

価格形成要因等の概要

(北海道代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p>① 北海道の地価動向と要因</p> <p>北海道の住宅地の変動率は0.6%(1.4%)である。住宅地においては、令和5年頃までは低金利政策、ローン減税等の影響が価格形成要因として強く認められてきたが、令和6年以降、建築費の高騰・高止まり、ゼロ金利政策の解除、今後のローン金利上昇の警戒感から住宅地の上昇率は鈍くなった。</p> <p>札幌市内の郊外住宅地も横ばい地点が増加している。札幌市に隣接する地域は従前から価格水準が低いため、札幌市における宅地の供給不足を原因とする住宅地需要が周辺市に拡大したため上昇率は大きかったが、ラピダス関連の千歳市、ボールパーク関連の北広島市についても数年前までの上昇の勢いはない状況である。</p> <p>また、人口減少・高齢化率の増加が続く地方都市は長い下落傾向が継続している。</p> <p>② 道庁所在地(札幌市)の地価動向と要因</p> <p>戸建住宅地については、地価上昇を牽引してきたハウスメーカーの建売販売・建築条件付販売等が建築費の高騰、地価上昇、買い手の借入金返済能力の低下等の要因から苦戦しており、在庫物件の価格見直し等も見られる状況である。一方で、中古物件の成約件数は増加し、価格も概ね安定しており、中古物件へのシフトが進行している。また、市内路線バスの縮小・減便等により、バス路線への依存度が強い郊外住宅地域に対する買い手の選好性の低下が見られる状況である。</p> <p>共同住宅地については、利便性に優れた地下鉄沿線等を中心に、賃貸マンション等の開発・取得を目指す動きは続いているものの、建築費の上昇等により収支採算性(利回り)の確保が難しくなっていること等もあり、貸家の新築住宅着工は減少している。このため、高稼働の中古物件の人气が高く、築浅物件については、優良の売り物件が少ないこともあり、取引(粗)利回りの低下が認められる。</p> <p>③ 道庁所在地(札幌市)以外の地価動向と要因</p> <p>平坦で利便性の良好な地域や札幌市の隣接地域等では、相対的に需要は堅調で、概ね横ばい傾向である。一方、傾斜地や細街路が多い地域、都心部から遠く各種利便性が劣る住宅地に対する需要は弱く、下落傾向が続いている。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・北広島市1.8%(2.2%)は、令和4年前半までは札幌市の地価上昇の波及等により市域全体として強含みで推移してきたが、地価と建築費高騰から新築戸建住宅の需要はピークアウトした。戸建用地については北広島団地を中心として売り希望価格の切下げが観測される。共同住宅用地については需要が堅調で、特に北広島駅に近いエリアの需要が高い。</p>
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> ・千歳市 6.8%(6.0%)は、戸建住宅地は安定した需要があるものの、新規の宅地供給量が多いことから地価は若干の上昇程度である。共同住宅地はラピダス進出の影響を受け、賃貸マンションへの投資需要が非常に強くなっており、共同住宅地の地価は上昇している。需要エリアは郊外部まで拡大しており、令和6年の共同住宅の大量供給にもかかわらず、需要は依然強い状況が続いている。 ・富良野市 7.8%(8.1%)は、需要は全般的に比較的堅調である。なかでも北の峰町地区は脱コロナや円安等の影響で別荘やコンドミニアム等の需要が増加しており地価の上昇が継続している。 ・倶知安町 11.1%(6.1%)は、市街地の住宅地ではコロナ禍後の観光関連施設の事業再開等により、住宅需要はコロナ禍前をしのぐ勢いで増加しており、地価は上昇傾向にある。 ・小樽市▲0.8%(▲0.6%)は、小樽駅周辺から札幌方面にかけての平坦で利便性の良好な地域等では相対的に需要は堅調で、概ね横ばいである。一方、傾斜地や細街路が多い地域、札幌から遠い北西部の住宅地に対する需要は弱く、下落傾向が続いている。
商業地	<p>① 北海道の地価動向と要因</p> <p>北海道の商業地は、2.5%(3.1%)となっている。札幌都心部の再開発エリア、千歳市、北広島市などラピダス、ボールパーク関係の商業地の地価は強含みに推移しているが、多くの町村部では引き続き下落傾向にある。</p> <p>札幌市及び近隣の普通商業地・近隣商業地域等については、JR・地下鉄沿線を中心に、店舗・事務所等の業務系用途の需要に加え、住居系用途の需要等が幅広く見られる状況である。</p> <p>② 道庁所在地(札幌市)の地価動向と要因</p> <p>JR札幌駅周辺での再開発事業、新幹線関連工事による将来的な発展期待感もあり、オフィス賃料は上昇傾向にあるものの、近年のオフィスビルの供給増、新築ビルの募集賃料の高止まり等の影響もあり、オフィス空室率はやや高めに推移している。他方、インバウンド・国内旅行客の増加、市内宿泊施設の不足等の影響もあり、ホテル開発などの観光施設関連の動きが目立つ状況である。</p> <p>ススキノ地区については、国内外の観光客数が増加していることにより飲食関係のテナントビル等の需要が回復していること、更に札幌市内のホテル不足傾向も相まって需要は強い。</p> <p>また幹線道路沿線での新規出店及び移転開業等も目立つ状況である。近年は、大手飲食チェーン、自動車関連、葬祭事業者、コンビニ、スーパー等による路線商業地等での需要が活発化している。</p>

③ 道庁所在地(札幌市)以外の地価動向と要因

地方中小都市では、市内中心部の高容積率のエリアにおいて、共同住宅用地やホテル用地としての需要が堅調で、特に観光エリアでは観光入込客の急増を反映して需要が増大しているが供給は少ない。一方で、地元住民相手の商店街では、売り上げ不振等から需要は少なく、一部を除き取引は低調である。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・千歳市 29.7%(37.8%)では、中心商業地には既存の大規模賃貸オフィスやマンションが少ないことから、これらの高度利用向けの需要は非常に強い状況が続いており、また、供給が限定的なことから地価は大幅に上昇した。中心部から離れた地域でも、中規模以上の画地はホテルや店舗等の業務系用途に限らず、賃貸マンション用地としての需要も強く地価は上昇した。

・北広島市 12.3%(13.9%)では、商業地の多くは住宅用地としての需要と競合し、幹線道路沿いでも賃貸マンションやアパート用地として利用されるケースが多い。大曲地区では中古車販売店の立地が見られ、緩やかに商業集積が進んでいる。北広島駅西口周辺では複合商業施設や分譲マンション新設等の動きも認められる。

・倶知安町 16.0%(11.4%)では、商業地においてこれまで市街地中心部の商店街や市街地南部の国道沿いで店舗や宿泊施設等の新規投資の動きがあったほか、自動車専用道や北海道新幹線等の公共事業の進捗や国際高級ブランドホテルの進出等を好感した投資が活発で、特に駅前通やその周辺の商店街では、国内外からの需要により地価は上昇傾向にあった。コロナ禍以降は様子見の状態となり大幅な地価上昇は一服していたが、コロナ収束後は、観光入込客の急増等によって商況は改善し、地価は上昇傾向にある。

・小樽市 5.6%(2.4%)では、市内中心部の高容積率のエリアでの共同住宅用地やホテル用地としての需要が堅調である。特に観光エリアでは観光入込客の急増を反映して需要が増大しているが供給は少ない。一方で、地元住民相手の商店街では、売り上げ不振等から需要は少なく、一部を除き取引は低調である。

工業地	<p>① 北海道の地価動向と要因</p> <p>主な工業地として、千歳市、苫小牧市、室蘭市が上げられるが、ラピダスの工場や設備への投資効果が見られる地域と、地域の衰退が進んでいる地域があり、全体として4.5%(6.0%)となった。物流系を中心に需要が見られる。</p> <p>近年、ネット販売の増加等に伴う物流需要の高まり等から、特に、流通業務系施設及びその用地等の工業地取得の動きが活発である反面、適地となる高速道路IC付近等の工業地の供給は少ないのが現状で、特に、札幌市内においては、新たな工業団地の造成等も見られないことから、工業地に対する需要は根強い状況にある。</p> <p>② 工業地域を形成する都市の地価動向と要因</p> <p>生産・物流拠点の札幌からの移転、物流施設の大型化、メガソーラーの立地などにより、石狩管内の工業用地の需給関係は大きく改善し、千歳市、北広島市、恵庭市、江別市では工業団地内の空きはほとんどなく、ラピダスの進出により、成約が進んだ。千歳市・恵庭市では新たな工業団地の整備が検討されている。先端半導体の商業ベースでの量産化については不透明な要素も多く、サプライヤー等の目立った動きはない。</p> <p>苫小牧市では、かつては東部の工業団地で自動車製造業、製紙業等の大手工場に関連企業による需要が中心であったが、近年は物流センターや倉庫等の物流拠点の用地需要が増加しており、また大型データセンターの整備、再生可能エネルギー関連の事業者による投資も相次いでみられ、特に千歳市の半導体工場の建設に伴って、関連産業による工業地需要も顕在化しているため、東部の工業団地で分譲価格の改定(値上げ)がなされるなど活発な市況となっており、東部地区を中心として明確な工業地価格の上昇がみられる。</p>
	<p>(※ 地域政策、取り組み等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌市は大通・札幌駅周辺の都市強化先導エリアを対象にした高機能オフィスビルの容積率緩和要件を変更し、建て替えによる増床を条件から廃止し、ゼロカーボン推進ビルの認定を追加する(再生可能エネルギー電力100%の利用などゼロカーボン推進ビルの認定要件を満たした場合、容積率を30%加算する)。 ・「北海道バレー構想」として、苫小牧—千歳—札幌—石狩の太平洋側から日本海側に至る一帯をデジタル産業の一大集積地とする計画がある。一部企業は、既に将来の関連産業集積をにらんだ動きを加速させ始めている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	変動率		地点数 左：R8、右：R7							
	R8	R7	上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
北海道	0.6	1.4	309	457	364	242	231	222	904	921
札幌市	1.1	2.9	143	268	148	35	8	0	299	303
函館市	0.1	▲0.2	4	5	11	10	15	15	30	30
小樽市	▲0.8	▲0.6	0	5	12	9	15	15	27	29
旭川市	0.2	0.7	21	22	24	24	12	15	57	61
室蘭市	▲2.2	▲2.3	3	3	4	4	16	17	23	24
千歳市	6.8	6.0	19	12	0	7	0	0	19	19
江別市	▲0.3	0.0	0	0	22	28	6	0	28	28
釧路市	0.1	0.0	14	11	10	14	3	4	27	29
帯広市	0.4	4.2	4	31	26	0	0	0	30	31
北見市	▲0.4	▲0.4	1	1	8	7	3	5	12	13
苫小牧市	4.0	4.7	35	33	14	16	1	1	50	50

(2) 商業地

市区町村名	変動率		地点数 左：R8、右：R7							
	R8	R7	上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
北海道	2.5	3.1	198	194	79	75	80	85	357	354
札幌市	4.6	6.0	148	147	1	0	0	0	149	147
函館市	1.3	1.0	4	4	7	5	11	12	22	21
小樽市	5.6	2.4	10	9	2	3	0	0	12	12
旭川市	0.2	0.2	2	2	18	18	0	1	20	21
室蘭市	▲1.6	▲1.6	0	0	2	2	6	5	8	7
千歳市	29.7	37.8	5	4	0	0	0	0	5	4
江別市	0.0	0.9	0	2	8	6	0	0	8	8
釧路市	0.0	▲0.1	2	1	10	7	3	6	15	14
帯広市	1.4	6.9	8	9	2	0	0	0	10	9
北見市	▲1.2	▲0.7	0	0	1	1	4	3	5	4
苫小牧市	1.2	0.9	5	4	9	11	2	2	16	17

(3) 工業地

市区町村名	変動率		地点数 左：R8、右：R7							
	R8	R7	上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
北海道	4.5	6.0	39	35	8	12	6	6	53	53
札幌市	6.4	7.8	13	14	0	0	0	0	13	14
室蘭市	0.5	0.3	1	1	0	0	2	2	3	3
苫小牧市	4.7	3.8	10	9	2	3	0	0	12	12
千歳市	15.6	23.9	2	2	0	0	0	0	2	2
釧路市	0.8	-0.2	2	0	0	2	1	1	3	3
帯広市	4.9	13.8	1	1	0	0	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 道全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	830,000 円/㎡	(6.7%) 3.8%	地下鉄駅至近でマンション計画も多く、上昇期基調が継続している。
	商業地 札幌中央 5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	7,440,000 円/㎡	(6.1%) 7.1%	地区計画により容積率緩和が顕在化され、周辺の建替え計画は順次進行するものと見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富良野-4	富良野市北の峰町4777番33	84,500 円/㎡	(31.3%) 30.0%	脱コロナ、円安等の影響で別荘、コンドミニアム等の需要が大幅に回復しており上昇を継続。
	商業地 千歳 5-3	千歳市千代田町5丁目1番8	245,000 円/㎡	(42.9%) 44.1%	駅に近い希少性が事業用地として高く評価されていることに加え、容積率の緩和も予定
下落率1位	住宅地 本別-2	中川郡本別町北8丁目3番8	7,500 円/㎡	(▲4.8%) ▲6.3%	人口減、地域産業の停滞等の影響により宅地需要は低下しており、弱含みの推移となっている。
	商業地 江差 5-1	檜山郡江差町字新地町50番1内	18,400 円/㎡	(▲4.9%) ▲5.2%	人口減少や高齢化進行により購買力の低下が続いており、商業地需要は冷え込み地価は下落。
	商業地 広尾 5-1	広尾郡広尾町本通8丁目8番	9,200 円/㎡	(▲4.9%) ▲5.2%	人口減等による消費減を受け、商圏が狭い地域の商況、需給に改善

(2) 道庁所在地について(道庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	830,000 円/㎡	(6.7%) 3.8%	地下鉄駅至近でマンション計画も多く、上昇期基調が継続している。
	商業地 札幌中央 5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	7,440,000 円/㎡	(6.1%) 7.1%	地区計画により容積率緩和が顕在化され、周辺の建替え計画は順次進行するものと見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 札幌東-15	札幌市東区北9条東3丁目40番14	350,000 円/㎡	(6.4%) 10.4%	都心に位置する住宅地で、再開発の進捗に加え新幹線駅開業等への期待もあり需要は強含み。
	商業地 札幌中央 5-2	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	2,160,000 円/㎡	(20.0%) 20.0%	インバウンドの回復等によりススキノ地区の繁華性は上昇しており、地価上昇傾向は継続。

※変動率の下段()は、前回の変動率。

※選定替等により前回の変動率が無い場合は — を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(青森県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①青森県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・青森県の住宅地の平均変動率は0.2%(0.3%)となり、上昇率が微減した。・人口(住民基本台帳)は令和7年12月1日で1,158,664人、前年比で▲1.7%、5年前と比較して▲7.7%と減少傾向にある。 全市町村で人口は減少しているが、八戸市のベッドタウンであるおいらせ町(5年前比▲1.5%)、弘前市のベッドタウンである藤崎町(5年前比▲4.9%)では、他市町村と比較して減少率は低くなっている。・高齢化率は35.9%(令和6年10月1日時点)であり、5年前の33.2%と比較すると増加傾向にある。町村部においては高齢化率が50%以上となる町村もあり、少子高齢化、過疎化が深刻な問題となっている。・土地取引件数は令和7年1月～8月までの件数が6,941件で前年同期比▲11.2%、土地取引面積は1,811.7haで前年同期比▲30.7%。・新設住宅着工戸数は令和7年1月～11月までの件数が3,236件で前年同期比▲18.6%であり、持家が▲13.7%、貸家は▲24.5%、分譲は▲30.0%。・建築資材の高止まり等による影響で、総額を抑えるため、土地取得コストの縮小による中低価格帯の需要も見られる。市部では生活利便性が良好な地域での需要は堅調で上昇傾向、その周辺地域及び通勤圏内にある町村で横ばいもしくは微増傾向、郊外の地域、農家住宅地域は下落傾向にあり、過疎化、高齢化が著しい町村部では下落率が依然大きくなっている。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・青森市の平均変動率は0.4%(0.5%)と上昇幅が微減した。・市街地南部の区画整理済の浜田地区は大型商業施設及び文教施設に近く、核となる商業施設の集客力が強く、生活利便性が良好な地域で、市内では高価格帯であるのに関わらず、需要は強い。青森市内の不動産業者へのヒアリングでは、需要はあるものの売物件が少ないとの回答が多数である。(青森-38:4.7%(4.2%))・市街地南西端にある西大野地区は区画整理済の生活利便性が良好な地域で、熟成度も高まりつつあり、当地域学区の小中学校は市内で一番児童数が多く、業者ヒアリングでも需要が高い旨の回答が多く、地域の相場を上回る取引も見られ、地価は上昇傾向にある。(青森-46:3.4%(4.3%))・市街地西部の石江地区は新青森駅周辺に形成された比較的新しい区画整理事業済の住宅地域で、国道へのアクセスが良く生活利便性が良好で、地域の相場を上回る取引も見られ、地価は上昇傾向にある。(青森-49:4.9%(4.9%))・市街地外縁部の住宅地域は利便性がやや劣るものの、割安感から横ばい傾向。郊外地域及び農家住宅地域は依然需要は弱く、地価は下落傾向にある。・豪雪地域にあり、区画整理された街路条件が良好な地域が好まれ、市街地内でも街路条件が劣る住宅地域は敬遠される傾向にある。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・市部(青森市を除く)の平均変動率は、前年同様の0.6%となった。
- ・弘前市 0.8%(0.9%)は、市街地中心部は横ばいもしくは微増、市街地中心部周辺の区画整理事業により整備された地域及び生活利便性が良好な地域で上昇、街路条件等がやや劣る地域で横ばい、郊外の農家住宅地域では下落となった。

市街地北部の青山地区での需要が旺盛で、青山地区と比較して割安感がある周辺の比較的街路条件が良好な地域においても地域の相場を上回る取引が見られる等、需要が高まっている。(弘前-4、弘前-16)

西方郊外、岩木地区の弘前市役所岩木総合支所周辺の旧岩木町の中心部は、文教施設、商業施設等が集積する生活利便性が良好な地域で、弘前市中心部まで比較的近く、地価の割安感から地域の相場を上回る取引も見られ、需要が高まっている。(弘前-2、弘前-6)

- ・八戸市 0.1%(0.3%)は、区画整理事業により整備された地域の需要が堅調で上昇、市街地内の生活利便性が良好な地域では横ばいもしくは微増、一方、市街地の街路条件が劣る地域や沿岸部周辺の漁家住宅が多い地域、郊外の農家住宅が多い地域では下落しており、二極化が著しい。

市街地南部の田向地区においては、市立市民病院や大型SCが立地する地域周辺の需要が旺盛で地価が上昇しているが、住宅地の供給不足に加え、割安感も相俟って、背後の中居林地区で地域の相場を上回る取引も見られる等、波及的に需要が高まっている。(八戸-14)

- ・むつ市 0.2%(0.1%)での需要は田名部地区に集中し、文教施設や商業施設に近く、生活利便性が良好な住宅地域では割安感から需要は高まっている。

- ・町村部の平均変動率は、前年同様の▲0.7%となった。地域経済の低迷、過疎化の進行等により、住宅地に対する需要は減退傾向にあるが、一部で長期にわたる地価の下落による底値感から地価が横ばいとなった地点も見られた。

- ・南津軽郡藤崎町 1.1%(0.9%)は、鉄道及び国道等により弘前市との連絡に優れ、町内に大型SCがあり生活利便性が良好で、地価の割安感から弘前市のベッドタウンとして比較的安定した需要が認められ、駅近の住宅地において地価が上昇している。

- ・南津軽郡田舎館村 1.4%(0.8%)では、市街地中心部及び周辺の地域は日用品等の調達の大半を隣接市町に依存しており、生活利便性が劣り、需要は弱い、川部駅周辺の地域で弘前市へのアクセスに優れ、藤崎町内の大型SCに比較的近く、市街化調整区域においても住宅建築緩和指定区域に指定され、地価の割安感から需要が高まり、地価は上昇している。(田舎館-2、-3)

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・なし

⑤その他

- ・青森県不動産鑑定士協会で開催している青森県不動産市況DI調査の結果は、全県平均で下記のとおりであり前年と比較すると下落傾向にあるが、令和8年以降はさらに下落すると予測されている。

住宅地	全県平均	R6.7(実感値) 1.9	R7.7(実感値) ▲3.5	R8.7(予測値) ▲9.7
	青森市	R6.7(実感値) 0.0	R7.7(実感値) 0.0	R8.7(予測値)▲6.2
	弘前市	R6.7(実感値) 16.0	R7.7(実感値) 3.4	R8.7(予測値) 0.0
	八戸市	R6.7(実感値) ▲1.0	R7.7(実感値) ▲5.4	R8.7(予測値) ▲20.3

住
宅
地

①青森県全体の地価動向と要因

- ・青森県の商業地の平均変動率は 0.1%(▲0.1%)と下落から上昇に転じたものの、閉店等により再開が見込めない地点の選定替を行ったことに起因している。県内経済は持ち直しの兆しが見られ、上昇地点も増加したものの、全体では好転しなかった。
- ・県内の百貨店・スーパーの令和 7 年 1 月～10 月の売上高は 153,752 百万円で前年同期比▲2.0% (百貨店 ▲3.8%、スーパー ▲1.8%)
- ・青森港に寄港した国内外のクルーズ船は令和 7 年 41 隻(令和 6 年 36 隻、令和 5 年 35 隻、令和 4 年 4 隻、令和 3 年 1 隻、令和 2 年なし、令和元年 27 隻)とコロナ禍以降増加傾向にある。
- ・青森県公表の月例観光統計調査では、令和 7 年 1 月～11 月までの県内主要観光施設の入込客数は 9,976,267 人(前年比 7.6%)、県内主要宿泊施設の宿泊客数は 2,553,164 人(前年比 4.2%)と増加している。
- ・令和 7 年の企業倒産件数(法的整理によるもの)は 83 件と前年より 6 件増となった。

②県庁所在地の地価動向と要因

商
業
地

- ・青森市の平均変動率は 0.9%(0.8%)と上昇幅が僅かに拡大した。
- ・市街地中心部の商業地域は、青森港に寄港するクルーズ船数が高水準を維持し、インバウンドの回復に加え、中心市街地の再開発による複合商業施設の複数開業したこと等の影響により、歩行者通行量は増加傾向にあり、期待感が見られ、前年同様上昇となった。(青森 5-2、青森 5-3、青森 5-13)
- ・青森市随一の歓楽街である青森市本町周辺(青森 5-9、青森 5-10:平均変動率は前年同様の 0.0%)は、インバウンドの回復に伴い、客足は回復傾向にあるが、地価の上昇とはならなかった。
- ・中心から外れた既成市街地内の商業地では、郊外型大型SCへの顧客流出に歯止めがかからず、依然として横ばいもしくは下落傾向で推移している。
- ・路線商業地域は、日用品を主とした商業施設を核とした地域で集客は安定し、比較的大規模画地が好まれる地域にあっては潜在的需要が高く、売物件が少なく希少性も相まって、地価は上昇傾向にある。
- ・大型商業施設が近く各種大型店舗が集積する、集客力が市内トップの地域に位置する東大野地区(青森 5-20:3.1%(3.2%))は上昇が続いている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・市部(青森市を除く)の平均変動率は、前年の▲0.1%から 0.0%と下落から横ばいとなった。
- ・弘前市▲0.3%(▲0.5%)は、下土手町地区の核商業施設であった老舗百貨店の閉店後、先行きが不透明で、繁華性が低下し、地価が下落しており、全体の下落幅を押し下げている。(弘前 5-6)
- ・城東地区の幹線道路沿いの商業地域では集客が安定し、背後の住宅地価格の上昇に牽引され、微増している。(弘前 5-2、弘前 5-9)
- ・八戸市 0.2%(0.1%)は、中心市街地の再開発の動きにより期待感も見られ、中心部の商業地は微増もしくは横ばいとなった。
- ・路線商業地域は、比較的大規模画地が好まれる地域において潜在的需要が高く、売物件が少なく希少性も相まって、地価は上昇傾向にある。
- ・つがる市▲0.7%(0.0%)は、古くからの既成商業地域で核となる商業施設がなく、市内外の大型SCに顧客が流出し、商況は弱く、新規店舗開業需要はほとんど見られずに住宅地へ移行が進み、背後の住宅地と比較し、割高感も見られ、地価は下落となった。

	<p>・町村部の平均変動率は、前年の▲1.4%から▲1.1%と下落率が縮小したものの、閉店等により再開が見込めない地点の選定替を行ったことが起因している。地域経済の低迷、過疎化の進行に加え、商業形態の変化等により、既成商業地域に対する需要は減退傾向にあり、住宅地へ移行する流れが加速している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・なし</p>
<p>工業地</p>	<p>① 青森県全体の地価動向と要因</p> <p>・青森県の工業地の平均変動率は1.9%(2.1%)となり、下落した地点はなく、上昇した地点は前年同様、全て八戸市内の工業地である。</p> <p>・工場立地動向調査(令和6年1月～12月)によると、立地件数が4件(前年7件)、立地面積が約11.4ha(前年比▲52.1%)と積極的な動きも見られた前年と比較して低調となった。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・青森市の平均変動率は前年同様の0.0%となった。</p> <p>・青森港や高速道路ICから遠く交通接近性が劣る郊外の工業地の需要は依然として弱いものの、長期にわたる地価の下落による底値感から全地点が横ばいとなった。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・八戸市の平均変動率は4.6%(5.0%)と上昇幅がやや縮小した。八戸市は積雪量が少なく、港湾、高速道路ICへの交通アクセス等の条件が良好で、県内他市と比較して競争力は優る。東日本大震災の津波の影響から内陸型の工業地の需要が高まっている。</p> <p>・八戸港の臨海型工業地帯は大規模工場等が立地し、空地が少なく、潜在的な需要が認められ、地価は上昇した。(八戸9-1、八戸9-3)</p> <p>・八戸9-4(15.5%(17.9%))は、卸団地東側で拡張工事が完了し、原料費や人件費の高騰等の影響により、分譲価格が当初の単価より値上がりしたが用地は完売し、周辺街路の整備が行われ、需要は底堅く、相対的に周辺の地価を底上げた。</p> <p>・八戸9-5(1.4%(0.9%))は、自動車関連工場が集積する小規模な工業地であるが、市街地に隣接し、幹線道路との連絡に優れる等、立地が好条件で需要は底堅く、地価は微増した。</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> <p>・価格動向に影響を与えうる政策等はない。</p>	

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2 (0.3)	62 (61)	47 (50)	63 (65)	172 (176)
青森市	0.4 (0.5)	19 (21)	13 (13)	14 (13)	46 (47)
弘前市	0.8 (0.9)	17 (15)	9 (12)	3 (3)	29 (30)
八戸市	0.1 (0.3)	9 (10)	10 (8)	12 (15)	31 (33)
黒石市	▲0.8 (▲0.8)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
五所川原市	2.3 (2.4)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
十和田市	▲0.3 (▲0.1)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
三沢市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
むつ市	0.2 (0.1)	2 (2)	1 (1)	1 (1)	4 (4)
つがる市	1.6 (1.4)	4 (3)	0 (1)	1 (1)	5 (5)
平川市	1.4 (1.0)	2 (2)	2 (2)	1 (1)	5 (5)
外ヶ浜町	▲3.1 (▲3.0)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
藤崎町	1.1 (0.9)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
おいらせ町	1.1 (1.1)	3 (3)	2 (2)	0 (0)	5 (5)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1 (▲0.1)	21 (19)	23 (24)	19 (27)	63 (70)
青森市	0.9 (0.8)	11 (11)	5 (5)	3 (4)	19 (20)
弘前市	▲0.3 (▲0.5)	2 (2)	3 (2)	4 (5)	9 (9)
八戸市	0.2 (0.1)	5 (4)	6 (6)	2 (4)	13 (14)
五所川原市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
三沢市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
むつ市	0.5 (0.5)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	3 (3)
つがる市	▲0.7 (0.0)	0 (0)	0 (1)	1 (0)	1 (1)
平川市	0.0 (0.0)	0 (0)	1 (2)	0 (0)	1 (2)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.9 (2.1)	4 (4)	8 (8)	0 (0)	12 (12)
青森市	0.0 (0.0)	0 (0)	5 (5)	0 (0)	5 (5)
弘前市	0.0 (0.0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
八戸市	4.6 (5.0)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)
田舎館村	0.0 (0.0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	90,700円/㎡	4.7% (4.2%)	生活利便性良好で住環境も優る住宅地域として需要が堅調。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	201,000円/㎡	1.5% (1.0%)	周辺で再開発ビル等が開業し、インバウンドも回復傾向にあるが、核施設の商況賑わず地価は微増。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 弘前-6	弘前市大字賀田1丁目17番5外	17,500円/㎡	5.4% (5.1%)	市中心部と比較し相対的割安感から需要が流入し、地域の相場を上回る取引が見られる等需要は堅調である。
	商業地 青森5-13	青森市新町1丁目5番13	83,500円/㎡	5.2% (5.3%)	青森駅周辺のエリアはインバウンドによる観光客の増加等で歩行者通行量も増加し店舗地に対する需要が旺盛である。
下落率1位	住宅地 八戸-25	八戸市大字鮫字縫久保35番16	18,600円/㎡	▲3.6% (▲2.5%)	水産業の不振や災害リスクの回避から、鮫地区の住宅地需要は減退しており、地価は下落傾向。
	商業地 弘前5-6	弘前市大字土手町43番3外	67,500円/㎡	▲2.9% (▲3.1%)	核施設閉店後、現在も先行きは不透明であり、飲食店を中心に駅前に移転の動きがある。

(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 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	90,700円/㎡	4.7% (4.2%)	同上
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	201,000円/㎡	1.5% (1.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森-49	青森市石江4丁目8番9	60,300円/㎡	4.9% (4.9%)	新青森駅に近接した区画整理済の生活利便性が良好な住宅地で需要は堅調である。
	商業地 青森5-13	青森市新町1丁目5番13	83,500円/㎡	5.2% (5.3%)	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

(岩手県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 岩手県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体では前年に続き上昇。県平均では 0.3%(0.6%)となり 0.3 ポイント上昇率が縮小した。これは、人口減少率が比較的大きい(年間約▲2~3%) 県北・沿岸部で引き続き前年並みの下落が続くなか、価格上昇を牽引する県央都市部の上昇率がさらに縮小したため。地価・建築費(人件費含む)の上昇による購入層の限定、また金利の先高観等による様子見など、需要が頭打ち(新設住宅着工戸数が減少している。)となっていることが主な要因と考えられる。利便性や投資採算性重視の傾向は続いており、前年に続き盛岡市・滝沢市など上昇は継続している。インフラ整備や民間投資が活発な県央・県南の都市部と、人口減少や少子高齢化が進み需要の低迷が続く県北・沿岸部及び県央・県南の郡部との二極化が継続している。・令和7年10月1日現在の人口は1,126,813人(前年比▲1.5%、5年前比▲7.0%)で微減傾向が続いている。人口増加している市町村はないが、横這いで推移しているのは盛岡広域圏に含まれベッドタウンである矢巾町、物流倉庫の建設が活発な県南の金ケ崎町である。・高齢化率は36.0%(前年35.6%、5年前33.7%)で微増傾向にあり、市部よりも町村部の方が高い。・令和7年10月1日現在の世帯数は535,667世帯(前年比0.1%)で微増傾向が続いている。世帯数増加は、盛岡市・花巻市・北上市・八幡平市・奥州市・滝沢市・紫波町・矢巾町・金ケ崎町である。・令和7年1月-8月の土地取引件数は6,969件(前年同期比▲4.1%)、令和7年1月-10月の新設住宅着工戸数は3,891戸(前年同期比▲19.8%)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">・盛岡市は1.7%(2.3%)となり、上昇率が縮小している。・市南域へ需要の重心が向かっており、特に上昇が目立つのは岩手飯岡駅に最も近い盛岡-25(7.3%)で、近年の駅改修及び割安感がまだあることからの上昇と考えられ、周辺開発も盛ん。・区画整理済みで最も需要の大きい本宮・向中野地区では、近年価格が上昇し総額的に需要者が限定されてきており(建物込み総額5,000~6,000万円)、上昇幅は縮小傾向(盛岡-45:1.1%、盛岡-46:2.8%など)。・中心市街地では近年マンション建設ラッシュとなっており、都心回帰の動きも見られ、需要は強含みで前年並みの上昇を維持している(盛岡-38:3.3%、盛岡-14:1.9%など)。・北・東域は主要鉄道から離れ開発も少なく、傾斜地勢もあって、下落傾向から脱していない(盛岡-6:▲1.5%、盛岡-30:▲0.7%、盛岡-32:▲0.5%など)。・人口は微減(前年比▲0.9%)、世帯数は微増(前年比0.1%)であり、交通網の充実等により岩手県の中心都市として拠点性を維持している。・新規の分譲地は、南方面では向中野・三本柳・西見前地区で94区画、北方面では緑が丘地区で39区画、西方面では大館・前九年地区で20区画(東方面はなし)が開発許可を受け造成又は販売中である(直近1年計153区画 前年同期(266区画)比▲42.5%)。マンションは、中心部(特に河南地区)また本宮地区で着工又は販売中。・新設住宅着工戸数は、令和1年1,984件、令和2年1,773件、令和3年2,204件、令和4年2,002件、令和5年1,644件、令和6年1,848件で、近年はやや低水準だがマンション増もあり底打傾向。直近の令和7年1-10月期では、1,466件(前年同期比▲4.4%)。
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市部は全体(盛岡市を除く。)で▲0.2%と、前年の▲0.1%と同程度の下落となった。 <p>盛岡市のベッドタウンである県央の滝沢市 3.0%(3.0%)は未だ割安感があること、また市役所近傍で大規模商業施設が間もなく開業予定(令和 7 年度末)で前年並みの上昇を維持。県南の花巻市 0.4%(0.7%)は工場誘致に伴うアパート建設ラッシュが落ち着き、中心部(市町村合併前の旧花巻市)の需要が沈静化し上昇幅縮小、北上市 2.3%(1.7%)は大手半導体製造企業の第 2 棟目工場が稼働開始し(令和 7 年 9 月)、関連需要増から上昇幅が拡大している。一関市▲1.5%(▲1.3%)は郊外の丘陵団地などで需要が弱まり、中心部である旧市部の上昇幅が縮小し、全体として下落やや拡大。奥州市▲0.5%(▲0.1%)も旧市部の水沢・江刺地区において分譲地の売れ行きが低迷し、やや買い手優位で、全体として下落やや拡大。工場誘致による需要増に一服感が出ている。県北では土地取引、建築着工ともに大きく減少している久慈市▲2.8%(▲2.8%)で前年並みの下落、二戸市▲1.0%(▲1.4%)は民間ミニ分譲などが見られ若干下落幅が縮小。沿岸部では宮古市▲1.9%(▲1.3%)、大船渡市▲1.3%(▲1.3%)、陸前高田市▲1.2%(▲0.8%)、釜石市▲1.1%(▲1.1%)では人口減少率が比較的大きく取引も低調が続き、加えて基幹産業である水産業の不振から前年並みの下落が継続している。なお、大規模林野火災(令和 7 年 2 月)のあった大船渡市は、市街地においては特段の影響は見られない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町村部は全体で▲1.0%と、前年の▲0.9%と同程度の下落となった。 <p>県央の紫波町 2.8%(3.8%)はまだ供給不足であるが前年程の勢いはなく上昇幅縮小、矢巾町 1.5%(1.6%)は戸建住宅用地の大量供給や価格水準が地域の購買力の上限に近づいたことから若干の上昇に留まった。県南の工業都市金ヶ崎町 0.7%(0.5%)は工業用地の拡張計画もあり建築着工が増加傾向で上昇幅が若干拡大した。その他は特段の地域要因の良化材料もなく、人口減及び少子高齢化が続いており需要は弱含みで、総じて前年並みの下落が継続している。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p>
商業地	<p>① 岩手県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体(継続 52 地点)では 33 年連続で下落した。 ・県平均で▲0.3%となり、前年の▲0.3%と同率の下落となった。 ・金利上昇はあるが総じて緩和的な金利環境のなか、インバウンドや企業誘致に伴う宿泊需要を見越したホテルなど新規投資も見られる。一方で、飲食街など物価高や人件費増の影響で収益改善のペースは遅い。また下落地点の多くはコロナ前から商圈人口の減少や後継者難を抱える地域で需要回復は弱い。上昇している市町村は盛岡市・北上市・矢巾町のみ。普通商業地域ではホテル・マンション需要はあるが店舗・オフィス需要は弱く、近隣商業地域は繁華性が低迷し住宅用途利用が増加しているが、路線商業地域は全国チェーンの出店や入替が盛んで繁華性を維持している。 ・倒産件数(令和 7 年 1 月-10 月)は 67 件(前年同期比 5 件増)と高止まりの状況。新型コロナ対策の融資返済が本格化するなか、物価高や人件費増などで企業体力は疲弊している。 ・延べ宿泊者数(令和 7 年 8 月)は 630,890 人泊(前年同月比▲3.8%)、内訳をみると、外国人は大幅な増加(41.4%)となった一方、日本人はマイナス(▲5.5%)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"> ・盛岡市は 2.1%(1.8%)となり、やや上昇率が拡大した。 ・盛岡駅前の盛岡 5-2 で 11.7%(6.0%)と上昇幅が拡大。盛岡駅と北上川の間に存し供給が限られた駅前商業地域であるが、インバウンドを含む観光客の入込増を見込んだホテル投資(2 棟のうち 1 棟は令和 7 年 10 月開業)が相次ぎ、また地域の相場を上回る高値で店舗ビル取引(令和 7 年 5 月)が

あった。駅西口では店舗付きマンションやオフィスが着工中で、盛岡駅構内の店舗スペースの拡大リニューアル(5店舗新規オープン 令和7年6月)、地元商店街組合による歩行者天国の開始と、盛岡駅(新幹線駅)を核とする商圈の繁華性向上が著しい。一方で、飲食街へ転換が進んだ中心部の大通商店街にある盛岡5-1は2.7%(2.8%)と前年と同程度の上昇となったが、売上では概ねコロナ前の水準に回復しているものの、賃料・空室率ともに回復のペースが、新規投資のある盛岡駅前地区に比しやや遅い。物価高による節約志向や人件費増などが足かせとなり、収益改善のペースは遅く、地価はコロナ前の水準に回復していない。地元店舗の割合が大きい河南地区はローカルハブである「盛岡バスセンター」とともに複合商業施設「monaka(もなか)」が再開発(令和6年7月開業)され、周辺はマンションラッシュの様相で繁華性が回復しているが、建築費高騰の影響によるものと見られる計画変更(店舗棟・マンション棟の一体開発の計画にもかかわらずマンション棟計画部分は現在駐車場の状態)があり、近傍の盛岡5-5は1.6%(1.6%)と上昇率が小さい。

- ・マンションなど用途混在の近隣商業地域である盛岡5-3(0.8%)はマンション素地需要が落ち着き上昇幅縮小、郊外路線商業地域については国道沿いの盛岡5-9(2.5%)、盛岡5-15(4.5%)、盛岡5-17(1.3%)など、引き続き出店意欲が旺盛である。

- ・中央通地区など、オフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いていたが、令和4年以降はほぼ横這(月坪7,500円程度)。空室率は令和4年をピークに徐々に下降してきており、直近でも若干改善傾向。オフィス離れは落ち着いたが、繁華街の店舗ビル跡に本格的オフィスが着工中である。

- ・外国人宿泊客数(令和7年1月-8月)は76,956人回(前年同期比35.4%)で、ニューヨーク・タイムズの旅行特集「2023年に行くべき52カ所」に盛岡市が選ばれたことも背景にあるものとみられる。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・市部は全体(盛岡市を除く。)で▲1.2%と、前年の▲1.2%と同率の下落となった。

唯一上昇している県南の北上市0.5%(0.3%)は、誘致企業の発展に伴う旺盛なオフィス需要や民間主導の駅西口活性化の取り組み等から、前年と比較して高値取引が見受けられ、上昇幅が若干拡大している。路線商業地域では一定の繁華性が維持されるも、旧来からの中心商業エリアで収益性が低迷する花巻市▲1.2%(▲1.5%)・一関市▲1.9%(▲1.7%)・奥州市▲1.4%(▲1.3%)では前年並みの若干の下落。県北の久慈市▲1.9%(▲1.9%)・二戸市▲1.3%(▲1.3%)においても同じ状況となっている。沿岸部では宮古市▲2.6%(▲2.8%)・釜石市▲1.2%(▲0.4%)など、基幹産業である水産業の不振などから商圈人口が減少の一途で、取引は少なく、安値取引も見られ、前年並みの下落が続いている。

- ・町村部は全体で▲2.3%と、前年の▲2.3%と同率の下落となった。

大半は住宅地と足並みを揃えた下落の動きとなっているが、唯一上昇の矢巾町0.1%(0.4%)は市街化区域編入により商業エリアの供給も増え、ホテル、事務所、医院のほか飲食店等の新規出店需要が認められ、若干の上昇が継続している。一方、南で隣接する紫波町▲0.6%(▲0.6%)はややオーバーストアの状態でもロードサイドでも需要が弱く引き続き若干の下落、県南の金ケ崎町▲0.6%(▲1.1%)は国道沿いではホテルや物流事業用などの代替需要も観察されるが、隣接する北上市や奥州市等への顧客流出が認められ、同じく若干の下落。その他は総じて前年並みの下落が継続している。最高下落地点は前年に引き続き岩手5-1で▲4.6%、2位も岩手山田5-1の▲4.0%と、前年と同じ状況で、新規投資や取引が見られない。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

なし

① 岩手県全体の地価動向と要因

- ・県全体では前年に続き上昇。県平均では3.0%(2.7%)と、0.3ポイント上昇幅が拡大。

- ・全 4 地点であるが、流通系の工業地が 3 地点(盛岡市・北上市・矢巾町)、製造系の工業地が 1 地点(花巻市)である。
- ・「北東北の十字路」として、高速道路網の充実等、その優位性が認知され、サプライチェーン国内回帰や災害を意識した BCP 等による生産製造用地、また EC 市場拡大や 2024 年問題等による物流用地の需要は引き続き旺盛で、地価上昇が拡大している。
- ・令和 6 年中の工場立地動向は、4 件(全国順位 39 位 前年 6 件)、13.1ha(同 29 位 前年 14.1ha)。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- ・盛岡市は 0.0%(0.0%)と横ばい。

盛岡 9-1(0.0%)は南西部の盛岡南新都市地区内の、中小規模の工場や事業所を中心とする工業地域内に位置し、高位の地価水準を維持し推移している。県庁所在地で県内最大の消費地である盛岡都市圏内に所在するため、営業所、建設関連業といった消費地との関連が高い業種が立地しており、製造系の工業地は見られない。盛岡 9-1 の南方に位置する道明地区では、令和 3 年より新産業等用地の第一事業区全 6 区画(公共施設用地を含めると 7 区画)を分譲中であったが、令和 4 年 9 月に完売した。募集時の単価は区画により約 39,000~40,000 円/㎡で、当該募集価格が盛岡 9-1 に係る代替競争不動産の価格指標となっており、地価は横ばいで推移している。なお、当新産業等用地の第二事業区についても 3 区画が成約となり、残り 2 区画が 37,600 円/㎡(規模約 26,309 ㎡)、38,300 円/㎡(同約 17,535 ㎡)にて募集中である。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・市部では、県南部を中心に大中規模の工場進出が多く見られるようになってきており、花巻市では供給を補うため、新設された花巻 PA スマート IC に近い実相寺・山の神地区に新たな工業地「花南産業団地」(総面積 33ha)が造成・募集中(分譲価格 12,500 円/㎡)であり、花巻 9-1(5.3%)は上昇拡大。北上市では半導体市況に左右される一面もあるが、半導体大手企業の 2 棟目工場が完成し(令和 6 年 7 月)、稼働開始し(令和 7 年 9 月)、関連事業所等の需要増が期待されているなど、北上 9-1(1.4%)は上昇拡大。その他、奥州市では江刺地区の工業団地で大手半導体製造装置企業の関連会社が工場新設(令和 5 年 7 月)するなど新規投資が盛んで、隣接では工業団地「江刺フロンティアパークⅡ」(17.6 ha 全 12 区画)が拡張整備され即完売。一方、県北では敷地内増設は見られるが新規投資は少なく、沿岸部は空き区画への問い合わせが少なく、ともに需要は弱い。

・町村部では、県央の矢巾町に盛岡南 IC の周辺に位置し盛岡市に跨って所在する「盛岡流通センター」(流通業務団地)があり、交通アクセスと消費地への利便性が良いことから各種の流通業務施設が立地しており、矢巾 9-1(5.2%)は上昇継続。隣接する広宮沢地区に東北最大級のマルチテナント型物流施設(3 階建 延床約 9.3 万㎡)が新設され(令和 5 年 11 月)、周辺部での関連企業の需要増が見込まれている。その他、県南の金ヶ崎町では、県内陸部の県内最大の工業団地「岩手中部工業団地」における自動車産業や半導体関連産業の集積に伴い、官民連携の下、南側に約 40 ha 拡張し更なる企業誘致を進めることとなった(令和 10 年供用開始予定)。また周辺では倉庫・物流施設の建設が相次ぐなど需要は強含みで推移している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

なし

※ 地域政策、取り組み等について

・立地適正化計画は、盛岡市・宮古市・花巻市・北上市・二戸市・奥州市・雫石町・山田町で策定済(令和 7 年 3 月 31 日現在)、久慈市・一関市・陸前高田市・釜石市・八幡平市・岩手町・紫波町・大槌町・一戸町は策定中(令和 6 年 12 月 31 日現在)。

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3 (0.6%)	59 (65)	16 (13)	48 (47)	123 (125)
盛岡市	1.7 (2.3%)	35 (37)	4 (3)	3 (4)	42 (44)
宮古市	-1.9 (-1.3%)	0 (0)	0 (1)	4 (3)	4 (4)
北上市	2.3 (1.7%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
久慈市	-2.8 (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3 (-0.3%)	18 (18)	5 (7)	29 (27)	52 (52)
盛岡市	2.1 (1.8%)	14 (15)	3 (3)	0 (0)	17 (18)
宮古市	-2.6 (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北上市	0.5 (0.3%)	3 (2)	0 (0)	0 (1)	3 (3)
久慈市	-1.9 (-1.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.0 (2.7%)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
盛岡市	0.0 (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
花巻市	5.3 (4.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北上市	1.4 (0.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
紫波郡矢巾町	5.2 (5.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	99,500円/㎡	1.0% (2.5%)	市中心部に近いブランド力ある住宅地域として熟成しており、国立の小中学校が立地し教育環境に優れた文教地区でもあることから、所得の高い層を中心として需要は根強いものの供給は限定的であるため。
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通 437番	333,000円/㎡	11.7% (6.0%)	インバウンド需要を見越した県外からの新規投資(ホテル)があり、駅西では店舗付マンションが着工中、また駅構内の店舗リニューアルも行われるなど、駅を核とした商圏の繁華性が向上している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-25	盛岡市永井20地割17番99	82,200円/㎡	7.3% (9.0%)	市南城へ需要の重心が向かうなか、土地区画整理事業により駅前広場や道路等の基盤整備が進み益々活性化し、まだ割安感もあることからの上昇と考えられ、周辺開発も盛ん。
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	333,000円/㎡	11.7% (6.0%)	同上
下落率1位	住宅地 岩手山田-2	下閉伊郡山田町船越第6地割32番73	18,000円/㎡	-4.3% (-4.1%)	沿岸部の住宅地域であるが、近傍では防災集団移転促進事業による大量の住宅供給が終了しており、住宅需要は低調で、地価の下落が継続している。
	商業地 岩手5-1	岩手郡岩手町大字沼宮内第7地割24番1外	20,800円/㎡	-4.6% (-5.2%)	既存商店街であるが、商圏人口の減少で、平成10年から継続して下落しており、近年は下落率が5%を超えてきている。取引は殆ど認められず、経営者の高齢化、後継者不足もあり、新規投資は乏しい。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	99,500円/㎡	1.0% (2.5%)	同上
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	333,000円/㎡	11.7% (6.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-25	盛岡市永井20地割17番99	82,200円/㎡	7.3% (9.0%)	同上
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	333,000円/㎡	11.7% (6.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(宮城県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>(全体の地価動向と要因)</p> <p>宮城県全体の令和 8 年地価公示の住宅地の平均変動率は 2.8%(4.2%)と、昨年から上昇幅が縮小した。県内の人口(住民基本台帳人口、日本人及び外国人)は、令和 7 年 9 月末で 2,212,603 人(前年同月比▲16,422 人)。世帯数は 1,059,005 世帯(前年同月比 7,005 世帯)。今回の地価公示においても、人口や世帯数の減少が進む市町村と、増加している仙台市や仙台圏との間で、二極化している。特に沿岸部の人口流失が進んだ東日本大震災の被災地域の住宅市場は下落傾向が強まっている。県全体の着工新設住宅戸数(国交省調)は、令和 6 年度は 17,627 件で、前年比で 12.6%である。最近では、新築住宅から中古住宅という動きがあるとともに、持家から賃貸へシフトするという動きも見られ、結果としてファミリータイプの家賃が上昇している。</p> <p>① 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・仙台市の住宅地の平均変動率は 4.3%(6.3%)。令和 6 年仙台市の人口動向(仙台市まちづくり政策局)によると、令和 6 年 1 年間の人口増加数は▲2,220 人となり、前年の人口増加数▲1,124 人に比べ 1,096 人の減少。仙台市にあっては、子育て世帯を中心とする住宅取得意欲は高いままで推移しているが、建築費の上昇で、価格的に上限値に近づいている中心市街地から、利便性が同等の広範囲な地域へと用地需要が拡大する動きや、郊外においても中古住宅を求める動きが見られるようになっている。・青葉区の住宅地の平均変動率は 4.4% (5.6%) で上昇は継続しているが、上昇幅は縮小した。市中心部でのマンション用地や賃貸マンション等の収益物件への積極的な取得の動きが継続している。マンション用地は、まとまった土地が少なくなり、建築費が高騰する中でデベロッパーの激しい用地取得競争が続いている。最近の大型プロジェクトとしては、レーベン仙台定禅寺通(本町 1 丁目・RC19 階・252 戸・令和 11 年竣工予定)などがある。供給者サイドは、物価上昇も睨みながら、規模の縮小など、販売総額の増大を防ぐ工夫に腐心している。近年、大規模画地の供給が少ないことや建築費の高騰もあって、コンパクトマンションとして分譲されるケースもよく見られる。一方、区内中心部の落ち着いた住環境の市街地や地下鉄沿線等の生活利便性の良好な住宅地域においては、需要が安定している。東北学院大五橋キャンパス(若林区清水小路)に隣接する五橋地区や 10 月に開業したイオンモール仙台上杉に近い東北大学雨宮キャンパス跡地周辺は需要が高く、家賃水準も上昇傾向にある。一方、相対的に価格水準の低い郊外部の住宅団地では、堅調であった建売住宅の需要が、物価高や金利上昇でやや弱含みとなっている現象が見られる。・宮城野区の住宅地の平均変動率は 5.6% (8.4%)。仙台駅東口エリアでは商業施設が充実したこともあって、商業地需要と新築マンションや賃貸住宅の需要が競合するが、供給は少ない。市内中心部の販売価格高騰の影響から、仙台駅東口エリア以外の JR 仙石線沿線でも分譲マンションの供給が見られ、中心部に比べた割安感で販売が進んでいる。榴岡 5 丁目のホテルメルパルク跡地の、22 階建、総戸数の 476 戸の分譲マンションは、建築費が高騰する中で事業が進行中であるが、販売状況は概ね順調。都心近郊で利便性が良い小田原・萩野町地区については、小田原地区は総額的に天井感が見られ、萩野町地区の上昇幅は縮小傾向となっている。新田・新田東地区については、供給は少ない中で需要は安定。・若林区の住宅地の平均変動率は 4.1% (6.7%)。住宅地の多くが市街地にあるために、画地の規模が他の区と比較して小さく、その影響から土地単価は上昇を続けているが、最近では分割可能な土地が減少傾向にある。荒井地区(荒井、荒井東、荒井南、なないろの里)は、郊外にあるが、地下鉄駅や大規模商業施設の近接地区を中心に需要は安定。荒井地区の外縁に当たる蒲町、かすみ町、霞目 2 丁目でも、デベロッパー等による開発用地取得が続いて小規模化が進み、取引価格の上昇が進んでいる。東八番丁などの都心部近接地区や大
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

和町や中倉などの地下鉄徒歩圏エリアでは、利便性の良さと用途の多様性から需要は安定しているが、高値感も感じられる。東北学院大学五橋キャンパス周辺では、賃貸物件相場が上昇傾向にある。

・太白区の住宅地の平均変動率は 4.5%(5.4%)。建築費高騰の影響から土地建物価格が高額となり、上昇率は前年をやや下回る率となっている。ただし地域により状況は異なり、地下鉄駅の利用が可能なあすと長町周辺や、長町・郡山地区、富沢駅周辺地区では供給が限定的なことから、土地需要は安定。名取川右岸地区の準優良住宅地域や、茂庭地区の新興市街地周辺エリアなどがそれに続く。あすと地区など市内でも有数のマンション地区を抱える太白区であるが、令和7年の分譲マンションはコンパクトマンションなど少数で、令和8年以降に予定される物件は少なく、供給が絞られる見込みである。

・泉区の住宅地の平均変動率は 2.9%(6.3%)。ターミナル駅の地下鉄・泉中央駅周辺は、商業施設が充実しており、賃貸収益が期待できるため、地主が自ら共同住宅を建築するケースが多く、供給が著しく少ない。また地下鉄駅や中心部への接近性が良好な地域、住環境に優る大規模住宅団地、割安感が認められる地域については需要は安定。住環境の良さが特徴の泉区でも、近年、土地の分割化が急速に進み、区内の地価(単価)を押し上げたが、建築費の高騰で総額が上昇し、南光台地区などでも需要の鈍化が見られる。

② 県庁所在地以外の地価動向と要因

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

・石巻市の住宅地の平均変動率は▲1.1% (▲0.8%)。全体として住宅地の超過供給が続いている。住環境や利便性の良い蛇田地区を除き、住宅地需要は低調である。基幹産業である水産業や水産加工業、造船業が低迷しており、雇用・所得不安に物価上昇も加わっているのが原因の一つ。旧石巻市以外の旧町中心部の住宅地域においては人口減・高齢化がさらに進み、空家が増加。

・大崎市の住宅地の平均変動率は▲1.7% (▲1.3%)。利便性の劣る縁辺部などから人が流入する旧古川市と旧町の間で二極化が進んでいる。商業施設などが充実した旧古川市の不動産需要は概ね安定しており、需要の鈍化が見られる地区もあるが、市街地内に介在する農地や市街地外縁部での宅地開発が継続している。旧古川市に比べて旧町については、人口流出・高齢化により不動産需要が低迷し、長期低落が継続している。中でも温泉観光が中心の鳴子温泉地区については下落が顕著。宿泊者数の減少が続く鳴子温泉地区では、コロナ禍後の回復も弱く、旅館の休業の増加、商店街のシャッター通り化、空家の増加が進んでいる。

・名取市の住宅地の平均変動率は 4.6% (5.5%)。上昇は続いているが上昇率は縮小傾向にある。近年、JR 名取駅徒歩圏の増田、大手町、手倉田や仙台市に近い上余田地区等の既存住宅地域では、分割分譲が進み需要は安定している。杜せきのした地区や美田園地区などの仙台空港アクセス線沿いに形成された郊外の新興住宅地では、利便性・居住環境に優れ需要は堅調であるが、供給は少なく、取引価格は高止まり。

・富谷市の住宅地の平均変動率は 3.0% (6.8%)と上昇が続いているが上昇率は縮小した。仙台市のベッドタウンとしての需要のほか、工業団地(第一仙台北部中核、第二仙台北部中核、泉パークタウン工業流通団地など)に勤務する者の需要があり、明石台、成田、富ヶ丘、東向陽台地区や、大型店舗が隣接する上桜木地区や杜乃橋地区等の需要は安定している。仙台市と比較しての割安感とニュータウンとして子育て世帯の需要が強いものの、総額上昇が進み、需要の鈍化も感じられる。

・仙台圏の市町は上昇が継続。多賀城市の平均変動率が 7.1% (7.9%)、利府町が 6.8% (8.1%)。

③ 特徴的変動率を示した地点と要因

・仙台宮城野-38:仙台市宮城野区小田原弓ノ町(変動率上昇 1 位)は 12.1%(12.2%)。都心部のマンション適地。マンション価格が高止まりの中、販売は好調。

・宮城大崎-9:大崎市岩出山字浦小路(変動率下落 1 位)は▲5.9% (▲5.6%)。過疎高齢化が進む中、取引価

	格、売り希望価格の低落傾向も進行。
商業地	<p>(全体の地価動向と要因)</p> <p>令和8年地価公示における宮城県全体の商業地の平均変動率は 4.6%(4.9%)と昨年から上昇幅がやや縮小した。仙台市の中心商業地域では、オフィス需要は安定しており、飲食や小売関連の新たな店舗進出などの動きも進み、ホテル進出の動きもある。仙台圏の高機能オフィスの賃貸需要が比較的堅調さを維持している反面、仙台都市圏以外の地域では 人口流出や高齢化が進んでおり、大型商業施設の進出による顧客流出に加え、地域衰退による客足減少もあり、既存商店街は厳しい状況にある。復興事業が終了した被災沿岸部では、水産関連業が不振で人口が流出し、地域経済は低迷している。</p> <p>① 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市の商業地の平均変動率は 7.8%(8.3%) で、高い上昇率は継続している。仙台市では「都心再構築プロジェクト」として高機能オフィスへの建替えに助成する制度を進めており、再開発気運を後押ししている。一方で、開発が中断もしくは遅延している商業施設も残る状況にある。 ・青葉区の商業地の平均変動率は 7.7%(7.6%)。昨年同様の高い上昇が続いている。区内中心商業地に対する需要は、地域や規模によって、首都圏などの大手企業や県外企業、地元企業、個人投資家等等幅広く、中心商業地の優良大型物件は、ホテル用地需要が復活して引き合いは強い。高度商業地域でのデベロッパーや不動産投資法人等の大型取引は減少し、これに代わって、地元企業や個人投資家等の小規模物件に対する需要は堅調。仙台駅周辺を中心に、飲食・店舗ビル・ホテル・事務所等への積極投資も見られ、オフィス及びホテルに対する投資家等の姿勢は積極的。アーケード街では商況の回復が進み、歓楽街(国分町 2 丁目)でも賃料や売上げは上昇傾向にあるが、コストの増加もあり、収益環境が改善しているとは言い難い。開発の動きとしては、NANT 仙台南町(中央 3 丁目・S 造 11 階建・11,657 m²・店舗事務所)の完成、仙台駅西口青葉通りの読売仙台ビルの建替え(10 階建・延面積が約 4.2 万 m²・令和 11 年完成予定)が発表となり、一番町 2 丁目のユアテック旧本社跡地のオフィスビル建築(14 階建・14,983 m²・令和 11 年完成予定)、SS 仙台ビル等(一番町 4 丁目・敷地面積全 1,821 m²)の解体・新築が発表となるなどがある。一番町 3 丁目の「電カビル」を核とする市街地再開発事業では、部分的な解体が開始し、堤通雨宮地区の東北大農学部跡地の大規模開発については、仙台厚生病院の開院に続き、イオンモール仙台上杉が令和 7 年 10 月にオープン。仙台市役所の改築工事も進み、西口の各所で建替え計画などのプロジェクトも進行中である。一方で、老朽化したファッションビルの仙台フォーラスが、大規模改修を断念し解体の方向となったが、その先の具体的な動きは見えておらず、藤崎百貨店を核とした一体開発事業も中断している。仙台駅西口で営業していたヤマダデンキが 7 月に閉店したが後継の店舗は未定。仙台駅西口駅前前の商業施設 EDEN が敷地内で温泉掘削を検討し、同じ西口駅前前の未活用不動産である旧さくら野百貨店敷地で、ようやく建物解体が開始(完了は令和 9 年 6 月)など、仙台駅西口の『スクラップ』はようやく進み始めたが『ビルド』は停滞。 ・宮城野区の商業地の平均変動率は 10.2%(11.9%)で、高い上昇を維持している。仙台駅東口エリアでは開発意欲が強く、西口と比較して未だ地価水準に割安感がある。仙台駅周辺では、一般事業会社や大手不動産デベロッパー、仕入れに積極的な不動産会社、収益を見越したホテル事業者等が参入し、市場を牽引するケースが見られる。駅東地区では、オフィスの新規大量供給で空室率が一時 10%を超える水準まで大きく上昇したが、徐々に空室の消化が進み、令和 7 年 10 月時点では 7%台前半まで空室率が改善。 ・若林区の商業地の平均変動率は 8.2%(9.7%)。若林区の商業エリアは、新寺地区は仙台駅東口の一角にあって、近年駅東口活性化の影響を受けている。郊外型の商業地域では、地下鉄卸町駅の隣接地で、RC13 階建の賃貸マンションとドラッグストアの開発が進み、卸町 2 丁目の日本通運仙台支店跡大規模画地では、地上 2 階で用途が物販店舗・展示場・自動車修理工場の建物 2 棟が令和 7 年 12 月末に完成。仙台工業団地の跡地(六丁の目元町)では、大規模商業施設と大規模マンションの建設計画が進行中。

	<ul style="list-style-type: none"> ・太白区の商業地の平均変動率は6.2%(7.0%)で上昇率は縮小。あすと長町は、青葉区や宮城野区の中心部に並ぶマンション立地地域で、大型商業施設の集積も進んで地域人口は増加したが、近年は規模のまとまった商業施設用地に希少性が出ている。あすと長町のゼビオアリーナ仙台の国際規格の通年型アイススケートリンクは、令和7年7月にリニューアルオープン。秋保温泉地区では県外からの買収の動きが見られる。 ・泉区の商業地の平均変動率は5.2%(5.5%)。中心部の泉中央地区において、供給が少ない傾向に変わりはなく、商業施設地とマンション適地の需要は常に競合している。泉区役所の建て替え事業に伴い、令和11年の終了をめざして周辺一帯で再開発が進められている。泉区役所の供用開始は令和8年を予定している。泉中央1丁目の大規模商業施設の一つであるアリオは閉店したが、アリオ後の後継の店舗は未定。 <p>② 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石巻市の商業地の平均変動率は▲0.6%(▲0.5%)。蛇田地区、中里地区の幹線沿いの路線商業地域やJR石巻駅周辺では、利便性は良いが動きは乏しい。石巻河南インター周辺はイオンモール石巻を核として、市内随一の集客エリアとなっている。全般的に石巻商圏は縮小傾向にある。 ・気仙沼市の商業地の平均変動率は▲5.4%(▲4.2%)。画地規模が小さく小売店が連なる旧来からの商業地は、商況の低迷が顕著。商業中心は田中前地区や東新城地区であるが、力強さはない。魚町及び南町の内湾地区では、商業施設の集積が進みつつあるものの、未だ未活用地や駐車場も多い。復興事業で進んだ市内の商業施設等の閉店が年々増加しているのも最近の市勢の悪化を示している。 ・仙台圏の商業地について、名取市の平均変動率が8.5%(8.2%)、岩沼市が7.1%(7.9%)。 <p>③ 特徴的変動率を示した地点(地域)と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台若林5-1:仙台市若林区新寺1丁目(変動率上昇1位)は、15.3%(16.8%)。オフィス需要は安定しており、既存テナントへの賃料増額圧力も強い。 ・宮城大崎5-6:大崎市鳴子温泉字湯元(変動率下落1位)は、変動率が▲5.5%(▲5.7%)。廃業した旅館や店舗が放置されるケースも見られる。地域経済は低迷している。
工業地	<p>(全体の地価動向と要因)</p> <p>仙台圏は高速道路網が発達しており、東北各都市と首都圏を結ぶ中継拠点として有利な立地にあるため、大型物流拠点の新設が見られ、新たな工業団地造成の計画の動きも多い。大手物流企業の高機能化による移転や中継地点の需要も高い。</p> <p>① 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮城野区の工業地の平均変動率は17.1%(17.1%)。市街地に近い扇町地区などの大規模画地を中心とした内陸部の工業地の需要が高く、大規模画地は県外の手続きが、中小画地は地元企業が需要者となるケースが多い。市内中心部や高速道路IC等への利便性に恵まれている反面、地価が高いという特徴がある。 ・若林区の工業地の平均変動率は17.4%(17.3%)。卸町東地区は市街地や高速道路ICに近く輸送インフラが整っているため、流通関連施設用地の需要は強い。国道4号仙台バイパス六丁の目交差点の旧地点から、東へ2.5kmの六丁目字南地区へ移転した仙台工業団地は広さが約97,000㎡。 ・泉区の工業地の平均変動率は20.0%(20.0%)。大規模工業地域である泉パークタウン工業団地で、物流施設用地を中心とした土地需要が大きく、投資ファンドによる積極的な取引が見られる。東北縦貫自動車道ICとの接近性が良好であるため、東北における物流拠点として注目され、首都圏企業などから需要が高い。 <p>② 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石巻市の工業地の平均変動率は▲1.1%(▲1.1%)。岩沼市の工業地の平均変動率は5.3%(5.5%)。岩沼9-1、岩沼9-2ともに製造業を中心とする工業地で強さはない。 <p>※地域政策、取組等について 特に記載無し。</p>

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	R8変動率		R8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	2.8	(4.2)	271	(296)	37	(22)	83	(79)	391	(397)
仙台市	4.3	(6.3)	198	(210)	10	(2)	3	(1)	211	(213)
石巻市	-1.1	(-0.8)	0	(2)	2	(0)	21	(21)	23	(23)
気仙沼市	-3.5	(-3.5)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
名取市	4.6	(5.5)	14	(14)	1	(1)	0	(0)	15	(15)
大崎市	-1.7	(-1.3)	3	(4)	0	(0)	9	(8)	12	(12)
富谷市	3.0	(6.8)	10	(11)	1	(0)	0	(0)	11	(11)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率		R8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	4.6	(4.9)	98	(104)	16	(14)	30	(30)	144	(148)
仙台市	7.8	(8.3)	82	(83)	0	(0)	0	(0)	82	(83)
石巻市	-0.6	(-0.5)	1	(2)	2	(2)	8	(8)	11	(12)
気仙沼市	-5.4	(-4.2)	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)
名取市	8.5	(8.2)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
大崎市	-2.0	(-1.3)	1	(2)	1	(0)	4	(4)	6	(6)
富谷市	4.0	(4.8)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率		R8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	8.5	(8.6)	10	(11)	1	(0)	3	(3)	14	(14)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	669,000円/㎡	12.1% (12.2%)	都心部のマンション適地。マンション価格が高止まりの中、販売は好調。
	商業地 仙台青葉5-1	仙台市青葉区中央1丁目813番	4,880,000円/㎡	2.7% (3.7%)	オフィス需要は堅調で、ホテル需要も旺盛だが、建築費高騰による遅延もある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	669,000円/㎡	12.1% (12.2%)	同上
	商業地 仙台若林5-1	仙台市若林区新寺1丁目2番9	1,280,000円/㎡	15.3% (16.8%)	オフィス需要は安定しており、既存テナントへの賃料増額圧力も強い。
下落率1位	住宅地 宮城大崎-9	大崎市岩出山字浦小路104番3外	11,200円/㎡	-5.9% (-5.6%)	過疎高齢化が進む中、取引価格、売り希望価格の低落傾向も進行。
	商業地 宮城大崎5-6	大崎市鳴子温泉湯元1番9	18,900円/㎡	-5.5% (-5.7%)	廃業した旅館や店舗が放置されるケースも見られる。地域経済は低迷している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	669,000円/㎡	12.1% (12.2%)	同上
	商業地 仙台青葉5-1	仙台市青葉区中央1丁目813番	4,880,000円/㎡	2.7% (3.7%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 仙台宮城野-38	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102番16	669,000円/㎡	12.1% (12.2%)	同上
	商業地 仙台若林5-1	仙台市若林区新寺1丁目2番9	1,280,000円/㎡	15.3% (16.8%)	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

(秋田代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①秋田県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・秋田県における住宅地の平均変動率は0.7%(0.5%)で、3年連続で上昇した。・令和7年10月1日時点における秋田県の人口は878,798人であり、前年比で1.9%の減少、5年前と比較すると7.7%減少している。少子高齢化や若者の県外流出などを背景に人口減少に歯止めがかからず、県全般としての住宅需要は先細りが懸念される。・令和7年10月1日時点における県内の高齢化率は40.1%で、県内25市町村のうち、21市町村で40%を上回る水準となっている。・令和8年地価公示では秋田市を中心に、複数の市町村で上昇地点がみられた。地価上昇の要因は、県内経済の緩やかな回復による雇用や所得環境の改善等であるが、住宅ローンの金利環境は低金利の時代から緩やかな上昇傾向に推移しつつあり、借入期間も長期化している傾向がみられる。・秋田県全体の新設住宅着工戸数は、令和2年度3,886戸、令和3年度4,182戸、令和4年度3,842戸、令和5年度3,456戸、令和6年度3,065戸で推移している。令和7年4月～9月は1,344戸であり、前年同期(1,788戸)と比較して減少している。・人口減少及び高齢化が進む町村部はもとより市部でも集落地域などでは、空家・空地の増加とともに相続等を契機とした売却希望に対し、需要が全く見出せないケースも多い。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・秋田市の平均変動率は2.0%(1.8%)で、5年連続で上昇した。地価の上昇エリア(市街地ほぼ全域)と下落エリア(市の外縁)が鮮明となっており、二極化の傾向が拡大している。・地価上昇傾向が鮮明であった中心部に近い住宅地域(泉・八橋・保戸野・山王・東通・手形等)では、旺盛な需要に対し、引き続き供給が不足した状態が続いている。また、中心部に近い住宅地域での在庫不足もあり、住宅需要は中心部から離れた住宅地域にも拡がりをみせ、市の南部に位置する浜田地区を除き、市街化区域のほぼ全域で上昇または横ばいとなっている。・一方、もとより需要の少ない外縁の既成住宅地域(河辺、雄和等)では、人口減少や中心市街地への流出など過疎化が進んでおり、不動産取引は低迷し、地価下落は続いている。・令和5年7月に発生した記録的大雨では、南通、広面、東通といった市内中心部に近い住宅地域で床上浸水する家屋が多数発生した。被害を受けたエリアのなかでも床上浸水しなかった家屋については、記録的大雨以降も取引に大きな悪影響を与えていない。また、床上浸水した家屋については、解体して更地渡ししているケースや市場滞留期間の長期化等の傾向があるものの、土地の販売価格は特に下がっていない。・土地建物総額は、中心部で概ね3,000～5,000万円、郊外では2,500～3,500万円が需要の中心であり、建設資材の高騰により住宅購入者が当初希望する販売価格帯とやや隔たりがみられる。また、小規模開発される分譲地では、画地規模を小さくして総額を抑えた物件が多く、従来の地価水準よりも比較的高い水準で取引される場合もみられる。・複数不動産業者へのヒアリングでは、秋田市内の中心部に近い住宅地域では、売主優位の市場構造となっており、堅調な需要に対し、供給が不足していることから、地価を押し上げる要因となっている。その一方、資材高騰等により土地建物の販売価格が上昇しているなか、総額面では頭打ちが近づいている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・秋田市以外の継続地点のうち鹿角市を除き、地価上昇を示すエリアは拡大していない。また、下落が続くエリアも大きな変化はなく、地価は二極化している。

・秋田市を除く各市の平均変動率は 0.4%～▲2.0%であった。男鹿市や鹿角市、潟上市など、前年の下落から一転して平均変動率が横ばいまたは上昇となった市もみられるが、地点数が少なく、1地点の上昇が平均変動率を押し上げる要因となっている。

・町部(4 町)の各平均変動率は▲0.9%～▲1.9%で、地価が低廉化してきたこともあり、下落率はいずれも若干縮小している。町部では過疎化が顕著な地域が多く、空家・空地が目立ち、不動産需要は一層少なくなってきており、地価の下落に歯止めがかからない状態が続いている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・住宅地の地点のなかで最も高い上昇率を記録したのは秋田-29(手形休下町)である。街路条件は良好で、中学校や日用品店舗にも近接した住宅地域であり、住宅需要は旺盛である一方、供給は少ない状態が続いているため、最も高い上昇率を示した。

・鹿角-3(花輪字合ノ野)は日用品店舗や市役所等への接近性に優れた住宅地域であり、当エリアでは宅地開発も一部に確認される。平成 11 年以来 27 年ぶりの上昇となった。

⑤その他

・地価上昇に加え、建設資材の高騰化や職人不足の影響を受け、建物価格が大きく上昇しているため、土地建物の新築販売価格が値上がりしているほか、中古住宅の需要も高まっている。また、金利環境の変化が今後の住宅市場に与える影響が懸念される。

・秋田県不動産鑑定士協会が県内の不動産業者に対して調査している第 21 回不動産市況DI調査によれば、全県における過去半年間の地価動向に関する実感値(R7.4～R7.10)は 1.4P(前期 7.0P)で、今後半年間における予測値(R7.10～R8.4)は▲2.1P であった。特に秋田エリアの指数は高い。

(住宅地の地価指数、実感値)

全県平均	R5.10	4.3	R6.4	3.7	R6.10	1.8	R7.4	7.0	R7.10	1.4
秋田エリア	R5.10	15.5	R6.4	15.5	R6.10	10.3	R7.4	19.9	R7.10	12.0

商業地

① 秋田県全体の地価動向と要因

・秋田県における商業地の平均変動率は 1.2%(0.9%)で、3 年連続で上昇した。

・上昇地点は大半が秋田市の地点であった。

・県内経済に持ち直しの兆しがみられるなか、県都である秋田市では、人流が回復しつつある駅前地区や交通量の多い路線商業地を中心に地価が上昇している。秋田市以外では、全国資本の店舗進出等が確認される一部の路線商業地や再開発が行われているエリア等で地価の上昇が確認されるが、その範囲は狭く、既成商業地域では依然として需要が少ない状況が続いている。

・観光庁が令和 7 年 6 月に発表した「宿泊旅行統計調査(2024 年・年間値(確定値))」によれば、全国の延べ宿泊者数は約 659,065 千人で、前年比約 6.7%増加、コロナ禍以前の 2019 年比で約 10.6%増加した。秋田県内の延べ宿泊者数は 3,150 千人で、前年比約 5.0%増加となったが、2019 年比では約 13.8%減少している。

・外国人宿泊者数については、東北地方では最も少なく、全国的にみると、島根県、福井県、鳥取県に次いで 4 番目の少なさである。また、延べ宿泊者数のうち外国人宿泊者数の占める割合が全国平均では約 25.0%であるのに対し、秋田県は約 3.8%にとどまっている。秋田県のインバウンド需要は全国的にみると非常に低位である。

②県庁所在地の地価動向と要因

・秋田市の平均変動率は 3.2%(2.5%)で、4 年連続で上昇した。

・秋田駅前地区では、県と市が共同で建設した大型の文化施設が令和4年9月に開館し、核施設となる大ホールの利用率は高稼働の状態が続いている。また、幹線道路である広小路を歩行者天国にしたイベントが定期的開催される等、駅前地区では官民一体となって様々な事業が実施されており、中心市街地の活性化に向けた動きが着実に行われている。近年では、地上13階建のホテル(総客室数214室)が令和7年2月に開業したほか、駅前地区で新たに地上12階建のホテル(総客室数233室)が建設中である。

・市内でも比較的交通量が多く、全国展開する企業の出店も多くみられる「横山金足線」沿いやその周辺の幹線道路沿いの店舗や事業所では、令和5年7月の記録的大雨により、床上浸水の被害を受け、休業や閉鎖に追い込まれた店舗や事業所がある一方、集客力の高い街道沿いであるため営業を再開した店舗等が多く、直近でも新たな店舗の進出が確認される等、路線商業地域として賑わいを取り戻している。

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

② 県庁所在地以外の地価動向と要因

・秋田市以外の継続地点のうち、前年と比較して大きな変化はみられず、地価上昇を示すエリアは拡大していない。平均変動率は由利本荘市、横手市、大仙市が引き続き上昇する一方で、鹿角市や北秋田市など依然として高い下落を示す市町村もある。昔ながらの駅前商店街などは商圈人口の減少や大型店への顧客流出により、下落に歯止めがかからない状態が続いているエリアも多い。

・秋田市を除く各市の平均変動率は1.1%~▲2.5%で開差がみられる。

・町部(3町)は▲0.9%~▲1.5%となった。店舗は閉鎖しても住宅として利用継続するケースが多い。取引自体少なく、住宅地域へ移行しつつある商業地域も多い。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・県内で最も地価の高い秋田5-1は、秋田駅前地区の商業地域に位置する。駅前一等地に位置するため比較的人通りは多く、業務用地としての需要は旺盛である。近年、駅前地区で更地の入札があり、その希少性の高さから多くの業者が応札し、相当な高値で落札された。

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

⑤ その他

・秋田県不動産鑑定士協会が県内の不動産業者に対して調査している第21回不動産市況DI調査によれば、全県における過去半年間の地価動向に関する実感値(R7.4~R7.10)は▲3.1P(前期1.9P)で、今後半年間における予測値(R7.10~R8.4)は▲2.3Pであった。特に秋田エリアの指数が高い。

(商業地の地価指数、実感値)

全県平均	R5.10	▲6.0	R6.4	▲1.1	R6.10	1.4	R7.4	1.9	R7.10	▲3.1
秋田エリア	R5.10	7.7	R6.4	17.2	R6.10	13.9	R7.4	14.9	R7.10	4.8

工業地

① 秋田県全体の地価動向と要因

・県平均は2.6%(2.6%)となり、昨年に引き続き5年連続で上昇となった。全4地点いずれも上昇を示している。

・他県と比較して積雪量や交通アクセス等の条件が劣る地域が多いなか、県や市による補助金や税制

での優遇制度の充実、従業員確保が容易という利点のほか、近年では、企業から災害や不測の事態に備えたBCP(事業継続計画)対策としての引き合いもみられ、ICへの接近性に優れる工業団地を中心に企業誘致に成功している。

・工業団地を管轄する県担当部局によると、引き合いの多い業種は物流業、リサイクル業、製造業、再生可能エネルギー関連の企業である。ただし、工業団地の在庫数が徐々に減少しているなか、希望に沿う売り地が少なく、誘致を断念するケースもあるとのこと。

・雇用確保や流通面から秋田市内で工業団地を探す企業が大半であり、特に秋田港周辺とインターへの接近性に優れる秋田市御所野周辺の工業団地を探している企業が多い。

②県庁所在地の地価動向と要因

・秋田県の工業地の地点は全て秋田市内にあり、平均変動率は上記県平均と同じである。

・秋田市内の工業団地の在庫は少なく、市内には新たな工業団地(下新城工業団地)の造成計画(県・市)がある。令和8年度の方譲開始に向けて、着々と計画が進行しているが、当工業団地では再生可能エネルギーで電力を賄うことも計画されており、再生可能エネルギーを中心としたデータセンターの建設も検討されている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・地価公示の地点はない。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・なし

⑤その他

・秋田県沖の海域は、洋上風力発電の整備区域として複数指定されており、洋上風力関連の資材置場等としての需要が確認されるが、由利本荘市沖などで洋上風力発電事業を計画していた大手商社が撤退を表明し、今後の事業採算性について一部で懸念されている。

※ 地域政策、取り組み等について

・立地適正化計画は、秋田市・湯沢市・大仙市・横手市・大館市・能代市・由利本荘市・小坂町で策定されており、北秋田市や仙北市、五城目町、美郷町でも作成が予定されている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.7 (0.5)	58 (58)	9 (8)	59 (62)	126 (128)
秋田市	2.0 (1.8)	43 (43)	3 (3)	11 (11)	57 (57)
能代市	-0.9 (-0.9)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
横手市	0.2 (0.0)	2 (2)	2 (2)	3 (3)	7 (7)
大館市	-0.1 (0.0)	2 (2)	0 (0)	4 (4)	6 (6)
由利本荘市	0.4 (0.0)	3 (3)	0 (0)	2 (2)	5 (5)
潟上市	0.2 (-0.3)	2 (2)	1 (0)	4 (5)	7 (7)
大仙市	0.4 (0.3)	3 (3)	0 (0)	4 (4)	7 (7)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.2 (0.9)	28 (30)	8 (7)	17 (17)	53 (54)
秋田市	3.2 (2.5)	21 (23)	1 (1)	1 (1)	23 (25)
能代市	-0.2 (-0.4)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
横手市	1.0 (0.7)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
大館市	-1.1 (-1.2)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
由利本荘市	1.1 (0.9)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)
大仙市	0.4 (0.8)	1 (1)	2 (1)	0 (0)	3 (2)

(3) 工業地 (全地点とも秋田市所在)

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.6 (2.6)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
秋田市	2.6 (2.6)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	82,200円/㎡	4.2% (4.1%)	富裕層を中心とした需要が見込まれる。名声のある閑静な住宅地域。供給は限定的。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	204,000円/㎡	6.3% (5.5%)	秋田駅前での代表的な商業地域。業務用地として局地的な需要が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-29	秋田市手形休下町102番11	58,700円/㎡	4.4% (4.3%)	秋田東中学校や日用品店舗への接近性に優れた駅東地区の住宅地域。需要は旺盛。
	商業地 秋田5-24	秋田市千秋久保田町3番77	94,700円/㎡	7.9% (7.7%)	土地区画整理事業が進む商業地域。道路網の整備により、利便性の向上や発展が見込まれる。
下落率1位	住宅地 北秋田-5	北秋田市下杉字狐森37番9	7,160円/㎡	-3.0% (-2.9%)	人口減少や地域の衰退が進行する既成住宅地域で、宅地需要は相当少ない。
	商業地 北秋田5-1	北秋田市松葉町81番外	16,200円/㎡	-3.0% (-2.9%)	郊外店舗への顧客流出により、空き家や空き地が増加し、空洞化が著しい。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	82,200円/㎡	4.2% (4.1%)	同上
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	204,000円/㎡	6.3% (5.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-29	秋田市手形休下町102番11	58,700円/㎡	4.4% (4.3%)	同上
	商業地 秋田5-24	秋田市千秋久保田町3番77	94,700円/㎡	7.9% (7.7%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

※所在地欄は市町村名から記載する。

価格形成要因等の概要

(山形県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①山形県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均は0.2%(0.3%)で、5年連続の上昇。・令和7年12月1日時点の推計人口は992,406人(5年変動▲6.9%)、地域別の5年変動は、村山地域:▲5.3%、最上地域:▲11.2%、置賜地域:▲8.2%、庄内地域:▲8.0%。世帯数は401,670世帯(5年変動:0.9%)。県の人口は令和7年5月に100万人を割り、その後は月1,100人程度の減少が続いている。・令和6年の新設住宅着工戸数は4,615戸(前年比0.4%)、利用関係別では持家2,393戸(前年比▲0.3%)、貸家1,745戸(前年比31.1%)、給与住宅27戸(前年比8.0%)、分譲住宅450戸(前年比▲46.6%)。令和7年1~11月の着工戸数は3,723戸(前年同期比▲13.1%)、利用関係別では、持家:1,860戸(前年同期比:▲15.7%)、貸家:1,413戸(前年同期比:▲14.2%)、給与住宅:18戸(前年同期比▲28.0%)、分譲住宅:432戸(前年同期比6.4%)。令和6年の着工戸数は微増したが、令和7年1月~11月は前年同期比で大きく減少している。・令和6年の宅地の取引件数は6,076件(前年比22.9%)、取引面積は2,627,383㎡(前年比24.0%)、令和7年1月~9月の取引件数は4,211件(前年同期比▲3.2%)、取引面積は1,834,289㎡(前年同期比▲1.8%)。令和6年は件数・面積共に増加したが、令和7年に入り、前年同期比は件数・面積共に減少傾向にある。 <p>・山形市の上昇率は縮小傾向。他市町でも上昇率は概ね前年と同程度の変動率で、縮小傾向となっている。</p> <p>・区画整然とした住宅地域や民間業者が開発した分譲地の需要が堅調で、地域によっては中心商業地を上回る価格帯でも需要が見られる。</p> <p>・既成住宅地域は街路未整備地や面大地が多く、需要は少なく下落傾向が継続しているものの、建築価格の高騰により、低価格帯の土地の需要も見られる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山形市は0.5%(0.9%)で、上昇率は縮小傾向にあるが、11年連続の上昇。・市中心部に近い住宅地域は高価格帯に加え地積の大きい画地が多く、近年の地価上昇、建築価格の高騰等により、需要者は高取得者層に限定され横ばい傾向。山形-6・山形-18・山形-21はいずれも0.0%(0.0%)。・共同住宅地域は市の条例により、マンション建築は市中心部の商業地域に限定されることから、業者の素地需要は堅調であったが、供給が進み以前ほど旺盛な需要は見られない。現在建築中のマンションは1棟で、新たな建築計画は無い模様。山形-16は2.0%(3.1%)。・市街地周辺部の住宅地域は、中心部と比較し低価格帯で需要も見られ上昇傾向にあるが、需要者の中心は30・40代の一次取得者層であり、新築戸建の予算総額は上限3,500万円程度で、不動産業者の広告では新築戸建を3,000万円前後に値下げした物件も多く見受けられるが、一部では買い控えも見られ、上昇率は縮小傾向にある。山形-13は0.7%(1.9%)、山形-15は0.9%(2.1%)、山形-17は1.8%(1.4%)。・市街地調整区域内の住宅地域は、市街地北西部の民間業者が開発した141区画(約38,794㎡)の大規模分譲地が完成し、令和6年1月から販売され、市街地周辺部の住宅地価格と同程度か上回る価格で販売されている。大手不動産物件照会業者のHPでは令和7年1月時点で約2/3が契約となっているが、大部分が建売業者への販売で、実質的な契約数は不透明である。市街地より安価な区
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

画整然とした住宅地域や市街地に近い一般住宅も多く見られる地域は上昇傾向にあり、山形-19の変動率は0.7%(0.7%)、市北西端に位置する街路未整備の画地規模が大きい農家住宅が立ち並ぶ山形-22の変動率は▲0.6%(0.0%)で下落となった。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・市部(山形市を除く)の平均変動率は、0.4%(0.5%)で4年連続の上昇。
- ・大型商業施設周辺の区画整然とした住宅地域や民間分譲地の選好性が高く、供給も多いが需要も堅調で地価は上昇傾向にある。
- ・既成住宅地域は街路未整備地や規模が大きい画地も多いため選好性が低く、地価は下落傾向で推移してきた。中心部に近い住宅地は割安感から需要が見られるようになってきたものの、中心部より離れた郊外部の需要は少なく、依然として下落基調にある。
- ・世帯数の増加率が高く、民間の分譲地供給も多い東根市、天童市を中心とした上昇地点が目立つ。
- ・近年、地価が上昇している天童市・東根市から地価が更に安く、区画整然とした住宅地域が多い地域に顧客が流れ、上昇率は拡大傾向にある。寒河江市は1.1%(0.8%)。
- ・市部の下落は3市で、新庄市は▲0.1%(▲0.1%)、長井市は▲0.7%(▲0.7%)、尾花沢市は▲0.6%(▲0.6%)。新庄市は既成住宅地に位置する新庄-3が▲0.4%(▲0.4%)、長井市は3地点全てが下落で、需要の中心は大型店舗等が立ち並ぶ小出地区周辺に集中し、標準地はいずれも既成住宅地域に位置し、選好性が劣ることから長井-1は▲0.5%(▲0.5%)、長井-2は▲0.6%(▲0.6%)、長井-3は中心部より離れた郊外の既成住宅地域に位置し、市部で下落率2位の▲1.0%(▲1.0%)となった。令和7年12月1日時点の5年変動の人口減少率は▲14.9%で県内1位、世帯数減少率は▲6.2%で5位、高齢化率は45.4%で5位と過疎化が進行、需要者は市内居住者に限定され、市内でも利便性の高い尾花沢-2は前年と同じ0.0%であるが、既成住宅地域の尾花沢-1・尾花沢-3はともに▲0.9%(▲0.9%)と下落傾向にある。
- ・町部の平均変動率は、▲0.5%(▲0.5%)と下落率は前年と同じ。
- ・町部は下落傾向が継続しているものの、周辺市のベッドタウンとして需要があり、世帯数が増加している町は区画整然とした住宅地域や分譲地の需要が堅調で横ばいから上昇傾向にある。河北町は4年連続の上昇で0.3%(0.3%)、三川町は9年連続の上昇で1.0%(0.3%)、庄内町は3年連続の上昇で0.3%(0.6%)。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・東根市は2.0%(2.7%)と上昇率は縮小したが、上昇率は県内トップとなった。子育てに関する行政サービスや買物環境が充実しており、民間の分譲地や建売分譲も多く、令和7年12月1日時点の推計人口は5年変動で▲0.6%と低く、世帯数は5年変動で6.5%と県内トップで、需要も堅調である。上昇率県内1位の東根-3は3.1%(3.5%)、3位の東根-1は2.8%(3.3%)。
- ・天童市は1.5%(1.6%)。住宅地10地点の内、上昇率トップ10に5地点が入った。隣接する山形市と比較し地価が安く、区画整然とした住宅地や民間の分譲地も多く需給も安定的である。また、市街化調整区域でも山形市と同様に開発許可規制緩和の影響もあり、市街地に近い天童-9は1.2%(1.2%)、住宅団地に位置する天童-8は0.0%(0.0%)と、住宅地で下落している地点は無い。
- ・町部の上昇率1位は三川-1の2.0%(0.7%)。三川町は鶴岡市と酒田市の間に位置し、両市のベッドタウンとしての需要があり、町内には大型商業施設が連担し、生活利便性等の環境が良く、令和7年12月1日時点の推計人口は5年変動で▲5.4%と下落傾向にあるものの世帯数は3.4%と上昇率県内3位で、街区整然とした住宅地や分譲地の需要は堅調である。
- ・最上地域の町部は全て下落傾向で推移している。最上地域の令和7年12月1日時点の推計人口は5年変動で▲11.2%と県内4地域で10%超と最も減少率が高く、世帯数は▲3.2%と唯一の減少傾向、高齢化率も39.9%と過疎化が進行し、新庄市、村山北部地域へ流出が見られ需要は少ない。最上地域の町部の変動率は▲0.8%(▲0.8%)。

商業地

① 山形県全体の地価動向と要因

- ・県平均は 0.1%(0.1%)で、前々年に横ばいとなり、2 年連続の上昇。
- ・令和 6 年度の「山形県観光者数調査」では、観光者数は約 41,289,000 人で、前年度比 106.8%と増加。令和 2 年度より増加傾向にあるが、平成 30 年度の水準には戻っていない。
- ・「令和 7 年度ゴールデンウィーク期間における観光客入込状況」では、観光者は約 952,000 人で、前年度比 87.1%と下回ったが、天童市の天童温泉は 116.3%、尾花沢市の銀山温泉は 108.6%と増加している観光地も見られる。
- ・令和 6 年の「外国人旅行者県内受入実績調査」では、受入延人数:608,039 人(前年比 151.3%)と現在の調査方式になった平成 25 年以降、令和 5 年に引き続き 2 年連続で過去最高となった。
- ・令和 7 年 10 月にアメリカ旅行メディアが発表した「2026 年に行くべき世界の旅行先 25 選」に日本から唯一、山形県が選出された。古くからの伝統と神秘的なアウトドア体験ができる旅行先として選出され、今後のインバウンド需要に期待が寄せられる。
- ・銀山温泉では観光客増加に伴う一部弊害も出ており、昨年より 12 月中旬～3 月中旬期間は交通規制と入場調整が行われている。
- ・市部は大型ショッピングセンター周辺や路線商業地域を中心に需要が見られ、地価は上昇傾向にある。中心部の既成商業地域は新規出店等の動向は見られないものの、地価は背後住宅地価格に均衡しており、住宅地としての需要も見られ、下落率は縮小傾向にある。
- ・町部の既成商業地は、周辺地域の大型ショッピングセンターに顧客が流出し、店舗等を目的とした需要はほとんど無く、長期的に続いた地価下落で住宅地域との価格差が小さくなり、街路条件や環境条件が良好な地域は住宅地需要も散見される。また、ほとんどが店舗兼住宅で、店を閉めても住宅として居住していることから、住宅地化が進行している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- ・山形市は 1.3%(1.4%)で、9 年連続の上昇。
- ・山形駅前地区では市が「日本一の観光案内所」の実現に向けた協議が進捗中で、JR 山形駅の東西自由通路と改札前、東口の時間貸し駐車場となっている旧百貨店跡地に建設予定のビジネスホテルの一部に観光案内所を設置する計画がある。また、駅東方の旧銀行跡地に大手ビジネスホテルの開業が決定し、令和 10 年のオープンを目指している。
- ・七日町地区では市の一帯再開発が進行中で、旧百貨店跡地や山形市立病院済生館の立替工事が盛り込まれ、令和 7 年内にも基本構想の素案を作成すること。また、山形市民会館が旧山形県民会館跡地に整備予定。
- ・中心商業地域はマンション素地需要の他、ビジネスホテル需要も見られ地価は上昇傾向にある。山形 5-1 は 0.9%(0.9%)、山形 5-4 は 0.9%(0.9%)、山形 5-5 は 0.8%(0.8%)、山形 5-6 は 0.8%(0.8%)。
- ・通過交通量が多い各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域の需要は堅調で、供給が少なく地価は上昇傾向。また、近隣商業地域では閉店する店舗等もあるが新規出店も見られ、地価は上昇傾向にある。上昇率 1 位の山形 5-18 は 2.9%(2.9%)、2 位の山形 5-17 は 2.2%(2.3%)、3 位の山形 5-3 は 2.0%(2.2%)、4 位の山形 5-15 は 1.9%(2.0%)、5 位の山形 5-9 は 1.8%(1.7%)。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・市部(山形市を除く)の平均変動率は▲0.1%(▲0.1%)、町部の平均変動率は▲0.8%(▲0.9%)。
- ・各地域から集客が見込める大規模商業施設周辺地域の需要が見られ、地価は上昇傾向にある。東根市は 0.8%(1.3%)、天童市は 0.7%(0.3%)。また、通過交通量の多い路線商業地域の需要も堅調で、鶴岡 IC 付近の鶴岡 5-3 は 0.8%(0.8%)、国道 7 号沿線の酒田 5-2 は 0.3%(0.6%)。
- ・中心部の既成商業地域は、新興商業地域等への顧客流出により、空店舗や空地も見られ、新規出店はほとんど無く、地価は下落傾向が継続している。街路条件や環境条件の優る地域においても、割安感から住宅を目的とした需要も散見されるものの、回復に至るまでの需要はなく下落傾向が継続し

	<p>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"> ・鶴岡 5-1 は 1.3%(0.4%)と上昇率が大きく拡大。鶴岡駅前の既成商業地域で令和 7 年には飲食店等が数店舗開店し、大手ビジネスホテルチェーンが 2 棟目となるホテルを建築中で、令和 8 年夏頃に開業予定としている他、周辺地域で分譲マンションが 2 棟建てられ、背後人口の増加もあり、一定の需要が見込まれる。 ・山形河北 5-1 は 31 年連続の下落であったが 0.0%(▲0.5%)の横ばいとなった。中心部の既成商業地域で空店舗等も見られるが、令和 7 年 4 月にリニューアルオープンした河北町児童動物園の年中無休 24 時間営業がメディアで取上げられ、令和 7 年 6 月に近隣地域にホテルが開業するなど、集客効果が見込まれる。 ・下落率 1 位は鶴岡 5-2 で▲2.4%(▲2.0%)。温海温泉の観光客数は徐々に戻りつつあるが、ピーク時までは回復しておらず、湯温海地区の人口・世帯数の減少、空地や居宅として利用されている店舗跡も目立ち需要は低調。
工業地	<p>①山形県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は 1.3%(1.4%)と上昇率はほぼ横ばい傾向にあるが、9 年連続の上昇。 ・令和 6 年(1 月～12 月)工場立地動向調査結果では、立地件数 9 件(前年 13 件)、立地面積 6.5ha(前年 17.8ha)、設備投資予定額約 70 億円(前年約 123 億円)、雇用予定者数 78 人(前年 61 人)。雇用予定者数を除き前年から減少となった。地域別では、村山地域 6 件(うち工業団地 2 件)、最上地域 0 件、置賜地域 0 件、庄内地域 3 件(うち工業団地 1 件)。 ・高速交通網の進捗により、高速 IC 周辺の工業団地の需要は堅調であるが、完売又は完売間際の団地が多く、供給がほとんど無い。複数の自治体では高速 IC 付近で開発を進めているが、供給が追いついていない状況にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市は 1.7%(1.8%)と 10 年連続の上昇。 ・工業団地の需要は多いが、供給がほとんど無い状況で、市は山形北 IC 付近に産業団地を開発中で、令和 7 年 1 月に全 23 区画(うち商業区画 1 区画)160,930 m²の募集を開始した。市のホームページ(令和 7 年 11 月 21 日時点)では、9 社(12 区画)と契約し、2 社(4 区画)が商談中で、完成は令和 8 年度を予定している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・酒田市は 0.9%(0.9%)と 8 年連続の上昇。 ・高速交通、庄内空港、酒田港等の多様なアクセス形態で、需要は堅調だが供給が少なく、地価は上昇傾向にある。また、酒田港には国際クルーズ船の寄港もあり、周辺地域ではインバウンドによる商業施設や水産物を主とした流通業務地としての需要も見られる。 <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"> ・山形市と酒田市以外に工業地の公示地点はない。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市本町 1 丁目では、大手不動産会社が商業施設を併設した地上 20 階建 149 戸のマンションを建築中で、令和 8 年 8 月下旬に完成予定。 ・蔵王温泉には大手リゾートホテル業者が温泉旅館の建設を公表し、令和 8 年秋の開業を目指している。 ・山形市内の国道 112 号山形南道路(南部の山形上山IC付近の蔵王松ヶ丘から北部の山形中央 IC 付近の西崎までの 9km)が令和 7 年度に新規事業化され、令和 2 年度に事業化された国道 112 号山形中山道路と接続される予定。 ・山形市では JR 奥羽本線山形駅と蔵王駅の間に新駅整備事業が進捗中で、市が JR 東日本と候補地の調整を進めているとのこと。

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2% (0.3%)	49 (58)	30 (25)	42 (41)	121 (124)
山形市	0.5% (0.9%)	11 (15)	8 (7)	1 (0)	20 (22)
鶴岡市	0.1% (0.2%)	5 (5)	3 (3)	2 (2)	10 (10)
酒田市	0.1% (0.3%)	6 (10)	5 (2)	4 (4)	15 (16)
新庄市	-0.1% (-0.1%)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
寒河江市	1.1% (0.8%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
長井市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
天童市	1.5% (1.6%)	9 (9)	1 (1)	0 (0)	10 (10)
東根市	2.0% (2.7%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
尾花沢市	-0.6% (-0.6%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
河北町	0.3% (0.3%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
金山町	-0.8% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
最上町	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
真室川町	-1.0% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
高畠町	0.0% (0.0%)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
三川町	1.0% (0.3%)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	2 (2)
庄内町	0.3% (0.6%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1% (0.1%)	26 (26)	13 (12)	23 (24)	62 (62)
山形市	1.3% (1.4%)	18 (18)	0 (0)	0 (0)	18 (18)
米沢市	-0.2% (-0.2%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
鶴岡市	-0.2% (-0.2%)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	6 (6)
酒田市	-0.1% (0.0%)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	3 (3)
新庄市	-0.1% (-0.1%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
天童市	0.7% (0.3%)	2 (2)	2 (2)	0 (0)	4 (4)
東根市	0.8% (1.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
河北町	0.0% (-0.5%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.3% (1.4%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
山形市	1.7% (1.8%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
酒田市	0.9% (0.9%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

※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 山形-16	山形市八日町1丁目696番	103,000円/㎡	2.0% (3.1%)	マンション素地の需要は安定的であるが、そろそろ頭打ち感により、上昇幅は前年比で縮小。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	223,000円/㎡	0.9% (0.9%)	周辺で複合マンション建築計画への期待感から、高度商業地域に対する不動産需要は依然根強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東根-3	東根市神町北3丁目6100番22	33,200円/㎡	3.1% (3.5%)	隣接市と比べ低廉な価格水準の区画整然とした住宅地域であり、需要は堅調に推移している。
	商業地 山形5-18	山形市馬見ヶ崎1丁目14番5	66,800円/㎡	2.9% (2.9%)	全国展開規模の業態店舗を中心に、商業集積度が高い郊外型商業地の需要は堅調に推移。
下落率1位	住宅地 鶴岡-10	鶴岡市鼠ヶ関字横路297番3	10,700円/㎡	-1.8% (-0.9%)	沿岸部の住宅地域で、若い世代が流出し、他のエリアからの転入者はなく、不動産需要は弱含みである。
	商業地 鶴岡5-2	鶴岡市湯温海字湯温海191番	24,400円/㎡	-2.4% (-2.0%)	観光客数はピーク時まで回復せず、若い世代の流出により、環境が年々悪化し、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 山形-16	山形市八日町1丁目696番	103,000円/㎡	2.0% (3.1%)	同上
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	223,000円/㎡	0.9% (0.9%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山形-16	山形市八日町1丁目696番	103,000円/㎡	2.0% (3.1%)	同上
	商業地 山形5-18	山形市馬見ヶ崎1丁目14番5	66,800円/㎡	2.9% (2.9%)	同上

※変動率の下限()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(福島県代表幹事)

(令和 8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・福島県の住宅地の平均変動率は0.4%(0.7%)と5年連続の上昇となった。・主に中通り地方の福島市や郡山市等の市街地で利便性の良い住宅地を中心に高位での価格設定が継続し、これに中位層以上の需要者が対応して成約になるケースが見られる。その範囲は高値感が出つつある市街地中心部から郊外へ広がり、更には周辺市町村にまで波及している。なお、主要都市でも、いわき市と会津若松市においては、平均変動率は僅かに下落した。また、中心部への接近性が劣り人口減少や過疎化が進む集落地域を多く抱える市部では、下落傾向が継続している。・町村部のうち、人口・世帯数の増加や都市部の価格上昇から回避する需要の受け皿となっている町村等では結果として価格の上昇が見られる。・会津地方山間部や阿武隈山系等を中心とした郡部では、交通利便性が劣り人口減少の程度も大きいこと等を背景として、地価下落が継続している。この結果、都市部と郡部の地価水準の格差が拡大している。・令和5年9月台風第13号及び令和元年東日本台風によって浸水被害を受けた地域では、需要の減退が続いているところが多いものの、浸水被災地であっても被害の程度が比較的小さく、かつ元々利便性等が優り人気の高かった地域については成約事例も見られる等、地域によって異なる地価動向を示している。・建築費の上昇から住宅総額(土地・建物合計の金額)が上昇し、県内の新設住宅着工戸数は減少傾向で推移しているが、新規分譲地の小型化や金融機関の貸出期間の長期化等により、需要が減少する中で地価が上がっている地域も多く見られる。・住宅総額が高値水準に達している地域では上昇率が鈍化している地点も見られることから、市部全体としての上昇率はやや縮小し、町村部全体としては下落が拡大した結果、県全体としての上昇率もやや縮小した。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・福島市の住宅地の平均変動率は1.0%(1.3%)となり、前年よりも上昇率がやや縮小した。供給の少ない市街地中心部や中心部近郊の住宅地需要は安定的に推移している。また、総額が手頃な郊外の物件にも需要が波及し地価上昇が見られる。一方、中心部から遠隔に位置し、生活利便性の劣る住宅地域及び市街化調整区域では、ほぼ前年並みの地価下落が継続している <p>③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・郡山市の住宅地の平均変動率は3.1%(3.8%)と、県内市部で最大の上昇率となった。国道49号の内側、特に内環状線から郡山駅寄りの地域等の中心部の住宅地では、供給が少ない反面、資金的に余裕のある層を中心に需要が根強く、取引価格は高止まりで推移している。中心部で地価高騰を牽引していたエリアでは、地価及び住宅総額が上限水準に達し上昇率は鈍化したが、需要の受け皿となるその周辺エリアの上昇率が拡大し、郊外部まで波及している。特に市街地北部郊外に位置する日和田土地区画整理事業地内では、外部からも転入しやすく、大型商業施設等の利便施設にも近接し、総額でも値頃感があるため、従来の相場水準を上回る建売分譲等も見られる。その結果、前年に引き続き県内で最大の上昇率(8.8%)となった。・郡山市の市街化調整区域では令和7年7月3日に都市計画法第34条第12号に基づく条例指定がなされ、建築規制が緩和されたことから、市場では様子見感はあるものの下落率に歯止めがかかった。・いわき市の住宅地の平均変動率は、▲0.1%(0.0%)と横ばいから下落となった。福島市や郡山市と比較して横ばい地点が多い。
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平地区中心部に近く居住環境や利便性を備える住宅地域は人気を維持し、価格も高位で推移しているが、中心部から離れた郊外地域では画地規模が大きく、総額が張ることもあり需要はやや弱含みになっている。 ・JR 泉駅周辺や小名浜地区の利便性が高い地域でも底堅い需要があるが、価格の上昇している地域は利便性や居住環境に対して割安感がある地域に限定的で、その他の地域では概ね横ばいになっている。 ・令和 5 年 9 月の大雨により浸水被害を受けた内郷地区では、新川・宮川浸水対策が検討されている。現在は災害復旧工事や被害軽減対策、応急緊急対策が進行しているが、治水対策工事の完成までには長期間を要すると予測され、浸水区域では売り物が増加傾向にある。 ・会津若松市の住宅地の平均変動率は▲0.2% (0.0%) で下落となった。市街地中心部は細街路に面した細長い画地が多く低調。扇町土地区画整理地内及び市街地周辺部のミニ分譲地等を中心に戸建住宅地の需要は堅調な一方で、旧河東町、旧北会津村の集落地区及び市街化調整区域の宅地需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。 <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"> ・浜通り地方北部では、相馬市が▲0.9% (▲0.8%)、南相馬市が▲1.7% (▲1.6%) と下落幅がやや拡大。特に南相馬市小高区では売り物件が増加する中、中古住宅の取引が中心で土地のみへの需要は大きく減退している。 ・福島第一原発を擁する浜通り地方中部～南部の双葉郡では、浪江町が 0.4% (0.4%) と上昇を継続したが、その他の双葉郡(広野町、楡葉町、富岡町)では下落が継続している。浪江町は居住人口増加を踏まえ段階的な復興途上にあるが、「福島国際研究教育機構」とこれに連携する JR 浪江駅周辺整備事業(令和 9 年 3 月完成予定)が着工する等、今後を見越した好材料がある。 ・中通り地方北部では、伊達市が平均変動率で 0.3% (0.5%) と上昇を継続し、同市の旧伊達町においては、東北中央自動車の全線開通と「伊達桑折インターチェンジ」に隣接する大型商業施設建設の具体化等が好意的に受け止められ、地価の上昇傾向が継続している。 ・中通り地方中部では、大玉村で 1.6% (1.7%)、須賀川市で 1.0% (1.3%)、鏡石町で 3.1% (3.1%) と上昇傾向が継続している。これらの市町村は比較的位置的条件に優れる反面、地価に割安感があり、郡山市の価格上昇から回避する需要の受け皿となっている他、利便性と価格のバランスを求める需要も取り込み、堅調な状態を継続している。 ・中通り地方南部では、県南部の中心都市である白河市が▲1.2% (▲0.3%) と下落が継続。新白河駅周辺の新規分譲地では高位の価格設定がなされる等、土地需要が市街地に向かう一方で郊外部の需要は弱含み、旧村部の土地需要は弱く地価下落を継続している。白河市に隣接し人口が横ばいから若干の増加で推移している西郷村では 1.0% (1.1%)、白河市の北方に位置し選好性の程度の高い小学校学区等で宅地分譲が続く矢吹町では 1.6% (1.7%) と、需要も堅調であることから上昇を継続している。 ・会津地方や阿武隈山系の町村では、人口減少や過疎化の進行が加速していることから地価下落が継続し、総じて下落幅も拡大傾向となっている。
<p>商 業 地</p>	<p>① 福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島県の商業地の平均変動率は 1.7% (1.6%) と前年より上昇率がわずかに拡大した。 ・上昇要因としては、新型コロナ 5 類移行後の人流回復、主要都市の再開発事業、背後住宅地の地価上昇、路線商業地域等で高位水準での取引事例の出現等が挙げられる。全国展開している企業の投資採算性に応じた土地取得や内部留保を抱える地元企業の資産取得等が商業地価格を下支えしている。 ・種別毎では、繁華街の店舗等、資産性の高い商業地については底堅い需要が存在し、コロナ前の相場水準を上回る取引も継続して見られる。事務所需要は、コロナ前後で大きな変動はなく事務所の賃料水準も従来水準が維持されている。路線商業地は、ドラッグストアを中心に販売額は好調を維持し、商業集積が進む一部の路線商業地では、従来水準を上回るような高値での土地取得も見られ、地価上昇が継続した。

・都市別にみると、福島市で前年から上昇幅が拡大、郡山市やいわき市でも上昇を維持している。これら都市の住宅利用も可能な既成商業地では、土地利用の多様性が好まれるとともに、背後住宅地の地価上昇の影響を受け取引価格の上昇が継続している地域がみられ、平均変動率を押し上げる要因の一つとなった。

・会津地方の中心都市である会津若松市では上昇を維持したものの上昇率は低く、喜多方市では下落が継続した。主要都市以外の市町村の既成商業地は都市部への顧客の流出が継続していることに加え、人口減少や過疎化の加速によって地域の購買力が低下し、地価下落が続いている。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・福島市の商業地の平均変動率は3.9%(3.4%)と上昇幅が拡大した。

・福島駅東口地区第一種市街地再開発事業の再開発ビルは設計を大幅見直し後の建物イメージが公開され、一部入居者が決定済だが、新市長による計画見直しの可能性が示唆されている。駅西口のランドマーク的大規模商業施設が令和6年5月をもって閉店し、建物は解体中で跡地利用は未定。福島駅東西での懸念材料はあるものの、福島駅至近の優位性・利便性は変わらず、中心市街地ではホテル需要の他、マンション敷地需要が下支えとなっている。

・事務所街や郊外路線商業地の需要は堅調に推移しており、競争力の高い一部の郊外路線商業地では、大規模商業施設の進出計画や、全国展開する店舗の新規出店等により地価上昇が継続した。

③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因

・郡山市の商業地では全地点が上昇し、平均変動率は5.5%(6.1%)と上昇を維持している。

・駅前商業地域では、新型コロナからの回復傾向が鮮明になり、地価の割安感から飲食店街やこれに近接する商業地では、コロナ前の相場水準を上回る価格での取引が散見され地価は上昇した。また駅前地区には、総合病院跡地の再開発事業、大町土地区画整理事業、地元企業の複合ビル計画等の好材料もある。

・事務所系の商業地や路線商業地では新型コロナの影響は見られず、背後住宅地の取引価格上昇等も背景として、これまでの公示・基準地価格を上回る水準での取引も散見される。市街地の既成商業地でも、住宅系の利用が可能な場合には、価格が上昇した背後住宅地との比較による割安感から、これまでの水準を上回る価格帯での取引がみられる。

・いわき市の商業地の平均変動率は1.4%(1.8%)と前年に続き上昇となった。いわき駅周辺の商業地は、いわき駅南口でJRホテルと駅ビルの増設部分が令和5年1月に開業、駅西側の並木通り地区には市街地再開発事業「並木の杜シティ」により、市内最大規模の21階建分譲マンション全216戸が完売、令和6年12月に竣工し、商業棟も併設されている。いわき駅前の複合施設「ラトブ」が令和5年6月に一部リニューアルオープンした他、駅北口の総合医療施設の建設(資材高騰で令和9年1月に延期)が予定され、イトーヨーカドー平店跡地にはヨークベニマルを核とする商業施設ペッペが令和6年2月完成する等、いわき駅周辺の利便性と商業背後地の充実が進み、継続的に高位の価格水準の取引が発生している。

・商住混在型の商業地では繁華性が衰退傾向でも利便性は維持・確保され、底堅い住宅需要により地価水準は維持されており、供給の少ないエリアでは地価の上昇圧力が継続して認められる。

・常磐湯本駅前ではいわき都市計画事業湯本駅周辺土地区画整理事業が令和6年10月に事業決定されて、地域活性化への期待が高まっている。

・会津若松市の商業地の平均変動率は0.3%(0.2%)と上昇傾向が続いている。当市は、県内の他の都市と比較して相対的に観光への依存度が高いが、コロナの5類移行に伴い、観光客入込は令和5年225万人(前年比124.5%)、令和6年250万人(同111.1%)と回復している。中心商業地域(神明通り商店街)では、商業核であった地元大型店が撤退し更地化され、空店舗が増加する中、七日町での観光客の回復、商住混在商業地域での住居系等の需要の競合、飲食店街での人流の回復、競争力のある路線商業地域での県外資本からの引き合い等、商業地の性格に応じて異なる要因により地価上昇している地点がある。

商業地	<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"> ・大方の郡部の既成商業地では、都市部への顧客の流出に加え、人口減少や過疎化の進行によるエリア自体の購買力の減少から、地価の下落に歯止めがかかっている。 ・主要交通網から離れる会津地方や阿武隈山系の町村でその傾向が強い。会津地方では、猪苗代町で▲3.5%(▲3.8%)、西会津町で▲3.7%(▲3.6%)、南会津町で▲1.7%(▲2.5%)となり、市部の喜多方市でも▲2.5%(▲2.3%)となった。また、阿武隈山系では、浅川町で▲2.7%(▲3.6%)、埴町で▲2.2%(▲2.1%)、棚倉町で▲2.2%(▲2.1%)となった。中通り地方で比較的交通便利性に優れる矢吹町でも既成商業地の割高感が強く、▲2.1%(▲2.4%)の下落となった。 ・浜通り地方北部の南相馬市小高区の地点では、震災後の居住人口の回復が進まず、顧客の回遊も見られないことから商況は低迷し、昨年に続き県内最大の下落▲3.9%(▲4.3%)となった。
工業地	<p>① 福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島県の工業地の平均変動率は1.1%(0.9%)と13年連続の上昇となり、堅調な状態を維持した。 ・県発表の工場立地件数(敷地面積1,000㎡以上)は、平成27年以降令和元年までは平成28年を除き概ね70件～80件程度で安定的に推移してきたが、令和2年以降40～50件程度の推移となっている。令和6年の新設は34件で令和5年より3件増加、増設は28件と令和5年より15件増加した。令和7年は新設18件で前年より16件減少、増設は19件で9件減少となった。 ・福島県は、再生可能エネルギー、水素、医療機器製造、ロボット、航空宇宙、廃炉等の分野を震災復興の柱として注力し、企業立地補助金や復興特区による優遇税制等の手厚い支援体制を整えて工業地需要を喚起してきた。これらを背景として県内工業地は、交通便利性に優れる中通り地方や、「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が始動している浜通り地方では、堅調な需要を維持し、地価は概ね横ばいから緩やかな上昇で推移している。一方、主要高速道路(東北自動車道及び常磐自動車道)から離れた会津地方の工業地への需要は弱いものの、地価に割安感があり、横ばいを継続している。 <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"> ・福島市の工業地の平均変動率は0.0%(0.3%)と横ばいとなった。 ・同市では既存の工業団地が完売の状態となっていたため、東北中央自動車道の福島大笹生インターチェンジ周辺に「福島おおざそうインター工業団地」1期分譲分6区画、7.4haは令和3年度募集までで完売。2期募集分が令和7年度より順次販売で募集が開始され現在造成中。分譲可能面積16ha。既存の工業団地等においても、逐次、工場の増設等が行われており、企業の設備投資意欲は底堅い。 ・郡山市の工業地の平均変動率は2.4%(1.9%)と上昇率が拡大した。 ・東日本台風により浸水被害を受けた市域北東部の阿武隈川に近い地点は底値水準に達し令和6年に上昇に転じて以降も国道バイパスの整備が進み上昇を継続した他、他の地点も引き続き上昇した。西部第一工業団地は、第2期工区(分譲面積約37.0ha)の5次受付中で予定を上回り商談が好調に進んでいる。 ・いわき市の工業地の平均変動率は1.2%(0.7%)となり、前年より僅かに上昇幅が拡大した。近年造成されている双葉郡の工業団地との競合関係も認められるが、東日本大震災・原発事故を契機とした「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金」等の各種支援制度が継続している効果は依然として大きい。また、小名浜地区については、小名浜港国際バルクターミナルの全面供用開始(令和4年6月)、小名浜港と常磐自動車道を結ぶ小名浜道路が令和7年8月7日に開通した。これにより物流・産業・観光の活性化、災害時の緊急輸送確保、小名浜港周辺の混雑緩和が期待されている。 ・会津若松市の工業地は0.0%(0.0%)と横ばいを継続。主要高速道路から離れた古くからの工業団地で規模が小さく競争力はやや低いものの、値頃感等から地価は横ばいとなった。 <p>※ 地域政策、取り組み等について 特になし</p>

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.4% (0.7%)	125 (131)	58 (58)	122 (123)	305 (312)
福島市	1.0% (1.3%)	26 (27)	7 (7)	4 (4)	37 (38)
会津若松市	-0.2% (0.0%)	11 (12)	6 (4)	7 (8)	24 (24)
郡山市	3.1% (3.8%)	42 (43)	5 (2)	4 (7)	51 (52)
いわき市	-0.1% (0.0%)	19 (22)	25 (28)	28 (23)	72 (73)
白河市	-1.2% (-0.3%)	1 (2)	2 (1)	6 (6)	9 (9)
須賀川市	1.0% (1.3%)	6 (6)	0 (1)	5 (5)	11 (12)
喜多方市	-0.6% (0.3%)	1 (1)	0 (0)	3 (4)	4 (5)
相馬市	-0.9% (-0.8%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
二本松市	-0.6% (-0.7%)	0 (0)	1 (2)	5 (4)	6 (6)
南相馬市	-1.7% (-1.6%)	0 (0)	0 (1)	7 (6)	7 (7)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.7% (1.6%)	61 (60)	9 (9)	30 (34)	100 (103)
福島市	3.9% (3.4%)	19 (19)	0 (0)	1 (1)	20 (20)
会津若松市	0.3% (0.2%)	5 (5)	1 (1)	2 (2)	8 (8)
郡山市	5.5% (6.1%)	18 (18)	0 (0)	0 (0)	18 (18)
いわき市	1.4% (1.8%)	14 (14)	4 (3)	1 (1)	19 (18)
白河市	1.0% (0.0%)	1 (0)	1 (2)	0 (0)	2 (2)
須賀川市	0.8% (0.7%)	1 (1)	1 (0)	1 (2)	3 (3)
喜多方市	-2.5% (-2.3%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
相馬市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (2)	1 (2)
二本松市	0.0% (-0.1%)	1 (1)	0 (1)	2 (2)	3 (4)
南相馬市	-1.5% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (4)	3 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.1% (0.9%)	9 (10)	4 (3)	0 (0)	13 (13)
福島市	0.0% (0.3%)	0 (1)	3 (2)	0 (0)	3 (3)
会津若松市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
郡山市	2.4% (1.9%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
いわき市	1.2% (0.7%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
白河市	1.0% (1.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
須賀川市	1.5% (1.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-16	郡山市神明町111番11	137,000円/㎡	0.7% (1.5%)	市街地中心部の利便性良好な人気学区の住宅地域に存し、需要は依然として根強い状況にある。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	415,000円/㎡	4.8% (3.7%)	県内外からの需要が見られる駅前の商業地で取引は少ないが顕在化する事例は高止まり水準にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 郡山-36	郡山市日和田町字原12番42	66,700円/㎡	8.8% (8.9%)	郊外ではあるが複合型商業施設に近く、小・中規模の民間建売分譲が行われており、堅調である。
	商業地 郡山5-13	郡山市細沼町36番3	124,000円/㎡	10.7% (12.0%)	周辺地域の地価上昇の影響を受け、住宅地としての利用も見込まれる当地域の地価も上昇傾向。
下落率1位	住宅地 猪苗代-2	耶麻郡猪苗代町字雷4649番2	12,300円/㎡	-3.9% (-3.8%)	市街地北側の細街路の多い地域で、大型店舗周辺住宅地域等への需要移動により需要は弱い。
	商業地 南相馬5-4	南相馬市小高区大町1丁目29番2	17,300円/㎡	-3.9% (-4.3%)	居住人口の回復が進まず、顧客の回遊はみられない。商況を改善する材料に乏しく空店舗が殆ど。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	106,000円/㎡	2.9% (3.2%)	需要が堅調に推移しており、土地利用度が高く供給が乏しいことから高水準の成約が見込まれる。
	商業地 福島5-2	福島市栄町26番21外	256,000円/㎡	1.2% (0.8%)	再開発事業については粛々と進行しており、福島駅直結の優位性等を背景に地価は底堅く推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-29	福島市永井川字向光白21番11	40,500円/㎡	3.6% (4.0%)	令和元年の浸水エリアであるが、需要者の当エリアでの水害への懸念は和らぎ需要の回復が継続。
	商業地 福島5-19	福島市吉倉字前田12番4外	64,800円/㎡	6.2% (5.2%)	郊外路線商業地域として、全国展開する店舗等が開店し、集客力が高まって来ている。

※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

(令和8年地価公示)

(茨城県代表幹事)

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1.0%(0.7%)となり、地価が若干上昇傾向を示しつつある。・首都圏新都市鉄道「つくばエクスプレス」(以下「TX」という)沿線では、大規模開発に伴う供給可能な土地が少なくなる傾向にあるが、土地需要は未だ活発である。また、駅至近の宅地供給は減っているが、駅から少し離れた生活利便性が良好な住宅地を求めるケースも増えており、相対的に地価は上昇傾向で推移している。・地価は県南地域を中心に堅調に推移している。これらは隣接県である千葉県側でのTX沿線地域の宅地供給の減少に伴う需要層の茨城県方面への進出による地価高騰及び東京圏におけるマンション価格等の上昇により、実質居住目的購買層の土地需要がTX守谷駅からつくば駅間で増大しているためである。 <p>② 県庁所在地(水戸市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・水戸市の平均変動率は0.0%(▲0.1%)と下落から横ばいに転じた。上昇地点数が大幅に増加し、昨年の下落地点が数地点横ばいに転じており、地価下落が止まった形となった。これは、水戸市住宅地の地価下落及び住宅ローン金利のほぼ横ばいでの推移による住宅地購入意欲が反映したものと思われる。・中心市街地及び茨城県庁舎所在周辺地の土地需要が概ね水戸市在住者及び水戸通勤者に限られ、土地の選別化が進行した結果、地価の二極化傾向は進行している。なお、住環境・利便性に優れたエリアや希少性の高いエリアへの需要の増大により、地価は安定的に上昇傾向にある。・水戸全体としては、上昇及び横ばい地点が過半で、一部下落地点が存する。 <p>③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・日立市の平均変動率は、緩やかな人口流出が継続しており▲0.3%(▲0.3%)と前年と同じ下落率。また、上昇地点は存在していない。・土浦市の平均変動率は0.8%(0.5%)と上昇幅が若干拡大している。周辺市に比べ割安感があり、市街化区域の需要は堅調に増加している。・つくば市の平均変動率は5.8%(4.5%)と上昇幅は拡大した。TX沿線の駅周辺では、未だ宅地供給能力があり、堅調な需要で地価は上昇中。一方で外部からの移転需要の少ない旧市街地(旧集落地域)では下落傾向が続いている。TXに関しては、千葉県側の宅地供給が減少し、千葉県側の地価が高騰しており、東京方面からの需要者層の土地購入が多く見られる。つくば-31至近で民間ハウスメーカーが一戸建分譲(25戸)を総額7500万円～8000万円台で分譲中であり、当該土地価格が10万円/m²強となっていることから、標準地地価が上振れしている。・守谷市の平均変動率は10.4%(9.3%)と上昇幅が拡大した。市街化区域面積が小さく、土地供給能力が不足し、県外の需要から人口は増加している。市街化区域内住宅の需要は堅調である。その結果、地価の大幅上昇となっているが、土地供給能力に限界があり、今後の展開は不透明である。守谷市は街規模が大きくないため、市街化地域全域が上昇している。 <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">・つくばみらい市のTXみらい平駅周辺の開発が進み、人口は依然として増加傾向にある(計画人口16千人に対し、居住者17千人強)。みらい平駅徒歩圏の地価平均上昇率は、7.6%(7.8%)で、土地供給を大幅に上回る住宅需要のため、地価上昇が継続して推移している。また、みらい平駅周辺は平成17年より開発が進み、商業施設も駅前に多く存し、利便性が高く人気
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	あり、中古住宅は売り手市場のため、地価上昇を招きやすい状況にある。
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1.0%(0.8%)と上昇幅の増加が見られ、上昇地点のある市町は14市町から15市町となった。TX沿線の周辺市を除いた人口減少が目立つ市町村については、商業地の取引需要が強いとはいえ、特に集客力の劣る旧来型商店街では空洞化による住宅地への移行も見受けられる。また、茨城県の商業地地価は、過去30年以上にわたって下落した結果、価格水準が住宅地地価と同程度にまで下落し、その結果生活利便性の高い商店街に住宅建設の動きも見られる。 <p>② 県庁所在地(水戸市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水戸市の平均変動率は0.9%(0.6%)と上昇幅が若干拡大している。特に水戸5-1、同5-6、同5-7付近では、マンション建設の増加及び商業施設の集積が進み商業地需要は回復傾向にある。これは、水戸駅周辺の商業地ではマンション分譲会社の進出が多く、地価を底上げしているからと思われる。水戸駅前には、生活利便性が高く、駅への接近性に優りかつ東京の上野駅まで90分程度で移動可能なこと並びに分譲価格がサラリーマン層購入可能域にあるため、人気を有している。なお、水戸商業地の上昇地点が目立ち、横ばいや下落地点が減少。 <p>③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日立市の平均変動率は▲0.2%(▲0.2%)と前年同様の下落幅。郊外の大型店舗への顧客流出により市街地内商業地需要は弱く下落傾向が継続中であり、人口減少の影響を強く受けている。 ・土浦市の平均変動率は0.5%(0.3%)と上昇幅の拡大がみられる。 ・つくば市の平均変動率は4.5%(4.6%)とほぼ前年並みの上昇。つくば駅及び研究学園駅等、TX沿線周辺は商業エリアが限定的であるため希少性が高く、潜在的な用地需要が強く、地価は急上昇している。つくば市の中心商業地であるつくば駅(つくば5-3、同5-4)及び研究学園駅周辺には、大規模商業施設も多く、人の流れが集中しており新規店舗出店も多い。しかし、繁華性の低い旧市街地では、人々を誘因する魅力に欠け、下落傾向が継続している。TX沿線は地価の上昇が見られる。 ・守谷市の平均変動率は10.7%(9.8%)と上昇幅が拡大。県南エリアの中心商業地となりつつあり、守谷駅周辺(守谷5-2、同5-4、同5-5)を中心として堅調な需要が見られる。守谷市の商業地の範囲が狭いため、供給が限定的で希少性が高く、従来の周辺の価格水準を上回る取引も見られる。また、背後地人口が他市に拡大しており、土地需要も強く、地価の上昇が目立つ。さらに、守谷駅からは始発列車もあり乗降客が多く、駅前周辺ではパーキング施設が必要で、コインパーキングが活況を呈し、土地供給が進まない状況にある。市内全域での商業地需要増大による地価上昇が見られ、需給バランスが崩れている。 <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"> ・つくばみらい市の平均変動率は2.5%(2.7%)とほぼ前年並みの上昇。TXみらい平駅周辺(つくばみらい5-1)は住宅が周辺地域にはりつき、背後地人口も増加していることで商業施設は活況を呈している。

工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は、2.2%(2.1%)とほぼ前年並みの上昇。円安基調により企業の国内回帰が鮮明となり、かつ圏央道の県内区間全線開通により交通アクセスが向上した県西、県南エリアでは引き続き上昇。県北エリアは若干上昇傾向で推移し、県平均変動率の上昇率に寄与している。 ・県内工業地は、圏央道の平成 29 年 2 月県内区間全線開通に加え、税制上の優遇措置による政策効果により、県南、県西の工場用地中心に土地需要が喚起されている。そのため圏央道沿いに存する工業地の地価上昇が継続中である。経済産業省発表の令和 6 年工場立地動向調査において、令和 6 年 1 月から 12 月の茨城県の工場立地件数は全国 1 位(73 件、前年比▲2.7%)、立地面積は全国 3 位(117ha、前年比▲29.1%)、県外企業立地件数は全国 1 位(46 件、前年比▲2.1%)。(事業者が最も重視する立地地点の選定理由は「本社・他の自社工場への近接性」が最も多く、次いで「地価」が多い。)工場立地件数の増減要因としては、0.5ha 未満の規模の増加、資本金 1,000 万円以上 5,000 万円未満の企業の増加がみられ、立地件数の約半数が高速インターチェンジから 5km 以内で近接して行われる傾向にある。 ・県南、県西エリアの工場地は隣接千葉県に比べ大幅に地価水準が低いため、流通業務施設需要が茨城に集中する傾向があり、地価は上昇中である。 <p>②県庁所在地(水戸市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水戸市の平均変動率は、県南主要工業団地と比べ、交通利便性や従業員確保の容易性から、低価格帯にあると判断され周辺工業団地の需要増大に伴い地価が若干上昇中のため、1.0%(前年 1.0%)と昨年同様の上昇幅である。 <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日立市の平均変動率は 0.4%(0.2%)でほぼ前年並みの上昇。製造業中心の工業地であり、景気の回復感が弱く、中国・アジア新興国の経済減速及び日立製作所の事業の統廃合・譲渡・合理化等の影響等もあり、市内企業の収益性はいまだ厳しい状況が続き設備投資に慎重であるが、港湾施設をかかえ、立地的優位性を有し、若干の上昇となる。 ・土浦市の平均変動率は 3.5%(3.6%)とほぼ前年並みの上昇。首都圏に近く圏央道の整備による物流拠点として、隣接県と比較して割安なこと等もあり堅調な需要が見られる。 ・守谷市の工場地の地価上昇が著しく、前年比で 10.5%であるが、場所的類似性を有する千葉県柏地区(柏 9-1)に比べかなり割安なため、上昇傾向が続いている。 <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"> ・つくばみらい市の平均変動率は 10.8%(10.8%)と前年並みの上昇。守谷市の工場地と同様に場所的類似性を有する千葉県柏地区(柏 9-1)に比べかなり割安なため、上昇傾向が続いている。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・守谷市野木崎地区にプロ野球球団の 2 軍施設を誘致し、令和 9 年 1 月に完成予定。 ・牛久市ひたち野西地区北端の土地区画整理事業(総区画 40 戸程度)で令和 10 年に換地処分予定。 ・つくばみらいスマートインターチェンジ(常磐自動車道)が令和 8 年秋供用開始予定。 ・大型貨物トラック会社の統合が令和 8 年 4 月に予定されており、トラック生産拠点が川崎製作所(神奈川県)、古河工場(茨城県)、新田工場(群馬県)に集約予定。 ・つくば市学園南 2 丁目に 602 戸の分譲住宅が大手住宅分譲会社により令和 9 年 7 月施工予定。 ・大手総合電機メーカーの工場部門が海外に完全移転し、日立市の人口流出が顕著であり、対策として日立市がデジタル活用を前提とした次世代未来都市計画を進行中。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.0% (0.7%)	201 (172)	161 (181)	147 (165)	509 (518)
水戸市	0.0% (-0.1%)	16 (5)	22 (30)	10 (13)	48 (48)
日立市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	21 (23)	13 (14)	34 (37)
土浦市	0.8% (0.5%)	20 (19)	7 (9)	2 (2)	29 (30)
つくば市	5.8% (4.5%)	22 (18)	6 (11)	2 (3)	30 (32)
守谷市	10.4% (9.3%)	15 (15)	2 (2)	0 (0)	17 (17)

(2) 商業地

市区町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.0% (0.8%)	59 (48)	42 (44)	25 (33)	126 (125)
水戸市	0.9% (0.6%)	13 (10)	3 (5)	1 (2)	17 (17)
日立市	-0.2% (-0.2%)	0 (0)	3 (2)	5 (5)	8 (7)
土浦市	0.5% (0.3%)	4 (3)	5 (6)	0 (0)	9 (9)
つくば市	4.5% (4.6%)	4 (5)	0 (0)	1 (1)	5 (6)
守谷市	10.7% (9.8%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)

(3) 工業地

市区町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.2% (2.1%)	19 (19)	3 (3)	0 (1)	22 (23)
水戸市	1.0% (1.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
日立市	0.4% (0.2%)	2 (2)	2 (1)	0 (1)	4 (4)
土浦市	3.5% (3.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
守谷市	10.5% (10.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
つくばみらい市	10.8% (10.8%)	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 つくば-29	つくば市竹園1丁目8番2	302,000円/㎡	11.9% (11.6%)	生活利便性の充実、マンション用地の希少性等を反映し、更に需要が高まっている。
	商業地 つくば5-3	つくば市吾妻1丁目8番10	500,000円/㎡	— (—)	市内での相対的地位が高く、希少性もある駅近の商業地域。需要は底堅く推移している。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 つくば-31	つくば市みどりの2丁目13番5	97,600円/㎡	17.4% (10.1%)	駅徒歩圏の区画整理済み住宅地域で、供給が殆どないなか、需要が強く、地価は上昇傾向。
	商業地 つくば5-4	つくば市東新井24番3外	247,000円/㎡	12.3% (11.7%)	市内中心部に存する既存商業地域。繁華性が高く、需要も安定的で地価は上昇している。
下落率1位	住宅地 日立-7	日立市諏訪町4丁目87番	22,600円/㎡	-3.0% (-2.9%)	交通利便性の劣る山側団地で、需要は減退傾向。
	商業地 利根5-1	北相馬郡利根町大字布川字台1459番1外	15,000円/㎡	-2.6% (-3.1%)	長期的な人口減少・高齢化進展による商業背後地の衰退、外部顧客を引込む要素も乏しく市場は低迷。

(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 水戸-18	水戸市備前町842番2外	105,000円/㎡	0.0% (0.0%)	市中心部に位置し、旧来からの名声ある住宅地に所在するため。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	265,000円/㎡	1.5% (0.0%)	水戸駅北口の再開発事業、高層分譲マンション等着工により集客力の向上期待。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 水戸-26	水戸市吉沢町字中組45番19	38,200円/㎡	0.8% (0.8%)	周辺で住宅開発が盛んで住宅需要が認められる。
	商業地 水戸5-4	水戸市泉町1丁目26番外	123,000円/㎡	2.5% (1.7%)	新市民会館の開館により集客力が向上、周辺マンション建設もあり繁華性回復傾向。

※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。

※所在地欄は市町村名から記載する。

価格形成要因等の概要

(令和8年地価公示)

(栃木県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①栃木県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・全体では34年連続で下落し、平均変動率は▲0.2%(▲0.3%)と前年より0.1ポイント縮小した。・上昇地点数及び横ばい地点数は前年より増加し、下落地点数は前年より減少した。しかしながら、下落が全体の5割強を占める。・大企業の工場あるいは大学病院等の大規模医療関連施設が多く立地し、若年層や高所得者層が多い宇都宮市以南のJR宇都宮線エリア及び東武宇都宮線沿線エリアの需要が依然堅調で、宇都宮市及び小山市並びに下野市、壬生町の平均変動率は、本年も概ね前年と同程度の上昇となり、この3市1町で県全体の上昇地点の7割強を占めている。・大田原市は市街地西部の需要が堅調で昨年同様の上昇、JR宇都宮線沿線の野木町が地場からの需要が堅調で今年の横ばいから上昇となっている。・職住が近接し、住環境が良好な住宅地への需要が堅調な芳賀町が下落から横ばいとなった。・例年同様に過疎化が進む県東・県西・県北の郊外や中山間地域の下落率は相対的に大きい。・建築費の高騰により、高価格帯の住宅用地から外縁部及び郊外部の住宅用地へと比較対象を変更する動きや中古住宅検討の動きが増加している。・令和6年度の新設住宅着工戸数については、9,185戸で、前年度9,506戸(前年比▲11.3%)に比べて3.4%の減少となった。持家が2.0%の下落・分譲住宅が19.6%の減少となっているが、分譲住宅のうちマンションについては46.6%の減少と大きい。令和7年度(4～9月)は前年同期比で5.0%の減少となり、4月からの住宅省エネ法・建築基準法改正による基準の厳格化も影響している。
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宇都宮市の平均変動率は1.2%(1.0%)で、上昇率拡大が継続した。・宇都宮市では、中心市街地及びその周辺等の利便性が良好な地域における住宅市況は堅調に推移しているほか、郊外部へも需要が流れており、上昇傾向が継続している。・上昇地点は、JR宇都宮駅東側地域、同駅西側方面の中心市街地における品等の高い住宅地域及びその周辺地域における標準地が中心で、とりわけJR宇都宮駅東口周辺の区画整理済みの住宅地域や宇都宮ライトレール(以下「LRT」)停留場徒歩圏内の上昇率は依然として他の地域より高い。但し、高価格帯の住宅地域については建築費の高止まりや購入者層の限定等により上昇率は鈍化傾向にある。・新旧の住宅団地等が混在し、多様な需要を取り込んだJR岡本駅周辺では上昇率が拡大。左記以外の市街地外縁部の上昇傾向は継続している。一方で、農村部は下落傾向が続いている。・LRTの利用者数は、堅調に推移し地域の公共交通機関として定着している。・LRTのJR宇都宮駅西側方面の延伸事業については開業時期が令和18年3月と示された。・建築費は高止まりしているものの、立地条件の良い中心部の新築分譲マンション素地は希少となっておりマンション用地の標準地(宇都宮-32)の変動率は3.6%と本年も引き続き上昇している。
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">・足利市・栃木市・佐野市 足利市▲1.8%(▲1.8%)、栃木市▲0.9%(同▲1.0%)、佐野市▲1.0%(▲1.1%)となり、各市とも引き続き下落した。栃木市及び佐野市の選好性が高い住宅地域に存する標準地においては上昇率の拡大が見られるものの、一般的に人口減少や高齢化、過疎化の影響等もあって下落傾向が継続している。・小山市 東京圏への通勤圏となり、需要が堅調に推移し、1.3%(1.1%)と上昇率が拡大。良好な居住環境や利便性を背景に上昇傾向の続く城東地区や城南地区等のほか、市街地北部及び南部の住宅地域も需要が堅調で、上昇が継続もしくは上昇率が拡大。在宅勤務の定着やリタイア後の地方移住等を背景に、都内を中心とする県外からの住み替え需要も見られる。・鹿沼市 ▲0.5%(▲0.7%)と下落率は前年より縮小。宇都宮方面への通勤者需要や最寄り品店舗の充実もあり、市東部を中心に上昇継続もしくは上昇拡大地点が見られる。一方、農村集落や山間部等の郊外部は有効需要が殆ど無いことにより、下落率が大きい地点もある。・那須塩原市 ▲1.2%(▲1.4%)で、住環境及び利便性の良好な西那須野地区を中心に需要が堅調で、一部の標準地は横ばいもしくは上昇傾向が続いている。 <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">・宇都宮-39,-62,-77 LRT沿線の標準地で、利便性に着目した需要は根強く上昇率は上位となっている。特に宇都宮-39は、3年連続上昇率県内1位となった。・佐野-15,壬生-1 大型商業施設への接近に優る利便性の高い住宅地域で競争力が強く、上昇率は県内上位となっている。・那須塩原-7,佐野-12,-8,-27,栃木-41 従来より地縁的選好性が強く市場規模が小さい旧郡部に位置し、過疎化・高齢化が進行し需要の減退が著しく、下落率の拡大を示している。

<p>商</p>	<p>①栃木県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本県全体では、平均変動率は0.2%(0.0%)で、横這いから上昇に転じた。 ・上昇地点数は前年より増加し、横ばい地点数及び下落地点数は前年より減少した。上昇地点が増え全体の4割強となった一方、下落地点も同程度の地点数となっている。 ・住宅地と同様に人口減少率が低く、購買力の高い背後地を有する宇都宮市以南のJR宇都宮線沿線エリアの需要が堅調で、市町別には、宇都宮市及び小山市の平均変動率は本年も引き続き上昇し、いずれも上昇率が拡大した。下野市の平均変動率は、前年の横這いから上昇に転じた。 ・インバウンドを中心とした観光需要を背景に、日光市の平均変動率は上昇率が拡大した。区画整理地等の安定した背後地を有し、一定の商業地需要が見られる壬生町が前年の横ばいから上昇に転じたほか、真岡市が上昇率拡大、高根沢町が前年同様に横ばいとなっている。 ・上昇地点は宇都宮市・小山市に集中する傾向が続き、上昇地点の約8割弱をこの2市で占める。 ・上記以外の16市町は、人口減少や高齢化、大型店舗やロードサイド型店舗への顧客流出による中心市街地の衰退が著しく、引き続き下落となったが、半数の市町で下落率の縮小が見られた。過疎化が著しい県東地区(那須烏山市、茂木町、市貝町、那珂川町)の下落率が相対的に大きい。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市は1.3%(1.0%)となり上昇率が拡大した。 ・上昇率上位の地点は、LRT沿線や駅前開発等により交流人口が増加したJR宇都宮駅東口周辺の商業地域、LRTの延伸計画や再開発等の動きがある同駅西口周辺及び大通り沿いの商業地域、更には広域的な集客により需要が旺盛な幹線道路沿いの商業地域等に見られ、LRT沿線の宇都宮5-10、5-33、5-34の上昇率が前年に引き続き県内上位となった。 ・JR宇都宮駅西口及び大通りでは、LRT延伸や複数の市街地再開発事業の計画による開発機運の高まりが顕著である。現在進捗中の「宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業」(主要用途:共同住宅101戸、店舗7区画、地上20階、地下1階)については令和8年2月に竣工予定である。 ・旧来宇都宮市の商業中心は二荒山神社周辺であったが、近年はJR宇都宮駅周辺における不動産需要が相対的に強く、商業中心地の移動が続いている。一方で、二荒山神社周辺においても令和7年1月にスポーツ用品販売大手がパルコ跡を取得し、本社機能移転と低層階の小売店舗利用に向けて現在改装工事中であるほか、近隣のバンバ地区においても今秋、市街地再開発事業の概要が示された。旧丸井宇都宮店跡についても、ホテルが建設予定である。これらの動きを受けて周辺での取引は活発で、大通り沿いの宇都宮5-1は前年の横ばいから上昇に転じた。 ・中心市街地の繁華街・歓楽街の客足に回復傾向が見られ、飲食店舗への需要は堅調である。 ・令和5年9月から市独自の高度利用地区の指定方針・指定基準の運用が開始された。各種要件を満たすことで容積率最大900%までの活用が可能となり、面大地等の取引に影響を与えている。
<p>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"> ・足利市・栃木市・佐野市 足利市の平均変動率は▲1.1%(前年▲1.2%)、栃木市は▲0.7%(同▲0.8%)、佐野市は▲0.2%(同▲0.4%)となり、各市とも前年より下落率は縮小した。集客力のある路線商業地域を中心に下げ止まり乃至は上昇地点等が散見されるものの、従来から続く中心市街地の衰退や、人口減少・高齢化等の影響により需要は低迷しており、本年も引き続き下落となった。 ・小山市・下野市 小山市の平均変動率は2.0%(前年1.4%)となり、本年も引き続き上昇となり、上昇率が拡大した。購買力の高い背後地を有し比較的安定したテナント誘引力により駅東地区の標準地を中心に上昇率が拡大している。下野市の平均変動率は0.4%(前年0.0%)となり、既成市街地の空洞化に一服感も窺え、下げ止まりから上昇に転じた。 ・那須塩原市・大田原市 那須塩原市の平均変動率は▲1.8%(前年▲1.6%)、大田原市の平均変動率は▲1.3%(前年▲1.2%)、いずれも引き続き下落した。郊外的大型店舗等の影響等により、依然として中心市街地は空洞化傾向にあり、下落率を拡大して推移している。 ・鹿沼市 平均変動率は▲0.2%(前年▲0.5%)となり、引き続き下落したものの、背後の住宅地の熟成化等に伴い、幹線道路沿いを中心に新店需要が堅調であり、下落率は縮小傾向にある。 ・観光地 観光客数の回復傾向は顕著で、前年はほぼコロナ禍前の水準(令和元年比97.5%)に回復したものの、人手不足やオーバーツーリズム問題等、観光地を取り巻く環境は不透明感がある。令和6年「栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査結果」によると、県の観光客入込数は8,997.3万人で前年比609.7万人の増(対前年比107.3%)、観光客宿泊数は830.4万人で前年比45.8万人の増(対前年比105.8%)、外国人宿泊数は27.9万人で前年比4.4万人の増(対前年比118.7%)となった。このうち6割弱の16.1万は日光市に宿泊した。従来から東京方面からの日帰り客が多く、外国人宿泊客の絶対数(令和元年で約25万人)は多くはないが、日帰り客の回復傾向から日光市・二社一寺近くの日光5-1,5-2は上昇率が拡大。一方、温泉観光地の標準地日光5-3、那須塩原5-4は、周辺土産物店等の関連産業に依然厳しさが見られ下落が継続している。 <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"> ・那須烏山5-1,5-2,市貝5-1,那珂川5-1,茂木5-1 中山間地域等の高齢化や過疎化により顧客数・購買力が減退、他市や郊外の沿道型店舗への顧客の流出が続き、下落傾向に変わりはない。

工	<p>①栃木県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体では平均変動率は3.6%（前年3.3%）となり、5年連続で上昇率を拡大して推移している。 ・上昇地点数及び横ばい地点数は前年から変化がなく、下落地点はない。 ・新規工業団地への旺盛な需要が牽引し、交通結節点に近い割安感のある既存工業地への需要が堅調で、鹿沼市・真岡市・芳賀町は上昇率が5%を超えて大きく拡大した。 ・本県は、特に都心から60～100km圏の交通利便性も良好な工業地の需要が強いが、用地ストックは減少しており、複数の市町で新産業団地の整備が計画又は具体化されている。円安や物価・資材高・金利上昇による経済の先行懸念等より投資行動も一様ではないが、上記圏域における交通結節点では、EC市場の規模拡大に伴う物流関連の倉庫の需要も依然として強いほか、自然災害の少なさや電力の安定供給等の地理的特性を反映したデータセンターへの投資需要も見られる。 ・令和6年の工業立地動向調査結果は、製造業等の立地件数は20件で全国第15位、面積は35haで全国第18位となった。立地件数20件のうち、産業団地内への立地件数は2件で全国第30位、県外に本社がある企業の立地件数は8件で全国第14位となった。今回調査へは未反映であるが、令和6年に予約分譲し本契約の時期が令和7年となった用地取得は20件で、面積は約60haに上る。 <p>②県庁所在地を含む県央部の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市 旺盛な需要に対し供給の少ない平出工業団地に立地する大中工場地の2地点(宇都宮9-1,9-4)が引き続き上昇し、物流関係の需要が旺盛な新4号バイパス至近の地点(同9-3)も引き続き上昇した。中小企業向けの小工場地(同9-2)は、本年も横ばいとなった。新規供給が限定的ななか、市は新たな産業団地として、(仮称)インターパーク東地区と(仮称)宇都宮工業団地東地区の整備を計画している。また、相野沢町の新栃木変電所の南側に、インターネットデータセンター(iDC)を誘致する検討を進めている。 ・鹿沼市・真岡市・下野市・芳賀町ほか 東北自動車道に近接し、周辺での物流関連の需要が堅調な鹿沼市の地点(鹿沼9-1)及び北関東自動車道へのアクセスが良好な真岡市の地点(真岡9-1)は、引き続き上昇率を拡大して推移。LRTや国道408号等の交通整備が進み割安感のある芳賀町の地点(芳賀9-1)も上昇率を拡大して推移している。 ・真岡市は、真岡でらうち産業団地の造成工事を進めており、令和6年3月末、同年11月末に第1期及び第2期予約分譲の申込受付が各々終了(2街区の分譲価格は25,100円/㎡)、令和8年度に造成完了を予定。下野市では、西坪山工業団地に隣接する「しもつけ産業団地」が令和6年12月に造成が完了し、完売した。上三川町では北部の約35.8haで新産業団地「(仮称)上三川インター産業団地」の事業実施が決定し、令和9年度から12年度に造成工事や分譲を予定。壬生町は「みぶ中泉産業団地」を計画しており、令和8年2月に予約分譲申込受付を予定。また、おもちゃ団地北東部に新産業団地「(仮称)おもちゃ団地北産業団地」(約6.5ha)の整備を計画、令和15年度の仮分譲を目指している。
業	<p>③県南・県北の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県南 都心から約60～80km圏内の好立地条件を反映し、足利市・栃木市・佐野市・小山市・野木町の平均変動率はいずれも上昇が継続。特に交通アクセスが良好で市街地に近接する地点の上昇が大きい。用地ストックが乏しいなか、各市で新産業団地の計画が複数あり、足利市では「あがた駅北産業団地」の造成工事が令和8年度完成予定で進捗中であり、分譲価格20,700～24,400円/㎡で1次募集全6区画が内定済、2次募集は22,000～23,100円/㎡で全4区画の募集受付が終了。近隣では「あしかが久保田産業団地」の事業実施が決定し、令和8年度から11年度まで造成工事、令和9年度から分譲開始予定である。栃木市では、「栃木インター産業団地」及び「平川産業団地」の造成工事が進捗中である。「栃木インター産業団地(西地区)」の第1期分譲では、令和6年10月にNTTグループのデータセンターが約13haを購入(販売価格平均24,400円/㎡)し、1棟目が令和10年度、2棟目が令和13年度に操業開始予定。第2期分譲は約3.0ha・3区画で、令和8年度分譲開始予定。また西地区に隣接した26.6haのエリアで「栃木インター産業団地(北地区)」の開発準備を進めており、半導体やデジタル関連企業を誘致予定。令和8年度から令和12年度まで造成工事により9街区、20.4haを整備し、令和13年度に予約分譲開始の予定。「平川産業団地」(団地面積約23ha、分譲面積約10.9ha、5区画、分譲価格未定)は令和10年度まで造成中で、令和11年度に分譲予定である。 ・小山市では、「小山第四工業団地第二工区」の造成工事が進捗中で公募受付が終了、販売価格は19,500～26,500円/㎡。令和8年の造成完了を目指している。 ・県北 地点の設定はない。矢板市の大手電機会社敷地のうち24haについて令和5年末、地元大手製材業者が取得。自社の事業所のほか、約6haの土地と旧工場棟を大手菓子メーカーに転売。同市の矢板南工業団地についても令和7年5月、物流会社の進出で完売となった。那須町の大手ビール工場(敷地4.7ha)については令和7年3月、大手菓子メーカーが取得した。
地	<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"> ・上昇率(5%前後)が大きい鹿沼市、真岡市、下野市、芳賀町、野木町については、需給ひっ迫を受けて、近隣で分譲された新規産業団地の取引価格が牽引する形で交通整備が進んでいる地域や市街地近接で比較的割安感のある工業団地の上昇率が拡大した。

※ 地域政策、取り組み等について

■全県

・立地適正化計画策定済みは次の市町:宇都宮市、那須塩原市、下野市、小山市、芳賀町、真岡市、大田原市、鹿沼市、佐野市、日光市、茂木町、栃木市、足利市、矢板市、益子町、さくら市。

■宇都宮市

・LRTのJR宇都宮駅西側延伸計画について、「JR宇都宮駅東口停留場～教育会館前」の約5kmを整備区間とし、国の事業認可に必要な「軌道運送高度化実施計画」を令和7年10月に申請した。開業時期を2036年3月とし、概算工事費は税抜き698億円(税込み約770億円)と見込んでいる。

・「宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業」(主要用途:共同住宅101戸、店舗7区画、地上20階、地下1階)については令和8年2月に竣工予定。県内初の「億ション」が誕生した。

・計画中の「宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発」(RC造地上29階建ての商業住宅棟とS造6階建ての商業業務棟)は、令和7年8月に組合が設立、令和8年4月に権利変換計画の認可、令和8年度中に解体工事、令和9年度に建設工事の着工、令和12年度の完成を予定、総事業費は概算で250億円を見込んでいる。

・大谷スマートICについては事業に遅れが生じていたが、令和7年6月3日に着工し、令和11年度以降の上下線開通を目指している。

・岡本地区の工場跡地(約12ha)については、124区画からなる住宅エリアが第一期分譲販売開始、令和8年度以降に商業施設が開業予定である。

・宇都宮市中心部のファッションビル「宇都宮パルコ」(馬場通り3丁目)跡を、スポーツ用品販売大手が取得、ビル上層部に本社機能に移転、下層部には小売店舗等の商業機能を持たせる方針。

・国の補助事業「優良建築物整備事業」を適用し、池上町の中村第一ビル丸井宇都宮店跡を地上14階・地下1階、72台分の立体駐車場を完備したビジネスホテルに建替える予定。令和7年4月に解体工事着手、令和8年4月から令和10年10月に本体工事を実施し、令和10年度内に開業予定。

・一条中学校跡地に、「民間提案施設整備事業」の公募による複合施設「ミライト一条」が令和7年5月に開業。

・県庁前に広がる県有地の栃木会館跡地(約6,150㎡)については、商業や業務、医療などの機能を有した複合施設を整備する方針。施設整備や維持管理、運営を担う事業者を公募で選定し、土地を売却する予定。

■足利市

・旧足利高校の跡地について、売却先としてサッカーJ3のメインスポンサーを優先交渉権者に選定。校庭を人工芝のサッカーグラウンドとして整備し、校舎は飲食店や直売所、ユースチームの寮などに使用する方針。令和8年秋にオープンする見通し。

■佐野市

・佐野市が事業主体で国道50号沿線開発構想に位置付けられた開発想定エリアである主要地方道佐野行田線西側エリアに「(仮称)国道50号田島インター産業団地」(総面積約15ha、分譲面積約10ha、4区画)を計画、令和8年度に都市計画決定し、令和11年度までの造成完了、令和10年度末に分譲開始を目指している

■矢板市

・矢板市は民間主導によるデータセンターや半導体産業の誘致を目的に、安沢地区の48haを地域未来投資促進法における重点地域として指定した。

■栃木市

・栃木インター産業団地(団地面積約23ha)は令和7年度中に完成予定。第一期分譲区画(3区画、約13.0ha)の大部分をNTTのグループ企業のデータセンターが占める。同社は令和8年度分譲開始予定の同団地の残りの区画約3haや同年度から造成に着手する予定の「北地区(約26.6ha)」への拡張の意思を示しており、その場合の投資総額は8,000億円程度となる。

■小山市

・城山町三丁目第二地区再開発事業(JR小山駅西口 城山町3丁目)は、令和6年11月に組合設立認可及び事業計画認可された。駅前広場に隣接するI街区に共同住宅(380戸)・店舗・駐車場などで構成する地上20階+8層9段の住宅・駐車場棟、II街区に宿泊施設と店舗で構成する地上12階の宿泊棟を計画。今後は、令和8年度上期の権利変換計画認可、令和9年度の着工、令和13年度末の事業完了を目指す。

・令和5年度からJR小山駅東口広場の再整備事業に着手。駅東西間を連絡する中央自由通路「さくら道」と駅前広場にアクセスする「大学通り」を結ぶペDESTリアンデッキを整備する。令和10年度の供用開始を目指す。

・栗宮新都心第一地区(面積約20ha、計画人口1,070人、450戸)について、用途地域を変更。あわせて、地区計画も決定し、令和9年の完成を目指す。

・小山駅西口にあるロブレビルやロブレ632が令和10年度までに閉鎖して解体した後、民間と公共施設との複合化によるビルを整備のうえ、市中央市民会館の機能移転を核とした公共施設の整備を構想。

■鹿沼市

・上殿町の旧ベシア鹿沼店跡地に複合商業施設「アクロスプラザ鹿沼」(平屋建て、総延床面積:4,297.56㎡)が令和7年6月に開店、茂呂に「スーパーセンタートライアル鹿沼店」(平屋建て、店舗面積4,332㎡)が令和7年10月に開店した。

■真岡市

・令和2年9月に開庁した市庁舎北側に建設予定の複合施設(地域交流機能、子育て支援機能、図書館機能、商業機能)を含む周辺整備は令和7年春に完成した。

■日光市

・令和6年の観光客入込数は1,019.2万人(前年比102.7%)、宿泊者数は294.1万人(前年比105.8%)、外国人宿泊者数は16.1万人(前年比133.4%)。コロナ禍前の令和元年比では観光客入込数86.3%、宿泊者数89.3%、外国人宿泊者数135.3%であった。特に外国人宿泊者数の増加が顕著である。

・土沢IC至近の日光産業団地(分譲面積約11.2ha)の未分譲区画についてミネラルウォーター製造メーカーが令和6年9月に取得、完売した。当該産業団地の南側隣接エリアで新産業団地の開発可能性を調査中。

■下野市

・上古山、下古山の北関東自動車道に「仮称・下野スマートインターチェンジ(IC)」を整備計画し、令和5年度末の供用開始を目指していたが、令和8年度末以降に延期された。

■芳賀町

・LRTの町内の停留場は「芳賀台」、「芳賀町工業団地管理センター前」、「かしの森公園前」、「芳賀・高根沢工業団地」の4箇所であり、町は芳賀台の工業団地管理センター付近に観光案内所が併設されたトランジットセンターを設置。なお、LRTに併せてバス路線の再編や無料乗合タクシーの実証実験がなされている。

■那須塩原市

・市役所新庁舎の移転計画は工事の入札不調等により遅れており、開庁は令和9年以降となる予定である。

・JR那須塩原駅前にビジネスホテル2社が進出。

・アウトレットモール「那須ガーデンアウトレット」に隣接して、宿泊施設を備えたレストラン複合施設「那須パラダイスヴィレッジ」(敷地10,000㎡、2階建て延べ2,900㎡、12店舗出店)が令和7年3月に開業した。

■大田原市

大田原市美原1丁目の「東武宇都宮百貨店大田原店」(売場面積12,000㎡)が、建物の賃貸借契約の満了に伴い令和8年8月末で閉店予定。

■那須町

・令和6年の観光客入込数は561.9万人(前年比109.6%)、宿泊者数は202.1万人(前年比114.5%)、外国人宿泊者数は15.5万人(前年比97.5%)。新型コロナウイルス感染症拡大前の令和元年比では観光客入込数117.1%、宿泊者数115.2%、外国人宿泊者数84.6%であった。観光客入込数は過去最多を記録し、宿泊者数も3年連続の増加となったが、世界遺産等がない当町は急速に回復しているインバウンド効果は薄い。

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2 (0.3)	126 (124)	33 (31)	172 (184)	331 (339)
宇都宮市	1.2 (1.0)	57 (58)	7 (7)	11 (12)	75 (77)
足利市	-1.8 (1.8)	0 (0)	1 (0)	31 (32)	32 (32)
栃木市	-0.9 (1.0)	6 (7)	3 (3)	33 (34)	42 (44)
佐野市	-1.0 (1.1)	7 (5)	2 (3)	22 (22)	31 (30)
小山市	1.3 (1.1)	20 (20)	2 (2)	3 (3)	25 (25)
那須塩原市	-1.2 (1.4)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2 (0.0)	42 (32)	13 (20)	40 (44)	95 (96)
宇都宮市	1.3 (1.0)	26 (21)	5 (11)	1 (2)	32 (34)
足利市	-1.1 (1.2)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
栃木市	-0.7 (0.8)	0 (0)	3 (1)	6 (8)	9 (9)
佐野市	-0.2 (0.4)	1 (1)	0 (0)	5 (4)	6 (5)
小山市	2.0 (1.4)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
那須塩原市	-1.8 (1.6)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.6 (3.3)	17 (17)	3 (3)	0 (0)	20 (20)
宇都宮市	2.5 (2.1)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
栃木市	3.3 (3.4)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
佐野市	3.4 (3.1)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
鹿沼市	6.1 (5.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
小山市	4.4 (3.7)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	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 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	151,000円/㎡	2.7% (2.8%)	JR宇都宮駅から徒歩圏にある利便性等に優れる区画整然とした住宅地域で、需要は堅調である。
	商業地 宇都宮5-5	宇都宮市駅前通り3丁目17番	530,000円/㎡	— —	LRT西側延伸計画及び再開発を中心とした各種整備事業等に伴う期待感により地価は上昇基調。
上昇率1位 又は下落率最小	住宅地 宇都宮-39	宇都宮市ゆいの杜4丁目19番14	76,700円/㎡	7.4% (7.7%)	芳賀・高根沢工業団地等への通勤目的に即した住宅地としての需要がLRT沿線で根強い。
	商業地 日光5-1	日光市松原町10番6	54,500円/㎡	6.9% (3.0%)	インバウンドを中心とした観光需要が増大しており、これに伴い土地に対する需要も増加傾向。
下落率1位	住宅地 那須塩原-7	那須塩原市中塩原字時ヶ崎359番10	14,000円/㎡	-4.8% (-3.3%)	塩原温泉郷の衰退による地域経済の衰退と人口減少、高齢化の進展等で、過疎化が進んでいる。
	商業地 那須烏山5-1	那須烏山市大金字屋敷西197番1外	18,500円/㎡	-3.6% (-3.5%)	大金駅前の旧来の近隣商業地域で、店舗閉鎖や住宅地域への移行が見られ衰退傾向にある。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	151,000円/㎡	2.7% (2.8%)	同上
	商業地 宇都宮5-5	宇都宮市駅前通り3丁目17番	530,000円/㎡	— —	同上
上昇率1位 又は下落率最小	住宅地 宇都宮-39	宇都宮市ゆいの杜4丁目19番14	76,700円/㎡	7.4% (7.7%)	同上
	商業地 宇都宮5-10	宇都宮市陽東4丁目4320番12	118,000円/㎡	4.4% (4.6%)	LRTの開業により、人流が増加しており、今後の発展期待から、需要が強含んでいる。

※変動率の下限()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。

※所在地欄は市町村名から記載する。

価格形成要因等の概要

(群馬県代表幹事)

(令和8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>県平均では、平成5年に下落に転じて以来34年ぶりに0.0%(▲0.3%)と、下げ止まりとなった。標準地の存する28市町村のうち、前橋市、館林市、大泉町で上昇に転じ、高崎市、太田市、みどり市で上昇率拡大、吉岡町で昨年と同率の上昇率、嬭恋村、玉村町では横ばいが継続、伊勢崎市、明和町では下げ止まった。それ以外の17市町村では下落となっており、11市町村で下落率が縮小した。上昇及び横ばい地点は全地点の約60%で、前年より約6%増加した。</p> <p>県内景気は持ち直しが継続している。県内主要市中心部の住宅地は、低金利環境等により堅調な住宅需要が認められる。また、中心部の地価上昇や建築費高騰の影響により、外延部にまで地価の上昇が波及している。中でも、新幹線停車駅の高崎駅徒歩圏では、県内外の多様な需要に支えられ、希少性も相まって、高い上昇率を示している。主要市中心部における住宅地と、少子高齢化、転出者増加等により衰退傾向の著しい市町村の住宅地との間で、地価動向の二極化が鮮明になっている。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>前橋市は0.1%(▲0.1%)となり上昇に転じた。中心市街地外周部及び郊外の生活利便性や居住環境良好な地域は人気が高く、地価は上昇もしくは概ね横ばいとなっている。特に、前橋-12及び前橋-34は、JR前橋駅南口徒歩圏で、ショッピングモールにも近く、区画整然とした住宅地で人気も高いことから、市内では高い上昇率を示している。周辺住宅地でも、前橋-18のような国道17号線背後至近の生活利便性の高い住宅地を代表に、上昇に転じた地点が複数見られる。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>高崎市は0.6%(0.3%)となり上昇率が拡大した。市全体の人口は緩やかに減少しているが、中心部では県内外の多様な需要を取り込んでいる。高崎駅西口の高崎-1や高崎駅東口の高崎-10では、旺盛な需要から高い上昇率を示している。更に、高崎環状線付近、ショッピングモール等の大型店舗が存するような居住環境良好な地域も需要が高い。また、高崎駅徒歩圏でのマンション供給がここ数年盛んであり、高い用地需要を示していたが、供給過剰感も顕在化しつつある。</p> <p>太田市の平均変動率は0.7%(0.5%)となり上昇率が拡大した。人口は微減に留まっており、安定的に推移している。中心部は利便性が高く、閑静な住環境を維持した人気の高い住宅地域では需要は堅調で、特に太田-35はショッピングモールも近く、地価は上昇傾向が継続。周辺住宅地域については、中心部の価格上昇に伴う波及効果及び相対的な割安感から需要の拡大が見られ、地価は上昇または下げ止まりとなっている。</p> <p>④ その他特徴的な地価動向を示した地域と要因</p> <p>伊勢崎市は0.0%(▲0.1%)と下げ止まった。郊外区画整理地を中心とした地域は需要が底堅く地価は上昇、赤堀・あずま地区は割安感等から地価上昇もしくは概ね横ばい傾向。</p> <p>館林市は0.1%(▲0.2%)となり上昇に転じた。区画整理地内の富士見町地区ほか上昇地点が増加している。</p> <p>みどり市は0.4%(0.1%)となり、上昇率が拡大した。笠懸地区は国道50号沿線という地の利があり、太田・伊勢崎市への通勤圏としての魅力もあることから、需要は安定的に推移している。</p> <p>吉岡町は0.6%(0.6%)となり同率の上昇率となった。ベッドタウン的性格を有しており、特に吉岡バイパス沿いの商業集積エリア背後の地域は上昇傾向が継続している。</p> <p>嬭恋村は0.0%(0.0%)と横ばいが継続した。別荘地は需要者が多様化し取引件数も増加傾向である。主な需要者は東京都や埼玉県在住者が多いが、群馬県内の需要者も増加傾向である。</p> <p>玉村町は0.0%(0.0%)と横ばいが継続した。前橋市、高崎市、伊勢崎市等が隣接し、割安感等からベッドタウンとしての需要が見られる。</p> <p>明和町は0.0%(▲0.2%)となり下げ止まった。川俣駅前整備事業の影響等より、利便性の高い地域で、地価は上昇に転じた。</p> <p>大泉町は0.2%(0.0%)となり上昇に転じた。太田市への接近性に優り、かつ居住環境良好な地域で需要は安定的に推移した。</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

商 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>県平均では平成5年に下落に転じて以来、34年ぶりに0.3%(0.0%)となり、上昇に転じた。商業地の存する23市町村のうち前橋市、高崎市、太田市、館林市、草津町、玉村町、大泉町を除く16市町村で下落となっており、11市町村で下落率が縮小した。</p> <p>上昇地点は、再開発事業や民間企業による整備の進む前橋市の中心商業地、新幹線停車駅であり、群馬県の玄関口として都市機能が集中する高崎駅周辺、駅前再開発事業計画の進展による発展期待感が向上している太田市、観光客が過去最高を連続で更新し「温泉門」の整備等による周辺への回遊効果や大規模ホテルの建設も待たれる草津町等で見られた。</p> <p>② 県庁所在地の地価の動向と要因</p> <p>前橋市は0.4%(0.1%)となり上昇率が拡大した。国道50号線沿いに位置する前橋5-2は事務所系準高度商業地であり、事務所需要の回復傾向や、周辺市と比較した相対的割安感等から、地価の上昇率が拡大した。</p> <p>JR新前橋駅東口周辺において、再開発事業に伴う多目的複合施設が今年竣工。そのうち、新築オフィスビルは約26年ぶりとなる基準階面積100坪以上のAクラスビルである。それらに近い地点である前橋5-9では、人流の回復等に伴い地価は上昇を継続した。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>高崎市は1.4%(1.0%)となり、上昇率が拡大した。高崎駅周辺の商業施設の集客力は安定している。高崎5-2や高崎5-12を代表とする中心商業地については需要が高いが、供給が極めて少ない状況が続いている。</p> <p>高崎5-1は地価公示における市内最高価格地であり、地域における上限値的な水準に達しており、上昇率の拡大幅は控えめとなった。</p> <p>繁華街地区では、飲食店を中心とした出店意欲が旺盛で、アーケード街付近に土地取引が多く見られ、地域内では比較的大型のソーシャルビルも建築中である。</p> <p>高崎5-5が存する問屋町地区は、事業所等の新築や建替えが散見され、用途転換も企図され、また、大学等の駐車場の需要もある。</p> <p>現在宮元町、鞆町、堰代町、東町等でマンションが完成し、栄町で建設中のものがある。今後は、宮元町、栄町、連雀町でマンションを中心とした再開発計画がある。近年、マンション事業の相対的な収益性の高さから、マンション用地の需要が商業地価の押し上げ要因ともなっていた。ただし、これら大量供給の影響から、デベロッパーによる仕入れも慎重となりつつある。その一方で、税務対策を主目的とした賃貸マンション用地需要が顕在化している。</p> <p>太田市は1.3%(1.0%)となり上昇率が拡大した。中心部では駅前再開発事業計画が複数進展しており、発展の期待感が高まっている。太田駅南口第三地区市街地再開発事業は、新キャンパスの建設計画で、若者のまちなか居住の促進と昼間人口の維持確保、中心市街地地区の地域振興及び回遊性の向上が見込まれている。</p> <p>こうした状況を背景に、太田5-1等では店舗・オフィスに対する需要が高まり、景気の安定性と円安も背景に不動産投資意欲も回復傾向にあることから、前年並みに引き続き高い上昇率を示している。</p> <p>④ その他の特徴的な地価動向を示した地域と要因</p> <p>館林市は354号バイパス沿線で、各種テナントが入居する商業施設の進出等、店舗の集積も進みつつあり、またICへのアクセスも良く選好性が高いことから、0.6%(0.2%)となり、上昇率が拡大した。</p> <p>草津町では、5.9%(3.0%)と上昇率の拡大が継続した。観光客入込数は過去最高を更新した令和6年度を上回る勢いである。湯畑及び西の河原通りが観光の中心であるが、温泉門(立体交差)や周辺駐車場の整備が終わり、現在大手のリゾートホテルが2ヶ所建設中であることから、群馬草津5-1が存する周辺部へも観光客の回遊効果が出てきており、町内初のドラッグストアの進出や背後に中規模ホテルの建設がある等、土地取引も活発化している。</p> <p>玉村町は昨年同様横ばい、大泉町では0.3%(0.0%)と横ばいから上昇に転じた。大泉町では隣接の太田市の商業地価格が上昇しており、相対的な割安感等により、一定の顧客流入が見られたことが主要因と思われる。</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

工業地	<p>① 県全体の地価の動向と要因 工業地の県平均は 2.9%(2.3%)となり上昇率が拡大し、県内工業地の全地点で上昇率の拡大が継続した。自然災害が比較的少ない地理的特性を生かし、大規模災害時に業務を維持するための事業継続計画の対応や高速道路等高速交通ネットワークが充実していること等から、東京圏を中心とした企業からの需要が増加している。全般的に旺盛な工業地需要の中で、工業団地の供給が待たれており、需要は強含みでの推移が継続している。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因 前橋市は 3.0%(2.4%)となり上昇率が拡大している。中心部近郊及び郊外地域に位置する大規模な内陸型の工業団地があり、域内業種は多岐にわたる。 関越自動車道の前橋 IC、北関東自動車道駒形 IC があり交通アクセスが良好であることから、想定圏域は広範囲に及んでいる。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 高崎市は 2.5%(2.2%)となり上昇率が拡大している。国道 354 バイパス沿いに「高崎 354 複合産業団地」(募集終了)に物流・倉庫業を中心とした企業進出が進み、造成工事が進捗しているが、店舗併設として一部稼働した企業も見られる。 高速道路は関越道・上信越道・北関東道の結節点であり、また JR 高崎駅は群馬県の玄関口としての役割が大きいため、製造業だけでなく倉庫・物流業でも企業の進出意欲が強く、工業地需要が認められる。供給量が少ないことから、工業地の地価は底堅い動きをしており、新規工業団地の販売価格は、既設の工業団地等の価格と比べると、高値安定傾向を維持。 太田市は 2.8%(2.4%)となり上昇率が拡大している。東北自動車道、北関東自動車道に加え、近年全面開通した東毛広域幹線道路や北関東自動車道太田強戸スマート IC 開業による利便性の向上が工業地需要を高めている。 国内唯一の自動車生産拠点を置く企業も、EV 専用の生産拠点にハイブリッド車などの電動車との混流生産できる製造ラインを整備の上、令和 9 年以降の新設・稼働を目指し隣接町に大規模産業団地造成を進めており、製造業での工業団地需要も国内企業の企業業績の好調に支えられ底堅く推移している。なお、米国の関税政策の影響については、自動車関税が 9 月に 15%となったが現状においては自動車生産について計画していた減産以外の対応はない模様であること、為替が円安傾向であること等の要因もあり、不動産市場へ与える大きな影響は現状では特段見られない。</p> <p>④ その他特徴的な地価動向を示した地域と要因 なし</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 地域政策、取り組み等について

- ・前橋市の千代田町中心拠点地区市街地再開発事業は百貨店、市立図書館、教育施設、オフィスビル、共同住宅等を整備する計画で、令和 6 年度着工、令和 13 年度開業予定。学校を誘致する教育文化施設は 4 階建以上、複合マンションは 14 階建が計画されている。
- ・馬場川通り約 200m の市道及び並行して流れる馬場川沿いの遊歩道公園を民間企業が主体となって再整備する「馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト」が令和 6 年 4 月に完成した。同通りでは、共同住宅、事務所、店舗からなる地上 7 階建の複合施設が令和 6 年 3 月に竣工し、1 階には東京に本社を持つ企業のサテライトオフィスが入居した。
- ・「高崎駅東口栄町地区第一種市街地再開発事業」が再開され、地上 27 階建の複合ビルが、順調にいけば、令和 9 年度に着工、令和 11 年度に完成予定。1～7 階には子供図書館、託児所、会議室、中央公民館、高崎商工会議所等が入居。8～27 階はマンションとして住居約 290 戸を整備予定。
- ・旧スズラン跡地に、地上 19 階建の分譲マンション(総戸数 250 戸の計画)と立体駐車場が令和 10 年度までに建設される計画(宮元町第二地区優良建築物等整備事業)。
- ・「高崎問屋町」駅前の敷地面積 8,000 ㎡の問屋町運動公園跡地に、高崎市が児童相談所(愛称「パステル」)を令和 7 年 10 月 1 日に開所した。
- ・高崎市の「堤ヶ岡飛行場」跡地開発で、県と高崎市は、連携してデジタルを活用したまちづくりを進めると発表。93ha の一体的な土地に世界的な人工知能(AI)や情報通信技術(ICT)の関連企業、大学、教育研究機関などを誘致し、米シリコンバレーのような先端産業の集積地とする計画。令和 9 年度開業の計画。
- ・令和 7 年 10 月 13 日に、旧公立藤岡総合病院跡地に、図書館や保健センター、多目的ホールなどで構成される複合施設整備(「ふじまる」)がオープンした。
- ・旧安中高校跡地に安中市役所新庁舎を建設中で、令和 8 年 3 月完成予定。
- ・草津町では令和 6 年度に過去最高の入込客数を更新(401.9 万人)したが、令和 7 年度も過去最高を更新

するペースである。また、大規模ホテルが令和8年6月開業予定。全94室で、草津温泉街に直結する宿泊者専用トンネル開設する。また、会員制リゾートホテルが令和9年3月開業予定。

・太田市の太田駅南口第四地区第一種市街地再開発事業で、市は民間主導で駅前広場西口に整備予定の複合ビルが、全棟をオフィスや商業テナントとして活用し令和9年度の整備完了を目指している。

・大泉町役場の移転が発表されており、現庁舎の北側運動場の跡地に地下1階地上3階延床8,560.71㎡の新庁舎の建設に着手した(令和8年3月竣工予定、総工費約69億円)。

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	R8変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 (-0.3)	101 (74)	50 (65)	101 (120)	252 (259)
前橋市	0.1 (-0.1)	23 (13)	8 (15)	11 (15)	42 (43)
高崎市	0.6 (0.3)	26 (21)	4 (6)	13 (16)	43 (43)
桐生市	-1.0 (-1.2)	0 (0)	1 (0)	21 (22)	22 (22)
伊勢崎市	0.0 (-0.1)	11 (10)	5 (7)	7 (7)	23 (24)
太田市	0.7 (0.5)	24 (20)	11 (13)	0 (2)	35 (35)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3 (0.0)	50 (36)	18 (26)	43 (52)	111 (114)
前橋市	0.4 (0.1)	14 (7)	7 (10)	4 (9)	25 (26)
高崎市	1.4 (1.0)	18 (17)	2 (2)	2 (3)	22 (22)
桐生市	-0.5 (-0.8)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)
伊勢崎市	-0.1 (-0.3)	2 (1)	4 (5)	3 (3)	9 (9)
太田市	1.3 (1.0)	10 (9)	0 (2)	1 (1)	11 (12)

(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	2.9 (2.3)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
前橋市	3.0 (2.4)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
高崎市	2.5 (2.2)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊勢崎市	3.2 (2.3)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
太田市	2.8 (2.4)	3 (2)	0 (0)	0 (0)	3 (2)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-43	群馬県高崎市真町8番外	177,000円/m ²	3.5% (3.6%)	首都圏へのアクセス性のよい高崎駅周辺のマンション需要は底堅く推移している。
	商業地 高崎5-1	群馬県高崎市八島町63番1外	522,000円/m ²	1.0% (0.8%)	高崎駅前の需要は依然旺盛であるが、価格水準が地域内の上限に達しつつある。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 高崎-1	群馬県高崎市竜見町3番2	106,000円/m ²	3.9% (3.1%)	高崎駅徒歩圏の区画整然とした住宅地で、希少性は高く、需要も相当程度に高い。
	商業地 群馬草津5-1	群馬県吾妻郡草津町大字草津字堂裏462番21	57,800円/m ²	5.9% (3.0%)	観光客増加と駐車場整備等の環境改善により、商業地需要は増加傾向を示している。
下落率1位	住宅地 みなかみ-4	群馬県利根郡みなかみ町川上字山根545番	11,700円/m ²	-3.3% (-3.2%)	過疎化や高齢化が顕著な郊外の住宅地域で、需要は低迷している。
	商業地 藤岡5-2	群馬県藤岡市鬼石字本町148番6外	15,600円/m ²	-3.1% (-3.0%)	小規模店舗等が建ち並ぶ県道沿いの近隣商業地域で、商況は衰退しており需要は極めて低迷。

(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 前橋-10	群馬県前橋市大手町1丁目113番	92,200円/m ²	1.1% (1.0%)	官庁に近く、従来からの名声を有するエリアに存し、需要は堅調に推移している。
	商業地 前橋5-2	群馬県前橋市本町2丁目2番15外	179,000円/m ²	4.1% (2.4%)	全国的な事務所需要の回復傾向や他市と比較した相対的割安感等から、地価は上昇傾向にある。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 前橋-12	群馬県前橋市南町2丁目28番8外	84,800円/m ²	1.6% (1.2%)	前橋駅南口の人気の高い住宅地域に存することから、需要は堅調に推移している。
	商業地 前橋5-2	群馬県前橋市本町2丁目2番15外	179,000円/m ²	4.1% (2.4%)	全国的な事務所需要の回復傾向や他市と比較した相対的割安感等から、地価は上昇傾向にある。

※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

(令和8年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①埼玉県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の変動率は前年と同率の2.0%となった。住宅取得支援施策等による需要の下支え効果が継続する一方、金利上昇への懸念や、実質所得の減少に伴い需要に一服感が見られる。県内中心部や生活利便性に優れた住宅地では、住宅需要は堅調に推移しており、上昇幅拡大となったエリアや地点が見られる一方、県西部など人口減少や高齢化が進む住宅地では、継続的な下落傾向が続いている。・県南部の上昇率は、東京都区部に接する川口市が4.5%(5.1%)と上昇継続、草加市4.4%(3.8%)、朝霞市4.0%(4.0%)、和光市4.0%(4.0%)といずれも上昇継続となった。各市ともJR線・東武線沿線で都内から埼玉県内に入り最初の主要駅を有する共通点を持つ。JR京浜東北線沿線沿いを中心とした東京都近接エリアからの転居や、需要波及が及ぶ圏域が拡大した結果とみられる。・県南西部の所沢市2.7%(2.7%)、三芳町3.5%(3.8%)は、都心アクセスへの高い選好性を背景に上昇を継続した。一方、県南東部の草加市4.4%(3.8%)、越谷市3.4%(2.6%)は上昇幅拡大となった。これは、池袋や新宿への利便性に優れる西武線・東武東上線沿線の価格高騰が進んだことで、相対的に値頃感の生じた東武伊勢崎線沿線への需要が拡大した結果とみられる。・県央部では川越市2.1%(2.5%)では上昇率が鈍化し、その他の市町の多くが上昇継続となったが、上昇傾向には、一服感が見られる。・県北部では、新幹線や中距離通勤の始発駅(籠原)を持つ熊谷市0.7%(0.5%)や本庄市0.2%(0.0%)は微増、深谷市0.7%(0.4%)も微増となった。最寄駅に近い利便性、環境条件が相対的に優れる住宅地では、上昇あるいは横ばい継続となっている。・県北西部の秩父では、依然として下落傾向が続いており、変動率は0.0%～▲1.2%と各市町まちまちである。将来的にも人口減少が予測されることから来る新規需要の減退と、高齢化による供給物件増加という需給関係の低迷も根強く影響している。
宅	<ul style="list-style-type: none">・埼玉県では住宅地の取引事例のうち、業者買いが本年は昨年同様29%程度で、分譲は50%程度であった。米国による関税政策、ウクライナ情勢、中東情勢等の先行きの不透明感から、今後の物価上昇を見込んだ先買い、需要の前倒しの可能性も否めない。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・さいたま市全体では2.7%(2.5%)と0.2ポイントの上昇幅拡大となった。大宮区3.9%(3.8%)、中央区3.4%(3.0%)、浦和区3.7%(3.4%)と中心区の上昇幅は拡大となり、需要は根強い。周辺区では、見沼区1.9%(1.0%)、桜区1.9%(1.7%)、緑区2.3%(1.6%)と、上昇幅拡大となったが、岩槻区1.5%(2.1%)は上昇傾向に一服感がある。なお、商業集積拡大が続き生活利便性も向上した大宮駅、さいたま新都心駅勢圏及び一連の駅高架化事業・駅前整備が完了した浦和駅徒歩圏での住宅地の需要は根強い。・浦和、武蔵浦和、さいたま新都心、与野の各駅前で進捗中の市街地再開発事業または土地区画整理事業は完了間近の状況で、これらを最寄駅とする徒歩圏住宅地でも地価は上昇傾向で、住宅地の選好において「交通利便性」、「生活利便性」が重視される傾向は変わらず、主要駅徒歩圏住宅地への需要は強い。
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">・川口市、戸田市、蕨市では、JR幹線での都心近接を背景に全体として住宅需要が強く、取引は活発である。特に川口駅、西川口駅、蕨駅徒歩圏内ではマンション需要が強く、新築戸建(土地・建物約100㎡程度)でも、売り希望価格水準で、ほぼそのまま成約しているケースも見られる。平均変動率は4.5%～6.1%台の上昇となっている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地点等</p> <ul style="list-style-type: none">・さいたま浦和-20は、浦和駅前徒歩圏内で利便性が良好であり、マンション用地需要が旺盛であることから、11.6%(9.3%)と2.3ポイントの上昇幅拡大となった(変動率上位20位以内では上昇幅最大)。

- 立地適正化計画の実施状況 (A:都市機能誘導区域 B:居住誘導区域) 令和7年3月31日現在
 ABとも設定 36市町(川越市、熊谷市、行田市、秩父市、所沢市、本庄市、東松山市、春日部市、羽生市、鴻巣市、深谷市、草加市、蕨市、戸田市、朝霞市、志木市、和光市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、ふじみ野市、白岡市、三芳町、毛呂山町、越生町、嵐山町、小川町、鳩山町、神川町、上里町、寄居町、宮代町、杉戸町、松伏町)
 具体的取り組みを行っている
 13市町(さいたま市、川口市、飯能市、狭山市、入間市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、横瀬町、小鹿野町、美里町)
- 市街地再開発事業 事業中(事業認可～事業完了前)
 さいたま市: 浦和駅西口南高砂地区 …… 令和8年6月竣工予定
 大宮駅西口第3-A・D地区
 大宮駅西口第3-B地区 …… 平成29年8月都市再生緊急整備地域の指定
 川口市: 本町4丁目9番地区
 所沢市: 所沢駅西口北街区、所沢東町地区
 鴻巣市: 鴻巣駅東口駅通り地区
 和光市: 和光市駅北口地区
 蕨市: 蕨駅西口地区市街地再開発事業
- 駅ビル・駅前整備
 さいたま市: 浦和駅西口ビル(平成30年3月開業)
 草加市: 松原団地建替事業(独立行政法人都市再生機構法第11条13号に基づく事業)
 宮代町: 東武動物公園駅西口計画(R3.9店舗開業)東武鉄道
- 駅高架事業
 春日部市: 春日部駅付近連続立体交差事業(R2.11事業決定)

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	R8変動率(%)	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	2.0(2.0)	701(736)	170(148)	116(123)	987(1007)
さいたま市	2.7(2.5)	146(148)	5(6)	0(0)	151(154)
川越市	2.1(2.5)	46(46)	1(2)	0(0)	47(48)
熊谷市	0.7(0.5)	10(10)	8(9)	6(6)	24(25)
川口市	4.5(5.1)	87(89)	0(0)	0(0)	87(89)
所沢市	2.7(2.7)	45(45)	3(2)	0(0)	48(47)
飯能市	1.4(0.7)	12(12)	0(0)	2(2)	14(14)
春日部市	0.1(0.8)	6(32)	27(2)	0(0)	33(34)
越谷市	3.4(2.6)	30(31)	2(2)	0(0)	32(33)

(2)商業地

市町村名	R8変動率(%)	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	3.2(2.8)	171(171)	23(21)	27(27)	221(219)
さいたま市	5.4(4.8)	52(52)	0(0)	0(0)	52(52)
川越市	4.3(4.0)	12(12)	0(0)	0(0)	12(12)
熊谷市	1.1(0.8)	6(6)	1(2)	0(0)	7(8)
川口市	9.1(6.6)	14(14)	0(0)	0(0)	14(14)
所沢市	3.7(2.8)	10(10)	0(0)	0(0)	10(10)
飯能市	0.8(0.7)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
春日部市	0.3(0.5)	4(7)	3(0)	0(0)	7(7)
越谷市	4.1(3.4)	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)

(3)工業地

市町村名	R8変動率(%)	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	3.6(3.4)	44(43)	0(0)	0(0)	44(43)

※()は、前回地価公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,440,000円/㎡	11.6% (9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇に伴い希少性の高い素地価格が上昇している。
	商業地 さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	5,200,000円/㎡	11.8% (11.2%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地。背後エリアの建物集積の進行もあり市場は安定的に推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,440,000円/㎡	11.6% (9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇に伴い希少性の高い素地価格が上昇している。
	商業地 川口5-1	川口市栄町3丁目105番2	2,800,000円/㎡	12.0% (8.7%)	川口駅前の中心商業地であり、実需及び投資目的等の売買、賃貸共に需要は旺盛である。
下落率1位	住宅地 吉見-5	吉見町大字下銀谷字宅地前通42番1	12,200円/㎡	▲1.6% (▲1.6%)	地域内の人口減少、高齢化の進行による競争力の低下により下落傾向継続。
	商業地 ときがわ5-1	ときがわ町大字玉川字唐沢2454番5	20,200円/㎡	▲1.5% (▲1.4%)	周辺地域の人口減少等により、需要は減退傾向が継続。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,440,000円/㎡	11.6% (9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇に伴い希少性の高い素地価格が上昇している。
	商業地 さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	5,200,000円/㎡	11.8% (11.2%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地。背後エリアの建物集積の進行もあり市場は安定的に推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	1,440,000円/㎡	11.6% (9.3%)	浦和駅徒歩圏のマンション用地。分譲価格の上昇に伴い希少性の高い素地価格が上昇している。
	商業地 さいたま浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2丁目85番1外	2,060,000円/㎡	12.0% (8.9%)	マンション用地との競合や付近の再開発事業の進行により地価は上昇している。

※変動率の下段()は、前回地価公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(千葉県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① <u>県全体の地価動向と要因</u></p> <p>千葉県の住宅地の平均変動率は 4.6%(4.5%)と上昇幅が僅かに拡大した。県内最高価格地はJR総武線市川駅に近い共同住宅地の市川-64(市川1丁目)で 1,100,000 円/㎡:16.5%(R7 新設)。</p> <p>引き続き取引は好調な状況にあり、緩和金融環境の継続、住宅取得支援施策等による下支え効果もあって、過去1年間の地価は総じて上昇基調で推移した。金利上昇の影響は今のところ限定的であるが、JR総武線やTX沿線を始めとする主要駅徒歩圏内では、出物が少ないため高額化が進んでおり、また、建築コスト上昇の影響もあって敷地は細分化傾向にあり、割安感のある外縁部への需要の波及が続いている。一方、通勤・通学等の便が良い駅近のマンション需要は旺盛で、利便性重視の傾向がより強まっている。</p> <p>なお、平均変動率が下落又は横ばいとなった地点は、人口減少が進展する銚子・外房エリア、南房総エリアに集中している。</p> <p>② <u>県庁所在地(千葉市)の地価動向と要因</u></p> <p>千葉市の住宅地の平均変動率は 5.8%(5.1%)と上昇幅が拡大した。市内最高価格地はJR千葉駅勢圏の共同住宅地である千葉中央-19(新宿2丁目)で 435,000 円/㎡:10.4%(7.9%)。</p> <p>区別の平均変動率としては、中央区では千葉駅周辺の再開発や千葉公園の再整備による居住環境の向上もあって、7.5%(6.5%)となった。需要が堅調なおゆみの地区のある緑区では 5.6%(5.4%)、割安感のある若葉区では 6.9%(5.2%)、区画整然とした街並みで人気が高い美浜区では 5.6%(4.8%)、交通利便性に優れ根強い需要がある稲毛区では 5.1%(5.0%)、未利用地の残る花見川区では 3.6%(3.4%)となった。</p> <p>千葉市の住宅地は、需要者層にとって値頃感のある価格帯にあり、中心市街地外縁の居住環境の良好な戸建分譲地に対する需要増から、地価は上昇傾向で推移した。</p> <p>③ <u>県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、都内に近く地価水準が高いJR総武線沿線の市川市で 3.0%(5.8%)、船橋市で 4.7%(5.9%)、浦安市で 2.4%(7.6%)と上昇幅が縮小した。引き続き需要は堅調で地価は着実に上昇しているものの、敷地の細分化が進む中でも需要者層の購入限度額に近づいたエリアが増え、売れ行きに鈍化が見られ始めている。前回、上昇幅が縮小した柏市では、人気の高いTX沿線の旺盛な需要の影響を受けて、5.2%(5.1%)と上昇幅が僅かに拡大した。</p> <p>また、都内に近いJR常磐線沿線の松戸市では、鎌ヶ谷市にかけて割安感の残るエリアが多く、供給も少ないことから、8.7%(7.7%)と上昇幅が拡大した。</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>流山市の平均変動率は、13.3%(13.6%)(県内1位)と引き続き大幅な上昇となった。TX沿線の旺盛な住宅需要が継続しており、割安な周辺エリアへも波及し、流山市の地点が県内上昇率上位の多数を占めている。県内上昇率1位は、人気のあるTX流山おおたかの森駅の徒歩限界圏に位置する</p>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>住 宅 地</p>	<p>住環境に優れた流山-15(美田、157,000 円/㎡)で 18.9%(15.8%)。 成田市の平均変動率は、建築コスト上昇等の影響により、5.3%(6.4%)と上昇幅がやや縮小したが、成田空港の機能回復と雇用増等を背景とした需要は引き続き堅調で、中心市街地の慢性的な供給不足等により、割安な郊外の住宅地(成田市三里塚地区)で高い上昇が継続している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>① <u>県全体の地価動向と要因</u> 千葉県商業地の平均変動率は 5.8% (5.7%)と上昇幅が僅かに拡大した。県内最高価格地はJR総武線船橋駅南口の船橋 5-1(本町 4 丁目、指定容積率 600%)で 2,920,000 円/㎡:8.1%(11.1%)。 緩和的金融環境の継続、好調な株式市況を背景に投資需要は堅調であり、希少性の高い実物資産である商業地の地価は総じて上昇基調で推移した。建築コスト上昇や人手不足の影響により開発スケジュールの見直しが行われるケースも散見されるが、近年竣工したエリアでは、繁華性の向上から、地価上昇幅が拡大傾向で推移した。また、郊外への住宅需要の波及とそれに伴う若年人口の増加を受けて、千葉市の隣接市では、地価上昇幅が拡大傾向で推移した。 なお、平均変動率が下落又は横ばいとなった地点は、人口減少が進展する銚子・外房エリア、南房総エリアに集中している。</p> <p>② <u>県庁所在地(千葉市)の地価動向と要因</u> 千葉市の商業地の平均変動率は 8.6%(8.4%)と上昇幅が拡大した。市内最高価格地は千葉中央 5-1(富士見 2 丁目、指定容積率 800%)で 2,890,000 円/㎡:8.2%(11.3%)。 区別の平均変動率としては、中央区ではJR千葉駅周辺の再開発ビルの開業、複数の大型マンションの開発等による繁華性の向上により、9.0%(8.7%)となった。商圏人口が安定している緑区では 7.5%(6.9%)、割安感のある若葉区では 7.5%(6.4%)、大規模集客施設が多く商業地の希少性が高い美浜区では 7.1%(7.9%)、交通便利性に優れ、堅調な需要がみられる稲毛区では 9.7%(9.3%)、駅前整備等により繁華性の向上が期待される花見川区では 9.1%(9.0%)となった。 千葉市の商業地は、中心市街地の再開発等による利便性の向上、周辺人口の増加による繁華性の向上を受けて、地価は上昇傾向で推移した。</p> <p>③ <u>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u> 平均変動率は、これまで地価上昇が大きかったJR総武線沿線の船橋市で 9.6%(11.5%)、市川市で 6.9%(10.5%)と上昇幅が縮小した。根強い需要に対し供給は乏しく、マンション用地との競合や都内の物件価格高騰による参入もあって需給関係はタイトな状況にあるが、建築コスト上昇、金利先高観、物価高による家賃負担能力の伸び悩み等から、上昇幅が縮小する傾向がみられた。 JR常磐線沿線の松戸市は松戸駅改良事業等による駅周辺の活性化が期待されており 9.6%(8.3%)、柏市は堅調な投資需要から 4.7%(4.4%)となった。</p> <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u> 流山市の平均変動率は 12.8%(11.5%)(県内 1 位)と上昇幅が拡大した。TX 流山おおたかの森駅勢圏を中心とした商業集積等による発展期待があり、市内鉄道駅周辺の共同住宅に対する旺盛な投資需要が続いている。 袖ヶ浦市の平均変動率は、土地区画整理事業やアクアライン効果等により背後住宅地を含めて需要が高く、9.0%(8.1%)と上昇幅が拡大した。</p>

① 県全体の地価動向と要因

千葉県の上昇率は全地点で上昇したが、平均変動率は 9.3% (9.9%)と上昇幅が縮小した。県内最高価格地は市川 9-1(塩浜 3 丁目、26,455 m²)で 400,000 円/m²:6.7%(15.4%)。

湾岸部やIC周辺の大型物流施設適地の希少性は高く、EC市場規模の拡大、緩和的金融環境の継続を背景に投資需要は高い状態が続いているが、建築コスト上昇や供給量の増加等により、地価水準の高いエリアを中心として、地価上昇幅が縮小する傾向となった。また、大型物件の補完的需要、冷凍冷蔵倉庫等、需要の多様化による用地不足を背景とし、中規模物件の地価も引き続き上昇基調で推移した。その他の製造業を主とした内陸型工業地についても、業績好調な企業からの需要が堅調であり、引き続き上昇基調で推移した。

② 湾岸部の地価動向と要因

市川市、船橋市、習志野市を中心とした湾岸部の工業地は、都心部や消費地に接近し、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ある。平成 30 年 6 月に高谷 JCT が開通し、現在、塩浜立体の整備が進捗中で利便性向上がさらに期待されることであり、当該エリアの大型物流施設の競争力は、都内と比べた割安感もあって相対的に優位な位置づけにある。

働き方改革関連法による時間外労働時間の上限規制がドライバー確保に及ぼす影響や金利上昇の影響は今のところ限定的であり、根強い需要から、空室率は低位、新規賃料は高止まりの状況が続いている。近年の大幅な地価上昇を牽引してきた大型物流施設であるが、建築コスト上昇の影響により事業計画が見直される等、新規開発に対して慎重姿勢が見られ始めている。また、割安な千葉市美浜区へ開発エリアが拡大していることもあり、地価上昇幅は、千葉市を除いて縮小した。

平均変動率は、市川市 7.9%(14.7%)、船橋市 9.4%(12.7%)、習志野市 12.2%(15.8%)、千葉市美浜区 15.5%(14.7%)となった。県内上昇率 1 位は、大規模物流施設適地の千葉美浜 9-4(新港、83,500/m²、68,994 m²)で 16.0%(14.3%)。

③ 内陸部の地価動向と要因

常磐自動車道IC周辺の流山市、柏市、野田市のエリアにおいても、立地条件が良いため、大型物流施設の需要が増加しており、地価は引き続き大きく上昇しているが、流山IC、柏IC周辺の大規模開発による供給量の増加等を受けて、平均変動率は、柏市で 8.6%(11.1%)、野田市で 8.1%(9.7%)と、地価上昇幅は縮小する結果となった。

外環道から京葉道路・常磐自動車道へ接続可能で都心へのアクセスに優れ、消費地に接近している松戸市では、北千葉道路整備の期待もあって、松戸 9-1(松飛台、237,000 円/m²、26,072 m²)は 15.0%(15.1%) (県内上昇率 6 位)となった。

物流施設、データセンター等の需要が増加している印西市及び白井市では、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、印西 9-1(鹿黒南 1 丁目、85,700 円/m²、63,535 m²)は 13.5%(12.7%) (県内上昇率 9 位)、白井 9-1(名内字新山、62,800 円/m²、1,977 m²)は 13.2%(12.1%) (県内上昇率 11 位)、白井 9-2(中字越戸、65,000 円/m²、21,873 m²)は 13.0%(11.7%) (県内上昇率 13 位)と全地点で上昇幅が拡大した。

空港機能強化の進む成田国際空港周辺では、圏央道等のインフラ整備の進捗や大型物流施設の進出予定もあり、成田 9-1(神泉、26,500 円/m²、21,169 m²)は 10.9%(10.6%)、富里 9-1(美沢、20,000 円/m²、3,634 m²)は 11.1%(9.8%)、芝山 9-1(岩山字大宿、30,900 円/m²、8,560 m²)は 4.4%(4.2%)と全地点で上昇幅が拡大した。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・令和6年12月 成田新産業特別促進区域の基本計画変更
 - ※空港周辺に集積を目指す産業として、これまでの物流のほか、新たに5産業(精密機器、航空宇宙、健康医療、農業、観光)を追加した。
- ・令和7年3月 JR京葉線ダイヤ再改正
 - ※快速増発
- ・令和7年3月 市場1丁目地区地区計画 決定(船橋市)
 - ※総戸数1,000戸超、令和7年8月着工
- ・令和7年4月 東京湾アクアライン社会実験(特定時間帯の割引料金変動)継続
 - ※料金差拡大、下り線も変動制導入(令和8年3月末までの土日・祝日)
- ・令和7年4月 (仮称)東の原義務教育学校 新設方針を発表(印西市)
 - ※過大規模校対策、小中一貫、令和11年4月開校目標
- ・令和7年5月 津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業 一時中断(習志野市)
 - ※令和6年10月都市計画決定
- ・令和7年5月 東葉高速鉄道 海老川新駅(仮称)整備工事着手(船橋市)
 - ※令和11年3月末開業予定
- ・令和7年5月 成田国際空港C滑走路新設及びB滑走路延伸工事 開始
 - ※令和11年3月末供用開始予定
- ・令和7年8月 印西都市計画復業務施設地区地区計画 決定(白井市)
 - ※データセンター4棟(総延べ床面積約21万㎡)、地域貢献施設等
- ・令和7年9月 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 組合設立認可(市川市)
- ・令和8年4月 市立幕張若葉小学校 開校予定(千葉市美浜区)

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	R8 変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	4.6 (4.5)	810 (817)	66 (73)	46 (53)	922 (943)
千葉市	5.8 (5.1)	137 (138)	5 (9)	0 (0)	142 (147)
船橋市	4.7 (5.9)	78 (83)	0 (0)	0 (0)	78 (83)
市川市	3.0 (5.8)	61 (61)	1 (1)	0 (0)	62 (62)
松戸市	8.7 (7.7)	67 (69)	0 (0)	0 (0)	67 (69)
柏市	5.2 (5.1)	76 (77)	0 (0)	0 (0)	76 (77)
木更津市	3.2 (3.1)	33 (33)	2 (2)	2 (2)	37 (37)
成田市	5.3 (6.4)	22 (23)	4 (4)	2 (2)	28 (29)
銚子市	-2.8 (-2.7)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	5.8 (5.7)	177 (177)	12 (15)	12 (14)	201 (206)
千葉市	8.6 (8.4)	36 (37)	0 (0)	0 (0)	36 (37)
船橋市	9.6 (11.5)	18 (19)	0 (0)	0 (0)	18 (19)
市川市	6.9 (10.5)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
松戸市	9.6 (8.3)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)
柏市	4.7 (4.4)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)
木更津市	4.1 (3.7)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
成田市	3.6 (4.4)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
銚子市	-3.4 (-3.0)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	9.3 (9.9)	68 (69)	0 (0)	0 (0)	68 (69)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-64	市川市市川1丁目1037番1	1,100,000円/㎡	16.5% (-)	JR市川駅徒歩圏内の商住混在の地域に所在し、マンション用地の需要は旺盛で、地価は上昇傾向。
	商業地 船橋5-1	船橋市本町4丁目1178番23外	2,920,000円/㎡	8.1% (11.1%)	JR船橋駅南口の繁華性の高い商業地域に所在し、安定した賃貸収入が見込め、地価は上昇傾向で推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 流山-15	流山市美田69番283	157,000円/㎡	18.9% (15.8%)	人気の高いTX沿線の住環境が良好な住宅地域に所在し、割安感もあって、高い地価上昇が継続。
	商業地 船橋5-9	船橋市本町7丁目1114番2	631,000円/㎡	14.7% (15.1%)	JR船橋駅徒歩圏の商業地域に所在し、マンション用地需要との競合もあり、高い地価上昇が継続。
下落率1位	住宅地 銚子-4	銚子市橋本町2245番2外	26,900円/㎡	▲3.6% (▲3.5%)	街路が狭く、自動車の通行にやや難がある小規模画地が多い既存住宅地域に所在し、需要が弱く下落が継続。
	商業地 銚子5-3	銚子市和田町11番4	33,300円/㎡	▲3.8% (▲3.6%)	店舗閉鎖により商況衰退が著しく、新規出店は見込めないため、需要が弱く下落が継続。

(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 千葉中央-19	千葉市中央区新宿2丁目7番21	435,000円/㎡	10.4% (7.9%)	マンション市況が活況であり、中心部の共同住宅地としてマンション開発業者等の需要は旺盛、地価は上昇傾向で推移。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	2,890,000円/㎡	8.2% (11.3%)	中心商業地の再開発等の進展により、繁華性、収益性が向上。タイトな需給関係から地価は上昇傾向で推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-35	千葉市中央区蘇我5丁目629番271	173,000円/㎡	10.9% (9.9%)	住環境に優れ、区画整然とした成熟度の高い住宅地域に所在し、堅調な住宅需要により、地価は上昇傾向で推移。
	商業地 千葉稲毛5-1	千葉市稲毛区小仲台2丁目5番17	611,000円/㎡	11.1% (11.1%)	JR稲毛駅に近接する商業地域に所在し、堅調な店舗需要により、高い地価上昇が継続。

※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

(令和8年地価公示)

(東京区部代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①23区全体の地価動向と要因 区部平均変動率は9.0%(7.9%)となり、上昇率が拡大した。</p> <p>景気が緩やかに回復傾向にあること、株価が上昇基調にあり、資産に占める金融資産の割合が高い富裕層を中心に住宅取得のための資金に余裕があること等を反映して需要は引き続き旺盛で、住宅地の地価は区部平均としては上昇傾向が強まっている。ただし、区部外縁部では、特に駅徒歩圏外の地域で需要がやや弱く、地価上昇の勢いが弱まっている地域も見られる。一方、富裕層が需要の中心となる都心区では、特にマンション需要が引き続き旺盛で上昇を続けており、素地価格についても価格の上昇が続いている。マンション価格が高騰し手が届かない水準に達していることから、購入物件をマンションから戸建住宅に切り替えたり、賃貸住宅に切り替える状況も見られ、このために賃貸住宅の需要も旺盛で賃料水準が上昇傾向にある。</p> <p>特に上昇率が大きかったのは、上記のような背景からマンション需要が旺盛な都心区及びこれに隣接する区であり、港区、台東区、品川区、文京区、中央区、目黒区などとなっている。</p> <p>一方、上昇率が相対的に小さかったのは、葛飾区、江戸川区、練馬区、足立区、世田谷区などの区部外縁部に存する各区である。</p> <p>個別地点で上昇率が最も高い地点は港-19(港南3丁目:22.2%)となった。JR品川駅から徒歩圏内にあり、分譲マンション価格の上昇に伴って素地価格としての需要が高まり、上昇率が高くなった。</p> <p>一方で、個別地点で上昇率が最も低い地点は世田谷-14(鎌田2丁目:2.5%)となった。最寄り駅からやや遠く、多摩川に近い低地にあつて水害リスク意識の高まり等により需要が相対的に低調だったことが要因である。</p>
宅	<p>②都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価動向と要因</p> <p>千代田区 10.9%→10.7% 中央区 13.9%→13.8% 港区 12.7%→16.6%</p> <p>いずれの地域も住環境・利便性に優れ、ステイタス性も抜群であり、円安、株高、物価の先高感等といった要因が相俟って分譲マンション市場は港区を中心に過熱傾向にある。賃貸マンションについては単身者需要の他、分譲マンション価格が高騰していることを受けてファミリーマンション需要も増加し、賃料は上昇している。レジデンス物件は従来より安定性が高いアセットとの位置づけがなされていたが、賃料上昇も期待できるアセットであることが共通認識になったことから、引き続き投資用不動産としての需要が旺盛である。</p>
地	<p>東京都内でも有数の高級住宅地である港区(赤坂)と千代田区(六番町)の、それぞれの最高価格地点の動きは下記のとおりである。高価格帯の住宅地では港区を中心に10%を超える上昇を示している地点が多数見られる。</p> <p>港-4 7,110,000円(前年5,900,000円):20.5% 千代田-3 5,300,000円(前年4,830,000円):9.7%</p> <p>千代田区番町は需要者が旧来から番町地区及びその周辺に居住する旧来からの富裕層が中心であり、比較的需要者の範囲が限定される。一方、港区赤坂周辺は港区・渋谷区等を拠点とするIT関連を代表とする企業経営者等が需要の中心で、昨今の景気拡大、株高等により手持ち資金が潤沢になっており、周辺の再開発も相俟って本年さらに築浅中古マンション価格が上昇している。こうした流れを受け、採算性の向上から本年赤坂地区の地価上昇が顕著になったものである。</p> <p>③その他の区の地価動向と要因</p> <p>都心3区を除いて上昇率が大きい区は、台東区14.2%、品川区13.9%、文京区13.8%、目黒区13.7%となっている。開発法を適用する分譲マンション用地の地点が上昇率上位地点10位のうち7地点となっており、引き続き最近のマンション価格上昇により素地価格の上昇を反映した結果となっている。</p>

商	<p>①23区全体の地価動向と要因 区部平均変動率は、13.8%(11.8%)となり、上昇幅が拡大した。</p> <p>上昇率が大きい区は台東区、文京区、中野区、品川区、杉並区、荒川区、北区などである。訪日外国人観光客の大幅な増加を受けて、訪日外国人が多い都心区では、店舗売上高の増加による出店需要が強まっている。文京区では多くの商業地の地点は幹線、準幹線道路沿いにあり、教育環境が整っており都心への通勤利便性が高いことから賃料が上昇傾向にあること等が要因である。</p> <p>一方上昇率が小さいのは、足立区、江戸川区、練馬区、世田谷区、大田区など、住宅地と同様に区部外縁部の区である。</p> <p>これらの区でも上昇率8～9%台と、上昇率の絶対値は非常に大きい。訪日外国人観光客の増加やホテル用地需要、マンション用地需要の高まりから利便性の高い都心隣接区の地価上昇率が高くなっており、相対的に低位に位置づけられたものである。</p>
業	<p>②都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の地価動向と要因</p> <p>千代田区 13.3%→13.1% 中央区 13.1%→13.5% 港区 11.0%→14.0% 新宿区 13.7%→13.8% 渋谷区 13.3%→13.8%</p> <p>都心5区では景気の緩やかな回復傾向を受け、増床する動きが高まるとともに、若年層の人材確保に当たっての優位性を確保するためターミナル駅周辺での執務環境の優れたオフィス床を確保する動きが高まっており、空室率は低下しており、賃料は上昇傾向にある。</p> <p>千代田区ではオフィス空室率が令和6年末では2%中盤だったが、令和7年12月時点ではさらに低下して1%中盤になっており、賃料も令和6年夏頃から上昇傾向にある。神田地区の中型オフィスが多い地域でも、執務環境の優れたオフィスに対する選好性が高まっている。</p> <p>中央区で一般高度商業地の中心である銀座では、ブランド店舗の出店需要が強く、路面店の供給不足から賃料が値上がりしている。飲食需要も接待需要を中心とするクラブ街以外では相当程度戻っている。晴海地区など、立地条件の劣る湾岸地域での空室が目立っていたが、都心での大規模床確保が困難になりつつあることから、これら地域へも需要が波及している。</p> <p>港区では昨年未までオフィス空室率が5%だったが、令和7年12月時点では2%中盤まで低下している。虎ノ門ヒルズ駅周辺では令和7年1月に虎ノ門ヒルズステーションタワーが全面開業し、就業人口が大幅に増加するとともに、低層階の商業施設も賑わいを見せている。</p>
地	<p>新宿区では都心回帰を背景に、利便性の高いエリアで自用賃貸とも需要が増加している。インバウンド増に伴うホテル料金高騰を背景に民泊投資需要が強まり、一般住宅用地も競合により土地価格が上昇している。</p> <p>渋谷区では渋谷駅周辺で再開発事業が引き続き進捗中であり、訪日外国人観光客の増加が著しいこともあり地価は上昇傾向にある。このうち、渋谷5-13(桜丘町:29.0%)では渋谷駅新南改札開業や渋谷サクラステージ開業により人流が大幅に増加しており、賃料水準も上昇していることから、昨年に引き続き区部商業地で上昇率第1位となった。</p> <p>③その他の商業地域の地価動向と要因</p> <p>台東区では浅草地区で国内外の観光客が増加しており、にぎわいが回復してきている。出店意欲の拡大が賃料上昇をもたらし、収益性の向上から台東5-4(浅草1丁目:27.6%)は区部商業地上昇率第2位となった。</p> <p>このほか、区部商業地上昇率上位第10位までは、上記の渋谷駅周辺の地点、台東区浅草地区の地点のほか、再開発事業が進捗する中野駅周辺の地点で占められている。</p>

工業地	<p>①23区全体の地価動向と要因</p> <p>10.7%(9.6%)と引き続き上昇率が拡大している。物流施設の地点についてはEコマースの進展から引き続き湾岸部を中心に上昇率が高く、特に江東区では14.2%と引き続き上昇率が高い。</p> <p>都区内マンションの用地の地価上昇から、マンション立地が可能な土地については、工場建設等を目的とする需要者はマンションディベロッパーに価格競争で勝てないため、立地がマンションディベロッパーと競合しないような純粋な工場立地可能なエリアに絞られることになり、需要が競合するため工場用地についても価格が上昇傾向にある。住宅地域内に小工場が混在している地域では、周辺の住宅地と同様の地価変動となっている場合が多い。</p> <p>各区の工業地の平均変動率は次のとおりである。</p> <p>品川区 8.5%→10.8%</p> <p>大田区 8.8%→11.9%</p> <p>江東区 14.0%→14.2%</p> <p>板橋区 8.3%→10.1%</p> <p>足立区 8.4%→9.2%</p> <p>江戸川区 9.1%→7.8%</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>地域開発・再開発等については、上記の説明のなかで記述している。</p>

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	9.0% (7.9%)	846 (858)	0 (0)	0 (0)	846 (858)
千代田区	10.7% (10.9%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
中央区	13.8% (13.9%)	7 (8)	0 (0)	0 (0)	7 (8)
港区	16.6% (12.7%)	30 (30)	0 (0)	0 (0)	30 (30)
世田谷区	7.0% (6.1%)	106 (107)	0 (0)	0 (0)	106 (107)
板橋区	8.5% (7.0%)	46 (47)	0 (0)	0 (0)	46 (47)
江戸川区	5.7% (5.1%)	67 (69)	0 (0)	0 (0)	67 (69)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	13.8% (11.8%)	662 (671)	0 (1)	0 (0)	662 (672)
千代田区	13.1% (13.3%)	51 (52)	0 (0)	0 (0)	51 (52)
中央区	13.5% (13.1%)	53 (54)	0 (1)	0 (0)	53 (54)
港区	14.0% (11.0%)	49 (51)	0 (0)	0 (0)	49 (51)
世田谷区	9.4% (7.7%)	32 (32)	0 (0)	0 (0)	32 (32)
板橋区	12.6% (10.1%)	19 (19)	0 (0)	0 (0)	19 (19)
江戸川区	8.7% (8.1%)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	10.7% (9.6%)	22 (22)	0 (0)	0 (0)	22 (22)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 都区部全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 港-4	港区赤坂1丁目1424番1	7,110,000円/㎡	20.5% (10.3%)	周辺地域再開発、マンション価格大幅上昇により素地用地としての価格も上昇
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	67,100,000円/㎡	10.9% (8.6%)	訪日外国人観光客の大幅増、飲食需要の回復、ブランド店舗出店意欲拡大
上昇率1位	住宅地 港-19	港区港南3丁目6番7	2,260,000円/㎡	22.2% (18.6%)	マンション需要の高まりから採算性が高まり素地価格も上昇
	商業地 渋谷5-13	渋谷区桜丘町15番6外	4,450,000円/㎡	29.0% (32.7%)	渋谷駅新南改札によるアクセス向上、渋谷サクラステージ開業による人流増
上昇率最小	住宅地 世田谷-14	世田谷区鎌田2丁目235番42	371,000円/㎡	2.5% (2.5%)	最寄り駅からバス便、多摩川に近く地勢が劣る
	商業地 千代田5-2	千代田区丸の内2丁目2番1外	37,600,000円/㎡	1.3% (0.8%)	オフィス市況は回復しているが大規模開発事業の建築工事費が高騰しており採算性向上の程度は相対的に小さい

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(東京都多摩地区代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	① 住宅地：多摩・島しょ全体の地価動向と要因
	<p>多摩(島しょ含む)平均変動率は、令和5年地価公示では1.6%の上昇であったが、令和6年は2.7%、令和7年は3.3%、令和8年は3.8%と上昇幅が拡大した。市町村別の住宅地の平均変動率の上昇1位は国分寺市の7.2%、2位は国立市の7.1%、3位は立川市の7.0%で、以下、調布市及び狛江市の5.9%が続き、都心部に近い中央線・京王線エリアが上位を占めた。一方、下落1位は、大島町及び八丈町の▲0.4%であった。</p>
	<p>価格水準プラスの地点は、再開発事業等により住環境が向上した地域や駅徒歩圏内の接近性が優る利便性の高い地域にあり、緩やかな上昇で推移している。一方、下落地点は、居住者の減少・高齢化が進んでいる住宅地域やバス利用の住宅地域、丘陵地の住宅地域等に存在する。</p>
	② 住宅地：主要都市の地価動向と要因
	<p>武蔵野市 5.6%(5.3%)、三鷹市 5.0%(4.3%)、小金井市 4.8%(4.2%)、西東京市 3.8%(3.5%)</p>
	<p>低金利が続く状況下で、最寄駅から徒歩圏の地域では従来からの超過需要傾向が継続・顕在化する一方、供給は限定的で価格を押し上げる要因となっている。既存の住宅で、特に選好性の強い吉祥寺・御殿山・井の頭・下連雀エリアは需要が旺盛で、総額1億円～1億5千万円程度の高価格帯の戸建住宅の取引が成立している。全般的に中央線沿線の需要が強く、西武線沿線は弱い。また、徒歩圏でも西東京市の価格帯の低い地域では需要が一巡し、踊り場に差し掛かっているエリアも見られる。各市のバス便圏では、徒歩圏と比較すると需要は弱い傾向にあるものの値頃感等で底堅く推移している。</p>
<p>府中市 4.3%(5.3%)、調布市 5.9%(7.0%)、狛江市 5.9%(5.9%)、稲城市 4.1%(3.7%)</p>	
<p>府中市では府中駅をはじめ中心市街地での地価は上昇している。利便性の高い地域での供給が希少で、徒歩圏外でも上昇傾向が強い。最近では特にバス便エリアなど地価に値頃感がある地域での価格が上昇している。大手が手掛けるマンションで価格が約350万円/坪と高額な価格設定での販売も概ね完売した。直近では利便性の高い物件が400万円/坪弱の価格付けであるが販売は好調な様相である。</p>	
<p>町田市 3.1%(2.5%)、多摩市 3.0%(2.6%)</p>	
<p>従来から人気の高い鉄道駅徒歩圏の住宅地については、引き続き緩やかな上昇傾向で推移し、その周辺エリアもやや上昇となっている。特に町田駅徒歩圏内の利便性が高く地価水準の高い住宅地域(中町・森野・原町田・旭町地区等)等においては依然として需要は強く、土地・建売住宅とも高水準での成約が見られる。</p>	
<p>小平市 3.3%(2.9%)、東村山市 3.2%(2.8%)、東大和市 2.6%(2.2%)、清瀬市 2.9%(2.5%)、東久留米市 3.1%(2.5%)</p>	

住
宅
地

全般的に、新築建売戸建は地域や物件によるが、5,000万円超の新築戸建てが値引きされて成約するケースが散見される。値引きをすれば売れるため、分譲業者が高めの売り出し価格で設定している。立地条件が良好な物件に対する需要は強い。

立川市 7.0%(5.1%)、昭島市 4.1%(3.3%)、日野市 5.4%(4.0%)、国分寺市 7.2%(4.8%)、国立市 7.1%(4.7%)

立川市では、立川駅徒歩圏は慢性的に供給が少ない。取引単価・総額で高値が続き、頭打ち状態にあり周辺住宅地域へのシフトが顕在化している。立川駅北口は、ららぽーとへの近さ、バス便の多さ、モノレール利用による利便性の高さ等から、立川駅から距離があっても住宅需要は堅調である。南部は奥多摩街道以南の居住環境の劣る地域で、割安感から需要が回復している。特にモノレール徒歩圏は需要が堅調で、西武拝島沿線は開発分譲が多い。立川駅徒歩圏内の供給不足や価格上昇の影響が周辺部にも波及している。北東部の交通接近性の劣る地域は、建替えや開発分譲も多く取引価格は上昇している。また、清掃工場移転、都市計画道路の事業決定等から今後の地域整備に期待感を有する。

青梅市 0.7%(1.2%)、福生市 1.4%(1.2%)、武蔵村山市 2.4%(1.9%)、羽村市 1.3%(1.3%)、あきる野市 0.4%(0.9%)、瑞穂町 1.8%(1.6%)、日の出町 0.4%(0.7%)

青梅市では、郊外や山間部の住宅地域は一部、若干の下落地点がある。山林に近いところ、災害発生の危険性等から、もともと需要は弱かったが、更なる需要減が認められる。

八王子市 3.9%(2.9%)

地価は引き続き堅調に推移している。特に、利便性の良い八王子市内中心部と住環境の優れた多摩ニュータウンの京王相模原線沿線における住宅需要が強い。地価の二極化がより進行し、駅徒歩圏と郊外との価格差が広がっている。駅近の住宅地に対する需要は旺盛で、用途の多様性がみられる土地については需要が競合するため、高値で成約される場合が多い。地価上昇や建築費上昇等の影響から新築・中古住宅の取引価額の高額化傾向が継続しており、中古住宅の取引件数は急増している。

大島町▲0.4%(▲0.4%)、新島村 0.0%(0.0%)、神津島村 0.0%(0.0%)、三宅村 0.0%(0.0%)、八丈町▲0.4%(▲1.3%)、小笠原村 0.0%(0.0%)

各町村内の土地取引は、公共事業用地取得目的取引や島内住民及び島外に居住している島内関係者の縁故者間取引が主で、閉鎖的な市場を形成している。但し、八丈町は島外からの需要も見られる。島しょ部の平均高齢化率は、東京都全体や市区と比較して非常に高く、生産年齢人口も減少している。

① 商業地：多摩・島しょ全体の地価動向と要因

令和5年地価公示は2.0%の上昇であったが、令和6年は3.6%、令和7年は5.1%、令和8年は5.8%と上昇幅が拡大した。変動率は、都心部に近いエリアが高く、西に行くにしたがって横ばい傾向になっている。また、駅前再開発等が多い中央線及び京王線の駅前商業地の変動率が高く、多摩の商業地を牽引している。多摩エリア最高価格地の武蔵野 5-2(吉祥寺駅前サンロード)は、今年の8.1%から今年度は7.0%と上昇幅が縮小した。

② 商業地：主要都市の地価動向と要因

武蔵野市 8.0%(7.9%)、三鷹市 7.5%(6.8%)、小金井市 7.6%(6.0%)、西東京市 6.2%(5.0%)

駅前商業地の飲食店街も回復基調にあり、物販関係も概ね堅調に推移している。吉祥寺駅周辺の新築オフィスビルでは、高賃料での成約事例も見られる。個人富裕層による投資意欲は継続しており、取引利回りはやや低下傾向で推移している。吉祥寺エリアの店舗の賃借需要も旺盛で、テナントが退去した場合でも比較的短期間で次のテナントの入居が決まっている。

府中市 6.9%(9.2%)、調布市 8.8%(8.2%)、狛江市 7.7%(7.4%)、稲城市 3.8%(3.7%)

調布市では、「調布」駅周辺の商業地域は、再開発による利便性の向上のほか、調布駅前広場の整備完了が近く、地域要因の向上により強含みで推移している。調布市内の商業地の多くは、住居系の利用を併用したものが多く、住宅地の価格変動の影響も受ける傾向にある。特にマンション用地に対する需要が強いなか、全般的に需要は底堅く、価格は上昇傾向で推移している。西調布駅では北口ロータリーから旧甲州街道にかけて大型の共同住宅・店舗が計画され、南口の開発を含めて今後の変化が期待される。

町田市 5.7%(4.7%)、多摩市 7.6%(6.6%)

商業地域の地価は引き続き上昇傾向で推移している。特に町田駅周辺の繁華性の高い商業地域及び立地的希少性が高い中心商業地域の地価は堅調に推移し、依然として高い地価上昇率が確認できる。また、町田駅徒歩圏の主要街路沿いの混在地域においては、マンション素地として高い水準での取引も見られる。ただし、他の駅周辺商業地域や駅遠方の路線商業地域では立地条件、市街地整備等による地価変動率の差が大きい。

小平市 3.8%(3.1%)、東村山市 3.6%(3.3%)、東大和市 2.3%(2.1%)、清瀬市 3.5%(3.0%)、東久留米市 3.4%(3.1%)

東久留米市では東久留米駅北口商店街、東久留米駅西側・東側の地区、滝山団地内、ひばりが丘団地周辺などに商業店舗の集積が見られる。駅周辺の1階店舗は坪 1.2~1.5 万円程度で、東久留米駅北口付近の1階店舗は坪 2.2 万円程度での成約もみられる。空テナントはあまりみられず、スナック、美容室のほか、居酒屋等の飲食店についてもほぼコロナ禍前の状況にまで回復している。また、共用部コストの借主への転嫁もあり、新規賃料は小幅な上昇傾向にある。

立川市 9.8%(7.6%)、昭島市 5.4%(4.0%)、日野市 5.2%(4.9%)、国分寺市 8.3%(6.7%)、国立市 9.5%(6.9%)

立川駅前商業地域は、徒歩 5 分圏の表通りの繁華性の高い地域は売物件が殆ど見られず、成約価格は高値である。物販が多い北口エリアは、鈍かった客足も回復傾向で、飲食店舗が中心の南口エリアも徐々に回復している。ビルオーナーにとって賃料水準回復やテナント稼働率維持などに対する先行きの不透明感が残る。駅周辺外縁部の地域は、立川駅周辺の商業集積による利便性向上の影響から需要が堅調に推移している。容積率に着目したマンション需要は依然として根強い。

<p>商 業 地</p>	<p>青梅市 1.4%(2.0%)、福生市 2.3%(2.3%)、武蔵村山市 2.0%(1.7%)、羽村市 1.6%(1.6%)、あきる野市 0.5%(0.7%)、瑞穂町 2.0%(1.6%)</p> <p>福生市の中心商業地域は、福生駅前である。テナント誘致、集客力も高く、比較的強い投資需要もあり、地価は上昇している。一方、あきる野市の秋川駅前には、店舗、事務所の空室が長期にわたり、テナント誘致も困難となっている。</p> <p>八王子市 6.6%(4.6%)</p> <p>八王子駅周辺では、空室率の低下や賃料が上昇傾向にあることから収益性が向上しており、店舗・ホテル等への需要が堅調である。また、商業施設等の跡地で高層マンションの建設が増加しており、地価上昇の要因になっている。郊外の路線商業地についても、背後の住宅地の地価上昇の影響等から緩やかな上昇傾向にある。高尾山人気により国内外からの登山客が増加しており、高尾山口駅から参道周辺の商店街は大変な賑わいを見せている。</p> <p>大島町▲1.0%(▲0.8%)、新島村 0.0%(0.0%)、神津島村 0.0%(0.0%)、三宅村 0.0%(0.0%)、八丈町▲0.7%(▲0.7%)、小笠原村 0.0%(0.0%)</p> <p>父島中心部の商業地は自用による店舗経営が主であるが、店舗の建物賃貸借も見られる。店舗の入れ替えはまれで、過去 1 年間で新規の賃貸借はほとんど認められない。需給者が広く参加できる賃貸市場は成熟しておらず、賃貸条件は相対で決定されるため、当事者間の事情を含み、一定の賃料水準の形成には至っていない。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>府中市では隣接する国立市等の流通工業団地のような優位性はないが、拡大する EC 市場を背景とした物流施設適地に対する需要も一部エリアで見られる。</p> <p>昭和の森ゴルフコースが令和 5 年 10 月に閉鎖された。跡地 59 万㎡に物流施設 3 棟とデータセンター 8 棟が令和 10 年度完成予定である。日野自動車の一部約 11 万㎡が、令和 5.9 に三井不動産へ売却(約 535 億円)され、データセンターとして開発予定である。隣接地約 15.5 万㎡も令和 7 年 2 月に野村不動産へ売却、建物 3 棟を建設予定(用途未定)となっている。大字日野の工場跡地 22,500 ㎡が令和 6 年 7 月に譲渡(信託受益権)され、データセンター用地の予定である。</p> <p>令和 6 年 12 月に CREDO 羽村(物流施設)が竣工した。羽村市神明台、青梅インターから 6km、八王子インターから 11km。青梅インター北側地区には物流拠点中心の市街地形成等を目的とした都市計画が決定されている。西多摩地区の工業地については、昨年より上昇幅は縮小した。原因は、原材料価格の高騰、円安、金利上昇懸念等、先行き不透明な状態にあるため。</p> <p>希少性のある高速道路インターチェンジや国道バイパスへのアクセスが良好な大規模画地は、物流関連施設用地としての需要が引き続き堅調である。圏央道八王子西 IC 近くで区画整理事業中の工業団地については、令和 9 年の換地処分後の周辺地域を含めた活性化が期待されている。今後急速な拡大が見込まれる AI 関連によるデータセンター需要については、水面下で様々な動きがあるようだが、電力等のインフラ整備に時間を要するため、市内での開業はまだ少ない。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発組合の設立が認可された。 ・東小金井駅北口の区画整理事業は概成している。東小金井駅南口の区画整理は計画のみ。 ・田無駅南口線交通広場は事業中である。 ・府中市の東八道路沿いの一部地域で、用途地域の見直しが行われた。 ・調布市では駅周辺の道路整備が完了間近のエリアもあり、用途地域等の変更がこの秋に行われる予定である。 ・小笠原村:東京都は父島に空港を建設する案を検討する方針を発表(平成 29 年)したが、実現可能な飛行機の開発、自然環境への影響、費用対効果、採算性等実現には依然として課題が多い。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩全体	3.8 (3.3)	729 (745)	36 (38)	7 (6)	772 (789)
八王子市	3.9 (2.9)	117 (118)	4 (4)	0 (1)	121 (123)
立川市	7.0 (5.1)	29 (30)	0 (0)	0 (0)	29 (30)
武蔵野市	5.6 (5.3)	20 (20)	0 (0)	0 (0)	20 (20)
青梅市	0.7 (1.2)	21 (22)	1 (5)	4 (0)	26 (27)
府中市	4.3 (5.3)	41 (43)	0 (0)	0 (0)	41 (43)
町田市	3.1 (2.5)	71 (67)	6 (11)	1 (1)	78 (79)
小平市	3.3 (2.9)	34 (35)	0 (0)	0 (0)	34 (35)
稲城市	4.1 (3.7)	25 (26)	0 (0)	0 (0)	25 (26)

(2) 商業地

市区町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩全体	5.8 (5.1)	168 (169)	5 (4)	2 (2)	175 (175)
八王子市	6.6 (4.6)	18 (18)	0 (0)	0 (0)	18 (18)
立川市	9.8 (7.6)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
武蔵野市	8.0 (7.9)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
青梅市	1.4 (2.0)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
府中市	6.9 (9.2)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
町田市	5.7 (4.7)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)
小平市	3.8 (3.1)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
稲城市	3.8 (3.7)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩全体	4.9 (5.5)	18 (18)	0 (0)	0 (0)	18 (18)
八王子市	5.0 (8.8)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
日野市	4.2 (3.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
羽村市	9.7 (12.7)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
瑞穂町	5.4 (7.7)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 多摩地区・島しょ全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	1,200,000円/㎡	6.2% (6.6%)	井の頭公園にも近く人気の高い住宅地域で、供給が少ないことから地価は上昇基調にある。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	8,970,000円/㎡	7.0% (8.1%)	吉祥寺の繁華性の高い商業地域への需要は強く、希少性があり地価は上昇基調にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 立川-26	立川市錦町6丁目58番	340,000円/㎡	15.3% (5.4%)	希少性から駅近接の賃貸物件用の中規模画地価格が高騰し、やや離れた地域の需要が増えている。
	商業地 立川5-2	立川市曙町1丁目35番2外	1,050,000円/㎡	16.7% (12.5%)	立川駅北口駅勢圏の商業地域で、ビジネスホテル、マンション用地等の需要が高まっている。
下落率1位	住宅地 八丈-1	八丈島大賀郷2284番	11,900円/㎡	▲0.8% (▲0.8%)	相続による供給増、人口減少や高齢化に伴う需要減により、地価は弱含みで推移している。
	商業地 東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	38,600円/㎡	▲1.0% (▲0.8%)	人口減少及び高齢化並びに観光客の減少が続いており、地価は弱含みで推移している。

(2) 多摩地区について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	1,200,000円/㎡	6.2% (6.6%)	同上
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	8,970,000円/㎡	7.0% (8.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 立川-26	立川市錦町6丁目58番	340,000円/㎡	15.3% (5.4%)	同上
	商業地 立川5-2	立川市曙町1丁目35番2外	1,050,000円/㎡	16.7% (12.5%)	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。

※所在地欄は市町村名から記載する。

価格形成要因等の概要

(神奈川県代表幹事)

(令和8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</p> <ul style="list-style-type: none">・県内の地価動向は昨年と同率の 3.4%の上昇となった。継続地点数割合で見ると、上昇地点数、横ばい地点数は概ね前年同様であるが、下落地点数が昨年の 16 地点から 5 地点へと減少した。・都心への接近性や駅徒歩圏、利便性や住環境の優る住宅地の地価上昇が引き続き見られ、新築、中古マンションとの価格競合、駅徒歩圏等での価格上昇の影響を受け、駅徒歩圏外の地域でも需要が高まる等、不動産市場では引き続き需要が強い状態が続いている。建築費の高騰、高止まり、人手不足による供給側の価格上昇による物件価格の上昇もあり、取引件数が一部減少している地域も見られるが、取引市場での需要に対して影響は見られず、不動産価格は全体として上昇している。・地区別では、川崎市、横浜市及び相模原市といった政令市及び湘南地域において地価上昇が続いている。ただし、これら地域内においても、上昇率が前年から上昇拡大、横ばい、上昇鈍化といった異なる動きが見られる。地勢や住環境がやや劣る地域においても、地価の回復傾向は一律ではなく、また、これまで上昇幅が大きかった市区での上昇鈍化が見られる地域もあった。・地域毎の距離別では、東京都心から 40km圏内にあり、利便性、接近性が良好な川崎市、横浜市及び相模原市の市平均変動率は、川崎市が横ばい、横浜市と相模原市は昨年より上昇幅が拡大した。都心から 60kmを超える圏域では上昇幅が拡大となった。 <p>② 地域毎の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">・横浜市では 3.3%(3.2%)であり、市内中心区から東側で上昇幅が若干の拡大、南部及び西部の一部で上昇鈍化となった。住宅の取得需要自体は堅調なことから、地価上昇は続いている状況にある。全体としては、堅調な需要に比して供給が少ないことから、地価は総じて上昇基調にあり、地積が大きい地域や単価が高く総額が嵩む地域では高価格帯での取引も見られた。また、バス圏や丘陵地といった住宅地においても、徒歩圏内との価格比較での割安感から、需要者となる購買層が移行しており、地価上昇の動きも見られる。なお、前記の通り、区平均では地価動向が異なる区も出てきており、今後の地価動向には注視が必要な状況と思われる。・川崎市では、平坦地を多く持つ南部では、エンドユーザー及び不動産開発業者等による需要がともに堅調な状態が続いているが、上昇幅はやや鈍化となった。一方、北部の地域では需要増に伴い、上昇幅が拡大する等、市全体変動率は横ばいだが、価格動向は地域で差が見られた。・相模原市では、中心部の供給不足と価格上昇により、開発余地が残る外縁部へと需要範囲が拡大する現象が見られてきたが、一部で上昇に鈍化も見られた。緑区では、引き続き橋本駅徒歩圏の地価上昇がバス圏へ波及している。また、中央区においても橋本駅周辺の地価上昇の影響や共同住宅需要が強いことから、引き続き地価は上昇となった。・政令市の他に地価上昇が大きい市町は、葉山町、藤沢市、逗子市、大和市、鎌倉市、茅ヶ崎市等であり、湘南地域や、相鉄・東急直通線開通の効果を受ける地域となった。・上昇率が大きくなっている個別の地点では、横浜西区のマンション地が上昇率 1 位で、その他では、湘南地域や利便性の優る地域の地点が上位を占めている。・市町平均で下落となったのは山北町のみであり、南足柄市、清川村が横ばいとなった。
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

① 県全体の地価動向

・昨年来の金利上昇等、金融の状況に変化の兆しが見られるものの、その動きは世界情勢、経済動向等の先行不透明感もあり、緩やかなものとなっている。その結果、この1年間では、金利は相対的に低い状況が続き、資金調達環境も良好なことから、再開発が行われている商業地、繁華性の高い商業地及び投資用不動産や用途の多様性を有する商業地に対して、調達資金が流れている状況が続いており、地価上昇に結び付いている。また、高容積率の商業地で1階を店舗、事務所等とし、上階を共同住宅として利用が可能な地域においては、マンション業者との用途間競合も見られ、取引価格の上昇が引き続き見られた。特に、上階をワンルームマンションとして利用可能な商業地では、建物の性格から高い収益性が見込まれ、投資用不動産としての需要も高く、取引価格の上昇、それに伴う強い素地の取得需要も相まって、このような地域の地価は強い上昇という結果となった。神奈川県全体での変動率は7.3%(6.6%)と、0.7ポイントの上昇幅拡大となった。

・外国人観光客数は、入国制限等の緩和、円安効果により、コロナ禍前を超える勢いにあり、観光地での入出は大きく回復しており、観光地周辺商業地の地価上昇の一因となっている。

・原材料価格の高騰、エネルギー価格の上昇といった物価の上昇等、個人消費に与える影響は引き続き大きいとみられる。さらに金融情勢、海外全般における情勢等といった国際動向を含めると、景気の先行きは不透明さも見られるため、上昇が続く地価の動向に注視が必要な状況である。

② 地域毎の地価動向

商業地

・横浜市では、前記に基づく上昇要因の他に、横浜駅西口や関内地区のオフィス街において比較的低位な空室率や安定した平均募集賃料、再開発事業の進捗に伴う繁華性向上への期待感などを背景に、上昇基調を維持しており、市内18区中17区で上昇幅は拡大、泉区で横ばい、瀬谷区で上昇鈍化、市全体では8.2%(7.2%)という結果となった。

市内中心部では、横浜駅及び関内駅周辺での再開発等、繁華性の向上が期待される。また、企業、ホテル等の進出が目覚ましい、みなとみらい地区では商業集積の増加による開発余地の希少性が認められる。横浜中華街においても、内外の観光客等の人流の回復が顕著であること、会食、社用接待などの需要が戻りつつあること等を背景に、地価は上昇基調で推移した。

・川崎市では、用途の多様性が認められる地域、上階を共同住宅として利用可能な地点の上昇が大きくなっている。その他、コロナ禍を経て人流が回復している商店街、繁華街等においても引き続き上昇が見られ、市全体で9.0%(8.5%)となった。

・相模原市では、駅前等利便性の高い立地においては、繁華性の他に上階を共同住宅等とする需要が強く、分譲マンション用地として潜在能力が認められる地域については、住居系用途としての側面からも地価を押し上げている。橋本駅に近い商業地では、リニア新駅への期待感もさることながら、東京都心部への直通路線である京王相模原線始発駅という優位性が住宅ニーズを高めている。相模大野駅前では客足の回復傾向に加え、マンション用地としての高い潜在力が価格上昇の要因となっている。百貨店跡地のタワーマンションが竣工目前となり、商業施設も令和8年1月から順次営業を開始予定であり、マンション分譲状況も好調に推移しており、その価格設定を見ても需要の旺盛さを裏付けている。

・政令市の他に地価上昇が大きい市は、鎌倉市、逗子市、茅ヶ崎市、藤沢市、厚木市、藤沢市、大和市等であり、平塚市、茅ヶ崎市、伊勢原市以外の市で上昇幅は拡大となった。

・上昇率が大きい個別の地点では、関内駅周辺再開発の影響を受ける横浜中5-26が1位、横浜中5-11が2位、その他の上位地点は横浜市、川崎市の中心市街地にある地点が占めている。

・平均で下落となった市町はなく、松田町、山北町、真鶴町及び湯河原町が横ばいとなった。

工業地

① 県全体の地価動向

・県全体では昨年に引き続き、横ばい及び下落地点はなく、全地点で上昇となったが、県平均では6.0%(6.2%)となった。近年の工業地の動向と比較して、依然として上昇率自体は高いものの、総じて前年よりも上昇幅は縮小となった。県全体を見ても、上昇幅が拡大する市町もあれば、上昇幅が鈍化する市町も見られ、これまで続いた地価上昇の推移や各工業地の地域性を反映した結果となった。

・当県は都心に近いことから、消費地への接近性、労働力確保の容易さに優れており、首都高速から東名高速道路へのアクセス向上及び首都高速環状南線、国道 357 号等の開通の期待感、各埠頭間を結ぶ臨港道路等のインフラ整備による利便性の向上、物流量の拡大等を背景に湾岸エリアの工業地の需要は引き続き堅調である。また、県央エリアにおいても大型物流施設の供給が続き、物流適地、倉庫地への需要は旺盛で、新東名高速道路の IC 開設、開通期待等、インターチェンジへの接近性が良好な地域では上昇傾向が継続している。

・EC 事業関連による利用者の拡大、貨物事業者等による需要は変わらず旺盛であり、大規模物流施設では一部に空室が見られ始めるものの、依然として県内では物流施設の建設が進められている状況から、物流適地や倉庫適地において土地の需要が強まっている。さらに、地域によっては中小規模の倉庫、資材置場といった用地等でも高い取引価格が見られ、一部では買い進まれている状況にある。

② 各地域の動向

・市区別平均では、横浜市神奈川区 11.0%(12.4%)、金沢区 9.0%(9.2%)、相模原市南区 8.5%(8.3%)が上位となっており、臨海部、内陸部双方の工業地域が上位を占めた。依然として、上昇率自体は高いものの前年よりも上昇幅は減少となった。

・大手自動車会社の影響では、横須賀市、平塚市内に限らず、関連企業が集積する工業地について、直ちに工場閉鎖等がなされるような事態ではないこと、当該自動車会社も様々な利用方法等を検討している最中であることから、現時点では周辺地域の地価への影響は見られていない。ただし、今後の動向等については注視が必要な状況となっている。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・旧横浜市庁舎街区に超高層ビル開業(三井不動産、令和8年春竣工予定)
- ・MM21に52街区ビル(大和ハウス、光優、令和8年7月完成目指す)、62街区PJ(HARBOR EDGE PJ、ホテル、水族館、令和8年9月竣工予定)
- ・横浜市営地下鉄ブルーラインを「あざみ野」駅から、すすき野付近を経由して「新百合ヶ丘」駅まで延伸する事業計画が令和1年に発表され、令和12年を開業目標に進行中
- ・港北区師岡町にトヨタホーム株式会社・ミサワホーム株式会社・住友商事株式会社の3社が、横浜内陸部で最大となる消費地近接型物流施設「(仮称)SOSiLA 横浜港北II」を共同開発。令和6年10月新築着工、令和8年9月竣工予定。地上4階建、延床面積約11.2万平方メートルのマルチテナント型物流施設
- ・川和町駅周辺西地区土地区画整理事業約7.3haが令和5年1月25日に換地処分広告がなされ組合解散後、周辺は高層マンションの建設が進行中
- ・金沢区昭和町に「Landport 横浜杉田」(RCS造4階建、敷地面積:71,034.94㎡、延床面積:163,409.47㎡)が令和5年4月に着工、令和7年3月竣工。マルチテナント型、満室稼働中
- ・金沢区幸浦1丁目に「ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター3」(RC造4階建、敷地面積:74,722.26㎡、延床面積:165,522.07㎡)が令和5年9月に着工、令和7年2月に竣工。
- ・上大岡C北地区再開発事業:地上39階地下1階塔屋2階・延床面積64,750㎡の共同住宅(約450戸)店舗、駐車場等のビル開発が計画されている。令和8年度着工、令和13年度供用開始予定。
- ・二俣川駅南口から保土ヶ谷バイパスに接続する都市計画道路、「鴨居上飯田線」(本宿・二俣川地区:約780m)、「保土ヶ谷二俣川線」(本宿地区:約400m)が、令和7年11月19日に開通した。
- ・第一屋製パン横浜工場(戸塚区平戸町13,754㎡)が閉鎖し、その跡地を31年の定期借地権でヤマダ電機によって、4階店舗(Tecc LIFE SELECT横浜本店、店舗面積約13,000㎡)を令和7年6月に開業。
- ・上瀬谷通信施設跡地242haに「花の万博計画」があり、令和9年3月19日～9月26日に開催予定。博覧会後の「観光・賑わい地区」の事業者が三菱地所に決定し、ジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパーク「KAMISEYA PARK(仮称)」を令和13年に開業予定。
- ・京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業(令和5年9月告示、令和10年度完了予定)
- ・京急川崎駅近接地再開発(株DNA・京急電鉄によるアリーナプロジェクト):予定地13,000㎡、収容人数15,000人の複合施設を予定、令和10年度完成予定だったが、令和12年度に完成予定延期が発表
- ・武蔵小杉駅周辺市街地再開発事業、日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画
- ・登戸土地区画整理事業、事業施工期間は令和19年3月31日まで延長(精算業務のため)。進捗状況(令和7年4月1日現在)は、宅地使用開始面積:進捗率100%、建築物等移転棟数:進捗率100%、道路築造延長:進捗率100%。総事業費約936億円。事業地内に2棟のタワーマンション建設計画あり。
- ・鷺沼駅の周辺整備計画進捗中(令和12年度完成予定)
- ・横須賀市若松町1丁目地区の再開発事業、低層階に店舗やホテル、上層階に共同住宅268戸の約47,000平方メートル、33階建ての再開発ビルを建設する計画。令和10年7月の完成を目指している。
- ・追浜駅前第2街区第一種市街地再開発事業、約0.8haの地区に地下1階・地上24～27階建ての超高層ビル2棟建設が発表されているが、建設費高騰等の影響により工期が遅れ竣工は令和11年11月の予定。
- ・鎌倉市の市庁舎移転計画
- ・藤沢市、村岡新駅開設計画
- ・茅ヶ崎市柳島で「道の駅湘南ちがさき」が令和7年7月7日開業
- ・厚木市庁舎の建替、移転計画(令和9年3月完成目指す)
- ・小田急箱根グループ箱根で大型投資(新型海賊船・登山鉄道車両更新・各駅改修・バス路線の拡充等)

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.4 (3.4%)	1,206 (1,219)	64 (68)	5 (16)	1,275 (1,303)
横浜市	3.3 (3.2%)	461 (472)	7 (5)	0 (0)	468 (477)
川崎市	4.4 (4.4%)	178 (181)	0 (0)	0 (0)	178 (181)
相模原市	4.5 (4.3%)	85 (92)	8 (4)	1 (1)	94 (97)
藤沢市	5.4 (5.3%)	55 (56)	0 (0)	0 (0)	55 (56)
横須賀市	2.3 (2.0%)	64 (58)	4 (11)	0 (0)	68 (69)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	7.3 (6.6%)	352 (350)	7 (7)	0 (1)	359 (358)
横浜市	8.2 (7.2%)	162 (161)	0 (0)	0 (0)	162 (161)
川崎市	9.0 (8.5%)	57 (57)	0 (0)	0 (0)	57 (57)
相模原市	7.0 (6.6%)	22 (22)	2 (1)	0 (1)	24 (24)
藤沢市	8.0 (6.8%)	16 (17)	0 (0)	0 (0)	16 (17)
横須賀市	4.0 (2.9%)	16 (16)	0 (0)	0 (0)	16 (16)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	6.0 (6.2%)	72 (71)	0 (0)	0 (0)	72 (71)
横浜市	5.7 (5.7%)	21 (21)	0 (0)	0 (0)	21 (21)
川崎市	6.5 (6.9%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
相模原市	6.5 (6.5%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
藤沢市	6.0 (6.2%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
横須賀市	6.2 (6.1%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川崎中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	905,000円/㎡	7.0% (8.2%)	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション地であり、駅周辺再開発、堅調なマンション需要、旺盛な素地需要を受けて上昇が続いている。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	17,100,000円/㎡	1.2% (1.8%)	鶴屋町再開発効果は一服。賃料水準・空室率にも大きな変化はない。地価は安定的に推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 横浜西-9	横浜市西区中央1丁目4番3	778,000円/㎡	14.4% (-)	最寄駅から徒歩圏にあるマンション適地。素地需要は依然として底堅く、地価は上昇基調で推移している。
	商業地 横浜中5-26	横浜市中区尾上町1丁目4番1外	2,480,000円/㎡	21.0% (17.1%)	関内駅前再開発への期待感強く、高値取引も散見される。地価は上昇傾向で推移している。
下落率1位	住宅地 相模原緑-23	相模原市緑区千木良字柳馬場431番1	29,800円/㎡	-0.3% (-0.3%)	都市部への交通利便性、発展性が劣る山間郡部の既成住宅地のため、需給動向はやや弱含んでいる。
	商業地 相模原緑5-1	相模原市緑区中野字中村302番1	61,200円/㎡	0.0% (0.0%)	旧津久井郡の中心である中野地区、周辺での住宅需要は相応にあるが、商況発展要素は乏しい。

(2)横浜市(県庁所在地)について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	中区山手町73番7	820,000円/㎡	2.5% (2.6%)	県内有数の高級住宅地であり、需要は底堅い。高所得者層による公示価格を上回る水準での取引も散見され、地価は上昇基調。
	商業地 横浜西5-1	西区南幸1丁目3番1	17,100,000円/㎡	1.2% (1.8%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 横浜西-9	西区中央1丁目4番3	778,000円/㎡	14.4% (-)	同上
	商業地 横浜中5-26	中区尾上町1丁目4番1外	2,480,000円/㎡	21.0% (17.1%)	同上

(3)川崎市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川崎中原-12	中原区小杉町2丁目207番4	905,000円/㎡	7.0% (8.2%)	同上
	商業地 川崎川崎5-16	川崎区駅前本町11番1外	7,000,000円/㎡	11.1% (8.6%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 川崎宮前-7	宮前区土橋4丁目3番6	561,000円/㎡	9.1% (8.9%)	鷺沼駅徒歩圏のマンション地。堅調なマンション需要、素地取得需要も強く、地価は上昇基調で推移している。
	商業地 川崎川崎5-17	川崎区榎町6番3	780,000円/㎡	16.4% (15.5%)	

(4) 相模原市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 相模原南-4	南区相模大野2丁目3388番10外	387,000円/㎡	5.7% (5.5%)	ターミナル駅の相模大野駅徒歩圏で稀少性が高い。旺盛な需要は駅周辺から外縁へ広がり、同駅勢圏は広い範囲で価格上昇傾向。
	商業地 相模原南5-1	南区相模大野3丁目312番5	1,420,000円/㎡	15.4% (15.0%)	相模大野駅前の中心商業地として高い稀少性を有する。旧百貨店跡地の商業施設付きタワーマンションが竣工目前となり、環境性向上と背後人口の増加が見込まれ、市場価値が上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 相模原中央-21	中央区鹿沼台2丁目1978番1	263,000円/㎡	8.7% (8.5%)	マンション需要は旺盛で、淵野辺駅周辺は公共施設の集積、公園に近い良好な住環境を持つ。同駅南口周辺の公共施設再整備による環境向上等の期待もあり、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 相模原南5-1	南区相模大野3丁目312番5	1,420,000円/㎡	15.4% (15.0%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(新潟県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①新潟県全体の地価動向と要因 県平均は平成10年に下落に転じてから29年連続の下落となり、標準地の存する25市町村のうち、新潟市が上昇、聖籠町が横ばいとなった以外はすべての市町村で下落となった。 下落率は▲0.5%(▲0.6%)と、前年より0.1ポイント下落率が縮小し、下落率は15市町村で縮小し、1市で横ばいから下落に転じた。 地価の上昇地点は県人口の3分の1以上が集中する新潟市が大部分を占めている。人口減少、高齢化が進行する農村部、豪雪地帯、離島等は需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移しており、二極化の傾向が続いている。 期の前半と後半の市況については、需要の堅調な地域と取引が停滞し需要が弱い地域とに分かれている状況である。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は0.6%(0.5%)となった。地震の影響等が緩和されたことにより、上昇・横ばいの地点が増加した。 中央区では利便性や居住環境が良好な地域を中心に需要は堅調であるが、建築費の上昇や優良住宅地の需要の一段感等から前年より上昇率が縮小している。戦前からの住宅地が多く、高齢化が進んでいる新潟島地区は相対的に需要が弱く、横ばい・下落の地点がみられる。 西区は昨年地震の影響により一部を除き需要が大きく減退したが、被害の少ない地域で底堅い需要が見られ▲0.4%(▲0.8%)となった。北区、東区、江南区では中央区と比較して割安感がある地域や生活利便性、街路条件が良好な地域を中心に需要は堅調に推移している。 西蒲区や北区・秋葉区・南区のうち新潟市中心部から離れた地域の需要回復は依然鈍く下落傾向が継続している。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長岡市は▲0.6%(▲0.6%)となった。街路網の整備や商業施設の立地が進む信濃川左岸域(川西地域)、割安感があり生活利便性の良い市街地外周部や北長岡駅圏域及び郊外の越路地区において、上昇地点が増加している。一方人口減少、高齢化が進む農村部・山間部の需要は依然として弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ・上越市は▲1.5%(▲1.5%)となった。郊外でも中心部通勤圏や住環境の整った地区及び商業施設へのアクセスが良好で住環境の良い地域で地価が上昇した。一方、街路条件の劣る既成住宅地域や農村部の需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ・三条市では▲1.6%(▲1.6%)で、全地点で下落している。価格競争力のある新興の住宅地域は需要が堅調である一方、街路条件の劣る地域、小規模工場が混在する地域や農村部については需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。 ・新発田市は▲0.4%(▲0.6%)で、下落率は縮小した。利便性や住環境が良好な地域で上昇及び横ばいの傾向も見受けられるが、街路条件の劣る既成住宅地域や農村部については需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 新潟市西区を中心に能登半島地震の液状化による被害が生じ、被害が甚大であった地域では心理的嫌悪感等による需要の減退が継続している。ただし、被害がなかった地域を中心に需要は回復しており、上昇又は横ばいに転じている地点もある。</p>

工	<p>①新潟県全体の地価動向と要因</p> <p>工業地の県平均は平成31年に上昇に転じてから8年連続の上昇となり、変動率は1.7%(1.6%)となった。長岡市、上越市の地点で横ばい、ほかは全地点で上昇した。米国の関税政策や原材料、人件費等コスト上昇による企業業績への影響は業種によって異なる。県内の工業地需要は堅調に推移している。令和6年の工場立地動向調査によると、立地件数は17件(前年30件、▲43.3%)、立地面積は10.3ha(前年29.8ha、▲65.4%)となっている。</p> <p>期の前半と後半の市況については、概ね同傾向で推移している。</p>
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>新潟市の平均変動率は1.9%(1.9%)となった。新潟市における工業地は供給不足であったが、工業団地の供給により不足感が解消しつつある。</p> <p>新潟市中心部に近く、利便性の高い地区(濁川、両川南、新潟東スマートIC、白根北部地区)については完売しており、その他、両川東、下早通、既存流通団地に隣接する小新流通東、的場流通南では、いずれも残区画が僅かとなっている。</p>
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>長岡市は0.6%(0.8%)と0.2ポイント縮小、上越市は2.4%(1.7%)と0.7ポイント増、見附市の地点が2.3%(1.2%)と1.1ポイント増、新発田市の地点が前年2.3%(2.4%)と0.1ポイント縮小となっている。工業用地の不足感がある上越市、交通アクセスが良い見附市で上昇率が拡大している。</p> <p>長岡市が整備した長岡北スマート流通産業団地(分譲面積26.7ha)は、平成30年11月第1期分譲開始以降、2年ほどで全33区画が完売。他にも長岡市では中之島見附IC近くで「中之島中央産業団地」、長岡南越路スマートIC近くで「浦工業団地」の整備が計画されている。見附市では地元不動産会社が中部産業団地に隣接するエリアで約14.7haの工業団地を開発・分譲している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし</p>

※ 地域政策、取り組み等について

[新潟市]

新潟駅周辺整備事業により、令和6年3月新潟駅バスターミナルが供用開始、令和6年4月新駅ビルCoCoLo新潟が全面開業、万代広場は令和9年度完成予定である。新潟駅万代口付近に14階建オフィスビルと10階建賃貸マンションが計画されており、令和8年度着工、令和10年7月に完成予定である。駅南地区では新潟駅南口西地区新潟都心地域優良建築物等整備事業による地上30階建高層マンション、10階建オフィスビル、8階建駐車場の建設が着工し令和7年度の完了予定。万代地区では旧JT跡地に20階建マンションが竣工した。

古町地区の老舗百貨店跡地に再開発事業による37階建複合ビルの建設が計画されているが、建築コスト上昇により業者の選定が難航している。着工、完成など今後の見通しは「未定」となっている。

JR越後線の新駅「上所駅」が令和7年3月15日に開業した。

[長岡市]

大手通、坂之上町地区において、再開発ビル「米百俵プレイス・ミライエ長岡」西館が令和5年7月に開業し、令和8年度に全館オープンを予定している。大手通沿いでは民間の分譲マンションも完売、イベント等も開催され集客性は向上している。駅前周辺ではホテル、マンションの進出が予定されている。

[三条市]

上越新幹線燕三条駅に近い上須頃地区で、令和3年に三条市立大学が開学、令和6年に県央基幹病院が開院した。周辺のインフラ整備に伴い医療関連施設が進出、令和7年11月に大規模商業施設が開業、分譲マンションの開発も進む。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
新潟県全体	▲0.5% (▲0.6%)	83 (77)	37 (33)	173 (185)	293 (295)
新潟市	0.6 (0.5%)	61 (59)	14 (10)	31 (38)	106 (107)
長岡市	▲0.6% (▲0.6%)	9 (6)	12 (13)	24 (25)	45 (44)
上越市	▲1.5% (▲1.5%)	4 (4)	1 (1)	28 (29)	33 (34)
三条市	▲1.6% (▲1.6%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
新発田市	▲0.4% (▲0.6%)	3 (3)	2 (2)	9 (9)	14 (14)
柏崎市	▲2.2% (▲2.3%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)

(2) 商業地

市町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.5% (▲0.7%)	29 (26)	9 (7)	72 (76)	110 (109)
新潟市	1.3% (1.3%)	22 (21)	6 (5)	7 (8)	35 (34)
長岡市	▲0.9% (▲1.3%)	2 (1)	2 (1)	10 (12)	14 (14)
上越市	▲1.9% (▲2.1%)	1 (1)	1 (1)	9 (9)	11 (11)
三条市	▲3.0% (▲2.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
新発田市	▲0.8% (▲1.0%)	0 (0)	0 (0)	4 (3)	4 (3)
柏崎市	▲2.6% (▲2.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)

(3) 工業地

市町村名	R 8 変動率	R 8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.7% (1.6%)	14 (15)	2 (0)	0 (1)	16 (16)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目808番17	172,000	0.0% (0.0%)	供給が限定的な高台の高級住宅地域で、富裕層を中心とした需要に一服感が見られ需給は均衡している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	659,000	6.3% (6.2%)	新潟駅直下バスターミナル、駅ナカ商業施設の完成等により利便性・繁华性は向上している。市の賃料補助等の支援策の効果もあり今後の発展期待感があるため需要は堅調である。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 新潟中央-14	新潟市中央区鏡1丁目70番	150,000	5.6% (5.2%)	新潟駅から徒歩圏に位置し、南北をつなぐ通路の完成や駅ナカ商業施設の完成で生活利便性が向上しており需要は堅調である。
	商業地 妙高5-3	妙高市大字赤倉字南469番14外	19,700	7.1% (4.5%)	杉ノ原地区の大規模なリゾート開発の具体的な計画が発表、池の平地区と長野県斑尾高原で既存ホテルを改装し仏高級ブランドホテルとして展開することが発表されている。波及効果による期待感が一段と強まり国内外の法人を含め強い需要の動きが見られる。

下落率1位	住宅地 新潟西-9	新潟市西区寺尾朝日通 1020番7	49,200	▲4.1% (▲5.7%)	砂丘後背地の地域で、能登半島地震の液状化による被害が甚大。周辺では復旧が進むものの、対策工事の先行き不透明感、心理的嫌悪感等により需要は回復していない。
	商業地 上越5-3	上越市稲田2丁目842番 2	29,500	▲3.9% (▲3.8%)	大型店舗、商業集積地への顧客の流出が続く。繁華性及び商業機能性が衰退、需要の減退に歯止めがかからない。

(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 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2 丁目808番17	172,000	0.0% (0.0%)	同上
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1 丁目25番外	659,000	6.3% (6.2%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 新潟中央-14	新潟市中央区鑑1丁目 70番	150,000	5.6% (5.2%)	同上
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1 丁目25番外	659,000	6.3% (6.2%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(富山県代表幹事)

(令和8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">富山県全体の住宅地の地価動向は平成6年から26年下落が続き、令和2年に一旦横ばいとなったが、令和3年には再び下落に転じ、3年連続での下落の後、2年連続で横ばい、本年は0.2%の上昇となった。市町村別では富山市、舟橋村、射水市が上昇している。射水市は昨年下落から上昇に転じている(▲0.2%→0.1%)。他の市町は概ね前年並みの下落であるが、昨年、令和6年1月1日に発生した能登半島地震の影響を受けて下落が強まっていた氷見市、小矢部市は、昨年下落幅が縮小している。戸建住宅市場は、建設資材及び人件費の上昇により土地・建物での総額が大きくなっていることから有効需要が減退している。 <p>② 県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">富山市は1.3%(1.1%)となり、上昇幅が拡大している。富山駅南側に広がる既成市街地(富山-27、富山-30、富山-35、富山-37、富山-62)では依然として地価上昇が続いている。また、富山駅の南北一体化により富山駅北側に広がる既成住宅地域(富山-32、富山-46)で地価の上昇傾向が強くなっている。芝園校区(富山-4)、富山大学教育学部附属小学校周辺(富山-6)のような人気の高い小学校校区等を中心に地価の上昇が続いている。南方の区画整理済みの地域(富山-53、富山-63)、婦中町地区(富山-31、富山-47、富山-64、富山-67)など地価の上昇エリアは外縁へと広がりをみせている。新富山口駅の開業により富山-28を含む周辺の住宅地域で地価の上昇が続いている。マンションについては、冬季の積雪を嫌う需要層がマンション需要を支えており、今後も戸建住宅の価格上昇が続くようであれば、さらに戸建住宅からマンションのシフトが続くものと考えられる。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">高岡市は▲1.1%(▲1.1%)となっている。高岡駅北側に広がる既成市街地では衰退傾向が強く、郊外でも供給過剰感から下落傾向が続いている。砺波市は▲0.5%(▲0.5%)となっているが、砺波駅周辺の既成市街地や区画整理区域内で上昇傾向が強い一方で、庄川町地区での下落傾向が強いため、平均すると若干の下落となっている。富山市の西隣に位置する射水市および東方に位置する舟橋村では、富山市のベッドタウンとして戸建住宅地需要が強く、新規住宅団地の分譲が続いており、地価は上昇(射水市0.1%、舟橋村1.0%)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> <p>能登半島地震の影響について</p> <ul style="list-style-type: none">氷見市では、すべての住宅地で昨年下落幅が縮小し、▲0.8%(▲1.5%)と下落幅が縮小している。小矢部市では、小矢部-3が被害が大きかった丘陵地上の住宅団地内に位置するため、昨年は大きく下落したが、今回は下落幅が縮小した(▲1.2%→▲0.7%)。富山市で昨年地震の影響がみられたのは富山-15のみであるが、今回は下落から横ばいに戻っている。
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

商業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山県全体の商業地の地価動向は、平成5年から31年連続で下落してきたが、令和6年に横ばい、昨年から上昇となっており、本年は上昇幅が拡大している(0.1%→0.3%)。 市町村別では富山市が4年連続の上昇となり、舟橋村が6年連続の横ばいとなった。他の市町は概ね前年並みの下落が続いている。 <p>② 県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山市は1.4%(1.1%)と昨年より上昇幅が拡大した。平成27年の北陸新幹線開業以降も富山駅周辺整備による利便性の向上を受けて高い上昇率となっており(富山5-15、富山5-23)、周辺の既成市街地にも上昇する地域が広がっている。 富山市街地のベッドタウンとして人気のある婦中町地区では、背後地人口の増加が続いていることから同地区の商業地(富山5-26)の地価も上昇が続いている。 郊外型の大型商業施設や路線商業地域の集客力が強い一方で、古くからの商店街は衰退傾向が強くなっており、中心商業地域である総曲輪通り(富山5-1)を含め、旧大山町(富山5-3)、旧八尾町(富山5-19)で下落傾向が続いている。なお、旧大沢野町(富山5-2)は、国道沿いに位置するが、長期にわたる下落継続により地価水準が低くなったことから今回は横ばいとなっている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高岡市は▲0.5%(▲0.5%)と前年同率となった。高岡駅北側の既成市街地は依然として衰退傾向が強いが、絶対額で相当価格が下落したことで下落幅は小さくなっている。 砺波市▲0.2%(▲0.5%)では下落幅が縮小した。旧庄川町で下落が続く一方で、砺波駅周辺の砺波市街地で上昇傾向が強まっていることで(砺波5-1:2.0%(1.0%))、平均では下落幅が縮小している。 射水市の商業地は、旧新湊市(射水5-1)、旧大門町(射水5-3)の既成市街地で下落が続いているが、背後地人口が多い旧小杉町の商業地(射水5-4、射水5-5)は横ばいとなっている。また、郊外の幹線道路沿いに位置し長期にわたる下落継続により地価水準が低くなっている商業地(射水5-6)は1.5%(0.0%)となり、横ばいから上昇に転じたことで、平均で横ばいとなった(▲0.6%→0.0%)。 他の市町村は、舟橋村が横ばいである他、概ね前年並みの下落となっている。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>能登半島地震の影響について</p> <ul style="list-style-type: none"> 氷見市の商業地(氷見5-1)は、大きな被害はなかったものの背後地人口の減少、商況の一段の低迷がみられるが、昨年よりも下落幅は縮小している(▲3.2%→▲2.5%)。
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山県の工業地は、2.2%(1.9%)となり、前回能登半島地震の影響により上昇が抑制された地点があったこともあり、前回から上昇幅が拡大している。富山県内では、隣接する石川県に比して工業地の地価水準が低いことから、物流施設地で地価の上昇傾向が強く、その傾向が郊外や臨海型の工業地にも波及している。 富山県内の工業地に対する需要は高まっており、特に北陸自動車道 IC に近い物流施設地に対する需要は堅調である。一方で、各市町村で企業誘致のために企業団地の開発・分譲が行われており、供給圧力も強くなっている。 <p>② 県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山市は 2.6%(2.6%)と前年並みの上昇となった。 富山西 IC 周辺の工業団地(富山 9-1:1.0%)では、県内では高い水準で価格設定された比較的新しい工業団地のため上昇幅は小さいが、富山 IC に近い工業団地(富山 9-5:3.8%)や水橋駅南側の既成の工業団地(富山 9-2:3.6%)、富山市北部郊外の工業団地(富山 9-4:2.9%)では、地価水準に割安感が強いいため上昇幅が大きくなっている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前回、能登半島地震の影響がみられた富山新港周辺の臨海工業地(高岡 9-1)では、今回は地震の影響がないものと考えられ、上昇幅が拡大している(0.7%→1.9%)。 射水市の富山新港周辺の工業地(射水 9-1)では、地価水準が低いところに工業地需要が堅調であることから、上昇幅が拡大している(1.5%→2.3%)。 高岡市街地外縁の幹線道路沿いの事業所地(高岡 9-2)は、既成市街地の幹線道路沿いに位置する事業所地であり、路線商業地域における地価動向の影響が強く、下落傾向から今回は横ばいに転じている(▲0.3%→0.0%)。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山市は、周辺整備が続く富山駅を中心に、他の鉄道駅やバス停周辺への居住・出店を誘導し、コンパクトシティ政策が進められており、中心市街地におけるマンション建設、住宅建築、店舗出店が続いている。 呉羽駅北側及び新駅である新富山口駅周辺では、住宅団地、スーパーマーケット等の商業施設等の一体開発が進められている。 能登半島地震の被害の大きかった氷見市、高岡市、富山市では、水道や道路等のインフラ復旧が完了した地域が多く、倒壊建物の解体や地盤改良等の対策が進められているが、自治体より被災土地の自己負担についてこれを個人に求めない方針が示されたこともあり、地震の地価に対する影響はほぼみられなくなっている。被災地等の個別的な災害による減価や今後の人口流出が加速される可能性など間接的な影響は残るが、地震の直接的影響(地域要因に与えるスティグマ等の影響)は概ね解消されているものと考えられる。

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2% (0.0%)	57 (55)	18 (22)	70 (71)	145 (148)
富山市	1.3% (1.1%)	48 (48)	7 (7)	11 (13)	66 (68)
高岡市	▲1.1% (▲1.1%)	1 (1)	4 (5)	24 (23)	29 (29)
魚津市	▲2.0% (▲1.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
砺波市	▲0.5% (▲0.5%)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	3 (3)
射水市	0.1% (▲0.2%)	5 (3)	4 (7)	5 (5)	14 (15)

(2)商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3% (0.1%)	29 (28)	11 (9)	29 (33)	69 (70)
富山市	1.4% (1.1%)	26 (26)	3 (2)	4 (5)	33 (33)
高岡市	▲0.5% (▲0.5%)	0 (0)	3 (2)	9 (10)	12 (12)
魚津市	▲2.7% (▲2.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
砺波市	▲0.2% (▲0.5%)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	3 (3)
射水市	0.0% (▲0.6%)	1 (0)	2 (2)	2 (4)	5 (6)

(3)工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.2% (1.9%)	7 (7)	1 (0)	0 (1)	8 (8)
富山市	2.6% (2.6%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
高岡市	1.0% (0.2%)	1 (1)	1 (0)	0 (1)	2 (2)
射水市	2.3% (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 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	132,000円/㎡	0.8% (1.6%)	令和7年地価公示全用途価格順位で9位にあり住宅地の価格としては上限に近づきつつあるため、この半年間は横ばいと判断した。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	654,000円/㎡	6.2% (5.3%)	富山駅周辺整備事業の進捗、駅周辺における商業施設の開業等による繁華性の向上、桜木町における再開発への期待感により地価の上昇傾向が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-46	富山市奥田本町字一番割34番21	55,800円/㎡	4.5% (4.9%)	南北一体化事業の進行等による利便性等の向上から旺盛な需要がみられ、地価は強含みで推移している。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	654,000円/㎡	6.2% (5.3%)	富山駅周辺整備事業の進捗、駅周辺における商業施設の開業等による繁華性の向上、桜木町における再開発への期待感により地価の上昇傾向が続いている。
下落率1位	住宅地 高岡-11	高岡市福田六家113番	20,700円/㎡	▲3.7% (▲3.6%)	農地が広がる市街化調整区域内に位置する既存住宅地域であり、宅地需要は乏しい。
	商業地 南砺5-1	南砺市是安字上島206番17	28,200円/㎡	▲3.4% (▲3.6%)	城端駅前の優位性はあるものの、顧客の通行量が少なく、商圏範囲も狭いことから、不動産需要が乏しく、昨年と同様の相対的に大きな下落。

(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 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	132,000円/㎡	0.8% (1.6%)	同上
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	654,000円/㎡	6.2% (5.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-46	富山市奥田本町字一番割34番21	55,800円/㎡	4.5% (4.9%)	同上
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	654,000円/㎡	6.2% (5.3%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(石川県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

① 県全体の地価動向と要因

県平均は0.9%(0.6%)となり、上昇率が拡大した。これは、令和6年1月1日に発生した令和6年度能登半島地震(以下、「地震」とする。)により、七尾市、輪島市、珠洲市、能登町、穴水町、志賀町において、大きく下落した各地点の下落率が縮小したものに因るところが大きい。ただし、奥能登地区では、当地震以外にも、令和4年6月の震度6弱の地震、令和5年5月の震度6強の地震、令和6年9月の令和6年奥能登豪雨と相次ぐ大規模災害により甚大な被害を受けことに加えて、これまでにも見られた過疎化と高齢化が進行しており、とりわけ上記の七尾市以北6市町の人口は地震後1年8カ月間の減少人数が10,449人減の109,201人と約8.7%減った計算になる等過疎化が加速しており、地価下落率は昨年度と比較すると緩やかなものになったが、下落傾向に変化はない。

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

野々市市では、隣接する白山市で令和3年7月に北陸最大級のショッピングモールが開業したほか、令和5年6月にも御経塚地区に複合商業施設が開業したこと等、生活利便性の大幅な向上が見られるほか、土地区画整理事業により優良住宅地が供給されて環境整備が進み、それに伴い子育て世帯を中心とした強い需要が見られ、人口増加率は県内上位を維持しており、地価は上昇している。かほく市、白山市、津幡町は金沢市に近接しており、大型の商業施設が存し、生活上の利便性が優るほか、街区の景観等が整った住環境が優良な住宅地が供給されて環境整備が進み、需要が堅調に推移している。

かほく市では、大崎地区において地震による大きな被害を受けたが、従来から子ども医療費助成制度により満18歳までの未成年者に関しては入通院に係る保険診療分(医療保険が適用された医療費)が全額助成されてきたことに加え、市内全中学校の給食費を令和6年9月から無償化としたこと等の子育て世帯に対する手厚い施策があるほか、若者マイホーム取得奨励金、新婚さん住まい応援事業補助金等の定住政策が細かく定められており、子育て世代を中心とした戸建住宅需要が高い。

その一方で、中能登地区は羽咋市に地震後、奥能登地区からの転入の動きも一部に見られたが、地区全体としては奥能登地区に次ぐ人口減少と高齢化が進んでおり、新興住宅地に需要が流れていること等が既成住宅地の地価下落に繋がっている。

② 県庁所在地の地価動向と要因

金沢市は2.0%(2.3%)とほぼ前年と同様の上昇率で推移した。金沢駅や市中心部への接近性に優れた「都心部住宅地」、都市計画道路整備や土地区画整理事業による社会基盤整備の影響等が見られる「北西部住宅地」、「駅西住宅地」、これら地域の地価上昇で割安感が出た「西南部住宅地」などで地価の上昇傾向が見られる。一方、丘陵地や傾斜地の住宅地で積雪等自然的条件や災害リスクが認められる地域では、下落が継続している。特徴的な変動を見せた地点については、金沢-41(木越1丁目)では、郊外の古い住宅団地だが街区が整備され割安感があるとともに、令和4年の金沢外環状道路海側幹線大河端町～福久町間開通により交通利便性が向上していることを要因として4.7%の大幅な上昇となったほか、南部地域に存する金沢-15(しじま台2丁目)も隣接する野々市市の住宅地が上昇し割安感があるほか、住環境も比較的良好であるという点で需要が高まり、4.9%の大幅な上昇となった。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

野々市市は2.9%と昨年に続き全地点で地価が上昇し、昨年の上昇率3.8%に引き続き高い上昇傾

住
宅
地

	<p>向にある。人口増が続いており土地区画整理事業による住環境の整備もあり住宅地の需要は堅調である。特に市役所周辺から南部方面、IR野々市駅周辺から北鉄石川線押野駅にかけての地域が商業施設の充実により需要が多い。金沢市、白山市の居住者からの需要も多く、全体として供給不足で、地価は上昇傾向を継続。市町別平均変動率はかほく市に続いて県内第2位である。</p> <p>小松市、かほく市、白山市、能美市、津幡町及び内灘町の住宅地は昨年と同様に上昇となった。これは、金沢市への交通アクセスに優れること、大型商業施設が存すること等により、土地需要が前年と同様に高い地域が多いこと等が要因として挙げられるが、人気が高い地域の供給不足感や地価上昇等で価格帯のより低いエリアに需要が流れている所も見られる。その一方で、小松市は上昇率の縮小が大きかった。これは、令和6年3月16日に北陸新幹線金沢～敦賀間が開業し、それに伴い小松駅も開業したこと、新幹線開業効果もあって旧市街地の優良物件や開発整備された郊外の物件への選好が力強さを失うことがなかったものの、粟津駅を最寄り駅とする市南部の住宅地域への需給の弱含みや資材高、金利上昇というマイナス材料から、全体として前年度より緩やかな上昇にとどまったことを要因としている。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>最高上昇地点の野々市-2(新庄1丁目)は、近接する調整区域の大型分譲地や隣接する白山市の宅地分譲の価格設定に比較した割安感から需要が高まり、6.8%の大幅な上昇となった。</p> <p>一方、最大下落地点の珠洲-2(飯田町弐九部)をはじめとする奥能登地区各地点については、地震等被害からのインフラ復旧等が進むものの、若年層を中心とする人口流出が続くほか、過疎化と高齢化が進行しており、また住宅再建への将来不安感も残り、下落傾向が継続している。</p>
<p>商業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>本年は県平均で2.0%(1.4%)と前年より0.6ポイント上昇率が拡大した。これは、北陸新幹線の敦賀延伸効果等による加賀地区の商業地の継続的な上昇と奥能登及び能登地区の商業地が令和6年能登半島地震等被害からの復旧復興に伴い下落率が大幅に縮小したことによるものである。</p> <p>前年上昇となった金沢市、かほく市、白山市、野々市市、津幡町は上昇幅が拡大し、小松市、加賀市では上昇が続いている。能美市、川北町は下落傾向が続いている。</p> <p>令和5年5月8日に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが「5類感染症」に引き下げられ行動制限が解除されて以降、県内の観光客の入り込み数は順調に推移しており、地震により入り込み数は一時的に減少したが、令和6年3月16日の北陸新幹線敦賀延伸以降も観光客の入り込み数は順調に推移している。特に金沢市における外国人延べ宿泊者数の伸びが顕著で、2024年1～7月累計38万人に対し、2025年1～7月累計53万人と39%の増加を示している。円安に加え、北陸新幹線で東京から北陸経由で大阪へ向かう「新ゴールデンルート」が定着し、歴史や文化に関心が高い欧米豪の観光客の心を掴んでいるものと推察される。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>金沢市は4.3%(3.7%)となり、前年より上昇率が拡大した。最も上昇した地点は、金沢市を代表する繁華街にある金沢5-14(片町2丁目)周辺ではインバウンド客の増加による好調な宿泊需要を背景に片町周辺で高額なホテル開発の取引事例が相次いでおり、また都市再生緊急整備地域にも指定され、老朽化したビルを再開発する動きも見られ、前年13.3%から15.4%と上昇幅が拡大した。金沢駅金沢港口(西口)にある金沢5-13(広岡1丁目)は、足元の空室率は高いが、オフィス建設は続いており、築浅の防災に優れたビルへの移転需要が見られるほか、Zeppのライブホールが広岡3丁目に建設されることが決まり、繁華性の高まりが見込めることから9.9%(6.3%)と上昇幅が拡大した。金沢駅兼六園口(東口)にある金沢5-4(本町2丁目)は、北陸新幹線の敦賀延伸効果等もあり、観光需要が増加し店舗等の収益性が回復しているほか、インバウンド客も増加傾向にある。また、都ホテル跡地を含む都心軸(金沢駅前から片町沿線)再生のための「都市再生緊急整備地域」の指定もあり9.8%(7.7%)と上昇幅が拡大した。金沢5-11(武蔵町)は、金沢市を代表する観光地の一つである近江町市場に近接する地点で、観光客増加の影響を直接受ける地域に存し、ホテル用地に対する需要増により需給が逼迫していること等により8.1%(7.3%)と上昇幅が拡大した。</p>

	<p>なお、市内のホテル・旅館の客室数は令和6年12月末時点で約1万4千室余りと推定され、今後の観光客増加を見据えたホテルの新設工事の一部見られるが、建築費の高騰や工期の長期化もあり、客室の増加数は鈍化している。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>小松市の商業地は、小松駅東地区で複合ビル「ウレシヤス小松」が完成(令和7年10月23日)したほか、小松駅東西駅前広場の整備や観光交流センター「Komatsu 九(コマツナイン)」の整備も完了し、また街中の都市計画街路整備による景観の改善に伴い住宅需要も見られる等、新幹線延伸後も投資意欲は底堅く、地価の上昇傾向が継続している。(小松5-2「龍助町」7.0%、小松5-5「土居原町」4.5%)</p> <p>加賀市の商業地は、加賀温泉駅開業等により、昨年度は各温泉地を訪れる観光客数は急増したものの、「北陸応援割」の終了の反動もあり、片山津、山代、山中の3温泉合計の宿泊客数は、令和6年1～8月合計が769,772人に対して令和7年1～8月が663,480人と13.8%減少した。宿泊付き体験型施設のオープンや温泉旅館のリブランドオープン等の好材料もあるが、観光客数の減少に伴い温泉商業地は繁華性が低下しており、加賀市全体の商業地の上昇幅は大きく縮小した。</p> <p>野々市市、白山市、かほく市及び津幡町の商業地の上昇傾向は商業背後人口の増加等を背景とし、大型商業施設に連なる同一路線沿いの路線商業地等で高い集客力を維持しており、その集客力を見越した飲食店や物販を中心とした需要の増加が見られる。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>県庁所在地以外の最高下落地点は輪島5-2(河井町参部)で▲6.3%。地震や豪雨で商業背後人口の減少が加速し、復旧復興関連で飲食など日常活動に伴う一定の商業需要は期待できるものの、地震後の建物解体による空地や避難者の発生及び観光需要の減少などで商況が低下している。市内では営業再開意欲はあっても地震で働き手を確保できず稼働できない施設もあり、休・廃業する事業所も見られる。輪島市を代表する観光名所の一つである「輪島朝市」で地震を契機とした火災が発生し、輪島5-1(河井町老部)は令和7年度から休止地点となっているが、現在「輪島朝市周辺再生プロジェクト」により、朝市通りの復旧及び並行する複数の道路を新設するための測量が実施されており、輪島朝市の再建に向けた動きが見られる。</p> <p>七尾市和倉温泉では温泉旅館の一部再開や建物解体、七尾湾の護岸整備が進み、また「和倉温泉創造的復興プラン」が策定される等復興に向けた動きもみられるが、宿泊者は復旧工事関係者が多く、現状、観光客の姿は殆ど見られない状態となっており、七尾 5-2(和倉町)は▲5.1%と下落傾向が続いている。</p>
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>本年は県平均で4.7%(4.7%)と前年と同率で地価上昇の傾向が続いている。</p> <p>県内の工業地は地域によって需給に格差が見られる。加賀地区市町が分譲する工業団地は、津幡町の大坪地区工業用地が令和7年4月に全区画完売となり、津幡町以南の市町の販売可能な分譲地の在庫はゼロとなった。令和7年9月に加賀市が造成中の工業団地を先行募集し9ha全て1社へ分譲することが内定している。各自治体は、工業団地を整備するには時間がかかることから可能な範囲で企業のニーズに応えられるよう個別に対応している。民間が開発する工業系の分譲地もほとんど売却済で加賀地区では供給が少なく需要が優る傾向が続いている。</p> <p>製造業の需要は建築費の高騰やトランプ関税等の影響で若干鈍化の感はあるものの、依然強い状況が続いている。物流関係の需要は特に強く、大手物流事業者だけでなく個別企業でも在庫の充実、配送の効率化等のニーズがあり、売り物件に対する競合が激しくなっている。一方、能登地区は地理的条件のハンディ等から総じて需要が低調であったことに加え、一部域内の移転需要は見られるものの能登半島地震の影響で地価は大きく下落している。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>金沢市の工業用地の売却状況は平成4年度に分譲開始した「金沢テクノパーク」が令和6年8月に残り1区画が売却となり完売となった。既存工業団地の「金沢森本インター工業団地」「安原異業種工業団地」「いなほ工業団地」「かたつ工業団地」はいずれも完売している。令和3年に予約分譲開始</p>

となった「安原異業種工業団地」及び「いなほ工業団地」の拡張事業についても全区画が売却済みとなっている。金沢市が分譲する工業団地は完売の状況で現状は需要動向や適地調査を行っている段階にあり新たな開発の予定はない。

金沢市内の工業用地の取引は相場を上回る水準で成立する傾向にあり、特に物流関係が多い金沢港周辺での価格上昇が目立ってきている。

金沢市内に拠点を置く業績が好調な事業者は自社工場が手狭で新たな拠点取得を指向する先が多くあるが、適地を求めて市外に対象を広げる傾向にある。

製造業、物流業等の需要が継続していることに加え供給不足の傾向が依然強く、地価は上昇している(4.8%(4.9%))。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

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

加賀市でも令和4年に片山津IC産業団地が完売となり同団地の拡張事業を進めており、第一期9haを造成前の令和7年9月に先行募集し全区画を1社に分譲することが内定している。

白山市は旭工業団地の拡張事業(15ha)を行っている。1期(7.7ha)は令和4年7月より募集を開始し全区画の売却が早々に決定した。第2期は令和8年度を目途に分譲予定としている。白山市では企業の旺盛な進出意欲を追い風に「竹松・中相川」「上小川・小川・徳光」の2地区を次期工業団地の候補地として選定し令和13年度以降の着工を目指す予定としている。白山市の地価は4.6%(4.5%)と上昇傾向が継続している。

※ 上記はいずれも令和7年10月調査時点の数値

※ 地域政策、取り組み等について

■石川県では金沢市小立野2丁目に県立図書館を移転・建替する整備工事を行い、令和4年7月16日に開館した。新県立図書館は延床面積約2,200㎡。近年開館した県立図書館として全国トップクラスの約30万冊を開架。体験・交流スペースも充実した複合型図書館として注目されている。

■老朽化のため建て替え工事を行っていた石川県の兼六駐車場は、令和5年3月12日に完成した。新兼六駐車場は、鉄骨造5階建・延床面積約23,800㎡。駐車台数は1階に観光バス40台、2～5階に乗用車480台となっており、観光情報コーナー・休憩コーナー・兼六園下交番等も設置されている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	0.9 (0.6)	93 (98)	12 (11)	40 (37)	145 (146)
金沢市	2.0 (2.3)	54 (55)	4 (4)	4 (5)	62 (64)
七尾市	▲4.2 (▲9.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
小松市	0.8 (1.3)	7 (10)	5 (3)	5 (4)	17 (17)
輪島市	▲5.2 (▲14.3%)	0 (0)	0 (0)	3 (2)	3 (2)
加賀市	▲1.6 (▲1.6%)	1 (2)	1 (0)	5 (5)	7 (7)
白山市	2.7 (2.6)	9 (9)	0 (1)	1 (1)	10 (11)
野々市市	2.9 (3.8)	7 (8)	0 (0)	0 (0)	7 (8)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	2.0 (1.4)	43 (43)	4 (5)	13 (10)	60 (58)
金沢市	4.3 (3.7)	27 (26)	1 (2)	0 (0)	28 (28)
七尾市	▲4.2 (▲9.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
小松市	2.7 (3.6)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)
輪島市	▲6.3 -	0 (0)	0 (0)	1 (0)	1 (0)
加賀市	0.3 (4.5)	2 (3)	0 (0)	1 (0)	3 (3)
白山市	1.8 (1.5)	2 (2)	1 (1)	1 (1)	4 (4)
野々市市	3.4 (2.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	4.7 (4.7)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
金沢市	4.8 (4.9)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
小松市	4.6 (3.4)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
白山市	4.6 (4.5)	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 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	194,000円/㎡	2.6% 1.1%	供給が限定的で中高年富裕層を中心に根強い需要があり、地元富裕層の需要が根強い。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	1,230,000円/㎡	9.8% 7.7%	北陸新幹線敦賀延伸後、インバウンド客は増加し、観光需要や店舗の収益性が回復している。駅前の都ホテル跡地を含む都心軸が「都市再生緊急整備地域」に指定され、駅前開発への期待感が高まる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 野々市-2	野々市市新庄1丁目181番	78,000円/㎡	6.8% 5.8%	新庄1丁目地内の調整区域の大型分譲地や新庄2丁目の集落近接地のミニ開発はじめ、隣接する白山市北東部地区での宅地分譲の強気の価格設定に比較した割安感から引き続き上昇傾向。
	商業地 金沢5-14	金沢市片町2丁目600番2外	540,000円/㎡	15.4% 13.3%	インバウンド客の増加による好調な宿泊需要を背景に片町周辺で高額なホテル開発の取引事例が相次いでおり、また都市再生緊急整備地域にも指定され、老朽化したビルを再開発する動きも見られる。
下落率1位	住宅地 珠洲-2	珠洲市飯田町式九部12番	7,800円/㎡	▲5.5% ▲13.6%	地震等被害からのインフラ復旧等が進むものの、若年層を中心とする人口流出が続くほか、過疎化と高齢化が進行しており、また住宅再建への将来不安感も残り、下落傾向が継続。
	商業地 輪島5-2	輪島市河井町参部49番1外	32,700円/㎡	▲6.3% —	地震や豪雨で商業背後人口の減少が加速し、復旧復興関連で飲食など日常活動に伴う一定の商業需要は期待できるものの、地震後の建物解体による空地や避難者の発生及び観光需要の減少などで商況が低下。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	194,000円/㎡	2.6% (1.1%)	同上
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	1,230,000円/㎡	9.8% (7.7%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-15	金沢市じじま台2丁目6番12	75,000円/㎡	4.9% (2.9%)	隣接する野々市市の住宅地が上昇し、割安感があるほか、住環境も比較的良好であり需要が高まる。
	商業地 金沢5-14	金沢市片町2丁目600番2外	540,000円/㎡	15.4% (13.3%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(福井県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①福井県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井県全体では0.0%(▲0.1%)と、30年ぶりに下落から横ばいに持ち直した。特に、福井市や敦賀市、鯖江市、永平寺町等での上昇が牽引している反面、大野市や勝山市、越前町、美浜町等では引き続き比較的大きな下落率が継続している状況にある。利便性の高い地域での需要が堅調であるが、人口減少や住宅資材の高騰で県内の住宅着工件数は年間2,000戸以下に減少しており、今後の土地需要に与える影響が懸念される。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井市は0.6%(0.6%)と前年と同程度の上昇率で上昇傾向が継続している。商業施設が充実するなど利便性のよい地点を中心に上昇地点が目立つ。 ・中心部周辺の住宅地は、文教地区としてブランド力がある二の宮・文京地区、食品スーパー開店などで生活利便性が向上した駅東の城東地区、主要幹線道路へのアクセスが良く生活環境も良好な南東部の西方地区において需要が堅調で、福井-17(文京3丁目)では2.8%、福井-23(二の宮3丁目)では2.1%、福井-37(城東1丁目)では4.3%の上昇となった。 ・郊外の住宅地は、北部の高木北・新田塚地区、南部の福・湊地区において需要が堅調で、福井-28(新田塚2丁目)では2.4%の上昇となった。また、西部近郊の渡地区では、福井-10(渡町)が2.5%と上昇を示している。 ・新しい区画整理区域で人口増加が続いている森田地区では、小学校が増設・中学校が新設されるなど生活利便性が向上し宅地需要は引き続き強く、福井-34(上野本町2丁目)では3.0%の上昇となった。 ・地勢・地盤等の影響で住宅需要の減退傾向が続く福井-27(月見4丁目)では▲3.2%と下落を示している。また、市街地から離れ利便性が劣る開発時期の古い住宅団地での需要の減退傾向が続いており、福井-35(本堂町)では▲2.5%と比較的大きな下落が継続している。 ・北部の二の宮・文京地区、北東部の高柳地区、東部の西方地区、南西部の福地区、南部の木田地区の需要は依然として底堅いものの、人口減少や新築住宅の価格上昇などが土地取引に与える影響が懸念される。
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敦賀市では、市街地における宅地供給が限定的であり、特に利便性の高い市街地中心部や割安感のある郊外の住宅団地において住宅地需要が堅調で、1.3%(1.0%)と上昇率が拡大した。特に新幹線駅のある敦賀駅に近い敦賀-1(清水町2丁目)では、希少性から2.9%と前年同様の高い上昇率を維持している。 ・越前市では▲0.5%(▲0.7%)と下落幅が縮小した。新興住宅地や利便性の良い地域では地価の下げ止まりや上昇傾向が見られる一方、特に幅員の狭い旧市街地における需要が弱い。 ・鯖江市では、福井市と越前市の間位置し通勤等の利便性があることから引き続き北部住宅地域や西部の新興住宅地域の需要は堅調で、鯖江-3(水落町3丁目)では2.4%、鯖江-4(丸山町2丁目)では2.3%の上昇を示している。他方で旧市街地における需要はやや減退傾向が続く。 ・坂井市では、0.1%(▲0.3%)と上昇に転じた。地区によって地価変動にバラツキがあり、福井市のベッドタウンとして住宅地需要が活発な坂井地区や春江地区では坂井-7(坂井町新庄2丁目)2.7%、坂井-6(春江町江留上大和)2.1%など上昇傾向にあるが、福井市から遠く需要が弱い三国地区では下落幅が大きい状況が続いている。 ・人口減少・高齢化が進む奥越地区の大野市では▲3.6%(▲3.4%)、勝山市では▲2.6%(▲2.5%)と、前年より下落幅がやや拡大した。 ・小浜市については▲0.4%と前年より下落幅が若干拡大したが、中心部周辺や新興住宅地域での土地需要は比較的安定しており小幅の下落にとどまっている。一方、若狭町や美浜町では人口・世帯数とも減少幅が大きく住宅地に対する需要が減退していることから、美浜町では▲1.7%、若狭町では▲1.6%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"> ・永平寺町松岡地区では、福井市のベッドタウンとして福井市や旧永平寺・上志比地区からの移転などで需要が堅調な永平寺-2(松岡芝原1丁目)が2.9%(0.9%)、永平寺-1(松岡松ヶ原1丁目)が1.8%(0.7%)の上昇となりいずれも上昇幅が拡大した。また、新幹線芦原温泉駅近くの新興住宅地域では割安感から需要が堅調であり、あわら-5(自由ヶ丘2丁目)では6.4%(8.7%)と、上昇幅は縮小したものの引き続き大幅な上昇となった。
地	

商	<p>①福井県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井県全体は0.3%(0.4%)で、上昇幅はやや縮小したものの上昇傾向が継続している。北陸新幹線が開業した福井駅周辺を中心に上昇地点が目立つ。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井市の平均変動率は1.9%で、前年より上昇幅は縮小したものの9年連続の上昇となった。福井駅周辺や大和田・高木地区での上昇が牽引している。 ・福井駅前電車通り北地区のうち、A街区再開発ビルは国際ブランド力のあるホテルやフードホール、オフィス、分譲マンション等から構成され、令和6年6月に完成した。B街区再開発ビルは商業施設、医療福祉施設及び分譲マンションで構成され、令和8年3月開業を予定している。 ・県織協ビル駐車場棟が令和5年9月13日供用開始。令和3年に完成した事業棟と連結。ホテル棟(国内ブランドの和風ホテル)は令和6年3月着工、令和8年2月開業予定。 ・福井駅前南通り地区の再開発は、計画変更でホテル棟、業務商業棟の階数を拡大し令和7年10月に起工。3つのブロックに分け段階的に整備予定で、ホテルは令和9年7月開業を予定している。 ・福井市東公園を建設候補とするアリーナ事業計画案について、県会・市会が承認し、令和9年1月の着工・令和10年秋の完成を予定している。 ・福井駅周辺では北陸新幹線開業以降も公的な価格指標を上回る水準での取引が成立しており、投資意欲が継続しているものと考えられる。福井駅周辺の福井5-1(大手2丁目)で6.0%、福井5-2(中央1丁目)4.4%、福井5-3(中央1丁目)5.1%、福井5-16(大手2丁目)5.7%と、上昇が継続している。 ・福井駅東地区では、駅西地区と比較した地価の割安感から注目が集まっており、福井5-10(日之出2丁目)で4.5%と上昇が継続している。 ・郊外では、大型ショッピングセンターを核に賑わう大和田地区の福井5-17(高柳1丁目)、大和田地区周辺の福井5-12(高木中央1丁目)のほか、国道8号沿いの福井5-13(北四ツ居3丁目)及び福井5-14(羽水1丁目)、フェニックス通り沿いの福井5-11(松本4丁目)といった交通量の多い幹線・準幹線沿いの地点で安定した需要があり地価が上昇した。
業	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敦賀市では1.5%(1.3%)と上昇率が拡大した。上昇要因としては、北陸新幹線開業後も敦賀駅西口周辺に立地する商業施設への来場数が好調なほか、市中心部では令和7年7月に客室数199室のビジネスホテルが開業し、その他店舗の新規開業や改修など整備が活発となり、駐車場用地の需要も高まっていること等が挙げられる。 ・丹南地区において、越前市は▲0.5%、鯖江市は▲0.5%と全体として緩やかな下落傾向が継続している。三セク化された在来線の武生駅・鯖江駅は特急の乗り入れが廃止されたほか、幹線沿いへの顧客流出の傾向による既存商業地の需要減退で地価の下落がみられる一方、郊外の幹線道路沿いにおいては、北陸新幹線新駅に近い福井越前5-4(葛岡町)では付近でビジネスホテル開業、大手電子部品メーカーの研究開発棟が令和8年1月末完成予定などの動向もあり0.9%、店舗立地が多く認められる鯖江5-3(小黒町1丁目)では1.0%と上昇を示している。 ・坂井市では▲1.2%(▲1.5%)と下落率は前年より縮小。旧来の既存商業地は需要が弱く下落が続いている一方、春江地区は市街地全体の土地需要が底堅く、福井市北部を商圏に含み店舗が集積する坂井5-3(春江町為国幸)では1.2%と前年同様の上昇率を維持した。 ・あわら市では0.9%(0.6%)と2年連続で上昇した。芦原地区の商業地は北陸新幹線開業効果の追い風からあわら温泉宿泊客数が増加傾向にあり、複数のブランド力のある県外資本も開業予定で、あわら5-1(温泉3丁目)は1.2%(0.0%)と上昇に転じた。また、金津地区の商業地は、ホテルや立体駐車場、賑わい施設の整備と駅利用客の増加により賑わいを取り戻しつつあり、あわら5-2(春宮1丁目)は上昇率0.5%と引き続き上昇を示した。 ・奥越地区において、背後地人口の減少・高齢化の進行等から、大野市は▲4.7%と引き続き高い下落率を示している。勝山市は▲1.3%(▲0.3%)と下落幅は前年よりやや拡大した。勝山市中心部の旧来からの商業地に位置する地点で需要減退から下落が続いているほか、道の駅「恐竜溪谷かつやま」の来場者は堅調に推移しているものの近傍に位置する地点では需要に頭打ち傾向がみられ地価は横ばいにとどまった。 ・小浜市では郊外路線商業地域の需要は比較的安定しているものの旧来からの商業地に対する需要は弱い傾向が続いており、▲0.6%と前年並みであった。
地	<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"> ・永平寺5-1(松岡神明1丁目)は小売店舗と住宅が混在する既存商業地であるが、背後地の住宅需要の高まりにより需要向上がみられ、横ばいから0.9%の上昇に転じた。

工 業 地	①福井県全体の地価動向と要因
	②県庁所在地の地価動向と要因
	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因
※ 地域政策、取り組み等について ・県はホテル・旅館につき富裕層向けの宿泊施設への改修や県の伝統工芸品を活用したコンセプトルームへの改修等に補助金を支援するほか、令和7年4月に観光政策課内に「宿泊・周遊促進室」を新設するなどホテル誘致を強化。 ・県と福井市が福井駅周辺の店舗改修や建て替え・新築の資金を補助する「県都まちなか再生ファンド」により市街地で店舗ビルの新設や複合施設のリノベーションなどが進んでいる。 ・県はオーベルジュの整備に最大2.5億円の補助金制度を創設。また敦賀市は高級志向のホテルやオーベルジュの誘致に最大10億円の補助金制度の新設を計画。 ・県と嶺南6市町は、景勝地に高級リゾートホテルなどを誘致する「若狭湾プレミアムリゾートエリアプロジェクト」を計画。 ・県は移住支援や子育て支援策の充実で移住促進し、令和6年度の県内移住者は1,367人と最多を更新。	

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0% (▲0.1%)	37 (32)	12 (14)	34 (39)	83 (85)
福井市	0.6% (0.6%)	21 (20)	9 (8)	6 (10)	36 (38)
敦賀市	1.3% (1.0%)	4 (2)	1 (3)	0 (0)	5 (5)
鯖江市	0.7% (0.6%)	2 (2)	0 (0)	2 (2)	4 (4)
越前市	▲0.5% (▲0.7%)	2 (1)	1 (1)	3 (4)	6 (6)
坂井市	0.1% (▲0.3%)	4 (3)	0 (1)	3 (3)	7 (7)

(2) 商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3% (0.4%)	18 (16)	8 (11)	14 (15)	40 (42)
福井市	1.9% (2.3%)	10 (8)	3 (5)	2 (2)	15 (15)
敦賀市	1.5% (1.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
鯖江市	▲0.5% (▲0.1%)	1 (1)	1 (0)	1 (2)	3 (3)
越前市	▲0.5% (▲0.7%)	1 (1)	0 (0)	3 (3)	4 (4)
坂井市	▲1.2% (▲1.5%)	1 (1)	1 (1)	2 (2)	4 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福井市	2.6% (2.6%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	96,400円/㎡	1.5% (1.0%)	中心業務エリアに近い利便性上位の住宅地域で、法人事業者の需要も競合しており需要は堅調である。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目1824番外	454,000円/㎡	5.1% (6.4%)	駅西で再開発ビルが順次開業したほか、南通り再開発は計画を拡大して着工し地域のさらなる発展が期待される。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 あわら-5	あわら市自由ヶ丘2丁目2105番	26,600円/㎡	6.4% (8.7%)	北陸新幹線芦原温泉駅近くの新興住宅地域で、利便性が高く割安感があることから需要が向上している。
	商業地 福井5-1	福井市大手2丁目2002番	408,000円/㎡	6.0% (6.9%)	福井駅周辺ではホテル整備の動きが相次いでいる。また駅前では複数の再開発事業が進捗中である。
下落率1位	住宅地 坂井-1	坂井市三国町神明2丁目12番	15,700円/㎡	▲4.3% (▲5.2%)	三国港近くの旧来の住宅地域で人口・世帯ともに減少傾向にあり、街路幅員の狭さ等から需要が低迷している。
	商業地 坂井5-1	坂井市三国町北本町1丁目69番外	25,500円/㎡	▲5.2% (▲5.3%)	三国駅前の旧来の商業地域で、経営者の高齢化・後継者不足により閉店が続き、繁華性が低下している。

(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 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	96,400円/㎡	1.5% (1.0%)	同上
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目1824番外	454,000円/㎡	5.1% (6.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-37	福井市城東1丁目519番	73,000円/㎡	4.3% (4.3%)	駅や小学校に近く住宅需要の高い地域で、食品スーパーの新規出店により利便性がさらに向上した。
	商業地 福井5-1	福井市大手2丁目2002番	408,000円/㎡	6.0% (6.9%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(山梨県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山梨県の住宅地平均変動率は▲0.3%(▲0.4%)となり、前年と比較し0.1ポイント下落率が縮小した。平成5年以降34年連続の下落であるが、上昇地点数、横ばい地点数ともに増加し、下落地点数は減少した。・主たる要因は、需要面では少子高齢化による人口減少にある。令和7年10月1日現在の山梨県の人口は783,870人(対前年同期比▲0.8%)で、社会増減は令和7年10月時点で前年同月差643人の転入超過で推移しているが、それを上回る6,988人の自然減が影響しているほか、不動産市場においては住宅を購入する働き盛りの30～45歳の人口減少も影響している。供給面では、空き家等の在庫が多い中で、農家の高齢化・後継者不足により農地が手放され、不動産業者が下取りし手頃な価格の住宅地として開発分譲しており、供給過多の状況が続いている。さらに、建築費の高騰から土地には下落圧力が加わり、依然厳しい市場環境が続いている。・地価の二極化が進行しており、利便性及び住環境が良好な地域では需要が高く、地価は上昇もしくは横ばいで推移しているが、それ以外の地域では需要が低迷し地価は下落傾向が続いている。ただし、近年は値頃感の浸透により、過疎地域等の住宅地を除き下落率は縮小傾向にある。・住宅地の中では、昭和町、甲斐市、富士河口湖町の地価上昇が目立つほか、南アルプス市、忍野村、山中湖村等で地価上昇が見られる。このうち最も上昇率が高い地点は、山梨昭和-3(昭和町河西)の2.3%で、13年連続の上昇となった。・一方、高齢化率が高く、かつ人口減少が著しい南巨摩郡身延町(令和7年4月1日現在の高齢化率50.6%、令和7年10月1日現在の山梨県常住人口調査による対前年人口減少率▲3.6%)では▲3.9%と、県内最大の下落率で歯止めがかからない状況が続いている。・令和6年新設住宅着工戸数は、3,926戸(対前年比▲0.3%)で、平成12年の約半分まで落ち込んだ。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・甲府市は▲0.2%(▲0.3%)で、前年と比較して0.1ポイント下落率が縮小した。甲府市内の住宅地の最高価格地である甲府-8(寿町)は、ハザードマップの「家屋流失のおそれがある区域」に該当するものの、中心市街地に近接し住環境及び生活利便性が良好であるため、本年地価は0.0%(▲0.2%)と横ばいになり下げ止まった。・甲府市の住宅地で最も変動率が上昇した地点は、市街化調整区域にある甲府-18(小瀬町)で、0.8%(0.0%)と横ばいから上昇になった。郊外の周辺環境に優る分譲住宅地で値頃感もあり、若年層を中心に需要が堅調であることが要因として挙げられる。・甲府市中心部への接近性に劣る旧中道町の甲府-27(下向山町)は、農家住宅を中心とする集
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>落地域で市場流動性が低く、甲府市内で最も高い下落率の▲1.6% (▲1.6%) となった。</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"> ・住宅地の最高価格地点（上野原-1）が存する上野原市は、東京への通勤者が多いことから東京都多摩地区と競合関係にあり、都心に近い多摩地区を選好する需要者も多い。一方、上野原市中心市街地は、狭い台地に公共施設、店舗、住宅等が密集し土地供給が限定的であることから、需給は概ね安定的で、前年同様に本年も 0.0%の横ばいとなった。 ・中巨摩郡昭和町は県内で唯一山林がない平坦な町で、集客力のある大型店舗が立地し、居住環境・利便性に優れることから、人気が高く人口増加が続いている。分譲地の販売状況も好調で、近年は開発エリアが市街化調整区域へと広がり、町全域で住宅地価の上昇が見られる。 ・南都留郡忍野村は村に本社のある上場企業の社員の住宅地需要が牽引し、引き続き地価上昇が見られる。忍野-2（忍草）は9年連続、忍野-1（内野）は2年連続の上昇となった。 ・外国人観光客の回復により、民泊用の物件需要が旺盛な富士河口湖町では、駅近物件や富士山の眺望の良い物件への引き合いが強く、売り物件が少ないため好物件は即成約する状況にある。この様な状況を反映して、同町の住宅地価は上昇が継続している。 <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"> ・令和7年4月にオープンした外資系会員制大型スーパーへのアクセスが良好なことから、南アルプス-2（小笠原）、南アルプス-6（加賀美）が地価上昇となった。 <p>⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年に続き、物価上昇の影響で、生活防衛意識の高まりから需要者の住宅購入意欲がやや減退しつつある。また、建築費の高騰により戸建住宅（土地及び建物の全体）の総額が上昇したことで、世帯収入の低い所得層の住宅ローン審査が通らない件数が増加しているほか、程度の良い中古住宅への需要シフトも認められる。造成費も高騰しており、分譲価格の値上げが難しい地域では、不動産業者の利益率が減少し、素地価格に下落圧力が強まっている。
<p>商 業 地</p>	<p>① 山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山梨県は 0.2%(0.0%)で、前年の横ばいと比較して 0.2 ポイントの上昇となった。上昇地点数が増加したほか、横ばい地点、下落地点は減少し、地価の回復傾向が鮮明になっている。但し、平均変動率がプラスに転じたのは、富士北麓地域や甲府市中心部等の観光客を対象とした商業地の高い上昇率が寄与したことも否めないことから、今後の地価動向に注視が必要である。 ・主要幹線道路沿いを中心に大型店舗の出店が続いており、系統・連続性の良い路線商業地域では地価が上昇基調にある。また、繁華街及び観光地は、人流が増加しつつあることから、地価上昇及び下げ止まり地点が増えている。 ・未だ下落している地点の要因としては、高齢化や人口減少による購買力低下、郊外の大型商業施設の出店による競争激化、Eコマース市場の拡大等による商環境の悪化等が挙げられる。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府市は 0.3%(0.2%)と2年連続の上昇となった。上昇地点が増加し、横ばい地点、下落地点

	<p>は減少している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府 5-5（丸の内 1 丁目）は JR 甲府駅の南口至近に位置し、飲食店が連たんしている最も繁華性が高い地域で、1.7%(1.7%)と 3 年連続の上昇となった。コロナ禍では何件も飲食店舗の撤退が見られたが、現在は客足の回復によりテナント需要が高まり、空き店舗待ちの状態となるほど飲食店舗需要が強くなっている。 ・甲府 5-20（北口 1 丁目）はマンション用地で 1.6%（1.6%）と 4 年連続で上昇した。甲府駅近くのマンションには根強い需要があり、建築費の高騰により分譲価格が上昇している。エリアが限定される駅近のマンション用地は不足しており、マンション用地の地価は強含みで推移している。 ・甲府 5-2（下曾根町）は、リニア中央新幹線山梨県駅に比較的近く、割安感があり、将来性が期待出来ることから、0.6%（0.6%）と 4 年連続の上昇となった。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富士北麓の観光地にある富士吉田市、富士河口湖町、山中湖村の商業地は、国内外の観光客増加により上昇基調が継続している。このうち、最も上昇率が高い地点は、河口湖大橋へ通じる幹線道路沿いにある富士河口湖 5-2（船津）で、観光需要の回復により 4.0%（3.0%）と 3 年連続の上昇で、山梨県の商業地の上昇率第 1 位となった。 ・県内最大の下落率は、身延 5-1（身延町角打）で▲2.1%（▲2.0%）である。身延山への参詣客は回復傾向にあるものの、人口減少・過疎化が深刻で高い下落率が継続している。 <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"> ・忍野 5-1 は村役場至近の金融機関や店舗等が混在する商業地で、忍野八海周辺の観光商業地とは異なり観光客増加の影響は殆ど認められないが、背後人口の増加及び周辺住宅地価格の上昇の影響もあり、1.0%（0.7%）と 2 年連続の上昇となった。 <p>⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 7 年上半期の県内延べ宿泊者数はコロナ禍前とほぼ同水準まで回復し、409 万 5 千人（対前年同期比 109.8%）で、外国人の延べ宿泊者数は過去最多となっている。国籍別宿泊客のシェアは中国人の割合が 28.0%と最高で、続いて台湾 14.8%、タイ 9.4%、香港 5.9%、アメリカ 5.1%となっている（山梨県公表数値）。
工業地	<p>① 山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山梨県は 1.7%（1.8%）と 5 年連続で上昇、県全域で工業地価の上昇が見られる。上昇要因としては、世界的に経済活動が正常化しつつある中で、中部横断自動車道の全線開通の効果が継続しており、県内各地で新工場の建設、閉鎖工場の再稼働の動きがあるなど、工業地の需要が底堅く推移している点が挙げられる。一方、トランプ関税、中国経済の低迷等により不透明感が増しており、増産計画を延期する企業も出ており、今後の景気の先行きに留意する必要がある。 ・経済産業省発表の 2024 年工場立地動向調査（1-12 月期）では、山梨県の工場立地件数 8 件

(前年 6 件)、工場立地面積 3.3ha(前年 5.9ha)であった。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・甲府市は 2.0% (2.0%) で 5 年連続の上昇となった。甲府 9-1 (大津町) は、リニア駅に近いことから将来性も期待でき、本年も 3.7% (3.8%) と続伸した。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・工業地需要は山梨県全域に及んでおり、山梨昭和 9-1 (昭和町築地新田) は 1.8% (1.9%)、都留 9-1 (小形山) は 1.1% (1.1%) と上昇基調にある。

・国内回帰による工業地需要の増加を背景に、都留市では地域未来促進法を利用して農地 (農用地区域) を工業地 (令和 8 年度に造成開始) に転用して、地元での雇用機会を増やすための工場誘致を計画している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・特になし。

※ 地域政策、取り組み等について

【リニア中央新幹線】

・令和 4 年 10 月、山梨県はリニア中央新幹線山梨県駅の需要予測について、通勤通学のリニア乗車客数が 1 日当たり 2 千人近くになり、観光客らを含めた全体の駅利用者は 1 万 5700 人と試算した。

・令和 7 年 9 月、JR 東海はリニア中央新幹線山梨県駅について、愛知や山梨など建設業者 3 社の共同企業体と工事契約を締結した。令和 7 年度中の着工を目指し、令和 13 年 12 月の完成を予定している。

【山梨県】

・令和 5 年 6 月、山梨県は人口減少に歯止めがかからない状況を受け、「人口減少危機突破宣言」を出し、県庁内に人口減少対策を推進する知事直轄の新部署「人口減少危機対策本部事務局」を設置し、各種政策の検討を進めている。また、令和 7 年 8 月には「県人口ビジョン」改定案の素案がまとめられ、75 年後の 2100 年には県人口が 18 万～30 万人程度になると推計した。

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

【甲府市】

・令和 7 年 4 月、甲府城の南側エリアに、江戸時代の甲府城城下町の街並みを再現した交流広場、交流施設及び飲食物販施設からなる複合商業施設が開業した。

【南アルプス市】

・令和 4 年 7 月、南アルプス市は中部横断自動車道「南アルプス I C」至近の商業施設跡地に外資系会員制大型スーパーを誘致し、令和 7 年 4 月に開業した。商圈として山梨県のほか静岡県及び長野県をターゲットにしており、週末を中心に県内だけではなく中部横断自動車道を利用して県外客も訪れ、運営会社の想定通りの好調な集客状況となっている。

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.3 (▲0.4)	25 (18)	28 (27)	50 (60)	103 (105)
甲府市	▲0.2 (▲0.3)	2 (1)	14 (10)	10 (17)	26 (28)
上野原市	0.0 (0.0)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
昭和町	1.2 (1.1)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
山中湖村	0.6 (0.6)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
富士河口湖町	0.8 (0.2)	4 (2)	0 (2)	0 (0)	4 (4)

(2)商業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2 (0.0)	25 (16)	11 (16)	18 (23)	54 (55)
甲府市	0.3 (0.2)	14 (7)	5 (12)	1 (2)	20 (21)
富士吉田市	1.0 (0.4)	3 (1)	1 (3)	0 (0)	4 (4)
昭和町	0.8 (0.6)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
山中湖村	1.4 (0.5)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
富士河口湖町	2.8 (1.8)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(3)工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.7 (1.8)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
甲府市	2.0 (2.0)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
都留市	1.1 (1.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
昭和町	1.8 (1.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上野原-1	上野原市上野原字押出し1880番5	66,800円/㎡	0.0% (0.0%)	平地が少ない地域であり宅地の供給は限定されるが、取引価格は概ね安定的な推移が続いている。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	304,000円/㎡	1.7% (1.7%)	JR甲府駅周辺の来客数増加により収益性が良好しており、地価は強含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山梨昭和-3	中巨摩郡昭和町河西字大林1427番	57,500円/㎡	2.3% (2.2%)	比較的引き合いの強い住宅地域であり、地価の上昇傾向が続いている。
	商業地 富士河口湖5-2	南都留郡富士河口湖町船津字上土足戸1212番3外	64,900円/㎡	4.0% (3.0%)	国内外の観光客で賑わう路線商業地域で、繁華性が高く、出店需要も強い。地価は上向きの推移。
下落率1位	住宅地 身延-2	南巨摩郡身延町下山字番匠小路2435番2	9,700円/㎡	▲4.0% (▲3.8%)	過疎化や高齢化が著しい農家住宅地域で、実需の減退が続き、地価は下落傾向にある。
	商業地 身延5-1	南巨摩郡身延町角打字宮後3044番	23,500円/㎡	▲2.1% (▲2.0%)	身延山の参詣人は時期に限られ、町の人口減少率も大きく商況は低迷し、地価も下落傾向。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 甲府-8	甲府市寿町1015番8	61,500円/㎡	0.0% (▲0.2%)	浸水リスクがあるが、市中心部に近く利便性が高い住宅地であり、安定的需要がある。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	304,000円/㎡	1.7% (1.7%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府-18	甲府市小瀬町字北屋敷506番9	39,000円/㎡	0.8% (0.0%)	周辺環境に優れることから、宅地需要は堅調で地価水準は若干上昇傾向に推移している。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	304,000円/㎡	1.7% (1.7%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(長野県 代表幹事)

(令和 8 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①長野県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・人口異動調査に基づく令和7年10月1日時点の長野県の人口は約197万2千人で、対前年比で▲0.8%と減少した。また、高齢化率は33.3%で、対前年比0.2ポイント上昇した。・長野県は、今回は1.2%(0.8%)となり上昇率が拡大した。中でも軽井沢町は12.1%、白馬村は22.8%、野沢温泉村は21.7%と上昇率が高い。・新型コロナウイルス感染症の社会的収束後も、テレワーク普及等の社会構造の変化により、豊かな自然環境を求めて県内に移住する需要は、軽井沢町、御代田町等の東信地方のほか、白馬村、安曇野市、松本市等の中信地方、長野市、信濃町等の北信地方等、県全体に徐々に及んでいるとみられる。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none">・長野市は1.0%(0.7%)となり上昇率が拡大した。昨年より上昇及び横ばい地点が増加し、下落地点が減少したものの、建築費の上昇から土地取得費を抑える動きも見られ、上昇幅が縮小した地点も見られた。利便性や快適性に優る地域の地価は上昇傾向が継続しているが、山間部、水害リスクが高い地域、農家住宅地域等は、下落が継続している地点が多い。 <p>令和元年10月の台風19号による水害で甚大な被害を受けた地点のうち、長野-38(豊野)は護岸工事の進捗や長野市被災地区移住補助金等の影響もあり地価は1.8%(0.0%)と上昇に転じた。</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">・松本市は1.1%(0.9%)と上昇率がやや拡大した。生産年齢人口数が安定しているため住宅需要が堅調な一方で、市街化区域が限定されているために供給が少なく、需給関係は引き締まっている。なお、市街化調整区域のうち市街化区域に隣接するエリアは、市街化区域の余波を受けて上昇基調にある。・軽井沢町は12.1%(10.8%)と上昇率が拡大した。伝統やブランド力、整備された環境、首都圏からの良好なアクセスにより、別荘地等の需要は拡大しており、全国でも突出した地位を築いている。令和2年のコロナ禍以降、従来からの別荘地のほか、テレワーク普及等により定住需要が創出され、上昇率が拡大した。コロナ後も、リモートワークの定着化が見られ、定住需要は常態化している。・野沢温泉村は 21.7%(19.4%)と上昇率が拡大した。コロナ後に良質な雪質を求めるスキー場来訪客を目当てに外国人の宿泊施設の需要が増加して取引価格が上昇したが、近時は日本人間の取引でも取引価格が上昇している。なお、当村は住宅、共同住宅、民宿、旅館、店舗等が混在しており、住宅地域と商業地域を明確に分けることはできない。・白馬村は22.8%(19.8%)と上昇率が拡大した。名鉄別荘地、みそら野別荘地、および各スキー場周辺の別荘地については、国内外からの資本が流入して不動産需要が旺盛である。岩岳のスキー場山麓エリアに大型リゾートホテル計画が進捗しており、周辺の農家住宅地の需要が増加している。白馬村における地価上昇は隣接する小谷村や大町市の一部に影響を与えている。・御代田町は、隣接する軽井沢町の需要が波及し、商業施設が多い佐久平地区にも近接し、地価に割安感があるため、住宅地需要は多く、上昇率は8.4%(1.3%)と大幅に拡大した。・信濃町は、妙高市を含む海外投資ファンドによる大規模リゾート開発計画の影響が限定的ながら及んで、地価は依然として下落しているが下落率は▲1.0%(▲1.9%)と縮小した。

商 業 地	<p>① 長野県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野県は0.7%(0.4%)と上昇率がやや拡大した。軽井沢町や白馬村のようなリゾートの商業地は引き続き大きく上昇したほか、市街地の商業地でも上昇率が拡大した。これは、新型コロナの5類移行や入国制限解除等によって国内外の観光客が観光地に戻ったこと、長野市や松本市等の飲食・宿泊施設の売上も急回復していること、長野市や松本市では依然としてマンション需要が底堅く、マンション開発業者が商業地の有力な需要者となっていること等が要因である。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市は1.4%(1.1%)と上昇率が拡大した。長野駅周辺では、コロナ禍で減少していた店舗の客足や売上が回復した。不動産市場では、ホテル取得や収益物件投資への需要が回復している。長野駅前等の中心市街地では、再開発等の動きも見られる。ただし、繁華性が劣る旧来の商業地は引き続き下落傾向。路線型の商業地は、ディーラー店舗や中古車販売店、業態を変えた郊外型店舗の需要が堅調で、横ばい又は上昇傾向となっている。令和7年10月に隣接する須坂市において開業した大規模商業施設が長野市の商業地域に影響を与える可能性があり、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"> ・松本市は1.2%(0.9%)と上昇率が拡大した。百貨店や大規模商業施設の撤退が見られ、松本駅前商業地は採算の合う利用方法の見立てが難しいが、コロナ後は飲食店の収益性は回復しており、ホテル・マンション用地の需要が旺盛で、地価を底上げしている。駅前や中心商業地では、物販店舗やオフィス需要が減退しているが、国道19号線等の幹線道路沿い地域では大規模画地に対する引合いが多く、高額取引もみられる。 ・白馬村は35.2%(33.0%)と上昇率が拡大した。観光地の活況は続き、スキー場周辺や路線沿い商業地域を中心とした不動産需要は依然として高い水準を維持し、白馬駅前商業地域の不動産需要も拡大している。また、ホテル・コンドミニアム用地に対する強い引き合いが続いており、エコーランド大通りや細野筋沿い、和田野地区等では、売り物件の希少性が高い状況が続いている。白馬5-1が存する八方地区等では、売物件が極めて少ないことが高い上昇率の一要因である。 ・軽井沢町は13.7%(10.2%)と上昇率が拡大した。令和2年から減少していた観光客数は、令和4年、同5年と順調に回復している。商業地にはホテル・マンション・飲食店等としての需要が重なり、また、軽井沢駅から近い地域は都心からの通勤圏として需要は強い。同町の店舗は冬期休業が多かったものの近年は通年営業にシフトしており、店舗需要の増加に影響を与えている。 ・小布施町は3.3%(2.4%)と上昇率が拡大した。新型コロナが社会的に収束し、観光需要も回復している。小布施5-1は日帰り観光客をターゲットとする栗菓子店、飲食店や観光施設が建ち並ぶ地域で客足が増加して繁華性が回復している。 ・須坂市は1.0%(0.9%)と上昇率が拡大した。駅前商業地の空洞化により須坂5-1の地価は引き続き下落したが、令和7年10月3日に須坂長野東I.C.付近で開業した県内最大規模のショッピングモールに近接する須坂5-3の地価は引き続き上昇し、上昇率を引き上げている。 ・飯田市では、リニア中央新幹線「長野県駅(仮称)」建設予定地周辺の上郷飯沼・座光寺地区にて、リニアに対する期待感の高いものの様子見等から民間取引自体が少ない状況が依然として続いているため、地価は前年に引き続き横ばいとなっている(周辺に該当する標準地なし)。
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

工業地	<p>① 長野県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野県内の工業地全地点が上昇で、全体では3.0%(2.1%)に上昇が拡大し、5年連続の上昇となった。 ・県内各地で新工場の建設、閉鎖工場の再稼働の動きがあつて工業地需要が堅調であり、他方で既存の工業地のみでは不足し、供給不足により価格上昇圧力が強く、地価上昇要因となっている。 ・物流施設地の需要増大の影響が工業地全般の需要に及び、特に高速道路インター周辺等、交通便利性の高い工業地はより需要が高まっている。 ・複数の市町で新たな産業団地の整備が計画又は具体化されているが、市街化区域では新たな大規模地の確保が困難であることから、長野市、須坂市等において、市街化調整区域における官民協力による新規産業団地の開発がみられる。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市は2.6%(2.0%)と上昇率が拡大した。長野市が管理している産業団地は現在のところ空きがなく、工業地の需要は多いが、供給が限定されている。長野市東部で産業用地の開発(エムウェーブ南側で農地を開発、5区画)が進行中であり、進出企業は既に決定している模様である。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松本市は5.0%(2.1%)と上昇率が大幅に拡大した。近年開発された新松本工業団地が完売し、工業団地の空きがない状態となったため、当該工業団地の隣接地への拡張計画がある。 ・須坂市は3.2%(2.5%)と上昇率が拡大した。須坂9-1は高速道ICや下請企業への接近性に優れ、倉庫等も多いことから、好調な流通業等の需要を見込んだものと思われる。 ・安曇野市は3.7%(1.9%)と上昇率が大幅に拡大した。製造業等の業績回復に伴い、新規設備投資意欲が高まっているが、既存の工業団地は空きがない。近年、あづみ野産業団地を拡張したばかりであるが、すぐに埋まってしまったため、新たな産業団地を計画中である。 ・小諸市は1.9%(1.9%)となった。佐久市との市境付近の工業団地で、物流施設地の需要増大の影響が工業地の需要を底上げしている。
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 地域政策、取り組み等について

・長野市

長野市中心部の商業施設跡地の老舗ディベロッパー等による分譲マンション(15階建て267戸、1階に2店舗、令和9年12月竣工予定)は、実需のほか投資需要や首都圏からの移住需要も取り込むと推測される。長野駅善光寺口付近(南石堂町等)では令和11年度の完成を目指して長野駅前B-1地区市街地再開発事業(主要用途:店舗・事務所・共同住宅、高さ85mで市内最高となる見通し)が決定した。

・松本市

駅前のたばこ、医薬品、加工食品などを手掛ける製造企業跡地が落札され、令和9年に15階建の分譲マンションの完成を目指している。新臨空工業団地に隣接して民間業者によるPFI事業(新工業団地造成)が計画中。高宮にて閉店した大手スーパーが取り壊され、その北東側に業務用のスーパーが開店。令和7年2月末に閉店した松本中心市街地のファッションビルは令和8年春に劇場型SC(上層階をイベントスペース、中層階を物販フロア、下層階を食品フロア)として新装開店予定。

・岡谷市

岡谷市の湊地区における諏訪湖スマートインターチェンジ及びアクセス道路は令和7年7月27日開通。スマートインターチェンジの近くには、飲食店など商業店舗を開設可能なエリアが広がっている。

・飯田市

リニア中央新幹線「長野県駅(仮称)」予定地周辺の上郷・座光寺地区は、リニアに対する期待感の高いもの様子見等から民間取引自体が少ない状況は依然として続いている。リニア新幹線事業等については令和6年3月の段階で「開業見込みは令和16年以降の見込み」(起業者公表)とスケジュール遅延が明らかとなったこと等も加わり、今後の地価動向はやや安定感を欠くものと予測する。

・軽井沢町

軽井沢駅北口に駅直結の新たな商業施設「(仮称)軽井沢駅北口東側遊休地活用事業計画」が令和8年春の開業予定。東京の大手ディベロッパーが土地を賃借し、商業施設を開発。データベースマーケティング事業を手掛ける企業が温浴施設や宿泊施設、飲食・物販店舗等を運営する。大手ディベロッパーが新築分譲ホテルコンドミニアムを計画し、分譲を令和6年6月下旬より開始、令和7年8月に開業。大手電鉄系企業グループと大手ディベロッパーが共同で、同グループが「千ヶ滝地区」に所有する約22haの敷地を活用し、次世代のリゾートのあり方を見据えた大規模複合開発「軽井沢千ヶ滝地区プロジェクト」を行なう。横浜市に本社を置くディベロッパーがラグジュアリーホテルの開発を計画しており、令和12年に開業予定。ブランド力のあるホテルは、既存コテージを大規模リニューアルし、令和9年5月、令和10年春以降にそれぞれ順次開業予定。

・須坂市

上信越自動車道「須坂長野東」I.C北側に令和7年10月3日に県内最大規模のショッピングモールがオープン。IC北側の当該開発地に、商業施設、宿泊施設、産業施設が進出。当該開発地は市街化調整区域に地区計画を策定して進められ、令和7年7月には市街化区域に編入された。

・塩尻市

「野村桔梗ヶ原土地区画整理事業」により、新たな工業団地と住宅団地が造成された。路線沿い地域等に大型ドラッグストアの開店が相次いでおり、令和7年5月に、広丘高出地区にドラッグストアが出店。

・下諏訪町

情報関連機器、精密機器を手掛ける地元電機メーカー高木事業所跡地において大手化学会社が当該跡地を取得し、LEDの研究拠点として工場が竣工し、稼働している。大手スーパーマーケットは、旧諏訪店跡地に新形態の店舗として令和8年秋オープンする事を発表した。

・松川村

住宅取得に補助金を出す他、新婚世帯への支援金、高校生の医療費無料化といった子育て支援を充実し、移住促進政策を推し進めている。村土地開発公社は過去に11区画、22区画、18区画を開発分譲してきた経緯があるが、現在は、JR大糸線細野駅前に17区画の宅地造成を行っている。

・白馬村

白馬岩岳マウンテンリゾートの山麓エリアの土地約1.9万㎡を老舗ディベロッパーと大手ゼネコンがスキー場開発会社から購入し、国際的なハイグレードホテルの誘致を進める予定。東京のホテル運営事業等を手掛ける企業はシンガポール資本のリゾート企業グループと共同出資し、エコーランド地区でホテル開発に着手すると発表。両社は村内の白馬八方尾根スキー場の麓でも、令和11年以降の開業を目指す高級ホテルの建設を計画。インバウンド(訪日客)に人気の高いスノーリゾートで宿泊事業を加速している。新たな計画では、土地約4千平方メートルを取得。延べ約5千平方メートル、客室数76室のホテルを建設する。ホテルブランド、投資額はともに非公表。同社は令和5年にも白馬八方尾根スキー場の麓での土地取得を発表しており、同企業グループとラグジュアリーなホテルの建設を進めている。商業施設開発や不動産の売買・賃貸を手掛ける東京の企業がJR白馬駅周辺の開発に乗り出し、駅前エリアに国際的にブランド力のある五つ星ホテルを誘致し、商業施設を併設して一帯の活性化を図る構想があり、また、駅近くにハイブランドホテル3棟を建てる計画あり。村内でのマナーある行動を求める「美しい村と快適な生活環境を守る条例(マナー条例)」を改正して罰則を盛り込む。近年、国内外の旅行客が増えたことで深夜の騒音や落書きといった迷惑行為が増加したとして、違反者には5万円以下の罰金を科す方針。今冬の適用を目指す。

・佐久市

佐久平駅南土地区画整理事業が令和7年2月に完了し、令和4年以降ホームセンター、近隣型ショッピングセンター、衣料品店、コーヒーチェーン店がオープン。佐久平駅南側の区画整理エリアの一角に上位ブランドのビジネスホテルが令和8年にオープン予定。

・小諸市

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

・信濃町

シンガポールの不動産投資ファンドが、新幹線・高速道路等の交通利便性、雪質等の自然環境の良質さに着目して、飯山市・信濃町から新潟県妙高市にかけて、斑尾高原スキー場・妙高杉ノ原スキー場の他、複数のリゾートホテル跡地を取得。国内外から誘客可能な高級リゾート地として再開発される予定である。

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.2% (0.8%)	116 (108)	27 (29)	59 (68)	202 (205)
長野市	1.0% (0.7%)	37 (35)	3 (8)	4 (5)	44 (48)
松本市	1.1% (0.9%)	29 (28)	1 (2)	3 (3)	33 (33)
軽井沢町	12.1% (10.8%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
御代田町	8.4% (1.3%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
白馬村	22.8% (19.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
小布施町	1.0% (1.0%)	1 (2)	1 (1)	0 (0)	2 (3)
野沢温泉村	21.7% (19.4%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.7% (0.4%)	48 (45)	14 (22)	42 (42)	104 (109)
長野市	1.4% (1.1%)	19 (19)	3 (5)	0 (0)	22 (24)
松本市	1.2% (0.9%)	16 (15)	1 (3)	0 (0)	17 (18)
須坂市	1.0% (0.9%)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	3 (3)
軽井沢町	13.7% (10.2%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
白馬村	35.2% (33.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
小布施町	3.3% (2.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.0% (2.1%)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
長野市	2.6% (2.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
松本市	5.0% (2.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
須坂市	3.2% (2.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
安曇野市	3.7% (1.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
南箕輪村	2.7% (2.7%)	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 軽井沢-3	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外	195,000円/㎡	14.7% (14.1%)	旧軽井沢の高級別荘地で、需要は引続き旺盛で地価も大幅な上昇基調が続いている
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	385,000円/㎡	3.5% (3.3%)	店舗需要回復、ホテル需要旺盛、再開発への期待により需要は強い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 白馬-1	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	27,400円/㎡	33.0% (29.6%)	地区内で別荘及び貸別荘用途で不動産需要が極めて旺盛で、投資意欲も強く活況を呈している
	商業地 白馬5-1	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	40,300円/㎡	35.2% (33.0%)	国内外の資本流入に基づくホテル等宿泊施設への旺盛な需要に対して、供給は限定的で稀少性があり上昇継続
下落率1位	住宅地 上松-1	木曾郡上松町大字上松968番6外	13,700円/㎡	▲3.5% (▲3.4%)	人口減少・高齢化が顕著で、住宅地需要が低いことから取引も少なく、取引単価も低迷
	商業地 坂城5-1	埴科郡坂城町大字坂城字立町6397番13外	28,000円/㎡	▲3.4% (▲2.4%)	駅前の商業地であるが、顧客流出や空洞化が進み、需要は弱い

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場1611番	143,000円/㎡	2.9% (3.0%)	区画整理事業実施済の市内最高住宅地として、需要は堅実に推移
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	385,000円/㎡	3.5% (3.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場1611番	143,000円/㎡	2.9% (3.0%)	同上
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	385,000円/㎡	3.5% (3.3%)	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

(岐阜県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 岐阜県全体における住宅地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">岐阜県は▲0.2%(▲0.3%)で下落幅が縮小した。住宅ローン金利の先高観があるなか、底堅い住宅取得意欲が続いていたことから、住宅需要については引き続き回復傾向がみられたが、需要に陰りも見え始めている。建築資材や人件費の高騰による建築費の上昇により、建売住宅・注文住宅の価格が大幅に上昇しているため、予算超過となり、新築購入から中古物件へ需要転換するケースが増えているほか、割安感のあるエリアへのシフトもみられた。 <p>② 県庁所在都市(岐阜市)における住宅地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">岐阜市は▲0.1%(▲0.1%)となった。希少性の高い優良住宅エリアや交通利便性に優れたエリアにおいては引き続き上昇傾向にある。特に JR 東海道本線「岐阜」駅、「西岐阜駅」駅等、名古屋市中心部へのアクセスが良好な駅徒歩圏の住宅地については比較的高い上昇が確認できた。建築資材や人件費の高騰により戸建住宅地の売れ行きが鈍化しており、在庫が積み上がっているため開発素地需要は減少傾向にある。岐阜市内の中心部において、堅調に推移してきた分譲マンションに対する需要も、ここ数年の新規分譲マンションの大量供給により、完成在庫を抱え、販売に苦戦している分譲マンションもみられる。 <p>③ 県庁所在都市以外における住宅地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">JR多治見駅徒歩圏内の住宅地では、需要が底堅く推移している。多治見駅北土地区画整理事業地周辺は、市場に出回る物件が極めて少なく、完全な売り手市場の状態にある。市街地の住宅地ではパワービルダーによる建売分譲住宅が増加している。当該分譲住宅は小規模のため総額は低く抑えられているが、土地価格は周辺地価水準をかなり上回る例も多い。羽島市内の住宅地において、駅北本郷地区、舟橋地区等、岐阜羽島駅周辺の地域では一宮市等の愛知県へのアクセスの良さから、県外からの需要者も見られる。瑞穂市内の住宅地においては、JR穂積駅周辺のエリアは利便性が高いことから需要は根強く、地価水準は比較的堅調である。リニア関連事業の進捗する中津川市の坂本地区では、一部市内の宅地造成業者が積極的に宅地供給しているが、農地が多いことから開発適地が少なく、供給不足の状態にある。リニア中央新幹線関連の工事従事者等の人口流入が見られることから、賃貸アパートが不足している。各務原市内の住宅地においては、小規模分譲を前提とした農地転用が旺盛な動きを示している。昭和期に開発された高台の団地や市街化調整区域は、住民の高齢化が進行し、地価の調整局面が続いている。
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

① 岐阜県全体における商業地の地価動向と要因

- ・ 岐阜県は 0.6%(0.6%)で 3 年連続での上昇となった。
- ・ 景況感の改善に伴い、駅徒歩圏内の商業エリアや集客性の高い路線商業のエリア等を中心として上昇地点が増加した。
- ・ 旧来からの商店街や繁華性の乏しいロードサイドについては、背後人口の減少に加え、大型商業施設への顧客流出により、閉鎖店舗が相次いだことから相対的に大きな下落となった。

② 県庁所在都市(岐阜市)における商業地の地価動向と要因

- ・ 岐阜市は 0.3%(0.6%)と上昇幅が縮小した。
- ・ JR岐阜駅北口では「岐阜駅北中央東地区」及び「岐阜駅北中央西地区」の市街地再開発事業が進行中であり、金華橋通りの西側と東側にそれぞれ 30 階程度の再開発ビルの建設(上層階は分譲住宅、低層階は商業施設、令和 10 年度完成予定)が計画されていたが、資材価格や人件費の大幅な高騰を受けて、西側ビルを 20 階程度に縮小、完成時期も東側が令和 11 年度、西側が令和 12 年度にずれ込む見通しとなった。
- ・ 「柳ヶ瀬のシンボル」と言われた岐阜高島屋の閉店は、柳ヶ瀬地区にとって大きなダメージとなっている。集客の核を失った柳ヶ瀬の更なる地価の下落が懸念される。
- ・ 名鉄岐阜駅周辺では、駅直結の商業施設(令和 6 年 9 月閉店)やバスターミナル跡地等の再開発事業が計画されており、令和 6 年度中に計画方針の発表を予定していたが、発表が遅れている。

③ 県庁所在都市以外における商業地の地価動向と要因

- ・ 多治見市内の商業地においては、多治見駅北土地区画整理事業地内並びに主要な幹線道路沿いの路線商業地の価格は堅調で、価格は強含みで推移している。また、多治見駅南の市街地再開発事業による市街地活性化の効果も期待される。
- ・ 高山市内中心部においては、大手資本による新規のホテル開発計画が複数顕在化している。欧米豪の割合が高まっていることから旅行消費単価が大きく上昇した。
- ・ 大垣市内の商業地においては、大垣駅南前地区再開発計画が令和 12 年度に完成予定である。中心市街地で、更地物件を中心に堅調な不動産取引が多く見られようになってきた。ただし、駅前通り沿いは、老朽化の建物が多く、空き店舗・事務所も多く見られる。なお、郊外部の路線商業地域での売買市場は一部の路線で回復傾向が見られる。
- ・ 恵那市の商業地においては、正家第二土地区画整理事業地内に開発されたスーパーマーケット、ホームセンターを核とした大型商業施設が令和元年 9 月にオープンした。
- ・ 中津川市内の商業地においては、手賀野地区の国道 19 号沿いで、大手スーパーがオープンする等、県外資本の店舗の進出が目立つ。一方、駅周辺の商業地域は、事業者の高齢化、後継者不在及び事業意欲の減退等、空き店舗の増加は加速化しつつある。
- ・ 可児市内の商業地においては、大型店舗内でのテナント入れ替えやロードサイド空き店舗への新規出店が目立っている。
- ・ JR土岐駅南の既存商業地域では、老朽店舗の駐車場化が進んだが、近年新規店舗の出店もみられる。国道 19 号沿いに形成されている路線商業地域は、市内では繁華性が相対的に高く、地価も概ね安定した状態にある。

工業地	<p>① 岐阜県全体における工業地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 岐阜県は 2.5%(1.6%) であり、4 年連続の上昇となった。 製造業が比較的堅調であったことから、工場用地に対する需要は、引き続き好調に推移した。 <p>② 県庁所在都市(岐阜市)における工業地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 岐阜市は 0.7%(0.2%) と上昇幅が拡大した。 「柳津地域ものづくり産業等集積地」に係る「柳津町上佐波西第 2 地区 地区計画」が令和 5 年 12 月 1 日に都市計画決定され、現在 4 社と立地協定を締結した。 <p>③ 県庁所在都市以外における工業地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和 7 年 8 月 30 日に東海環状自動車道の本巣インターから大野神戸インターが開通した。西は名神高速道路、東は中央自動車道とつながる新たな環状道路ネットワークの完成に伴い、物流面での経済効果が期待されている。 大垣市内の工業地においては、河間町地内で、電子・デバイス関連の工場が建設中である。また、浅草及び浅西地内で自動車部品製造工場が建設中である。また、令和 6 年 4 月に古宮町地内で食品関連の本社兼物流センターが進出した。 多治見市内の工業地においては、高田テクノパークの一部について進出企業が決定した。 中津川市内の工業地においては、リニア車両工場の下請けの受皿として、新たな工業団地「中津川西部テクノパークの造成事業が進捗している。坂本地区において、令和 6 年 10 月に大型物流倉庫が建設された。 関市内の工業地においては、関テクノハイランド工業団地内に自動車関連部品製造業等が進出・操業しており、今後先端技術型生産拠点としての発展が見込まれる。 羽島市内の工業地においては、岐阜羽島インター南部東地区に 7 社が進出済である。令和 5 年 3 月、平方第二土地区画整理事業地内に物流施設が完成した。令和 7 年 5 月に新濃尾大橋が完成し、県道羽島稲沢線の一部として供用開始した。 本巣市内の工業団地(屋井工業団地)は平成 28 年に完売した。市の産業誘導地区は 7 箇所あり、大野神戸 IC 及び本巣 IC に近接する地区を重点に企業誘致を進めている。温井地区の工業地域においては、複数の新工場が建設された。 揖斐郡大野町においては、大野神戸 IC 周辺で、「大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備事業」が進行中。令和 3 年 9 月、大手製造業と大野町との間で基本協定が締結され工場用地(約 15ha)として活用が決定し、現在工事が進行中である。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 岐阜県は、新たな交通インフラの整備を提言し、その候補として、LRT を検討していることを明らかにした。 岐南町は、給食費の無償化、英語学習の体制整備等、子育て支援政策により、若い世代の転入が多く、15 歳未満の人口が増加している。 本巣市は企業誘致に対して積極的で、多様なニーズに対応できるようワンストップサポートを行い、工業地域や産業誘導地区に指定されている地区を中心に、工場適地候補を設置し企業の工場建設を支援している。

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.2% (▲0.3%)	75 (70)	45 (48)	127 (131)	247 (249)
岐阜市	▲0.1% (▲0.1%)	23 (22)	11 (13)	32 (33)	66 (68)
大垣市	▲0.2% (▲0.3%)	9 (7)	5 (6)	14 (15)	28 (28)
高山市	▲0.4% (▲0.3%)	1 (1)	0 (1)	4 (3)	5 (5)
多治見市	0.3% (0.4%)	7 (6)	1 (2)	8 (7)	16 (15)
関市	▲0.4% (▲0.5%)	0 (0)	1 (1)	5 (5)	6 (6)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.6% (0.6%)	33 (29)	38 (37)	31 (37)	102 (103)
岐阜市	0.3% (0.6%)	12 (12)	9 (10)	8 (8)	29 (30)
大垣市	1.2% (0.3%)	5 (4)	3 (2)	3 (5)	11 (11)
高山市	12.7% (14.5%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
多治見市	1.3% (1.3%)	4 (3)	1 (1)	1 (1)	6 (5)
関市	▲0.6% (▲0.6%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.5% (1.6%)	19 (15)	1 (4)	0 (0)	20 (19)
岐阜市	0.7% (0.2%)	6 (3)	0 (3)	0 (0)	6 (6)
大垣市	4.7% (4.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
多治見市	2.9% (-)	1 (-)	0 (-)	0 (-)	1 (-)
羽島市	5.9% (5.3%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
土岐市	3.5% (2.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-70	岐阜市金町6丁目17番1	331,000円/㎡	1.2% (1.9%)	JR岐阜駅徒歩圏の幹線道路沿いに所在することから、希少性が高く、素地需要が旺盛であったが、ここ数年の新規分譲マンションの大量供給により堅調に推移してきたマンション需要も、二極化傾向が認められる。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	707,000円/㎡	1.7% (3.1%)	JR岐阜駅北口における複数の再開発計画事業が建築費高騰の影響を受け、計画変更(完成時期の延期及び計画規模の縮小)が決定した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-43	岐阜市西荘3丁目16番30	119,000円/㎡	5.3% (5.6%)	JR西岐阜駅の徒歩圏内にあり、幹線道路へのアクセスも良好で、スーパー等の生活関連施設も多く、利便性が優れる。需要は旺盛で小規模分譲が断続的に行われており、高位な価格での取引も散見される。
	商業地 高山5-1	高山市上三之町51番	531,000円/㎡	24.9% (28.8%)	訪日外国人宿泊者数がコロナ前の水準を超えている。欧米豪の割合が高まっていることから旅行消費単価が大きく上昇した。高山市内中心部においては、大手資本による新規のホテル開発計画が複数顕在化している。
下落率1位	住宅地 飛騨-3	飛騨市神岡町船津字大島2049番5	19,300円/㎡	▲4.0% (▲3.8%)	富山県との県境に近い山間部の既成住宅地域であり、需要者は当町に地縁、血縁関係を有する個人が大半で、他市町からの流入は少ない。人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要は縮小傾向にある。
	商業地 揖斐川5-1	揖斐郡揖斐川町三輪字中神明319番6	23,400円/㎡	▲3.7% (▲2.4%)	商圏の広域化等により客足が流失している中で、背後人口が減少し、購買力も低下していることから、商環境の改善が難しい状況にある。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-70	岐阜市金町6丁目17番1	331,000円/㎡	1.2% (1.9%)	前記記載
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	707,000円/㎡	1.7% (3.1%)	前記記載
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-43	岐阜市西荘3丁目16番30	119,000円/㎡	5.3% (5.6%)	前記記載
	商業地 岐阜5-31	岐阜市玉宮町2丁目9番2	258,000円/㎡	3.2% (6.4%)	新型コロナウイルスの5類への移行に伴い、来店客が増加し、コロナ前の水準と遜色ない程度まで賑わいが回復している。空き店舗問題も概ね解消している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(静岡県代表幹事)

(令和8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">・静岡県は0.0%(0.0%)と、前年と同じであるが、上昇地点数の増加、下落地点数の減少がみられた。住宅需要については引き続き不動産市況の回復が継続しており、居住環境や利便性の優れた地域で地価が上昇している。・市町別で見ると、上昇が拡大した市町は静岡市・藤枝市・御殿場市・駿東郡清水町・駿東郡長泉町、拡大はしていないものの引き続き上昇の市が浜松市・熱海市・磐田市・袋井市・湖西市、下落から上昇に転じた市が三島市、横ばいとなった市が菊川市で、継続して下落している市町については概ね前年と同率もしくは下落幅縮小となっている。政令指定都市を区別で見ると、静岡市葵区・駿河区は上昇幅が拡大し、清水区は下落幅が縮小した。浜松市中央区は前年と同率、浜名区は上昇から下落に転じ、天竜区は下落幅が若干縮小している。・過疎化・高齢化・災害リスク等を背景に、引き続き伊豆半島の市町の下落率は大きく、賀茂郡東伊豆町で▲1.6%、伊豆市で▲1.5%、伊豆の国市で▲1.5%の下落となったほか、伊豆半島以外でも沿岸部に近く津波リスクの高い地域が広がっている榛原郡吉田町で▲1.5%の下落となった。 <p>② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・静岡市全体は0.8%(0.6%)と上昇幅が拡大した。葵区・駿河区は上昇幅が拡大し、清水区は下落幅が縮小している。・葵区は1.4%(1.1%)と上昇幅が拡大した。中心部の住環境の優れた優良住宅地域は供給が少ない中で需要が競合しているため、売り手有利の市場が形成されており、地価は引き続き高水準を維持しているが、郊外の市街化調整区域内の集落地域の需要は弱く、地価も下落している。・駿河区は1.2%(1.0%)と上昇幅が拡大した。JR静岡駅から比較的近く、利便性の良い住宅地を中心に上昇幅が拡大した。沿岸部や郊外の既成住宅地については、しばらく下落基調で推移してきたが、コロナ禍後の不動産市況の回復と長期下落の影響から下げ止まりの動きがみられている。・清水区は▲0.1%(▲0.3%)となり下落幅が縮小した。令和4年の台風15号の影響を受け、河川の越水によって浸水した地域、長期間の断水によって不便な生活を強いられた地域の地価は、引き続き下落基調で推移している。また、旧由比町、旧蒲原町は人口が減少の中、地価の下落が継続している。 <p>③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・浜松市全体は0.2%(0.3%)となり、やや上昇幅が縮小した。うち中央区は前年と同率、浜名区はプラス変動からマイナス変動に転じ、天竜区はほぼ前年と同程度の下落率で推移している。・中央区は0.5%(0.5%)と上昇率に変化はなかった。優良住宅地を抱える旧中区、生活利便性が良好な地域が多い旧東区、沿岸部で災害リスクが高い地域を抱える旧西区、旧南区を中心として構成される中央区だが、旧西区と旧南区のマイナスよりも旧中区と旧東区のプラスが大きく作用して平均がプラスとなっている。・浜名区は▲0.1%(0.1%)で下落に転じた。内陸部で災害リスクが小さく、私鉄もある旧浜北区と、過疎化高齢化が進行する旧北区で構成される浜名区だが、旧北区の下落幅拡大によるマイナスが作用し、平均変動率ではマイナスとなっている。
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<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"> ・沼津市は▲0.5%(▲0.7%)となり下落幅が縮小した。沼津-26(口野)は、高齢過疎化が進行する津波リスクの懸念がある地域であり、県内1位の下落(▲4.1%)となった。 ・三島市は0.3%(▲0.1%)となり上昇に転じた。首都圏への新幹線通勤者の住宅需要等により、三島駅に近い市街地は需要が旺盛な一方で供給が不足しているため、地価は強含みで推移しているが、集落地域や造成年数が経過した郊外の住宅団地などは需要が乏しく、二極化している。 ・長泉町は1.5%(1.1%)となり上昇幅が拡大した。地域密着型の子育て支援政策等が奏功し、子育て世代に人気が高く、長泉町内及び周辺市町の大手企業に勤める比較的所得が高い層に支持されているほか、新幹線通勤を目論む首都圏を中心とした県外からの需要などもあり、地価は堅調に推移している。 ・熱海市は1.4%(1.4%)と変動率に変化はなかった。熱海-1(春日町)は熱海駅に近いこと、高台に位置すること等から稀少性が認められ、県内4位の上昇(4.6%)となった。 ・令和7年の台風15号による牧之原市の竜巻災害は、1,000棟以上の家屋に被害をもたらした。付近の公示地牧之原-4(細江)は直接の被害を受けていないが、周辺地域の家屋の被災状況や土地需要の減退から、前年の横ばいから▲1.4%と下落に転じた。今後引き続き注視していく必要がある。
<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"> ・静岡県は0.8%(0.6%)となり上昇幅が拡大した。市町別で見ると、上昇幅が拡大した市町は、静岡市・浜松市・三島市・磐田市・藤枝市・裾野市・湖西市、上昇幅は拡大していないが引き続き上昇したのが熱海市・御殿場市・袋井市・菊川市・駿東郡長泉町、下落から上昇に転じたのが焼津市・掛川市、横ばいが富士市で、継続して下落している市町も、多くは下落幅縮小となっている。 <p>② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静岡市は1.5%(1.3%)となり上昇幅が拡大した。県内最高価格地の静岡葵5-1(呉服町2丁目)は静岡市中心部の飲食店や物販店舗等が連たんする県内随一の商業地域に存し、コロナ禍によりダメージを受けていたが、人流の回復傾向に伴って空きテナントに新規出店がみられるなど、不動産市況の回復が継続している2.0%(2.1%)。また、ブランド力がある「新静岡セノバ」周辺の公示地が引き続き上昇率を高めている(静岡葵5-6:鷹匠2丁目11.4%で県内2位の上昇率、静岡葵5-13:伝馬町9.9%で県内3位の上昇率)。一方、清水区内のいわゆる「商店街」では商況が改善しておらず、地価の下落傾向が継続している。そのほか旧由比町、旧蒲原町等の人口減少が続く郊外部では、総じて弱い動きで推移している。 <p>③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松市は1.3%(1.0%)となり上昇幅が拡大した。中央区のJR浜松駅周辺を中心商業地では、飲食店に客足が戻り、空きテナントの解消もみられるほか希少性から高水準の取引も散見されるなど、不動産市況は改善している。浜松市商業地の最高価格地である浜松中央5-1(鍛冶町)は5.2%で上昇幅が拡大し、県内4位の上昇率となった。また、そのほかのJR浜松駅周辺の商業地もすべて上昇幅が拡大している。 <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"> ・三島市は2.0%(1.5%)となり上昇幅が拡大した。三島駅南口東側では再開発事業が進展しており、発展性への期待感から周辺では高水準な取引が見られる。戸建用地・駐車場用地としての取引が多いが、同駅から三嶋大社に至るエリアで店舗用地の高額取引、またマンション業者が用地取得する動き

	<p>も見られる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熱海市は 8.7%(9.7%)となり上昇幅が縮小した。ポストコロナの動きが鮮明となり、駅周辺及び市中心部は、供給がほとんどない中で需要が強いことから、地価の上昇が続いている。ただ、インバウンド需要は徐々に増えつつあるものの、客室の供給不足等の問題もあって、観光客数の増加傾向は鈍化しており、上昇幅は若干縮小した。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静岡県は 0.9%(0.8%)となり上昇幅が拡大した。また、県内すべての地点で下落地点はない。 <p>② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静岡市は 0.9%(0.6%)となり上昇幅が拡大した。国道 1 号線バイパスからのアクセスが良好な静岡葵 9-1(牧ヶ谷)、国道1号線とバイパスの間に位置し、交通利便性に優れた静岡清水 9-1(七ツ新屋)は引き続き上昇し、その他の工場地も概ね安定的に推移している。 <p>③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松市は 1.7%(1.9%)で上昇幅が縮小した。高速道路インターチェンジに近接し、物流適地の浜松中央 9-4(流通元町)は 2.9%で県内 1 位の上昇率、内陸の台地上に位置するほか高速インターチェンジにも比較的近い浜松浜名 9-1(新都田 4 丁目)も 2.5%で県内 2 位の上昇率となっている。一方、米国の関税の影響が自動車産業を中心に懸念されているが、地価への影響は現時点では見られない。今後注視が必要である。 <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"> ・富士市、御殿場市等の富士山麓地域では新東名高速道路沿線の需要が堅調で、御殿場インター以東の新東名高速道路工事の進展やスマートインターチェンジの開設等による将来への期待、e コマースの進展等を背景とした物流事業用地の需要の強まり等から交通アクセスの良い県東部地域の工業地は比較的堅調に推移している。一方、日産自動車の工場閉鎖計画に伴い、富士市・富士宮市における一部関連企業に関して、近く工場閉鎖又は事業縮小等が予想されるものの、現時点では地価への影響は見られない。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静岡駅の南口では駅前広場の再整備計画が進められており、東静岡駅の北口ではアリーナ建設と高架型歩道橋の整備計画が進んでいる。また、清水駅前では新サッカースタジアムの整備計画が見込まれている。 ・富士駅北口第一地区再開発事業(令和 11 年春完成予定)が進行中であり、12 階建の分譲マンション等建設予定。ただし、建築費高騰の影響から当初より規模が縮小される見込みである。 ・御殿場市は道の駅施設「(仮称)富士山の恵み産業パーク」の構想を 4 月 28 日に公表、新橋地区の国道 138 号沿い農地約 4ha を開発、令和 12 年度整備完了、敷地規模約 4ha、総事業費 40 億円前後、年間 300 万人の来場を目指している。 ・裾野市ではトヨタの未来都市「ウーブン・シティ」の開発が進められている。令和 6 年 10 月末に第 1 期工事が完成。令和 7 年 9 月以降約 360 人の集合住宅の入居が始まり、同月 25 日より実証実験も開始した。既に第 2 期の造成工事も令和 5 年 5 月に始まっている。

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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0% (0.0%)	183 (170)	76 (87)	188 (199)	447 (456)
静岡市	0.8% (0.6%)	49 (48)	12 (13)	18 (21)	79 (82)
浜松市	0.2% (0.3%)	47 (48)	14 (16)	23 (22)	84 (86)
沼津市	▲0.5% (▲0.7%)	11 (9)	1 (2)	16 (18)	28 (29)
熱海市	1.4% (1.4%)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	3 (3)
三島市	0.3% (▲0.1%)	5 (3)	1 (2)	6 (8)	12 (13)
富士市	▲0.3% (▲0.3%)	3 (2)	12 (12)	22 (24)	37 (38)
藤枝市	0.4% (0.3%)	12 (10)	3 (4)	3 (4)	18 (18)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.8% (0.6%)	92 (86)	27 (28)	39 (45)	158 (159)
静岡市	1.5% (1.3%)	32 (31)	2 (3)	3 (3)	37 (37)
浜松市	1.3% (1.0%)	29 (31)	5 (3)	2 (2)	36 (36)
沼津市	▲0.3% (▲0.8%)	2 (0)	4 (3)	5 (8)	11 (11)
熱海市	8.7% (9.7%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
三島市	2.0% (1.5%)	6 (5)	0 (1)	0 (0)	6 (6)
富士市	0.0% (0.0%)	2 (2)	7 (6)	4 (5)	13 (13)
藤枝市	1.3% (1.1%)	4 (3)	0 (1)	0 (0)	4 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.9% (0.8%)	32 (31)	9 (11)	0 (0)	41 (42)
静岡市	0.9% (0.6%)	8 (8)	2 (3)	0 (0)	10 (11)
浜松市	1.7% (1.9%)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
富士市	0.3% (0.3%)	5 (4)	2 (3)	0 (0)	7 (7)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 静岡駿河-28	静岡市駿河区曲金6丁目665番	362,000円/㎡	3.1% (2.6%)	新県立図書館が開館が遅れる見通しとなったが、供給が乏しく、周辺幹線道路への店舗進出も見られ上昇傾向と判断。
	商業地 静岡葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,500,000円/㎡	2.0% (2.1%)	県随一の商業地域であり、空き店舗に新規テナントが進出するなど、繁華性が回復している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 静岡葵-1	静岡市葵区音羽町214番3	272,000円/㎡	6.7% (5.8%)	利便性に優れた住宅地域で、人気の鷹匠地区にも近接しており、需要の高まりがみられる。
	商業地 熱海5-1	熱海市銀座町357番5	275,000円/㎡	14.6% (16.5%)	飲食店を回遊する観光客で日中は賑わい、近隣ではホテル建設が進んでいる。
下落率1位	住宅地 沼津-26	沼津市口野字尾高239番18	23,500円/㎡	▲4.1% (▲4.3%)	高齢化・過疎化が進行し、津波リスク懸念等もあり土地の需要が弱い。
	商業地 牧之原5-1	牧之原市波津字新丁721番1外	27,900円/㎡	▲2.4% (▲2.7%)	旧相良町中心部の古くからの商業地域で、津波リスクの懸念もあり、需要の回復は見られない。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 静岡駿河-28	静岡市駿河区曲金6丁目665番	362,000円/㎡	3.1% (2.6%)	同上
	商業地 静岡葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,500,000円/㎡	2.0% (2.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 静岡葵-1	静岡市葵区音羽町214番3	272,000円/㎡	6.7% (5.8%)	同上
	商業地 静岡葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	490,000円/㎡	11.4% (11.4%)	高額所得者層向けのこだわりの飲食店が立地しており、公示価格を上回る取引が多い。

(3) 県庁所在地以外の政令市(浜松市)について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中央-24	浜松市中央区中央1丁目108番9外	334,000円/㎡	3.7% (2.9%)	中心部に近く街区の整った住宅地でマンション用地の需要は強い。
	商業地 浜松中央5-1	浜松市中央区鍛冶町320番18外	670,000円/㎡	5.2% (4.1%)	繁華性の高い中心商業地に位置し、希少性が高く、需要は堅調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中央-24	浜松市中央区中央1丁目108番9外	334,000円/㎡	3.7% (2.9%)	同上
	商業地 浜松中央5-1	浜松市中央区鍛冶町320番18外	670,000円/㎡	5.2% (4.1%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。