

参考／ 国土交通省編 令和 8 年地価公示 全国地価の動向（抜粋）
--

（１）地価動向

- 全国平均 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- 地方圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。
 - ・その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。
- 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、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎用途別・圏域別地価動向**【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る。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、地価上昇が継続している。

【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、地価上昇が継続している。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、高い地価上昇が継続している。
- ◆マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している。

【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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続している。
- ◆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、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

(単位：％)

	住 宅 地						商 業 地						全 用 途					
	R 3 公示	R 4 公示	R 5 公示	R 6 公示	R 7 公示	R 8 公示	R 3 公示	R 4 公示	R 5 公示	R 6 公示	R 7 公示	R 8 公示	R 3 公示	R 4 公示	R 5 公示	R 6 公示	R 7 公示	R 8 公示
全 国	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6
東 京 圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7
大 阪 圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3
地 方 圏	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2
地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5
そ の 他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	1.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8	0.8

(2) 半年ごとの変動率推移（都道府県地価調査との共通地点） (単位：％)

R 8 公示	住 宅 地			商 業 地		
	前 半	後 半	年 間	前 半	後 半	年 間
全 国	1.6	1.6	3.2	2.9	3.0	6.1
三 大 都 市 圏	2.0	2.1	4.2	3.9	4.3	8.4
東 京 圏	2.4	2.6	5.1	4.5	5.0	9.8
大 阪 圏	1.5	1.6	3.2	3.9	4.3	8.4
名 古 屋 圏	0.9	1.0	1.9	1.5	1.6	3.1
地 方 圏	1.0	0.9	1.9	1.6	1.4	3.1
地 方 四 市	1.7	1.6	3.4	3.3	3.4	6.8
そ の 他	0.9	0.8	1.7	1.4	1.2	2.7

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,587地点。うち住宅地1,085地点、商業地502地点）での集計。

※ 前半：令和7年1月1日～7月1日の変動率 後半：令和7年7月1日～令和8年1月1日の変動率

参考／ 令和 7 年度 土地に関する動向（要旨抜粋）

（令和 8 年版 土地白書 概要より）

令和 7 年度の土地に関する動向

国土交通省「地価公示」により、令和 8 年 1 月 1 日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大したが、名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。

地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。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、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

住宅地では、住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。

リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。また、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、地価上昇が継続している。

商業地では、主要都市において、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、地価上昇が継続している。特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。

また、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、高い地価上昇が継続しており、マンション需要との競合が見られる地域でも、高い地価上昇が継続している。

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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに高い地価上昇が継続している。また、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、高い地価上昇が継続している。一方で、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、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

参考／ 区分所有法の決議要件の改正（2026年4月1日施行）

区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）が改正され、集会における決議要件の一部が従来の全区分者基準から集会に出席した区分所有者基準に変更され、建替えなどの一定の特別決議については多数要件が緩和された。

1. 普通決議事項

集会に出席した区分所有者および議決権の過半数による決議。

- ① 共用部分の管理行為（区分所有法第18条第1項）
- ② 共同の利益に反する行為の停止の請求（区分所有法第57条第2項）
- ③ 建物価格の1／2以下に相当する部分が滅失したときの復旧（区分所有法第61条第3項）

2. 特別決議事項

- ① 区分所有者および議決権の過半数が出席した集会における区分所有者および議決権の3分の2以上による決議
 - ・建物価格の1／2を超える部分が滅失したときの復旧（区分所有法第61条第5項）
- ② 区分所有者および議決権の過半数が出席した集会における区分所有者および議決権の4分の3以上による決議
 - a) 共用部分の変更行為（区分所有法第17条第1項）
 - b) 規約の設定、変更、廃止（区分所有法第31条第1項）
 - c) 使用禁止の請求（区分所有法第58条第2項） など
- ③ 区分所有者および議決権の5分の4以上による決議
 - a) 建替え決議（区分所有法第62条第1項）
 - b) 建物敷地売却決議（区分所有法第64条の6第1項）
 - c) 建物取壊し敷地売却決議（区分所有法第64条の7第1項） など

3. 特別決議の要件緩和

- ① 他人の権利を侵害するおそれ（外壁の落下等）がある共用部分の変更やバリアフリー化のための共用部分の変更については、区分所有者および議決権の3分の2以上で決議可能（区分所有法第17条第5項）。
- ② 一定の客観的事由がある場合の建替えについては、区分所有者および議決権の4分の3以上で決議可能（区分所有法第62条第2項）。
 - ・一定の客観的事由（下記のいずれか）
 - a) 耐震性の不足
 - b) 火災に対する安全性の不足建物更新決議
 - c) 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
 - d) 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
 - e) バリアフリー基準への不適合