ですが、沖縄の宮古島などリゾート地域や子育て環境で人気の大都市の郊外ではより上昇しています。

東京都区部の地価は、2013年以降、商業地、 住宅地とも上昇を続け、2019年に商業地で 8.4%、住宅地で4.6%上昇を記録。コロナ禍で 低下したものの、2025年には商業地で13.2%、 住宅地で8.3% と回復しました。とくに都心5 区では、2025年に商業地14.8%上昇、住宅地 12.9%と高い上昇でしたが、2025年後半期にや やピークを迎えはじめています。 商業地では台東区(18.2%)を筆頭に18区で 10%超で、観光需要回復や再開発を背景として 外縁部を引き離しています。また、都心区の極 めて高い地価の上昇が影響し、JR中央線沿線の 商業地を抱える杉並区や中野区で15%を超える 上昇、それに次いで北区、江東区、荒川区など 都心近くの城東・城北エリアで高い上昇となっ ています。

住宅地もすべての区で上昇幅が拡大し、変動率が10%を超えた区は12区となり、港区と目黒区が13.7%と同率でトップ、それに台東区、中央区、品川区、新宿区が続きます。都心区の影響を受けて上昇幅は拡大しているものの、葛飾区、江戸川区、練馬区、足立区、世田谷区では5.0%~6.5%と半分ほどの伸びとなっており、都心区などとの二極分化がみえます。

最近の東京23区の新築分譲マンション市況は、2025年上半期に1戸当たり平均価格が1億3,064万円、1㎡当たり単価が201.5万円ですが、供給戸数が2024年以降急激に減少しているために価格高騰に拍車をかけています。その結果、マンション価格の上昇率は過去10年以上にわたって地価の上昇率を上回っています。



### 取材可能事項

本件に関して、下記2名へのインタビューが可能です。 ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画部 広報担当まで お問い合わせください。



・氏名 : 市川 宏雄(いちかわ ひろお) ・生年月日 : 1947年 東京生まれ(77歳)

・略歴 : 早稲田大学理工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程(都市計画)を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォータールー大学大学院博士課程(都市地域計画)を修了(Ph.D.)。一級建築士。

世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には35年以上にわたり関わってきた東京研究の第一人者。

現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum(ダ

ボス会議)in Switzerland等、要職多数。



・氏名 :金 大仲(きむ てじゅん)

・役職 :株式会社グローバル・リンク・マネジメント

代表取締役社長

・生年月日 : 1974年 横浜生まれ(51歳)

・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て30歳の時に独立

し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

#### 会社概要

会社名 :株式会社グローバル・リンク・マネジメント

会社HP : https://www.global-link-m.com/

所在地 : 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階

代表者 : 代表取締役社長 金 大仲

設立年月日 : 2005年3月

資本金 : 6億10百万円(2025年6月末現在)

業務内容 : 不動産ソリューション事業(投資用不動産の開発、再生、土地企画)

免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(5) 第84454号

賃貸住宅管理業国土交通大臣(01)第0001837号

不動産特定共同事業 東京都知事 第114号

一級建築士事務所登録 東京都知事登録 第66658号

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画部:近藤 TEL: 03-6821-5944 MAIL: glmirinfo@global-link-m.com