

価格形成要因等の概要

(北海道 代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	① 道全体の地価動向と要因 住宅地の変動率は+1.4%（前年+4.4%）となっている。 住宅地においては、前年までは、低金利政策、ローン減税等の影響が価格形成要因として強く認められてきたが、建築費の高騰・高止まりや、ゼロ金利政策の解除以降の今後のローン金利上昇の警戒感から、住宅地の上昇幅は鈍くなった。 令和6年（11月分まで）の新設住宅着工戸数は前年同期間比▲2.5%の26,089戸で、内訳は、持家が▲4.8%の7,330戸、貸家は+9.6%の15,780戸、分譲住宅は▲34.7%の2,654戸（うちマンションは▲58.0%の890戸、一戸建ては▲9.4%の1,764戸）であり、建築費高騰等の影響から、戸建住宅やマンションから賃貸住宅へのシフトが見られ、特にマンションの新築供給は大幅に減少している状況である。 また、旧産炭地をはじめとする人口減少・高齢化率の増加が続く地方都市は長い下落傾向が継続している。 ②道庁所在地（札幌市）の地価動向と要因 札幌の都心に近い住宅地は、マンション価格の高騰や都心部への人口回帰傾向、小規模宅地開発による需要の回復等に伴って地価の上昇基調は継続している。JR・地下鉄駅徒歩圏の地域については、収益物件需要が堅調であり、地価は引き続き上昇傾向にある。郊外部については、建築費の高騰等の影響により、市場参加者の予算限度に達したエリアについては、上昇率が大幅に縮小し、横ばい地点も見られる状況となっている。一方、大手スーパーマーケット等の日用品店舗が充実し、生活利便性に恵まれた地域は上昇率を弱めつつも上昇を維持している。市内路線バスの全体的な縮小・減便等による影響については、今のところ大きな影響は感じられないが、更なる減便等の動きもあり今後の動向が注視される。 ③ 道庁所在地以外の地価動向と要因 ・小樽市▲0.6%(▲0.2%)は、札幌市の住宅地高騰の影響が波及したエリアでは上昇率が鈍化している。JRの廃止が決まった北西部の住宅地は、上記スーパーの出店で利便性の向上が期待されるが、下落傾向が続いている。 ・旭川市+0.7%(+0.7%)は、新築着工件数は減少しているものの、低金利等の影
-----	--

響により、中古物件の需要は比較的堅調となっている。人気エリアでは需要が堅調で、供給が少ないことから上昇が継続し、一方、従来からの高台の不人気エリアは下落が継続し、人気地区と利便性・住環境が劣る不人気地区との差がはっきりしている。

- ・帯広市+4.2%(+11.7%)は、これまでの需給関係が緩和され、活況だった建築会社による土地の先行取得も新築戸建の販売価格高騰による買い控え等から落ち着きが見られる。
- ・苫小牧市+4.7%(+2.7%)は、東部は大型商業施設が多く、工場への通勤に便利なことから、若年層を中心に需要が強く、宅地の売物件が不足しており、上昇が周辺に波及している。東部を中心に、千歳市の半導体企業進出の需要を見込んだアパート新築、中古アパート取引が増えている。
- ・北広島市+2.2%(+11.4%)は、地価と建築費の高騰から新築住宅の需要はピークアウトしている。戸建用地については北広島団地を中心として売り希望価格の値下げも見られる。共同住宅用地については依然として需要は堅調であるが適地が少ない。
- ・石狩市▲0.6%(+11.0%)は、50坪程度の小規模画地が多いエリアを中心に中古物件を中心として需要は底堅い。一方で、土地建物の総額面で需要のほぼ上限水準に至ったことから、地価の上昇傾向は見られなくなった。石狩旧市街地の利便性が劣る地域では、宅地需要が乏しく、地価下落が続いている。
- ・江別市 0.0%(+11.7%)は、地価の値上がりで割安感が薄れ、加えて建築費の高騰により買い控えがおきている。中古も場所や値段にもよるが引き合いが弱く在庫が増えている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・千歳市+6.0%(+12.2%)では、戸建住宅地におけるラピダス進出の影響は今のところは見られず、また、宅地供給量が多いことから地価上昇率は昨年より縮小した。ラピダス進出の影響を受け、賃貸マンション（特に、大規模物件）への投資需要が非常に強くなっており、需要エリアは郊外部まで拡大している。
- ・富良野市+8.1%(+7.0%)は、北の峰町地区で、円安等の影響で外国人による別荘、コンドミニアム等の需要が旺盛で高い上昇が継続している。
- ・恵庭市+5.2%(+14.0%)は、恵み野地区及び島松地区で分譲完売が続く、堅調な住宅地需要に対して供給が少ない状況である。
- ・倶知安町+6.1%(+3.1%)は、観光業や土木建築業関連の従業員宿舍用地需要や、道内外の不動産業者による収益物件用地需要が旺盛で、リゾート地については建設コストの高騰で一部開発に遅れ等も見られるが、外資による別荘・コンドミニアム・ホテル用地等の需要は堅調で、地価の上昇が継続している。

商業地	① 道全体の地価動向と要因 商業地の変動率は、+3.1%(+5.1%)となっている。札幌都心部の再開発エリア、千歳市、北広島市などラピダス関係の商業地の地価は強含みに推移し、旧産炭地やかつて漁村として発展していた地域等、多くの町村部では未だ下落傾向である。 札幌市及び中堅都市の普通商業地・近隣商業地域等については、JR線、地下鉄沿線を中心に、店舗・事務所等の業務系用途の需要に加え、住居系用途の需要等、幅広い需要が見られる状況である。 ⑤ 道庁所在地の地価動向と要因 JR札幌駅周辺での再開発事業、新幹線関連工事、都心アクセス道路事業による将来的な発展期待、国内外旅行客の回復に伴う観光施設（ホテル開発、ホテル用地取得）関連の動きが目立つ状況である。 札幌市内では、建築費の上昇や人手不足等の影響により、工期の長期化、事業計画の見直し等も散見される状況であり、今後の動向が注視される。 札幌市中心部におけるAクラスビルを中心としたオフィスマーケットでは、新規のオフィス供給の増加により空室率がやや拡大しているものの、賃料は上昇傾向で推移している。ただし、主要地方都市（札幌・仙台・広島・福岡）との比較においては、札幌市のオフィスの空室率は依然として低水準を維持している。 都心外周部や地下鉄駅周辺の地点では、容積率があって多様な有効利用が可能なため、マンションやホテル用地需要の影響等によって需要は強い。 郊外路線商業地域についても、スーパーやドラッグストア等のまとまった規模の店舗用地需要が依然として堅調で、地価上昇幅の縮小は住宅地より緩い。 ススキノ地区については、国内外の観光客数が増加していることにより飲食関係のテナントビル等の需要が回復していること、更に札幌市のホテル不足傾向も相まって需要は強い。 ⑥ 道庁所在地以外の地価動向と要因 ・函館市+1.0%(▲0.1%)は、ホテルの新規建設のための土地取引がある他、既存ホテルや店舗の改築・改装等、商業投資にも回復の兆しが見られる。観光客は増加傾向であるため、観光エリアでは地価が上昇傾向となっている。 ・小樽市+2.4%(+2.2%)では、観光客は増加傾向であり、ホテル用地と推察される複数の土地取引が見受けられる。一方で近隣住民相手の地元商店街は、売り上げ不振等から閉店が目立ち、一部を除き取引は低調である。
-----	---

- ・帯広市+6.9%(+8.1%)は、幹線道路沿いにおいては投資効果の期待感から一定の需要が認められ上昇が継続している。歓楽街はコロナ禍以前の賑わいが戻りつつあり、ビジネス宿泊客の回復、イベント再開等により客足は回復基調にある。一方で、建設費の高騰や背後住宅地の減退による店舗需要の減退なども見られ、上昇幅は縮小傾向である。
- ・苫小牧市+0.9%(▲0.4%)は、駅南口の既存商業地域は、郊外型店舗への顧客流出により店舗需要は弱い。東部に郊外型店舗が集中し、店舗需要は堅調である。拓勇地区の商業地は、背後住宅地の上昇に伴い、商住混在地を中心に需要が増えている。
- ・江別市+0.9%(+10.6%)は、商業地はまとまった土地が幹線道路沿いになれば引き合いがあるが、小さい土地等の引き合いは弱い。
- ・恵庭市+8.0%(+14.3%)は、沿道商業地周辺における商業地の需要は底堅く、一部で新規出店等も見られるが、商況を押し上げるまでの勢いはなく、背後の住宅地の価格上昇の影響を受けて強含みではあるが、地価の上昇率は鈍化している。
- ・北広島市+13.9%(+21.2%)は、北広島市街地、大曲地区のアウトレットパーク周辺とも売物件が少ない中、一定の需要は見られる。北広島駅周辺では再開発の進展の期待感もあり、強含みで推移している。ボールパークの整備に伴い、隣接地にＪＲ新駅（請願駅）が令和１０年開業予定となっている。

⑦ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・千歳市+37.8%(+24.8%)は、大規模賃貸オフィスやホテル、賃貸マンションの需要の高まりから、高度利用が可能な中心商業地の需要は非常に強くなっており、また、供給が限定的なことから高い上昇率となった。
- ・恵庭市+8.0%(+14.3%)は、バイパス沿線の商業地への需要は底堅く、更に市中心部への新規開店も見られる。人口の微増が続く中で、大型商業施設に関しては、千歳市、北広島市に所在の施設との競合が目立つ。
- ・石狩市 0.0%(+12.1%)は、背後の住宅地価格の影響を受け、石狩手稲通沿などの郊外型店舗用地の地価は横ばい傾向。
- ・倶知安町+11.4%(+7.7%)は、観光入込客の急増やインフラ整備の期待による店舗や宿泊施設の需要の高まりから先行投資が認められ、地価の上昇が継続している。

工業地	① 道全体の地価動向と要因 工業地の変動率は、+6.0%(+5.3%)となっている。物流系を中心に需要が見られる。ラピダスの工場や設備への投資効果が見られる地域と、引き合いが弱い地域がともに見られる。 ② 工業地域を形成する都市の地価動向と要因 ・札幌市+7.8%(+11.5%)は、物流施設用地需要が高まる中、適地供給が少ないことから地価の上昇が継続しているが、人手不足などの影響もあり、需要の弱まりが見られる。 ・千歳市は+23.9%(+18.0%)、恵庭市は+15.4%(+17.4%)、石狩市は+17.5%(+17.6%)、江別市は+9.3%(+5.3%)となっており、生産・物流拠点の札幌からの移転、物流施設の大型化、メガソーラーの立地などにより、石狩管内の工業用地の需給関係は改善しており、北広島市、恵庭市、江別市では工業団地内の空きはほとんどない。ラピダスの進出により、千歳市が分譲する工業団地の成約が徐々に進んでいる。千歳・恵庭では新たな工業団地の整備が検討されており、千歳市の新工業団地は柏台地区となる。石狩湾新港地区では、都市一極集中に対するリスク分散の要請・冷涼な気候条件などからデータセンターの立地が進んでいる。また、カーボンニュートラルに関する取組として特定のエリア内において、使用する電力を100%再生エネルギーで賄うことを目指すREゾーンが位置づけられ、都市計画の見直しにより、土地利用規制も緩和されている。 ・苫小牧市+3.8%(+0.1%)では、企業立地は増加傾向で、工業用地の買増し需要も見られる。千歳市の半導体企業の物流需要取込みや2024年問題の物流効率化を目指し、大型倉庫建設が増えている。また、千歳市や恵庭市に用地を確保できなかった企業が、苫小牧市内に工業地を求めるケースも見られる。 ・帯広市+13.8%(+15.1%)は、帯広・広尾自動車道等のICに近接する優れた交通アクセスや、札幌方面と釧路・北見方面の中継地として適した立地条件から物流拠点の新設等、相応の実需が認められる。
	(※ 地域政策、取り組み等について) ・札幌市は大通・札幌駅周辺の都市強化先導エリアを対象にした高機能オフィスビルの容積率緩和要件を変更し、建て替えによる増床を条件から廃止し、ゼロカーボン推進ビルの認定を追加（再生可能エネルギー電力100%の利用などゼロカーボン推進ビルの認定要件を満たした場合、容積率を30%加算）。 ・「北海道バレー構想」として、苫小牧—千歳—札幌—石狩の太平洋側から日本海側に至る一帯をデジタル産業の一大集積地とする計画がある。一部企業は、既に将来の関連産業集積をにらんだ動きを加速させ始めている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町 村名	R 7 変動率	R 7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点 数
道全体	1.4 (4.4)	457 (539)	242 (179)	222 (221)	921 (939)
札幌市	2.9 (8.4)	268 (309)	35 (0)	0 (0)	303 (309)
函館市	-0.2 (-0.2)	5 (4)	10 (20)	15 (8)	30 (32)
小樽市	-0.6 (-0.2)	5 (6)	9 (12)	15 (12)	29 (30)
旭川市	0.7 (0.7)	22 (22)	24 (24)	15 (17)	61 (63)
室蘭市	-2.3 (-2.6)	3 (3)	4 (4)	17 (17)	24 (24)
千歳市	6.0 (12.2)	12 (19)	7 (0)	0 (0)	19 (19)
江別市	0.0 (11.7)	0 (29)	28 (0)	0 (0)	28 (29)
釧路市	0.0 (0.1)	11 (9)	14 (18)	4 (3)	29 (30)
帯広市	4.2 (11.7)	31 (31)	0 (0)	0 (0)	31 (31)
北見市	-0.4 (-0.4)	1 (1)	7 (8)	5 (5)	13 (14)
苫小牧市	4.7 (2.7)	33 (25)	16 (18)	1 (8)	50 (51)

(2) 商業地

市区町村 名	R 7 変動率	R 7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点 数
道全体	3.1 (5.1)	194 (204)	75 (62)	85 (98)	354 (364)
札幌市	6.0 (10.3)	147 (151)	0 (0)	0 (0)	147 (151)
函館市	1.0 (-0.1)	4 (3)	5 (8)	12 (12)	21 (23)
小樽市	2.4 (2.2)	9 (9)	3 (3)	0 (0)	12 (12)
旭川市	0.2 (0.2)	2 (2)	18 (18)	1 (1)	21 (21)
室蘭市	-1.6 (-2.5)	0 (0)	2 (2)	5 (6)	7 (8)
千歳市	37.8 (24.8)	4 (5)	0 (0)	0 (0)	4 (5)
江別市	0.9 (10.6)	2 (8)	6 (0)	0 (0)	8 (8)
釧路市	-0.1 (-0.1)	1 (1)	7 (8)	6 (6)	14 (15)
帯広市	6.9 (8.1)	9 (9)	0 (1)	0 (0)	9 (10)
北見市	-0.7 (-0.8)	0 (0)	1 (1)	3 (4)	4 (5)
苫小牧市	0.9 (-0.4)	4 (3)	11 (5)	2 (9)	17 (17)

(3) 工業地

市区町村 名	R 7 変動率	R 7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点 数
道全体	6.0 (5.3)	35 (26)	12 (21)	6 (6)	53 (53)
札幌市	7.8 (11.5)	14 (13)	0 (0)	0 (0)	14 (13)
室蘭市	0.3 (-0.7)	1 (1)	0 (0)	2 (2)	3 (3)
苫小牧市	3.8 (0.1)	9 (1)	3 (12)	0 (0)	12 (13)
千歳市	23.9 (18.0)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
釧路市	-0.2 (-0.2)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
帯広市	13.8 (15.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※ () は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 道全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-23	札幌市中央区南 1 条西 26 丁目 185 番 5	800,000 円/㎡	(+7.1%) +6.7%	地下鉄駅至近でマンション計画も多く、上昇期基調が継続している。
	商業地 札幌中央 5-1	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外	6,950,000 円/㎡	(+9.2%) +6.1%	建替工事が進み、街並更新により札幌を代表する商業地域として熟成度を高めていくと予測。
	商業地 札幌中央 5-34	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外	6,950,000 円/㎡	(+9.1%) +5.3%	新幹線工事の遅延等はあるが、再開発事業等は粛々と進められ賃貸市場は好調を維持している。
上昇率 1 位 又は下落率 最小	住宅地 富良野-4	富良野市北の峰町 4777 番 33	65,000 円/㎡	(+27.9%) +31.3%	国内外から観光客が訪れるリゾート地で、不動産需要が旺盛。
	商業地 千歳 5-4	千歳市幸町 3 丁目 19 番 2	128,000 円/㎡	(+30.3%) +48.8%	中心部に近い商業地については、共同住宅、ホテル、事務所としての需要が競合し地価は上昇。
下落率 1 位	住宅地 本別-1	中川郡本別町北 5 丁目 8 番 3 外	9,100 円/㎡	(-3.0%) -5.2%	人口減少・高齢化により宅地需要は低下しており、下落傾向が強まっている。
	商業地 夕張 5-1	夕張市本町 2 丁目 217 番	3,080 円/㎡	(-7.0%) -6.7%	他地区に行政機関等が移転・集約される方向にあり、本町地区は衰退傾向。

(2) 道庁所在地について（道庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-23	札幌市中央区南 1 条西 26 丁目 185 番 5	800,000 円/㎡	(+7.1%) +6.7%	地下鉄駅至近でマンション計画も多く、上昇期基調が継続している。
	商業地 札幌中央 5-34	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外	6,950,000 円/㎡	(+9.1%) +5.3%	新幹線工事の遅延等はあるが、再開発事業等は粛々と進められ賃貸市場は好調を維持している。
上昇率 1 位 又は下落率 最小	住宅地 札幌厚別-23	札幌市厚別区厚別中央 2 条 2 丁目 989 番 189	203,000 円/㎡	(+13.3%) +8.6%	周辺での再開発事業による各種学校等の立地もあり、収益物件取得等の動きが活発となっている。
	商業地 札幌中央 5-2	札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 5 番 32 外	1,800,000 円/㎡	(+17.2%) +20.0%	インバウンドの回復等によりススキノ地区の繁華性は上昇しており、地価上昇傾向は継続。

※変動率の下段（ ）は、前回の変動率。

※選定替等により前回の変動率が無い場合は ― を表記する。

※（2）の変動要因について（1）と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(青森県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①青森県全体の地価動向と要因 ・青森県の住宅地の平均変動率は前年の+0.1%から+0.3%と上昇率が拡大した。 ・人口(住民基本台帳)は令和6年12月1日で1,178,793人、前年比で-1.7%、5年前と比較して-7.2%と減少傾向にある。 全市町村で人口は減少しているが、八戸市のベッドタウンであるおいらせ町(5年前比-0.7%)、弘前市のベッドタウンである藤崎町(5年前比-4.7%)では、他市町村と比較して減少率は低くなっている。 ・高齢化率は35.3%(令和5年10月1日時点)であり、5年前の32.6%と比較すると増加傾向にある。町村部においては高齢化率が50%以上となるところもあり、少子高齢化、過疎化が深刻な問題となっている。 ・土地取引件数は令和6年1月～11月までの件数が10,738件で前年同期比+0.7%、土地取引面積は3,183.6haで前年同期比-0.6%。 ・新設住宅着工戸数は令和6年1月～11月までの件数が3,975件で前年同期比-9.2%であり、持家が-7.0%、貸家は-14.6%、分譲は-9.0%となっており、前年は積極的な動きが見られた貸家建設は減少となった。 ・建築資材の高止まり等による影響で、総額を抑えるため、土地取得コストの縮小による中低価格帯の需要も見られる。市部では生活利便性が良好な地域の需要は堅調で上昇傾向、その周辺地域及び通勤圏内にある町村で横ばい乃至微増傾向、郊外の地域及び農家住宅地域は下落傾向にあり、過疎化・高齢化が著しい町村部では下落率が依然大きくなっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・青森市の平均変動率は前年の+0.4%から+0.5%と上昇幅が僅かに拡大した。 ・市街地南部の区画整理済の浜田地区は大型商業施設及び文教施設に近く、核となる商業施設が撤退したものの、後続の店舗がオープンし、生活利便性が良好な地域で、市内では高価格帯であるのに関わらず、需要は強い。青森市内の不動産業者のヒアリングで需要はあるものの、売物件が少ないとの回答が多数である。(青森-38:前年+4.0%→今年+4.2%) ・市街地南西端にある西大野地区は区画整理済の生活利便性が良好な地域で、熟成度も高まりつつあり、当地域学区の小学校は市内で一番児童数が多く、業者ヒアリングでも需要が高い旨の回答が多く、地域の相場を上回る取引も見られ、地価は上昇傾向にある。(青森-46:前年+6.8%→今年+4.3%) ・市街地西部の石江地区は新青森駅周辺に形成された比較的新しい区画整理事業済の住宅地域で、国道との連絡に優れ、生活利便性が良好で、地域の相場を上回る取引も見られ、地価は上昇傾向にある。(青森-49:前年+5.0%→今年+4.9%) ・市街地外縁部の住宅地域は利便性がやや劣るものの、割安感から横ばい傾向であり、また郊外の地域及び農家住宅地域は依然需要が弱く、地価は下落傾向にある。 ・豪雪地域にある青森市では区画整理された街路条件が良好な地域が好まれ、市街地内でも街路条件が劣る住宅地域は敬遠される傾向にある。
-------------	--

③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市部（青森市を除く）の平均変動率は前年の+0.4%から+0.6%と、上昇率が拡大した。 ・弘前市+0.9%(+0.4%)は、市街地中心部は横ばい乃至微増、市街地中心部周辺の区画整理事業により整備された地域及び生活利便性が良好な地域で上昇、街路条件等がやや劣る地域で横ばい、郊外の農家住宅地域では下落となった。 市街地北部の青山地区の需要が旺盛で、青山地区と比較して割安感がある周辺の比較的街路条件が良好な地域においては、地域の相場を上回る取引も見られる等、需要が高まっている。（弘前-4：弘前-16） 西方郊外、岩木地区の弘前市役所岩木総合支所周辺の旧岩木町の中心部は、文教施設、商業施設等が集積する生活利便性が良好な地域で、弘前市中心部まで比較的近く、地価の割安感から地域の相場を上回る取引も見られ、需要が高まっている。（弘前-2、弘前-6） ・八戸市+0.3%(+0.2%)は、区画整理事業により整備された地域の需要が堅調で上昇、市街地内の生活利便性が良好な地域は横ばい乃至微増、市街地の街路条件が劣る地域及び沿岸部周辺の漁家住宅が多い地域、郊外の農家住宅が多い地域が下落しており、二極化が著しい。 市街地南部の田向地区において、市立市民病院、大型SCが立地する周辺の需要が旺盛で地価が上昇しているが、田向地区の供給不足に加え、割安感も相俟って、背後の中居林地区で地域の相場を上回る取引も見られる等、波及的に需要が高まっている。（八戸-14） ・むつ市+0.1%(▲0.1%)の需要は田名部地区に集中し、文教施設、商業施設に近く、生活利便性が良好な住宅地域で、割安感から需要は高まっている。 ・町村部の平均変動率は、前年の▲0.9%から▲0.7%と下落率が縮小した。地域経済の低迷、過疎化の進行等により、住宅地に対する需要は減退傾向にあるが、一部で長期に亘る地価の下落による底値感から地価が横ばいとなった地点も見られた。 ・南津軽郡藤崎町+0.9%(+0.3%)は、鉄道及び国道等により弘前市との連絡に優れ、町内に大型SCがあり生活利便性が良好で、地価の割安感から弘前市のベッドタウンとして比較的安定した需要が認められ、駅近の住宅地について地価が上昇している。 ・南津軽郡田舎館村+0.8%(▲0.3%)では、市街地中心部及び周辺の地域が、日用品等の調達の大半を隣接市町に依存しており、生活利便性が劣り、需要は弱い。（田舎館-1） 川部地区は、川部駅周辺の地域で弘前市との連絡に優れ、藤崎町内の大型SCに比較的近く、地価の割安感から需要が高まり、小規模の開発が見られる等、地価は上昇している。（田舎館-2） ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし ⑤その他 ・青森県不動産鑑定士協会で実施している青森県不動産市況DI調査の結果は、全県平均で下記のとおり前年と比較すると回復傾向にあるが、令和7年以降は下落と予測されている。 <table> <tr> <td>住宅地</td><td>全県平均</td><td>R5.7(実感値) 0.5</td><td>R6.7(実感値) 1.9</td><td>R7.7(予測値) ▲1.9</td></tr> <tr> <td></td><td>青森市</td><td>R5.7(実感値)▲5.9</td><td>R6.7(実感値) 0.0</td><td>R7.7(予測値) ▲4.0</td></tr> <tr> <td></td><td>弘前市</td><td>R5.7(実感値) 9.7</td><td>R6.7(実感値) 16.0</td><td>R7.7(予測値) 4.0</td></tr> <tr> <td></td><td>八戸市</td><td>R5.7(実感値) 3.9</td><td>R6.7(実感値) ▲1.0</td><td>R7.7(予測値) 0.0</td></tr> </table>					住宅地	全県平均	R5.7(実感値) 0.5	R6.7(実感値) 1.9	R7.7(予測値) ▲1.9		青森市	R5.7(実感値)▲5.9	R6.7(実感値) 0.0	R7.7(予測値) ▲4.0		弘前市	R5.7(実感値) 9.7	R6.7(実感値) 16.0	R7.7(予測値) 4.0		八戸市	R5.7(実感値) 3.9	R6.7(実感値) ▲1.0	R7.7(予測値) 0.0
住宅地	全県平均	R5.7(実感値) 0.5	R6.7(実感値) 1.9	R7.7(予測値) ▲1.9																				
	青森市	R5.7(実感値)▲5.9	R6.7(実感値) 0.0	R7.7(予測値) ▲4.0																				
	弘前市	R5.7(実感値) 9.7	R6.7(実感値) 16.0	R7.7(予測値) 4.0																				
	八戸市	R5.7(実感値) 3.9	R6.7(実感値) ▲1.0	R7.7(予測値) 0.0																				

商業地	① 青森県全体の地価動向と要因 ・青森県の商業地の平均変動率は前年同様の▲0.1%となった。県内経済は回復の兆しが見られ、横ばいから上昇に転じた地点も増加したものの、全体では好転しなかった。 ・県内の百貨店・スーパーの令和6年1月～10月の売上高は156,896百万円で前年同期比+2.0% (百貨店 ▲5.1%、スーパー +3.0%) ・青森港に寄港した国内外のクルーズ船は令和6年36隻(令和5年35隻、令和4年4隻、令和3年1隻、令和2年なし、令和元年27隻)と前年同様、高水準となっている。 ・青森県公表の月例観光統計調査では、令和6年1月～11月までの県内主要観光施設の入込客数は9,096,807人(前年比+5.5%)、県内主要宿泊施設の宿泊客数は2,452,539人(前年比+11.3%)と増加している。(令和6年11月分は速報値で、令和6年より施設数の変更が若干あった。) ・令和6年の倒産件数(負債額1,000万円以上)は77件と令和5年より20件増となった。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 ・青森市の平均変動率は前年の+0.6%から+0.8%と上昇幅が僅かに拡大した。 ・市街地中心部の商業地域は、青森港に寄港するクルーズ船数が高水準を維持し、インバウンドの回復に加え、中心市街地の再開発による複合商業施設が複数オープンしたこと等の影響により、歩行者通行量が増加傾向になり、期待感が見られ、前年同様上昇となった。(青森 5-2、青森 5-3、青森 5-13) ・青森市随一の歓楽街である青森市本町周辺(青森 5-9、青森 5-10:前年平均変動率 ▲0.1%→今年0.0%)は、インバウンドの回復に伴い、客足は回復傾向にあり、地価は横ばいとなった。 ・中心から外れた既成市街地内の商業地では、郊外型大型SCへの顧客流出に歯止めがかからず、依然として横ばい乃至下落傾向で推移している。 ・路線商業地域は、日用品を主とした商業施設を核とした地域で集客は安定し、比較的大規模画地が好まれる地域にあっては潜在的需要が高く、売物件が少なく希少性も相まって、地価は上昇傾向にある。 ・大型商業施設が近く、各種大型店舗が集積する集客力市内トップの地域に位置する東大野地区(青森 5-20)は上昇が続いている(前年+2.7%→今年+3.2%)。また隣接地域が大型病院の移設先候補地となったことにより、今後の動向が注目されている。 ② 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市部(青森市を除く)の平均変動率は、前年同様の▲0.1%となった。 ・弘前市▲0.5%(▲0.2%)では、令和6年8月に下土手町地区の核商業施設であった老舗百貨店が閉店し、土手町地区の繁華性が低下、地価が大きく下落し、全体の下落幅が拡大した。(弘前 5-6、弘前 5-8) 城東地区の幹線道路沿いの商業地域では集客が安定し、背後の住宅地価格の上昇に牽引され、微増している。(弘前 5-2、弘前 5-9) ・八戸市+0.1%(0.0%)は、中心市街地の再開発の動きにより、期待感も見られるが、令和4年に閉店した老舗百貨店跡地の活用が遅れていること等により、先行き不透明感も見られ、地価は横ばい乃至微増となった。 ・つがる市 0.0%(+0.7%)は、古くからの既成商業地域で核となる商業施設がなく、市内外の大型SCに顧客が流出し、商況が弱く、新規店舗開業需要はほとんど見られないが、住宅地へ移行が進み、需要
-----	--

	は安定している。背後の住宅地と比較し、割高感も見られ、地価は横ばいとなった。 ・町村部の平均変動率は、前年の▲1.6%から▲1.4%と下落率が縮小した。地域経済の低迷、過疎化の進行に加え、商業形態の変化等により、既成商業地域に対する需要は減退傾向にあり、住宅地へ移行する流れが加速する一方、一部で長期に亘る地価の下落による底値感から下落率の縮小が見られた。 ・六ヶ所 5-1(+0.9%、令和 6 年選定替)は、土地区画整理事業により整備された店舗、事務所等が建ち並んでいる。六ヶ所村には、使用済み核燃料再処理施設及びその関連企業の事業所、各種研究施設も立地するため、事業所用地に対する需要のほか、事業所に勤める従業員の社宅やアパート用地に対する需要が高まっている状況にある。さらに、六ヶ所 5-1 の周辺においては、ビジネスホテルの建設も予定されている。このような状況から、当地域においては、今後さらなる土地需要が見込まれることから、地価は上昇傾向にある。 ③ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし
工業地	①青森県全体の地価動向と要因 ・青森県の工業地の平均変動率は前年の+1.1%から+2.1%と上昇率が拡大した。下落した地点はなく、上昇した地点は全て八戸市内の工業地である。 ・工場立地動向調査(令和 5 年 1 月～12 月)によると、立地件数が 7 件(前年同数)、立地面積が約 23.8ha(前年比+293.8%)と立地件数は前年と同数であるが、立地面積は約 3 倍と好調であった。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・青森市の平均変動率は前年同様の 0.0%となった。 ・青森港や高速道路ICから遠い交通接近性が劣る郊外の工業地の需要は依然として弱いものの、長期に亘る地価の下落による底値感から全地点が横ばいとなった。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・八戸市の平均変動率は前年の+2.7%から+5.0%と上昇幅が拡大した。八戸市は積雪量が少なく、港湾、高速道路ICへの交通アクセス等の条件が良好で、県内他市と比較して競争力は優る。東日本大震災の津波の影響から内陸型の工業地の需要が高まっている。 ・八戸港の臨海型工業地帯は大規模工場等が立地し、空地が少なく、潜在的な需要が認められ、地価は上昇した。(八戸 9-1、八戸 9-3) ・八戸 9-4(+17.9%、前年+13.7%)は、卸団地東側で令和 6 年 3 月に拡張工事が完了し、周辺道路も整備されたが、原料費や人件費の高騰等の影響により、分譲価格が当初の単価より値上がりしたが、予約段階で 12 区画中 10 区画が予約済みと需要が認められ、相対的に周辺の地価を底上げた。 ・八戸 9-5(+0.9%、前年 0.0%)は、自動車関連工場が集積する小規模な工業地であるが、市街地に隣接し、幹線道路との連絡に優れる等、立地が好条件で需要は底堅く、地価は微増した。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし
※ 地域政策、取り組み等について ・価格動向に影響を与えうる政策等はない。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3 (0.1)	61 (56)	50 (52)	65 (70)	176 (178)
青森市	0.5 (0.4)	21 (21)	13 (11)	13 (16)	47 (48)
弘前市	0.9 (0.4)	15 (15)	12 (13)	3 (3)	30 (31)
八戸市	0.3 (0.2)	10 (7)	8 (11)	15 (15)	33 (33)
黒石市	-0.8 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
五所川原市	2.4 (2.1)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
十和田市	-0.1 (-0.1)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
三沢市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
むつ市	0.1 (-0.1)	2 (1)	1 (2)	1 (1)	4 (4)
つがる市	1.4 (2.2)	3 (4)	1 (0)	1 (1)	5 (5)
平川市	1.0 (0.8)	2 (2)	2 (2)	1 (1)	5 (5)
外ヶ浜町	-3.0 (-2.9)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
藤崎町	0.9 (0.3)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	3 (3)
おいらせ町	1.1 (0.9)	3 (3)	2 (2)	0 (0)	5 (5)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1 (-0.1)	19 (14)	24 (23)	27 (33)	70 (70)
青森市	0.8 (0.6)	11 (10)	5 (3)	4 (7)	20 (20)
弘前市	-0.5 (-0.2)	2 (1)	2 (3)	5 (5)	9 (9)
八戸市	0.1 (0.0)	4 (1)	6 (7)	4 (6)	14 (14)
五所川原市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
三沢市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
むつ市	0.5 (0.3)	1 (1)	2 (1)	0 (1)	3 (3)
つがる市	0.0 (0.7)	0 (1)	1 (0)	0 (0)	1 (1)
平川市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1 (1.1)	4 (1)	8 (12)	0 (0)	12 (13)
青森市	0.0 (0.0)	0 (0)	5 (6)	0 (0)	5 (6)
弘前市	0.0 (0.0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
八戸市	5.0 (2.7)	4 (1)	1 (4)	0 (0)	5 (5)
田舎館村	0.0 (0.0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	86,600円/㎡	+4.2% (+4.0%)	居住環境、生活利便性が良好な住宅地域で、住宅地需要が強い。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	198,000円/㎡	+1.0% (+1.0%)	周辺の再開発事業が進み、インバウンドも回復傾向にあるものの、核施設の商況脈わず地価は微増。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 弘前-16	弘前市大字八幡町2丁目4番6	41,200円/㎡	+5.6% (+2.9%)	生活利便性の優る居住環境良好な住宅地域で、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 青森5-13	青森市新町1丁目5番13	79,400円/㎡	+5.3% (+5.0%)	インバウンドによる観光客の増加等で歩行者通行量も増加し店舗地に対する需要が旺盛である。
下落率1位	住宅地 外ヶ浜-1	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田115番5	5,900円/㎡	-3.3% (-3.2%)	人口減少、過疎化の進行により、住宅地需要は減少し、地価は下落している。
	商業地 弘前5-6	弘前市大字土手町43番3外	69,500円/㎡	-3.1% (-0.8%)	8月29日に中三デパート弘前店が閉店し繁華性の低下が予測される。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	86,600円/㎡	+4.2% (+4.0%)	同上
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	198,000円/㎡	+1.0% (+1.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森-49	青森市石江4丁目8番9	57,500円/㎡	+5.0% (+4.9%)	区画整理された居住環境良好な住宅地域で、需要は堅調であり、地価は上昇傾向。
	商業地 青森5-13	青森市新町1丁目5番13	79,400円/㎡	+5.3% (+5.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(岩手県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①岩手県全体の地価動向と要因 ・岩手県全体では前年に続き上昇。県平均では+0.6%となり、前年の+0.8%に比べて 0.2 ポイント上昇率が縮小した。これは人口減少が続く県北・沿岸部で引き続き前年並みの下落が続くなか、価格上昇を牽引していた県央都市部の上昇率が縮小したためで、地価・建築費上昇、また金利の先高観等による様子見など、需要がやや頭打ち(建築着工数が減少している。)となっていることが主な要因と考えられる。前年に続き盛岡市・滝沢市を中心に上昇地点が目立つ。利便性重視の傾向が続いており、インフラ整備や民間投資が活発な県央・県南の都市部と人口減少や少子高齢化が進み需要が弱い県央・県南の郡部また県北・沿岸部との二極化が顕著になっている。 ・令和 6 年 1 月-10 月の土地取引件数は 9,090 件(前年同期比-0.7%)、令和 6 年 1 月-9 月の新設住宅着工戸数は 4,259 戸(前年同期比▲18.5%)であるが、生活利便性が良好なエリアを中心に需要は底堅く、地価は上昇傾向となっている。 ・令和 6 年 10 月 1 日現在の岩手県の人口は 1,144,407 人(前年比▲1.6%、5 年前比▲6.7%)で微減傾向が続いている。人口増加している市町村はないが、減少率が低いのは盛岡広域圏に含まれベッドタウンである紫波町・矢巾町、工場誘致が盛んな県南の北上市、物流倉庫の建設が活発な県南の金ケ崎町である。 ・岩手県の高齢化率は 35.6%(前年 35.2%、5 年前 33.1%)で微増傾向にあり、市部よりも町村部の高齢化率が高い。 ・令和 6 年 10 月 1 日時点の世帯数は 535,326 世帯(前年比+0.1%)で微増傾向が続いている。世帯数増加は、盛岡市・花巻市・北上市・八幡平市・奥州市・滝沢市・紫波町・矢巾町・金ケ崎町・野田村・洋野町である。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・盛岡市は前年の+2.7%から+2.3%となり、上昇率はやや縮小している。特に上昇が目立つのは岩手飯岡駅に最も近い住宅地盛岡-25(+9.0%)で、近年の駅周辺の区画整理及びまだ割安感があることからの上昇と考えられる。また、盛岡-45 の存する南郊外部では建築費上昇など総額がほぼ上限に達し(向中野・本宮地区において、4 千万円台後半から 5 千万円台半ばへと総額が切り上がっている。)、上昇率は頭打ちだが、価格上昇のエリアは周辺(向中野道明・飯岡新田・永井地区等)に拡大している。 ・また、競合するマンションの供給増により需要は沈静化してきたが、都心回帰により既成の中心市街地のエリアでは地価は上昇が続いており、盛岡-19、盛岡-38 など、街路条件はやや劣るものの、引き続き上昇。 ・鉄道駅から距離のある北郊外地区においても、建築費上昇から、手頃な中古物件を求める層の需要が見られる。 ・一方、市街地の丘陵地の住宅地においては高低差や土砂災害等の危険性が嫌われて盛岡-6 が下落継続。盛岡-39 については丘陵地勢であることに加えて、ベッドタウンである滝沢市よりも遠隔の玉山地区に位置し、底打ちしていない。 ・マンション分譲については、特にローカルハブである「盛岡バスセンター」の所在する河南地区において急増しており、分譲戸数は 6 棟で計約 370 戸である。北郊外で需要がやや弱い松園団地地
-------------	--

	区などからの住み替えが観察されている。なお、造成費・建築費上昇から素地需要は沈静化している。 ・新規の分譲地は、南方面では向中野・津志田・永井(最大 54 区画)・三本柳・東見前・西見前地区で 193 区画、北方面では上田堤地区で 22 区画、西方面では中堤・西青山地区で 17 区画、東方面では下米内地区で 20 区画が開発許可を受け造成又は販売中である(全体で約 252 区画、前年比 +24.1%)。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市部は全体(盛岡市を除く。)で▲0.1%と、前年の▲0.2%よりも若干緩和した。宮古市(▲1.3%)、大船渡市(▲1.3%)、陸前高田市(▲0.8%)、釜石市(▲1.1%)など沿岸部、また久慈市(▲2.8%)、二戸市(▲1.4%)など県北部では人口減や少子高齢化に歯止めがかからず、取引も減少しており、前年並みの下落率を示した。なお、沿岸部では、日本海溝の巨大地震による浸水想定区域が津波災害警戒区域として指定され(令和 5 年 8 月)、災害発生に対する意識の高まりから需要が低下しており、地価の回復には一層時間を要すると考えられる。反面、盛岡市のベッドタウンである県央部の滝沢市は +3.0%と前年並みの上昇率であり、また県南部では工場誘致による波及需要により花巻市で+0.7%、北上市で+1.7%と上昇継続、同じく波及需要により新設住宅着工戸数が大幅に増加(直近の令和 6 年 1-9 月期 773 件(前年同期比+27.8%))している奥州市では水沢・江刺地区において上昇に転じている。 ・町村部は全体で▲0.9%と、前年の▲0.5%よりも下落率が拡大している。唯一、上昇継続してきた矢巾町・紫波町において、矢巾町での宅地の大量供給(447 区画)を起因に需要が緩和し、ともに上昇率がほぼ半減したことが主な要因。その他は概ね前年並みの下落が続いているが、物流の要所で倉庫の建設が活発な県南の金ケ崎町では上昇に転じている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・盛岡市永井地区では、市街化調整区域であっても価格上昇が継続しているが、周辺開発が進み利便性が向上していること、建築制限がないこと、周辺の市街化区域に比し割安であることが要因となっている(盛岡-42:+5.5%)。
商業地	①岩手県全体の地価動向と要因 ・岩手県全体(継続 52 地点)では 32 年連続で下落した。 ・岩手県平均で▲0.3%となり、前年の▲0.5%から若干緩和した。金利上昇はあるが総じて緩和的な金利環境のなか、コロナ明けによる本格的な人流回復が続いており、インバウンド需要を見越したホテルなど新規投資も見られる。一方で、飲食街など、物価高や人件費増の影響で収益改善のペースは遅い。また下落地点の多くはコロナ前から商圈人口の減少や後継者難を抱える地域で、底打ちには程遠い。 ・倒産件数(令和 6 年 4 月-9 月)は 39 件で、前年同期比で 10 件増と、東日本大震災後の平成 23 年度以降で最多。新型コロナ対策の融資返済が本格化し、物価高や人件費増などで企業体力は疲弊している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・盛岡市は+1.8%と前年の+1.6%からやや上昇率が拡大した。盛岡駅前の盛岡 5-2 で前年の+6.0%の上昇から同じく+6.0%の上昇だが、全国チェーンの新規ホテルが計画また着工され(3 棟)、引き続き県外からの投資が見られる。東側が河川で供給が限られた地域であり、地域の相場を上回る高値取引が見られる。旧来からの繁華街である盛岡 5-1 は前年の+1.8%から+2.8%と前年よりやや高い上昇率となったが、物価高による節約志向や人件費増などが足かせとなり、収益改善のペースは遅くコロナ前の水準に比し価格はまだ低い。

	・マンションなど用途混在の近隣商業地域である盛岡 5-3(+1.7%)はマンション素地需要が落ち着き上昇幅縮小、郊外路線商業地については盛岡 5-15(+2.8%)、盛岡 5-9(+2.9%)、盛岡 5-17(+0.9%)をはじめ、コロナ禍でも底堅く推移してきたところであるが、引き続き出店意欲が旺盛で、ほぼ全地点で上昇率が拡大した。 ・河南地区では、ローカルハブである「盛岡バスセンター」とともに複合商業施設「monaka(もなか)」が再開発(令和 6 年 7 月開業)され、近傍の盛岡 5-5 は商圈人口も増加し、前年同値であるが+1.6%と上昇が継続している。 ・業態別では、中央通地区など、オフィスの空室率は 6.0%で直近では横這い、賃料動向も令和 4 年以降横這いで需給は安定的となっている。なお、大通地区では老朽化した店舗ビルの建て替えによる新規オフィスの計画が進行している。店舗系ではコロナの影響が大きかった大通地区など、繁華街エリアでは賃料・空室率とも回復のペースは遅く、テナントが埋まりにくい状況から居住用途への転換も見られ、需要回復へ時間を要している状況。 ・観光客入込につき、いわて・盛岡広域観光センター(盛岡駅内)対応者総数(令和 6 年 4 月-9 月)は、43,772 人で令和元年比+84.4%、うち外国人は 3,778 人で同+2.4%となった。コロナ明けによる人流回復に加え、ニューヨーク・タイムズの旅行特集「2023 年に行くべき 52 カ所」に盛岡市が選ばれたことも背景にあるものとみられる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市部は全体(盛岡市を除く。)で▲1.2%と、前年の▲1.4%から若干緩和した。宮古市(▲2.8%)、大船渡市(▲1.6%)、釜石市(▲0.4%)など沿岸部、また久慈市(▲1.9%)、二戸市(▲1.3%)など県北部では商圈人口の減少や郊外型大型店への顧客流出が続き、取引も減っており、住宅地と同じく前年並みの下落率を示した。県中部の八幡平市は新バイパス開通以降、中心部の交通量は減っているが、大更駅前の土地区画整理事業などにより拠点化が進み下落率が低下している。県南部の花巻市は既成の商業地で新規投資が見られず取引も少なく、遠野市は幹線道路沿いへ需要が移行、一関市は幹線道路沿いであっても競合エリアが拡大し需要分散、奥州市は大型の核店舗閉店の影響が残り、ともに繁華性が低迷しており、前年並みの下落が続く。唯一、工場誘致によるオフィスなど波及需要により北上市で+0.3%と上昇に転じた。 ・町村部は全体で▲2.3%と、前年の▲2.2%と同程度の下落率となった。大半は住宅地と足並みを揃えた下落の動きとなっているが、紫波町(▲0.6%)、金ケ崎町(▲1.1%)では地形が劣る旧来からの商店街にあって、住宅需要は増加するも商需要は伴わず下落継続となっている。最高下落地点は岩手 5-1 で▲5.2%、2 位は岩手山田 5-1 の▲4.1%と、前年と同じ状況で、取引も少ない傾向を反映している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・八幡平市中心部(大更地区)では、大更駅改修、駅前の土地区画整理事業、病院や市役所支所の移転等、集約・拠点化が進み、下落率が縮小した(八幡平 5-1: ▲0.4%)。
工業地	①岩手県全体の地価動向と要因 ・県全体では前年に続き上昇。県平均では+2.7%で、前年の+1.9%に比べて 0.8 ポイント拡大。 ・全 4 地点であるが、流通系の工業地が 3 地点(盛岡市、北上市、矢巾町)、製造系の工業地が 1 地点(花巻市)である。 ・東北地方において高速道路網の充実等、その優位性が認知され、サプライチェーン国内回帰や災害を意識した BCP 等による生産製造用地、また EC 市場拡大や 2024 年問題等による物流用地の需要は引き続き旺盛で、地価上昇が拡大している。 ・通信会社や県内に本社を置く民間の IT 企業が社屋内にデータセンターを設置しているが、大規模

な単独型データセンターの立地は見られない。そのような中、経済産業省がデータセンターの国内最適配置に向けデータセンター拠点の設置に前向きな地方公共団体を募り意見交換を実施した結果、全国の候補地 78 カ所のうち岩手県内では 5 自治体の 6 カ所がリストアップされた(岩泉町、釜石市、軽米町、久慈市、八幡平市)。

・令和 5 年の工場立地動向は 6 件(前年 4 件)、14.1ha(前年 3.4ha)である。

②県庁所在地の地価動向と要因

・盛岡市は 0.0%で、前年の 0.0%から横這い。南西部の盛岡南新都市地区内の、中小規模の工場や事業所を中心とする工業地域内に位置し、高位の地価水準を維持して推移している。県庁所在地で県内最大の消費地である盛岡都市圏内に所在するため、営業所、建設関連業といった消費地との関連が高い業種が立地しており、製造系の工業地は見られない。

・盛岡広域圏における新規の工場適地が少なく、供給が不足しており、盛岡南新都市地区では、盛岡市が開発所有する「道明地区新産業等用地(第一事業区 6 区画)」(盛岡 9-1 の南近傍)が完売し(令和 4 年 10 月)、第二事業区 3 区画の整備が開始されている(令和 7 年 2 月分譲開始予定)。

・その他、流通系の工業地は、盛岡南ICの周辺に位置し、盛岡市と矢巾町に跨って所在する「盛岡流通センター」(流通業務団地)があるが、流通業務地域としての画地規模はそれ程大きくないものの、交通アクセスと消費地への利便性が良いことから、各種の流通業務施設が立地している。全国法人を中心として物色意欲が強く、地域の相場を上回る高値取引が見られる。なお、近傍である永井地区の盛岡南公園周辺において新産業用地の整備が計画されている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・県南部を中心に大中規模の工場進出が多く見られるようになってきており、花巻市では供給を補うため、新設された花巻 PA スマート IC に近い実相寺・山の神地区に新たな工業地「花南産業団地」(総面積 33ha)が造成中であるなど、上昇拡大(+4.1%)。北上市では半導体市況に左右される一面もあるが、半導体大手企業の 2 棟目工場が完成し(令和 6 年 7 月)、その稼働(令和 7 年秋頃)を見越した関連事業所等の需要増が期待されているなど、前年並みの上昇(+0.7%)。西郊外の後藤野工業団地では、電子部品大手子会社が敷地内に新製造棟(4 階建 延床約 3.3 万㎡)を建設し稼働させている(令和 6 年 1 月完成 同年 4 月量産開始)。なお、北東北 3 県の物流拠点としての地位が増しており、物流関係の需要も強い。県央部の矢巾町では盛岡南ICの周辺に位置し盛岡市に跨って所在する「盛岡流通センター」(流通業務団地)があり、交通アクセスと消費地への利便性が良いことから各種の流通業務施設が立地している。隣接する広宮沢地区で東北最大級のマルチテナント型物流施設(3 階建 延床約 9.3 万㎡)が新設され(令和 5 年 11 月)、周辺部での関連企業の需要増が見込まれているなど、上昇拡大(+5.9%)。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・県南部の金ケ崎町では、県内陸部の工業団地における自動車産業や半導体関連産業の集積に伴って、その周辺地域で倉庫、物流施設の建設が相次いでおり、トラック運転手の労働環境改善のため中継拠点を各地に配置する物流業界の流れも加速しており、物流施設用地の需要は強含みで推移している。北側で隣接する北上市へも影響を与えている(北上 9-1:+0.7%)。

※ 地域政策、取り組み等について

・立地適正化計画は、盛岡市・花巻市・北上市・二戸市・雫石町で策定済、宮古市・大船渡市・八幡平市・奥州市・紫波町・山田町・野田村で策定中。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.6% (0.8%)	65 (59)	13 (16)	47 (51)	125 (126)
盛岡市	2.3 (2.7%)	37 (37)	3 (4)	4 (4)	44 (45)
宮古市	-1.3 (-0.9%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
北上市	1.7 (1.7%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3 (-0.5%)	18 (14)	7 (6)	27 (33)	52 (53)
盛岡市	1.8 (1.6%)	15 (13)	3 (5)	0 (0)	18 (18)
宮古市	-2.8 (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北上市	0.3 (-0.5%)	2 (0)	0 (1)	1 (2)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.7 (1.9%)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
盛岡市	0.0 (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
花巻市	4.1 (1.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北上市	0.7 (0.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	98,500円/㎡	2.5% (4.1%)	当該地域は、市内でも名声の高い閑静な住宅地域であり、画地及び街路も整然とし、中心市街地に比較的近く、生活利便性が良好であることから根強い需要がある。地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通 437番	298,000円/㎡	6.0% (6.0%)	店舗需要・事務所需要ともに高く、投資法人等による投資意欲も旺盛で、特にインバウンドを含む観光客の入込増を見込んだホテルの商業投資が見られる。大通商店街に代わって、盛岡市の中心商業地域の地位を確立した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-25	盛岡市永井20地割17番99	76,600円/㎡	9.0% (8.5%)	主地区画整理事業(都南中央第三地区 盛岡市施行 26.5ha 平成12年度～令和11年度)が行われており、駅前広場や道路等の基盤整備が進み益々活性化している。駅西では県と市による野球場が新設された(令和5年4月)。
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	298,000円/㎡	6.0% (6.0%)	同上
下落率1位	住宅地 一戸-2	二戸郡一戸町高善寺字大川鉢37番18	16,400円/㎡	-4.1% (-2.8%)	人口減少率は県平均を大幅に上回り、土地需要は弱く取引は低調で下落傾向が継続している。
	商業地 岩手5-1	岩手郡岩手町大字沼宮内第7地割24番1外	21,800円/㎡	-5.2% (-5.3%)	平成10年から継続して下落しており、近年は下落率が5%を超えている。人口減少により、土地価格は下落推移を継続している。経営者の高齢化、後継者不足もあり、新規投資は乏しい。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	98,500円/㎡	2.5% (4.1%)	同上
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	298,000円/㎡	6.0% (6.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-25	盛岡市永井20地割17番99	76,600円/㎡	9.0% (8.5%)	同上
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	298,000円/㎡	6.0% (6.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(宮城県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	(全体の地価動向と要因) 宮城県全体の令和7年の住宅地の平均変動率は+4.2%で、昨年の+4.7%から上昇幅がやや縮小した。県内の人口(住民基本台帳人口、日本人及び外国人)は令和6年9月末で2,229,025人(前年同月差▲16,413人)。世帯数は1,052,000世帯(前年同月差8,546世帯)。今回の地価公示においても、人口や世帯数の減少が進む市町村で長期的に下落が続く一方で、安定的に推移する富谷市や名取市、多賀城市、利府町、大和町等の仙台圏の都市で地価上昇が進んでいる。沿岸部の石巻市、気仙沼市、女川町など高齢化が進行する東日本大震災の被災地域の住宅市場は、地価が下落傾向で推移している。内陸部の白石市、栗原市、丸森町などの地域は、人口流出や高齢化の進行により住宅市場は縮小しており、地価の下落が続いているが、外縁の地域から中心部に移り住む需要も出ている。県全体の新設住宅着工戸数(国交省調)は、令和5年度は15,651件で、前年比で▲11.1%になっている。持家が▲13.9%、分譲が▲36.2%と減少した一方で、貸家が+6.0%と増加している。建築費の高騰で、持ち家から賃貸へという流れも一定程度進んでいるのが推察される。 ① 県庁所在地の地価動向と要因 ・仙台市の住宅地の平均変動率は+6.3%(+7.0%)。令和5年仙台市の人口動向(仙台市統計時報特集・令和5年仙台市の人口動向)によると、令和5年1年間の人口増加数は▲1,124人となり、前年の人口増加数2,121人に比べ3,245人の減少となっている。その内訳は、自然増加数が▲4,555人(対前年848人の減少)、社会増加数が3,431人(対前年2,397人の減少)となった。仙台市にあっては、低金利を背景に金融機関の融資姿勢は積極的で、子育て世帯を中心とする住宅取得意欲は高いままで推移している。特に、交通や生活の利便性が良く土地の分割に制限のないエリア、割安感が残るエリアで上昇が続いている。 ・青葉区の住宅地の平均変動率は+5.6%(+6.2%)で上昇が継続している。市中心部では、マンション用地や賃貸マンション等の収益物件への積極的な取得の動きが見られる一方で、建築資材の高騰や地価上昇等を反映して価格が高騰した建売住宅は、郊外エリアを中心に需要が減少し、建売業者の中には在庫を抱えるケースもある。一方、区内中心部や地下鉄沿線等の生活利便性の良好な住宅地域においては、大手不動産会社による転売目的の不動産取得が多く認められ、富裕層による需要は堅調。五橋地区では、隣接する東北学院大五橋キャンパス(若林区清水小路)の開校に伴い、賃貸を中心に不動産需要が高まっているが、賃料水準も上昇している。上杉地区等の落ち着いた住環境の市街地の人気地域では、購買層が異なることなどもあり、地価上昇の続く中でも需要は安定している。特に、令和7年秋に開業予定の「イオンモール仙台上杉」の建設地である東北大学雨宮キャンパス跡地周辺は、家賃水準も上昇傾向にある。近年、大規模画地の供給が少ないことや建築費の高騰もあって、従来なら賃貸マンション用地と考えられる規模の物件を、大手デベロッパーがコンパクトマンションとして分譲する動きも盛んである。一方、区内でも相対的に価格水準の低い郊外部の住宅団地である赤坂・高野原・みやぎ台地区においては、堅調であった建売住宅の需要が、物価高や金利上昇の動き等を反映してやや弱含みとなっている。 ・宮城野区の住宅地の平均変動率は+8.4%(+8.6%)。仙台駅東口エリアでは商業施設の進出などの動きもあって、商業地需要とともに、新築マンションや賃貸住宅への需要が高まっているが、駅東地区においては売り物件が少ないことには変わりはない。榴岡5丁目のホテルメルパルク跡地に、タカラレーベンなど4社が、令和9年3月の完成予定で、22階建の分譲マンションを計画している。延床面積47,771㎡で総戸数476戸は東北最大規模のプロジェクトとなるが、建築費の高騰による事業の遅延も見られる。J
-------------	--

R 仙石線沿線駅から徒歩圏内の住宅地については、需要増が続いている。中でも、オフィスや商業施設の整備が進む仙台駅東口から徒歩圏内の小田原地区では、収益物件建設の需要も高い。

・若林区の住宅地の平均変動率は+6.7% (+7.3%)。東部郊外に開発された荒井地区を除くと、住宅地の多くが市街地にあることで、画地の規模が他の区に比べて小さめで、その影響から土地単価は上昇を続けているが、最近では分割可能な土地が減少傾向にある。土地区画整理事業済みの荒井地区(荒井、荒井東、荒井南、なないろの里)は、地下鉄駅や大規模商業施設の近接地区を中心に人気が高い。荒井地区の外縁に当たる蒲町、かすみ町、霞目2丁目では小規模化が進み、荒井地区に比べ割安感が残るため、近年、取引価格の上昇が進んでいる。不動産需要はさらに、国道4号東側郊外の沖野、上飯田地区などへと流れている。東北学院大五橋キャンパス(16階建・若林区清水小路)の開校に伴い、周辺地域では、学生寮や賃貸マンション、分譲マンションの建築計画も把握され、既存の賃貸物件の争奪戦が活発化した。一方で、周辺地価や建築費が高騰しており、専有面積の面などで工夫し、賃料設定を行うケースも見られる。

・太白区の住宅地の平均変動率は+5.4% (+5.9%)。地下鉄駅周辺での取引が堅調で、さらにJR駅周辺での取引も進んでいる。あすと長町周辺の長町・郡山地区や土地区画整理済みの富沢駅周辺地区では、旺盛な土地需要が続く、周辺地域へ地価上昇が波及している。富沢地区などの地下鉄駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域においては供給が限定的なことから、過去の水準を超える取引もよく見られる。土地区画整理事業済みの富沢駅西地区でも、強気な価格設定が多く旺盛な需要が認められる。ひより大橋東側の御堂平では仙台市八木山中央南土地区画整理事業(約12ha)が進行中で、令和8年度の事業完了を予定。

・泉区の住宅地の平均変動率は+6.3% (+7.6%)。地下鉄「泉中央駅」をターミナル駅として郊外に多くの大規模住宅団地が展開し、商業施設が充実している。安定的な収益も期待できるため、地主が安易に土地を手放さずに、自ら共同住宅を建築するケースが多く、収益物件の購入希望は多いが売物件が著しく少ない。泉区は、画地規模の大きい郊外の住宅地が多く、住環境の良さを特徴としてきたが、近年、分割化の動きが急速に進んでおり、区内の地価(単価)を押し上げている。南光台地区などのような旧来型の郊外住宅団地では、中古住宅の広い画地を分割した小規模な新築戸建住宅を販売することなどで地価の上昇が進んでいる。一方、泉パークタウン等の地区計画により最低面積が定められている地区では、住環境を重視した土地取引が主流で、激しい地価の動きはないが、良好な住環境が好まれて地価は安定している。なお、若林区の五橋キャンパスの新設で、約5,000人の学生が移転し、体育施設などとして利用されることとなった東北学院大泉キャンパス周辺では、賃貸アパートを取壊し、更地化して分割分譲を進める事例も現れている。

② 県庁所在地以外の地価動向と要因

復興事業が完了した東日本大震災の被災市町では、人口が流出したままで地域経済が低迷。地価は下落し、下落は加速が進んでいる。新築物件の供給も、需要の低迷などが理由で減少している。沿岸部では、被災市街地復興土地区画整理事業による宅地開発が進んだ結果、供給過剰感が出ている市町村もある。

・石巻市の住宅地の平均変動率は▲0.8% (▲0.6%)。旧石巻市のぞみ野、あゆみ野の新蛇田地区など、利便性の良好な住宅地では一部で上昇もあるが、現在ではほとんどの地点で下落となっている。半島部などの旧石巻市以外の地域は、高齢化と人口の流出が進み、地価の下落が常態化している。基幹産業である漁業、水産加工業が低迷しており、雇用・所得不安に物価上昇も加わって住宅取得の意欲は低下傾向にある。市内で現在販売中の新築マンションはない。

・大崎市の住宅地の平均変動率は▲1.3% (▲0.5%)。利便性の劣る縁辺部などから人が流入する旧古川市と、旧町の間で二極化が進んでいる。商業施設などが充実した旧古川市の不動産需要は安定しており、近年は住環境の良い新興住宅地域から既存住宅地域やその周辺に波及している。市街地内に介在する農地や市街地外縁部の宅地開発も継続しており、その動きは当面継続すると予測される。一方で旧町については、

	人口流出、高齢化により不動産需要が低迷し、長期低落が継続している。中でも山間部の旧鳴子町、岩出山町が厳しく、温泉観光が大きな位置を占める鳴子温泉地区については下落が顕著。新型コロナ以前から宿泊者数も減少が進んでいた鳴子温泉地区では、旅館の休業などが増加し、商店街もシャッター通り化が進行中で人口減少も急速に進んでいる。 ・名取市の住宅地の平均変動率は+5.5% (+6.1%) で高い上昇が続いている。近年、JR 名取駅徒歩圏の増田・大手町・手倉田地区、仙台市に近い上余田地区等の既存住宅地域では、生活利便性が良好なため、需要者による選好性が高く、既存区画を分割した小規模戸建分譲が進んで、価格は上昇している。杜せきのした地区や美田園地区などの仙台空港アクセス線沿いに形成された土地区画整理済みの郊外の新興住宅地では、利便性・居住環境に優れ需要は堅調であるが、供給は少なく、取引価格は高止まり。近年は、名取市の南側の岩沼市に地価上昇が波及しており、JR 岩沼駅西側の住環境に優れた新興住宅地や利便性の良好な中心部周辺の需要が高まっている。 ・富谷市の住宅地の平均変動率は+6.8% (+9.4%) と上昇は続いているが、上昇幅は縮小している。富谷市は仙台市のベッドタウンとして、開発の新しい団地が多く、仙台市に近いエリアの明石台、成田、富ヶ丘、東向陽台地区や、大型店舗が隣接する上桜木地区や杜乃橋地区等の需要は安定している。仙台市に比べて、地価に割安感があり、ニュータウンとして子育て世帯に人気で、仙台市からの転入も多い。旧来からの団地についても中古住宅の取引が活発で、物件不足から従来の水準を上回る取引も見られる。富谷市は、周辺に工業団地(第一仙台北部中核、第二仙台北部中核、 泉パークタウン工業流通団地など)が多く、職住接近が特徴で、関連の従業者による宅地需要は堅調である。 ・その他の市町の動きとしては、塩竈市の住宅地の平均変動率は+0.4% (0.1%)、気仙沼市の住宅地の平均変動率は▲3.5% (▲2.8%)、白石市の住宅地の平均変動率は+0.5% (+1.3%)、東松島市の住宅地の平均変動率は+1.1% (+0.9%)、栗原市の住宅地の平均変動率は▲0.2% (▲0.4%)、多賀城市の住宅地の平均変動率は+7.9% (+6.5%)、利府町が +8.1% (+6.9%)、黒川郡大和町が+6.3% (+8.3%) となっている。いずれも仙台圏に位置し、多賀城市は中心市街地で開発が進行中で、利府町は新中道地区で土地区画整理事業による住宅開発が進むなど、町内の住宅需要は堅調に推移。大和町は工業団地に近く、区画整然としたまほろば地区や居住環境が良好なもみじが丘地区等は、子育て世代を中心に需要は活発である。 ③ 特徴的変動率を示した地点と要因 ・富谷-3：あけの平3丁目(変動率住宅地上昇1位)は、+12.7% (+14.5%)。富谷市の商業中心地に近く、近接する仙台市泉区との比較において割安感が残る。 ・宮城大崎-11：鳴子温泉字新屋敷(住宅地変動率マイナス1位)は▲5.7% (▲5.4%)。温泉街背後の住宅地域にあり、不動産取引も少なく、地価は低落状態が続いている。
商業地	(全体の地価動向と要因) 仙台市の中心商業地域では飲食や小売関連の新たな店舗進出などの動きも進み、減少したホテル用地需要は回復している。その一方でアーケード街や歓楽街などでは、賃料水準は低下したままで、コロナ禍以前の状態まで戻らない店舗なども多い。仙台圏の高機能オフィスの賃貸需要が比較的堅調を維持している反面、仙台都市圏以外の地域では人口流出や高齢化が進んでおり、大型商業施設の進出による顧客流出に加え、客足減少もあって、小売りを中心とする既存商店街は厳しい状況にある。被災沿岸部では、復興事業は終了したものの、基幹産業である水産加工業が不振で、地域経済は低迷している。 ① 県庁所在地の地価動向と要因 ・仙台市の商業地の平均変動率は+8.3% (+7.8%)。仙台市では「都心再構築プロジェクト」として高機能オフィスへの建替えに助成する制度を進めており、再開発気運を後押ししている。 ・青葉区の商業地の平均変動率は+7.6% (+7.2%)。青葉区中心商業地における需要は、県外企業や地元

企業、個人投資家等の小規模物件に対する需要は高い。飲食・店舗ビル・ホテル・事務所等への積極投資も見られ、オフィス及びホテルに対する投資家等の慎重姿勢は緩和傾向にある。青葉区中心部の利便性が良好な地域においては、学生向け、単身者用、女性専用等のマンション建設が盛んで、地下鉄駅徒歩圏内では高稼働が続いており、新築賃料は高水準にある。建築費高騰で新築マンションの募集賃料が上昇することに対し、高級賃貸マンションを経営戦略の中心において、積極的な展開を図る大手ハウスメーカーなども見られる。アーケード街では回復の速度はやや鈍く、国分町地区の歓楽街(2丁目)も改善傾向にある。宴会件数が増加し大型飲食店舗では回復が進んでいるが、二次会需要が減ることで小規模な店舗は苦戦する状況が続いている。堤通雨宮地区の東北大農学部跡地では大規模開発が進んでおり、地上9階建ての仙台厚生病院が令和6年5月に開院し、イオンモール仙台上杉は、令和7年秋にオープンする予定となった。仙台市役所の改築も大きな動きで、敷地面積は約14,500㎡で、地下3階・19階建・延床面積が65,000㎡超となり、令和10年の供用開始を予定している。一番町3丁目7番地区の市街地再開発事業は、「電カビル」を核とする再開発で、敷地面積が約11,240㎡、令和7年に建物解体に着手、令和17年に完了予定というスケジュール。また、停滞していた藤崎百貨店を核とした周辺の一体開発事業が再始動した。老朽化したファッションビルの仙台フォーラス(青葉区一番町3丁目)が、大規模改装を前提に建て替えも視野に入れ、長期休業に入った。JR仙台駅西口で暫定的に営業を続けていたEDENが令和6年1月末に閉店し、隣接地を含めた一体開発に期待が集まる。西口駅前の一等地の未活用不動産である旧さくら野百貨店敷地については、新たな動きはない。

・宮城野区の商業地の平均変動率は+11.9%(+11.5%)。仙台駅東口エリアでは、開発意欲が変わらず強い。西口と比較して、未だ地価水準に割安感があり、分譲マンション建設、オフィスビル、ホテルの進出など、投資対象エリアとしての注目度は高いが、まとまった出物が少ない。供給量の関係で空室率は高めに推移しているが、駅東地区の最新高性能オフィスビルの賃料水準は、ヨドバシ仙台第一ビルやイーストゲートビルが牽引して高水準が続き、周辺のビルの水準にも影響を与えている。コロナ禍の収束で、ホテル事業がやや活気づいている(榴岡4丁目・8階建のビジネスホテル・ザ・ワンファイブ仙台など)。仙台医療センター跡地(宮城野2丁目)の約5.3haにおいて、宮城県民会館・NPO プラザ複合施設の建設が予定されている。令和7年度から工事に着工し、令和10年度内の開館を目指している。

・若林区の商業地の平均変動率は+9.7%(+9.4%)。若林区の商業エリアは広くはないが、新寺地区は仙台駅東口の一角にあって、駅東口活性化の影響を受けている。東北最大の私学の東北学院大・五橋キャンパス(清水小路)の開校で、隣接する荒町・連坊地区では、賃貸需要のみならず、店舗等の出店などによる商業系の動きも活発化している。地下鉄東西線荒井駅、六丁の目駅を最寄り駅とする地域では、クロスモール荒井などの商業施設周辺を中心に住宅地の熟成が進み、地下鉄東西線を並走する県道仙台塩釜線(産業道路)沿いの路線商業地域で取引が活発化している。地下鉄卸町駅の十字路では、RC13階建の賃貸マンションとドラッグストア(ツルハ薬局)の建築が開始され、完了は令和8年1月を予定。仙台工業団地の跡地(六丁の目元町)では、大規模商業施設と大規模マンションを建設計画が進行中である。

・太白区の商業地の平均変動率は+7.0%(+6.4%)。あすと長町は、仙台市中心部(青葉区、宮城野区)に並ぶマンション立地地域で、大型商業施設の集積も進んで地域人口は増加しており、近年は規模がまとまった商業施設用地に希少性が出ている。富沢地区などの地下鉄駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域においては住宅需要が旺盛で供給が限定的なことから、過去の水準を塗り替える取引がよく見られる。仙台市は、あすと長町のゼビオアリーナ仙台に、国際大会などの開催も視野に入れて、通年滑走ができるアイススケートリンクを、令和7年の利用開始を目指して開設する計画を発表した。秋保町湯元地区では、コロナ禍による経営難に陥った施設を大手の観光企業が買収し名称を変更してオープンし、クラフトビールの醸造所・レストランが新たに生まれるなどの動きが見られ、温泉観光を中心とした観光入込数も回復基調にあ

	る。 ・泉区の商業地の平均変動率は+5.5%(+4.8%)。泉中央地区においては、開発当初より多くの土地を持つ所有者が賃貸マンション等を建設して運用しているため供給は少なく、収益物件等の適地が市場に現れると、取得競争になる傾向がある。マンションについて、泉中央2丁目で野村不動産がマンション(RC6階建・38戸・令和8年竣工予定)を計画中。商業地区内の立地で、商業施設地とマンション適地の需要は競合している。泉区役所の建替え計画が、「仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム」により、令和8年度中の供用開始を目指して進行中。その南側の泉中央地区で代表的商業施設の一つであるアリオが、セブン&アイHの事業縮小に伴い、令和6年1月で閉店したが、アリオなき後建物利用は未定である。 ② 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・石巻市の商業地の平均変動率は▲0.5%(▲0.2%)。石巻商圏が縮小傾向にある中で、コロナ禍の収束で改善の動きもある。蛇田地区、中里地区の幹線沿いの路線業務地域や石巻駅周辺では、店舗の出退店は見られるが、利便性が良い特性がある。震災後に人口が増加した新蛇田地区等(のぞみ野、あゆみ野等)は、商業地としての熟成度を高めつつあり、商況は安定している。石巻市との境界に近い東松島市赤井地区の約9.7万㎡の敷地にスーパーのヨークベニマルを核とした複合商業施設等の整備が進められており、令和7年3月営業開始予定。 ・気仙沼市の商業地の平均変動率は▲4.2%(▲2.0%)。画地規模が小さく小売店が連なる旧来からの商業地は、商況の低迷が顕著で、新市役所の移転地に近い田中前地区や東新城地区に商業中心が移行している。なお市役所の移転は、建築費の高騰なども影響して、令和9年夏の予定。区画整理事業が完了した内湾地区(魚町・南町)は、観光、商業施設がオープンしているが、周辺では空地も残る状況が続いている。同じく区画整理済みの南気仙沼地区は、幹線道路沿いに店舗が貼り付いてきたが、空地も多く残る。復興事業で整備は進んだが、基幹産業である漁業・水産加工業の回復は遠く、地域経済は冷え込んでいる。 ・名取市の商業地の平均変動率は+8.2%(+8.2%)。JR名取駅前の旧来からの商店街は、顧客の流出に伴い商況は停滞傾向にあったが、利便性の観点から住宅地化の傾向が強まっている。路線商業地域は、国道4号・県道仙台館腰線沿い、杜せきのした・美田園地区の幹線沿いで、大手チェーン店やホテル等が進出している。仙台空港アクセス線・杜せきのした駅や美田園駅周辺には、郊外型の大型商業施設(イオンモール名取など)が集積し、名取市商業地域の核の一つを形成している。 ③ 特徴的変動率を示した地点(地域)と要因 ・仙台若林5-1:若林区新寺1丁目(変動率上昇1位)は、上昇率が+16.8%(+16.6%)。仙台駅東口に位置する準高価格帯の商業地で、大型複合施設の開業などで周辺の繁华性は高まっている。 ・宮城大崎5-6:鳴子温泉字湯元(変動率下落1位)は変動率が▲5.7%(▲5.4%)で、歴史ある温泉街では観光客は減少し、地域経済は低迷している。
工業地	(全体の地価動向と要因) 東北地区の物流拠点として、仙台圏を中心に物流施設用地需要が旺盛な状況が続いている。仙台市内の市街地に近い工業地では、用地取得に多額のコストを要してまでも大手物流施設デベロッパーが積極的な開発意欲を見せているが、まとまった土地が少なく、富谷市や岩沼市などの近隣市町村の交通利便性の良い地区へ需要が流れる傾向もみられる。また大手物流企業の高機能化による移転も見られるほか、「2024年問題」による中継地点として開発の動きが高まっている。 令和5年10月31日、台湾の半導体受託生産大手(PSMC)が大衡村に進出する計画が、宮城県と金融持株会社のSBIホールディングス、PSMCの3者の合同会見で発表されたが、令和6年9月に提携解消が報告された。進出断念の理由としては、日本政府による補助金支給の条件が台湾の法令に抵触する恐れが

生じたこと、工場建設費用が多額になることなどがあげられている。

・宮城県内の工場立地件数と立地面積

令和 5 年 14 件 24.9ha

令和 4 年 21 件 47.5ha

令和 3 年 11 件 14.7ha

令和 2 年 19 件 22.9ha

※ 研究所を含まない

※ 経済産業省 令和 5 年「工場立地動向調査」

① 県庁所在地の地価動向と要因

・宮城野区の工業地の平均変動率は+ 17.1% (+16.3%)。市街地に近い扇町地区などの大規模画地を中心とした内陸部の工業地の需要が堅調である。大規模画地は県外の大手企業が、中小画地は地元企業が需要者となるケースが多い。中小工場地域においても、物流施設用地の需要が強く、従来の水準を超える価格で取引される事例が散見される。市内内陸部の工業地域は、国道 4 号(仙台バイパス)を中心に仙台市中心部へのアクセスも良好であるという特性を有し、地価水準は上昇が続いている。

・若林区の工業地の平均変動率は+ 17.3% (+11.0%)。卸町東地区は、市街地や高速道路 IC に近く輸送インフラが整っているため、流通関連施設用地の需要は依然として強く、売り物件があると争奪戦になるケースも少なくない。仙台工業団地は、地下鉄東西線六丁の目駅に近い国道 4 号仙台バイパス六丁の目交差点の旧地点から、東へ 2.5km の六丁目字南地区へ移転した。新団地の広さは約 97,000 m²で、組合員数は中小の機械器具製造や金属加工業者など 15 社となっている。

・泉区の工業地の平均変動率は+20.0% (+20.5%)。大規模な工業地から形成される泉パークタウン工業団地で物流施設用地を中心とした土地需要が大きい。取引価格の中身について不明な部分もあるが、散発的に投資ファンドによる積極的な取引が見られる。仙台市泉区は隣接する富谷市とともに、東北縦貫自動車道 IC との接近性が良好であるため、東北における物流拠点として注目され、大手開発業者のみならず首都圏企業、地元企業、県外企業などからの需要が高い。

② 県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市の工業地の平均変動率は▲1.1% (▲1.1%)。石巻市で重点が置かれるのは水産加工など水産関連の工業であるが、石巻 9-1 は内陸型の工業地。石巻漁港水産加工団地の工業地域では、漁獲量の減少や魚種の変化に対応できないことなどが原因で漁業の不振が続く。企業による積極的売買は少なく、不動産需要は弱い。市内の飲食店等はコロナ禍からの回復が進んでおらず、取引先である水産加工会社で出荷が滞る事態等も生まれ、地域経済に影響が生じている。

・岩沼市工業地の平均変動率は+ 5.5 % (+ 5.1%)。物流施設への投資は旺盛で、特に仙台東部道路 IC や主要幹線街路に近い配送拠点としての物流施設用地については需要が高く、地価の上昇が続いている。製造業を中心とする工業地については、原料高や人手不足から積極的な設備投資を控える動きもあり、物流系ほどの強さはない。岩沼 9-1 、岩沼 9-2 とともに製造業を中心とする工業地である。

※地域施策、取り組み等について

特に記載無し。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率		R7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	4.2	(4.7)	296	(292)	22	(36)	79	(72)	397	(400)
仙台市	6.3	(7.0)	210	(211)	2	(2)	1	(1)	213	(214)
石巻市	-0.8	(-0.6)	2	(2)	0	(8)	21	(14)	23	(24)
気仙沼市	-3.5	(-2.8)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
名取市	5.5	(6.1)	14	(14)	1	(1)	0	(0)	15	(15)
大崎市	-1.3	(-0.5)	4	(4)	0	(2)	8	(6)	12	(12)
富谷市	6.8	(9.4)	11	(10)	0	(1)	0	(0)	11	(11)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率		R7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	4.9	(4.6)	104	(104)	14	(11)	30	(31)	148	(146)
仙台市	8.3	(7.8)	83	(81)	0	(0)	0	(0)	83	(81)
石巻市	-0.5	(-0.2)	2	(2)	2	(4)	8	(6)	12	(12)
気仙沼市	-4.2	(-2.0)	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)
名取市	8.2	(8.2)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
大崎市	-1.3	(-1.1)	2	(2)	0	(0)	4	(4)	6	(6)
富谷市	4.8	(5.2)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率		R7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	8.6	(8.0)	11	(11)	0	(1)	3	(2)	14	(14)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	597,000円/㎡	+12.2% (+12.0%)	建築コストは高止まり。マンション販売は概ね堅調。用地取得の意欲も引き続き旺盛。容積率が400%地区。
	商業地 仙台青葉5-1	仙台市青葉区中央1丁目813番	4,750,000円/㎡	+3.7% (+4.6%)	仙台駅西口での開発機運が高まっている。オフィス需要は堅調で、ホテル需要も高まっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富谷-3	富谷市あけの平3丁目7番6	80,000円/㎡	+12.7% (+14.5%)	富谷市の商業中心地に近い他、近接する仙台市泉区との比較において割安感が残る。
	商業地 仙台若林5-1	仙台市若林区新寺1丁目2番9	1,110,000円/㎡	+16.8% (+16.6%)	仙台駅東口に位置する準高価格帯の商業地で、大型複合施設の開業などで、周辺の繁華性が高まり、オフィス需要も好調。
下落率1位	住宅地 宮城大崎-11	大崎市鳴子温泉字新屋敷122番13	14,800円/㎡	-5.7% (-5.4%)	温泉街背後の住宅地域にあり、不動産取引も少なく、地価は低落状態が続いている。
	商業地 宮城大崎5-6	大崎市鳴子温泉湯元1番9	20,000円/㎡	-5.7% (-5.4%)	歴史ある温泉街では観光客は減少し、地域経済は低迷している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	597,000円/㎡	+12.2% (+12.0%)	同上
	商業地 仙台青葉5-1	仙台市青葉区中央1丁目813番	4,750,000円/㎡	+3.7% (+4.6%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 仙台宮城野-3	仙台市宮城野区清水沼3丁目114番6	134,000円/㎡	+12.6% (+12.3%)	中心部に近接する既存住宅地域にあり、利便性は良好。供給が少なく地価の上昇が進んでいる。
	商業地 仙台若林5-1	仙台市若林区新寺1丁目2番9	1,110,000円/㎡	+16.8% (+16.6%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(秋田代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①秋田県全体の地価動向と要因 ・秋田県における住宅地の平均変動率は+0.5%(+0.2%)で、2年連続で上昇した。 ・令和6年10月1日時点における秋田県の人口は896,225人であり、前年比で1.9%の減少、5年前と比較すると7.2%減少している。少子高齢化や若者の県外流出などを背景に人口減少に歯止めがかからず、県全般としての住宅需要は先細りが懸念される。 ・令和6年10月1日時点における県内の高齢化率は39.5%で、県内25市町村のうち、20市町村で40%を上回る水準となっている。 ・令和7年地価公示では秋田市を中心に、複数の市町村で上昇地点がみられ、上昇地点は58地点へと増加した(R6年:上昇52地点、R5年:上昇48地点、R4年:上昇25地点、R3年:上昇16地点、R2年:上昇24地点)。地価上昇の要因は、県内経済の緩やかな回復による雇用や所得環境の改善、住宅ローンの減税政策や低金利環境の継続などであるが、土地建物販売価格が上昇しており、取引件数はやや停滞している。 ・秋田県全体の新設住宅着工戸数は、令和元年度4,250戸、令和2年度3,886戸、令和3年度4,182戸、令和4年度3,842戸、令和5年度3,456戸で推移している。昨年度と比較して、県全体の住宅着工戸数は減少しているが、これは建設資材の高騰化や供給不足も一因と考えられる。 ・人口減少及び高齢化が進む町村部はもとより市部でも集落地域などでは、空き家・空き地の増加とともに相続等を契機とした売却希望に対し、需要が全く見出せないケースも多い。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均変動率は+1.8%(+1.5%)で、4年連続で上昇した。継続地点57地点のうち、上昇43地点(前年40地点)、横ばい3地点(前年7地点)、下落11地点(前年11地点)であった。地価の上昇エリア(市街地ほぼ全域)と下落エリア(市の外縁)が鮮明となっており、二極化の傾向が拡大している。 ・地価上昇傾向が鮮明であった中心部に近い住宅地域(泉・八橋・保戸野・山王・東通・手形等)では、旺盛な需要に対し、引き続き供給が不足した状態が続いている。また、中心部に近い住宅地域での在庫不足もあり、住宅需要は中心部から離れた住宅地域にも拡がりをみせ、市の南部に位置する浜田地区を除き、市街化区域のほぼ全域で上昇または横ばいとなっている。 ・一方、もとより需要の少ない外縁の既成住宅地域(河辺、雄和等)では、人口減少や中心市街地への流出など過疎化が進んでおり、不動産取引は低迷し、地価下落は続いている。 ・令和5年7月に発生した記録的大雨では、南通、広面、東通といった市内中心部に近い住宅地域で床上浸水する家屋が多数発生した。被害を受けたエリアの大半は地価が上昇基調で推移していたエリアであり、地価への影響が懸念されていたが、被害を受けたエリアのなかでも床上浸水しなかった家屋については、記録的大雨以降も取引に大きな悪影響を与えていない。また、床上浸水した家屋については、解体して更地渡ししているケースや市場滞留期間の長期化等の傾向があるものの、土地の販売価格は特に下がっていない。ただし、秋田市市街地の地価が全般的に上昇傾向を続けるなか、相対的な地位は低下している。 ・土地建物総額は、中心部で概ね3,000～5,000万円、郊外では2,500～3,500万円が需要の中心であり、建設資材の高騰により住宅購入者が当初希望する販売価格帯とやや隔たりがみられる。また、
-------------	--

	小規模開発される分譲地では、画地規模を小さくして総額を抑えた物件が多く、従来の地価水準よりも比較的高い水準で取引される場合もみられる。 ・各評価員による複数不動産業者へのヒアリングでは、秋田市内の中心部に近い住宅地域では、売主優位の市場構造となっており、堅調な需要に対し、供給が不足していることから、地価を押し上げる要因となっている。また、中心部から離れた住宅地域にもその効果は波及しており、地価上昇の傾向は市街化区域のほぼ全域まで拡大している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・秋田市以外の継続地点 71 地点のうち、上昇 15 地点(前年 12 地点)、横ばい 5 地点(前年 6 地点)、下落 51 地点(前年 54 地点)となり、前年から地価上昇を示すエリアが拡大したのは横手市、大館市、由利本荘市であり、大仙市などでは地価上昇を示すエリアは拡大していない。また、下落した地点数には大きな変化はなく、地価は二極化している。 ・秋田市を除く各市の平均変動率は+0.3%～▲2.2%で、いずれも若干ではあるが、上昇幅が拡大または下落幅が縮小している。上昇地点は、大仙市と由利本荘市で 3 地点、横手市、大館市、潟上市、にかほ市でそれぞれ 2 地点、男鹿市で 1 地点であった。 ・大仙市の住宅地の平均変動率は+0.3%であるが、これは大曲地区に所在する地点(大仙-1、大仙-2、大仙-3)が平均変動率を押し上げる要因となつてからで、大曲地区以外は下落が続いている。 ・町部(4 町)の各平均変動率は▲1.1%～▲2.0%で、地価が低廉化してきたこともあり、下落率はいずれも前年並または若干縮小している。町部では過疎化が顕著な地域が多く、中心部の人口減少や空き家・空き地が目立ち、不動産需要は一層少なくなつてきており、地価の下落に歯止めがかからない状態が続いている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・住宅地の地点のなかで最も高い上昇率を記録したのは秋田-1(東通地区)である。昨年は記録的大雨の影響が懸念されたが、駅東地区の好立地や良好な住環境を背景に、記録的大雨以降も需要は旺盛であるため、最も高い上昇率を示した。 ・横手-2 は横手市の中心部に近い既成住宅地域である。やや街並みには古さがみられるが良好な住環境を背景に地価には明るい兆しが見られ、平成 9 年以来、28 年ぶりの上昇となった。 ⑤その他 ・地価上昇に加え、建設資材の高騰化や職人不足の影響を受け、建物価格が大きく上昇しているため、土地建物の販売価格が値上がりしている。
商業地	① 秋田県全体の地価動向と要因 ・秋田県における商業地の平均変動率は+0.9%(+0.4%)で、2 年連続で上昇した。 ・上昇地点は 30 地点(前年 29 地点)で、その大半が秋田市の地点であり、全体の変動率を押し上げる一因となっている。横ばい地点は 7 地点(前年 8 地点)、下落地点は 17 地点(前年 18 地点)であった。 ・県内経済に持ち直しの兆しが見られるなか、県都である秋田市では、人流が回復しつつある駅前地区や交通量の多い路線地域で地価が上昇している。秋田市以外では、全国資本の店舗進出等が確認される一部の路線商業地域や再開発が行われているエリア等で地価の上昇が確認された。秋田市を中心に地価は改善しているが、既成商業地域では依然として需要が少なく、土地取引の少ない状況が続いている。 ・観光庁が令和 6 年 6 月に発表した「宿泊旅行統計調査(2023 年年間値(確定値))」によれば、秋田県内の延べ宿泊者数は 3,001 千人で、前年比で約 8.3%増加した。ただし、コロナ禍以前の令和元年(2019 年)と比較すると 17.9%減少となっている。

・外国人宿泊者数は東北地方では最も少なく、全国的にみても 5 番目に少ない。また、延べ宿泊者数のうち外国人宿泊者数が占める割合は、全国平均が約 19.1%であるのに対し、秋田県は約 3.2%にとどまっている。秋田県のインバウンド需要は全国的にみると非常に低位である。

②県庁所在地の地価動向と要因

・秋田市の平均変動率は+2.5%(+1.5%)で、3 年連続で上昇した。25 地点のうち、上昇 23 地点(前年 22 地点)、横ばい 1 地点(前年 3 地点)、下落 1 地点(前年 1 地点)であった。

・秋田駅前地区では、県と市が共同で建設した大型の文化施設が令和 4 年 9 月に開館し、核施設となる大ホールの利用率は 8 割を超え、高稼働の状態が続いている。また、幹線道路である広小路を歩行者天国にしたイベントが定期的開催される等、駅前地区では官民一体となって様々な事業が実施されており、中心市街地の活性化に向けた動きが着実に進んでいる。近年では、地上 13 階建のホテル(総客室数 214 室、令和 7 年 2 月に開業予定)が建設される等、周辺での開発が進む。

・市内でも比較的交通量が多く、全国展開する企業の出店も多くみられる「横山金足線」沿いやその周辺の幹線道路沿いの店舗や事業所では、令和 5 年 7 月の記録的大雨により、多くの店舗等が床上浸水の被害を受け、休業を余儀なくされる店舗や事業所が相次いだ。記録的大雨以降撤退した店舗がある一方で、大半の店舗は 3 ヶ月弱で営業を再開できており、直近でも新たに新店を出店する店舗が複数確認される等、路線商業地域として賑わいを取り戻している。

・事務所需要は、都内 IT 企業や洋上風力関連の企業の進出が確認される等、新規に事務所を構える動きが一部に確認できるが、事務所や店舗の賃貸市場では、テナントニーズに対応できないケースも散見される。コールセンター等大きな区画を探しているテナントは存在するが、同ビルに階層が異なる空室は多々あっても、ワンフロア全体が空室になっている事務所ビルは少ない。また、若年経営層を中心に 10～15 坪程度の賃貸需要もみられるが、市内の多くのビルは 20～30 坪程度の区画割が多く、小規模の店舗や事務所の出店ニーズに対する供給は十分ではない。

② 県庁所在地以外の地価動向と要因

・秋田市以外の継続地点 29 地点のうち、上昇 7 地点(前年 7 地点)、横ばい 6 地点(前年 5 地点)、下落 16 地点(前年 17 地点)となり、再開発が行われた横手駅前地区で地価が上昇に転じた以外は、地価上昇を示すエリアは拡大していない。平均変動率は由利本荘市、横手市、大仙市が引き続き上昇する一方で、鹿角市や北秋田市など依然として高い下落を示す市町村もある。昔ながらの駅前商店街などは商圈人口の減少や大型店への顧客流出により、下落に歯止めがかからない状態が続いているエリアも多い。

・秋田市を除く各市の平均変動率は+0.9%～▲2.5%で開差がみられる。上昇地点は由利本荘市が 3 地点、横手市が 2 地点、能代市、大仙市でそれぞれ 1 地点である。

・町部(3 町、五城目町は前回選定替)は▲0.8%～▲1.5%となった。店舗は閉鎖しても住宅として利用継続するケースが多い。取引自体少なく、住宅地域へ移行しつつある商業地域も多い。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・県内で最も地価の高い秋田 5-1 は、秋田駅前地区の商業地域に位置する。駅前地区では人流が回復しつつあり、賑わいを取り戻しつつある。近年、駅前地区で更地の入札があり、その希少性の高さから多くの業者が応札し、相当な高値で落札された。

・土地区画整理事業が進行中の秋田駅西北地区に位置する秋田 5-24 は、新しい街並みに加え、千秋久保田線の対面通行化により利便性が向上したことから、昨年に引き続き商業地として最も高い上昇率を示している。

・秋田 5-7 は、通称「川反」と称される繁華街に位置する。地区全体はかつてのような活況はないものの、少人数の宴会を中心に客足は徐々に回復しており、平成 23 年の調査開始以来、初めて上昇した。

	・横手 5-1 は横手駅東口の商業地域に位置する。現在、再開発が進むエリアに位置し、施工に問題のあったビルも是正が完了してテナントが入居し、ホテルも稼働した。そのほか、生涯学習センターもオープンし、街並みが大きく変化している。駅前活性化の期待値が高まっているなか、令和 3 年の調査開始以来、初めて上昇した。 ⑤その他 ・秋田市外旭川地区では、市卸売市場の建替等、市卸売市場を含む周辺での再整備構想が検討され、大規模商業施設等の進出も計画されているが、その一部として計画されていた新スタジアムが八橋地区で建設されることとなり、まちづくり計画の見直しが検討される。
工業地	①秋田県全体の地価動向と要因 ・県平均は+2.6%(+2.6%)となり、昨年に引き続き 4 年連続で上昇となった。全 4 地点いずれも上昇を示している。 ・他県と比較して積雪量や交通アクセス等の条件が劣る地域が多いなか、県や市による補助金や税制での優遇制度の充実、従業員確保が容易という利点のほか、近年では、企業から災害や不測の事態に備えた BCP(事業継続計画)対策としての引き合いもみられ、IC への接近性に優れる工業団地を中心に企業誘致に成功している。 ・最近では、能代工業団地に製材大手企業が、秋田湾産業新拠点に製造大手企業が、それぞれ大型の新工場の建設を着工している等、工業団地の在庫数が徐々に減少している。 ・工業団地を管轄する県担当部局によると、引き合いの多い業種は物流業、自動車関連業、製材関連の企業が多く、そのほかリサイクル業やエネルギー関係の問い合わせも多い。ただし、工業団地の在庫数が徐々に減少しているなか、希望に沿う売り地が少なく、誘致を断念するケースもあるとのこと。 ・雇用確保や流通面から秋田市内で工業団地を探す企業が大半であり、特に秋田港周辺とインターへの接近性に優れる秋田市御所野周辺の工業団地を探している企業が多い。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田県の工業地の地点は全て秋田市内にあり、平均変動率は上記県平均と同じである。 ・秋田市内の工業団地の在庫は少なく、市内には新たな工業団地(下新城工業団地)の造成計画があり、令和 8 年度の分譲開始に向けて、着々と計画が進行している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・地価公示の地点はない。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし ⑤その他 ・秋田県沖の海域は、洋上風力発電の整備区域として複数指定されており、洋上風力関連の資材置場等としての需要も確認される。
※ 地域政策、取り組み等について ・立地適正化計画は、秋田市・湯沢市・大仙市・横手市・大館市・能代市のほか、令和 6 年度に由利本荘市と小坂町で策定されたため、計 8 市町で策定済となった。また、仙北市と五城目町で作成が予定されている。 ・令和 5 年 7 月中旬の記録的大雨で氾濫した太平川について、秋田県は約 200 億円の大型予算を投じた大規模な河川改修を行う方針を示しているほか、秋田市は今後 5 年間で貯水機能をもつ下水道本管の整備を検討する等、総事業費 50～60 億円の内水氾濫対策を行うことを検討している。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.5 (0.2)	58 (52)	8 (13)	62 (65)	128 (130)
秋田市	1.8 (1.5)	43 (40)	3 (7)	11 (11)	57 (58)
能代市	-0.9 (-1.0)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
横手市	0.0 (-0.3)	2 (1)	2 (3)	3 (4)	7 (8)
大館市	0.0 (-0.2)	2 (1)	0 (1)	4 (4)	6 (6)
由利本荘市	0.0 (-0.4)	3 (2)	0 (1)	2 (2)	5 (5)
潟上市	-0.3 (-0.6)	2 (2)	0 (0)	5 (5)	7 (7)
大仙市	0.3 (0.2)	3 (3)	0 (0)	4 (4)	7 (7)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.9 (0.4)	30 (29)	7 (8)	17 (18)	54 (55)
秋田市	2.5 (1.5)	23 (22)	1 (3)	1 (1)	25 (26)
能代市	-0.4 (-0.9)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
横手市	0.7 (0.2)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	3 (3)
大館市	-1.2 (-1.3)	0 (1)	1 (0)	3 (3)	4 (4)
由利本荘市	0.9 (0.7)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)
大仙市	0.8 (0.3)	1 (1)	1 (2)	0 (0)	2 (3)

(3) 工業地 (全地点とも秋田市所在)

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.6 (2.6)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
秋田市	2.6 (2.6)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	78,900円/㎡	+4.1% (+4.0%)	名声のある閑静な住宅地域であり、需要は富裕層が中心。直接的に競合する住宅地域は少ない。供給は限定的。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	192,000円/㎡	+5.5% (+3.4%)	秋田駅前の代表的な商業地域。中心市街地の人流は改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	77,700円/㎡	+4.7% (+3.1%)	駅東地区の住宅地域。記録的大雨による影響も懸念されたが、立地に優れ、住宅需要は旺盛。
	商業地 秋田5-24	秋田市千秋久保田町3番77	87,800円/㎡	+7.7% (+5.7%)	土地区画整理事業が進む商業地域。道路網の整備により、利便性の向上や発展が見込まれる。
下落率1位	住宅地 北秋田-3	北秋田市米内沢字寺ノ下8番10	8,800円/㎡	-3.1% (-2.9%)	人口減少や高齢化等が進行しており、既成住宅地域での需要は少ない。
	商業地 北秋田5-1	北秋田市松葉町81番外	16,700円/㎡	-2.9% (-2.3%)	郊外店舗への顧客流出により、空き家や空き地が増加し、空洞化が著しい。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	78,900円/㎡	+4.1% (+4.0%)	同上
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	192,000円/㎡	+5.5% (+3.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	77,700円/㎡	+4.7% (+3.1%)	同上
	商業地 秋田5-24	秋田市千秋久保田町3番77	87,800円/㎡	+7.7% (+5.7%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(山形県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①山形県全体の地価動向と要因 ・県平均は前年と同じ+0.3%で、4年連続の上昇。 ・継続地点 124 地点のうち、上昇が 58 地点、横ばいが 25 地点、下落が 41 地点で、前年より上昇は 4 地点増加、横ばいは 5 地点減少、下落は同数であった。 ・令和 6 年 12 月 1 日時点の推計人口は 1,008,775 人(5 年変動▲6.2%)、5 年変動の地域別では、村山地域:▲4.8%、最上地域:▲10.4%、置賜地域:▲7.1%、庄内地域:▲7.1%。世帯数は 401,847 世帯(5 年変動+0.4%)、5 年変動の地域別では、村山地域:+1.2%、最上地域:▲4.5%、置賜地域:+0.6%、庄内地域:▲0.1%。近年、人口は約 1,100 人/月の減少傾向にあり、この状況で進むと令和 7 年中に人口は 100 万人を割る状況となる。 ・令和 5 年の新設住宅着工戸数は 4,598 戸(前年比+1.6%)、利用関係別では持家 2,399 戸(前年比▲0.7%)、貸家 1,331 戸(前年比▲2.5%)、給与住宅 25 戸(前年比▲53.7%)、分譲住宅 843 戸(前年比+22.0%)。令和 6 年 1～11 月の着工戸数は 4,284 戸(前年同期比▲0.8%)、利用関係別では、持家: 2,206 戸(前年同期比▲2.1%)、貸家 1,647 戸(前年同期比+32.9%)、給与住宅 25 戸(前年同期比 0.0%)、分譲住宅 406 戸(前年同期比▲49.3%)。令和 5 年の着工戸数は上昇したが、令和 6 年 1 月～11 月は前年同期と比較し減少傾向にある。 ・令和 5 年の宅地の取引件数は 4,944 件(前年比▲24.5%)、取引面積は 2,119,171 m²(前年比▲19.8%)、令和 6 年 1 月～6 月の取引件数は 2,780 件(前年同期比+0.4%)、取引面積は 1,200,871 m²(前年同期比▲13.0%)。令和 5 年は件数・面積共に大きく減少したが、令和 6 年に入り件数は微増、面積は減少傾向。 ・山形市の上昇率はやや縮小傾向であり、他市町の平均変動率は上昇率がやや拡大している市も見受けられるが、大半は前年と同程度の変動率となっている。 ・区画整然とした住宅地域や民間業者が開発した分譲地の需要が堅調で、中心商業地を上回る価格帯でも需要が見られる。 ・既成住宅地域は街路未整備や面大地が多く、需要は少なく下落傾向は継続しているが、住宅価格の高騰により低価格帯の土地の需要も散見され、下落率は縮小傾向にある。 ・世帯数の増加率が高く、民間の分譲地供給も多い東根市、天童市を中心として上昇地点が目立つ。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・山形市は+0.9%(+1.1%)となり、上昇率はやや縮小傾向にあるが、10 年連続の上昇。 ・市中心部に近い住宅地域は高価格帯に加え地積の大きい画地が多く、近年の地価上昇、住宅価格の高騰等により、需要者が高取得者等に限定されることから横這い傾向。山形-5 は 0.0%(0.0%)・山形-6 は 0.0%(0.0%)・山形-18 は 0.0%(0.0%)。 ・共同住宅地域は市の条例により、マンション建築は市中心部の商業地域に限定されることから、業者の素地需要は底堅く、上昇傾向にある。山形-16 は+3.1%(+4.8%)。 ・市街地周辺部の住宅地域は、中心部と比較し低価格帯で需要も見られ上昇傾向にあるが、需要者の中心は 30 代の一次取得者層で、新築戸建の予算総額は上限 3,500 万円程度で、予算上限が迫り、一部では買い控えも見られ上昇率は縮小傾向にある。山形-13 は+1.9%(+1.9%)、山形-15 は+2.1%(+2.0%)、山形-17 は+1.4%(+1.4%)。 ・市街化調整区域内の住宅地域は、市街地北西部の民間業者が開発していた 141 区画(約 38,794 m²)の大規模分譲地が完成し、令和 6 年 1 月から販売が開始され、大手不動産物件紹介業者の HP では
-------------	--

令和 7 年 1 月時点で約 2/3 が契約されている。市街化区域と比較し地価も安価であることから、区画整然とした住宅地域や市街地に近く一般住宅も多く見られる地域の地価は上昇傾向にあり、山形-19 の変動率は前年と同じ+0.7%と上昇傾向にあるが、市北西端に位置する農家住宅が多い街路条件の劣る山形-22 の変動率は前年と同じ 0.0%で横這い傾向となっている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・市部(山形市を除く)の平均変動率は、前年と同じ+0.5%で 3 年連続の上昇。
- ・大型商業施設周辺の区画整然とした住宅地域や民間分譲地の選好性が高く、供給も多いが需要も堅調で地価は上昇傾向にある。
- ・既成住宅地域は街路未整備地や規模の大きい画地も多く選好性が低いため、地価は下落傾向で推移してきたが、割安感から需要も見られ下落率は縮小傾向にある。
- ・寒河江市は+0.8%(+0.9%)、上山市は+0.2%(0.0%)、村山市は+0.3%(+0.3%)。
- ・市部で下落しているのは 3 市で、新庄市は▲0.1%(▲0.1%)、長井市は▲0.7%(▲0.7%)、尾花沢市は▲0.6%(▲0.9%)。新庄市は 3 地点のうち 2 地点が 0.0%の横這いとなっているが、市中心部の中規模住宅が建ち並ぶ新庄-3 が前年と同じ▲0.4%で下落の要因となっている。長井市は市街地南部の大型商業施設が集積する小出地区に需要が集中しており、市中心部に近い長井-1 は▲0.5%(▲0.5%)、長井-2 は▲0.6%(▲0.6%)、郊外の農地も見られる長井-3 は▲1.0%(▲0.9%)といずれも下落傾向。尾花沢市は令和 6 年 12 月 1 日時点の 5 年変動の人口減少率は▲14.2%で県内 1 位、世帯数減少率は▲6.7%で 3 位、高齢化率は 5 位と過疎化が進行している。公共施設や商業施設に近い尾花沢-2 は市内でも需要が見られることから前年と同じ 0.0%であるが、尾花沢-1 は▲0.9%(▲0.8%)、尾花沢-3 は▲0.9%(▲1.8%)と下落傾向が継続している。
- ・町部の平均変動率は、前年の▲0.5%(▲0.6%)と下落率はほぼ前年並。
- ・下落傾向が継続しているものの、世帯数が増加している町は区画整然とした住宅地域や分譲地の需要は堅調で上昇傾向にある。
- ・河北町は+0.3%(+0.3%)、三川町は+0.3%(+0.2%)、庄内町は+0.6%(+0.6%)。
- ・最上地域は 5 年変動の人口は▲10.4%、世帯数は▲4.3%と他 3 地域と比較し減少率が高く、高齢化率も 39.3%と過疎化が進行しており、町部の変動率は▲0.8%(▲0.9%)となった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・東根市は+2.7%(+2.5%)と上昇率はやや拡大傾向で、最も高い変動率となった。子育てに関する行政サービスや買物環境が充実しており、民間の分譲地や建売分譲も多く、世帯数増加率は県内トップで需要も堅調である。上昇率 1 位は東根-3 で+3.5%(+3.3%)、2 位は東根-1 で+3.3%(+3.0%)。
- ・天童市は+1.6%(+1.5%)。上昇率トップ 10 に 5 地点が入っている。隣接する山形市と比較し地価が安く、区画整然とした住宅地や民間の分譲地も多く開発され需給も安定的である。また、市街化調整区域でも山形市と同様に開発許可規制緩和の影響もあり、市街地に近い天童-9 は+1.2%(+1.2%)、郊外の住宅団地に位置する天童-8 は 0.0%(0.0%)と、住宅地で下落している地点は無い。
- ・町の上昇率 1 位は山形庄内-1 で、+1.2%(+1.2%)。庄内町は平成 17 年に旧余目町と旧立川町が合併した町で、町全体の人口、世帯数は減少傾向にあるが、令和 6 年 3 月時点の町の地域別の統計では、5 年変動で旧余目町の人口は▲6.8%、世帯数は+2.2%、旧立川町の人口は▲16.0%、世帯数は▲7.6%と格差が出ている。旧余目町では世帯数増加による需要が見られ、区画整然とした住宅地域や民間業者による分譲地の需要は堅調で地価は上昇傾向にあるが、既成住宅地域はやや選好性が劣り、地価は横ばい傾向にある。一方、旧立川町は過疎化が進行しており需要は少なく、地価は下落傾向にあり、町内で二極化が進行している。

商業地	① 山形県全体の地価動向と要因 ・県平均は+0.1%(0.0%)と、前年に横這いとなり、今年は 32 年振りの上昇。 ・継続地点 62 地点のうち上昇 26 地点、横ばい 12 地点、下落は 24 地点で、上昇は 1 地点増加、横這いは 3 地点増加、下落は 3 地点減少となった。 ・令和 5 年度の「山形県観光者数調査」では、観光者数は約 3,866 万 4 千人で、前年度比 107.3%と増加傾向にある。 ・「令和 6 年度ゴールデンウィーク期間における観光客入込状況」では、観光者数は約 109 万 4 千人で、令和 5 年度比 122.8%、平成 30 年度比 105.5%とコロナ禍前の水準を上回った。 ・令和 5 年の「外国人旅行者県内受入実績調査」では、受入延人数:401,948 人(前年増減率 617.1%)と現在の調査方式になった平成 25 年以降、過去最高となった。しかし弊害も出ており、尾花沢市の銀山温泉では、オーバーツーリズムにより令和 6 年 12 月～令和 7 年 2 月末まで、交通制限と入場制限が行われることとなった。 ・市部の変動率に大きな変化は少ないが、町部の下落率縮小が上昇の要因となっている。 ・市部は大型ショッピングセンター周辺や路線商業地域を中心に需要が見られ、地価は上昇傾向にあるが、中心部の既成商業地域では新規出店等の動向は見られないものの、地価は背後住宅地価格に均衡しており、下落率は縮小傾向にある。 ・町部の既成商業地は、周辺市町の大型ショッピングセンターに顧客が流出し、店舗等を目的とした需要はほとんど無く、長期的に続いた地価下落で住宅地域との価格差が小さくなり、街路条件や環境条件が良好な地域は住宅地需要も散見される。また、ほとんどが店舗兼住宅で、店を閉めても住宅として居住していることから、住宅地化が進行している。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 ・山形市は+1.4%(+1.3%)で、8 年連続の上昇。 ・山形駅前では市が「日本一の観光案内所」の実現に向けた会議が開かれ、JR 山形駅の東西自由通路と改札前、それに東口の時間貸し駐車場となっている旧百貨店跡地を中心に整備する計画が進捗中である。 ・七日町地区では旧山形県民会館跡地に整備される山形市民会館の基本契約及び設計建築工事請負契約が令和 6 年 12 月 20 日に締結された。 ・中心商業地域はマンション素地需要が堅調で、地価は上昇傾向にある。山形 5-1 は+0.9%(+0.5%)、山形 5-4 は+0.9%(+0.5%)、山形 5-5 は+0.8%(+0.8%)、山形 5-6 は+0.8%(+0.8%)。 ・大規模商業施設が建ち並ぶ路線商業地域の需要は多いが、供給が少なく地価は上昇傾向にある。また、近隣商業地域及び路線商業地域では、閉店する店舗等もあるが新規出店も見られ、通過交通量の多い幹線路沿線を中心に需要は堅調である。上昇率 1 位の山形 5-18 は+2.9%(+2.8%)、上昇率 2 位の山形 5-16 は+2.8%(+2.9%)、上昇率 3 位の山形 5-17 は+2.3%(+2.3%)、上昇率 4 位の山形 5-3 は+2.2%(+2.6%)、上昇率 5 位の山形 5-15 は+2.0%(+2.0%)。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・各地域から集客を見込める大規模商業施設を有する市町は施設周辺地域の需要があり、地価は横這いから上昇傾向にある。東根市は+1.3%(+1.7%)、天童市は+0.3%(+0.2%)、長井市・南陽市・三川町は横ばい。 ・通過交通量の多い路線商業地域の需要も堅調で、鶴岡 IC 付近の鶴岡 5-3 は+0.8%(+0.8%)、国道 7 号沿線の酒田 5-2 は+0.6%(+0.6%)。 ・中心部の既成商業地域は、新興商業地域等への顧客流出や後継者不足等の影響もあり、空店舗や空地も見られるが、新規出店はほとんど無く、地価は下落傾向が継続していたが、街路条件や環境条件の優る地域では、割安感から住宅を目的とした需要も散見され、下落率は縮小傾向にある。 ・また、町部では長期的に続いた地価の下落により底値感が出ている地域もあり、下落率は縮小傾向
-----	---

	にある。朝日町は▲1.0%(▲1.9%)、最上町は▲0.7%(▲1.3%)、川西町は▲1.2%(▲1.8%)。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・下落率 1 位は尾花沢 5-1 で▲2.1%(▲2.1%)。人口、世帯数の減少に歯止めが掛からず、高齢化率も上昇傾向にあり過疎化が進行している。商圏内の人口が減少する中で、顧客は郊外の路線商業地域へ流出し、既成商業地域は空き店舗や空地も目立ち需要は低迷している。
工業地	① 山形県全体の地価動向と要因 ・県平均は+1.4%(+1.1%)で上昇率はやや拡大し、8 年連続の上昇。 ・令和 5 年通期(1 月～12 月)の工場立地動向調査結果では、立地件数 13 件(前年 16 件)、立地面積 17.8ha(前年 17.9ha)、設備投資予定額約 123 億円(前年約 138 億円)、雇用予定者数 61 人(前年 76 人)。前年から全ての項目において減少となった。地域別では、村山地域 4 件、置賜地域 0 件、庄内地域 7 件、最上地域 2 件。 ・高速交通網の進捗により、高速 IC 周辺の工業団地の需要は堅調であるが、完売又は完売間際の団地が多く、供給がほとんど無い状況にある。複数の自治体では IC 付近で開発を進めているが、供給が追いついていない状況にある。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 山形市は+1.8%(+1.3%)と、上昇率は拡大傾向で、9 年連続の上昇。 ・高速 IC 付近の工業団地の需要は多いが、供給がほとんど無い状況にある。市では山形北 IC 付近に産業団地を開発中で、令和 7 年 1 月に全 23 区画(内、商業区画 1 区画):160,930 m²の募集を開始したが、完成は令和 8 年度の予定で、供給まで期間を要する。 ② 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・酒田市は+0.9%(+0.9%)と上昇率は横這い傾向にあるが、7 年連続の上昇。 ・高速交通、庄内空港、酒田港等の多様なアクセス形態があり、需要は堅調だが工業地の供給が少なく、地価は上昇傾向にある。また、酒田港には国際クルーズ船の入港もあり、周辺地域ではインバウンドによる商業施設や水産物を主とした流通業務地としての需要も見られる。 ⑤ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし
	※ 地域政策、取り組み等について ・山形市本町 1 丁目では、大手不動産会社が商業施設を併設した地上 20 階建 149 戸のマンションを建築中で、令和 8 年 8 月下旬に完成予定。 ・山形市では JR 奥羽本線山形駅と蔵王駅の間に新駅整備事業が進捗中で、市が JR 東日本と候補地の調整を進めているとのこと。 ・酒田市上本町では、酒田商業高校跡地整備事業で敷地面積 21,375.99 m²、店舗面積約 6,261 m²の商業施設が令和 7 年春に開業予定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3% (+0.3%)	58 (54)	25 (30)	41 (41)	124 (125)
山形市	0.9% (+1.1%)	15 (17)	7 (6)	0 (0)	22 (23)
米沢市	0.1% (+0.1%)	1 (1)	4 (4)	0 (0)	5 (5)
鶴岡市	0.2% (+0.1%)	5 (3)	3 (5)	2 (2)	10 (10)
酒田市	0.3% (+0.4%)	10 (8)	2 (3)	4 (4)	16 (15)
新庄市	-0.1% (-0.1%)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
天童市	1.6% (+1.5%)	9 (9)	1 (1)	0 (0)	10 (10)
東根市	2.7% (+2.5%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
河北町	0.3% (+0.3%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
三川町	0.3% (+0.2%)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
庄内町	0.6% (+0.6%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1% (0.0%)	26 (25)	12 (9)	24 (27)	62 (61)
山形市	1.4% (+1.3%)	18 (17)	0 (1)	0 (0)	18 (18)
長井市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
天童市	0.3% (+0.2%)	2 (2)	2 (1)	0 (1)	4 (4)
東根市	1.3% (+1.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
尾花沢市	-2.1% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
南陽市	0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
朝日町	-1.0% (-1.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
最上町	-0.7% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
川西町	-1.2% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三川町	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4% (+1.1%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
山形市	1.8% (+1.3%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
酒田市	0.9% (+0.9%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-16	山形市八日町1丁目696番	101,000円/㎡	+3.1% (+4.8%)	利便性・住環境に優れた地域であり、マンション素地の需要は安定的、地価は緩やかに上昇が継続
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	221,000円/㎡	+0.9% (+0.5%)	市中心商業地のマンション素地の需要は堅調で、道路拡幅の影響もあり、需給はひっ迫している
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東根-3	東根市神町北3丁目6100番22	32,200円/㎡	+3.5% (+3.3%)	居住の快適性に優る区画整然とした住宅地の需要は高く、ファミリー層を中心に需要は堅調
	商業地 山形5-18	山形市馬見ヶ崎1丁目14番5	64,900円/㎡	+2.9% (+2.8%)	大規模小売店舗に隣接する人気の高いエリアであり、需要は底堅く、地価は上昇基調で推移
下落率1位	住宅地 山形西川-2	西村山郡西川町大字水沢字上原409番3	2,630円/㎡	-1.1% (-1.1%)	過疎化が継続しており、宅地の取引件数も極端に少なく、住宅地需要は低調なままである。
	商業地 尾花沢5-1	尾花沢市上町1丁目2424番3	18,500円/㎡	-2.1% (-2.1%)	商圏内の人口・世帯数の減少、顧客の郊外店舗流出等により、既成商業地の需要は依然低迷

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-16	山形市八日町1丁目696番	101,000円/㎡	+3.1% (+4.8%)	同上
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	221,000円/㎡	+0.9% (+0.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山形-16	山形市八日町1丁目696番	101,000円/㎡	+3.1% (+4.8%)	同上
	商業地 山形5-18	山形市馬見ヶ崎1丁目14番5	64,900円/㎡	+2.9% (+2.8%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は－を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(福島県代表幹事)

(令和 7 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 福島県全体の地価動向と要因 ・福島県の住宅地の平均変動率は+0.7%(+0.7%)と4年連続の上昇となった。 ・都市部の地価上昇は、主に中通り地方の福島市や郡山市等の市街地で利便性の良い住宅地を中心に強気の価格設定が行われ、これに中位層以上の需要者が対応して高位の価格で成約になるケースが見られる。その範囲も郊外に留まらず、周辺市町村(伊達市、須賀川市、鏡石町、矢吹町、三春町、大玉村等)にまで拡大している。なお、主要都市でも、いわき市と会津若松市においては、平均変動率は横ばいとなった。 ・会津地方山間部や阿武隈山系等を中心とした郡部では、交通利便性が劣り人口減少の程度も大きいこと等を背景として、地価下落が継続している。この結果、都市部と郡部の地価水準の格差が拡大している。 ・令和5年9月台風第13号の影響に伴い、福島県では初めて線状降水帯が観測され、浜通りを中心に甚大な被害が発生した。いわき市内郷地区で住家への浸水被害が見られた地域では下落率が県内最大(▲6.5%)となった。また、令和元年東日本台風によって浸水被害を受けた地域では、需要の減退が続いているところが多いものの、浸水被災地であっても被害の程度が比較的小さく、かつ元々利便性等が優り人気の高かった地域については成約事例も見られる等、地域によって異なる地価動向を示している。 ・建築費の上昇から住宅総額(土地・建物合計の金額)が上昇し、県内の新設住宅着工戸数は減少傾向で推移しているが、新規分譲地の小型化や金融機関の貸出期間の長期化等により、需要が減少する中でも地価が上がっている地域も多く見られる。
	② 県庁所在地の地価動向と要因 ・福島市の住宅地の平均変動率は+1.3%(+1.1%)となり、前年よりも上昇率がやや拡大した。供給の少ない市街地中心部や中心部近郊の住宅地需要は安定的に推移している。また、総額が手頃な郊外の物件にも需要がやや拡大している。一方、中心部から遠隔に位置する住宅地及び市街化調整区域では、ほぼ前年並みの地価下落が継続している。
	③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・郡山市の住宅地の平均変動率は+3.8%(+4.0%)と、県内市町村で最高の上昇率となった。 ・国道49号の内側、特に内環状線から郡山駅寄りの地域等の中心部の住宅地では、供給が少ない反面、資金的に余裕のある層を中心に需要が根強く、取引価格は高止まり水準にある。中心部で地価上昇を牽引していたエリアでは、地価及び土地建物総額が上限水準に達し上昇率は鈍化したが、需要の受け皿となるその周辺エリアの上昇率が拡大し、郊外部まで波及している。特に市街地北部郊外に位置する日和田土地区画整理事業地内では、外部からも転入しやすく、大型スーパー等の利便施設にも近接し、総額でも値ごろ感があったため、従来の相場水準を上回る建売分譲も見られる。その結果、前年に引き続き県内で最高の上昇率(+8.9%)となった。 ・令和元年東日本台風で浸水被害を受けた地域は、底値水準も見えつつあり、下落幅は縮小した。 ・いわき市の住宅地の平均変動率は、0.0%(▲0.1%)とほぼ前年並みの変動となった。福島市や郡山市と比較して横ばい地点が多い。 ・平地区中心部に近く居住環境や利便性を備える住宅地域は人気を維持し、価格も高位で推移しているが、中心部から離れた郊外地域では画地規模が大きく、総額が張ることもあり需要はやや弱含みになっている。

住 宅 地	・JR 泉駅周辺や小名浜地区の利便性が高い地域でも底堅い需要があるが、価格の上昇している地域は利便性や居住環境に対して割安感がある地域に限定的で、その他の地域では概ね横ばいになっている。 ・令和 5 年 9 月の大雨により、内郷地区を中心に浸水被害を受け、新川・宮川浸水対策について検討されているが、河川改修等の計画は測量・設計が行われているものの、工事完成までに長期間を要すると予測され、浸水区域では売り物が増加傾向にある。 ・会津若松市の住宅地の平均変動率は 0.0%(0.0%)と横ばいとなった。市街地中心部は細街路の細長い画地が多く低調。扇町土地区画整理地内及び市街地周辺部のミニ分譲地等を中心に戸建住宅地の需要は堅調である一方で、旧河東町、旧北会津村の集落地区及び市街化調整区域の宅地需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・浜通り地方北部では、相馬市が▲0.8%(▲0.7%)、南相馬市が▲1.6%(▲1.3%)と下落幅が拡大した。特に南相馬市小高区では、避難指示解除後売り物件が増加する中、中古住宅の取引が中心で土地のみの需要は大きく減退している。 ・福島第一原発を擁する浜通り地方中部～南部の双葉郡では、浪江町が+0.4%(+0.8%)と僅かに上昇を継続したが、その他の双葉郡(広野町、楢葉町、富岡町)では下落した。浪江町は居住人口を踏まえた段階的な復興途上にあるが、「福島国際研究教育機構」とこれに連携する JR 浪江駅周辺整備事業(令和 9 年 3 月完成予定)が着工する等、今後を見越した好材料がある。 ・中通り地方北部では、伊達市が平均変動率で+0.5%(+0.3%)と上昇を継続し、同市の旧伊達町においては、東北中央自動車道の全線開通と「伊達桑折インターチェンジ」に隣接する大型商業施設建設の具体化等が好意的に受け止められ、地価の上昇傾向が継続している。 ・中通り地方中部では、大玉村で+1.7%(+1.7%)、須賀川市で+1.3%(+1.1%)、鏡石町で+3.1%(+3.1%)、三春町で+2.2%(+0.3%)と前年並以上の上昇を継続した。これらの市町村は位置的条件に優れる反面、地価に割安感があり、郡山市の価格上昇を回避する需要の受け皿となっている他、利便性と価格のバランスを求める需要も取り込み、堅調な状態を継続している。 ・中通り地方南部では、県南部の中心都市である白河市が▲0.3%(▲0.2%)と下落が継続。新白河駅周辺の新規分譲地では強めの価格設定がなされる等、土地需要が市街地に向かう中で郊外部の需要は弱含み、旧村部の土地需要は弱く地価下落を継続している。白河市に隣接し人口が横ばいから若干の増加で推移している西郷村で+1.1%(+0.7%)、白河市の北方に位置し選好性の程度の高い小学校区等で宅地分譲が続く矢吹町では+1.7%(+1.6%)と、需要も堅調であることから上昇を継続している。 ・会津地方や阿武隈山系の町村では、人口減少や過疎化の進行が加速していることから地価下落が継続しており、総じて下落幅も拡大傾向となっている。
商 業 地	① 福島県全体の地価動向と要因 ・福島県の商業地の平均変動率は+1.6%(+1.1%)と前年から上昇を拡大させた。 ・上昇要因としては新型コロナの 5 類移行に伴う人流の回復、主要都市の再開発事業の好材料、背後住宅地の地価上昇等が挙げられる。また、固定金利の上昇圧力は強まっているものの、依然として続く超低金利が商業地に対して商業事業者や投資家の資金が流入しやすい環境を提供し、商業地価格の下支えとなっている。 ・種別ごとにみると、繁華街の店舗については、以前から資産性の高い商業地について底堅い需要が存在しており、コロナ前に把握されていた相場水準を上回る取引も散見されるようになった。事務所需要は、コロナ禍にあっても大きな減退はなく、事務所の賃料水準も基本的に従来の水準が維持されている。路線商業地は、ドラッグストアを中心に販売額は好調を維持し、商業集積が進む一部の路線商業地では、従来の相場水準を上回るような高値での土地取得も見られ、地価は上昇を継続している。

商業地	・都市別にみると、福島市、郡山市では前年からの上昇幅が拡大し、いわき市でも上昇を維持している。これら都市の住宅利用も可能な既成商業地では、土地利用の多様性が好まれるとともに、背後住宅地の地価上昇の影響を受け取引価格の上昇が継続している地域がみられ、平均変動率を押し上げる要因の一つとなった。これに対し会津地方の中心都市である会津若松市では下落から上昇に転じたが、喜多方市では下落を継続した。主要都市以外の市町村の既成商業地は、都市部への顧客の流出が継続していることに加え、人口減少や過疎化の進行が加速していることによって活力が低下し、地価下落が続いている。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 ・福島市の商業地の平均変動率は+3.4%(+1.9%)と上昇幅が拡大した。 ・福島駅東口では、福島駅東口地区第一種市街地再開発事業の再開発ビルはコンベンション施設の縮小を視野に入れた全体計画の見直しが検討されている。駅西口のランドマーク的大規模商業施設が令和 6 年 5 月をもって閉店。福島駅東西での懸念材料はあるものの、福島駅至近の利便性は変わらず、中心市街地では純粋な商業利用よりもマンション敷地需要が下支えとなっている感もある。 ・事務所街や郊外路線商業地の需要は堅調に推移しており、競争力の高い一部の郊外路線商業地では、大規模商業施設の進出が予定され、前年を大きく上回る地価上昇となった。 ③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・郡山市の商業地では全地点が上昇し、平均変動率は+6.1%(+5.1%)と上昇幅が拡大した。 ・駅前商業地域では、新型コロナからの回復傾向が鮮明になり、地価に割安感が生じていたことから飲食店街やこれに近接する商業地では、コロナ前の相場水準を上回る価格での取引が散見され地価は大きく上昇した。また駅前の総合病院跡地の再開発事業等の好材料もある。 ・事務所系の商業地や路線商業地では新型コロナの影響は見られず、背後住宅地の取引価格上昇等も背景として、これまでの公示・基準地価格を上回る水準での取引も散見される。 ・市街地の既成商業地についても、住宅系の利用も可能な場合には、価格が上昇した背後住宅地との比較によりこれまでの水準を大きく上回る価格帯での取引がみられる。 ・いわき市の商業地の平均変動率は+1.8%(+2.0%)と前年並みの上昇となった。いわき駅周辺の商業地は、いわき駅南口でJRホテルと駅ビルの増設部分が令和 5 年 1 月に開業、駅西側の並木通り地区には市街地再開発事業「並木の杜シティ」により、市内最大規模の 21 階建分譲マンション全 216 戸が完売し、令和 6 年 12 月に竣工し、商業棟も併設されている。いわき駅前の複合施設「ラトブ」が令和 5 年 6 月に一部リニューアルオープンした他、駅北口の総合医療施設の建設(資材高騰で令和 9 年 1 月に延期)が予定され、イトーヨーカドー平店跡地にはヨークベニマルを核とする商業施設ペッペが令和 6 年 2 月完成する等、いわき駅周辺の利便性と商業背後地の充実が進み、継続的に高水準の取引が発生している。 ・駅前の飲食店は新型コロナの影響を受けていたが、5 類移行後、来街者数の回復傾向が鮮明になった。商住混在型の商業地においては繁華性が減少しているが利便性は維持されて確保されており、底堅い住宅需要により地価水準は維持されており、供給の少ないエリアでは地価の上昇圧力が継続して認められる。 ・常磐湯本駅前ではいわき都市計画事業湯本駅周辺土地区画整理事業が令和 6 年 10 月に事業決定されて、地域活性化への期待が高い。 ・会津若松市の商業地の平均変動率は+0.2%(▲0.5%)と下落から上昇に転じた。当市は、県内の他の都市と比較して相対的に観光への依存度が高いが、コロナの 5 類移行に伴い、観光客数は令和 4 年で 146 万人(前年比 75.9%)令和 5 年で 231 万人(同 58.4%)と急回復している。中心商業地域(神明通り商店街)では、商業核であった地元大型店が撤退し更地化され、空店舗が増加する中、七日町での観光客の回復、商住混在商業地域での住居系等の需要の競合、飲食店街での人流の回復、競争力のある路線商業地域での県外資本からの引き合い等、商業地の性格に応じて異なる要因により地価上昇している地点がある。
-----	--

	④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・大方の郡部の既成商業地では、都市部への顧客の流出に加え、人口減少や過疎化の進行によるエリア自体の購買力の減少から、地価の下落に歯止めがかかっていない。 ・主要交通網から離れる会津地方や阿武隈山系の町村でその傾向が強い。会津地方では、猪苗代町で▲3.8%(▲3.3%)、西会津町で▲3.6%(▲4.1%)、南会津町で▲2.5%(▲2.3%)等となり、市部の喜多方市でも▲2.3%(▲2.4%)となった。また、阿武隈山系では、浅川町で▲3.6%(▲3.9%)、埴町で▲2.1%(▲2.1%)、棚倉町で▲2.1%(▲2.1%)等となった。中通り地方で比較的交通利便性に優れる矢吹町でも既成商業地の割高感が強く、▲2.4%(▲2.8%)となった。
工業地	① 福島県全体の地価動向と要因 ・福島県の工業地の平均変動率は+0.9%(+0.4%)と 12 年連続の上昇となり、基本的に堅調な状態を維持している。 ・県発表の工場立地件数(敷地面積 1,000 m²以上)は、平成 27 年以降令和元年までは平成 28 年を除き概ね 70～80 件程度で安定的に推移してきたが、令和 2 年以降 40～50 件程度の推移となっている。 ・日銀の令和 5 年 12 月短観における県内企業の令和 6 年度設備投資計画も、全産業では前年度を上回り、特に非製造業でその傾向が顕著である。 ・福島県は、再生可能エネルギー、水素、医療機器製造、ロボット、航空宇宙、廃炉等の分野を震災復興の柱として力を入れ、企業立地補助金や復興特区による優遇税制等の手厚い支援体制を整えて工業地需要を喚起してきた。これらを背景として、県内工業地は、交通利便性に優れる中通り地方や、「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が始動している浜通り地方において、堅調な需要を維持し、これらの地域では工業地の地価は概ね横ばいから緩やかな上昇で推移している。一方、主要高速道路(東北自動車道及び常磐自動車道)から離れた会津地方の工業地は、需要は弱く、下落による割安感が出始め横ばいが続く。 ② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 福島市の工業地の平均変動率は+0.3%(+0.3%)と、前年同様小幅な上昇となった。 同市では、既存の工業団地が完売の状態となっていたため、東北中央自動車道の福島大笹生インターチェンジ周辺に「福島おおぞらインター工業団地」1 期分譲分 6 区画 7.4ha は令和 3 年度募集までで完売。2 期募集分が令和 7 年度より順次販売で募集が開始されており、現在造成中で分譲可能面積 16ha。既存の工業団地等においても、逐次、工場の増設等が行われており、企業の設備投資意欲は底堅い。 郡山市の工業地の平均変動率は+1.9%(+1.0%)と、上昇率が拡大した。 東日本台風により浸水被害を受けた市域北東部の阿武隈川に近い地点は底値水準に達し上昇に転じたほか、他の地点が引き続き上昇した。西部第一工業団地は、第 2 期工区(分譲面積約 37.0ha)にて4次受付中で、予定以上の商談が好調に進んでいる。 いわき市の工業地の平均変動率は+0.7%(+0.2%)となり、前年より僅かに上昇幅が拡大した。近年造成されている双葉郡の工業団地との競合関係も認められるが、東日本大震災・原発事故を契機とした「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金」等の各種支援制度が継続している効果は依然として大きい。また、小名浜地区については、小名浜港国際バルクターミナルの全面供用開始(令和 4 年 6 月)、小名浜港と常磐自動車道を結ぶ小名浜道路の建設工事の完成が遅れていたが、令和 7 年夏頃に開通の見込み。 会津若松市の工業地は 0.0%(0.0%)と横ばいを継続。主要高速道路から離れた古くからの工業団地であり、規模が小さく競争力はやや低いものの、値頃感等から地価は横ばいとなった。
	※ 地域政策、取り組み等について 特になし

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.7% (+0.7%)	131 (127)	58 (63)	123 (122)	312 (312)
福島市	1.3% (+1.1%)	27 (26)	7 (7)	4 (4)	38 (37)
会津若松市	0.0% (0.0%)	12 (14)	4 (3)	8 (7)	24 (24)
郡山市	3.8% (+4.0%)	43 (42)	2 (2)	7 (8)	52 (52)
いわき市	0.0% (-0.1%)	22 (17)	28 (35)	23 (22)	73 (74)
白河市	-0.3% (-0.2%)	2 (3)	1 (0)	6 (6)	9 (9)
須賀川市	1.3% (+1.1%)	6 (6)	1 (1)	5 (5)	12 (12)
喜多方市	0.3% (+0.1%)	1 (1)	0 (0)	4 (4)	5 (5)
相馬市	-0.8% (-0.7%)	0 (0)	1 (0)	3 (4)	4 (4)
二本松市	-0.7% (-0.8%)	0 (0)	2 (2)	4 (4)	6 (6)
南相馬市	-1.6% (-1.3%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.6% (+1.1%)	60 (57)	9 (11)	34 (36)	103 (104)
福島市	3.4% (+1.9%)	19 (18)	0 (2)	1 (1)	20 (21)
会津若松市	0.2% (-0.5%)	5 (3)	1 (2)	2 (3)	8 (8)
郡山市	6.1% (+5.1%)	18 (17)	0 (0)	0 (0)	18 (17)
いわき市	1.8% (+2.0%)	14 (15)	3 (3)	1 (1)	18 (19)
白河市	0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
須賀川市	0.7% (+0.8%)	1 (1)	0 (0)	2 (2)	3 (3)
喜多方市	-2.3% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
相馬市	-0.9% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
二本松市	-0.1% (+0.4%)	1 (1)	1 (1)	2 (2)	4 (4)
南相馬市	-1.8% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.9% (+0.4%)	10 (5)	3 (8)	0 (0)	13 (13)
福島市	0.3% (+0.3%)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	3 (3)
会津若松市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
郡山市	1.9% (+1.0%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
いわき市	0.7% (+0.2%)	4 (1)	0 (3)	0 (0)	4 (4)
白河市	1.0% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
須賀川市	1.6% (+0.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-16	郡山市神明町111番11	136,000円/㎡	+1.5% (+1.5%)	幹線道路や小・中学校に近く利便性が良く、また学区の根強い人気もあり需要は堅調である。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	396,000円/㎡	+3.7% (+3.2%)	県内外からの需要が見られる駅前の商業地で取引は少ないが顕在化する事例は高止まり水準にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 郡山-36	郡山市日和田町字原12番42	61,300円/㎡	+8.9% (+8.1%)	大型商業施設や幹線道路への接近性良好な区画整然とした住宅地域で旺盛な需要が続いている。
	商業地 郡山5-13	郡山市細沼町36番3	112,000円/㎡	+12.0% (+8.7%)	中心部の住宅地域で高位の取引が定着する中、住宅系の利用も見込まれる近隣地域の地価も上昇。
下落率1位	住宅地 いわき-32	いわき市内郷内町前田37番15	31,900円/㎡	-6.5% (-8.3%)	令和5年9月に浸水被害を受け、浸水リスクを敬遠する傾向が強まり、土地需要は大幅に減退している。
	商業地 南相馬5-4	南相馬市小高区大町1丁目29番2	18,000円/㎡	-4.3% (-2.6%)	住民帰還が停滞する中、顧客の回遊はみられない。商況を改善する材料に乏しく空店舗が殆ど。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	103,000円/㎡	+3.2% (+4.0%)	土地利用度が高く供給が乏しいことから高水準の成約が見込まれる等需要が堅調に推移している。
	商業地 福島5-2	福島市栄町26番21外	253,000円/㎡	+0.8% (+1.2%)	再開発事業進捗の停滞を懸念する動きもあるが福島駅直結の優位性等を背景に地価は底堅く推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-22	福島市野田町3丁目105番31	83,500円/㎡	+5.0% (+4.9%)	商業施設等に近く生活利便性が良好な住宅地域であり、需要は堅調である。
	商業地 福島5-20	福島市旭町16番4	82,000円/㎡	+7.2% (+6.0%)	国道4号西側背後の市道沿いの商住混在地域であり、中心市街地において高値取引が見られる。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。
※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。
※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(茨城県代表幹事)

(令和 7 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	① 県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は前年の+0.3%から+0.7%と、地価が若干上昇傾向を示しつつある。 ・つくばエクスプレス(以降「TX」という)沿線での大規模開発に伴う供給は供給可能な土地が少なくなる傾向があるが、土地需要は未だ活発である。また、駅至近の宅地供給が減っているが、駅から少し離れた生活利便性が良好な住宅地に需要を求めるケースも増えており、相対的に地価は上昇傾向で推移している。 ・地価は県南地域を中心に、堅調に推移している。これらは、隣接県である千葉県側での TX 沿線地域の宅地供給の減少に伴う地価高騰及び東京圏における過熱感が見られるマンション価格等の上昇により、実質居住目的購買層の土地需要が TX 守谷駅からつくば駅間で増大しているためである。 ② 県庁所在地(水戸市)の地価動向と要因 ・水戸市は前年の▲0.2%から▲0.1%と下落幅が縮小した。上昇地点数は変わらないが、昨年の下落地点が数地点横ばいに転じており、地価下落に歯止めがかかった形となった。 ・中心市街地及び茨城県庁舎所在地の土地需要が概ね水戸市在住者及び水戸通勤者に限られ、地価が比較的安定していることから、土地の選別化が進行した結果であり、地価の二極化傾向は顕著である。住環境・利便性に優れるエリアや希少性の高いエリアの需要の増大により、地価は安定的に上昇傾向にある。 ・水戸市全体としては、横ばい地点が過半で、一部上昇・下落地点がある。 ・水戸駅北口の中心市街地に立地する優良住宅地(備前町・梅香)の供給は限定的で富裕層からの需要は根強いが、総額がはり、地価は横ばいで推移している。 ③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・日立市は、緩やかな人口流出が継続しており、▲0.3%(▲0.3%)と前年と同じ下落率。なお、日立市は上昇地点がない。また、人口減少は深刻であり、特に国道 6 号線西側の高台の住宅地の需要の落ち込みが著しい。これは、日立製作所の海外移転により生産人口の減少が激しく、日立製作所 OB の所帯が日立市の人口中心となっているためであり、駅接近性に劣る住宅地は需要が乏しい。 ・土浦市は周辺市に比べ安定的であり、市街化区域の需要は堅調に増加している。+0.5(+0.4%)と若干の上昇幅拡大。 ・つくば市は+4.5%(+1.9%)と、上昇幅が拡大。TX 沿線の駅周辺では、未だ宅地供給能力があり、堅調な需要で地価は上昇中である。また、外部からの移転需要の少ない旧市街地(旧集落地域)では下落傾向が続いている。地価上昇が継続している宅地では、TX の千葉県側の宅地供給が減少により土地需要の過半がつくば市に移行し、住宅地の地価が高騰しており、その結果東京方面からの需要者層が多く見られる状況にある。 ・守谷市は+9.3%(+6.2%)と上昇幅が拡大。県外の需要を取り込み人口は増加している。利便性・住環境良好な駅徒歩圏・徒歩圏外共に需要は堅調である。東京圏からの大幅な人口流入の結果、地価は大幅上昇となっているが、土地供給能力に限界があり、今後の展開は不透明である。守谷市は市街化地域全域が上昇している。これは、守谷市の市街化区域の範囲が大変狭く、過半が区画整理地内の住環境が良好な住宅地であり、防災ハザードマップを見ても市街化区域内は自然災害が発生しにくい
-----	--

住宅地	街であり、浸水想定区域も市街化区域内には存在しない。TX 守谷駅は始発もあり、快速(32 分)、普通(40 分)で秋葉原駅に直結しており、1 日当たりの乗降客数が多く、TX 全体の 20 駅中 6 番目(茨城県内 1 位、茨城県外 5 駅)であり、都心方面への通勤等の利便性が良好である。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 - つくばみらい市の TX「みらい平」駅周辺の開発が進み、人口(計画人口 16 千人に対し、居住者 17 千人強)は依然として増加傾向にある。みらい平駅徒歩圏の地価平均上昇率は、+7.8%(+6.5%)で、茨城県外の需要を取り込み地価上昇が継続して推移している。 - また、みらい平駅周辺は、平成 17 年より開発が進み、商業施設も駅前に存し、利便性が高く人気があり、中古住宅の需要も強い。尚、上昇地点は、TX 沿線住宅地が中心である。 - 利根町の市街化区域内宅地価格は、概ね平成 15 年当時の市街化調整区域内宅地価格まで下落している状況である。自然的特徴として、広範囲に浸水想定区域が広がり、且つ高台の地域は急傾斜崩壊危険区域の指定があり、災害が発生しやすい自治体であると考えられるうえに、町内には東京都心方面に向かう鉄道もなく、過半の町民は駅までのバス便を利用して JR 取手駅を使用している。また、人口推移については、平成 18 年 4 月時点で 18,487 人(平均年齢 45.99 歳、高齢化率 20.23%)であったものが、令和 6 年 4 月時点では 15,271 人(平均年齢 55.51 歳、高齢化率 45.22%)となっており、急速に高齢化が進行している。予測では令和 13 年(6 年後)頃には高齢化率が 50%を超えるとのことである。町内には大きな事業所はなく、農業が主産業であり、社会的に人口増加する要因が見当たらない状況にある。現状では、地価にマイナスに作用する要因が多々あり、しばらくは地価下落で推移すると判断できる。 - 小美玉市は、住宅地が+0.1%(▲0.2%)と上昇に転じた。これは、小美玉市の住宅地価が比較的安価なため水戸及び土浦方面通勤者の需要が見込まれ、土地需要が住宅供給を上回り、今回上昇となったものである。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 - TX を中心に千葉方面の大型土地分譲が少なくなり、未だ土地供給能力を有する茨城県の県南住宅地の需要は堅調であり、特にこの傾向に変化はない。よって、前半に比べ、後半に地価鈍化は見られない。
商業地	①県全体の地価動向と要因 - 県平均変動率は前年の+0.2%から+0.8%へと上昇幅の増加が見られ、上昇地点のある市町は 11 市町から 14 市に増大した。しかし、TX 沿線の周辺市を除いた人口減少が目立つ市町村については、商業地の取引需要が強いとはいえず、価格水準が住宅地地価と同程度となり、生活利便性の高い商店街に住宅建設の動きも見られる。 ②県庁所在地(水戸市)の地価動向と要因 - 水戸市は+0.6%(+0.3%)と上昇幅の若干の拡大。マンション建設の増加及び商業施設の集積が進む中心部では上昇地点が多く、商業地需要は回復傾向にある。水戸駅周辺の商業地ではマンション分譲会社の進出が多いことが地価を底上げしている。水戸駅前には生活利便性が高く、駅への接近性に優りかつ東京の上野駅まで 90 分程度で移動可能なこと並びに分譲価格がサラリーマン層の購入可能域にあるため、それなりの人気を有し、上昇地点が目立ち、横ばいや下落地点は減少。 - 水戸駅北口は繁華性が高く、利便性があり、賃貸及び分譲マンション需要が急増し、地価は上昇傾向で推移している。 ③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 - 日立市は▲0.2%(▲0.2%)と前年同様の下落幅である。郊外の大型店舗への顧客流出により市街地内商業地需要は弱く、地価が安定しない傾向が継続中であり、人口減少の影響を強く受けている。ま

	た、人口減少に伴い、日立駅前商業地の空洞化が目立ち、土地需要が減退しており、商業地地価は下落で推移している。 ・土浦市は+0.3%(▲0.1%)と下落幅は若干縮小。 ・つくば市は+4.6%(+2.3%)と上昇が継続し、上昇幅は前年より拡大した。つくば駅及び研究学園駅等、TX 沿線周辺は、商業エリアが限定的であるため希少性が高く、潜在的な用地需要が強く、地価は急上昇している。つくば市の中心商業地であるつくば駅及び研究学園駅周辺には、大規模商業施設も多く、人の流れが集中しており新規店舗出店も多い。商業地域として活況を呈していることから、地価上昇中である。しかし、繁華性の低い旧市街地では、人々を誘因する魅力に欠け、下落傾向が継続している。TX 沿線は地価高騰中である。 ・守谷市は+9.8%(+6.6%)と上昇幅が拡大。県南エリアの中心商業地となりつつあり、守谷駅周辺を中心として堅調な需要が見られる。商業地の範囲が狭いため、供給が限定的で稀少性が高く、従来の周辺の価格水準を上回る取引も見られる。また、背後地人口が増加しており、土地需要も強く、他地域に比べ地価の上昇が目立つ。さらに、守谷駅は始発駅で乗降客が多く、駅前周辺ではパーキング施設が必要で、コインパーキングが活況を呈し、土地供給が進まない状況にある。また、市内全域での地価上昇が見られ、需給バランスが崩れている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・つくばみらい市は+2.7%(+0.4%)と上昇幅の拡大。TX「みらい平」駅周辺の活況を帯びた状況が反映している。 ・小美玉市の羽鳥駅周辺(小美玉 5-2)の整備工事が完了し、永年にわたる地価下落により需要が増大し、地価は下落から安定的に推移するようになった。また、旧小川地区中心街(小美玉 5-1)は一定数の土地需要があり、いままでの地価下落により土地供給がほとんどなくなり、品薄感から地価が堅調に推移している。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・前半と後半で特段の違いは見られないが、TX 沿線つくば市、守谷市、つくばみらい市の地価上昇が継続化している。 ・TX 各駅を中心に土地需要が増大しており、地価上昇が継続している。
工業用地	① 県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は、前年の+1.5%から+2.1%と上昇幅の拡大。円安基調により企業の国内回帰が鮮明となり、かつ圏央道の県内区間全線開通により交通アクセスが向上した県西、県南エリアでは引き続き上昇。県北エリアは依然下落中ではあるが、下落幅に縮小がみられ、県平均変動率の上昇率に寄与している。 ・県内工業地は、圏央道の平成 29 年 2 月県内区間全線開通に加え、税制上の優遇措置による政策効果により、県南、県西の工場用地中心に土地需要が喚起されている。また、経済産業省発表の茨城県の令和 5 年工場立地件数は全国 1 位(75 件、前年比+25%)、立地面積は全国 2 位(165ha、前年比+42.9%)、県外企業立地件数は全国 1 位(47 件、前年比+17.5%)となり、事業者が最も重視する立地地点の選定理由の「本社・他の自社工場への近接性」が圧倒的に多く、次いで「市場への近接性」より、引き続き全国上位となった。 ・県南、県西エリアの工場地は隣接する千葉県に比べ大幅に地価水準が低いいため、土地需要が茨城に集中する傾向があり、地価上昇中である。 ② 県庁所在地(水戸市)の地価動向と要因 ・水戸市は、周辺工業団地の需要増大に伴い地価が若干上昇中のため、+1.0%(+1.0%)と昨年同様

工業地	の上昇幅である。更に、水戸工業地については、調整区域内で指定区域制度により工場・倉庫等の需要が見込まれ、市内工業地の需要が増大している。 ③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・日立市の平均変動率は+0.2%(▲0.1%)と下落から上昇に転じた。日立市は港湾を抱えた製造業中心の工業地であり、景気の回復感が弱く、中国・アジア新興国の経済減速及び日立製作所の事業の統廃合・譲渡・合理化等の影響等もあり、市内企業の収益性はいまだ厳しい状況が続き設備投資に慎重であるが、今までの地価下落の影響より割安感が強く感じられ、地価に持ち直し傾向が見られる。 ・土浦市は+3.6%(+2.3%)と上昇幅の拡大。首都圏に近い立地、圏央道の整備の進捗による物流拠点としての需要、隣接県と比較して割安なこと等もあり堅調な需要が見られる。 ・守谷市の工場地の地価上昇が著しく、前年比で+10.5%であるが、地理的類似性を有する千葉県柏地区に比べ価格が低位なため、上昇傾向に歯止めがかからない。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・つくばみらい市は+10.8%(+4.1%)と上昇幅の大幅な拡大。地理的類似性を有する千葉県柏地区に比べ価格水準が低いため、上昇傾向に歯止めがかからない。 ・石岡市+0.6%(+0.6%)、牛久市+3.5%(+3.2%)、稲敷市+2.1%(+1.4%)と、県南地区では 8 市で上昇となる。首都圏に近い立地、圏央道の整備の進捗による物流拠点としての需要、隣接県と比較して価格帯で有利なこと等もあり堅調な需要が見られる。 ⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・特段の変動は見られないが、隣接県(千葉県)との価格差で、TX 沿線工業地の地価が高騰している。 ・茨城県南、県西部の工業団地の募集段階では、製造業を中心として立地しているが、既存の工場敷地が売却される場合(海外移転等及び工場施設の集約化)、製造業工業地に比べ、流通業務系倉庫の方が収益性が高いため、製造業が買い負けし、徐々に流通業務系倉庫の立地が見られるようになり、地価が急上昇する傾向がある。
	※ 地域政策、取り組み等について 取手駅西口再開発事業で、住宅棟 25 階建計画(戸数約 200 戸)、非住宅棟 5 階建で店舗及び市役所の一部が入居予定である。当該マンションは JR 取手駅に隣接しており、マンション玄関と取手駅構内が一体化する予定である。なお、マンションの分譲価格は資材の高騰により、いまだ未定である。 また、参考までに同様の分譲マンションが JR 水戸駅北口(三の丸側)で計画されており、名称デュオヒルズ水戸三の丸タワーRC 20 階で、住宅 184 戸(既に一期 70 戸売却済み、最上階が 12000 万～20000 万円で成約済)を分譲中で売れ行きは良好である。 取手市桑原地区土地区画整理事業に伴い、ショッピングテーマパーク(主体はイオン)が設置され、規模は 67ha で東京ディズニーランド(51ha)の約 1.3 倍、越谷レイクタウン(34ha)の約 2 倍という日本最大級の商業施設が計画されており、この計画で雇用創出及び人口増加が見込まれる。 茨城県においては、立地条件により高価格帯のマンションが分譲されるようになってきており、ここしばらく駅前商業地の動向を注意深く観測する必要がある。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.7 (0.3)	172 (144)	181 (183)	165 (199)	518 (526)
水戸市	-0.1 (-0.2)	5 (5)	30 (28)	13 (15)	48 (48)
日立市	-0.3 (-0.3)	0 (0)	23 (21)	14 (16)	37 (37)
土浦市	0.5 (0.4)	19 (6)	9 (18)	2 (6)	30 (30)
つくば市	4.5 (1.9)	18 (9)	11 (6)	3 (18)	32 (33)
守谷市	9.3 (6.2)	15 (14)	2 (3)	0 (0)	17 (17)

(2)商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.8 (0.2)	48 (33)	44 (42)	33 (48)	125 (123)
水戸市	0.6 (0.3)	10 (7)	5 (4)	2 (4)	17 (15)
日立市	-0.2 (-0.2)	0 (0)	2 (2)	5 (5)	7 (7)
土浦市	0.3 (0.1)	3 (3)	6 (5)	0 (1)	9 (9)
つくば市	4.6 (2.3)	5 (2)	0 (2)	1 (2)	6 (6)
守谷市	9.8 (6.6)	5 (4)	0 (0)	0 (0)	5 (4)

(3)工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1 (1.5)	19 (15)	3 (4)	1 (3)	23 (22)
水戸市	1.0 (1.0)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
日立市	0.2 (-0.1)	2 (1)	1 (1)	1 (2)	4 (4)
土浦市	3.6 (2.3)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
守谷市	10.5 (9.8)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
つくばみらい市	10.8 (4.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 つくば-29	つくば市竹園1丁目8番2	270,000円/㎡	+11.6% (+4.8%)	市街地中心部のマンション適地として競争力が高く、開発意欲も旺盛で、地価は強含みで推移
	商業地 つくば5-3	つくば市竹園1丁目6番1	379,000円/㎡	+9.9% (+7.8%)	つくば駅に近い商業地域で纏まった規模を有し希少性が高く、需要が高い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 守谷-1	守谷市百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	130,000円/㎡	+13.0% (+8.5%)	守谷駅からギリギリ徒歩圏に存し、価格も比較的低位なため需要が急増
	商業地 守谷5-4	守谷市中央4丁目12番19	263,000円/㎡	+11.9% (+8.3%)	守谷駅に隣接する商業地域であり、繁華性や希少性も高く、価格は上昇傾向が続く
下落率1位	住宅地 日立-7	日立市諏訪町4丁目87番	23,300円/㎡	-2.9% (-2.8%)	急勾配の山側団地で、生活利便性が劣り需要が乏しく、大きな地価下落率が続いている
	商業地 利根5-1	北相馬郡利根町大字布川字台1459番1外	15,400円/㎡	-3.1% (-3.0%)	店舗の連たん性もなく、土地需要もほとんどないため地価は下落

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 水戸-18	水戸市備前町842番2外	105,000円/㎡	0.0% (0.0%)	市中心部に位置し、旧来から名声ある住宅地に所在するため
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	261,000円/㎡	0.0% (0.0%)	北口駅広接面の商業地、高層マンションの着工もあるが、店舗・事務所需要は停滞
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-26	水戸市吉沢町字中組45番19	37,900円/㎡	+0.8% (+0.8%)	周辺で住宅開発が盛んで住宅需要が認められる
	商業地 水戸5-14	水戸市中央1丁目3番20	113,000円/㎡	+1.8% (+0.9%)	市役所周辺にあつて飲食店舗の出店もあり繁華性の向上が見られる

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(令和7年地価公示)

(栃 木 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①栃木県全体の地価動向と要因 ・本県全体では33年連続で下落し、平均変動率は▲0.3%で、下落率は前年(▲0.5%)より0.2ポイント縮小した。 ・上昇地点数は前年より増加し、横ばい地点数及び下落地点数はいずれも前年より減少した。横ばいから上昇となった地点が多い反面、下落が全体の5割強を占める。 ・若年層や高所得者層が多い宇都宮市以南のJR宇都宮線及び東武宇都宮線沿線エリアの需要が堅調で、宇都宮市及び小山市並びに下野市の平均変動率は本年も上昇となり上昇率も拡大、壬生町は横這いから上昇に転じ、この3市1町で県全体の上昇地点の8割弱を占めている。 ・大田原市は市街地西部の需要が堅調で昨年同様の若干の上昇、JR宇都宮線沿線の野木町が昨年の下落から横這いとなっている。 ・上記以外の19市町の平均変動率は、本年も引き続き下落となったが、一部の市町では上昇地点も増加し下落率縮小が続く。 ・昨年と同様に過疎化が著しい県東・県西の郊外や中山間地域等の下落率は相対的に大きい。 ・令和元年東日本台風の被災地のほか、近年の気候変動による内水氾濫箇所を中心に自然災害リスクへの関心の高まり等もあり、住宅地の需給関係に一定の影響を与えている。 ・令和5年度の新設住宅着工戸数は9,506戸で、前年度10,712戸に比べて11.3%の減少となった。持家・貸家・分譲住宅のいずれもが10%超の減少となっているが、分譲住宅のうちマンションについては増加した。令和6年度(4～9月)は、前年同期比で13.7%の減少となり、持家と分譲住宅、貸家のいずれもが減少している。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 ・宇都宮市の平均変動率は+1.0%で、前年(+0.9%)と比較して上昇率拡大が継続した。上昇地点数、横ばい地点数、下落地点数はいずれも前年とほぼ同程度であった。 ・宇都宮市では、中心市街地及びその周辺地域等の利便性が良好な地域における住宅市況は引き続き好調に推移し、上昇傾向が継続している。 ・上昇地点は、JR宇都宮駅東側地域、同駅西側方面の中心市街地における品等の高い住宅地域及びその周辺地域における標準地が中心で、とりわけJR宇都宮駅東口周辺の区画整理済みの住宅地域やLRT停留場徒歩圏内に位置する地域の上昇率は他の地域より高い。また、一昨年から見られた市街地北西部及び南部地区を中心とする市街地外縁部の標準地地価の上昇傾向は継続している。一方で、農村部や北部の旧町部は昨年と同様に下落傾向が続いている。 ・令和5年8月に開業したLRTの現在の利用状況は、平日乗降客数が平均約15,000～17,000人／日で当初の想定よりも約1.3倍ほど上回る結果となっている。土休日で当初需要予測の約2倍となる平均約9,000～10,000人／日となっており、地域の公共交通機関として定着しつつある。 ・LRTのJR宇都宮駅西側方面の延伸計画について、「JR宇都宮駅東口停留場～教育会館前」の約5kmを整備区間とし、2030年代前半を開業時期とする計画が公表されたことにより、今後への期待が窺われる。 ・都心回帰の影響等から立地条件の良い中心部の新築分譲マンション需給は引き続き堅調で、マンション用地需要は依然として強く、マンション用地の標準地(宇都宮-32)の変動率は+3.7%と本年も引き続き上昇している。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・足利市・栃木市・佐野市 足利市は▲1.8%(▲1.7%)、栃木市は▲1.0%(▲1.1%)、佐野市は▲1.1%(▲1.1%)となり、各市とも引き続き下落した。人口減少や高齢化、過疎化の影響等もあって下落傾向が継続している。 ・小山市 東京の通勤圏となり、宇都宮市と同様に需給関係が堅調に推移し、平均変動率は+1.1%(+0.6%)と上昇率は拡大となった。良好な居住環境や利便性を背景に従来から上昇傾向にあった城東地区や城南地区等のほか、市街地西部及び南部の住宅地域も利便性等に着目した需要が堅調で上昇傾向にある。なお、在宅勤務の定着等を背景に、東京都内を中心とする県外からの住み替え需要も見られる。 ・鹿沼市 ▲0.7%(▲1.3%)と前年に引き続き下落となったが、下落率は前年より縮小傾向が強まった。人口減少や高齢化、過疎化の影響等もあるものの、宇都宮方面への通勤者需要もあり、市東部を中心に横ばいから上昇に転じた地点が見られる。一方で農村集落や山間部等の郊外部は有効需要が殆ど無いことにより、下落率は依然相対的に大きい。 ・那須塩原市・大田原市・矢板市 那須塩原市は▲1.4%(▲1.4%)、大田原市+0.1%(+0.1%)、矢板市▲1.2%(▲1.5%)で、県北地区の主要都市では昨年と同様の変動及び下落率の縮小傾向がみられた。住環境及び利便性の良好な物件を中心に需要が比較的好調で、一部の標準地については横ばい乃至上昇傾向が続いている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・宇都宮-39,-62,-77 LRT沿線の標準地で、利便性の高まりによる需要増で上昇率は上位となっている。特に、「ゆいの杜」地区に所在する宇都宮-39は、昨年に引き続き上昇率が県内1位となっている。 ・小山-5,-10,-21 利便性や住環境の良好な区画整理済みの住宅地域で競争力が強く、上昇率は県内上位となっている。 ・栃木-20、佐野-8,-22,-27 従来より地縁的選好性が強く市場規模が小さい旧郡部に位置し、過疎化・高齢化が進行し需要の減退が著しく、継続して大きい下落率を示しており、栃木-20の下落率は県内1位となっている。

商	①栃木県全体の地価動向と要因 ・本県全体では平成5年に下落に転じてから前年まで32年連続で下落が続いていたが、今回平均変動率は0.0%で下げ止まり、前年(▲0.3%)より0.3ポイント改善した。 ・住宅地と同様に人口減少率が低い宇都宮市以南のJR宇都宮線沿線エリアの需要が堅調で、市町別には、宇都宮市及び小山市の平均変動率は本年も引き続き上昇し、いずれも上昇率が拡大した。下野市の平均変動率は、前年と同様に本年も横ばいとなっている。インバウンドを中心とした観光需要を背景に、日光市の平均変動率は上昇率が拡大した。安定した背後地を有し、一定の商業地需要が見られる真岡市が前年の下落から若干の上昇に転じたほか、同様に高根沢町が前年と同様に本年も横ばいとなっている。 ・上昇地点は宇都宮市・小山市に集中する傾向が続き、上昇地点の約9割をこの2市で占める。 ・上記以外の17市町については、中心市街地は人口減少や高齢化、郊外的大型店舗やロードサイド型店舗出店の影響等により、引き続き下落となったが、多くの市町で下落率の縮小傾向が見られた。なお、過疎化が著しい県東地区(那須烏山市、茂木町、市貝町等)の下落率が相対的に大きい。 ・県内百貨店・スーパー販売額について、令和5年度・全店は約3,225億円で、前年度3,089億円に比べ4.4%増加した。令和5年度・全店(4～8月)は、前年同期比+1.9%で、前年より増加した。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・宇都宮市の平均変動率は+1.0%で、前年(+0.9%)より上昇率が拡大した。上昇地点数は前年よりも増加し、横ばい地点数及び下落地点数は前年よりも減少した。 ・上昇率上位の地点は、LRT沿線や駅前開発等により交流人口が増加したJR宇都宮駅東口周辺の商業地域、LRTの延伸や駅前再開発等の動きがある同駅西口周辺の商業地域、周辺開発が進み広域的な集客が見られる市内中心部の商業地域等に見られ、LRT停留場至近の宇都宮5-10の上昇率が前年に引き続き県内1位となった。 ・令和5年8月に開通したLRTの起点となるJR宇都宮駅東口では、「宇都宮駅東口地区整備事業」による公共施設(コンベンション施設「ライトキューブ宇都宮」及び交流広場「宮みらいライトヒル」等)、民間施設(商業施設・宿泊施設「ウツノミヤテラス」、医療施設等、分譲マンション)が整備されたほか、上記事業区域の隣接地において、地上10階建の大型オフィスビル「宮みらいスクエア」が令和5年3月に竣工した。交流人口の増加とともに開発機運が高まっており、周辺の宇都宮5-34は前年と同程度の上昇となっている。また、既存の駅ビルやLRT沿線的大型商業施設への来館者の増加が顕著である。 ・JR宇都宮駅西口地区では、LRT延伸や複数の市街地再開発事業の計画がある。現在進捗中の「宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業」(主要用途:共同住宅101戸、店舗7区画、地上20階、地下1階)については令和8年2月に竣工予定である。 ・旧来、宇都宮市の商業中心は二荒山神社周辺エリアであったが、近年はJR宇都宮駅周辺エリアにおける不動産需要が相対的に強く、市の商業中心はJR宇都宮駅周辺エリアへと移動している。 ・宇都宮市中心市街地の繁華街・歓楽街の客足等に回復傾向が見られ、飲食店舗への需要は堅調である。なお、直近では遊休ビルの取得や建て替え等の動きが見られる。 ・令和5年9月から市独自の高度利用地区の指定方針・指定基準の運用が開始され、容積率緩和の要件を満たすことで最大900%までの活用が可能になったことで、当該地域内でのデベロッパーによる用地の引き合いが活発化している。
業	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・足利市・栃木市・佐野市 足利市は▲1.2%(▲1.3%)、栃木市は▲0.8%(▲1.0%)、佐野市は▲0.4%(▲0.7%)となり、引き続き下落した。各市とも前年より下落率はやや縮小したが、人口減少・高齢化等の影響により需給関係は低迷し、本年も引き続き下落傾向となった。 ・小山市・下野市 小山市は+1.4%(+1.0%)となり、本年も引き続き上昇となり、上昇率が拡大した。安定した背後地を有する城東地区や城南地区等を中心に上昇地点が見られる。下野市は0.0%(0.0%)となり、前年と同様に横ばいが続いている。 ・那須塩原市 ▲1.6%(▲1.6%)となり、引き続き下落した。郊外的大型店舗等の影響等により、依然として中心市街地は空洞化傾向にあり、また、下記観光商業地の影響もあって、引き続き下落傾向で推移している。 ・観光地 本県でも観光客数の回復傾向は顕著であり、前年はコロナ禍前の9割以上の水準に回復した。ただし、人手不足やオーバーツーリズム問題等、観光地を取り巻く今後の収益環境はやや不透明感がある。令和5年「栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査結果」によると、栃木県の観光客入込数は8,387.6万人で前年と比較して1,127.2万人の増(対前年比115.5%)となり、観光客宿泊数は784.7万人で前年と比較して60.3万人の増(対前年比108.3%)となり、また外国人宿泊数は23.5万人で前年と比較して18.9万人の増加(対前年比513.8%)となった。このうち半数の12万人あまりは日光市に宿泊した。県内は従来から東京方面からの日帰り客が多く、外国人宿泊客の絶対数(令和元年で約25万人)は多くないものの、日帰り客の回復傾向は顕著であり、日光市・二社一寺近くの日光5-1,5-2は前年より上昇率が拡大している。温泉観光地の標準地である日光5-3は下落率は縮小しているが、那須塩原5-4とともに下落が継続している。近年のアウトドアブームから人気の高いレジャー施設であるキャンプ場や貸別荘・ロッジ・コテージのほか、県内各所において「グランピング」施設が相次いで新設され、今後も日光市や那須町で鉄道会社による整備が予定されている。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・宇都宮5-10,5-33 いずれもLRT沿線の標準地であり、供給が限定されるなか需要は強く、県内上昇率の上位に位置する。 ・宇都宮5-4,5-5 いずれもJR宇都宮駅周辺の標準地であり、利便性等や再開発への期待感から需要は強く、県内上昇率は上位に位置する。 ・宇都宮5-17 「泉町」は宇都宮市では代表的な歓楽街であり、コロナ禍による影響を強く受けたものの、客足の回復傾向を受けて、下落が縮小している。 ・那須烏山5-1,5-2、市貝5-1、茂木5-1、栃木那珂川5-1 県東の中山間地域の市町で顧客数・購買力減退、他市や郊外の沿道型店舗及びネット通販への顧客の流出が続き、下落傾向に変わりはしない。

工 業 地	①栃木県全体の地価動向と要因 ・本県全体では平均変動率は+3.3%(前年+2.2%)となり、4年連続で上昇率を拡大して推移している。 ・上昇地点数及び横ばい地点数は前年から変化がなく、下落地点はない。 ・全市町の平均変動率で上昇が拡大・継続している。特に高速道路I、Cや国道バイパスに近い大規模工業団地内の地点が多い真岡市・下野市・鹿沼市・芳賀町は上昇率が+4%を超えて大きく拡大している。 ・本県の工業地需要は、首都圏に近く交通利便性も良好な県南及び県央地域の需要が強いが、用地ストックは減少しており、複数の市町で新たな産業団地の整備が計画又は具体化されている。円安や物価・金利上昇、中国経済の先行懸念等より企業業績が二極化し投資行動も一様ではないものの潜在的投資意欲は高く、県南及び県央地域における設備投資意欲等が継続している。県南及び県央地域の交通結節点では、EC市場の規模拡大等に伴う物流関連の倉庫等の需要も依然として強いほか、自然災害の少なさと電力の安定供給等の地理的特性を反映したデータセンター等の不動産投資需要も見られる。 ・令和5年の工業立地動向調査結果では、栃木県の製造業等の工場立地件数は34件で全国第5位、立地面積は76haで全国第4位となった。立地件数34件のうち、産業団地内への立地件数は16件で全国第4位となっており、同じく、県外に本社がある企業の立地件数は20件で全国第2位となった。 ②県庁所在地を含む県央部の地価動向と要因 ・宇都宮市 近年、物流関連の需要も旺盛な平出工業団地に立地する大中工場の2地点(宇都宮9-1,9-4)が昨年に引き続き上昇となり、物流関係の需要が旺盛な新4号バイパス至近の工場地(宇都宮9-3)も引き続き上昇となり、いずれも上昇率は拡大している。中小企業向けの小工場地(宇都宮9-2)は、ここ数年と同様に本年も横ばいとなった。新規供給が限定的であるなか、既存の自社敷地内での別棟増築工事等の投資は活発で、現在、宇都宮市では新たな産業団地の開発候補地として、市南部と市東部の2箇所を選定している。 ・真岡市・鹿沼市・小山市・下野市・芳賀町 北関東自動車道等へのアクセスが良好な真岡市の地点(真岡9-1)、インターチェンジ至近の鹿沼市の地点(鹿沼9-1)、国道4号等へのアクセスが良好な小山市と下野市の地点(小山9-2,9-3、下野9-1)、LRT停留場近くの芳賀町の地点(芳賀9-1)については、いずれも交通利便性等が良好な標準地であり、昨年に引き続き上昇となり、各地点の上昇率はいずれも拡大している。鹿沼市では、鹿沼工業団地に隣接する同市深津の24haで新産業団地「鹿沼インター産業団地」の造成工事が進捗中であり、第1期及び第2期分譲併せて、すべての画地が契約または内定済みとなっている。真岡市は寺内地区で令和4年度から真岡でらうち産業団地の造成工事を進めており、団地面積約21.4ha、分譲面積約14haで、令和6年3月末、同年11月末に第1期及び第2期予約分譲の申込受付がそれぞれ終了し、令和8年度の造成完了を予定している。下野市では、西坪山工業団地に隣接する同市下坪山などの約33haで新産業団地「しもつけ産業団地」の造成工事が進捗中で、キャンセルが生じた最後の街区も分譲公募受付が終了し、現在商談中で、令和7年3月以降の引き渡し予定である。 ③県南・県北の地価動向と要因 ・県南 首都圏に比較的近い立地条件を反映して、足利市・栃木市・佐野市・小山市の平均変動率はいずれも上昇し、上昇率も拡大している。用地ストックが減少する中、県南エリアでは、各市で新産業団地の開発計画が複数あり、足利市では、「あがた駅北産業団地」の造成工事が進捗中で現在一次募集の受付が終了した。栃木市では、「栃木インター産業団地」及び「平川産業団地」の造成工事が進捗中であり、前者は第1期分譲の受付が終了し、大手のデータセンターが進出予定となっている。小山市では、「小山第四工業団地第二工区」の造成工事が進捗中で公募受付が終了している。 ・県北 地点の設定はない。大田原市の中田原工業団地の最終区画(0.3ha)について令和6年4月、精密機器関連企業に売却済み。矢板市のシャープ(株敷地計約32.6haのうち24ha)について令和5年末、地元の大手製材業者が取得。「デカーレ矢板」と名付け、自社工場等の事業所とするほか、土地約15ha分と土地上の建物については賃貸の方針で企業誘致を進めている。一方、那須町の大手ビール工場(敷地4.7ha)については令和7年3月での閉鎖が発表されたが、新たに大手菓子メーカーの取得が発表された。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・上昇率の拡大(4%超)が大きい地域のうち、小山市、鹿沼市、真岡市については、近隣で分譲された新規産業団地の取引価格が高かったことや需給ひっ迫を受けて上昇率が拡大した。芳賀町についてはLRT開業による通勤利便性の向上で拡大した。 ・横ばい地点のうち宇都宮9-2は市街地に近い小規模工場地で、元々の価格水準(45,000円/㎡)も高い。足利9-2、佐野9-2は市街地に近い単独の工場地であり、需要は新規の産業団地を指向し選好性がやや劣る。
	※ 地域政策、取り組み等について ■全県 ・立地適正化計画策定済み市町:宇都宮市、那須塩原市、下野市、小山市、芳賀町、真岡市、大田原市、鹿沼市、佐野市、日光市、茂木町、栃木市、足利市、矢板市、益子町 ■宇都宮市 ・LRTのJR宇都宮駅西側方面の延伸計画について、「JR宇都宮駅東口停留場～教育会館前」の約5kmを整備区間とし、2030年代前半を開業時期とする計画が公表されている。 ・昨年8月に開通したLRTの起点となるJR宇都宮駅東口では、「宇都宮駅東口地区整備事業」による公共施設(コンベンション施設「ライトキューブ宇都宮」及び交流広場「宮みらいライトヒル」等)、民間施設(商業施設・宿泊施設「ウツノミヤテラス」、医療施設等、分譲マンション)が整備されたほか、上記事業区域の隣接地において、地上10階建の大型オフィスビル「宮みらいスクエア」が令和5年3月に竣工した。 ・「宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業」(主要用途:共同住宅101戸、店舗7区画、地上20階、地下1階)については令和8年2月に竣工予定。 ・計画中の「宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発」(RC造地下1階地上30階建ての高層棟とS造5階建ての低層棟等)については準備組合が、再開発事業の業務代行予定者を募集している。 ・大谷スマートIC(仮称)については、開通は令和11年度以降に延期となっている。 ・令和5年9月から市独自の高度利用地区の指定方針・指定基準の運用が開始され、容積率緩和の要件を満たすことで最大900%までの活用が可能になった。 ・岡本地区の工場跡地(約12ha)における商業・住宅・地域サービス施設の複合開発構想の都市計画が決定(用途変更、地区計画決定)し、令和7年に商業施設が開業予定である。 ・宇都宮市中心部のファッションビル「宇都宮パルコ」(馬場通り3丁目)跡を、スポーツ用品販売大手が取得する方向で地権者と調整中。

・国の補助事業「優良建築物整備事業」を適用し、池上町の中村第一ビル丸井宇都宮店跡をビジネスホテルに建替える計画予定。令和7年4月に解体工事着手、令和8年4月～令和10年10月に本体工事実施予定。 ■足利市 ・令和5年10月に県へ新産業団地整備の要望を提出。新産業団地は、市内久保田町の国道50号沿線の約23ヘクタールに整備予定。令和10年度の完成を目指す。近隣には久保田工業団地と西久保田工業団地がある。 ■佐野市 ・国道50号沿線開発構想に位置付けた開発想定エリア事業化に乗り出す。主要地方道佐野行田線西側エリア44.2haを対象に産業団地造成を視野に入れる。令和8年度を目途に詳細設計を委託し、令和9～11年度の3カ年で基盤整備工事を進める方針。 ■矢板市 ・大半が遊休地となっていた大手電機メーカー敷地計約32.6haのうち24haについて昨年末、地元の手製材業者が取得。「デカーレ矢板」と名付け、自社工場等の事業所とするほか、土地約15ha分と土地上の建物については企業誘致を進めている。 ・県内屈指の公園混雑地域であったJR矢板駅西口一帯の矢板駅西地区(131ha)地籍調査事業が令和6年度中に完了予定。 ■栃木市 ・栃木インター産業団地(団地面積約23ha)は令和3年3月30日付けで市街化区域に編入、地区計画が定められ、令和4年3月20日付けで仮換地指定され、令和7年度中に完成予定である。令和6年9月に申込受付が行われた第一期分譲区画(3区画、約13.0ha)にはNTTのグループ企業が進出しデータセンターを建設する予定である。 ・平川産業団地(団地面積約23ha・分譲面積約13ha・5区画予定)は、隣接する(株)ミツカン栃木工場敷地とともに令和3年3月30日付けで市街化区域に編入後、令和5年3月31日付けで地区計画が定められた。造成工事期間は令和10年度までである。当該工業団地は地下水が豊富なことから、栃木市における「フードバレー推進地区」として位置付けられている。 ・令和5年9月10日に東北自動車道都賀西方PAに接続する都賀西方スマートICが開通した。 ■小山市 ・城山町三丁目第二地区再開発事業(小山駅西口 城山町三丁目)については、準備組合が、Ⅰ街区に共同住宅・店舗・駐車場などで構成する地上20階+8層9段の住宅・駐車場棟、Ⅱ街区に宿泊施設と店舗で構成する地上10階の宿泊棟を計画。今後は、令和6年の組合設立認可、令和8年度上期の権利変換計画認可を計画。Ⅰ街区については令和9年度の着工、令和11年度末の竣工を目指す。 ・令和5年度からJR小山駅東口広場の再整備事業に着手。駅東西間を連絡する中央自由通路「さくら道」と駅前広場にアクセスする「大学通り」を上空で結ぶペDESTリアンデッキを整備する。令和10年度の供用開始を目指す。 ・栗宮新都心第一地区(面積約20ha、計画人口1,070人、450戸)について、用途地域を変更。あわせて、地区計画も決定し、令和9年の完成を目指す。 ■鹿沼市 ・主要地方道「宇都宮鹿沼」線バイパスが、令和5年10月17日に全線開通した、スーパーやドラッグストア、コンビニ等が近年進出し、その後もクリニックや小規模店舗等が開店乃至準備中である。 ■真岡市 ・市新庁舎は平成30年10月から建設工事が行われ、令和2年9月に開庁した。市庁舎北側に建設予定の複合施設(地域交流機能、子育て支援機能、図書館機能、商業機能)を含む周辺整備は令和7年春に完成予定である。 ・新産業団地「真岡てらうち産業団地」は分譲面積約14haのうち第1期予約約6.6haが分譲済み、令和8年度の造成完了を予定。 ■日光市 ・土沢IC至近の日光産業団地(分譲面積約11.2ha)の造成が完了し、令和5年1月に無償貸与された6区画(約7.5ha)に、獨協医大日光医療センターが移転開院し、令和5年1月4日から外来診療を開始した。未分譲だった6区画についてミネラルウォーター製造メーカーが進出予定。
■下野市 ・上古山、下古山の北関東自動車道に「仮称・下野スマートインターチェンジ(IC)」を整備計画し、令和5年度末の供用開始を目指していたが、令和8年度末以降に延期された。 ■芳賀町 ・令和5年8月に開業したLRTの町内の停留場は「芳賀台」、「芳賀町工業団地管理センター前」、「かしの森公園前」、「芳賀・高根沢工業団地」の4箇所であり、町は芳賀台の工業団地管理センター付近に観光案内所が併設されたトランジットセンターを設置。なお、LRT開業に併せて無料バスやシェアサイクルの実証実験がなされている。 ■那須塩原市 ・JR那須塩原駅から北西へ約500mの弥六通りに計画されている市役所新庁舎は当初計画より遅れており、開庁は令和9年以降となる予定である。 ・国道4号のバイパス西那須野道路の用地取得率は100%(令和6年3月末時点)。平成29年度より工事着手し、現在改良工事、電線共同溝工事、歩道橋工事を実施中。 ・アウトレットモール「那須ガーデンアウトレット」に隣接して、宿泊施設を備えたレストラン複合施設「那須パラダイスヴィレッジ」(敷地10,000㎡、2階建て延べ2,900㎡、12店舗出店)が令和7年3月に開業予定。 ■那須町 ・令和5年の観光客入込数は5,127,138人(前年比115.9%)、宿泊者数は1,765,038人(前年比105.8%)、新型コロナウイルス感染症拡大前の令和元年比では観光客入込数106.8%、宿泊者数100.5%。観光客入込数、宿泊者数とも増加傾向にあるが、世界遺産等がない当町は急速に回復しているインバウンド効果は見られない。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R 7 変動率	R7 地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	-0.3 -(0.5)	124 (105)	31 (42)	184 (197)	339 (344)	
宇都宮市	1.0 (0.9)	58 (58)	7 (7)	12 (13)	77 (78)	
足利市	-1.8 -(1.7)	0 (0)	0 (1)	32 (32)	32 (33)	
栃木市	-1.0 -(1.1)	7 (4)	3 (5)	34 (35)	44 (44)	
佐野市	-1.1 -(1.1)	5 (5)	3 (4)	22 (23)	30 (32)	
小山市	1.1 (0.6)	20 (18)	2 (3)	3 (4)	25 (25)	
那須塩原市	-1.4 -(1.4)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)	

(2) 商業地

市区町村名	R 7 変動率	R7 地点数						
		上昇		横ばい		下落		総継続地点数
県全体	0.0 -(0.3)	32	(28)	20	(18)	44	(51)	96 (97)
宇都宮市	1.0 (0.9)	21	(19)	11	(12)	2	(3)	34 (34)
足利市	-1.2 -(1.3)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5 (5)
栃木市	-0.8 -(1.0)	0	(0)	1	(0)	8	(9)	9 (9)
佐野市	-0.4 -(0.7)	1	(1)	0	(0)	4	(5)	5 (6)
小山市	1.4 (1.0)	7	(6)	0	(1)	0	(0)	7 (7)
那須塩原市	-1.6 -(1.6)	0	(0)	0	(0)	4	(4)	4 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R 7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.3 (2.2)	17 (17)	3 (3)	0 (0)	20 (20)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	宇都宮市宿郷5丁目9番9	147,000円/㎡	+2.8%	駅東口周辺においては、好調なLRTをはじめとする社会資本等の整備が進んでおり、利便性の向上から住宅地への需要が旺盛である。一方供給は少なく、稀少性から取引価格水準は総じて強含みである。
	宇都宮-59			(+2.9%)	
	商業地	宇都宮市東宿郷1丁目4番1	421,000円/㎡	+3.2%	LRTの利用者数は堅調に推移しており、LRTの駅西側延伸計画や西口周辺整備計画、市街地再開発事業等が具体化され駅周辺の開発機運は高まっており地価は引続き上昇傾向にある。
	宇都宮5-34			(+3.3%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地	宇都宮市ゆいの杜4丁目19番14	71,400円/㎡	+7.7%	LRT開業や小学校の新設、周辺の幹線整備等による利便性向上と住環境の良さから人気が高いものの、供給が限定的で地価が上昇している。
	宇都宮-39			(+7.5%)	
	商業地	宇都宮市陽東4丁目4320番12	113,000円/㎡	+4.6%	LRT停留所至近で、顧客の利便性や繁華性の向上が認められ選好性が高いが、供給が限定的であるため。
	宇都宮5-10			(+3.8%)	
下落率1位	住宅地	栃木市藤岡町字城山4270番2	14,600円/㎡	-3.9%	藤岡地区の人口減少と高齢化率は栃木市内の中でも高く、需要の回復は見込めない状況にある。
	栃木-20			(-3.8%)	
	商業地	那須烏山市大金字屋敷西197番1外	19,200円/㎡	-3.5%	繁華性が乏しい商業地域であるが、顧客を中規模スーパー等に奪われ、店舗閉鎖が増えている。
	那須烏山5-1			(-3.4%)	

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	宇都宮市宿郷5丁目9番9	147,000円/㎡	+2.8%	同上
	宇都宮-59			(+2.9%)	
	商業地	宇都宮市東宿郷1丁目4番1	421,000円/㎡	+3.2%	同上
	宇都宮5-34			(+3.3%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地	宇都宮市ゆいの杜4丁目19番14	71,400円/㎡	+7.7%	同上
	宇都宮-39			(+7.5%)	
	商業地	宇都宮市陽東4丁目4320番12	113,000円/㎡	+4.6%	同上
	宇都宮5-10			(+3.8%)	

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(群馬県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 県全体の地価動向と要因 県平均では平成5年に下落に転じてから33年連続の下落となり、標準地の存する28市町村のうち、太田市・吉岡町が上昇拡大、高崎市・みどり市が上昇に転じ、玉村町は横這いが継続、嬭恋村・大泉町が下げ止まった。それ以外の21市町村では下落となっている。下落率は前年から0.2ポイント縮小し▲0.3%となり、19市町村で下落率が縮小した。 上昇地点は前年49地点から74地点と増加、その分横這い地点は前年67地点から65地点に減少し、また、下落地点が前年146地点から120地点に減少した。上昇及び横這い地点は全地点の約54%で、前年より約10%増加した。新型コロナウイルス感染症の5類移行後、全国的には景気は緩やかな回復を見せている。県においても、好景気の影響は地域や業種等によって温度差があるものの、中心地等での人流は活発化しており、生活様式や消費活動にも変化が生まれつつある。そうした中、生活利便性に恵まれた中心部の住宅地を中心に、やや外延部にまで堅調な住宅需要が広がりつつある。建築費高騰や世帯規模の縮小の影響を受け、コンパクトタイプ住戸や平家建住戸の供給が増加している。
	② 県庁所在地の地価動向と要因 前橋市は▲0.1%(▲0.3%)と下落率はやや縮小した。中心市街地外周部及び郊外の生活利便性や居住環境良好な地域は人気が高く、地価は上昇ないし概ね横這いとなっている。上昇地点は13地点で、前橋-12(+1.0%→+1.2%)、前橋-34(+0.8%→+1.1%)等で、地価上昇エリアとしては、けやきウォーク周辺やJR前橋駅周辺、新前橋駅東側地域及び日赤病院跡地周辺のほかに下小出町、昭和町、広瀬町等市街地周辺部となっている。
	③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 高崎市は+0.3%(▲0.1%)と上昇に転じた。高崎駅徒歩圏を中心に、高崎環状線内外付近、ややその外周部の区画整理地、旧群馬町の旧高崎寄りの地域等、交通利便性の高い地域や、イオンモールを筆頭に大型店舗が存する等の住環境良好な地域は人気が続いている。高崎駅徒歩圏を中心に、マンションの供給が各所で行われている。今後も、東口やスズラン高崎店建替に伴う再開発事業を含め、駅周辺での供給予定が複数確認されている。上昇地点は21地点で、高崎-43(+3.1%→+3.6%)、高崎-10(+2.5%→+3.2%)、高崎-1(+2.4%→+3.1%)等が見られる。一方、丘陵地や旧郡部(旧榛名町、吉井町等)においては依然として需要は低迷しており、地価の下落傾向が継続している。 太田市は+0.5%(+0.3%)と、上昇率が拡大した。利便性が高く、閑静な住環境を維持した人気の高い住宅地域では、需要は堅調であることから地価は上昇傾向が継続している。中心部周辺から郊外の住宅地域については、中心部の価格上昇に伴う波及効果及び中心部に対する相対的な割安感から住環境良好な地域では需要の拡大も見られ、地価は上昇又は下げ止まりとなっており、市街化調整区域の一部地域で下落傾向が継続している。上昇地点は20地点で、上昇率の高い地点は太田-35(+3.0%→+3.5%)、太田-13(+1.6%→+1.3%)、太田-15(+1.0%→+1.4%)等がある。
	④ その他特徴的な地価動向を示した地域と要因 みどり市は+0.1%(▲0.4%)と上昇に転じた。笠懸地区は国道50号沿線という地の利や太田・伊勢崎市に接近し通勤圏としての潜在的な魅力があり、人口流入も見られ、需要は安定的に推移している。 吉岡町は+0.6%(+0.4%)と上昇率が拡大した。地価の割安感と生活利便性が比較的良好であることからベッドタウン的性格を有しており、特に商業集積エリア周辺地域は上昇傾向が継続している。 嬭恋村は0.0%(▲0.3%)と下げ止まった。別荘地は、需要者が多様化、取引件数も昨年より2～3倍は増えている印象で、売り物件も多いが、様々な需要に支えられ、昨年より好転した。 玉村町は0.0%(0.0%)と横這いが継続した。前橋市・高崎市・伊勢崎市等が隣接し、割安感等からベッドタウンとしての需要が見られる。 大泉町は0.0%(▲0.2%)と下げ止まった。太田市への接近性に優る地域で、住環境良好な地域等で需要は安定的に推移した。 ※新型コロナウイルス感染症の5類移行後、景気の緩やかな回復、人流の回復等により良好な住環境の創出及び保全と周辺環境とも調和した市街地形成がなされている地域と、人口・世帯数の減少、高齢化の進行、転入者減等による地域との格差がより一層鮮明になっている。こうした地域から中心市街地等への移転が継続しており、地価動向は更に二極化が拡大している。

商業地	① 県全体の地価動向と要因 県平均では平成 5 年に下落に転じてから昨年まで 32 年連続の下落が続けていたが、令和 7 年について下げ止まった。商業地の存する 23 市町村のうち前橋市、高崎市、太田市、館林市、草津町、玉村町、大泉町を除く 16 市町村で下落となっている。全体では前年から 0.5 ポイント改善し 0.0%となった。下落率が縮小したのは 13 市町村で、伊勢崎市はやや下落率が拡大した。下仁田町は 0.4 ポイント下落幅が縮小したものの▲3.0%とやや大きめな下落率が継続した。 上昇地点は、いくつもの再開発事業や民間企業による整備の進む前橋市の中心商業地、群馬県の玄関口として、人口や都市機能が集中する高崎駅周辺、駅前再開発事業計画の進展による発展期待感が向上している太田市、さらに、観光客が過去最高を更新し、「温泉門」の整備による周辺への回遊効果、大規模ホテルの建設も待たれる草津町等で上昇が見られた。商業地の上昇地点は 36 地点、横這い地点 26 地点で、上昇地点横這い地点ともに増加した。 ② 県庁所在地の地価の動向と要因 前橋市は+0.1%(▲0.3%)と上昇に転じた。上昇地点は 7 地点(前年は 5 地点)となり、横這い地点は、前年の 4 地点から 10 地点になった。 複数の再開発計画をはじめとした、多目的複合施設の整備等による周辺環境良化の兆しから需要は回復傾向で推移している。前橋 5-9(+1.0%→+1.9%)等が代表的である。 中心商業地の店舗系普通商業地では、コロナ禍では時短営業や休業要請等の影響から大きな下落率を示したが、景気の持ち直し傾向や人手の回復、新型コロナウイルス感染症の影響が弱まりつつあること等から地価は下落から横這いに転じた。 また、前橋 5-2(本町 2 丁目)が存する国道 50 号沿いの事務所系準高度商業地は、全国的な事務所需要の回復傾向や、周辺各市との比較における相対的な割安感から、地価は上昇傾向にある。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 高崎市は+1.0%(+0.3%)と 0.7 ポイント上昇した。上昇地点は 17 地点(前年は 12 地点)で、横這い地点は前年の 3 地点から 2 地点となった。 高崎駅周辺の各商業施設の集客力は安定していることに加え、駅東口ではコロナ禍でいったん休止していた複合高層ビル建設計画(地上 27 階)が再開し、市及び地権者でつくる再開発準備組合が事業を進め当地区周辺の開発と相まって高崎駅周辺の街づくりが加速している。また、西口街区に位置するスズラン高崎店は、市街地再開発の中で隣接地への建て替え工事を進め、令和 6 年 2 月に開業、地方百貨店の新モデルの構築、新たな街づくりによる地方創生を目指している。更に、連雀町で「スズメビルヂング」の再開発が計画されており、現在スズメビルヂングと周辺店舗を解体中である。 中心商業地の取引市場における供給物件は限定的であり、依然として需給ひっ迫状況に変化はなく、取引件数もやや減少傾向にある。特に駅周辺地域では、地価は上昇傾向にあるものの、最高価格地やそれに準じる地点については、上限的水準に達しつつあり、上昇幅はそれ程大きくない。 高崎駅周辺の商業地ではマンション供給が活発である。ここ数年では中心部でのマンション事業の収益性が相対的に高いと認められることから、マンション用地需要が商業地価の押し上げ要因ともなっている。 民間調査会社による高崎市内のオフィスビル空室率は、平均 8%台後半(令和 6 年 8 月時点)で推移しており、空室率はやや上昇、賃料水準はやや下落傾向にあるが、東口のビル 1 棟の空室率の高さによる影響があったため、このビルを除くと、空室率はほぼ 7%であった。 太田市は+1.0%(+0.4%)と 0.6 ポイント上昇した。上昇地点は 9 地点(前年は 7 地点)で、横這い地点は前年の 3 地点から 2 地点になった。 駅前再開発事業計画の進展による発展期待感が向上している。若者のまちなか居住の促進と昼間人口の維持確保に繋げるため一部計画変更を行い、中心市街地地区の地域振興及び回遊性の向上が見込まれている。こうした状況を背景に当該地区の店舗・オフィスに対する需要も高まり、景気の安定と円安を背景に不動産投資意欲の回復傾向にある。 ④ その他の特徴的な地価動向を示した地域と要因 館林市は路線商業地で商業施設がオープンし、郊外においても店舗集積が進み選好性の高い地域での底堅い需要が見られることから、+0.2%(▲0.1%)と上昇に転じた。 草津町では+3.0%(+1.3%)となり上昇率が拡大した。観光客入込数は過去最高だった令和 5 年をも上回る勢い。湯畑及び西の河原通りが人通りの中心であることに変わらないが、温泉門(立体交差)や周辺駐車場の整備が周辺部への観光客の回遊と国道の渋滞の緩和に寄与している。また、大手のリゾートホテル 2 ヶ所の建設が進んでいる。 玉村町、大泉町では、昨年までの下落から横這いに転じた。大泉町では、隣接の太田市の商業地との相対的な割安感や背後住宅の価格上昇が主要因と思われる。 ※中心部及び周辺商業地で人流の回復が顕著で賑わいを取り戻している地域及び再開発事業計画の進展等による発展期待感を有し波及効果の影響が見られる地域で地価上昇地点が増加、さらに観光入込客数の回復及び近接する公共施設が竣工した温泉街等の地域で地価上昇が拡大した。
-----	--

工業地	① 県全体の地価の動向と要因 工業地の県平均は 2.3%で前年の 1.6%から上昇率が拡大し、県内工業地の全地点で上昇が拡大・継続している。 自然災害が比較的少ない地理的特性を生かし、大規模災害時に業務を維持するための事業継続計画の対応や高速道路等高速交通ネットワークが充実していること等から、東京圏を始め東北圏等の企業から需要が増加している。 全般的に旺盛な工業地需要、工業団地の在庫不足等を背景に需要は強含みでの推移が継続している。 令和 5 年通期の工業立地動向調査(確報)による県内の立地件数は 41 件(前年 39 件)で全国 4 位(前年 6 位)、立地面積は 47.8ha(前年 32.3ha)で全国 10 位。件数、面積はともに増加し、相対的に好調な立地を維持している。また、県独自調査による令和 5 年通期の物流施設の立地動向調査によると、県内の立地件数は 46 件(前年 27 件)、立地面積は 86.7ha(前年 46.8ha)と立地件数、立地面積ともに大幅に増加している。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 前橋市は+2.4%(+1.8%)と上昇している。 前橋市は中心部近郊及び郊外地域に位置する大規模な内陸型の工業団地があり、域内業種は多岐にわたり製造業、流通業、食品業等各種業種が見られる。国道 17 号沿いに関越自動車道の前橋IC、県道 2 号線沿いに北関東自動車道駒形ICがあり交通アクセスが良好であることから、想定圏域は広範囲に及んでいる。工業系の立地動向が好調であることや工業地の供給不足等から全地点で上昇している。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 高崎市は+2.2%(+1.6%)と上昇している。 高崎市は内陸型で市の東部、南東部及び北部から北西部にかけて大中規模の工業団地が形成され、主要幹線道路沿線には物流倉庫を中心とした倉庫地域が形成されている。 道路は複数高速道路の結節点であり、鉄道は群馬県の玄関口としての役割が大きく、製造業のみならず倉庫・物流業等でも企業の進出意欲が強く、供給量が少ないことから工業地需要は強含みで推移し、新規工業団地の販売価格は高値安定傾向を維持している。 太田市は+2.4%(+1.3%)と上昇している。 市街化区域編入後の新設工業団地、拡幅工業団地では工業、倉庫等の建設が完了し、企業の生産・流通機能の強化や新たな雇用の創出により生産活動の活性化がより一層拡大している。また、基幹産業である製造業の強化に向け、市内にさらなる産業団地の造成計画も策定された。更に、脱炭素化の動きを受けた自動車業界のEVシフトを踏まえ、国内自動車大手各社がEV化に舵を切っていることから、県内唯一の自動車生産拠点を置く企業もEV専用の生産拠点を新設・稼働を目指し、隣接町に大規模産業団地造成計画を発表し、令和 7 年頃から生産を始める予定など、製造業での工業地需要も強含みでの推移が継続している。 伊勢崎市は+2.3%(+1.7%)と上昇している。 交通利便性が良好な流通業務に対する需要は旺盛であり、北関東自動車道伊勢崎 IC や波志江スマート IC 周辺は倉庫・物流用地等の需要が旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。さらに、伊勢崎南部第三工業団地の東側隣接地は国領町産業団地地区約 19.4ha が市街化編入され、同団地のほぼ全域となる約 15 万㎡について半導体材料の新工場を建設することが発表されるなど、需要は強含みで推移している。 ④ その他特徴的な地価動向を示した地域と要因 なし
	※ 地域政策、取り組み等について 〔前橋市〕 ・JR 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業により 27 階建て複合マンション(ブリリアタワー前橋)が令和 6 年 3 月に完成し、竣工時僅かに残っていた住戸も全て完売した。 ・JR 前橋駅北口至近の土地(旧結婚式場ラ・フォンテーヌ)を穴吹工務店が取得し、分譲マンションの建築が進められている。地上 17 階建てで令和 8 年 3 月頃完成予定。 ・馬場川通り約 200mの市道及び並行して流れる馬場川沿いの遊歩道公園を民間企業が事業主体となって再整備する「馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト」が令和 6 年年 4 月 13 日に完成した。同通りでは、共同住宅、事務所、店舗からなる地上 7 階建ての複合施設「ばばっかわスクエア」が令和 6 年 3 月に竣工し、1 階にJINSのサテライトオフィスが入居した。 ・JR 新前橋駅東口周辺において上毛新聞社敷地を中心とした土地に、多目的複合施設「JOMO スクエア」を建設する事業が令和 7 年 5 月完成予定で進められている。また、同東口至近の土地に市及び JR が主体となり、再開発プロジェクトが計画されている。 ・前橋市池端地区に駒寄スマート IC 周辺産業団地整備事業が進められており、令和 6 年度公募開始、令和 9 年度以降引き渡しとなる見込み。 ・「IKEA前橋」が北関東初のイケアストアとして前橋南モールのコストコ近くで令和 6 年 1 月にオープン。その隣接地では「ユニクロ前橋南インター店」が令和 5 年 4 月 21 日オープン。ユニクロのロードサイド店としては全国有数の大型店。 〔伊勢崎市〕 ・伊勢崎市宮子町の設楽印刷工場跡地に複合商業施設「TAG モール伊勢崎」が令和 6 年 9 月より順次オープン。 〔玉村町〕 ・玉村町の「高崎玉村スマート IC 北地区」が令和 2 年 11 月に市街化区域に編入され、事業認可後工業団地の造成事

業が進められた。令和 4 年 12 月に分譲を開始したが、30,000～35,000 円/㎡の高価格帯にも関わらず令和 5 年時点で早々に完売した。

- ・玉村町の文化センター周辺土地区画整理事業(令和 3 年 9 月完了)により全 232 区画の住宅団地「虹色のマチ TAMAMURA」が販売中。残り区画はわずかで完売間近となっている。

〔高崎市〕

- ・高崎市東口栄地区第一種市街地再開発事業が再開、地上 27 階建ての複合ビルが令和 10 年度に完成予定。

- ・令和 8 年度に JR 信越本線「豊岡新駅(仮称)」が開業予定。

- ・令和 6 年 2 月にスズラン高崎店(地上 4 階建)が開業。現在のスズラン跡地には地上 19 階建の分譲マンション(総戸数 250 戸の計画)と立体駐車場が令和 10 年に建設される予定。

- ・連雀町で「スズメビルディング」の再開発が計画されており、現在スズメビルディングと周辺店舗を解体中。跡地には住友不動産が複合型マンションを建設する計画。

- ・JR 高崎駅東口ロータリーの一角に、JR 東日本高崎支社が地上 13 階建て賃貸マンションを令和 8 年春に完成予定。

- ・「堤ヶ岡飛行場」跡地開発で、県と高崎市は、連携してデジタルを活用したまちづくりを進めると発表。93ha の一体的な土地に世界的な人工知能(AI)や情報通信技術(ICT)の関連企業、大学、教育研究機関などを誘致し、米シリコンバレーのような先端産業の集積地とする計画。令和 10 年度の造成開始を目指す。

〔草津町〕

- ・観光入込客数が昨年度過去最高を記録したが、今年度はそれを上回る勢いである。

- ・国道 292 号立体交差と温泉門が令和 5 年 10 月 25 日に完成し、国道の渋滞緩和が期待されている。

- ・西の河原通り沿いに素泊まりホテルが完成、星野リゾートや東急ハーベスト等の大手ホテルも建設に着手。

〔太田市〕

- ・東武太田駅近くの再開発事業で、市と桐ヶ丘学園は駅南口の商業施設の敷地を取得し、新キャンパス(令和 9 年 4 月開校予定)を建設する。

- ・令和 5 年 1 月に着工した「(仮称)太田西複合拠点公共施設」は、文化教養機能、健康増進機能、商業施設機能、その他機能等(行政センター機能、地方防災機能等)を兼ね備えた施設で、幅広い世代の利用に繋げる施設の建設が進んでいる。

- ・太田駅南口第四地区第一種市街地再開発事業で、市は民間主導で駅前広場西口に整備予定の複合ビルが、当初計画の地上 12 階建から 8 階建に変更し、分譲マンションの設置を取りやめ、全棟をオフィスや商業テナントとして活用し令和 9 年度の整備完了を目指していることを発表した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3 (-0.5)	74 (49)	65 (67)	120 (146)	259 (262)
前橋市	-0.1 (-0.3)	13 (9)	15 (16)	15 (18)	43 (43)
高崎市	0.3 (-0.1)	21 (20)	6 (2)	16 (22)	43 (44)
桐生市	-1.2 (-1.3)	0 (0)	0 (0)	22 (23)	22 (23)
伊勢崎市	-0.1 (-0.3)	10 (4)	7 (11)	7 (9)	24 (24)
太田市	0.5 (0.3)	20 (14)	13 (15)	2 (6)	35 (35)

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 (-0.5)	36 (28)	26 (13)	52 (70)	114 (111)
前橋市	0.1 (-0.3)	7 (5)	10 (4)	9 (17)	26 (26)
高崎市	1.0 (0.3)	17 (12)	2 (3)	3 (6)	22 (21)
桐生市	-0.8 (-1.3)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)
伊勢崎市	-0.3 (-0.2)	1 (1)	5 (3)	3 (4)	9 (8)
太田市	1.0 (0.4)	9 (7)	2 (3)	1 (1)	12 (11)

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.3 (1.6)	11 (10)	0 (0)	0 (0)	11 (10)
前橋市	2.4 (1.8)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
高崎市	2.2 (1.6)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊勢崎市	2.3 (1.7)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
太田市	2.4 (1.3)	3 (2)	0 (0)	0 (0)	3 (2)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-43	群馬県高崎市真町8番外	171,000円/㎡	+3.6% (+3.1%)	区画整理が進行中の中高層マンションが建ち並ぶ地域で、駅徒歩圏の希少性から需要は堅調。
	商業地 高崎5-1	群馬県高崎市八島町63番1外	517,000円/㎡	+0.8% (+0.8%)	高崎駅前の需要は依然旺盛であるものの、価格水準が地域内のやや上限にまで達しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高崎-43	群馬県高崎市真町8番外	171,000円/㎡	+3.6% (+3.1%)	区画整理が進行中のマンションが建ち並ぶ地域で、駅徒歩圏の希少性から土地需要は堅調。
	商業地 太田5-1	群馬県太田市飯田町1386番	165,000円/㎡	+4.4% (+2.6%)	中心部の商業地で駅前再開発事業の具体的な進展が顕在化し、土地の需要は顕著。
下落率1位	住宅地 下仁田-1	群馬県甘楽郡下仁田町大字下仁田字石神416番4	17,700円/㎡	-3.3% (-3.7%)	既成市街地の中心部に位置するが、町は人口の減少がとまらず、市場参加者は限定的。
	商業地 藤岡5-2	群馬県藤岡市鬼石字本町148番6外	16,000円/㎡	-3.0% (-3.5%)	神流川を中心に形成された中山間の市街地に存し、商業地として商況は減少が続いている。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 前橋-10	群馬県前橋市大手町1丁目113番	91,200円/㎡	+1.0% (-0.8%)	官庁に近く、従来からの名声を有するエリアに存し、需要は堅調に推移している。
	商業地 前橋5-2	群馬県前橋市本町2丁目2番15外	172,000円/㎡	+2.4% (+1.2%)	全国的な事務所需要の回復傾向や他市と比較した相対的割安感等から、地価は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-12	群馬県前橋市南町2丁目28番8外	83,500円/㎡	+1.2% (+1.0%)	前橋駅南口の人気の高い住宅地域に存することから、需要は堅調に推移している。
	商業地 前橋5-2	群馬県前橋市本町2丁目2番15外	172,000円/㎡	+2.4% (+1.2%)	全国的な事務所需要の回復傾向や、他市と比較した相対的割安感等から、地価は上昇傾向。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(令和7年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①埼玉県全体の地価動向と要因 ・県全体の変動は+2.0%で、前年の+2.0%と同率で上昇継続となった。県内中心部や生活利便性に優れた住宅地では、住宅需要は堅調であり、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、東京都からの需要波及が影響する圏域には、上昇継続ないし上昇幅拡大となったエリアやポイントが見られる。 ・県南部の上昇率は、川口市(+5.3%→+5.1%)、蕨市(+6.0%→+6.1%)、戸田市(+5.9%→+6.2%)とマンション用地需要の高さを反映し、高い上昇率となった。東京都区部に接する朝霞市(+3.9%→+4.0%)、和光市(+3.8%→+4.0%)、志木市(+2.8%→+3.0%)も上昇幅が拡大し、上昇基調が続くJR京浜東北線沿線及びJR埼京線沿線市を中心に、需要波及の及ぶ圏域が県南西部に拡大した結果と見られる。 ・県南西部の所沢市(+2.6%→+2.7%)、三芳町(+3.2%→+3.8%)は上昇幅拡大となった。一方、県南東部の草加市(+4.0%→+3.8%)、越谷市(+3.0%→+2.6%)は上昇幅微減となった。新宿や池袋へのアクセスが良好な、県南西部の西武鉄道各線沿線及び東武東上線沿線市町が、県南東部の東武伊勢崎線沿線市より選好性に優る結果とみられる。 ・県央部では川越市(+2.5%→+2.5%)と上昇継続、その他の市町の多くが上昇幅微増となった。 ・県北部では、深谷市(+0.3%→+0.4%)、熊谷市(+0.4%→+0.5%)と上昇幅微増となった。本庄市は(▲0.2%→0.0%)と下落から横這いとなった。ただし、最寄駅に近い利便性、環境条件が相対的に優れる住宅地では、上昇幅拡大となっている。 ・県北西部の秩父エリアでは、依然として下落傾向が続いている。下落幅は▲1.2%～0.0%と各市町まちまちであるが、概ね下落幅は昨年よりやや縮小した。これには将来的に人口減少が予測されることから来る新規需要の減退、高齢化による供給物件増加という需給関係に、資材高騰などが影響した結果とみられる。
宅	・埼玉県では住宅地の取引事例のうち、業者買いが本年は昨年同様28%程度で、分譲は52%程度であった。金利上昇や原油高、ウクライナ情勢、中東情勢等の先行きの不透明感から、今後の物価上昇を見込んだ先買い、需要の前倒しの可能性も否めない。今後は実体経済の回復とともに、都市部の住宅地地価の支え手である正規勤労者層のさらなる所得上昇が期待される。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・さいたま市全体でも(+2.7%→+2.5%)と上昇継続、市内では大宮区(+3.6%→+3.8%)及び浦和区(+3.6%→+3.4%)が最も上昇率が高く、南区(+2.9%→+2.7%)がそれに続いている。なお、さいたま市内全区で平均変動率は、全て上昇基調で推移している。 ・旧大宮市(見沼区を除く)の住宅地は、市内及び県内の他市区町村からの需要者が中心であり、都内からの需要者は旧浦和市の住宅地ほど多くはないものの、住宅需要は堅調で大宮区(+3.6%→+3.8%)、北区(+2.5%→+2.7%)とともに住宅地は上昇基調継続となった。 ・浦和、武蔵浦和、さいたま新都心、与野の各駅前で進捗中の市街地再開発事業または土地区画整理事業は完了間近の状況で、これらを最寄駅とする徒歩圏住宅地でも地価は上昇傾向にある。住宅地の選好において「交通利便性」、「生活利便性」が重視される傾向は変わらず、主要駅徒歩圏住宅地への需要は強い。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・川口市、戸田市、蕨市では、JR幹線での都心近接を背景に全体として住宅需要が強く、取引は活発である。特に川口駅、西川口駅、蕨駅徒歩圏内ではマンション需要が強く、新築戸建(土地・建物約100㎡程度)でも、売り希望価格水準で、ほぼそのまま成約しているケースも見られる。平均変動率は+5.1%～+6.2%台の上昇となっている。 ④その他特徴的な変動率を示した地点 ・所沢-13は、所沢駅前徒歩圏内で利便性が良好なことに加え、駅前開発進展の影響で需要は強く、+6.6%→+7.4%と0.8ポイントの上昇幅拡大となった(変動率上位20位以内では上昇幅最大)。
商	①埼玉県全体の地価動向と要因 ・県全体の変動は+2.8%で、前年の+2.4%から0.4ポイントの上昇となった。東京近接市及びさいたま市中心区での商業地需要増加が主要因で、特に、マンション用地と競合する地域や、再開発事業等による利便性・繁华性向上への進展期待がある地域で上昇傾向が見られる。市区町別の平均変動率を見ると、+6.8%～▲1.4%(その差8.2ポイント)と、かなりの差が生じている。前年平均変動率は+6.8%～▲1.4%(その差8.2ポイント)であったので、市区町別の格差は、昨年を引き続き、今回も拡大している。

- 市街地再開発事業 事業中(事業認可～事業完了前)
さいたま市：浦和駅西口南高砂地区
大宮駅西口第3-A・D地区
大宮駅西口第3-B地区 …… H29.8都市再生緊急整備地域の指定
- 川口市：本町4丁目9番地区
- 所沢市：所沢駅西口北街区、所沢東町地区
- 鴻巣市：鴻巣駅東口駅通り地区
- 和光市：和光市駅北口地区
- 蕨市：蕨駅西口地区
- 駅ビル・駅前整備
さいたま市：浦和駅西口ビル(H30.3開業)
- 和光市：和光市駅南口駅ビル(R2.3店舗開業、R2.6ホテル開業)東武鉄道
- 寄居町：みなみ寄居駅(R2.10.31開業)東武鉄道
- 草加市：松原団地建替事業(独立行政法人都市再生機構法第11条13号に基づく事業)
- 所沢市：所沢市小手指町1丁目新築工事(R7.4～R9.3下旬)中央日本土地建物(株)ほか
- 宮代町：東武動物公園駅西口計画(R2.6～R3.8下旬)東武鉄道
- 駅高架事業
春日部市：春日部駅付近連続立体交差事業(R2.11事業決定)

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+2.0(+2.0)	736(746)	148(148)	123(129)	1007(1023)
さいたま市	+2.5(+2.7)	148(145)	6(7)	0(0)	154(152)
川越市	+2.5(+2.5)	46(46)	2(3)	0(0)	48(49)
熊谷市	+0.5(+0.4)	10(10)	9(10)	6(6)	25(26)
川口市	+5.1(+5.3)	89(90)	0(0)	0(0)	89(90)
所沢市	+2.7(+2.6)	45(46)	2(2)	0(0)	47(48)
飯能市	+0.7(+0.9)	12(12)	0(0)	2(2)	14(14)
春日部市	+0.8(+0.8)	32(27)	2(8)	0(0)	34(35)
越谷市	+2.6(+3.0)	31(33)	2(0)	0(0)	33(33)

(2)商業地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+2.8(+2.4)	171(172)	21(19)	27(32)	219(223)
さいたま市	+4.8(+4.4)	52(52)	0(0)	0(0)	52(52)
川越市	+4.0(+3.3)	12(12)	0(0)	0(0)	12(12)
熊谷市	+0.8(+0.5)	6(6)	2(2)	0(0)	8(8)
川口市	+6.6(+4.9)	14(14.)	0(0)	0(0)	14(14)
所沢市	+2.8(+2.4)	10(10)	0(0)	0(0)	10(10)
飯能市	+0.7(+0.6)	3(4)	0(0)	0(0)	3(4)
春日部市	+0.5(+0.6)	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)
越谷市	+3.4(+2.8)	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)

(3)工業地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+3.4(+3.2)	43(44)	0(0)	0(0)	43(44)

※()は、前回地価公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地(マンション) さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,290,000	+9.3% (+9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇により素地価格が上昇している。
	住宅地(戸建) さいたま浦和-19	さいたま市浦和区岸町4丁目155番4	622,000	+1.6% (+2.7%)	浦和駅徒歩圏の高価格帯の住宅地。東京都心各方面へのアクセスに優れ、堅調な富裕層の需要あり。
	商業地 さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	4,650,000	+11.2% (+10.3%)	大宮駅西口エリアを代表する稀少性の高い商業地。背後エリアの建物集積の進行もあり市場は安定的に推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地(戸建) 川口-19	川口市大字小谷場字岡ノ下521番5	253,000	+8.1% (+8.8%)	区画整理の進捗に伴い需要供給ともに増加しており、特に南浦和駅徒歩圏での価格上昇が著しい。
	住宅地(マンション) さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,290,000	+9.3% (+9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇により素地価格が上昇している。
	商業地 さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	4,650,000	+11.2% (+10.3%)	大宮駅西口エリアを代表する稀少性の高い商業地。背後エリアの建物集積の進行もあり市場は安定的に推移。
下落率1位	住宅地 加須-16	加須市向古河字下悪土2386番6外	15,800	-1.9% (-2.4%)	利根川と渡良瀬川の合流地点にある輪中で、水害リスクがあり、利便性も劣り下落傾向継続。
	商業地 ときがわ5-1	比企郡ときがわ町大字玉川字唐沢2454番5	20,500	-1.4% (-1.4%)	周辺地域の人口減少等により、需要は減退傾向が継続。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,290,000	+9.3% (+9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇により素地価格が上昇している。
	商業地 さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	4,650,000	+11.2% (+10.3%)	大宮駅西口エリアを代表する稀少性の高い商業地。背後エリアの建物集積の進行もあり市場は安定的に推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,290,000	+9.3% (+9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇により素地価格が上昇している。
	商業地 さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	4,650,000	+11.2% (+10.3%)	大宮駅西口エリアを代表する稀少性の高い商業地。背後エリアの建物集積の進行もあり市場は安定的に推移。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(千葉県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① <u>県全体の地価動向と要因</u> 千葉県の住宅地の平均変動率は、前年+4.3%から+4.5%と上昇幅が拡大した。県内最高価格地はJR総武線市川駅に近い共同住宅地の市川-64(市川1丁目)で944,000円/㎡(R7新設)。 地価の二極化、利便性重視の傾向は残るものの、金融緩和の継続、住宅取得支援施策等による下支え効果もあって好調な取引が続いており、過去1年間の地価は総じて上昇傾向で推移した。新型コロナウイルス流行後のテレワーク等の新生活様式の浸透を背景とする住宅需要の増加により、主要駅徒歩圏内では、出物が少ないため高額化が進んでおり、敷地は細分化傾向、割安感のある外延部にも需要が波及し、地価上昇幅が拡大する傾向がみられた。 利上げによる需要の減退は現時点では特に認められず、引き続き需要は堅調であるが、近年大幅な地価上昇が続いてきた都内に近い北西部において、物件が相対的に高額化したエリアでは、建築費高騰の影響もあって、市場滞留期間が延びる傾向が見受けられるとともに、割安感の残るエリアに需要が波及している。 なお、平均変動率がマイナス乃至横ばいとなった地点は、人口減少が進展する銚子・外房エリア、南房総エリアに集中している。 ② <u>県庁所在地(千葉市)の地価動向と要因</u> 千葉市の住宅地の平均変動率は+5.1%(+3.7%)と上昇幅が拡大した。市内最高価格地はJR千葉駅勢圏の共同住宅地である千葉中央-19(新宿2丁目)で394,000円/㎡(R6+8.6%→R7+7.9%)。 区別の平均変動率としては、中央区では千葉駅から西千葉駅にかけての住宅地の需給がタイトであり、千葉駅周辺の再開発や千葉公園の再整備による居住環境の向上もあって、+6.5%(+4.8%)となった。需要が堅調なおゆみの地区のある緑区では+5.4%(+4.9%)、割安感がある若葉区では前年+5.2%(+3.2%)、JR京葉線沿線の美浜区では+4.8%(+3.8%)、JR総武線沿線の稲毛区では+5.0%(+3.5%)、花見川区では+3.4%(+2.2%)となった。 中心市街地の再開発事業の進展による期待感やマンション用地の仕入れの競合、中心市街地外延での居住環境の良好な戸建分譲地の需要増から、地価は上昇傾向で推移した。 ③ <u>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u> 平均変動率は、都内に近く地価水準が高いJR総武線沿線の市川市で+5.8%(+10.6%)、船橋市で+5.9%(+6.4%)、これまで値頃感が強かったJR常磐線沿線の柏市で+5.1%(+7.9%)と上昇幅が縮小した。引き続き需要は堅調であるが、市場滞留期間が延びる傾向が見受けられるとともに、割安感の残るエリアに需要が波及している。 都内に近いJR常磐線沿線の松戸市では割安感の残るエリアが多く、+7.7%(+3.0%)と上昇幅が拡大した。
-------------	--

	④ <u>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</u> 流山市の平均変動率は、+13.6%(+10.1%)(県内 1 位)と上昇幅が拡大した。TX沿線の旺盛な住宅需要が継続しており、割安な周辺エリアへも波及し、県内上昇率 13 位までを流山市の地点が占めている。県内上昇率 1 位は、人気のある TX 流山おおたかの森駅から徒歩限界圏に位置する流山-2(西初石 4 丁目)で 178,000 円/㎡ (R6+11.1%→R7+18.7%)。 成田市の平均変動率は、+6.4%(+3.9%)と上昇幅が拡大した。成田空港の機能回復と雇用増等を背景とした堅調な宅地需要、中心市街地の慢性的な供給不足等により、割安な郊外の住宅地で高い上昇率を示す地域がみられた。
商業地	① <u>県全体の地価動向と要因</u> 千葉県の実業地の平均変動率は、+5.7%(+5.3%)と上昇幅が拡大した。県内最高価格地点はJR総武線船橋駅南口の船橋 5-1(本町 4 丁目、指定容積率 600%)で 2,700,000 円/㎡ (R6+14.1%→R7+11.1%)。 過去 1 年間における社会経済活動の正常化に伴い店舗需要等は堅調に推移し、継続する金融緩和を背景に、希少性の高い商業地の地価は総じて上昇基調で推移した。建築費高騰等が懸念されつつも、再開発の影響を受けているエリア、マンション用地需要との競合が強いエリアを中心に、地価は引き続き大きく上昇した。 なお、平均変動率がマイナス乃至横ばいとなった地点は、人口減少が進展する銚子・外房エリア、南房総エリアに集中している。 ② <u>県庁所在地(千葉市)の地価動向と要因</u> 千葉市の商業地の平均変動率は+8.4%(+7.4%)と上昇幅が拡大した。市内最高価格地は千葉中央 5-1(富士見 2 丁目、指定容積率 800%)で 2,670,000 円/㎡ (R6+11.6%→R7+11.3%)。 区別の平均変動率としては、中央区ではJR千葉駅周辺の千葉駅東口再開発ビルの開業、複数の大型マンションの開業等による繁華性の向上により、+8.7%(+7.2%)となった。その他の区においても、社会経済活動の正常化、背後住宅地の地価上昇等の影響を受けて、花見川区は+9.0%(+7.5%)、稲毛区は+9.3%(+6.1%)、若葉区では+6.4%(+4.8%)、緑区では+6.9%(+8.6%)、美浜区では+7.9%(+9.6%)と上昇基調で推移した。 ③ <u>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u> 平均変動率は、これまで地価上昇が大きかった船橋市で+11.5%(+12.0%)、市川市で+10.5%(+14.0%)。店舗需要等は引き続き堅調さを維持しているが、建築費高騰、金利先高観、物価上昇による家賃負担能力の伸び悩み等から、繁華性向上の期待感が強いJR津田沼駅周辺やJR船橋駅周辺を除き、上昇幅が縮小する傾向がみられた。 また、松戸市は松戸駅改良事業等による駅周辺の活性化が期待されており+8.3%(+6.3%)、柏市は+4.4%(+4.2%)となった。柏市では、TX開業後東葛地域の一極集中的な繁華性は落ちてきており、比較的小幅な上昇にとどまっている。

商業地	なお、駅近で希少な商業地は、上記のほか下記要因もあってタイトな需給関係が続いている。 ・好調な株式市場の影響 ・長期保有目的の所有者が多く、売却のインセンティブに乏しいため、供給が限定的 ・海外投資資金の流入が多い都内に比した割安感からの、都内企業の参入継続 ④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u> 県内上昇率 1 位は、習志野 5-2(津田沼 1 丁目、指定容積率 600%)で 1,700,000 円/㎡ (R6 +15.1%→R7+17.2%)。津田沼駅に近い繁華性の良好な商業地域であり、周辺再開発の期待から、地価は大きく上昇した。 流山市の平均変動率は、+11.5%(+9.4%) (船橋市と並び県内 1 位)と上昇幅が拡大した。TX 流山おおたかの森駅勢圏を中心として、背後人口の増加、商業集積等による発展期待があり、賃料水準は強含み傾向にある。
工業地	① <u>県全体の地価動向と要因</u> 千葉県工業地の平均変動率は+9.9%(+9.6%)と上昇幅が拡大した。県内最高価格地は市川 9-1 (塩浜 3 丁目、26,455 ㎡)で 375,000 円/㎡ (R6+29.0%→R7+15.4%)。 大型物流施設適地は、EC需要増、金融緩和の継続を受けて、引き続き投資需要が高い。特に湾岸部やIC周辺では希少性の高まりから、大幅な地価上昇が続いている。また、大型物件の補完的需要、冷凍冷蔵倉庫、データセンター等、需要の多様化によって用地不足が強まるなか、中規模物件の地価も引き続き大きく上昇した。 京葉臨海工業地帯を中心とした工業地では、大手企業を中心に業績が好調であることから、旺盛な需要を反映して地価が上昇し、その他の製造業を主とした内陸型工業地についても、全般的に上昇傾向で推移した。 ② <u>湾岸部の地価動向と要因</u> 市川市、船橋市、習志野市を中心とした湾岸部の工業地は、都心部や消費地に接近し、労働力の確保が容易であるうえ、高速道路や幹線道路へのアクセスも良好である。平成 30 年 6 月に高谷JCTが開通し、現在、塩浜立体の整備が進捗中であり、物流拠点としての利便性向上がさらに期待される。働き方改革関連法によって自動車運転業務の時間外労働時間に上限規制が設けられたが、立地、道路網が優れた当該エリアの大型物流施設の競争力は、都内と比した割安感もあって、相対的に優位な位置づけにある。 EC需要の増加等を背景に空室率は低位、新規賃料は高止まり傾向にあり、金融緩和の継続もあって、大型物流施設に対する投資需要は高く、地価は引き続き大きく上昇しているが、建築費高騰や習志野市・千葉市美浜区を始めとする開発エリアの拡大等を受けて、都内に近い市川市及び船橋市の大型物流施設適地の地価上昇幅は縮小する結果となった。 県内上昇率 1 位は大型物流施設適地の習志野 9-3(茜浜 3 丁目、165,000 円/㎡、61,725 ㎡)で +22.2%(R6 新設)、2 位は市川 9-2(二俣新町、305,000 円/㎡、17,607 ㎡)で+19.6%(+28.1%)、3 位は船橋 9-2(日の出 2 丁目、191,000 円/㎡、13,484 ㎡)で+19.4%(+27.0%)となった。

工業地	③ <u>内陸部の地価動向と要因</u> 常磐自動車道IC周辺の松戸市、流山市、柏市、野田市のエリアにおいても、立地条件が良いため、大型物流施設の需要が増加しており、地価は引き続き大きく上昇しているが、流山IC、柏IC周辺の大規模開発による供給量の増加等を受けて、平均変動率は、柏市で+11.1%(+14.1%)、野田市で+9.7%(+14.4%)と、地価上昇幅は縮小する結果となった。 外環道から京葉道路・常磐自動車道へ接続可能で都心へのアクセスに優れ、大型物流施設への建替が進んでいる松戸市では、北千葉道路整備の期待もあって、松戸 9-1(松飛台、206,000 円/㎡、26,072 ㎡)は+15.1%(+10.5%)(県内上昇率 11 位)と上昇幅が拡大した。 大型物流施設、データセンター等の需要が増加している印西市では、周辺工業団地を含む全般的な用地不足を背景に地価上昇が継続し、県内上昇率 20 位の印西 9-1(鹿黒南 1 丁目、75,500 円/㎡、63,535 ㎡)は+12.7%(+11.7%)となった。 成田国際空港周辺(成田 9-1、富里 9-1、芝山 9-1)では、空港機能強化や圏央道等のインフラ整備の進捗、今後の大型物流施設の進出が予定されることもあり、全地点で上昇幅が拡大した。
-----	---

※ 地域政策、取り組み等について ・令和 5 年 12 月 成田国際空港 C 滑走路新設準備工事に着手(令和 10 年度完成予定) ・令和 5 年 12 月 地域未来投資促進法に係る地域経済牽引事業の重点促進区域設定 (成田市・多古町・印西市) ・令和 5 年 12 月 海老川上流地区土地区画整理事業 仮換地指定 (ふなばしメディカルタウン構想、令和 10 年度新駅開業予定) ・令和 6 年 1 月 船橋市本町 1 丁目特定街区 都市計画変更(西武百貨店跡地、容積率 750%から 900%へ変更、51 階タワーマンション・商業・高さ 193m、工事期間:令和 6 年 10 月～令和 10 年 3 月) ・令和 6 年 2 月 南流山地区まちなみづくり指針 策定 ・令和 6 年 3 月 JR京葉線ダイヤ改正(通勤快速廃止、快速減便) ・令和 6 年 3 月 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定 ・令和 6 年 4 月 市野谷小学校・南流山第二小学校開校、南流山中学校(移転)開校 ・令和 6 年 4 月 東京湾アクアライン社会実験(特定時間帯の割引料金変動)継続 ・令和 6 年 9 月 JR京葉線ダイヤ再改正(快速増便) ・令和 6 年 10 月 津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	4.5 (4.3)	817 (802)	73 (97)	53 (63)	943 (962)
千葉市	5.1 (3.7)	138 (137)	9 (10)	0 (3)	147 (150)
船橋市	5.9 (6.4)	83 (85)	0 (0)	0 (0)	83 (85)
市川市	5.8 (10.6)	61 (62)	1 (1)	0 (0)	62 (63)
松戸市	7.7 (3.0)	69 (71)	0 (0)	0 (0)	69 (71)
柏市	5.1 (7.9)	77 (79)	0 (0)	0 (0)	77 (79)
木更津市	3.1 (2.9)	33 (32)	2 (5)	2 (1)	37 (38)
成田市	6.4 (3.9)	23 (23)	4 (3)	2 (2)	29 (28)
銚子市	-2.7 (-2.4)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	5.7 (5.3)	177 (172)	15 (13)	14 (17)	206 (202)
千葉市	8.4 (7.4)	37 (35)	0 (0)	0 (0)	37 (35)
船橋市	11.5 (12.0)	19 (19)	0 (0)	0 (0)	19 (19)
市川市	10.5 (14.0)	9 (10)	0 (0)	0 (0)	9 (10)
松戸市	8.3 (6.3)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)
柏市	4.4 (4.2)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)
木更津市	3.7 (2.9)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
成田市	4.4 (2.3)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
銚子市	-3.0 (-2.5)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	9.9 (9.6)	69 (68)	0 (0)	0 (0)	69 (68)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-64	市川市市川1丁目1037番1	944,000円/㎡	— (—)	JR市川駅徒歩圏内の商住混在地域。共同住宅用地の需要は旺盛で、取引価格は上昇で推移。
	商業地 船橋5-1	船橋市本町4丁目1178番23外	2,700,000円/㎡	+11.1% (+14.1%)	JR船橋駅に近い、繁華性が高く店舗需要の強い商業地域。安定した賃料収入が見込め、地価は上昇傾向を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 流山-2	流山市西初石4丁目369番29	178,000円/㎡	+18.7% (+11.1%)	流山市住宅地の人気が高まっており、TX沿線から既存住宅地域にも波及し、地価は大きく上昇。
	商業地 習志野5-2	習志野市津田沼1丁目2055番外	1,700,000円/㎡	+17.2% (+15.1%)	駅に近い繁華性の良好な商業地域。希少性が高く、周辺再開発の期待もあり、地価は大きく上昇。
下落率1位	住宅地 銚子-4	銚子市橋本町2245番2外	27,900円/㎡	-3.5% (-3.3%)	街路が狭く、自動車の通行にやや難がある小規模画地が多い既存住宅地域に存し、需要が弱く下落継続。
	商業地 銚子5-3	銚子市和田町11番4	34,600円/㎡	-3.6% (-3.5%)	古くからの商店街に存し、大型店舗等への顧客の流出や人口減少から商業地需要が弱く下落継続。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-19	千葉市中央区新宿2丁目7番21	394,000円/㎡	+7.9% (+8.6%)	千葉駅東口の再開発によって利便性が向上したことに伴って、周辺ではマンション建設が盛んに行われており、需要は堅調である。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	2,670,000円/㎡	+11.3% (+11.6%)	千葉駅東口の再開発ビルが令和4年11月に開業し、繁華性が向上。周辺の開発も進捗し、融資環境は引き続き良好で、地価は上昇傾向を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-35	千葉市中央区蘇我5丁目629番271	156,000円/㎡	+9.9% (+6.8%)	成熟度に優れた住宅団地であり、その人気も高く、地価は上昇基調で推移。
	商業地 千葉美浜5-6	千葉市美浜区豊砂1番4	400,000円/㎡	+12.4% (+27.1%)	JR京葉線「幕張豊砂」駅が令和5年3月に開業。堅調な需要が継続しているが、開業直後の旺盛な需要は落ち着き、上昇幅縮小。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は — を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(令和7年地価公示)

(東京区部 代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①23区全体の地価動向と要因 区部平均変動率は前年の+5.4%から本年+7.9%と上昇率が拡大した。 テレワークを利用する機会が多い者にとっては在宅時間が長期化し、より広い住宅を求めるニーズがあること、株価が上昇基調にあり、資産に占める金融資産の割合が高い富裕層を中心に住宅取得のための資金に余裕があること等を反映して需要は引き続き旺盛で、住宅地の地価は区部平均としては上昇傾向が強まっている。ただし、区部外縁部では、コロナ禍における住宅需要が一巡し、在庫が積み上がり、地価上昇の勢いが弱まっている地域も見られ、住宅販売業者の破綻も報じられている。一方、富裕層が需要の中心となる都心区では、特にマンション需要が引き続き旺盛で上昇を続けており、素地価格についても価格の上昇が続いている。マンション価格が高騰し手が届かない水準に達していることから、購入物件をマンションから戸建住宅に切り替えたり、賃貸住宅に切り替える状況も見られ、このために賃貸住宅の需要も旺盛で賃料水準が上昇傾向にある。 特に上昇率が大きかったのは、上記のような背景からマンション需要が旺盛な都心区及びこれに隣接する区であり、中央区、港区、目黒区、品川区、文京区などとなっている。 一方、上昇率が相対的に小さかったのは、江戸川区、練馬区、葛飾区、足立区、世田谷区などの区部外縁部に存する各区である。 一方で、個別地点で上昇率が最も小さい地点は練馬-43(大泉町1丁目、+2.2%)となった。練馬区内の最低価格地点であり、最寄り駅から遠く、バス便の利便性も悪いことから上昇率が低くなっている。これに次いで、練馬区大泉町周辺の地点や、世田谷区内の地点で最寄り駅から遠い地点の上昇率が低位となっている。
宅	コロナ禍で、一次取得者層による住宅取得が活発化した時期に住宅供給が増え、これらが一巡したこと、これに関連して不動産業者が抱える在庫物件が増加していることが要因である。
地	②都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価動向と要因 千代田区 +6.7%→+10.9% 中央区 +7.5%→+13.9% 港区 +7.2%→+12.7% いずれの地域も住環境・利便性に優れ、ステイタス性も抜群であり、分譲マンションの販売状況は堅調である。賃貸マンションについては大学生、社会人の単身需要も増加している。一方で投資家にとってはレジデンス物件の安定性が再認識されているほか、昨今の物価上昇に対してのヘッジになるとの見方もあり、引き続き投資用不動産としての需要は旺盛である。 東京都内でも有数の高級住宅地である港区(赤坂)と千代田区(六番町)の、それぞれの最高価格地点の動きは下記のとおりである。高価格帯の住宅地では10%前後の上昇を示している地点が多数見られる。 港-4 5,900,000円(前年5,350,000円)+10.3% 千代田-3 4,830,000円(前年4,390,000円)+10.0%
	③その他の区の地価動向と要因 都心3区を除いて上昇率が大きい区は、目黒区+12.5%、品川区+11.9%、文京区+11.8%となっている。全体的に上昇傾向を示す中で、開発法を適用する分譲マンション用地の地点が上昇率上位地点に多い。

商 業 地	①23区全体の地価動向と要因 区部平均変動率は、前年+7.0%に対して本年+11.8%と上昇幅が大きく拡大した。 上昇率が高い区は中野区、杉並区、台東区、新宿区、渋谷区、千代田区などである。訪日外国人観光客の大幅な増加を受けて、訪日外国人が多い都心区では、店舗売上高の増加による出店需要が強まっていること、中野駅・渋谷駅周辺では再開発事業の進捗による各用途の集積の進展を受けて、上昇率が高くなっている。 一方上昇率が小さいのは、練馬区、世田谷区、大田区、足立区、江戸川区など、住宅地と同様に区部外縁部の区である。 これらの区でも上昇率7%台と、上昇率の絶対値は大きいですが、コロナ禍を経て通常の生活に戻り、訪日外国人観光客が増加するにつれて都心区の地価上昇率が高くなっており、相対的に低位に位置づけられたものである。
	②都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の地価動向と要因 千代田区 +7.5%→+13.3% 中央区 +5.8%→+13.1% 港区 +6.5%→+11.0% 新宿区 +7.0%→+13.7% 渋谷区 +7.3%→+13.3% 千代田区ではオフィス空室率が令和5年末では3%前半だったが、令和6年12月時点ではさらに低下して2%前半になっており、賃料も令和6年夏頃に上昇傾向を見せた。大手町・丸の内・有楽町地区ではメーカー、金融機関や士業を含む各種コンサルティング業等の業種が多く、人材確保の観点から、立地に優れるオフィスを確保する動きが強まってきている。 中央区は、一般高度商業地の中心である銀座では、百貨店売上高はコロナ禍前を上回る水準に回復しており、ブランド店舗の出店需要が強く、路面店の供給不足から賃料が値上がりしている。飲食需要も接待需要を中心とするクラブ街以外では相当程度戻っている。一方、都心部でのオフィス床の大量供給を受けて立地条件の劣る湾岸地域での空室が目立つ。 新宿区は、新宿駅周辺の再開発事業に対する期待感、歓楽街での人流の回復、訪日外国人観光客の大幅増などの要因により、区全体の商業地の地価上昇率が大幅に拡大した。 渋谷区は渋谷駅周辺で再開発事業が引き続き進捗中であり、訪日外国人観光客の増加が著しいこともあり地価は上昇傾向にある。このうち、渋谷5-13(桜丘町、+32.7%)では渋谷駅新南改札開業や渋谷サクラステージ開業により人流が大幅に増加しており、賃料水準も上昇していることから、区部商業地で上昇率第1位となった。 ③その他の商業地域の地価動向と要因 台東区では浅草地区で国内外の観光客が増加しており、賑わっている。台東5-4(浅草1丁目、+29.0%)は区部商業地上昇率第2位となった。 このほか、区部商業地上昇率上位第10位までは、上記の台東区浅草地区の地点のほか、再開発事業が進捗する中野駅周辺の地点や、近年大学立地が進み来街者数が増加している北千住駅周辺などの地点が占めた。

工業地	①23区全体の地価動向と要因 前年+4.8%に対して本年+9.6%と上昇率が拡大している。物流施設の地点についてはEコマースの進展から引き続き湾岸部を中心に上昇率が高く、特に江東区では前年+4.0%に対して本年+14.0%と大きく拡大している。 都区内マンションの用地の地価上昇から、マンション立地が可能な土地については、工場建設等を目的とする需要者はマンションディベロッパーに価格競争で勝てないため、立地がマンションディベロッパーと競合しないような純粋な工場立地可能なエリアに絞られることになり、需要が競合するため工場用地についても価格が上昇傾向にある。住宅地域内に小工場が混在している地域では、周辺の住宅地と同様の地価変動となっている場合が多い。
	各区の工業地の平均変動率は次のとおりである。 品川区 +4.0%→+ 8.5% 大田区 +5.9%→+ 8.8% 江東区 +4.0%→+14.0% 板橋区 +5.0%→+ 8.3% 足立区 +4.5%→+ 8.4% 江戸川区 +4.8%→+ 9.1%
※ 地域政策、取り組み等について 地域開発・再開発等については、上記の説明のなかで記述している。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+7.9% (+5.4%)	858 (881)	0 (0)	0 (0)	858 (881)
千代田区	+10.9% (+6.7%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
中央区	+13.9% (+7.5%)	8 (9)	0 (0)	0 (0)	8 (9)
港区	+12.7% (+7.2%)	30 (30)	0 (0)	0 (0)	30 (30)
世田谷区	+6.1% (+4.0%)	107 (111)	0 (0)	0 (0)	107 (111)
板橋区	+7.0% (+5.1%)	47 (48)	0 (0)	0 (0)	47 (48)
江戸川区	+5.1% (+4.6%)	69 (71)	0 (0)	0 (0)	69 (71)

(2)商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+11.8% (+7.0%)	671 (675)	1 (1)	0 (0)	672 (676)
千代田区	+13.3% (+7.5%)	52 (53)	0 (0)	0 (0)	52 (53)
中央区	+13.1% (+5.8%)	54 (53)	1 (1)	0 (0)	55 (54)
港区	+11.0% (+6.5%)	51 (51)	0 (0)	0 (0)	51 (51)
世田谷区	+7.7% (+5.2%)	32 (32)	0 (0)	0 (0)	32 (32)
板橋区	+10.1% (+6.7%)	19 (19)	0 (0)	0 (0)	19 (19)
江戸川区	+8.1% (+6.1%)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)

(3)工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+9.6% (+4.8%)	22 (22)	0 (0)	0 (0)	22 (22)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 都区部全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 港-4	港区赤坂1丁目1424番1	5,900,000円/㎡	+10.3% (+4.5%)	周辺地域再開発、マンション価格上昇
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	60,500,000円/㎡	+8.6% (+3.5%)	訪日外国人観光客の大幅増、飲食需要の回復、ブランド店舗出店意欲拡大
上昇率1位	住宅地 目黒-8	目黒区青葉台4丁目580番7	2,080,000円/㎡	+18.9% (+8.0%)	マンション需要の高まりからマンション素地の需要が旺盛
	商業地 渋谷5-13	渋谷区桜丘町15番6外	3,450,000円/㎡	+32.7% (+10.6%)	渋谷駅新南改札によるアクセス向上、渋谷サクラステージ開業による人流増
上昇率最小	住宅地 練馬-43	練馬区大泉町1丁目3457番29	237,000円/㎡	+2.2% (+2.2%)	区内最低価格地点で、最寄駅から2.9km離れており、バス便の利便性も劣る
	商業地 中央5-52	中央区晴海2丁目107番	1,920,000円/㎡	0.0% (0.0%)	交通利便性に劣る湾岸エリアの事務所需要の低迷から地価は横ばい

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(東京都多摩地区代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 住宅地：多摩・島しょ全体の地価動向と要因 多摩(島しょ含む)平均変動率は、令和４年地価公示では、下落から+0.5%の上昇に転じ、令和５年は+1.6%の上昇、令和６年は新型コロナウイルス感染症の収束に伴い+2.7%、令和７年は+3.3%と上昇幅がさらに拡大した。市町村別の住宅地の平均変動率の上昇１位は調布市の+7.0%、２位は狛江市の+5.9%で、以下、武蔵野市及び府中市の+5.3%、立川市の+5.1%が続き、都心部に近いエリアが上位を占めた。マイナス地点１位は、八丈町の▲1.3%、２位は、大島町の▲0.4%であった。 価格水準プラスの要因は、再開発事業及び区画整理事業等により住環境が向上した地域、駅徒歩圏内の接近性が優る利便性の高い地域で、緩やかな上昇で推移している。一方、下落地点は、居住者の減少・高齢化が進んでいる住宅地域、バス便利用の住宅地域、丘陵地の住宅地域等が挙げられる。特に土砂災害等の危険性が危惧される傾斜地の住宅地域では、下落圧力が強まりつつある。 ② 住宅地：主要都市の地価動向と要因 武蔵野市+5.3%(+4.3%)、三鷹市+4.3%(+3.8%)、小金井市+4.2%(+2.6%)、西東京市+3.5%(+2.4%) 低金利が続く状況下で最寄駅から徒歩圏の地域では従来からの超過需要傾向が継続・顕在化する一方、供給は限定的で価格を押し上げる要因となっている。既存の住宅で特に選好性の強い吉祥寺エリアは需要が旺盛で総額１億円～１億５千万円程度の高価格帯の戸建住宅も取引は成立しているが勢いがやや弱まって来ているとの声も聞かれる。また、徒歩圏でも西東京市の価格帯の低い地域では需要が一巡し踊り場に差し掛かっているエリアも見られる。各市のバス便圏では徒歩圏と比較すると需要は弱い傾向にあるものの値頃感等で底堅く推移している。 府中市+5.3%(+4.4%)、調布市+7.0%(+4.5%)、狛江市+5.9%(+4.2%)、稲城市+3.7%(+2.9%) 調布市については、調布駅周辺は、京王線の地下化と連動して進められてきた駅周辺の再開発が概ね完了し、地下化により生み出された鉄道敷地等の有効活用によって、商業施設や業務施設が集積し快適性も備えた魅力ある地域となった。23区内や隣接市町村等からの流入も多く見られ需要が強い反面、供給は少しずつ落ち着きを見せてはいるものの、依然として供給不足で、価格の上昇傾向が認められる。 町田市+2.5%(+1.9%)、多摩市+2.6%(+2.2%) 町田市中心部駅徒歩圏の利便性の良い中町、原町田、森野地区の地価水準の高い地区においては、供給側が依然強気であり、それに対して富裕層中心の積極的な需要により流通に出る前に決まるケースも多く、本年も引き続き高い上昇率が確認できる。 小平市+2.9%(+2.8%)、東村山市+2.8%(+2.7%)、東大和市+2.2%(+2.0%)、清瀬市+2.5%(+2.3%)、東久留米市+2.5%(+2.3%)
-------------	---

住 宅 地	小平市の住宅販売は、不動産価格に大きな動きはないが、高くなりすぎ現在が天井かと思われる。パワービルダーの用地仕入れは積極的とはいえず、以前に比べて小規模な仕入が多い。新築建売戸建は 5,000 万円程度での売り出しが中心であるが、5,000 万円を超えると動きが鈍い。交通利便性の劣る地域の新築戸建はやや弱含んでおり、値引きを行っている。 立川市+5.1%(+4.0%)、昭島市+3.3%(+2.6%)、日野市+4.0%(+3.2%)、国分寺市+4.8%(+4.0%)、国立市+4.7%(+3.3%) 立川駅徒歩圏は慢性的に供給が少ない。画地の細分化傾向が進み、取引単価・総額で高値が続いている。立川駅北口はららぽーとへの近さ、バス便の多さ、モノレール利用による利便性の高さ等から、立川駅から遠くても住宅需要は堅調である。南部は奥多摩街道以南の居住環境の劣る地域であるが、割安感から需要が回復している。特にモノレール徒歩圏は、需要が堅調である。西武拝島沿線は低価格帯を志向する一次取得者層の需要が中心であったが、立川駅徒歩圏内の供給不足や価格上昇の影響が周辺部にも波及している。北東部の交通接近性の劣る地域は、建替えや開発分譲も多く、取引価格は上昇している。また、清掃工場移転、都市計画道路の事業決定等から、今後の地域整備に期待感を有する。 青梅市+1.2%(+1.3%)、福生市+1.2%(+1.6%)、武蔵村山市+1.9%(+1.8%)、羽村市+1.3%(+1.8%)、あきる野市+0.9%(+1.3%)、瑞穂町+1.6%(+1.7%)、日の出町+0.7%(+1.2%) 交通接近性や住環境による二極化傾向が続いている。地価が上昇した都心や、多摩東部の需要が相対的に地価の低い当地区に流入している。地価は、上昇傾向にあるものの落ち着きつつあり、青梅市やあきる野市の縁辺部では横ばいの地域も出てきた。 八王子市+2.9%(+2.3%) 全体的に緩やかな上昇傾向で推移している。利便性の良い主要駅徒歩圏内は、地価や建築費の上昇で取引価格の高額化がみられるが、従来からの堅調な住宅需要に支えられ、高値圏で比較的安定した動きとなっている。郊外でも割安感等から需要はこれまでよりも強めの状況がみられ、地価上昇率はやや高まっている。市街化調整区域の多い遠隔地については、過疎化が進み、やや弱含んでいる。 大島町▲0.4%(▲0.4%)、新島村 0.0%(0.0%)、神津島村 0.0%(0.0%)、三宅村 0.0%(0.0%)、八丈町▲1.3%(0.0%)、小笠原村 0.0%(0.0%) 各町村内の土地取引は公共事業用地取得目的取引、島内住民及び島外に居住している島内関係者の縁故者間取引が主で、閉鎖的な市場を形成している。但し八丈町は島外からの需要も見られる。島しょ部の平均高齢化率は東京都全体や市区と比較して非常に高く、生産年齢人口も減少している。
-------------	--

商業地	① 商業地：多摩・島しょ全体の地価動向と要因 令和 4 年地価公示では 0.4%の上昇に転じ、令和 5 年は 2.0%の上昇、令和 6 年は新型コロナウイルス感染症の収束に伴い 3.6%の上昇、令和 7 年は+5.1%と上昇幅が拡大した。変動率は、都心部に近いエリアが高く、西に行くにしたがって横ばい傾向になっている。また、駅前再開発等が多い中央線及び京王線の駅前商業地の変動率が高く、多摩の商業を牽引している。多摩エリア最高価格地の武蔵野 5-2 (吉祥寺駅前サンロード)は、昨年の 6.9%から今年は 8.1%の大幅な上昇となった。 ② 商業地：主要都市の地価動向と要因 武蔵野市+7.9%(+5.8%)、三鷹市+6.8%(+4.5%)、小金井市+6.0%(+3.8%)、西東京市+5.0%(+3.9%) コロナ禍後の生活様式の変化に伴い、駅前商業地の深夜の人通りは減少したものの、飲食店街も回復基調にあり、物販関係も概ね堅調に推移している。吉祥寺駅周辺の新築オフィスビルでは、高賃料での成約事例も見られる。個人富裕層による投資意欲は継続しており、取引利回りはやや低下傾向で推移している。吉祥寺エリアの店舗の賃借需要も旺盛で、テナントが退去した場合でも比較的短期間で次のテナントが入居している。 府中市+9.2%(+4.9%)、調布市+8.2%(+5.1%)、狛江市+7.4%(+5.9%)、稲城市+3.7%(+3.9%) 府中市では、駅前の賑わいは回復しつつある。引き続き事業者や投資家等の購入意欲は旺盛で、駅周辺で顕在化する事例は企業人の投資意欲を反映し、既存の相場観を上回る価格帯が少なくない。駅至近の商業地域、路線沿いの住商混在地域では、1階店舗を除いて上階は住宅利用がほとんどで、当該利用を前提とした需要増、収益性により価格が上昇中である。 町田市+4.7%(+3.1%)、多摩市+6.6%(+4.7%) 町田駅周辺の繁華性の高い商業地域では、立地的稀少性が高い中心商業地の地価は堅調に推移し、高い地価上昇率が確認できる。また、町田駅徒歩圏の主要街路沿いの混在地域においては、マンション素地として高い水準での取引も見られる。 小平市+3.1%(+2.7%)、東村山市+3.3%(+2.7%)、東大和市+2.1%(+1.8%)、清瀬市+3.0%(+2.6%)、東久留米市+3.1%(+2.7%) 東村山市では、店舗賃料は駅周辺の 1 階は 10～15 千円/坪前後、2 階以上は 7 千円～9 千円/坪が相場である。オフィスは東村山、久米川、新秋津の各駅周辺の一部にみられるが、集積の度合いは低く、地縁性のある企業の需要が中心となっている。新規成約の殆どが東村山・久米川駅前の物件である。駅至近の物件に関しても空室が散見され、成約まで期間を要している。 立川市+7.6%(+4.8%)、昭島市+4.0%(+2.8%)、日野市+4.9%(+3.2%)、国分寺市+6.7%(+5.4%)、国立市+6.9%(+3.9%) 立川駅前商業地域は、徒歩 5 分圏の表通りの繁華性の高いエリアでは売物件は殆ど見られず、成約価格は想定外の高値となっている。物販が多い北口エリアは、鈍かった客足も徐々に回復している。飲食店舗が中心の南口エリアは、収益の改善がコロナ前に至っていない。ビルオーナーにとっては、賃料水準の回復やテナント稼働率維持など先行きの不透明感が残っている。駅周辺外縁部の地域は、立川駅周辺の商業集積による利便性向上の影響から需要が堅調に推移している。容積率に着目したマンション需要は依然として根強い。
-----	---

商業地	青梅市+2.0%(+2.0%)、福生市+2.3%(+2.0%)、武蔵村山市+1.7%(+1.7%)、羽村市+1.6%(+2.2%)、あきる野市+0.7%(+1.6%)、瑞穂町+1.6%(+1.6%) 地域経済の低迷や高齢化等を背景に商業地の需要は弱い。住宅地への移行も見られ背後住宅地の価格形成要因の影響も受けている。新型コロナ禍で下落した駅前商業地は、割安感が生じて上昇傾向にある。路線商業地は、背後住宅地の堅調な需要に伴いコロナ前の水準に回復した。 八王子市+4.6%(+3.7%) 全体的に緩やかな上昇傾向で推移している。優良物件に対する投資需要は引き続き良好である。繁華性に優れる八王子駅周辺では、潜在需要が強い反面売り物件が少ないため、取引件数は少ないものの、成約価格が地域の相場を上回る高めの取引になる傾向がみられる。店舗・事務所賃料は概ね横ばい、空室率は空中階で若干上昇気味、キャップレートは若干低下傾向となっている。八王子駅まで徒歩 5～6 分のまとまった土地については、マンション用地としての需要が旺盛である。郊外の路線商業地についても、周辺住宅地の地価上昇の影響等から、住宅地同様の緩やかな上昇で推移している。 大島町▲0.8%(▲1.5%)、新島村 0.0%(0.0%)、神津島村 0.0%(0.0%)、三宅村 0.0%(0.0%)、八丈町▲0.7%(0.0%)、小笠原村 0.0%(0.0%) 小笠原村を除き、他の 5 町村は、人口減少・高齢化、観光業・漁業の不振等により商業地の需給動向は弱含みであり、令和 7 年地価公示の見込みは大島町及び八丈町が若干の下落、他の 4 村は横這い傾向である。内地と違い、インバウンド需要は弱い。
工業地	府中市では、隣接する国立市等の流通工業団地のような優位性はないが、拡大する E コマース市場を背景とした物流施設適地に対する需要も一部エリアで見られる。 ・昭和の森ゴルフコースが令和 5 年 10 月に閉鎖し、跡地 59 万㎡に物流施設とデータセンターが令和 7 年 4 月着工予定である。日野自動車の一部約 11 万㎡を令和 5 年 9 月に三井不動産へ売却(約 535 億円)、データセンターとして開発予定となっている。残りの 3 分の 2 も売却を含めた有効活用を検討している。日野市大字日野、工場予定地 22,500 ㎡は、工場建設着工までの目処がたたないことから、令和 6 年 7 月に譲渡(信託受益権)した。 売買・賃貸借ともに需要は堅調であり、圏央道の整備もあって、従来の相場を上回る、新しい相場観が形成されている。規模の大きさにより価格形成要因が異なり、大規模工業地は、世界的な巨大企業の物流センターやデータセンター等の用地としての需要から、同一需給圏も日本国内に留まらず全世界的に拡張している。一方、小規模工業地は、地元の中小事業者の需要者に限定され需要は弱く地価の上昇も限定的である。 IC 近くで 15m以上の道路に面する 5,000 坪以上の土地については希少性が高く、物流用地としての需要が引き続き堅調である。東京方面におけるデータセンター用地は、都心からの遠隔地であっても災害時のバックアップやリカバリー用として、強固な地盤・複数系統の電力供給・冷却用の水資源の条件が揃えば需要がある。昨今、DX や生成 AI の発達から情報量(データ量)が莫大になってきているため、サーバラック等を賃貸するマルチテナント型データセンターを計画する動きが一部でみられる。
※ 地域政策、取り組み等について 武蔵小金井駅北口の再開発は計画のみ。東小金井駅北口の区画整理事業は概成している。東小金井駅南口の区画整理は計画のみ。田無駅南口線交通広場は事業中である。立地適正化計画は、狛江市が令和 4 年 12 月に策定されたのに続き、令和 5 年 8 月には調布市でも策定された。 小笠原村:東京都は父島に空港を建設する案を検討する方針を発表(平成 29 年)したが、実現可能な飛行機の開発、自然環境への影響、費用対効果、採算性等実現には課題が多い。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R 7 変動率	R 7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩全体	3.3 (2.7)	745 (748)	38 (41)	6 (6)	789 (795)
八王子市	2.9 (2.3)	118 (117)	4 (6)	1 (0)	123 (123)
立川市	5.1 (4.0)	30 (31)	0 (0)	0 (0)	30 (31)
武蔵野市	5.3 (4.3)	20 (20)	0 (0)	0 (0)	20 (20)
青梅市	1.2 (1.3)	22 (24)	5 (3)	0 (0)	27 (27)
府中市	5.3 (4.4)	43 (45)	0 (0)	0 (0)	43 (45)
町田市	2.5 (1.9)	67 (61)	11 (14)	1 (4)	79 (79)
小平市	2.9 (2.8)	35 (35)	0 (0)	0 (0)	35 (35)
稲城市	3.7 (2.9)	26 (27)	0 (0)	0 (0)	26 (27)

(2) 商業地

市区町村名	R 7 変動率	R 7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩全体	5.1 (3.6)	169 (169)	4 (5)	2 (1)	175 (175)
八王子市	4.6 (3.7)	18 (18)	0 (0)	0 (0)	18 (18)
立川市	7.6 (4.8)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
武蔵野市	7.9 (5.8)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
青梅市	2.0 (2.0)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
府中市	9.2 (4.9)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
町田市	4.7 (3.1)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)
小平市	3.1 (2.7)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
稲城市	3.7 (3.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R 7 変動率	R 7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩全体	5.5 (4.9)	18 (18)	0 (0)	0 (0)	18 (18)
八王子市	8.8 (8.6)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
日野市	3.9 (2.2)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
羽村市	12.7 (12.2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
瑞穂町	7.7 (7.7)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 多摩地区・島しょ全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	1,130,000円/㎡	+6.6% (+6.7%)	吉祥寺駅徒歩圏内の人気の高い住宅地域で、底堅い需要に支えられて地価は上昇基調。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	8,380,000円/㎡	+8.1% (+6.9%)	吉祥寺の繁華性の高い商業地域への需要は強く、希少性があり地価は上昇基調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 調布-34	調布市小島町3丁目52番66	480,000円/㎡	+11.1% (+5.4%)	街並みの整った優良な住宅地域であり、調布駅前の再開発により価格需要が牽引されている。
	商業地 東京府中5-1	府中市府中町1丁目1番5外	2,100,000円/㎡	+14.8% (+7.0%)	希少性の高い駅前商業地に存し、投資家等の底堅い需要により地価は上昇基調を継続している。
下落率1位	住宅地 八丈-2	八丈島中之郷1682番	5,800円/㎡	-1.7% (0.0%)	島南部の集落で人口減少、高齢化が進んでおり、需要減により地価は下落傾向にある。
	商業地 東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	39,000円/㎡	-0.8% (-1.5%)	補完港たる岡田港に島の玄関口の座を奪われ元町港至近の商業地としては弱含みと判断。

(2) 多摩地区について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	1,130,000円/㎡	+6.6% (+6.7%)	同上
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	8,380,000円/㎡	+8.1% (+6.9%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 調布-34	調布市小島町3丁目52番66	480,000円/㎡	+11.1% (+5.4%)	同上
	商業地 東京府中5-1	府中市府中町1丁目1番5外	2,100,000円/㎡	+14.8% (+7.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(神奈川県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 県全体の地価動向 ・1 年間における県内の地価は、昨年+2.8%から+3.4%と上昇幅が 0.6 ポイント拡大となった。継続地点数割合でみると、下落地点が昨年の 57 地点から 16 地点へと大きく減少した。 ・都心への接近性や駅徒歩圏、利便性や住環境の優る住宅地の地価上昇が引き続き見られており、新築及び中古マンションとの価格競合、駅徒歩圏等での価格上昇の影響を受け、最寄駅徒歩圏外の地域でも需要が高まる等、不動産市場では引き続き需要が強い状態が続いている。建築費の高騰、高止まり、人手不足による供給側の価格上昇による物件価格の高騰もあり、取引件数が一部減少している地域も見られるが、取引市場での需要、価格には影響は見られていない。 ・地区別では、川崎市、横浜市及び相模原市といった政令市及び湘南地域において地価上昇が続いている。ただし、この地域の中においても、横浜市磯子区、金沢区、相模原市緑区、寒川町、松田町及び箱根町で上昇率は前年から横ばい、茅ヶ崎市、清川村で上昇幅は減少、中井町では下落率が横ばいとなっており、地勢や住環境がやや劣る地域や、これまで上昇幅が大きかった市区では、上昇の鈍化傾向も見られ始める結果となった。 ・地域毎の距離別では、東京都心から 40km圏内にあり、利便性、接近性が良好な川崎市、横浜市及び相模原市の市平均では昨年より上昇幅が拡大した。50km圏内でも上昇率自体は小さいが、上昇幅は拡大となった。
	② 地域毎の地価動向 ・横浜市では、直近の金利動向に注視が必要な状況ではあるものの、利率自体は低金利が続いており、住宅の取得需要も旺盛なことから、地価上昇が続いている状況にある。全体としては、堅調な需要に比して供給が少ないことから、地価は総じて上昇基調にあり、地積が大きい地域や単価が高く総額が嵩む地域においても、近年までは見られなかった高価格帯での取引が見られる。また、バス圏や丘陵地等の住宅地においても、徒歩圏内との価格比較での割安感から、需要者となる購買層が移行している動きも見られ、このような地域においても地価上昇が続いている。なお、前述の通り、区平均では上昇幅が横ばいとなる区も出てきており、今後の地価動向には注視が必要な状況と思われる。 ・川崎市では、平坦地を多く持つ南部で、エンドユーザー及び不動産開発業者等による需要がともに旺盛な状態が続いており、上昇幅が拡大となったが、北部の地勢を有する地域等では上昇は続いているものの、徒歩圏の上昇幅は拡大、バス便圏域では僅かな上昇に留まる等、価格差の拡大も見られる。 ・相模原市では、中心部の供給不足と価格上昇により、開発余地が残り割安感を有する外縁部へ需要範囲が拡大する現象が引き続き見られる。緑区では橋本駅徒歩圏の地価上昇がバス圏へと波及している。中央区においても橋本周辺の地価上昇の影響や共同住宅需要が強くなり見られており、引き続き地価は上昇している。 ・政令市の他に、地価上昇が大きい市町として、葉山町、藤沢市、大和市、逗子市、茅ヶ崎市、鎌倉市等があり、湘南地域や相鉄・東急直通線開通の効果を受ける地域である。 ・上昇率が大きい個別の地点では、新線開通効果があり街区整備が進む「横浜泉-26」が上昇率 1 位で、その他では、利便性の優る地域や新線開通効果の影響を受ける地点が上位を占めている。 ・市町平均で下落となったのは、南足柄市、中井町及び山北町となった。

商業地	① 県全体の地価動向 ・繁華性の高い商業地や用途の多様性を有する商業地の価格に最も影響を与えている資金調達環境・金利等の状況は、直近では金利の上昇等、変化の兆しが見られるものの、この 1 年間での変化は小さく、調達資金が不動産に流れている状況が続いており、それが地価上昇に結び付いている。特に市街地再開発事業や商業施設の充実が見られる地域では、投資需要も見込まれる状況が続いており、地価は上昇傾向にある。また、商業地であるものの 1 階を店舗等、上階を共同住宅等とする利用可能性といった用途の競合もあり、利回りの低下、取引価格の上昇が見られる。さらに上階をワンルームマンション等として利用可能な商業地では、高い収益性が見込まれ、投資用不動産として取引価格の上昇、それに伴う強い素地の取得需要も相まって、全体として地価は上昇傾向にある。なお、主要駅周辺では、空室率が高い傾向にあるものの、総じては改善傾向が見られ、絶対値で見れば低位な空室率、堅調な賃料水準が維持されており、利回りの低下やテナント誘致が進む状況も見られる。以上より、神奈川県全体での変動率は+6.6%(+5.4%)と、1.2 ポイントの上昇幅拡大となった。 ・外国人観光客数は、入国制限等の緩和、円安効果により、コロナ禍前をも超える勢いにあり、観光地での人出は大きく回復している。 ・原材料価格の高騰、エネルギー価格の上昇、さらに円安による物価の上昇等、個人消費に与える影響は大きく、さらに金融情勢、ロシア及びイスラエルの侵攻、海外全般の情勢等といった国際動向を含めると、景気の先行きは不透明さも残るため、注視が必要である。 ② 地域毎の地価動向 ・横浜市内では、比較的低位な空室率や安定した平均募集賃料、再開発事業の進捗に伴う繁華性向上への期待感などを背景に、上昇基調を維持している。一方、旧来型の商店街、路線商業地においても、背後住宅地の地価上昇やマンション素地需要の高まり等を背景に、引き続き地価上昇となる地点がみられた。 ・中心部では、横浜駅周辺の再開発、鶴屋町の複合ビルの竣工、開業等、繁華性の向上が期待される。また、企業やホテル等の進出が目覚ましいみなとみらい地区では、商業集積の増加による開発余地の希少性が認められる。横浜中華街においても、内外の観光客等の人流の回復が顕著であること、会食、社用接待などの需要が戻りつつあること等を背景に、地価は上昇基調で推移した。 ・川崎市では、商業地全般では横浜市と同様であり、その他、用途の多様性が認められる地域、特に上階を共同住宅として利用可能な高容積率の地点の上昇幅が大きく、市内上昇率の上位地点は幹線道路沿いにあり上階を共同住宅として利用可能な地点となっている。その他、コロナ禍を経て人流が回復している商店街、繁華街等においても上昇が見られた。 ・相模原市では、駅前等利便性の高い立地において、上層階を共同住宅等とする需要は強く、分譲マンション用地として用途の多様性を有する地域については、住居系用途としての側面からも地価を押し上げている。橋本駅に近い商業地では、リニア新駅への期待感もさることながら、東京都心部への直通路線である京王相模原線始発駅という優位性が住宅ニーズを高めている。近年では将来の高度利用による高階層マンション利用を見据えたポテンシャルの高さが潜在需要の高まりを牽引している。 ・政令市の他に、地価上昇が大きい市は、茅ヶ崎市、鎌倉市、逗子市、厚木市、大和市、藤沢市等であり、全ての市で地価の上昇幅は拡大傾向となった。 ・上昇率が大きい個別の地点では、関内駅周辺再開発の影響を受ける「横浜中 5-26」、「横浜中 5-11」が同率で上昇率 1 位、その他の上位は横浜市、川崎市の中心市街地にある地点が占めている。 ・平均で下落となった市町はなく、松田町、真鶴町及び湯河原町が横ばいとなった。
-----	---

工業地	① 県全体の地価動向 ・県全体では昨年に引き続き、横ばい及び下落地点はなく、全地点で上昇となり、0.3 ポイント上昇率は拡大したが、近年の工業地の動向と比較して、今回の上昇幅では上昇の鈍化傾向が見られた。昨年の上昇幅が大きかった横浜市内の工業地では、上昇が鈍化したことから、市平均の上昇率は昨年より弱まる結果となった。 ・当県は都心に近いことから、消費地への接近性、労働力確保の容易さに優れており、新東名高速道路の延伸、さがみ縦貫道路の開通の他、横浜環状北線及び環状北西線の開通による川崎市及び横浜市の臨海部から東名高速道路へのアクセスの向上、さらに横浜環状南線、横浜湘南道路の開通期待等といった道路網の整備等により、高速交通網周辺工業地の地価は堅調に推移している。 ・EC 事業関連による利用者の拡大、貨物事業者等による需要は変わらず旺盛であり、大規模物流施設では一部に空室が見られ始めるものの、依然として県内では物流施設の建設が進められている状況から、物流適地や倉庫適地において土地の需要が強まっている。さらに、地域によっては中小規模の倉庫、資材置場といった用地等でも取引価格が高く、買い進まれている状況にある。 ・為替リスクによる資材、食料品等の調達コストの上昇や物価上昇による実質所得の落込みも見られるものの、輸出企業を中心に工場、機械設備等への設備投資も見られ、製造業系の工業地においても、実需との兼ね合いがあるものの地価は上昇傾向となっている。 ② 各地域の動向 ・市区別平均では、横浜市神奈川区+12.4%(+14.8%)、茅ヶ崎市+9.7%(+9.7%)、金沢区+9.2%(+13.0%)が上位となっており、臨海部、内陸部双方の工業地域が上位を占めた。依然として上昇率自体は高いものの、茅ヶ崎市で上昇幅は横ばい、他の2区は前年よりも上昇幅は減少となった。県全体を見ても、上昇幅が拡大するところもあれば、上昇幅が弱まるところもあり、これまでの地価上昇の推移や各工業地の地域性を反映した結果となった。 ・特徴的な動きとしては、首都高速横浜環状北線、北西線から東名高速道路へのアクセス向上及び環状南線、国道 357 号等の開通期待や、各埠頭間を結ぶ臨港道路等のインフラ整備による利便性の向上、物流量の拡大等を背景に湾岸エリアの工業地の需要が引き続き堅調である。 ・県央エリアにおいても大型物流施設の供給が続き、物流適地、倉庫地への需要は旺盛で、新東名高速道路の IC 開設等、インターチェンジへの接近性が良好な地域では上昇傾向が継続している。 ・県内の工業地では以上の流れから、面積が大きく、街路条件も良好な工業地を中心に地価は大きく上昇しており、個別地点では、「横浜中 9-1」が+14.7%、「神奈川寒川 9-1」が+12.6%、「横浜神奈川 9-1」が+12.4%と続き、臨海部、内陸部双方の倉庫系として利用可能な工業地が上位を占める結果となった。 ・物流の「2024 年問題」については、実際の現場で大手運送業事業者を中心に対処がされており、物流業界全体への影響はまだ見られていないが、人手不足が懸念される業界であることから、今後については注視が必要な状況となっている。
-----	---

※ 地域政策、取り組み等について

- ・令和6年3月、横浜駅きた西口鶴屋地区再開発(ザヨコハマフロントタワー竣工)
- ・令和6年3月、MM21 に横浜シンフォステージ(53 街区ビル、京急大林組主体、竣工)、低層階店舗は令和 6 年 5 月に開業、京急 EX ホテルは同年 6 月に開業
- ・令和 7 年度:旧横浜市中区に超高層ビル開業(三井不動産、令和 8 年春竣工予定)
- ・令和 8 年度:MM21 に 52 街区ビル(大和ハウス、光優、令和 8 年 7 月完成目指す)
- MM21 に 62 街区 PJ(HARBOR EDGE PJ、ホテル、水族館、令和 8 年 9 月竣工予定)
- ・相鉄・東急直通線「新綱島駅」周辺で、綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業(令和 10 年度完成予定)及び新綱島駅周辺地区土地区画整理事業(第 1 工区約 0.6ha、第 2 工区約 2.1ha、完了未定)が進捗中
- ・消費地近接型物流施設「(仮称)SOSiLA 横浜港北 II」を共同開発中、令和 6 年 10 月着工、令和 8 年 9 月竣工予定
- ・相鉄本線、星川駅～天王町駅間連続立体交差事業の高架下空間に星天qlay(ホシテンクレイ)が順次開業
- ・第一屋製パン横浜工場(戸塚区平戸町 13,754 m²)が閉鎖。跡地は 31 年の定期借地権でヤマダ電機が、4 階店舗を建設中、令和 6 年 12 月完成予定
- ・上瀬谷通信施設跡地 242ha で「花の万博計画」、2027 年開催予定、その後の跡地計画は事業者が三菱地所に決定し、ジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパーク「KAMISEYA PARK (仮称)」を令和 13 年に開業予定。
- ・令和 6 年 7 月、ゆめが丘前に大型商業施設「ゆめが丘ソラトス」(店舗面積 42,700 m²)開業
- ・二俣川駅南口地区市街地再開発事業(道路整備中)
- ・京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業(令和 5 年 9 月告示、令和 10 年度完了予定)
- ・京急川崎駅近接地再開発(株DNA・京急電鉄によるアリーナプロジェクト、予定地 13,000 m²、収容人数 15,000 人の複合施設を予定、令和 10 年度完成予定だったが、令和 12 年度に完成予定延期が発表
- ・武蔵小杉駅周辺市街地再開発事業、日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画
- ・登戸土地区画整理事業、進捗中(事業期間:令和 8 年 3 月 31 日完了予定)、仮換地指定面積:進捗率 98.1%、宅地使用開始面積:進捗率 96.0%、建築物等移転棟数:進捗率 100%、道路築造延長:進捗率 97.2%。総事業費約 936 億円
- ・鷺沼駅の周辺整備計画進捗中(令和 12 年度完成予定)
- ・横須賀市若松町 1 丁目地区の再開発事業、低層階に店舗やホテル、上層階に共同住宅 268 戸の約 47,000 平方メートル、33 階建ての再開発ビルを建設する計画。再開発組合が令和 4 年度に設立、既存ビルの解体工事が始まり、令和 10 年 7 月の完成を目指している。
- ・令和 6 年 4 月、米海軍基地、自衛隊施設、原子力関連施設がある横須賀市(隣接する逗子市と三浦市の一部)に重要土地等調査法による注視区域 3 地域と特別注視区域 1 地域が指定された。
- ・鎌倉市市庁舎移転計画
- ・藤沢市、村岡新駅開設計画
- ・厚木市市庁舎の建替、移転計画(令和 9 年 3 月完成目指す)
- ・新東名高速道路(未開通区間:新秦野 IC～新御殿場 IC:2027 年度全線開通予定)
- ・令和 6 年 10 月予定、「(仮)東急ハーヴェストクラブ VIALA 元箱根」、東急不動産、敷地約 10 千 m²

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7変動率	R7地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	3.4 (2.8%)	1,219 (1,185)	68 (84)	16 (57)	1,303 (1,326)	
横浜市	3.2 (2.7%)	472 (484)	5 (5)	0 (0)	477 (489)	
川崎市	4.4 (3.2%)	181 (182)	0 (0)	0 (0)	181 (182)	
相模原市	4.3 (4.0%)	92 (94)	4 (4)	1 (2)	97 (100)	
藤沢市	5.3 (4.2%)	56 (57)	0 (0)	0 (0)	56 (57)	
横須賀市	2.0 (0.9%)	58 (39)	11 (23)	0 (10)	69 (72)	

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	6.6 (5.4%)	350 (336)	7 (19)	1 (5)	358 (360)	
横浜市	7.2 (6.0%)	161 (163)	0 (0)	0 (0)	161 (163)	
川崎市	8.5 (7.1%)	57 (56)	0 (0)	0 (0)	57 (56)	
相模原市	6.6 (5.7%)	22 (21)	1 (1)	1 (1)	24 (23)	
藤沢市	6.8 (4.7%)	17 (17)	0 (0)	0 (0)	17 (17)	
横須賀市	2.9 (1.3%)	16 (10)	0 (5)	0 (1)	16 (16)	

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	6.2 (5.9%)	71 (71)	0 (0)	0 (0)	71 (71)	
横浜市	5.7 (6.0%)	21 (21)	0 (0)	0 (0)	21 (21)	
川崎市	6.9 (5.8%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	
相模原市	6.5 (5.7%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	
藤沢市	6.2 (3.9%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	
横須賀市	6.1 (4.3%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川崎中原-12	中原区小杉町2丁目207番4	846,000円/㎡	8.2% (6.7%)	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション地であり、駅周辺再開発、旺盛な素地需要を受けて上昇が続いている。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	16,900,000円/㎡	1.8% (1.8%)	鶴屋町再開発ビルが竣工し、繁華性が向上。良好な資金調達環境を背景に緩やかに上昇が継続。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 横浜泉-26	横浜市泉区下飯田町字中野丸891番23	232,000円/㎡	14.3% (9.1%)	泉ゆめが丘地区の土地区画整理事業、大型店舗の開業、相鉄・東急直通線の影響で利便性が上昇している。
	商業地 横浜中5-26	横浜市中区尾上町1丁目4番1外	2,050,000円/㎡	17.1% (12.2%)	関内駅前再開発への期待感から需要は強く、公示価格を上回る水準での取引もみられるなど、地価は上昇基調。
下落率1位	住宅地 山北-1	山北町山北字宮地1200番6	40,100円/㎡	-0.5% (-0.2%)	都市部への交通利便性・発展性が劣る山間郡部の既成住宅地のため、需給動向はやや弱含んでいる。
	商業地 相模原緑5-3	相模原市緑区与瀬本町8番1	75,300円/㎡	-0.3% (-0.7%)	相模湖駅周辺商業地。背後人口減少で繁華性低く、観光地としての魅力も乏しく需要はやや弱い。

(2)横浜市(県庁所在地)について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	中区山手町73番7	800,000円/㎡	2.6% (2.6%)	県内有数の高級住宅地であり、総じて需要は底堅い。公示価格を上回る水準での取引も散見され、地価は上昇基調。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	16,900,000円/㎡	1.8% (1.8%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 横浜泉-26	横浜市泉区下飯田町字中野丸891番23	232,000円/㎡	14.3% (9.1%)	同上
	商業地 横浜中5-26	横浜市中区尾上町1丁目4番1外	2,050,000円/㎡	17.1% (12.2%)	同上

(3)川崎市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川崎中原-12	中原区小杉町2丁目207番4	846,000円/㎡	8.2% (6.7%)	同上
	商業地 川崎川崎5-16	川崎区駅前本町11番1外	6,300,000円/㎡	8.6% (8.4%)	JR川崎駅前広場の商業地、繁華性は非常に高く、投資環境に恵まれ、店舗事務所需要も旺盛。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 川崎高津-19	高津区久本3丁目87番72	654,000円/㎡	9.0% (7.9%)	溝の口駅徒歩圏のマンション地、素地取得需要が強く、希少性も認められ、地価は上昇。
	商業地 川崎川崎5-15	川崎区日進町23番8	603,000円/㎡	16.0% (15.6%)	駅徒歩圏の高容積率の上階マンション適地で、旺盛なマンション需要を背景に上昇。

(4)相模原市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 相模原南-4	南区相模大野2丁目3388番10外	366,000円/㎡	5.5% (5.2%)	ターミナル駅の相模大野駅勢圏。徒歩圏住宅の稀少性、旺盛な需要から地価は上昇傾向。
	商業地 相模原南5-1	南区相模大野3丁目312番5	1,230,000円/㎡	15.0% (7.0%)	駅前中心商業地の稀少性。百科店跡地の商業施設付タワーマンションが分譲開始、周辺環境向上と商業背後人口の増加が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 相模原中央-21	中央区鹿沼台2丁目1978番1	242,000円/㎡	8.5% (7.7%)	駅周辺のマンション需要は強く、良好な住環境、公共施設再整備等の期待から地価は上昇している。
	商業地 相模原南5-1	南区相模大野3丁目312番5	1,230,000円/㎡	15.0% (7.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は－を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(令和7年地価公示)

(新潟県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①新潟県全体の地価動向と要因 県平均は平成10年に下落に転じてから28年連続の下落となり、標準地の存する25市町村のうち、新潟市が上昇、聖籠町が横ばい、見附市がほぼ横ばいとなった以外はすべての市町村で下落となった。 下落率は前年▲0.5%より0.1ポイント拡大して▲0.6%となり、下落となった市町村のうち、下落率は9市町で縮小、7市町村で拡大した。上昇地点は前年82地点から77地点となり、横ばい地点は前年37地点から33地点となった。 地価の上昇地点は県人口の3分の1以上が集中する新潟市が大部分を占めている。人口減少、高齢化が進行する農村部、豪雪地帯、離島等は需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移しており、二極化の傾向が一段と鮮明となっている。 期の前半と後半の市況については、概ね同傾向で推移している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、+0.5%(+0.9%)となった。上昇地点は前年70地点から59地点となり、横ばい地点は11地点から10地点となった。地震の影響等により上昇地点は減少している。 中央区では利便性や居住環境が良好な地域を中心に需要は堅調であるが、建築費の上昇や優良住宅地の需要の一服感等から前年より上昇率が縮小している。戦前からの住宅地が多く、高齢化が進んでいる新潟島地区は相対的に需要が弱く、横ばい・下落の地点がみられる。 西区は地震の影響により一部を除き需要が減退し、平均変動率は▲0.8%(+0.6%)と下落に転じている。東区、江南区では中央区と比較して割安感がある地域や生活利便性、街路条件が良好な地域を中心に需要は堅調に推移している。
宅	西蒲区や秋葉区・南区のうち新潟市中心部から離れた地域の需要回復は依然鈍く下落傾向が継続している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長岡市: ▲0.6%(▲0.8%)と改善した。街路網の整備や商業施設の立地が進む信濃川左岸域(川西地域)、割安感があり生活利便性の良い北長岡駅圏域及び郊外の越路地区の6地点で上昇し、上昇地点は昨年の2地点から増加している。また、中心市街地近くや郊外を含む13地点で横ばいとなった。一方人口減少、高齢化が進行する農村部・山間部の需要は依然として弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ・上越市: ▲1.5%(▲1.5%)となった。郊外でも中心部通勤圏や住環境の整った地区及び商業施設へのアクセスが良好な4地点が上昇、1地点が横ばいとなった。一方、街路条件の劣る既成住宅地域や農村部の需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ・三条市: ▲1.6%(▲1.7%)と改善したものの、全地点で下落している。価格競争力のある新興の住宅地域は需要が堅調である一方、街路条件の劣る地域、小規模工場が混在する地域や農村部については需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 新発田市: ▲0.6%(▲0.5%)となり、下落率は拡大した。利便性や住環境が良好な3地点で上昇、2地点で横ばいとなったが、9地点で下落した。街路条件の劣る既成住宅地域や農村部については需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 新潟市西区を中心に能登半島地震による液状化の被害が生じ、需要が減退している。特に新潟西-5(山田)、新潟西-9(寺尾朝日通)、新潟西-16(小新西1丁目)は液状化による被害が甚大で、復旧期間や心理的嫌悪感による需要の減退が長期間に及ぶものと見込まれ、地価は前年上昇又は横ばいから下落に転じている。

商 業 地	①新潟県全体の地価動向と要因 県平均は平成5年に下落に転じてから33年連続の下落となり、商業地の存する23市町村のうち、新潟市、湯沢町が上昇となった以外はすべての市町村で下落となった。下落率は前年▲0.9%より0.2ポイント縮小して▲0.7%となった。上昇地点は前年23地点から26地点に増加し、横ばい地点は前年8地点から7地点となった。 上昇地点は大部分が新潟市であるが、長岡市・上越市・燕市・妙高市・湯沢町で各1地点みられた。新潟市内や路線商業地域、インバウンド含む観光客数の回復やリゾート開発の計画が進む観光地の需要が回復している。一方、旧来からの商店街、外部からの投資を呼び込めない観光地、豪雪地帯・離島の商業地は需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移しており、二極化の傾向が鮮明となっている。 期の前半と後半の市況については、概ね同傾向で推移している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、+1.3%(+1.1%)と上昇率は拡大した。上昇地点は前年と同じく21地点、横ばい地点は前年と同じく5地点となった。 新潟駅北口では駅前好立地の商業地として希少性が高く、駅直下バスターミナル、駅ナカ商業施設の完成等により利便性・繁華性が向上している。また、都市再生緊急整備地域の指定・市の支援策による期待感もあり、需要が堅調である。 新潟駅南地区では新潟駅周辺整備事業により利便性・繁華性が向上し、価格高位の北口と比較して割安感があり需要は堅調である。 万代地区は百貨店、大型ホテル、商業ビル、マンション等が集積し、集客力が強く、拠点性も向上しており、需要は堅調である。 古町地区では、老舗百貨店閉店による客足の減少等で店舗系の需要はやや弱含みである一方、住居系の需要は底堅く、再開発ビルの完成、市役所機能移転のプラス効果により地価は概ね安定的に推移している。尚、百貨店跡地における再開発事業は施工業者が見つからず着工、完成など今後の見通しが「未定」となっている。 市内の路線商業地域は需要が比較的堅調であるが、中央区以外の旧来からの商店街については郊外型店舗への顧客流出、繁華性の低下等から、依然として需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長岡市：▲1.3%(▲1.4%)と下落率は縮小した。商業施設の集積が進む川西地区の1地点で上昇、市街地再開発事業が進む長岡駅前の大手通り1地点で横ばいとなった。それ以外はすべての地点で下落となっている。旧来からの既成商業地域や飲食店街は依然として需要は弱含みである。 ・上越市：▲2.1%(▲2.2%)と下落率は縮小した。出店意欲が高い路線商業地域の1地点で上昇、北陸新幹線・上越妙高駅前の商業地域の1地点で横ばいとなった以外はすべての地点で下落となった。高田地区、直江津地区等の既成商業地域では大型店舗、商業集積地への顧客の流出が続き空き店舗も多く、需要は弱含みである。 ・三条市：▲2.9%(▲2.8%)となり、すべての地点で下落となった。いずれの地点も古くからの既成商業地域で、ロードサイド等の店舗、商業集積地への顧客の流出が続き店舗閉鎖による繁華性の低下から、需要は弱含みであり、地価の下落傾向が続いている。 ・新発田市：▲1.0%(▲0.9%)と、下落率は拡大した。市街地中心部の既成商業地域の需要はやや弱く、地価の下落傾向が続いている。また温泉街の商業地域については、観光客数は回復傾向にあるものの需要は依然として弱含みである。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・妙高高原地区全体でインバウンドを中心に観光客数が急速に回復し、杉ノ原地区で外資系投資ファンド(PCG)による大規模なリゾート開発の計画が発表され波及効果による期待感が強まっている。温泉街のある赤倉地区にも物件の問い合わせが増えるなど強い需要の動きが見られる。また、観光庁の補助金事業により施設改修も多く見られ地域の需要拡大に貢献している。このような地域の状況から妙高市赤倉地区にある妙高5-3の地価は+4.5%(▲0.6%)と下落から上昇に転じた。 ・湯沢町では、全国的な知名度と首都圏からのアクセスの良さなどからインバウンド含め観光客数は回復している。駅前では収益性の向上も見込めることもあり、商業用地の需要は堅調に推移し、新潟湯沢5-1は+1.4%(0.0%)の上昇となった。
--	---

工業地	①新潟県全体の地価動向と要因 工業地の県平均は平成31年に上昇に転じてから7年連続の上昇となり、変動率は+1.6%(+1.3%)となった。上越市の1地点を除く全地点で上昇した。円安、原材料、人件費等コスト上昇による企業業績への影響は業種によって異なるが、工業地需要は総じて改善傾向にある。令和4年の工場立地動向調査によると、立地件数は34件(前年33件、+3%)、立地面積は29.9ha(前年34.4ha、▲13.1%)となっている。なお、令和5年は能登半島地震の影響から新潟県は未発表となっている。 期の前半は地震の影響を見極める動きもあったが、期の後半は需要は徐々に市況は上向きつつある。
	②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、+1.9%(+2.1%)となった。新潟市における工業地は供給不足であったが、工業団地の供給により不足感が解消しつつある。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 新潟市では慢性的な工業用地不足を受け、平成29年から工業用地確保に取組み、開発提案のあった8地区(濁川、両川南、両川東、下早通、新潟東スマートIC、白根北部、小新流通東、的場流通南)が市街化区域に編入され、60.2ha/59区画が分譲、うち4地区は完売となっている。 長岡市は+0.8%(+0.6%)、上越市は+1.7%(+0.4%)、見附市は+1.2%(+0.6%)となった。新潟市と比較して割安感のある新発田市の1地点は+2.4%(+2.5%)と上昇が継続している。 長岡市が整備を行っている長岡北スマート流通産業団地(分譲面積26.7ha)は、平成30年11月第1期分譲開始以降、2年ほどで全33区画が完売した。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし
※ 地域政策、取り組み等について	
[新潟市] 新潟駅周辺整備事業(連続立体交差化、駅舎建替等)が進行中。令和4年6月高架駅全面開業、令和5年3月駅南北を連絡する歩道が供用開始。令和6年3月新潟駅バスターミナルが供用開始、令和6年4月新駅ビルCoCoLo新潟が全面開業。駅南口の中長距離バスターミナル「バスタ新潟(仮称)」は当初の令和6年度完成からずれ込む見込みで、万代広場は令和7年度完成予定である。また、東大通り沿いでオフィスビルの建替え工事が複数進行中。駅南地区は新潟駅南口西地区新潟都心地域優良建築物等整備事業による地上30階建高層マンション、10階建オフィスビル、8階建駐車場の建設が着工し令和7年度の完了予定。 万代地区では令和4年2月マンション一体開発のホテル(1,000室超規模)が開業、12月にはマンション棟も竣工した。他にも旧JT跡地に20階建マンションが建設中である。 平成29年古町地区の複合ビルに中央区役所の一部機能移転。老舗百貨店跡地を中心とした再開発事業(古町ルフル、店舗・事務所ビル、12階建)が令和2年開業、新潟市役所の一部機能が移転。三越跡地については再開発事業により37階建複合ビルの建設が計画されているが、建築コスト上昇により業者の選定が難航している。着工、完成など今後の見通しは「未定」となっている。 新潟市の都心部が、令和3年9月に都市再生緊急整備地域として指定され、容積率の緩和等の特例が活用できることとなり、オフィスビルの賃料補助等新潟市による支援策も講じられている。JR越後線の新駅(新潟ー白山間)の設置等に関する基本協定が結ばれ、令和7年3月15日の開業が予定されている。 [長岡市] 大手通、坂之上町地区において、再開発ビル「米百俵プレイス・ミライエ長岡」令和5年7月西館がオープンし、令和8年度に全館オープンを予定している。大手通沿いでは民間の分譲マンションも完売、イベント等も開催され集客性は向上している。駅前周辺ではホテル、マンションの進出が予定されている。 [三条市] 上越新幹線燕三条駅に近い上須頃地区において、令和3年に三条市立大学が開学、令和6年に県央基幹病院が開院した。周辺のインフラ整備に伴い医療関連施設の進出が見られ商業施設の出店も予定されている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	R 7 変動率		R 7 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
新潟県全体	-0.6%	(-0.5%)	77 (82)	33 (37)	185 (181)	295 (300)
新潟市	+0.5%	(+0.9%)	59 (70)	10 (11)	38 (27)	107 (108)
長岡市	-0.6%	(-0.8%)	6 (2)	13 (16)	25 (28)	44 (46)
上越市	-1.5%	(-1.5%)	4 (4)	1 (1)	29 (30)	34 (35)
三条市	-1.6%	(-1.7%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
新発田市	-0.6%	(-0.5%)	3 (4)	2 (1)	9 (8)	14 (13)
柏崎市	-2.3%	(-2.2%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)

(2)商業地

市町村名	R 7 変動率		R 7 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	(-0.9%)	26 (23)	7 (8)	76 (81)	109 (112)
新潟市	+1.3%	(+1.1%)	21 (21)	5 (5)	8 (8)	34 (34)
長岡市	-1.3%	(-1.4%)	1 (1)	1 (0)	12 (14)	14 (15)
上越市	-2.1%	(-2.2%)	1 (1)	1 (1)	9 (9)	11 (11)
三条市	-2.9%	(-2.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
新発田市	-1.0%	(-0.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (4)	3 (4)
柏崎市	-2.5%	(-2.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)

(3)工業地

市町村名	R 7 変動率		R 7 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.6%	(+1.3%)	15 (13)	0 (2)	1 (1)	16 (16)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1)県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目808番17	172,000	0.0% (+2.4%)	供給が限定的な高台の高級住宅地域で、富裕層を中心とした需要に一服感が見られ需給は均衡している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	620,000	+6.2% (+4.8%)	新潟駅直下バスターミナル、駅ナカ商業施設の完成等により利便性・繁华性は向上している。市の賃料補助等の支援策の効果もあり今後の発展期待感があるため需要は堅調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-14	新潟市中央区鑑1丁目70番	142,000	+5.2% (+4.7%)	新潟駅から徒歩圏に位置し、駅ナカ商業施設の完成で生活利便性が向上しており需要は堅調である。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	620,000	+6.2% (+4.8%)	同上

下落率1位	住宅地 新潟西-9	新潟市西区寺尾朝日通 1020番7	51,300	-5.7% (±0)	砂丘後背地の地域で、能登半島地震の液状化による被害が甚大である。復旧期間や心理的嫌悪感による需要の減退期間が長期に及ぶものと見込まれる。
	商業地 上越5-10	上越市中郷区板橋字東浦 462番1外	9,510	-3.9% (-3.9%)	地元就労者の減少、住民の高齢化、後継者難等の影響で、店舗等の需要は大きく減退している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目808番17	172,000	0.0% (+2.4%)	同上
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	620,000	+6.2% (+4.8%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-14	新潟市中央区鑑1丁目70番	142,000	+5.2% (+4.7%)	同上
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	620,000	+6.2% (+4.8%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は－を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(富山県代表幹事)

(令和 7 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 県全体の地価動向と要因 (1) 富山県全体の住宅地の地価動向は平成 6 年から 26 年下落が続き、令和 2 年に一旦横ばいとなったが、令和 3 年には再び下落に転じ、3 年連続での下落の後、昨年と本年は 0.0%と横ばいとなった。 (2) 市町村別では富山市、舟橋村のみが上昇している。他の市町は概ね前年並みの下落であるが、令和 6 年 1 月 1 日に発生した能登半島地震の影響を受けた氷見市、小矢部市は下落幅が拡大している。 (3) 戸建住宅市場は、建設資材及び人件費の上昇により土地・建物での総額が大きくなっていることから有効需要が減退している。 ② 県庁所在地富山市の地価動向と要因 (1) 富山市は+1.1%(+0.9%)となり、上昇幅が拡大している。特に富山駅の南北一体化により富山-46、富山-32 のような富山駅北側に広がる既成住宅地域で地価の上昇傾向が強くなっている。 (2) 芝園校区(富山-4)、富山大学教育学部附属小学校周辺(富山-6)のような人気の高い小学校校区等を中心に地価の上昇が続いているが、南方の区画整理済みの地域、東部の既成住宅地域、西部の婦中町地区など地価の上昇エリアは外縁へと広がりを見せている。 (3) 新富山口駅の開業により富山-28 を含む周辺の住宅地域で利便性が向上し、地価の上昇が続いている。 (4) マンションについては、富山駅北側で 78 戸が令和 7 年 2 月下旬に、88 戸が令和 8 年 12 月に竣工予定である。また、富山駅南側の既成市街地では、本年 3 月に 42 戸、本年 12 月に 61 戸が竣工しており、44 戸のマンションが令和 8 年 1 月下旬に竣工予定となっている。供給過剰という見方が強い中、冬季の積雪を嫌う需要層がマンション需要を支えており、今後も戸建住宅の価格上昇が続くようであれば、さらに戸建住宅からマンションへのシフトが続くものと考えられる。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 (1) 高岡市は▲1.1%(▲0.9%)となり、下落幅が拡大している。既成市街地では需要の減退傾向が強く、郊外でも供給過剰感から下落傾向が続いている。 (2) 砺波市は▲0.5%(▲0.9%)と下落幅の縮小がみられる。庄川町地区の下落が続く一方で砺波駅周辺の砺波市街地で上昇傾向が強まっていることで、平均では下落幅が縮小している。 (3) 小矢部市では、▲1.2%(0.0%)と横ばいから下落に転じている。前年まで住宅地全般に横ばいで推移していたが、有効需要の減退により下落傾向に転じたことに加え、地震の被害が大きかった地点を含むことが要因である。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 能登半島地震の影響について ・氷見市では、すべての住宅地で下落幅が拡大し、▲1.5%(▲0.7%)へ下落幅が拡大している。 ・小矢部市では、丘陵地上の住宅団地で被害が大きかったことから、当該住宅団地に存する小矢部-3 で下落が大きかった。 ・富山市では海岸付近から既成市街地にかけて広く被害が生じているが、地価公示地で地価に影響がみられたのは、海岸に近く運河の北側に近接し液状化による被害が大きかった住宅団地に存する富山-15 のみであり、0.0%から▲1.0%の下落に転じている。
-------------	--

① 県全体の地価動向と要因

- (1) 富山県全体の商業地の地価動向は、平成 5 年から 31 年連続で下落してきたが、令和 6 年に 0.0%の横ばいとなり、本年は 0.1%のプラスに転じている。
- (2) 市町村別では富山市が 3 年連続の上昇となり、舟橋村が平成 29 年から 4 年連続で上昇した後、令和 3 年から 5 年連続の横ばい(0.0%)となった。他の市町は下落が続いている。

② 県庁所在地富山市の地価動向と要因

- (1) 富山市は+1.1%(+1.0%)とほぼ前年並みの上昇となった。平成 27 年の北陸新幹線開業以降も富山駅周辺整備による利便性の向上を受けて富山 5-15、富山 5-18 で高い上昇率が続いており、周辺の既成市街地にも上昇する地域が広がっている。
- (2) 富山市街地中心部のベッドタウンとして人気のある婦中町地区では、背後地人口の増加が続いていることから商業地富山 5-26 の地価も上昇が続いている。
- (3) 郊外型の大型商業施設や路線商業地域の集客力が強い一方で、古くからの商店街の店舗等の需要は弱く、中心商業地域である総曲輪通りの富山 5-1 を含め、旧町部の商店街である富山 5-2(旧大沢野町)、富山 5-3(旧大山町)、富山 5-19(旧八尾町)で下落傾向が続いている。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- (1) 高岡市は▲0.5%(▲0.6%)と概ね前年並みの下落となった。高岡 5-1 や高岡 5-2、高岡 5-6 のような高岡駅北側の既成市街地は依然として店舗等の需要が弱く、絶対額で相当価格が下落したことで下落幅が縮小したものと考えられる。
- (2) 砺波市は概ね前年並みの▲0.5%であるが、旧庄川町の下落が続く一方で、砺波駅周辺の砺波市街地で上昇傾向が強まっていることで、平均では下落幅が縮小している。
- (3) 他の市町村は、舟橋村が横ばいである他、概ね前年並みの下落となっている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

能登半島地震の影響について

- ・氷見市の商業地氷見 5-1 は、大きな被害はなかったものの背後地人口の減少、商況の一段の低迷により昨年までよりも下落傾向が強くなっている。

工業地	① 県全体の地価動向と要因 (1) 富山県の工業地の平均変動率は+1.9%(+2.1%)となり、やや上昇幅が縮小している。上昇幅の縮小は、工業地の内、特に物流施設地に対する需要は堅調であり、全般的に工業地の地価は上昇傾向にあるが、富山新港周辺にある臨海型工業地である高岡 9-1 で能登半島地震の影響から上昇幅が縮小したことによる。 (2) 県内の工業地に対する需要は高まっており、特に IC に近い物流企業を中心とする工業団地では需要が堅調にみられる。一方、各市町村では企業誘致目的に企業団地の開発・分譲が行われており、工業地として供給可能な土地は増加している。 ② 県庁所在地富山市の地価動向と要因 (1) 富山市の工業地の平均変動率は+2.6%(+2.8%)と上昇幅が縮小している。 (2) 富山西IC周辺の富山 9-1 は県内では高位な地価水準で価格設定された工業団地のため上昇幅が小さいが、富山 IC に近い工業団地に存する富山 9-5 (+4.6%)や水橋駅南側の工業団地に存する富山 9-2 (+3.7%)は地価水準が低いため、上昇幅が大きい。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 (1) 富山新港周辺の臨海型工業地である高岡 9-1 は能登半島地震の影響で+0.7%(+2.0%)と上昇幅が縮小している。 (2) 高岡 9-2 は高岡市街地外縁の幹線道路沿いの事業所地域は、需要は弱含みで、▲0.3%の下落となっている。
※ 地域政策、取り組み等について ・ 富山市は、周辺整備が続く富山駅を中心に、他の鉄道駅やバス停周辺への居住・出店を誘導し、コンパクトシティ政策が進められており、中心市街地におけるマンション建設、住宅建築、店舗出店が続いている。 ・ 呉羽駅北側及び新駅である新富山口駅周辺では、住宅団地、スーパーマーケット等の商業施設等の一体開発が進められている。 ・ 能登半島地震の被害の大きかった氷見市、高岡市、富山市では、水道や道路等のインフラ復旧が完了した地域が多く、倒壊建物の解体や地盤改良等の対策が進められているが、個人住宅等の建物被害については依然として完全復旧には至っていない。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 (0.0)	55 (46)	22 (36)	71 (68)	148 (150)
富山市	1.1 (0.9)	48 (41)	7 (12)	13 (13)	68 (66)
高岡市	-1.1 (-0.9)	1 (0)	5 (9)	23 (23)	29 (32)
魚津市	-1.8 (-1.7)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
砺波市	-0.5 (-0.9)	1 (0)	1 (2)	1 (1)	3 (3)
射水市	-0.2 (-0.3)	3 (3)	7 (7)	5 (6)	15 (16)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1 (0.0)	28 (27)	9 (9)	33 (34)	70 (70)
富山市	1.1 (1.0)	26 (25)	2 (3)	5 (5)	33 (33)
高岡市	-0.5 (-0.6)	0 (0)	2 (3)	10 (9)	12 (12)
魚津市	-2.4 (-2.0)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
砺波市	-0.5 (-0.6)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	3 (3)
射水市	-0.6 (-0.7)	0 (0)	2 (1)	4 (5)	6 (6)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.9 (2.1)	7 (7)	0 (0)	1 (1)	8 (8)
富山市	2.6 (2.8)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
高岡市	0.2 (0.8)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
射水市	1.5 (1.6)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	131,000円/㎡	+1.6% (+2.4%)	富山駅から徒歩圏内の芝園校区は、高所得層のファミリー層に人気の学区であり宅地需要が旺盛であり、地価は上昇基調を維持している。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	616,000円/㎡	+5.3% (+5.4%)	立地条件としての希少性が高いうえ、富山駅周辺整備が引き続き進捗しており、需要は堅調である。(駅前幹線沿線の買い希望は上振れしている。)
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-46	富山市奥田本町字一番割34番21	53,400円/㎡	+4.9% (+4.5%)	道路幅員がやや狭い既成の住宅地域であるが、利便性が高く、需要は強含みであり、地価は上昇傾向にある。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	616,000円/㎡	+5.3% (+5.4%)	立地条件としての希少性が高いうえ、富山駅周辺整備が引き続き進捗しており、需要は堅調である。(駅前幹線沿線の買い希望は上振れしている。)
下落率1位	住宅地 高岡-11	高岡市福田六家113番	21,500円/㎡	-3.6% (-3.0%)	市街化調整区域内にあつて高岡市郊外に位置する既成住宅地域であるが、居住環境がやや劣ることから、宅地需要が減少傾向にある。
	商業地 南砺5-1	南砺市是安字上島206番17	29,200円/㎡	-3.6% (-2.9%)	城端駅前の商業地域であるが、繁華性は乏しく、新たな出店は見られない。商圏人口の減少等により、需要は弱く、地価の下落が継続している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	131,000円/㎡	+1.6% (+2.4%)	同上
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	616,000円/㎡	+5.3% (+5.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-46	富山市奥田本町字一番割34番21	53,400円/㎡	+4.9% (+4.5%)	同上
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	616,000円/㎡	+5.3% (+5.4%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(石川県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

① 県全体の地価動向と要因

県平均では+0.6%(+1.4%)と、上昇率が縮小した。これは、令和6年1月1日に発生したマグニチュード7.6の地震(以下、「地震」とする。)により、七尾市、輪島市、珠洲市、能登町、穴水町、志賀町において、各地点が大きく下落率を拡大したものに因るところが大きい。奥能登地区では、当地震以外にも、令和4年6月の震度6弱の地震、令和5年5月の震度6強の地震、令和6年9月の令和6年奥能登豪雨と相次ぐ大規模災害により甚大な被害を受け、これまでも見られた過疎化と高齢化が進行しており、とりわけ奥能登地区では地震後半年間に平年の2から3倍程度の人口減少が見られる等過疎化が加速しており、地価も大幅な下落傾向にある。

一方、県全体で見ると、昨年は8市町で地価は上昇したが、本年も昨年度と同じ8市町での上昇となった。これは、上昇傾向が窺えるものの金利が未だ低水準で推移する中、昨年は住宅地の上昇地点が多く見られた金沢市、野々市市のほか、白山市、かほく市、津幡町、内灘町といった市町における昨年度上昇地点の上昇率が同様の傾向にあること等に起因している。

野々市市は、隣接する白山市で令和3年7月に北陸最大級のショッピングモールが開業したほか、令和5年6月にも御経塚地区に複合商業施設が開業したこと等、生活利便性の大幅な向上が見られるほか、土地区画整理事業により優良住宅地が供給されて環境整備が進み、それに伴い子育て世帯を中心とした強い需要が見られ、人口増加率は県内上位を維持しているが、隣接する金沢市との地価水準の差異が縮小してきたため、地価上昇の程度が縮小している。

かほく市、白山市、津幡町は金沢市に近接しており、大型の商業施設が存し、生活上の利便性が優れるほか、街区の景観等が整った住環境が優良な住宅地が供給されて環境整備が進み、需要が堅調に推移している。かほく市では、大崎地区において地震による大きな被害を受けたが、従来から子ども医療費助成制度により満18歳までの未成年者に関しては入通院に係る保険診療分(医療保険が適用された医療費)が全額助成されてきたことに加え、市内全中学校の給食費の本年9月からの無償化等により、子育て世代を中心とした戸建住宅需要が高い。

その一方で、中能登地区は奥能登地区に次ぐ人口減少と高齢化が進んでおり、新興住宅地に需要が流れていること等が既成住宅地の地価下落に繋がっている。

② 県庁所在地の地価動向と要因

金沢市は+2.3%(+2.7%)と上昇率が縮小した。都市計画道路整備や土地区画整理事業による社会基盤整備の影響等が見られる「北西部住宅地」、「駅西住宅地」、これら地域の地価上昇で割安感が出た「西南部住宅地」などで地価の上昇傾向が見られる。丘陵地や傾斜地の住宅地で積雪等自然的条件や災害リスクが認められる地域では下落が継続しているほか、能登半島地震による被害が大きかった「栗崎地区」では、前年の上昇から一転、下落となった。特徴的な変動を見せた地点について金沢-55(北寺町二)は、建築費が高騰する中、住宅購入の総額の観点より比較的地価水準の低い住宅地が選択対象となっており、市内の優良住宅地で購入できない層の受け皿となっていることを要因として+5.4%と大幅な上昇となったほか、南部地域に存する金沢-32(円光寺3丁目)も総額の観点より比較的地価水準の低いという点で需要が高まり、+5.0%と大幅な上昇となった。

一方、丘陵地や傾斜地の住宅地、郊外の住宅地は自然的条件や利便性が劣るため横ばい又は下落傾向にある。

住
宅
地

	③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 野々市市の住宅地は+3.8%と昨年に続き全地点で地価が上昇し、昨年の上昇率+4.7%に引き続き高い上昇傾向にある。人口増が続いており土地区画整理事業による住環境の整備もあり住宅地の需要は堅調である。特に市役所周辺から南部方面、IR野々市駅周辺から北鉄石川線押野駅にかけての地域が商業施設の充実により需要が多い。金沢市、白山市の居住者からの需要も多く、全体として供給不足で、地価は上昇傾向を継続。市町別平均変動率は県内トップである。 小松市、かほく市、白山市、能美市、津幡町及び内灘町の住宅地は昨年と同様に上昇となった。これは、金沢市への交通アクセスに優れること、大型商業施設が存すること等により、土地需要が前年に比較すると高まっている地域が多いこと等が要因として挙げられるが、人気が高い地域の供給不足感や地価上昇等で価格帯のより低いエリアに需要が流れている所も見られる。その一方で、内灘町は上昇率の縮小が大きかった。これは、能登半島地震により、鶴ヶ丘の一部・宮坂・西荒屋・室地区で液状化被害が生じ、同エリアからは人口流出が著しく、町外の需要者からの「内灘町」のイメージが悪化して需要が弱くなったことが要因である。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 最高上昇地点の白山-5(相木町)は、令和6年3月に新駅(西松任駅)が開業し、当駅周辺における土地区画整理事業の進捗に伴い、商業施設の立地が進み、宅地開発も非常に活発に行われていると同時に、金沢駅までの交通アクセスの向上が、主な需要層である子育て世帯にとり、金沢市あるいは野々市市内の住宅地の価格に比較すると割安感が認められ、建築費の高騰による住宅購入の総額の観点からも人気を集め、宅地需要が惹起されることで、+6.0%と大幅な上昇となった。 一方、最高下落地点の輪島-2(鳳至町堂金田)をはじめとする奥能登地区各地点の下落要因については上述のとおりである。なお、能登地区に存する七尾-3(なぎの浦)及び羽咋-2(大川町北新)については、地震による地盤液状化被害も見られたため、需要が減退した。
商業地	① 県全体の地価動向と要因 令和6年1月1日から令和7年1月1日までの1年間で、地価動向に大きな影響を与えた出来事としては、地震と令和6年3月16日の北陸新幹線の敦賀延伸が挙げられ、この2つの出来事により、能登方面と加賀方面の地価動向の明暗が分かれた。 本年は県平均で+1.4%と前年の+1.1%より 0.3 ポイント上昇率が拡大した。これは地震の影響により、奥能登及び能登地区の市町の下落率が昨年に比べ大きく拡大したものの、北陸新幹線の敦賀延伸効果等による加賀地区の上昇率が奥能登及び能登地区の下落率をトータルとして上回った結果である。なお、能登の商業地では、選定替のため変動率を算出できない市町(輪島市・穴水町)があるので留意が必要である。 前年上昇となった金沢市、小松市、かほく市、白山市、野々市市は上昇幅が拡大し、津幡町では上昇が続いている。加賀市は前年下落から反転し上昇となったが、これは北陸新幹線の敦賀延伸効果を端的に示している。能美市は前年上昇から下落となり、川北町は下落傾向が続いている。 当県では、令和5年5月8日に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが「5 類感染症」に引き下げられ行動制限が解除されて以降、観光客の入込み数は順調に推移しており、地震により入込み数は一時的に減少したが、宿泊施設については1月中旬以降、インフラ復旧の関係者や被災地からの2次避難者の利用が入り、予約数は地震前の2割増しで推移し、また、兼六園の入園者数についても、3月16日の北陸新幹線の敦賀延伸や北陸応援割の政策支援効果等もあり、4月の入園者数は過去最高水準の63万人台を記録する等、加賀方面の観光客数や人流は大幅に回復している。今後も北陸応援割の政策支援効果や円安によるインバウンド需要の増加が見込まれること等により、加賀方面については、観光地や繁華街等の賑わいが続くものと思われる。

	② 県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は+3.7%(+2.9%)と上昇率が拡大した。最も上昇した地点は、金沢市を代表する繁華街にある金沢 5-14(片町 2 丁目)で、震災後、復旧支援活動等で金沢市内の宿泊が急増し、また応援割等の政策支援もあって宿泊統計ではコロナ前の水準を大きく上回っており、またインバウンド客も増加する等繁華性が回復し、+13.3%(+5.1%)と上昇幅が拡大した。金沢駅兼六園口(東口)にある金沢 5-4(本町 2 丁目)は、北陸新幹線の敦賀延伸や応援割の施策等もあり、観光需要が増加し店舗等の収益性が回復しているほか、インバウンド客も増加傾向にある。また、駅前の都ホテル跡地を含む都心軸再生のための「都市再生緊急整備地域」の指定へ向けた動きもあり+7.7%となった。金沢 5-11 (武蔵町)は、金沢市を代表する観光地の一つである近江町市場に近接する地点で、観光客増加の影響を直接受ける地域に存し、ホテル用地に対する需要増により需給が逼迫していること等により+7.3%となった。 なお、市内のホテル・旅館の客室数は令和 6 年 10 月末時点で約 1 万 4 千室弱と推定され、今後の観光客増加を見据えて建設工事の再開や改装後にリブランドホテルとして再生する動きも見られるが、客室の増加数は鈍化している。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 小松市の商業地は、小松駅周辺で「小松駅東地区複合ビル」が建設工事中(令和7年夏竣工予定)であるほか、小松駅東西駅前広場の整備や観光交流センター「Komatsu 九(コマツナイン)」の整備も完了し、また街中の都市計画街路整備による景観の改善に伴い住宅需要も見られる等、新幹線延伸後も投資意欲は底堅く、地価の上昇傾向が継続している。(小松5-2(龍助町)+7.5%、小松5-5(土居原町)+6.9%) 加賀市の商業地は、加賀温泉駅開業等により、各温泉地を訪れる観光客数は急増しており、片山津、山代、山中の3温泉合計の宿泊客数は、令和5年1～8月合計が666,402人に対して令和6年1～8月が753,562人と13.1%増加した。観光客数の増加に伴い温泉商業地は繁華性が大きく向上しており地価の上昇が認められ、加賀市全体の商業地はマイナスからプラスに転じた。 野々市市、かほく市及び津幡町の商業地の上昇傾向は商業背後人口の増加等を背景とし、大型商業施設に連なる同一路線沿いの路線商業地等で高い集客力を維持しており、その集客力を見越した飲食店や物販を中心とした需要の増加が見られる。 県庁所在地以外の最高下落地点は珠洲5-1(飯田町)で▲16.8%。能登地区はもとより過疎化と高齢化が進んでいるが、珠洲市は人口減少率県内2位と高齢化率県内1位と県内でも上位となっており、地震による全壊建物も多く被害が甚大であり、旧来の商店街では商況が大幅に低下している。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 七尾市和倉温泉では地震により、建物損壊や護岸崩壊が発生するなど甚大な被害を受け、多くの温泉旅館が休業状態にあり、一部の小規模旅館や店舗は復旧工事関係者向けの営業は続けているものの観光客の姿は殆ど見られず、七尾 5-2(和倉町)は▲10.8%と大幅な下落となった。 輪島市を代表する観光名所の一つである「輪島朝市」で地震を起因とする火災が発生し、約 240 棟が焼損、焼失面積は約 4 万 9 千平方メートルに及ぶという甚大な被害が発生し、輪島 5-1(河井町壱部)は休止地点となった。また、9 月の奥能登豪雨では近接する河原田川が氾濫し、河原田川沿いの広い地域での浸水が認められた。
工業地	① 県全体の地価動向と要因 本年は県平均で+4.7%であり前年の+3.0%より 1.7 ポイント上昇し上昇率は拡大した。 県内の工業地は地域によって需給に格差が見られる。加賀地区市町が分譲する工業団地は令和6年8月に金沢市が残り1区画の販売を決定し、金沢市以南の市町の販売可能な分譲地の在庫はゼロとなった。民間が開発する工業系の分譲地もほとんど売却済で加賀地区では供給が少なく需要が優る

傾向が続いている。製造業の需要はやや鈍化しているものの、インターネット通販の普及・拡大に加え2024年問題等を背景に物流関係の需要が続いており、特に高速道路のIC周辺等の交通便利性に優れた地域の需要が強い。一方、能登地区は地理的条件のハンディ等から総じて需要が低調であったことに加え、能登半島地震の影響で地価は大きく下落している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

金沢市の工業用地の売却状況は平成4年度に分譲開始した「金沢テクノパーク」が令和6年8月に残り1区画が売却となり完売となった。既存工業団地の「金沢森本インター工業団地」「安原異業種工業団地」「いなほ工業団地」「かたつ工業団地」はいずれも完売している。令和3年に予約分譲開始となった「安原異業種工業団地」及び「いなほ工業団地」の拡張事業についても全区画が売却済みとなっている。金沢市が分譲する工業団地は完売の状況。また、全体的に工業地の供給が少なく、幹線道路やIC、金沢港へのアクセスが優れた地域を中心に引き合いが強く、比較的規模の小さい工場倉庫用地で強気の価格設定が多くみられるようになってきている。金沢市内に拠点を置く業績が好調な事業者は自社工場が手狭で新たな拠点取得を指向することも多く、適地を求めて市外に対象を広げる傾向にある。製造業、物流業等の需要が継続していることに加え供給不足の傾向が強くなっており、地価の上昇率が拡大している(前年+3.3%→本年+4.9%)。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

小松市では「串工業団地」「小松工業団地」「南部工業団地」「矢田野工業団地」「正蓮寺産業団地」がいずれも完売している。小松空港の北西側隣接地で「安宅新産業団地(16.4ha)」の開発が行われ、令和5年5月より公募を開始し、令和6年5月で全6区画への進出企業が決定した。また、販売が良好なことから、「安宅新産業団地」に隣接するエリアで約100ha規模の新産業団地の整備を計画している。

加賀市でも令和4年に片山津IC産業団地が完売となり分譲用地がゼロになったため同団地周辺で新たな分譲販売の計画を進めており、令和7年度末を目途に分譲開始したいとしている。既に加賀市、小松市の企業に加え、BCPの観点から県外企業からの問い合わせが来ている。

白山市は旭工業団地の拡張事業(15ha)を行っている。事業は1期、2期に分けて進められており、1期(7.7ha)は令和4年7月より募集を開始し全区画の売却が早々に決定した。第2期は令和8年1月から3月を目途に分譲開始予定としている。金沢市、小松市、白山市の企業からの問い合わせがあり特に金沢市の企業が多い。白山市は北陸三県のほぼ中央に位置し交通便利性に優る立地のため2024年問題等を背景として物流施設の竣工等が相次いでいる。しかし、物流施設需要は続いているものの適地(規模及び道路条件等)が不足していることや商業施設との競合もあり新たな施設整備計画はあまり見られなくなっている。白山市は+4.5%(+3.0%)と上昇率は拡大している。

※ 上記はいずれも令和6年10月調査時点の数値

※ 地域政策、取り組み等について

- 石川県では金沢市小立野2丁目に県立図書館を移転・建替する整備工事を行い、令和4年7月16日に開館した。新県立図書館は延床面積約2万2千㎡。近年開館した県立図書館として全国トップクラス約30万冊を開架。体験・交流スペースも充実した複合型図書館として注目されている。
- 老朽化のため建て替え工事を行っていた石川県の兼六駐車場が令和5年3月12日に完成した。新兼六駐車場は、鉄骨造5階建・延床面積約23,800㎡。駐車台数は1階に観光バス40台、2～5階に乗用車480台となっており、観光情報コーナー・休憩コーナー・兼六園下交番等も設置されている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	0.6 (1.4)	98 (101)	11 (10)	37 (39)	146 (150)
金沢市	2.3 (2.7)	55 (59)	4 (2)	5 (4)	64 (65)
七尾市	-9.0 (-3.6)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
小松市	1.3 (1.3)	10 (10)	3 (1)	4 (6)	17 (17)
輪島市	-14.3 (-5.1)	0 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (3)
加賀市	-1.6 (-1.4)	2 (1)	0 (1)	5 (5)	7 (7)
白山市	2.6 (3.2)	9 (9)	1 (1)	1 (1)	11 (11)
野々市市	3.8 (4.7)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	1.4 (1.1)	43 (41)	5 (9)	10 (13)	58 (63)
金沢市	3.7 (2.9)	26 (27)	2 (2)	0 (0)	28 (29)
七尾市	-9.8 (-0.9)	0 (0)	0 (1)	2 (1)	2 (2)
小松市	3.6 (2.9)	4 (4)	1 (0)	0 (1)	5 (5)
輪島市	- (-4.6)	0 (0)	0 (0)	0 (2)	0 (2)
加賀市	4.5 (-0.3)	3 (0)	0 (2)	0 (1)	3 (3)
白山市	1.5 (1.1)	2 (2)	1 (2)	1 (0)	4 (4)
野々市市	2.9 (2.7)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	4.7 (3.0)	10 (9)	0 (0)	0 (0)	10 (9)
金沢市	4.9 (3.3)	8 (7)	0 (0)	0 (0)	8 (7)
小松市	3.4 (0.7)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
白山市	4.5 (3.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	189,000円/㎡	+1.1% (+0.5%)	街中の高級住宅街で供給が限定的であり、中高年富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	1,120,000円/㎡	+7.7% (+4.0%)	北陸新幹線の敦賀延伸や応援割等もあり、観光需要は増加し、店舗等の収益性が回復している。インバウンド客も増加しているほか、都ホテル跡地を含む「都市再生緊急整備地域」の指定へ向けた動きあり。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 白山-5	白山市相木町630番	79,000円/㎡	+6.0% (+8.0%)	周辺で都市計画道路が相次ぎ開通し、区画整理事業も進捗。店舗の出店が相次ぎ生活利便性が向上した。
	商業地 金沢5-14	金沢市片町2丁目600番2外	468,000円/㎡	+13.3% (+5.1%)	震災後、復旧支援活動等で金沢市内の宿泊が急増し、また応援割等の政策支援もあつて宿泊統計ではコロナ前の水準を大きく上回っている。インバウンド客も増加し、繁華街も賑わいを見せており、空き路面店への県外資本の進出も目立つ。
下落率1位	住宅地 輪島-2	輪島市鳳至町堂金田4番16	21,900円/㎡	-14.5% (-5.2%)	地震と豪雨により広域的に甚大な被害を受け、インフラも毀損。経済活動等が大幅に低迷し人口流出も続く。
	商業地 珠洲5-1	珠洲市飯田町壱参部13番2外	11,900円/㎡	-16.8% (-7.7%)	旧来からの商店街で、地震による全壊建物が多く見られ、被害が大きい地域である。営業再開した店舗等も一部で見られるが商業性は大きく低下した。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	189,000円/㎡	+1.1% (+0.5%)	同上
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	1,120,000円/㎡	+7.7% (+4.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-55	金沢市北寺町ニ78番	49,000円/㎡	+5.4% (+3.3%)	建築費が高騰する中、住宅購入の総額の観点より比較的地価水準の低い住宅地が選択対象となり、価格が上昇。
	商業地 金沢5-14	金沢市片町2丁目600番2外	468,000円/㎡	+13.3% (+5.1%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(令和7年地価公示)

(福 井 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①福井県全体の地価動向と要因 ・福井県全体では29年連続で下落したが、下落率は▲0.1%と、前年の▲0.4%から下落幅が縮小し、ほぼ横ばい傾向にある。特に、福井市や敦賀市・鯖江市・永平寺町等での上昇が牽引している反面、大野市や勝山市・若狭町等では引き続き比較的大きな下落が継続している状況にある。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福井市の平均変動率をみると、前年の+0.3%から+0.6%となり上昇傾向が継続している。商業施設が充実するなど利便性のよい地点を中心に、上昇地点は前年の14地点から20地点となった。 ・中心部周辺の住宅地は、北部の二の宮・文京地区、東部の城東地区、南東部の西方地区において需要が堅調で、福井-17(文京3丁目)では+2.6%、福井-23(二の宮3丁目)では+2.4%、福井-37(城東1丁目)では+4.3%の上昇となった。 ・郊外の住宅地は、北部の高木中央・新田塚地区、南部の福・渚地区において需要が堅調で、福井-28(新田塚2丁目)では+2.5%の上昇となった。また、西部近郊の渡地区では、福井-10(渡町)が+2.7%と上昇を示している。 ・人口増加が続いている森田地区では引き続き宅地需要が強く、福井-34(上野本町2丁目)では+2.4%となった。 ・市街地から離れ利便性が劣る開発時期の古い住宅団地では需要の減退傾向が続いており、福井-35(本堂町)では▲2.4%と比較的大きな下落が継続している。 ・北部の二の宮・文京地区、北東部の高柳地区、東部の西方地区、南西部の福地区、南部の木田地区の需要は依然として底堅いものの、人口減少や新築住宅の価格上昇、金利の上昇などが土地取引に与える影響を懸念している。
宅	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鯖江市では、引き続き北部住宅地域や西部郊外の新興住宅地域の需要は堅調だが一部エリアでは上昇が頭打ち傾向にある。そのため、前年の+0.7%から+0.6%と上昇率が若干の縮小傾向を示している。一方、不動産業者による宅地開発が活発な地域に位置する鯖江-4(丸山町2丁目)は、+2.7%の上昇となった。 ・坂井市や越前市で比較的小幅な下落となる中、人口減少・高齢化が進む奥越地区の大野市は▲3.4%、勝山市は▲2.5%の下落となった。新興住宅地や利便性の良い地域では地価の下げ止まりが見られるが、特に旧市街地における需要が弱く、取引価格や売り希望価格も安価なものが多い。 ・なお、坂井市では地区によって地価変動にバラツキがあり、住宅地需要が活発な春江地区や坂井地区では地価が上昇傾向にあるが、需要が弱い三国地区では地価下落幅は大きい状況が続いている。坂井-5(春江町江留下屋敷)+2.0%、坂井-6(春江町江留下大和)+2.1%、坂井-7(坂井町新庄2丁目)+2.8%、坂井-1(三国町神明2丁目)▲5.2%、坂井-2(三国町新宿1丁目)▲2.3%。 ・敦賀市では市街地中心部から郊外の広範囲において住宅地需要は堅調であり、前年の+0.2%から+1.0%と上昇が拡大した。特に、敦賀-1(清水町2丁目)で+2.9%と上昇が拡大している。小浜市についても土地需要は底堅く、下落率は小幅なものとなった。一方、若狭町や美浜町では人口・世帯数とも減少幅が大きく住宅地に対する需要が減退していることから、美浜町では▲1.7%、若狭町では▲2.2%となった。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・永平寺町松岡地区では、一次取得者の需要が堅調である永平寺-1(松岡松ケ原1丁目)が+0.7%となった。また、芦原温泉駅近くの新興住宅地域では需要が堅調であり、あわら-5(自由ヶ丘2丁目)では+8.7%と昨年に引き続き大幅な上昇となった。

商	①福井県全体の地価動向と要因 ・福井県全体の変動率は前年の+0.2%から+0.4%と上昇が継続している。北陸新幹線が開業した福井駅周辺を中心に上昇しており、上昇地点は前年の13地点から16地点と増加した。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福井市の平均変動率は+2.3%で8年連続の上昇となった。福井駅周辺や大和田・高木地区での上昇が牽引している。 ・福井駅前電車通り北地区のうち、A街区再開発ビル「ふくまちブロック」は令和6年3月にホテル(マリオット・インターナショナル)やフードホール(ミニエ)などが先行開業し、令和6年6月に全体が完成。一方、B街区再開発ビルは商業施設、医療福祉施設及び分譲住宅に計画変更となり、ビル完成予定は令和7年11月にずれ込む見通しである。 ・県織協ビル駐車場棟が令和5年9月13日供用開始。令和3年に完成した事業棟と連結。ホテル棟は令和6年3月着工、令和7年10月完成予定。 ・福井市東公園を建設候補とする民設民営のアリーナ構想の開館時期について、建築費の高騰により計画の進捗が遅れ、現段階での開館時期は不明。 ・福井駅周辺で顕在化している取引事例は少ないが一部では強含みの取引も見られる。特に、まとまった規模の画地は希少性が高く、競合により地域の相場を上回る取引も見られる。福井5-16(大手2丁目)で+8.2%と大幅な上昇が見られるほか、福井駅周辺の福井5-1(大手2丁目)で+6.9%、福井5-2(中央1丁目)+4.3%、福井5-3(中央1丁目)+6.4%、福井5-5(大手3丁目)+3.2%で上昇が継続している。 ・福井駅東地区では、駅西地区と比較した地価の割安感から注目が集まっており、福井5-10(日之出2丁目)で+5.5%となっている。 ・郊外では、大型ショッピングセンターを核に賑わう大和田地区の福井5-17(高柳1丁目)、大和田地区周辺の福井5-12(高木中央1丁目)、国道8号沿いの福井5-14(羽水1丁目)で地価が上昇した。
業地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・あわら市では前年の▲0.5%から+0.6%と上昇に転じた。令和5年度のあわら温泉宿泊客数は562,000人で、対前年+13.5%となった。県内客は▲7.8%となったものの、県外客は+21.8%となっており、連休や週末を中心に大勢の利用客で賑わっている。また、温泉街中心部に県外大手資本が新たな宿泊施設を建設中である。そのため、あわら5-1(温泉3丁目)は前年の▲2.1%から0.0%となった。また、芦原温泉駅西口周辺でも土地需要は堅調であり、あわら5-2(春宮1丁目)は+1.1%と引き続き上昇した。 ・坂井市では▲1.5%と下落幅は前年とほぼ同程度。旧来の既成商業地は需要が弱く下落が続いているが、春江地区は市街地全体の土地需要が底堅く、坂井5-3(春江町為国幸)では+1.2%と上昇を示した。 ・丹南地区において、越前市は▲0.7%、鯖江市は▲0.1%といずれも前年から下落幅が縮小した。三セク化された在来線の「ハピラインふくい」武生駅は特急の乗り入れが廃止された。この影響から、武生駅前の福井越前5-1(府中1丁目)では▲0.7%(0.0%)と下落へ転じた。また、郊外の幹線道路沿いでは、北陸新幹線新駅に近い福井越前5-4(葛岡町)が+0.7%、店舗立地が多く認められる鯖江5-3(小黒町1丁目)が+1.0%と上昇を示した。 ・奥越地区において、背後地人口の減少・高齢化の進行等から、大野市は▲4.5%と引き続き高い下落率を示している。一方、勝山市は▲0.3%と下落幅は縮小傾向にある。また、勝山市では道の駅「恐竜溪谷かつやま」の来場者が堅調に推移しており、近傍に位置する勝山5-2(荒土町新保)が+2.0%と引き続き上昇した。 ・嶺南地方において、敦賀市は+1.3%と昨年同様の上昇幅を維持している。一方、小浜市は▲0.6%で前年並みであった。敦賀市の上昇要因としては、北陸新幹線開業後も敦賀駅西口周辺に立地する商業施設への来場数が好調なほか、市中心部では新規開業や改修など店舗整備が活発となっていること等が挙げられる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・道の駅「若狭美浜はまびより」の来場者数は堅調に推移しており、美浜5-1(郷市)では昨年同様0.0%となった。一方、町内人口の減少が大きい若狭町では空き店舗が見られることなどから昨年同様高い下落率(▲2.7%)を示している。

工業地	①福井県全体の地価動向と要因 ・福井県全体の変動率は+2.6%で、前年の+1.3%から上昇幅が拡大した。新たな県営産業団地の整備予定地として、北陸自動車道福井IC付近の稲津町・荒木新保町において開発面積約20haに及ぶ工業団地の開発が進められている。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・福井県では工業地の標準地は全て福井市にあり、全地点で地価上昇を示している。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・令和3年4月に分譲を開始した富田産業団地(大野市七板。全6区画・約12ha)について、残り4区画のうち2区画(約4ha)に進出企業が決定した。建築面積約12,000㎡の物流施設を新設し、令和8年6月末に操業開始予定である。
	・令和5年4月に分譲を開始した町しごとみらい産業団地(おおい町石山。全4区画・約3.2ha)について、進出企業第1号が決定し、令和8年12月の事業開始を目指している。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。
※ 地域政策、取り組み等について	
・令和8年春としていた中部縦貫自動車道大野油坂道路の全線供用開始予定について、複数の工事課題のため開通時期を見直すこととなった。	
・令和6年11月、池田町と越前市を結ぶ国道417号板垣坂バイパスが開通した。中京方面と丹南地域を結ぶ人流・物流・経済活動に大きく寄与するものである。また、令和5年11月に開通した国道417号冠山峠道路とあわせ、池田町を玄関口とした広域観光の推進にも期待がかかる。	
・県は各産業団地に企業の研究開発拠点や本社機能の誘致を目指しており、「進学や就職で県外に出た高度人材の受け皿となる企業が進出してくれるようにしたい」としている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1% (-0.4%)	32(22)	14(22)	39(41)	85(85)
福井市	+0.6% (+0.3%)	20(14)	8(13)	10(11)	38(38)
敦賀市	+1.0% (+0.2%)	2(1)	3(2)	0(2)	5(5)
鯖江市	+0.6% (+0.7%)	2(1)	0(3)	2(0)	4(4)
越前市	-0.7% (-0.9%)	1(1)	1(1)	4(4)	6(6)
坂井市	-0.3% (-0.9%)	3(2)	1(1)	3(4)	7(7)

(2) 商業地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.4% (+0.2%)	16(13)	11(12)	15(16)	42(41)
福井市	+2.3% (+2.1%)	9(9)	5(4)	2(2)	16(15)
敦賀市	+1.3% (+1.2%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
鯖江市	-0.1% (-0.5%)	1(0)	0(1)	2(2)	3(3)
越前市	-0.7% (-0.8%)	1(0)	0(2)	3(2)	4(4)
坂井市	-1.5% (-1.6%)	1(0)	1(1)	2(3)	4(4)

(3) 工業地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.6% (+1.3%)	6(4)	0(1)	0(0)	6(5)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	95,000	+1.0% (0.0%)	住宅地としての名声が高く、中心部に近く利便性は高い。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目1824番外	432,000	+6.4% (+6.0%)	北陸新幹線福井駅の開業や市街地再開発事業・各種イベント等により人流が活発化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 あわら-5	あわら市自由ヶ丘2丁目2105番	25,000	+8.7% (+8.5%)	北陸新幹線芦原温泉駅に近い新興住宅地であり、需要は堅調。
	商業地 福井5-16	福井市大手2丁目2910番外	211,000	+8.2% (+8.3%)	福井駅に近い店舗や駐車場で、周辺のマンション価格は上昇、土地の高値取引も見られる。
下落率1位	住宅地 坂井-1	坂井市三国町神明2丁目12番	16,400	-5.2% (-5.5%)	神明2丁目の人口は減少が続いており、直近4年間で約14%減少している。
	商業地 坂井5-1	坂井市三国町北本町1丁目69番1外	26,900	-5.3% (-3.7%)	三国駅前で立地条件は良好なもの、三国町の人口が減少する中、需要は弱い。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	95,000	+1.0% (0.0%)	同上
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目1824番外	432,000	+6.4% (+6.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-37	福井市城東1丁目519番	70,000	+4.3% (+1.5%)	福井駅から徒歩圏内にあり、大型商業施設も近いなど、生活利便性が高い。
	商業地 福井5-16	福井市大手2丁目2910番外	211,000	+8.2% (+8.3%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(山梨県代表幹事)

(令和 7 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県の住宅地平均変動率は▲0.4%で、前年▲0.5%と比較し 0.1 ポイント下落率が縮小したが、平成 5 年以降 33 年連続の下落である。上昇地点数は 18(前年 13)、横ばい地点数は 27(前年 25)と増加し、下落地点数は 60(前年 67)と減少した。 ・主たる要因は、需要面では少子高齢化による人口減少にある。山梨県の人口は令和 6 年 12 月 1 日現在 789,534 人(対前年同期比▲0.7%)で、社会増減は令和 5 年に続き、令和 6 年 12 月時点(1～10 月)でも 1,600 人超の転入超過で推移しているが、それを上回る 6 千人超の自然減が大きく影響している。特に、不動産市場においては、住宅を購入する 30～45 歳の人口減少のインパクトが大きい。供給面では、空き家等の在庫が多い中で、農家の高齢化・後継者不足により農地が手放され、不動産業者がその土地を手頃な価格の分譲住宅地として供給しており、供給過多の状況が続いている。さらに、建築費の高騰から土地には下落圧力が加わり、厳しい市場環境が続いている。 ・地価の二極化が進行しており、利便性及び住環境が良好な地域では需要が高く、地価は上昇又は横ばいで推移しているが、それ以外の地域では需要が低迷し地価は下落傾向が続いている。但し、金融緩和と政策が続き、金利はやや上昇傾向にあるものの、住宅ローンの融資期間が延長されるなど、依然として住宅購入には好環境が続いていることから、下落率は縮小傾向にある。 ・住宅地の上昇地点は、昭和町に 4 地点(全地点)、中央市に 3 地点、甲斐市、忍野村、山中湖村及び富士河口湖町にそれぞれ 2 地点、甲府市、南アルプス市及び北杜市にそれぞれ 1 地点ある。このうち最も上昇率が高い地点は、山梨昭和-3(昭和町河西)の+2.2%で 12 年連続の上昇となった。 ・一方、高齢化率が高く、かつ人口減少が著しい南巨摩郡身延町(令和 6 年 4 月 1 日現在の高齢化率 49.8%、令和 6 年 12 月 1 日現在の山梨県常住人口調査による対前年人口増加率▲3.7%)の住宅地平均変動率は▲3.7%と、県内最大の下落率で歯止めがかからない状況が続いている。 ・令和 5 年度新設住宅着工戸数は 3,939 戸とついに 4,000 戸を割り、平成 12 年の約半分まで落ち込んだ。また、令和 5 年度に新築着工された戸建住宅の平均床面積が 115.6 m²で記録が残る 1996 年以降で最も狭かった。要因としては少子化による世帯人員数の減少と建築費の高騰が影響している。 ・宅地建物取引業法施行規則の改正により、令和 2 年 8 月から水害ハザードマップの重要事項説明が義務化されたことに加え、近年の豪雨被害が頻発・甚大化していることから、災害リスクを回避する動きが需要者に見られ、土地価格にも影響が出始めている。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 ・甲府市は▲0.3%で、前年▲0.4%と比較して 0.1 ポイント下落率が縮小した。甲府市内の住宅地の最高価格地である甲府-8(寿町)は、中心市街地に近接し住環境及び生活利便性が良好であるが、ハザードマップの「家屋流失のおそれがある区域」に該当することから、▲0.2%(▲0.2%)と下落傾向が続いている。
-------------	---

	・甲府市の住宅地で最も変動率が上昇した地点は、市街化調整区域にある甲府-20(国玉町)で、前年同様に本年も+0.6%の上昇となった。商業施設に比較的近く、新設道路が開通するなど発展性があり、周辺地域の分譲住宅地の販売が堅調であることが要因として挙げられる。 ・甲府市中心部への接近性に劣る旧中道町の甲府-27(下向山町)は、農家住宅を中心とする農家集落地域で市場流動性が低く、甲府市内で最も高い下落率▲1.6%(▲1.6%)となった。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・住宅地の最高価格地点(上野原-1)が存する上野原市は、東京への通勤者が多いことから、東京都多摩地区と競合関係にあり、都心に近い多摩地区を選好する需要者も多い。一方、上野原市中心市街地は、狭い台地に公共施設、店舗、住宅等が密集しており、土地供給が限定的であることから、上野原-1(上野原)の需給は比較的安定しており、前年同様に本年も 0.0%で横ばいとなった。 ・中巨摩郡昭和町は県内で唯一山林がない平坦な町で、集客力のある大型店舗が立地し、居住環境・利便性に優れることから、需要者の選好性が高く、人口増加が続いている。分譲地の販売状況も好調で、開発エリアが市街化調整区域へと広がり、住宅地は 4 地点全てが上昇するなど、地価上昇が町全域へ波及している。 ・南都留郡忍野村は村に本社のある上場企業の社員の住宅地需要が牽引し、住宅地は 2 地点とも上昇した。忍野-2(忍草)は 8 年連続の上昇であるが、忍野-1(内野)は+0.5%(0.0%)と対象標準地が設定された平成 6 年以降で初めて上昇した。 ・外国人観光客の回復により、民泊用の需要が旺盛な富士河口湖町では、駅近物件や富士山の見晴らしの良い物件への購入希望者が多く、売り物件が少ないことから条件の良い物件は直ぐに成約する状況にある。このような状況から、富士河口湖-1(船津)では+0.5%、富士河口湖-2(船津)では+0.2%と地価が上昇した。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・令和 7 年春にオープンする会員制大型スーパー(コストコ)へのアクセスが良好なことが一要因となり、南アルプス-2(小笠原)が+0.4%(0.0%)と初めて上昇した。 ⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・昨年に続き、資源高・円安等による物価上昇の影響で、生活防衛意識の高まりから需要者の住宅購入意欲がやや減退しつつある。また、戸建住宅(土地及び建物の全体)の総額が上昇したことで、世帯収入の低い所得層の住宅ローンの審査が通らない件数が増加している。造成費も高騰しており、分譲価格の値上げが難しい地域では、不動産業者の利益率が減少し、素地価格に下落圧力が強まっている。
商業地	① 山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県の商業地平均変動率は 0.0%で、前年▲0.2%と比較し 0.2 ポイント下落率が縮小し、平成 5 年以降長らく地価下落が続いてきたが、ようやく横ばいとなった。上昇地点数は 16(前年 13)、横ばい地点数は 16(前年 11)とそれぞれ増加し、下落地点数は 23(前年 30)と減少した。 ・商業地の平均変動率が横ばいとなった要因としては、上昇地点数(16 地点)は下落地点数(23 地点)

よりも少ないが、立地条件の良い商業地の上昇率が牽引して、全体の変動率を押し上げたことによるものである。具体的には、富士北麓の商業地及び甲府駅至近に位置する商業地の寄与が大きく景況している。

・商業地の地価も住宅地同様に二極化が進行しており、集客力のある観光地、甲府駅至近、主要幹線道路沿いでは地価が上昇傾向にあるが、人口減少率の高い既存集落の商業地の地価は下落傾向が継続している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・甲府市の商業地+0.2%(+0.1%)と2年連続の上昇となった。上昇地点が7地点(前年6)、横ばい地点が12地点(前年6)、下落地点が2地点(前年8)である。

・甲府5-5(丸の内1丁目)は+1.7%(+0.7%)と2年連続の上昇。当地点は甲府駅南口至近に位置し、飲食店が連たんしている最も繁華性が高い地域である。コロナ禍では何件も飲食店舗の撤退が見られたが、現在は空き店舗待ちの状態となるほど飲食店舗需要が回復している。

・甲府5-20(北口1丁目)はマンション用地で+1.6%(+1.7%)と3年連続で上昇した。甲府駅近くのマンションには根強い需要があり、建築費の高騰により分譲価格が上昇している。エリアが限定される駅近のマンション用地は不足しており、入札では高値で落札されるなど、マンション用地の地価は強含みで推移している。

・リニア駅に比較的近い甲府5-2(下曽根町)は、令和13(2031)年にリニア中央新幹線山梨県駅の完成計画が公表され、将来性が期待出来ることから、+0.6%(+0.9%)と3年連続の上昇となった。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・富士北麓の観光地にある富士吉田市、富士河口湖町、山中湖村の商業地は、国内外の観光客の回復により上昇基調が継続している。このうち、最も上昇率が高い地点は、河口湖大橋へ通じる幹線道路沿いにある富士河口湖5-2(船津)で、観光需要の回復により+3.0%(+1.5%)と2年連続の上昇となり、山梨県内の商業地の上昇率第1位となった。

・県内最大の下落率は、身延5-1(身延町角打)で▲2.0%(▲2.0%)である。身延山への参詣客は回復傾向にあるものの、過疎化が深刻で高い下落率が継続している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・忍野5-1(忍草)は、背後人口の増加及び周辺の住宅地価格の上昇により、5年ぶりに+0.7%(0.0%)の上昇となった。

⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因

・令和5年の観光客数(富士河口湖町観光課)はコロナ禍前とほぼ同水準まで回復したが、コロナ禍前と比較すると国籍別宿泊客のシェアは中国人が下がり、アメリカ、オーストラリア、シンガポール等からの訪日客が増加した。

工業地	① 山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県の工業地平均変動率は+1.8%(+1.8%)と4年連続で上昇した。上昇地点数が4(前年3)となり、全地点が上昇した。上昇要因としては、景気回復を背景に県内各地で新工場の建設、閉鎖工場の再稼働の動きがあるなど、工業地の需要が底堅く推移している点が挙げられる。一方、中国経済の低迷等により、半導体市場の先行きの不透明感が増しており、増産計画を延期する企業も出ており、今後の景気の先行きに留意する必要がある。 ・経済産業省発表の2023年工場立地動向調査(1-12月期)では、山梨県の工場立地件数6件(前年11件)、工場立地面積5.9ha(前年7.5ha)であった。 ② 県庁所在地の地価動向と要因 ・甲府市の工業地平均変動率は+2.0%(+2.0%)で4年連続の上昇となった。甲府9-1(大津町)は、リニア駅に近いことから将来性も期待でき、本年も+3.8%(+4.0%)と続伸した。甲府9-2(徳行2丁目)は+0.2%(0.0%)と、平成5年以降初めて地価が上昇した。工場地が堅調なことに加え、周辺地価の上昇が後押しとなった。 ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・工場地需要は山梨県全域に及んでおり、山梨昭和9-1(昭和町築地新田)は+1.9%(+1.9%)、都留9-1(小形山)は+1.1%(+1.1%)と上昇基調にある。 ・都留市の地域未来促進法を利用して農地(農用地区域)を工場地に転用する計画で、大手機械メーカーが水素製造装置の新工場を建設することとなった。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。
※ 地域政策、取り組み等について 【リニア】 ・令和4年10月に山梨県は、リニア中央新幹線山梨県駅の需要予測について、通勤通学でリニアに乗車する人が1日当たり2千人近くになり、観光客らを含めた全体の駅利用者は1万5700人と試算した。 ・令和5年8月に甲府市は、「リニア山梨県駅前エリアのまちづくり基本方針(案)」を公表し、まちづくりコンセプト、基本方針(案)、今後の進め方を明らかにした。 ・令和6年9月に、山梨県はリニア中央新幹線の開業を見据えて進めている空港整備について、有識者から意見を聞く研究会を開いた。県担当者は新千歳、福岡、那覇の3路線で成立可能性があるとした。年度内に次の研究会を開き、方向性を示す予定。 【山梨県】 ・令和5年6月に山梨県は、人口減少に歯止めがかからない状況を受け、「人口減少危機突破宣言」を出した。10月に県庁内には人口減少対策を推進する知事直轄の新部署「人口減少危機対策本部事務局」を設置し、奨学金・住宅ローンなどの負担軽減、民間と連携して良質な住環境整備、民間企業の賃金アップなど政策パッケージの検討を進めている。	

・令和 5 年 10 月に中部横断自動車道の北部区間の詳細ルートが公表された。今後数年かけて都市計画を策定する予定で、並行して生態系や騒音、景観に関する環境影響評価書の作成を国と進める。

・令和 5 年 10 月に県内 4 経済団体から山梨県知事へ、リニア中央新幹線の開通後は国中地域と富士北麓地域の往来増加が見込まれることから、御坂トンネルの早期着工の要望書が提出された。

・令和 6 年 11 月に山梨県は地元の反対が根強い「富士山登山鉄道構想(LRT)」を断念し、ゴムタイヤで路面を走る「富士トラム」の構想を進めることとなった。

【甲府市】

・令和 4 年 6 月に甲府城と中心市街地との回遊性の向上を図るために、甲府城南側エリアに交流広場、交流施設及び飲食物販施設を整備する「小江戸甲府 城下町整備プラン」を公表し、令和 7 年度のオープンを予定している。

【南アルプス市】

・令和 4 年 7 月に南アルプス市は旧南アルプス完熟農園跡地にコストコを誘致し、令和 7 年 4 月 11 日の開業を予定している。コストコは商圈として山梨県のほか静岡県及び長野県をターゲットにしており、平日平均 5000 人の来客を見込んでいる。

以 上

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4 (-0.5)	18 (13)	27 (25)	60 (67)	105 (105)
甲府市	-0.3 (-0.4)	1 (1)	10 (6)	17 (21)	28 (28)
上野原市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
昭和町	+1.1 (+1.1)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
山中湖村	+0.6 (+0.3)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
富士河口湖町	+0.2 (+0.1)	2 (1)	2 (3)	0 (0)	4 (4)

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 (-0.2)	16 (13)	16 (11)	23 (30)	55 (54)
甲府市	+0.2 (+0.1)	7 (6)	12 (6)	2 (8)	21 (20)
富士吉田市	+0.4 (+0.2)	1 (1)	3 (3)	0 (0)	4 (4)
昭和町	+0.6 (+0.6)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
山中湖村	+0.5 (+0.5)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
富士河口湖町	+1.8 (+0.9)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.8 (+1.8)	4 (3)	0 (1)	0 (0)	4 (4)
甲府市	+2.0 (+2.0)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
都留市	+1.1 (+1.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
昭和町	+1.9 (+1.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上野原-1	上野原市上野原字押出し1880番5	66,800円/㎡	0.0% (0.0%)	狭い平坦な中心市街地にあり、需要が安定的
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	299,000円/㎡	+1.7% (+0.7%)	人流の回復により、テナント需要が高まる
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山梨昭和-3	中巨摩郡昭和町河西字大林1427番	56,200円/㎡	+2.2% (+2.2%)	大型ショッピングモールに近く、需要が堅調
	商業地 富士河口湖5-2	南都留郡富士河口湖町船津字上土足戸1212番3外	62,400円/㎡	+3.0% (+1.5%)	観光客数が回復し、店舗等の需要が堅調
	工業地 甲府9-1	甲府市大津町字流1566番9	21,800円/㎡	+3.8% (+4.0%)	中部横断自動車道の開通により、工場地需要が増加
下落率1位	住宅地 身延-2	南巨摩郡身延町下山字番匠小路2435番2	10,100円/㎡	-3.8% (-3.7%)	過疎化・高齢化が顕著で、実需の減退が継続
	商業地 身延5-1	南巨摩郡身延町角打字宮後3044番	24,000円/㎡	-2.0% (-2.0%)	過疎化・高齢化が顕著で、商況が衰退傾向にある

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 甲府-8	甲府市寿町1015番8	61,500円/㎡	-0.2% (-0.2%)	家屋流失のおそれのある区域にあり、水害リスクを警戒する需要者が増えた
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	299,000円/㎡	+1.7% (+0.7%)	人流の回復により、テナント需要が高まる
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府-20	甲府市国玉町字大橋1304番	33,500円/㎡	+0.6% (+0.6%)	市街化調整区域であるが、分譲住宅の開発が盛んで発展性がある。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	299,000円/㎡	+1.7% (+0.7%)	人流の回復により、テナント需要が高まる
	工業地 甲府9-1	甲府市大津町字流1566番9	21,800円/㎡	+3.8% (+4.0%)	中部横断自動車道の開通により、工場地需要が増加

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(長野県 代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①長野県全体の地価動向と要因 ・人口異動調査に基づく令和6年10月1日時点の長野県の人口は約198万9千人で、対前年比で▲0.8%と減少した。また、高齢化率は33.1%で、対前年比+0.2%と上昇した。 ・長野県全体の住宅地平均変動率は、今回は+0.8%と昨年の+0.4%から上昇率が拡大した。中でも軽井沢町は+10.8%、白馬村は+19.8%、野沢温泉村は+19.4%と上昇率が高い。 ・新型コロナ感染症の社会的収束後も、テレワーク普及等の社会構造の変化により、豊かな自然環境を求めて県内に移住する需要は、軽井沢町、御代田町等の東信地方のほか、白馬村、安曇野市、松本市等の中信地方、長野市、信濃町等の北信地方等、県全体に徐々に及んでいるとみられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因(長野市) ・長野市住宅地の平均変動率は+0.7%(+0.4%)と上昇率が拡大した。昨年と同様に利便性や快適性に優る地域の地価は上昇した。住宅市場は概ね好調を維持したため、昨年より上昇地域が拡大したが、建築費の上昇から土地取得費を抑える動きも見られた。郊外や山間傾斜地の需要が少ない地域及び水害のリスクが高い地域や農家住宅地域等は、前年と同様の下落傾向を示している。令和元年10月の台風19号による水害で甚大な被害を受けた地点のうち、長野-38(豊野)は護岸工事の進捗や長野市被災地区移住補助金等の影響もあって地価は横ばいとなったが、長野-25(赤沼)は農家住宅地で需要がほとんどみられず、下落率は▲5.3%と依然として大きい。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・松本市は+0.9%(+0.8%)と上昇率がやや拡大した。生産年齢人口数が安定しているため住宅需要が堅調な一方で、市街化区域が限定されているために供給が少なく、需給関係は引き締まっている。なお、市街化調整区域のうち市街化区域に隣接するエリアは、市街化区域の余波を受けて上昇基調にある。 ・軽井沢町は+10.8%(+7.9%)と上昇率が拡大した。別荘地としての伝統やブランド力、整備された環境、新幹線や高速道路網による首都圏からの良好なアクセスにより、別荘地等の需要は拡大しており、全国でも突出した地位を築いている。令和2年のコロナ禍以降、従来からの別荘地需要が拡大したほか、テレワーク普及等の社会構造の変化に対応した定住需要が新たに創出され、上昇率が拡大した。なお、令和5年以降の取引件数は落ち着いてきたが、依然として上昇率は高い。 ・野沢温泉村の上昇率は+19.4%(+13.0%)と拡大した。新型コロナの社会的収束以降、良質な雪質を求めるスキー場来訪客を目途として、主にペンション等を経営する外国人の宿泊施設の需要が増加し、これにより取引価格が上昇したが、近時は日本人間の取引にも影響を及ぼし、取引価格が上昇している。 ・白馬村は、国内富裕層や外国人による別荘地需要が旺盛なほか、ホテルや貸別荘用地としての需要も多いことから、+19.8%(+10.5%)と大幅に拡大した。 ・御代田町は、隣接する軽井沢町の需要が波及し、商業施設が多い佐久平地区にも近接し、地価に割安感があるため、住宅地需要は多く、上昇率は+1.3%(+0.8%)と拡大した。 ・信濃町は、妙高市を含む海外投資ファンドによる大規模リゾート開発計画の影響が限定的ながら及んで、地価は依然として下落しているが下落率は▲1.9%(▲2.8%)と縮小した。
-------------	--

商業地	①長野県全体の地価動向と要因 ・長野県全体の商業地平均変動率は去年の横ばいから+0.4%と上昇に転じた。軽井沢町や白馬村のようなリゾートの商業地は引き続き大きく上昇したほか、市街地の商業地でも、上昇率が拡大した。これは、新型コロナの5類移行や入国制限解除等によって国内外の観光客が観光地に戻ったこと、長野市や松本市等の飲食・宿泊施設の売上も急回復していること、長野市や松本市では依然としてマンション需要が底堅く、マンション開発業者が商業地の有力な需要者となっていること等が要因である。 ②県庁所在地の地価動向と要因（長野市） ・長野市は+1.1%(+0.7%)と上昇率が拡大した。長野駅周辺では、コロナ禍で減少していた店舗の客足や売上高が回復した。不動産市場では、ホテル取得や収益物件投資への需要が回復している。長野駅前等の中心市街地では再開発等の動きも見られる。ただし、繁華性が劣る旧来の商業地は引き続き下落傾向。路線型の商業地は、ディーラー店舗や中古車販売店、業態を変えた郊外型店舗の需要が堅調で、横ばい又は上昇傾向となっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・松本市は+0.9%(+0.5%)と上昇率が拡大した。松本駅前や周辺の商業地は、ホテル・マンション用地の需要が旺盛で、地価を底上げしている。駅前や中心商業地では、物販店舗やオフィス需要が減退しているが、国道19号線等の幹線道路沿い地域では大規模画地に対する引合いが多く、高額取引もみられる。 ・白馬村は+33.0%(+30.2%)と上昇率が拡大した。新型コロナが社会的に収束して観光客数が増加し、去年比で人口は微増、商業地の収益は回復しており、投資行動も活発化している。白馬5-1が存する八方地区等では、売物が極めて少ないことが高い上昇率の一要因である。 ・軽井沢町は+10.2%(+6.6%)と上昇率が拡大した。令和2年から減少していた観光客数は、令和4年、5年と順調に回復しており、コロナ前の令和元年に迫っている。商業地にはホテル・マンション・飲食店等としての需要が重なり、また、軽井沢駅から近い地域は都心からの通勤圏として需要は強い。 ・小布施町は+2.4%(+1.4%)に上昇率が拡大した。新型コロナが社会的に収束し、観光需要も回復している。小布施5-1は日帰り観光客をターゲットとする栗菓子店、飲食店や観光施設が建ち並ぶ地域で客足が増加して繁華性が回復している。 ・須坂市は+0.9%(0.7%)と上昇率がやや拡大した。駅前商業地の空洞化により須坂5-1の地価は引き続き下落したが、令和7年秋に開業予定の大規模商業施設に近接する須坂5-3の地価は引き続き上昇し、上昇率を引き上げている。 ・飯田市においては、リニア中央新幹線「長野県駅(仮称)」建設予定地周辺の上郷・座光寺地区の地価は前年に引き続き横ばいとなっている。
-----	---

工業地	①長野県全体の地価動向と要因 ・長野県内の工業地全地点が上昇で、全体の工業地変動率は前年の+1.8%から+2.1%に上昇が拡大し、4年連続の上昇となった。 ・県内各地で新工場の建設、閉鎖工場の再稼働の動きがあつて工業地需要が堅調であり、他方で既存の工業地のみでは不足し、供給不足により価格上昇圧力が強く、地価上昇要因となっている。 ・物流施設地の需要増大の影響が工業地全般の需要に及び、特に高速道路インター周辺等、交通利便性の高い工業地はより需要が高まっている。 ・複数の市町で新たな産業団地の整備が計画又は具体化されているが、市街化区域では新たな大規模地の確保が困難であることから、長野市、須坂市等において、市街化調整区域における官民協力による新規産業団地の開発がみられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因(長野市) ・長野市は+2.0%(+2.1%)とほぼ前年並みの上昇率となった。長野市が管理している産業団地は現在のところ空きがなく、工業地の需要は多いが、供給が限定されている。長野市東部で産業用地の開発が進行中であり、進出企業の取得に向けた動きがみられる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・松本市では、近年開発された新松本工業団地が完売し、工業団地の空きがない状態となったことから、当該工業団地の隣接地に拡張する計画がある。 ・須坂市は昨年と同様の+2.5%上昇となった。須坂9-1は高速道スマートICや下請企業への接近性に優れ、倉庫等も多いことから、好調な流通業等の需要を見込んだものと思われる。 ・安曇野市では、昨年同様+1.9%の上昇率となった。製造業等の業績回復に伴い、新規設備投資意欲が高まっているが、既存の工業団地は空きがない。近年、あづみ野産業団地を拡張したばかりであるが、すぐに埋まってしまったため、新たな産業団地を計画中である。 ・小諸市は+1.9%(+1.0%)と上昇率が拡大した。佐久市との市境付近の工業団地で、物流施設地の需要増大の影響が工業地の需要を底上げしている。
※ 地域政策、取り組み等について (長野市) 中央通り沿いの大型商業施設「アゲイン」の土地建物を不動産大手の東京建物が取得し、2階以上を共同住宅、1階を商業施設として開発中(完成は1年超遅れ令和9年12月見込み)。長野駅善光寺口の末広町交差点北側に令和11年度の完成を目指して約6,000㎡の市街地再開発事業(主要用途:店舗、事務所、共同住宅)が決定された。エムウェーブ南側の農地約11haを開発中の新しい産業団地を新光電気等の5社が取得に向けた動きをみせている。 (松本市) 駅前のJT跡地が高額で落札され、令和9年の15階建分譲マンションの完成を目指している。村井地区の工場跡地(更地)を隣接するSCが増床し、その南東方で民間デベロッパーによる176区画と大規模な住宅分譲が施行中で令和6年10月造成完了。村井駅周辺整備事業が進行中で、令和6年10月末に東西自由通路が完成。白板でエプソン事業所跡地が高額で取引され、ケーズ電機が令和6年5月に出店。 (岡谷市) 湊地区に建設中のスマートICが令和7年夏頃に供用開始予定。 (飯田市) JR東海によるリニア中央新幹線事業に伴い「長野県新駅(仮称)」が飯田市上郷飯沼地区にて着工されている。駅完成は延びて令和13年12月となる見通し。現在、周辺関連整備事業等も進捗中で、リニア関連事業で国道153号線等が拡幅整備され、事業所や店舗の移転・改修等工事が進んでいる。 (軽井沢町) 軽井沢駅北口に駅直結の新たな商業施設「(仮称)軽井沢駅北口東側遊休地活用事業計画」が令和8年春の開業予定で進められており、三菱地所(株)が土地を賃借し、商業施設を開発。カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)が温浴施設や宿泊施設、飲食・物販店舗等を運営する。東急不動産(株)が新築分譲ホテルコンドミニアム「グランディスタイルホテル&リゾート旧軽井沢」を計画し、分譲を令和6年6月より開始、	

開業を令和7年夏に予定している。西武グループと野村不動産が共同で、西武グループが「千ヶ滝地区」に所有する約22haの敷地を活用し、次世代のリゾートのあり方を見据えた大規模複合開発「軽井沢千ヶ滝地区プロジェクト」を行なう。

(須坂市)IC北側の開発地に、商業施設(イオンモール)、宿泊施設(ルートインジャパン)、産業施設(アークランドサカモト、オリオン機械、鈴木、オカムラ、内田鐵工所、長野陸送、泉翔、エム・ケイライン、ユー・ボディアンドペインティング)が進出予定。

(塩尻市)広丘野村地区の角前工業団地南側を市街化区域に編入し、新たな工業団地を造成する「野村桔梗ヶ原土地地区画整理事業」が進行中。

(下諏訪町)セイコーエプソン高木事業所跡地において日亜化学工業が当該跡地を取得し、LEDの研究拠点として工場が竣工し、稼働している。

(松川村)住宅取得に補助金を出す他、新婚世帯への支援金、高校生の医療費無料化といった子育て支援を充実し、移住促進政策を推し進めている。土地開発公社が22区画の住宅団地分譲中、18区画分譲済。

(白馬村)白馬岩岳マウンテンリゾートの山麓エリアの土地約1.9万㎡を三菱地所と清水建設が日本スキー場開発から購入し、国際的なハイグレードホテルの誘致を進める予定。ウェルス・マネジメントは白馬八方尾根スキー場の麓にホテル開発用地を取得し、シンガポール資本の高級ホテル「バンヤンツリー」とホテル運営の業務委託契約に向け基本合意した(ホテルは客室数156室の想定、令和10年夏開業を予定)。

(佐久市)佐久平駅南地区に「ホテル ルートイン」が令和7年12月にオープン予定。

(小諸市)小諸市や駅周辺のまちづくりに関わる企業等による団体が小諸駅前の再整備を模索している。中心部では小規模な飲食店を中心として店舗の開店が相次いでいる。

(坂城町)テクノさかき工業団地の西側、坂城町南条産業団地3.6haを拡張して分譲。さらに、農地3.7haに産業用地の開発を計画している。

(信濃町)不動産投資ファンドが野尻湖(信濃町)、斑尾高原(飯山市)、妙高高原(新潟県妙高市)でリゾート化を計画しており、信濃町のホテル跡地のほか、各エリアでスキー場等を取得している。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.8 (0.4)	108 (101)	29 (32)	68 (77)	205 (210)
長野市	0.7 (0.4)	35 (33)	8 (4)	5 (11)	48 (48)
松本市	0.9 (0.8)	28 (29)	2 (3)	3 (2)	33 (34)
軽井沢町	10.8 (7.9)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
御代田町	1.3 (0.8)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
白馬村	19.8 (10.5)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
小布施町	1.0 (1.2)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
野沢温泉村	19.4 (13.0)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.4 (0.0)	45 (31)	22 (25)	42 (51)	109 (107)
長野市	1.1 (0.7)	19 (12)	5 (11)	0 (1)	24 (24)
松本市	0.9 (0.5)	15 (9)	3 (6)	0 (1)	18 (16)
須坂市	0.9 (0.7)	1 (1)	1 (0)	1 (2)	3 (3)
軽井沢町	10.2 (6.6)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
白馬村	33 (30.2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
小布施町	2.4 (1.4)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1 (1.8)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
小諸市	1.9 (1.0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
南箕輪村	2.7 (0.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 軽井沢-3	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外	170,000円/㎡	+14.1% (+12.0%)	旧軽井沢周辺の別荘地に対する首都圏の需要は旺盛であり、地価は引き続き上昇
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	372,000円/㎡	+3.3% (+2.0%)	駅前再開発事業の進展、周辺地域で店舗の増加、ホテル稼働率が大きい等需要は強い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 白馬-1	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	20,600円/㎡	+29.6% (+19.5%)	地区内で別荘及び貸別荘用途で不動産需要が堅調。今後も継続的な不動産投資が見込まれる
	商業地 白馬5-1	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800円/㎡	+33.0% (+30.2%)	国内外の資本流入から、ホテル、貸別荘等の需要は旺盛で、稀少性が高まっている
下落率1位	住宅地 長野-25	長野市大字赤沼字西通263番1	10,700円/㎡	-5.3% (-6.6%)	2019年10月の台風19号による被害を受けた地域で、治水対策は進んでいるが、転入需要は弱い
	商業地 木曽5-1	木曽郡木曽町福島5143番1	27,600円/㎡	-3.5% (-3.4%)	観光客の回復傾向は認められるものの、人口減少と高齢化により、商況は引き続き低迷

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場1611番	139,000円/㎡	+3.0% (+3.1%)	長野駅東口の区画整理地で、富裕層からの選好性が高く需要は強い。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	372,000円/㎡	+3.3% (+2.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場1611番	139,000円/㎡	+3.0% (+3.1%)	同上
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	372,000円/㎡	+3.3% (+2.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(岐阜県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	■岐阜県内の住宅地の平均変動率は、▲0.3%(▲0.4%)となり、前年対比で下落幅が僅かに縮小した。上昇は 70 地点(前年 66 地点)と増加した。横ばいは 48 地点(前年 41 地点)、下落は 131 地点(前年 141 地点)であった。 ■低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果に加え、底堅い住宅取得意欲が続いていたことから、住宅需要については引き続き回復傾向がみられたが、需要に陰りが見え始めている。 ■住宅ローン金利の先高観については大きな下押し要因であるが、金利上昇前に駆け込みで取得する動きも一部にみられる。建築費高騰により、建売住宅・注文住宅の価格が大幅に上昇しているため、住宅取得を断念する層が出てきているほか、割安感のあるエリアへのシフトもみられた。 ■山間部の集落においては、人口減少・高齢化に伴う買い手不在により、需要が縮小の一途にある。古い時期に開発された住民が高齢化している住宅団地についても、相続発生時に売り急いで売却されるケースが多いことから、需要は縮小傾向にある。 ■岐阜市内の中心部において、堅調に推移してきた分譲マンションに対する需要も、ここ数年の新規分譲マンションの大量供給により、完成在庫を抱え、販売に苦戦している分譲マンションもみられる。 ■大垣市の住宅地においては、市内各所で、大手ハウスメーカー及び地元不動産業者の中小規模分譲地の開発が継続して見られる。JR大垣駅徒歩圏内では、複数のマンション分譲が確認できるが、竣工後も売れ残る物件が見られる。 ■多治見市の住宅地においては、JR多治見駅徒歩圏内の住宅地では、需要が底堅く推移している。多治見駅北土地区画整理事業地周辺は、市場に出回る物件が極めて少なく、完全な売り手市場の状態にある。市街地の住宅地ではパワービルダーによる建売分譲住宅が増加している。当該分譲住宅は小規模のため総額は低く抑えられているが、土地価格は周辺地価水準をかなり上回る例も多い。 ■羽島市内の住宅地において、駅北本郷地区、舟橋地区等、岐阜羽島駅周辺の地域では一宮市等の愛知県へのアクセスの良さから、県外からの需要者も見られる。 ■瑞穂市内の住宅地においては、JR穂積駅周辺のエリアは利便性が高いことから需要は根強く、地価水準は比較的堅調である。 ■中津川市内の住宅地においては、リニア関連事業の進捗する坂本地区では、一部市内の宅地造成業者が積極的に宅地供給しているが、農地が多いことから開発適地が少なく、供給不足の状態にある。リニア中央新幹線関連の工事従事者等の人口流入が見られることから、賃貸アパートが不足している。 ■各務原市内の住宅地においては、小規模分譲を前提とした農地転用が旺盛な動きを示している。昭和期に開発された高台の団地や市街化調整区域は、住民の高齢化が進行し、地価の調整局面が続いている。 ■羽島郡岐南町の住宅地においては、給食費の無償化、英語学習の体制を整え、外国人指導助手の採用を増やす等の子育て支援政策により、若い世代の転入が多く、15 歳未満の人口が増加している。
-------------	--

商業地

■岐阜県内の商業地の平均変動率は+0.6%(+0.3%)であり、2年連続の上昇となった。上昇は29地点(前年26地点)となり、前年対比で増加した。横這いは37地点(前年36地点)、下落は37地点(前年40地点)であった。

■景況感の改善に加え、融資環境が引き続き良好であったことから駅徒歩圏内の商業エリアや集客性の高い路線商業のエリアなど、日常生活に必要な店舗等の需要を対象とするエリアを中心として上昇地点が増加した。JR岐阜駅前等、再開発事業等の進展期待があるエリアにおいては相対的に大きな上昇が確認できた。インバウンドの完全復活により、観光需要に大きな回復が認められたことから、観光動線上の地点においては大幅な上昇が確認できた。旧来からの商店街や繁華性の乏しいロードサイドについては、背後人口の減少に加え、大型商業施設への顧客流出により、閉鎖店舗が相次ぐなど、需要の減退が見られ、相対的に大きな下落となった。

■岐阜市内では、JR岐阜駅北口において、「岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業」、「岐阜駅北中央西地区第一種市街地再開発事業」がいずれも令和3年3月に都市計画決定された。令和4年5月には都市計画の変更案が承認され、5階以上に整備する予定の分譲マンションの建設目標を新たに東側約200戸、西側約250戸と明記した。都市計画に商業施設、業務施設、住宅、駐車場をと明記し、容積率を350%上乘せした超高層ビルが建設できるようにした。JR岐阜駅前のオフィス市場については現在のところ大きな変化はなく、在宅ワークの浸透による事務所移転・事務所規模の縮小についても限定的である。柳ヶ瀬地区に所在する岐阜県内唯一の百貨店が令和6年7月末日に閉店した。「柳ヶ瀬のシンボル」、「最後の砦」と言われた同百貨店の閉店は柳ヶ瀬地区にとって大きなダメージとなっている。名古屋鉄道は、名鉄岐阜駅周辺の再開発計画1期目として既存商業施設とバスターミナルを「神田町街区」、2期目以降は、「長住町街区」や、中央郵便局南側の駐車場を「清住町街区」を対象としていくとの発表を行った。

■多治見市内の商業地においては、多治見駅北土地区画整理事業地内並びに主要な幹線道路沿いの路線商業地の価格は堅調で、価格は強含みで推移している。また、多治見駅南の市街地再開発事業による市街地活性化の効果も期待される。

■インバウンドがコロナ前の水準を超えている。欧米豪の割合が高まっていることから旅行消費単価が大きく上昇した。高山市内中心部においては、大手資本による新規のホテル開発計画が複数頭在化している。

■大垣市内の商業地においては、駅前通り商店街の老舗百貨店跡地活用について令和2年9月に高層マンション併設の商業施設の建設などの大規模再開発の素案が発表された。大垣城に隣接する郭町東西街区において、城前広場の整備と市街地再開発事業を目的とした土地区画整理事業が令和元年3月に都市計画決定された。なお、地権者等の意見がまとまらず、再開発準備組合は令和6年3月に解散し、計画は白紙となった。

■恵那市の商業地においては、正家第二土地区画整理事業地内で大型店舗等が開店し、国道19号周辺の商業集積が一層拡大している。国道19号沿いに大型家電商業施設が令和6年3月に開業予定である。駅前の旧来からの商業地域では、商業繁華性が停滞しているものの、住宅地としての利便性が高いため、住宅地需要に下支えされている。

■中津川市内の商業地においては、手賀野地区の国道19号沿いで、大手スーパーがオープンする等、県外資本の店舗の進出が目立つ。一方、駅周辺の商業地域は、事業者の高齢化、後継者不在及び事業意欲の減退等もあり、空き店舗の増加が加速化しつつある。

工業地	■岐阜県内の工業地の平均変動率は、+1.6%(+0.9%)であり、4年連続の上昇となった。上昇は15地点(前年14地点)、横ばいは4地点(前年6地点)となった。製造業が堅調であったことから、工場用地に対する需要は引き続き好調に推移した。先行して開通した東海環状自動車道東回りのIC周辺の工業地においては、引き続き上昇傾向が確認できた。今後開通予定の西回りにおいても、IC周辺の工業地については期待感から需要が高まっている。物流ニーズの拡大に伴い、高速道路インター周辺等の交通利便性に優れた物流施設適地については需要が高まった。 ■大垣市内の工業地においては、河間町地内で、電子・デバイス関連の工場が建設中である。また、浅草及び浅西地内で自動車部品製造工場が建設中である。また、令和6年4月に古宮町地内で食品関連の本社兼物流センターが進出した。 ■多治見市内の工業地においては、高田テクノパークの一部について進出企業が決定した。 ■各務原市内の工業地においては、市土地開発公社により、(仮称)各務山工業団地の分譲受付が始まった。 ■中津川市内の工業地においては、リニア車両工場の下請けの受皿として、新たな工業団地「中津川西部テクノパーク」の造成事業が進捗している。茄子川地区においては、令和5年8月に大型物流倉庫が建設された。 ■恵那市内の工業地においては、現在開発中の「恵那西工業団地」で、令和3年12月の開設を目指して自動車関連企業による自動運転テストコースが計画されていたが、中止となった。 ■関市内の工業地においては、関テクノハイランド工業団地内に自動車関連部品製造業等が進出・操業しており、今後先端技術型生産拠点としての発展が見込まれる。 ■羽島市内の工業地においては、岐阜羽島インター南部東地区に7社が進出済みであり、引き続き残区画を募集している。令和5年3月、平方第二土地区画整理事業地内に物流施設が完成した。 ■本巣市内の工業団地(屋井工業団地)は平成28年に完売した。市の工場適地候補地区は8箇所あるが、大野神戸ICおよび本巣PAに近接する地区を重点に企業誘致を進めている。適地候補の一つである浅木・国領・温井地区においては残り少なく、進出企業の新工場建設も始まり、随原地区は県外からの問い合わせも見られる。
※ 地域政策、取り組み等について ■令和3年5月に岐阜羽島インター南部地区が市街化区域に編入された。 ■岐南町は、給食費の無償化、英語学習の体制整備等、子育て支援政策により、若い世代の転入が多く、15歳未満の人口が増加している。 ■東海環状自動車道の大野神戸IC～大垣西ICについては、令和元年12月14日に開通した。なお、大野神戸IC～山県ICについては、令和6年度に開通予定となっている。	

2. 平均変動率及び地点数内訳(市町村別)

(1) 住宅地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
岐阜県全体	-0.3% (-0.4%)	70 (66)	48 (41)	131 (141)	249 (248)
岐阜市	-0.1% (-0.1%)	22 (25)	13 (8)	33 (35)	68 (68)
多治見市	0.4% (0.1%)	6 (6)	2 (2)	7 (8)	15 (16)
中津川市	0.6% (0.7%)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
瑞浪市	0.3% (0.1%)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	3 (3)
羽島市	0.3% (0.2%)	4 (2)	6 (5)	2 (4)	12 (11)
瑞穂市	0.1% (-0.2%)	2 (2)	3 (2)	4 (5)	9 (9)
飛騨市	-2.8% (-3.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
郡上市	-0.1% (-0.2%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
下呂市	-1.0% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
羽島郡岐南町	1.2% (1.3%)	2 (3)	1 (0)	0 (0)	3 (3)
安八郡安八町	0.1% (-0.4%)	1 (0)	0 (1)	2 (2)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
岐阜県全体	0.6% (0.3%)	29 (26)	37 (36)	37 (40)	103 (102)
岐阜市	0.6% (0.6%)	12 (11)	10 (12)	8 (8)	30 (31)
大垣市	0.3% (-0.4%)	4 (2)	2 (3)	5 (6)	11 (11)
高山市	14.5% (9.6%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
多治見市	1.3% (1.0%)	3 (4)	1 (1)	1 (1)	5 (6)
中津川市	0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
土岐市	0.2% (0.0%)	1 (0)	1 (2)	0 (0)	2 (2)
各務原市	0.0% (0.1%)	1 (2)	3 (1)	1 (2)	5 (5)
可児市	0.3% (0.2%)	1 (1)	3 (3)	0 (0)	4 (4)
郡上市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
下呂市	2.1% (1.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
羽島郡岐南町	0.4% (0.3%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)

(3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.6% (0.9%)	15 (14)	4 (6)	0 (0)	19 (20)
岐阜市	0.2% (0.1%)	3 (2)	3 (4)	0 (0)	6 (6)
大垣市	4.3% (2.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
羽島市	5.3% (2.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
土岐市	2.4% (1.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
各務原市	1.9% (0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
本巣市	2.3% (1.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
羽島郡岐南町	0.6% (0.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
安八郡安八町	5.1% (2.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 岐阜-70	岐阜市金町6丁目17番1	327,000円/㎡	+1.9% (+1.6%)	JR岐阜駅徒歩圏の幹線道路沿いに所在することから、希少性が高く、素地需要が旺盛であったが、ここ数年の新規分譲マンションの大量供給により堅調に推移してきたマンション需要も、二極化傾向が認められる。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	695,000円/㎡	+3.1% (+4.0%)	JR岐阜駅北口における複数の再開発事業計画により、今後は駅北口の相対的な地位の向上が期待される。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-43	岐阜市西荘3丁目16番30	113,000円/㎡	+5.6% (+4.9%)	JR西岐阜駅の徒歩圏内にあり、幹線道路へのアクセスも良好で、スーパー等の生活関連施設も多く、利便性が優れる。需要は旺盛で小規模分譲が断続的に行われており、高位な価格での取引も散見される
	商業地 高山5-1	高山市上三之町51番	425,000円/㎡	+28.8% (+18.3%)	訪日外国人宿泊者数がコロナ前の水準を超えている。欧米豪の割合が高まっていることから旅行消費単価が大きく上昇した。高山市内中心部においては、大手資本による新規のホテル開発計画が複数頭在化している。
下落率1位	住宅地 飛騨-3	飛騨市神岡町船津字大島2049番5	20,100円/㎡	-3.8% (-4.1%)	富山県との県境に近い山間部の既成住宅地域であり、需要者は当町に地縁、血縁関係を有する個人が大半で、他市町からの流入は少ない。人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要は縮小傾向にある。
	商業地 揖斐川5-1	揖斐郡揖斐川町三輪字中神明319番6	24,300円/㎡	-2.4% (-2.4%)	商圏の広域化等により客足が流失している中で、背後人口が減少し、購買力も低下していることから、商環境の改善が難しい状況にある。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 岐阜-70	岐阜市金町6丁目17番1	327,000円/㎡	+1.9% (+1.6%)	前記記載
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	695,000円/㎡	+3.1% (+4.0%)	前記記載
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-43	岐阜市西荘3丁目16番30	113,000円/㎡	+5.6% (+4.9%)	前記記載
	商業地 岐阜5-31	岐阜市玉宮町2丁目9番2	250,000円/㎡	+6.4% (+8.3%)	新型コロナの5類への移行に伴い、来店客が増加し、コロナ前の水準と遜色ない程度まで賑わいが回復している。空き店舗問題も解消している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は ― を表記する。

価格形成要因等の概要

(静岡県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	① 県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は上昇地点数の増加、下落地点数の減少により、±0.0%となり、前年の▲0.2%と比較して0.2ポイント改善した。コロナ禍からの回復が鮮明になっており、一部の地域では、コロナ禍前の地価水準を超えて上昇している。 市町別で見ると、上昇率が拡大した市町は、静岡市・熱海市・御殿場市・袋井市・長泉町、拡大はしていないものの引き続き上昇の市町が浜松市・磐田市・湖西市・清水町、下落から上昇に転じた市が藤枝市、下落から横ばいに転じた市が菊川市で、継続して下落している市町も、ほとんどが下落率縮小となっている。政令指定都市を区別で見ると、静岡市葵区・駿河区は上昇率が拡大し、清水区は下落率が縮小した。浜松市中央区、浜名区はそれぞれ昨年と同じ変動率で上昇率に変化なし、天竜区は下落率が拡大している。 過疎化・高齢化・災害リスク等を背景に、引き続き伊豆半島の市町の下落率は大きく、賀茂郡東伊豆町で▲2.1%、伊豆市で▲1.8%の下落となったほか、伊豆半島以外でも沿岸部に近く津波リスクの高い地域が広がっている榛原郡吉田町で▲1.5%の下落となった。 ② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・静岡市全体は+0.6%で前年の+0.2%から上昇率が拡大した。葵区・駿河区は上昇率が拡大し、清水区は下落率が縮小している。 ・葵区は+1.1%で前年の+0.8%から上昇率が拡大した。中心部の住環境の優れた優良住宅地域は供給が少ない中で需要が競合しており、地価は引き続き高水準を維持しているが、郊外の市街化調整区域内の集落地域の需要は弱い。 ・駿河区は+1.0%で前年の+0.6%から上昇率が拡大した。JR静岡駅から比較的近く、利便性の良い住宅地を中心に上昇率が拡大した。沿岸部や郊外の既成住宅地の需要は弱く、引き続き下落傾向にあるといえるが、長期下落の影響から下げ止まりに向かいつつある。 ・清水区は▲0.3%で前年の▲0.6%から下落率が縮小した。令和4年の台風15号の影響を受け、河川の越水によって浸水した地域、長期間の断水によって不便な生活を強いられた地域の地価は、引き続き下落基調で推移している。また、旧由比町、旧蒲原町は人口減少の中、地価の下落が継続している。 ③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・浜松市全体は+0.3%で前年の+0.3%と上昇率に変化はなかった。浜松市中央区、浜名区はそれぞれ昨年と同じ変動率で上昇率に変化はなく、天竜区は下落率が拡大している。 ・中央区は+0.5%で前年の+0.5%と上昇率に変化はなかった。優良住宅地を抱える旧中区、生活利便性が良好な地域が多い旧東区、沿岸部で災害リスクが高い地域を抱える旧西区、旧南区を中心として構成される中央区だが、旧西区と旧南区のマイナスよりも旧中区と旧東区のプラスが大きく作用して平均がプラスとなっている。 ・浜名区は+0.1%で前年の+0.1%と上昇率に変化はなかった。内陸部で災害リスクが小さく、私鉄もある旧浜北区と、過疎化高齢化が進行する旧北区で構成される浜名区だが、旧浜北区のプラスが作用し、平均変動率ではプラスとなっている。
-----	---

	④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・沼津市は▲0.7%で前年の▲1.1%から下落率が縮小した。沼津-26(口野)は、高齢過疎化が進行する津波リスクの高い地域であり、県内1位の下落(▲4.3%)となった。 ・三島市は▲0.1%で前年の▲0.3%から下落率がわずかに縮小した。首都圏への新幹線通勤者の住宅需要や東駿河湾環状道路の開通による利便性向上により、三島駅に近い市街地の地価は強含みで推移しているが、集落地域や造成年数が経過した郊外の住宅団地などは需要が乏しく、二極化している。 ・長泉町は+1.1%で前年の+1.0%から上昇率がわずかに拡大した。地域密着型の子育て支援政策等が奏功し、子育て世代に人気が高く、当町を志向する需要者が多い。首都圏への新幹線通勤者や大手企業に勤務する富裕な客層が一定数存在すること等から、地価は堅調に推移している。 ・熱海市は+1.4%で前年の+0.6%から上昇率が拡大した。熱海-1(春日町)は熱海駅に近いこと、高台に位置すること等から稀少性が認められ、需要が旺盛で、県内2位の上昇(+4.8%)となった。 ・沿岸部に近い地域、令和4年の台風15号の影響を受けた地域は総じて需要が弱く、そのような地域を多く抱える焼津市、吉田町などで下落率の大きな標準地が見られる。
商業地	① 県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は+0.6%で前年の+0.2%から上昇率が拡大した。市町別で見ると、上昇率が拡大した市町は、静岡市・浜松市・熱海市・三島市・藤枝市・御殿場市・湖西市、上昇率は拡大していないが引き続き上昇したのが裾野市・長泉町、横ばいから上昇に転じたのが袋井市・菊川市、下落から上昇に転じたのが磐田市、下落から横ばいに転じたのが富士市で、継続して下落している市町も、ほとんどが下落率縮小となっている。 ② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・静岡市は+1.3%で前年の+0.7%から上昇率が拡大した。県内最高価格地の静岡葵5-1(呉服町2丁目)は静岡市中心部の飲食店や物販店舗等が連たんする県内随一の商業地域に存し、人流の回復傾向に伴って繁華性や不動産市況が回復している(昨年+0.7%、今年+2.1%)。また、ブランド力がある「新静岡セノバ」周辺の公示地が上昇率を高めている(静岡葵5-6:鷹匠2丁目+11.4%で県内2位の上昇率、静岡葵5-13:伝馬町+9.9%で県内3位の上昇率)。一方、清水区内のいわゆる「商店街」では商況が改善しておらず、引き続き下落した地点も見られる。そのほか旧由比町、旧蒲原町等の郊外部は総じて弱い動きで推移している。 ③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・浜松市は+1.0%で前年の+0.8%から上昇率が拡大した。中央区のJR浜松駅周辺を中心商業地では、コロナ禍からの回復によって飲食店に客足が戻り、空きテナントの解消もみられることから、浜松市商業地の最高価格地である浜松中央5-1(鍛冶町)は+4.1%で上昇率が拡大し、県内4位の上昇率となった。また、そのほかのJR浜松駅周辺の商業地もすべて上昇率が拡大している。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・三島市は+1.5%で前年の+1.1%から上昇率が拡大した。三島駅南口東側では再開発事業が進展しており、発展性への期待感から周辺では高水準な取引が見られる。ただし戸建住宅用地や駐車場用地としての取引が多い。 ・熱海市は+9.7%で前年の+8.1%から上昇率が拡大した。ポストコロナの動きが鮮明となり、駅周辺及び市中心部は、供給がほとんどない中で需要が強いことから、高額な取引が見られる。コロナ禍に係るな

	く、平成 28 年頃から新規ホテル等の開業が続いており、宿泊客数も増加傾向にある(令和 3 年度: 170 万人で前年比 114%、令和 4 年度:249 万人で前年比 146%、令和 5 年度:297 万人で前年比 119%)。
工業地	① 県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は+0.8%で前年の+0.5%から上昇率が拡大した。また、県内すべての地点で下落地点がなくなった。 ② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・静岡市は+0.6%で前年の+0.4%から上昇率が拡大した。国道 1 号線バイパスからのアクセスが良好な静岡葵 9-1(牧ヶ谷)、東名高速道路からのアクセスが良好な静岡駿河 9-1(豊田 2 丁目)は引き続き上昇し、その他の工場地も概ね安定的に推移している。 ③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・浜松市は+1.9%で前年の+1.3%から上昇率が拡大した。内陸型の工業団地で新東名高速道路にも比較的アクセスしやすい浜松浜名 9-1(新都田4丁目)は+2.6%で県内 1 位の上昇率、東名高速道路「浜松西」インターチェンジに近い物流施設地である浜松中央 9-3(高丘西 4 丁目)も+2.6%で県内2位の上昇率となっている。 ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・富士市、御殿場市等の富士山麓地域では新東名高速道路沿線の需要が堅調で、大型物流施設の進出などがみられるほか、御殿場インター以东の新東名高速道路工事の進展やスマートインターチェンジの開設等による将来への期待、e コマースの進展等を背景とした物流事業用地の需要の強まり等から交通アクセスの良い県東部地域の工業地は比較的堅調に推移している。「新富士」インターチェンジに近い富士 9-7(大淵)は+0.6%で、過去には県内上昇率 1 位のときもあったが、単価が比較的高いことから小幅な上昇となっている。
※ 地域政策、取り組み等について ・静岡駅の南口では駅前広場の再整備計画が進められており、東静岡駅の北口ではアリーナ建設と高架型歩道橋の整備計画が、また南口では県立中央図書館の整備計画が進んでいる。 ・浜松市は令和 6 年 1 月 1 日に 7 区から 3 区に再編し、中央区、浜名区、天竜区となった。中央区は旧浜松市が中心であり、浜名区は主に旧浜北市と引佐郡引佐町、細江町、三ヶ日町で構成され、私鉄沿線の旧浜北区が中心である。天竜区は旧天竜区と同じである。 ・裾野市のトヨタ自動車東日本の東富士工場跡地に、トヨタの未来都市「ウーブン・シティ」の開発が進められている。令和 6 年 10 月末に共同住宅・事務所・店舗・研究所の建設による第 1 期工事が完成。なお、令和 7 年秋以降、入居や実証実験を順次開始する予定である。 ・富士スピードウェイ及び周辺エリアで、トヨタ自動車等が展開する体験型複合施設「富士モータースポーツフォレスト」プロジェクトが進行中であり、ホテル、ウェルカムセンター、キャンプ場が開業したほか、温浴施設、飲食店等の開業が予定されている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 (-0.2)	170 (156)	87 (79)	199 (228)	456 (463)
静岡市	+0.6 (+0.2)	48 (42)	13 (15)	21 (26)	82 (83)
浜松市	+0.3 (+0.3)	48 (47)	16 (17)	22 (23)	86 (87)
沼津市	-0.7 (-1.1)	9 (5)	2 (6)	18 (19)	29 (30)
熱海市	+1.4 (+0.6)	1 (2)	1 (0)	1 (1)	3 (3)
三島市	-0.1 (-0.3)	3 (4)	2 (2)	8 (8)	13 (14)
富士市	-0.3 (-0.4)	2 (2)	12 (10)	24 (27)	38 (39)
藤枝市	+0.3 (-0.1)	10 (7)	4 (3)	4 (10)	18 (20)

(2)商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6 (+0.2)	86 (77)	28 (30)	45 (54)	159 (161)
静岡市	+1.3 (+0.7)	31 (27)	3 (6)	3 (3)	37 (36)
浜松市	+1.0 (+0.8)	31 (33)	3 (3)	2 (2)	36 (38)
沼津市	-0.8 (-1.1)	0 (0)	3 (2)	8 (10)	11 (12)
熱海市	+9.7 (+8.1)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
三島市	+1.5 (+1.1)	5 (4)	1 (2)	0 (0)	6 (6)
富士市	0.0 (-0.1)	2 (2)	6 (3)	5 (8)	13 (13)
藤枝市	+1.1 (+0.4)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)

(3)工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8 (+0.5)	31 (24)	11 (14)	0 (4)	42 (42)
静岡市	+0.6 (+0.4)	8 (6)	3 (2)	0 (3)	11 (11)
浜松市	+1.9 (+1.3)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
富士市	+0.3 (+0.3)	4 (3)	3 (4)	0 (0)	7 (7)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 静岡駿河-28	静岡市駿河区曲金6丁目665番	351,000円/㎡	+2.6% (+1.8%)	駅前立地の希少性があり、周辺取引価格は高水準で、周囲の開発計画も控えており需要は堅調。
	商業地 静岡葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,470,000円/㎡	+2.1% (+0.7%)	商況が回復傾向にある県内随一の目抜き通りで、周辺の成約価格が上振れしており、売り希望価格も強気。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 静岡葵-1	静岡市葵区音羽町214番3	255,000円/㎡	+5.8% (+3.9%)	居住環境、生活利便性ともに良好な住宅地域で需要は強含みで推移しているが供給が少ない。
	商業地 熱海5-1	熱海市銀座町357番5	240,000円/㎡	+16.5% (+13.2%)	ホテルの新規開業あるいは建設計画が多く、観光客数も好調で推移。
下落率1位	住宅地 沼津-26	沼津市口野字尾高239番18	24,500円/㎡	-4.3% (-4.8%)	集落色の強い地域で、高齢過疎、津波リスク等から需要は低調。
	商業地 牧之原5-1	牧之原市波津字新丁721番1外	28,600円/㎡	-2.7% (-3.3%)	旧相良町の旧来からの商業地域で津波浸水エリア内のため住宅利用を含め引き続き需要は弱い。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 静岡駿河-28	静岡市駿河区曲金6丁目665番	351,000円/㎡	+2.6% (+1.8%)	同上
	商業地 静岡葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,470,000円/㎡	+2.1% (+0.7%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 静岡葵-1	静岡市葵区音羽町214番3	255,000円/㎡	+5.8% (+3.9%)	同上
	商業地 静岡葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	440,000円/㎡	+11.4% (+6.8%)	需要者層が幅広い一方で供給は少なく売り手市場のため、公示価格を上回る取引が多い。

(3) 県庁所在地以外の政令市(浜松市)について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中央-24	浜松市中央区中央1丁目108番9外	322,000円/㎡	+2.9% (+3.0%)	駅に近い区画整理済の地域にあり、需要は強含みの状態にある。
	商業地 浜松中央5-1	浜松市中央区鍛冶町320番18外	637,000円/㎡	+4.1% (+1.2%)	繁華性の回復により、需要は堅調に推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中央-24	浜松市中央区中央1丁目108番9外	322,000円/㎡	+2.9% (+3.0%)	同上
	商業地 浜松中央5-1	浜松市中央区鍛冶町320番18外	637,000円/㎡	+4.1% (+1.2%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は－を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。