

価格形成要因等の概要

(令和7年地価公示)

(愛知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①愛知県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の平均変動率は、前年の+2.8から+2.3%と上昇幅が縮小した。上昇地点数は、前年の1071地点(総継続地点1290地点)から1050地点(同1269地点)と若干減少した。</p> <p>コロナ禍を経て、全体的に住宅地需要は強まっていたが、物件価格の上昇に伴い、全体としては需要は陰りが見え始めている。建築費の高騰により、建売住宅や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一方、実需であるためどうしても住宅取得が必要とする需要は比較的低い価格帯のエリアへのシフトが進んでいる。建売住宅は在庫が増え、値引き販売等に踏み切る動きも出てきている。とはいえ、一方で物件価格の高騰にもかかわらず、都心部のマンションは立地やグレードが良ければ高い価格帯でも売れる状況もあり、都心部のマンションの分譲単価は300～500万円/坪となっている他、都心部ではないターミナル駅周辺でも200～300万円/坪の分譲単価のマンションが見られる。戸建住宅用地においても、優良住宅地として人気のあるエリアでは高い価格でも購入していく層は依然としてあり、需要者も二極化している。但し、総体としては住宅の取得意欲に陰りが生じており、上昇率は鈍化している。土地取引件数については地域によって増えている地域、減っている地域があるが、概ね前年並みの水準と言えよう。取引価格は、需要に対して供給が少ない状況があるため、需要が見込める地域は上昇傾向で推移している。特に、駅への接近性が良好な利便性の優れる地域、区画整然とした居住環境の良好な地域については希少性が生じているため、大きく上昇している地域もある。</p> <p>今後はアメリカのトランプ大統領就任に伴う政策変更が世界経済に与える影響や資材価格の高騰、人手不足による人件費の上昇等による建築費の高騰、住宅ローン金利の動向等により、住宅地価格の先行きについては不透明な状態にある。</p>
宅	<p>②名古屋市の地価動向と要因</p> <p>名古屋市全体の平均変動率についても、前年の+4.5%から+3.6%と県の平均変動率と同様、上昇幅が縮小した。地点数の割合では、上昇地点数が332地点、横ばい地点数が6地点、下落地点数は0地点である。</p> <p>区別では、名東区、天白区では上昇幅拡大、それ以外の14区は上昇幅縮小となった。県全体の動向と同様、コロナ禍を経て、これまでは住宅地需要が堅調だったものの、建築費の高騰に伴う物件価格の上昇によってブレーキがかかりつつあるといえる。</p> <p>これまで住宅需要が旺盛であった千種区の東山線沿線や東区西部の優良住宅地、熱田区や中村区等の最寄駅から徒歩圏内の利便性が高い住宅地では依然として需要は堅調といえるが、最寄駅まで距離があって相対的に利便性が劣る名古屋市郊外の住宅地価格は上昇が鈍化している。</p> <p>マンション用地の取得も、建築費が高騰していることから、分譲価格が坪200万円以上が見込めない地域では採算がとれないため、より一層都心部や地下鉄等の駅周辺に需要が集中する傾向が見られる。</p> <p>賃貸マンションの賃料については、大きな変動はないが、供給が多いエリアでは賃料の値下げやフリーレント設定の動きも見られる。分譲マンションについても、依然として需要は強いと言えるが、用地及び建築費の高騰に伴い、分譲価格が大幅に上昇している。その中で、ブランド力がある物件は東京等の県外の富裕層が購入するケースも目立ち始めている。その一方で、物件価格の高騰についていけず、都心部のマンションは断念して、郊外のマンションや中古マンション、戸建住宅にシフトしている層もある。そのため、ブランド力や立地条件に多少の難がある物件では、竣工後も長期にわたって完売できないでいる物件も見られる。分譲マンションについては用地の仕入れ、販売価格ともピーク感が出つつも、希少な物件については価格が上昇している。</p>
地	<p>③名古屋市以外の地価動向と要因</p> <p>尾張地域では、名古屋市近郊といえる長久手市、豊明市、春日井市や、名古屋市近郊とはいえないがたいあま市、大口町で前年よりも上昇率が拡大しており、上昇率は縮小したものの日進市も3%以上の上昇となっている。知多地域では常滑市、阿久比町が上昇率拡大、大府市が前年よりも上昇率が縮小したものの市町村別では県内トップの上昇率になっている。その他、東浦町も3%以上の上昇となっている。西三河地域ではいずれも前年よりも上昇率が縮小しているが、刈谷市、安城市、知立市が3%以上の上昇となっている。東三河地域では、概ね前年と同様の傾向で、豊橋市、豊川市は僅かな上昇、蒲郡市、新城市、田原市は下落となった。</p> <p>前記の通り、価格が高い名古屋市から郊外への需要のシフトや西三河地域での自動車関連産業の堅調な業績により、エンドユーザーの購買意欲は堅調さを維持しており、取引価格水準もコロナ禍以前の水準に戻っている。</p> <p>新城市や蒲郡市、田原市等の東三河や、南知多町、美浜町といった知多南部等の地域については、人口の減少等に歯止めがかからず需要が極端に弱い。取引される事例も地縁者や隣地売買が多く、さらに人口減少にも歯止めがかからないことから、地価は依然として下落傾向で推移しており、過疎化の進行が深刻である。また愛西市が、前年の横這いから下落に転じている。</p>

商	<p>①愛知県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の平均変動率は、前年の+4.2%から+3.7%と住宅地と同様、上昇幅が縮小した。上昇地点数は、前年の439地点(総継続地点485地点)から425地点(同478地点)と減少している。</p> <p>名古屋市の平均変動率は、前年の+6.0%から+5.0%と県の平均変動率と同様、上昇幅が縮小した。上昇地点数は、前年の224地点(総継続地点224地点)から219地点(同224地点)と縮小し、横ばい地点が5地点となった。</p> <p>②名古屋市の地価動向と要因</p> <p>新型コロナ収束以降、人流は回復しており、インバウンドも東京・大阪ほどではないものの戻りつつある。名古屋市内の百貨店4社の令和6年売上高は前年比8%増となり、特にJR名古屋高島屋は初めて売上高が2,000億円を超え、コロナ禍前も含めて過去最高となった。そのため、名古屋市内の主要百貨店売上高で、JR名古屋高島屋のシェアは45.5%を占めるに至っている。</p> <p>コロナ禍によって本格的に始まったテレワークは、名古屋は東京等に比してテレワーク率は低く、出勤する割合が高いため、人流はコロナ禍前までには戻っていないものの、徐々にそれに近づいている。そのため出店意欲も回復してきていると言えよう。令和6年4月に栄エリアで中日ビルがグランドオープンし、開業後時間が経過しても客足はそれ程衰えておらず、熱田区では名鉄神宮前駅前に「あつたnagAya」が令和6年12月にグランドオープンし、賑わっている。名古屋市内主要11ホテルの令和6年10月の平均客室稼働率は78.2%と、7割超えを維持している。また錦3丁目をはじめとする歓楽街の飲食店も客数は回復している。</p> <p>三鬼商事によれば、名古屋ビジネス地区の令和6年12月時点のオフィス空室率は、前月比0.25ポイント低下の4.54%であった。コロナ禍以降、5%台半ばで推移してきた空室率も5%を切る水準になってきている。新築ビルは徐々に空室を埋めてきており、空室率は改善してきている。地区ごとに見ると空室率が最も低いのが名駅地区(3.89%)であり、最も高いのが丸の内地区(5.74%)となっているが、丸の内地区は令和6年9月比で1.55ポイント低下しており、大幅に改善している。同様に名古屋ビジネス地区のオフィス賃料は緩やかに上昇してきており、前月比で5円/坪高くなっている。平均賃料が最も高いのが名駅地区(15,689円/坪)、最も低いのが丸の内地区(11,060円/坪)であり、若干の上下の変動はあるものの、前年同月比では全地区で上昇しており、名古屋ビジネス地区全体では前年同月比2.1%の上昇となっている。いずれの地区でも拡張移転、館内増床、郊外からの移転等があり、空室率が低下している。</p> <p>このように名駅エリアや栄エリア等の都心部では、賃貸市場は空室率が改善傾向にあり、賃料も緩やかながら上昇傾向で推移している。建築費の高騰で新築の動きは少ないため、既存物件に対する需要が強まってきている。低金利政策の影響で投資需要は依然として堅調である。一方で、建築費の高騰に伴い、開発目的で取得したものの、採算性の悪化等によって着工できずに空地あるいは時間貸し駐車場となっている土地が目立ち始めている。</p> <p>都心部以外では、地下鉄等の駅周辺においては、商業系の需要も一定程度はあるとはいえ、現在の主要な需要としては、マンション用地需要が強く、まとまった規模の土地については需要が集中し、マンション開発業者や、賃貸マンション建設用地を取得する不動産業者等による需要が競合し、地価が上昇している。繁華性が劣る商業地では、容積率が高い地域において賃貸マンション用地としての需要、容積率が低い地域では、建売業者等による住宅系の用地需要がある。</p>
業	<p>③名古屋市以外の地価動向と要因</p> <p>名鉄百貨店一宮店が令和6年1月末で閉店し、令和7年度中にリニューアルオープンする予定だが、愛知県内では従来型の百貨店が名古屋市内のみになった。</p> <p>その一方で西三河地域では、大型ショッピングモールの新設の動きがある。安城市では、「ザ・モール安城」跡地に三井不動産が「ららぽーと安城」に着工し、令和7年春オープン予定。岡崎市では、市南東部の名鉄本宿駅近くに、「三井アウトレットパーク岡崎(仮称)」が着工し、令和7年10月オープン予定。</p> <p>主要駅の駅前商業地では、コロナ禍で落ち込んだ客足が回復傾向になっており、新たなテナント契約が成約する物件も多く見られるようになってきている。</p> <p>商業地平均変動率は、豊橋市+1.7%(+2.1%)、岡崎市+3.1%(+4.0%)、一宮市+4.7%(+4.5%)、春日井市+3.8%(+3.0%)、刈谷市+6.2%(+8.0%)、豊田市+3.3%(+3.8%)、安城市+5.7%(+7.7%)、大府市+9.1%(+8.3%)と、前年よりも上昇幅が縮小している市が多い中、一宮市、春日井市、大府市等は拡大している。</p> <p>名古屋市以外でも、名古屋市内と同様に、豊橋市や岡崎市、一宮市等の主要都市の主要駅に近い商業地では、新型コロナが収束し客足が戻ってきていることに伴い、飲食店舗・小売店舗等の業績が回復しているため、店舗用地の引き合いが増えてきていることに加え、マンション用地需要も強く、地価は強含みで推移している。他方、それ以外の繁華性が低い地域においては、建売住宅用地等の需要があり、徐々に住宅地化する傾向が見られる。そのような住宅地需要も見込めない地域においては、地価は下落となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>名古屋市以外で特徴的な変動率を示した地域としては、大府市のJR大府駅周辺、一宮市の一宮駅周辺が大きな変動率となっている。これらはいずれもマンション用地需要を背景とした地価上昇と見られる。</p> <p>このほか、今回の地価公示で特筆すべきは、名古屋市都心部の名駅エリア・栄エリアの高価格帯の地点で横ばい地点が、名駅エリアで3地点、栄エリアで2地点となったことである。これは建築費高騰により、開発が停滞しているなど不動産投資に慎重な姿勢が現れてきていることを反映している。名駅エリアでは名鉄等の名鉄名古屋駅の整備を含めた再開発計画、栄エリアでもザ・ランドマーク名古屋栄の建設など、既に着工済もしくは将来計画に必要な開発は進行中であるものの、新たな開発計画が採算性の面から見直しや中止等を検討せざるを得なくなっており、そのため、地価が高価格帯のエリアにおいては横這いとなった。建築費高騰は全国的な問題ではあるものの、名古屋のオフィス市況が、開発しても賃料が大幅に上昇することを想定できない状況であることが、他の大都市と異なる点といえる。また名古屋中村5-14に建つホテルを、令和6年秋にリートが取得したものの、取引価格は名古屋中村5-14の価格と概ね同程度であったことから、現状の公示価格が実勢価格との開差がないことが確認できたため、横這いと判断した。とは言え、現在緩やかに改善しつつあるオフィス市況がさらに改善すれば、この状況も変わる可能性はあり、現時点では「踊り場」にあるといえる。</p>
地	

	<p>但し、それでも開発計画はあり、大型開発の動向としては、名古屋市中村区では、駅西の則武1丁目でサムティが延べ床1万㎡を超えるオフィスビルの建設を計画(令和8年2月竣工予定)し、名駅4丁目のキャッスルプラザホテル跡地で明治安田生命が延べ床4万㎡弱のオフィスビルの建設を計画(令和8年8月竣工予定)している。</p> <p>名古屋市中区でも、錦2丁目のりそな名古屋ビル跡地で鹿島が延べ床約2.5万㎡のオフィスビルを建築中(令和7年10月竣工予定)であるほか、錦3丁目のセントラルパークアネックスビル跡地で三菱地所がN3-5計画として延べ床約2.5万㎡の店舗・事務所ビルを建築予定(令和8年12月竣工予定)である。その他にも三菱地所等による錦3丁目25番街区(名古屋三越の北側)でザ・ランドマーク名古屋栄(高さ210m、地上41階、延べ床約11万㎡)を建築中(令和8年3月竣工予定)、新栄町2丁目目で第一生命等が栄トリッドスクエア(延べ床約4万㎡)を建築中(令和8年3月竣工予定)である。</p>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①愛知県全体の地価動向と要因</p> <p>愛知県の鉱工業生産指数(令和6年10月)は+8.4%(115.7)、出荷指数は+9.8%(120.0)、在庫指数は▲1.2%(98.5)であった(変動率は原指数の対前年同月比、指数は2020年=100。季節調整済み指数)。</p> <p>また令和5年の愛知県の工場立地件数は全国2位(62件)、工場立地面積は全国8位(58ha)となった。</p> <p>県の平均変動率は、前年の+4.1%から+3.9%と上昇幅が縮小した。コロナ禍の影響や半導体不足等によって生産活動が停滞していたが、それらの影響が概ね解消され、設備投資が活発化したものの、建築費の高騰の影響で工業地の需要もやや減速していると見られる。上昇地点数は94地点(前年94地点)で、全地点が上昇となった。</p> <p>インターチェンジ等に近接する物流施設適地についてはコロナ禍に伴う巣ごもり需要の継続によるeコマース市場の拡大を受け、物流適地に対する需要が高まった他、半導体不足によって生産が止まったことを受けて、生産停止を回避するための部品倉庫を確保する動きが続いており、物流施設建設が活発化した。建築費高騰に伴い事業採算性をにらみながらも、物流施設を新設する動きは続いており、物流施設適地が希少になってきていることもあって、地価は強含みで推移している。</p> <p>物流についてはネット通販等の隆盛、効率を重視した物流センターの集約化等、倉庫流通業界は変革期にあり、高速交通網等優れた立地の物件や高スペックの倉庫は引き合いも強い。県内では交通の要衝となっている尾張地域が需要の中心となっている。現在は特に小牧市、一宮市で活発に建設されており、その隣接市町にも拡大している。名古屋市港区:+7.0%、小牧市:+2.7%、大府市:+7.3%、飛島村:+1.7%。</p> <p>三菱重工岩塚工場跡地(名古屋市中村区)に、令和5年7月末に竣工した中部地区最大級の物流施設「ロジポート名古屋」に象徴されるように、従来は製造業の大規模工場として利用されていた土地が、物流施設用地として取引されるケースが見られるようになってきている。こうしたケースは、名古屋市内で散見される他、小牧市等でも見られる状況である。これはある程度の規模を有する物流施設適地が希少になってきており、市街化調整区域の農地等を転用して物流施設用地として造成しないと確保できない状況にあることが背景にある。令和6年9月には豊田市中心部に近いキューピー拳母工場が譲渡益だけで約29万円/㎡となる見込で売却される旨が公表されており、売却後の用途は不明だが、まとまった土地の希少性が高まっていることが示されている。他方、製造業においても国内生産拠点到投資する動きもあり、西三河地域を中心に、生産拠点としての需要も堅調である。このため、愛知県企業庁や自治体等が産業用地を造成して分譲する動きも進んでおり、エリアによって差はあるものの順調に売れている模様である。こうした需要の厚みもあって、工業地は県全体で堅調に推移していると言える。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>名古屋環状二号線名古屋西JCT～飛島JCT間12.2kmが令和3年5月に開通し、名古屋環状二号線(名古屋南JCT～楠JCT～飛島JCT)と伊勢湾岸道の飛島JCT～名古屋南JCTを合わせて、名古屋近郊を囲む66.2kmの環状線が形成された。</p> <p>名古屋市港区の「イオンモール名古屋みなと」跡地を、三菱地所系が取得し「ロジクロス名古屋みなと」(延べ約127,000㎡)を竣工予定である。</p> <p>名古屋競馬場跡地(港区)に計画されていたアジア大会選手村は建設が中止されたが、この跡地利用の計画も不透明になっている。</p> <p>東海市の「東海太田川駅西土地地区画整理事業(約34.4ha)」内で、プロロジスが延べ164,000㎡の物流施設を建設予定。東海市と大府市に跨がる工業団地開発事業(矢作建設工業 約22.9ha)が竣工し、このうち、土地10万㎡弱を野村不動産が物流施設用地として取得している。東海市名和エリアの東海名和駅西土地地区画整理が着工され、約4.8haをGLPが物流施設用地として取得予定である。</p> <p>小牧市の国道41号沿いのアマダマシナリー小牧工場跡地で大和ハウス工業がDPL小牧(延べ約192,000㎡)を建設中であり、令和7年4月竣工予定であるほか、複数の物流施設が、小牧市及び扶桑町、大口町で建設中である。</p> <p>田原市では、臨海部でメガソーラー施設の設置が目立つほか、中部電力等によるバイオマス発電所(令和7年9月稼働予定)の他、静岡ガス等によるバイオマス発電所計画(令和7年4月稼働予定)もある。</p> <p>名古屋市と豊橋市を結ぶ国道23号名豊道路が令和6年度中に全線開通する予定である。豊橋市東部で、この名豊道路のインターチェンジ付近に造成された豊橋東インターチェンジ工業用地(豊橋市土地開発公社による分譲事業)では、最低分譲価格の約1.4倍で入札・購入されるケース見られ、工業地に対する需要の強さを窺わせている。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

・リニア時代におけるスーパー・メガリージョンのセンターにふさわしい都市機能の増進を図るため、都心部において指定容積率の変更と地区計画の決定により、容積率をインセンティブとして都市機能を誘導する制度の運用開始(名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度、令和2年10月19日運用開始)。

・名古屋市鶴舞公園南側に、国内最大級のオープンインベーション拠点として、ステーションAiが令和6年10月に開業した。これは愛知県の「Aichi-Startup戦略」における「愛知県スタートアップ支援拠点整備事業」として、スタートアップ企業の創出育成やオープンインベーションの促進を目的とした施設である。

・名古屋市は、令和6年11月5日にSRTの東西ルート(名古屋駅・栄間)の走行ルートと停車箇所を公表した。SRTは連結式のバスによる新たな路面公共交通システムであり、都心における回遊性の向上や賑わいの拡大を図るものである。運行開始は令和7年度を予定している。

・名古屋市では、湾岸部の名二環周辺の「富田・南陽地区」に物流施設の立地目的に限定した市街化調整区域における地区計画を定めるにあたっての指針を策定し、令和5年9月に公表した。

・各地でスマートIC化計画がある。既に実施されたのは、東名高速・守山PAの守山スマートIC、伊勢湾岸道・刈谷PAの刈谷スマートIC、計画があるのは東名高速・東郷PA、豊橋新城スマートICである。

・中央道小牧JCTと小牧東ICの間に県内3つめのハイウェイオアシス「小牧オアシス」が令和7年秋以降に開業予定。

・常滑市の中部国際空港セントレアの令和5年度の旅客数・発着回数はコロナ禍以前の令和元年度の7割強まで回復してきている。令和6年度はさらに回復している見込みである。さらに2本目の滑走路の新設を検討しており、完成後は旅客機の発着能力を現在より最大で1.6倍、年19万回前後に拡張されることになる。

・中部国際空港が立地する空港島及び空港対岸部の地域は、2026年アジア競技大会、さらにリニア中央新幹線の開業を見据え、国内外からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む国際交流拠点の形成を図っていくため、国から都市再生緊急整備地域に指定されている。

・「消滅可能性都市」とされた津島市では、「定住促進事業補助金」を令和6年4月からスタートした。その他にも多くの自治体で、人口増につながるような定住促進策や子育て支援策を打ち出し実施している。

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地価公示変動率	R7地価公示地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.3 (2.8)	1050 (1,071)	128 (116)	91 (103)	1269 (1,290)
名古屋市	3.6 (4.5)	332 (336)	6 (4)	0 (0)	338 (340)
豊橋市	0.5 (0.6)	22 (23)	20 (20)	1 (1)	43 (44)
岡崎市	2.2 (3.5)	68 (70)	3 (2)	0 (0)	71 (72)
一宮市	2.9 (3.3)	36 (37)	6 (5)	3 (2)	45 (44)
豊田市	2.4 (2.8)	50 (52)	3 (2)	3 (3)	56 (57)

(2) 商業地

市区町村名	R7地価公示変動率	R7地価公示地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.7 (4.2)	425 (439)	37 (29)	16 (17)	478 (485)
名古屋市	5.0 (6.0)	219 (224)	5 (0)	0 (0)	224 (224)
豊橋市	1.7 (2.1)	18 (20)	3 (2)	0 (0)	21 (22)
岡崎市	3.1 (4.0)	31 (32)	0 (0)	0 (0)	31 (32)
一宮市	4.7 (4.5)	20 (21)	3 (3)	2 (2)	25 (26)
豊田市	3.3 (3.8)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)

(3) 工業地

市区町村名	R7地価公示変動率	R7地価公示地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.9 (4.1)	94 (94)	0 (0)	0 (0)	94 (94)
名古屋市	6.0 (6.2)	24 (24)	0 (0)	0 (0)	24 (24)
岡崎市	3.6 (3.6)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
一宮市	2.2 (3.3)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
豊田市	5.8 (3.9)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
小牧市	2.7 (2.8)	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 名古屋中-2	名古屋市中区栄2丁目612番	1,950,000円/㎡	+2.6% (+11.8%)	建築費の高騰によりマンションの分譲価格も上昇しているが、都心部や地下鉄駅周辺以外では価格転嫁が難しいため、より一層都心部等に用地需要が集中している。但し、価格転嫁にも限界があるため、マンション開発業者も慎重な姿勢に転じ始めている。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅4丁目701番外	19,500,000円/㎡	0.0% (+2.6%)	名古屋駅周辺は人通りが回復しており、百貨店や飲食店の売上は対前年比で上回り、中にはコロナ禍前を上回る店舗もある。オフィス市況は、空室率も改善しつつあり、賃料も緩やかながら上昇し始めている。但し、建築費が高騰しているため、不動産投資市場では開発物件よりも既存ビルに需要が向かう傾向がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋熱田-4	名古屋市熱田区高蔵町611番	323,000円/㎡	+10.6% (+12.7%)	地下鉄駅徒歩圏内で、生活利便性が高い割に、中区等の隣接区との比較では依然として値頃感があるため、需要が強くなり地価が上昇している。
	商業地 名古屋千種5-5	名古屋市千種区今池1丁目805番外	1,610,000円/㎡	+14.2% (+10.2%)	千種区の商業中心である今池交差点に面しており、地下鉄今池駅周辺では近年タワーマンションの建設が多く見られ、不動産投資が活発である。古いビルが建替えられることによって、新陳代謝が進み、新たな客層が流入することが予想されるため、周辺では新規出店も見られ、地価が上昇している。
下落率1位	住宅地 南知多-5	知多郡南知多町大字師崎字神戸浦177番1	21,000円/㎡	-5.4% (-5.5%)	南知多町は依然として低廉な取引が多いものの、公示価格を上回る取引も見られ始め、下落幅は縮小傾向にある。その中で師崎地区は漁村の町であり、観光資源のある内海や豊浜地区に比べ、人気が高く、セカンドハウス需要もない。
	商業地 西尾5-7	西尾市東幡豆町本郷5番1外	34,000円/㎡	-4.8% (-4.8%)	旧幡豆郡幡豆町は、人口の減少と高齢化が進んでいる。顧客がロードサイド型店舗に流れ、旧来からの近隣商業地は衰退が続き、商業系の土地利用は僅かになっている。周辺の中心市街地へは距離がある利便性が劣る地域で、住宅地としての需要も乏しく、不動産需要が低迷しており、地価の下落が止まる要因が無い。

(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 名古屋中-2	名古屋市中区栄2丁目612番	1,950,000円/㎡	+2.6% (+11.8%)	上記に記載
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅4丁目701番外	19,500,000円/㎡	0.0% (+2.6%)	上記に記載
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋熱田-4	名古屋市熱田区高蔵町611番	323,000円/㎡	+10.6% (+12.7%)	上記に記載
	商業地 名古屋千種5-5	名古屋市千種区今池1丁目805番外	1,610,000円/㎡	+14.2% (+10.2%)	上記に記載

※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

(三重県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・経済活動の正常化を背景に取引市場も堅調に推移しており、三重県の平均変動率は昨年の+0.2%から+0.5%へと上昇幅が拡大した。・地価上昇は新型コロナ禍以前も堅調であった三重県北・中部の市街地が中心となっているが、南部市街地方面でも緩やかな需要の回復が進み、地価下落幅の縮小が続いている。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・津市全体の平均変動率は昨年の+0.5%から+0.8%に上昇し、市街地を中心に地価上昇の範囲が外縁部に広がりを見せている。・環境良好な津駅西方面(津-18:大谷町、県内の最高価格住宅地など)、市街地に近く最寄駅が近鉄急行停車駅となり利便性も上昇した高台の住宅地域(津-6:南が丘3丁目)では、供給が限定的なことから地価上昇幅の拡大が続いている。・近年、中勢バイパスを中心とする人気エリア(垂水、高茶屋、久居野村など)の周辺部で宅地開発が進んできており、地価上昇が外延的に広がってきている。・水害懸念のある臨海部でも駅に近く利便性があるエリア(津-3:白塚町)は下げ止まりを示すが、その他のエリア(津-4:津興、津-30・津-34:香良洲町)では引き続き下落が続く。・郊外の集落地域(津-5:安濃町今徳、津-41:河芸町南黒田など)では高齢化による人口減少及び空家の増加で、地価の改善の動きは鈍い。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・四日市市中心部に近い住宅地(四日市-1:城東町、四日市-5:堀木2丁目など)では、供給が限定的で近鉄四日市駅周辺の発展性や希少性に対する期待感と相俟って、需要は強く相対的に高い上昇率となっている。・また、津波等浸水懸念のある四日市市臨海部では、駅や公共施設に近いエリア(四日市-49:楠町北五味塚)で横ばいとなるが、周辺街路、利便性で劣るエリア(四日市-11:大字塩浜)は下落傾向が続いている。・鈴鹿市では主要な地場産業である自動車産業の回復を背景に住宅取引も堅調で、市街地全般及び中勢バイパス(令和5年11月完成)周辺(鈴鹿-10:桜島町など)で地価上昇幅が拡大を示す。・伊賀市は中心市街地で中小規模の宅地分譲が見られるようになり、生活利便性が高いことから販売状況も好調で、(伊賀-1:上野丸之内、伊賀-4:緑ヶ丘南町など)では地価の上昇地点が見られる。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・桑名駅徒歩圏内の駅西方の高台の住宅地(桑名-12:汐見町2丁目、桑名-24:大字東方)は、住環境も良好で供給も限定的なため、相対的に高い上昇率となっている。・朝日町、川越町は四日市市、桑名市等へのアクセスが良好で、周辺都市に比べ地価が割安なうえ子育て支援も充実しており、若い世代を中心に需要が堅調である。
-------------	---

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・中核都市である伊勢市、松阪市では、市街地に比べ地価が割安な近郊エリアで若い世代の需要が増加しており、上昇地点も見られるなど地価改善の動きが広がりを見せている。 ・玉城町は伊勢市と松阪市の上に所在し、両市へのアクセス環境が良く、若い世代のファミリー層の需要が町内広範囲に及んでおり、地価は下げ止まりを示す。 ・南勢、東紀州方面の住宅地は、過疎化、高齢化の影響で需要も低迷し、地価の改善の動きは鈍ってきている。
商業地	<p>① 三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県では新型コロナウイルス感染症の 5 類移行を機に客足の回復、市況の改善が順調に進んでおり、平均変動率は、昨年の+0.2%から+0.5%へ上昇幅は拡大した。 ・なお、北部方面は繁華性の高い駅周辺を中心として広範囲に上昇が見られ、中・南部方面は集客力の高い幹線道路沿いの路線商業地域で改善が目立つ。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市では中心部の津駅周辺及び丸之内方面で徐々に需要の回復が進み、平均変動率は昨年の+0.3%から+0.4%へ微上昇を示した。 ・津駅東口駅前には津市最高価格地(津 5-3:羽所町)が所在し、経済状況の回復とともにオフィス需要も徐々に戻りつつあるほか、商業店舗の客足の回復傾向、駅前地区としての立地的希少性もあって地価は上昇傾向が続く。 ・丸之内地区(津 5-5・津 5-9:丸之内)では、事務所、営業所の需要は回復を示すものの、飲食店主体のエリアでは先行き不透明感が残っており地価の改善の動きもやや鈍い。 ・津市南部の国道 23 号沿いの沿道商業地域(津 5-18:上弁財町など)では、交通量が多く自動車販売店、大型SCを中心に集客性が高いことから、地価は安定的推移を示す。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄四日市駅前(四日市 5-1:諏訪栄町)及びその周辺では、バスタ四日市、オフィスビル建設等の再開発事業が進捗し、マンションやビジネスホテル用地の需要も旺盛なことから上昇幅は拡大を示す。 ・桑名駅周辺では駅東側で地上 11 階建のホテル、レストラン、観光施設等の新規整備計画があり、今後の発展性に対する期待感から需要は堅調に推移している。 ・鈴鹿市は近鉄特急停車駅の白子駅周辺(鈴鹿 5-2:南江島町)で、大型SCの建替(令和 6 年 3 月)があり、集客も堅調で今後の期待感から地価は上昇傾向が続く。 ・松阪市では、松阪駅前(松阪 5-2:中町)近くでの新築マンション建設(令和 6 年 10 月完成)、国道 166 号沿いの沿道商業地域(松阪 5-4:京町 1 区)での総合病院の建替計画、同国道沿いの大型 SC の建替(令和 7 年春完成予定)などが見られ、周辺地価も改善の動きが徐々に進んでいる。 ・伊勢神宮内宮門前のおはらい町(伊勢 5-3:宇治今在家町)の参拝客数は新型コロナ禍前に近い水準まで回復しており地価上昇が続くが、インバウンドの比率は小さく回復の勢いもやや鈍化してきている。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南勢、東紀州方面の商業地は過疎化高齢化の影響により引き続き地価下落が目立つが、明和町、玉城町では商業背後地の人口増加等により商業地価の改善傾向も見られる。

工業地

① 三重県全体の地価動向と要因

- ・三重県内では臨海部及び内陸部の国道、高速道周辺エリアを中心に需要は堅調で、工業地の平均変動率は昨年からの+1.6%から+1.9%へと上昇幅は拡大した。
- ・新名神高速道路をはじめとした高速道等の整備により、名古屋・大阪方面へのアクセスが向上した内陸部の高速道インター周辺エリアで物流施設の需要が堅調なほか、経済活動の活発化で製造業を含む工業系全般の需要が増加傾向である。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- ・津市では津波懸念等から地価の回復がやや鈍かった臨海部の工業地域(津9-1:雲出長常町、津9-2:雲出伊倉津町)でも、工業地不足を背景に需要が増加傾向にあつて、平均変動率は、昨年の+1.0%から+1.5%と上昇幅が拡大した。
- ・国道23号中勢バイパス周辺地域(津9-3:新家町)では、全区間の供用開始による鈴鹿市や松阪市へのアクセスの向上や今後への期待感もあつて、地価は上昇傾向が続く。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・四日市市は+2.5%(+2.3%)となり上昇傾向が続く。近年、高速道路網の拡充で東名阪、新名神、東海環状道が交差する内陸部の四日市ジャンクション周辺で、物流施設用地を中心とした需要が旺盛である。
- ・鈴鹿市では主要な地場産業たる自動車産業の順調な回復、中勢バイパスの完成による輸送面の向上等から、+1.9%(+1.5%)と上昇幅は拡大した。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・松阪市は県北中部方面に比べ名古屋、関西方面からのアクセスがやや劣るため、地価上昇幅(+0.7%)は相対的に低くなっている。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・四日市市は「中央通り」を中心とした「近鉄四日市駅周辺等整備事業」を進めており、国の進める中部初の「バスタ四日市事業」の進展と共に、駅前商業地の高度利用や回遊性の向上等が期待されている。そのほか近鉄四日市駅周辺では令和4年12月に13階建てホテルが開業し、令和7年春に14階建てオフィスビル、令和9年に全国展開型ホテルの建設が計画されている。
- ・国土交通省と四日市港管理組合が整備を進めている「四日市港霞ヶ浦地区国際物流ターミナル整備事業」は、コンテナ貨物量の増加や船舶の大型化に対応するため、霞ヶ浦地区北ふ頭に耐震強化岸壁とふ頭用地等の整備を行うものである。新名神高速道路や東海環状自動車道等の高速道路網の整備が進展し、海陸輸送の結節点として四日市港の優位性が高まっており、令和10年度の供用開始を目指している。
- ・伊賀市では、中心市街地の活性化を目的として公民連携のPFI方式による「にぎわい忍者回廊整備事業」を進めている。旧上野市庁舎の改修により賑わいの核となる新図書館、カフェ、ホテル、観光案内機能の設置、成瀬平馬家長屋門の敷地に伊賀流忍者体験施設を整備し、これらの拠点を中心にまちなかを回遊、さらに市内全域へとその効果を広めていこうとするものである。なお、かかる施設は令和7年春頃から順次開業予定となっている。

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
三重県全体	0.5% (0.2%)	160 (143)	24 (31)	100 (116)	284 (290)
津市	0.8% (0.5%)	27 (24)	3 (4)	12 (15)	42 (43)
四日市市	1.0% (0.7%)	49 (47)	5 (6)	6 (8)	60 (61)
伊勢市	-0.3% (-0.4%)	3 (1)	1 (1)	6 (9)	10 (11)
松阪市	-0.2% (-0.3%)	5 (4)	5 (4)	13 (15)	23 (23)
桑名市	0.8% (0.5%)	25 (26)	0 (0)	12 (12)	37 (38)
鈴鹿市	1.1% (0.7%)	27 (22)	4 (9)	1 (1)	32 (32)
名張市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)
尾鷲市	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.6% (0.3%)	3 (2)	1 (2)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	-0.9% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	0.2% (0.1%)	2 (2)	2 (1)	3 (4)	7 (7)
志摩市	-1.1% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	7 (8)	7 (8)
伊賀市	-0.5% (-0.6%)	3 (0)	0 (3)	13 (13)	16 (16)
朝日町	0.9% (0.4%)	4 (3)	0 (1)	0 (0)	4 (4)
川越町	0.7% (0.4%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	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
三重県全体	0.5% (0.2%)	65 (55)	15 (19)	28 (33)	108 (107)
津市	0.4% (0.3%)	16 (10)	5 (9)	0 (1)	21 (20)
四日市市	1.7% (1.1%)	26 (25)	1 (1)	0 (0)	27 (26)
伊勢市	0.5% (0.3%)	3 (2)	1 (1)	2 (3)	6 (6)
松阪市	0.0% (-0.1%)	2 (2)	1 (0)	4 (5)	7 (7)
桑名市	1.0% (0.7%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
鈴鹿市	0.9% (0.5%)	6 (4)	1 (4)	0 (0)	7 (8)
名張市	-0.2% (-0.2%)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	0.4% (0.3%)	2 (2)	2 (2)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	-0.9% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	-0.1% (-0.3%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
志摩市	-1.3% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	-0.3% (-0.5%)	0 (0)	2 (1)	7 (8)	9 (9)

(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
三重県全体	1.9% (1.6%)	23 (22)	1 (2)	0 (0)	24 (24)
津市	1.5% (1.0%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
四日市市	2.5% (2.3%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
松阪市	0.7% (0.8%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
桑名市	1.8% (1.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
鈴鹿市	1.9% (1.5%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊賀市	1.1% (0.5%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
川越町	2.9% (2.5%)	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 津-18	津市大谷町118番7	123,000円/㎡	+3.4% (+2.6%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高級住宅地。人気エリアで供給が限定的となり、需要は富裕層が中心。住宅建築費の高騰、金利先高感による需要への影響は希薄で売手市場的色彩が継続。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	463,000円/㎡	+6.2% (+4.8%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリア。近鉄四日市駅周辺ではマンション、ビジネスホテル等の用地需要のほか、バスタ四日市、オフィスビル建設等の再開発事業が進捗しており、地価は強い上昇傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-6	津市南が丘3丁目10番12	80,600円/㎡	+4.1% (+3.2%)	駅に近い高台の閑静な住宅地で需要は安定。供給が限定的な人気エリアとして地価は上昇傾向が続く。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	463,000円/㎡	+6.2% (+4.8%)	同上
下落率1位	住宅地 三重志摩-8	志摩市志摩町片田字乙部2678番2	7,350円/㎡	-2.0% (-2.0%)	津波懸念の強い沿岸部の漁村集落。他地域からのアクセス環境も良くなく外部からの需要は乏しい。高齢化等で空家も目立ち、地価は下落傾向が続く。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番外	22,600円/㎡	-1.7% (-1.7%)	旧志摩町の中心部であったが、過疎化高齢化が進む。購買力が弱まり、店舗閉鎖の増加による商業機能の低下が顕著である。

(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 津-18	津市大谷町118番7	123,000円/㎡	+3.4% (+2.6%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	253,000円/㎡	+0.8% (+0.8%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域。経済状況の回復とともにオフィス需要も徐々に戻りつつあるほか、商業店舗の客足の回復傾向、駅前地区としての立地的希少性もあって地価は上昇傾向が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-6	津市南が丘3丁目10番12	80,600円/㎡	+4.1% (+3.2%)	同上
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	75,300円/㎡	+0.9% (+0.5%)	津駅に近い区画整理地区として需要は安定的。大谷踏切の完成による駅西方面からのアクセスの向上も見込まれ、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

(滋賀県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<h3>1. 県全体の地価動向と要因</h3>
	<p>平均変動率は+0.4%(R6公示▲0.1%、R5公示▲0.6%、R4公示▲0.9%、R3公示▲1.3%、R2公示▲0.8%、H31公示▲0.6%)で、17年ぶりに上昇した。</p> <p>全19市町のうち、6市(大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、近江八幡市)がプラス、甲賀市が横ばい、その他の市町がマイナスの変動率となっている。</p> <p>また、継続地点230地点のうち、上昇が107(約47%:昨年91地点)、横ばいが16(約7%:昨年25地点)となった。昨年に比べ、上昇が16地点増加する一方、下落が13地点減少した。</p>
	<h3>2. 県庁所在地(大津市)の地価動向と要因</h3>
	<p>平均変動率は+1.1%(R6公示+0.5%、R5公示▲0.1%、R4公示▲0.5%、R3公示▲1.0%、R2公示▲0.5%、H31公示▲0.5%)で、上昇傾向が続いた。上昇地点が増加し、横ばい地点や下落地点が減少していることが影響している。</p> <p>上昇した地点は昨年より増加し36地点となった。JR大津駅やJR膳所・石山駅から徒歩圏内にある住宅地では+3.0%を超える上昇率を示しており、駅からやや遠い地域においても、環境が優れる地域の住宅地はプラス傾向を示している。不動産価格が高騰している京都市内からの流入も一定程度みられる。一方、大津市南部やJR湖西線沿いの一部の住宅地においては、▲1.0%を超える下落を示している地域もみられる。</p> <p>JR東海道本線の各駅徒歩圏内の平坦地にある地点は、供給が少なく希少性が高いことから、上昇傾向が継続し、新規分譲地に対する需要も堅調な状況にある。また、下落地点では、これまで大きな下落率を示した郊外の住宅団地では下落幅が縮小している傾向を示しており、それ以外の郊外住宅団地や集落地域でも同様に下落幅は縮小傾向にある。このように、駅から距離があるバス便地域、丘陵地に古くに開発された郊外住宅団地では、立地により需要が現時点においても弱く、市域内における二極化傾向が継続している状況にある。</p>
<h3>3. 県庁所在地以外の地価動向と要因</h3>	
<p>県南部のJR東海道本線沿線の主要駅が所在する各市では、前年に引き続き上昇傾向がみられる。草津市+3.1%、守山市+2.5%、栗東市+2.8%、野洲市+1.5%、近江八幡市+0.6%と上昇した。これらの地域をはじめ、生活利便性の良好な地域においては、住宅取得需要の衰えは見受けられない状況である。一方で、県北部地域など、他の市町では依然下落が続いているが、下落幅が大きく拡大する地点は見られず、昨年と同程度の下落となっている地点が多い。</p>	
<h3>4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因</h3>	
<p>大津市のJR石山駅郊外の古くに開発された住宅団地では、ここ数年高い下落率を示していたが、価格水準の低下に伴い本年はやや下落幅が縮小する地点が多く、上昇に転じる地点も見られる。また、JR湖西線沿線でもプラスに転じている地点が増加し、地価の上昇地点が面的に拡大傾向である。</p> <p>一方、長浜市や高島市の郊外など農家住宅地等の価格水準が低い地点においては、昨年から引続き下落が継続する傾向が見られる。</p>	

5. 県全体の地価動向と要因

平均変動率は+1.7%(R6公示+1.3%、R5公示+0.7%、R4公示0.0%、R3公示▲0.7%、R2公示+0.7%、H31公示+0.6%)と上昇率が拡大した。

17市町のうち、大津市、守山市、草津市、栗東市、野洲市、近江八幡市、甲賀市、東近江市が昨年引き続き本年も上昇を示し、彦根市が横ばいから上昇に転じた。その他の市町は引き続き横ばいかマイナスの変動率となっている。

また、継続地点86地点のうち、上昇が53地点(約62%:昨年50地点)、横ばいが19地点(約22%:昨年15地点)と、上昇地点・横ばい地点が増加している。一方、下落地点が14地点(約16%:昨年20地点)と下落地点が減少した。

本年は県南部での上昇傾向の影響が東部に波及し、上昇率が拡大する地点が増加したが、その他の市町では京阪神への場所的劣位性、繁華性の低下等から下落が継続中である。

6. 県庁所在地(大津市)の地価動向と要因

平均変動率は+3.1%(R6公示+2.6%、R5公示+1.7%、R4公示+1.0%、R3公示▲0.1%、R2公示+1.9%、H31公示+1.9%)と、本年も昨年に引き続き上昇率が拡大した。

店舗需要の拡大やマンション適地に対する素地需要の増大という要因が相まって、下落となっている地点が見られるものの、繁華性の優れる地域や郊外型路線商業地などで収益性が高まっている地点も見られる。その他の市町では京阪神への場所的劣位性、繁華性の低下等から下落が継続中である。

商業地

JR東海道本線の駅前商業地を見ると、大津駅前(大津5-6)が+3.0%(+1.7%)、膳所駅前(大津5-18)は+1.5%(+1.1%)と昨年に引き続き上昇した。また、石山駅前(大津5-14)は+3.4%(前年+3.9%)となり、上昇率は縮小している。

幹線道路沿いでは、国道1号沿道の大津5-8が+3.6%(+2.8%)、大津5-15が+4.4%(+3.9%)と、上昇傾向が継続している。

テナントビルの状況は、飲食店舗を中心とする地域では、一部需要が弱い地域も見られるものの、賃料水準の下落も見られず、概ね底堅い動きとなっている。なお、繁華性が低く、収益力に欠ける既存商店街では下落が継続している。

7. 県庁所在地以外の地価動向と要因

草津市が+4.1%(+3.6%)、栗東市が+3.1%(+2.3%)、守山市が+4.0%(2.7%)、野洲市が+3.4%(+3.0%)、近江八幡市が+4.5%(+3.6%)、東近江市が+0.6%(+0.4%)と上昇した。

また、県東部の彦根市は+0.2%(0.0%)と横ばいから上昇に転じた。県北部の長浜市は▲0.6%(前年▲0.8%)、米原市は▲0.7%(▲1.3%)と、下落幅が縮小している。県西部の高島市では▲1.7%(▲1.9%)と商業地地点設定エリアの市況の低迷が継続している状況となっている。

8. その他特徴的な変動率を示した地域と要因

本年は守山5-4の+7.5%が県下商業地の上昇率トップとなった。他に守山5-3が+6.4%、大津5-3が+5.5%、草津5-4が+5.8%など、駅に近接する、もしくは、周辺で新規店舗の立地などが認められる地点で上昇傾向が出ている。

一方で、滋賀高島5-3は▲2.5%、長浜5-6は▲2.1%で商業集積度が低く、需要が限定的な既存商業地では引き続き下落傾向が続いている。

<p>業 地</p>	<p>9. <u>県全体の地価動向と要因</u></p> <p>全県の平均変動率は+5.1%(R6公示+4.6%、R5公示+2.6%、R4公示+1.2%、R3公示+0.3%、R2公示+1.2%、H31公示+1.0%)となり、13市町の全てで上昇傾向を示している。</p> <p>立地を希望する企業からの主な要望は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路インターチェンジへの接近性 ・従業員(新卒高校生等)の確保 <p>これらの事項を考慮したエリア別の選好性をみると、圧倒的に県南部エリア(大津、草津、栗東、守山、野洲)が多く、県南部以外の湖東エリア(彦根、多賀、愛荘、豊郷、甲良)、甲賀エリア、湖北エリア及び東近江エリアの優劣は明確でない。</p> <p>一方、湖西エリアは高速利便性の弱さや従業員確保の困難性及び積雪地帯であることによる建設コストが高い等の理由から、敬遠されがちである。</p> <p>10. <u>市町別の地価動向</u></p> <p>大津市+8.9%(+8.5%)、栗東市+9.5%(+10.0%)、守山市+7.9%(前年+5.0%)、草津市+2.1%(+3.0%)が前年に引き続き上昇となり、いずれも上昇傾向が継続している。</p> <p>新名神沿道では、湖南市+8.0%(+7.7%)、甲賀市+4.2%(+4.3%)と上昇傾向である。</p> <p>また、近江八幡市は+4.6%(+4.3%)、東近江市は+3.6%(+3.2%)、竜王町は+4.2%(+3.6%)、彦根市は+2.7%(+1.6%)、長浜市は+1.3%(+0.6%)と前年より上昇率は拡大している。</p> <p>11. <u>物流施設の立地動向</u></p> <p>県南部でインターチェンジや幹線道路へのアクセスがよく、道路幅員等に恵まれた地域における需要は堅調である。需要者が求める範囲は、県南部(大津、草津、栗東の他、北は野洲市までの範囲)が大勢である。但し、eコマースの発展等を背景とする用地需要も次第に満たされ、地価への影響は限定的になりつつある。</p>
	<p>12. <u>市町毎の政策や取組、その他のトピックス</u></p> <p>[大津市について]</p> <p>○新名神高速道路の大津～城陽間は、早期開通に向け工事中。</p> <p>○(株)たねやが大津湖岸なぎさ公園再整備事業として、物販・工房・カフェ等の設置計画が進行中。</p> <p>○大津びわこ競輪場跡地の商業施設「BRANCH(ブランチ)大津京(延床25,450㎡、大店届出店舗面積13,025㎡大和リース株)」が令和元年11月29日開業。イオンスタイル大津京が令和6年1月に閉店し、マンション建築予定。</p> <p>○西武百貨店が令和2年8月31日閉店、跡地は分譲マンション総戸数708戸、駐車場棟の開発は未定の状態。</p> <p>○立地適正化計画が、令和3年4月に策定された。</p> <p>○令和3年11月に大津市教育環境保全のためのマンションの建設に関する届出制度実施要綱が策定され、大津市内の教育環境要保全区域において、計画戸数100戸以上(単身者用を除く。)のマンションの建設を目的とした土地取引等を行う前には届出が必要となった。</p> <p>○JR石山駅前で元ルネサス滋賀工場跡地(大津市晴嵐二丁目)にマンション3棟合計約1,000戸の開発が進行中。</p> <p>[立地適正化計画]</p> <p>立地適正化計画は、守山市、野洲市、湖南市、東近江市、彦根市、草津市、甲賀市、大津市が公表済。</p>

[大津市以外の主な市町について]

第1分科会エリア

○草津市:南草津プリムタウンが令和5年に換地処分が実施された。

令和6年4月に立命館大学情報理工学部・映像学部が大阪いばらきキャンパスに移転した。

○甲賀市:「新名神甲賀工業団地(第1期)」は、残り1区画が令和3年度に成約し完売した。令和6年度は「新名神甲賀工業団地」第2期工事(19ha)が検討中であり、当該地の市街化調整区域から市街化区域への編入が調整されている。

○湖南省:平和堂甲西店が閉店し、跡地にラ・ムーが令和7年3月に開業予定。

○高島市:リゾートトラスト社が運営する会員制ホテル「サンクチュアリコート琵琶湖」が安曇川下小川の湖岸に令和6年10月に開業した。

第2分科会エリア

○彦根市:令和7年に開催される国民スポーツ大会に向け、JR南彦根駅前に「彦根市スポーツ・文化交流センター(愛称:プロシードアリーナHIKONE)」が令和4年12月に完成し、現在、周辺道路を整備中である。なお、彦根総合スポーツ公園の整備事業(事業主体:滋賀県)も行われており、令和5年4月にスタジアム・フィールドなどの一部が供用開始している。

○長浜市:令和2年7月に海洋堂フィギュアミュージアム黒壁龍遊館がオープンし、令和2年12月下旬にレストラン、ベーカリーがオープンし、令和3年3月に温泉施設がオープンした。令和3年10月より、JR北陸本線の米原駅～長浜駅間の新快速の本数について、昼間時間帯を中心とした減便が行われており、観光客の減少が懸念されている。

○守山市:守山市役所新庁舎の整備については、令和5年8月に新庁舎の暫定供用を開始しており、令和7年3月までには駐車場等の外構工事を完了する予定である。また、平和堂守山店は建替えし、令和7年11月以降に新店舗開店予定である。

また、大型商業施設として、ハズイタウン(金森町湖南幹線沿い、令和6年11月以降順次開業、核店舗:スーパーハズイ)が整備・開業した。

工業系では、村田製作所の研究開発拠点やGSユアサのリチウムイオン工場の進出が見込まれる。

○東近江市:コストコホールセール東近江倉庫店(中小路町に所在)が、令和6年8月に営業開始。また、その近傍にフレンドマートが立地予定。

○近江八幡市:市役所の建替えについては、新庁舎建設工事が令和6年度から着工されており、令和8年1月の供用開始を目指して工事が進められている。

○米原市:米原駅東口周辺まちづくり事業で、一般公募の結果土地活用事業者(湖北工業株式会社を代表法人とする法人グループ)が決定し、今後3年程度での開発を見込んでいる。

米原駅東口まちづくりについては、ホテルを中核に商業施設や文化・スポーツ施設等の建設が検討されている。

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%	(-0.1%)	107	(91)	16	(25)	107	(120)	230	(236)
大津市	1.1%	(0.5%)	36	(33)	1	(4)	19	(20)	56	(57)
彦根市	-0.4%	(-0.9%)	6	(1)	1	(5)	11	(12)	18	(18)
長浜市	-1.1%	(-1.2%)	1	(0)	5	(4)	13	(14)	19	(18)
近江八幡市	0.6%	(0.2%)	4	(3)	0	(2)	6	(6)	10	(11)
草津市	3.1%	(2.3%)	13	(12)	0	(1)	0	(0)	13	(13)
守山市	2.5%	(1.7%)	8	(8)	0	(0)	1	(1)	9	(9)
栗東市	2.8%	(2.1%)	9	(9)	0	(0)	1	(1)	10	(10)
甲賀市	0.0%	(-0.5%)	8	(6)	1	(3)	9	(10)	18	(19)
野洲市	1.5%	(1.0%)	6	(6)	1	(0)	2	(2)	9	(8)
湖南市	-0.7%	(-1.0%)	3	(3)	0	(0)	8	(9)	11	(12)
高島市	-1.7%	(-2.2%)	0	(0)	0	(0)	9	(10)	9	(10)
東近江市	-0.2%	(-0.5%)	8	(6)	2	(3)	10	(13)	20	(22)
米原市	-0.5%	(-0.8%)	4	(3)	2	(1)	5	(7)	11	(11)

(2) 商業地

市町名	R7 変動率		R7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	1.7%	(1.3%)	53	(50)	19	(15)	14	(20)	86	(85)
大津市	3.1%	(2.6%)	22	(21)	0	(0)	0	(0)	22	(21)
彦根市	0.2%	(0.0%)	4	(2)	4	(5)	1	(2)	9	(9)
長浜市	-0.6%	(-0.8%)	0	(0)	4	(1)	5	(8)	9	(9)
近江八幡市	4.5%	(3.6%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
草津市	4.1%	(3.6%)	8	(9)	0	(0)	0	(0)	8	(9)
守山市	4.0%	(2.7%)	6	(5)	0	(1)	0	(0)	6	(6)
栗東市	3.1%	(2.3%)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
甲賀市	0.9%	(0.9%)	2	(2)	1	(0)	1	(1)	4	(3)
野洲市	3.4%	(3.0%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
湖南市	0.0%	(0.1%)	0	(1)	3	(1)	0	(1)	3	(3)
高島市	-1.7%	(-1.9%)	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
東近江市	0.6%	(0.4%)	2	(2)	3	(3)	1	(1)	6	(6)
米原市	-0.7%	(-1.3%)	1	(0)	0	(1)	2	(2)	3	(3)

(3) 工業地

市町名	R7 変動率		R7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	5.1%	(4.6%)	18	(18)	0	(0)	0	(0)	18	(18)
大津市	8.9%	(8.5%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
彦根市	2.7%	(1.6%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
長浜市	1.3%	(0.6%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
近江八幡市	4.6%	(4.3%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
草津市	2.1%	(3.0%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
守山市	7.9%	(5.0%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
栗東市	9.5%	(10.0%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
甲賀市	4.2%	(4.3%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
野洲市	5.3%	(4.7%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
湖南市	8.0%	(7.7%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
高島市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東近江市	3.6%	(3.2%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
米原市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※()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 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	337,000円/㎡	+3.7% (+3.2%)	人気の高い南草津駅から徒歩圏内のマンション適地で、素地の需要は旺盛である。
	商業地 草津5-1	草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外	456,000円/㎡	+4.6% (+3.1%)	繁華性の高い草津駅前の商業地域であり、背後人口も増加して、需要は強い。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 大津-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	185,000円/㎡	+5.7% (+4.2%)	大津駅徒歩圏内で官公署にも近く、利便性が高い。
	商業地 守山5-4	守山市勝部1丁目字三反長232番5	215,000円/㎡	+7.5% (+4.2%)	守山駅西口周辺でR7年に商業施設の建替オープン予定があり、繁華性の向上が期待される。
下落率1位	住宅地 湖南-4	湖南省下田字高松2235番32	30,100円/㎡	-4.4% (-3.4%)	郊外の古い開発の住宅地需要は弱いため。
	商業地 高島5-3	高島市今津町住吉1丁目5番17	34,500円/㎡	-2.5% (-2.5%)	最寄り駅には近いものの、背後人口の減少とともに需要も減退。

(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 大津-48	大津市京町1丁目408番	260,000円/㎡	+2.8% (+2.8%)	駅に近い大規模地で、分譲マンション適地であることから市場競争力が優る。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	377,000円/㎡	+3.0% (+1.7%)	家賃、空室率は横ばい傾向であるが、取引利回りが低下している。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 大津-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	185,000円/㎡	+5.7% (+4.2%)	大津駅徒歩圏内で官公署にも近く、利便性が高い。
	商業地 大津5-3	大津市松山町字一丁田1121番1外	135,000円/㎡	+5.5% (+4.1%)	都市計画道路が開通し、近傍では金融機関が進出するなど、繁華性が上昇している。

※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

(京 都 府 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	<p>① <u>京都府全体の地価動向と要因</u></p> <p>京都府住宅地全体の平均変動率は、前年の+1.6%から+2.0%と、上昇幅が拡大した。</p> <p>府内最高価格地は、御所西エリアに位置する京都上京-3(室町通下立売上る勘解由小路町)で750,000円/㎡。</p> <p>金融緩和の継続による需要の下支え効果もあり好調な取引が続いており、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても、地価は総じて上昇傾向で推移した。なお、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。</p> <p>② <u>府庁所在地(京都市)の地価動向と要因</u></p> <p>京都市住宅地全体の平均変動率は、前年の+2.5%から+3.2%と、上昇幅が拡大した。</p> <p>京都府内においても、最も高い上昇率を示した。市内最高価格地は、府内と同地点である。</p> <p>利便性の良いエリア、居住環境が良好なエリアにおける需要は底堅い。中心部では高額化が進んでいることから、周辺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ている。</p> <p>京都市各区の平均変動率は、前年同様、全区で上昇傾向を示す結果となった。</p> <p>特に中心部の上昇率が高く、最も高いのは東山区で+6.6%の上昇率を示した。観光地に近いエリアの住宅地において、観光産業好調の影響を受け、地価が押し上がっている。</p> <p>住宅地における個別地点の最大の上昇率は京都東山-4(高台寺南門通下河原東入栴屋町)で、+11.7%。2桁という強い上昇率を示しているのは、当該地点が清水寺からも近く、二年坂の一本東側の通りとなることから、セカンドハウス需要も見込めることが理由に挙げられる。</p> <p>次に高い区が下京区と南区で共に+6.1%の上昇。下京区は京都駅の北側、南区は京都駅の南側に位置し、京都駅周辺の地価の上昇率が高くなっている。</p> <p>4番目が、上京区の+5.4%。特に、御所周辺の住宅地の人気は健在である。</p> <p>5番目が中京区の+5.0%と続いており、中心部の上昇率が高いという特徴が挙げられる。</p> <p>③ <u>府庁所在地(京都市)以外の地価動向と要因</u></p> <p>京都市以外において、最も高い上昇率を示したのが宇治市で+3.2%の上昇となった。2番目が城陽市で+2.7%、3番目が長岡京市+2.6%。</p> <p>宇治市は京都市の南側に位置し、人口は府内で京都市に次いで多く、昨今の京都市の地価高騰により、需要が宇治市に波及している。</p> <p>城陽市においては、令和5年3月にJR奈良線複線化第二期事業が開業し、京都駅までの所要時間が短縮したこともあり、駅徒歩圏内の地価の上昇が見られる。</p> <p>長岡京市の上昇要因は、阪急電鉄とJRの2路線が利用可能で、京都へも大阪へも通勤が可能な上、JR「長岡京」駅と阪急「長岡天神」駅を結ぶ道路の拡幅工事が進捗しており、ますます需要が強くなっていることが挙げられる。</p> <p>京都市より南側のエリアは、総じて、地価上昇傾向を認めることができる。下落しているのは、井手町のみ、横ばいは宇治田原町のみである。</p> <p>京都市より北側のエリアについては、平均変動率がマイナスの市町が多く、+1%未満の微増の亀岡</p>
-------------	---

	<p>市と福知山市を除き、下落傾向が続いている。京丹波町が▲2.5%と最も下落幅が大きい。変動要因は、高齢化や人口減少が進み、京都縦貫道の延伸により、都市間の中間町として市況の低迷が継続していることが挙げられる。</p> <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>京都市より北側のエリアにおいて平均変動率が上昇を示したのは、亀岡市(+0.7%)と福知山市(+0.2%)の2市にとどまった。亀岡市は、京都市の北側に位置していることから、京都市への通勤・通学にも難は認められず、市内中心部や、周辺部の鉄道駅に近いエリアにおける戸建住宅の新規分譲地の売行は堅調である。</p>
商業地	<p>① <u>京都府全体の地価動向と要因</u></p> <p>京都府商業地全体の平均変動率は+7.9%と、前年の+5.1%から上昇幅が拡大した。</p> <p>府内最高価格地は、四条河原町交差点の北西角に位置する京都下京 5-1(四条通寺町東入 2 丁目御旅町)で 10,500,000 円/㎡。</p> <p>インバウンドを含み人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示している。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において、相対的に高い上昇率が見られる。オフィスの賃貸需要は堅調で、空室率も依然低水準を保っている。マンション適地も引き続き好調で、住宅地及び商業地の地価を押し上げている。</p> <p>② <u>府庁所在地(京都市)の地価動向と要因</u></p> <p>京都市各区の平均変動率は、前年同様、全区で上昇傾向を示す結果となった。市全体の平均変動率も、前年の+6.6%から+10.2%と、上昇幅は拡大している。</p> <p>市内最高価格地は、府内と同地点である。継続地点全地点が上昇した。</p> <p>11 区のうち 5 つの区が+10%以上の上昇率を示した。中でも南区が突出しており、+19.4%の上昇率となった。</p> <p>住宅地同様、京都駅周辺の地価上昇が目立っており、特に京都駅より南側は北側より地価水準が低いエリアが広がっていることもあり、高い上昇率につながっている。</p> <p>京都駅周辺の開発動向として、令和 5 年 10 月に京都駅の東側に京都市立芸術大学が移転し、令和 11 年には、京都駅北側至近に位置する京都中央郵便局の建替が予定されているほか、同駅の南東側では、チームラボが進出する予定となっている。</p> <p>南区に続いて高い上昇率を示したのが、観光資源が豊富な東山区で+13.7%の上昇となった。3 番目が+11.4%の上昇率を示した中京区、4 番目が共に+10.3%の上昇率を示した上京区と下京区。当該 5 区は、順番の入れ替えはあるものの、住宅と同じ中心 5 区である。その他の 6 区は、+10%未満の上昇となっている。</p> <p>京都市における旅館業法許可施設数は、令和 6 年 12 月末日時点で、旅館・ホテル 628、簡易宿所 2,925 の総計 3,553 施設となっている。新規許可件数について、平成 29 年度、30 年度は旅館・ホテルと簡易宿所の合計で、年間 900 件を超えていたところ、令和元年度は 663 件と前年度から約 28%減少し、令和 2 年度は 422 件、令和年度は 203 件、令和 4 年度は 143 件、と減少傾向が続いていたが、令和 5 年度は 224 件と再び増加傾向を示している。総客室数は、コロナ禍においても増加傾向を示しており、宿泊施設の需給関係は厳しい状況が続いている。</p>

③ 府庁所在地(京都市)以外の地価動向と要因

住宅地同様、京都市の南側のエリアにおいて、高い上昇率を示した。

5 市が+3%以上の強い上昇を示した。最も高い上昇率を示したのが、向日市で+5.9%、2 番目が城陽市で+5.7%、3 番目が長岡京市で+5.5%、4 番目が宇治市で+5.4%、5 番目が京田辺市で+4.0%の上昇率となった。

大型の開発計画(JR向日町駅周辺)や区画整理事業(阪急洛西口駅の西側エリア)が計画されている向日市や道路拡幅等が行われている長岡京市では、強い上昇が見られる。

また、城陽市においては、東部丘陵地長池地区において仮称「京都城陽プレミアム・アウトレット(約150 店)」が開業を控えている影響もあり、+5.7%の上昇となった。新名神高速の大津城陽間の開通が大幅に遅れる見通し(NEXCO 西日本が令和 6 年 12 月に発表)となっており、同アウトレットの開業も遅れる予定となっているが、同施設オープンへの期待感が強く、周辺における需要は高まっている。

これに対し、京都市より北部のエリアにおいては、前年同様、下落又は横這いとなっており、市況の低迷が継続している。北端の京丹後市が▲1.8%で下落トップとなった。但し、下落幅は、前年の▲2.4%から縮小している。

④ 特徴的な変動率を示した地域と要因

府内上昇率1位は、京都南 5-5(東九条上殿田町)で+21.9%(+15.5%)、4,450,000 円/㎡。京都駅南側の八条口近辺の立地する希少性の高い商業地域にあって、駅界隈の再開発動向、観光需要回復の影響により、地価は大きく上昇した。

宮津市は、前年▲0.2%と下落傾向を示していたが、本年は+0.7%と上昇に転じた。市内中心部の商店街は閉店する店が多くなっており、引き合いは殆ど見られないが、天橋立を中心とする観光客は増加傾向にあり、商業地需要は観光関連を中心に回復傾向がみられる。舞鶴市は、前年横ばいであったが、本年は+0.1%の微増となった。駅近の商業地である舞鶴 5-4(森町)に、住居系の需要もあり、回復傾向が見られている。

① 京都府全体の地価動向と要因

京都府工業地全体の平均変動率は、前年の+5.9%から+7.4%と、上昇幅が拡大している。

ネット通販は依然好調であることから、物流施設用地に対する需要は堅調である。

府内最高価格地は、京都右京 9-2(西院清水町)で 230,000 円/㎡。多用途が競合する事業用地の需給が強含みで、前年の建築規制緩和も相まって上昇率が拡大している。

工業地 ② 府庁所在地(京都市)の地価動向と要因

京都市内には南区に 6 地点、右京区と伏見区に各 4 地点、山科区に 2 地点、下京区に1地点の計 17 地点あり、全地点が上昇し、平均変動率も+6.8%から+8.1%へと上昇幅は拡大している。

市内最高価格地は、府内と同地点である。

新型コロナによる新たな物流需要が創出されて以降、工業地需要は堅調さを増している。

③ 府庁所在地(京都市)以外の地価動向と要因

京都市より南部のエリアについては、工業地を配する宇治市、城陽市及び久御山町のすべてで上昇しており、上昇幅も拡大している。

最も高い上昇率を示したのは、久御山町で+8.9%の上昇となった。久御山町では 23 haの産業立地促進ゾーンが予定されているなど、旺盛な需要に対して、用地不足解消を進めている状況となってい

る。

新名神高速道路の全線開通は予定より遅れているものの、令和 10 年に名神高速道路と第二京阪道路が接続予定であることから、京都南部エリアの優位性がより高まっており、新名神開通に向けて、さらなる企業進出の動向が注視される。

京都市より北部のエリアにおいても、本年は工業地を配する全市町で上昇幅を強めており、特に綾部市では+8.8%の上昇を示している。内陸型の工業団地で、引き合いはあるものの供給がない状況となっている。また、舞鶴市の工業地の需要も回復傾向にある。

北部は南部に比べ、消費地としての規模が小さく、物流倉庫の立地としては厳しい環境にあるが、新名神への期待から好調に推移している南部の工業地では土地の取得が難しく、工業地好調の影響が、北部エリアにも広がっている。

④ 特徴的な変動率を示した地域と要因

府内上昇率 1 位は、京都伏見 9-3(久我石原町)で、+12.6%(+10.2%)、116,000 円/㎡。5 千㎡超を擁し、業務地需要は依然強く、用地不足により地価も上昇傾向が継続している。

※ 地域政策、取り組み等について

・(仮称)京都プロジェクト(京都中央郵便局及び隣接立体駐車場の建て替え事業)が予定されており、令和 11 年度に事務所・ホテル・商業施設・バスターミナル等を備えた複合ビルの竣工を目指している。当プロジェクトにおいては都市再生特別地区の活用が検討されており、審議会を経て指定されると指定容積率が現行の 600%から 1100%に、高度地区による高さ制限が現行の 31mから 60mとなる。また、「地下街や京都駅ビルとの接続により立体的な歩行者回遊ネットワークの形成を検討する。」とあり、京都駅北側における歩行者の流れに大きな影響を与える可能性がある。

・京都駅北東側、塩小路通周辺に京都市立芸術大学が令和 5 年 10 月に移転した。これに伴い、周辺地域においては学生のみならず、展覧会・演奏会等による市民や観光客の増加も見込まれる。

・向日町駅東側で「森本東部地区地区計画」が令和元年 9 月に都市計画決定され、地元大手企業が 6 万㎡の用地取得、第 2 本社等の新拠点とするまちづくりに着手した。令和 2 年 10 月には「JR 向日町周辺地区第 1 種市街地再開発事業」が都市計画決定され、併せて用途地域の変更等が行われた。同駅東口の開設、再開発ビル(駅ビル棟 5 階建、住宅棟 38 階建)が令和 11 年度の完成予定に向けて進捗中である。

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
府全体	2.0% (1.6%)	312 (303)	61 (60)	66 (85)	439 (448)
京都市	3.2% (2.5%)	196 (197)	7 (11)	8 (10)	211 (218)
京都市上京区	5.4% (4.4%)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)
京都市中京区	5.0% (4.4%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
京都市東山区	6.6% (4.9%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
京都市下京区	6.1% (5.4%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都市南区	6.1% (4.6%)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
福知山市	0.2% (0.1%)	4 (3)	6 (7)	6 (6)	16 (16)
宇治市	3.2% (2.0%)	30 (28)	2 (3)	0 (1)	32 (32)
亀岡市	0.7% (0.4%)	9 (7)	6 (9)	2 (2)	17 (18)
城陽市	2.7% (2.0%)	13 (12)	1 (1)	0 (1)	14 (14)
向日市	2.2% (1.9%)	7 (8)	1 (0)	0 (0)	8 (8)
長岡京市	2.6% (2.5%)	15 (14)	0 (1)	0 (0)	15 (15)
八幡市	1.0% (0.6%)	8 (8)	2 (3)	5 (4)	15 (15)
京田辺市	0.8% (0.9%)	11 (11)	2 (2)	2 (3)	15 (16)
京丹後市	-0.4% (-0.9%)	1 (1)	2 (0)	1 (3)	4 (4)
南丹市	-0.8% (-0.6%)	0 (0)	6 (3)	5 (8)	11 (11)
木津川市	0.4% (0.0%)	6 (5)	8 (6)	6 (9)	20 (20)
大山崎町	1.8% (1.9%)	5 (3)	0 (1)	0 (0)	5 (4)
久御山町	2.1% (1.8%)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)
井手町	-0.4% (-0.9%)	0 (0)	2 (1)	1 (2)	3 (3)
精華町	0.8% (0.1%)	4 (3)	0 (0)	5 (7)	9 (10)

(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
府全体	7.9% (5.1%)	127 (125)	10 (11)	9 (10)	146 (146)
京都市	10.2% (6.6%)	103 (103)	0 (0)	0 (0)	103 (103)
京都市上京区	10.3% (6.0%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
京都市中京区	11.4% (6.9%)	21 (22)	0 (0)	0 (0)	21 (22)
京都市東山区	13.7% (8.7%)	12 (12)	0 (0)	0 (0)	12 (12)
京都市下京区	10.3% (7.2%)	21 (20)	0 (0)	0 (0)	21 (20)
京都市南区	19.4% (12.7%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
舞鶴市	0.1% (0.0%)	1 (0)	2 (4)	2 (1)	5 (5)
宇治市	5.4% (3.1%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
宮津市	0.7% (-0.2%)	1 (0)	1 (1)	0 (1)	2 (2)
亀岡市	0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
城陽市	5.7% (2.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
向日市	5.9% (4.9%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
長岡京市	5.5% (5.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
八幡市	2.1% (2.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
京田辺市	4.0% (3.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
京丹後市	-1.8% (-2.4%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
南丹市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
木津川市	0.9% (0.9%)	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
府全体	7.4% (5.9%)	27 (27)	1 (2)	0 (0)	28 (29)

※()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) 府全体について

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 京都上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	750,000円/㎡	+7.1% (+4.5%)	御所、府庁近く用途多様、品等良好で、希少性から需要は根強い。
	商業地 京都下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	10,500,000円/㎡	+10.5% (+8.0%)	京都屈指の商業中心地で、コロナ禍を経てインバウンドもコロナ前の水準に戻り、進出意欲は依然強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榭屋町353番5	525,000円/㎡	+11.7% (+8.0%)	観光名所に近接しており、首都圏等からのセカンドハウス需要が見込める。
	商業地 京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	4,450,000円/㎡	+21.9% (+15.5%)	京都駅前にて希少性が高い。駅界隈の再開発動向、観光需要回復の影響を受ける。
下落率1位	住宅地 綾部-5	綾部市岡町下山24番4	18,800円/㎡	-3.6% (-3.5%)	街路の傾斜、高低差が大きい土砂災害警戒区域の住宅地として低迷が続いている。
	商業地 福知山5-3	福知山市東羽合町18番外	111,000円/㎡	-4.3% (-3.3%)	駅南地域への出店が一巡し、他地域への新規出店が増えるなど当該地域の相対的優位性が低下。

(2) 府庁所在地について(府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 京都上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	750,000円/㎡	+7.1% (+4.5%)	同上
	商業地 京都下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	10,500,000円/㎡	+10.5% (+8.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榭屋町353番5	525,000円/㎡	+11.7% (+8.0%)	同上
	商業地 京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	4,450,000円/㎡	+21.9% (+15.5%)	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

(大阪府代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① <u>府全体の地価動向と要因</u></p> <p>大阪府の住宅地の平均変動率は昨年の+1.6%から本年+2.3%と上昇傾向を拡大させている。</p> <p>府下全域を俯瞰すると、社会・経済が正常化する中で、大阪市、堺市、北摂、北大阪の利便性等に優れる住宅地の地価は、金利の上昇懸念はあるものの引続き上昇傾向にあり、守口市、寝屋川市、門真市の大阪東部地域の上昇幅拡大が目立つ。一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、地価下落が継続しており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。</p> <p>② <u>府庁所在地(大阪市)の地価動向と要因</u></p> <p>大阪市の住宅地の平均変動率は+5.8%(+3.7%)となり、上昇幅を拡大させている。中心部においては供給不足感から上昇傾向を示す駅近マンション用地や中級住宅地の需要が強く、都心部に隣接した浪速区+9.7%、城東区+8.6%、都島区+7.7%、鶴見区+8.2%、淀川区+7.4%、東成区+7.9%においては波及効果が見られ大幅な上昇幅の拡大が認められる。</p> <p>特に都心部の中央区+7.7%、阿倍野区+7.3%、福島区+7.2%、天王寺区+6.8%、北区+7.9%、西区+8.4%等の都心接近性に優れた地域、富裕層向け物件は、供給不足から住宅需要は強めで推移している。</p> <p>③ <u>府庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u></p> <p>北摂エリア北部の豊中市・吹田市・箕面市では、立地環境から人気は高く平均2%以上の変動率を示す。大阪メトロ御堂筋線、阪急線、JR線等、各沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優れたマンション適地等で上昇地点が見られる。各市の変動率をみると、箕面市+2.8%(+2.3%)、豊中市+3.7%(+2.7%)、吹田市+4.3%(+2.6%)、高槻市+2.7%(+1.7%)、茨木市+2.6%(+1.7%)で推移している。</p> <p>大阪東部エリアでも、守口市・門真市・寝屋川市・枚方市・四條畷市の京阪沿線の利便性良好な地域は割安感から平均で1%以上の上昇率を示す。各市の変動率は守口市+5.4%(+4.1%)、門真市+3.0%(+2.1%)、枚方市+1.9%(+1.7%)、四條畷市+1.0%(+0.9%)となっている。</p> <p>堺市は+2.5%(+2.1%)で北区・東区・堺区の利便性の高い区がリードする形で、上昇幅をやや拡大させている。区別にみると、北区が+4.0%(+3.3%)、堺区は+2.6%(+2.0%)、東区は3.7%(+2.9%)、西区は+2.3%(+1.8%)、南区は+0.6%(+1.0%)、中区は+1.9%(+1.9%)、美原区は+1.0%(+1.1%)と、南区・中区・美原区を除いて上昇幅拡大傾向になっている。</p> <p>堺市以南では、高石市+3.2%(+2.2%)、和泉市+1.1%(+0.6%)が上昇幅を拡大させている。</p> <p>なお、都心部への接近性に劣り、人口減少、少子高齢化が進む豊能郡・南河内郡・泉南郡(田尻町を除く)の各町村においては継続して下落傾向が続いている。</p> <p>市域では、貝塚市・柏原市・羽曳野市・泉南市・阪南市においても選好度は低く、継続して平均変動率は下落傾向となっている。</p>
-------------	--

	<p>④ <u>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>大阪市内の都心部の隣接区が都心の高騰の波及効果から城東区+8.6%(+6.4%)、都島区+7.7%(+5.6%)、鶴見区+8.2%(+6.2%)等の需要増が認められる。</p> <p>大阪府下では大阪市内の住宅地が上昇率で上位を占め、10位以内では箕面市、高槻市の地点が入る。</p> <p>大阪府下住宅地 上昇率1位 +10.5% 大阪城東-17 中央2丁目12番1 369,000円/㎡</p> <p>大阪府下住宅地 下落率1位 ▲4.9% 岬-5 多奈川谷川 2916番 11,600円/㎡</p>
商業地	<p>① <u>府全体の地価動向と要因</u></p> <p>大阪府の商業地の平均変動率は+7.6%(+6.0%)となり、上昇幅が拡大した。府内最高価格地はJR大阪駅北至近の大阪北 5-28(大深町 207 番外)で 24,300,000円/㎡、+3.0%(+5.4%)。</p> <p>コロナ禍の規制解除によ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。</p> <p>なお、平均変動率がマイナスとなった市町はなく、横ばいとなったのは泉南市・阪南市の2市である。</p> <p>② <u>府庁所在地(大阪市)の地価動向と要因</u></p> <p>大阪市の平均変動率は、+11.6%(+9.4%)と上昇幅を拡大させている。コロナ収束後の規制解除から人流・消費等に持ち直しが認められ、社会経済が正常化している。ビジネス地区のオフィスは令和6年1月以降では賃料は横這いからやや上昇で安定しており、空室率も5%から4%台へ改善しており、徐々に持ち直しの状況が認められる。区別にみると、北区+13.4%(+10.9%)や、中央区+14.2%(+11.7%)、西区+13.9%(+14.5%)、浪速区+14.3%(+9.4%)、福島区+12.5%(+12.2%)については大幅な上昇が継続している。なお、都島区、此花区、東成区、城東区、阿倍野区、西成区、淀川区、東淀川区、鶴見区、住之江区では消費の回復やマンション用地転換の期待もあり、8%以上の上昇が見られる。</p> <p>インバウンド需要の影響が大きかったミナミの商店街・飲食街では外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性に戻っており、空き店舗も埋まり、投資環境が整ってきており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められる。</p> <p>③ <u>府庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は、これまで地価上昇が大きかった吹田市で+7.8%(+4.6%)、豊中市で+7.1%(+3.9%)。店舗需要やマンション需要は引き続き堅調さを維持しており、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の不安要素もあるが、上昇幅はいずれも拡大する傾向がみられた。</p> <p>また、堺市は+5.3%(+4.4%)、高槻市は+5.4%(+3.9%)、守口市は+5.7%(+4.1%)、茨木市は+6.1%(+4.7%)、寝屋川市は+5.5%(+5.2%)となった。いずれも都心部への利便性の高い地域で主要駅を中心に人口増加も認められ、駅至近の希少性が高い。その他、門真市・摂津市・高石市においても平均変動率+5%以上となっている。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期保有目的の所有者が多く、供給が限定的

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外金融動向、円安、株高、エネルギー・原材料高騰の状況から、投資対象としての相対的な安心感 ・海外投資資金の流入が多い大阪都心部に比べた割安感からの、企業の参入継続への期待感 <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>府内上昇率 1 位は、大阪中央 5-19（道頓堀 1 丁目）で+22.6%(+25.3%)、7,600,000 円/㎡。インバウンド需要の影響が大きかった飲食街では外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性に戻っており、空き店舗も埋まり、投資環境が整ってきており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められる。</p> <p>平均変動率+10%以上を示した福島区、西区、北区ではうめきた 2 期の開発による効果でマンション・ホテル用地が上昇し、同じく+10%以上を示した浪速区、東成区、中央区はインバウンド客の回復に伴う効果で店舗用地やホテル用地が上昇した。今後さらに大阪関西万博の開催で観光客の増加が見込まれ、継続して上昇基調にある。</p>
<p style="text-align: center;">工 業 地</p>	<p>① <u>府全体の地価動向と要因</u></p> <p>大阪府全体の工業地の平均変動率は、+6.3%(+4.7%)となり、上昇幅が拡大した。府内最高価格地は大阪浪速 9-1(木津川 1 丁目)で 270,000 円/㎡、+10.2%(+8.9%)。</p> <p>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上昇した。</p> <p>湾岸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、その他内陸型工業地についても、物流用地需要を中心に、全般的に上昇傾向で推移した。</p> <p>② <u>湾岸部の地価動向と要因</u></p> <p>大阪市、堺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、従業員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、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、立地や道路網が優れた当該エリアの大型物流施設の競争力は、阪神間でも相対的に優位な位置づけにある。</p> <p>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。</p> <p>府内上昇率 1 位は大型物流施設適地の大阪住之江 9-2(南港中1丁目、173,000 円/㎡、58,475 ㎡)で+19.3%(+19.8%)、2 位は大阪此花 9-1(北港白津 1 丁目、130,000 円/㎡、20,056 ㎡)で+17.1%(+17.5%)、3 位は枚方 9-1(枚方市招提田近1丁目、138,000 円/㎡、3,966 ㎡)で+14.0%(+10.0%)、4位は堺堺 9-8(築港八幡町、120,000 円/㎡、19,887 ㎡)で+13.2%(+14.6%)となった。</p>

工業地	<p>③ <u>内陸部の地価動向と要因</u></p> <p>名神高速自動車道IC周辺の枚方市、門真市のエリアにおいては、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。平均変動率は、枚方市で+12.0%(+10.5%)、門真市で+12.4%(+6.6%)と地価上昇幅を拡大する結果となった。</p> <p>物流施設のほか、データセンター等の需要が増加している北大阪地域の茨木市では、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、+6.7%(+4.8%)となった。</p> <p>湾岸部・内陸部共に高速道路等のインフラ整備の進捗、今後の物流施設等の進出が予定されることもあり、府内全工業地点で上昇が認められた。</p>
-----	--

<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 6 年 3 月 北大阪急行延伸開業 箕面萱野駅 箕面船場阪大前駅 ・令和 6 年 5 月 枚方市駅周辺第 1 種市街地再開発事業第 3 工区、複合型施設ステーションビル枚方竣工、タワーレジデンス THE TOWER HIRAKATA 29F 202 戸 ・令和 6 年 9 月 グラングリーン大阪一部開業 うめきた 2 期再開発 4.5ha 都市公園 緑とイノベーション ・令和 7 年 1 月 大阪メトロ中央線の延伸 コスモスクエアから夢洲まで ・令和 7 年 4 月 日本国際博覧会(大阪・関西万博)此花区夢洲 155ha、166 ヶ国出展予定 ・令和 7 年 9 月 大阪公立大学 森ノ宮キャンパス開学予定 ・令和 11 年 大阪モノレール延伸予定(門真市駅から瓜生堂駅(仮称)まで 8.9km) ・令和 13 年 なにわ筋線 JR・南海電鉄 大阪駅(うめきた新駅)から新今宮駅まで 7.2km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	
大阪府全体	2.3%	(1.6%)	900	(851)	130	(184)	176	(194)	1206	(1,229)
大阪市	5.8%	(3.7%)	216	(220)	1	(2)	0	(1)	217	(223)
堺市	2.5%	(2.1%)	118	(120)	6	(7)	5	(2)	129	(129)
豊中市	3.7%	(2.7%)	54	(55)	0	(0)	0	(0)	54	(55)
吹田市	4.3%	(2.6%)	56	(56)	0	(0)	0	(0)	56	(56)
高槻市	2.7%	(1.7%)	39	(33)	2	(6)	2	(4)	43	(43)
守口市	5.4%	(4.1%)	18	(18)	0	(0)	0	(0)	18	(18)
茨木市	2.6%	(1.7%)	29	(28)	1	(3)	3	(3)	33	(34)
寝屋川市	2.6%	(2.4%)	26	(27)	2	(1)	0	(0)	28	(28)
大東市	2.3%	(2.4%)	14	(14)	0	(0)	3	(3)	17	(17)
箕面市	2.8%	(2.3%)	25	(22)	1	(3)	1	(2)	27	(27)
門真市	3.0%	(2.1%)	18	(18)	0	(0)	0	(0)	18	(18)
摂津市	2.3%	(1.1%)	11	(7)	1	(7)	0	(0)	12	(14)
高石市	3.2%	(2.2%)	11	(11)	0	(0)	0	(0)	11	(11)
三島郡島本町	2.2%	(1.6%)	5	(4)	0	(1)	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	
大阪府全体	7.6%	(6.0%)	341	(333)	13	(20)	2	(3)	356	(356)
大阪市	11.6%	(9.4%)	165	(167)	0	(0)	0	(0)	165	(167)
堺市	5.3%	(4.4%)	16	(16)	0	(0)	0	(0)	16	(16)
豊中市	7.1%	(3.9%)	11	(11)	0	(0)	0	(0)	11	(11)
吹田市	7.8%	(4.6%)	13	(13)	0	(0)	0	(0)	13	(13)
高槻市	5.4%	(3.9%)	9	(8)	0	(0)	0	(0)	9	(8)
守口市	5.7%	(4.1%)	6	(5)	0	(0)	0	(0)	6	(5)
枚方市	4.9%	(4.1%)	12	(11)	0	(0)	0	(0)	12	(11)
茨木市	6.1%	(4.7%)	8	(8)	0	(0)	0	(0)	8	(8)
寝屋川市	5.5%	(5.2%)	7	(7)	0	(0)	0	(0)	7	(7)
箕面市	4.1%	(4.2%)	6	(6)	0	(0)	0	(0)	6	(6)
門真市	5.1%	(4.6%)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
摂津市	5.0%	(2.5%)	5	(5)	0	(0)	0	(0)	5	(5)
高石市	5.2%	(3.1%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
四條畷市	4.2%	(2.6%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
交野市	4.7%	(4.3%)	1	(2)	0	(0)	0	(0)	1	(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	
大阪府全体	6.3%	(4.7%)	109	(109)	0	(1)	0	(0)	109	(110)
大阪市	7.5%	(5.9%)	28	(28)	0	(0)	0	(0)	28	(28)
大阪市此花区	17.1%	(17.5%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
大阪市住之江区	10.8%	(10.2%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
堺市	7.8%	(7.2%)	15	(15)	0	(0)	0	(0)	15	(15)
泉大津市	8.1%	(3.8%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
枚方市	12.0%	(10.5%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
富田林市	8.2%	(5.3%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
門真市	12.4%	(6.6%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
交野市	8.0%	(8.7%)	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

●府全体について

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 大阪福島-7	大阪市福島区3丁目13番2	1,350,000	+8.0% (+7.8%)	マンション素地の取得需要を背景に、地価は上昇基調にて推移している。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	24,300,000	+3.0% (+5.4%)	グラングリーン大阪も一部開業し、オフィス、レジ、ホテルともに需要堅調で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 大坂城東-17	大阪市城東区中央2丁目12番1	369,000	+10.5% (+8.4%)	駅徒歩圏内の生活利便性に優れるマンション適地であり、需要も旺盛で地価は上昇傾向。
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	7,600,000	+22.6% (+25.3%)	インバウンド客の根強い人気を反映し、店舗需要は著しく回復し地価は上昇基調で推移。
下落率1位	住宅地 岬-5	泉南郡岬町多奈川谷川2916番	11,600	-4.9% (-4.7%)	町内全般的な需要の減退に加え、駅接近など生活利便性が極めて劣ることから、地価下落は継続。
	商業地 松原5-2	松原市天美南2丁目84番3	137,000	-0.7% (-0.7%)	周辺大型商業施設等の影響により、商業繁華性は低下しており、地価は下落傾向。

●大阪市について

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 大阪福島-7	大阪市福島区3丁目13番2	1,350,000	+8.0% (+7.8%)	同上
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	24,300,000	+3.0% (+5.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大坂城東-17	大阪市城東区中央2丁目12番1	369,000	+10.5% (+8.4%)	同上
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	7,600,000	+22.6% (+25.3%)	同上

※選定替等により前回の変動率が無い場合は - を表記する。

●堺市について

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 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘町1丁目30番2	352,000	+2.6% (+2.7%)	堺東駅に近く、市内有数の優良住宅地である三国ヶ丘住宅地区に立地している。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁目14番1外	950,000	+11.8% (+8.4%)	駅前立地という希少性から、商業ビルのほかマンション用地への需要が堅調で地価は上昇傾向
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北-9	堺市北区新金岡町2丁目5番9	272,000	+7.5% (+7.7%)	御堂筋線沿線各駅徒歩圏のマンション需要は非常に強く、マンション素地は価格は上昇している。
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁目92番外	939,000	+11.8% (+12.8%)	人気エリアであるなかみず駅前に立地し、開発用地としての需要は強く、地価上昇が継続している。

※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。

価格形成要因等の概要

(兵庫県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地の県下平均変動率は+1.9%となり、前年(+1.4%)に比して上昇率がやや拡大した。県内最高価格地は、優良な住宅地として全国に名高い芦屋市内の標準地「芦屋-11(船戸町)」760,000円/㎡であり、本年変動率は+7.0%となり、前年(+6.8%)に比して上昇率がやや拡大した。・平均変動率が▲1%を超えて下落している市町は、鳥取県及び岡山県との県境に位置する県西部の地域に集中している。同地域については、少子高齢化、人口減少の傾向が顕著な市町が多く、今後も大きな需要増は見込み薄であり、地価は底を探る状態が継続するものと思われる。県内下落率1位は赤穂市内の標準地「赤穂-13(浜市)」となっており、本年変動率は▲6.8%であり、前年(▲1.5%)に比して下落率が大きく拡大している。・都市部と地方部の地価の二極化傾向は、依然見られるものの、地方部でも下落率は概ね縮小基調にあり、県下住宅地の不動産市況は総じて上向いている。
	<p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・神戸市全体の住宅地の平均変動率は+2.7%となり、前年(+2.1%)に比して上昇率がやや拡大した。市内最高価格地は、駅への接近性に優れるとともに閑静な住宅地として良好な住環境が維持されている東灘区内の標準地「神戸東灘-2(御影郡家 2 丁目)」であり、本年変動率は+7.7%となり、前年(+5.6%)に比して上昇率が拡大した。・須磨区を除く8区において、前年より上昇率が拡大し、東部三区(東灘区、灘区、中央区)に至っては、住環境や利便性に優れることから、いずれも対前年比+4%前後の高い上昇率となった。・平坦地や駅徒歩圏など、生活利便性に優れる地域を中心に地価の上昇率が拡大している一方で、街路が狭隘な地域や駅への接近性に難がある地域、坂がちな山間部など、利便性、快適性に劣る地域については、依然、下落傾向が継続しており、同一区内にあっても地価変動は一様ではない。
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・阪神南地域(尼崎市、西宮市、芦屋市)から阪神北地域の南部(伊丹市、宝塚市)にかけてのエリアは、大阪市や神戸市など、圏域の中心都市への接近性に優れるとともに、交通網の充実度や生活利便施設の集積度が高いことから、従来より需給の逼迫感が強く、いずれも対前年比+2%以上の上昇率となった。・県内市町総じて人口が減少している中であって、人口増加が継続している明石市においては、依然、宅地需要は旺盛であり、昨年に引き続き上昇率が拡大するとともに、対前年比+4%を超える高い上昇率となった。

	<ul style="list-style-type: none"> ・但馬及び西播磨地域については、少子高齢化、過疎化の進展等により、地価の下落傾向が継続しており、依然、対前年比▲1%を超える下落率を示している市町も多いものの、その下落率は概ね縮小傾向にある。中でも、たつの市においては、龍野インターチェンジ南側付近で大規模な区画整理が計画されており、大型商業施設誘致による利便性向上の期待感から、+0.8%(▲0.2%)と上昇に転じた。また、交通の要衝で利便施設の集積度も高い太子町においても、+2.6%(+0.8%)と上昇率が拡大するなど、地域性による地価動向の多様化が見てとれる。 ・淡路地域については、総じて少子高齢化、過疎化による下落傾向が継続しているものの、島北端の淡路市においては、人口の社会増が観察される地域もあり、市政開始以来の上昇に転じた昨年の傾向を堅持し、本年+1.3%と上昇率も拡大した。
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地の県下平均変動率は+3.5%となり、前年(+2.7%)に比して上昇率がやや拡大した。県内最高価格地は、県内最大の商業地である三宮地区を抱える神戸市中央区内の「神戸中央 5-5(三宮町 1 丁目)」7,300,000 円/㎡であり、+9.8%(+6.4%)と上昇率が大きく拡大した。 ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて停滞気味であった社会・経済活動は正常化に向けて着実に進展しており、百貨店売上高や観光客数など、コロナ禍以前の水準を上回る指標も一部観察されるなど、県下商業地の不動産市況は総じて上向いている。 ・平均変動率が下落を示している市町は、鳥取県及び岡山県との県境に位置する県西部の地域と淡路市を除く淡路島に集中してみられる。同地域については、少子高齢化、人口減少の傾向が顕著な市町が多く、今後も大きな需要増は見込み薄であり、地価は底を探る状態が継続するものと思われる。 <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神戸市全体の商業地の平均変動率は+5.5%となり、前年(+4.1%)から上昇率が拡大した。 ・昨年に引き続き、全区において、上昇率が+3.0%を超えるとともに、前年より拡大した。 ・県下随一の商業地である「三宮地区」は、コロナ禍の終息により外国人観光客を含めた人流の回復傾向が顕著となっており、加えて、JR三ノ宮駅南においてはJR西日本の新駅ビルが、中央区役所跡地を含むエリアでは新バスターミナル上に商業施設やホテルを擁する再開発ビルが、また、神戸市役所本庁舎跡地においても商業施設やホテルを擁する高層ビルがそれぞれ計画されているとともに、三宮地区南端に位置する新港突堤エリアにおいても、1 万人規模の世界水準の最先端アリーナの開業など、広域的、かつ、大々的な再開発等が目白押しであり、その期待感から、稀少性の高い高度商業地を中心に地価の上昇傾向が強まっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・阪神南地域(尼崎市、西宮市、芦屋市)から神戸市、明石市までの県南東部所在の商業地については、対前年比+4%を超える上昇率となっており、特にJR芦屋駅南地区で再開発ビルを中心とする駅整備が進捗中である芦屋市、阪神西宮駅北地区における駅前空間の再整備やJR西ノ宮駅南西地区において卸売市場等の再整備が進捗中である西宮市については、地域的发展性への期待感から、+6%を超える大きな上昇率となっている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・但馬地域のうち、豊岡市においては、城崎温泉の外国人観光客の宿泊者数がコロナ禍前の水準を上回るとともに、但馬空港の利用者数もコロナ禍前の実績に迫るなど、インバウンド需要を背景に商況が大きく上向いている一方、既存商業地内の供給が極めて限定的であるため、希少性の高さから需給の逼迫感がより強くなっており、平均変動率が+2.2%(+0.1%)と上昇率が拡大している。この傾向を受けて、県内上昇率 1 位は、豊岡市内の豊岡 5-3(城崎町湯島)となっており、本年変動率は+20.2%と、前年(+7.0%)に比して上昇率が大きく拡大している。 ・淡路地域のうち、洲本市については、店主の高齢化、若年後継者の流出など、事業承継難による既存商店街の店舗閉店が継続している一方、淡路市西浦を中心とする新興の商業地へと商業中心の変移が進みつつあり、既存商業地の相対的地位の低下が著しく、地価は強い下落傾向が継続している。
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の県下平均変動率は+8.2%となり、前年(+7.6%)に比して上昇率がやや拡大した。県内最高価格地は、県内有数の工業集積地である尼崎市内の尼崎 9-5(西向島町)210,000 円/㎡であり、本年変動率は+13.5%と、依然、大きな上昇率を維持しながらも、用地不足による市外への需要のシフトや建築費高騰などのコスト増を回避する動きもあって、前年(+19.4%)に比して上昇率は大きく縮小した。一方で、県内上昇率 1 位は、神戸市東部の浜手の工業地である神戸東灘 9-4(深江浜町)であり、阪神高速神戸線及び湾岸線、国道 43 号などの道路網の整備が進んでいることや労働力確保の優位性に加え、阪神間工業地の用地不足に起因する外延部への需要の広がりを受けて、本年変動率が+17.2%と、前年(+13.3%)に比して上昇率が大きく拡大した。 ・令和 5 年兵庫県の工場立地件数は 29 件で全国 8 位、立地面積は 22.1ha で全国 19 位となっている。平成 14 年度の産業集積条例施行以降、毎年全国上位を維持してきたが、令和 5 年は立地件数・立地面積ともに大幅に減少した。県担当課によると、当該結果は用地不足に起因するものであり、企業からの引き合いは堅調であるとのこと。先行する新興の工業団地は、順調に分譲が進んでいるとともに、西神戸ゴルフ場跡地や西脇市高松町の新産業用地など、今後の用地供給も順次見込まれる。 ・阪神南地域から神戸市に所在する工業地については、工業集積度や労働力確保の優位性、大阪圏への接近性、道路交通網の整備状況など、工業用地としての高い利用可能性が見込まれる工業地が多いことから、業種を問わず安定的な需要がある一方、用地は不足しており、逼迫した需給関係から、強い上昇傾向が継続している。 ・上記エリア以外の工業地にあっても、用地不足による需要の広がりには県内全域に及びつつあり、総じて上昇傾向が継続している。 <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神戸市全体の工業地の平均変動率は+10.3%となり、前年(+8.6%)に比して上昇率が拡大した。市内最高価格地は、灘区内の神戸灘 9-1(大石南町 3 丁目)208,000 円/㎡であり、本年変動率は+12.4%となり、前年(+8.8%)に比して上昇率が大きく拡大した。 ・尼崎市を中心とする阪神間の工業地の用地不足の影響もあって、神戸市内の工業地の需給も逼迫している。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・神戸市中央区役所跡地に新バスターミナルⅠ期ビル(地上32階地下3階建)が令和9年に開業予定。西側離接地でⅡ期以降も計画あり。
- ・JR西日本が建て替え計画を進める三ノ宮駅ビル(地上30階地下2階建)が、令和11年度に開業予定。商業施設を中心に、オフィス、ホテルを併設。
- ・神戸市役所本庁舎2号館跡に新庁舎ビル(延床面積約77,000㎡、地上24階地下2階建)が令和10年度に開業予定。市庁舎、市民利用空間のほか、商業施設、オフィス、ホテルも併設。
- ・JR芦屋駅南地区において、再開発ビル(地上11階地下2階建、低層階に商業施設や公益施設、4階以上を住宅とする計画)やロータリー整備等の第2種市街地再開発事業が計画されており、令和11年9月完成予定。
- ・伊丹市にESR株式会社のマルチテナント型物流施設(敷地面積約17,000㎡、延床面積約30,000㎡、地上4階建)が令和6年9月に竣工。
- ・阪急阪神ホールディングスは西宮市の鳴尾浜球場等跡地について、大型物流センター用地として再開発する計画を公表。
- ・阪神西宮駅北地区において、公民連携事業の計画あり。ロータリーの整備や図書館の新築、40階建前後の住宅棟の新築など、区画整理事業、市街地再開発事業の手法を駆使した事業が令和13年12月完了予定で計画されている。
- ・JR西宮駅南西地区において、西宮東地方卸売市場の再整備を核とする第1種市街地再開発事業の計画あり。卸売市場の新設ほか、住宅や商業施設を含む高層複合ビルの建設事業が令和9年6月完了予定で計画されている。
- ・リゾートトラストが洲本市にリゾートホテル(敷地面積約27,000㎡、延床面積約34,000㎡、地上5階地下1階建)を計画。
- ・たつの市が山陽自動車道龍野IC南側約22.5haに区画整理事業を計画。大規模商業施設コストコを誘致、令和11年度ごろ出店予定。

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	1.9 (1.4)	607 (590)	113 (93)	153 (208)	873 (891)
神戸市	2.7 (2.1)	226 (226)	33 (22)	18 (33)	277 (281)
姫路市	0.3 (0.0)	39 (31)	23 (22)	23 (36)	85 (89)
西宮市	3.3 (2.4)	83 (78)	8 (11)	1 (3)	92 (92)
尼崎市	2.3 (1.7)	48 (47)	0 (0)	0 (0)	48 (47)
明石市	4.1 (3.8)	33 (34)	0 (1)	0 (0)	33 (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	3.5 (2.7)	182 (179)	12 (14)	22 (23)	216 (216)
神戸市	5.5 (4.1)	61 (62)	0 (0)	0 (0)	61 (62)
姫路市	1.4 (1.0)	24 (21)	2 (3)	2 (3)	28 (27)
西宮市	6.8 (5.8)	14 (14)	0 (0)	0 (0)	14 (14)
尼崎市	4.8 (3.7)	14 (13)	0 (2)	0 (0)	14 (15)
明石市	4.9 (4.6)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)

(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	8.2 (7.6)	66 (63)	0 (0)	0 (0)	66 (63)
神戸市	10.3 (8.6)	20 (20)	0 (0)	0 (0)	20 (20)
姫路市	2.7 (2.7)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
西宮市	11.3 (12.7)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
尼崎市	13.3 (15.0)	11 (10)	0 (0)	0 (0)	11 (10)
明石市	5.0 (4.4)	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 芦屋-11	芦屋市船戸町15番	760,000円/㎡	+7.0% (+6.8%)	住宅地として優れた名声、品等を有する。高い稀少性が認められ、地価は堅調に推移している。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外	7,300,000円/㎡	+9.8% (+6.4%)	商業集積度の高いアーケード付商店街であり、希少性の高さから需要は強含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 神戸灘-16	神戸市灘区烏帽子町2丁目20番	367,000円/㎡	+7.9% (+6.6%)	地勢が平坦で、かつ交通利便性及び生活利便性の高い住宅地域にあり、地価は上昇傾向で推移。
	商業地 豊岡5-3	豊岡市城崎町湯島字中406番	238,000円/㎡	+20.2% (+7.0%)	安定した観光客数を背景に、多様な用途の需要が競合する一方で供給は限られ、地価は上昇。
下落率1位	住宅地 赤穂-13	赤穂市浜市字大道端387番4	36,900円/㎡	-6.8% (-1.5%)	周辺区画整理地内の熟成度は増加しているものの、大幅値下げにより取引価格水準は低い。
	商業地 洲本5-1	洲本市本町7丁目293番6	77,800円/㎡	-3.4% (-3.9%)	主要な通り沿いに形成された商店街に存するが、繁華性の衰退傾向は継続している。

(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 神戸東灘-2	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6	645,000円/㎡	+7.7% (+5.6%)	閑静な住宅地域であり良好な住環境を維持している。駅徒歩圏で利便性も高く、需要は根強い。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外	7,300,000円/㎡	+9.8% (+6.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 神戸灘-16	神戸市灘区烏帽子町2丁目20番	367,000円/㎡	+7.9% (+6.6%)	同上
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外	7,300,000円/㎡	+9.8% (+6.4%)	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

(奈良県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><u>①奈良県全体の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は▲0.2%で 17 年連続の下落となった。変動率がプラスとなったのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、王寺町の 7 市町で、横ばいはなく、その他の県内市町村においては下落となった。</p> <p>奈良市+1.1%(+0.9%)、生駒市+0.9%(+0.6%)、香芝市+0.2%(+0.1%)、王寺町+0.2%(+0.1%)は上昇幅がやや拡大し、大和郡山市+0.2%(+0.2%)、橿原市+0.7%(+0.7%)は前年同率の上昇幅となり、大和高田市+0.2%(▲0.1%)は下落から上昇に転じた。</p> <p>その他は下落幅が縮小したのが 6 市町、前年と同率の下落幅となったのが 8 市町村、下落幅が拡大したのが 7 市町となった。</p> <p>住宅地においては、二極化傾向が引き続き見られるものの前年と比較して総じて回復傾向にあり、主として需給動向による変動要因が大きいと考えられる。</p>
	<p><u>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</u></p> <p>奈良市の平均変動率は+1.1%(+0.9%)と上昇幅がやや拡大した。上昇地点割合は約 66%(前年約 60%)と前年比で割合が上昇した。横ばいの地点数は昨年から減少し、下落地点割合は約 20%(前年約 17%)と割合がやや増加し、全体として上昇幅がやや拡大した。</p> <p>なお、大和西大寺駅勢圏は、駅徒歩圏を中心として、前年に引き続いて需要が堅調で、戸建住宅地及びマンション用地ともに高い上昇率が継続しており、また、地域の名声が高く利便性、住環境共に良好な学園前駅徒歩圏の住宅地は供給が希少で富裕層を中心に需要超過状態が継続しており、選好性が根強く、地価も高い上昇率を示している。</p> <p>その他、近鉄奈良線・京都線、けいはんな線沿線の住環境の良好な住宅地においては、堅調な需要により上昇傾向で推移している。</p> <p>一方、郊外の利便性に劣る地域や旧来からの住宅地域においては地域差はあるものの、需要はやや減退気味で地価はほぼ横ばいからやや弱含み傾向で推移している。</p>
	<p><u>③県庁所在地以外の地価動向と要因</u></p> <p>大和郡山市の平均変動率は+0.2%(+0.2%)と前年同率の上昇幅となった。近鉄郡山駅周辺や JR 郡山駅周辺の利便性の高い地域は人気が高く地価はほぼ横ばいからやや強含みで推移している。</p> <p>橿原市の平均変動率は+0.7%(+0.7%)となり前年同率の上昇幅となった。主要駅である大和八木駅、橿原神宮前駅徒歩圏の利便性の高い住宅地は需要が堅調で地価はほぼ横ばいからやや強含みで推移している。その他の地域においても地域差はあるものの全般的には安定的に推移している。</p>

	<p>生駒市は、近鉄奈良線及びけいはんな線沿線の住宅地を中心に取引が堅調で、+0.9%(+0.6%)と上昇幅がやや拡大した。</p> <p>大阪方面へのアクセスが比較的良好な大和高田市が+0.2%(▲0.1%)と下落から上昇に転じ、香芝市が+0.2%(+0.1%)と上昇幅がやや拡大し、王寺町が+0.2%(+0.1%)と上昇幅がやや拡大した。</p> <p>県南部においては、吉野町は▲3.2%(▲3.1%)、下市町は▲3.3%(▲3.2%)となり下落幅が若干拡大し、大淀町は▲2.7%(▲2.7%)と前年同率の下落幅となった。主たる要因としては、人口減少、高齢化が進行する県南部の地域に存し、状況に大きな変化はなく、需要は依然低調であることが挙げられる。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">商業地</p>	<p><u>①奈良県全体の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は+0.9%(+0.6%)となり、上昇幅がやや拡大した。平均変動率がプラスになったのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、葛城市、王寺町、広陵町の9市町で、横ばいは平群町と河合町の2町で、その他の市町は平均変動率がマイナスとなった。</p> <p>インバウンド等観光需要により奈良旧市街地の商業地を中心として需要が増加し、投資家や事業者による用地手当ての動きが見られること、繁華性の高い地域は新規供給がほとんど見られないこと等から、中心商業地においては上昇幅が拡大した。その他の市町については、収益性の低下やそれに伴うテナント賃料の下落圧力、空き店舗の増加等により、下落傾向が継続している地点も多い。</p> <p><u>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</u></p> <p>奈良市は+4.8%(+3.8%)と上昇幅が拡大した。上昇地点は15地点(前年13地点)と上昇地点数は増加した。横ばい及び下落した地点はなかった。</p> <p>上昇要因としては、奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地におけるインバウンド等観光需要、投資家及び事業者のインバウンド需要に対する期待、並びに高い需要に対して供給が極端に少ないこと等が挙げられる。</p> <p>また、近鉄奈良線新大宮駅周辺商業地についても、複合商業施設、外資系高級ホテル、コンベンションセンターが存するところへ、新たに外資系ホテルの開業及び地方銀行本店ビルの移転等により上昇幅がやや拡大傾向にある。</p> <p><u>③県庁所在地以外の地価動向と要因</u></p> <p>大和高田市は+0.5%(+0.2%)と上昇幅がやや拡大した。大和高田5-2(西町)が存する市役所からJR高田駅へかけての地域は令和3年7月に市役所新庁舎が完成し、近くの旧庁舎跡地には低層店舗が開店し周辺の繁華性も増しつつある。</p> <p>大和郡山市は+0.1%(+0.1%)と前年と同じ上昇率となった。路線商業地及び駅近の商業地を中心に一定の需要が認められ地価は安定的に推移している。</p> <p>橿原市は+0.8%(+0.8%)と前年と同じ上昇率となった。交通量の多い路線商業地、主要駅である大和八木駅、橿原神宮前駅への接近性に優る商業地において需要が比較的堅調であることが主要因である。</p>

	<p>生駒市は+1.1%(+0.5%)と上昇幅がやや拡大した。好立地の駅前商業地を中心に、用途の多様性も認められ需要が高まっていること等が挙げられる。</p> <p>香芝市は+0.9%(+0.7%)と上昇幅がやや拡大した。近鉄五位堂駅周辺で需要に対して供給が少ないことや中和幹線沿いの商業地で底堅い需要が認められることにより地価が上昇傾向にあることが主要因である。</p> <p>葛城市は+0.7%(+0.7%)と前年と同じ上昇率となった。国道沿いの路線商業地で底堅い需要が認められることが主要因である。</p> <p>王寺町は+1.0%(+0.7%)と上昇幅がやや拡大した。主要駅である王寺駅周辺で需要に対して供給が少ないことや国道沿いの路線商業地で底堅い需要が認められることが主要因である。</p> <p>県南部においては、吉野町は▲3.0%(▲3.2%)、大淀町は▲3.2%(▲3.3%)、下市町は▲3.5%(▲3.6%)となった。駅前商店街の顧客減少、周辺の大型店舗への顧客流出、背後地人口の減少等により依然下落傾向となっていることが主要因である。</p> <p>その他の市町村においては、一部路線商業地において横ばいの地点が見られるものの、人口減少及び少子高齢化による背後の住宅地の需要減退や、大型店舗への顧客流出等の理由で、依然下落傾向となっている地点が多く見られる。</p>
工業地	<p><u>①奈良県全体の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は+1.9%(+1.7%)と上昇幅がやや拡大し、引き続き地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>工業インフラが比較的充実している工業団地系の地域については、災害リスクの比較的少ない内陸型が選好される要因もあり上昇傾向が継続している。</p> <p>その他の用途混在型の中小工場地については、用途の多様性等から、概ね横ばい傾向となっている。</p> <p>令和5年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は28件(前年比▲5件)、立地件数は全国10位(前年9位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年2位)、1件あたりの平均敷地面積は11.0千㎡[*](前年4.6千㎡)(全国平均は19.5千㎡)と好調を維持している。地域別では、北和地域が19件、南和地域が9件。(※面積は、研究所を除いた数値)</p> <p><u>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</u></p> <p>奈良市は+3.2%(+2.3%)と上昇幅が拡大した。奈良市域には大規模工業団地がなく、地域単独での地価動向は把握しづらいが、京奈和自動車道や西名阪自動車道、主要幹線道路へのアクセスにも恵まれるなど好立地であることなどから2地点(奈良9-1、奈良9-2)とも上昇傾向で推移している。</p> <p>大和郡山市は+2.8%(+4.8%)で上昇傾向が継続した。大和郡山9-1[+4.8%(+4.8%)]の存する昭和工業団地は奈良県を代表する工業団地で、津波や塩害等のリスクのない内陸型の大工場地でインフラも充実しており、潜在的な需要に対して供給が少なく、上昇傾向は継続している。</p> <p>生駒市は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が+4.2%(+4.0%)と上昇幅がやや拡大し、引き続き上昇傾向である。大阪東部とのアクセスが良好で、割安感もあり、供給も少ないことが主要因である。</p>

※地域政策、取り組み等について

・名阪国道針インター近くの「道の駅針 T・R・S(テラス)」(奈良市針町)のリニューアル事業の優先交渉権者に「イオンモール株式会社」(千葉市)が選定され、今後、市と協議、調整を行い、11月中旬をめどに市と基本協定書を締結した時点で「事業協力者」となる。令和7~8年度に「再整備計画」(事業計画)を策定した時点で「再整備事業者」となり、針テラスは令和9年度以降からリニューアル工事を実施、令和12年度の全面供用開始を目指す。契約期間は30年。

・県内17番目の道の駅として道の駅「クロスウェイなかまち」(奈良市中町)が令和6年11月30日に開駅。県産農産物などを取り扱う直売所やレストラン、カフェ、サイクルステーション、ドッグランなどを整備。

・県と大和郡山市で策定した「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」(令和元年度)に基づき、近鉄郡山駅の移設に関し、県・市・近鉄の三者で、役割分担や費用負担といった事業推進の基本的な枠組みで合意に至り、令和5年2月3日に基本協定を締結。

・イオンモール(株)は、橿原市の「イオンモール橿原」隣接地への新たな増床エリア(3期増床計画)の開発に着工し、令和7年3月1日より順次、増床リニューアルオープン。総賃貸面積は約128,000㎡(イオンモールとして西日本最大級)。

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	-0.2% (-0.3%)	93 (84)	47 (56)	170 (174)	310 (314)
奈良市	+1.1% (+0.9%)	40 (38)	9 (14)	12 (11)	61 (63)
大和高田市	+0.2% (-0.1%)	3 (2)	2 (3)	4 (5)	9 (10)
大和郡山市	+0.2% (+0.2%)	4 (4)	7 (7)	2 (2)	13 (13)
天理市	-0.3% (-0.2%)	1 (2)	2 (1)	12 (13)	15 (16)
橿原市	+0.7% (+0.7%)	9 (8)	8 (9)	4 (4)	21 (21)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	2 (2)	11 (11)	13 (13)
五條市	-2.6% (-2.6%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-0.9% (-1.0%)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
生駒市	+0.9% (+0.6%)	16 (11)	8 (12)	5 (6)	29 (29)
香芝市	+0.2% (+0.1%)	9 (9)	2 (1)	6 (7)	17 (17)
葛城市	-0.4% (-0.5%)	1 (1)	1 (1)	5 (5)	7 (7)
宇陀市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (1)	14 (14)	15 (15)
平群町	-2.0% (-2.1%)	1 (1)	0 (0)	7 (7)	8 (8)
三郷町	-1.9% (-1.8%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)
田原本町	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	1 (0)	6 (7)	7 (7)
王寺町	+0.2% (+0.1%)	4 (4)	0 (0)	3 (3)	7 (7)
吉野町	-3.2% (-3.1%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	-2.7% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

(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% (+0.6%)	34 (30)	16 (19)	24 (24)	74 (73)
奈良市	+4.8% (+3.8%)	15 (13)	0 (2)	0 (0)	15 (15)
大和高田市	+0.5% (+0.2%)	2 (1)	1 (1)	1 (2)	4 (4)
大和郡山市	+0.1% (+0.1%)	1 (1)	7 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
橿原市	+0.8% (+0.8%)	7 (7)	1 (1)	2 (2)	10 (10)
桜井市	-0.3% (-0.3%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.9% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (2)	3 (2)
御所市	-1.4% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	+1.1% (+0.5%)	3 (3)	1 (1)	1 (1)	5 (5)
香芝市	+0.9% (+0.7%)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	3 (3)
葛城市	+0.7% (+0.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
宇陀市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三郷町	-0.9% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
斑鳩町	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
田原本町	-0.4% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	+1.0% (+0.7%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
大淀町	-3.2% (-3.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	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	+1.9% (+1.7%)	7 (5)	2 (3)	0 (0)	9 (8)
奈良市	+3.2% (+2.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	+2.8% (+4.8%)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
桜井市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
五條市	+0.6% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
生駒市	+4.2% (+4.0%)	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 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	駅周辺整備が進み利便性向上、分譲マンションの売れ行き好調により素地価格上昇が継続。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	商業一等地に対する潜在的需要は高く、観光需要、インバウンド需要等により地価上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	駅周辺整備が進み利便性向上、分譲マンションの売れ行き好調により素地価格上昇が継続。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	商業一等地に対する潜在的需要は高く、観光需要、インバウンド需要等により地価上昇。
下落率1位	住宅地 下市-2	吉野郡下市町大字阿知賀2110番外	12,400円/㎡	-3.9% (-3.7%)	人口減少、高齢化が進行する県南部の地域に存し、状況に大きな変化はなく、需要は依然低調
	商業地 下市5-1	吉野郡下市町大字下市187番1	30,700円/㎡	-3.5% (-3.6%)	幹線道路沿いの既成商業地域だが、周辺大規模店舗との競業、背後地人口減少等により依然低迷。

(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 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	381,000円/㎡	+8.9% (+9.4%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	910,000円/㎡	+9.6% (+8.5%)	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

(和歌山県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の対前年平均変動率は▲0.6%である。</p> <p>平成4年から34年連続の下落で、前年(▲0.7%)より下落幅は僅かであるが縮小した。最近の推移として、H30: ▲1.5%→H31: ▲1.3%→R2: ▲1.2%→R3: ▲1.3%→R4: ▲1.3%→R5: ▲1.2%→R6: ▲0.7%→R7: ▲0.6%と令和2年まで下落率は縮小傾向を続けていたが、令和3年に僅かに拡大し、令和4年は令和3年と同率で、令和5年は令和2年と同率となり、令和6年と本年は縮小した。</p> <p>県内では和歌山市 0.0%、岩出市+0.1%及び上富田町+0.5%を除く市町が下落で、市域平均▲0.5%(▲0.6%)、町域平均▲1.0%(▲1.1%)と下落傾向が続いている。</p> <p>県内9市のうち、和歌山市は下落から横ばいに転じ、橋本市は下落率がわずかに拡大し、紀の川市は同率の下落率で、岩出市においては下落から上昇に転じた。その他の5市においては下落率が縮小した。14町のうち、上富田町は本年+0.5%と引き続き上昇傾向で、その他の13町(かつらぎ町・九度山町・高野町・湯浅町・有田川町・美浜町・由良町・みなべ町・白浜町・すさみ町・那智勝浦町・太地町・串本町)では依然として下落傾向で、2町(九度山町・すさみ町)では下落率は拡大した。</p>
	<p>② 県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因</p> <p>特に市内中心部では市街地再開発事業や公共施設の建替等に伴って、地価上昇への期待感が生じていたが、最近の経済情勢等から地価は横ばい傾向である。一方で津波災害の懸念のある海拔の低い地域や農家集落地域の需要は弱く、引き続き下落傾向である。平均では 0.0%(H30: ▲0.9%→H31: ▲0.7%→R2: ▲0.6%→R3: ▲0.8%→R4: ▲0.7%→R5: ▲0.5%→R6: ▲0.2%)と令和2年まで下落率縮小を続けていたが、令和3年に僅かに拡大し、その後また縮小に転じた。</p> <p>下落地点のうち 1.5%以上の下落率となったのは、加太地区に存する和歌山-7(▲1.9%)、西浜地区に存する和歌山-18(▲1.5%)の2地点であり、いずれも沿岸部に近い住宅地域で、津波災害への危険性等から選好性が低く、引き続き高い下落率で推移している。</p>
	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>沿岸部は津波災害への懸念から選好性が低く、需要は海拔の高い地域等内陸部へ移っている。また土地需要が弱い背景には、人口減少と高齢化の進行にあると見られる。</p> <p>県中南部では、有田市▲2.7%とやや高い下落率を示しており、御坊市▲1.1%、湯浅町▲1.6%、美浜町▲1.8%、由良町▲2.5%、すさみ町▲2.2%、太地町▲1.5%と沿岸部に位置する市町の下落率が大きくなっている。地域の経済基盤が弱いことに加え、津波災害への懸念や高齢化の進行及び人口減少等の要因から需要不足の状態が継続しているものと推察する。なお、内陸部においてもかつらぎ町▲1.7%、高野町▲1.7%であり、これらは津波災害懸念以外の要因によるものと思われる。</p>

<p>住 宅 地</p>	<p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>紀北地方で唯一上昇の岩出市は、+0.1%(▲0.2%)と下落から上昇に転じた。津波災害警戒区域がなく、大阪圏へのアクセスも良いため、周辺の市町からの転入も見られ、人口も増加傾向にある。</p> <p>また、紀南地方で唯一上昇の上富田町は、+0.5%(+0.4%)と引き続き上昇傾向である。津波災害警戒区域がないため同町周辺の市町からの転入も見られ、人口もやや増加傾向にある。特に、県南部の中心都市である田辺市に隣接している丘陵地(南紀の台)の需要は根強い。</p> <p>県内で下落幅が拡大した市町は橋本市▲1.2%(▲1.1%)、九度山町▲1.5%(▲1.2%)、すさみ町▲2.2%(▲1.6%)であり、九度山町を除き、人口及び世帯数とも減少傾向である。有田市は▲2.7%(▲2.9%)で、人口が集中する市街地は概ね津波災害警戒区域が多く、市況の低迷も継続しており、人口減少率も県平均よりも高い。有田市の東側に隣接する有田川町では▲0.5%(▲0.5%)と下落幅はやや低く推移している。津波災害警戒区域はなく、高速道路インターチェンジが所在し、利便性が良いこと等によるものと考えられる。</p>
----------------------	--

① 県全体の地価動向と要因

県全体の対前年平均変動率は▲0.2%で平成4年から34年連続の下落である。

H30: ▲1.1%→H31: ▲1.1%→R2: ▲0.9%→R3: ▲1.1%→R4: ▲1.2%→R5: ▲1.0%→R6: ▲0.5%と、ここ数年は下落率縮小の傾向を続け、令和3年から僅かに拡大傾向となっていたが、令和5年から再び縮小した。

商業地の標準地がある20市町のうち、上昇地点は和歌山市と岩出市のみでその他の市町では下落となった。但し、下落率拡大はなく、18市町(海南市、橋本市、有田市、御坊市、田辺市、新宮市、紀の川市、かつらぎ町、九度山町、湯浅町、有田川町、美浜町、由良町、みなべ町、白浜町、すさみ町、那智勝浦町、串本町)で下落率が同率または下落幅が縮小した。

② 県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因

本年+0.7%(H30: +0.2%→H31: +0.3%→R2: +0.3%→R3: ▲0.1%→R4: ▲0.3%→R5: +0.1%→R6: +0.7%)と令和3年及び4年は下落であったが、令和5年からは若干上昇に転じた。

市内最大下落率の地点である北部の松江地区(和歌山5-11)は▲0.7%(▲0.9%)であり、これは地域西方にドラッグストア等が新設されたことや周辺の大型ショッピングセンター等への顧客流出傾向、交通量の減少による影響から需要が弱い状況が継続しているためである。同じく北部の向地区(和歌山5-22)は0.0%(▲0.2%)と横ばいとなった。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

岩出市は令和2年に大型ショッピングセンターの閉鎖等の影響がみられたが、跡地にショッピングモールがオープンし、+0.3% (0.0%)と上昇に転じた。

県庁所在地以外の市域で下落幅が最も大きいのは有田市▲2.2%(▲2.3%)で、地域経済の低迷、旧来からの商業地域の形態では郊外の大型商業施設への顧客流出に歯止めがかからず、引き続き需要は弱い。

海南市は▲1.2%(▲1.6%)と下落率は若干縮小したが、郊外型の大型小売店舗や幹線道路沿いの商業施設への顧客流出が顕著であり、既成商業地は下落傾向を続けている。

下落率が前年と同率であるのは紀の川市▲1.1%(▲1.1%)、かつらぎ町▲1.6%(▲1.6%)、由良町▲1.2%(▲1.2%)で、上記以外に下落している市町については下落幅が縮小した。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

3%以上下落した市町はなく、2%以上の下落は九度山町▲2.4%、県中部の有田市▲2.2%、湯浅町▲2.5%、美浜町▲2.6%、県南部のすさみ町▲2.0%の5市町である。

観光地に存する地点である白浜5-1は観光客数の回復もあり、若干の上昇に転じたが、那智勝浦5-1及び串本5-1は未だ下落している。

工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>本県では景況回復感の勢いが緩慢で遅れる傾向が強いが、本年+1.1%で前年(+0.3%)から上昇幅がやや拡大した。(H30:▲1.4%→H31:▲1.1%→R2:▲0.9→R3:▲0.9%→R4:▲0.6%→R5:▲0.2%→R6:+0.3%)本県において工業地は和歌山市にのみ設定されている。和歌山 9-1 は下落から横ばいに転じ、和歌山 9-3 は横ばいとなった。和歌山 9-2 は+2.7%(0.0%)と横ばいから上昇に転じ、和歌山 9-4 は+1.7%(+1.4%)と上昇幅拡大となった。</p> <p>② 県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因</p> <p>県庁所在地(和歌山市)以外には工業地の地点が存しないため、変動率等は上記の県全体の地価動向と要因を参照。工業地の上昇地点は阪和自動車道と和歌山北インターチェンジに近い地点と木工団地内の地点で、横ばい地点は臨海部に存する和歌山県が企業誘致している工業団地の地点と主要幹線道路等からのやや遠距離にある地点となっている。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>県庁所在地以外には工業地の地点は存しない。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p>
-----	--

<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和歌山市内の動きとして、令和 3 年 4 月に和歌山県立医科大学薬学部と和歌山リハビリテーション専門職大学が開学し、新市民会館(和歌山城ホール)は同年 10 月 29 日に開館した。また、和歌山市がテレワーク可能な環境等を備えたサテライトオフィス、シェアオフィス等を空き店舗等を改修して整備する事業計画が、令和 4 年度より開始されているが、今のところ地価への影響は不透明である。 ・全国展開しているビジネスホテルチェーンのルートインが紀の川市で令和 4 年 11 月オープンした。令和 6 年には海南市と和歌山市へ進出したが、今後ともその動向を注視していく必要がある。 ・湯浅御坊道路(有田 I.C~御坊 I.C)及び阪和自動車道(御坊 I.C~印南 I.C)は令和 3 年 12 月に四車線化の工事が完了し、供用開始されており、昨夏の観光客の増加の要因となり、観光客数は徐々に増加傾向である。 ・有田川町では、町中心部の地価水準は強含みであり、令和 5 年 5 月には吉備地区の一部に定めている都市計画について変更(都市計画区域の拡大、用途地域の変更・廃止、特定用途制限地域の指定)がなされた。 ・串本町では令和 6 年 12 月に民間ロケット 2 号機が打ち上げられたが、残念ながら宇宙に到達しなかった。しかし、引き続き、今後とも地域活性の起爆剤となるよう期待されている。
--

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	-0.6% (-0.7%)	25 (21)	12 (11)	72 (79)	109 (111)
和歌山市	0.0% (-0.2%)	15 (12)	8 (5)	18 (26)	41 (43)
海南市	-0.9% (-1.1%)	1 (1)	0 (1)	8 (7)	9 (9)
橋本市	-1.2% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
有田市	-2.7% (-2.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御坊市	-1.1% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
田辺市	-0.1% (-0.2%)	2 (2)	0 (0)	2 (2)	4 (4)
新宮市	-0.8% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
紀の川市	-1.1% (-1.1%)	0 (0)	1 (2)	7 (6)	8 (8)
岩出市	+0.1% (-0.2%)	1 (1)	1 (0)	1 (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
県全体	-0.2% (-0.5%)	25 (21)	5 (6)	29 (33)	59 (60)
和歌山市	+0.7% (+0.7%)	23 (21)	4 (3)	1 (3)	28 (27)
海南市	-1.2% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
橋本市	-0.4% (-1.2%)	0 (0)	1 (1)	1 (2)	2 (3)
有田市	-2.2% (-2.3%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
御坊市	-0.6% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
田辺市	-0.7% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
新宮市	-0.5% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
紀の川市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
岩出市	+0.3% (0.0%)	1 (0)	0 (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	+1.1% (+0.3%)	2 (1)	2 (2)	0 (1)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

※変動率表は、集計・分析・審査支援システムメニューにてcsvデータから出力可能。

12. 代表幹事データ授受機能メニュー →3. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳データ

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 和歌山-33	和歌山市美園町2丁目80番	176,000円/㎡	+0.6% (+2.9%)	駅近の面大地で利便性に優れ、希少性もあり底堅い需要が潜在する。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	455,000円/㎡	+1.1% (+1.4%)	ターミナル駅前の商業地域で、高い商業繁華性を有するため。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-27	和歌山市太田字神ノ畔152番	140,000円/㎡	+2.2% (+2.2%)	交通接近条件に優れ、名声・品位等の環境条件が優位にあるため。
	商業地 和歌山5-21	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	112,000円/㎡	+1.8% (+1.9%)	国道沿いの繁華性の高い路線商業地域で、需要は安定的である。
下落率1位	住宅地 有田-3	有田市宮崎町字宮ノ脇516番4	31,000円/㎡	-2.8% (-3.0%)	有田川河口に近く津波災害不安から住宅地としての需要が弱いため。
	商業地 有田5-1	有田市箕島字船面876番5	45,000円/㎡	-3.2% (-3.5%)	旧来からの駅前商業地域であるが、市況の低迷が継続しているため。

(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 和歌山-33	和歌山市美園町2丁目80番	176,000円/㎡	+0.6% (+2.9%)	同上
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	455,000円/㎡	+1.1% (+1.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-27	和歌山市太田字神ノ畔152番	140,000円/㎡	+2.2% (+2.2%)	同上
	商業地 和歌山5-21	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	112,000円/㎡	+1.8% (+1.9%)	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)

(鳥取県 代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①鳥取県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">平均変動率は前年の▲0.2%から▲0.1%へと下落幅が僅かながら縮小している。鳥取市・米子市は、郊外に分譲住宅地及び市内の利便性の良い住宅地が上昇し、平均変動率は、鳥取市及び米子市とも上昇となっている。継続地点数は85地点、上昇33地点(前年32地点)、横ばい14地点(前年13地点)となっている。全体的に、街路条件や住環境の良い市内の住宅地及び郊外分譲住宅地の需要が強く、上昇地点数は1地点増加であるが、従来の中心部周縁から、より郊外に分譲住宅地で上昇・横ばいが拡大している。市内でも中心部周辺の高価格帯の住宅地は上昇又は横ばいが続き、市郊外の農家集落地域等や郡部の地点は続落傾向である。市内でも調整区域や旧郡部は下落傾向が続いており、外縁の農家集落等(鳥取-26(青谷町吉川)、鳥取-31(伏野)、米子-8(淀江町淀江)、米子-14(淀江町小波)、米子-16(今在家)等)は人口の減少、生活利便施設の閉鎖等が響き、下落している。郡部では東部地区の中山間地域の住宅地域(若桜-1(若桜)、智頭-1(智頭)等)及び中部地区の農家集落(三朝-1(山田)、湯梨浜-2(宇野)等)は高齢化・人口減少により下落傾向が続いている。
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">鳥取市の平均変動率は、前年の+0.1%から+0.2%となり、上昇率が拡大した。金利は上昇傾向にあるが、住宅着工戸数は堅調に推移していることもあり、上昇地点がやや増加し(前年16地点→本年17地点)、横ばい地点が減少した(前年6地点→本年5地点)。鳥取-21(賀露町北2)は周辺での活発な宅地開発と、比較的価格水準が低かったこともあり、前年+1.1%から本年+3.2%と県内1位の上昇率となった。鳥取-16(南安長2)は郊外の新興住宅地で、根強い需要に支えられ、前年+2.4%から本年+2.2%と県内2位の上昇率となった。鳥取-9(田島)は中心部の利便性の良い住宅地であり、周辺で強気の取引が多く見られ、前年の+1.9%から+1.5%と上昇幅が縮小したものの、上昇率7位となっている。また、鳥取-24(気高町浜村)は、旧郡部の郊外分譲住宅地であるが、上昇率4位となっている(前年+1.6%→本年+2.0%)。中心部周辺の住宅地の高価格化、小規模化、平家住宅への嗜好拡大、高規格道路整備の進捗等に起因して、より郊外の住宅地の取引が活発化し、取引価格の上昇を惹起している傾向が見られる。一般住宅地や分譲住宅地は、総じて価格水準の高い地点の上昇率が縮小し、比較的価格水準の低い地点の上昇率が拡大している。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">米子市の平均変動率は、前年より上昇率が拡大している。高価格帯の住宅地は上昇率が縮小したが、中価格帯の住宅地は上昇率が拡大し、上昇地点が前年と同様本年も10地点となり、平均変動率は+0.3%(+0.2%)と上昇率が僅かに拡大した。郊外分譲地である米子-18(富益町)が+2.1%(0.0%)と大きく上昇し、上昇率3位となっている。米子-1(西町)は、市内の優良住宅地で、堅調な需要があり、+1.5%(+2.2%)と継続して上昇し、県内6位の上昇率となった。米子5-6(淀江町西原)近くのAコープ淀江店跡は「業務用スーパーよどえ店」として令和6年4月オープンしたが、米子-8(淀江町淀江)の下落率に変化は見られない(▲1.3%(▲1.3%))。倉吉市の平均変動率は、前年と同様▲0.3%で下落率の縮小等は見受けられない。市内にあつて高価格水準の倉吉-1(上井町1)及び旧関金町の2地点(倉吉-3(関金町安歩)、倉吉-5(関金町大鳥居))が前年に引き続き下落しており、郊外に分譲住宅地である倉吉-2(西福守町)は横ばい、区画整理済の住宅地である倉吉-4(清谷町1)は周辺の宅地開発が活発化し、前年と同様+0.7%の上昇率となった。境港市の平均変動率は、前年と同様▲0.5%と僅かずつ続落している。最も住環境の良い境港-1(上道町)は前年に引き続き横ばいで24,900円/㎡、そのほかの地点は10,000円/㎡台と街路が狭い地点もあり、横ばいの境港-4(渡町)以外は下落となっている。なお、境港-1(上道町)の近くに令和4年7月複合施設「境港市民交流センター(みなとテラス)」が開館した。郡部の住宅着工戸数が伸びており、郡部の住宅地の上昇や横ばい地点数の増加に繋がっている。

<p>住 宅 地</p>	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市部以外では米子市に隣接する日吉津村の動向が注目される(+1.1%(+1.6%))。日吉津村は、フィンランドのネウボラを参考に国のモデル事業として日吉津版ネウボラを進めており、また、待機児童はなく、令和4年9月には日吉津村複合型子育て拠点施設「ミライトひえづ」が開館するなど、積極的に子育て支援に取り組み、また、若年層の住宅取得への補助を行う等、人口が増加している県内唯一の自治体でもあり、日吉津-1(日吉津)は前年に引き続き堅調な需要に支えられ、上昇している(+1.1%(+1.1%))。日吉津-2(今吉)は調整区域内の農家集落であるが、周辺を含め都計法第34条第11号区域に指定され、住宅の建築が可能となり、需要の増加が続き、+1.0%(+2.1%)となっている。 ・岩美町の2地点はいずれも横ばいとなった。岩美-1(浦富)は、中心部の道路整備が進んでおり、分譲地は好調で住宅地全体が横ばい傾向であり、0.0%(▲0.5%)となっている。岩美-2(大谷)は、中心部から離れた農家集落地域で、弱いながら需要にやや改善が見られ、0.0%(▲0.7%)となっている。 ・八頭-2(門尾)は鳥取市に近接した分譲住宅地で、根強い人気があり、また、周辺でも開発が行われており、+1.3%(+1.0%)と上昇率が拡大している。 ・湯梨浜-1(久留)は旧羽合町に位置し、町の子育て支援策の充実、倉吉駅と山陰道のはわいICとに挟まれた交通利便性のよい地理的位置にあり、加えて生活関連施設が集積していることから、子育て世代に人気があり、活発な宅地開発が行われ、前年に引き続き郡部の数少ない上昇地点となっている(+1.1%(+1.1%))。 ・北栄-1(国坂)は周辺で小規模住宅団地の開発が行われており、高い取引も見られ、需要は強含みであり、+1.6%(+1.1%)と上昇率が拡大し、県内第5位となった。
<p>商 業 地</p>	<p>①鳥取県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、前年の▲1.3%から▲1.0%と下落幅が縮小している。県内の商業地は、コロナ禍収束後市部の路線商業地の客足は回復し、上昇か横ばいとなっている地点が多いが、要因は一樣でないものの歓楽街や駅周辺で客足が回復しておらず、空きテナント等が見られる。市内旧郡部や郡部の商業地は、全般的に下落傾向となっている。 ・継続地点数は30地点、上昇地点3地点(前年2地点)、横ばい地点6地点(前年7地点)となっている。 ・観光商業地である境港5-1(大正町,水木しげるロード)が上昇率県内1位となっているのを始め、路線商業地である鳥取5-9(南吉方3)が2位となっており、同じく路線商業地である鳥取5-7(安長)、鳥取5-14(大杵)、米子5-1(角盤町4)、米子5-5(西福原7)、境港5-2(蓮池町)が横ばいとなっており、路線商業地の顧客数が回復し、繁華性は安定してきている。また、大規模店舗を核とした鳥取5-10(南隈)も0.0%(▲0.3%)となった。米子5-4(角盤町1)は、住宅需要が下支えしており、横ばいとなっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取市の平均変動率は、前年の▲1.6%から▲1.1%と下落幅が縮小した。 ・鳥取市中心部の路線商業地である鳥取5-9(南吉方3)は+0.3%(+0.2%)とやや上昇率が拡大している。そのほかの路線商業地でも鳥取5-7(安長)が上昇に転じ(+0.3%(0.0%))、鳥取5-14(大杵)は横ばいと市中心部を取り巻く幹線道路沿いで立地の良い路線商業地の回復が目立つ。郊外型大規模店舗を中心とした商業地域である鳥取5-10(南隈)は横ばいとなっている(0.0%(▲0.3%))。 ・鳥取駅前前の地点である鳥取5-3(栄町)は、▲2.6%(▲3.3%)と下落幅が縮小したが、周辺の空きテナントが埋まらない状況が続いている。令和4年9月に鳥取大丸から商標変更した丸由(まるゆう)百貨店は若年層の需要を取込み、集客力を維持し営業を継続している。また、鳥取駅周辺では、駅北に東横イン鳥取駅北口が令和6年12月10日に開業した。駅南にはアパホテル鳥取駅前が起工、令和7年10月に開業予定であり、ホテルにビジネス客や旅行者がどの程度回復するか、及び駅周辺への波及効果が注目される。鳥取駅周辺機能再編によるバスターミナルの建て替え新設や複合商業施設の誘致等が計画されている。 ・鳥取5-5(西町1)は、旧鳥取市役所前の地点であるが、鳥取市役所が駅南に移転したことにより、周辺店舗の閉鎖等需要が減退し、空きテナントが見受けられる状況が続いており、▲1.1%(▲1.9%)と続落傾向である。 ・鳥取5-1(弥生町)は、鳥取駅に近く、また、周辺には県庁等の多くの官公庁もあり、東部一の歓楽街である。コロナ禍は収束したが、客足が戻りきっておらず、引き続き高い下落率である(▲3.2%(▲4.2%))。

<p>商</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米子市の平均変動率は、前年の▲0.9%から▲0.8%と下落幅が僅かに縮小した。 ・路線商業地である米子5-1(角盤町4)は店舗の集積が進み繁華性が安定しており、前年同様横ばい、また、米子5-5(西福原7)はロードサイド型の商業地であり、店舗の集積が見られ、需要は堅調で、前年同様横ばいとなった。 ・倉吉市の平均変動率は、▲1.3%(▲1.6%)と下落幅が若干縮小している。 ・倉吉5-1(上井町2)は倉吉駅前の商業地域であり、往時は県中部を統括する事務所等や小売店舗が集積していた。現在は全国チェーンの居酒屋等の飲食店が多いが、空きテナントも見られ、下落が続いている(▲1.9%(▲2.4%))。倉吉駅前には令和7年6月ホテルルートイン倉吉駅前が開業予定である。倉吉5-2(明治町2)は旧市街の商業地域であり、個人商店やスーパーマーケット等が営業しているが、ほぼ住宅地の価格水準まで下落している(▲0.7%(▲0.7%))。また、近くでホームセンターの出店が計画されている。鳥取県立美術館が令和7年3月末倉吉市駄経寺町2丁目に開館予定であり、周辺地域や市内商況への波及効果が注目される。 ・倉吉市の路線商業地域は、地価調査基準地の2地点があり、倉吉(県)5-4(福庭町2)は河北地区の国道「179号」沿いの路線商業地域で全国展開する小売店舗等が多く集積し、県中部の商業中心となっている(令和5年▲1.1%→令和6年▲0.7%)。倉吉(県)5-2(東昭和町)は旧市街の外縁に形成された路線商業地域であり、近年新規店舗の出店や病院の開業が見られる(令和5年▲0.8%→令和6年▲0.5%)。2地点とも続落であるが、下落幅はやや縮小している。
<p>業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・境港市の平均変動率は、+1.1%(+0.6%)と上昇率が拡大した。 ・境港5-1(大正町)は県内有数の観光商業地である「水木しげるロード」の玄関口で境港駅前に位置するが、+2.1%(+1.2%)と上昇率が拡大している。観光入込客数(12月末)は約202万人(前年比132.7%)となっており、前年に続き増加となった。水木しげるロードでは、令和6年4月に水木しげる記念館がリニューアルオープン、ゲゲゲの広場が完成し、観光入込客数が回復している。境港5-2(蓮池町)はスーパーマーケットやドラッグストアが出店しており、商業地として熟成し、底堅い需要があり前年同様横ばいとなった。 ・境港市の旧市街地商店街は、地価調査基準地の境港(県)5-1(元町)があるが、核店舗がなくなり、続落している(令和5年▲1.0%→令和6年▲1.0%)。国道「431号」沿いの路線商業地である境港(県)5-2(高松町)があるが、飲食店の需要は減少しているが、価格水準が低く、下げ止まり傾向で横ばいとなった(令和5年▲0.7%→令和6年0.0%)。 ・八頭5-1(郡家)は、選定替えとなったが、郡家駅前の店舗兼住宅も多く見られる商店街であり、立地条件が良好で住宅需要が下支えしており、前年同様横ばい傾向と判断される。 ・日吉津村には標準地はないものの、国道沿いの路線商業地に大規模小売店舗や大手家電量販店が立地する地価調査基準地の日吉津(県)5-1(日吉津)があり、新型コロナウイルス感染症から脱却し、横ばいとなった(令和5年▲0.2%→令和6年0.0%)。同国道沿いには大型自動車用品店が令和6年10月11日にオープンしたのを皮切りに、ディスカウントストア等の新店舗が年末までに次々オープンしており、令和7年3月にはホームセンターがオープン予定であり、完成後の商業動態の変化が注目される。
<p>地</p>	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p>

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①鳥取県全体の地価動向と要因</p> <p>・継続地点数は4地点、平均変動率は、前年の▲0.2%から+0.1%と僅かながら上昇に転じ、下落地点はない。鳥取9-1(千代水3)は近時多くの取引が見られ、取引価格も上昇傾向にある。鳥取9-3(南栄町)は、高速道路周辺に開発された工業団地(布袋工業団地・山手工業団地)と競合関係にあり、高速道路からやや離れた位置にあるものの、底堅い需要が見られる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・鳥取市の平均変動率は、前年の▲0.2%から+0.1%と上昇に転じている。</p> <p>・鳥取9-1(千代水3)は、旺盛な需要があり+0.4%(0.0%)と上昇に転じた。鳥取9-2(叶)は周辺で活発な住宅地開発が行われているが、比較的小規模な工業団地で需給は均衡しており、前年同様横ばい。鳥取9-3(南栄町)は高速道路からはやや遠いが底堅い需要があり、0.0%(▲0.6%)と横ばいとなった。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・米子市は米子9-1(富益町)の1地点のみで、規模が大きいが安価で、交通の便が良く、需要を維持しており、前年同様横ばいである。</p> <p>・米子市の米子IC周辺には特に物流関連施設が集積し、「米子インター周辺工業用地」として整備され、完売している。工業地は不足気味であるが、米子9-1(富益町)はほかの工業地に比べて規模が相当大きく、上昇には至っていない。</p> <p>・倉吉市には標準地はないが、地価調査基準地があり、倉吉(県)9-1(秋喜)は、西倉吉工業団地として開発され、国道313号の倉吉西ICに近く、企業進出も好調であり、標準価格は令和5年に引き続き令和6年も横ばいとなっている。</p> <p>・境港市にも標準地はないが、地価調査基準地があり、境港(県)9-1(昭和町)は、水産関連工場等が集積する臨海工業団地であり、長年下落傾向が続いてきたが、標準価格は下げ止まり、令和5年に引き続き令和6年も横ばいとなっている。なお、境漁港では高度衛生管理型市場として鳥取県が整備を進めてきた境港水産物地方卸市場7号上屋が令和6年10月に完成し、開場した。また、竹内団地の「夢みなとエリア」に立地する「境港さかなセンター」が新型コロナウイルス感染症の影響もあり令和6年7月末で閉業した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p>
----------------------------	---

※ 地域政策、取り組み等について

< 県関係 >

1. 災害に強いふるさとづくり

①能登半島地震を踏まえた緊急対策(能登半島地震を踏まえた住宅耐震禍緊急強化事業、広域防災拠点活用施設整備事業等)、②防災DXなど防災対策の拡充(ため池監視システム導入推進事業等)、③台風7号災害からの創造的復興(耕地災害復旧事業、中山間地復興応援事業等)、④災害を乗り越えるインフラ整備(樹木伐採・河道掘削等緊急対策事業等)等

2. 安心して住める支え愛ふるさとづくり

①人口減少による課題の解決(みんなで支える買物安心確保事業、コミュニティ・ドライブ・シェア、空き家利活用等促進事業等)、②コミュニティと生活基盤の充実(中山間地域に関わる担い手確保育成事業、持続可能な地域づくり団体支援事業等)、③長引く物価高騰への対応(生活困窮者光熱費等支援事業、物価高騰に立ち向かう経営力向上・賃上げ事業者支援事業等)、④脱炭素・命と健康・支え愛のまちづくり(トトリボーン！普及啓発事業等)

3. ひとりひとりが輝くふるさとづくり

①若者世代が活躍する地域社会の実現(「とっとり若者Uターン・定住戦略本部」設置・情報発信強化事業、次代の文化芸術を担う輝く人材育成事業等)、②「シン・子育て王国」の本格始動(こどもの医療費完全無償化事業等)、③ととりの未来を創る人財育成(学びの改革推進総合プロジェクト、県立まなびの森学園運営管理費等)、④ねんりんピックや美術館開館を捉えたスポーツ・芸術・文化の振興(第36回ねんりんピック鳥取大会開催事業、第22回鳥取県総合芸術文化祭・とりアート2024開催事業)

4. 産業と交流で活力あるふるさとづくり

①大交流時代の観光の戦略的展開(インバウンド観光V字回復推進事業、世界から選ばれる高付加価値な観光づくり事業、小型ビジネスジェットを活用したトライアルツアー実施事業等)

5. その他

・令和6年3月「弥生の美術館」をテーマにした「青谷かみじち史跡公園」がオープンした。

<4市関係>

・鳥取市

1. 人を大切にすまち

ねんりんピック2024の開催、eスポーツを活用したフレイル予防等

2. 安全、安心なまち

災害緊急情報を一元的に配信するシステムの導入、電子地図システムの機能強化、危険ため池の廃止等

3. 暮らしやすく住み続けたいまち

小児の医療費無償化、「こども誰でも通園制度」の本格実施を見据えた試行、とっとり・つながりインフルエンサーの創出、ととりの魅力を徹底配信等

4. にぎわいにあふれた元気なまち

「鳥取駅周辺再生整備計画」の策定に向けた施設の規模や配置、整備手法などの調査検討、「鳥の劇場」施設整備への補助、「舞台芸術」を活かした人材育成、鳥取城跡周辺への観光客誘客・周遊促進のための施設整備支援や実証事業等

5. その他

鳥取砂丘西側に令和6年4月滞在型複合施設「ヤマタ鳥取砂丘ステーション」がオープン

・米子市

1. 交通基盤の充実と歩いて楽しいまちづくり

米子駅北広場・米子駅周辺・角盤町周辺ウォークブル推進事業(歩いて楽しいまちづくりに向けた米子駅北広場の再整備、米子駅周辺地区及び角盤町周辺地区における歩行空間等の整備)、かわまちづくり計画推進事業(中海・錦海かわまちづくり計画に基づき、米子港において親水空間を活かした芝生広場などの整備を推進)等

2. 災害に強いまちづくりと脱炭素社会への取組の推進

防災倉庫整備事業(旧淀江保育園・幼稚園跡地に災害時の物資受入れや抛出を想定した防災倉庫を整備する)等

3. 市民が主役の共生社会の構築

まちづくり活動推進事業(各地区における課題解決に向けたまちづくり活動への支援)等

4. 教育の充実と子育てしやすいまちづくり

出産・子育て応援交付金事業(妊娠期から出産・子育てまで一貫した伴走型の相談支援と経済的支援の一体的な実施)、まんが図書館活用事業(親子連れや子どもたちがまんがに親しみ、天候を気にせず楽しく過ごすことができる場所を確保するための施設利用料の助成)等

5. 稼げる経済圏の再構築

皆生温泉海岸遊歩道滞留拠点化事業(安心・安全な歩行者空間・滞留空間を整備するための皆生温泉海岸遊歩道の改修)等

6. 歴史と文化に根差したまちづくり

米子城跡保存整備事業(国史跡米子城跡を保護し活用を図るための保存整備)、米子城を活用した観光誘客推進事業(米子城を観光資源として活用し、観光客受入環境整備や各種媒体を活用したPRを実施)等

・倉吉市

1. 倉吉未来中心周辺環境整備事業

令和7年3月に開館する鳥取県立美術館の来場者を、倉吉パークスクエア全体に周遊させ、賑わいを創出するため、倉吉未来中心周辺環境の整備を行うもの。関連事業:美術館賑わい創出事業(開館を祝う機運を醸成)

2. 周遊滞在型観光地創造事業

鳥取県立美術館から白壁土蔵群、円形劇場くらはよしフィギュアミュージアムや小川氏庭園までの周遊滞在エリアにおける倉吉らしい周遊滞在型の観光まちづくりを推進

3. 旧グリーンスコーレせきがね再生事業

関金地域の持続的発展を図るため、「旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね再生プラン」に基づき、旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがねを宿泊機能を有する中核施設として再生

4. 里見ブランド化推進事業

「南総里見八犬伝」縁の地として、全国発信できるブランド価値を高めるため、千葉県館山市と連携を図り、イベントを開催することで市民の地域への誇り、愛着、一体感を醸成

5. その他

巖城工業団地に「流通」が進出し、物流拠点として整備

「Aコープせきがね店」が閉店し、スーパーがなくなった関金地区に令和6年3月「関金ストア」がオープン

・境港市

1. 命・健康・生活を守る環境づくり

竜ヶ山球場の南側に、スポーツや健康イベント、災害時の緊急避難場所など多目的に活用できる屋根付き広場を整備

2. 子育て・教育環境の整備と支援の充実

保育園のリニューアルや小学校の空調設備・トイレ改修などや保育体制の強化に対する支援、主食(米飯)の無償提供など

3. 「さかなと鬼太郎のまち」の本格的な賑わいの回復

令和6年4月20日にリニューアルオープンする水木しげる記念館とゲゲゲの広場の完成により多くの観光客の来訪が期待される水木しげるロードの情報発信やおもてなしに取り組むとともに、水木しげる先生の戦争体験をもとにした平和学習プログラム「水木しげるが見た戦場～どんなにつらくても、己の道を進む～」を活用した教育旅行の誘致に取り組む

4. 「DXとGX」二つの変革の推進

デジタルトランスフォーメーション(DX)とグリーントランスフォーメーション(GX)の取り組みを推進し、市民の利便性向上や業務の効率化を図るとともに、脱炭素社会の実現に向けた取り組みや環境対策を進める

5. 中海・宍道湖・大山圏域の一体的な発展と連携強化

中海・宍道湖・大山圏域が「あたかも一つのまち」となるため一体感を醸成していくことが重要であり、本市が有する「三つの港(境港・境漁港・米子鬼太郎空港)」をはじめ、圏域が誇る資源・社会基盤をさらに磨き上げ、最大限活用し、一体的に発展していくよう、圏域のさらなる連携に取り組む

6. その他

令和6年4月JR境港駅前の水木しげるロード沿いに妖怪をモチーフにした遊具が備えられた「ゲゲゲの広場」がオープン

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	-0.1% (-0.2%)	33 (32)	14 (13)	38 (41)	85 (86)
鳥取市	+0.2% (+0.1%)	17 (16)	5 (6)	13 (13)	35 (35)
米子市	+0.3% (+0.2%)	10 (10)	2 (2)	4 (5)	16 (17)
倉吉市	-0.3% (-0.3%)	1 (1)	1 (1)	3 (3)	5 (5)
境港市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	2 (2)	3 (3)	5 (5)
八頭町	-0.3% (-1.0%)	1 (1)	1 (1)	2 (2)	4 (4)
湯梨浜町	-0.4% (-1.1%)	1 (1)	1 (0)	2 (3)	4 (4)
日吉津村	+1.1% (+1.6%)	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	-1.0% (-1.3%)	3 (2)	6 (7)	21 (24)	30 (33)
鳥取市	-1.1% (-1.6%)	2 (1)	2 (2)	8 (10)	12 (13)
米子市	-0.8% (-0.9%)	0 (0)	3 (3)	4 (5)	7 (8)
倉吉市	-1.3% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
境港市	+1.1% (+0.6%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
湯梨浜町	-1.5% (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	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	+0.1% (-0.2%)	1 (0)	3 (3)	0 (1)	4 (4)
鳥取市	+0.1% (-0.2%)	1 (0)	2 (2)	0 (1)	3 (3)
米子市	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変動とその要因

(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 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,500	0.0% (0.0%)	選好性の高い住宅地域であるが、総額の観点から上昇に転じておらず横ばいと判断。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	114,000	-2.6% (-3.3%)	鳥取駅前の商業地であるが、観光客・ビジネス客は減少したままであり、下落基調が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-21	鳥取市賀露町北2丁目3287番外	29,200	+3.2% (+1.1%)	相対的な割安感から需要堅調。周辺地域で宅地開発が増加し、波及効果あり。
	商業地 境港5-1	境港市大正町134番外	53,000	+2.1% (+1.2%)	コロナ禍後、緩やかではあるが客足は回復しつつある。
下落率1位	住宅地 智頭-1	八頭郡智頭町大字智頭字町ノ内577番	20,000	-3.4% (-3.7%)	旧智頭宿の伝統のある街であるが、圏域外からの需要が見込めず、下落基調で推移。
	商業地 若桜5-1	八頭郡若桜町大字若桜字廣原1201番6	13,000	-3.7% (-3.6%)	繁華性が認められるものの、未だに割高感があり下落基調と判断。

(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 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,500	0.0% (0.0%)	同上
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	114,000	-2.6% (-3.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-21	鳥取市賀露町北2丁目3287番外	29,200	+3.2% (+1.1%)	同上
	商業地 鳥取5-9	鳥取市南吉方3丁目110番	66,200	+0.3% (+0.2%)	鳥取市中心部に近い位置に存する路線商業地であり、需要は底堅い。

※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

(島根県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・全県の平均変動率は下落傾向が継続し、前年と同様の▲0.3%である。・上昇地点が増え、横這い地点は減少、下落地点数は増加した。前年と概ね同じ傾向だが、未だ金利が低い水準にあることもあり堅調な住宅地需要を背景として、人口の多い松江市及び出雲市の東部主要都市において地価の回復傾向が認められる。・上昇地点はほぼ松江市及び出雲市であり、松江市や出雲市等の利便性がよい地域で地価の回復傾向が認められるが、それ以外の地域では人口減少、高齢化進行といった社会構造を反映して地価下落が続いており二極化の様相を呈している。・郡部においては全ての地点で下落が継続している。 <p>②県庁所在地・松江市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松江市は+0.8%(+0.7%)と前年より 0.1%上昇した。未だ低金利が続く金融環境や住宅ローン減税による政策的後押し等による堅調な住宅地需要を背景に、中心部のみだけでなく郊外へ上昇地点が広がっている。・市街化区域においては開発可能な土地が少なく、中古住宅の流通も少ないことから供給不足の状態となっており、地価を上昇させる要因となっている。また、規模がやや大きめな宅地を不動産業者が買取り、小規模分譲住宅地が造成されるケースが多く、そのような新興分譲住宅地の価格が中心部の地価上昇に繋がっている。・東出雲町や玉湯町といった合併前の松江市以外の地域においても、宅地造成が大々的に行われている。総額で 800 万円程度の土地を求める需要者が松江市への通勤可能なエリアで不動産を取得している。また、不動産業者においても農地を購入して宅地化することは利幅が大きく、造成が進む一因となっている。・マンション用地については、近年マンション建設がさかんであり、纏まった面積のマンション適地が限られていることから、素地需給がタイトで、価格が大幅に上昇している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>【出雲市】松江市に次ぐ人口約 17 万人を有し、土地取引件数も近年は松江市よりも多く、勢いがある。斐川町に従業員 5,000 人を抱える出雲村田製作所、島根富士通等の大規模工場が立地することで地域の雇用が支えられている。特に村田製作所の業績がよく、外国人労働者も多いことから、人口が減少傾向にある島根県の中で、人口も横ばいを保っている。松江市の中心地が概ね 6 万円/㎡に対して出雲市では中心部でも 4 万円/㎡と地価水準が低く、割安感も強い。市街化区域の線引きも無く、旧出雲市や斐川町の至る所で農地が宅地造成され、新興住宅地が造成されている。平均変動率は +0.7%と昨年の+0.4%から上昇率が拡大し、上昇地点も前年より増えている。</p> <p>特に斐川町における住宅地の価格上昇傾向が目立っている。</p> <p>【浜田市】石見部の中心地である浜田市だが人口減・高齢化が進行、漁業を中心とした地場産業も不振である。市の中心部は日本海と山に挟まれていることから平地において開発可能な土地が限られ近</p>
-----	---

年の下落率は小さかったが、全体的に不動産需要が少なく、住宅地の平均変動率は前年より 0.2%拡大し▲1.3%となった。

【益田市】西部に位置する益田市では、住宅地の平均変動率は▲3.8%であり、前年より 1.0%下落率が拡大した。区画整理事業により大量に宅地が供給され、当該土地を地権者が 2 万円/㎡程度で売却することから、地価公示地点が存する 3 万円/㎡程度の既存住宅地にかなり割高感が生じている。供給過多の状況が続いており、低価格帯での取引も目立つ。

【大田市】島根県のほぼ中央部日本海側に位置。隣接する出雲市等への人口流出も多く、人口減少、高齢化が進んでいる。不動産需要も減少傾向にあり、住宅地の平均変動率は▲1.7%と、前年より 0.1%下落幅が拡大した。

【安来市】島根県の東部、鳥取県に接する。土地区画整理事業により黒井田町に「チェリーネわだなん」という 100 区画程度の住宅団地の造成が進んでいる。当該事業による新興住宅地や利便性の良好な分譲住宅地では需要が改善している。一方で人口の減少・高齢化の進行により、既成住宅地の需要は弱く、地価下落が続いている。住宅地の平均変動率は▲1.4%であり、前年より 0.1%下落率が拡大した。

【江津市】島根県の西部に位置する。土地区画整理事業及び小規模開発等により、市内の住宅地は供給過剰な状況にある。区画整然とした新興住宅地への需要が集中する傾向にあり、街路幅員の劣る既成住宅団地や海岸近くの塩害懸念の既成市街地では需要減退が続き、極端な安値取引も目立っている。住宅地の平均変動率は▲0.9%であり、前年より 0.1%下落率が拡大した。

【雲南市】島根県の東部中山間地に位置する。平均変動率は▲0.1%で、去年は 0.1%の上昇傾向であったのが今年下落に転じている。長期間横ばい傾向を示していた三刀屋の地点が、相対的に魅力が低下したことにより、下落に転じたためである。

松江市や出雲市へ通勤可能で利便性が高いわりに相対的に価格が低く、底値圏域にあり、横ばい地点が多いのも雲南市の特徴である。

価格が低い加茂町の地点が上昇している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・島根県の南西端に位置する津和野町において、住宅地の平均変動率は▲4.4%と、前年より 2.0%下落率が拡大した。高齢化率が 50.4%と県内で最も高い数値を示している。若い人が少ないことから不動産需要もほとんど無く、大きな下落率となった。

・奥出雲町、川本町、吉賀町、隠岐郡隠岐の島町は大きな傾向の変化はなく、前年程度の下落率である。地域人口の減少、少子高齢化等により、引き続き需要減退傾向が継続している。

① 県全体の地価動向と要因

- ・全県の平均変動率は▲0.7%で、前年(▲0.7%)と同様の下落率であった。
- ・上昇地点が増え、横這い地点は減少、下落地点数は増加した。
- ・コロナ禍収束による社会経済活動の正常化が進み松江市や出雲市中心部では上昇や横ばい地点が多いものの、それ以外の地域では下落が続き、住宅地と同様に二極化の傾向がみられる。

② 県庁所在地・松江市の地価動向と要因

- ・松江市は、平均変動率は+0.7%となり、前年の+0.5%から0.2%上昇した。
- ・コロナ禍以前から下落が続いて地価水準はすでに底値水準で低迷していたことから、コロナ禍収束により経済活動が正常化するとともに地価が上昇している地点が多い。
- ・松江駅周辺においては一畑百貨店が令和6年1月に閉店したが、その影響は今のところ感じられず、ホテルの建設や観光客も回復傾向にあることから駅至近の2つの地点(松江5-3(駅北側)、松江5-5(駅南側))は、ともに上昇傾向を示している。
- ・不動産DI調査の松江市の商業地指数は20%を示している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

【出雲市】県庁の松江市には大規模ショッピングセンターがイオンしかないが、出雲市にはイオンとゆめタウンという2つのショッピングセンターがあり商圏が広い。街路が整備されるに伴い、市内の様々な箇所に商業地が集積している。近年では市役所近くにマックスバリューが進出する等、新しい店舗の進出も目立つ。商業地の地点数についても松江市について多い。平均変動率も+0.4%で前年の+0.1%から0.3%拡大した。

上昇率が一番高い出雲5-9は+3.3%から+5.3%へ上昇率が拡大した。出雲大社前に存する地点で人通りも多い。出雲大社では、平成の大遷宮以降観光客が急増した。コロナ禍前の平成31年度は600万人を越える観光客数があったが、令和2年が500万人程度に減少し、令和3年はさらに減少した。令和4年は600万人、令和5年は700万人もの入込客数があり、コロナ禍以前の水準に戻った。

【浜田市】島根県西部で唯一の大学である島根県立大学が存しており、飲食店においては学生の顧客も見込めるのが浜田市の特徴である。しかしながら全体的に需要が少なく下落傾向が続いている。商業地の平均変動率は▲0.8%であり、前年の▲0.6%より下落率は拡大した。全ての地点で下落が継続している。

【益田市】商圏が広く、ゆめタウンとイオンが立地しているものの、人口4.3万人の規模の割に商業地が拡散している。駅前が最も価格帯の高い商業地であるが、高津エリアや乙吉エリア等に路線商業地の郊外分散化が進み、商業地としての供給エリアが広く供給過多の感もある。地元企業によるオフィス需要はもとも無いが、近年では県外企業のオフィス需要も大きく減少している。商業地の平均変動率は▲3.2%で前年より0.4%拡大しており、市部においては最も高い下落率が続いている。

【大田市】商業地の平均変動率は▲2.6%であり、前年と比較して0.5%下落幅が拡大。大田市駅前地点においては平成27年に閉店したショッピングセンター「パル」が解体され跡地利用への期待がある他、駅東側の区画整理事業の進行や地銀支店の駅前進出など土地利用の改善が反映され低い下落率となっている。仁摩町では核となるスーパーの閉店により下落幅が拡大している。温泉津町では温泉街の観光客も長期的に少なく下落が継続している。

	<p>【安来市】商業地の変動率は▲2.3%であり、前年と比較して0.2%下落幅が拡大した。</p> <p>【江津市】商業地の変動率は▲3.0%であり、前年と比較して1.4%下落幅が拡大した。</p> <p>【雲南市】商業地の変動率は▲1.0%であり、前年と比較して0.3%下落幅が縮小した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津和野町においては空店舗も多く、商業地需要も少ないことから下落幅が拡大している。 ・奥出雲町、川本町、吉賀町、隠岐の島町等の町村部では、概ね大きな変動率の変化は認められず、昨年と同程度の下落傾向が継続している。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地は松江の2地点のみで、全県の平均変動率は+2.2%。前年の0.2%から拡大した。 ・松江市下東川津町・上東川津町で新企業団地(面積約7ha)の開発計画があるほか、出雲市斐川町直江に「出雲斐川インター-企業団地」(面積約11.39ha)が整備中、出雲市湖陵町大池でも新企業団地(面積約8ha)の計画が進んでいる等、高速道路へのアクセスが良好な工場地需要は高まっている。 ・工場の全国への分散化の動きもあり、高速道路である山陰自動車道からのアクセスのよい工業地の需要は高まっている。 ・経済産業省の工業立地動向調査によると令和5年の島根県の工業立地は2件であった。 <p>② 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江市以外に地点なし。 <p>③ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特記すべき事項なし。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路整備事業の継続 <ul style="list-style-type: none"> 全延長289km、供用済区間235km、供用率81%（出所：島根県高速道路推進課、R6年4月1日現在） 島根県を横断する山陰道については令和7年に三隅益田道路が開通することで安来市から益田市までが大田市の約7kmの部分を除き高速道路で移動できる。 東西への移動は速くなる反面、国道9号沿いの商業地の衰退が懸念される。 ・地域高規格道路 松江北道路(L=10.5km、松江市下東川津町～西浜佐蛇町、事業期間10年程度)の事業計画 <ul style="list-style-type: none"> 松江市の外環状道路の一部として、山陰道へのアクセス向上に伴う物流効率化、市内渋滞緩和等を目的とする。令和3年4月6日にて都市計画決定した。 ・県内の市街地再開発事業： 施行中のものはない。 ・県内の土地区画整理事業は下記のとおり：組合施行4地区(安来市和田南土地区画整理事業10.7ha、江津市蛭子北土地区画整理事業6.6ha、松江市乃白田和土地区画整理事業5.4ha、益田川左岸南部土地区画整理事業20.9ha)。公共団体施行2地区(益田川左岸北部47.8ha、大田市駅周辺東側5.6ha)。 ・松江市内の橋北エリアの集客拠点であったショッピングセンター「キャスパル」が令和3年に閉店したが、令和6年5月にその跡地に「マルイ」が進出。繁華性が向上している。 ・マックスバリュ等々の低価格のスーパーの進出が目立ち、地場のスーパー等へのダメージが大きい。 	

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		R 7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6
県全体	-0.3%	-0.3%	27	(25)	13	(20)	47	(45)	87	(90)
松江市	0.8%	0.7%	21	(20)	5	(10)	10	(8)	36	(38)
浜田市	-1.3%	-1.1%	0	(0)	0	(0)	6	(6)	6	(6)
出雲市	0.7%	0.4%	5	(4)	3	(3)	2	(3)	10	(10)
益田市	-3.8%	-2.8%	0	(0)	0	(0)	4	(5)	4	(5)
大田市	-1.7%	-1.6%	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
安来市	-1.4%	-1.3%	0	(0)	1	(1)	4	(4)	5	(5)
江津市	-0.9%	-0.8%	0	(0)	1	(1)	3	(3)	4	(4)
雲南市	-0.1%	0.1%	1	(1)	3	(5)	2	(0)	6	(6)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率		R 7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6
県全体	-0.7%	-0.7%	12	(10)	5	(7)	24	(26)	41	(43)
松江市	0.7%	0.5%	10	(8)	1	(3)	1	(1)	12	(12)
浜田市	-0.8%	-0.6%	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
出雲市	0.4%	0.1%	2	(2)	3	(3)	3	(4)	8	(9)
益田市	-3.2%	-2.8%	0	(0)	0	(0)	2	(3)	2	(3)
大田市	-2.6%	-2.1%	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
安来市	-2.3%	-2.1%	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
江津市	-3.0%	-1.6%	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)
雲南市	-1.0%	-1.3%	0	(0)	1	(1)	2	(2)	3	(3)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率		R 7 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6
県全体	2.2%	0.2%	2	(1)	0	(1)	0	(0)	2	(2)
松江市	2.2%	0.2%	2	(1)	0	(1)	0	(0)	2	(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 松江-30	松江市学園2丁目463番	94,300円/㎡	+6.2% (+4.5%)	新築分譲マンション需要は堅調で、建築意欲は高い。適地が限られ、高額取引が目立つ。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	172,000円/㎡	+0.6% (+0.6%)	一畑百貨店が閉店したが、新しいホテル建設もある等、駅前一等地の需要は多い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	94,300円/㎡	+6.2% (+4.5%)	同上
	商業地 出雲5-9	出雲市大社町杵築南字馬場772番外	65,600円/㎡	+5.3% (+3.3%)	出雲大社前に存し、新規出店も目立つ。前年、大幅に増加した観光客も安定している。
下落率1位	住宅地 津和野-2	鹿足郡津和野町鷺原口140番外	18,900円/㎡	-4.5% (-2.0%)	津和野町の高齢化率は県内で最も高く50%を超え、不動産需要が少ない状態が継続
	商業地 安来5-1	安来市安来町字内浜1862番1	44,000円/㎡	-3.9% (-3.4%)	駅に近く、国道9号沿いに位置しているが、繁華性の低い状態が継続。

(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	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	94,300円/㎡	+6.2% (+4.5%)	新築分譲マンション需要は堅調で、建築意欲は高い。適地が限られ、高額取引が目立つ。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	172,000円/㎡	+0.6% (+0.6%)	一畑百貨店が閉店したが、新しいホテル建設もある等、駅前一等地の需要は多い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	94,300円/㎡	+6.2% (+4.5%)	同上
	商業地 松江5-13	松江市大庭町1803番5外	72,900円/㎡	+1.8% (+2.3%)	繁華性も高く、商業地としての認知度が向上し発展的に推移。

※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

(令和 7 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地の平均変動率は+0.8%(+0.8%)となった。・上昇は早島町+3.1%、岡山市+1.8%、総社市+1.5%、倉敷市+1.2%、浅口市+0.5%であり、里庄町は 0.0%、他の市町はすべて下落である。・変動率は、早島町の+3.1%から美作市▲2.2%の範囲となっており、極端な変動を示している地域はないと言える。・令和 7 年地価公示では、地価が上昇している地域での上昇幅が拡大する結果となった。									
	<p>② 県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県庁所在地である岡山市の住宅地における、全市及び各区での変動率の推移を示す。 <table><tr><td>岡山市全体</td><td>+1.8%(+1.7%)</td></tr><tr><td>岡山市北区</td><td>+2.5%(+2.6%)</td></tr><tr><td>岡山市中区</td><td>+3.0%(+2.6%)</td></tr><tr><td>岡山市東区</td><td>+0.1%(0.0%)</td></tr><tr><td>岡山市南区</td><td>+1.5%(+1.4%)</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">・全区で上昇しており、北区以外は上昇幅の拡大も見られる。・住環境の良好な中心部の従来から名声の高い地域では上昇率が高くなっている。・建築コスト等の上昇から上昇率がやや弱まっている分譲住宅地も見られる。	岡山市全体	+1.8%(+1.7%)	岡山市北区	+2.5%(+2.6%)	岡山市中区	+3.0%(+2.6%)	岡山市東区	+0.1%(0.0%)	岡山市南区
岡山市全体	+1.8%(+1.7%)									
岡山市北区	+2.5%(+2.6%)									
岡山市中区	+3.0%(+2.6%)									
岡山市東区	+0.1%(0.0%)									
岡山市南区	+1.5%(+1.4%)									
宅	<p>③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・倉敷市の住宅地における変動率の推移を示す。 <table><tr><td>倉敷市</td><td>⇒ +1.2%(+1.1%)</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">・倉敷市においても、岡山市と同様に、中心部の利便性の高い地域や選好性の高い地域で、上昇幅が拡大している。・平成 30 年 7 月豪雨で甚大な被害を受けた真備地区の 3 地点の地価は、令和元年に 17%台の大きな下落があり、令和 2 年に 2%程度の上昇、令和 3 年から令和 6 年までほぼ横ばいとなっていたが、令和 7 年では 1 地点が微上昇(+0.4%)となった。	倉敷市	⇒ +1.2%(+1.1%)							
	倉敷市	⇒ +1.2%(+1.1%)								
<p>④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none">・早島町と総社市は昨年上昇幅が拡大したが本年の上昇率は昨年と同じである。・早島町は大規模な物流倉庫の立地が目立つほか、岡山市と倉敷市の中間点で利便性が高く住宅地の販売が好調であり上昇となっている。・総社市は中国自動車道総社 IC 周辺において、物流倉庫等の企業立地に力を入れており、直近の人口は横ばいに転じたが最近まで微増傾向にあったため上昇となっている。										

商 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地の平均変動率は+2.1%(+1.8%)となった。 ・上昇は岡山市+4.1%、早島町+4.0%、総社市+2.8%、倉敷市+1.9%、浅口市+1.4%、矢掛町+0.6%、笠岡市+0.1%である。 ・横ばいは、和気町、里庄町、鏡野町である。 ・他の市町はすべて下落である。 ・変動率は岡山市の+4.1%から美作市・吉備中央町の▲2.0%の範囲となっており、極端な変動を示している地域はないと言える。 										
	<p>② 県庁所在都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区での変動率の推移を示す。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>岡山市全体</td><td>+4.1%(+3.6%)</td></tr> <tr><td>岡山市北区</td><td>+4.9%(+4.3%)</td></tr> <tr><td>岡山市中区</td><td>+3.7%(+3.2%)</td></tr> <tr><td>岡山市東区</td><td>+0.2%(+0.2%)</td></tr> <tr><td>岡山市南区</td><td>+2.9%(+2.6%)</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・岡山駅東口に平成 26 年 12 月に開業した全国展開する大型 SC は岡山市のみならず周辺部から広域的に集客し、また、中心背後商業地もマンション複合施設等の旺盛な需要がある。 ・平成 29 年 2 月に閉店した全国型スーパー岡山店の跡地利用については、地元企業グループが高層マンションやオフィス、店舗など 5 棟からなる開発を計画し、令和 4 年 9 月にグランドオープンした。 ・岡山市北区では 7 件の市街地再開発事業が進行中であるが建設コスト上昇等から計画見直しや工期の遅れが生じている再開発事業もある。 ・郊外へ向かう路線商業地域では、ホームセンター、食品スーパー、薬局、中古自動車販売、コンビニ、ファーストフード店等の業種が好調である。 	岡山市全体	+4.1%(+3.6%)	岡山市北区	+4.9%(+4.3%)	岡山市中区	+3.7%(+3.2%)	岡山市東区	+0.2%(+0.2%)	岡山市南区	+2.9%(+2.6%)
	岡山市全体	+4.1%(+3.6%)									
	岡山市北区	+4.9%(+4.3%)									
岡山市中区	+3.7%(+3.2%)										
岡山市東区	+0.2%(+0.2%)										
岡山市南区	+2.9%(+2.6%)										
<p>② 県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市の商業地は+1.9%(+1.8%)。 ・倉敷駅前の阿知 3 丁目では規模約 1.7 ヘクタールの再開発事業(ホテル、商業施設、分譲マンション等)が令和 3 年 10 月に開業した。 ・倉敷市には JR 倉敷駅北口至近に位置する寿町と、同駅西方約 2.5 kmに位置する酒津に大規模な SC が所在し、広域的に集客している。 ・全国的な観光地である倉敷美観地区では、コロナ禍により観光客数が激減したが、持ち直しの動きが続いている。 											
<p>④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総社市は近年総人口の微増傾向と企業立地が進んでいる。市役所南側の土地区画整理地を中心に住宅地の需要は強く、これを背後地とする沿道型商業地域も成熟度を高めている。 ・早島町は、早島 IC 周辺の国道 2 号線バイパス沿いの路線商業地域で、新規出店が見られ熟成度が増している。 											

工 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は+2.2%(+1.9%)となった。 ・工業地の標準地は県内6市町に存するが、上昇が12地点、横ばいが1地点であった。 ・上昇率上位の倉敷 9-5 は、玉島 IC に近く近隣では大規模な物流施設が完成しつつある。 ・上昇率上位の岡山南 9-1 は、都市計画街路の整備が進行しつつあり、近隣での約12万㎡の土地に物流施設や店舗施設の誘致が決定した。 ・全国的な工業地帯である水島コンビナートの重工業主体の大工場地である倉敷 9-2 は+3.0%(+2.6%)と、上昇が継続している。 ・横ばいの玉野 9-1 は、地元の造船企業に再編の動きがあった。
---------------------	---

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

※()内は前年の数値

市町村名	R6 変動率	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	+0.8	144(137)	36(43)	90(93)	270(273)
岡山市	+1.7	+1.8	71(72)	1(3)	20(20)	92(95)
北区	+2.6	+2.5	28(29)	0(0)	5(5)	33(34)
中区	+2.6	+3.0	14(15)	1(1)	2(2)	17(18)
東区	±0.0	+0.1	11(9)	0(2)	8(8)	19(19)
南区	+1.4	+1.5	18(19)	0(0)	5(5)	23(24)
倉敷市	+1.1	+1.2	52(48)	14(18)	15(16)	81(82)
津山市	-0.8	-0.6	0(0)	5(3)	4(5)	9(8)
玉野市	-1.0	-1.0	1(0)	4(6)	8(7)	13(13)
笠岡市	-0.9	-0.7	2(1)	2(2)	8(9)	12(12)
総社市	+1.5	+1.5	10(10)	0(1)	2(1)	12(12)
高梁市	-1.0	-0.8	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)

(2) 商業地

※()内は前年の数値

市町村名	R6 変動率	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	+2.1	76(73)	9(13)	23(23)	108(109)
岡山市	+3.6	+4.1	47(45)	1(3)	0(0)	48(48)
北区	+4.3	+4.9	32(32)	0(0)	0(0)	32(32)
中区	+3.2	+3.7	5(4)	0(1)	0(0)	5(5)
東区	+0.2	+0.2	3(3)	1(1)	0(0)	4(4)
南区	+2.6	+2.9	7(6)	0(1)	0(0)	7(7)
倉敷市	+1.8	+1.9	20(20)	2(2)	2(2)	24(24)
津山市	-1.0	-0.8	1(0)	0(1)	3(3)	4(4)
玉野市	-1.1	-1.1	0(0)	1(1)	4(4)	5(5)
笠岡市	+0.3	+0.1	2(2)	1(1)	0(0)	3(3)
総社市	+2.7	+2.8	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
高梁市	-1.3	-1.0	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)

(3) 工業地

※()内は前年の数値

市町村名	R6 変動率	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	+2.2	12(12)	1(1)	0(0)	13(13)

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●岡山県全体について

※()内は前年の数値

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 岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8	200,000円	+5.3 (+5.6)	岡山市中心部の郊外で、住宅地として熟成された地域で希少性を有し代替競争関係に優る。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,900,000円	+6.7 (+7.9)	岡山駅近接の商業地需要は安定しており、需要に比して供給は少ない。
上昇率1位	住宅地 岡山北-2	岡山市北区番町1丁目10番	160,000円	+6.7 (+6.4)	岡山市中心部に近く、古くから熟成された地域で希少性を有し代替競争関係に優る。
	商業地 岡山北5-9	岡山市北区下石井2丁目3番103	309,000円	+8.4 (+6.3)	市中心部で大型商業施設に近く、近隣は再開発が実施され、不動産投資を目的とした需要が強い。
	商業地 岡山北5-2	岡山市北区中山下1丁目5番107外	310,000円	+8.4 (+6.7)	周辺のマンション素地の取引等があり、需要が旺盛なため。
下落率1位	住宅地 玉野-9	玉野市玉原2丁目1091番233	30,100円	-2.9 (-2.8)	玉野市西部の高台の住宅団地で全般に住宅地需要が弱い。
	商業地 津山5-3	津山市日本原字東野328番	15,000円	-2.6 (-2.5)	背後住宅地の過疎高齢化が進み、商圈規模が縮小している。廃業も目立つ。

●岡山市について

※()内は前年の数値

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 岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8	200,000円	+5.3 (+5.6)	岡山市中心部の郊外で、住宅地として熟成された地域で希少性を有し代替競争関係に優る。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,900,000円	+6.7 (+7.9)	岡山駅近接の商業地需要は安定しており、需要に比して供給は少ない。

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
上昇率1位	住宅地 岡山北-2	岡山市北区番町1丁目10番	160,000円	+6.7 (+6.4)	岡山市中心部に近く、古くから熟成された地域で希少性を有し代替競争関係に優る
	商業地 岡山北5-9	岡山市北区下石井2丁目3番103	309,000円	+8.4 (+6.3)	市中心部で大型商業施設に近く、近隣は再開発が実施され、不動産投資を目的とした需要が強い。
	商業地 岡山北5-2	岡山市北区中山下1丁目5番107外	310,000円	+8.4 (+6.7)	周辺のマンション素地の取引等があり、需要が旺盛なため。

価格形成要因等の概要

(広島県代表幹事)

(令和 7 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の住宅地の平均変動率は+1.3%(+1.0%)となり、昨年から若干上昇率を強めた。要因としては、マイナス金利解除後も住宅ローンの低金利政策が継続する中で、広島市やその隣接市町、福山市といった主要都市への都心回帰が認められる地域内において、生活利便性が高い地点での上昇傾向が継続していることや、その影響が外延部の住宅地域にも広がってきたことによる。また、駅の橋上化事業、駅前再開発や土地区画整理事業等の影響から利便性が向上している住宅地が拡大していること等があげられる。なお、人口流出している県北や島嶼部においては下落傾向が継続している。</p> <p>② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <p>中区+4.6%(+4.0%)、東区+1.8%(+1.5%)、南区+3.4%(+2.8%)、西区+2.9%(+2.7%)、安佐南区+2.7%(+2.2%)、安佐北区+0.6%(+0.5%)、安芸区+1.2%(+1.1%)、佐伯区+2.8%(+2.2%)となっており、すべての区で上昇率を強めている。</p> <p>上昇地点は、都心部への接近性や、生活利便性に優れた平地に位置する旧来から名声の高い価格上位地点のほか、値ごろ感のある中心部近郊の住宅地域である。但し、中心部から距離を有する傾斜部に位置する住宅団地においては依然下落傾向にあり、総じて郊外部の傾斜部や高台に位置する住宅地についての上昇率は弱い。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位 3 市・下位 3 市)</p> <p>人口上位 3 市である福山市+1.6%(+1.3%)、呉市▲0.3%(▲0.7%)、東広島市+1.0%(+0.9%)となった。福山市については、駅前再開発に伴い、生活利便性の良好な住宅地については潜在的に底堅い需要がある。また、人口増加が認められる東広島市では、JR 西条駅を中心とした利便性の高い平地の需要は堅調であるが、安芸津町、河内町、福富町等周辺部における地価低迷は継続している。人口減少、高齢化の進行により需要が弱含みである呉市は、中心部においては横這いから微増を維持しているが、街路条件の劣る傾斜部、島嶼部において下落が継続している。</p> <p>人口下位 3 市においては、広島市都市圏に比較的近い大竹市+0.8%(+0.6%)は、大竹駅の橋上駅舎完成により周辺住宅地は上昇傾向を維持。竹原市▲1.3%(▲1.5%)、島嶼である江田島市▲4.0%(▲4.5%)は人口減少・高齢化等の影響により住宅需要は弱く、依然として下落傾向が継続している。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・広島佐伯-16(+5.3%(+4.4%)) : JR 五日市駅に近い平地の住宅地に対する需要が旺盛であり、地価上昇幅は拡大した。・江田島-2(▲4.8%(▲5.6%)) : 栈橋近くの標準地であるが、中心部から遠く利便性に劣るため下落が著しい。・福山-14(+6.3%(+5.8%)) : 中心部に近い住環境の優れた住宅地であり、需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。
-------------	---

<p>商業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因 県全体の商業地の平均変動率は+2.7%(+2.4%)となった。駅前再開発エリア及びその影響を受ける商業地を中心として、将来への期待感から上昇傾向を強めている。また、周辺都市においても大型商業施設の着工や新規出店傾向の強い中心部で、収益性向上の期待感から上昇率を強めている。 なお、県北、島嶼部の商業地域においては下落に歯止めがかかっている。</p> <p>② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 中区+5.3%(+4.9%)、東区+3.2%(+2.8%)、南区+5.0%(+4.6%)、西区+5.2%(+4.9%)、安佐南区+4.9%(+5.1%)、安佐北区+1.3%(+0.8%)、安芸区+0.8%(+1.1%)、佐伯区+3.7%(+2.5%)となった。 広島市中心部における価格上位地点では、広島駅前再開発が徐々に顕在化しており、将来収益性に対する期待感が強まっており、上昇幅は拡大している。但し、中心商業地においても1,000万円/坪を超える取引動向は鈍く、再開発進捗を背景とした更なる収益性の上昇が期待される。 また JR 西広島駅周辺においては北口土地区画整理事業の進捗や南口再開発計画等、地域活性化による将来的な発展期待から、上昇率が高い地点が認められた。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位3市) 人口上位3市である福山市+4.5%(+4.2%)、呉市0.0%(▲0.4%)、東広島市+1.9%(+1.3%)となり、福山市及び東広島市で上昇率は拡大し、呉市は横這いとなった。 福山市では、JR 福山駅前の再開発の顕在化から駅周辺の商業地を中心に需要が高まり、地価の上昇幅が拡大した。 呉市では、JR 呉駅前商業施設の着工に対する期待感から駅前を中心として徐々に上昇率を強めているが、郊外部、島嶼部の商業地の下落が継続している。 東広島市では、西条中心部における商業地地価の上昇率が拡大している。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・広島南 5-9(+9.8%(+9.4%)) : JR 広島駅ビルの開発や広島電鉄の駅前大橋ルートに接面することによる期待性からホテル用途を中心として需要は拡大。 ・福山 5-1(+7.4%(+7.6%)) : JR 福山駅前の稀少性のある多用途の立地であり、再開発動向を背景として地価は依然強含んでいる。 ・呉 5-1(+4.4%(+0.4%)) : JR 呉駅前に建設予定の複合商業ビルが着工し、収益性向上の期待感から地価は上昇傾向にある。</p>
<p>工業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因 総体的には物価と賃金の上昇という経済の好循環が追い風となっている経済状況から、県内工業地の平均変動率は+2.2%(+1.7%)と上昇が継続している。 広島市、廿日市市の沿岸部といった広島市中心部への接近性に優れ、あるいは高速インターチェンジへの接近性に優れた東広島市内工業地においては、半導体関連産業に対する工業地需要の底堅さや電子商取引の活発化に伴う物流施設用地としての需要は根強く、地価上昇の一因となっている。但し、爆発的な需要喚起には至っていない。 ・広島西 9-1(+5.9%(+5.4%)) : 広島南道路開通の効果、eコマース市場の拡大を背景として物流施設用地の需要は堅調 ・東広島 9-3(+3.7%(+4.1%)) : 山陽自動車道へのアクセス良好な工業団地であり需要は堅調。 ・東広島 9-2(+3.6%(+3.7%)) : 内陸型工業団地であり、半導体関連産業等の工業地需要は高く、付近では新たな産業団地の開発も検討されている。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

【広島市:JR 広島駅周辺】

～二葉の里土地区画整理事業・広島駅北口～

約 13.8ha の大規模未利用地の再開発計画(5 区画)で、公共公益施設、マンション、全国展開する地元スーパーマーケット本社ビル、地元テレビ局本社ビル、「広島県医師会館」等が竣工した。令和 3 年北欧発祥の家具量販店が所有する区画を大手不動産会社が取得し、複合用途型高層ビルの建設着工。令和 5 年 9 月、高度医療と人材育成を担う拠点づくりとして、広島都市圏の病院を再編し、同地区において新病院(入院ベッド千床)を開院する予定であり、現JR広島病院等跡地約 26,000 m²の売買契約が令和 7 年 4 月を目途に締結予定。(令和 12 年度に新病院として開業予定)

～広島駅南口整備～

JR 広島駅の新駅ビル(地上 20 階地下 1 階)が令和 7 年 3 月に開業予定。当ビルの地上 6 階から地下 1 階には商業施設(店舗面積約 25,000 m²)、7 階にはシネマコンプレックス、7 階から 20 階にはホテル(全 380 室)が入居する。令和 7 年夏ごろ、路面電車が、当該駅ビル 2 階へ乗り入れ予定。的場町に外資系ホテル(全 301 室)が令和 9 年後半に開業予定。市立中央図書館が「エールエール A 館」8～10 階に令和 8 年春移転予定。

国内ホテルチェーンが上大須賀町に令和 6 年 7 月(全 294 室)、荒神町に令和 6 年 10 月(全 242 室)に各々開業し、松原町に令和 10 年春開業予定(全約 600 室)である。

【広島市:紙屋町・八丁堀】

～八丁堀地区～

八丁堀 3・7 街区に立地する既存ビル群を取壊し、高層ビル 3 棟を建てる再開発計画。令和 7 年度以降の着工、令和 12 年度以降の完成を目指す。

～紙屋町地区～

紙屋町地区に、オフィスビルが令和 7 年 1 月及び同 2 月に 2 棟竣工した。老舗百貨店新館が令和 5 年 8 月末に閉館し、商業施設全体を整備の上、令和 7 年春の開業を目指す。本通り交差点の東側一角において 2 棟の高層ビルを建設する再開発計画は、地権者が令和 3 年 3 月に「本通 3 丁目地区市街地再開発準備組合」を設立し、令和 10 年に着工し、令和 15 年度の完成を目指す。

～その他地区の再開発計画等～

基町地区において、令和 4 年 3 月、約 7,500 m²の再開発事業を都市計画決定(指定容積率を 500%から 900%に緩和等)した。商工会議所、事務所、ホテル等の入る 31 階建ビル、地上 5 階地下 1 階の市営駐車場、5 階建の変電所棟の計 3 棟を建てる予定。令和 6 年 10 月に着工し、令和 9 年 4 月の完成を目指す。

その他、八丁堀交差点付近に存する大型百貨店一帯や、本通り交差点付近のショッピングモール・ファッションビル一帯の再開発計画の動きがあるが、完成時期は未定。

【広島市:中央公園一帯】

基町の中央公園広場にサッカースタジアムが令和 5 年 12 月に完成し、令和 6 年 2 月に開業した。同スタジアムの隣接広場エリアに商業施設が同 8 月に開業した。

【広島市:JR 西広島駅周辺】

JR 西広島駅北口の土地区画整理事業(約 2.9ha)が令和 12 年度の事業完了を目指して進捗中。また、駅南側では再開発(約 1.6ha・約 450 戸の高層マンションと商業ビルの 2 棟の建設)が決定しており、令和 9 年着工、令和 15 年の完成を目指す。

【広島市:佐伯区・楽々園駅周辺】

楽々園SC内の約 20,200 m²の敷地に大型SCが出店。令和 6 年冬開業した。

【広島市:その他】

新交通システムの延伸計画について、利用客数の減少予測結果や建設工事費の膨張のため、延伸区間である西風新都線の令和 11 年頃までの部分開業を見合わせ、令和 18 年頃の全線開通を目指すとして修正した。

【福山市】

～JR 福山駅南口～

JR 福山駅前の伏見町市街地再開発事業は平成 28 年 3 月に再開発準備組合が解散し、事業は白紙に戻った。一方、長く閉鎖状況にあった駅前三之丸町の複合商業ビル跡地については、「福山市 1 番地区再生事業」の工事が完了し、マンション部分の引き渡しを開始。商業施設となる 1、2 階部分についてもテナントが決定し、令和 6 年 9 月にグランドオープンした。

【東広島市】

～吉川工業団地(外資系大手半導体メーカー広島工場)～

八本松町吉川地区の吉川工業団地西側約 14ha が、特定保留区域(開発計画などが確実となった時点で市街化区域に編入される)に指定されている。また、半導体製造の広島工場が使う工業用水の供給量が上限に達しているため、巨額の設備投資が進む同工場の生産拡大に対応し、広島県と県内 14 市町で作る県水道広域連合企業団が新たな工業用水施設を整備する方針を固めた。

【呉市】

～JR 呉駅周辺～

令和 6 年 8 月 JR 呉駅前の再開発ビルが起工、令和 9 年度の完成を目指す。

大規模製鉄所の跡地に複合防衛拠点整備案。県と市に民間活用策調査の情報共有を要請しており令和 6 年度中に最終的配置案をまとめる予定。

【廿日市市】

～平良・佐方地区～

工業、観光交流の「新都市活力創出拠点地区」としての整備が進捗しており、事業規模約 124 億円で民間企業を中心とした区画整理事業を採用し、令和 9 年度の完成を目指す。

～宮島～

令和 5 年の新型コロナの 5 類移行や円安を背景としたインバウンド増加を受け、来島者数は昨年は年間約 465 万人と過去 2 番目の多さを記録し、本年も 1 月～8 月にかけて約 307 万人と昨年に略近い数字となっている。昨年 10 月から宮島訪問税が実施されており、島内の渋滞緩和対策に充てられている。

宮島包ヶ浦に、インバウンド富裕層向けの宿泊施設の誘致が検討されている。

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	1.3 (1.0)	283 (280)	31 (35)	117 (126)	431 (441)
広島市	2.4 (2.0)	164 (165)	6 (6)	13 (15)	183 (186)
呉市	-0.3 (-0.7)	10 (7)	2 (5)	21 (22)	33 (34)
三原市	-1.4 (-1.4)	0 (0)	4 (4)	9 (9)	13 (13)
尾道市	-0.3 (-0.5)	10 (9)	1 (2)	12 (14)	23 (25)
福山市	1.6 (1.3)	50 (50)	10 (9)	13 (15)	73 (74)
三次市	-1.5 (-1.4)	0 (0)	1 (1)	5 (6)	6 (7)
東広島市	1.0 (0.9)	19 (20)	2 (2)	6 (6)	27 (28)
廿日市市	1.6 (1.6)	17 (17)	1 (1)	4 (4)	22 (22)
府中町	4.5 (3.4)	5 (5)	0 (0)	1 (1)	6 (6)

(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	2.7 (2.4)	118 (114)	8 (12)	29 (28)	155 (154)
広島市	4.6 (4.2)	68 (69)	1 (0)	0 (0)	69 (69)
呉市	0.0 (-0.4)	10 (7)	0 (3)	7 (7)	17 (17)
三原市	-0.8 (-0.8)	0 (0)	3 (3)	2 (2)	5 (5)
尾道市	-0.7 (-0.5)	3 (4)	1 (0)	4 (4)	8 (8)
福山市	4.5 (4.2)	22 (21)	0 (2)	1 (0)	23 (23)
三次市	-1.2 (-1.0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)	4 (4)
東広島市	1.9 (1.3)	5 (4)	0 (0)	2 (2)	7 (6)
廿日市市	2.9 (2.6)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)
府中町	5.8 (4.3)	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	2.2 (1.7)	32 (28)	0 (3)	2 (3)	34 (34)

※()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 広島中-15	広島市中区中町9番2	1,690,000円/㎡	+6.3% (+3.9%)	建築費高騰等より都心型マンション適地の需要は横ばいだがホテル適地としての需要が認められる。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	4,040,000円/㎡	+3.9% (+5.1%)	金融機関オフィス等が集積する商業地域で再開発が進捗する幹線沿いにあり地価は上昇基調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島中-1	広島市中区西白島町9番8	535,000円/㎡	+7.0% (+6.6%)	広島駅や都心への接近性に恵まれた高級住宅地で、供給は限定的であり、地価は強含みで推移。
	商業地 広島南5-9	広島市南区松原町9番14	2,800,000円/㎡	+9.8% (+9.4%)	広島駅ビルの竣工を間近に控え、高度商業地としての存在感が強まるなか、地価は強含みで推移。
下落率1位	住宅地 江田島-2	江田島市江田島町切串3丁目12261番19	15,900円/㎡	-4.8% (-5.6%)	切串港・西沖棧橋に近いものの、市内中心部から遠く生活利便性に劣り地価は下落基調。
	商業地 世羅5-1	世羅郡世羅町大字西上原字流494番4外	23,600円/㎡	-6.0% (-4.9%)	本郷地区内への大型店舗への顧客流出が続いており、需要は引き続き低迷傾向が続いている。

(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 広島中-15	広島市中区中町9番2	1,690,000円/㎡	+6.3% (+3.9%)	同上
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	4,040,000円/㎡	+3.9% (+5.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島中-1	広島市中区西白島町9番8	535,000円/㎡	+7.0% (+6.6%)	同上
	商業地 広島南5-9	広島市南区松原町9番14	2,800,000円/㎡	+9.8% (+9.4%)	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

(山口県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 山口県全体の地価動向と要因</p> <p>横ばい地点が増加、下落地点が減少し、前年の+0.5%から+0.7%と上昇幅はやや拡大した。県庁所在地の山口市、山陽側の防府市、下松市、柳井市、周南市、山陽小野田市等で上昇幅が拡大した。一方、山陰エリアの長門市、萩市等の下落幅は縮小したものの、地価下落が継続しており、山陽エリアと山陰エリア等で地価の二極化が進行している。低金利環境を背景に住宅等を購入しやすい環境が継続、マイホーム需要は堅調で、個人・法人による収益物件の売買も多くみられ、安定した住宅地需要を反映した結果となった。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山口市の平均変動率は前年の+1.1%から+1.3%へ上昇幅は拡大した。県庁周辺の山口-3 が+2.0%(+2.0%)、整備事業の進捗する JR 新山口駅北口前に比較的近接する山口-10 が+2.9%(+3.0%)、その周辺の山口-8 が+2.1%(+1.8%)で上昇基調が継続。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">下関市は前年並の+0.8%であった。都市計画道路等の整備等で交通利便性が向上した JR 新下関駅周辺エリアは近年商業施設も充実しており、下関-20 が+2.0%(+2.2%)、下関-23 が+2.0%(+2.3%)、下関-42 が+2.8%(+2.9%)など市場人気が続いている。岩国市は前年並の+1.0%であった。近年子育て世代から人気のある南岩国地区の岩国-7 は+3.6%(+3.9%)、岩国駅周辺の岩国-4 は+2.4%(+2.2%)、岩国-5 は+2.4%(+2.4%)、その他の中心市街地の地点も上昇基調を維持している。周南市は前年+0.3%から+0.5%となり上昇幅はやや拡大した。利便性の良好な旧徳山市の周南-8 は+2.5%(+2.4%)、旧新南陽市の周南-18 は+2.4%(+2.3%)など、中心市街地の地点で上昇基調は継続している。下松市は前年の+0.9%から+1.1%へ上昇幅はやや拡大した。平坦地の需要は堅調で従来を上回る価格での取引も見受けられるなど安定した住宅地需要が継続している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">宇部市は前年+0.6%から+0.5%へ上昇幅は縮小した。厚南地区の宇部-3 は+1.1%(+1.6%)で上昇幅が減少したことが主因である。防府市は前年+0.7%から+1.0%へ上昇幅はやや拡大した。防府駅周辺等の市内の利便性の良好な地点等で上昇幅が拡大した。町部で唯一平均変動率が上昇している和木町は前年の+1.4%から+1.9%に上昇幅は拡大した。町の良好な財政状況を背景に医療、福祉など行政の諸政策の充実が子育て世代の流入に寄与。
-------------	---

商業地	<p>① 山口県全体の地価動向と要因</p> <p>上昇地点が増加、横ばい・下落地点が減少し、前年の+0.3%から+0.7%と上昇幅は拡大した。上昇地点の多くは再開発エリア、大型商業施設周辺、商業集積等が見られる幹線道路沿いを中心とする地域であるが、前年よりその範囲は広がっている。個人消費や観光が好調で人流が回復しており、商業施設・飲食店舗等の客足も堅調に回復、新規出店も各所で見受けられる。また駅周辺等のマンション用地需要も旺盛で商業地需要の増加を反映した結果となった。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山口市の平均変動率は前年の+0.7%から+0.8%となり上昇幅は拡大した。小郡地区の山口 5-9 は+2.4%(+2.4%)、新山口駅前の山口 5-8 が+1.2%(+0.6%)と上昇幅が拡大し、中心商業地や幹線道路沿いの4地点(山口 5-1、5-3、5-4、5-5)が上昇基調を維持した。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下関市は前年の+0.3%から+0.8%で上昇幅は拡大した。JR 新下関駅徒歩圏の下関 5-4 は+3.0%(+2.1%)、新下関エリアにある幹線道路沿いの下関 5-22 が+2.5%(+2.6%)、下関 5-21 が+2.5%(+2.4%)、JR 下関駅前の下関 5-1 が+2.2%(+1.1%)、下関 5-18 が+2.5%(+0.8%)などが主因である。 ・周南市は前年の+0.9%から+1.3%と上昇幅は拡大した。徳山駅周辺の周南 5-1 が+4.3%(+3.0%)、周南 5-2 が+1.0%(+0.9%)、周南 5-3 が+2.0%(+0.9%)、周南 5-5 が+2.7%(+1.8%)、周南 5-7 が+2.4%(+2.2%)、周南 5-8 が+2.0%(+1.9%)などが主因である。徳山駅前市街地再開発による駅周辺エリアの活性化の期待感が反映された。 ・岩国市は前年+0.5%から+0.7%になり上昇幅がやや拡大した。JR 岩国駅の周辺の岩国 5-4 が+1.4%(+0.8%)、岩国 5-11 が+1.6%(+1.5%)、中心市街地の岩国 5-7 が+1.5%(+1.2%)などが主因である。 ・防府市は前年の+0.8%から+1.2%と上昇幅は拡大した。防府駅の周辺の防府 5-1 が+0.8%(0.0%)、防府 5-2 が+2.2%(+1.7%)、防府 5-5 が+2.5%(+2.2%)などが主因である。防府駅北口は民間の再開発が進んでおり、利便性向上の期待感が反映された。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇部市は前年の+0.2%から+0.7%と上昇幅は拡大した。市役所の周辺の下松 5-1 が+1.0%(0.0%)と上昇したことなどが主因である。 ・下松市は前年の+0.4%から+0.8%と上昇幅は拡大した。下松駅の周辺の下松 5-1 が+0.4%(0.0%)、下松 5-3 が+1.1%(0.0%)、下松 5-2 が+1.0%(+0.7%)などが主因である。
工業地	<p>① 山口県全体の地価動向と要因</p> <p>前年の+0.3%から+0.7%と上昇幅は拡大した。企業の生産活動等が正常化し設備投資意欲も高く用地需要が増加した結果とみられる。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>県庁所在地に標準地は配置されていない。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>下関 9-2 が+2.8%(+2.1%)、周南 9-1 が+2.2%(+0.6%)、周南 9-3 が+1.3%(+0.6%)、光 9-2 が+1.0%(+0.5%)などの上昇幅が拡大したことが主因である。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

〔下関市〕

- ・下関港ウォーターフロント開発では総合リゾート運営会社を選定され、地上 12 階建て 187 室のリゾートホテルを計画。(令和 7 年秋開業予定)
- ・JR 下関駅近くに 9 階建ての県内最大級のオフィスビルが令和 5 年 7 月に完成。

〔山口市〕

山口県の玄関口にふさわしい新山口駅前再生のための以下のような各種事業が順次実施されおり、駅北口周辺エリアの街並みに変貌の過程にある。

- ① 山口市の「新山口駅北地区拠点施設整備事業」により、新山口駅北口駅前広場の西側エリア約 1 万 8 千㎡の敷地に「産業創造」「にぎわい創造」「生活文化創造」の 3 つの視点に立った多機能複合施設を整備(新山口駅北口から直結)。KDDI 維新ホールが完成(5G 対応)。メインホールは可変型ホールで県内最大で 2000 席の収容能力、コンサート・演劇・スポーツイベントなど多様な用途に対応可。セミナー・講演会・コンベンション・分科会などに適した大小 12 の会議室を配置(最大室は収容 294 名)、メインホールと大小会議室を組み合わせることで各種学会や大会などに利用できる。スタジオ、オフィス利用できるワーキングスペース、産業交流差スペース、スポーツクラブ、クリニック、薬局、カフェ、シェアキッチン、チャレンジショップ、立体駐車場等を整備。(令和 3 年 4 月オープン)
- ② 駅北口周辺の街路整備による駅へのアクセス向上と無電柱化・歩道・植栽の設置で快適で潤いのある歩行空間を確保し、駅北口地区の都市空間の形成を目指す。
 - ・①の施設の周辺の街路整備～中領長谷線を供用開始(令和 3 年 3 月 31 日)
 - ・駅前北口のメイン街路整備～矢足新山口線をシンボルロードとして、美装化・緑化・無電柱化
 - ・都市計画道路「新山口駅長谷線」整備～新山口駅北口と高規格道路山口宇部道路の長谷 IC を結ぶ広域的なアクセス強化道路整備(無電柱化)供用開始(令和 2 年 3 月 20 日)
- ③ 新山口駅北地区市街地再開発～北口駅前直近に 14 階建 196 室のホテル、81 戸とテナントが入る 13 階建分譲マンション、7 階建のオフィスビル、6 階建賃貸住宅を計画。総事業費は約 65 億円。令和 5 年 7 月に着工、令和 7 年 8 月完成予定。
- ④ ①の整備事業地内に山口県立高校(多部制定時制)が完成(令和 4 年 4 月開校)
- ⑤ 駅北口駅前広場整備～駅北口と南口に分散していたバスターミナルを北口広場へ集約、広場ではイベント開催可能(整備済み)
- ⑥ 新山口駅の橋上駅舎整備と南北自由通路整備(整備済み)

〔宇部市〕

宇部市役所新庁舎 1 期棟が完成し、令和 4 年 5 月より供用開始。6 階建、延べ床面積約 1 万 6 千㎡。旧庁舎を解体後、跡地に市民交流スペースなどを備える 3 階建ての 2 期棟(延べ床面積約 3 千㎡)を建設し、隣接する真締川公園と一体的な広場も整備し、令和 7 年度完成予定。

〔周南市〕

徳山駅前の再開発事業で、旧百貨店跡地を含んだ約 1.2ha に飲食や雑貨などを扱う商業棟、100 戸のタワーマンションの住宅棟、117 室を備えるホテル棟、商工会議所などが入居する駅前棟、駐車場からなる複合施設が令和 6 年 4 月にグランドオープン。総事業費約 122 億円。

〔防府市〕

防府市役所新庁舎の建設工事が着工。令和 7 年 1 月 6 日供用開始。駅前の市有地の民間による再開発が進んでいる。

〔長門市・萩市・下関市〕

山陰道の整備事業が順次進んでいる。

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	0.7 (0.5)	113 (113)	21 (19)	48 (56)	182 (188)
下関市	0.8 (0.8)	31 (32)	6 (5)	13 (16)	50 (53)
宇部市	0.5 (0.6)	5 (5)	0 (0)	1 (1)	6 (6)
山口市	1.3 (1.1)	8 (9)	1 (1)	1 (1)	10 (11)
萩市	-0.7 (-1.1)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
防府市	1.0 (0.7)	12 (12)	3 (1)	3 (5)	18 (18)
下松市	1.1 (0.9)	9 (9)	0 (0)	2 (2)	11 (11)
岩国市	1.0 (1.0)	16 (17)	4 (4)	3 (3)	23 (24)
光市	0.1 (-0.1)	7 (5)	2 (3)	3 (4)	12 (12)
長門市	-0.3 (-0.4)	0 (0)	2 (1)	2 (3)	4 (4)
柳井市	0.7 (0.5)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
美祢市	-0.9 (-1.9)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
周南市	0.5 (0.3)	16 (15)	1 (2)	8 (9)	25 (26)
山陽小野田市	0.6 (0.5)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)
和木町	1.9 (1.4)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	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
県全体	0.7 (0.3)	66 (54)	11 (20)	18 (21)	95 (95)
下関市	0.8 (0.3)	14 (12)	3 (3)	5 (7)	22 (22)
宇部市	0.7 (0.2)	5 (2)	1 (4)	0 (0)	6 (6)
山口市	0.8 (0.7)	6 (6)	2 (2)	1 (1)	9 (9)
萩市	-0.7 (-1.2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
防府市	1.2 (0.8)	8 (7)	0 (1)	0 (0)	8 (8)
下松市	0.8 (0.4)	6 (3)	0 (3)	0 (0)	6 (6)
岩国市	0.7 (0.5)	10 (9)	1 (2)	1 (1)	12 (12)
光市	0.2 (0.1)	3 (1)	1 (3)	0 (0)	4 (4)
長門市	-0.3 (-0.9)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
柳井市	-0.1 (-0.2)	0 (0)	2 (1)	1 (2)	3 (3)
美祢市	-0.6 (-0.6)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
周南市	1.3 (0.9)	11 (11)	0 (0)	2 (2)	13 (13)
山陽小野田市	0.2 (-0.1)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	3 (3)
和木町	1.1 (0.6)	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	0.7 (0.3)	14 (12)	4 (2)	1 (5)	19 (19)

※()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 岩国-2	岩国市今津町4丁目114番12	92,900円/㎡	+2.2% (+2.1%)	市役所、商業施設等に近く、名声の高い人気地区で供給も少なく安定した需要を反映
	商業地 下関5-1	下関市竹崎町4丁目30番3	185,000円/㎡	+2.2% (+1.1%)	商業施設利用客や観光客・宿泊客は前年比で増加していることやマンション用地需要も堅調であることより駅周辺の需要が回復
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岩国-7	岩国市南岩国町3丁目812番25	68,200円/㎡	+3.6% (+3.9%)	商業施設等に近接し生活利便性の良好な人気地区で堅調な需要を反映
	商業地 周南5-1	周南市御幸通2丁目15番	145,000円/㎡	+4.3% (+3.0%)	徳山駅前市街地再開発事業の進捗による駅前商業地域の繁華性向上の期待感を反映
下落率1位	住宅地 周防大島-2	大島郡周防大島町大字戸田字浜1788番	9,500円/㎡	-3.1% (-3.0%)	過疎化・高齢化に加え、島内郊外の利便性に劣る地域で、宅地需要は低迷
	商業地 周防大島5-1	大島郡周防大島町大字西三蒲字山下1698番4	18,300円/㎡	-3.2% (-3.1%)	過疎化・高齢化に加え、島外の商業施設へ顧客が流出しており、慢性的な需要不足が継続し、需給関係が悪化。

(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 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	72,300円/㎡	+2.0% (+2.0%)	旧山口市中心市街地近郊の人気地区であり、供給も限定的なことから地価は引き続き上昇基調。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	163,000円/㎡	+1.2% (+0.6%)	JR新山口駅北口エリアの再開発事業の進捗等に伴う商環境の向上期待のほか新規オフィスビル建築に伴う地域の高度利用・活性化が進む
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口-10	山口市小郡下郷字藪先三2219番13	59,800円/㎡	+2.9% (+3.0%)	JR新山口駅北口エリアの再開発事業や商業施設の集積等より利便性等が向上し堅調な需要が継続。
	商業地 山口5-9	山口市小郡明治1丁目2255番1	91,000円/㎡	+2.4% (+2.4%)	JR新山口駅北口エリアの再開発事業や商業施設の集積等より繁華性が向上し需要は堅調。

※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

(徳島県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体では平成12年から26年連続の下落となった。また、県平均は▲0.5%であり、下落幅も前年並みを維持している。・コロナの影響はほぼ払しょくされたが、人口増加が継続して若年層への人気も高い北島町では地価上昇も見られる反面、建築費高騰等を背景に、全体的には回復がやや遅れ気味の市町が多い。また、津波等の災害リスクが懸念される沿岸部は引き続き需要が低調であり、特に沿岸部を多く抱える県南の市町では、結果的にその影響が大きく窺われる。なお、県南・県西部の過疎化・高齢化が進む市町は依然として地価下落が続いているが、人口減少等の構造的な問題が主な要因と考えられる。 <p>② 県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・徳島市の平均変動率は▲0.1%(▲0.1%)で、前年並みの下落を維持した。・市街部では上昇や横這いの地点が見られるものの、郊外部を中心に需給動向に弱さが残る地域も多く、全体的には下落地点がやや多く占める結果となった。建築費高騰等の影響で住宅取得総額が大きくなっており、富裕層向けの一部地域を除き、総じて住宅需要にやや鈍さが窺われつつある。・文教地区として人気の高い渭北地区は、依然として高額所得層(医師等)による土地需要が目立って堅調である。引き合いが他地域と比較して強い一方、売物が少ないこと等から、購入希望者は順番待ちの状態が基本となっており、地価は上昇傾向が続いている。特に、徳島-3及び徳島-25は、昨今の建築費高騰の影響をほとんど受けることなく、それぞれ県内1位及び2位の上昇率となっている(徳島-25の価格は県内1位)。なお、市内における上昇地点の多くは、この渭北地区に所在している。・他の上昇地点は、市中心市街地から比較的近距离に所在する地点が多い。基本的には富裕層が需要者の中心であるため、現在の建築費高騰等の影響は、郊外部に比べて相対的に小さいと考えられる。・下落地点は、大半が市街地外縁部や市街化調整区域を含む郊外部の地点から構成されており、建築費高騰等の影響を少なからず受けていると考えられる。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・市部は、鳴門市▲0.4%、小松島市▲0.8%、阿南市▲0.3%、吉野川市▲0.7%、美馬市▲1.3%及び三好市▲2.3%となっている。このうち、小松島市、阿南市及び吉野川市は前年より下落率がやや拡大したが(前年はそれぞれ▲0.7%、▲0.2%及び▲0.4%)、全体的に建築費高騰の影響が見られるほか、周辺市町との競合、需要が低調な地域を多く抱えること等が要因と考えられる。また、美馬市及び三好市の下落率が相対的に大きいのは、過疎化・高齢化等の構造的な問題が主因である。・徳島市のベッドタウンに位置付けられる、いわゆる下板3町は、松茂町▲0.6%、北島町+0.2%及び藍住町0.0%である。人口の増加が継続して若年層への人気も高い北島町では地価上昇が見られるが、3町の中では引き合いの少ない松茂町が引き続き下落を示す結果となっている。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県南の牟岐町及び美波町はそれぞれ▲3.8%及び▲3.2%であり、いずれも依然として大幅な下落基調で推移しているが、若年層の流出が続いて深刻な過疎化・高齢化傾向にあるほか、災害リスクの高い沿岸部の集落を多く抱えることによって、更に土地需要の減退に拍車がかかった状況が続いている。
-------------	---

① 県全体の地価動向と要因

・県平均は▲0.4%(▲0.5%)で、下落幅がやや縮小したものの、平成5年から33年連続の下落。
・県中心部となる徳島市や背後人口の増加が続いている北島町では地価の上昇が見られるなど、総じてコロナ禍の影響はほぼ脱却したと言える状況にあるが、全県的には、背後人口の減少や物価高等による商況の停滞を背景に、回復がやや遅れている市町が多い。また、近年は幹線道路沿いのロードサイド型商業地域に需要の中心がシフトしており、旧商店街や小型店舗の多い既存商業街では下落基調が続いている。なお、県南・県西部の過疎化・高齢化が進む市町では、依然として地価も下落が続いているが、人口減少等の構造的な問題が主な要因と考えられる。

② 県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因

・徳島市の平均変動率は+0.2%(+0.1%)で、上昇幅が若干拡大した。ただし、大半の地点は横這いである。
・徳島5-8は+1.3%(+1.3%)。上記住宅地の地価上昇が顕著である渭北地区に所在する地点であり、背後住宅地の地価上昇に押し上げられる形で売り希望水準も高額なものが多く見られるなど、需給動向は強含み、地価も上昇が続いている。
・県内最大の繁華街であるJR徳島駅前商業地の徳島5-1は+1.1%(+0.5%)。令和3年は新型コロナの影響を顕著に受け、県内2位となる下落率▲3.7%となったが、その後コロナの終息に連れて下落幅も漸次縮小し、前年から上昇に転じている。駅前商業地を中心に人出が回復傾向にあるほか、賃貸テナントの引き合いも上向きになってきている様子であり、今回は当該中心部近郊に位置する徳島5-2、徳島5-5及び徳島5-13についても上昇となった。
・徳島市内における上記以外の地点は全て横ばい。下落地点は存していないものの、JR徳島駅前商業地等ほどの回復には至っておらず、現時点では上昇に転じるまでの勢いは現われていない。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・市部は、鳴門市▲0.8%、小松島市▲1.2%、阿南市▲0.4%、美馬市▲2.0%及び三好市▲2.1%となっている。背後人口の減少やコロナ禍後の物価高等も相まって商況は鈍い模様であり、地価の下落基調が続いている。また、美馬市及び三好市は、特に過疎化・高齢化等による商況の減退が窺われる状況であり、下落率が相対的に大きくなっている。
・北島町の平均変動率は+0.3%で、前年に引き続き上昇。北島町は、住宅地の新規分譲が堅調に行われているなど、下板3町の中でも徳島市のベッドタウンとして位置づけがやや際立っており、背後地人口が増加傾向にあること等を要因として、地価はやや強含みの情勢となっている。なお、藍住町については特に目立った動きはなく、前年同様の横這いとなっている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・県南の牟岐町及び美波町はそれぞれ▲4.1%及び▲3.4%。いずれも大幅な下落基調で推移しており、特に牟岐5-1の下落率は県内1位となっている。過疎化・高齢化傾向等から商況が低迷しており、新規出店はほとんど見られない実情にある。既存店舗の閉鎖も進行しているなど、需給動向は弱含みが続いている。

商
業
地

工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は+1.4%(+1.4%)で、前年と同様の上昇となった。 ・高速道路 IC へのアクセスが良好な工業地の需要が堅調であり、特に最近では徳島南部自動車道の延伸もあって引き合いがより強まっている。このうち、特に高速道路ICに近接する徳島 9-1 及び北島 9-1 はそれぞれ県内 1 位及び 2 位の上昇率となっており、県平均の上昇をけん引している。一方、現時点で高速道路が未整備である県南の小松島市及び阿南市では下落が続いている。 <p>② 県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市の平均変動率は+2.5%で上昇が続いている。 ・徳島 9-1 が+6.3%と前年に引き続き大幅な上昇となった。当地区は、令和 3 年に徳島南部自動車道の徳島津田 IC 新設(徳島沖洲 IC-徳島津田 IC の一部区間のみが開通)及び翌年の徳島 JCT-徳島沖洲 IC 間の開通により、京阪神方面等へのアクセスが飛躍的に向上。また、これに合わせ、令和 3～4 年にかけて徳島県が分譲した企業用地も完売に至るなど需要が旺盛になっており、近隣で公示価格をかなり上回る民間取引も顕在化してきている。 ・徳島 9-2 が+1.2%と引き続き上昇。徳島自動車道の徳島 IC から比較的近距离に所在する工業地であり、同様の立地条件にある他の標準地との価格バランス等の面からも、地価は上昇傾向。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松茂 9-1 は+1.4%と前年と同様の上昇。当標準地は、徳島阿波おどり空港に近接した流通業務地域として優位な立地条件を有するほか、県道徳島空港線を介して徳島自動車の松茂スマート IC にも比較的アクセス良好であること等が影響している。 ・北島 9-1 は+3.3%であり、前年とほぼ同様の上昇。当標準地は松茂スマート IC に近接するほか、空港へのアクセスも比較的良好な立地条件を有している。近年は町による地区計画の策定もあって周辺への企業進出が旺盛になっており、地価も顕著な上昇傾向を基本的に維持している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市新町西再開発: 民間の再開発組合が進めている新町西地区再開発事業は、長年の停滞を経て現在建物の解体作業が進行中である。現在のところ、完成時期は令和 9 年になる見通し。ホテル(S 造 11 階建、客室数約 150 室)及びマンションと商業テナントが入る住宅商業棟(RC 造 15 階建等)が建設される計画。 ・アミコビル: 令和 5 年 5 月に全面開業となった徳島駅前のアミコビルは、「三越」をはじめ、各階にテナント誘致が進んでいる。令和 6 年 6 月 15 日現在の出店状況は賃貸用フロアの約 88%。 ・徳島南部自動車道の延伸事業が進捗中。現在のところ、令和 7 年度に小松島南 IC-阿南 IC が開通予定となっているが、徳島津田 IC-小松島南 IC 間の開通時期は未定。 	

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	-0.5% (-0.5%)	18 (17)	22 (21)	61 (64)	101 (102)
徳島市	-0.1% (-0.1%)	12 (12)	13 (12)	15 (16)	40 (40)
鳴門市	-0.4% (-0.5%)	0 (0)	4 (4)	9 (10)	13 (14)
小松島市	-0.8% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)
阿南市	-0.3% (-0.2%)	4 (4)	2 (2)	8 (8)	14 (14)
松茂町	-0.6% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
北島町	+0.2% (+0.1%)	2 (1)	0 (1)	1 (1)	3 (3)
藍住町	±0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	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% (-0.5%)	6 (3)	13 (15)	10 (11)	29 (29)
徳島市	+0.2% (+0.1%)	5 (2)	12 (13)	0 (1)	17 (16)
鳴門市	-0.8% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
小松島市	-1.2% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
阿南市	-0.4% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
北島町	+0.3% (+0.3%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
藍住町	±0.0% (±0.0%)	0 (0)	1 (2)	0 (0)	1 (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	+1.4% (+1.4%)	5 (5)	1 (0)	2 (3)	8 (8)
徳島市	+2.5% (+2.4%)	2 (2)	1 (0)	0 (1)	3 (3)
鳴門市	+0.6% (+0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
小松島市	-0.9% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
阿南市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
松茂町	+1.4% (+1.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北島町	+3.3% (+3.4%)	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 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	155,000円/㎡	+1.3% (+1.3%)	人気の文教地区であり、土地需要は目立って堅調である。一方、売物が少ないこと等から、購入希望者は順番待ちの状態が基本であるなど、需給動向は強含みに推移している。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	372,000円/㎡	+1.1% (+0.5%)	駅前商業地を中心に人出が回復傾向にあるなど、中心市街地の商環境は改善してきている。賃貸テナントの引き合いも向上になってきている様子であり、コロナ禍による落ち込みからほぼ脱却し、市場動向が改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	129,000円/㎡	+1.6% (+1.6%)	人気の文教地区に所在し、依然として土地需要が目立って堅調である一方、売物が少ないこと等から需給動向は強含みに推移。街路条件の面で遜色はあるものの、割安感があり、周辺においてかなり高額な成約物件も見られるようになってきている。
	商業地 徳島5-8	徳島市助任橋3丁目1番2	158,000円/㎡	+1.3% (+1.3%)	住宅地の地価上昇地点の内、上昇率等が顕著である渭北地区に所在し、背後住宅地の地価上昇に押し上げられる形で強含んでいるものとみられ、売り希望水準も高額なものが多い。
下落率1位	住宅地 牟岐-2	海部郡牟岐町大字牟岐浦字宮ノ本62番	14,800円/㎡	-3.9% (-3.8%)	人口減による需要減少及び津波被害への懸念が依然として介在し、地価は弱含んでいる。
	商業地 牟岐5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番5	28,400円/㎡	-4.1% (-3.9%)	商圏が殆ど町内に限定される中、過疎化・高齢化等を背景に商況がかなり減退しており、需給動向は依然弱含み。

(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 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	155,000円/㎡	+1.3% (+1.3%)	同上
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	372,000円/㎡	+1.1% (+0.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	129,000円/㎡	+1.6% (+1.6%)	同上
	商業地 徳島5-8	徳島市助任橋3丁目1番2	158,000円/㎡	+1.3% (+1.3%)	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

(香川県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の平均変動率は▲0.1%(▲0.2%)で下落幅は縮小した。平成23年以降、下落幅は徐々に縮小を続け令和2年には横ばいまで回復したがコロナ禍の影響により再び下落に転じ、その後、緩やかな回復基調にある。・上昇地点は殆どが高松市であり、高松市以外では丸亀市、三木町のそれぞれの最高価格地で昨年引き続き上昇が見られ、横ばい地点が増加した。・県内の景気は総じて緩やかに持ち直しの動きが続いており、住宅投資は建築費の上昇、金利の先高感等により弱めの動きとなっているが、住宅地の地価は生活利便性に優れる等、立地条件が良好な地域を中心に改善しつつある。一方で、人口減少等の構造的な要因の影響により従来から需要の乏しい地域では、昨年同様の下落を継続する地点も認められ、二極化傾向が依然続いている。特に東かがわ市・土庄町・小豆島町・琴平町は、40%超の高い高齢化率で需要は減退傾向である。 <p>② 県庁所在地(高松市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高松市の平均変動率は+0.4%(+0.3%)であり、上昇幅はやや拡大した。・最高価格地(高松-3:番町3丁目)が所在する優良住宅地の番町エリアでは、供給が少ない中、富裕層、医療関係者等の底堅い実需が認められ、規模の大きい面大地は共同住宅用地として需要が強い。・市内中心部の文教地区(宮脇エリア・栗林エリア等)では、校区のブランド指向や職住近接の生活様式を求めた需要が底堅い。・市街地に近い南部郊外は、従来から生活利便性等に優れた宅地需要は堅調であったところに、近年整備された新設の琴電伏石駅(高松-13:田下町、高松-33:太田上町)や都市計画道路(県道太田上町志度線)新設(高松-11:太田上町、高松-44:多肥上町)の波及効果が周辺環境に影響しており、地価上昇の一因となっている。・中心市街地では、都心回帰等の影響から引き続きマンション用地の需要は根強いが、建築費の高騰等から販売価格が上昇し、完成在庫も発生しており、供給過多とともに販売状況はやや弱い。・高松市の地価は総じて改善傾向にあるとみられるが、市街地から離れた生活利便性が劣る地域では、人口減少、高齢化とともに地縁性が強く宅地需要が相当弱い地域もあり、昨年と同様の下落傾向を継続する地点も見られた。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・不動産市場はやや停滞感が残るものの、市部は前年より若干下落幅を縮小する傾向が見られ、町部は三木町が+0.3%(0.0%)と若干上昇に転じた他は、昨年とほぼ同様な下落傾向である。・県内で下落率が最大だった市町は土庄町▲1.6%(▲1.4%)であり、次いで小豆島町▲1.5%(▲1.5%)、東かがわ市▲1.4%(▲1.7%)と続いている。人口減少等の構造的な要因、過疎化の進行や地元経済の低迷による宅地需要の減退等から、前年とほぼ同様の下落傾向が継続している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・特になし
-------------	--

① 県全体の地価動向と要因

- ・県全体の平均変動率は+0.1%(▲0.2%)で若干上昇に転じた。
- ・高松市以外では平均変動率の上昇はなく、丸亀市と三豊市の一部でやや上昇地点が見られたが、それ以外の市町では横ばい以上の地点はなく、総じて地価の下落が緩和される程度にとどまった。
- ・個人消費は物価上昇の影響を受けつつも底堅く推移し、宿泊・飲食業等の非製造業を中心に街来者を含め顧客が増加したほか、一部の業種で価格転嫁が進んだこともあって県内の景況感はやや改善しており、需要が期待される地域では地価の回復傾向が見られる。一方で、原材料高、物価高や人手不足を背景とする賃金の上昇等から先行き不透明な一面も覗かせており、不動産市況は未だ停滞感も一部に残っている。

② 県庁所在地(高松市)の地価動向と要因

- ・高松市の平均変動率は+1.0%(+0.6%)であり、上昇幅が拡大した。
- ・最高価格地(高松 5-1:磨屋町)が所在する目抜き通りの中央通りは、オフィス賃料はほぼ横ばいであるが、景況感は概ね改善しており、優良ビルの空室率はやや低下傾向である。また、高松駅・サンポート地区での各種大型施設の建設や高松中央商店街の再開発等の影響から人流増加も期待され、オフィスのほか多様な用途の潜在的需要が見込まれることから地価上昇が継続している。
- ・最も上昇率が高かった標準地(高松 5-26:丸亀町)が所在する丸亀町商店街ではイベントの開催も増えており、賑わいが感じられ、インバウンド効果も期待される他、規模の大きい面大地はマンション建設も見られる。
- ・市中心部及び近郊の商業地では上昇地点が増加し、利便性に優れる地域での潜在的なマンション用地需要などが地価上昇に影響を与えている。
- ・複数のアーケード商店街の中でも個人経営の飲食店を中心とするライオン通り商店街(高松 5-6:御坊町)では、外国人を含む観光客の来訪等も増え、顧客の流動性、商況ともに上向しているが、物価・仕入れ価格の上昇、人手不足等の影響も認められる。
- ・郊外の路線商業地では、レインボー・サンフラワー通りや国道 11 号など交通量が多く集客力の高い地域及びその周辺(高松 5-10:屋島西町、高松 5-22:木太町、高松 5-13:伏石町、高松 5-27:太田下町)では新規出店も散見され、引き続き上昇傾向が続いている。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・丸亀市は上昇に転じた地点(丸亀 5-2)を含め下落幅がやや縮小した(▲0.1%(▲0.2%))。市中心部では市役所新庁舎を中心に周辺環境の整備が進行しており、繁華性、商況の向上が期待される。
- ・坂出市▲0.9%(▲0.9%)、善通寺市▲0.5%(▲0.8%)、観音寺市▲0.4%(▲0.7%)など、依然商業地は下落を継続している。景況感はやや改善傾向であるが、不動産市況は停滞感があり動きは鈍い。
- ・三豊市豊中町の郊外型大型店舗の多い商業地(三豊 5-2)は、国道 11 号が 4 車線化されたことや背後の住宅地域が人気エリアであること等から+0.4%(0.0%)と上昇に転じた。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・特になし

① 県全体の地価動向と要因

- ・県全体の平均変動率は+0.5%(+0.2%)であり、上昇幅が拡大した。
- ・原油価格高騰、物流の 2024 年問題等から、コスト効率を図る目的で物流施設用地等の需要が根強く、特に、高速 IC や消費地への接近性の面で優位性を有する地域で需要は堅調である。
- ・四国経済産業局発表の令和 5 年(1月～12 月)の工場立地動向調査結果によれば、香川県の工場立地件数は 7 件であり、令和 4 年(17 件)と比べて減少したが、面積は 20ha と前年(6ha)に比べて増加している。

② 県庁所在地(高松市)の地価動向と要因

- ・高松市の平均変動率は+0.8%(+0.3%)と上昇幅が拡大した。
- ・貿易、流通拠点としての役割を担う高松港朝日町地区(高松 9-1、高松 9-3)は前年に引き続き上昇したが、当該臨海型工業地で国際物流ターミナルの整備が完了し、県誘致による物流拠点施設も新設されるなど需要は強い。また、高松市中央卸売市場の青果棟の移転工事が進行しており、令和 6 年の完成、同年度末の供用開始を目指している。
- ・中小規模の工業地では、住宅等の用途が混在する地域も多く、周辺環境や規模等により需要は異なるが総じて弱含みで推移している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・丸亀市は+0.3%(0.0%)と上昇に転じた。
- ・丸亀市中心部や主要幹線道等に近接し、交通接近条件が比較的良好な地域で根強い需要が認められる。
- ・坂出市は+0.2%(+0.2%)と上昇が継続している。
- ・坂出市は、臨海部付近を横断する主要幹線道路(さぬき浜街道)の 4 車線化(令和 6 年度供用開始予定)、坂出北 IC のフルインター化(令和 7 年度以降供用開始予定)の交通インフラ整備が進行中。また、林田・阿河浜地区臨海工業団地内に国内最大級の約 7 万 5 千 kW の木質バイオマス発電所が建設される予定であり、令和 7 年 6 月の営業運転を目指して計画が進められており、直近の取引は少ないが潜在的需要は堅調である。

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

- ・香川県は令和3年度から令和7年度まで、県政運営の基本指針として、新たな香川づくりの指針として『『みんなでつくるせとうち田園都市・香川』実現計画』を策定。人口減少問題の克服や地域活力向上の実現に向け検討を進めている。企業誘致のアクションプランとして、大手デベロッパーなど民間事業者による工業団地開発への助成制度が創設され、綾川町千疋地区(約15ha 山林)を候補地として選定した。
- ・高松丸亀町商店街のC街区を東西に挟む区域では、令和4年1月に「讃岐おもちゃ美術館」と立体自走式駐車場を中心とする大工町街区が完成し、引き続き医療機関と分譲マンション(11階建)を中心とする磨屋町街区が令和6年2月に竣工した。
- ・高松市常盤町商店街では、令和5年8月にアーケードに直結し1階に店舗区画を備える地上18階建98戸のマンションが完成した。また、南新町商店街でもアーケード直結の19階建104戸のマンションが令和6年2月に竣工した。
- ・サンポート地区では、四国最大規模となる新県立体育館「あなぶきアリーナ香川」が建設中であるが、令和7年2月のオープンを予定している。また、サンポート地区の一角に世界的な外資系ホテル(マンダリンオリエンタル)が令和9年夏以降にオープンする予定である。併せて、サンポート地区の海辺空間を散策できるプロムナードの整備も進捗している。
- ・JR高松駅の北隣りに地上4階建の新駅ビル「TAKAMATU ORUNE」が令和6年3月に完成した。食品スーパーなど約46店が入居し、約165台収容の立体駐車場も併設され、活況を呈している。
- ・JR高松駅の西側で徳島文理大学の新校舎(「高松駅キャンパス」地上18階、地下1階建)が建設中。(令和7年4月開校予定)
- ・高松市仏生山地区は、「新病院を核とした災害に強い活力と賑わいのある南部の拠点づくり」をテーマに掲げ、政府が選定する「地方再生コンパクトエコシティ」のモデル都市(全国32都市)として選定されている。
- ・高松琴平電気鉄道は、琴平線の三条駅―太田駅間で、「伏石駅」が令和2年11月に開業し、令和3年11月に駅前広場もオープンし、路線バス・高速バスの運行が開始された。また、太田駅―仏生山駅間でも新駅整備計画があり、両新駅の整備に併せてバス路線の再編計画がある。
- ・観音寺市では、同市の豊浜町と大野原町にまたがるエリアに中四国最大級として整備を目指す新「道の駅かんおんじ」(仮称)の基本構想を策定し、令和10年度の開業を目指している。
- ・琴平町では、「こんぴらさん」の表参道で操業400年の老舗旅館跡地に世界的な建築家が設計を手掛ける旅館が新設されるプロジェクト(令和8年開業予定)が進行しており、旅館を核として整備し、周辺もカフェやグランピング施設等を併設し、地域活性化を図る取り組みを進めている。また、パソナグループ子会社の地方創生社が地方創生事業として、金刀比羅宮表参道につながる新町商店街で空き店舗を再開する取り組みを進めている中で、令和6年10月に飲食店2軒(The Tea Room KOTOHIRA、Bagel House KOTOHIRA)と宿泊施設1軒(GOKAN KOTOHIRA)を開業した。

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	-0.1 (-0.2)	27 (25)	19 (18)	58 (65)	104 (108)
高松市	+0.4 (+0.3)	25 (23)	11 (15)	13 (15)	49 (53)
丸亀市	-0.2 (-0.4)	1 (1)	6 (2)	6 (10)	13 (13)
坂出市	-0.6 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
善通寺市	-0.3 (-0.5)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
観音寺市	-0.4 (-0.5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
さぬき市	-1.0 (-1.0)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
東かがわ市	-1.4 (-1.7)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
三豊市	-0.8 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
土庄町	-1.6 (-1.4)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
小豆島町	-1.5 (-1.5)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
三木町	+0.3 (0.0)	1 (1)	1 (0)	0 (1)	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 (-0.2)	22 (17)	3 (7)	32 (33)	57 (57)
高松市	+1.0 (+0.6)	20 (17)	1 (4)	5 (5)	26 (26)
丸亀市	-0.1 (-0.2)	1 (0)	2 (2)	2 (3)	5 (5)
坂出市	-0.9 (-0.9)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
善通寺市	-0.5 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
観音寺市	-0.4 (-0.7)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
さぬき市	-1.2 (-1.2)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
東かがわ市	-2.1 (-2.1)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
三豊市	-0.3 (-0.5)	1 (0)	0 (1)	2 (2)	3 (3)
土庄町	-1.3 (-1.2)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
小豆島町	-1.9 (-1.6)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三木町	-0.6 (-0.6)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	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	+0.5 (+0.2)	5 (3)	3 (5)	2 (3)	10 (11)
高松市	+0.8 (+0.3)	3 (2)	0 (1)	2 (3)	5 (6)
丸亀市	+0.3 (0.0)	1 (0)	1 (2)	0 (0)	2 (2)
坂出市	+0.2 (+0.2)	1 (1)	2 (2)	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 高松-3	高松市番町3丁目14番8	295,000円/㎡	+4.6% (+4.1%)	香川県を代表する高級住宅地として名声は高い。供給は少ないが需要は底堅く、面大地はマンション用地需要が競合している。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	469,000円/㎡	+3.3% (+2.0%)	中心商業地で、オフィス賃料はほぼ横ばいであるが、分譲マンション等の新規開発も見られるほかサンポート・高松駅周辺エリア等の開発・整備による経済的な波及効果等により需要が増大している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	295,000円/㎡	+4.6% (+4.1%)	香川県を代表する高級住宅地として名声は高い。供給は少ないが需要は底堅く、面大地はマンション用地需要が競合している。
	商業地 高松5-26	高松市丸亀町14番6外	463,000円/㎡	+3.6% (+2.1%)	各種イベントの開催、インバウンド効果等より顧客の流動性が向上している他、面大地はマンション建設も見られる。
下落率1位	住宅地 東かがわ-1	東かがわ市三本松1989番76	22,000円/㎡	-1.8% (-1.8%)	人口減少等の構造的要因の他、丘陵地の団地で需要が減退している。
	商業地 東かがわ5-1	東かがわ市引田字沖代783番12	26,500円/㎡	-2.2% (-2.2%)	過疎化が進行し、地域経済の衰退、背後地人口の減少等により商業地としての相対的地位は著しく低下している。

(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 高松-3	高松市番町3丁目14番8	295,000円/㎡	+4.6% (+4.1%)	同上
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	469,000円/㎡	+3.3% (+2.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	295,000円/㎡	+4.6% (+4.1%)	同上
	商業地 高松5-26	高松市丸亀町14番6外	463,000円/㎡	+3.6% (+2.1%)	同上

※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

(愛媛県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・平成10年以降28年連続の下落となった。全体の下落率は▲0.5%で昨年(▲0.7%)よりやや縮小した。上昇及び横ばい地点は増加、下落地点は減少しており、上昇地点があるのは松山市、今治市、松前町。・最近の県内経済は一部で弱い動きがみられるものの、緩やかに持ち直している。個人消費は物価上昇の影響を受けつつも、全体としては緩やかに回復している。住宅着工は弱めの動きがみられる。公共工事は持ち直しつつある。生産活動はこのところ一部で弱い動きもみられるが、全体としては持ち直している。雇用情勢は、求人が求職を上回って推移しており、緩やかに持ち直している。今後も物価上昇等が雇用に与える影響に注意する必要がある。雇用者所得は概ね横ばい圏内の動きとなっている。・令和3年公示より顕在化した新型コロナの影響は松山市内中心部や地場産業の業績に影響を受けた東予地区の各市に現れたが、繁華街などの一部商業地を除いて払拭された状況である。新型コロナの影響はほとんど見受けられなかった他の中南予の市町では長年の価格低下により地価下落率を弱めている。・昨年より下落率が拡大した市町は、愛南町▲1.8%(▲1.5%)のみで、その他は昨年同様及び縮小傾向にある。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松山市の平均変動率は昨年の0.0%から0.1%への上昇に転じ、上昇地点は僅かに増加した。・最高価格地の存する持田町をはじめとする優良住宅地域は、高額所得者層の根強い需要に支えられ引き続き上昇しているが、水準の高い最高価格地の上昇率はやや縮小した。(松山-1:持田町4)(松山-2:上市1)・昨秋開業したJR松山駅周辺は再開発が進められ上昇を継続しており、松山-44(南江戸1)、松山-8(辻町)が上昇率上位となった。・市内中心部及び優良住宅地域である道後地区での分譲マンション適地の大規模画地に対する需要は引き続き旺盛であり、マンション用地は引き続き高い上昇率で推移している。松山-41(岩崎町1)は9年連続県内上昇率1位となった。(+4.7%(+5.0%))・現在、市内中心部及び近郊の人気エリアで分譲予定の分譲マンションは8棟前後である。・市内中心部、南部、東部の底堅い需要に比べると、北部、西部、旧北条市地域、島嶼部の需要は弱く、下落率の拡大は見られないものの二極化傾向が続いているが、上昇や下げ止まりのエリアは徐々に広がっており、建築費の高騰等の影響もあって、さらに価格水準の低い郊外部に需要の広がりを見せる可能性がある。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・久万高原町と愛南町が下落率県内最大の▲1.8%であり、それ以外の順位は多少変わっているが、大洲市▲1.5%、宇和島市▲1.6%、八幡浜市▲1.7%等が下落率の大きい市町となっている。・大洲市は、旧大洲市内に比べて旧長浜町の地点(大洲-4:長浜)の下落率が大きいことから、市平均下落率が大きくなっている。
-------------	--

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宇和島市は、旧宇和島市中心部で昨年に続き横ばい地点(宇和島-1:愛宕町 2)も見られる等、地価水準が下がったことによる下落率の弱まりが見られるが、旧吉田町、旧津島町等郊外部では引き続き下落率が大きく、市平均変動率は▲1.6%(▲1.7%)で昨年とほぼ同様であった。 ・八幡浜市は旧八幡浜市内中心部の 2 地点は地価水準が下がったことから下落率がやや小さめであるが、旧保内町の地点で下落が大きく、市平均下落率は▲1.7%(▲1.7%)で上位に留まった。 ・中予地区の松山市周辺の伊予市、東温市、砥部町などの市町では下落率が縮小しており、エミフルMASAKI を核として住宅地人気が高かった松前町のみ平均変動率は横ばいから上昇へと転じた。 ・今治市は、コロナ禍前の令和2年公示では人気校区の分譲地、郊外路線商業地の背後、水準調整が進んだと思われる中心部近くなどで横ばい地点が多くあったが、翌年には全ての地点が下落に転じた。昨年上昇に転じた商業施設が並ぶ幹線道路背後の今治-4(東村4)に加えて、市中心に近い郊外の今治-5(南高下町 3)、人気校区にある今治-14(片山 2)が上昇に転じ、横ばいも増える等市平均変動率は▲0.5%(▲0.8%)と下落率がやや縮小した。 ・新居浜市は、市内中心部の人気のある校区での需要は比較的安定している。駅前土地区画整理事業施行地の新居浜-20(坂井町 2)が 8 年連続の横ばいとなり、さらに官公署や学校に近い市中心部の新居浜-11 が横ばいとなり、市平均変動率は▲0.7%(▲1.0%)で昨年よりやや縮小した。 ・西条市は、旧西条市内中心部では人気校区での宅地分譲が好調に推移するなどの底堅い需要も確認できる。旧東予市や旧郡部は引き続き下落が大きく、二極化現象が続いている。市平均変動率は▲0.7%(▲1.0%)で昨年よりやや縮小した。 ・四国中央市は、JR駅周辺やIC背後の利便性が高い地域では需給が安定している。郊外部との二極化は進んでいるものの、市平均変動率は▲0.5%(▲0.5%)で昨年と同様となった。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし
<p>商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成5年以降 33 年連続の下落となった。全体の下落率は▲0.3%で昨年(▲0.5%)からやや縮小した。上昇地点はすべて松山市、横ばい地点は松山市と新居浜市である。 ・平均変動率の上昇市町は松山市のみで、下落率拡大市町は唯一の 2%越えの下落率である久万高原町▲2.4%(▲2.3%)で、昨年同様は 4 市町(大洲市、西予市、内子町、愛南町)となっており、全体的に回復傾向が見られる。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松山市は一昨年に僅かながら上昇に転じ、昨年は上昇率を拡大させたが、市中心部及びその周辺への不動産投資のマインド向上等の要因により今年もさらに拡大となった。平均変動率は+0.7%(+0.5%)。 ・最高価格地である松山 5-1(大街道 2)は、令和3年に6年連続で継続していた上昇が止まり横ばいとなり一昨年は再度上昇に転じたが、周辺地域に比べるとかなりの高水準であり、今年は+1.2%(+2.3%)と上昇率がやや縮小した。大街道、銀天街を含む中央商店街の空き店舗率は 20%以上に達しコロナ前の 2 倍前後で推移しているが、街区や業種に偏りはあるが徐々に出店需要は回復傾向にある。また最高価格地周辺では、松山ロープウェー商店街の南側入り口に位置する伊予鉄会館ビル(大街道3丁目)の建て替え計画が発表され、大街道商店街入り口に位置するファーストビル(大街道2丁目)が老朽化のため建て直しが検討されている。 ・市内中心部歓楽街は客足の戻りが鈍かったため、松山 5-14(二番町 2)、松山 5-11(三番町 2)は下落期が長かったが、まだまだだが徐々に客足も戻りつつあり回復傾向がみられる。

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道後温泉の宿泊客数は回復傾向が鮮明であり、松山 5-36(道後湯之町)は+2.1%(+1.2%)と上昇率が拡大した。松山城周辺の松山 5-16(大街道 3)も観光客数の回復を背景に上昇(+0.6%)を維持した。 ・昨秋開業したJR松山駅の高架化事業と駅西の区画整理事業の進展による期待感を背景に JR 松山駅周辺は上昇を継続しており、松山 5-2(宮田町)が道後温泉松山 5-36 とともに上昇率 1 位となった(+2.1%(+1.2%))。 ・中心部周辺の利便性の高い地域において、昨年上昇に転じた地点が上昇を維持した。(松山 5-3: 勝山町 2) (松山 5-8: 平和通 2) (松山 5-12: 三番町 4) (松山 5-15: 味酒町 2) ・郊外路線商業地で周辺幹線道路にも上昇地点が徐々に広がりつつある。(松山 5-16: 東長戸) ・松山市駅周辺の松山 5-27(花園町)は周辺での近年のホテル開業、市駅前再整備への期待感もあり、昨年に続き高い上昇率(+1.7%)となった。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久万高原町が県内最大の下落率(▲2.4%)で、次いで内子町、愛南町(▲1.8%)、大洲市(▲1.7%)、宇和島市(▲1.4%)、八幡浜市(▲1.3%)と過疎化・高齢化の加速する市町が下落率上位に並び、新型コロナの影響を受けた東予地区が下落率上位から消えた。 ・久万高原町は人口減少率、高齢化率ともに県内トップクラスである。 ・今治市及び西条市は従来から中心部の既成商業地の空洞化が進み、新型コロナ以降、飲食関連の店舗が多い地域を中心に下落が強まっていたが、客足は鈍く下落が継続している。 ・新居浜 5-2(坂井町 2)は、新居浜駅前土地区画整理事業の影響から5年連続の上昇を続けていたが一昨年横ばいとなり、今年も東予地区唯一の横ばい以上の地点である。 ・四国中央市は、郊外型大型店への顧客流出が継続しているが、市平均下落率は▲0.5%(0.7%)と昨年よりやや縮小した。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西予市の旧宇和町中心部(西予 5-2)は、南予地域の地理的中心としての優位性を反映して昨年同様横ばいとなった。南予地区では唯一の商業地における横ばい以上の地点である。
<p>工業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東予地区の市町の横ばい及び上昇により平成5年以降 31 年連続の下落から昨年は横ばいとなったが、本年は概ね堅調な需要を背景に上昇へと転じた(+0.1%)。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松山市の平均変動率は▲0.2%で昨年(▲0.3%)からやや縮小した。 ・底値感が出ていた臨海部大規模工場地である松山 9-4(南吉田町)が上昇に転じ、それ以外の昨年横ばい地点は同様に横ばいとなった。 ・中小規模工場地では、他用途需要もあり価格水準が高い松山 9-1(北吉田町)は下落率の縮小がみられるも、水産や海運関係の需要が多かった松山 9-6(三津 2)は下落傾向に大きな変化は見られない。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今治市は、地場産業の造船業は中国、韓国企業との競争に加え建造コストの上昇により厳しい状況が続く。タオル関連は新型コロナによるイベント自粛等の要因による不振から需要は回復傾向にあるが、コロナ前の水準には戻っていない。平均変動率は 0.0%(0.0%)。

工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・新居浜市内の工業地は、需要は概ね堅調であるが供給が少なく、新居浜市に所在する2地点とも上昇が続いている。先行きの不透明感はあるものの、臨海型大工業地域は我が国を代表する企業グループの金属・石油化学コンビナートを中心に形成され、同企業グループの業績は安定している。 ・西条市は、需要は概ね堅調であるが供給が少なく、2地点とも上昇が続いている。内陸部などでも流通倉庫用地など地元企業法人の需要が認められる。 ・四国中央市は、工業地の需要は堅調であり、製紙関連の工場、倉庫への設備投資の影響で一部の地域で素地価格が強含んでおり、新規の工業団地の造成など需給関係から昨年横ばいとなったが、今年も横ばいを維持している。地場産業である製紙業は、衛生用品の需要増を背景とした好業績を残していたが、円安、資源価格の高騰により業績悪化が懸念される。
-----	--

※ 地域政策、取り組み等について

・JR松山駅周辺では県主体の連続立体交差事業が完了し、駅周辺では松山市が約 16.7 ヘクタールで土地区画整理事業を進行中。駅西側で市が取得予定の車両基地跡地に整備する広域交流拠点施設、駅東側で集約型公共交通ターミナルである四国初の「バスタ」整備が検討されている。

・リニューアルした花園町通りに隣接する形となる松山市駅前の交流広場、バスターミナルを改変する構想案は、令和8年度の整備完了を目標として事業が進められており老朽化したアーケードが撤去されている。

・一番町1丁目地区を再開発し、高さ99mのタワーマンションとホテルを建設する計画は、令和元年6月に第一種市街地再開発事業として都市計画決定されたが新型コロナウイルス流行に伴う経済状況の悪化などを受け、事業をいったん休止。その後、医療と住宅を用途とした複合施設を整備するプランに変更していたが、資材高騰で採算性の課題が浮上し計画の見直しを続けている。

・マンション、商業施設等の複合型施設を計画する銀天街の「湊町三丁目 C 街区地区第一種市街地再開発事業」は、平成31年1月に都市計画決定されたが、地権者から現計画の白紙撤回を求められるなど合意形成が進まず、進展が見られない。

・松山空港を起点とする国際線4路線は1路線が休止中であるが、昨年度の利用者数は過去最多。

・松山市の令和5年の観光客推定数は約555万人と前年比16.1%増加。新型コロナが5類に移行し、旅行需要が回復したことや、松山空港の国際定期路線が再開したことなどが要因で感染拡大前の9割ほどに回復。

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 (-0.7%)	17 (13)	35 (28)	102 (117)	154 (158)
松山市	0.1 (0.0%)	13 (12)	12 (11)	15 (17)	40 (40)
今治市	-0.5 (-0.8%)	3 (1)	8 (7)	12 (16)	23 (24)
宇和島市	-1.6 (-1.7%)	0 (0)	1 (1)	5 (6)	6 (7)
八幡浜市	-1.7 (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
新居浜市	-0.7 (-1.0%)	0 (0)	2 (1)	18 (19)	20 (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	-0.3 (-0.5%)	28 (24)	9 (12)	47 (48)	84 (84)
松山市	0.7 (+0.5%)	28 (24)	6 (10)	2 (2)	36 (36)
今治市	-0.9 (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
宇和島市	-1.4 (-1.5%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
八幡浜市	-1.3 (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
新居浜市	-1.1 (-1.4%)	0 (0)	1 (1)	5 (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	0.1 (0.0%)	5 (4)	5 (6)	2 (2)	12 (12)
松山市	-0.2 (-0.3%)	1 (0)	3 (4)	2 (2)	6 (6)
今治市	0.0 (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
新居浜市	0.6 (+0.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
西条市	0.5 (+0.5%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
四国中央市	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 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	241,000円/㎡	+0.8% (+1.3%)	高額所得者層を中心に根強い有効需要があるも供給物件は少なく、地価は継続的に緩やかな上昇傾向で推移している。
	商業地 松山5-1	松山市大街道2丁目4番13	860,000円/㎡	+1.2% (+2.3%)	商業集積した市中心商業地であり、インバウンド客の回復等に伴い繁華性は高く資本投下も高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山-41	松山市岩崎町1丁目256番3	199,000円/㎡	+4.7% (+5.0%)	建築資材等の高騰により、従来の上昇機運からは一服感は見られるものの、根強い需要がある。
	商業地 松山5-2	松山市宮田町186番4外	240,000円/㎡	+2.1% (+1.3%)	松山駅周辺事業進捗の波及効果で地価は緩やかな上昇傾向。マンション用地としての需要も強い。
下落率1位	住宅地 大洲-4	大洲市長浜甲502番	30,900円/㎡	-2.8% (-3.0%)	人口減少・高齢化に伴い有効需要が脆弱で、取引価格は長期的に低迷している。
	商業地 西予5-1	西予市三瓶町朝立字日吉崎7番耕地286番36	30,000円/㎡	-2.6% (-2.5%)	市役所支所移転後の地域の商業繁華性の後退が継続している。

(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 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	241,000円/㎡	+0.8% (+1.3%)	同上
	商業地 松山5-1	松山市大街道2丁目4番13	860,000円/㎡	+1.2% (+2.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山-41	松山市岩崎町1丁目256番3	199,000円/㎡	+4.7% (+5.0%)	同上
	商業地 松山5-2	松山市宮田町186番4外	240,000円/㎡	+2.1% (+1.3%)	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

(令和7年地価公示)

(高知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高知県の平均変動率は▲0.2% (▲0.3%) で下落幅は縮小。平成14年以降24年連続で下落。・上昇31地点 (前年25地点) と増加、横ばい10地点 (前年11地点) とほぼ同数。・高知県の人口は約65.4万人で、そのうち約47.8%が高知市に集中しており、人口偏在率は顕著である。・国勢調査によると、高知県人口は戦後最少を更新。全国より15年先行し、平成2年から自然減の状態に陥っている。また高齢率は全国平均を10年先行した水準にあり、少子高齢化が進展している。特に山間部では過疎化が進んでいる。・日本銀行高知支店発表の高知県金融経済概況 (令和6年12月13日付) によると、「高知県の景気は、緩やかに持ち直している。前回の概況公表時 (11月中旬) 以降の県内景気を見ると、個人消費は堅調に推移している。観光は持ち直している。公共投資は横ばい圏内で推移している。設備投資は持ち直しの動きが続いている。住宅投資は減少している。この間、製造業の生産は一部で弱めの動きがみられるものの、全体では横ばい圏内で推移している。そうしたもと、労働需給は、引き締まった状態となっている。雇用者所得は着実に増加している。先行きについては、企業・家計の両部門において、所得から支出への前向きの循環が続くもとで、緩やかに持ち直していくとみられる。ただし、①コスト上昇と価格転嫁の動向、②人手不足の影響と賃金の動向、③海外経済の動向の影響等について、注視していく必要がある。」と報告されている。・県内の住宅着工件数は、令和6年は10月までのデータであるが、令和5年の1月から10月までの同時期のデータと比較すると、新設住宅合計は減少している。・近年の建築費の高騰もあり、分譲住宅、分譲マンションの総額が上昇傾向であるが、低金利等による下支えもあり、地価への影響は現在のところ限定的である。・県内全域にわたって、津波浸水懸念により、高台や内陸部など、災害懸念がない地域に対する需要は堅調である。一方、沿岸部では需要の減退が続いている。
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高知市の平均変動率は+0.1% (0.0%) で昨年の横這いから上昇に転じた。・上昇24地点 (前回21地点) と増加、横ばい3地点 (前回3地点) と同数。・県内では高知市に人口が集中する傾向が見られるが、高知市人口の絶対数は減少傾向、世帯数は横這いから微減傾向で推移している。・直近3年間で人口が増加している地区は、高知街などマンション開発が進むエリアや弥右衛門地区など需要の程度が高い地域であり、その他の地区の人口は減少傾向である。津波浸水懸念が高い地域は、人口減少率が相対的に大きく、中でも五台山、浦戸など沿岸部については、大幅に減少している。・住宅地については、低金利や税制等の下支え等により需要は堅調となっており、災害懸念が小さく、かつ、利便性が高い地域を中心に需要は回復基調にある。・津波浸水想定区域外の地域に対する選好性は依然として高い状況が続いているが、浸水リスクが相対的に低い津波浸水想定区域外縁部の利便性が高い地域についても需要の回復が認められる。一方、浸水リスクが高い地域に関しては、引き続き需要は減退傾向にあり、地価下落が続いている。・優良な住宅地域 (永国寺町、丸ノ内、鷹匠町、桜馬場、一ツ橋町、上町等) 内の住宅地については、所得水準が高い購買層による需要に対して供給が少なく、地価は強含みからやや上昇基調で推移している。 【高知-50 (永国寺町) +1.2%、高知-36 (桜馬場) +1.4%、高知-1 (上町) +1.6%】 <p>地</p> <ul style="list-style-type: none">・市内北部の浸水想定区域外に所在する初月地区、秦地区、福井等の住宅地は、居住の利便性が高く広域からの需要が認められ、市場滞留期間も相対的に短いことから、地価は強含みとなっている。 【高知-20 (南久万) +0.8%】

住	<p>・郊外部についても、都市計画道路の整備などによる交通アクセスや利便性の向上が見られる神田地区や津波災害の懸念が小さい朝倉地区、鴨部地区、一宮地区、薊野地区などでは、小規模開発が散見される状況にあり、地価は強含みで推移している。 【高知-25（神田）+1.2%、高知-12（若草町）+0.6%、高知-24（鴨部）+0.8%、高知-18（薊野西町）+0.4%、高知-47（薊野東町）+0.4%】</p> <p>また、土地区画整理事業が施行された弥右衛門地区は、地区内の商業施設の集積が進み、利便性の向上が認められる。近年、分譲マンションの建築が複数見られる等、選好性が高い地域となっており津波災害の懸念はあるものの、地価は強含みで推移している。 【高知-49（北金田）+0.9%】</p> <p>・新築分譲マンションについては、売れ行きはやや鈍化しているものの、低金利環境の継続や中心回帰の動きもあり、高知県で30年ぶりに20階建の分譲マンションが建築中である等、一定のマンション需要は見込まれる。分譲販売価格の中心は、中心市街地及び高知駅付近に所在する物件の3LDKタイプで3,500万円前後から3,000万円台後半までが中心価格帯であり、専有面積の広いタイプで4,000万円～4,500万円超等の価格帯も見られる。用地取得に関しては、建築費の高騰から、ディベロッパーに慎重な姿勢もみられるが、利便性の高い中心市街地においては、その希少性から供給不足感が強い。ホテル用地との需要の競合もあり、市場参加者の需要に対して供給が限定的であり地価は強含みからやや上昇基調で推移している。 【高知-48（鷹匠町）+1.9%】</p> <p>・市街化調整区域については、地域人口の減少など構造的な要因の影響により、地価は下落基調が続いている。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・南国市は+1.2%（+0.6%）と上昇幅が拡大した。南国市では篠原土地区画整理事業が進捗しており、また、その周辺では都市計画道路の整備が進み、環境条件や利便性の向上等が認められる。市の中心部である大篠地区は、沿岸部等からの人口流入地区となっている。南国市は災害懸念が小さいほか市街化区域が狭いこともあり、住宅地は在庫不足感が強い。宅地開発が進んでいるものの、供給が少なく需給はやや逼迫しており中心部住宅地の地価は強含み傾向で推移している。 【南国-1（大埗）+1.4%、南国-2（篠原）+2.4%】</p> <p>また、南国市では、平成30年4月に高知県から都市計画法に基づく開発許可等の権限が移譲され、それに伴い、県が行っていた基準よりさらに緩和し、南国市独自の市街化調整区域の許可基準を定めており、南国IC周辺や高知大学医学部周辺での開発が見られる。また、南国市内では近年、複数の分譲マンションの建築が見られ、昨年から建築されていた1棟についても完売している。</p> <p>・四万十市は+0.1%（▲0.2%）である。郊外部の具同地区は、近年、商業施設の進出等により利便性の向上が認められ、なかでも丘陵地については、災害懸念が小さく、かつ、居住環境に優れる地域として選好性が高く、需要に対して供給が少なく地価は強含みにある。 【四万十-3（具同）+0.9%】</p> <p>・須崎市は▲0.5%（▲0.9%）である。須崎市中心部は、一部の丘陵地を除いて高知県が公表する津波浸水想定区域に所在し、浸水想定区域外に存する市街地及び市街地近郊の住宅地は限定される。利便性が確保され、かつ、災害懸念が小さい地域は、宅地需要に対して供給不足感が強く、地価は強含みにある。 【須崎-1（多ノ郷）+0.9%】</p> <p>・宿毛市は▲0.6%（▲0.8%）である。宿毛市中心部は、丘陵地を除いて高知県が公表する津波浸水想定区域に所在する。中心部近郊の丘陵地は、宅地需要に対して供給不足にあり、地価は強含みにある。 【宿毛-3（四季の丘）+0.8%】</p> <p>・上記以外の自治体では、過疎化、少子高齢化が進捗しており、人口の過半が高齢者といった自治体も少なくない。</p> <p>・山間部の自治体では人口減少、少子高齢化など構造的な要因に伴う需要減退が、臨海部の自治体では構造的な要因に加えて津波災害懸念による需要減退が下落の主たる要因となっている。</p>
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・特になし</p>

商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高知県の平均変動率は▲0.3% (▲0.5%) と下落幅は縮小。平成4年以降34年連続で下落。 ・上昇10地点 (前年9地点) と増加、横ばい9地点 (前年8地点) も増加。 ・県全体としては下落基調にあるものの、高知市中心商業地や郊外部の路線商業地域で地価上昇地点が見られ、県全体の下落幅は縮小傾向となった。 ・令和5年の県外観光客は、前年より27.4%増の472万2千人。平成25年以降、8年連続で400万人台を維持し、平成30年には最多の441万2千人を記録していたが、令和2年3月以降新型コロナウイルス感染症の拡大により観光客の減少やインバウンドが消失し、令和2年は266万7千人と平成15年以降最少となった。令和4年の「らんまん」放送開始等によりコロナ前の8割まで回復した後、令和5年には「らんまん」効果の継続に加え台湾との定期チャーター便の就航やクルーズ船の寄港回数の増加により、過去最高の観光客数を記録している。 ・クルーズ船の寄港は、平成28年度から急増し、平成30年度は39回、平成31年度は34回寄港している。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年1月以降クルーズ船の入港を停止していたが、令和2年11月に一部、再開後、令和2年度は3回、令和3年度は7回、令和4年度は21回と回復基調で推移し、令和5年度は57回と感染症以前の寄港回数を上回っている。令和6年度も60回の寄港及び予定がされている。 ・高知市以外の、特に過疎化の進展する郡部を中心とした商業地における地価は、人口減少、少子高齢化など構造的な要因を主因として、下落傾向は継続している。
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高知市の平均変動率は+0.4% (+0.2%) と上昇。 ・上昇8地点 (前年7地点) と増加、横ばい8地点 (前年6地点) も増加。 ・新型コロナウイルス感染症拡大以前は、平成27年8月に複合商業施設、平成29年3月に財務局跡地に高知城歴史博物館、平成30年7月に新図書館複合施設オーテピアが帯屋町2丁目にオープンしたことにより、中心アーケード商店街が賑わいを取り戻し、通行量も増加傾向にあった。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大以降、観光客の減少やインバウンドの消失、外出自粛による通行量の減少もあり、ホテルや飲食店等を中心に厳しい状況が続いた。その後、感染症の5類移行等もあり、経済正常化の動きが加速し、インバウンドを含む観光客や客足に回復が見られ、令和5年には県外観光客は過去最高を記録している。高知市中心部の国道沿道ではホテルの建築着工や新規開業が決定するなど、需要は回復傾向にある。 【高知5-12 (帯屋町) +1.5%、高知5-6 (はりまや町) +0.9%、高知5-2 (廿代町) 0.0%】 ・弥右衛門地区は、地域人口が増加している地区であり、エリア内では平成30年12月に有名大型書店の開業や平成31年4月にJ Aの直販店が拡大移転など、集客力の高い施設の開業等がみられ、商業集積が高まっている。周辺でのICの開設や分譲マンションの建築等により、商圈人口の増加が認められ、新規店舗の出店が見られる等、県内外の市場参加者の需要が認められ、地価は強含みにある。 【高知5-15 (高埴) +1.3%、高知5-18 (南久保) +0.8%】 ・その他、旧来の近隣型商業地は、郊外型店舗への顧客の流出等により需要は減退傾向にあるものの、背後住宅地との価格牽連性等から地価動向は安定している地域が見られる。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南国市については、中心部の大篠地区は沿岸部等からの人口流入が認められる地区であり、背後の住宅地の地価の上昇、新規施設の開業、都市計画道路等の整備の進捗などの影響により、商業地についても、需要の回復が認められ、地価は強含みである。 ・その他の市町村については、人口減少、少子高齢化等による絶対的な消費量の減少による構造的な要因の影響が大きく、収益性が低下している。 ・高知市やその周辺部の商圈に包含された状態にあり、顧客の流動性は低い。 ・特に背後の住宅地との乖離が僅少となり、地域内では利便性の高い住宅地としての価格形成も見られる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし

工	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高知県の平均変動率は+0.2% (+0.1%) と前年と同程度の上昇率である。 ・上昇は1地点（前回1地点）、横ばいは1地点（前回1地点）。 ・事業継続計画の観点から、県内全域で津波浸水懸念のない内陸型に対する需要が堅調である。
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の低廉化による底値感はあるものの、津波災害懸念もあり、高知9-1は下落継続、高知9-2は横ばいに留まった。【高知9-1（仁井田）▲0.9%、高知9-2（布師田）0.0%】 ・市内一宮地区に開発された高知中央産業団地が平成30年7月中旬より分譲開始、3区画5haが完売した。また、隣接地域で整備が進められていた高知中央産業団地（布師田地区：6区画、約7.4ha）についても完売している。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南国9-1は、南国IC及び高知空港への接近性に優れ、全線開通した「あけぼの街道」に近接する立地条件に加え、津波浸水懸念のない内陸部に位置する。街路、接近に優れる物流施設用地として需要が堅調であることを反映し、上昇が継続している。【南国9-1（岡豊町）+1.6%】
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし

※ 地域政策、取り組み等について

- ・国道55号高知南国道路の高知自動車道～高知南IC（インターチェンジ）間の延長6.2kmが令和3年2月27日に開通。同時に高知中央ICも開通した。四国8の字ネットワークを構成する高知東部自動車道の一部で、今回の開通により高知道～高知龍馬空港間の全線15kmが暫定2車線で開通することになった。また、高知東部自動車道の高知龍馬空港ICから香南のいちICが令和7年3月開通予定であり、当該開通により高知JCTから芸西西ICまでの27.5kmが繋がり、東部地域への時間的距離が短縮され、利便性の向上が見込まれる。

- ・高知県は、現在、高知空港の国際線に対応した新たなターミナルビルの整備を進めている。当初は、大阪・関西万博の開催期間中の運用開始を目指していたが、整備計画や整備費用の見直しに伴い、令和9年春になる予定となっている。

- ・「高知県産業振興計画」高知県では、産業振興計画を策定し、第一期計画（平成21～23年度）、第二期計画（平成24～27年度）、第三期計画（平成28～31年度）を経て、第四期計画が本年3月で終了した。これを受けて、高知県は、令和6年度からの4年間を期間とする第五期の産業振興計画を策定し発表した。第五期産業振興計画では、①地域資源を生かした「地産」の取り組みを強化するとともに、関西圏との経済連携を本格化するなど「外商」の取り組みをさらに強化する「地産外商」と、②従来にはない新しい製品やサービスを生み出したり、生産活動のプロセスを改善すること等による「新たな価値」の創出を促進する「イノベーション（変革）」を戦略の2つの柱として、地域における新しい挑戦により、持続的に経済が発展する高知県を目指している。

JR大阪駅に直結する商業施設「KITTE大阪」内で開業した県のアンテナショップは当初の目標を大きく上回る入店客数と売上高を達成し、目標を上方修正している。

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	R07 変動率	R07 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2(-0.3)	31(25)	10(11)	52(58)	93(94)
高知市	0.1(0.0)	24(21)	3(3)	18(21)	45(45)
室戸市	-1.2(-1.2)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
安芸市	-1.4(-1.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南国市	1.2(0.6)	3(3)	1(1)	0(1)	4(5)
土佐市	-0.2(-0.3)	0(0)	2(1)	1(2)	3(3)
須崎市	-0.5(-0.9)	1(0)	0(1)	2(2)	3(3)
宿毛市	-0.6(-0.8)	1(0)	0(1)	2(2)	3(3)
土佐清水市	-1.4(-1.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
四万十市	0.1(-0.2)	1(0)	1(1)	1(2)	3(3)
香南市	-0.8(-0.8)	1(1)	0(0)	2(2)	3(3)
香美市	-0.2(-0.2)	0(0)	1(1)	3(3)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	R07 変動率	R07 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3(-0.5)	10(9)	9(8)	24(29)	43(46)
高知市	0.4(0.2)	8(7)	8(6)	1(5)	17(18)
室戸市	-1.5(-1.2)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
安芸市	-1.7(-1.7)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南国市	0.9(0.8)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
土佐市	-0.5(-0.7)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
須崎市	-1.6(-1.8)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
宿毛市	-1.8(-1.5)	0(0)	0(0)	1(2)	1(2)
土佐清水市	-1.2(-1.4)	0(0)	0(0)	1(2)	1(2)
四万十市	-0.3(-0.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
香南市	-1.0(-1.0)	0(0)	1(1)	1(1)	2(2)
香美市	-0.3(-0.5)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	R07 変動率	R07 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2(0.1)	1(1)	1(1)	1(1)	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 高知-50	高知市永国寺町43番	164,000	+1.2% (+1.3%)	中心部の文教地区に位置し、居住環境、利便性の良好な住宅地であり、旺盛な需要に対して供給が少なく、地価は強含みで推移している。
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	269,000	+1.5% (+1.9%)	感染症発生を経て、客足やインバウンドを含む観光客は回復している。周辺ではホテルの建築着工や新規開業が決定する等、需要は回復傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 南国-2	南国市篠原字又四郎1142番12	65,000	+2.4% (+2.1%)	隣接地域での篠原土地区画整理事業や周辺での都市計画道路事業の進捗により、利便性の向上が認められる。浸水想定区域外であることもあり選好性が高く、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	269,000	+1.5% (+1.9%)	同上
下落率1位	住宅地 中土佐-1	高岡郡中土佐町久礼字イヌノ外6775番4	25,200	-1.9% (-1.9%)	基幹産業である水産業の不振等による地域経済の低迷に災害懸念が相俟って需要は縮小傾向が継続している。
	商業地 高知香南5-2	香南市夜須町坪井字中町354番1	33,600	-2.0% (-2.0%)	沿道型店舗への顧客の流出等による収益性の低下に災害懸念が相俟って需要は縮小傾向が継続している。

(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	見込価格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 高知-50	高知市永国寺町43番	164,000	+1.2% (+1.3%)	同上
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	269,000	+1.5% (+1.9%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-48	高知市鷹匠町1丁目21番2	160,000	+1.9% (+1.9%)	中心部の利便性及び環境が良好なマンション適地であり、県内外の市場参加者の需要に対して供給が限定的であり、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	269,000	+1.5% (+1.9%)	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	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の平均変動率は昨年の+5.2%から+4.9%に上昇幅縮小。11年連続の上昇となったが、コロナ禍の影響により上昇幅が縮小となった令和3年地価公示以来、4年ぶりに上昇幅は縮小した。・日銀による政策金利引き上げに伴い、各銀行も基準金利の引き上げに動き始めたものの、金利引き上げ以降も金融機関の融資態度は積極的であり、住宅ローンの新規借入れ顧客向け変動金利を据え置く銀行などもみられるため、金利の引き上げが不動産価格に与える影響の程度は現時点では限定的であり、金利の引き上げの影響がみられた令和6年8月以降の福岡県内の土地取引件数(国土交通省、土地取引規制基礎調査概況調査結果による)は概ね昨年並みとなっているが、今後の影響を注視する必要がある。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・福岡市の平均変動率は昨年の+9.6%から+9.0%に上昇幅縮小。13年連続の上昇となったが、県全体同様、令和3年地価公示以来、4年ぶりに上昇幅が縮小した。各区の動向をみると、東区+8.8%(+8.6%)、博多区+12.1%(+14.8%)、中央区+8.9%(+11.3%)、南区+8.4%(+8.5%)、西区+8.2%(+8.4%)、城南区+7.7%(+8.3%)、早良区+9.6%(+9.7%)となっており、九大箱崎キャンパス跡地の再開発への期待の影響がみられる東区を除き上昇幅が縮小したが、福岡市は全国の政令指定都市の中で最も高い人口増加率を示すなど依然として人口が増加しており、高い地価上昇率が継続している。・戸建住宅地:住宅ローン金利の上昇や建築費の高騰化を背景に地価の上昇幅が縮小している地域が多いものの、需要は比較的堅調であり、地価の割安感が残る地域や駅近くの利便性に優る戸建住宅地を中心に高い地価上昇率が継続している地域もみられる。・分譲マンション用地:物件にもよるが市内のマンション販売が全般的にみると好調、完成在庫は比較的少なくマンション販売価格についても上昇傾向が続いており、特に富裕層向けのマンション価格の上昇が顕著である。また、優良なマンション用地の不足が続いており、マンション用地の入札では依然として非常に激しい競合が生じている。以上より、分譲マンション用地の需要は堅調であり、全体的に高い地価上昇率が継続しているが、素地価格の上昇や建築費の高騰化に伴う販売価格の上昇、金利の上昇による影響等によりマンションの売れ行きが鈍化している地域もみられ、地価上昇幅が縮小している地域も多い。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・北九州市は+1.6%(+1.2%)と上昇幅拡大。4年連続の上昇幅拡大となった。各区の動向をみると、門司区▲0.2%(▲0.3%)、若松区+0.4%(+0.4%)、戸畑区+4.1%(+2.9%)、小倉北区+1.7%(+1.9%)、小倉南区+0.8%(+0.7%)、八幡東区+1.3%(+0.7%)、八幡西区+3.2%(+2.3%)となっており、小倉北区、若松区を除き上昇幅拡大(門司区については下落率縮小)となった。 <p>北九州市内の中でも人口減少率が最も高く、傾斜地勢エリアの多い門司区の地価は依然として下落しているが、他の区については地価の上昇傾向が継続している。利便性の高い小倉北区のマンション用地の需要は引き続き堅調であり、特に駅徒歩圏内の平坦地の人気が高い。また、小倉北区以外でも小倉通勤圏を中心とした地勢が緩やかな住宅地に対する需要も安定的である。さらに、福岡市への通勤圏にもなり得る地点も存する八幡西区のほか、市内でも人気の住宅地を要する戸畑区については、地価の上昇幅が拡大となっている。一方、傾斜地勢エリアや市街化調整区域内の土地の需要は</p>
-------------	--

<p>住 宅 地</p>	<p>引き続き低迷している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久留米市は+2.0%(+2.1%)と上昇幅若干縮小。11年連続の上昇となったが、4年ぶりに上昇幅が縮小した。福岡市への通勤者も比較的多い久留米市も福岡市同様、居住利便性の高いエリアでは戸建住宅地、マンション用地ともに引き続き需要は堅調であり、令和5年7月の豪雨の影響を受けた地域を除きほとんどの地点で地価上昇が続いている。 ・大牟田市は0.0%(▲0.1%)となり、27年ぶりに地価下落から脱却することとなった。平成9年の三池炭鉱閉山により地域経済は低迷し、人口減少と高齢化で依然としてマイナスの地点も多いが、地価上昇に転じた地点や下げ止まる地点が増加しつつある。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古賀市は+10.0%(+14.2%)と上昇幅は縮小したものの2年連続の2桁上昇であり、博多区に次いで2番目に高い地価上昇となった。人口増加地域が多い福岡都市圏内において古賀市全体ではここ数年人口は伸び悩んでいる。一方で、古賀市内にはJR鹿児島本線の駅が3駅あり、「博多」駅までのアクセスも比較的良好で、駅への交通利便性が相対的に高いエリアでは、人口が増加しており、隣接する福津市や糟屋郡新宮町と比較した時の地価の割安感が未だ残っているため、高い地価上昇率となっている。 ・西鉄天神大牟田線沿線上に存し、JR路線も利用可能なため春日市+5.5%(+6.2%)、大野城市+7.9%(+8.7%)、太宰府市+5.8%(+7.1%)、筑紫野市+5.0%(+8.6%)は依然として住宅地の需要は堅調であるが、高い地価上昇率が継続した事に伴い福岡市と比較した地価の割安感が薄れており、金利上昇の影響や建築費高騰化の影響も相俟って地価上昇幅は縮小している。
<p>商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は昨年の+6.7%から+6.5%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、住宅地同様、4年ぶりに上昇幅は縮小した。しかし、需要は堅調に推移している地域が多く、特にマンション用地の需要が競合する駅からの接近性に優る商業地を中心に高い地価上昇率が継続している。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の平均変動率は昨年の+12.6%から+11.3%に上昇幅縮小。13年連続の上昇となったが、県全体同様、令和3年地価公示以来、4年ぶりに上昇幅が縮小した。各区の動向をみると、東区+12.5%(+12.6%)、博多区+11.2%(+13.8%)、中央区+11.4%(+13.2%)、南区+9.6%(+8.6%)、西区+11.2%(+11.8%)、城南区+11.7%(+13.3%)、早良区+12.7%(+12.7%)となっており、南区、早良区を除き上昇幅が縮小した。 ・オフィス用地:製造業等によるオフィス新規開発やアップグレード移転の需要がみられ、空室率はやや低下している。賃料は総じてみれば小幅上昇基調であるが、特に需給がひっ迫している博多駅周辺の賃料が上昇している。また、金利上昇後も金融機関の融資姿勢は積極的であり、国内外のファンドや事業会社を中心に投資意欲は高く、需要は堅調であるが、天神ビックバンや博多コネクティッドによるオフィスの大量供給により空室率が上昇し、賃料に下押し圧力が加えられる見通しも存することや今後の利回りの低下にあまり期待が持てないこと等から中央区、博多区のオフィス最有効使用の殆どの地点について地価上昇幅は縮小している。 ・都心型商業地:インバウンド客の増加の影響等により百貨店売上が好調を維持しており、令和6年の全国百貨店売上高によると福岡市(4店)は過去最高売上高を更新した。インバウンド需要の拡大に伴い天神エリアの商業施設の売上が軒並み好調なため、都心型商業地の需要は堅調であり、地価は昨年並みに上昇している。 ・ホテル用地:インバウンド客の増加の影響等によりホテルの稼働率はコロナ禍前の水準まで回復している。ホテル開発を探る動きも活発化しており、用地取引も顕在化している。また、稼働率についても8

割程度を維持しており好調な状況である。なお、福岡県内のインバウンド客数は韓国、中国、香港、台湾、アメリカ、その他圏域ともにコロナ禍前の水準を大幅に上回っている。

・歓楽街：九州一の歓楽街中洲にも客足は戻り、大型店舗も含め出店需要は強く、安定的なテナント需要が期待できる飲食店ビル用地に対する需要も上向いている。

・マンション用地：品等の優れるマンションの成約賃料は年々上昇しており、「天神ビッグバン」等で最新のオフィスビルが供給され、外資系企業や県外企業を積極的に誘致するためには、それにふさわしい住宅の供給も必要という機運も高まっているため、優良な用地の競合は激しい状況が継続している。しかし、家賃の上昇は土地・建物の投資額の増加に追いついていない状況にあり、高い地価上昇率は継続しているものの、上昇幅が縮小している地点が多い。

・郊外型商業施設用地：業績好調企業や業態の新規出店意欲は依然として強い。また、物流機能が必要な事業所用地としての需要も旺盛で、こうした企業等にも選ばれる立地の地価上昇は依然として続いている。一方、物価上昇に伴う節約志向の高まりなどで家電量販店とホームセンター等の一部の業種はふるわなくなってきたり、業種業態によりやや差異はみられるが、全体的にみると需要は概ね堅調であり地価は昨年並みに上昇している地点が多い。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市は昨年の+3.6%から+3.9%に上昇幅拡大。9年連続の上昇となり、4年連続の上昇幅拡大となった。各区の動向をみると、門司区+1.8%(+2.0%)、若松区+0.2%(+0.2%)、戸畑区+4.4%(+2.8%)、小倉北区+5.1%(+5.3%)、小倉南区+2.6%(+3.5%)、八幡東区+6.2%(+5.5%)、八幡西区+4.8%(+3.6%)となった。

・旧「コレット井筒屋」跡の「セントシティ」の業績も比較的堅調で周辺の地価は昨年並みに上昇している。また、再開発促進施策「コクラ・クロサキリビテーション」の活用第一弾である「BIZIA KOKURA(ビジア小倉)」が令和6年7月に竣工、日本IBMなどIT企業が入居しており、募集賃料も2万/坪と高い。更に、小倉北区京町3丁目でも活用第二弾となるオフィスの開発が行われることが公表された。こうした動きにより北九州市のオフィスマーケットの活性化が期待できる状況となっているため、オフィス適地の地価の上昇傾向が継続している。また、人口減少が顕著となっている北九州市にあって、小倉北区だけは都心回帰によって人口減少に歯止めがかかっている状態であり、その受け皿としてのマンション用地の需要が認められる商業地の地価も上昇が続いている。

・久留米市は昨年の+4.9%から+5.5%に上昇幅拡大。11年連続の上昇となり、4年連続の上昇幅拡大となった。西鉄久留米駅ビルのリニューアル工事に伴い「レイリア久留米」が令和6年10月に開業し、西鉄久留米駅周辺の商業地の地価は高い地価上昇率が継続している。また、マンション用地需要が堅調で、マンション需要が競合する商業地を中心に地価上昇幅が拡大している。

・大牟田市は昨年の▲0.2%から▲0.2%で昨年同様の下落率となり、30年連続の下落となった。大牟田市中心部では新規のオフィス・商業施設用地需要はほとんど期待できず、マンション用地需要も福岡都市圏及びその周辺エリアと異なりほとんどない。こうした状況から何れの地点についても横這い又は下落となっており、地価が上昇するまでには至っていないが、TSMC 関連の企業進出が現実化してきているため、その波及効果も一部期待できる点は明るい兆しである。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・古賀市は昨年の+9.7%から+14.8%に上昇幅拡大。県内で最も高い上昇率となった。幹線道路背後の住宅地の地価の高まりとともに、ここ数年商業地についても高い取引が散見されるようになってきており、令和6年地価調査同様、高い地価上昇率となった。

・太宰府市は昨年の+11.7%から+11.8%と昨年並みの上昇となった。県内で最も有名な観光地である太宰府天満宮を要する太宰府市の観光客入込数はインバウンド客の増加や国内観光客の増加の影響

	<p>によりコロナ禍前の水準まで回復している。また、参道沿いに位置する「太宰府 5-1」はこうした影響により+13.7%(+13.3%)と上昇幅が拡大している。</p>
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は昨年の+8.1%から+8.9%に上昇幅拡大。9年連続の上昇となり、4年連続の上昇幅拡大となった。県内の工業地の地価は物流施設用地需要が牽引しているが、TSMC 進出の影響で注目される熊本の影響もあり、福岡の物流施設用地に対する投資家の関心は高く、昨年同様の高い地価上昇率が継続している。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の平均変動率は昨年の+15.4%から+14.8%に上昇幅若干縮小。12年連続の上昇となった。 ・福岡都市圏を含め物流施設に対する需要は堅調な状況が継続しており、空室は一部の築浅物件に限られ既存物件は高稼働の状況が継続している。また、建築費も高騰化しているが、それに見合う賃料の上昇も見込める状況であり、需給ひっ迫の状況が続く見込みである。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市は+6.0%(+3.4%)と上昇幅拡大、7年連続の上昇となった。北九州空港は24時間利用可能なため九州エリアの物流拠点としての側面をもつが、大型貨物機の長距離運航に備え、滑走路延長工事に着手している。また、半導体後工程の「ASE」の誘致を行っており、今後関連産業の集積も期待される。こうした影響等により、北九州市内の工業地の地価は上昇幅拡大傾向が継続している。 ・久留米市は+5.2%(+4.6%)と上昇幅拡大、8年連続の上昇となった。物流施設用地の需要や事業所用地の需要は堅調であり、地価上昇幅は拡大傾向である。 ・大牟田市は+5.2%(+3.8%)と上昇幅拡大、4年連続の上昇となった。大牟田市は九州新幹線「新大牟田」駅に隣接する新大牟田駅産業団地(産業用地)に進出する企業を公募しているほか、三池港に近い臨海部エリアに新たな産業団地を造成する方針であり、熊本県に近いという立地性から TSMC 関連企業の進出も期待できるため、地価上昇幅は拡大傾向である。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・志免町には工業地の地点が1地点しかないものの、福岡市に隣接し福岡空港にも近く、物流利便性が極めて高い立地性の割に地価の割安感も認められるため、昨年の+20.2%の上昇に引き続き、本年も+19.3%と非常に高い上昇率となった。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>【福岡市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・九大箱崎キャンパス跡地(約50ha)は、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」と称して先進的街づくりを目指す。新型コロナにより事業者公募が二度延期となったが、令和6年1月に事業者公募が開始され、同年4月に住友商事等のグループが優先交渉権者に選定。再開発にあわせ、令和9年に市営地下鉄箱崎線と西鉄貝塚線が接続する「貝塚」駅東側に JR 鹿児島本線の新駅設置が正式決定。 ・令和5年3月、中央区大手門1丁目の福岡家庭裁判所跡地(敷地5,133㎡)の入札が行われ、野村不動産等のグループが落札した。ホテル(インターコンチネンタルホテル)・オフィス・住宅等を中心とした施設の開発を行う予定。 ・令和5年4月、「博多の森土地区画整理組合」が設立認可。青木2丁目・空港5丁目を施行区域(約16.3ha)とし、約300戸の戸建住宅・病院等を中心とする整備が行われる。施工期間は令和9年12月を予定。 ・令和6年2月、博多港の23年の輸出額は半導体などの電子部品や自動車の輸出が好調。過去最高を更新し、大阪港に迫る勢い。 ・令和6年3月、TSMC の開業による台湾企業の九州での資金需要の高まりを受け、台湾最大手の「台湾銀行」が博多区に支店開設を決定。台湾の銀行の支店開設は「玉山銀行」に続き2件目。 ・令和6年9月、福岡空港の第2滑走路舗装工事完了。令和7年3月、運用開始予定。

- ・令和6年10月、きらめき通りと明治通りをつなぐメルヘン通り地下に地下通路を設ける都市計画決定予定。
- ・令和7年3月、福岡市民会館・須崎公園再整備事業により、福岡市民会館の後継となる新文化施設竣工予定。

【北九州市】

・「北九州の台所」といわれる旦過市場を再整備。市が土地区画整理事業と河川改修を行い、地権者は建物の整備を行う。令和5年度に着手し、令和6年度に商業施設部分が竣工予定。令和9年度に事業完了予定。また、令和6年5月、北九州市立大学の新学部「情報イノベーション学部(仮称)」が旦過市場に設置されることを発表。

・令和3年4月、北九州空港の滑走路を現在の2,500mから3,000mに延伸決定。令和9年度に供用開始予定。北九州市は同空港の物流拠点化を目指しており、延伸により大型貨物機が発着可能となる。

・令和3年9月、北九州市は「小倉」「黒崎」駅周辺の老朽化ビルの建替を促進するプロジェクト「コクラ・クロサキリビテーション」を進める。指定要件を満たす民間事業者に、建設費や解体費の補助金を交付するほか、令和6年3月、「小倉」「黒崎」駅の半径1キロ圏内の一部エリアで容積率を800%に引き上げた。リビテーション活用第一弾の「BIZIA KOKURA(ビジア小倉)」に次いで、小倉北区京町3丁目で活用第二弾となるオフィスの開発が行われることが公表された。

・令和3年9月、門司港レトロ地区臨海部開発事業の提案型公募で、ホテルと商業施設の複合施設を提案した美里建設が優先交渉権者に決定。令和7年8月オープン予定。

【久留米市】

・令和6年10月、西鉄「久留米」駅が大規模リニューアルオープン、「レイリア久留米」開業。

・久留米広川新工業団地に半導体ウエハの搬送器などを製造する台湾「家登精密工業(グーデン・プレジジョン)」が新工場を建設。TSMCの熊本進出に合わせたもので令和7年に稼働予定。

【大牟田市】

・令和5年6月、半導体製造に必要な真空ポンプの修理を行う「プロソルジャパン」は、熊本県に工場建設中のTSMCからの受注拡大を見込み、令和7年6月、健老町の産業団地「大牟田エコタウン」に新工場(敷地4,400㎡)開業予定。

・令和5年10月、大牟田市は、既存工業団地がほぼ完売し、新大牟田駅南側の産業団地の引き合いも増えているため、新しい産業団地の造成を検討していたが、その候補地として市の臨海部エリアを選定したことを公表。令和10年度をめどに30ヘクタール程度の新団地を造成し、TSMC関連の企業進出の受け皿となることを目指す。TSMCから直線距離で約40キロ、臨海部エリアには有明海沿岸道路の三池港インターチェンジのほか、三池港もあるのが強み。

【苅田町】

・令和6年7月トヨタ自動車は福岡県苅田町の「新松山臨海工業団地」に電気自動車(EV)向けのリチウムイオン電池工場を新設する方針を発表。令和10年、稼働開始予定。

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	4.9 (5.2)	522 (529)	41 (43)	62 (64)	625 (636)
福岡市	9.0 (9.6)	194 (196)	0 (0)	0 (0)	194 (196)
北九州市	1.6 (1.2)	96 (97)	14 (16)	32 (30)	142 (143)
久留米市	2.0 (2.1)	27 (30)	6 (5)	1 (1)	34 (36)
大牟田市	0.0 (-0.1)	8 (8)	6 (6)	7 (8)	21 (22)

(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	6.5 (6.7)	225 (221)	12 (16)	15 (15)	252 (252)
福岡市	11.3 (12.6)	86 (86)	0 (0)	0 (0)	86 (86)
北九州市	3.9 (3.6)	69 (69)	2 (2)	3 (3)	74 (74)
久留米市	5.5 (4.9)	15 (15)	1 (1)	0 (0)	16 (16)
大牟田市	-0.2 (-0.2)	0 (0)	4 (5)	2 (1)	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	8.9 (8.1)	38 (38)	0 (0)	0 (0)	38 (38)
福岡市	14.8 (15.4)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
北九州市	6.0 (3.4)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
久留米市	5.2 (4.6)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	5.2 (3.8)	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 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	1,310,000円/㎡	+14.9% (+17.5%)	大濠公園前に位置するプレミアム立地のマンション適地。富裕層に好まれる立地であり、建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアでもあるため、販売価格も上昇傾向であり、高い地価上昇率が継続している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目96番1外	12,100,000円/㎡	+2.5% (+4.4%)	今後のオフィスの大量供給によるオフィス市場の先行き不透明感や利回りの下げ止まりにより地価の上昇余地は少なくなってきたため、地価の上昇率はやや縮小しているが、依然として天神地区一等地のオフィス用地に対する投資意欲は高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡東-42	福岡市東区箱崎6丁目4096番3	365,000円/㎡	+19.3% (+15.0%)	九大跡地の再開発の期待性から箱崎エリアの宅地需要は旺盛。特に当該公示地は再開発エリアに隣接し、規模的にもマンション適地であることから選好性が強い。
	商業地 福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目3212番1外	470,000円/㎡	+21.1% (+17.6%)	九大跡地の再開発の期待性から箱崎エリアの宅地需要は旺盛。当該公示地については再開発エリアに比較的近く、その効果が及ぶエリアとしてマンション用地開発の需要が強い。

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
下落率1位	住宅地 久留米-8	久留米市草野町吉木古町1277番1外	15,600円/㎡	-2.5% (-2.4%)	市街化調整区域内に存する農家集落地域であり需要が限定的。豪雨被災地に近く、当該公示地についても土砂災害警戒区域に指定されているため、需要の回復の基調はみられず、昨年並みに地価は下落している。
	商業地 豊前5-1	豊前市大字八屋2583番9	34,700円/㎡	-2.5% (-2.5%)	郊外の大型小売店舗への顧客の流出が続いており空き店舗が目立つ状況にある。地域の商況に回復の期待ももてず、昨年並みに地価は下落している。

(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)

最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	1,310,000円/㎡	+14.9% (+17.5%)	同上
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目96番1外	12,100,000円/㎡	+2.5% (+4.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡東-42	福岡市東区箱崎6丁目4096番3	365,000円/㎡	+19.3% (+15.0%)	同上
	商業地 福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目3212番1外	470,000円/㎡	+21.1% (+17.6%)	同上

(3) 県庁所在地以外の政令市について

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 北九州戸畑-1	北九州市戸畑区天籟寺1丁目69番外	122,000円/㎡	+7.0% (+6.5%)	戸畑区内に存する居住環境の良好な住宅地域であり、北九州市内でも名声が高く、需要は堅調。
	商業地 北九州小倉北5-20	北九州市小倉北区京町2丁目261番1外	1,160,000円/㎡	+5.5% (+6.8%)	最新設備を備えるビルに対する潜在的需要も蓄積してきていることや、北九州市による再開発促進策「コクラ・クロサキリビテーション」で第二段のオフィス開発も決定し、オフィス等の開発機運の高まりが続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 北九州八幡西-1	北九州市八幡西区西神原町16番3外	117,000円/㎡	+10.4% (-)	黒崎中心市街地外縁の区画整然とした住宅地域。良好な立地性を背景に需要は堅調であり、市内の住宅地の中でも高い地価上昇率で推移。
	商業地 北九州八幡西5-2	北九州市八幡西区黒崎3丁目24番4	278,000円/㎡	+13.0% (+10.3%)	黒崎中心市街地に位置しており、マンション需要も高い。価格には一定の割安感が認められ地価は上昇基調で推移。令和6年3月に指定容積率が緩和(600%→800%)され、土地の利用度は高まっている。

※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。

※(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

(佐賀県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・対前年平均変動率+2.2%(+1.7%)で令和元年から7年連続のプラス。若干ながらも上昇幅が4年連続で拡大。・県全体の平均価格は 35,000 円/㎡(前年 33,600 円/㎡)で、うち市部が 38,000 円/㎡(前年 36,400 円/㎡)、郡部が 23,400 円/㎡(前年 22,200 円/㎡)とどちらもアップした。・佐賀市や鳥栖市、並びにその周辺市町の利便性の良いエリアの需要が続いている。・就業機会の多い都市部への通勤の便が良くなく、一次取得層等の実需が乏しいエリアや農漁家の見られるエリアなどの地価は軟調なままである。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・佐賀市の平均変動率は前年の+2.8%から+3.5%と上昇幅が拡大した。・佐賀市の平均価格は 47,900 円/㎡(前年 45,400 円/㎡)であった。・足の便の良い中心部や人気校区、近年区画整理された兵庫エリアの需要が底堅い。・生産年齢人口割合が相対的に高位にある校区では大手ビルダー等の用地需要が続いており、エンドユーザーの用地需要と競合して価格は強含んだ状況が続いている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・唐津市では福岡寄りに位置する鏡地区の需要が引続き底堅い。一方、西唐津以西や旧郡部の需要は乏しく、特に交通の便に恵まれない上場地区は軟調さが続いている。市の平均変動率は+0.9%と前年+0.7%より僅かに上昇幅が広がり、平均価格も 29,700 円/㎡(前年 29,200 円/㎡)と上昇した。・鳥栖市は国勢調査ベースで人口増の都市。中心エリアでは開発余地が限られつつあり、郊外寄りにミニ開発が広がっている。郊外寄りの立地でも従前相場より高位に価格設定されるケースが少なくないが、価格水準が上がっても在庫化することなく消化は概ね順調である。対前年平均変動率は+3.7%と前年の+3.3%から上昇幅が拡大した。平均価格も 47,700 円/㎡と前年 45,700 円/㎡から伸びた。・伊万里市の中心エリア付近は供給が少なく需給がややタイトな状況にある。郊外部の SUMCO 長浜工場周辺でもミニ開発が見られた。対前年平均変動率は+0.7%と前年の+0.2%から上昇幅が僅かながら拡大した。平均価格は 27,300 円/㎡(前年 27,100 円/㎡)であった。・武雄市では令和元年8月末と令和3年8月に大雨被害に見舞われた地域があり、商業地の調査地点にはその影響の残るところもある。甘久地区のやや標高のある高校廃校跡の開発に続き、その周囲に拡大したミニ開発も浸水リスクを避けたユーザーの引合いを得て消化は概ね順調である。また、国道34号背後の富岡地区や武雄川以南の永島地区でミニ開発が比較的活発に続き、順調に需要を取り込んでいる。 <p>前年の横這い圏の動きから上昇基調に移り、対前年平均変動率は+2.1%と前年+0.3%からは明確に上昇幅が拡大した。平均価格は 27,700 円/㎡と前年の 26,900 円/㎡から 3%伸びた。</p> <ul style="list-style-type: none">・郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要が引続き堅調で対前年平均変動率がマイナス圏の町が前回に続いて無かった。また、鳥栖市やその北にあって福岡県境と接する基山町の住宅地の強含み感が続いている。
-------------	---

① 県全体の地価動向と要因

- ・対前年平均変動率は+3.4%(+2.7%)で4年続けてプラス圏を維持するとともに上昇幅が拡大した。
- ・県全体の平均価格は 68,300 円/㎡で前年 66,000 円/㎡から上昇した。内訳としては市部が 74,100 円/㎡(前年 71,400 円/㎡)とアップする一方で、郡部は 25,400 円/㎡(前年 25,500 円/㎡)とダウンした。
- ・佐賀駅や鳥栖駅の周りではマンション用地や事業用地などの多様な用途の需要が競合し続ける中、供給は限られるため強含み感が続いている。
- ・ロードサイド立地タイプは規模がまとまっていることはもとより、足元人口が厚いロケーションや周囲から購買力を吸い上げることが可能な交通の要衝箇所等の好アクセスのロケーションは引合いが競合しやすい。一方、出店拡大で成長を志向する複数のディスカウンターが攻勢をかける結果、商圈を奪われる形で在来店舗が苦戦するケースや、売地等はあっても立地上の魅力が薄れて流動性が低下する地域も見られる。
- ・旧郡部などに点在する在来の商店街はそのほとんどが買い物場所としての魅力を失っている。自動車来客ニーズとのミスマッチのみならず、商品調達力や値付け等営業全般において大中規模の流通店舗に対して競争力の劣るケースが多い。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- ・佐賀市は平均変動率+9.0%と前年の+7.1%から上昇幅が一層拡大した。マーケットの牽引役は引続きマンションデベロッパーや企業の事業用地ニーズ、賃貸物件への投資ニーズ等と見られる。佐賀駅周辺では 200 千円/坪・種を超える取引が珍しくなくなりつつあるほか、ホテルの稼働も概ね好調を維持している様子である。ホテル用地を求める引合いもあり、成約を強く意識した取得目線に変わりつつある模様。駅前広場やロータリーが生まれ変わったのに続き、「ほこみち」指定を受けた駅南北の目抜き通りもリニューアルされてイベント開催が増えている。2024 年国スポの会場となった SAGA サンライズパーク(令和 5 年 5 月オープン)では県内外から集客するイベントが次々に開催されており、持続性に期待がかかる。
- ・歓楽街限界でも従来水準を上回る取引も見られ、流動性が回復している様子が窺える。コロナ禍で退店した店舗跡への新規出店も複数見られる。
- ・旧郡部には弱含みな地域もあるが、足元人口の減少や商店主の高齢化など人口構造の変化によるところが少なくない。
- ・佐賀市の平均価格は 115,000 円/㎡(前年 110,500 円/㎡)であった。なお、前年休止だった隔年調査地点が今回含まれているほか、廃止された地点が存在することに留意する必要がある。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・唐津市は前年同様に平均変動率+0.2%だった。平均価格は 36,200 円/㎡(前年 38,800 円/㎡)であった。(唐津 5-4 が今回休止地点だったことの影響あり)

中心市街地の中で再開発ビル「KARAE」が核となる五福の縁結び通りはまだ客足は少ないながらも引続き新規出店の動きが見られた。合併した旧郡部についてはその多くが生産年齢層の減少及び老年層の増加を背景に引合いが低調なままである。

- ・鳥栖市は+6.2%で前年の+5.2%からプラス幅が一層拡大した。平均価格は 91,200 円/㎡(前年 85,800 円/㎡)であった。

企業の進出、人口増といった追い風を受けて中心部でも特に路面階の店舗が供給不足である。北部丘陵の弥生が丘では、エリアのイメージと集客力を牽引するプレミアムアウトレットが令和元年秋の増設後、コロナ禍の苦境を経ても変わらず卓越した競争力を発揮している。幸津町の新産業集積エリアへのアサヒビールの進出・稼働開始が延期されたが工業用地マーケットにネガティブな見方は見当たらない。

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・伊万里市は中心市街地の引合いが低調なままである。西九州自動車道の延伸事業が進捗する中、郊外の商業地に対する引合いは強い。標準地はいずれも在来の市街地に存し下落が続くが、平均変動率は▲0.7%と前年同率で小幅だった。平均価格は 27,400 円/㎡(前年 27,600 円/㎡)であった。 ・武雄市は武雄 5-3 付近が令和元年 8 月末の豪雨に続いて令和 3 年 8 月の大雨でも浸水し、移転退出する企業が見られた。令和 5 年秋に土地を 2m 程嵩上げて再スタートする店舗もあったが浸水リスクを懸念する事業者は少なくない。3 地点の平均変動率は▲1.3%と前年の▲1.1%から下落幅が僅かながら拡大した。平均価格は 43,700 円/㎡(前年 44,100 円/㎡)であった。
<p>工業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内では鳥栖市の 3 地点のみである。対前年平均変動率が+11.0%とタイトな需給を反映して前年の+10.1%からさらに拡大した。平均価格も 56,000 円/㎡(前年 50,000 円/㎡)と大きく上がった。 ・物流をはじめとした工業用地の引合いはJCTのある鳥栖を中心としてその周囲に及んでいるが、供給が非常に限られており市場参加者の価格目線は上昇基調である。鳥栖・基山エリアの物件供給が待たれるところ、小郡市や朝倉市へ需要の流出が見られたが新産業エリアに対する引合いで鳥栖エリアの需要の根強さが再認識された。鳥栖市姫方町の物効法を絡めた物流施設開発プロジェクトの一つが竣工間近である。他のプロジェクトも順調に進められている模様。 ・価格は物流ニーズが牽引しているが、三神エリアでは製造業の進出も複数見られる。取得価格が従来の工業地価の目線を大幅に上回る事例が確認されており今後の動向を注視していく。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ■九州自動車道鳥栖 JCT 南方約 3km の位置に建設された「小郡鳥栖南スマート IC」が令和 6 年 6 月に開通した。 ■佐賀県と鳥栖市の連携プロジェクトである、新たな産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」の開発事業者として令和 6 年 6 月に東急不動産株式会社・日本国土開発株式会社・丸紅株式会社により構成されるコンソーシアムが選定され、鳥栖市と基本協定書を締結した。佐賀県では初となる官民連携により現在農地の 34ha が開発される予定で、先進的物流施設の開発に加え、製造業等の企業誘致を行い、国内生産拠点等の整備を進めると同時に、GX・DX を軸として新たなインダストリアルパークを開発する旨が公表されている。 ■長崎自動車道「東脊振 IC」を擁する吉野ヶ里町にシリコンウエハー製造大手の SUMCO が取得予定の県営産業用地 22ha の造成が着工された。 <p>現在の主力工場である伊万里市の久原工場敷地内で設備投資額 2,015 億円とされる増設工事が進捗の中で発表された経緯があるが、半導体関連市場の拡大見通しを知らしめた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■有明海沿岸道路は軟弱地盤地帯の難工事ながら、福岡県側から接続する佐賀市内の国土交通省施工区間や白石町内の佐賀県施工区間で整備が進捗中。令和 3 年 7 月供用開始の六角川大橋を含む区間である芦刈南 IC～福富 IC 間が開通して以降、大型車両をはじめとして交通量が目に見えて増えた。さらに令和 4 年 11 月に福岡県側の大野島 IC～佐賀市の諸富 IC(1.7km)が開通し、それまで国道 208 号や大牟田川副線を利用していた貨物車両等の利用が増えたほか、週末は福岡県南部と佐賀市との間を移動するマイカー等で渋滞が発生する頻度が増えた。佐賀市では市南部の物流拠点構想実現に向けた動きがあるが今のところ具体性は無い。 ■有明海沿岸道路と接続される佐賀唐津道路の一部区間である佐賀道路(嘉瀬～鍋島間 4.2km)が令和 2 年 6 月に着工。供用開始時期は未定だが当該事業に伴う移転のための宅地開発や代替施設建設が進み、嘉瀬・鍋島付近の開発余地が急速に減少した。 	

■武雄温泉駅～長崎駅間で西九州新幹線が開通して2年が経過。新たに開業した嬉野温泉駅は停車本数が主要駅の半数以下であるが、駅前には「道の駅」に隣接する宿泊特化型のフェアフィールド・バイ・マリオット・佐賀嬉野温泉やトヨタレンタカーに続き、飲食店舗「まるくキッチン」がオープンした。

市街地側でもJR九州による高級旅館の嬉野八十八が広大な旧神泉閣跡にオープンしたほか、地場の吉田屋による新施設が続々オープンし集客している。岩屋川内の旧ユーリープラッツ跡のホテル開発もボーリング等の動きが見られた。

■韓国のIT企業サイカンホールディングスが多久市のタニグチから天山カントリークラブなど3つのゴルフ場の運営企業を買収。サイカンホールディングスとしては平成19年に買収した武雄・嬉野カントリークラブ以来のゴルフ場取得。韓国からのプレー客が多く来場している様子。

■三井住友信託銀行佐賀支店が令和5年9月11日に中央信託銀行時代から店を置いていた松原1丁目から佐賀駅北口のビル内に移転オープン。県庁北側の旧長崎街道界隈の商業エリアから佐賀駅周辺へ移転する金融機関は、福岡銀行、三井住友銀行に続く動き。旧長崎街道付近には地価公示標準地・佐賀5-9(令和7年は休止)があり、佐賀駅北口付近には同・佐賀5-1、南口付近には同・佐賀5-10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	+2.2% (+1.7%)	56 (54)	17 (21)	14 (14)	87 (89)
佐賀市	+3.5% (+2.8%)	20 (20)	1 (1)	3 (3)	24 (24)
唐津市	+0.9% (+0.7%)	4 (4)	5 (5)	2 (2)	11 (11)
鳥栖市	+3.7% (+3.3%)	13 (13)	2 (2)	0 (0)	15 (15)
伊万里市	+0.7% (+0.2%)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	3 (3)
武雄市	+2.1% (+0.3%)	3 (1)	0 (2)	0 (0)	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
県全体	+3.4% (+2.7%)	23 (21)	6 (6)	12 (14)	41 (41)
佐賀市	+9.0% (+7.1%)	13 (13)	1 (1)	0 (0)	14 (14)
唐津市	+0.2% (+0.2%)	3 (3)	1 (1)	2 (2)	6 (6)
鳥栖市	+6.2% (+5.2%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
伊万里市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
武雄市	-1.3% (-1.1%)	0 (0)	1 (1)	2 (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	+11.0% (+10.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
鳥栖市	+11.0% (+10.1%)	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 佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	89,000円/㎡	+7.9% (+6.5%)	利便性の良さ、相対的希少性から需要が強い。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	297,000円/㎡	+9.2% (+4.6%)	佐賀駅周辺は多様な需要が競合する一方、供給が限定的で、地価上昇が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	67,000円/㎡	+9.8% (+4.8%)	文教エリアとしてのイメージも手伝って需給がタイトになっている。
	商業地 佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	133,000円/㎡	+19.8% (+13.8%)	利便性の良さからマンション用地の需要が強い。周辺で従来の相場を上回る高額取引が多い。
下落率1位	住宅地 佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	8,590円/㎡	-2.4% (-2.2%)	山裾に位置し、小学校、商業施設等から遠い。引合いが少なく、空家が増えている。
	商業地 神埼5-1	神埼市神埼町田道ヶ里字駅二本松2250番1外	33,300円/㎡	-5.7% (-3.8%)	市役所・高校・病院の移転が続く、商業地としての需要が弱い。

(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 佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	89,000円/㎡	+7.9% (+6.5%)	同上
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	297,000円/㎡	+9.2% (+4.6%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	67,000円/㎡	+9.8% (+4.8%)	同上
	商業地 佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	133,000円/㎡	+19.8% (+13.8%)	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

(長崎県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均変動率は+0.9%から+1.1%となり、上昇幅が拡大した。利便性の良い住宅地を中心に需要は堅調で、都市部を中心に上昇幅が拡大し、郡部でも横ばいとなる市町が増えた。高価格帯などの居住環境の良好な地域や人口増加が見られる地域を中心に地価は上昇する一方、離島や郡部などの人口減少、高齢化率の高い地域では、需要は弱い。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長崎市は+1.2%(+1.3%)となった。継続 57 地点中、上昇地点が前年の 40 地点から 42 地点に増加した。下落地点は 14 地点から 11 地点と減少、横ばい地点は 4 地点で前年の 5 地点より減少した。・利便性のよい平坦地の需要は比較的堅調であるが、中心部の高価格帯の住宅地については上昇幅の縮小が見られる。なお、周辺地域の住宅地は堅調で上昇傾向が続いている。・物価高や建築資材の高騰により新築物件を諦め中古物件を買う動きや土地価格を抑えるため中低価格帯や古い住宅団地などやや条件の劣る不動産にも需要が増えつつある。・階段道路等の車両通行不能の住宅地の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にある。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長崎市以外の継続地点数は 106(上昇地点数 71、横ばい地点 3、下落地点 32)である。上昇地点は、佐世保市、諫早市、大村市、平戸市、長与町、時津町、佐々町は昨年と同様に上昇となった。波佐見町は横ばいから上昇へ、川棚町はマイナスから上昇へ転じた。・佐世保市は+1.9%(+1.5%)と上昇幅が拡大した。市街地周辺や商業施設の周辺など利便性の良い住宅地については引き続き根強い需要があり、市郊外の住宅地においても周辺宅地開発の影響等から需要は回復している。・諫早市は+2.9%(+1.8%)と上昇幅が拡大した。利便性の高い市街地周辺や西諫早駅周辺の住宅地を中心に需要が回復している。・大村市は+3.5%(+2.4%)と上昇幅が拡大した。人口増と令和 4 年 9 月に開業した「西九州新幹線」に伴う新駅(新幹線「新大村」駅、在来線「大村車両基地」・「新大村」駅)の開設及び周辺街路の整備等により通勤・通学の利便性が向上し、需要の高い状態が継続しており、今後は「大村車両基地」「新大村」駅周辺での宅地開発の活発化が予測される。・平戸市は+0.8%(+0.3%)と上昇幅が拡大した。商業施設周辺や西九州自動車道へのアクセス道路が整備中の田平地区では上昇幅が拡大した。・長崎市のベッドタウンである長与町は+1.8%(+1.7%)、時津町は+2.5%(+2.5%)と、特に時津町は商業施設の集積によりファミリー層への人気は依然として高く、街の住み心地ランキングで時津町は 2 位、長与町は 3 位となっている。・佐々町は+2.6%(+2.0%)と上昇幅が拡大した。町人口は概ね横ばいで推移しており、西九州自動車道の 4 車線化による利便性向上の期待感や佐世保市のベッドタウンとして地価の割安感から需要は高い。町の住み心地ランキングは1位となった。
-----	---

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・波佐見町は+0.7%(0.0%)と横ばいから上昇に転じた。役場周辺、商業施設周辺の利便性の高い地域を中心にミニ開発が散見されている。佐世保市への通勤圏でもあるため地価の相対的割安感より需要は底堅い。 ・川棚町は+0.1%(▲0.2%)と下落から上昇に転じた。周辺市の地価上昇の波及効果で相対的割安感があり、商業施設周辺の利便性良好な地域を中心に地価は回復傾向にある。 ・上記以外の市町は、人口減少と高齢化の進行等による需要の減退から、地価の下落傾向が継続している。
<p>商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は+1.4%(+1.1%)となり上昇幅が拡大した。長崎市、佐世保市、諫早市などの市部を中心として利便性、繁華性の良い地域、人口増が見られる地域などの地価は上昇したが、離島、過疎部など需要が弱い地域では下落している。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市は+2.3%(+2.6%)と上昇幅が縮小した。上昇地点数は前年の 21 地点から 23 地点となった。 ・長崎市中心部におけるマンションデベロッパーの動きも鈍くなってきている。一方で、長崎スタジアムシティの開業に伴い、長崎駅から浦上駅周辺における需要は高まってきている。オフィス需要は依然として弱い状況が続いている。 ・最高価格地である浜町アーケード(長崎 5-8)では、観光客数の増加等により客足はかなり回復してきているが、アミュプラザ長崎の増床、長崎スタジアムシティの開業等、競争が激化しており、地価は若干の上昇となった。 ・歓楽街では客足は回復傾向が顕著で、不動産需要も回復傾向にあり、引き続き上昇となっている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市以外の継続地点数は 54(上昇地点数 36、横ばい地点 3、下落地点 15)である。上昇地点は、佐世保市 18(前年 17)、諫早市 6、大村市 4、平戸市 1、対馬市 1、佐々町 2、長与町 1、時津町 2、川棚町 1 は昨年と同数の上昇地点数である。 ・佐世保市は+2.4%(+1.7%)と上昇幅は拡大した。市中心部のアーケード商店街周辺や幹線道路沿いの商業地は、利便性が高くマンション用地需要が高まっており、一部県外資本が流入している。郊外の路線商業地域についても需要は回復傾向にある。 ・諫早市は+1.8%(+1.3%)と上昇幅は拡大した。「西九州新幹線」開業に伴い諫早駅周辺においては店舗の出店や事務所の新設、マンション建設がみられ、需要は高まった。新設 IC 周辺の路線商業地は需要が高く、令和 8 年には「ゆめタウン諫早」が開業する。一方でアーケード商店街の需要は弱い。 ・大村市は+2.9%(+1.9%)と地価の上昇幅が拡大した。国道 34 号沿いの路線商業地の需要は高いが、画地規模が大きい店舗用地の供給がない状態であるため、県道外環状線沿いへの需要が増えている。 ・時津町の幹線道路沿いは、郊外型商業施設の集積が顕著で+2.7%(+2.6%)と上昇した。 ・長与町では人口は減少しているものの、町中心部の人口は増加しており需要が回復してきており、+1.2%(+0.3%)となった。

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・佐々町は+2.0%(+1.2%)と地価の上昇幅が拡大した。「西九州自動車道」佐々IC 周辺では路線商業地域は需要が旺盛で商業地域として熟成度が増してきている。町人口がおおむね横ばいで推移しており、役場新庁舎が建設中で周辺既成商業地の需要も高まっている。 ・川棚町は+0.6%(+0.6%)と地価の上昇傾向が継続している。沿線では新規出店がみられ需要は回復傾向にある。 ・波佐見町は上昇傾向が継続している(選定替あり)。町中心部ではミニの宅地開発がみられ背後人口の増加で商業地の需要も回復傾向にある。 ・平戸市は+0.2%(▲0.1%)と下落から上昇に転じた。観光客がコロナ禍以前の水準までほぼ回復し、西九州自動車道の「平戸IC」も来年度中開通見込みとなり、商業地の需要は回復傾向にある。 ・その他の市町においては、背後人口の減少と経営者の高齢化等により需要は減退し、地価の下落傾向が継続している。
<p>工業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は、+0.8%(+0.5%)と上昇幅が拡大した。 ・流通系工業地は需要が増加により流通業務適地の需要は高まっているが、造船業の不振等により、臨海型工業地の需要は弱い。 <p>② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市は+0.2%(+0.2%)と上昇傾向が続いている。物流量の増加に伴い流通業務団地等の需要は堅調であるが、依然として臨海型工業地の需要は弱い。 ・佐世保市は+1.6%(+1.1%)と上昇幅が拡大した。流通業務団地を中心に需要は高い。一方、臨海型工業地の需要は弱いが、流通業務用地等としての利用への拡大などで需要は回復している。 ・諫早市は+3.1%(+1.9%)と上昇幅が拡大した。半導体関連等で工場の拡張や新しい工業団地の造成など積極的な投資がみられ、地価は上昇傾向で推移している。 ・時津町は 0.0%(▲0.5%)と下落から横ばいに転じた。 ・島原市は▲0.8%(▲0.8%)で、依然として下落傾向が続いている。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西九州新幹線は令和 4 年 9 月 23 日(長崎駅から武雄温泉駅間で)開業した。 ・アミュプラザ新館が令和 5 年 11 月 10 日開業した。 ・長崎市では長崎駅周辺土地区画整理事業、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業(ホテル等完成)が、大村市では新幹線新駅周辺で土地区画整理事業、車両基地の整備(周辺では分譲地が増加)が進行している。 ・長崎マリオットホテル(令和 6 年1月 16 日開業)、アミュプラザ長崎、事務所等からなる「新長崎駅ビル」は令和 6 年に開業。 ・長崎市役所の新庁舎(延床面積 51,750 m²)は公会堂跡地で建設中(令和 4 年11月 竣工予定)、令和 5 年 1 月より業務を開始した。現庁舎跡地には芸術文化ホールを建設予定であるが、再度の検討が行われている。 ・長崎駅前の「長崎県営バスターミナル」は既存ビルの老朽化のため当初長崎駅周辺土地区画整理事業区域内へ移転する予定であったが、計画を見直し、現地でのビル建て替えを含めて再検討が始まった。 ・(株)ジャパネットホールディングスが三菱長崎重工跡地でサッカースタジアムを中心とした複合施設(ホテル、商業施設等)を令和 6 年 10 月開業。 ・佐世保市中心部の四ヶ町アーケード街の中核店舗であるイオン佐世保ショッピングセンターが令和 3 年 2 月に閉店、跡地にはマンションを含む複合ビルが計画され、ビル完成時にはイオンが再出店を計画してい 	

る。同じく中核店舗である、佐世保玉屋は建て替えを検討している。

・諫早市長野町にイズミが大型商業施設「ゆめタウン諫早」の開発を計画。敷地面積90,000㎡、店舗面積48,000㎡、店舗数200店舗、ショッピングモールのほか、シネコン、温浴施設、フィットネス、医療・高齢者施設、イベント広場を整備し、令和8年秋に開業予定。

・諫早市に京セラが新工場を建設(令和8年操業予定:1,000人規模の人員)することが発表された。

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	1.1 (0.9)	113 (104)	7 (12)	43 (49)	163 (165)
長崎市	1.2 (1.3)	42 (40)	4 (5)	11 (14)	57 (59)
佐世保市	1.9 (1.5)	39 (36)	2 (3)	1 (2)	42 (41)
島原市	-0.7 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	2.9 (1.8)	13 (13)	1 (0)	0 (2)	14 (15)
大村市	3.5 (2.4)	4 (4)	0 (0)	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	1.4 (1.1)	59 (56)	3 (2)	15 (18)	77 (76)
長崎市	2.3 (2.6)	23 (21)	0 (1)	0 (0)	23 (22)
佐世保市	2.4 (1.7)	18 (17)	1 (0)	0 (1)	19 (18)
島原市	-0.8 (-0.9)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
諫早市	1.8 (1.3)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
大村市	2.9 (1.9)	4 (4)	0 (0)	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)	8 (8)	1 (0)	3 (4)	12 (12)
長崎市	0.2 (0.2)	3 (3)	0 (0)	2 (2)	5 (5)
佐世保市	1.6 (1.1)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
島原市	-0.8 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
諫早市	3.1 (1.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
時津町	0.0 (-0.5)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (0)

※()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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	298,000円/㎡	+3.1% (+5.1%)	長崎市の代表的な優良住宅地域で、供給は少なく、需要は安定的
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	985,000円/㎡	+0.8% (+1.5%)	中心商業地で客足も戻ってきており、新幹線開業による観光客の増加も見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-20	長崎市緑町411番	182,000円/㎡	+5.2% (+4.8%)	長崎駅と浦上駅の間に位置し、長崎駅から長崎スタジアムシティなど開発の影響で上昇
	商業地 長崎5-14	長崎市宝町79番	472,000円/㎡	+5.8% (+5.4%)	長崎駅と浦上駅の間に位置し、長崎駅から長崎スタジアムシティなど開発の影響で上昇
下落率1位	住宅地 南島原-2	南島原市加津佐町丙字宮ノ原1905番10	11,500円/㎡	-3.4% (-3.3%)	若年層の流出による人口減少、高齢化等により土地需要は減退
	商業地 南島原5-1	南島原市加津佐町己字仲間3091番2	21,900円/㎡	-3.9% (-3.8%)	若年層の流出による人口減少、高齢化等により土地需要は減退

(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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	298,000円/㎡	+3.1% (+5.1%)	同上
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	985,000円/㎡	+0.8% (+1.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-20	長崎市緑町411番	182,000円/㎡	+5.2% (+4.8%)	同上
	商業地 長崎5-14	長崎市宝町79番	472,000円/㎡	+5.8% (+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

(熊本県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・熊本県全体の住宅地の地価は、対前年比+3.1%と8年連続上昇し、前年の+2.5%から上昇幅が拡大した。熊本市の住環境・利便性に優る住宅地への需要が引き続き堅調であることに加え、TSMC 進出に伴う波及効果による地価上昇が著しい菊陽町、大津町、合志市等広範囲に及ぶ強い地価上昇が全体をけん引している。・地価が上昇したのは熊本市+3.2%、荒尾市+0.3%、山鹿市+0.6%、菊池市+1.7%、宇土市+1.4%、宇城市+3.2%、合志市+9.9%、大津町+11.3%、菊陽町+12.4%、御船町+2.2%、嘉島町+3.0%、益城町+1.8%で、以上12市町では前年より上昇の市町が増加した。地価が横ばいとなったのは玉名市、阿蘇市、長洲町の3市町で、地価が下落したのは八代市▲0.2%、人吉市▲1.6%、水俣市▲0.8%、天草市▲0.9%、芦北町▲0.6%の5市町となった。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・熊本市全体の平均変動率は+3.2%(+2.6%)と、上昇幅が拡大した。・中央区は+5.0%(+4.0%)と、上昇幅が拡大した。富裕層に根強い人気を有する新屋敷、大江、水前寺地区は相対的希少性が高く、共同住宅地需要との競合や県外需要者から注目され始めたこと等から地価上昇幅が拡大している。その他九品寺、白山地区なども利便性・環境が良好な住宅地が多く、高所得者層を中心とした底堅い需要を有するほか、人気の学校区を有する帯山、出水地区等需要は堅調で、中心部近郊の人気エリアを中心に、地価上昇幅が拡大している。・東区は+3.3%(+2.6%)と上昇幅が拡大した。健軍、花立、桜木地区などの居住環境に優れた地域では供給物件が少なく、地価上昇が続いている。東部郊外に位置する戸島・小山地区においては TSMC 関連の住宅開発が見られ、需給は強含みにある。一方、建築費高騰のため土地の規模縮小化が進み、土地建物総額を抑える動きが見られる。・西区は+1.3%(+1.1%)とやや上昇幅が拡大した。春日・二本木地区等の熊本駅周辺を中心に住宅需要は堅調であり、地価上昇が続く。道路整備事業が進む花園、横手地区の一部でも、利便性の向上から住宅需要は増加傾向にある。一方で、小島、松尾、谷尾崎地区などの利便性が劣る地域の需要は弱く、地価は概ね横ばい圏ないし下落基調で推移している。・南区は+2.4%(+1.8%)と上昇幅が拡大した。力合・力合西小学校区の人気が高く、島町・刈草地区など生活利便性が高い地域での地価上昇が目立つ。一方、集落内開発制度区域内での開発許可が段階的に厳格化(都市計画法第34条11号に基づく宅地開発の厳格化)されるため、該当区域が多い南区での影響が懸念される。なお、富合・城南地区では引き続き住宅開発は活発に行われている。・北区は+3.0%(+2.7%)と、やや上昇幅が拡大した。植木地区中心部の需要は引き続き堅調であるが新規の宅地供給が落ち着きを見せている。高平・清水地区周辺は中心部への接近性に比較して割安感があるが、隣接する合志市との競合関係が認められ、需要者の流出が顕在化している。TSMC 進出による地価高騰が著しい菊陽町や合志市に近い武蔵ヶ丘・楠・龍田地区においては需要の波及により、相対的割安感等から地価上昇幅が拡大している。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市+9.9%、大津町+11.3%、菊陽町+12.4%については、TSMC の波及効果により、共同住宅適地(70坪以上)需要に加えて半導体関連企業等への赴任需要に伴う
-------------	--

	<p>戸建住宅地需要も増加してきているほか、新規の商業施設等の開業に加え、大規模な区画整理事業計画や新駅設置計画も明らかになる等、土地需要が広範囲に波及しており、高い地価上昇となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本都市圏に位置する市町のうち、御船町+2.2%、嘉島町+3.0%、益城町+1.8%は、県内上位の人口増加率を維持しており、住宅需要が堅調で地価上昇傾向が続いている。宇城市+3.2%は小川駅周辺での宅地開発が活発で、需給は強含みの状況にある。 ・県北の地方圏においては、人口減少等は継続しているものの、荒尾市+0.3%、山鹿市+0.6%、菊池市+1.7%など局地的に地価上昇する地点も見られたことにより、やや上昇した地域が見られるほか、玉名市 0.0%、阿蘇市 0.0%、長洲町 0.0%については、地価の底値感が見られ横ばいとなった。 ・県南の地方圏においては、八代市▲0.2%、人吉市▲1.6%、水俣市▲0.8%、天草市▲0.9%で人口減少の継続等から地価下落が続いているものの、下落幅は総じて小さい。
商業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本県全体の商業地の地価は、対前年比+3.5%と 8 年連続上昇し、昨年の+3.1%から上昇幅が拡大した。TSMC 進出に伴う需要の波及効果が広範囲に及んでいることや熊本都市圏の幹線道路沿い等における堅調な事業用地需要が、地価上昇幅拡大の要因である。 ・地価が上昇したのは熊本市+4.6%、荒尾市+0.6%、菊池市+0.5%、宇土市+0.6%、宇城市+1.4%、阿蘇市+1.0%、合志市+4.2%、大津町+24.0%、菊陽町+30.9%、御船町+0.8%、益城町+1.7%の 11 市町であった。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市全体では+4.6%(+3.9%)と、上昇幅が拡大した。 ・中央区は+5.3%(+4.3%)と、上昇幅が拡大した。中心商業地の地価は、人流の活発化、国内外観光客の増加等により、アーケード街をはじめとする中心商業地エリアでは店舗・オフィス需要は堅調である。また、中心部近郊の幹線道路沿いの商業地については、事業用地のほか居住用収益物件に対する需要も堅調で、マンション素地については全体的な需要は弱含みであるもの、立地性に優る土地についての需要は依然底堅く、地価は上昇傾向で推移している。 ・東区は+6.0%(+5.1%)と上昇幅が拡大した。熊本 IC 近辺の国道 57 号東バイパス沿いでは、事務所用地、倉庫用地、店舗用地など多用途の需要が競合しているが事業用地適地が不足し、需給ギャップを背景に地価は上昇傾向にある。また、生活密着型店舗の進出のほか、人流回復により空き店舗に新たなテナントの入居がみられ、中小規模の店舗需要の回復がみられる。 ・西区は+3.3%(+3.2%)と概ね前年並みの上昇となった。熊本駅周辺においては、アミュプラザくまもとの客足が堅調なことや、高層マンション立地など発展期待性を背景に需要は引き続き堅調であり、二本木・春日地区については、強い地価上昇が継続している。また幹線道路沿いの商業地についても、事業用地、居住用収益物件用地等を中心に需要は安定している。 ・南区は+2.4%(+2.5%)と概ね前年並みの上昇となった。幹線道路沿いの事業用地需要は堅調で、特に平成地区(けやき通り)・力合地区(西熊本駅周辺)において店舗集積が進む。また、国道 3 号沿いでは自動車ディーラー等の引き合いが強い。 ・北区は+2.4%(+2.0%)と、上昇幅が拡大した。国道 3 号清水バイパス、国道 387 号飛田バイパス、植木地区の国道 3 号沿線を中心にロードサイド型店舗の出店需要は高いものの、適地不足から地価は上昇基調を継続している。なお、地価公示では地点設定がないことから顕在化していないが、菊陽町や合志市に隣接する楠・武蔵ヶ丘地区等周辺においては、TSMC 進出による需要の波及効果や割安感等により、高い地価上昇となっている。

	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本都市圏に位置する市町のうち、大津町+24.0%、菊陽町+30.9%は、相次ぐ半導体関連企業等の進出に加えて、TSMC 第 2 工場進出決定により、物流・倉庫用地、事務所用地、ホテル用地、賃貸アパート・マンション用地、店舗用地など多用途での需要が競合し、国道 57 号菊陽バイパスや大津バイパス等の幹線道路のほか、JR 豊肥本線沿線を中心に超過需要が発生しており、割安感等から高い地価上昇が継続している。 ・県北の地方圏のうち、荒尾市+0.6%、菊池市+0.5%、阿蘇市+1.0%では、新規の店舗出店等需要の戻りや観光客の回復等から、前年に引き続き地価上昇傾向にある。 ・県南の地方圏においては、八代市▲0.1%、水俣市▲1.3%、天草市▲0.4%など、人口減少の継続等から中長期的な地価下落局面が続いているが、下落幅は総じて縮小傾向にある。人吉市の平均変動率は▲0.7%(▲2.1%)と下落幅は縮小した。令和 2 年 7 月豪雨の影響が残るが、処分前提での取引は少なくなっている。中心商業地域の 2 箇所(青井地区・紺屋町地区)で復興土地区画整理事業が令和 10 年度末の完成を目指している。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本県全体の工業地の地価は、対前年比+11.5%と 9 年連続上昇し、前年の+6.0%から上昇幅が大きく拡大した。工業地の全地点が上昇し、熊本市+8.9%、八代市+6.2%、荒尾市+7.0%、大津町+33.3%、益城町+12.5%となっている。ネット通販拡大に伴う物流施設用地の需要拡大に加え、TSMC 進出による半導体関連企業の新規進出や増床等の設備投資等から工場地需要の逼迫が継続しており絶対的な用地不足等から、強い地価上昇となっており、その波及範囲が拡大している。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市全体の平均変動率は+8.9%(+6.1%)と、上昇幅が拡大した。中央区+8.6%(+4.4%)や西区+1.5%(+0.9%)については流通業務用地としての需要に加えて、マンション用地等としての用途多様性を有し、割安感等から地価は上昇した。東区+21.0%(+9.3%)については熊本IC付近に位置する優れた工場立地性により TSMC 進出等に伴う工業地需要の拡大から、南区+6.8%(+7.9%)については立地的優位性等から物流・流通施設等を中心に需要が堅調であること等が地価上昇の要因となっている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八代市+6.2%については、八代外港工業団地に空きが消滅し需要が逼迫する中、台湾航路が新設され、コンテナ取扱量も増加傾向であることや、既存工場・事業所において敷地拡充・増設の動きが見られることから地価上昇が継続している。 ・荒尾市+7.0%については、一部で TSMC 関連の需要が見受けられ、相対的割安感や適地不足等から、地価上昇幅が大きく拡大した。 ・大津町+33.3%については、TSMC 熊本第 1 工場(JASM)が R6 年 12 月に本格稼働したほか、TSMC 第 2 工場の建設の決定や中九州横断道路や周辺幹線道路の整備も進む中、ソニーグループが合志市に県内 2 カ所目の半導体工場建設を決定した等、サプライヤー企業・物流関連企業などの進出が続く等超過需要が継続しており、適地不足等も相まって大幅な地価上昇となっている。 ・益城町+12.5%については、インターチェンジへの接近性に優れ、周辺では大型物流施設の新設が計画されるなど物流・倉庫業を中心した需要が旺盛なことから、地価は上昇基調が続いている。

※ 地域政策、取り組み等について

(熊本市中央区)

- ・大江4丁目に所在する大型商業施設「イオン熊本中央店」が建物の老朽化が進んだため、令和7年2月に閉店する予定である。閉店後建物を解体し、イオン九州が一带の土地(敷地面積約3万5千㎡)再開発を計画しており、具体的な利用が注目される。
- ・下通アーケードと銀座通りの交差点付近に、熊本市まちなか再生プロジェクトを活用した「銀座クロスビル(下通アーケード内:5階建・飲食店舗可)」が令和6年8月に竣工。同年10月時点で2F部分を除いてテナント契約済。
- ・中央区には萩原町(西部ガス等)・世安町(トヨタカローラ等)・十禅寺1丁目(飯塚電気等)に既存の工場が立地しているが、新規の工場の進出は用地不足もあってほとんど見られない。

(熊本市東区)

- ・令和6年2月14日にスーパーセンタートライアル尾ノ上店が開業。
- ・令和7年度中に新生1丁目の電車通り沿いに1~3階店舗、4~13階社宅・寮の熊本銀行ビル建設予定。

(熊本市北区)

- ・熊本市北区の九州自動車道北熊本スマートIC周辺(北区改寄町内・約16ha)で、民間資本を活用した産業用地の整備事業が進められている。令和7年4月に造成工事着工予定、令和8年6月造成工事完了予定。

(八代市)

- ・令和6年3月「新八代駅周辺グランドデザイン」を策定。JR新八代駅周辺にスポーツ文化コンベンションなどの大規模集客施設のほか、商業、オフィスなど新たなビジネスエリアを設けることによって、交通の要衝である新八代駅周辺地域を広域的な交流拠点とすることを目指す。
- ・令和6年10月、県はTSMCの菊陽町進出に伴う経済波及効果の受け皿とすべく、新たな県営工業団地整備計画を表明。予定地は八代IC北東側内陸部で八代市岡町、興善寺町、千丁町吉王丸周辺の農地で面積約25ha。令和10年度の方譲開始を目指している。なお、八代市は独自に進めていた企業誘致用地整備計画を県の事業に一本化する方針を示している。

(荒尾市)

- ・水野北工業団地と大島適地には空きがなく荒尾産業団地に1区画のみが空(交渉中)の状況となっている(令和6年9月24日時点)
- ・荒尾市は工場団地の新設はせず、民有地(遊休地)を活用して工場誘致をするため、令和5年7月に用途地域の変更を行った。
 - ① 野原地区(近商→準工):台湾企業の翔名科技が出資するフィードバックテクノロジージャパンが荒尾市と立地協定を締結(令和6年9月20日)
 - ② 聖人原地区(二低専→工業):3区画(約4ha)のうち、2区画は売却済み(第一電材株式会社、日本精密電子株式会社)
- ・荒尾競馬場跡地に商業施設として「トライアル」が令和7年2月に開業予定。

(菊池市)

- ・県営工業団地「菊池テクノパーク」内に東京応化工業株式会社に新工場が竣工(令和6年6月)。TSMCの子会社が菊陽町に建設する新工場の出荷開始時期に合わせ令和7年上期からの稼働を予定している。
- ・熊本県が旭志(菊池テクノパーク西側)に工業団地約25haの整備を開始。令和8年度分譲開始予定。問い合わせは多い様子。
- ・三菱電機が子会社メルコの工場敷地内(泗水:菊池テクノパーク西側)にパワー半導体新工場の建設を令和6年3月に着工すると発表。令和8年4月稼働予定。
- ・繊維メーカー大手のクラボウが森北の熊本事業所で新棟の建築工事に着工。令和7年4月の操業開始を予定。
- ・日本電子材料が令和6年11月の稼働開始を目指し、七城の熊本事業所に増設予定。
- ・くまさんメディクスが旭志伊坂に新工場を年内着工予定。令和8年の夏の稼働開始を目指している。

(合志市)

- ・御代志駅周辺に土地区画整理事業として、令和4年10月に新御代志駅、令和6年2月に業務スーパーが開業した。さらに令和7年3月末までに3棟の商業施設開業が予定である。
- ・百花園ゴルフ場北側の合生地区の「かすみヶ丘地区地区計画」の商業部分として、国道387号沿いに複合商業施設ゆめモール合志の核テナントゆめマート合志が令和6年5月に先行開業し、残りのテナントも同年8月に開業した。

(大津町)

- ・肥後大津駅から熊本空港を結ぶ熊本空港アクセス鉄道(開業目標:令和16年)の新駅設定の計画がある瀬田熊本線周辺の開発が活発化しており、相場上昇が著しい。
- ・東京の不動産開発事業者が道の駅大津西側の国道57号沿い(引水)の65,000㎡を取得し、マンションを中心に開発予定である。
- ・「大津熊本道路」が事業着手され、杉水の国道325号との連結箇所(つつじ台団地の北)にインターチェンジ(仮称「大津西IC」)の設置計画がある。
- ・国道325号沿いと肥後大津駅北口にホテル進出予定。
- ・肥後大津駅北口にロータリー広場が整備予定。
- ・イオン裏にシャトレーゼ開店(令和6年11月)。
- ・大津バイパス(室)にオートボックスがオープン。
- ・大津町における最近の進出企業は以下のとおり。
- ・令和6年5月(プレスリリース時):物流施設開発の日本GLP(東京)が杉水の用地6,400㎡に鉄骨造4階の倉庫(13,200㎡)を建設予定(近鉄ロジスティクスに賃貸予定で、投資額41億)。
- ・令和5年10月:半導体製造装置部品メーカーのフェローテックホールディングス(東京)が杉水の用地41,000㎡に工場2棟を建設予定(投資額160億)。
- ・令和6年7月:クリーンブースの設計・設置の「リーイー」(台湾企業の日本法人)が杉水の用地2,900㎡を取得し、事務所兼倉庫を建設予定(令和7年6月業務開始予定で、投資額は建物3.5億)。
- ・令和5年10月:半導体関連のガス設備メーカーのテック・エンジニアリング(大分市)が森の用地5,000㎡に工場を建設予定(令和7年3月操業開始予定)。
- ・令和5年10月:プラスチック加工の栄光デザイン&クリエイション(横浜市)が杉水の用地6,638㎡に半導体装置組立て・検査用工場と製品保管倉庫を建設予定(投資額6億)。
- ・令和5年8月:総物流の永井運送(宇城市)が室の自社敷地内に半導体向けの物流倉庫2棟(11,000

m²)と、鉄骨造2階建の賃貸オフィス棟を建設予定。

- ・令和5年10月:情報システム設計の兼松エレクトロニクス(東京)が大津町大津の賃貸オフィス2フロア200m²に入居。
- ・令和5年9月:台湾の半導体装置メーカーのハーメスエビテックのオフィス兼社員寮が本年4月に竣工。
- ・令和6年6月:企業や自治体向けのシステム開発のロアテック(東京)がアパートに1室を賃借し事業所を開設(投資額500万)。

(菊陽町)

- ・TSMC第1工場の南側農地に町主体で新たな工業団地整備を計画している。
- ・原水駅北側から令和9年春開業予定の新駅までの約70haにて大規模な土地区画整理事業を行う予定があり、原水駅より「職住近接エリア」、「知の集積エリア」、新駅周辺に「にぎわいエリア(当エリア北側にはアーバンスポーツ施設等を計画し、総合運動公園化を図る)」と3エリアに分け整備予定(令和10年事業開始予定、市街化区域への編入前提)であり、県の掲げる「分散型サイエンスパーク」の核になる可能性が高い。

(益城町)

- ・熊本空港インター北側の9.4haの産業団地「益城インター北産業団地」の整備計画が益城町により進行中。令和6年秋期に都市計画決定、令和7年度中に予約分譲、令和8年度中の造成完了を目指す。
- ・大和ハウス工業がテクノリサーチパーク東側隣接地の7.9haに工業団地「DPIシリコンヒルズ熊本」を整備開始。区画割は約8,500~17,000m²の全6区画。令和R9年中に完成予定。既に1社が進出決定、台湾系企業を含む2社が商談中。

(嘉島町)

- ・嘉島町で不動産デベロッパーの(株)タケダコーポレーションが「嘉島みらい工業団地」の整備に着手(令和5年8月造成完了)。国道445号東側、嘉島近隣公園隣接地一体で、面積は約3万8800m²、5区画の工業団地、全て完売(食品関連企業を中心に県内外5社が加工工場や物流センターを建設予定)。時期未定だが、第2期の計画もあり、誘致企業様4~5社を募集。
- ・嘉島東部台地土地区画整理事業「ゆうすいの杜(約70.8ha・宅地や店舗1,400区画(住宅用地900区画)整備予定)」の第1期区画が、令和3年6月末に区画抽選会を行い、10月以降に住宅建設が順次着工。また、令和4年に嘉島町が保留地を販売(町民優先)。なお、嘉島町の水道普及率は0%であるが、ゆうすいの杜を整備する井寺、北甘木地区の約4,950人が対象となる地域で簡易水道が整備される。工事は現在、エリア西側の1工区で進行、約4.2haの保留地全34区画を完売。分譲価格は坪10万円台(業者ヒアリングでは坪15万円)で町外からの購入者が多い。町は、令和6年度、1工区の残る5haの工事に着手する予定で、約50区画の保留地をハウスメーカーに販売する予定。

(御船町)

- ・木倉に「御船物流センター」新設。国道443号沿いで御船IC及び小池高山ICに車で約5分の約49,000m²の敷地(1区画約1,500坪・5区画)に5棟の物流倉庫を整備し、令和7年から順次稼働予定で建設中(テナントは満室)。TSMCが進出する菊陽町にも近い立地が決め手となる。
 - ・辺田見地区の白岩工業団地内に工場の立地。約23,000円/m²(坪8万円弱)。
 - ・豊秋地区内で農地を買収し倉庫用地に造成。開発敷地約2ha。素地取得単価1.0~1.2万円/m²(坪3.5~3.9万円)程度。
- (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
熊本県全体	3.1% (2.5%)	119 (113)	21 (23)	18 (23)	158 (159)
熊本市	3.2% (2.6%)	80 (78)	5 (6)	4 (7)	89 (91)
八代市	-0.2% (-0.3%)	2 (2)	3 (3)	2 (2)	7 (7)
人吉市	-1.6% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
合志市	9.9% (9.8%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
菊池郡大津町	11.3% (10.1%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
菊池郡菊陽町	12.4% (10.5%)	8 (7)	0 (0)	0 (0)	8 (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
熊本県全体	3.5% (3.1%)	59 (56)	6 (7)	11 (12)	76 (75)
熊本市	4.6% (3.9%)	42 (39)	2 (3)	0 (0)	44 (42)
八代市	-0.1% (0.1%)	2 (2)	0 (0)	2 (2)	4 (4)
人吉市	-0.7% (-2.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
合志市	4.2% (11.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
菊池郡大津町	24.0% (33.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
菊池郡菊陽町	30.9% (30.8%)	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
熊本県全体	11.5% (6.0%)	9 (8)	0 (0)	0 (0)	9 (8)
熊本市	8.9% (6.1%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
八代市	6.2% (5.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
荒尾市	7.0% (1.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
菊池郡大津町	33.3% —	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
上益城郡益城町	12.5% (10.7%)	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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	259,000円/㎡	+8.4% (+6.7%)	高級住宅地域であるため高額所得者等からの引き合いは常に強く、需要動向は堅調である。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,440,000円/㎡	+1.7% (+1.3%)	人流回復、空室率低下等により商業立地性は上昇基調でインバウンド需要も顕在化しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 合志-6	合志市御代志字小池817番40	35,300円/㎡	+21.7% (+16.0%)	周辺地域は宅地開発が活発で、比較的安価だった既成住宅地域の価格も牽引されるほど需要が旺盛。
	商業地 菊陽5-1	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	125,000円/㎡	+30.9% (+30.8%)	駅への接近性に優れ、多様な用途が見込める立地にTSMC特需が加わり需要増の傾向が著しい。
下落率1位	住宅地 人吉-2	人吉市相良町7番7	12,800円/㎡	-3.8% (-4.3%)	浸水被害を受けた地域で、浸水想定が低い地域への移転が進んでおり、宅地に対する需要は弱い。
	商業地 水俣5-1	水俣市浜町1丁目22番	46,700円/㎡	-2.1% (-1.6%)	小売業・飲食業を中心に店舗需要は非常に弱く、市外への顧客流出もあり、地価は下落基調。

(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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	259,000円/㎡	+8.4% (+6.7%)	同上
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,440,000円/㎡	+1.7% (+1.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本北-1	熊本市北区弓削5丁目646番20	72,300円/㎡	+11.2% (+10.4%)	地価上昇が著しい菊陽町に隣接し、用地需要拡大の影響を受け、前年に比べ高値の取引が増加している。
	商業地 熊本西5-3	熊本市西区二本木3丁目350番	200,000円/㎡	+9.9% (+12.3%)	熊本駅周辺の熟成度上昇の影響を受け、用途の多様性も見込まれ、継続的な上昇傾向にある。

※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

(大分県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">大分県全体の住宅地の平均変動率は昨年より 0.3 ポイント拡大し、+2.4%(+2.1%)となった。上昇幅は令和 3 年に一旦縮小するもののその後拡大し、本年まで 4 年連続で拡大している。上昇は平成 30 年以降、8 年連続となった。地価公示標準地の存する県下 16 市町中、地価上昇(平均変動率が上昇)となったのが 6 市町(昨年 6 市町)、横ばいが 1 市(昨年 1 市 1 町)、下落が 9 市町(昨年 8 市)である。 昨年からの平均変動率の変化を見ると、上昇幅拡大が 3 市(大分市、別府市、中津市)(昨年は 4 市)、上昇率横ばいが 1 市 1 町(昨年は 1 町)、上昇幅縮小が 1 市(昨年は 0)、変動率横ばいの継続が 1 市(豊後高田市、昨年と同じ)、下落幅縮小が 3 市(日田市、佐伯市、杵築市)(昨年は 4 市)、下落率横ばいが 4 市(津久見市、竹田市、宇佐市、国東市)(昨年は 5 市町)、下落幅拡大が 1 市(臼杵市)(昨年は 1 市)、横ばいから下落に転じたのが 1 町(玖珠町)(昨年はなし)であった。 本年も大分市及び周辺市町の地価上昇は堅調に推移した。中でも大分市の上昇率が突出する状況(R5:+2.9%→R6:+3.9%→R7:+4.2%)は前回と同様である。 大分都市圏以外では県北においても、中津市の上昇幅拡大や豊後高田市の変動率横ばいなど、回復傾向を示した。一方で、県南、県東エリアは依然弱めの状況が続いており、取引の大分都市圏一極集中は継続し、地価回復は北大高・南東低傾向を示している。人口移動の視点では、県内外への転出傾向が強い県南の佐伯市と津久見市が下落率上位にある。一方、県都大分市からの転入傾向が強い由布市(挾間町)、観光客の増加から観光・宿泊施設の従業員や起業者と見込まれる社会増(県内外からの転入増)がみられる観光地の別府市や由布市(湯布院町)は上昇傾向で推移している。
	<p>② 県庁所在地(大分市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">大分市の住宅地の平均変動率は+4.2%(+3.9%)と、平成 29 年以降 9 年連続の上昇となった。上昇幅は令和 3 年に一旦縮小するものの、令和 4 年に再び拡大し、以降 4 年連続の上昇幅拡大となっている。地価上昇の要因としては以下があげられる。住宅ローンに関しては、日本銀行による政策金利のマイナス金利解除や追加利上げがあったものの市場に動揺はみられず、依然、低金利の金融環境下が続く、住宅ローン契約は順調に推移した模様である。継続する郊外部での活発な戸建住宅市場があげられる。これまでの地価及び建築費の上昇で高止まりと思われる地区も見られるが、土地・建物の総額の見地から上昇余地が認められる地区、周辺からみて割安感のある地区では地価の上昇傾向が続いた。供給サイドでも積極的に素地取得や宅地分譲を展開している。また、中心市街地でも近時、取引が増加しており、地価上昇が契機となって売買を後押ししているものと思われる。都心の利便性が享受可能な中心部近郊では中心部の地価上昇が波及している。民間再開発や小学校新設、道路工事等の公共投資がみられる地区における期待感や利便性の向上による需要増がある。市中心部及び中心部近郊ではマンション建設が多く見られる。大分駅に近く、高度利用が可能な用地では 19 階以上の高層分譲マンションがいくつか予定されている。建築着工統計をみると令和 4 年から 5 年にかけて 900 戸程度の供給が予定されており、それ以前の着工数や今後の予定数を含めると供給過多の状況との見方もある。令和 6 年は 500 戸弱の見通しであり、令和 7 年以降も複数棟の分譲が予定されるなど、供給過多の状況はしばらく続く見込みである。さらに建設費の上昇により分譲価格は上昇、高額化しており、中心部は高所得者層や投資家以外には手が届きにくい水準になってきている。このような激しいマンション販売市場の下、マンション開発は立地をより厳しく見極めた上での取得競争になると思われ、好立地のマンション用地の地価の高止まり傾向はしばらく続くと思われ、近時は大分市内でのマンション適地の取得の難しさ(減少)や分譲価格の高騰

<p>住 宅 地</p>	<p>から、地価の割安感や開発余地のみられる別府市でマンション開発の動きが活発となっている。</p> <p>③ 県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市では上昇地点が令和 4 年地価公示より毎年順調に増加し、今回の上昇地点数は前回と同数ながら上昇幅が拡大した。人気エリアや中心部で地価は堅調に推移し、全市的にも前回は上回る動きであった。 大分市に隣接する由布市挾間町及び別府市に隣接し大分市へも通勤圏の日出町の地価上昇基調は継続している。 県北部は中津市を中心に地価は堅調に回復傾向を示している。中津市は+0.4%(+0.2%)、豊後高田市は 0.0%(0.0%)、宇佐市は 3 地点中 2 地点横ばいで 3 地点平均は▲0.3%を維持。 県南部の佐伯市、津久見市や県東部の国東市、杵築市では前回並みの下落率で推移した。
<p>商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大分県全体の商業地の平均変動率は+2.2%(+1.7%)となり、令和 5 年地価公示から 3 年連続の上昇となった。 これまで、新型コロナの感染拡大が始まる令和 2 年初頭より、令和 3 年、4 年地価公示と変動率の下落が続いたが、令和 5 年地価公示においては社会・経済活動の再開が進み変動率は反転した(R4:▲0.2%→R5:+0.3%)。令和 5 年はコロナ禍の影響がさらに和らぎ、5 月の感染症法上の 5 類移行により人流は一気に回復し、収益性の向上や不動産投資の増加を背景に令和 6 年地価公示は上昇幅を拡大した(R5:+0.3%→R6:+1.7%)。 本年地価公示では、先行して地価上昇した都市部(大分市、別府市)及びその隣接市町(由布市、日出町)は底堅く推移するとともに、県内第 2、第 3 の都市(中津市、日田市)においても回復ぶりを示し、さらにその他の市においても下落幅縮小傾向を示した。コロナ禍後の人出の回復、経済活動の正常化と進展の後押し及びインバウンドによる観光需要の増大の恩恵を受ける都市部や観光地が地価上昇を牽引する中で、周辺市においても地価の下押し圧力が弱まったと思われる。 ただし、県東部や県南部の都市周辺市などでは、人口の自然減、高齢化、都市部への人口移動による購買力の低下等から地価下落傾向が依然、大きい市町もみられ、県内の商業地の地価動向は二極化している。 地価公示標準地の存する県下 16 市町中、地価上昇(平均変動率が上昇)となったのは 6 市町(大分市、別府市、中津市、宇佐市、由布市、日出町)(昨年は 5 市町)、横ばいが 1 市(昨年は 0)、残りの 9 市町は地価下落(平均変動率が下落)となった。 前回からの平均変動率の変化を見ると、上昇幅拡大が 4 市町(大分市、別府市、宇佐市、日出町、昨年は 3 市町)、上昇幅縮小が 1 市(由布市)、下落から上昇に転じたのが 1 市(中津市)、下落から横ばいに転じたのが 1 市(日田市)、下落率横ばいが 2 市(杵築市、豊後高田市)、下落幅縮小が 6 市町(佐伯市、臼杵市、津久見市、豊後大野市、国東市、玖珠町)、下落幅拡大は 1 市(竹田市)となるなど、依然として 2%台の下落率を示す市があるものの、上昇幅拡大を含む上昇市町数の増加(R6:5→R7:6)や下落市町においても下落幅縮小が進むなど、前回からは一段の回復傾向を示した。 <p>② 県庁所在地(大分市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大分市の商業地の平均変動率は+4.0%(+3.2%)となり、平成 29 年以降、9 年連続の上昇であり、上昇率は 0.8 ポイント拡大した。 令和 5 年は 5 月の新型コロナの 5 類引き下げ以降、社会経済活動が正常化する中、不動産売買もコロナ禍前を取り戻す勢いで堅調に推移したが、令和 6 年も前年と同様に不動産市場は底堅く推移した。エリア別の地価動向と要因は次の通りである。 大分駅周辺部では、生活利便性と交通利便性の高さに着目した再開発が進んでおり、タワーマンションやホテル等の建設工事が進んでいる。大分駅の再開発等による利便性向上が引き金となって人口を吸引し、さらなる再開発(マンション、店舗等)が行われる好循環にあると言える。また、再開発に伴う駅周辺部の資産価値の上昇は既存中心商業地(中央町、府内町、末広町、大道町等)にも及び、前年と比較して高値取引が見られる。なお近年の傾向として、高価格帯の既存中心商業地と取引対象地とで、例えば両者で大分駅への接近性(距離)が変わらないのであれば、新規参加者によって、取引対象地の位置する地域の歴史的経緯や利用状況にかかわらず、既存商業地並みかそれ

商業地	<p>以上の高値で取引される、地域の相場観を超過した取引も出てきている。これは再開発等によって変貌する商業地にあつて、例えば小規模店舗がひしめく料飲街から高層共同住宅や店舗併用共同住宅等の高度利用が図られたり、若者向け店舗等に造り替えられたりする、(用途的)地域の移行期の事象と捉えることができる。</p> <p>中心部に限らず中心部近郊等においても、マンションや商業施設の新設による再開発が街全体のにぎわいを創出し、さらなる店舗や共同住宅等の不動産投資を促すきっかけとなっている(王子町、萩原・高城、古国府等)。郊外部では人口が集中する地区に新店舗開発が行われ、生活利便性の向上による周辺住宅地域の人口増加等も地価上昇要因となっている(坂ノ市、宗方等)。いずれの立地も幹線道路沿いの需要は底堅い。</p> <p>コロナ禍に低迷した歓楽街市況であったが、中心商業地で高価格帯の取引が増加するとともに、その一部である歓楽街も、顕在化する取引価格は上昇している。人流(観光客含む)回復、飲食機会の増加がみられ、これを受けテナント賃料も上昇傾向と聞く。</p> <p>③ 県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市では上昇地点が 11 地点から 13 地点に 2 地点増加した。2 地点はいずれも前回横ばいからの上昇転換である。市民の外出機会や観光客の増加に伴い売買や賃貸需要も増加し、地価上昇が全体的に波及した。特に観光商業地である別府 5-1(駅前通り+6.7%(+3.8%))、別府 5-3(北浜旅館街+4.1%(+3.0%))、別府 5-9(九州横断道路(鉄輪付近)+5.6%(+1.2%))、別府 5-10(鉄輪温泉地区+3.8%(+1.9%))は大きく上昇した。令和 6 年は宿泊者数が過去最高となるなど、観光客増加に伴う消費拡大による収益機会を求め、再開発の機運や出店需要が高くなっている。 中津市及び日田市では、前回のマイナスから上昇及び横ばいに回復している。中津市では自動車や半導体関連企業等の新增設投資を受けて地元経済の消費需要も回復している。日田市は幹線道路沿いを中心に店舗の出店需要が増大しており、インバウンド客を含む観光客数の回復基調もあり、地価は底入れしたと思われる(標準地 4 地点のうち、2 地点が変動率横ばい、1 地点が微増)。 その他の各市町の旧中心商業地は、人口減少等に伴う有効需要の減退及び購買力の低下、郊外路線商業地の盛況の影響、駐車場不足など、古くからの商業集積地(旧中心街)の需要の低迷による地価下落傾向が多い。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 由布市湯布院町の由布 5-3(湯の坪街道+4.5%(+7.4%))、由布 5-2(駅前通り+4.7%(+6.7%))の観光地は、前回のコロナ禍直後の急上昇からは上昇幅は縮小したものの、引き続き堅調な動きを示した。韓国、台湾、香港や東南アジアを中心にインバウンド客の増加傾向は続いており、令和 6 年の宿泊者数はコロナ禍前水準を超えたと推測される(観光庁統計の由布市宿泊者数より)。足元の好調な売上(収益性)に加え、今後の観光客の増加基調を見据え、新增設投資(土地取得、店舗開発等)を行う企業も増加している。ただ、既存商業集積地への新規出店は空き店舗がなく困難な状況であること、今後円高に進んだ際の割安感の低下、原材料費等上昇による物価高、国際情勢、人出不足問題等、先行き不透明感はあるが、足元の観光地動向は堅調である。 その他観光地としては、城下町の面影を残す臼杵 5-1▲1.1%(▲2.0)、竹田 5-1▲1.4%(▲0.8%)があげられるが、周辺環境整備(景観形成事業)を行い官民による地域活性化の取組が行われているものの、観光客数の回復に至っていない模様である。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大分県全体の工業地の平均変動率は+0.9%(+0.6%)となり、平成 10 年以降、令和 4 年まで 25 年連続の下落であったが、令和 5 年は 30 年振りの上昇となり、本年は 3 年連続の上昇となった。工業地の構成は、大分市 9 地点、別府市 1 地点、中津市 1 地点の合計 11 地点となる。上昇が 11(前年 6)地点(大分市 9(前年 5)地点、別府市 1(前年 0)地点、中津市 1(前年 1)地点)、横ばいが 0(前年 5)地点、下落が 0(前年 0)地点である。大分市のコンビナート関係の設備投資が盛んに行われており、工場地の需要も安定乃至はやや強含んできたとの判断である。今回も全国的な物流施設用地需要の増大、製造業の国内回帰動向、堅調な県内設備投資動向より県内全地点が堅調に推移した。 大分市:製造業、物流関連、リサイクル等の環境産業や中心市街地からの移転需要を中心に大分市郊外の IC 周辺や大分市東部の工業地に堅調な需要がみられる。なお、大分市東部の大分港大在地区では関東方面への航路を利用した物流拠点化を進めている。又、大分 IC に近接して物流団

工業地	<p>地の造成工事が進捗している。</p> <ul style="list-style-type: none"> 中津市: 中津港に近接する中津市の工業地(中津 9-1)は、ダイハツ九州大分工場や旺盛な半導体需要で好調な TOTO ファインセラミックス中津工場(半導体製造装置向けのセラミック製品)が周辺に立地する。また、中津日田道路の伊藤田 IC 周辺には、半導体大手のルネサスエレクトロニクスの大分工場(半導体製造の後工程工場)が立地し、関東の 2 工場から開発機能の一部を同工場に移す数億円規模の機能増強が発表されている(令和 7 年 1 月操業予定)。さらに半導体製造装置に使うセラミック製品加工などのKOTANI(コタニ、本社・北九州市)は、生産拠点を置く中津市永添の工場に加工装置を増設する(令和 7 年 11 月操業予定)。
-----	--

地域政策、取り組み等について

福岡・大分デスティネーションキャンペーン

令和 6 年 4 月から 6 月にかけて、福岡県と大分県、JR グループが共同で開催する大型観光キャンペーンを開催。前回は平成 27 年 7 月から 9 月にかけて大分県で行われており、9 年ぶりの開催。県内各地でツアーやイベントが実施され、コロナ禍収束後の観光需要回復の波に乗って盛況なうちに閉幕した。

－ 大分市 －

- 「大分駅付近連続立体交差事業」、「大分駅南土地地区画整理事業」及び「庄の原佐野線等関連街路事業」からなる『大分駅周辺総合整備事業』はほぼ完成した。都市計画道路「庄の原佐野線」については、駅南地区から下郡方面への延伸工事が進み、大分川の市街地の一般道の架橋としては、昭和 41 年完成の弁天大橋以来、約 50 年振りの架橋となる「宗麟大橋」が、平成 30 年 1 月に完成し、滝尾橋周辺の渋滞緩和など、道路交通の利便性が向上した。
- 平成 27 年 4 月に「JR おおいたシティ(大分駅ビル)」の物販・飲食の商業施設である「アミュプラザおおいた」が開業。平成 27(2015)年度の来客数は約 2,423 万人と当初目標の倍以上となった。その後、平成 28(2016)年度は約 2,221 万人、平成 29(2017)年度は約 2,266 万人、平成 30(2018)年度は約 2,369 万人、令和元(2019)年度は 2,305 万人(推計)と好調を継続している。令和 2(2020)年度は新型コロナウイルス感染拡大による 1 カ月間の休館や営業時間短縮等の影響もあり約 1,676 万人と前年度を 3 割下回るが、令和 4 年度(2022 年度)は約 2,059 万人と感染対策の実施及びワクチン接種により新型コロナへの不安も和らぎ、実店舗へ客足が回復した。令和 5 年度(2023 年度)は約 2,165 万人と新型コロナの第 5 類感染症移行によるイベントの復活、各種行事の開催により前年比+5.2%の入館者数の増加となった。
- 大分市の荷揚町小跡地(約 9,860 m²)に大分市が複合公共施設(7階建て、延べ床面積約 10,350 m²)を建設した。1,2 階に交流スペースを設け、高層階の3階以上に防災機能を集約。地震や津波に十分に耐える構造を備え、災害時の業務継続を図る。令和 6 年 4 月 1 日に供用開始した。複合公共施設に併設する鉄骨造 2 階建商業施設「荷揚リンクスクエア」も同時オープンした。
- 大分駅前の末広町 1 丁目、市街地再開発事業により、令和 5 年度に既存建物の解体工事が始まった。地上 27 階及び 14 階の高層マンションの建築が計画されている(令和元年 6 月・市街地再開発事業等の変更の都市計画決定)。
- 大分空港(国東市)と大分市を結ぶ海上交通としてホーバークラフトの就航を計画しており、大分市へのアクセス時間短縮を図るとともにホーバークラフト及び旅客ターミナル等が観光資源となり、観光客増加や周辺地域の発展が期待されている。
- 大分 IC に近接する「金谷迫地区」において民間業者による物流団地の造成が計画されている(7ha、8 区画を予定)。計画地は市街化調整区域であるが、都市計画地区計画も令和 5 年 10 月に決定され、造成工事が進捗中である。

- ・ 大分駅北口で大型ビジネスホテルの建設工事が進捗中である。貸会議室大手ティーケーピー（TKP、東京都）が土地を借りて建て、ホテルチェーン「アパホテル」として運営する方向。地上 12 階建て、客室数 255 室、1階に会議や懇親会、朝食会場としても利用できるバンケットを、最上階には温泉大浴場を完備。令和 7 年 10 月の開業を目指す。また、令和 6 年 4 月には隣接土地（552 ㎡）・建物を取得しており、ビルを建設する予定。

－ 別府市 －

- ・ 観海寺の「別府温泉杉乃井ホテル」（ORIX HOTELS&RESORTS）は、大規模リニューアル事業の第1弾として建設した新棟の「虹館（にじかん）」（地上 8 階建て、155 室）を令和 3 年 7 月 1 日に、第 2 弾の新棟「宙館（そらかん）」（地上 14 階・地下1階、336 室）を令和 5 年 1 月 26 日にオープンした。さらに第 3 弾として、新棟「星館（ほしかん）」（地上 13 階・地下 1 階、300 室）が令和 7 年 1 月 23 日、オープンした。第 3 弾をもって大規模リニューアルは完了する。
- ・ JR別府駅前の近鉄百貨店跡地（駅前本町）に 13 階建て客室 282 室の大型ホテル「御宿 野乃別府」が令和 5 年 10 月 17 日オープンした。全館畳敷きのドリーミン和風プレミアムブランドであり、ビジネスホテルの機能性と和風旅館の寛ぎを融合させたハイブリットホテルで、天然温泉や豪華な朝食が提供される。ビジネスホテル「ドリーミン」などを展開する共立メンテナンス（東京都）の関連会社が携わり、同社によるホテル運営が行われる。併設する商業施設（2 階建）は未入居でテナント募集中であったが、1 階部分はコンビニエンスストアのローソンが令和 6 年 6 月 21 日にオープンした。
- ・ 北浜 3 丁目の旧ホテル三泉閣を地元ホテル業者が令和 5 年 5 月、競売により落札した。リフォームの上、再利用される模様であり、リニューアルオープン予定。
- ・ 別府市上人ヶ浜公園の再整備計画で貸会議室業のティーケーピー（東京都）がパークPFI方式により開発・運営する実施主体となる。レストラン、コテージ、商業施設などを建設する構想で、地元住民と意見調整し計画を一部見直しの上、令和 6 年 5 月 1 日、工事に着手した。

－ 由布市 －

- ・ 湯の坪街道に近い老舗旅館「玉の湯」は長期滞在型温泉宿泊施設「STAY 玉の湯」を既設旅館近くに令和 6 年 1 月 6 日新規オープン。近接して、地元旅館の草庵秋桜が令和 3 年に事業承継した「榎屋旅館」は令和 5 年 5 月、リニューアルオープンしている。
- ・ 湯布院町川上の県道 11 号（別府一の宮線）沿いに米高級ブランド「ハイアット」と日本企業が合弁事業で温泉旅館の建設を計画している。

－ 日田市 －

- ・ 日田市庄手に令和 6 年 6 月 27 日、計 13 店舗が出店するショッピングセンター「イオンタウン日田」がオープンした。敷地面積 25,014 ㎡、売り場面積は 9,732 ㎡で、イオン九州がこの規模の商業施設を同市で開業するのは初めてとのこと。日田市は北部九州のほぼ中央に位置し、隣県を含め各地からアクセスしやすいことから広域の誘客を狙う。直営のディスカウントストア「ザ・ビッグ日田店」のほか、専門店が 12 店舗あり、店舗面積が九州最大級となる無印良品やスターバックスを有する。

－ 豊後高田市 －

- ・ 豊後高田市では移住促進策として、高校生までの医療費と幼稚園・小中学校の給食費無料化を行っているが、さらに平成 31 年 4 月から市内保育園の保育料・給食費、市内公立幼稚園の授業料の無料化等を実施した。また、移住から定住に向けての住宅支援策として移住促進住宅団地を整備しており、市外からの転入者を対象に住宅地の無償譲渡等を進めている。

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	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.4% (+2.1%)	99 (98)	20 (23)	24 (25)	143 (146)
大分市	+4.2% (+3.9%)	72 (72)	3 (5)	0 (0)	75 (77)
別府市	+1.7% (+1.0%)	18 (18)	3 (4)	2 (2)	23 (24)
中津市	+0.4% (+0.2%)	3 (2)	2 (3)	0 (0)	5 (5)
日田市	-0.1% (-0.2%)	0 (0)	3 (2)	2 (3)	5 (5)
佐伯市	-1.0% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	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	+2.2% (+1.7%)	58 (53)	5 (8)	20 (21)	83 (82)
大分市	+4.0% (+3.2%)	37 (35)	0 (0)	0 (0)	37 (35)
別府市	+2.7% (+2.0%)	13 (11)	1 (3)	1 (1)	15 (15)
中津市	+0.2% (-0.4%)	1 (1)	1 (1)	0 (1)	2 (3)
日田市	0.0% (-0.3%)	1 (0)	2 (3)	1 (1)	4 (4)
佐伯市	-0.6% (-0.9%)	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	+0.9% (+0.6%)	11 (6)	0 (5)	0 (0)	11 (11)
大分市	+1.0% (+0.6%)	9 (5)	0 (4)	0 (0)	9 (9)
別府市	+0.6% (0.0%)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)
中津市	+0.8% (+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(マンション) 大分-27	大分市 金池南1丁目126番外	367,000円/㎡	+1.4% (+2.0%)	市中心部マンションは人気があり地価は上昇。しかし供給は過剰気味で、今後上昇率は不透明。
	住宅地(戸建等) 大分-10	大分市 金池南1丁目284番	165,000円/㎡	+3.1% (+0.6%)	大分駅南区画整理地区内に存し、環境、利便性ともに優り、人気が高い状態が続いている。
	商業地 大分5-37	大分市 末広町1丁目3番	724,000円/㎡	+3.9% (+3.7%)	市街地再開発事業の進捗のほか駅前広場東側ではホテルが建築中である等新規投資が活発である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-47	大分市 汐見1丁目123番	45,600円/㎡	+10.1% (+15.6%)	好調な戸建需要を受け画地の細分化が進み、令和6年の大在東小学校の開校の影響もあり地価上昇。
	商業地 大分5-19	大分市 末広町2丁目21番1外	192,000円/㎡	+8.5% (+7.9%)	駅周辺ではマンション用地等需要旺盛。周辺と比べ地価が相対的に低位な当該地域も大幅に上昇。
下落率1位	住宅地 国東-2	国東市 国東町安国寺字景雄寺958番2	9,560円/㎡	-1.9% (-2.0%)	少子高齢化に加え、利便性が良い市南部に住宅需要が移っており、地価下落が続いている。
	商業地 国東5-1	国東市 国東町鶴川字宮ノ下120番1外	24,000円/㎡	-2.8% (-3.1%)	人口減少と高齢化の進行により購買力が低下しており、商況の改善が見込めず地価下落。

(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・商業地				上記県全体に同じ
上昇率1位又は下落率最小	住宅地・商業地				

※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

(宮崎県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均変動率は、+0.1%から+0.3%となり、上昇幅が拡大した。県内全域にわたる改善傾向によるもの、中でも宮崎市の地価上昇が大きく牽引する形となっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宮崎市は、上昇懸念はあるものの、依然低水準な金利水準、住宅ローン減税、贈与税等の優遇を背景として、地価上昇地点では、その程度が強まったことに加え、地価下落が見られる地点でもその程度が弱まってきており、結果、平均変動率自体の上昇率アップに貢献している。特に、中心市街地に近接した利便性の良い、人気の高い地域(神宮、丸山、船塚付近)や高台の既存住宅団地については、新規供給が限定的なこともあって、高水準での取引が依然多く見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・都城市は、手厚い移住支援策もあって、転入者が大幅に増加しているが、地勢的特性や開発規制が緩やかな行政上の特性もあって、広範な住宅地を有することから、特段の地価上昇への影響は認められない。なお、生活利便性の良い中心部及びその近郊については需要が堅調で地価の上昇も認められるものの、郊外部については未だ需要に乏しく、弱含みであり、また、平成の大合併以前の旧都城市と旧4町では便利施設の充足度等に大きな格差があることもあって、二極化が進んでいる。・延岡市は、市中心部近くの利便性の高い住宅地については、地価上昇している地点があるものの、郊外の利便性の劣る地域では、依然として弱含みで推移している地点もあり、全体として近年初めて地価上昇に転じたものの、その度合いは小さく、概ね横這い程度と言える。
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均変動率は、依然下落が続くものの、下落率自体は大幅に改善しており、特に県内観光の入口でもあり、最大の繁華街を有する宮崎市が大きく貢献しているのが特徴である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宮崎市は、上昇地点が増加するとともに、平均変動率も上昇が継続している。 <p>令和2年の新型コロナウイルス感染症の影響により、特に飲食店が建ち並ぶ「ニシタチ」の地価は下落に転じていたものの、県内外からの客足は回復し、かつての賑わいを取り戻している。また、県内外での経済活動自体の活発化を受けて、市中心市街地やその周辺では、ホテル、マンション、店舗・事務所の新築や建替え等が見られ、不動産投資意欲が感じられる。なお、宮崎駅西口及び広島通り入口付近の「JR宮交ツインビル」開業、橋通3丁目の複合商業施設「宮崎ナナイロ」リニューアルオープン、広島1丁目にある「NTT広島ビル(HAROW)」の再開発等、中心市街地で再開発等が続いていることもあり、その活性化に期待がかかる場所である。</p>

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都城市は、依然下落が続くものの、下落率自体は大幅に改善している。空洞化が進んでいた中心商業地に、中心市街地中核施設「Mallmall（マルマル）」、隣接する「都城大丸」跡の市有地にはスーパー、ホテル等が併設する商業施設「TERRASTA（テラスタ）」が令和4年4月開業し、令和5年12月、都城合同庁舎向かいに「ルートインホテル都城」が開業する等、新規投資、開発が続いたが、アフター・ウィズコロナの状況となった現在では、市内外からのスポーツ、観光、ビジネスに伴う人流の回復が顕著となっている。また、中心市街地及びその周辺の幹線道路沿いでは堅調な店舗需要が認められ、地価は概ね横ばいないし微増傾向で推移している。ただ一方、郊外部（主に高崎町、山之口町）での需要は、域内人口の減少等もあって極めて乏しく、地価は継続的な下落を示している。 ・延岡市も、依然下落傾向が続いている。旧来からの中心商業地では、核となる店舗がない状況が続くとともに、慢性的な駐車場不足もあって、賑わいを取り戻したと言える状況には至っておらず、JR延岡駅西口街区に再開発ビルが令和4年3月に開業したものの、地元大手企業や金融機関などが入居するに留まり、未だ空室が残る状況にある。 <p>一方、国道沿いを中心とする路線商業地域では一定程度の事業用地需要が認められ、地価は概ね横這い程度で推移している。</p>
<p style="text-align: center;">工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は、弱含みで推移しており、概ね昨年同様の状況にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮崎市内には16ヶ所の工業団地があり、現在も分譲中なのは、宮崎港東地区分譲地（宮崎県）の港湾関連用地3区画と現在、造成工事中の高岡町花見地区の第2花見工業団地（令和6年度完成予定、7区画中、4区画の分譲候補者が決定）のみである。各所の工業団地では既存の工場等に係る取引が散見されるのみで、目立った企業進出や大きな動きは特に見られないものの、新規供給が限定されていることもあって、需給は安定的で、地価は概ね横這いから若干の上昇程度で推移している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延岡市では、現在分譲中の工業団地がなく、目立った新規供給はない。既存の中小工場等について、若干の動きがあるものの、特段の企業進出や既存工場の拡張等も見られず、低位ながら比較的安定的に推移している。 ・日向市は、細島4区工業団地において、「旭化成バッテリーセパレータ」のハイポア日向工場増設（令和3年6月着工、同6年下期完成予定）、「大阪ガス」の木質バイオマス発電所建設（令和4年5月着工、同6年11月完成予定）が決まった。「東郷メディキット」は、日向第三工場増設（令和6年4月着工、同年12月完成予定）を発表した。「富士シリシア化学」は、日向工場敷地内に新工場増設（令和6年3月着工、同年10月完成予定）を発表する等、新規企業立地や既存工場の拡張等が続いているものの、依然空地も残っている状況にあり、地価は若干の弱含みで推移している。

※ 地域政策、取り組み等について

・県プール運営事業(PFI)

プールは国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会などでの使用を想定し、規模はRC一部SRC・S造2階建て延べ1万3,436平方メートル。50メートルプールや25メートルプール、トレーニング室、多目的スタジオ、クライミングウォール等が設けられる予定で、これらスポーツ施設とともに、隣接して民間収益施設(放送局、大学、オフィシャルセンター、メディカル・飲食モール)の整備事業が進捗中である(県営プールの供用開始は令和7年4月予定)。

・屋外型トレーニングセンター整備

シーガイア・オーシャンドーム跡地に、国内外のラグビー等に係るトップチームの合宿を誘致できる屋外型トレーニングセンターを整備するべく、令和4年4月より工事着工し、令和5年4月より運用が開始されている。

・宮崎市庁舎は老朽化のため、令和2年度に建替えを決定し、複数の候補地が挙がっていたが、最終的な新庁舎建設場所は「現庁舎敷地」に決定された(令和5年2月決定)。令和13年度中に全庁運用を始め、3層4段の立体駐車場(約235台)の整備なども含めて令和15年度の事業完了を目指している。

・宮崎駅周辺や市街地中心部で進められてきたマンション建設の動きは、ここに来て一段と加速しており、市街地中心部において令和3年から令和5年の間で13棟、令和6年には(3月末現在)4棟のマンションが完成した。現在も3棟のマンションが建設中で、令和8年1月には宮崎初のタワーマンション(20階建・93戸)が完成を予定している。なお、立地面で利便性の良い場所に位置するマンションに対する需要は堅調に推移している。

・国道10号西側バイパス「住吉通線」、その他都市計画道路等の事業状況

国道10号宮崎北バイパスと、国道10号佐土原バイパスをつなぐ4車線(約5.7km)で整備。幅員は国道10号の倍となる約25mの予定で、水田地帯に盛土を行い建設するバイパス案で計画され、事業化が決定された。

都市計画道路については、令和6年4月には吉村通線(大町工区)、宮崎駅東通線(2工区)が開通し、現在は、宮崎駅東通線(3工区)、川原通線(高洲工区)、昭和通線(永楽工区)が事業進捗中である。これらの道路事業がさらに進むことで、宮崎駅東側の街路条件の改善、駅を始めとする中心市街地へのアクセス向上が見込まれる。

・青島地区の各種施設整備動向・住宅地市場の状況

青島地区では、旧橘ホテル跡地に大型リゾート施設「青島ビーチヴィレッジ」が令和4年4月にオープン、令和4年11月には「ホテルにもできる別荘」として「ノットアホテル青島」がオープンした。また、青島3丁目に令和5年4月、県外資本による貸切型プライダル施設「アマンダンブルー青島」がオープンしているほか、青島1丁目に県内資本によるホテルを中心とする複合施設「ソレスト青島ホテル(仮称)」(12,000㎡)の建設も計画されている。さらに、宮崎交通が運営する「こどものくに」の再構築プロジェクトとして、テナント方式による運営により自然環境と共存型の複合施設を構成する「AOSHIMAPICNIC CLUB」等がオープンし、「ノットアホテル青島」については、令和6年10月に新ハウス「CHILL2.0」「COAST」が増築、販売開始され、令和8年夏開業予定となっている。近年、新規不動産投資が続いている同地区であるが、住宅地について見ると、青島地区は国内有数のサーフポイントであることもあり、地区内海岸沿いや新興の住宅地域で、関西方面等を始めとする県外移住者を含めた住宅地需要が認められ、その一方、供給が限定的であることもあって、正の需給ギャップが生じており、比較的大きな地価上昇が認められる。

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	0.3% (0.1%)	61 (53)	55 (61)	31 (34)	147 (148)
宮崎市	0.8% (0.5%)	37 (35)	18 (20)	5 (5)	60 (60)
都城市	0.0% (-0.4%)	5 (3)	5 (6)	5 (6)	15 (15)
延岡市	0.3% (0.1%)	8 (7)	9 (8)	5 (7)	22 (22)
日南市	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	2 (2)	3 (3)	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	0.2% (-0.3%)	24 (17)	18 (23)	26 (26)	68 (66)
宮崎市	1.5% (0.4%)	21 (14)	5 (11)	2 (3)	28 (28)
都城市	-0.5% (-0.9%)	2 (2)	2 (2)	3 (3)	7 (7)
延岡市	-0.3% (-0.1%)	0 (1)	7 (6)	3 (2)	10 (9)
日南市	-2.2% (-1.9%)	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	-0.1% (-0.2%)	1 (1)	4 (4)	3 (3)	8 (8)
宮崎市	0.3% (0.1%)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	3 (3)
延岡市	-0.2% (-0.2%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
日向市	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	117,000円/㎡	+4.5% (+1.8%)	街区及び画地が整然とし 利便性、快適性が高い地 域で需要があり地価は上 昇傾向にある。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	301,000円/㎡	+3.8% (+1.4%)	県内外からの人流回復等 により、中心商業地での不 動産投資意欲は高まって いる。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	117,000円/㎡	+4.5% (+1.8%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	301,000円/㎡	+3.8% (+1.4%)	同上
下落率1位	住宅地 日南-4	日南市南郷町中村字門之下乙2372 番5	14,700円/㎡	-3.3% (-3.2%)	人口・世帯数減少、高齢化 が進展するなか、旧来から の低地集落等では需要低 迷が続く。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町2番7外	16,700円/㎡	-3.5% (-3.4%)	人口・世帯数減少、高齢化 の進展に伴い商況は低迷 し、新規用地需要は極め て乏しい。

(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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	117,000円/㎡	+4.5% (+1.8%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	301,000円/㎡	+3.8% (+1.4%)	同上
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	117,000円/㎡	+4.5% (+1.8%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	301,000円/㎡	+3.8% (+1.4%)	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

(鹿児島県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・鹿児島県の平均変動率は▲0.5%(▲0.6%)と前年より若干縮小したが、依然下落傾向が続いている。鹿児島市・西之表市・奄美市・始良市・瀬戸内町・龍郷町は、上昇傾向となっている。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・鹿児島市は、上昇地点が 46 地点、横這い地点が 16 地点、残り 6 地点が下落、市全体としては +0.8%(+0.7%)と上昇傾向である。・最高価格地点は、令和 3 年に再開発ビルが完成した鹿児島中央駅徒歩圏内の西田地区である。事務所兼住宅、分譲マンション用地等の需要が旺盛で、鹿児島中央駅周辺地区は、高価格帯ながらも昨年に引き続き上昇が続いている。・周辺の荒田・下荒田地区は、市電沿線の平坦地で、利便性が高く、同様に上昇している。・郊外部では、土地区画整理の進む吉野・谷山地区が上昇している。旧町地区では少子高齢化が進み下落傾向である。市内の分譲マンションは、前年と比較しても高値圏にある。マンション価格が依然高水準にあり、地価に与える影響を注視する必要がある。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・主要市である鹿屋市、薩摩川内市、霧島市においてはいずれも下落傾向が続くが、下落幅は縮小傾向である。鹿屋市では中心部が上昇傾向であり、その他の地区では下落傾向である。霧島市の利便性の高い平坦地(国分・隼人地区)では需要が堅調で上昇傾向、少子高齢化の進む周辺郡部地区では下落傾向が続く。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県内全域では、県庁所在地の鹿児島市が微増。他市町村は大半が下落傾向。その中で、奄美大島の龍郷町・瀬戸内町が上昇した。龍郷町は、奄美市の地区のベッタウン的要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であったため需要が堅調で、地価は+3.1%(+2.7%)と上昇傾向が続く。馬毛島の工事が続く西之表市が+1.3%(0.0%)と上昇に転じた。薩摩半島南端の枕崎市は、周辺市町村からの入り込みもないことから、土地需要は極めて弱く、▲3.6%(▲3.6%)と、昨年に引き続き、県内最高の下落率となった。・奄美市においては、奄美市名瀬の需要は安定しており、地価は上昇傾向にある。以前より区画整理地区の浦上・有屋地区の人気が高いが、大熊等の周辺においてもやや割高取引が散見される。旧名瀬市の市街地及びその周辺の平場の住宅地の需要は底堅い。上昇率は+1.6%(+1.0%)と昨年より高くなった。・始良市においては、イオンタウン始良周辺を中心に宅地需要は堅調で人口も増加している。ただし、旧始良町の旧来からの住宅団地及び旧加治木町の郊外部においては人口減少等の影響から地価は下落傾向で推移している。上昇率は+1.0%(+0.4%)と昨年より高くなった。・瀬戸内町においては、平成 31 年の 3 月の陸上自衛隊瀬戸内分屯地開設による隊員の宿舎や関連施設用地等の需要で強含みであった当町の宅地需要は、このところやや落ち着きを取り戻しつつあり、上昇率は+0.5%(+0.6%)と前年とほぼ同じであった。
-------------	--

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により引き続き下落傾向である。平均変動率は▲0.5%(▲0.8%)と、前年より若干であるが縮小した。鹿児島市中心商業地域(飲食繁華街)において地価は上昇傾向となった。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市の平均変動率は+1.2%(+0.8%)と、引き続き微増傾向が続く。 ・千日町1・4番街区では再開発ビルセンテラス天文館が開業(令和4年4月)し、コロナ禍で一時停滞した昼間の客足は回復。鹿児島中央駅前も高架歩道の整備が完了し回遊性が高まった。さらに、鹿児島中央駅西口では、JR鹿児島中央ビルが開業(令和5年4月)。地上11階建、1～3階店舗、4～10階オフィス、JR鹿児島中央駅と直結。高麗町ではシェラトン鹿児島開業(令和5年5月)。また、開発が進みつつある荒田地区、鹿児島駅地区、土地区画整理事業が進みつつある谷山地区でも、事業の進捗に伴い、需要が堅調で、地価は上昇傾向。一方、旧町等、周辺部では下落傾向が続く。 ・天文館地区の空き店舗率は、コロナ禍の影響の弱まりを受けやや回復(R5▲10.9%→R6▲10.5%)、地価は天文館周辺地区で上昇となった。飲食店街では上昇に転じた。鹿児島5-21(鹿児島市山之口町)+2.0%(▲0.6%)。 ・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。特に中央駅に直結する19・20番街区では令和4年6月に再開発ビルがオープンし、西口では令和5年4月にテナントビルが開業、周辺の地価は上昇傾向が続く。鹿児島5-19(鹿児島市西田+2.5%(+2.1%))。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西之表市の商業地は、馬毛島の基地開発に伴う工事関係者の流入による経済効果の期待感から、地価は+3.6%(+1.6%)とさらに上昇した。 ・奄美市においては、アーケード商店街ではやや空き家、空地が見られる。埋立地の利用が進み、特に港町、入舟町ではコロナ5類以降の観光回復の影響等から活気を取り戻し、需要は高い。上昇率は+1.6%(+1.6%)と前年と同じであった。 ・始良市においては、旧蒲生町の商業地では人口減少や郊外大型店への顧客流出等の影響から下落傾向が続いているが、旧加治木町の旧来からの近隣商業地は下げ止まり、イオンタウン始良近隣の商業地や国道沿いの路線商業地は上昇に転じ、+0.6%(▲0.9%)。 ・瀬戸内町においては、令和5年5月の新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行後は観光客数も回復傾向にあり、宿泊施設の新規開業等が見られ、地価は+0.5%(+1.0%)と引き続き上昇傾向である。
<p style="text-align: center;">工 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地4地点の変動率については、上昇地点4地点、横ばい0地点、下落地点0地点である。県の工業地平均変動率は+2.0%(+1.5%)と、上昇傾向である。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市の平均変動率は+2.0%(+1.5%)と、上昇傾向である。物流施設用地としての需要が堅調に推移しており、供給の少ない状況で、引き続き地価は上昇傾向である。

※ 地域政策、取り組み等について

・鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町 19・20 番街区が都市再開発法に基づく事業の手續きに着手し(平成 24 年7月市街地再開発準備組合発足)。Li-Ka19・20(ライカイチキューニーマール約 40 店舗)として令和 3 年 6 月 18 日グランドオープンした。(敷地 4,000 m²、地下1階 24階建、床面積 47,000 m²程度、商業施設・多目的ホール・共同住宅、高架歩道で中央駅と繋がる。総工費約 200 億円)

・令和 4 年 4 月、千日町 1. 4 番街区(約 6,000 m²)にセンテラス天文館が開業(高さ 60m、15 階、延床面積約 36,000 m²の商業、業務、ホテル、市立図書館等複合商業施設ビル、テナント 71 店)。

・高麗町の交通局跡地(面積 25,908 m²)では優先交渉権を獲得した共同事業体が開発計画を発表(平成 28 年 2 月)。2 病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の 6 棟の複合施設であり、令和 5 年 5 月シェラトン鹿児島が開業し、完成した。

・JR 九州が鹿児島中央駅西口と直結する地上 10 階建ての商業・オフィスビルと立体駐車場からなる複合施設を建設。開発敷地面積:9,500 m²(I 期開発 6,500 m²、II 期開発 3,000 m²)。フロア構成は 1~3 階を商業施設、4~10 階をオフィス。鹿児島エリア最大のオフィスビルが令和 5 年 4 月に開業。その後、隣接地に分譲マンションも計画中。

・谷山駅周辺地区で土地区画整理事業が進行中である。副都心核である JR 谷山駅周辺の約 15.3ha において、駅前という立地条件を活かし、幹線道路、駅前広場、公園等の都市施設の整備や良好な住環境の整備などを総合的、一体的に進め、リニューアル(再生)を行っている(令和 6 年度事業完了予定)。

・JR九州が鹿児島駅前で、14 階建て分譲マンション(1 階一部店舗)を建設。

・天文館地区においては、新たな再開発の動きや、ホテルの建設予定・建設中の動きが見られる。

・JR 九州の今後の動き:①JR 九州と、日本郵政が鹿児島中央駅西口に 260 戸のマンション建設予定。②市立病院前に、定期借地権方式で、14 階建てのマンション建設予定。③鹿児島市の加治屋町1番街区で再開発事業を計画。

・西之表市の馬毛島では、自衛隊基地の整備とアメリカ軍空母艦載機の陸上空母離着陸訓練(FCLP)の移転が計画され、滑走路や大型艦艇の係留施設の整備などが進められている。自衛隊基地の整備費を巡り、令和 7 年度予算案までの契約ベースの金額が累計で 1 兆 226 億円に上ることとなった。一方で、基地工事の完了が人手や資材の不足などから当初より 3 年遅れ、令和 12 年 3 月末となる見込みである。令和 6 年 12 月時点で、馬毛島を含む西之表市には 4,500 人を超える工事関係者が滞在している。

国道沿いの東町や西之表港周辺の西町を中心に、市内商業地では人流の増加により、飲食店や小売店舗等が活況を呈しており、県内外から飲食店等の新規出店需要は加熱しているが、流通する賃貸物件の空き区画がほとんど見られない状況にある。地元不動産業者への聴取によると、既存店舗(飲食、ホテル、レンタカー等)の駐車場拡張需要等が強く、東町や西町周辺では、物件の不足も相俟って成約に至った際には前年と比較して高値での売買取引がみられるとのことである。また、中心部からやや離れた鴨女町等の国道沿いの好立地の物件についても引き合いが強い状況にある。

多くの工事関係者の流入により、ホテル・レンタカーが取れない状況が恒常化している。地元の関係者によると、観光客は減少しているとのことであり、工事終了後の地元経済への影響も懸念される。

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	-0.5%(-0.6%)	67(64)	25(23)	97(105)	189(192)
鹿児島市	+0.8%(+0.7%)	46(46)	16(14)	6(7)	68(67)
鹿屋市	-0.3%(-0.6%)	3(3)	1(0)	3(5)	7(8)
薩摩川内市	-1.3%(-1.4%)	0(0)	2(2)	6(6)	8(8)
霧島市	-0.6%(-0.9%)	3(3)	2(0)	7(10)	12(13)
始良市	+1.0%(+0.4%)	4(3)	0(1)	1(1)	5(5)

(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	-0.5%(-0.8%)	34(28)	10(12)	48(51)	92(91)
鹿児島市	+1.2%(+0.8%)	25(22)	4(7)	4(4)	33(33)
鹿屋市	-1.3%(-1.7%)	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)
薩摩川内市	-1.6%(-1.7%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
霧島市	-0.1%(-0.4%)	3(2)	2(2)	3(3)	8(7)
始良市	+0.6%(-0.9%)	2(0)	1(1)	1(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	+2.0%(+1.5%)	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 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	271,000円/㎡	+2.7% (+2.3%)	鹿児島中央駅西口でテナントビル開業、分譲マンション建設等でインフラ整備が進み、需要増加。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,160,000円/㎡	+0.9% (+0.9%)	再開発ビルの竣工、新型コロナ禍からの景況回復で人流が増加傾向にあり、需要は上向きである。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 龍郷-2	大島郡龍郷町瀬留字玉里1501番	17,800円/㎡	+3.5% (+3.6%)	世界遺産登録、好調な観光関連等から、リゾート地に近い当該地域の地価は上昇が続いている。
	商業地 西之表5-1	西之表市東町7059番1	53,400円/㎡	+4.1% (+2.0%)	大規模公共工事に伴う工事関係者の増加等で商況は良好であり上昇と判断。
下落率1位	住宅地 伊佐-3	伊佐市大口元町16番12	20,500円/㎡	-4.7% (-4.0%)	住宅地としては高い価格水準であり、建築費高騰と相まって、宅地需要は一段と弱まっている。
	商業地 指宿5-3	指宿市山川入船町55番2	10,900円/㎡	-4.4% (-4.2%)	人口減少による店舗利用者の減少、顧客流出などで商業地に対する需要は極めて弱い。

(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 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	271,000円/㎡	+2.7% (+2.3%)	同上
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,160,000円/㎡	+0.9% (+0.9%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	255,000円/㎡	+3.2% (+2.9%)	東西道路トンネル工事による環境面の影響を受けるが、利便性向上が期待され住宅需要は高い。
	商業地 鹿児島5-8	鹿児島市平之町8番17外	290,000円/㎡	+3.9% (+0.7%)	マンション用地の高値の取引が周辺に多く見られる。マンション用地需要は依然として高い。

※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

(沖縄 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	<p>1. 県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均は+7.3%(+5.5%)となり、上昇幅を広げた。全 21 市町村で上昇し、11 市、9 町村において上昇幅を広げており、地域によって差はあるが、沖縄経済が拡大基調にある中で、全県的に住宅需要の強さが昨年に続き見られた。考えられる要因は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none">① 木造戸建住宅の普及。建築費が急騰している現在も、木造住宅を選好する傾向は強い状況。但し、販売価格が高止まりしている中で売れ行きに陰りも見られる。② 那覇市の住宅需要と周辺への波及。県庁所在地の那覇市は、資金力のある所得層による住宅需要は強い状況にあるが供給が限定的で、その需要が市中心部からその外縁部、さらに周辺市町村へ波及してきた。③ 移住や別荘需要の強さ。一部離島と本島中南部、北部地区の海岸エリアにおけるリゾート色の強い地域等では、県内外からの移住や別荘の需要(富裕層)がある。 <p>2. 県庁所在地の地価動向と要因(那覇市)</p> <p>・那覇市の住宅地は+5.9%(+4.0%)と上昇幅が拡大した。沖縄本島空海路の玄関口にあり、行政・経済・金融の中核施設が集中しているため、当市中心部においては県内外からの移住者(富裕層)を含めて需要者層は幅広いが供給が限定的であるため需給はひっ迫した状況にある。その需要は当市外縁部に流入して地価の上昇は真和志地区、小禄地区に波及している。</p> <p>3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因</p> <p>・石垣市は+19.4%(+12.1%)と上昇幅が拡大した。住宅地は中心部に所在する全地点で上昇している。中心市街地は地元需要が堅調で、供給が極めて低位な点が影響している。また、平得地区、真栄里地区等の旧空港周辺地区では、今後実施予定の区画整理事業に対する期待感の高まりによって需要が強まっており、中心市街地地価上昇の波及により、地価水準が上昇している。</p> <p>・宮古島市は+16.0%(+12.3%)と上昇幅が拡大した。急激な地価上昇の影響で様子見傾向にあった島内市場参加者(比較的資金力のある層)の需要の選好度は、平良の中心市街地及びその周辺の利便性の高いエリアであり、需要は底堅い状況にある。中心部の大幅な地価上昇により、それに追従する形で周辺部においても、従来相場を上回る取引価格に対して、島内市場参加者の受容傾向が顕在化してきている。そのため低価格帯の市外縁部でも建売住宅開発が増加している。</p> <p>・宜野湾市は+8.2%(+6.0%)と上昇幅が拡大した。人気の高いが供給が少ない宇地泊地区、真志喜地区、野嵩地区等の区画整理区域における強い需要と、小学校への接近性が認められる既成の地域における強いミニ分譲需要の影響により全市的に地価上昇傾向が認められる。</p> <p>・うるま市は+8.1%(+6.0%)と上昇幅が拡大した。具志川地区、石川地区における区画整理事業区域内の強い需要と、既成集落外延部で部分的に開発されている戸建分譲開発による市街地の外延的発展の影響により、広域的な地価上昇が見られる。</p>
-------------	---

<p>住 宅 地</p>	<p>・名護市は+2.7%(+1.3%)と上昇幅が拡大した。名護市街地の住宅市場は、小学校や商業施設に近接するなど利便性に優る区画整理地区を中心に需要が強く、地元業者のほか県外業者の参入による小規模分譲販売の影響もあって上昇幅拡大となった。さらに市街地におけるアパート需要の強まりも地価の上昇に起因している。</p> <p>4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・南風原町は+9.6%(+7.7%)と上昇幅が拡大した。当町は隣接する那覇市のベッドタウンとしての位置にあり、県の平均を上回る人口増加率(過去5年間で+4.7%)であり、都心への接近性に優れた既成住宅地域や区画整理区域では住宅地需要は底堅く、強い地価上昇となった。また、令和4年11月に那覇広域都市計画区域の変更があり、与那覇地区、宮平地区、照屋地区、本部地区等の市街化調整区域の一部が市街化区域に編入され、市街化の進展と外延的発展等が見られる。</p> <p>・北中城村は+8.5%(+5.3%)と上昇幅が拡大した。北中城インターチェンジへのアクセスに優れた地区(中部地区や南部地区への通勤圏に影響)や、近接する区画整理地域の発展、県道整備による利便性向上が見られる地区で割安感から住宅需要が強まっている。村外者の移住需要も存在し、人口は増加傾向にあって、人口増加率は過去5年間で+3.9%と、県の平均を上回る。</p> <p>・本部町は、字浜元の既成集落1地点で、+6.4%(+2.6%)と上昇幅が大きく拡大した。当町の過去5年間の人口は減少しているものの(字別で浜元集落は増加)、売買市場における取引件数は増加傾向にあり、既存の住宅地に加えて、山林や畑等を取得して、セカンドハウス等へ宅地転用するケースも多く見られる。国道58号西側が海岸に面している浜元集落は、その自然環境の豊かさと、当町中心部に比較的接近している利便性から、中心部や他の集落と比較した割安感もあって強い地価上昇となった。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>1. 県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の県平均は+7.0%(+5.0%)と引き続き上昇し、調査した全17市町村で上昇し、16市町村で上げ幅拡大となった。令和5年5月に新型コロナの第5類移行と行動制限解除後の国内観光客の大幅な増加と、同年10月に外国人観光客の受け入れ以降の大型クルーズ船の寄港数増等によるインバウンドの大幅増により、観光客を中心とする地域において収益力は回復し、さらに拡大傾向にある。また、地域性にもよるが地元近隣住民を対象とする商業地域における店舗等への客足の回復と、それに伴う店舗需要の回復と拡大より、商業地は全県的に地価上昇となった。</p> <p>2. 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・那覇市の商業地は+6.8%(+4.6%)と上昇し、上昇幅も広がった。観光入域客数の大幅増で国際通りはコロナ禍前の活気を取り戻しており、店舗需要は強く、店舗賃料も強含みの状況にある。これを受けて久茂地界隈の不動産投資需要も堅調である。那覇市の中心商業地域では、県内大手法人や観光関連産業・SC等において資本力のある県外企業の参入が見られ、観光入域客数が今後も伸びることが見込まれているなかで県外需要は強い状況にある。</p> <p>3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因</p> <p>・宮古島市は+17.1%(+12.4%)と上昇が続き、上昇幅は大きく拡大した。西里大通り周辺の中心商業地は供給が限定的であるが、コロナ禍中及び終息後も島外資本からの需要は高く、売り手市場の状況が続いている。観光客の増加で中心市街地の商圈が広がりを見せ、幹線道路沿いの需要は高く、中心部に近いほど急激に上昇している。</p>

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石垣市は+14.5%(+4.8%)と上昇幅が大幅に拡大した。中心地の 730 交差点付近では、観光客数の急増傾向により事業収益性が回復し、売買市場では資金調達力に優る本土系企業が物件の購入を進めている。地元向け店舗が建ち並ぶエリアでも、上記中心部需要や地価水準の影響、背後地価格の上昇により、価格は上昇傾向にある。 ・宜野湾市は+8.3%(+5.6%)と上昇幅が拡大した。地域性にもよるが、観光客の回復や飲食店の客足の戻り等により、店舗需要が強まっており、物件や土地取得の動きが活発化しつつある。 <p>特に土地区画整理事業進捗中で「琉球大学病院」が整備される西普天間に隣接する地域では薬局を中心とした医療関連の店舗等の出店競争が見られ、普天間交差点及びその周辺の地価は上昇傾向にある。また、西海岸の宜野湾市海浜公園一帯は、「国際コンベンションリゾート拠点」と位置付けられて、商業・リゾート施設の誘致や充実が図られており、大型公共施設、リゾートホテル、大型商業施設が所在するなど投資需要は強い状況にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・糸満市は+8.3%(+6.4%)と上昇幅が広がった。西海岸周辺のエリアでは、アフターコロナで経済活動が活気を取り戻し、商況が上向いたことが要因となっている。商業系不動産は、住居系に比べ成約物件は少ないがこれまでの水準を上回る高額な取引も見られるようになっている。 <p>4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本部町は、本部 5-1(大浜)の 1 地点のみで+8.5%(+8.2%)と上昇幅は拡大した。当地点は、地元客や観光客を中心とする店舗が混在する国道 449 号沿線の路線商業地域であり、成約事例は少ないが観光客の増加に伴う店舗需要の高まりにより、地価上昇となった。同じ大浜で観光客を顧客対象としたグルメとエンターテインメントの複合商業施設「ジョイントスクエア」が令和 5 年 8 月オープン。老朽化が進んでいる本部町営市場の建替え計画(複合施設)も今後進められる予定である。 ・西原町は、西原 5-1(我謝)の 1 地点のみで+7.9%(+7.5%)と上昇幅は拡大した。当地点は、自動車利用客を中心とする沿道型店舗や事業所、クリニックが見られる国道 329 号沿線の商業地域であり、国道 329 号与那原バイパスが全線開通等街路整備による利便性向上、旧役場跡地の商業施設開発等の影響による店舗需要の高まりと取引価格の上昇が主な要因となっている。
<p>工業地</p>	<p>1. 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地県平均は 6.9%(+9.5%)となり、上昇が続いたものの上昇幅は縮小した。海運、航空とも貨物輸送量は増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場の強い工業用地需要に対し、県内で十分な広さを確保できる工業地が少なく、需要超過が続いている。特に那覇空港や那覇港への交通アクセスに優れた豊見城市や糸満市、浦添市、宜野湾市に至る西海岸の需要は強く圧倒的な工業用地の供給不足にあり、地価の上昇傾向が続いている。しかし、昨今の建築費、原材料費や人件費等の高騰、人手不足で投資採算性に見合った西海岸エリアにおける地価の頭打ち感から全体として上昇幅の縮小となった。西海岸エリアにおける地価高騰で、東海岸エリア及び内陸部に需要の流入が見られる。 <p>県内の工場地域は、主に本島西海岸沿いの那覇空港周辺及び那覇港湾地区、浦添市西洲地区、浦添市牧港地区、宜野湾市大山地区、豊見城市豊崎地区、糸満市西崎地区、東海岸沿いにうるま市と沖縄市に跨る中城湾港新港地区、西原町小那覇地区に形成されている。大工場としての利用は少なく、中小工場が中心である。</p> <p>2. 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>那覇新港埠頭に近接する那覇 9-1(那覇市港町)は+7.6%(+8.8%)と上昇が続いたが、上昇幅は縮小した。前述の通り交通アクセスに優れた地域であり、県内工業地では高価格水準を維持している。</p>

一方、総額が嵩み、倉庫流通業務の収益性の観点から、購入可能な需要者も資金力が豊富な大企業に限定されることから他の工業エリアへと需要の流出が見られる。また、昨今の原材料価格や人手不足による人件費の高騰は、製造業の経営を圧迫し、設備投資意欲の阻害要因となっている。

3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因

・浦添市の工業地 2 地点平均は、+7.6%(+10.9%)と上昇継続であるが、上昇幅は縮小した。沖縄西海岸道路の一部として浦添北道路が開通(平成 30 年 3 月)し、那覇新港や那覇空港への時間距離が大幅に短縮されたことが浸透して、浦添市西海岸は那覇市に次いで需要の極めて強い工業団地が所在するエリアであり、2 地点ともに上昇となった。

・豊見城 9-1(豊見城市豊崎)は+6.7%(+13.9%)と、上昇継続であるが、上昇率は大きく縮小した。周辺では、これまで食品製造業や流通業務企業が土地を購入してきたが、工業地として高価格帯に近づきつつある中で取引の鈍化が見られることが主な要因となった。なお、豊崎地区では観光客を誘引する水族館を備えた大型複合商業施設(イイアス)が所在しており、周辺の商業用地としての需要も高めている。

・糸満 9-1(糸満市西崎町)は+9.1%(+11.0%)と強い上昇率は維持したが上昇幅は縮小した。工業地の需要は輸送コストに大きく左右されるため、豊見城・糸満道路の開通やその後の 4 車線化等、道路インフラの整備に伴うアクセス改善、時間距離短縮の効果が大きく、県内外事業者からの引き合いが強い。地価水準の高い物流・倉庫業中心の那覇市や浦添市、豊見城市の工業地と比較して、相対的な割安感から土地需要を高め、これまで地価を押し上げてきた。しかし、中小の製造業中心の工業専用地域であり、これまでの急激な地価上昇により市場優位性が薄まり、上げ幅は縮小した。

・うるま 9-1(洲崎)は+2.6%(+1.5%)と上昇して、上げ幅も拡大した。所在する中城湾新港地区は、平成 5 年から 240 万㎡の分譲を開始し、現在約 94%分譲完了、残り 15 万㎡程度となっている(分譲単価 26,700 円/㎡で変更なし)。令和 5 年は売却1件のみで例年よりかなり少なく、物価高等の影響が懸念されている。10 年間の買戻し特約が未だ残っている土地が多く、地価の大きな動きはない。

工業地

4. 補足

・国際物流拠点産業集積地域には、那覇・浦添・豊見城・宜野湾・糸満地区、うるま・沖縄地区(中城湾港新港地区)があり、令和 4 年 8 月にはうるま・沖縄地区に「仲嶺・上江洲地区」、「平安座地区」、「池武当地区」が新たに指定されている。那覇市港町一丁目に那覇港総合物流センターが令和元年より稼働しており、県内外の物流大手企業が入居している。

・中城湾新港地区においては、漸次工場等の進出が見られ、令和元年 10 月に RKK 中城総合物流センターが落成した。

・豊見城市与根にて、県内最大規模のマルチテナント型物流施設である DPL 沖縄豊見城、DPL 沖縄豊見城Ⅱが令和 4 年に竣工し、稼働している。

・令和 5 年には、浦添市牧港で GLP 沖縄浦添、豊見城市字長堂で琉球ロジスティクスセンターと大規模物流センターが相次ぎ竣工。浦添市城間でもマルチテナント型物流施設の建設が進められている。

・豊見城市字与根並びに糸満市字真栄里に産業用地確保に向けた土地区画整理事業が計画されている。八重瀬友寄地区、南城市垣花地区では、物流用地確保のために都市計画変更が行われている。うるま市仲嶺・上江洲地内では、産業用地創出のための区画整理事業の計画が進んでいる。

※ 地域政策、取り組み等について

1.GW2050 PROJECTS

那覇空港と沖縄本島西海岸の基地返還跡地を一体的に開発する「GW(ゲートウェイ)2050PROJECTS」は、政府の重要政策の指針「骨太方針」に盛り込まれたことで具体的な進展が期待されている。

基本構想は 2050 年代に那覇空港の受け入れ人数の目標 3 千万人台、基地返還跡地を「国際リゾートや県民生活の向上」などエリア分けした開発を掲げている。具体的には、那覇空港は 2 本の滑走路の間に旅客ビルを新設して受け入れ態勢の拡充による「世界最高水準の拠点空港化」、那覇軍港跡地では、特区制度や規制緩和などで企業を集積、沖縄科学技術大学院大学との連携による「価値創造によるグローバル集積」、浦添市の牧港補給地区(キャンプ・キンザー)跡地では、西海岸のロケーションを生かした沖縄の歴史、文化、芸能を発信する「国際リゾートエリア」、宜野湾市の普天間飛行場跡地では、緑地都市としながら西普天間地区の医療拠点の活用と周辺教育機関と連携した人材育成に取り組む「県民生活の向上をけん引するエリア」に位置付けている。

2.北谷ゲートウェイ

沖縄県では、観光客が多様な交通手段を利用し、観光拠点エリアの移動を円滑に行えるようにするため、北谷町美浜駐車場に「観光 2(北谷ゲートウェイ)」を設置する実証事業を行っている。具体的には、観光地となっている北谷町美浜エリアにおいて、バス・タクシー・レンタサイクル等の交通手段を確保できる「ターミナル」としての運用や、那覇空港と北谷ゲートウェイを結ぶ直行バス、美浜エリアの周遊バス等の運行も行っている。本実証事業を通じて、「世界から選ばれる持続可能な観光地」の形成に取り組んでいる。

3.国道 58 号名護東道路の延伸計画(協議段階)

沖縄総合事務局は、昨年 10 月、国道58号名護東道路の本部半島への延伸について協議を行っている。ルートとして名護市の伊差川ICから沖縄海洋博記念公園が所在する本部町浦崎までの 2 案が提示されている。これは令和 7 年夏開業が予定される北部テーマパーク「ジャングリア」へのアクセスにも資する道路となることから、整備によりジャングリア開業に伴う交通状況を勘案した事業になることが見込まれる。

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	7.3 (5.5)	119 (122)	0 (0)	0 (0)	119 (122)
石垣市	19.4 (12.1)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
宮古島市	16.0 (12.3)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
南風原町	9.6 (7.7)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
宜野湾市	8.2 (6.0)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
うるま市	8.1 (6.0)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)

(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	7.0 (5.0)	60 (59)	0 (1)	0 (0)	60 (60)
宮古島市	17.1 (12.4)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
石垣市	14.5 (4.8)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
本部町	8.5 (8.2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
糸満市	8.3 (6.4)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
宜野湾市	8.3 (5.6)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)

(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	6.9 (9.5)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
糸満市	9.1 (11.0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
浦添市	7.6 (10.9)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
那覇市	7.6 (8.8)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
豊見城市	6.7 (13.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
うるま市	2.6 (1.5)	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 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	433,000円/㎡	+5.1% (+6.5%)	高額家賃収入が期待されるエリアで県外個人投資家による投資用マンション需要堅調。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	2,120,000円/㎡	+3.9% (+3.6%)	観光客増加により中心部駅近物件に対する県外法人、業者の需要は強い状況継続。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮古島-6	宮古島市上野字野原東方原1104番	13,300円/㎡	+23.1% (+21.2%)	大型店舗出店による利便性向上と郊外部の小規模戸建分譲の影響による値頃感で需要増。
	商業地 石垣5-1	石垣市字大川中ノハカ207番3	188,000円/㎡	+20.5% (+3.3%)	観光客の増加に伴い、家賃負担力の増加から不動産収益性が大きく回復している。
下落率1位	住宅地 嘉手納-1	中頭郡嘉手納町水釜6丁目373番186	103,000円/㎡	+2.0% (+1.6%)	市況の回復に伴い、海岸近くの環境の優る住宅地に対する需要が徐々に高まっている。
	商業地 読谷5-1	中頭郡読谷村字伊良皆東佐久原268番4外	80,000円/㎡	+0.9% (+0.8%)	区画整理地内大型店舗等への顧客流出と建物老朽化等で繁華性は低調、地価僅かに上昇。

(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 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	433,000円/㎡	+5.1% (+6.5%)	同上
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	2,120,000円/㎡	+3.9% (+3.6%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇-12	那覇市識名4丁目16番1	135,000円/㎡	+11.6% (+4.3%)	周辺住宅の需給ひっ迫が波及し、地価は強含みで推移。
	商業地 那覇5-6	那覇市首里池端町22番	235,000円/㎡	+10.3% (+6.0%)	観光施設「首里城」に程近く、観光客数増加に伴う需要の強まり。

※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。