

令和8年地価公示の用途別・地域別変動

著者	旅する書齋
所属	ARIA × STELLA × NOX × LIBER
区分	不動産
対象	国土交通省『令和8年地価公示』・価格基準日2026年1月1日
公開日	2026-08-29
版	公開版

要旨

令和8年地価公示を住宅地、商業地、工業地と地域区分に分け、前年からの加速と減速も計算しました。商業地の三大都市圏平均は7.8%、地方圏平均は1.6%で6.2ポイント差でした。住宅地の上昇は31都道府県、下落は12県です。

キーワード

公開データ、二次分析、定義、分母、再現性、限界

1 研究目的

地価変動率は用途と地域でどの程度異なり、前年から加速した地域と減速した地域はどこか。

令和8年地価公示を住宅地、商業地、工業地と地域区分に分け、前年からの加速と減速も計算しました。商業地の三大都市圏平均は7.8%、地方圏平均は1.6%で6.2ポイント差でした。住宅地の上昇は31都道府県、下落は12県です。

2 データと定義

対象期間・資料：国土交通省『令和8年地価公示』・価格基準日2026年1月1日

標準地の対前年変動率は前年から継続する地点で計算され、地域平均は単純平均です。人口、土地面積、取引額による加重平均ではありません。

3 方法

1. 用途別集計

住宅地、商業地、工業地を分ける。

2. 地域別集計

三大都市圏、地方四市、地方圏その他を分ける。

3. 前年差

前年の変動率との差から加速と減速を計算する。

4. 地点数

変動率と標準地の地点数を併記する。

5. 地域相関

都道府県の用途別変動率を記述的に比較する。

各方法は、分母、単位、時点、欠損、除外条件を確認してから適用しました。因果関係や将来値の推定に必要な条件がない場合、その方法は主要結果に使っていません。

4 結果

1. 商業地の地域差6.2ポイント

三大都市圏平均7.8%に対し地方圏平均1.6%でした。

2. 地方四市は上昇しながら減速

札幌、仙台、広島、福岡は三用途すべてで上昇しましたが、前年より1.0から1.4ポイント減速しました。

3. 用途により地域の分布が異なる

住宅地は上昇31、横ばい4、下落12都道府県でした。商業地は上昇38、工業地は上昇46です。

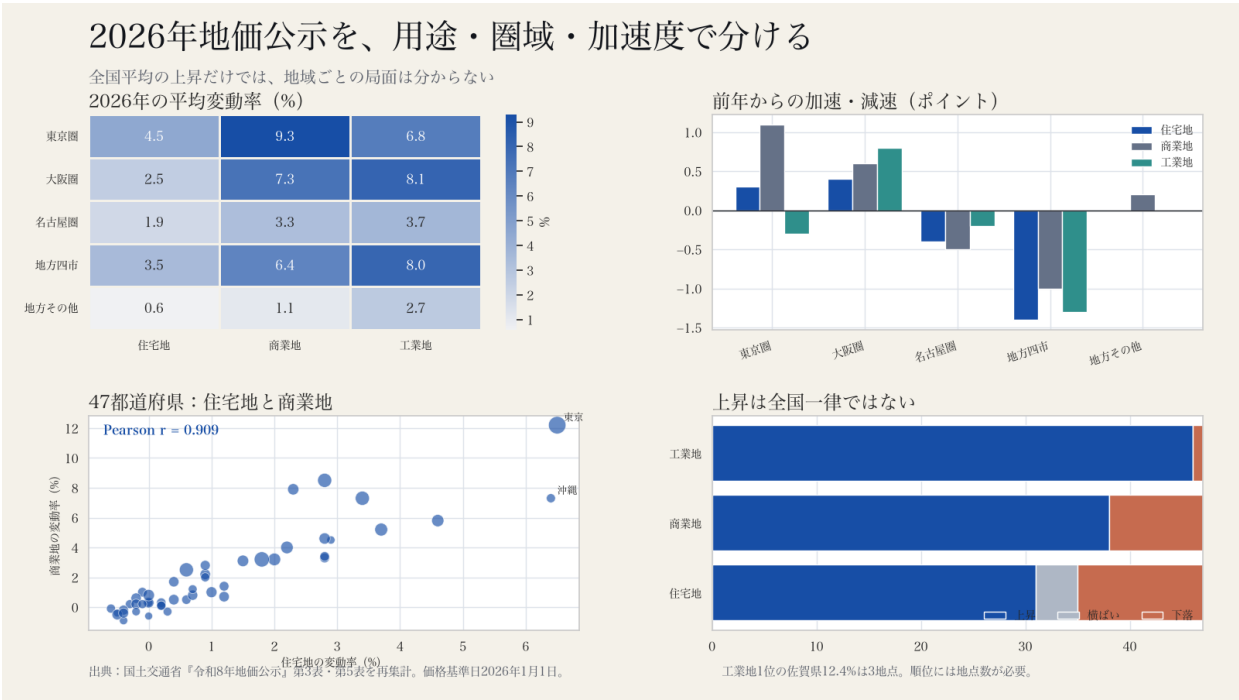


図1 地価変動率、前年差、地点数
用途、地域、時期を分けて表示します。

5 考察

用途差

同じ地域でも住宅地、商業地、工業地の変化は一致しません。

平均と地点数

少数地点の高い変動率と、多数地点の平均を同じ確かさで扱えません。

6 限界

1. 限界1

公示価格は更地の正常価格で、成約価格、建物価格、家賃、利回りではありません。

2. 限界2

都道府県相関は地域の集計値であり、因果関係を示しません。

3. 限界3

個別物件の査定、投資助言、将来価格の予測は行っていません。

7 結論

用途、地域、前年差、地点数を分けて比較します。全国平均だけでは上昇地域と下落地域を区別できません。

次に必要なデータ

個別地点、用途、周辺取引、建物、賃料、人口、開発計画を同じ地域と時点で結合します。

参考文献

1. 国土交通省 令和8年地価公示。 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_fr4_00001_00324.html (mlit.go.jp)
2. 国土交通省 第3表 圏域別・用途別対前年平均変動率。 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001986178.xlsx (mlit.go.jp)
3. 国土交通省 第5表 都道府県別・用途別対前年平均変動率。 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001986180.xlsx (mlit.go.jp)
4. 国土交通省 令和8年地価公示結果の概要。 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001986093.pdf (mlit.go.jp)

付録A 再現に必要な情報

公開記事: <https://aria-stella-studio.tabisurushosai.chatgpt.site/analysis/japan-land-price-publication-2026>

分析環境: 103機能を実行確認済み。各テーマではデータ条件に合う方法だけを採用しました。

1. 用途別集計
住宅地、商業地、工業地を分ける。
2. 地域別集計
三大都市圏、地方四市、地方圏その他を分ける。
3. 前年差
前年の変動率との差から加速と減速を計算する。
4. 地点数
変動率と標準地の地点数を併記する。
5. 地域相関
都道府県の用途別変動率を記述的に比較する。