

価格形成要因等の概要

(令和8年地価公示)

(愛知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①愛知県全体の地価動向と要因 愛知県は1.8%(2.3%)となり、上昇幅が縮小した。 コロナ禍を経て、全体的に住宅地需要は強まっていたが、物件価格の上昇に伴い、全体としては需要に陰りが見え始めている。特に建築費の高騰により、建売住宅や注文住宅の価格が大幅に上昇しているため、住宅取得を断念する層が出てきており、一方で需要者層の需要は比較的低い価格帯のエリアへのシフトが進んでいる。建売住宅は在庫が増え、値引き販売等に踏み切る動きも出てきている。一方で、物件価格の高騰にもかかわらず、都心部のマンションは立地やグレードが良ければ高い価格帯でも売れている模様もあり、名古屋市都心部のマンションの分譲単価は300～600万円/坪となっている他、名古屋市都心部ではないターミナル駅周辺でも200～300万円/坪の分譲単価のマンションが見られる。戸建住宅用地においても、優良住宅地として人気のあるエリアでは高い価格でも購入していく層は依然としてあり、逆に利便性がそれほど高くないもののこれまで上昇してきたエリアでは取引が減少し、需要者も二極化している。そのため、総体としては住宅の取得意欲に陰りが生じていると言える。土地取引件数についても地域によって一部に新築マンション分譲に伴い一時的に増えている地域もあるが、多くの地域で減少している。需要に対して供給が少ない状況があるため、需要が見込める地域では取引価格は上昇傾向で推移している。特に、駅への接近性が良好な利便性の優れる地域、区画整然とした居住環境の良好な地域については希少性がある等人気が高く、大きく上昇している。 今後は円安に伴う物価高による資材価格の高騰、人手不足による人件費の上昇等による建築費の高騰、住宅ローン金利の動向等により、住宅地価格の先行きについては見通せない状態にある。</p>
宅	<p>②名古屋市の地価動向と要因 名古屋市全体は3.1%(3.6%)となり、県と同様に上昇幅が縮小した。 区別では、東区、中区、昭和区では上昇幅拡大、それ以外の13区は上昇幅縮小となった。県全体の動向と同様、建築費の高騰に伴う物件価格の上昇によってプレーキがかかっているものの、人気のある住宅地を抱える区では依然として住宅地需要が堅調であることを示している。 これまで住宅需要が旺盛であった千種区の東山線沿線でも、駅徒歩圏内であるものの丘陵地で造成や擁壁整備が必要になるエリアでは上昇が止まっている地点もある。従来、中心部の住宅地価格の上昇に伴って、後追いする形で上昇してきた郊外の住宅地価格は、これまでの価格上昇によって、既に需要者にとっては価格が高くなっているように感じられる状況になっているため、上昇が鈍化している。 マンション用地の取得も、建築費が高騰していることから、分譲価格が坪200万円以上が見込めない地域では採算がとれないため、より一層都心部や地下鉄等の駅周辺の方譲単価の上乗せが可能なエリアに需要が集中する傾向が見られる。 賃貸マンションの賃料については、大きな変動はないが、供給が多いエリアでは賃料の値下げやフリーレント設定の動きも見られる。分譲マンションについても、依然として需要は強いと言えるが、用地及び建築費の高騰に伴い、分譲価格が大幅に上昇している。その中で、ブランド力がある物件は東京等の富裕層が購入するケースも目立ち始めている。その一方で、物件価格の高騰についていけず、都心部のマンションは断念して、郊外のマンションや戸建住宅にシフトしている層もある。そのため、ブランド力や立地条件に多少の難がある物件では、竣工後も長期にわたって完売できない物件も見られる。分譲マンションについては、供給数が減少しており、希少感がある物件は分譲価格が700万円/坪を見越している物件も見られる一方で、客層が販売価格に付いてこられるかどうかを慎重に見極めつつ用地の仕入れ、販売価格を設定する動きが強まっている。</p>
地	<p>③名古屋市以外の地価動向と要因 尾張地域では、名古屋市近郊といえる長久手市と清須市、北名古屋市、あま市、大治町で前年よりも上昇幅が拡大しており、上昇幅は縮小したものの日進市と豊明市が3%前後の上昇となっている。前記の名古屋市隣接市町のさらに外郭に位置する江南市、小牧市も上昇幅が拡大している。その一方で、犬山市が下落に転じた。知多地域では常滑市と武豊町が上昇幅が拡大し、大府市は前年よりも上昇率が縮小したものの市町村別では長久手市に次ぐ2位の上昇率になっている。その他、西三河地域ではいずれも前年よりも上昇幅が縮小しているが、知立市が3%以上の上昇となっている。 前記の通り、価格が高い名古屋市から郊外への需要のシフトや西三河地域での自動車関連産業の堅調な業績により、エンドユーザーの購買意欲はプレーキがかかりつつも依然として堅調と言える。過疎地を抱える東三河地域は、他の地域に比べ上昇は緩やかである一方、下落が続く市では下落幅が拡大している。</p> <p>新城市や田原市等の東三河や南知多町や美浜町といった知多半島南部の地域については、人口の減少等に歯止めがかからず需要が極端に弱い。取引される事例も地縁者や隣地売買によるものが多く、さらに人口減少が進んでおり、地価は依然として下落傾向で推移している。</p>
商業地	<p>①愛知県全体の地価動向と要因 愛知県は3.2%(3.7%)となり、上昇幅が縮小した。 住宅地と同様、建築費の高騰により、全般的には不動産投資に慎重な姿勢が見られるようになっている。そのため、新規店舗の出店には慎重さが見られる一方で、価格上昇に追従できるエリアのマンション用地需要はあり、特に駅近の容積率が高いエリアではターミナル駅、急行等の停車駅等、主要駅周辺のマンション用地需要は根強いものがある。そのため、地価の上昇が継続している。</p>

<p>商</p>	<p>②名古屋市の地価動向と要因 名古屋市全体は4.5% (5.0%)となり県と同様、上昇幅が縮小した。 令和7年12月12日に名鉄は名駅再開発計画の見直しを発表し、再開発事業の着工時期や竣工時期を全て白紙とした。そのため、名鉄名古屋駅周辺の再開発による整備はいつ完了するのかわからなくなったが、現在の地価動向は、その再開発事業に対する期待感で上昇しているのではないことから、現時点では地価動向に直接的な影響は生じていない。 コロナ禍の収束以降、人流は回復しており、インバウンドも東京・大阪ほどではないものの戻りつつある。名古屋市内の百貨店4社の令和7年売上高は前年比3%増となり、JR名古屋高島屋は2,200億円で、暦年では過去最高の売上となった。一方で、名古屋三越は栄店、星が丘店の合計で1%減であった。 コロナ禍によって本格的に始まったテレワークは、名古屋は東京等に比してテレワーク率は低く、出勤する割合が高いため、人流はコロナ禍前までには至っていないものの、徐々にそれに近づいている。そのため出店意欲も回復してきていると言えよう。令和6年4月に栄エリアで中日ビルがグランドオープンし、集客しているほか、熱田区では神宮前駅前に「あつたnagAya」が令和6年10月に開業(グランドオープンは12月予定)し、賑わっている。 HotelBankによれば、名古屋市内のビジネスホテル稼働率は、コロナ禍以降、令和5年以降は70%前後で安定的に推移し、直近の繁忙期には80%に迫る月もあるなど、全国的な動きと連動している。 錦3丁目をはじめとする歓楽街の飲食店も客数は回復している。 名古屋ビジネス地区の令和7年12月時点のオフィス空室率は、前月比0.26ポイント低下の3.71%であった(三鬼商事公表値)。コロナ禍以降、5%台半ばで推移してきた空室率も令和6年10月に5%を切り、令和7年4月に4.0%まで低下し、その後、3%後半で推移している。空室率が高かった新築ビルの空室率は前月比で22.11%改善し、34.23%と依然として高い水準だが大きく改善している。地区ごとに見ると空室率が最も低いのが名駅地区(2.64%)であり、最も高いのが伏見地区(5.27%)となっていて、丸の内地区を除いた全地区で僅かに低下した。同様に名古屋ビジネス地区のオフィス賃料は緩やかに上昇しており、名古屋ビジネス地区の平均賃料は12,872円/坪と前年同月比で2.3%上昇している(前月比では24円/坪上昇)。平均賃料が最も高いのが名駅地区(15,935円/坪)、最も低いのが丸の内地区(11,428円/坪)であり、丸の内地区以外の地区では前年同月比では2~3%程度上昇している。いずれの地区でも拡張移転、館内増床、郊外からの移転等がある一方、移転に伴う解約や新規供給等もあり、空室率が小幅に上昇した地域が多かった。今後も新規供給は当面は限定的であり、空室率低下、賃料上昇の傾向は続くと思われる。</p> <p>このように名駅エリアや栄エリア等の都心部では、賃貸市場は空室率は改善傾向にあり、賃料も上昇傾向で推移している。建築費の高騰の影響で新築の動きは減少している一方で、オフィス市況改善を見て、これまで数年間、時間貸し駐車場等になっていた土地にオフィスを新築する動きも散見されるようになってきている。低金利政策が続いている影響で投資需要は依然として堅調で、オフィスやホテルは既存物件に対する需要が強まってきている。但し、賃貸マンションは賃料が上がらないため、売却の動きが目立つ。建築費の高騰に伴い、開発目的で取得したものの、採算性の悪化等によって着工できずに空地あるいは時間貸し駐車場となっている土地は依然として多い。</p>
<p>業</p>	<p>都心部以外では、地下鉄等の駅周辺では、商業系の需要も一定程度はあるとはいえ、現在の主要な需要としては、マンション用地需要が強く、まとまった規模の土地については需要が集中し、マンション開発業者や、賃貸マンション建設用地を取得する不動産業者等による需要が競合し、地価が上昇している。繁華性が劣る商業地では、容積率が高い地域は賃貸マンション用地としての需要、容積率が低い地域は、建売業者等による住宅系の用地需要がある。</p> <p>③名古屋市以外の地価動向と要因 名鉄百貨店一宮店が令和6年1月末で閉店し、令和7年12月5日に「イチ＊ビル」としてオープンし、食品スーパー、飲食店舗等が入居する商業施設となった。 西三河地域では、安城市で「ららぽーと安城」が令和7年4月にオープンしたのに続き、岡崎市で名鉄本宿駅近くに、「三井アウトレットパーク岡崎」が11月4日にグランドオープンした。 主要駅の駅前商業地では、コロナ禍で落ち込んだ客足が回復傾向になっており、新たなテナント契約が成約する物件も多く見られるようになってきている。また急行停車駅等の駅周辺では区画整理事業や再開発事業が行なわれている。 平均変動率は、主要な都市では豊橋市1.1%(1.7%)、岡崎市2.1%(3.1%)、一宮市4.5%(4.7%)、刈谷市4.6%(6.2%)、豊田市2.2%(3.3%)、安城市2.9%(5.7%)、大府市7.4%(9.1%)と、前年よりも上昇幅が縮小している市が多い中、春日井市、常滑市、知多市、尾張旭市、みよし市、長久手市、武豊町等では若干拡大している。一方で、弥富市では下落から横ばいに転じている。</p>
<p>地</p>	<p>名古屋市以外でも、名古屋市内と同様に、豊橋市や岡崎市、一宮市等の主要都市の主要駅に近い商業地では、コロナ禍収束以降、客足が戻ってきていることに伴い、飲食店舗・小売店舗等の業績が回復しているため、店舗用地の引き合いが増えてきていることに加え、マンション用地需要が強く、地価は強含みで推移している。他方、それ以外の繁華性が低い地域においては、建売住宅用地等の需要があり、徐々に住宅地化する傾向が見られる。そのような住宅地需要が見込めない地域においては、地価は下落となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 名古屋市以外で特徴的な変動率を示した地域としては、大府市のJR大府駅周辺、一宮市の一宮駅周辺が大きな変動率となっている。これらはいずれも主としてマンション用地需要を背景とした地価上昇と見られる。 大型開発の動向としては、名古屋市中村区では、駅西の則武1丁目で延べ床1万㎡を超えるオフィスビルを建設中(令和8年2月竣工予定)であるほか、名駅4丁目で延べ床4万㎡弱のオフィスビルを建設中(令和8年8月竣工予定)である。また名鉄等5社による名古屋駅地区再開発計画は令和8年度中に方向性を示すとしている。 名古屋市中区でも、錦2丁目で延べ床約2.5万㎡の名古屋伏見Kフロンティアが10月15日に竣工したほか、錦3丁目25番街区(名古屋三越の北側)でザ・ランドマーク名古屋栄(高さ210m、地上41階、延べ床約11万㎡)を建築中(令和8年3月竣工予定)である。その他にも錦3丁目で延べ床約2.5万㎡弱の店舗・事務所ビルを建築中(令和8年11月竣工予定)、新栄町2丁目で栄トリッドスクエア(延べ床約4万㎡)を建築中(令和8年3月竣工予定)である。またJR千種駅西側では高さ約190mのタワーマンションと低層商業施設の建設を計画している。 一方で、名古屋市港区で計画されていた「キッツニア名古屋」は建築コスト高騰のため、令和7年8月に建設を断念したことが報道されている。</p>

工	<p>①愛知県全体の地価動向と要因 愛知県の鉱工業指数(令和7年10月)は生産指数が1.2%(113.7)、出荷指数は1.9%(117.8)、在庫指数は▲0.7%(96.9)であった(変動率は原指数の対前年同月比、指数は2020年=100。季節調整済み指数)。 また令和6年の愛知県の工場立地件数は全国2位(67件)、工場立地面積は全国2位(138ha)となった。 愛知県は3.9%(3.7%)となり、上昇幅が縮小した。令和7年4月以降、米国関税の影響があったとは言え、円安傾向が続いていることから製造業の国内回帰の動きがあることを背景に、設備投資が活発化しているものの、用地不足と建築費の高騰の影響で工業地の需要も慎重さが見られる。 インターチェンジ等に近接する物流施設適地については、eコマース市場の拡大を受け、物流適地に対する需要が高まった他、半導体不足による部品不足等で生産が止まることを回避するために、部品在庫を確保・保管する倉庫に対する需要があり、物流施設建設が活発化した。その結果、物流施設が多く新設され逆に過剰感が生じたことや建築費高騰の影響で、一時期よりは物流施設を新設する動きは少なくなっている。但し、依然として一定の物流施設用地需要はあるため、物流施設適地が希少になってきていることもあって、地価は強含みで推移している。 物流についてはネット通販等の隆盛、効率を重視した物流センターの集約化等、倉庫流通業界は変革期にあり、高速交通網等優れた立地の物件や高スペックの倉庫は依然として引合いも強い。県内では交通の要衝となっている尾張地域が需要の中心となっている。現在は特に小牧市、一宮市で多く立地しており、その隣接市町にも拡大している。 名古屋市港区4.7%(7.0%)、名古屋市南区2.2%(5.4%)、岡崎市4.0%(3.6%)、一宮市2.0%(2.2%)、豊田市5.9%(5.8%)、小牧市1.9%(2.7%)、東海市6.0%(4.5%)、知多市5.4%(2.5%)、清須市2.3%(4.5%)(工業地が4地点以上の市区) 令和5年7月末に竣工した中部地区最大級の物流施設「ロジポート名古屋Ⅰ」に象徴(令和7年6月にはこの隣接地に「ロジポート名古屋Ⅱ」が竣工)されるように、従来は製造業の大規模工場あるいは大規模商業施設として利用されていた土地が、物流施設用地として取引されるケースが見られる。こうしたケースは、名古屋市内で散見される他、小牧市等でも見られる状況である。ある程度の規模を有する物流施設適地が希少になってきており、市街化調整区域の農地等を転用して物流施設用地として造成しないと確保できない状況にあることが背景にある。他方、製造業においても国内生産拠点到投資する動きもあり、西三河地域を中心に、生産拠点としての需要も堅調である。令和7年4月の米国による関税の影響で一時的に用地需要が止まった模様だが、その後はそれ以前の状態に戻っている。このため、愛知県企業庁や自治体等が産業用地を造成して分譲する動きも進んでおり、エリアによって差はあるものの順調に売却されている。こうした需要の厚みもあって、工業地は県全体で堅調に推移していると言えよう。ただし、建築費高騰の影響もあって慎重さは見られ、平均変動率の上昇幅が縮小している。</p>
業	<p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 名古屋環状二号線名古屋西JCT～飛島JCT間12.2kmが令和3年5月に開通し、名古屋環状二号線(名古屋南JCT～楠JCT～飛島JCT)と伊勢湾岸道の飛島JCT～名古屋南JCTを合わせて、名古屋近郊を囲む66.2kmの環状線が形成された。 名古屋市港区で「ロジクロス名古屋みなと」(延べ約127,000㎡)が令和7年8月に竣工し、大手オンライン通販企業専用の物流施設として稼働している。 東海市の「東海太田川駅西土地区画整理事業(約34.4ha)」内で、延べ160,000㎡の物流施設を令和9年5月竣工予定。東海市と大府市に跨がる工業団地開発事業(約22.9ha)が竣工し、このうち、土地10万㎡弱を大手不動産企業が物流施設用地として取得している。東海市名和エリアの東海名和駅西土地区画整理が着工され、約4.8haを大手物流不動産企業が物流施設用地として取得予定である。同市の新宝緑地運動公園跡地を大手自動車メーカーが、完成車物流センターを建設予定である。 小牧市の国道41号沿いでDPL小牧(延べ約192,000㎡)は令和7年4月に稼働した。その他にも複数の物流施設が、小牧市及び周辺市町で建設中である。 豊田市貞室町で大手自動車メーカーが令和7年8月に工場を新設する旨を公表し、隣接するゴルフ場は令和9年に営業を終了し、跡地を造成して工場を新設する計画である。 常滑市の中部国際空港セントレアの令和5年度の旅客数・発着回数はコロナ禍以前の令和元年度の9割前後まで回復してきていたが、主力の中国便が、中国政府の日本への渡航自粛要請の影響で減便されており、回復の見込みは立っていない。一方で、令和7年4月に代替滑走路事業が着工し、完全24時間運用が実現される見込みである。また2本目の滑走路の新設を検討しており、完成後は旅客機の発着能力を現在より最大で1.6倍、年19万回前後に拡張されることになる。 名古屋市と豊橋市を結ぶ国道23号名豊道路が令和7年3月に全線開通した。豊橋市東部で、この名豊道路のインターチェンジ付近に造成された豊橋東インターチェンジ工業用地(豊橋市土地開発公社による分譲事業)では、最低分譲価格の約1.4倍で入札・購入されるケース見られ、工業地に対する需要の強さを窺わせている。</p>
地	<p>※ 地域政策、取り組み等について ・リニア時代におけるスーパー・メガリージョンのセンターにふさわしい都市機能の増進を図るため、都心部において指定容積率の変更と地区計画の決定により、容積率をインセンティブとして都市機能を誘導する制度の運用開始(名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度、令和2年10月19日運用開始)。 ・名古屋市では、特定用途誘導制度を平成31年4月に運用を開始し、劇場・多目的ホール等の文化施設など、交流や賑わいを生み出す広域的な拠点施設を都心部に整備しやすくするため、容積率の緩和を受けられるようにしている。 ・名古屋市は、令和8年2月13日にSRTの東西ルート(名古屋駅・栄間)の運行を開始する。SRTは連結式のバスによる新たな路面公共交通システムであり、都心における回遊性の向上や賑わいの拡大を図るものである。将来的には名古屋城等の観光地を周遊する見込みである。 ・名古屋市では、湾岸部の名二環周辺の「富田・南陽地区」に物流施設の立地目的に限定した市街化調整区域における地区計画を定めるにあたっての指針を策定し、令和5年9月に公表した。 ・各地でスマートIC化計画がある。既に実施されたのは、東名高速・守山PAの守山スマートIC、伊勢湾岸道・刈谷PAの刈谷スマートIC、計画があるのは東名高速・東郷PA、豊橋新城スマートICである。 ・「消滅可能性都市」とされた津島市では、「定住促進事業補助金」を令和6年4月からスタートした。その他にも多くの自治体で、人口増につながるような定住促進策や子育て支援策を打ち出し実施している。 ・中央道小牧JCTと小牧東ICの間に県内3つめのハイウェイオアシス「小牧オアシス」が令和7年秋に開業予定であったが遅延している。 ・中部国際空港が立地する空港島及び空港対岸部の地域は、2026年アジア競技大会、さらにリニア中央新幹線の開業を見据え、国内外からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む国際交流拠点の形成を図っていくため、国から都市再生緊急整備地域に指定されている。</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地価公示変動率	R8地価公示地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.8% (2.3%)	982 (1,050)	165 (128)	100 (91)	1,247 (1,269)
名古屋市	3.1% (3.6%)	311 (332)	19 (6)	0 (0)	330 (338)
豊橋市	0.3% (0.5%)	19 (22)	22 (20)	1 (1)	42 (43)
岡崎市	1.4% (2.2%)	67 (68)	3 (3)	0 (0)	70 (71)
一宮市	2.5% (2.9%)	37 (36)	4 (6)	4 (3)	45 (45)
豊田市	1.1% (2.4%)	49 (50)	5 (3)	3 (3)	57 (56)

(2) 商業地

市区町村名	R8地価公示変動率	R8地価公示地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.2% (3.7%)	422 (425)	42 (37)	16 (16)	480 (478)
名古屋市	4.5% (5.0%)	220 (219)	2 (5)	0 (0)	222 (224)
豊橋市	1.1% (1.7%)	16 (18)	6 (3)	0 (0)	22 (21)
岡崎市	2.1% (3.1%)	30 (31)	0 (0)	0 (0)	30 (31)
一宮市	4.5% (4.7%)	21 (20)	3 (3)	2 (2)	26 (25)
豊田市	2.2% (3.3%)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)

(3) 工業地

市区町村名	R8地価公示変動率	R8地価公示地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.7% (3.9%)	92 (94)	1 (0)	0 (0)	93 (94)
名古屋市	4.2% (6.0%)	23 (24)	0 (0)	0 (0)	23 (24)
岡崎市	4.0% (3.6%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
一宮市	2.0% (2.2%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
豊田市	5.9% (5.8%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
小牧市	1.9% (2.7%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
東海市	6.0% (4.5%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
知多市	5.4% (2.5%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
清須市	2.3% (4.5%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 名古屋中-2	名古屋市中区栄2丁目612番	2,050,000円/㎡	5.1% (2.6%)	建築費の高騰によりマンションの分譲価格も上昇しているものの、都心部や地下鉄駅周辺以外では価格転嫁が難しいため、より一層都心部等に用地需要が集中している。都心部のタワーマンションはマンション適地不足で供給が絞られ、希少性があるため、分譲価格も上昇している。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅4丁目701番外	19,800,000円/㎡	1.5% (0.0%)	建築費高騰の中で、オフィス市況の回復の遅れから、前年は横ばいだったが、直近1年では、空室率も改善してきており、賃料も緩やかながら上昇している。そのため、オフィスの収益性が改善していく期待から、オフィスの新築も見られるようになってきており、地価は緩やかに上昇している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-7	名古屋市東区徳川町809番	475,000円/㎡	14.7% (2.5%)	地下鉄駅等からはやや距離があるものの、良好な住環境と徳川ブランドを背景に富裕層の需要が強く、地価は上昇している。
	商業地 名古屋中村5-19	名古屋市中村区名駅南5丁目1111番外	495,000円/㎡	13.8% (9.6%)	名古屋駅圏内、名駅エリア内では割安感があることから、周辺ではマンション建設が活発化しており、マンション適地には強い需要があり、地価が上昇している。
下落率1位	住宅地 西尾-32	西尾市東幡豆町越田98番2	23,200円/㎡	▲4.1% (▲4.3%)	旧幡豆郡幡豆町は、人口の減少と高齢化が進んでいる。幹線道路背後の地域であるが、市街化調整区域の街路が狭い旧来海良の集落地域であり、住宅需要も乏しく地価下落が続いている。
	商業地 西尾5-7	西尾市東幡豆町本郷5番1外	32,400円/㎡	▲4.7% (▲4.8%)	前記の通り、旧幡豆郡幡豆町は、人口の減少と高齢化が進んでいる。顧客がロードサイド型店舗に流れ、旧来からの近隣商業地は需要の減退が続き、商業系の土地利用は僅かになっている。周辺の中心市街地へは距離がある利便性が劣る地域で、住宅地への転用需要も乏しく、地価下落が続いている。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 名古屋中-2	名古屋市中区栄2丁目612番	2,050,000円/㎡	5.1% (2.6%)	上記に記載
	商業地 名古屋中5-2	名古屋市中村区名駅4丁目701番外	19,800,000円/㎡	1.5% (0.0%)	上記に記載
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-7	名古屋市東区徳川町809番	475,000円/㎡	14.7% (2.5%)	上記に記載
	商業地 名古屋中村5-19	名古屋市中村区名駅南5丁目1111番外	495,000円/㎡	13.8% (9.6%)	上記に記載

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(三重県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・景気の持ち直しを背景に取引市場も安定的に推移しており、三重県の平均変動率は昨年とほぼ同程度の0.4%の上昇となっている。・地価上昇は新型コロナ禍以前も堅調であった三重県北・中部の市街地が中心となっており、南部方面は過疎化、高齢化等による需要の停滞から昨年と同程度の地価下落が継続し、改善の動きは鈍い状況である。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・津市内では人気エリアを中心に住宅需要は堅調で、全体の平均変動率は昨年と同じ0.8%の上昇を示し、市街地を中心に地価上昇の範囲が外縁部に広がりを見せている。・環境良好な津駅西方面(津-18:大谷町、県内の最高価格住宅地など)、市街地に近く最寄駅が近鉄急行停車駅となり利便性も上昇した高台の住宅地域(津-6:南が丘3丁目)は、人気エリアで供給が限定的なこともあって県内では上位の地価上昇が続いている。・近年、中勢バイパスを中心とする垂水、高茶屋、久居野村方面で宅地開発が進んできており、新たな人気エリアとして分譲価格の上昇が目立っている。・水害懸念のある臨海部でも駅に近く利便性があるエリア(津-3:白塚町)は下げ止まりを示すが、その他のエリア(津-4:津興、津-30・津-34:香良洲町)では引き続き下落が続く。・郊外の集落地域(津-5:安濃町今徳、津-41:河芸町南黒田など)では高齢化による人口減少及び空家の増加で、地価の改善の動きは鈍く昨年と同様の下落が続く。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・四日市市中心部に近い住宅地(四日市-1:城東町、四日市-5:堀木2丁目など)では、供給が限定的で近鉄四日市駅周辺の発展性や希少性に対する期待感と相俟って、需要は強く相対的に高い上昇率となっている。・津波浸水懸念のある四日市市臨海部は、生活利便性が良好なエリア(四日市-22、四日市-49:楠町)で横ばいとなるが、街路網や利便性で劣るエリア(四日市-11:大字塩浜)は地価下落が続いている。・鈴鹿市では主要な地場産業である自動車産業の回復を背景に住宅取引も堅調で、市街地全般及び中勢バイパス(令和5年11月完成)周辺(鈴鹿-10:桜島町6丁目など)で地価上昇が目立つ。・伊賀市は中心市街地で中小規模の宅地分譲が見られるようになり、生活利便性が高いことから販売状況も好調で(伊賀-1:上野丸之内、伊賀-4:緑ヶ丘南町など)、地価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">・桑名駅西土地区画整理事業施行区域内の住宅地(桑名-39:大字矢田など)では、駅西ロータリーの供用開始や周辺街路の整備が進み、今後の発展性への期待感も強く、4.0%と県内住宅地の上昇率1位となっている。・朝日町、川越町は四日市市、桑名市等へのアクセスが良好で、両市に比べ地価が割安なうえ子育て支援も充実しており、若い世代のファミリー層を中心に需要が堅調である。
-------------	---

<p>住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中核都市である松阪市では、市街地近郊エリアで中小規模の宅地分譲が増え、若い世代の需要を取り込んでいるが、市街地にある既成住宅地においても地価上昇の動きがでてきた。 ・明和町は伊勢市と松阪市へのアクセスが良好で、役場周辺、明星駅周辺などにおいて宅地供給が活発で需要が堅調な一方、水害懸念のある臨海部の集落地域では地価の下落が続く。 ・南勢、東紀州方面の住宅地は、過疎化、高齢化の影響で需要も低迷し、地価改善の動きは鈍く、下落傾向が続いている。
<p>商業地</p>	<p>① 三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内では北中部方面を中心に客足の回復、市況の改善が継続しており、平均変動率は昨年と同じ0.5%の緩やかな上昇を示す。 ・なお、北部方面は繁華性の高い駅周辺を中心として広範囲に上昇が見られ、中・南部方面は集客力の高い幹線道路沿いの路線商業地域で改善が目立つ。 <p>② 津市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市では中心部の津駅周辺及び市街地南部の国道23号沿線方面で需要の回復が進んでおり、平均変動率は昨年と同じ0.4%の緩やかな上昇を示す。 ・津駅東口に津市商業地の最高価格地(津5-3:羽所町)が所在し、景気回復を背景にオフィス需要が徐々に戻りつつあるほか、店舗等の客足の回復も進んでいる。また、県庁周辺ではJA三重ビルの建替が行われ、周辺への波及効果が期待される。 ・丸之内地区(津5-5・津5-9:丸之内)では、津駅周辺地区に比べると事務所、営業所等の需要の回復、飲食店等の客足の戻りがやや鈍く、地価の改善の動きも小幅にとどまる。 ・津市南部の国道23号沿道商業地域(津5-18:上弁財町など)では、交通量が多く自動車販売店、大型SCを中心に集客性が高いことから、地価は緩やかな上昇が継続している。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄四日市駅周辺で「バスタ四日市」事業、各種商業ビル、ホテル、マンション等の建築が進むなど需要は旺盛で、駅前地区(四日市5-1:諏訪栄町)は6.9%と県内商業地の最高価格、上昇率1位となっている。 ・令和7年9月の記録的大雨で近鉄四日市駅に近い地下駐車場が冠水し、周辺商店街にも浸水被害が及んだ。地下駐車場の復旧には長期間要するため駅前への客足減少が懸念されるが、周辺には民間駐車スペースも多いことから客足への影響は限定的と考えられ、周辺における商業地価への影響は軽微と見られる。 ・桑名駅周辺では駅東側で地上11階建のホテル、レストラン、観光施設等の新規整備計画があり、今後の発展性に対する期待感から需要は堅調に推移している。 ・鈴鹿市は近鉄特急停車駅の白子駅周辺(鈴鹿5-2:南江島町)で、大型SCの建替、マンション建設があり、集客も堅調で今後の期待感から地価は上昇傾向が続く。 ・松阪駅西側の駅前商店街(松阪5-1・松阪5-2:中町)では商業店舗の客足の回復が遅れており、地価上昇の動きがやや鈍っている。 ・伊勢神宮内宮門前のおはらい町(伊勢5-3:宇治今在家町)では、インバウンドの影響は少なく、神宮参拝客数も新型コロナ禍からの回復の動きが一服したことから、地価の上昇率はやや鈍化している。 <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"> ・鳥羽市の商業地の地価は過疎化、高齢化の影響により継続的な下落が続くものの、観光客数が新型コロナ禍前に近い水準までの回復を示しており、下落幅の縮小につながった。

① 三重県全体の地価動向と要因

- ・三重県は中部、関西方面のどちらへもアクセスが良好なことから地価上昇幅の拡大が続いてきたが、需要の一巡等から 1.7%(1.9%)と上昇幅は縮小している。
- ・業種別では国道、高速道周辺地域を中心に物流施設の需要が堅調で、経済の持ち直しを背景に製造業関係の需要も安定的に推移している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- ・津市臨海部では国道 23 号に近い地域(津 9-1:雲出長常町)は物流用地需要が堅調であるが、製造業が多い地域(津 9-2:雲出伊倉津町)は需要も落ち着き、地価上昇幅の縮小が見られる。
- ・国道 23 号中勢バイパス周辺地域(津 9-3:新家町)では、全区間の供用開始による鈴鹿市、松阪市へのアクセスの向上や今後への期待感もあって、地価は上昇傾向が続く。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・四日市市では近年、東名阪、新名神、東海環状道等高速道路網の整備が進み、結節点となるインターチェンジ周辺で物流施設用地を中心とした需要が旺盛であり、昨年と同程度の地価上昇が続いている。
- ・鈴鹿市では中勢バイパスの完成による輸送面の向上等から、平均変動率は昨年と同程度の 1.8%の上昇を示す。主要な地場産業たる自動車産業の回復傾向を背景に、大規模自動車工場周辺(鈴鹿 9-1:国府町)での物流施設用地の需要が堅調である。
- ・伊賀市では名阪国道を中心としたエリアで安定した工場地需要が見られるが、利便性が高い新名神、東名阪高速道周辺エリアへの需要の高まりから、上昇幅はやや縮小傾向となる。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・松阪市は県北中部方面に比べ名古屋、関西方面からのアクセスがやや劣るため、需要は一定数にとどまり、地価上昇幅は相対的に低めとなっている。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・四日市市は「中央通り」を中心とした「近鉄四日市駅周辺等整備事業」を進めており、国の進める中部初の「バスタ四日市事業」の進展と共に、駅前商業地の高度利用や回遊性の向上等が期待されている。民間プロジェクトでは、近鉄四日市駅周辺で令和 4 年 12 月に 13 建てホテルが開業し、令和 7 年 3 月に 14 階建てオフィスビルが完成した。現在、令和 9 年 11 月を目途にホテル(客室 373 室)の建設が予定されている。
- ・国土交通省と四日市港管理組合が整備を進めている「四日市港霞ヶ浦地区国際物流ターミナル整備事業」は、コンテナ貨物量の増加や船舶の大型化に対応するため、霞ヶ浦地区北ふ頭に耐震強化岸壁とふ頭用地等の整備を行うものである。新名神高速道路や東海環状自動車道等の高速道路網の整備が進展し、海陸輸送の結節点として四日市港の優位性が高まっており、令和 10 年度の供用開始を目指している。
- ・伊賀市では旧市役所の郊外移転後の市街地活性化、観光客の増加のために、中心市街地において公民連携の PFI 方式による「にぎわい忍者回廊整備事業」(旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE と忍者体験施設)を進めている。旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE では観光交流施設・物販・カフェ、ホテル「泊船」がすでに開業(令和 7 年 7 月)しており、令和 8 年 4 月には図書館が開館を予定している。また、成瀬平馬家屋敷跡には忍者体験施設「万川集海」が令和 7 年 8 月に開業した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	0.4% (0.5%)	158 (160)	27 (24)	95 (100)	280 (284)
津市	0.8% (0.8%)	27 (27)	3 (3)	12 (12)	42 (42)
四日市市	0.9% (1.0%)	48 (49)	5 (5)	5 (6)	58 (60)
伊勢市	▲0.4% (▲0.3%)	2 (3)	2 (1)	6 (6)	10 (10)
松阪市	▲0.1% (▲0.2%)	5 (5)	6 (5)	11 (13)	22 (23)
桑名市	0.7% (0.8%)	25 (25)	1 (0)	11 (12)	37 (37)
鈴鹿市	1.3% (1.1%)	27 (27)	3 (4)	1 (1)	31 (32)
名張市	▲0.4% (▲0.5%)	0 (0)	0 (0)	5 (4)	5 (4)
尾鷲市	▲0.8% (▲0.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
亀山市	0.6% (0.6%)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	▲0.1% (▲1.0%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
熊野市	▲0.7% (▲0.9%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
いなべ市	0.2% (0.2%)	2 (2)	2 (2)	3 (3)	7 (7)
志摩市	▲1.1% (▲1.1%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
伊賀市	▲0.4% (▲0.5%)	3 (3)	1 (0)	12 (13)	16 (16)
朝日町	0.9% (0.9%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
川越町	0.7% (0.7%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	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
三重県全体	0.5% (0.5%)	65 (65)	15 (15)	27 (28)	107 (108)
津市	0.4% (0.4%)	16 (16)	4 (5)	0 (0)	20 (21)
四日市市	1.7% (1.7%)	26 (26)	1 (1)	0 (0)	27 (27)
伊勢市	0.5% (0.5%)	3 (3)	1 (1)	2 (2)	6 (6)
松阪市	0.0% (0.0%)	2 (2)	1 (1)	4 (4)	7 (7)
桑名市	1.0% (1.0%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
鈴鹿市	0.9% (0.9%)	6 (6)	1 (1)	0 (0)	7 (7)
名張市	▲0.3% (▲0.2%)	0 (1)	1 (0)	1 (1)	2 (2)
尾鷲市	▲1.0% (▲1.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
亀山市	0.4% (0.4%)	2 (2)	2 (2)	0 (0)	4 (4)
鳥羽市	▲0.7% (▲0.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
熊野市	▲1.0% (▲1.0%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
いなべ市	0.0% (▲0.1%)	1 (0)	0 (1)	1 (1)	2 (2)
志摩市	▲1.3% (▲1.3%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
伊賀市	▲0.3% (▲0.3%)	0 (0)	3 (2)	6 (7)	9 (9)

(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
三重県全体	1.7% (1.9%)	23 (23)	1 (1)	0 (0)	24 (24)
津市	1.2% (1.5%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
四日市市	2.2% (2.5%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
松阪市	0.7% (0.7%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
桑名市	1.4% (1.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
鈴鹿市	1.8% (1.9%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
伊賀市	0.6% (1.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
川越町	2.8% (2.9%)	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 津-18	津市大谷町118番7	127,000円/㎡	3.3% (3.4%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高級住宅地。人気エリアで供給が限定的となり、需要は富裕層が中心。住宅建築費の高騰、住宅ローン金利の先高感による需要への影響は希薄で売り市場的色彩が継続。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	495,000円/㎡	6.9% (6.2%)	高い集客力、収益の安定性が期待できるエリア。近鉄四日市駅周辺ではマンション、ビジネスホテル等の用地需要のほか、バスタ四日市、オフィスビル建設等の再開発事業が進捗しており、地価は強い上昇傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 桑名-39	桑名市大字矢田字大塚90番2外	102,000円/㎡	4.0% (3.5%)	桑名駅西土地区画整理事業の施行区域内にあり、駅西ロータリーの供用開始、周辺街路の整備が進むなど利便性向上により需要は強まっている。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	495,000円/㎡	6.9% (6.2%)	同上
下落率1位	住宅地 三重志摩-8	志摩市志摩町片田字乙部2678番2	7,200円/㎡	▲2.0% (▲2.0%)	津波懸念の強い沿岸部の漁村集落。他地域からのアクセス環境も良くなく外部からの需要は乏しい。高齢化等で空家も目立ち、地価は下落傾向が続く。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	22,200円/㎡	▲1.8% (▲1.7%)	旧志摩町の中心部であったが、過疎化、高齢化が進む。購買力が弱まり、店舗閉鎖の増加による商業機能の低下が顕著である。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	127,000円/㎡	3.3% (3.4%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000円/㎡	0.8% (0.8%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域。経済状況の回復とともにオフィス需要も徐々に戻りつつあるほか、商業店舗の客足の回復傾向、駅前地区としての立地的希少性もあって地価は緩やかな上昇傾向が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-6	津市南が丘3丁目10番12	83,800円/㎡	4.0% (4.1%)	市街地に近い閑静な高台の住宅地域で需要は堅調。人気エリアであるが供給が限定的で強い地価上昇が継続。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目592番	76,000円/㎡	0.9% (0.9%)	津駅に近い区画整理地区として需要は安定的。大谷踏切の完成で周辺の交通量も増加し、商業性の向上が期待され地価は上昇傾向。

※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

(滋賀県代表幹事)

(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>平均変動率は0.9%(前年0.4%)で、2年連続で上昇した。</p> <p>全19市町のうち、8市(大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、近江八幡市、甲賀市、湖南市)がプラス、彦根市、多賀町が横ばい、その他の市町がマイナスの変動率となっている。</p>
	<p>2. <u>県庁所在地(大津市)の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は1.9%(1.1%)で、上昇幅が拡大した。上昇地点が増加し、横ばい地点や下落地点が減少していることが影響している。</p> <p>JR大津駅やJR膳所駅から徒歩圏内にある住宅地では5.0%を超える上昇率を示しており、駅からやや遠い地域においても、環境が優れる地域の住宅地はプラス傾向を示している。不動産価格の上昇が継続している京都市内からの流入も一定程度みられる。一方、大津市南部やJR湖西線沿いの一部の住宅地においては、▲1.0%を超える下落を示している地域もみられる。</p> <p>JR東海道本線の各駅徒歩圏内の平坦地にある地点は、供給が少なく希少性が高いことから、上昇傾向が継続し、新規分譲地に対する需要も堅調な状況にある。また、下落地点では、これまで大きな下落率を示した郊外の住宅団地では下落幅が縮小している傾向を示しており、それ以外の郊外住宅団地や集落地域でも同様に下落幅は縮小傾向にある。このように、駅から距離があるバス便地域、丘陵地に古くに開発された郊外住宅団地では、立地条件により、土地需要が現時点においても弱く、市域内における二極化傾向が継続している状況にある。なお、不動産価格の上昇から、取引動向が鈍くなっている地域も見られる。</p>
	<p>3. <u>県庁所在地以外の地価動向と要因</u></p> <p>県南部のJR東海道本線沿線の主要駅が所在する各市では、前年に引き続き上昇傾向がみられる。草津市4.4%、守山市2.8%、栗東市3.4%、野洲市1.9%、近江八幡市0.9%と上昇した。これらの地域をはじめ、生活利便性の良好な地域においては、住宅取得需要の衰えは見受けられない状況である。一方で、県北部地域など、他の市町では依然下落が続いているが、下落幅が大きく拡大する地点は見られず、昨年と同程度の下落となっている地点が多い。</p>
	<p>4. <u>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>大津市のJR石山駅郊外の古くに開発された住宅団地では、ここ数年高い下落率を示していたが、価格水準の低下に伴い本年は、上昇に転じる地点も見られる。また、JR湖西線沿線でもプラスに転じている地点が増加し、地価上昇地点が面的に拡大している傾向が継続している。</p> <p>一方、長浜市や高島市の郊外など農家住宅地等の価格水準が低い地点においては、昨年から引続き下落が継続する傾向が見られる。</p>

商業地

5. 県全体の地価動向と要因

平均変動率は2.8%(1.7%)と上昇幅が拡大した。

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

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

6. 県庁所在地(大津市)の地価動向と要因

平均変動率は5.0%(3.1%)と、昨年に引き続き上昇幅が拡大した。

駅に近い利便性の高い地域は店舗需要のほかマンション需要も競合することから、上昇幅の大きい地点は東海道本線沿線や大津市中心部などの地域に多く見られる。

JR東海道本線の駅前商業地を見ると、大津駅前(大津5-6)が4.5%(3.0%)、膳所駅前(大津5-18)は3.0%(1.5%)、石山駅前(大津5-14)は4.0%(3.4%)と昨年に引き続き上昇した。

幹線道路沿いでは、国道1号沿道の大津5-8が9.5%(3.6%)、大津5-15が5.4%(4.4%)と、上昇傾向が継続している。

テナントビルの状況について、市場滞留期間については良い物件は短い、平均で約6か月程度と思われる。広い物件は借り手がつきにくい。賃料のほか、事務所だと駅距離、駐車場の有無等、飲食店なら視認性が重視される。

7. 県庁所在地以外の地価動向と要因

草津市が6.8%(4.1%)、栗東市が4.0%(3.1%)、守山市が4.8%(4.0%)、野洲市が4.2%(3.4%)、近江八幡市が5.5%(4.5%)、東近江市が0.7%(0.6%)と上昇幅が拡大した。

また、県東部の彦根市は0.7%(0.2%)と上昇傾向、県北部の長浜市は▲0.6%(▲0.6%)、米原市は▲0.5%(▲0.7%)と、下落傾向が継続している。県西部の高島市では▲1.2%(▲1.7%)と商業地地点設定エリアの市況の低迷が継続している状況となっている。

8. その他特徴的な変動率を示した地域と要因

本年は大津5-2の13.9%(4.4%)が県下商業地の上昇率トップとなった。他に草津5-1が11.8%(4.6%)、草津5-4が10.0%(5.8%)など、駅に近接する、もしくは、周辺で新規店舗の立地などが認められる地点で上昇幅が拡大している。

一方で、長浜5-6は▲2.1%(▲2.1%)、長浜5-4は▲1.7%(▲1.6%)で商業集積度が低く、需要が限定的な既存商業地では引き続き下落傾向が続いている。

工業地

9. 県全体の地価動向と要因

全县の平均変動率は6.8%(5.1%)となり、13市町の全てで上昇傾向を示している。

立地を希望する企業からの主な要望は以下のとおりである。

- ・高速道路インターチェンジへの接近性
- ・従業員(新卒高校生等)の確保

これらの事項を考慮したエリア別の選好性をみると、圧倒的に県南部エリア(大津、草津、栗東、守山、野洲)が多い。

一方、湖西エリアは高速利便性の弱さや従業員確保の困難性及び積雪地帯であることによる建設コストが高い等の理由から、敬遠されがちである。

10. 市町別の地価動向

大津市12.8%(8.9%)、栗東市9.8%(9.5%)、守山市8.5%(7.9%)、草津市4.8%(2.1%)が前年に引き続き上昇となり、いずれも上昇幅が拡大した。

新名神沿道では、湖南市9.8%(8.0%)、甲賀市4.5%(4.2%)と上昇幅が拡大した。

また、近江八幡市は6.6%(4.6%)、東近江市は3.6%(3.6%)、竜王町は7.0%(4.2%)、彦根市は3.8%(2.7%)、長浜市は3.1%(1.3%)と前年より、東近江市以外は上昇幅が拡大した。

11. 物流施設の立地動向

県南部でインターチェンジや幹線道路へのアクセスがよく、道路幅員等に恵まれた地域における需要は堅調である。需要者が求める範囲は、県南部(大津、草津、栗東の他、北は野洲市までの範囲)が大勢である。

12. 市町毎の政策や取組、その他のトピックス

[大津市について]

- ・新名神高速道路の大津～城陽間は、早期開通に向け工事中。
- ・(株)たねやが大津湖岸なぎさ公園再整備事業として、物販・工房・カフェ等を併設した商業店舗が進出。
- ・大津びわこ競輪場跡地の商業施設「BRANCH(ブランチ)大津京(延床25,450㎡、大店届出店舗面積13,025㎡ 大和リース株)」が令和元年11月29日開業。イオンスタイル大津京が令和6年1月に閉店し、マンション建築予定。
- ・西武百貨店が令和2年8月31日閉店、跡地は分譲マンション総戸数708戸。
- ・令和3年11月に大津市教育環境保全のためのマンションの建設に関する届出制度実施要綱が策定され、大津市内の教育環境要保全区域において、計画戸数100戸以上(単身者用を除く。)のマンションの建設を目的とした土地取引等を行う前には届出が必要となった。
- ・JR石山駅前で元ルネサス滋賀工場跡地(大津市晴嵐二丁目)にマンション3棟合計約1,000戸の開発が進行中。
- ・湖西台地区(約60ha)が県の産業用地開発事業候補地に選定。県実施中の都市計画に関する基礎調査結果を踏まえ必要に応じて、今後都市計画の変更を予定。

[立地適正化計画]

立地適正化計画は、守山市、野洲市、湖南市、東近江市、彦根市、草津市、甲賀市、大津市が公表済。

[大津市以外の主な市町について]

- ・草津市:南草津プリムタウンが令和5年に換地処分が実施された。

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

・甲賀市:「新名神甲賀工業団地(第1期)」は、残り1区画が令和3年度に成約し完売した。令和6年度は「新名神甲賀工業団地」第2期工事(19ha)が検討中であり、当該地の市街化調整区域から市街化区域への編入された(令和6年12月)。

・湖南市:平和堂甲西店が閉店し、跡地にラ・ムーが令和7年4月に開業した。

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

・彦根市:令和7年に開催された国民スポーツ大会に向けたJR南彦根駅前に「彦根市スポーツ・文化交流センター(愛称:プロシードアリーナHIKONE)」が令和4年12月に完成し、これに伴う周辺道路の整備が進行した。なお、彦根総合スポーツ公園の整備事業(事業主体:滋賀県)も行われて、スタジアム・フィールドなどが供用開始している。

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

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

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

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

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

・近江八幡市:市役所の新庁舎は令和8年1月に供用開始された。

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

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

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町名	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%	(0.4%)	112	(107)	30	(16)	86	(107)	228	(230)
大津市	1.9%	(1.1%)	39	(36)	3	(1)	14	(19)	56	(56)
彦根市	0.0%	(▲0.4%)	7	(6)	5	(1)	6	(11)	18	(18)
長浜市	▲1.1%	(▲1.1%)	1	(1)	6	(5)	12	(13)	19	(19)
近江八幡市	0.9%	(0.6%)	5	(4)	3	(0)	3	(6)	11	(10)
草津市	4.4%	(3.1%)	13	(13)	0	(0)	0	(0)	13	(13)
守山市	2.8%	(2.5%)	7	(8)	0	(0)	1	(1)	8	(9)
栗東市	3.4%	(2.8%)	9	(9)	0	(0)	1	(1)	10	(10)
甲賀市	0.3%	(0.0%)	8	(8)	2	(1)	7	(9)	17	(18)
野洲市	1.9%	(1.5%)	6	(6)	1	(1)	2	(2)	9	(9)
湖南市	0.2%	(▲0.7%)	3	(3)	2	(0)	6	(8)	11	(11)
高島市	▲1.6%	(▲1.7%)	0	(0)	0	(0)	9	(9)	9	(9)
東近江市	▲0.1%	(▲0.2%)	8	(8)	2	(2)	9	(10)	19	(20)
米原市	▲0.4%	(▲0.5%)	5	(4)	1	(2)	5	(5)	11	(11)

(2)商業地

市町名	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%	(1.7%)	62	(53)	13	(19)	12	(14)	87	(86)
大津市	5.0%	(3.1%)	22	(22)	0	(0)	0	(0)	22	(22)
彦根市	0.7%	(0.2%)	7	(4)	1	(4)	1	(1)	9	(9)
長浜市	▲0.6%	(▲0.6%)	0	(0)	5	(4)	4	(5)	9	(9)
近江八幡市	5.5%	(4.5%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
草津市	6.8%	(4.1%)	9	(8)	0	(0)	0	(0)	9	(8)
守山市	4.8%	(4.0%)	6	(6)	0	(0)	0	(0)	6	(6)
栗東市	4.0%	(3.1%)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
甲賀市	1.8%	(0.9%)	3	(2)	0	(1)	1	(1)	4	(4)
野洲市	4.2%	(3.4%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
湖南市	0.8%	(0.0%)	2	(0)	1	(3)	0	(0)	3	(3)
高島市	▲1.2%	(▲1.7%)	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
東近江市	0.7%	(0.6%)	4	(2)	2	(3)	0	(1)	6	(6)
米原市	▲0.5%	(▲0.7%)	1	(1)	0	(0)	2	(2)	3	(3)

(3)工業地

市町名	R8 変動率		R8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	6.8%	(5.1%)	18	(18)	0	(0)	0	(0)	18	(18)
大津市	12.8%	(8.9%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
彦根市	3.8%	(2.7%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
長浜市	3.1%	(1.3%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
近江八幡市	6.6%	(4.6%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
草津市	4.8%	(2.1%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
守山市	8.5%	(7.9%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
栗東市	9.8%	(9.5%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
甲賀市	4.5%	(4.2%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
野洲市	7.5%	(5.3%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
湖南市	9.8%	(8.0%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
高島市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東近江市	3.6%	(3.6%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
米原市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	369,000円/㎡	9.5% (3.7%)	JR南草津駅前の区画整理地に存するマンションであり需要が堅調で推移している。
	商業地 草津5-1	草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外	510,000円/㎡	11.8% (4.6%)	草津駅周辺で土地需要が強い。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	369,000円/㎡	9.5% (3.7%)	JR南草津駅前の区画整理地に存するマンションであり需要が堅調で推移している。
	商業地 大津5-2	大津市中央3丁目310番1外	270,000円/㎡	13.9% (4.4%)	大津駅の駅前通りに面し、事務所ビルが建ち並ぶ商業地であり、需要は堅調である。
下落率1位	住宅地 甲賀-16	甲賀市甲賀町高嶺字天岡960番2外	6,520円/㎡	▲5.0% (▲4.1%)	県境の県道背後の集落。規模大きく総額かさむ。周辺に取引事例なく、三重県側の取引価格低位。
	商業地 長浜5-6	長浜市大寺町字細田1045番2外	22,800円/㎡	▲2.1% (▲2.1%)	周辺人口の減少、高齢化と商業地域の相対的地位の低下から需要は弱い。

(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 大津-48	大津市京町1丁目408番	273,000円/㎡	5.0% (2.8%)	大津市の旧市街地の区画整理地に存するマンションであり需要が堅調で推移している。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	394,000円/㎡	4.5% (3.0%)	駅近好立地による希少性、背後地の取引価格上昇が顕著。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 大津-45	大津市京町2丁目407番	173,000円/㎡	8.1% (3.2%)	駅徒歩圏内の良好な利便性から需要が強く、取引価格が上昇。
	商業地 大津5-2	大津市中央3丁目310番1外	270,000円/㎡	13.9% (4.4%)	大津駅の駅前通りに面し、事務所ビルが建ち並ぶ商業地であり、需要は堅調。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

価格形成要因等の概要

(京 都 府 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>京都府全体の地価動向と要因</u></p> <p>京都府住宅地全体の平均変動率は、2.3%(2.0%)と、上昇幅が拡大した。</p> <p>府内最高価格地は、御所西エリアに位置する京都上京-3(室町通下立売上る勘解由小路町)で800,000円/㎡。</p> <p>好調な取引が続いており、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても、地価は総じて上昇傾向で推移した。</p> <p>② <u>府庁所在地(京都市)の地価動向と要因</u></p> <p>京都市住宅地全体の平均変動率は、3.6%(3.2%)と、上昇幅が拡大した。</p> <p>京都市内においても、最も高い上昇率を示した。市内最高価格地は、府内と同地点である。</p> <p>利便性の良いエリア、居住環境が良好なエリアにおける需要は底堅い。中心部では高額化が進んでいることから、周辺部にも需要が波及し、地価上昇幅が拡大する傾向がみられている。</p> <p>京都市各区の平均変動率は、前年同様、全区で上昇傾向を示す結果となった。</p> <p>特に中心部の上昇率が高く、最も高いのは東山区で7.1%の上昇率を示した。観光地に近いエリアの住宅地において、観光産業好調の影響を受け、地価が押し上がっている。</p> <p>住宅地における個別地点の最大の上昇率は京都東山-4(高台寺南門通下河原東入栴屋町)で、13.7%。2桁という強い上昇率を示しているのは、当該地点が清水寺からも近く、二年坂の一本東側の通りとなることから、セカンドハウス需要も見込めることが理由に挙げられる。</p> <p>2番目が南区で6.4%の上昇。3番目が下京区で6.2%の上昇。南区は京都駅の南側、下京区は京都駅の北側に位置し、京都駅周辺の地価の上昇率が高くなっている。</p> <p>4番目が上京区の5.4%。特に、御所周辺の住宅地の人気は健在である。</p> <p>5番目が中京区の4.8%と続いており、中心部の上昇率が高いという特徴が挙げられる。</p> <p>③ <u>府庁所在地(京都市)以外の地価動向と要因</u></p> <p>京都市以外において、最も高い上昇率を示したのが宇治市で3.1%の上昇となった。2番目が長岡京市で2.8%、3番目が城陽市で2.7%の上昇を示した。</p> <p>宇治市は京都市の南側に位置し、人口は府内で京都市に次いで多く、昨今の京都市の地価高騰により、需要が宇治市に波及している。</p> <p>長岡京市の上昇要因は、阪急電鉄とJRの2路線が利用可能で、京都へも大阪へも通勤が可能な上、JR「長岡京」駅と阪急「長岡天神」駅を結ぶ道路の拡幅工事が進捗しており、ますます需要が強くなっていることが挙げられる。</p> <p>城陽市においては、令和5年3月にJR奈良線複線化第二期事業が開業し、京都駅までの所要時間が短縮したこともあり、駅徒歩圏内のエリアを中心に地価の上昇が見られる。</p> <p>京都市より南側のエリアは、総じて地価上昇傾向を認めることができ、下落しているのは井手町のみ、横ばいは宇治田原町のみである。</p> <p>京都市より北側のエリアについては、平均変動率がマイナスの市町が多く、亀岡市と福知山市を除き、下落傾向が続いている。京丹波町が▲1.5%と最も下落幅が大きい。変動要因は、高齢化や人口減</p>
-------------	--

	<p>少が進み、京都縦貫道の延伸により、都市間の中間町として市況の低迷が継続していることが挙げられる。</p> <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>京都市より北側のエリアにおいて平均変動率が上昇を示したのは、亀岡市(1.8%)と福知山市(0.1%)の2市にとどまった。亀岡市は、京都市の北側に位置していることから、京都市への通勤・通学にも難は認められず、市内中心部や、周辺部の鉄道駅に近いエリアにおける戸建住宅の新規分譲地の売行は堅調である。</p>
<p>商業地</p>	<p>① <u>京都府全体の地価動向と要因</u></p> <p>京都府商業地全体で7.9%と、前年と同率である。</p> <p>府内最高価格地は、四条河原町交差点付近に位置する京都下京5-1(四条通寺町東入2丁目御旅町)で11,500,000円/㎡。</p> <p>インバウンドを含み人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示している。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において、相対的に高い上昇率が見られる。オフィスの賃貸需要は堅調で、空室率も依然低水準を保っている。マンション適地も引き続き好調で、住宅地及び商業地の地価を押し上げている。</p> <p>② <u>府庁所在地(京都市)の地価動向と要因</u></p> <p>京都市各区の平均変動率は、前年同様、全区で上昇傾向を示す結果となった。市全体の平均変動率も10.1%(10.2%)と前年に続き高い上昇率を維持している。</p> <p>市内最高価格地は、府内と同地点である。継続地点全地点が上昇した。</p> <p>11区のうち5区が10%以上の上昇率を示した。中でも南区が19.6%と突出した上昇率となった。</p> <p>住宅地同様、京都駅周辺の地価上昇が目立っており、特に京都駅より南側は北側より地価水準が低いエリアが広がっていることもあり、高い上昇率につながっている。</p> <p>京都駅周辺の開発動向として、令和5年10月に京都駅の東側に京都市立芸術大学が移転し、令和11年には、京都駅北側至近に位置する京都中央郵便局の建替が予定されているほか、同駅の南東側では、「チームラボ バイオヴォルテックス 京都」が、令和7年10月7日にオープンした。</p> <p>南区に続いて高い上昇率を示したのが、観光資源が豊富な東山区で14.4%の上昇となった。3番目が10.3%の中京区、4番目が10.2%の下京区、5番目が10.1%の上京区。当該5区は、順番の入れ替えはあるものの、住宅と同じ中心5区である。その他の6区は、10%未満の上昇となっている。</p> <p>京都市における旅館業法許可施設数は、令和7年11月末日時点で、旅館・ホテル639、簡易宿所3,086の総計3,725施設となっている。新規許可件数について、平成29年度、30年度は旅館・ホテルと簡易宿所の合計で、年間900件を超えていたところ、令和元年度からは減少傾向が続き、令和4年度は143件にまで減少したが、令和5年度は224件、令和6年度は225件と再び増加傾向を示している。総客室数は、コロナ禍においても増加傾向を示しており、宿泊施設の需給関係は厳しい状況が続いている。</p> <p>③ <u>府庁所在地(京都市)以外の地価動向と要因</u></p> <p>住宅地同様、京都市の南側のエリアにおいて、高い上昇率を示した。</p> <p>4市が5%以上の強い上昇を示した。最も高い上昇率を示したのが向日市で6.5%、2番目が長岡京市で6.3%、3番目が城陽市で6.2%、4番目が宇治市で5.4%の上昇率となった。</p>

	<p>大型の開発計画(JR向日町駅周辺)や区画整理事業(阪急洛西口駅の西側エリア)が計画されている向日市や道路拡幅等が行われている長岡京市では、強い上昇が見られる。</p> <p>また、城陽市においては、東部丘陵地長池地区において仮称「京都城陽プレミアム・アウトレット(約150 店)」が開業を控えている影響もあり、6.2%の上昇となった。新名神高速の大津城陽間の開通が大幅に遅れる見通しとなっており、同アウトレットの開業も遅れる予定となっているが、同施設オープンへの期待感が強く、周辺における需要は高まっている。</p> <p>これに対し、京都市より北部のエリアにおいて上昇を示したのは、宮津市と亀岡市の 2 市にとどまった。他の市町では、下落又は横ばいとなっており、市況の低迷が継続している。北端の京丹後市が▲1.7%で下落率最大となった。</p> <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>府内上昇率 1 位は京都南 5-5(東九条上殿田町)で 22.0%(21.9%)、5,430,000 円/m²。京都駅南側の八条口近辺に立地する希少性の高い商業地域にあつて、駅界隈の再開発動向、インバウンドを含む強い観光需要の影響により、地価は大きく上昇した。</p> <p>宮津市は 0.7%(0.7%)。市内中心部の商店街は閉店する店が多くなっており、引き合いは殆ど見られないが、天橋立を中心とする観光客は増加傾向にあり、商業地需要は観光関連を中心に回復傾向がみられる。亀岡市は、前年横ばいであったが、本年は 0.5%の上昇となった。路線商業地の需要は堅調であり、水準の高い取引も散見される。</p>
工業地	<p>① <u>京都府全体の地価動向と要因</u></p> <p>京都府工業地全体では、8.2%(7.4%)と、上昇幅が拡大している。</p> <p>ネット通販は依然好調であることから、物流施設用地に対する需要は堅調である。</p> <p>府内最高価格地は、京都右京 9-2(西院清水町)で 248,000 円/m²。多用途が競合する事業用地の需給が強含みで、建築規制緩和も相まって上昇率が拡大している。</p> <p>② <u>府庁所在地(京都市)の地価動向と要因</u></p> <p>京都市内には南区に 6 地点、右京区と伏見区に各 4 地点、山科区に 2 地点、下京区に 1 地点の計 17 地点あり、全地点が上昇し、平均変動率も 9.6%(8.1%)と上昇幅は拡大している。</p> <p>市内最高価格地は、府内と同地点である。</p> <p>新型コロナによる新たな物流需要が創出されて以降、工業地需要は堅調さを増している。</p> <p>③ <u>府庁所在地(京都市)以外の地価動向と要因</u></p> <p>京都市より南部のエリアについては、工業地を配する宇治市、城陽市及び久御山町のすべてで上昇を示している。</p> <p>最も高い上昇率を示したのは宇治市で 9.7%の上昇となった。国道1号等の幹線道路周囲の物流・工場用地の重要が高く、京都市南部域について重要が高い状況となっている。</p> <p>続いて、城陽市が 8.3%の上昇を示した。城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区では、関係権利者の同意を得て土地区画整理事業が実施され、令和 5 年度に事業認可を受けた。現在、造成工事および基幹物流施設の整備が進められており、主要な物流施設は令和 8 年頃の供用開始が予定されている。</p> <p>3 番目が久御山町で、8.2%の上昇を示した。久御山町では 23 haの産業立地促進ゾーンが予定されているなど、旺盛な需要に対して、用地不足解消を進めている状況となっている。</p>

当初の予定より遅れているものの、新名神高速道路の全線開通及び名神高速道路と第二京阪道路の接続が予定されていることから、京都南部エリアの優位性がより高まっており、さらなる企業進出の動向が注視される。

京都市より北部のエリアにおいても、本年は工業地の継続地点を配する全市で上昇幅を強めており、特に綾部市では 9.4%の上昇を示している。内陸型の工業団地で、引き合いはあるものの供給がない状況となっている。また、福知山市や舞鶴市の工業地の需要も堅調である。

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

④ 特徴的な変動率を示した地域と要因

府内上昇率 1 位は、京都南 9-4(上鳥羽苗代町)で、13.9%(11.8%)、237,000 円/㎡。らくなん進都としてオフィス・ラボの容積緩和等の誘導があり、高い上昇率を示している。

※ 地域政策、取り組み等について

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

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

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率		R8 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	2.3%	(2.0%)	322 (312)	47 (61)	62 (66)	431 (439)
京都市	3.6%	(3.2%)	194 (196)	3 (7)	8 (8)	205 (211)
京都市北区	3.6%	(3.2%)	23 (24)	0 (0)	0 (0)	23 (24)
京都市上京区	5.4%	(5.4%)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)
京都市左京区	2.9%	(2.3%)	32 (32)	1 (3)	2 (2)	35 (37)
京都市中京区	4.8%	(5.0%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
京都市東山区	7.1%	(6.6%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
京都市下京区	6.2%	(6.1%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都市南区	6.4%	(6.1%)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
京都市右京区	2.2%	(1.8%)	17 (18)	1 (1)	5 (5)	23 (24)
京都市伏見区	2.9%	(2.6%)	35 (34)	0 (1)	0 (0)	35 (35)
京都市山科区	3.1%	(3.0%)	23 (24)	1 (1)	1 (1)	25 (26)
京都市西京区	2.9%	(2.3%)	22 (22)	0 (1)	0 (0)	22 (23)
福知山市	0.1%	(0.2%)	4 (4)	6 (6)	6 (6)	16 (16)
舞鶴市	▲1.0%	(▲0.9%)	1 (0)	3 (5)	13 (12)	17 (17)
綾部市	▲0.3%	(▲0.8%)	1 (0)	5 (6)	7 (8)	13 (14)
宇治市	3.1%	(3.2%)	31 (30)	0 (2)	0 (0)	31 (32)
宮津市	▲0.8%	(▲0.8%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
亀岡市	1.8%	(0.7%)	12 (9)	2 (6)	2 (2)	16 (17)
城陽市	2.7%	(2.7%)	13 (13)	1 (1)	0 (0)	14 (14)
向日市	2.3%	(2.2%)	7 (7)	1 (1)	0 (0)	8 (8)
長岡京市	2.8%	(2.6%)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
八幡市	1.6%	(1.0%)	10 (8)	1 (2)	4 (5)	15 (15)
京田辺市	1.1%	(0.8%)	12 (11)	2 (2)	2 (2)	16 (15)
京丹後市	▲0.2%	(▲0.4%)	1 (1)	2 (2)	1 (1)	4 (4)
南丹市	▲0.9%	(▲0.8%)	0 (0)	6 (6)	5 (5)	11 (11)
木津川市	0.5%	(0.4%)	8 (6)	5 (8)	6 (6)	19 (20)
大山崎町	1.9%	(1.8%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
久御山町	2.5%	(2.1%)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)
井手町	▲0.4%	(▲0.4%)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
宇治田原町	0.0%	(0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
精華町	1.0%	(0.8%)	5 (4)	4 (0)	1 (5)	10 (9)
京丹波町	▲1.5%	(▲2.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
与謝野町	▲0.3%	(0.0%)	0 (0)	1 (2)	1 (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
府全体	7.9%	(7.9%)	128 (127)	10 (10)	7 (9)	145 (146)
京都市	10.1%	(10.2%)	103 (103)	0 (0)	0 (0)	103 (103)
京都市北区	5.9%	(4.7%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都市上京区	10.1%	(10.3%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
京都市左京区	8.2%	(9.2%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
京都市中京区	10.3%	(11.4%)	22 (21)	0 (0)	0 (0)	22 (21)
京都市東山区	14.4%	(13.7%)	12 (12)	0 (0)	0 (0)	12 (12)
京都市下京区	10.2%	(10.3%)	21 (21)	0 (0)	0 (0)	21 (21)
京都市南区	19.6%	(19.4%)	5 (6)	0 (0)	0 (0)	5 (6)
京都市右京区	6.5%	(6.0%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
京都市伏見区	9.1%	(8.4%)	12 (12)	0 (0)	0 (0)	12 (12)
京都市山科区	7.8%	(6.9%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
京都市西京区	3.8%	(3.8%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
福知山市	▲0.6%	(▲1.2%)	0 (0)	2 (1)	3 (4)	5 (5)
舞鶴市	▲0.1%	(0.1%)	1 (1)	2 (2)	1 (2)	4 (5)
綾部市	0.0%	(0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)
宇治市	5.4%	(5.4%)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
宮津市	0.7%	(0.7%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
亀岡市	0.5%	(0.0%)	1 (0)	1 (2)	0 (0)	2 (2)
城陽市	6.2%	(5.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
向日市	6.5%	(5.9%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
長岡京市	6.3%	(5.5%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
八幡市	2.1%	(2.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
京田辺市	4.7%	(4.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
京丹後市	▲1.7%	(▲1.8%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
南丹市	0.0%	(0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
木津川市	0.9%	(0.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
宇治田原町	0.9%	(0.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
京丹波町	▲1.3%	(▲1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
与謝野町	▲0.3%	(▲0.3%)	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
府全体	8.2%	(7.4%)	28 (27)	1 (1)	0 (0)	29 (28)
京都市	9.6%	(8.1%)	17 (17)	0 (0)	0 (0)	17 (17)
京都市下京区	8.1%	(7.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
京都市南区	12.4%	(10.1%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都市右京区	7.4%	(6.2%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
京都市伏見区	11.5%	(10.1%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
京都市山科区	2.6%	(2.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
福知山市	5.2%	(4.9%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
舞鶴市	3.2%	(2.0%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
綾部市	9.4%	(8.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
宇治市	9.7%	(8.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
亀岡市	1.5%	—	1 —	0 —	0 —	1 —
城陽市	8.3%	(8.3%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
久御山町	8.2%	(8.9%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 府全体について

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 京都上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	800,000円/㎡	6.7% (7.1%)	御所、府庁近く用途多様、品等良好で、希少性から需要は根強い。
	商業地 京都下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	11,500,000円/㎡	9.5% (10.5%)	京都屈指の商業中心地で、四条通のブランド価値は堅調を維持し、国内外からの進出意欲は強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榭屋町353番5	597,000円/㎡	13.7% (11.7%)	観光名所に近接しており、宿泊施設のほか、首都圏等からのセカンドハウス需要が見込める。
	商業地 京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	5,430,000円/㎡	22.0% (21.9%)	インバウンドが著しく増加しており、京都駅周辺の商業地の引き合いが過熱している。
下落率1位	住宅地 南丹-11	南丹市八木町八木嶋神田68番1	16,300円/㎡	▲4.1% (▲1.7%)	市街化調整区域の集落地で需要が殆どない。
	商業地 京丹後5-1	京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2	25,700円/㎡	▲3.4% (▲3.6%)	商業中心地が移動して地域の衰退傾向が続いている。

(2) 府庁所在地について(府庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 京都上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	800,000円/㎡	6.7% (7.1%)	同上
	商業地 京都下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	11,500,000円/㎡	9.5% (10.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榭屋町353番5	597,000円/㎡	13.7% (11.7%)	同上
	商業地 京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	5,430,000円/㎡	22.0% (21.9%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(大阪府代表幹事)

(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>府全体の地価動向と要因</u></p> <p>大阪府は2.8%(2.3%)と上昇幅を拡大させている。</p> <p>府下全域を俯瞰すると、社会・経済が正常化する中で、金利の上昇懸念はあるものの、大阪市、堺市、北摂、北大阪の利便性等に優れる住宅地や、守口市、寝屋川市、門真市の大阪東部地域の地価の上昇が目立つ。一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、地価下落が継続しており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。</p> <p>② <u>府庁所在地(大阪市)の地価動向と要因</u></p> <p>大阪市は6.5%(5.8%)となり、上昇幅を拡大させている。中心部においては供給不足感から上昇傾向を示す駅近マンション用地や戸建住宅地の需要が強く、都心部に隣接した浪速区 10.9%、城東区 8.9%、都島区 8.5%、鶴見区 8.8%、東淀川区 8.5%、淀川区 7.8%、東成区 8.4%においては波及効果が見られ上昇幅の拡大が認められる。</p> <p>特に都心部の中央区 8.4%、福島区 8.3%、天王寺区 7.6%、北区 9.2%、西区 10.5%等の都心接近性に優れた地域、富裕層向け物件は、供給不足から住宅需要は強めで推移している。</p> <p>③ <u>府庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u></p> <p>北摂エリア北部の豊中市・吹田市・箕面市では、立地環境から人気は高く平均2%以上の変動率を示す。大阪メトロ御堂筋線、阪急線、JR線等、各沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優れたマンション適地等で上昇地点が見られる。各市の変動率をみると、箕面市 2.9%(2.8%)、豊中市 4.0%(3.7%)、吹田市 4.9%(4.3%)、高槻市 3.7%(2.7%)、茨木市 3.8%(2.6%)で推移している。</p> <p>大阪東部エリアでも、守口市・門真市・寝屋川市・枚方市・四條畷市の京阪沿線の利便性良好な地域は割安感から平均で1%以上の上昇率を示す。各市の変動率は守口市 5.4%(5.4%)、門真市 2.4%(3.0%)、枚方市 1.9%(1.9%)、四條畷市 1.2%(1.0%)となっている。</p> <p>堺市は 3.9%(2.5%)で北区・東区・堺区の利便性の高い区がリードする形で、上昇幅を拡大させている。区別にみると、北区が 4.7%(4.0%)、堺区は 3.9%(2.6%)、東区は 5.0%(3.7%)、西区は 3.5%(2.3%)、南区は 2.8%(0.6%)、中区は 3.7%(1.9%)、美原区は 3.5%(1.0%)と、上昇幅拡大傾向になっている。</p> <p>堺市以南では、泉大津市 1.6%(1.5%)、和泉市 1.3%(1.1%)、泉佐野市 0.9%(0.7%)が上昇幅を拡大させている。</p> <p>なお、都心部への接近性に劣り、人口減少、少子高齢化が進む豊能郡・南河内郡・泉南郡(田尻町を除く)の各町村においては下落傾向が続いている。</p> <p>市域では、貝塚市・羽曳野市・泉南市・阪南市においても需要は弱く、継続して平均変動率は下落傾向となっている。</p>
-------------	---

	<p>④ <u>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>大阪府下では大阪市内の住宅地が上昇率で上位を占め、20位以内では高槻市の2地点が入る。</p> <p>大阪府下住宅地 上昇率1位: 10.9% 大阪北-3 1,020,000 円/㎡</p> <p>都心部のマンション用地は、分譲価格の高騰、用地供給の低さから依然として用地需要は強い。</p> <p>大阪府下住宅地 下落率1位: ▲4.3% 岬-4 17,700 円/㎡</p> <p>南海多奈川線の住宅地、駅性格が相対的に劣るほか、下げ止まり要因もなく、地価は下落傾向。人口減少、少子高齢化が継続しており、需要は弱い。</p>
<p>商業地</p>	<p>① <u>府全体の地価動向と要因</u></p> <p>大阪府の商業地の平均変動率は 8.5%(7.6%)となり、上昇幅が拡大した。府内最高価格地は中央区ミナミの大阪中央 5-2 で 25,000,000 円/㎡、6.4%(9.8%)。</p> <p>コロナ禍の規制解除による社会経済活動の正常化に伴いインバウンド関連店舗需要等は堅調に推移し、継続する金融緩和を背景に、希少性の高い商業地の地価は総じて上昇基調で推移した。建築費高騰等が懸念されつつも、再開発の影響を受けているエリア、ホテル、マンション用地需要との競合が強いエリアを中心に、地価は引き続き大きく上昇した。</p> <p>なお、平均変動率がマイナスとなった市町はなく、横ばいとなったのは阪南市の1市である。</p> <p>② <u>府庁所在地(大阪市)の地価動向と要因</u></p> <p>大阪市の平均変動率は、12.7%(11.6%)と上昇幅を拡大させている。コロナ収束後の規制解除から人流・消費等に持ち直しが認められ、社会経済が正常化している。ビジネス地区のオフィスは令和7年1月以降では賃料は上昇しており、空室率も4%から3%台へ改善し、徐々に持ち直しの状況が認められる。区別にみると、北区 14.0%(13.4%)や、中央区 15.5%(14.2%)、西区 15.3%(13.9%)、浪速区 15.5%(14.3%)、福島区 15.0%(12.5%)については大幅な上昇が継続している。なお、都島区、東成区、城東区、淀川区、鶴見区では消費の回復やマンション用地転換の期待もあり、10%以上の上昇が見られる。</p> <p>インバウンド需要の影響が大きいミナミの商店街・飲食街では大阪関西万博等の影響もあり、外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性に戻っており、空き店舗も埋まり、投資環境が整ってきており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められる。</p> <p>③ <u>府庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</u></p> <p>平均変動率は、これまで地価上昇が大きかった吹田市で 8.3%(7.8%)、豊中市で 7.3%(7.1%)。店舗需要やマンション需要は引き続き堅調さを維持しており、建築費高騰、金利先高観、物価上昇による家賃負担能力の伸び悩み等の不安要素もあるが、上昇幅はいずれも拡大する傾向がみられた。</p> <p>また、堺市は 7.3%(5.3%)、高槻市は 7.0%(5.4%)、守口市は 7.5%(5.7%)、茨木市は 7.9%(6.1%)となった。いずれも都心部への利便性の高い地域で主要駅を中心に人口増加も認められ、駅至近の希少性が高い。その他、寝屋川市・門真市・摂津市・和泉市・高石市においても平均変動率 5%以上となっている。</p> <p>なお、駅近で希少な商業地は、上記のほか、下記要因もあって、タイトな需給関係が続いている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期保有目的の所有者が多く、供給が限定的

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外金融動向、円安、株高、エネルギー・原材料高騰の状況から、投資対象としての相対的な安心感 ・海外投資資金の流入が多い大阪都心部に比した割安感からの、企業の参入継続への期待感 <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>府内上昇率1位は、大阪中央5-19（道頓堀1丁目）で25.0%(22.6%)、9,500,000円/㎡。インバウンド需要の影響が大きい飲食街では外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性に戻っており、空き店舗も埋まり、投資環境が整ってきており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められる。</p> <p>平均変動率13%以上を示した福島区、西区、北区ではうめきた2期の開発による効果でマンション・ホテル用地が上昇し、同じく10%以上を示した浪速区、東成区、中央区はインバウンド客の回復に伴う効果で店舗用地やホテル用地が上昇した。大阪関西万博の開催で観光客の増加があり、継続して上昇基調にある。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工業地</p>	<p>① <u>府全体の地価動向と要因</u></p> <p>大阪府全体の工業地の平均変動率は、7.5%(6.3%)となり、上昇幅が拡大した。</p> <p>大型物流施設適地は、EC需要増、金融緩和状況を受けて、引き続き投資需要が高い。特に湾岸部やIC周辺では希少性の高まりから、大幅な地価上昇が続いている。また、大型物件の補完的需要、冷凍冷蔵倉庫、データセンター等、需要の多様化によって用地不足が強まるなか、中規模物件の地価も引き続き上昇した。</p> <p>湾岸地帯を中心とした工業地では、大手企業を中心に業績が好調であることから、旺盛な需要を反映して地価が上昇、その他内陸型工業地についても、物流用地需要を中心に、全般的に上昇傾向で推移した。</p> <p>② <u>湾岸部の地価動向と要因</u></p> <p>大阪市、堺市を中心とした湾岸部の工業地は、都心部や消費地に接近し、従業員確保が容易であるうえ、高速道路や幹線道路へのアクセスも良好で、物流拠点としての利便性向上がさらに期待される。働き方改革関連法によって自動車運転業務の時間外労働時間に上限規制が設けられたが、立地や道路網が優れた当該エリアの大型物流施設の競争力は、阪神間でも相対的に優位な位置づけにある。</p> <p>EC需要の増加等を背景に空室率は低位、新規賃料は高止まり傾向にあり、金融緩和の継続もあって、大型物流施設に対する投資需要は高く、地価は引き続き大きく上昇している。</p> <p>府内上昇率1位は大型物流施設適地の枚方9-1(枚方市招提田近1丁目、158,000円/㎡、3,966㎡)で14.5%(14.0%)、2位は大阪住之江9-2(南港中1丁目、198,000円/㎡、58,475㎡)で14.5%(19.3%)、3位は堺堺9-2(石津北町、138,000円/㎡、10,374㎡)で14.0%(13.1%)となった。</p>

工 業 地	<p>③ <u>内陸部の地価動向と要因</u></p> <p>名神高速自動車道IC周辺の枚方市、門真市のエリアにおいては、立地条件が良いため、大型物流施設の需要が増加しており、地価は引き続き大きく上昇している。平均変動率は、枚方市で 12.1% (12.0%)、門真市で 12.1%(12.4%)と地価上昇を維持する結果となった。</p> <p>物流施設のほか、データセンター等の需要が増加している北大阪地域の茨木市では、周辺工業団地を含む全般的な用地不足を背景に地価上昇が継続し、7.4%(6.7%)となった。</p> <p>湾岸部・内陸部共に高速道路等のインフラ整備の進捗、今後の物流施設等の進出が予定されることもあり、府内全工業地点で上昇が認められた。</p> <p>④ <u>特徴的な変動率を示した地域と要因</u></p> <p>府内最高上昇率は枚方 9-1(招提田近 1 丁目)で 158,000 円/㎡、14.5%(14.0%)。</p> <p>大阪及び京都へのアクセスに優れた内陸型工業団地であり、立地の優位性から地価上昇が顕著となっている。</p>
-------------	---

<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 6 年 3 月 北大阪急行延伸開業 箕面萱野駅 箕面船場阪大前駅 ・令和 6 年 3 月 なんば再開発 (なんば駅前広場・Osaka Metro なんばビル) ・令和 6 年 5 月 枚方市駅周辺第 1 種市街地再開発事業第 3 工区、複合型施設ステーションビル枚方竣工、タワーレジデンス THE TOWER HIRAKATA 29F 202 戸 ・令和 6 年 9 月 グラングリーン大阪一部開業 うめきた 2 期再開発 4.5ha 都市公園 緑とイノベーション ・令和 7 年 1 月 大阪メロ中央線の延伸 コスモスクエアから夢洲まで ・令和 7 年 4 月 日本国際博覧会(大阪・関西万博)此花区夢洲 155ha、約 160 ヶ国出展 ・令和 7 年 9 月 大阪公立大学 森ノ宮キャンパス開学 ・令和 9 年度 グラングリーン大阪 全体グランドオープン ・令和 12 年秋 夢洲統合型リゾート(IR)開業予定 ・令和 13 年 なにわ筋線 JR・南海電鉄 大阪駅(うめきた新駅)から新今宮駅まで 7.2km開業予定 ・令和 15 年度 大阪モノレール延伸予定(門真市駅から瓜生堂駅(仮称)まで 8.9km)

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	
大阪府全体	2.8%	(2.3%)	929	(900)	102	(130)	150	(176)	1181	(1,206)
大阪市	6.5%	(5.8%)	208	(216)	1	(1)	0	(0)	209	(217)
堺市	3.9%	(2.5%)	122	(118)	1	(6)	0	(5)	123	(129)
豊中市	4.0%	(3.7%)	55	(54)	0	(0)	0	(0)	55	(54)
吹田市	4.9%	(4.3%)	55	(56)	0	(0)	0	(0)	55	(56)
高槻市	3.7%	(2.7%)	39	(39)	2	(2)	1	(2)	42	(43)
守口市	5.4%	(5.4%)	18	(18)	0	(0)	0	(0)	18	(18)
枚方市	1.9%	(1.9%)	48	(46)	4	(3)	2	(5)	54	(54)
茨木市	3.8%	(2.6%)	29	(29)	3	(1)	0	(3)	32	(33)
寝屋川市	2.6%	(2.6%)	27	(26)	0	(2)	0	(0)	27	(28)
箕面市	2.9%	(2.8%)	25	(25)	0	(1)	1	(1)	26	(27)
門真市	2.4%	(3.0%)	18	(18)	0	(0)	0	(0)	18	(18)
摂津市	3.4%	(2.3%)	11	(11)	0	(1)	0	(0)	11	(12)
高石市	3.4%	(3.2%)	11	(11)	0	(0)	0	(0)	11	(11)
三島郡島本町	2.9%	(2.2%)	5	(5)	0	(0)	0	(0)	5	(5)
泉南郡岬町	▲2.8%	(▲3.4%)	0	(0)	0	(0)	11	(11)	11	(11)
南河内郡千早赤阪村	▲2.6%	(▲2.9%)	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)

(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	
大阪府全体	8.5%	(7.6%)	346	(341)	7	(13)	0	(2)	353	(356)
大阪市	12.7%	(11.6%)	164	(165)	0	(0)	0	(0)	164	(165)
堺市	7.3%	(5.3%)	16	(16)	0	(0)	0	(0)	16	(16)
豊中市	7.3%	(7.1%)	11	(11)	0	(0)	0	(0)	11	(11)
池田市	4.9%	(3.5%)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
吹田市	8.3%	(7.8%)	13	(13)	0	(0)	0	(0)	13	(13)
泉大津市	4.5%	(4.4%)	5	(5)	0	(0)	0	(0)	5	(5)
高槻市	7.0%	(5.4%)	9	(9)	0	(0)	0	(0)	9	(9)
守口市	7.5%	(5.7%)	6	(6)	0	(0)	0	(0)	6	(6)
枚方市	4.9%	(4.9%)	12	(12)	0	(0)	0	(0)	12	(12)
茨木市	7.9%	(6.1%)	7	(8)	0	(0)	0	(0)	7	(8)
寝屋川市	5.2%	(5.5%)	7	(7)	0	(0)	0	(0)	7	(7)
和泉市	5.3%	(3.9%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
箕面市	4.5%	(4.1%)	6	(6)	0	(0)	0	(0)	6	(6)
門真市	5.2%	(5.1%)	4	(4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)
摂津市	5.8%	(5.0%)	5	(5)	0	(0)	0	(0)	5	(5)
高石市	5.7%	(5.2%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
交野市	4.6%	(4.7%)	2	(1)	0	(0)	0	(0)	2	(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	
大阪府全体	7.5%	(6.3%)	104	(109)	0	(0)	0	(0)	104	(109)
大阪市	8.5%	(7.5%)	26	(28)	0	(0)	0	(0)	26	(28)
堺市	9.4%	(7.8%)	15	(15)	0	(0)	0	(0)	15	(15)
泉大津市	8.8%	(8.1%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
高槻市	8.9%	(7.6%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
守口市	8.7%	(6.1%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
枚方市	12.1%	(12.0%)	3	(3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)
富田林市	12.9%	(8.2%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)
門真市	12.1%	(12.4%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
交野市	9.0%	(8.0%)	1	(1)	0	(0)	0	(0)	1	(1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●府全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大阪福島-7	大阪市福島区3丁目13番2	1,470,000円/㎡	8.9% (8.0%)	大阪市中心部のマンション用地需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	25,000,000円/㎡	6.4% (9.8%)	旺盛なインバウンド需要と国内観光客の増加から、繁華性が極めて高く、賃料・地価が上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪北-3	大阪市北区紅梅町125番	1,020,000円/㎡	10.9% (10.2%)	マンション素地の供給が限定的な中、需要は引き続き旺盛であり、地価は上昇傾向にある。
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	9,500,000円/㎡	25.0% (22.6%)	インバウンド客の根強い人気を反映し、店舗需要は相当強く、地価は上昇基調で著しく回復し地価は上昇基調で推移。
下落率1位	住宅地 岬-4	泉南郡岬町深日1868番50外	17,700円/㎡	▲4.3% (▲4.1%)	南海多奈川線の住宅地、駅性格が相対的に劣るほか、下げ止まり要因もなく、地価は下落傾向。
	商業地				大阪府下の商業地地点は下落地点なし。

●大阪市について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大阪福島-7	大阪市福島区3丁目13番2	1,470,000円/㎡	8.9% (8.0%)	同上
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	25,000,000円/㎡	6.4% (9.8%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪北-3	大阪市北区紅梅町125番	1,020,000円/㎡	10.9% (10.2%)	同上
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	9,500,000円/㎡	25.0% (22.6%)	同上

※選定替等により前回の変動率が無い場合は－を表記する。

●堺市について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘町1丁30番2	377,000円/㎡	7.1% (2.6%)	市内中心部の堺東駅に近く、市内有数の優良住宅地である三国ヶ丘住宅地区に立地している。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁14番1外	1,100,000円/㎡	15.8% (11.8%)	駅前立地という希少性から、商業ビルのほかマンション用地への需要が堅調で地価は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北-21	堺市北区長曾根町3080番12	370,000円/㎡	8.5% (7.2%)	御堂筋線なかもず駅から徒歩圏の人気エリアに存することから需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁14番1外	1,100,000円/㎡	15.8% (11.8%)	同上

※変動率の下段()は、前回の変動率。

※選定替等により前回の変動率が無い場合は－を表記する。

価格形成要因等の概要

(兵庫県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地は 2.2%(1.9%)となり、前年に比して上昇幅が拡大した。県内最高価格地は、優良な住宅地として全国に名高い芦屋市内の標準地「芦屋-11(船戸町)」815,000 円/㎡であり、本年変動率は 7.2%(7.0%)と前年に比して上昇幅が拡大した。・平均変動率が▲1%を超えて下落している市町は、鳥取県及び岡山県との県境に位置する県西部の地域に集中している。同地域については、少子高齢化、過疎化の傾向が顕著な市町が多く、有効需要が希少であるため、地価は底を探る状態が継続している。県内下落率1位は赤穂市内の標準地「赤穂-13(浜市)」となっており、本年変動率は▲4.9%(▲6.8%)で前年に比して下落幅は縮小した。・過疎化の進む地方部の地価は、依然として下落が継続している一方で、利便性に優れる都市部においては、地価の上昇幅がおおむね拡大しており、県下における地価の二極化傾向は、さらに鮮明となっている。
	<p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・神戸市全体は 2.9%(2.7%)となり、前年に比して上昇幅が拡大した。市内最高価格地は、駅への接近性に優れるとともに閑静な住宅地として良好な住環境が維持されている東灘区内の標準地「神戸東灘-2(御影郡家2丁目)」であり、変動率は7.8%(7.7%)と前年とほぼ同水準の上昇率となった。・市内いずれの区も上昇基調が継続しており、地価の上昇幅も前年とほぼ同水準となっているが、東部三区(東灘区、灘区、中央区)においては、住環境や利便性に特に優れることから、いずれも対前年比4%を超える高い上昇率となった。・平坦地や駅徒歩圏など、生活利便性に優れる地域を中心に地価の上昇率が拡大している一方で、街路が狭隘な地域や駅への接近性に難がある地域、坂がちな山間部など、利便性、快適性に劣る地域については、依然、下落傾向が継続している標準地も見られ、同一区内にあっても地価変動は一様ではない。
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・阪神南地域(尼崎市、西宮市、芦屋市)から阪神北地域の南部(川西市、伊丹市、宝塚市)にかけてのエリアは、大阪市や神戸市などの圏域の中心都市への接近性に優れるとともに、交通網の充実度や生活利便施設の集積度が高いことなどから、従来より需給の逼迫感が強く、いずれも対前年比2%を超える高い上昇率となった。・県内市町総じて人口が減少している中であって、人口増加が継続している明石市においては、依然、宅地需要は旺盛であり、昨年に引き続き上昇率が拡大するとともに、対前年比5%を超える高い上昇率となった。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・但馬及び西播磨地域については、少子高齢化や過疎化による需要の減退傾向が顕著であるため、地価の下落傾向が継続しており、依然、▲1%を超える下落率を示している市町も多い一方、県内交通の要衝であるたつの市や太子町、朝来市においては、利便施設も相応に集積していることなどから、上昇基調で推移しており、地域性による地価動向の多様化が見てとれる。・淡路地域については、総じて少子高齢化、過疎化による下落傾向が継続しているものの、島北端の淡路市においては、人口の社会増が観察される地域もあり、市政開始以来の上昇に転じた一昨年の傾向を堅持し、2.7%(1.3%)と上昇率も拡大した。 |
|---|

県全体の地価動向と要因

- ・商業地は 4.0%(3.5%)と前年に比して上昇幅が拡大した。県内最高価格地は、県内最大の商業地である三宮地区を抱える神戸市中央区内の標準地「神戸中央 5-5(三宮町 1 丁目)」8,000,000 円/㎡であり、本年変動率 9.6%(9.8%)と前年に比して上昇幅としてはわずかに縮小したものの、ほぼ同水準の上昇率を維持した。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて停滞気味であった社会経済活動はほぼ正常化しており、百貨店売上高やホテル宿泊者数、観光客入込数など、地域や施設によっては、コロナ禍以前の水準を上回る指標も観察されるなど、県下商業地の不動産市況は総じて上向いている。
- ・平均変動率が下落を示している市町は、鳥取県及び岡山県との県境に位置する県西部の地域と淡路市を除く淡路島に集中してみられる。同地域については、少子高齢化、過疎化の傾向が顕著な市町が多く、有効需要が希少であるため、地価は底を探る状態が継続している。

県庁所在地神戸市の地価動向と要因

- ・神戸市全体は 6.1%(5.5%)となり、前年から上昇幅が拡大した。
- ・昨年に引き続き、全区において上昇傾向が継続しているとともに、いずれの区も 3.0%を超える高い上昇率を維持した。
- ・神戸空港においては、第二ターミナルビルの供用開始や国際チャーター便就航の影響もあって、令和 7 年の旅客者数が速報値で初の 400 万人越え達成確実となるなど、神戸の空の玄関口として順調な発展を遂げており、これを受けて、県下随一の商業地である「三宮地区」は、外国人観光客を含めた人流の増加傾向が顕著に見られ、加えて、JR 三ノ宮駅南においては JR 西日本の新駅ビルが、中央区役所跡地を含むエリアでは新バスターミナル上に商業施設やホテルを擁する再開発ビルが、また、神戸市役所本庁舎跡地においても商業施設やホテルを擁する高層ビルが、それぞれ計画されているとともに、JR 三ノ宮駅から JR 神戸駅に至る地域の海沿いに位置する、いわゆる「ウォーターフロントエリア」についても、令和 7 年 4 月に 1 万人規模の世界水準の最先端アリーナが開業し、さらには、2040 年完了を目途として、海上デッキや商業施設の整備、新交通の導入等の再整備計画が公表されるなど、広域的、かつ、大々的な再開発事業等が目白押しであり、その期待感から地価の上昇傾向が強まっている。

県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・阪神南地域(尼崎市、西宮市、芦屋市)から神戸市を経て明石市に至るまでの県南東部所在の商業地については、対前年比 5%を超える上昇率となっており、特に JR 芦屋駅南地区で再開発ビルを中心とする駅整備事業が進捗中である芦屋市と、阪神西宮駅北地区における駅前空間の再整備や JR 西宮駅南西地区における卸売市場等の再整備事業が進捗中である西宮市については、地域的发展性への期待感から、7%を超える強い上昇率となっている。

商
業
地

	<ul style="list-style-type: none"> ・但馬地域のうち、豊岡市については、温泉街として著名な城崎地域における外国人宿泊者数が堅調な伸びを見せるなど、インバウンド需要は好調である一方、国内観光客を含めた総宿泊者数が減少しており、豊岡 5-3(城崎町湯島)においては、先行きの不透明感から 2.5%(20.2%)と、前年に比して上昇傾向に大きく歯止めがかかった。この傾向を受けて、市内商業地の平均変動率についても、▲0.4%(2.2%)と前年から下落に転じた。 ・淡路地域のうち、南あわじ市及び洲本市については、店主の高齢化や若年後継者の流出など、事業承継難、労働力不足による店舗や事業所の閉鎖に歯止めがかからず、一方で、淡路市西浦を中心とする新興の商業地へと商業中心の変移も進みつつあり、既存商業地の相対的地位の低下が著しく、地価は下落傾向が継続している。
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県下の工業地は 8.2%(8.2%)となり前年と同様の上昇傾向を維持した。県内最高価格地は、県内有数の工業集積地である尼崎市内の標準地「尼崎 9-5(西向島町)」238,000 円/㎡であり、本年変動率は 13.3%と、依然、大きな上昇率を維持しながらも、用地不足による市外への需要のシフトや建築費高騰などのコスト増を回避する動きもあって、前年(13.5%)に比して上昇幅はわずかに縮小した。一方で、県内上昇率 1 位は、神戸市東部の浜手の工業地である「神戸東灘 9-4(深江浜町)」であり、阪神高速神戸線及び湾岸線、国道 43 号などの道路網に恵まれていることや労働力確保の優位性に加え、阪神間工業地の用地不足に起因する外延部への需要の広がりを受けて、本年変動率が 16.7%と、上昇幅としては縮小したものの、前年(17.2%)同様の高い上昇率を堅持した。 ・令和 6 年兵庫県工場立地件数は 47 件で全国 4 位、立地面積は 47.9ha で全国 10 位となっている。令和 5 年実績(立地件数 29 件、立地面積 22.1ha)と比べて、立地件数、立地面積とも大幅に増え、順位も改善した。県担当課調べによると、件数、面積とも、製造業を中心に播磨地域での立地が増加しており、先行する新興の工業団地は、順調に分譲が進んでいるとともに、神戸市や加西市、三木市など、山陽自動車道や中国自動車道の沿道に位置する内陸地域において、新たな産業団地整備事業による用地供給も順次見込まれる。 ・阪神南地域から神戸市に所在する工業地については、工業集積度や労働力確保の優位性、大阪圏への接近性、道路交通網の整備状況など、工業地としての利用可能性に優れる用地が多いことから、業種を問わず安定的な需要がある一方、供給は不足しており、逼迫した需給関係から、強い上昇傾向が継続している。 ・上記エリア以外の工業地にあっても、用地不足による需要の広がり県内全域に及びつつあり、総じて上昇傾向が継続している。 <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神戸市全体の工業地の平均変動率は 11.0%(10.3%)となり前年から上昇幅が拡大した。市内最高価格地は、灘区内の標準地「神戸灘 9-1(大石南町 3 丁目)」234,000 円/㎡であり、高速道路網への良好な接続性に加え、手ごろな規模感による需要層の厚さから、本年は 12.5%の上昇となり、前年(12.4%)とほぼ同水準の上昇傾向を維持した。 ・尼崎市を中心とする阪神間の工業地の用地不足の影響もあって、その受け皿としての役割も担う、神戸市内の工業地の需給も逼迫している。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・川西市にアジア系物流不動産大手のマルチテナント型物流施設(川西 DC2、延床面積約 124,600 m²、地上 6 階建)が令和 7 年 3 月に竣工、第 1 期の川西 DC1 も令和 7 年 5 月に竣工。
- ・伊丹市にアジア系物流不動産大手のマルチテナント型物流施設(敷地面積約 17,000 m²、延床面積約 30,000 m²、地上 4 階建)が令和 6 年 9 月に竣工。
- ・JR 芦屋駅南地区において、再開発ビル(地上 11 階地下 2 階建、低層階に商業施設や公益施設、4 階以上を住宅とする計画)やロータリー整備等の第 2 種市街地再開発事業が計画されており、令和 11 年 9 月完成予定。
- ・阪急電鉄神戸線の西宮北口駅と武庫之荘駅の間に「武庫川新駅(仮称)」が令和 13 年度末に開業予定。
- ・在阪の大手私鉄系持株会社が、西宮市の鳴尾浜球場等跡地について、大型物流センター用地として再開発する計画を公表。
- ・阪神西宮駅北地区において、公民連携事業の計画あり。ロータリーの整備や 5 階建の図書館の新築、40 階建前後の住宅棟の新築など、区画整理事業、市街地再開発事業の手法を駆使した事業が令和 13 年 12 月完了予定で計画されている。
- ・JR 西宮駅南西地区において、西宮東地方卸売市場の再整備を核とする第 1 種市街地再開発事業の計画あり。卸売市場の新設ほか、住宅や商業施設を含む高層複合ビルの建設事業が令和 9 年 6 月完了予定で計画されている。
- ・令和 7 年 4 月、神戸空港に国際チャーター便 5 路線が就航。
- ・令和 7 年 4 月、新港第 2 突堤で「ジーライオンアリーナ神戸」(延床面積約 32,200 m²)が開業。
- ・外資系物流不動産大手の日本法人の国内最大級の全館冷凍冷蔵施設(延床面積 46,000 m²、地上 5 階建)が、神戸市東灘区に令和 7 年 2 月に竣工。
- ・神戸市は、令和 22 年頃の完成を目指して、神戸ハーバーランドから新港突堤西地区までのエリアにつき、船溜まりの一部埋め立てによる公園の整備、海上デッキや新交通の設置など、再整備事業計画を公表。
- ・神戸市中央区役所跡地に新バスターミナル I 期ビル(地上 32 階地下 3 階建)が、令和 9 年に開業予定。西側隣接地で II 期以降も計画あり。
- ・JR 西日本が建て替え計画を進める三ノ宮駅ビル(地上 30 階地下 2 階建)が、令和 12 年 3 月に開業予定。商業施設を中心に、オフィス、ホテルを併設。
- ・神戸市役所本庁舎 2 号館跡に新庁舎ビル(延床面積約 77,000 m²、地上 28 階地下 2 階建)が令和 11 年度に開業予定。市庁舎、市民利用空間のほか、商業施設、オフィス、ホテルも併設。ホテルについては、国際的ホテルグループの高級ブランドが開業予定。
- ・神戸市が JR 元町駅周辺の再整備計画を検討。令和 8 年度末計画策定、令和 9 年度以降に工事着手を予定。
- ・国内総合リゾート企業大手が洲本市にリゾートホテル(敷地面積約 27,000 m²、延床面積約 34,000 m²、地上 5 階地下 1 階建)を計画。
- ・令和 8 年 4 月に兵庫県が加西市の市街化調整区域を廃止予定。
- ・兵庫県企業庁が三木市内において「ひょうご情報公園都市第 2 期(約 100ha)」の産業団地整備事業を推進。

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	2.2 (1.9)	614 (607)	104 (113)	136 (153)	854 (873)
神戸市	2.9 (2.7)	223 (226)	34 (33)	15 (18)	272 (277)
姫路市	0.4 (0.3)	44 (39)	22 (23)	20 (23)	86 (85)
西宮市	3.8 (3.3)	83 (83)	5 (8)	2 (1)	90 (92)
尼崎市	2.7 (2.3)	45 (48)	1 (0)	0 (0)	46 (48)
明石市	5.2 (4.1)	31 (33)	1 (0)	0 (0)	32 (33)

(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	4.0 (3.5)	185 (182)	12 (12)	21 (22)	218 (216)
神戸市	6.1 (5.5)	62 (61)	0 (0)	0 (0)	62 (61)
姫路市	1.5 (1.4)	24 (24)	2 (2)	2 (2)	28 (28)
西宮市	7.6 (6.8)	14 (14)	0 (0)	0 (0)	14 (14)
尼崎市	5.5 (4.8)	15 (14)	0 (0)	0 (0)	15 (14)
明石市	5.4 (4.9)	13 (13)	0 (0)	0 (0)	13 (13)

(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	8.2 (8.2)	65 (66)	0 (0)	0 (0)	65 (66)
神戸市	11.0 (10.3)	20 (20)	0 (0)	0 (0)	20 (20)
姫路市	2.9 (2.7)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
西宮市	11.1 (11.3)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
尼崎市	12.3 (13.3)	10 (11)	0 (0)	0 (0)	10 (11)
明石市	7.2 (5.0)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 芦屋-11	芦屋市船戸町15番	815,000円/㎡	7.2% (7.0%)	芦屋市の中でも特にブランド力があり需要が多く、一方で供給が限られており、地価は上昇傾向。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外	8,000,000円/㎡	9.6% (9.8%)	商業集積度の高いアーケード付商店街であり、再開発等が近隣で目白押しであり需要は強含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 淡路-7	淡路市浦字猪ノ尻1075番2	37,500円/㎡	8.1% (5.2%)	淡路市の中では、生活利便性、住環境等が良好で、地域経済の回復等により需要は強い。
	商業地 芦屋5-1	芦屋市業平町34番1	1,000,000円/㎡	12.6% (12.7%)	JR芦屋駅前の再開発事業の進捗に伴い、周辺地域にも活性化が見られ、地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 赤穂-13	赤穂市浜市字大道端387番4	35,100円/㎡	▲4.9% (▲6.8%)	周辺区画整理地内の熟成度は増加しているものの、大幅値下げにより価格水準が下落した。
	商業地 相生5-1	相生市旭4丁目1364番22外	36,000円/㎡	▲2.4% (▲2.4%)	既存のアーケード商店街で、ロードサイドへの店舗需要から閉鎖店舗も多く、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 神戸東灘-2	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6	695,000円/㎡	7.8% (7.7%)	最寄り駅からの接近性に優れる閑静な住宅地域であり、需要は極めて強く、地価は上昇している。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外	8,000,000円/㎡	9.6% (9.8%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 神戸東灘-2	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6	695,000円/㎡	7.8% (7.7%)	同上
	商業地 神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番	4,590,000円/㎡	11.4% (7.0%)	市役所建て替えを始めとする三宮再整備への期待感等により人流が回復しており、需要は強含み。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(奈良県代表幹事)

(令和 8 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 奈良県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は▲0.1%(▲0.2%)と下落幅がやや縮小した。価格が上昇したのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、王寺町の7市町で、横ばいが斑鳩町、その他の県内市町村においては下落となった。</p> <p>② 県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <p>奈良市の平均変動率は1.3%(1.1%)と上昇幅がやや拡大した。</p> <p>大和西大寺駅勢圏は、駅前整備等により利便性が向上し、駅徒歩圏を中心として需要が堅調で、戸建住宅地及びマンション用地ともに高い上昇率が継続している。また、地域の名声が高く利便性、住環境共に良好な学園前駅徒歩圏の住宅地は供給が希少で富裕層を中心に需要超過状態が継続しており、選好性が根強く高い上昇率が継続している。</p> <p>一方、郊外の利便性に劣る地域や旧来からの住宅地域においては、地域差はあるものの、需要はやや減退気味で地価はほぼ横ばいからやや弱含み傾向で推移している。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>大和郡山市は0.2%(0.2%)となり前年と同率の上昇幅で、近鉄郡山駅周辺やJR郡山駅周辺の利便性の高い地域は供給量が少なく根強い需要を反映してやや強含みであるが、利便性の劣る地域や旧来からの住宅地域の需要はやや弱く、地価はほぼ横ばいからやや弱含み傾向で推移している。</p> <p>橿原市は0.7%(0.7%)となり前年と同率の上昇幅となった。主要駅である近鉄大和八木駅、橿原神宮前駅徒歩圏の利便性の高い住宅地は需要が堅調で地価はほぼ横ばいからやや強含みで推移している。その他の地域においても地域差はあるものの全般的には安定的に推移している。</p> <p>生駒市は1.2%(0.9%)となり、上昇幅がやや拡大した。近鉄奈良線、同けいはんな線沿線の利便性が高く、住環境良好な住宅地の需要は堅調で、上昇傾向で推移している。</p> <p>大阪方面へのアクセスが比較的良好な大和高田市が0.2%(0.2%)、香芝市が0.2%(0.2%)、王寺町が0.4%(0.2%)、斑鳩町が0.0%(▲0.1%)となり、堅調な需要が継続している。</p> <p>県南部においては、五條市は▲2.7%(▲2.6%)、吉野町は▲3.2%(▲3.2%)、下市町は▲3.2%(▲3.3%)、大淀町は▲2.7%(▲2.7%)となり、下落傾向が継続している。主たる要因としては人口減少や高齢化等であり大きな変化はなく、需要は依然低調であることが挙げられる。</p>
商 業 地	<p>① 奈良県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は1.0%(0.9%)となり、上昇幅がやや拡大した。価格が上昇したのは奈良市、大和高田市、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、葛城市、平群町、王寺町、広陵町の10市町で、横ばいは河合町の1町、その他の市町は下落となった。</p> <p>② 県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <p>奈良市は4.8%(4.8%)となり前年と同率の上昇幅となった。</p> <p>上昇要因としては、奈良旧市街地である近鉄奈良駅とJR奈良駅周辺の商業地において、国内外の観光客を中心に人流が増加し、事業者等による用地手当ての動きも見られること、特に市内の中心商業地においては高い需要に対し供給が少なく、高い上昇率が継続している。</p>

商業地	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>大和郡山市は0.8%(0.1%)と上昇幅がやや拡大した。令和7年3月に決定した近鉄郡山駅周辺整備に係る大和都市計画(近鉄郡山駅東地区地区計画等)により、駅近の商業地を中心に需要が堅調であること等が主要因である。</p> <p>橿原市は0.7%(0.8%)と上昇傾向が継続した。主要駅である近鉄大和八木駅、同橿原神宮前駅への接近性に優る商業地において需要が比較的堅調であること等が主要因である。</p> <p>生駒市は1.6%(1.1%)と上昇幅がやや拡大した。好立地の駅近の商業地を中心に、用途の多様性も認められ需要が高まっていること等が挙げられる。</p> <p>香芝市は0.9%(0.9%)と上昇傾向が継続した。近鉄五位堂駅周辺で需要に対して供給が少ないことや中和幹線沿いの商業地で底堅い需要が認められること等が主要因である。</p> <p>王寺町は1.3%(1.0%)と上昇幅がやや拡大した。主要駅である王寺駅周辺で需要に対して供給が少なく底堅い需要が認められること等が主要因である。</p> <p>県南部においては、五條市は▲3.1%(▲2.9%)、吉野町は▲3.1%(▲3.0%)、大淀町は▲3.3%(▲3.2%)、下市町は▲3.6%(▲3.5%)と下落傾向が継続した。駅前商店街の顧客減少、周辺の大型店舗への顧客流出、背後住宅地における人口減少及び少子高齢化等が主要因である。</p>
工業地	<p>① 奈良県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は2.0%(1.9%)と上昇幅がやや拡大した。京奈和自動車道によるアクセス及び利便性の向上、内陸型で災害リスクが比較的少ないこと、需要に対する供給不足等が主要因である。</p> <p>令和6年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は46件(前年比+18件)、立地件数は全国6位(前年11位)、1件あたりの平均敷地面積は※6.9千㎡(前年11.0千㎡)となった。地域別では、北和地域が23件(前年19件)、南和地域が23件(前年9件)。</p> <p>(※面積は、研究所を除いた数値)</p> <p>② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>奈良市は3.2%(3.2%)と上昇傾向が継続した。京奈和自動車道や西名阪自動車道、主要幹線道路へのアクセスにも恵まれるなど好立地であること及び需要に対する供給不足等から2地点(奈良9-1、奈良9-2)とも上昇傾向で推移している。</p> <p>大和郡山市は2.8%(2.8%)と上昇傾向が継続した。大和郡山9-1の存する昭和工業団地は奈良県を代表する工業団地で、津波や塩害等のリスクのない内陸型の大工場地で、潜在的な需要に対して供給が少なく、上昇傾向は継続している。</p> <p>生駒市は、4.3%(4.2%)と上昇傾向が継続した。学研生駒テクノエリア内の生駒9-1は大阪東部とのアクセスが良好で供給も少ないこと等が主要因である。</p> <p>その他の市についても、津波等震災リスクの小さい内陸部の工業地であり、加えて京奈和自動車道によるアクセス及び利便性の向上が認められ、需要は概ね堅調に推移している。</p>
<p>※地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7年3月18日、近鉄郡山駅周辺整備に係る大和都市計画(道路・交通広場・駐車場・地区計画・用途地域)を変更及び決定し、告示が行われた。(近鉄郡山駅東地区地区計画において、近鉄郡山駅周辺の中心市街地エリアでは既存の商業・業務機能の集積をいかした中心市街地として、基盤整備と連動した土地の有効活用、高度利用を推進。) ・奈良市高天町1-3(近鉄奈良駅前で大宮通りの北側)で、「日和ホテル近鉄奈良駅前」が建築予定(鉄骨造6階建て延べ5441㎡、客室は177室を計画)。令和9年2月の完成、同年春開業予定。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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% (▲0.2%)	101 (93)	41 (47)	161 (170)	303 (310)
奈良市	1.3% (1.1%)	41 (40)	9 (9)	8 (12)	58 (61)
大和高田市	0.2% (0.2%)	3 (3)	2 (2)	5 (4)	10 (9)
大和郡山市	0.2% (0.2%)	5 (4)	6 (7)	2 (2)	13 (13)
天理市	▲0.4% (▲0.3%)	1 (1)	2 (2)	12 (12)	15 (15)
橿原市	0.7% (0.7%)	9 (9)	8 (8)	4 (4)	21 (21)
桜井市	▲0.2% (▲0.5%)	1 (0)	1 (2)	10 (11)	12 (13)
五條市	▲2.7% (▲2.6%)	0 (0)	0 (0)	9 (10)	9 (10)
御所市	▲0.9% (▲0.9%)	0 (0)	0 (1)	8 (7)	8 (8)
生駒市	1.2% (0.9%)	20 (16)	5 (8)	4 (5)	29 (29)
香芝市	0.2% (0.2%)	10 (9)	1 (2)	6 (6)	17 (17)
葛城市	▲0.4% (▲0.4%)	2 (1)	0 (1)	5 (5)	7 (7)
宇陀市	▲1.1% (▲1.0%)	0 (0)	0 (1)	13 (14)	13 (15)
平群町	▲1.4% (▲2.0%)	1 (1)	0 (0)	7 (7)	8 (8)
三郷町	▲1.7% (▲1.9%)	1 (0)	0 (1)	4 (4)	5 (5)
田原本町	▲0.3% (▲0.3%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)
王寺町	0.4% (0.2%)	4 (4)	1 (0)	2 (3)	7 (7)
吉野町	▲3.2% (▲3.2%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	▲2.7% (▲2.7%)	0 (0)	0 (0)	5 (6)	5 (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	1.0% (0.9%)	41 (34)	9 (16)	24 (24)	74 (74)
奈良市	4.8% (4.8%)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
大和高田市	0.5% (0.5%)	2 (2)	1 (1)	1 (1)	4 (4)
大和郡山市	0.8% (0.1%)	6 (1)	2 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	▲0.7% (▲0.8%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
橿原市	0.7% (0.8%)	7 (7)	1 (1)	2 (2)	10 (10)
桜井市	▲0.3% ▲0.3%	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	▲3.1% ▲2.9%	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御所市	▲1.4% ▲1.4%	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	1.6% (1.1%)	4 (3)	0 (1)	1 (1)	5 (5)
香芝市	0.9% (0.9%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
葛城市	0.7% (0.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
宇陀市	▲0.7% (▲0.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三郷町	▲1.1% (▲0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
斑鳩町	▲0.1% (▲0.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
田原本町	▲0.3% (▲0.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	1.3% (1.0%)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
大淀町	▲3.3% (▲3.2%)	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	2.0% (1.9%)	8 (7)	1 (2)	0 (0)	9 (9)
奈良市	3.2% (3.2%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	2.8% (2.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
桜井市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
五條市	0.6% (0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
生駒市	4.3% (4.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	近鉄大和西大寺駅の周辺整備が進み、利便性向上、分譲マンションの売れ行き好調により素地価格上昇が継続。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	近鉄奈良駅近接で、インバウンド等観光需要により潜在的需要は高く、地価上昇が継続。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	近鉄大和西大寺駅の周辺整備が進み、利便性向上、分譲マンションの売れ行き好調により素地価格上昇が継続。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	近鉄奈良駅近接で、インバウンド等観光需要により潜在的需要は高く、地価上昇が継続。
下落率1位	住宅地 吉野-3	吉野郡吉野町大字飯貝489番1	15,700円/㎡	▲3.7% (▲3.6%)	人口減少、高齢化が進行する県南部の地域に存し、状況に大きな変化はなく、需要は依然低調
	商業地 下市5-1	吉野郡下市町大字下市187番1	29,600円/㎡	▲3.6% (▲3.5%)	国道沿いの既存商業地域であるが、周辺の大規模店舗との競争、背後地人口の減少等により依然低迷。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	413,000円/㎡	8.4% (8.9%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	992,000円/㎡	9.0% (9.6%)	同上

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(和歌山県代表幹事)

(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> <p>県全体は▲0.6%(▲0.6%)となり前年と下落幅は同じである。平成4年から35年連続の下落であり、令和5年までは▲1%を超える下落が継続していたが、令和6年からは▲1%未満に下落幅が縮小している。</p> <p>県内では岩出市 0.3%、上富田町 0.6%及び那智勝浦町 0.1%を除く市町が下落で、市域平均▲0.5%(▲0.5%)、町域平均▲0.9%(▲1.0%)と下落傾向が続いている。</p> <p>県内9市のうち、和歌山市は横ばいから下落に転じ、橋本市は下落率が拡大し、田辺市及び新宮市は前年と同率の下落率だった。岩出市は上昇幅が拡大した。その他の4市においては下落幅が縮小した。14町のうち、上富田町は本年 0.6%と引き続き上昇傾向で、那智勝浦町は 0.1%と下落から上昇に転じ、その他の12町(かつらぎ町・九度山町・高野町・湯浅町・有田川町・美浜町・由良町・みなべ町・白浜町・すさみ町・太地町・串本町)では依然として下落傾向で、由良町では下落率は拡大した。</p> <p>② 県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因</p> <p>市の平均変動率は令和7年に下落から横ばいに転じたが、令和8年は上昇幅が縮小または上昇から横ばいに転じた地点が見られ、▲0.1%と下落した。市内中心部では地価は概ね横ばい傾向である一方で、津波災害の懸念のある海拔の低い地域や農家集落地域の需要は弱く、引き続き下落傾向である。</p> <p>和歌山-7(加太地区)及び和歌山-18(西浜地区)の2地点は、いずれも沿岸部に近く、津波災害への危険性等から選好性が低い住宅地域に所在し、和歌山-7は▲1.4%(▲1.9%)、和歌山-18は▲1.3%(▲1.5%)と、下落幅は縮小したものの▲1%を超える下落が継続している。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>沿岸部は津波災害への懸念から選好性が低く、需要は海拔の高い地域等内陸部へ移っている。また土地需要が弱い背景には、人口減少と高齢化の進行にあると見られる。</p> <p>県中南部では、有田市▲2.4%とやや高い下落率を示しており、御坊市▲1.0%、湯浅町▲1.4%、美浜町▲1.6%、由良町▲2.6%、すさみ町▲1.5%、太地町▲1.5%と沿岸部に位置する市町の下落率が大きくなっている。地域の経済基盤が弱いことに加え、津波災害への懸念や高齢化の進行及び人口減少等の要因から需要不足の状態が継続しているものと推察する。なお、内陸部においてもかつらぎ町▲1.7%、高野町▲1.7%であり、これらは津波災害懸念以外の要因によるものと思われる。</p>
-------------	---

住 宅 地	<p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>紀北地方で唯一上昇の岩出市は0.3%(0.1%)と上昇幅が拡大した。津波災害警戒区域がなく、大阪圏へのアクセスも良いため、周辺の市町からの転入も見られ、人口も増加傾向にある。</p> <p>また、紀南地方で上昇の上富田町は、0.6%(0.5%)と引き続き上昇傾向であり、津波災害警戒区域がないため同町周辺の市町からの転入も見られ、人口もやや増加傾向にある。特に、県南部の中心都市である田辺市に隣接している丘陵地(南紀の台)の需要は根強い。また、低地のほか高台の住宅地も存する那智勝浦町は0.1%(▲0.4%)と上昇に転じた。</p> <p>県内で下落率が最大だった由良町▲2.6%(▲2.5%)は、人口及び世帯数とも減少傾向である。有田市は▲2.4%(▲2.7%)で、人口が集中する市街地は概ね津波災害警戒区域が多く、市況の低迷も継続しており、人口減少率も県平均よりも高い。有田市の東側に隣接する有田川町では▲0.4%(▲0.5%)と下落幅はやや低く推移している。津波災害警戒区域はなく、高速道路インターチェンジが所在し、利便性が良いこと等によるものと考えられる。</p>
-------------	--

① 県全体の地価動向と要因

県全体は▲0.1%(▲0.2%)で平成4年から35年連続の下落である。

令和5年までは▲1%程度の下落が継続していたが、令和6年からは▲1%未満の下落となっている。

継続する商業地の標準地がある20市町のうち、上昇は和歌山市と岩出市のみで、横ばいは上富田町、その他の市町では下落となった。但し、下落率拡大はなく、17市町(海南市、橋本市、有田市、御坊市、田辺市、新宮市、紀の川市、かつらぎ町、九度山町、湯浅町、有田川町、美浜町、みなべ町、白浜町、すさみ町、那智勝浦町、串本町)で下落率が同率または下落幅が縮小した。

② 県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因

和歌山市は0.8%(0.7%)と、令和5年から4年連続上昇した。

概ね中心市街地、幹線道路沿い等に位置する利便性、収益性等が比較的優れる23地点については、前年より上昇傾向を継続している。北部の向地区(和歌山5-22)のほか、南部の元寺町地区(和歌山5-8)、和歌浦中地区(和歌山5-13)及び築港地区(和歌山5-15)は0.0%(0.0%)と横ばい継続となった。市内で唯一下落の地点である北部の松江地区(和歌山5-11)は▲0.4%(▲0.7%)であり、これは地域西方にドラッグストア等が新設されたことや周辺の大型ショッピングセンター等への顧客流出傾向、交通量の減少による影響から需要が弱い状況が継続しているためである。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

岩出市は令和2年に大型ショッピングセンターの閉鎖等の影響がみられたが、跡地にショッピングモールがオープンし、0.4%(0.3%)と上昇が継続した。

県庁所在地以外の市域で下落幅が最も大きいのは有田市▲1.5%(▲2.2%)で、地域経済の低迷、旧来からの商業地域の形態では郊外の大型商業施設への顧客流出に歯止めがかからず、引き続き需要は弱い。

海南市は▲1.1%(▲1.2%)と下落率は若干縮小したが、郊外型の大型小売店舗や幹線道路沿いの商業施設への顧客流出が顕著であり、既成商業地は下落傾向を続けている。

下落率が前年と同率であるのは、かつらぎ町▲1.6%(▲1.6%)、有田川町▲0.7%(▲0.7%)、白浜町▲0.9%(▲0.9%)で、上記以外の下落している市町については下落幅が縮小した。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

3%以上下落した市町はなく、2%以上の下落は九度山町▲2.1%、県中部の湯浅町▲2.3%、美浜町▲2.3%の3町である。

観光地に存する地点としては、白浜5-1は観光客数の回復もあり、0.2%(0.2%)と上昇傾向が継続しているが、那智勝浦5-1は▲0.8%(▲1.0%)、串本5-1は▲1.4%(▲1.7%)と下落傾向が継続している。

工 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因 県全体では 1.0%で(1.1%)で令和 6 年から 3 年連続の上昇となった。本県において工業地は和歌山市にのみ設定されている。</p> <p>② 県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 和歌山 9-1 は市の中心部近くに立地し、需要が堅調で、0.4%(0.1%)と上昇傾向が継続した。和歌山 9-2 は木工団地内の地点で、需要に対して供給が限定的であるため、2.1%(2.7%)と上昇傾向が継続している。和歌山 9-3 は臨海部に存する和歌山県が企業誘致している熟成度の高い工業団地の地点であり、交通接近性は劣るものの、一定の需要があることから横ばい継続となった。和歌山 9-4 は阪和自動車道と和歌山北インターチェンジに近い地点であり、堅調な需要から 1.4%(1.7%)と上昇傾向が継続した。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 県庁所在地以外には工業地の地点は存しない。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし</p>
-------------	--

<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和歌山市内では、令和 3 年 4 月に和歌山県立医科大学薬学部と和歌山リハビリテーション専門職大学が開学し、新市民会館(和歌山城ホール)は同年 10 月 29 日に開館した。また、和歌山市がテレワーク可能な環境等を備えたサテライトオフィス、シェアオフィス等を空き店舗等を改修して整備する事業計画が、令和 4 年度より開始されているが、今のところ地価への影響は不透明である。 ・全国展開しているビジネスホテルチェーンのルートインが紀の川市で令和 4 年 11 月オープンした。令和 6 年には海南市と和歌山市へ進出したが、今後ともその動向を注視していく必要がある。 ・湯浅御坊道路(有田 I.C～御坊 I.C)及び阪和自動車道(御坊 I.C～印南 I.C)は令和 3 年 12 月に四車線化の工事が完了し、供用開始されており、観光客数は徐々に増加傾向である。 ・有田川町では、町中心部の地価水準は強含みであり、令和 5 年 5 月には一部に定めている都市計画について変更(都市計画区域の拡大、用途地域の変更・廃止、特定用途制限地域の指定)がなされた。 ・串本町では令和 6 年 12 月に民間ロケット 2 号機が打ち上げられたが、残念ながら宇宙に到達しなかった。しかし、引き続き、今後とも地域活性の起爆剤となるよう期待されている。 ・英国のインターナショナルスクールが令和 9 年 9 月に和歌山市に開校することとなり、同市や運営する学校法人などが 6 日、連携協力する協定を結んだ。開校するのは、英国ゴードンストウン・スクールの姉妹校。同スクールは 1934 年に英国スコットランドで設立され、35 カ国以上から生徒が集まる名門のインターナショナルスクールで、同国のチャールズ国王らを輩出している。校舎は同市のノーリツ鋼機の旧本社ビルを改修して利用し、学生寮を新たに建設する。敷地面積は約 15ha。生徒や教員らで千人の社会増が見込まれ、地元での消費や雇用の拡大も期待される。 ・関西電力は石油火力の御坊発電所(和歌山県御坊市)を 1 号機は 2026 年 6 月 30 日までに廃止するとし、2 号機は 2025 年 10 月 31 日に廃止した。関電は人員削減を予定しており、地域経済や雇用への悪影響が懸念される。
--

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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%)	23 (25)	17 (12)	67 (72)	107 (109)
和歌山市	▲0.1% (0.0%)	10 (15)	13 (8)	16 (18)	39 (41)
海南市	▲0.8% (▲0.9%)	1 (1)	1 (0)	7 (8)	9 (9)
橋本市	▲1.3% (▲1.2%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
有田市	▲2.4% (▲2.7%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御坊市	▲1.0% (▲1.1%)	0 (0)	0 (0)	3 (2)	3 (2)
田辺市	▲0.1% (▲0.1%)	2 (2)	0 (0)	2 (2)	4 (4)
新宮市	▲0.8% (▲0.8%)	0 (0)	1 (0)	2 (3)	3 (3)
紀の川市	▲0.8% (▲1.1%)	1 (0)	1 (1)	6 (7)	8 (8)
岩出市	0.3% (0.1%)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	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	▲0.1% (▲0.2%)	26 (25)	6 (5)	27 (29)	59 (59)
和歌山市	0.8% (0.7%)	23 (23)	4 (4)	1 (1)	28 (28)
海南市	▲1.1% (▲1.2%)	0 (0)	1 (0)	2 (3)	3 (3)
橋本市	▲0.2% (▲0.4%)	1 (0)	0 (1)	2 (1)	3 (2)
有田市	▲1.5% (▲2.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (2)	1 (2)
御坊市	▲0.3% (▲0.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
田辺市	▲0.4% (▲0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
新宮市	▲0.4% (▲0.5%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
紀の川市	▲0.9% (▲1.1%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
岩出市	0.4% (0.3%)	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	1.0% (1.1%)	3 (2)	1 (2)	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 和歌山-33	和歌山市美園町2丁目80番	178,000円/㎡	1.0% (0.6%)	駅近のマンション適地で利便性に優れ、希少性もあり底堅い需要が潜在する。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	460,000円/㎡	1.1% (1.1%)	ターミナル駅前の商業地域で、高い商業繁華性を有するため。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岩出-3	岩出市金池字荒神151番19	38,300円/㎡	1.3% (1.3%)	地域環境が熟成し、周囲の新規分譲地価格相場も上昇基調にある。
	商業地 和歌山5-21	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	115,000円/㎡	2.7% (1.8%)	国道沿いの繁華性の高い路線商業地域で、周辺において新規出店も複数見られ、需要は安定的である。
下落率1位	住宅地 由良-1	日高郡由良町大字阿戸字木場坪1001番18	17,700円/㎡	▲2.7% (▲2.7%)	津波被害懸念と急速な人口減少に加え、土地取引が極端に少ない。
	商業地 和歌山美浜5-1	日高郡美浜町大字田井字番留566番1	29,800円/㎡	▲2.3% (▲2.6%)	御坊市に顧客を奪われ、路線商業地としての繁華性の減退が継続。

(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 和歌山-33	和歌山市美園町2丁目80番	178,000円/㎡	1.1% (0.6%)	同上
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	460,000円/㎡	1.1% (1.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-33	和歌山市美園町2丁目80番	178,000円/㎡	1.1% (0.6%)	同上
	商業地 和歌山5-21	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	115,000円/㎡	2.7% (1.8%)	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

(令和8年地価公示)

(鳥取県 代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①鳥取県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の平均変動率は、0.0%(▲0.1%)で横ばいに転じた。 四市(鳥取市・米子市・倉吉市・境港市)の平均変動率については、鳥取市及び米子市は上昇、倉吉市及び境港市は昨年と同程度の下落となっている。 鳥取市及び米子市においては、街路条件及び住環境の良い住宅地、相対的に割安感のある分譲住宅地などの需要が強く、中心部周辺は上昇又は横ばいが継続している一方、鳥取市及び米子市の市内でも市街化調整区域や合併前の旧町村部の地域は下落傾向が続いている。 倉吉市及び境港市においては、分譲住宅地など一部の地域を除き、下落傾向が続いている。 町村部では、岩美町が横ばい、北栄町及び日吉津村が上昇となっているが、その他は人口減少・高齢化の影響により下落傾向が続いている。 結果として、上昇地点と下落地点の影響が同程度で、県全体では横ばい(0.0%)となった。</p>
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>鳥取市の平均変動率は、0.4%(0.2%)となり、上昇率が拡大した。 県内上昇率1位である鳥取-8(立川町3丁目)は、近時において取引が多数見られ、取引価格も上昇傾向にある。県内上昇率2位である鳥取-21(賀露町北2丁目)は、周辺での活発な宅地開発と、比較的価格水準が低かったこともあり、前年に引き続き上昇率上位となった。 合併前の旧鳥取市の地域においては、総じて価格水準の高い地点の上昇率は小幅で、比較的価格水準の低い地点の上昇率が拡大している。市街化調整区域や旧町村部については、鳥取市全体の人口減少の中でも、市街地への人口移動が継続しており、土地需要の低下を反映して下落傾向が続いている。</p>
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>米子市の平均変動率は、0.4%(0.3%)となり、上昇率が拡大した。 米子-5(西福原4丁目)は人気の高い住宅地で、堅調な需要に支えられ、1.2%(0.6%)と上昇率が拡大した。中価格帯での上昇も目立ち、郊外分譲地である米子-18(富益町)は、相対的な割安感から需要は堅調で、2.8%(2.1%)と上昇率が拡大し、県内上昇率3位となった。</p> <p>倉吉市の平均変動率は、前年と同様▲0.3%となった。市内にあって高価格水準の倉吉-1(上井町1丁目)及び旧関金町の2地点(倉吉-3、倉吉-5)が前年に引き続き下落しており、郊外の分譲住宅地である倉吉-2(西福守町)は横ばい、区画整理済の住宅地である倉吉-4(清谷町1丁目)は、前年と同様0.7%の上昇率となった。</p> <p>境港市の平均変動率は、前年と同様▲0.5%となった。最も住環境の良い境港-1(上道町)は前年に引き続き横ばいで24,900円/㎡、そのほかの地点は10,000円/㎡台の価格水準で、街路が狭い地点もあり、横ばいの境港-4(渡町)以外は、下落となっている。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>市部以外では米子市に隣接する日吉津村の動向が注目される。日吉津村は、人口が増加している県内唯一の自治体でもあり、平均変動率は2.0%(1.1%)で、2地点ともに上昇している。</p> <p>岩美町の2地点はいずれも横ばいとなった。岩美-1(浦富)は、中心部の道路整備が進み、横ばい傾向。岩美-2(大谷)は、居住環境が良好な集落で、昨年と同様に横ばいとなった。</p> <p>八頭-2(門尾)は鳥取市に近接した分譲住宅地で、上昇率が拡大している。</p> <p>湯梨浜-1(久留)は町の子育て支援策の充実、生活利便性も良好で、子育て世代に人気があり、前年に引き続き上昇となった。</p> <p>北栄-1(国坂)は周辺で小規模住宅団地の開発が行われており、需要は堅調で、前年と同様1.6%の上昇となった。</p>

<p>商業地</p>	<p>①鳥取県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の平均変動率は、▲0.6%(▲1.0%)と下落幅が縮小している。 県内の商業地は、路線商業地が好調で、上昇か横ばいとなっている地点が多いが、市内旧郡部や郡部の商業地は、全般的に下落傾向となっている。 観光商業地である境港5-1(大正町、水木しげるロード)が上昇率県内1位となっているのをはじめ、路線商業地である鳥取5-9(南吉方3丁目)が2位、同じく路線商業地である鳥取5-7(安長)が3位となっており、4位以下が横ばいもしくは下落地点となっている。移動手段が自動車中心である鳥取県においては、総じて路線商業地が好調な状況にある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>鳥取市の平均変動率は、▲0.4%(▲1.1%)と下落幅が縮小した。 鳥取駅前の最高価格地点である鳥取5-3(栄町)は、前年▲2.6%から本年は横ばいに転じた。周辺では新規ホテルの開業が続き、鳥取駅のリニューアルが行われ、回遊人口の増加など、地域要因の変化があった。また、将来的には鳥取駅前の再整備計画など、引き続き地域要因の変化に期待がかかり、地価は横ばいとなった。 鳥取5-1(弥生町)は、鳥取駅に近い鳥取県東部一の歓楽街である。周辺でホテル開業が続き、回遊人口の増加が見込まれ、▲0.9%(▲3.2%)と下落幅が縮小した。 その他、路線商業地は概ね好調、商店街や旧町村部商業地は下落傾向にある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>米子市の平均変動率は、▲0.7%(▲0.8%)と下落幅が僅かに縮小した。 路線商業地である米子5-1(角盤町4丁目)は店舗の集積が進み繁華性が安定しており、前年同様横ばい。また、米子5-5(西福原7丁目)はロードサイド型の商業地であり、店舗の集積が見られ、需要は堅調で、前年同様横ばいとなった。</p> <p>倉吉市は、▲1.3%(▲1.3%)と前年と同様の下落となった。倉吉5-1(上井町2丁目)は倉吉駅前の商業地域であり、飲食店がみられるが、繁華性が低く、▲1.8%(▲1.9%)と下落が続いている。倉吉5-2(明治町2丁目)は旧市街の商業地域であるが、▲0.7%(▲0.7%)と下落が継続している。</p> <p>境港市は、0.9%(1.1%)と引き続き上昇となった。境港5-1(大正町)は県内有数の観光商業地である「水木しげるロード」の玄関口で境港駅前に位置し、観光入込客数の回復により、1.7%(2.1%)と引き続き上昇している。境港5-2(蓮池町)はスーパーマーケットやドラッグストアが出店しており、商業地として熟成し、前年同様横ばいとなった。</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>工業地</p>	<p>①鳥取県全体の地価動向と要因</p> <p>継続地点数は4地点で、0.2%(0.1%)と引き続き上昇し、下落地点はない。鳥取9-1(千代水3丁目)は近時多くの取引が見られ、取引価格も上昇傾向にある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>鳥取市には3地点あり、平均変動率は0.3%(0.1%)と引き続き上昇している。鳥取9-1(千代水3丁目)は、底堅い需要により0.9%(0.4%)とやや上昇率が拡大した。鳥取9-2(叶)、鳥取9-3(南栄町)は横ばい。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>米子市は米子9-1(富益町)の1地点のみで、前年同様横ばいである。その他の市町村に標準地はない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p>

※ 地域政策、取り組み等について

【鳥取県関係】

1. 人口減少を乗り越える令和の改新

未来人材奨学金支援の全業種への拡大、県外人材と地域のマッチング推進、賃上げ・価格適正化対策、こどもの医療費完全無償化、産後ケアサポート、プレコンセプションケアの推進、コミュニティ・ドライブ・シェアの推進、空き家抑制「住み継ぎ」リレー支援など

2. 暮らし安心のふるさと創造

大規模災害に対応したプロジェクト、防災DX連携体制整備、住宅耐震化の促進強化、非住宅NE-ST普及促進、医療・社会福祉施設等物価高騰対策支援、家計負担激変緩和対策など

3. 活力と交流でひらく元気な地域づくり

国際航空路線の拡充等インバウンド観光の促進、激動する国際経済環境に対応するための事業者支援の強化、為替相場急変対策特別融資、水田農業法人による経営規模拡大支援、農業生産拡大に向けたスマート農業推進など

4. 一人ひとりが輝く新たな時代へ

県立美術館及び地域と連携したアートの振興、青山剛昌ふるさと館の再整備支援、『とっとり弥生の王国』魅力発信・ブランド化、外国人を含めた介護人材確保緊急対策、リレー方式での農業外国人材活用など

5. 公共事業

①令和8年度開通予定の「北条道路」(はわいIC～北条IC(仮称))をはじめとする高速道路ネットワークの整備進捗、北条倉吉道路(延伸)や江府道路などの地域高規格道路の整備進捗、はわいICへのアクセス道路整備、②国道482号(鳥取市佐治・森坪工区)の3車線化等の強靱化対策、塩見川の改修等の浸水被害軽減対策、③イワガキ増殖場等の水産基盤整備、皆伐再造林を含む森林整備など

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%)	33	(33)	13	(14)	37	(38)	83	(85)
鳥取市	0.4% (0.2%)	18	(17)	4	(5)	12	(13)	34	(35)
米子市	0.4% (0.3%)	9	(10)	2	(2)	4	(4)	15	(16)
倉吉市	▲0.3% (▲0.3%)	1	(1)	1	(1)	3	(3)	5	(5)
境港市	▲0.5% (▲0.5%)	0	(0)	2	(2)	3	(3)	5	(5)

(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% (▲1.0%)	3	(3)	11	(6)	19	(21)	33	(30)
鳥取市	▲0.4% (▲1.1%)	2	(2)	5	(2)	6	(8)	13	(12)
米子市	▲0.7% (▲0.8%)	0	(0)	3	(3)	5	(4)	8	(7)
倉吉市	▲1.3% (▲1.3%)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
境港市	0.9% (1.1%)	1	(1)	1	(1)	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	0.2%	(0.1%)	1 (1)	3 (3)	0 (0)	4 (4)
鳥取市	0.3%	(0.1%)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	3 (3)
米子市	0.0%	(0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価変動とその要因

(1)県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目 341番1	93,500	0.0% (0.0%)	選好性の高い住宅地域 であり、地価は安定的で 横ばい。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町 710番	114,000	0.0% (▲2.6%)	ホテル開業が続くなど、 地域要因の変化により横 ばいに転じた。
上昇率 1位 又は 下落率 最小	住宅地 鳥取-8	鳥取市立川町3丁目 317番	40,500	3.3% (1.3%)	取引が多数見られ、取 引価格も上昇傾向にあ る。
	商業地 境港5-1	境港市大正町 134番外	53,900	1.7% (2.1%)	観光客の回復により、上 昇基調にある。
下落率 1位	住宅地 智頭-1	智頭町大字智頭 字町ノ内577番	19,400	▲3.0% (▲3.4%)	旧智頭宿の伝統のある 街であるが、需要が低調 で、下落基調。
	商業地 米子5-2	米子市朝日町 26番	41,000	▲3.5% (▲3.4%)	米子随一の歓楽街で あったが、中心は駅周辺 に移り下落継続。

(2)県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目 341番1	93,500	0.0% (0.0%)	同上
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町 710番	114,000	0.0% (▲2.6%)	同上
上昇率 1位 又は 下落率 最小	住宅地 鳥取-8	鳥取市立川町3丁目 317番	40,500	3.3% (1.3%)	同上
	商業地 鳥取5-9	鳥取市南吉方3丁目 110番	66,500	0.5% (0.3%)	鳥取市中心部に近い路 線商業地域であり、底堅 い需要により上昇傾向。

※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

(島根県代表幹事)

(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">・県全体の平均変動率は下落傾向が継続し、▲0.4%(▲0.3%)と前年より下落幅が拡大した。・上昇地点、横ばい地点は昨年と同数で、前年と概ね同じ傾向である。未だ金利が低い水準にあることもあり堅調な住宅地需要を背景として、人口の多い松江市及び出雲市の東部主要都市において地価の回復傾向が認められる。・上昇地点はほぼ松江市及び出雲市であり、松江市や出雲市等の利便性がよい地域で地価の回復傾向が認められるが、それ以外の地域では人口減少、高齢化進行といった社会構造を反映して地価下落が続いており二極化の様相を呈している。・郡部においては全ての地点で下落が継続している。 <p>② 県庁所在地・松江市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松江市は 0.7%(0.8%)と前年より上昇幅が縮小した。中心部のみだけでなく郊外へ上昇地点が広がっている。・市街化区域においては開発可能な土地が少なく、中古住宅の流通も少ないことから供給不足の状態となっており、地価を上昇させる要因となっている。また、規模がやや大きめな宅地を不動産業者が買取り、高額の小規模分譲住宅地が造成されるケースが多く、そのような新興分譲住宅地の価格が中心部の地価上昇に繋がっている。・東出雲町や玉湯町といった合併前の松江市以外の地域においては、開発可能な土地が多く、地価水準も低いことから宅地造成が大々的に行われている。・マンション用地については、近年マンション建設がさかんであり、纏まった面積のマンション適地が限られていることから、素地需給がタイトで、価格が大幅に上昇している。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>【出雲市】松江市に次ぐ人口約 17 万人を有し、土地取引件数も近年は松江市よりも多く、勢いがある。斐川町に従業員 5,000 人を抱える出雲村田製作所、島根富士通等の大規模工場が立地することで地域の雇用が支えられている。特に村田製作所が立地する斐川町において地価の上昇幅が大きい。松江市の中心地が概ね 6 万円/㎡に対して出雲市では中心部でも 4 万円/㎡と地価水準が低く、割安感も強い。市街化区域の線引きも無く、旧出雲市や斐川町の至る所で農地が宅地造成され、新興住宅地が造成されている。平均変動率は 0.9%(0.7%)と前年より上昇幅が拡大し、上昇地点も前年より増えている。</p> <p>【浜田市】石見部の中心地である浜田市だが人口減・高齢化が進行、漁業を中心とした地場産業も不振である。中心部の平坦地で、生活利便性の良好な地域では一定の需要が見込まれるものの、既成住宅地及び郊外部の需要は少ない。三隅町の下落率が拡大したことの影響もあり、▲2.1%(▲1.3%)と前年より下落幅が拡大している。</p>
-------------	---

【益田市】西部に位置する益田市では、平均変動率は▲2.9%(▲3.8%)と前年より下落幅が縮小した。区画整理事業により大量に宅地が供給され、当該土地を地権者が2万円/㎡程度で売却することから、地価公示地点が存する3万円/㎡に近い水準の既存住宅地に割高感が生じている。供給過多の状況が続いており、低価格帯での取引も目立つ。

【大田市】島根県のほぼ中央部日本海側に位置。隣接する出雲市等への人口流出も多く、人口減少、高齢化が進んでいる。不動産需要も減少傾向にあり、▲1.5%(▲1.7%)と前年より下落幅は縮小した。

【安来市】島根県の東部、鳥取県に接する。土地区画整理事業により黒井田町に「チェリーネわだなん」という100区画程度の住宅団地の造成が進んでいる。当該事業による新興住宅地や利便性の良好な飯島等の分譲住宅地では需要が改善している。一方で、人口減少・高齢化の進行により、既成住宅地の需要は弱く、地価下落が続いている。平均変動率は▲1.1%(▲1.4%)と前年より下落幅は縮小した。

【江津市】島根県の西部に位置する。土地区画整理事業及び小規模開発等により、市内の住宅地は供給過剰な状況にある。区画整然とした新興住宅地への需要が集中する傾向にあり、街路幅員の劣る既成住宅団地等においては需要減退が続き、極端な安値取引も目立っている。平均変動率は▲0.5%(▲0.9%)と前年より下落幅は縮小した。

【雲南市】島根県の東部中山間地に位置する。平均変動率は昨年と同じ▲0.1%である。松江市や出雲市へ通勤可能で利便性が高いわりに相対的に価格が低く、底値圏域にあり、横ばい地点が多いのも雲南市の特徴である。

価格が低い加茂町の地点が上昇している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・島根県の南西端に位置する津和野町においては、平均変動率は▲4.8%(▲4.4%)と前年より下落幅が拡大した。高齢化率が50.4%と県内で最も高い数値を示している。若い人が少ないことから不動産需要もほとんど無く、大きな下落率となった。

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

商業地

① 県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は▲0.9%(▲0.7%)と前年より下落幅が拡大した。

・上昇地点、横這い地点数等は概ね昨年と同程度である。

・コロナ禍収束による社会経済活動の正常化が進み松江市や出雲市中心部では上昇や横ばい地点が多いものの、それ以外の地域では下落が続き、住宅地と同様に二極化の傾向がみられる。

② 県庁所在地・松江市の地価動向と要因

・松江市の平均変動率は0.8%(0.7%)と前年より上昇幅が拡大した。

・マンション開発業者が商業地を求めることも多く、マンション用地との競合により商業地の価格が上昇しているという側面もある。

・松江駅周辺においては一畑百貨店が令和6年1月に閉店したが、地価への影響は感じられない。9月から始まった松江が舞台の朝ドラ「ばけばけ」による観光客増加等の影響も受け、松江駅周辺の地価は上昇傾向が継続している。

・不動産 DI 調査の松江市の商業地指数は 10%を示している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

【出雲市】県庁所在地の松江市には大規模ショッピングセンターがイオンしかないが、出雲市にはイオンとゆめタウンという 2 つのショッピングセンターがあり商圈が広い。街路が整備されるに伴い、市内の様々な箇所に商業地が集積している。平均変動率は 0.4%で前年と同じであった。

上昇率が一番高い出雲 5-9 は 5.5%(5.3%)と上昇幅が拡大した。出雲大社前に存する地点で人通りも多い。出雲大社では、平成の大遷宮以降、観光客が急増した。平成 31 年は 600 万人を越える入込客数があったが、コロナ禍の影響により、令和 2 年は 500 万人程度に減少し、令和 3 年はさらに減少した。令和 4 年は 600 万人、令和 5 年、6 年は 700 万人程度の入込客数があり、令和 7 年も同程度の高い水準の入込客数が見込まれる。

【浜田市】島根県西部で唯一の大学である島根県立大学が存しており、飲食店においては学生の顧客も見込めるのが浜田市の特徴である。しかしながら全体的に需要が少なく下落傾向が続いている。浜田駅前の地点及び三隅町の地点の下落率が拡大したことにより、▲1.7%(▲0.8%)と前年より下落幅が拡大した。全ての地点で下落が継続している。

【益田市】商圈が広く、ゆめタウンとイオンが立地しているものの、人口 4.2 万人の規模の割に商業地が拡散している。駅前が最も価格帯の高い商業地であるが、高津エリアや乙吉エリア等に路線商業地の郊外分散化が進み、商業地としての供給エリアが広く供給過多の感もある。地元企業によるオフィス需要はもともと無いが、近年では県外企業のオフィス需要も大きく減少している。平均変動率は▲3.0%(▲3.2%)と前年より下落幅が縮小したものの、依然として高い下落率が続いている。

【大田市】平均変動率は▲2.3%(▲2.6%)と前年より下落幅が縮小した。大田市駅前地点においては、平成 27 年に閉店したショッピングセンター「パル」が解体され跡地利用への期待がある他、駅東側の区画整理事業の進行や地銀支店の駅前進出など土地利用の改善が反映され低い下落率となっている。仁摩町では核となるスーパーの閉店により下落幅が拡大している。

【安来市】平均変動率は▲2.1%(▲2.3%)と前年より下落幅が縮小した。

【江津市】平均変動率は▲3.1%(▲3.0%)と前年より下落幅が拡大した。

【雲南市】平均変動率は▲1.0%であり、前年と同じ下落率であった。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・津和野町においては空店舗も多く、商業地需要も少ないことから下落幅が拡大している。

・奥出雲町、川本町、吉賀町、隠岐の島町等の町村部では、概ね大きな変動率の変化は認められず、昨年と同程度の下落傾向が継続している。

工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地は松江の2地点のみで、全県の平均変動率は2.9%(2.2%)と前年より上昇幅が拡大した。 ・松江市下東川津町・上東川津町で新企業団地(面積約7ha)の開発計画があるほか、出雲市斐川町直江に「出雲斐川インター企業団地」(面積約11.39ha)が整備中、出雲市湖陵町大池でも新企業団地(面積約8ha)の計画が進んでいる等、高速道路へのアクセスが良好な工場地需要は高まっている。 ・工場の全国への分散化の動きもあり、高速道路である山陰自動車道からのアクセスのよい工業地の需要は高まっている。 ・経済産業省の工業立地動向調査によると令和6年の島根県の工業立地は5件であった。 <p>② 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江市以外に地点なし。 <p>③ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特記すべき事項なし。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路整備事業の継続 <ul style="list-style-type: none"> 全延長289km、供用済区間244km、供用率84% (出所:島根県高速道路推進課、令和7年4月1日現在) 島根県を横断する山陰道については令和7年に三隅益田道路が開通することで安来市から益田市までが大田市の約7kmの部分を除き高速道路で移動できる。 東西への移動は速くなる反面、国道9号沿いの商業地の衰退が懸念される。 ・地域高規格道路 松江北道路(L=10.5km、松江市下東川津町～西浜佐蛇町、事業期間10年程度)の事業計画 <ul style="list-style-type: none"> 松江市の外環状道路の一部として、山陰道へのアクセス向上に伴う物流効率化、市内渋滞緩和等を目的とする。令和3年4月6日にて都市計画決定した。 ・県内の市街地再開発事業: 施行中のものはない。 ・県内の土地区画整理事業は下記のとおり:組合施行4地区(安来市和田南土地区画整理事業10.7ha、江津市蛭子北土地区画整理事業6.6ha、松江市乃白田和土地区画整理事業5.4ha、益田川左岸南部土地区画整理事業20.9ha)。公共団体施行1地区(大田市駅周辺東側5.6ha)(令和7年6月1日現在)。 ・松江市では、市街化区域と市街化調整区域を分ける「線引き」制度について、撤廃する方針が打ち出され、新しい制度への移行を目指し、地元住民との協議等が行われている。 ・松江市内の橋北エリアの集客拠点であったショッピングセンター「キャスパル」が令和3年に閉店したが、令和6年5月にその跡地に「マルイ」が進出。繁華性が向上している。 ・マックスバリュウ等の低価格のスーパーの進出が目立ち、地場のスーパー等へのダメージが大きい。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率		R 8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7
県全体	▲0.4%	(▲0.3%)	27	(27)	13	(13)	46	(47)	86	(87)
松江市	0.7%	(0.8%)	20	(21)	6	(5)	9	(10)	35	(36)
浜田市	▲2.1%	(▲1.3%)	0	(0)	0	(0)	6	(6)	6	(6)
出雲市	0.9%	(0.7%)	5	(5)	3	(3)	2	(2)	10	(10)
益田市	▲2.9%	(▲3.8%)	0	(0)	0	(0)	5	(4)	5	(4)
大田市	▲1.5%	(▲1.7%)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
安来市	▲1.1%	(▲1.4%)	1	(0)	0	(1)	4	(4)	5	(5)
江津市	▲0.5%	(▲0.9%)	0	(0)	1	(1)	3	(3)	4	(4)
雲南市	▲0.1%	(▲0.1%)	1	(1)	3	(3)	2	(2)	6	(6)
町村							10	(11)	10	(11)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率		R 8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7
県全体	▲0.9%	(▲0.7%)	12	(12)	5	(5)	25	(24)	42	(41)
松江市	0.8%	(0.7%)	10	(10)	0	(1)	1	(1)	11	(12)
浜田市	▲1.7%	(▲0.8%)	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
出雲市	0.4%	(0.4%)	2	(2)	4	(3)	3	(3)	9	(8)
益田市	▲3.0%	(▲3.2%)	0	(0)	0	(0)	3	(2)	3	(2)
大田市	▲2.3%	(▲2.6%)	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
安来市	▲2.1%	(▲2.3%)	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
江津市	▲3.1%	(▲3.0%)	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)
雲南市	▲1.0%	(▲1.0%)	0	(0)	1	(1)	2	(2)	3	(3)
町村							6	(6)	6	(6)

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率		R 8 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7
県全体	2.9%	(2.2%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)
松江市	2.9%	(2.2%)	2	(2)	0	(0)	0	(0)	2	(2)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	101,000円/㎡	7.1% (6.2%)	新築分譲マンション需要は堅調で、建築意欲は高い。適地が限られ、高額取引が目立つ。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	175,000円/㎡	1.7% (0.6%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	101,000円/㎡	7.1% (6.2%)	同上
	商業地 出雲5-9	出雲市大社町杵築南字馬場772番外	69,200円/㎡	5.5% (5.3%)	
下落率1位	住宅地 津和野-2	鹿足郡津和野町鷺原口140番外	18,000円/㎡	▲4.8% (▲4.5%)	津和野町の高齢化率は県内で最も高く50%を超え、不動産需要が少ない状態が継続
	商業地 津和野5-1	鹿足郡津和野町後田口210番	34,100円/㎡	▲4.2% (▲3.5%)	

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	101,000円/㎡	7.1% (6.2%)	同上
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	175,000円/㎡	1.7% (0.6%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	101,000円/㎡	7.1% (6.2%)	同上
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	175,000円/㎡	1.7% (0.6%)	
	商業地 松江5-4	松江市天神町134番	85,600円/㎡	1.7% (0.8%)	天神町で温泉サウナ施設が令和8年春の開業に向けて建設が進む等、繁華性が高まっている。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(令和8年地価公示)

(岡山県代表幹事)

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">・住宅地の平均変動率は0.9% (0.8%) となった。県内最高価格地は岡山市北区中心部に位置する住環境に優れる岡山北-1 (伊島町1丁目) で208,000円/㎡。県南で交通利便性や住環境が良好な住宅地は堅調な宅地需要から地価上昇が続いているが、外縁部や県北を中心に人口減少している市町では取引も少なく地価下落が続いている。・上昇は岡山市1.9%、倉敷市1.1%、総社市1.6%、浅口市0.4%、早島町3.0%、里庄町0.7%で他の市町はすべて下落である。・変動率は、早島町3.0%から美作市▲2.2%の範囲となっており、極端な変動を示している地域はないと言える。・令和8年地価公示では、令和7年地価公示とほぼ同様の傾向であった。
	<p>② 県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県庁所在地である岡山市の住宅地における、全市及び各区での変動率の推移を示す。 岡山市全体 ⇒ 1.9% (1.8%) 岡山市北区 ⇒ 2.6% (2.5%) 岡山市中区 ⇒ 3.0% (3.0%) 岡山市東区 ⇒ 0.2% (0.1%) 岡山市南区 ⇒ 1.6% (1.5%)・すべての区で価格は上昇傾向であり、北区や中区の中心市街地の利便性の高い地域や従来から知名度を有する地域での上昇傾向が続いている。・金利上昇傾向による影響は、住宅ローンが変動金利の利用が主体であることなどから現時点では特に認められないが、建築コスト等の上昇から戸建分譲地の売れ行きが鈍ってきており、特に昨年まで上昇率が高かった今地区、田中地区方面の住宅地でその傾向が見られる。・東区や南区の縁辺部では、人口減少や高齢化から宅地需要は弱く新築住宅が殆ど見られず、地価下落が続いている。
	<p>③ 県庁所在地都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・倉敷市の平均変動率は1.1% (1.2%) となった。・倉敷市においても、JR倉敷駅周辺の中心市街地を中心に知名度を有する地域、岡山市と倉敷市の中間で利便性が良好な庄地区、早島町にも近接して若い世代に人気のある茶屋町地区等は上昇傾向を維持している。
	<p>④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none">・総社市、浅口市、早島町、里庄町で価格の上昇傾向が見られた。・早島町は、大規模な物流倉庫の立地が目立つほか、岡山市と倉敷市の中間点で利便性が高く、住宅地の販売が好調であり上昇を維持している。・総社市は、中国自動車道総社IC周辺において物流倉庫等の企業立地に力を入れているほか、早島町と同様に岡山市・倉敷市へのアクセスも良好であるため住宅地需要は堅調である。・浅口市・里庄町は、国道2号バイパス玉島笠岡道路の整備が進捗し、併せて周辺道路等の整備も進みつつあり、これらに関連して代替地取得や住宅の建替えも多数見られるようになって住宅地需要は底堅い。

商 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地の平均変動率は2.2% (2.1%) となった。 ・上昇は岡山市4.2%、早島町4.0%、総社市2.9%、倉敷市2.0%、浅口市1.4%、里庄町0.7%、矢掛町0.6%である。横ばいは笠岡市、鏡野町である。他の市町はすべて下落である。 ・変動率は岡山市の4.2%から美作市の▲2.6%の範囲となっており、極端な変動を示している地域はないと言える。 ・飲食店舗や観光地等では賑わいがもどっており、円安傾向を反映して外国人観光客の増加も見られる。岡山市中心部では都市施設・交通インフラ整備や再開発事業等によって、目に見える形で街が変化している。 <p>② 県庁所在都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区での変動率の推移を示す。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>岡山市全体</td><td>⇒</td><td>4.2% (4.1%)</td></tr> <tr><td>岡山市北区</td><td>⇒</td><td>5.0% (4.9%)</td></tr> <tr><td>岡山市中区</td><td>⇒</td><td>3.7% (3.7%)</td></tr> <tr><td>岡山市東区</td><td>⇒</td><td>0.3% (0.2%)</td></tr> <tr><td>岡山市南区</td><td>⇒</td><td>2.9% (2.9%)</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・岡山駅東口に平成26年12月に開業した全国展開する大型SCは広域的な集客力を有し、岡山市のみならず周辺部を商圈としている。また、中心背後商業地もマンション複合施設等の旺盛な需要がある。 ・市役所筋南部にあった大型SC跡地に地元企業グループが高層マンションやオフィス、店舗などの複合型開発を行っており、令和4年9月に第1期プロジェクトがオープンした。 ・岡山市北区中心部では建設コスト上昇等から工期の遅れが生じている再開発事業もあるが収支等の見直し・計画変更等を行って進行していくものと思われる。 ・岡山城・後樂園等では外国人観光客も多く見られるようになってきており、インバウンドの影響から観光地の商業収益性は概ね改善傾向と思われる。 ・郊外へ向かう路線商業地域では、ホームセンター、食品スーパー、薬局、中古自動車販売、コンビニ、ファーストフード店等の業種が好調である。 <p>③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市の平均変動率は2.0% (1.9%) となった。 ・倉敷駅前の阿知3丁目では、規模約1.7ヘクタールの再開発事業（ホテル、商業施設、分譲マンション等）が令和3年10月に開業した。 ・倉敷市にはJR倉敷駅北口至近に位置する寿町と、同駅西方約2.5kmに位置する酒津に大規模なSCが所在し、広域的に集客している。 ・全国的な観光地である倉敷美観地区では外国人観光客も増加し、コロナ禍以前と同じかそれを上回るほどの大幅な回復傾向を示している。 ・倉敷市でのオフィス需要は弱く、金融・証券関連業種の倉敷支店が岡山支店に統合される動きが続いている。 <p>④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総社市は、近年市役所南側の土地区画整理地を中心に住宅地の需要は強く、これを背後地とする沿道型商業地域も成熟度を高めている。 ・早島町は、岡山市と倉敷市の中間点で利便性が高く、幹線道路背後住宅地の需要増から商業地需要も底堅く推移している。 	岡山市全体	⇒	4.2% (4.1%)	岡山市北区	⇒	5.0% (4.9%)	岡山市中区	⇒	3.7% (3.7%)	岡山市東区	⇒	0.3% (0.2%)	岡山市南区	⇒	2.9% (2.9%)
岡山市全体	⇒	4.2% (4.1%)														
岡山市北区	⇒	5.0% (4.9%)														
岡山市中区	⇒	3.7% (3.7%)														
岡山市東区	⇒	0.3% (0.2%)														
岡山市南区	⇒	2.9% (2.9%)														

工業地	① 県全体の地価動向と要因
	<ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は2.5% (2.2%) で、地点が存する6市町全てで上昇であった。
	② 特徴的な変動率を示した都市、地点について
	<ul style="list-style-type: none"> ・上昇率上位の倉敷 9-5 は、船穂産業団地の民間開発エリアで医薬品関連企業の物流センター整備事業もあり、工業地需要が強まっている。 ・上昇率上位の井原 9-1 近隣に、ゴム・プラスチック製品製造企業が工場兼物流倉庫を整備するなど笠岡 IC や幹線道路へのアクセス良好な工業地の需要は底堅い。 ・早島町の早島 IC 周辺では中四国的高速網の結節点として、流通業務施設用地の全国的な需要がある。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

※ () 内は前年の数値

市町村名	R7 変動率	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	0.9	140(144)	36(36)	88(90)	264(270)
岡山市	1.8	1.9	67(71)	5(1)	18(20)	90(92)
北区	2.5	2.6	27(28)	1(0)	4(5)	32(33)
中区	3.0	3.0	14(14)	1(1)	2(2)	17(17)
東区	0.1	0.2	10(11)	1(0)	8(8)	19(19)
南区	1.5	1.6	16(18)	2(0)	4(5)	22(23)
倉敷市	1.2	1.1	51(52)	11(14)	17(15)	79(81)
津山市	▲0.6	▲0.7	0(0)	3(5)	5(4)	8(9)
玉野市	▲1.0	▲1.0	1(1)	3(4)	8(8)	12(13)
笠岡市	▲0.7	▲0.8	2(2)	3(2)	6(8)	11(12)
総社市	1.5	1.6	10(10)	2(0)	1(2)	13(12)
高梁市	▲0.8	▲0.7	0(0)	1(1)	4(4)	5(5)

(2) 商業地

※ () 内は前年の数値

市町村名	R7 変動率	R8 変動率	R8 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1	2.2	75(76)	10(9)	23(23)	108(108)
岡山市	4.1	4.2	47(47)	1(1)	0(0)	48(48)
北区	4.9	5.0	32(32)	0(0)	0(0)	32(32)
中区	3.7	3.7	5(5)	0(0)	0(0)	5(5)
東区	0.2	0.3	3(3)	1(1)	0(0)	4(4)
南区	2.9	2.9	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)
倉敷市	1.9	2.0	20(20)	2(2)	2(2)	24(24)
津山市	▲0.8	▲0.5	1(1)	1(0)	2(3)	4(4)
玉野市	▲1.1	▲1.1	0(0)	1(1)	4(4)	5(5)
笠岡市	0.1	0.0	0(2)	3(1)	0(0)	3(3)
総社市	2.8	2.9	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
高梁市	▲1.0	▲1.1	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)

(3) 工業地

※ () 内は前年の数値

市町村名	R7 変動率	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	2.5	13(12)	0(1)	0(0)	13(13)

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●岡山県全体について

※価格は㎡当たり、() 内は前年の数値

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-1	岡山市北区伊島町 1丁目1136番8	208,000円	4.0% (5.3%)	岡山市中心部にあって、住宅地として熟成された地域で希少性を有し代替競争関係に優る。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2 番101	2,020,000円	6.3% (6.7%)	岡山駅近接の商業地需要は安定しており、需要に比して供給は少ない。
上昇率1位	住宅地 岡山北-5	岡山市北区大元1 丁目11番105	205,000円	7.3% (6.1%)	利便性の高い大元駅に近く、マンションデベロッパーの需要が旺盛である。
	商業地 岡山北5-2	岡山市北区中山下 1丁目5番107外	337,000円	8.7% (8.4%)	周辺の市街地再開発事業等の影響から需要が旺盛なため。
下落率1位	住宅地 倉敷-33	倉敷市下津井1丁 目420番	30,000円	▲2.9% (▲2.8%)	漁港背後の住宅地であるが、若年層の漁業離れで人口流出が進み、需要は限定的である。
	商業地 真庭5-3	真庭市湯原温泉宇 居屋敷114番	24,800円	▲3.1% (▲2.3%)	温泉街の商業地であるが、観光客の長期的な減少傾向にあり需要は弱い。

●岡山市について

※価格は㎡当たり、()内は前年の数値

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8	208,000円	4.0% (5.3%)	同上
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	2,020,000円	6.3% (6.7%)	同上
上昇率1位	住宅地 岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105	205,000円	7.3 (6.1)	同上
	商業地 岡山北5-2	岡山市北区中山下1丁目5番107外	337,000円	8.7 (8.4)	同上

価格形成要因等の概要

(広島県代表幹事)

(令和 8 年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の平均変動率は1.5%(1.3%)となり、昨年から若干上昇率を強めた。要因としては、若干の金利上昇が進む経済環境の中でも、広島市やその隣接市町、福山市といった主要都市において駅前等再開発が進み、その周辺での生活利便性が高い地点での上昇傾向が継続していることと、都心回帰により駅近平坦地の需要が強まっていること等が挙げられる。なお、利便性の劣る郊外型の古い住宅団地の空洞化が顕著であり、人口流出している県北や島嶼部においても下落傾向が継続している。</p> <p>② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <p>中区 4.9%(4.6%)、東区 1.9%(1.8%)、南区 4.0%(3.4%)、西区 3.1%(2.9%)、安佐南区 3.0%(2.7%)、安佐北区 0.8%(0.6%)、安芸区 1.4%(1.2%)、佐伯区 3.3%(2.8%)となっており、すべての区で上昇率を強めている。</p> <p>上昇地点は、都心部への接近性や大型商業施設、駅等との接近性に優れる平地に位置する旧来から名声の高い価格上位地点のほか、値ごろ感のある中心部近郊の住宅地域である。但し、広島市内においても、中心部から距離を有する古い住宅団地において地価は弱含んでいる。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位 3 市・下位 3 市)</p> <p>人口上位 3 市においては、福山市は 1.8%(1.6%)、東広島市は 1.1%(1.0%)、呉市は 0.0%(▲0.3%)となった。福山市については、駅前再開発に伴い、中心部に近い住環境の優れる住宅地域において需要超過の状況にある。人口増加が認められる東広島市では、JR 駅周辺において宅地開発が進み、利便性の高い平地の需要は堅調であるが、安芸津町等周辺部における地価低迷は継続している。呉市は、中心部においては横ばいから微増を維持しているが、周辺部においては街路条件の劣る傾斜部が多く、弱含みである。また、島嶼部においては下落が継続している。</p> <p>人口下位 3 市においては、安芸高田市は 0.0%(0.0%)で、人口減少を背景に外延部では地価下落基調であるが、吉田町中心部では宅地分譲も見られる。竹原市は▲1.2%(▲1.3%)、島嶼である江田島市は▲3.6%(▲4.0%)で、人口減少・高齢化等を背景として住宅需要は相当に弱く、依然として下落傾向が継続している。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・広島中-1 は、接近性に優れる平坦部の住宅地で需要は強く、供給は限定的であり、8.0%(7.0%)と地価は上昇傾向。・廿日市-21 は、宮島島内の重伝建保存地区指定のある町家通り地域で、インバウンド需要を背景とした島内商業地域の地価上昇が波及し、6.2%(4.8%)と地価は上昇傾向。・広島府中-1 は、向洋駅前の土地区画整理事業や周辺道路整備事業等の進捗を背景に、5.9%(5.7%)と地価は上昇傾向。・廿日市-14 は、市内中心部から離れた山裾の古い住宅団地内に位置し、都心回帰傾向を背景に需要は極めて弱く、空洞化が進み、▲5.0%(▲4.0%)と地価は下落傾向。・福山-14 は、中心部に近い住環境の優れた住宅地であり、需要超過の状況で 6.7%(6.3%)と地価は上昇傾向。
-------------	--

商業地	<p>① 県全体の地価動向と要因 県全体の平均変動率は 3.1%(2.7%)となり、昨年からやや上昇傾向を強めている。JR 駅前再開発エリア及びその影響を受ける商業地や、インバウンド需要の影響を受ける観光地商業地を中心として、収益性向上への期待感から上昇傾向を強めている。また、ホテル需要、民泊需要の高まりから、強い上昇率を示しているエリアもある。</p> <p>なお、県北、島嶼部の商業地域においては、過疎化、顧客流出等から地価下落に歯止めがかかっていない。</p> <p>② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 中区 5.7%(5.3%)、東区 3.6%(3.2%)、南区 7.3%(5.0%)、西区 5.9%(5.2%)、安佐南区 4.9%(4.9%)、安佐北区 1.2%(1.3%)、安芸区 1.1%(0.8%)、佐伯区 3.9%(3.7%)となった。</p> <p>広島市中心部における地価上昇地点は、広島駅前再開発及び駅前大橋線開通に伴う収益性向上が期待されるエリアであり、上昇率を大きく拡大させている。当該エリアから連続する八丁堀、紙屋町に連絡する相生通り沿線においては、新築オフィスビルの建設が活発化しており、新築オフィス賃料は上昇傾向にある。また、中心部におけるホテル需要も旺盛である。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位 3 市) 人口上位 3 市においては、福山市は 4.5%(4.5%)、東広島市は 2.3%(1.9%)、呉市は 0.2%(0.0%)であり、福山市は上昇維持、東広島市は上昇率拡大、呉市は上昇に転じた。</p> <p>福山市においては、JR 駅周辺の商業地を中心に、強い希少性から地価は上昇している。</p> <p>東広島市は、西条中心部において店舗需要、ホテル需要が堅調で地価は上昇傾向にある。</p> <p>呉市では、JR 呉駅前複合商業施設の建設、交通ターミナル整備計画に対する期待感から駅前を中心として上昇率を強めているが、郊外部、島嶼部の商業地の下落は継続している。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広島南 5-2 は、駅前大橋線の開通に伴う交通利便性の向上と旺盛なホテル需要を背景に、18.4%(7.8%)と上昇率は大きく拡大。 ・広島南 5-9 は、広島新駅ビル開業と駅前大橋線の開通により来客数が大幅に増加し、収益性の向上期待から 10.7%(9.8%)と地価は上昇傾向。 ・広島中 5-20 は、9.1%(5.5%)と上昇率が拡大。電停の新設等交通体系の整備、ホテル開業等の影響を受け、割安感のあったエリアが大幅な上昇傾向となった。 ・廿日市 5-4 は、宮島口国道沿いに位置し、インバウンド需要、周辺におけるホテル建設の影響から 8.2%(7.1%)と地価は上昇傾向。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因 県内工業地は 2.6%(2.2%)と上昇幅が若干拡大している。</p> <p>広島市、廿日市市の臨海部における流通系工業地においては、取引は売り手市場で地価は上昇傾向である。また、高速インターチェンジへの接近性に優れた東広島市内工業地においては、半導体関連産業に対する工業地需要の底堅さから、新たな産業団地の開発も検討される等地価上昇の一因となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広島西 9-1 は、消費地である広島市に近い好立地の流通業務地であり、ネット通販拡大を背景に相当な売り手市場となっており、6.4%(5.9%)と地価は上昇傾向。 ・東広島 9-2 は、半導体関連の強い内陸型工業団地であり、周辺では産業団地の開発も検討されており、4.5%(3.6%)と地価は上昇傾向。 ・東広島 9-3 は、志和インターチェンジに近く、利便性に優れた工業団地であり、3.8%(3.7%)と地価上昇が継続している。

※ 地域政策、取り組み等について

【広島市:JR 広島駅周辺】

- ・二葉の里土地区画整理事業・広島駅北口
新病院(入院ベッド千床)が令和 12 年度に開業予定。
- ・広島駅南口整備
JR 広島駅の新駅ビル(地上 20 階地下 1 階)が令和 7 年 3 月に開業。同新駅ビル 2 階を起点とする駅前大橋線が令和 7 年 8 月開通。

【広島市:紙屋町・八丁堀】

- ・紙屋町地区
基町商業ビル 7 階に「広島もとまち水族館」が令和 7 年 10 月 31 日に開業した。
- ・基町地区
商工会議所、事務所、ホテル等が入る 31 階建ビル、地上 5 階地下 1 階の市営駐輪場、5 階建の変電所棟の計 3 棟を建てる予定。高層棟については令和 9 年 4 月の完成を目指す。

【広島市:JR 西広島駅周辺】

- ・JR 西広島駅北口の土地区画整理事業(約 2.9ha)が令和 8 年 3 月までに工事を終える予定。

【広島市:その他】

- ・新交通システムの延伸計画について、令和 18 年頃の全線開通を目指すとして修正した。

【東広島市】

- ・吉川工業団地の北側において「計画的市街地誘導地区」をもうけ、将来的な市街化編入の可能性を持たせている。また、ここに新たな公的産業団地の計画がある。
- ・八本松スマートインターが令和 8 年度中に開設予定。

【呉市】

- ・呉駅前の再開発複合ビルが起工、令和 9 年度の完成を目指す。
- ・大規模製鉄所の跡地に複合防衛拠点整備案を巡り、呉市が整備を容認。

【廿日市市】

- ・平良佐方地区において、工業・観光交流の「新都市活力創出拠点地区」としての整備が進んでいる。令和 9 年完成予定。
- ・宮島口において、新ホテルが令和 8 年 2 月に、更に令和 10 年 10 月に高級ホテルが開業予定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.5 (1.3)	281 (283)	34 (31)	111 (117)	426 (431)
広島市	2.7 (2.4)	159 (164)	8 (6)	12 (13)	179 (183)
呉市	0.0 (▲0.3)	12 (10)	2 (2)	19 (21)	33 (33)
三原市	▲1.4 (▲1.4)	0 (0)	3 (4)	9 (9)	12 (13)
尾道市	▲0.4 (▲0.3)	10 (10)	1 (1)	13 (12)	24 (23)
福山市	1.8 (1.6)	52 (50)	10 (10)	12 (13)	74 (73)
三次市	▲1.5 (▲1.5)	0 (0)	1 (1)	5 (5)	6 (6)
東広島市	1.1 (1.0)	18 (19)	2 (2)	6 (6)	26 (27)
廿日市市	1.8 (1.6)	17 (17)	1 (1)	3 (4)	21 (22)
府中町	4.8 (4.5)	5 (5)	0 (0)	1 (1)	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	3.1 (2.7)	119 (118)	10 (8)	27 (29)	156 (155)
広島市	5.2 (4.6)	70 (68)	0 (1)	0 (0)	70 (69)
呉市	0.2 (0.0)	9 (10)	1 (0)	7 (7)	17 (17)
三原市	▲0.6 (▲0.8)	0 (0)	4 (3)	1 (2)	5 (5)
尾道市	▲0.6 (▲0.7)	3 (3)	1 (1)	4 (4)	8 (8)
福山市	4.5 (4.5)	22 (22)	1 (0)	0 (1)	23 (23)
三次市	▲1.2 (▲1.2)	0 (0)	2 (2)	2 (2)	4 (4)
東広島市	2.3 (1.9)	5 (5)	0 (0)	2 (2)	7 (7)
廿日市市	4.3 (2.9)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)
府中町	5.4 (5.8)	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	2.6 (2.2)	32 (32)	0 (0)	1 (2)	33 (34)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-15	広島市中区中町9番2	1,790,000円/㎡	5.9% (6.3%)	建築費及び地価高騰によりマンション用地需要は横這いだがホテル用地需要との競合で地価上昇。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	4,200,000円/㎡	4.0% (3.9%)	都心部の中心商業地で、周辺での再開発の動きが続いており地価水準は上昇傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島中-1	広島市中区西白島町9番8	578,000円/㎡	8.0% (7.0%)	接近性に優る平坦部の高級住宅地で、需要旺盛な反面、供給は限定できな為、地価は強調に推移。
	商業地 広島南5-2	広島市南区稲荷町4番4外	1,060,000円/㎡	18.4% (7.8%)	駅前大橋ルート開業による交通便利性向上と旺盛なホテル需要を背景に地価上昇率は拡大傾向。
下落率1位	住宅地 廿日市-14	廿日市市友田字里地10024番90	11,300円/㎡	▲5.0% (▲4.0%)	市内中心部から離れた山裾の住宅団地内に所在し、都心回帰志向の高まりもあって需要は弱い。
	商業地 世羅5-1	世羅郡世羅町大字西上原字流494番4外	22,600円/㎡	▲4.2% (▲6.0%)	本郷地区内の大型店舗への顧客流出が続いており、引き続き需要は低迷傾向が続いている。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-15	広島市中区中町9番2	1,790,000円/㎡	5.9% (6.3%)	同上
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀15番6外	4,200,000円/㎡	4.0% (3.9%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島中-1	広島市中区西白島町9番8	578,000円/㎡	8.0% (7.0%)	同上
	商業地 広島南5-2	広島市南区稲荷町4番4外	1,060,000円/㎡	18.4% (7.8%)	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

(山口県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 山口県全体の地価動向と要因</p> <p>上昇地点が増加、下落地点が減少し、0.7%(0.7%)であった。県庁所在地の山口市、山陽側の下関市などで上昇幅が拡大したが、山陽側の他の主要市は前年並の上昇率にとどまった。一方、山陰エリアの萩市では下落幅は縮小したものの地価下落が継続しており、山陽エリアと山陰エリア等で地価の二極化が進行している。低金利環境を背景に住宅等を購入しやすい環境が継続、マイホーム需要は堅調で、個人・法人による収益物件の売買も多くみられ、安定した住宅地需要を反映した結果となった。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山口市の平均変動率は1.4%(1.3%)となり、上昇幅は拡大した。・県庁周辺の山口-3が2.1%(2.0%)、再開発事業が完成したJR新山口駅北口前に比較的近接する山口-10が2.8%(2.9%)、その周辺の山口-8が2.7%(2.1%)で上昇基調が継続。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・下関市の平均変動率は0.9%(0.8%)となり上昇幅はやや拡大した。都市計画道路等の整備等で交通利便性が向上したJR新下関駅周辺エリアは近年商業施設も充実しており、下関-20が1.9%(2.0%)、下関-23が2.0%(2.0%)、下関-42が2.9%(2.8%)など市場人気が続いている。・岩国市の平均変動率は1.0%(1.0%)であった。近年子育て世代から人気のある南岩国地区の岩国-7は3.5%(3.6%)、岩国駅周辺の岩国-4は2.3%(2.4%)、岩国-5は2.4%(2.4%)、その他の中心市街地の地点も上昇基調を維持している。・周南市の平均変動率は0.5%(0.5%)であった。利便性の良好な旧徳山市の周南-8は2.4%(2.5%)、旧新南陽市の周南-18は2.3%(2.4%)など、中心市街地の地点で上昇基調は継続している。・下松市の平均変動率は1.1%(1.1%)であった。平坦地の需要は堅調で従来を上回る価格での取引も見受けられるなど安定した住宅地需要が継続している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宇部市の平均変動率は0.5%(0.5%)であった。人気のある厚南地区の宇部-3は0.8%(1.1%)となった。・防府市の平均変動率は1.0%(1.0%)であった。防府駅周辺等の市内の利便性の良好な地点等で前年並の上昇が継続している。・町部で唯一平均変動率が上昇している和木町は1.9%(1.9%)であった。町の良好な財政状況を背景に医療、福祉など行政の諸政策の充実が子育て世代の流入に寄与。
-------------	---

商業地	<p>① 山口県全体の地価動向と要因</p> <p>上昇・横ばい地点が増加、下落地点が減少し、0.8%(0.7%)と上昇幅は拡大した。上昇地点の多くは再開発エリア、駅周辺エリア、商業集積等が見られる幹線道路沿いを中心とする地域であるが、前年よりその範囲は広がっている。個人消費や観光が好調で人流が回復しており、商業施設・飲食店舗等の客足も堅調に回復、新規出店も各所で見受けられる。また駅周辺等のマンション用地需要も堅調で商業地需要の増加を反映した結果となった。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山口市の平均変動率は 0.8%(0.8%)であった。小郡地区の山口 5-9 は 2.2%(2.4%)、新山口駅前の山口 5-8 が 1.2%(1.2%)と上昇基調が継続し、中心商業地や幹線道路沿いの 4 地点(山口 5-1、5-3、5-4、5-5)が上昇基調を維持した。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下関市の平均変動率は 0.9%(0.8%)で上昇幅はやや拡大した。JR 新下関駅徒歩圏の下関 5-4 は 2.9%(3.0%)、新下関エリアにある幹線道路沿いの下関 5-22 が 2.3%(2.5%)、下関 5-21 が 2.3%(2.5%)、JR 下関駅前の下関 5-1 が 2.7%(2.2%)、下関 5-18 が 2.5%(2.5%)、中心市街地の下関 5-6 が 1.5%(1.0%)、下関 5-11 が 0.5%(0.0)であり、これらが寄与した。 ・周南市の平均変動率は 1.7%(1.3%)と上昇幅は拡大した。徳山駅周辺の周南 5-1 が 4.8%(4.3%)、周南 5-2 が 2.0%(1.0%)、周南 5-3 が 3.6%(2.0%)、周南 5-7 が 2.6%(2.4%)であり、これらが主因である。徳山駅前市街地再開発による駅周辺エリアの活性化の期待感が反映されている。 ・岩国市の平均変動率は 0.7%(0.7%)であった。JR 岩国駅の周辺の岩国 5-4 が 1.4%(1.4%)、岩国 5-11 が 1.5%(1.6%)、中心市街地の岩国 5-7 が 1.5%(1.5%)、国道沿いの岩国 5-12 が 1.9%(1.8%)であり、これらが寄与した。 ・防府市の平均変動率は 1.4%(1.2%)と上昇幅は拡大した。防府駅の周辺の防府 5-2 が 3.1%(2.2%)、防府 5-5 が 3.1%(2.5%)であり、これらが主因である。防府駅周辺はマンション用地需要が堅調に推移しており、需要を後押ししている。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇部市の平均変動率は 0.9%(0.7%)と上昇幅は拡大した。市役所の周辺の宇部 5-1 が旧百貨店跡地の再開発の期待感などから 1.4%(1.0%)と上昇したことなどが主因である。 ・下松市の平均変動率は 0.9%(0.8%)と上昇幅は拡大した。下松駅の周辺の下松 5-1 が 0.6%(0.4%)、下松 5-5 が 0.8%(0.6%)と上昇したことなどが主因である。
工業地	<p>① 山口県全体の地価動向と要因</p> <p>上昇地点が増加し、0.8%(0.7%)と上昇幅は拡大した。企業の設備投資による用地需要が堅調に推移している。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>県庁所在地に標準地は配置されていない。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>物流用地需要が見込まれる下関 9-2 が 2.7%(2.8%)、周南 9-1 が 2.2%(2.2%)、周南 9-3 が 1.2%(1.3%)、光 9-2 が 1.0%(1.0%)であり、これらが前年並の上昇率を維持している。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

〔下関市〕

- ・下関港ウォーターフロント開発では総合リゾート運営会社が、地上 12 階建て 187 室のリゾートホテルを令和 7 年 12 月 11 日に開業した。
- ・JR 下関駅近くに 9 階建ての県内最大級のオフィスビルが令和 5 年 7 月に完成。

〔山口市〕

〔Ⅰ〕山口県の玄関口にふさわしい新山口駅前再生のための以下のような各種事業が順次実施されており、駅北口周辺エリアの街並みが変わった。

- ① 山口市の「新山口駅北地区拠点施設整備事業」により、新山口駅北口駅前広場の西側エリア約 1 万 8 千㎡の敷地に「産業創造」「にぎわい創造」「生活文化創造」の 3 つの視点に立った多機能複合施設を整備（新山口駅北口から直結）。KDDI 維新ホールが完成（5G 対応）。メインホールは可変型ホールで県内最大で 2000 席の収容能力、コンサート・演劇・スポーツイベントなど多様な用途に対応可。セミナー・講演会・コンベンション・分科会などに適した大小 12 の会議室を配置（最大室は収容 294 名）、メインホールと大小会議室を組み合わせることで各種学会や大会などに利用できる。スタジオ、オフィス利用のできるワーキングスペース、産業交流スペース、スポーツクラブ、クリニック、薬局、カフェ、シェアキッチン、チャレンジショップ、立体駐車場等を整備。（令和 3 年 4 月完成オープン）
- ② 駅北口周辺の街路整備による駅へのアクセス向上と無電柱化・歩道・植栽の設置で快適で潤いのある歩行空間を確保し、駅北口地区の都市空間の形成を目指す。
 - ・①の施設の周辺の街路整備：中領長谷線を供用開始（令和 3 年 3 月 31 日）
 - ・駅前北口のメイン街路整備：矢足新山口線をシンボルロードとして、美装化・緑化・無電柱化
 - ・都市計画道路「新山口駅長谷線」整備：新山口駅北口と高規格道路山口宇部道路の長谷 IC を結ぶ広域的なアクセス強化道路整備（無電柱化）供用開始（令和 2 年 3 月 20 日）
- ③ 新山口駅北地区市街地再開発：北口駅前直近に 14 階建て 194 室のホテル、81 戸とテナントが入る 13 階建て分譲マンション、7 階建てのオフィスビル、6 階建て賃貸住宅を計画。総事業費は約 63 億円。令和 5 年 7 月に着工、令和 7 年 10 月竣工。
- ④ ①の整備事業地内に山口県立高校（多部制定時制）が完成（令和 4 年 4 月開校）
- ⑤ 駅北口駅前広場整備：駅北口と南口に分散していたバスターミナルを北口広場へ集約、広場ではイベント開催可能（整備済み）
- ⑥ 新山口駅の橋上駅舎整備と南北自由通路整備（整備済み）

〔Ⅱ〕山口市役所の新庁舎が完成し、令和 7 年 5 月 7 日供用開始。

〔宇部市〕

宇部市役所新庁舎 1 期棟が完成し、令和 4 年 5 月より供用開始。6 階建て、延べ床面積約 1 万 6 千㎡。旧庁舎を解体後、跡地に市民交流スペースなどを備える 3 階建ての 2 期棟（市民交流棟）延べ床面積約 3,240 ㎡を建設し、令和 7 年 8 月 9 日供用開始。

〔周南市〕

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

〔防府市〕

防府市役所の新庁舎が完成し、令和 7 年 1 月 6 日供用開始。駅前の市有地の民間による再開発が進んでいる。

〔長門市・萩市・下関市〕

山陰道の整備事業が順次進んでいる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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 (0.7)	115 (113)	21 (21)	45 (48)	181 (182)
下関市	0.9 (0.8)	32 (31)	5 (6)	12 (13)	49 (50)
宇部市	0.5 (0.5)	5 (5)	0 (0)	1 (1)	6 (6)
山口市	1.4 (1.3)	8 (8)	1 (1)	1 (1)	10 (10)
萩市	▲ 0.3 (▲ 0.7)	0 (0)	1 (0)	2 (3)	3 (3)
防府市	1.0 (1.0)	12 (12)	3 (3)	3 (3)	18 (18)
下松市	1.1 (1.1)	9 (9)	0 (0)	2 (2)	11 (11)
岩国市	1.0 (1.0)	16 (16)	4 (4)	3 (3)	23 (23)
光市	0.1 (0.1)	7 (7)	2 (2)	3 (3)	12 (12)
長門市	▲ 0.3 (▲ 0.3)	0 (0)	2 (2)	2 (2)	4 (4)
柳井市	1.0 (0.7)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
美祢市	▲ 0.8 (▲ 0.9)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
周南市	0.5 (0.5)	17 (16)	1 (1)	7 (8)	25 (25)
山陽小野田市	0.4 (0.6)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)
和木町	1.9 (1.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	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	0.8 (0.7)	68 (66)	12 (11)	15 (18)	95 (95)
下関市	0.9 (0.8)	16 (14)	2 (3)	4 (5)	22 (22)
宇部市	0.9 (0.7)	5 (5)	1 (1)	0 (0)	6 (6)
山口市	0.8 (0.8)	6 (6)	2 (2)	1 (1)	9 (9)
萩市	▲ 0.5 (▲ 0.7)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
防府市	1.4 (1.2)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
下松市	0.9 (0.8)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
岩国市	0.7 (0.7)	10 (10)	1 (1)	1 (1)	12 (12)
光市	0.2 (0.2)	3 (3)	1 (1)	0 (0)	4 (4)
長門市	0.0 (▲ 0.3)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
柳井市	▲ 0.1 (▲ 0.1)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
美祢市	▲ 0.3 (▲ 0.6)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
周南市	1.7 (1.3)	11 (11)	0 (0)	2 (2)	13 (13)
山陽小野田市	0.3 (0.2)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	3 (3)
和木町	1.4 (1.1)	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	0.8 (0.7)	16 (14)	2 (4)	1 (1)	19 (19)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岩国-2	岩国市今津町4丁目114番12	94,900円/㎡	2.2 (2.2)	市役所、商業施設等に近く、名声の高い人気地区で供給も少なく安定した需要を反映
	商業地 下関5-1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000円/㎡	2.7 (2.2)	商業施設利用客や観光客・宿泊客は前年比で増加していることやマンション用地需要も堅調であることより駅周辺の需要が回復
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岩国-7	岩国市南岩国町3丁目812番25	70,600円/㎡	3.5 (3.6)	商業施設等に近接し生活利便性の良好な人気地区で堅調な需要を反映
	商業地 周南5-1	周南市御幸通2丁目15番	152,000円/㎡	4.8 (4.3)	徳山駅前市街地再開発事業による駅前商業地域の繁華性向上の期待感を反映
下落率1位	住宅地 周防大島-2	大島郡周防大島町大字戸田字浜1788番	9,200円/㎡	▲ 3.2 (▲ 3.1)	過疎化・高齢化に加え、島内郊外の利便性に劣る地域で、宅地需要は低迷
	商業地 周防大島5-1	大島郡周防大島町大字西三蒲字山下1698番4	17,700円/㎡	▲ 3.3 (▲ 3.2)	過疎化・高齢化に加え、島外の商業施設へ顧客が流出しており、慢性的な需要不足が継続し、需給関係が悪化。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	73,800円/㎡	2.1 (2.0)	旧山口市中心市街地近郊の人気地区であり、供給も限定的なことから地価は引き続き上昇基調。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	165,000円/㎡	1.2 (1.2)	JR新山口駅北口エリアの再開発事業による商環境の向上期待のほか新規オフィスビル建築に伴う地域の高度利用・活性化が進む
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口-10	山口市小郡下郷字藪先三2219番13	61,500円/㎡	2.8 (2.9)	JR新山口駅北口エリアの再開発事業や商業施設の集積等より利便性等が向上し堅調な需要が継続。
	商業地 山口5-9	山口市小郡明治1丁目2255番1	93,000円/㎡	2.2 (2.4)	JR新山口駅北口エリアの再開発事業や商業施設の集積等より繁華性が向上し需要は堅調。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(徳島県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体では平成12年から27年連続の下落となった。また、県平均は▲0.5%であり、下落幅も前年並みを維持している。・徳島市市街地や人口増加が継続して若年層への人気も高い北島町では地価上昇も見られる反面、建築費高騰等を背景に、全体的には回復がやや遅れ気味の市町が多い。また、津波等の災害リスクが懸念される沿岸部は引き続き需要が低調であり、特に沿岸部を多く抱える県南の市町では、結果的にその影響が大きく窺われる。なお、県南・県西部の過疎化・高齢化が進む市町は依然として地価下落が続いているが、人口減少等の構造的な問題が主な要因と考えられる。 <p>② 県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・徳島市の平均変動率は0.0%(▲0.1%)で横ばいとなった。・市街部では上昇や横ばいの地点が見られるものの、郊外部を中心に需給動向に弱さが残る地域も多く、全体的には下落地点がやや多くを占める結果となった。建築費高騰等の影響で住宅取得総額が大きくなっており、富裕層向けの一部地域を除き、総じて住宅需要にやや鈍さが窺われつつある。・文教地区として人気の高い渭北地区は、依然として高額所得層(医師等)による土地需要が目立って堅調である。引き合いが他地域と比較して強い一方で売物が少ないこと等から需給動向が強含んでおり、地価は上昇傾向が続いている。特に、徳島-25は、昨今の建築費高騰の影響をほとんど受けることなく、県内1位の上昇率となっている(徳島-25は価格も県内1位)。なお、市内における上昇地点の多くは、この渭北地区に所在している。・他の上昇地点は、市中心市街地から比較的近距離に所在する地点が多い。基本的には富裕層が需要者の中心であるため、現在の建築費高騰等の影響は、郊外部に比べて相対的に小さいと考えられる。・下落地点は、大半が市街地外縁部や市街化調整区域を含む郊外部の地点であり、建築費高騰等の影響を少なからず受けていると考えられる。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・市部は、鳴門市▲0.4%、小松島市▲0.8%、阿南市▲0.3%、吉野川市▲0.7%、美馬市▲1.3%及び三好市▲2.2%となっており、いずれもほぼ前年並みの下落となった。全体的に建築費高騰の影響が見られるほか、周辺市町との競合、需要が低調な地域を多く抱えること等が要因と考えられる。また、美馬市及び三好市の下落率が相対的に大きいのは、過疎化・高齢化等の構造的な問題が主因である。・徳島市のベッドタウンに位置付けられる、いわゆる下板3町は、松茂町▲0.6%、北島町0.1%、藍住町0.0%である。人口の増加が継続して若年層への人気も高い北島町では地価上昇が見られるが、3町の中では引き合いの少ない松茂町が引き続き下落を示す結果となっている。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県南の牟岐町及び美波町はそれぞれ▲4.0%及び▲3.3%であり、いずれも依然として大幅な下落基調で推移しているが、若年層の流出が続いて深刻な過疎化・高齢化傾向にあるほか、災害リスクの高い沿岸部の集落を多く抱えることによって、更に土地需要の減退に拍車がかかった状況が続いている。
-------------	---

① 県全体の地価動向と要因

・県全体は▲0.4%(▲0.4%)で、下落幅は前年並みを維持。平成5年から34年連続の下落となった。

・県中心部となる徳島市では地価の上昇が見られる状況にあるが、全県的には、背後人口の減少や物価高騰による商況の停滞を背景に、回復がやや遅れている市町が多い。また、近年は幹線道路沿いのロードサイド型商業地域に需要の中心がシフトしており、旧商店街や小型店舗の多い既存商業街では下落基調が続いている。なお、県南・県西部の過疎化・高齢化が進む市町では、依然として地価も下落が続いているが、人口減少等の構造的な問題が主な要因と考えられる。

② 県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因

・徳島市の平均変動率は0.3%(0.2%)で、上昇幅が若干拡大した。ただし、大半の地点は横ばいである。

・県内最大の繁華街であるJR徳島駅前商業地の徳島5-1は1.3%(1.1%)。令和3年は新型コロナの影響を顕著に受け、県内2位となる下落率▲3.7%となったが、その後コロナ禍の終息に連れて下落幅も漸次縮小し、2年前から上昇に転じている。駅前商業地を中心に人出が回復傾向にあるほか、賃貸テナントの引き合いも上向きになってきている様子であり、当該中心部近郊に位置する徳島5-2、徳島5-5及び徳島5-13についても上昇となった。

商
業
地

・徳島5-8は1.3%(1.3%)。住宅地の地価上昇が顕著である渭北地区に所在する地点であり、背後住宅地の地価上昇に押し上げられる形で売り希望水準も高額なものが多く見られるなど、需給動向は強含み、地価も上昇が続いている。

・徳島市内における上記以外の地点は全て横ばい。下落地点は存していないものの、JR徳島駅前商業地等ほどの回復には至っておらず、現時点では上昇に転じるまでの勢いは現われていない。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・市部は、鳴門市▲1.2%、小松島市▲1.2%、阿南市▲0.4%、美馬市▲2.0%及び三好市▲2.1%となっている。背後人口の減少やコロナ禍後の物価高等も相まって商況は鈍い模様であり、地価の下落基調が続いている。また、美馬市及び三好市は、特に過疎化・高齢化等による商況の減退が窺われる状況であり、下落率が相対的に大きくなっている。

・北島町の平均変動率は0.0%で横ばい。北島町は、住宅地の新規分譲が堅調に行われているなど、下板3町の中でも徳島市のベッドタウンとしての位置づけがやや際立っており、直近では物価高の影響による減速感が若干窺われるものの、背後地人口が増加傾向にあること等を要因として、基本的に地価は安定した情勢となっている。また、藍住町については、大型ショッピングセンター周辺の繁華性が高まってきていること等から、平均変動率が0.1%と若干の上昇となっている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・県南の牟岐町及び美波町はそれぞれ▲4.2%及び▲3.5%。いずれも大幅な下落基調で推移しており、特に牟岐5-1の下落率は県内1位となっている。過疎化・高齢化傾向等から商況が低迷しており、新規出店はほとんど見られない実情にある。既存店舗の閉鎖も進行しているなど、需給動向は弱含みが続いている。

工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は1.5%(1.4%)で、前年とほぼ同程度の上昇となった。 ・高速道路 IC へのアクセスが良好な工業地の需要が堅調であり、特に最近では徳島南部自動車道の延伸もあって引き合いがより強まっている。このうち、特に高速道路ICに近接する徳島 9-1 及び北島 9-1 はそれぞれ県内 1 位及び 2 位の上昇率となっており、県平均の上昇をけん引している。一方、現時点で高速道路が未整備である県南の小松島市及び阿南市では下落が続いている。 <p>② 県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市の平均変動率は 2.8%で上昇が続いている。 ・徳島 9-1 が 5.9%と前年に引き続き大幅な上昇となった。当地区は、令和 3 年に徳島南部自動車道の徳島津田 IC 新設(徳島沖洲 IC-徳島津田 IC の一部区間のみが開通)及び翌年の徳島 JCT-徳島沖洲 IC 間の開通により、京阪神方面等へのアクセスが飛躍的に向上。また、これに合わせ、令和 3～4 年にかけて徳島県が分譲した企業用地も完売に至るなど需要が旺盛になっており、近隣で公示価格をかなり上回る民間取引も顕在化してきている。 ・徳島 9-2 が 2.0%と引き続き上昇。徳島自動車道の徳島 IC から比較的近距离に所在する工業地であり、同様の立地条件にある他の標準地との価格バランス等の面からも、地価は上昇傾向。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松茂 9-1 は 1.9%と引き続き上昇。当標準地は、徳島阿波おどり空港に近接した流通業務地域として優れた立地条件を有するほか、県道徳島空港線を介して徳島自動車の松茂スマート IC にも比較的アクセス良好であること等が影響している。 ・北島 9-1 は 3.2%であり、前年とほぼ同程度の上昇。当標準地は、松茂スマート IC に近接するほか、空港へのアクセスも比較的良好な立地条件を有している。近年は町による地区計画の策定もあって周辺への企業進出が旺盛になっており、地価も顕著な上昇傾向を基本的に維持している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市新町西再開発:民間の再開発組合が進めている新町西地区再開発事業は、長年の停滞を経て現在建物の建築工事が進捗中である。ホテル棟(S 造 11 階建、客室数約 150 室)が令和 8 年 6 月に、マンション(計 148 戸)と商業テナントが入る住宅商業棟(RC 造 15 階建等)が令和 9 年 9 月にそれぞれ完成予定となっている。 ・県が令和 6 年度に宿泊施設投資促進補助金制度を創設。現在のところ、四つ星以上の高級ホテルを対象にした補助金の活用により、徳島市仲之町に新ホテルが建築中である(令和 8 年 7 月開業予定、125 室)。 ・アミコビル:令和 5 年 5 月に全面開業となった徳島駅前のアミコビルは、「三越」をはじめ、各階にテナント誘致が進んでいる。 ・徳島南部自動車道の延伸事業が進捗中。現在のところ、令和 7 年度に小松島南 IC-阿南 IC が開通予定となっているが、徳島津田 IC-小松島南 IC 間の開通時期は未定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.5% (▲0.5%)	18 (18)	20 (22)	60 (61)	98 (101)
徳島市	0.0% (▲0.1%)	12 (12)	11 (13)	15 (15)	38 (40)
鳴門市	▲0.4% (▲0.4%)	0 (0)	4 (4)	8 (9)	12 (13)
小松島市	▲0.8% (▲0.8%)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	9 (9)
阿南市	▲0.3% (▲0.3%)	5 (4)	1 (2)	8 (8)	14 (14)
松茂町	▲0.6% (▲0.6%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
北島町	0.1% (0.2%)	1 (2)	1 (0)	1 (1)	3 (3)
藍住町	0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市区町村名	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% (▲0.4%)	6 (6)	14 (13)	10 (10)	30 (29)
徳島市	0.3% (0.2%)	5 (5)	12 (12)	0 (0)	17 (17)
鳴門市	▲1.2% (▲0.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
小松島市	▲1.2% (▲1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
阿南市	▲0.4% (▲0.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
北島町	0.0% (0.3%)	0 (1)	1 (0)	0 (0)	1 (1)
藍住町	0.1% (0.0%)	1 (0)	1 (1)	0 (0)	2 (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	1.5% (1.4%)	6 (5)	0 (1)	2 (2)	8 (8)
徳島市	2.8% (2.5%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
鳴門市	0.6% (0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
小松島市	▲0.9% (▲0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
阿南市	▲1.0% (▲1.0%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
松茂町	1.9% (1.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北島町	3.2% (3.3%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	159,000円/㎡	2.6% (1.3%)	人気の文教地区であり、土地需要は目立って堅調である。一方、売物が少ないこと等から、需給動向は強含みに推移している。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000円/㎡	1.3% (1.1%)	駅前商業地を中心に入出が回復傾向にあるなど、中心市街地の商環境は改善してきている。賃貸テナントの引き合いも上向きになってきている様子であり、コロナ禍による落ち込みからはほぼ脱却し、市場動向が改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	159,000円/㎡	2.6% (1.3%)	同上
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000円/㎡	1.3% (1.1%)	同上
下落率1位	住宅地 牟岐-2	海部郡牟岐町大字牟岐浦字宮ノ本62番	14,200円/㎡	▲4.1% (▲3.9%)	人口減による需要減少及び津波被害への懸念が依然として介在し、地価は弱含んでいる。
	商業地 牟岐5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番5	27,200円/㎡	▲4.2% (▲4.1%)	商圏が殆ど町内に限定される中、過疎化・高齢化等を背景に商況がかなり減退しており、需給動向は依然弱含み。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	159,000円/㎡	2.6% (1.3%)	同上
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000円/㎡	1.3% (1.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	159,000円/㎡	2.6% (1.3%)	同上
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000円/㎡	1.3% (1.1%)	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

(香川県代表幹事)

(令和8年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の平均変動率は▲0.1%(▲0.1%)で、平成23年以降、下落幅は徐々に縮小を続け令和2年には横ばいまで回復したがコロナ禍の影響により再び下落に転じ、その後、緩やかな回復基調にある。・上昇地点は殆どが高松市であり、高松市以外では丸亀市の最高価格地で昨年に引き続き上昇が見られ、横ばい地点が丸亀市、宇多津町で増加した。・県内の景気は総じて緩やかに持ち直しの動きが続いており、住宅投資は建築費の上昇、金利の先高感等により弱めの動きとなっているが、住宅地の地価は生活利便性に優れる等、立地条件が良好な地域を中心に改善しつつある。一方で、人口減少等の構造的な要因の影響により従来から需要の乏しい地域では、昨年同様の下落を継続する地点も認められ、二極化傾向が依然続いている。 <p>② 県庁所在地(高松市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高松市の平均変動率は0.5%(0.4%)であり、上昇率は若干拡大した。・最高価格地(高松-3:番町3丁目)が所在する優良住宅地の番町エリアでは、供給が少ない中、富裕層、医療関係者等の底堅い実需が認められ、規模の大きい面大地は共同住宅用地として需要が強い。・市内中心市街地内の文教地区(宮脇エリア・栗林エリア等)では、校区のブランド指向や職住近接の生活様式を求めた需要が底堅い。・市街地に近い南部郊外は、従来から生活利便性等に優れ宅地需要は堅調であったところに、近年整備された新設の琴電「伏石」駅や琴電太田、仏生山駅間に「多肥」駅が令和9年2月の開業を目指している他、都市計画道路(県道太田上町志度線)新設による生活利便性の向上等の波及効果が周辺に影響しており、需要がやや増加傾向である。・中心市街地では、都心回帰等の影響から引き続きマンション用地の需要は根強いが、建築費の高騰等から販売価格が上昇し、一部完成在庫も発生している。供給過多とともに販売状況はやや弱いが、供給は以前よりも少ないものの、新規分譲が続いている。一方、郊外部の戸建分譲地は、販売価格の上昇等から需要は弱含みである。・高松市の地価は総じて改善傾向にあるとみられるが、市街地から離れた生活利便性が劣る地域では、人口減少、高齢化とともに地縁性が強く宅地需要が相当弱い地域もあり、昨年と同様の下落傾向を継続する地点も見られた。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・不動産市場はやや停滞感が残るものの、市部は丸亀市が▲0.1%(▲0.2%)と前年より下落率が若干縮小する傾向が見られ、町部は三木町が0.0%(0.3%)と上昇から横ばいに転じた他は概ね昨年とほぼ同様な下落傾向である。・県内で下落率が最大だった市町は土庄町▲1.6%(▲1.6%)、小豆島町▲1.6%(▲1.5%)であり、次いで東かがわ市▲1.4%(▲1.4%)と続いている。人口減少等の構造的な要因、過疎化の進行や地元経済の低迷による宅地需要の減退等から、前年とほぼ同様の下落傾向が継続している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・特になし
-------------	--

① 県全体の地価動向と要因

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

② 県庁所在地(高松市)の地価動向と要因

- ・高松市の平均変動率は1.2%(1.0%)であり、上昇率が若干拡大した。
- ・最高価格地(高松 5-1:磨屋町)が所在する目抜き通りの中央通りは、オフィス賃料はほぼ横ばいであるが、景況感は概ね改善しており、優良ビルの空室率は概ね横ばいである。また、高松駅・サンポート地区での各種大型施設の建設や高松中央商店街の再開発等の影響から人流増加も期待され、オフィスのほか、マンション、ホテル用地等多様な用途の潜在的需要が見込まれることから地価上昇が継続している。
- ・最も上昇率が高かった標準地(高松 5-26:丸亀町)が所在する丸亀町商店街ではイベントの開催も増えており、賑わいを感じられ、インバウンド効果も期待される他、規模の大きい面大地はマンション建設も見られる。
- ・市中心部及び近郊の商業地では上昇率がやや拡大した地点が多く、利便性に優れる地域でのマンション、ホテル用地需要などが地価上昇に影響を与えている。
- ・複数のアーケード商店街の中でも個人経営の飲食店を中心とするライオン通り商店街(高松 5-6:御坊町)では、外国人を含む観光客の来訪等も増え、顧客の流動性、商況ともに上向いているが、物価・仕入れ価格の上昇、人手不足等の影響も認められる。
- ・郊外の路線商業地では、レインボー・サンフラワー通りや国道 11 号など交通量が多く集客力の高い地域及びその周辺(高松 5-10:屋島西町、高松 5-22:木太町、高松 5-13:伏石町、高松 5-27:太田下町等)では新規出店も散見され、引き続き上昇傾向が続いている。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・丸亀市は0.1%(▲0.1%)と上昇に転じた。市中心部では市役所新庁舎を中心に周辺環境の整備が進行しており、繁華性、商況の向上が期待される。
- ・坂出市▲0.8%(▲0.9%)、善通寺市▲0.5%(▲0.5%)、観音寺市▲0.3%(▲0.4%)など、依然商業地は下落を継続している。中心市街地の空洞化、背後地人口の減少等より、不動産市況は停滞感があり動きは鈍い。
- ・三豊市豊中町の郊外型大型店舗の多い商業地(三豊 5-2)は、国道 11 号が 4 車線化されたことや背後の住宅地域が人気エリアであること等から 0.4%(0.4%)と上昇傾向が続いている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・特になし

工 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は0.6%(0.5%)であり、上昇率が若干拡大した。 ・原油価格高騰、物流の2024年問題等を経て、コスト効率を図る目的で物流施設用地等の需要が根強く、特に、高速ICや消費地への接近性の面で優位性を有する地域で需要は概ね堅調である。 ・四国経済産業局発表の令和6年(1月～12月)の工場立地動向調査結果によれば、香川県の工場立地件数は8件、面積は37haであり、令和5年(7件、20ha)に比べて増加している。 <p>② 県庁所在地(高松市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高松市の平均変動率は0.8%(0.8%)と上昇が継続している。 ・貿易、流通拠点としての役割を担う高松港朝日町地区(高松 9-1、高松 9-3)は前年に引き続き上昇したが、当該臨海型工業地で国際物流ターミナルの整備が完了し、県誘致による物流拠点施設も新設されるなど需要は強い。また、高松市中央卸売市場の青果棟も令和6年12月に瀬戸内町から朝日町への移転工事が完成し、令和7年4月から供用開始している。 ・中小規模の工業地では、住宅等の用途が混在する地域も多く、周辺環境や規模等により需要は異なるが総じて弱含みで推移している。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・丸亀市は0.5%(0.3%)と上昇率が若干拡大した。 ・丸亀市中心部や主要幹線道等に近接し、交通接近条件が比較的良好な地域で根強い需要が認められる。 ・坂出市は0.2%(0.2%)と上昇が継続している。 ・坂出市は、臨海部付近を横断する主要幹線道路(さぬき浜街道)の4車線化(令和6年度供用開始)、坂出北ICのフルインター化(令和7年度以降供用開始予定)の交通インフラ整備が進行中である。また、林田・阿河浜地区臨海工業団地内に国内最大級の約7万5千kWの木質ペレットで発電する「坂出バイオマス発電所」(発電出力約7万5千kW)が建設され、令和7年6月に稼働し、供給が少ないため直近の取引は少ないが、需要は概ね堅調である。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>
-------------	---

※ 地域政策、取り組み等について

- ・香川県は令和3年度から令和7年度まで、県政運営の基本指針として、新たな香川づくりの指針として『「みんなでつくるせとうち田園都市・香川」実現計画』を策定。人口減少問題の克服や地域活力向上の実現に向け検討を進めている。企業誘致のアクションプランとして、大手デベロッパーなど民間事業者による工業団地開発への助成制度が創設され、綾川町千疋地区(約15ha 山林)を候補地として選定し、産業団地として整備し、令和9年度末のオープンを予定している。
- ・サンポート地区では、中四国最大規模となる新県立体育館「あなぶきアリーナ香川(香川県立アリーナ:メイン・サブアリーナ・武道施設、延床面積約31,200㎡、収容人数1万人)」が、令和7年2月にオープンし、同年12月に「世界で最も美しいアリーナ」としてベルサイユ賞(最優秀賞)を受賞した。各種コンサート、プロジェクションマッピングをはじめ、イベント等が開催され、高松駅周辺の賑わい創出が図られている。また、サンポート地区の一角に外国人富裕層中心の世界的な外資系ホテル(マンダリンオリエンタル瀬戸内、13階建・92室)が、直島町に同じブランドの古民家風宿泊施設、2階建・離れ3棟・22室が令和9年夏以降にオープンする予定で現在工事中であるが、建設費が当初250億円と見込んでいたものの、建築費の高騰等で340億円となったため、香川県が「地域整備財団」の「ふるさと融資」制度を活用し、80億円規模の無利子融資を実施し、支援を決定した。併せて、サンポート地区の海辺空間を散策できるプロムナードの整備は令和7年2月に運用を開始した。
- ・JR高松駅の北隣りに地上4階建の新駅ビル「TAKAMATU ORUNE」が令和6年3月に完成した。食品スーパーなど56店が入居し、約165台収容の立体駐車場も併設され、来館者数は今上半期で502万人と対前年同期と比べて約18%増加し、当初計画より活況を呈している。
- ・JR高松駅の西側で徳島文理大学の新校舎(「高松駅キャンパス」地上18階、地下1階建)が完成し、令和7年4月に開校した。
- ・高松市仏生山地区は、「新病院を核とした災害に強い活力と賑わいのある南部の拠点づくり」をテーマに掲げ、政府が選定する「地方再生コンパクトエコシティ」のモデル都市(全国32都市)として選定されている。
- ・高松琴平電気鉄道は、琴平線の三条駅―太田駅間で、「伏石」駅が令和2年11月に開業し、令和3年11月に駅前広場もオープンし、路線バス・高速バスの運行が開始された。また、太田駅―仏生山駅間でも新「多肥」駅の整備が予定され、両新駅に併せてバス路線の再編計画がある。
- ・高松市の朝日町で令和7年4月に中央卸売市場の新青果棟が供用開始され、ダイニングスペース等を設置し、市場見学、イベント等が開催されているほか、四国の物流拠点として期待されている。
- ・観音寺市では、同市の豊浜町と大野原町にまたがるエリアに中四国最大級として整備を目指す新「道の駅かんおんじ」(仮称)の基本構想を策定し、令和10年度の開業を目指している。
- ・琴平町では、パナソニックグループ子会社の地方創生社が地方創生事業として、金刀比羅宮表参道につながる新町商店街で空き店舗を再開する取り組みを進めている中で、令和6年10月に飲食店2軒(The Tea Room KOTOHIRA、Bagel House KOTOHIRA)と宿泊施設1軒(GOKAN KOTOHIRA)を開業した。
- ・高松空港の旅客輸送実績は、国内路線(羽田線、那覇線)は対前年5月期で+9.7%、国際路線(ソウル線、上海線、台北線、香港線は非公表)で+2.5%と増加傾向にあるが、上海便は令和8年1月から3月下旬まで運休する。
- ・瀬戸内国際芸術祭(春・夏・秋会期、3年に一度開催)が開催され、来場者数が大幅に増加している。
- ・かがわマラソン2026が令和8年3月にあなぶきアリーナ香川を発着とする都市型コースで開催される。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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)	28	(27)	25	(19)	53	(58)	106	(104)
高松市	0.5	(0.4)	27	(25)	11	(11)	13	(13)	51	(49)
丸亀市	▲ 0.1	(▲ 0.2)	1	(1)	9	(6)	3	(6)	13	(13)
坂出市	▲ 0.6	(▲ 0.6)	0	(0)	0	(0)	6	(6)	6	(6)
善通寺市	▲ 0.3	(▲ 0.3)	0	(0)	0	(0)	3	(3)	3	(3)
観音寺市	▲ 0.4	(▲ 0.4)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
さぬき市	▲ 1.1	(▲ 1.0)	0	(0)	0	(0)	4	(4)	4	(4)
東かがわ市	▲ 1.4	(▲ 1.4)	0	(0)	0	(0)	4	(4)	4	(4)
三豊市	▲ 0.8	(▲ 0.8)	0	(0)	0	(0)	4	(4)	4	(4)
土庄町	▲ 1.6	(▲ 1.6)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
小豆島町	▲ 1.6	(▲ 1.5)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
三木町	0.0	(0.3)	0	(1)	2	(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	0.2	(0.1)	24	(22)	2	(3)	30	(32)	56	(57)
高松市	1.2	(1.0)	21	(20)	1	(1)	5	(5)	27	(26)
丸亀市	0.1	(▲ 0.1)	2	(1)	1	(2)	1	(2)	4	(5)
坂出市	▲ 0.8	(▲ 0.9)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
善通寺市	▲ 0.5	(▲ 0.5)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
観音寺市	▲ 0.3	(▲ 0.4)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
さぬき市	▲ 1.2	(▲ 1.2)	0	(0)	0	(0)	2	(3)	2	(3)
東かがわ市	▲ 2.3	(▲ 2.1)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
三豊市	▲ 0.2	(▲ 0.3)	1	(1)	0	(0)	2	(2)	3	(3)
土庄町	▲ 1.3	(▲ 1.3)	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)
小豆島町	▲ 1.6	(▲ 1.9)	0	(0)	0	(0)	1	(1)	1	(1)
三木町	▲ 0.3	(▲ 0.6)	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	0.6	(0.5)	6	(5)	3	(3)	2	(2)	11	(10)
高松市	0.8	(0.8)	3	(3)	1	(0)	2	(2)	6	(5)
丸亀市	0.5	(0.3)	2	(1)	0	(1)	0	(0)	2	(2)
坂出市	0.2	(0.2)	1	(1)	2	(2)	0	(0)	3	(3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	307,000円/㎡	4.1 (4.6)	香川県を代表する高級住宅地として名声は高く、富裕層の邸宅が多くみられる。供給は少ないが需要は底堅く、条件の整った画地は高額で取引されている状況にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	486,000円/㎡	3.6 (3.3)	高松市を代表する業務型の準高度商業地域であり、実際の取引事例は少ないものの、潜在的には高い需要圧力を有するものと判断される。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	307,000円/㎡	4.1 (4.6)	同上
	商業地 高松5-26	高松市丸亀町14番6外	480,000円/㎡	3.7 (3.6)	アーケード商店街に位置するが、本来の商業用途に係る需要に加え、マンション用地ニーズが常在するため、地価水準は上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 東かがわ-1	東かがわ市三本松1989番76	21,600円/㎡	▲ 1.8 (▲ 1.8)	自然的要因(画地内道路の大部分が傾斜路である)に加え、近接の中型スーパーの閉店により、土地需要は低調である。
	商業地 東かがわ5-1	東かがわ市引田字沖代783番12	25,800円/㎡	▲ 2.6 (▲ 2.2)	背後地人口の減少に加え、近接地域に位置する核施設(JR引田駅)の相対的地位の低下により、商況は極めて低調な状況にある。

(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 高松-3	高松市番町3丁目14番8	307,000円/㎡	4.1 (4.6)	同上
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	486,000円/㎡	3.6 (3.3)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	307,000円/㎡	4.1 (4.6)	同上
	商業地 高松5-26	高松市丸亀町14番6外	480,000円/㎡	3.7 (3.6)	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

(愛媛県代表幹事)

(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">・県全体では▲0.4%(▲0.5%)で、前年より下落率がやや縮小した。平成10年以降29年連続の下落となった。上昇、横ばいの地点が増え、下落地点が大きく減少している。上昇地点があるのは、松山市、今治市、新居浜市、松前町である。・前年より下落率がやや拡大した市町は、西予市▲1.1%(▲1.0%)、久万高原町▲1.9%(▲1.8%)、愛南町▲1.9%(▲1.8%)で、その他は昨年同様又は縮小傾向にあり、これは長年続いた価格低下による下落率の縮小や、県内経済が一部で弱い動きがあるものの緩やかに持ち直していることによるものと考えられる。
	<p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松山市の平均変動率は0.2%(0.1%)と上昇を維持しており、上昇及び横ばい地点は僅かに増加した。・最高価格地の存する持田町をはじめとする優良住宅地域は、高額所得者層の根強い需要に支えられ引き続き上昇しているが、水準の高い最高価格地の上昇率はやや低めである。(松山-1:持田町4)(松山-2:上市1)・再開発が進められているJR松山駅の周辺については、今後の期待感等もあって引き続き上昇している。(松山-8:辻町)(松山-44:南江戸1)・市内中心部及び優良住宅地域である道後地区での分譲マンション適地の大規模画地に対する需要は引き続き旺盛でマンション用地は高い上昇率で推移しており、5.0%(4.7%)と10年連続県内上昇率1位となった。(松山-41:岩崎町1)・市内中心部、南部、東部の需要は底堅いのに対し、北部、西部、旧北条市地域は需要は弱い。建築費高騰等の影響により地価水準が低い郊外部への需要が徐々に増えつつある。
	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・松山都市圏の伊予市、東温市、松前町、砥部町などの各市町の利便性の高い地域で、下落率の縮小や横ばい地点が増加しており、上昇地点も増えつつある。特に松前町は県下随一の集客力のあるショッピングモールを核に住宅地人気が高く、上昇地点が増えている。・高齢化率の上位である久万高原町や南予地区の各市町は、長年続いた下落で地価水準が下がってきたこともあって、一部地域では底打ちの状態が見られるものの、過疎化・少子高齢化といった構造的な要因は変わらないことから、多くの地域では下落傾向を継続している。・東予地区は、今治市、新居浜市に上昇地点があり、その他についても下落率は縮小傾向にあるが、地場産業の業績の影響を受けやすい傾向にあり、企業活動の状況及び地価への影響を見極める必要がある。今治市の造船、タオルの見通しが厳しい中、四国中央市の製紙業はコロナ禍においても堅調な業績を残しており、新居浜市の金属・石油化学を中心に形成される企業グループも業績は安定している。ただし、円安や海外情勢に起因する原材料の高騰、通商問題により経済に与える影響等、今後の動向が注目される。
	<p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>

① 県全体の地価動向と要因

・県全体では▲0.2%(▲0.3%)で、前年より下落率がやや縮小した。平成5年以降34年連続の下落となった。上昇地点は増加しており、すべてが松山市である。

・下落率拡大は5市町(宇和島市、伊予市、西予市、久万高原町、鬼北町)、そのうち久万高原町のみが2%越えの下落率(▲2.7%)となっている。その他は昨年同様及び縮小傾向にあり、住宅地同様に長年続いた価格低下による下落率の縮小や、県内経済が一部で弱い動きがあるものの緩やかに持ち直していることによるものと考えられる。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・松山市の平均変動率は1.0%(0.7%)と上昇率が拡大した。令和4年に4年連続上昇していた平均変動率が横ばいとなり、令和5年に僅かながら上昇に転じたが、その後は徐々に上昇率を拡大させており、上昇地点も増加している。

・最高価格地である松山5-1(大街道2)は、商業集積した市中心商業地のアーケード商店街であり、繁华性は高く、不動産投資市場の堅調さを背景に、中心商業エリアにおける用地需要は安定的に推移していることから上昇を維持している(1.2%)。しかしながら、大街道、銀天街を含む中央商店街の空き店舗率は高い水準で推移し、価格水準も周辺地域に比べると高いことから、上昇率はやや低い。

・再開発が進められているJR松山駅周辺の松山5-2(宮田町)は引き続き上昇しているが(2.1%)、周辺土地価格にも影響を与えるであろう再開発の今後の進捗状況を注視する必要がある。

・市内中心部歓楽街はコロナ禍後の消費者行動の変化により、客足は戻り切っていないが観光客数の増加の影響もあって上昇している。(松山5-14:二番町2)、(松山5-11:三番町2)

・道後温泉周辺、松山城周辺等の観光客数の影響が大きい地域は、道後温泉本館の約5年半ぶりの全館営業再開や松山空港発着の国際定期路線の再開・増便などの要因によって観光客数は増加しており、特に外国人数は大きく増加している。道後温泉本館の前に位置する松山5-36(道後湯之町)は4.6%(2.1%)と上昇率が大きく拡大し、松山城周辺の松山5-16(大街道3)も観光客数の増加を背景に上昇(1.3%)を維持した。

・松山市駅周辺の松山5-27(花園町)は、市駅前再整備の進展にともなう期待感もあり、昨年引き続き高い上昇率(2.0%)となった。

・中心部及びその周辺の利便性の高い地域において、中心部エリアへの投資マインドの安定的推移により上昇が継続している。

・郊外路線商業地で街路整備等により利便性の高まりがみられる地域をはじめ、店舗集積が進む地域など周辺部にも上昇地点が広がりつつある。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・高齢化率1位の久万高原町が県内最大の下落率(▲2.7%)で、次いで愛南町(▲1.8%)、大洲市(▲1.7%)、宇和島市(▲1.5%)と過疎化・高齢化の加速する市町や郊外型店舗の影響により中心商業地の衰退がみられる市町などが下落率上位に並ぶ。

・東予地区や南予地区などの松山都市圏以外の地域については郊外型店舗の影響によって、従来から中心部の既成商業地の空洞化が進んでいるが、その状況に変化はない。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・新居浜駅前土地区画整理事業の影響から、新居浜5-2(坂井町2)は今年も東予地区唯一の横ばい以上の地点である。

・西予市の旧宇和町中心部(西予5-2)は、南予地域の地理的中心としての優位性を反映して横ばいを維持しており、南予地区では唯一の商業地における横ばい以上の地点である。

工業地

① 県全体の地価動向と要因

・昨年は全体としては上昇に転じたものの松山市のみが下落傾向のままであったが、今年は下落市町がなくなって、平均変動率は0.2%(0.1%)とやや拡大した。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・松山市は堅調な需要に対する慢性的な供給不足に加え、外環状道路進捗による臨海部工業地の立地ポテンシャルの向上もあり、平均変動率は0.1%(▲0.2%)と上昇に転じた。

・住宅用途が混在する地域や市況が低迷している水産関係の事業所等を中心とする地域などでは、下落が継続している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・今治市は、地場産業の造船業は中国、韓国企業との競争に加え建造コストの上昇により厳しい状況が続く。タオル関連はコロナ禍によるイベント自粛等の要因による不振から需要は回復傾向にあるが、コロナ禍前の水準には戻っておらず地価は横ばい。

・新居浜市は、需要は概ね堅調であるが供給が少なく、新居浜市に所在する2地点とも上昇継続。先行きの不透明感はあるものの、臨海型大工業地域は我が国を代表する企業グループの金属・石油化学コンビナートを中心に形成され、同企業グループの業績は安定している。

・西条市は、コロナ禍の影響を受けたものの工業地供給が少ないため2地点とも上昇継続。内陸部などでも流通倉庫用地など地元企業法人の需要が認められる。

・四国中央市は、物流施設等を中心に需要は堅調であり、地価は横ばい状態。地場産業である製紙業は、衛生用品の需要増を背景に好業績を残してきたが、米国関税政策、中東情勢、中国経済の動向、円安、エネルギー価格を中心とした各種価格の高騰等、経済の今後に注視が必要である。

※ 地域政策、取り組み等について

・JR 松山駅周辺では昨秋の高架化事業と新駅舎の完成に続き、旧駅舎等の撤去を今年度中に完了し、令和8年夏ごろの都市計画道路「松山駅西口南江戸線」の完成で県の松山駅関連事業はほぼ終結。一方、松山市は約16.7haの土地区画整理事業を目標から2年遅れの令和10年度中の完成を目指しており、車両基地跡地でのアリーナ構想、駅東側の土地活用など全体的なモデルプランは今年度中の作成を目指している。

・マンション、商業施設等の複合型施設を計画する銀天街の「湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業」は、平成31年1月に都市計画決定を受けて、住宅棟と商業棟(店舗・公益スペース)からなる大型複合施設案を発表し、令和3年度の新施設着工、5年度の完成を目指していた。しかし、合意形成などに時間を要し、事業計画認可のめどは立っておらず、大口地権者から現計画の白紙撤回を要請されている状況。

・一番町1丁目地区の再開発は、市内最高となる高さ95m、地上29階建てのタワーマンション(約240戸)と14階建てのホテルを整備する予定だった。しかし、コロナ禍に伴う経済状況の悪化などを受け、事業をいったん休止。その後、医療と住宅を用途とした複合施設を整備するプランに変更していたが、資材高騰で採算性の課題が浮上し、準備組合は高層マンションと高級ホテルを柱とした整備の現計画を見直すと発表。

・リニューアルした花園町通りに隣接する形となる松山市駅前広場整備の工事が令和6年2月から本格的に始まった。公共交通の利便性を高める東西ロータリー整備や市内電車の線路移設、にぎわい創出のための交流広場設置などを進めている。新電停の利用が令和7年8月から始まり、その後イベントなどを催せる交流広場の整備に入り、令和8年秋ごろに全体の完成を目指している。

・松山空港国際線のうち韓国・ソウル線が令和5年3月に運航再開、10月からは週7便に増便したほか、釜山線が11月に新規就航。令和6年3月には台湾・台北線が約4年ぶりに運航再開、令和7年7月からは約5年半ぶりに上海線の運航が再開(現在休止中)。松山空港国際線の定期路線は過去最多の4路線。

・松山市の令和6年の観光客数は前年比8.1%増の600万3900人で、うち外国人数は約2.5倍の53万5300人で、コロナ禍前の19年の22万8100人を大幅に上回り過去最多を更新した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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% (▲0.5%)	24 (17)	39 (35)	88 (102)	151 (154)
松山市	0.2% (0.1%)	14 (13)	13 (12)	13 (15)	40 (40)
今治市	▲0.3% (▲0.5%)	6 (3)	8 (8)	7 (12)	21 (23)
宇和島市	▲1.6% (▲1.6%)	0 (0)	1 (1)	5 (5)	6 (6)
八幡浜市	▲1.6% (▲1.7%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
新居浜市	▲0.6% (▲0.7%)	1 (0)	1 (2)	18 (18)	20 (20)

(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% (▲0.3%)	31 (28)	9 (9)	44 (47)	84 (84)
松山市	1.0% (0.7%)	31 (28)	3 (6)	2 (2)	36 (36)
今治市	▲0.7% (▲0.9%)	0 (0)	1 (0)	5 (6)	6 (6)
宇和島市	▲1.5% (▲1.4%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
八幡浜市	▲1.2% (▲1.3%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
新居浜市	▲0.8% (▲1.1%)	0 (0)	1 (1)	5 (5)	6 (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	0.2% (0.1%)	7 (5)	3 (5)	2 (2)	12 (12)
松山市	0.1% (▲0.2%)	3 (1)	1 (3)	2 (2)	6 (6)
今治市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
新居浜市	0.6% (0.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
西条市	0.5% (0.5%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
四国中央市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	243,000円/㎡	0.8% (0.8%)	高額所得者層を中心に根強い有効需要があるも供給物件は少なく地価は継続的に緩やかな上昇傾向で推移している。
	商業地 松山5-1	松山市大街道2丁目4番13	870,000円/㎡	1.2% (1.2%)	商業集積した市中心商業地でありインバウンド客の回復等に伴い繁華性は高く資本投下も高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山-41	松山市岩崎町1丁目256番3	209,000円/㎡	5.0% (4.7%)	建築資材高騰の影響はあるが、都心型マンションの需要は根強く素地の高値取引も散見される。
	商業地 松山5-36	松山市道後湯之町甲1570番	363,000円/㎡	4.6% (2.1%)	インバウンドを含む観光客数の増加を背景に、道後温泉周辺土地の需要は旺盛である。
下落率1位	住宅地 大洲-4	大洲市長浜甲502番	30,000円/㎡	▲2.9% (▲2.8%)	長浜高校の生徒数は増加しているが地区人口は減少し高齢化は益々進行している。
	商業地 久万高原5-1	上浮穴郡久万高原町久万267番1	32,200円/㎡	▲2.7% (▲2.4%)	人口減少・高齢化が顕著であり、顧客が減少し、購買力低下に歯止めがかからない状況が続く。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	243,000円/㎡	0.8% (0.8%)	同上
	商業地 松山5-1	松山市大街道2丁目4番13	870,000円/㎡	1.2% (1.2%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山-41	松山市岩崎町1丁目256番3	209,000円/㎡	5.0% (4.7%)	同上
	商業地 松山5-36	松山市道後湯之町甲1570番	363,000円/㎡	4.6% (2.1%)	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

(令和8年地価公示)

(高知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>1 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高知県の平均変動率は▲0.2%(▲0.2%)で下落幅は横ばい。平成14年以降25年連続で下落。・高知県の人口は約64.4万人(令和7年10月1日現在)。そのうち約48%が高知市に集中しており、人口偏在は顕著である。国勢調査によると、高知県の人口は戦後最少を更新。減少スピードが全国より15年先行しており、平成2年から自然減の状態に陥っている。また、高齢率も全国平均を10年先行した水準にあり、少子高齢化が進展している。特に山間部では過疎化が進んでいる。・近年の建築費の高騰等により、分譲住宅、分譲マンションの総額は上昇傾向にあるが、低金利環境の継続等により、地価への影響は現在のところ限定的である。・県内全域にわたって、津波浸水懸念により、高台や内陸部など、災害懸念がない地域に対する需要は堅調である。一方、沿岸部では需要の減退が続いている。・人口減少や過疎化・高齢化の進展する郡部においては、下落傾向が継続している。
宅	<p>2 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高知市の平均変動率は0.1%(0.1%)で上昇幅は横ばい。・県内では高知市に人口が集中する傾向が見られるが、高知市の人口の絶対数は減少傾向、世帯数は横ばいから微減傾向で推移している。・直近3年間で人口が増加している地区は、南街など新築分譲マンションが見られるエリアや弥右衛門地区など需要の程度が高い地域であり、その他の地区の人口は減少傾向である。津波浸水懸念が高い地域は、人口減少率が相対的に大きく、中でも五台山、浦戸などの沿岸部については、大幅に減少している。・住宅地については、低金利や税制等の下支え等により需要は堅調となっており、災害懸念が小さく、かつ、利便性が高い地域を中心に需要は堅調に推移している。・丘陵地等、津波浸水想定区域外の地域に対する選好性は高い状況が続いているが、浸水リスクが相対的に低い津波浸水想定区域外縁部の利便性が高い地域についても需要の回復が認められる。一方、浸水リスクが高い地域に関しては、引き続き需要は減退傾向にあり、地価下落が続いている。・優良な住宅地域(永国寺町、丸ノ内、鷹匠町、桜馬場、一ツ橋町、上町等)内の住宅地については、所得水準が高い購買層による需要に対して供給が少なく、地価は強含みからやや上昇基調で推移している。【高知-50(永国寺町):1.2%、高知-36(桜馬場):0.7%、高知-1(上町):0.8%】・周辺において土地区画整理事業を始めとする事業が進捗中である旭地区の住宅地は、災害懸念が小さいことに加え、各種事業の進捗による周辺環境の向上や高水準にある新規分譲地価格の間接的影響等により、地価は強含みからやや上昇基調で推移している。【高知-32(赤石町):1.1%】・市内北部の浸水想定区域外に所在する初月地区、秦地区、福井等の住宅地は、居住の利便性が高く広域からの需要が認められ、市場滞留期間も相対的に短いことから、地価は強含みとなっている。【高知-20(南久万):0.8%】・郊外部についても、都市計画道路の整備などによる交通アクセスや利便性の向上が見られる神田地区、津波災害の懸念が小さい朝倉地区、鴨部地区、一宮地区、薊野地区などでは、小規模開発が散見される状況にあり、地価は強含みで推移している。【高知-25(神田):1.0%、高知-12(若草町):0.6%、高知-24(鴨部):0.8%、高知-47(薊野東町):0.2%】
地	<p>また、土地区画整理事業が施行された弥右衛門地区は、地区内の商業施設の集積が進み、利便性の向上が認められる。近年、分譲マンションの建築が複数見られる等、市内住宅地域において選好性が高く、津波災害の懸念はあるものの、地価は強含みで推移している。【高知-49(北金田):0.9%】</p> <ul style="list-style-type: none">・新築分譲マンションについては、売れ行きはやや鈍化しているものの、低金利環境の継続や中心回帰の動きもあり、中心部で分譲マンションの建築工事や用地取得が見られる等、一定のマンション需要は見込まれる。分譲販売価格は、中心市街地及び高知駅付近に所在する物件の3LDKタイプで3,500万円から3,000万円台後半までが中心価格帯であり、専有面積の広いタイプで4,000万円から5,000万円超等の価格帯も見られる。建築費の高騰から、ディベロッパーに慎重な姿勢もみられるが、利便性の高い中心市街地においては、その希少性から供給不足感が強い。ホテル用地との需要の競合もあり、市場参加者の需要に対して供給が限定的であり地価は強含みからやや上昇基調で推移している。【高知-48(鷹匠町):1.9%】・市街化調整区域については、地域人口の減少など構造的な要因の影響により、地価は下落基調が続いている。

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>3 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・南国市の平均変動率は1.0%(1.2%)である。南国市では篠原地区で土地区画整理事業が進捗しており、また、その周辺では都市計画道路の整備が進み、環境条件や利便性の向上等が認められる。市の中心部である大篠地区は、沿岸部等からの人口流入地区となっている。南国市は災害懸念が小さいほか市街化区域が狭いこともあり、住宅地は在庫不足感が強い。宅地開発が進んでいるものの、供給が少なく需給はやや逼迫しており中心部住宅地の地価は強含み傾向で推移している。 【南国-1(大埞):1.5%、南国-2(篠原):2.5%】</p> <p>また、南国市では、平成30年4月に高知県から都市計画法に基づく開発許可等の権限が移譲され、それに伴い、県が行っていた基準よりさらに緩和し、南国市独自の市街化調整区域の許可基準を定めており、南国IC周辺や高知大学医学部周辺での開発が見られる。その他、南国市内では近年、複数の分譲マンションの建築が見られ、完売している。</p> <p>・四万十市の平均変動率は0.3%(0.1%)である。郊外部の具同地区は、近年、商業施設の進出等により利便性の向上が認められ、なかでも丘陵地については、災害懸念が小さく、かつ、居住環境に優れる地域として選好性が高く、需要に対して供給が少なく地価は強含みにある。 【四万十-3(具同):0.8%】</p> <p>・須崎市の平均変動率は▲0.5%(▲0.5%)である。須崎市中心部は、一部の丘陵地を除いて高知県が公表する津波浸水想定区域に所在し、浸水想定区域外に存する市街地及び市街地近郊の住宅地は限定される。利便性が確保され、かつ、災害懸念が小さい地域は、宅地需要に対して供給不足感が強く、地価は強含みにある。 【須崎-1(多ノ郷):0.6%】</p> <p>・上記以外の自治体では、過疎化、少子高齢化が進捗しており、人口の過半が高齢者といった自治体も少なくない。</p> <p>・山間部の自治体では、人口減少、少子高齢化など構造的な要因に伴う需要減退が、臨海部の自治体では、構造的な要因に加えて、津波災害懸念による需要減退が下落の主たる要因となっている。</p> <p>4 その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・特になし。</p>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>1 県全体の地価動向と要因</p> <p>・高知県の平均変動率は▲0.3%(▲0.3%)と下落幅は横ばい。平成4年以降35年連続で下落。</p> <p>・県全体としては下落基調にあるものの、高知市中心商業地や郊外部の路線商業地域で地価上昇地点が見られ、県全体としては昨年と同様の下落率となっている。</p> <p>・令和6年の県外観光客は445万3千人と、過去最多の令和5年(約472万2千人)と比較するとやや減少したものの、高水準で推移している。令和5年春放送の「らんまん」効果の継続に加え、台湾との定期チャーター便の就航やクルーズ船の寄港回数の増加による影響が認められる。</p> <p>・クルーズ船の寄港は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、入港を停止していたが、令和2年11月に一部再開後、令和2年度は3回、令和3年度は7回、令和4年度は21回と回復基調で推移し、令和5年度は57回、令和6年度は59回と感染症以前の寄港回数を上回っている。令和7年度は112回の寄港が予定されている。</p> <p>・高知市以外、特に過疎化の進展する郡部を中心とした商業地における地価は、人口減少、少子高齢化など構造的な要因を主因として、下落傾向は継続している。</p> <p>2 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・高知市の平均変動率は0.6%(0.4%)と上昇。</p> <p>・新型コロナウイルス感染症拡大以前は、H27年8月に複合商業施設、H29年3月に財務局跡地に高知城歴史博物館、H30年7月に新図書館複合施設オーテピアが帯屋町2丁目にオープンしたことにより、中心アーケード商店街が賑わいを取り戻し、通行量も増加傾向にあった。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大以降、観光客の減少やインバウンドの消失、外出自粛等による通行量の減少もあり、ホテルや飲食店等を中心に厳しい状況が続いた。その後、感染症の5類移行等もあり、経済正常化の動きが加速し、近年はインバウンドを含む観光客の増加等により客足に回復が見られ、令和5年には県外観光客は過去最高を記録する等、高水準で推移している。高知市中心部の国道沿道では店舗の建築着工や外資系を含む複数のホテルの新規開業が決定するなど、需要は回復傾向にある。 【高知5-12(帯屋町):1.5%、高知5-1(本町):3.0%、高知5-6(はりまや町):0.9%、高知5-2(廿代町):0.8%】</p> <p>・弥右衛門地区は、地域人口が増加している地区であり、エリア内ではH30年12月に有名大型書店やH31年4月にJAの直販店の拡大移転など、集客力の高い施設の開業等がみられ、広域からの集客が認められる。周辺でのICの開設や分譲マンションの建築等により、商圏人口の増加が認められ、新規店舗の出店が見られる等、県内外の市場参加者の需要が認められ、地価は強含みにある。 【高知5-15(高埞):0.6%、高知5-18(南久保):0.8%】</p> <p>・その他、旧来の近隣型商業地は、郊外型店舗への顧客の流出等により需要は減退傾向にあるものの、背後住宅地との価格牽連性等から地価動向は安定している地域が見られる。</p>

商業地	<p>3 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南国市については、中心部の大篠地区は、沿岸部等からの人口流入が認められる地区であり、背後の住宅地の地価の上昇、新規施設の開業、都市計画道路等の整備の進捗などの影響により、商業地についても、需要の回復が認められ、地価は強含みで推移している。 ・その他の市町村については、人口減少、少子高齢化等による絶対的な消費量の減少による構造的な要因の影響が大きく、収益性の低下等により衰退傾向が続いている。 ・特に背後の住宅地との乖離が僅少となり、地域内では利便性の高い住宅地としての価格形成も見られる。
	<p>4 その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
	<p>1 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高知県の平均変動率は0.3% (0.2%)と前年と同程度の上昇率である。 ・事業継続計画の観点から、県内全域で津波浸水懸念のない内陸型に対する需要が堅調である。
	<p>2 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の低廉化による底値感はあるものの、津波災害懸念もあり、高知9-1は▲0.9% (▲0.9%)と下落継続、高知9-2は0.0% (0.0%)と横ばいに留まった。 ・市内一宮地区に開発された高知中央産業団地がH30年7月中旬より分譲開始、3区画5haが完売した。また、隣接地域で整備が進められていた高知中央産業団地(布師田地区:6区画、約7.4ha)についても完売している。
工業地	<p>3 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南国9-1は、南国IC及び高知空港への接近性に優れ、全線開通した「あけぼの街道」に近接する立地条件に加え、津波浸水懸念のない内陸部に位置する。街路、接近に優れる物流施設用地として需要が堅調であることを反映し、1.9% (1.6%)と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"> ・特になし。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道55号高知南国道路の高知自動車道～高知南IC間の延長6.2kmが令和3年2月27日に開通。同時に高知中央ICも開通した。四国8の字ネットワークを構成する高知東部自動車道の一部で、今回の開通により高知道～高知龍馬空港間の全線15kmが暫定2車線で開通することになった。また、高知東部自動車道の高知龍馬空港ICから香南のいちICが令和7年3月に開通し、高知市の高知JCから芸西村の芸西西ICまでが高規格道路でつながり、県東部への時間的距離の短縮が認められる。 ・新型コロナウイルス感染症発生以降、本県への観光客は大幅に減少したが、令和5年春から放送された連続テレビ小説「らんまん」に合わせ、観光博覧会を開催したほか、道の駅をはじめとする観光施設の整備、台湾との国際定期チャーター便の就航や外国クルーズ船の寄港回数的大幅増加等により、令和6年の県外観光客数は約445万3千人と令和5年に次ぐ観光客数を記録している。また、令和6年の県外観光客の総消費額は1308億円と過去最高を更新している。 ・令和7年は、令和5年春の「らんまん」に続き、再び高知県が舞台となる連続テレビ小説「あんぱん」が9月まで放送されている。モデルとなる漫画家やなせたかし氏にゆかりのある南国市、香美市、香南市の3市が観光博覧会「ものべすと」を令和7年3月29日から開催(令和8年2月8日まで)されており、地域ならではの自然や文化、歴史、食に触れられる様々なイベントが実施されている。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	R08 変動率	R08 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.2(▲0.2)	31(31)	17(10)	45(52)	93(93)
高知市	0.1(0.1)	24(24)	5(3)	15(18)	44(45)
室戸市	▲1.3(▲1.2)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
安芸市	▲1.4(▲1.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南国市	1.0(1.2)	3(3)	1(1)	1(0)	5(4)
土佐市	▲0.2(▲0.2)	0(0)	2(2)	1(1)	3(3)
須崎市	▲0.5(▲0.5)	1(1)	0(0)	2(2)	3(3)
宿毛市	▲0.8(▲0.6)	0(1)	1(0)	2(2)	3(3)
土佐清水市	▲1.4(▲1.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
四万十市	0.3(0.1)	1(1)	2(1)	0(1)	3(3)
香南市	▲0.6(▲0.8)	1(1)	0(0)	2(2)	3(3)
香美市	▲0.1(▲0.2)	0(0)	3(1)	1(3)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	R08 変動率	R08 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.3(▲0.3)	12(10)	10(9)	22(24)	44(43)
高知市	0.6(0.4)	10(8)	8(8)	0(1)	18(17)
室戸市	▲1.5(▲1.5)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
安芸市	▲1.8(▲1.7)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南国市	1.1(0.9)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
土佐市	▲0.3(▲0.5)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
須崎市	▲1.5(▲1.6)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
宿毛市	▲1.8(▲1.8)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
土佐清水市	▲1.2(▲1.2)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
四万十市	▲0.3(▲0.3)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
香南市	▲1.1(▲1.0)	0(0)	1(1)	1(1)	2(2)
香美市	▲0.2(▲0.3)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	R08 変動率	R08 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3(0.2)	1(1)	1(1)	1(1)	3(3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-50	高知市永国寺町43番	166,000	1.2% (1.2%)	中心部の文教地区に位置し、居住環境、利便性の良好な住宅地であり、旺盛な需要に対して供給が少なく、地価は強含みで推移している。
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	273,000	1.5% (1.5%)	中心商業地の中核を成すアーケード商店街である。インバウンドを含む観光客など客足は多く、周辺ではホテルの新規開業が決定する等、需要は回復傾向にある。
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目38番1外	273,000	3.0% -	国道沿道の事務所、店舗ビルを中心とする中心商業地の一角。高層利用が可能な地域でホテルや店舗の出店が計画されており、需要は回復傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 南国-2	南国市篠原字又四郎1142番12	66,600	2.5% (2.4%)	隣接地域での土地区画整理事業や周辺での都市計画道路事業の進捗により、利便性の向上が認められる。浸水想定区域外であることもあり選好性が高く、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目38番1外	273,000	3.0% -	同上
下落率1位	住宅地 中土佐-1	高岡郡中土佐町久礼字イヤノ外6775番4	24,600	▲2.4 (▲1.9)	基幹産業である水産業の不振等による地域経済の低迷に災害懸念が相俟って需要は縮小傾向が継続している。
	商業地 高知香南5-2	香南市夜須町坪井字中町354番1	32,900	▲2.1 (▲2.0)	沿道型店舗への顧客の流出等による収益性の低下に災害懸念が相俟って需要は縮小傾向が継続している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-50	高知市永国寺町43番	166,000	1.2% (1.2%)	同上
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	273,000	1.5% (1.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-48	高知市鷹匠町1丁目21番2	163,000	1.9% (1.9%)	中心部の利便性及び環境が良好なマンション適地であり、県内外の市場参加者からの需要に対して供給が限定的であり、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目38番1外	273,000	3.0% -	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">・県全体の平均変動率は昨年の 4.9%から 3.7%に上昇幅縮小。12 年連続の上昇となったが、令和 7 年地価公示に引き続き 2 年連続で上昇幅は縮小した。・建築費の高騰化や土地価格の上昇の影響等によりエリアの割に高い販売価格が設定されている戸建住宅については、住宅ローン金利の上昇の影響もあり、売れ行き鈍化傾向が継続している。売れ行きが悪い物件については値下げに踏み切っている物件も散見される。・福岡市内の富裕層向け分譲マンションについては依然として販売は好調である。しかし、一般世帯向けのファミリータイプの分譲マンションの一部については建築費の高騰化等の影響等によりエリアの割に販売価格が高くなっている物件もみられ、売れ行きがやや鈍化傾向にある。また、こうした影響により昨年と比較するとエリアによっては完成在庫物件が多くなっているが、徐々に在庫が消化されている状況である。・今後も建築費の高騰化の傾向は継続する事が予想されており、住宅ローン金利の更なる上昇も予想されるため、建築費の高騰化の影響と住宅ローン金利の上昇が土地価格に及ぼす影響について今後も注視する必要がある。
	<p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・福岡市の平均変動率は昨年の 9.0%から 7.0%に上昇幅縮小。14 年連続の上昇となったが、県全体同様、令和 7 年地価公示に引き続き 2 年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、東区(8.8%→5.9%)、博多区(12.1%→7.6%)、中央区(8.9%→6.7%)、南区(8.4%→6.8%)、西区(8.2%→7.9%)、城南区(7.7%→6.7%)、早良区(9.6%→7.7%)となっており、全区において上昇幅が縮小したが、未だに地価の割安感が残る西区の地価の縮小幅は小さい。また、福岡市は全国の県庁所在地の中で最も高い人口増加率を示すなど依然として人口が増加しており、高い地価上昇率が継続している。</p> <p>・戸建住宅地:住宅ローン金利の上昇や建築費の高騰化を背景に地価の上昇幅が縮小している地域が多く、売れ行きが悪い分譲地では値引きを行っているような物件も散見される。一方、地価の割安感を残している西区の戸建住宅地や博多駅までの延伸により乗降客数が増加している福岡市地下鉄七隈線沿線上の戸建住宅地では需要は堅調に推移しており、戸建住宅地の中では高い地価上昇率が継続している。</p> <p>・分譲マンション用地:富裕層向けの高額マンションの販売については好調を維持しており、販売価格についても上昇傾向が継続している。また、高額マンションの販売が見込める優良なマンション用地需要は依然として旺盛であるため、入札案件では依然として激しい競争が生じており、高い地価上昇率が継続している。一方、福岡市内でも東区北部や博多区南部など一般世帯向けのマンション需要がメインとなるエリアにおいては、建築費の高騰化や素地価格上昇の影響によりエリアの割に販売価格が高額となったため、売れ行きが鈍化傾向にある。また、それに伴い完成在庫件数もやや増加傾向にあり、地価の上昇余地が少なくなってきたため、上昇幅の縮小傾向が顕著である。以上より、マンション用地についても売れるエリアとそうでないエリアが選別化されるようになってきており、二極化の傾向が伺える。</p>
	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p>

<p>住 宅 地</p>	<p>・北九州市の平均変動率は昨年の 1.6%から 1.2%に上昇幅縮小。コロナ禍の影響がみられた令和 3 年地価公示以来、5 年ぶりに上昇幅が縮小した。各区の動向をみると、門司区(▲0.2%→▲0.2%)、若松区(0.4%→0.2%)、戸畑区(4.1%→3.3%)、小倉北区(1.7%→1.2%)、小倉南区(0.8%→0.6%)、八幡東区(1.3%→0.9%)、八幡西区(3.2%→2.7%)となっており、門司区については昨年同様の下落、他の区については何れも上昇幅が縮小した。</p> <p>北九州市内の中でも人口減少率が高く、傾斜地勢エリアの多い門司区の地価は下落傾向が継続しており、傾斜地勢の戸建住宅地を中心として需要は減退している。一方、他の区については地価の上昇傾向が継続しており、利便性の高い小倉北区のマンション用地の需要は引き続き堅調で、特に駅徒歩圏内の平坦地の人気が高い。また、小倉北区以外でも小倉通勤圏を中心とした地勢が緩やかな住宅地に対する需要も安定的である。さらに、福岡市への通勤圏にもなり得る地点も存する八幡西区のほか、市内でも人気の住宅地を有する戸畑区については他の区よりやや高い地価上昇率で推移している。</p> <p>・久留米市の平均変動率は昨年の 2.0%から 1.8%に上昇幅縮小。12 年連続の上昇となったが、県全体同様、令和 7 年地価公示に引き続き 2 年連続で上昇幅は縮小した。県南エリアの中心都市である久留米市では利便性の高い住宅地を中心に引き続き需要は堅調であり、建築費の高騰化等の影響により地価の上昇率は縮小しているが、地価の上昇傾向は継続している。一方、久留米市郊外の農家住宅地の需要は限定的であり、地価の下落傾向が継続している地域が多い。</p> <p>・大牟田市の平均変動率は昨年の横ばいから 0.1%の上昇となり、上昇へと転じた。平成 9 年の三池炭鉱閉山により地域経済は低迷し、人口減少と高齢化で依然としてマイナスの地点もみられ、市況に大きな変化はないものの、緩やかな地価上昇が継続している地点や横ばいから上昇へと転じた地点、地価が下げ止まり横ばいで推移している地点が多く、全体で見ると地価は僅かながら上昇している。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・朝倉郡筑前町の平均変動率は昨年の 7.1%から 8.9%であり、地価の上昇幅が縮小している市区町村が多い中、地価の上昇幅が拡大した。また、市区町村別住宅地の平均変動率においても県内 1 位の結果となった。福岡県「人口移動調査」によると過去 5 年間の人口増加率は 3.4%で福岡市の 3.5%に次いで 2 位の人口増加率となっている。隣接する筑紫野市や小郡市などと比べて地価が割安であるため、近年パワービルダー等による戸建住宅地の開発が散見されるようになってきており、人口の流入も認められ、地価の上昇幅が拡大する要因となっている。</p> <p>・筑紫野市(5.0%→2.5%)、宗像市(5.9%→2.9%)、古賀市(10.0%→4.9%)は地価の上昇幅が半減しており、地価上昇幅の縮小傾向が鮮明化している。何れの市についても住宅地の需要は堅調であるが、隣接市町等と比較した地価の割安感が薄れており、金利上昇の影響や建築費高騰化の影響も相俟って地価上昇幅は大きく縮小している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>・県全体の平均変動率は昨年の 6.5%から 5.2%に上昇幅縮小。11 年連続の上昇となったが、住宅地同様、令和 7 年地価公示に引き続き 2 年連続で上昇幅は縮小した。しかし、需要は堅調に推移している地域が多く、建築費の高騰化等の影響から地価上昇幅は縮小しているものの、マンション用地の需要が競合する駅からの接近性に優る商業地を中心に比較的高い地価上昇率が継続している。</p> <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・福岡市の平均変動率は昨年の 11.3%から 9.0%に上昇幅縮小。14 年連続の上昇となったが、県全体同様、令和 7 年地価公示に引き続き 2 年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、東区(12.5%→9.0%)、博多区(11.2%→9.1%)、中央区(11.4%→8.4%)、南区(9.6%→8.3%)、西区(11.2%→12.4%)、城南区(11.7%→9.4%)、早良区(12.7%→10.2%)となっており、駅周辺のマンション用地の需要が旺盛で</p>

あり、地価の割安感も残る西区の商業地を除き、他の区については上昇幅が縮小した。

・**オフィス用地**: 空室率はエリア毎に濃淡があり天神ビッグバンによる新規供給物件が多い天神地区では空室率が高く、令和7年12月時点の空室率は8.81%(三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」による)である。一方、新規供給物件が少ない博多駅前地区においては同時点の空室率が2.83%となっており、空室率は低く、需給が逼迫している状況であり、天神地区と博多駅前地区でオフィスの市況に差異がみられる。しかし、天神地区についても令和7年6月時点の空室率が10.05%であった事を勘案すると空室消化が進んでおり、オフィス需要は堅調であることが伺える。また、賃料は何れのエリアについても小幅上昇基調で、国内外のファンドや事業会社を中心に投資意欲は高く、需要は比較的堅調に推移しているが、建築費高騰化の影響等もあり収益性の観点から殆どの地点で地価の上昇幅は縮小している。なお、今後については令和8年以降の新規供給物件の動向や「博多駅空中都市プロジェクト」の中止による他の開発への影響等について十分に留意する必要がある。

・**都心型商業地**: インバウンド客の増加の影響や国内富裕層の高額品消費の影響等により百貨店売上が好調を維持、令和6年の全国百貨店売上高によると福岡市(4店)は過去最高売上高を更新した。しかし、今年に入り円高傾向のため高額品が買い控えられている状況であり、購買単価は減少傾向で売上高についても前年を下回る月が連続しているため、今後の動向に留意する必要がある。

・**ホテル用地**: インバウンド客の増加の影響等によりホテルの稼働率はコロナ禍前の水準まで回復しており、ホテル開発を探る動きも活発化している。また、用地取引も顕在化しており、周辺の相場を大きく上回る取引もみられ、ホテル用地需要は依然として旺盛であるといえる。また、稼働率についても8割を超える月が多く好調を維持しており、宿泊費についても高騰化しているが、現在開発中の新規ホテルが次々と開業した際の既存ホテルへの影響や日中関係の動向についても留意する必要がある。

・**歓楽街**: 九州一の歓楽街中洲は依然として国内外の顧客で賑わっており、大型店舗も含め出店需要は強い。安定的なテナント需要が期待できる飲食店ビル用地に対する需要も強いため、中洲地区では高値取引が顕在化しており、高い地価上昇率が継続している。

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

・**郊外型商業施設用地**: 業績好調企業や業態の新規出店意欲は依然として強い。また、物流機能が必要な事業所用地としての需要も旺盛で、こうした企業等に選ばれる立地の地価上昇は依然として続いている。しかし、建築費の高騰化等が収益性を圧迫しており、地価の上昇幅についてはやや縮小傾向にある。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・**北九州市**の平均変動率は昨年の3.9%から3.1%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、コロナ禍の影響がみられた令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。各区の動向をみると、門司区(1.8%→1.6%)、若松区(0.2%→0.0%)、戸畑区(4.4%→4.1%)、小倉北区(5.1%→3.9%)、小倉南区(2.6%→2.3%)、八幡東区(6.2%→5.3%)、八幡西区(4.8%→3.6%)となり、各区ともに地価の上昇幅は縮小した。

・旧「コレット井筒屋」跡の「セントシティ」の業績も比較的堅調で、再開発促進施策「コクラ・クロサキリビテーション」の活用第一弾である「BIZIA KOKURA(ビジア小倉)」が令和6年7月に竣工、日本IBMなどIT企業が入居しており、募集賃料も2万/坪と高いが、開発した業者によると令和7年8月末時

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<p>点の入居率は95%程度と高い。更に、小倉北区京町3丁目で活用第二弾となるオフィスの開発が進行中である。こうした動きにより北九州市のオフィスマーケットの活性化が期待できる状況となっているため、オフィス適地の地価の上昇傾向が継続しているが、建築費の高騰化等により収益性が圧迫されている状況にあることから地価の上昇幅については縮小傾向にある。なお、人口減少が顕著となっている北九州市にあって、小倉北区だけは都心回帰によって人口減少に歯止めがかかっている状態であり、その受け皿としてのマンション用地の需要が認められる商業地の地価も上昇が続いている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市八幡西区黒崎3丁目においても「コクラ・クロサキリビテーション」を活用した19階建てのマンション(全戸数105戸)が建築中であり、令和7年9月の第1期分譲では全23戸が初月に完売と販売状況も好調であるため、マンション需要の影響により黒崎駅周辺は北九州市内の中でも高い地価上昇率となっている。 ・久留米市の平均変動率は昨年の5.5%から4.9%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。西鉄久留米駅ビルのリニューアル工事に伴い「レイリア久留米」が令和6年10月に開業し、西鉄久留米駅周辺の商業地では比較的高い地価上昇率が継続している。また、JR久留米駅前では「JR久留米駅前第二街区第一種市街地開発事業」が進捗中であり、同事業により建築中のマンションの最高販売価格は2億円前後となるなど当該事業に対する期待感が存し、西鉄久留米駅周辺同様、比較的高い地価上昇率が継続している。 ・大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.2%から▲0.3%の下落となり、31年連続の下落となった。大牟田市中心部では新規のオフィス・商業施設用地需要はほとんど期待できず、マンション用地需要も福岡都市圏及びその周辺エリアと異なりほとんどない。こうした状況から地価が大きく上昇するような状況には至っておらず、横這い又は下落で推移している地点が多く、市全体で見ると下落傾向継続となった。 <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"> ・太宰府市の平均変動率は昨年の11.8%から10.1%に上昇幅は縮小したが、県内で最も高い地価上昇率となった。県内で最も有名な観光地である太宰府天満宮の参道沿いは国内外の観光客で連日賑わっており、当該影響を受けて高い地価上昇率となった。
<p style="text-align: center;">工 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は昨年の8.9%から7.3%に上昇幅縮小、10年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。県内の工業地の地価は依然として物流施設用地需要が牽引しているが、ネット通販の拡大のほか、自動車や半導体産業の需要の拡大も見込めるため福岡の物流施設用地に対する投資家の関心は高く、多くの既存物件は高稼働が続いており空室率も低い。こうした影響から高い地価上昇率が継続しているが、令和8年～令和9年にかけて鳥栖エリア等で新規供給増加の見通しも存し、空室率上昇の可能性も存する。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の平均変動率は昨年の14.8%から11.3%に上昇幅縮小、13年連続の上昇となった。 ・福岡都市圏を含め物流施設に対する需要は堅調な状況が継続しており、空室は一部の築浅物件に限られ既存物件は高稼働の状況が継続している。また、建築費も高騰化しているが、賃料の上昇傾向も継続しており、賃料上昇とともに土地価格の上昇も続くことが予想されているため、当面の間、需給は逼迫する状況が継続するものと思料する。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市の平均変動率は昨年の6.0%から5.3%に上昇幅若干縮小、8年連続の上昇となった。 ・北九州空港は24時間利用可能なため九州エリアの物流拠点としての側面をもつが、大型貨物機の長距離運航に備え、滑走路延長工事に着手している。また、北九州市は半導体後工程の「ASE」の誘

致を行うなど、半導体産業を集積した「シリコン・シティ」を目指し、半導体関連企業の呼び込みに力を入れており、今後関連産業の集積も期待される。こうした影響等により、北九州市内の工業地の地価は比較的高い地価上昇率が継続している。また、隣接する京都郡苅田町では日産追浜工場閉鎖に伴い、九州工場に生産が移管、統合される予定であり、生産拡大に伴う需要の波及も期待される。

・久留米市の平均変動率は今年の 5.2%から 5.9%に上昇幅拡大、9 年連続の上昇となった。物流施設用地の需要や事業所用地の需要は堅調であり、地価の割安感も存するため依然として地価の上昇幅が拡大している。

・大牟田市の平均変動率は今年の 5.2%から 4.9%に上昇幅縮小、5 年連続の上昇となった。大牟田市は九州新幹線「新大牟田」駅に隣接する新大牟田駅産業団地(産業用地)に進出する企業を公募しており全 4 区画の売却が完了した。また、三池港では令和 7 年 8 月より熊本港や神戸港を経由してアジアや欧米などと結ぶ定期国際コンテナ航路の開設されたほか、同港に近い臨海部エリアに新たな産業団地を造成する方針であり、熊本県に近いという立地性から TSMC 関連企業の進出も期待できるため、地価の上昇傾向が継続している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・糟屋郡部の工業地は福岡都市圏に存し、都市中心部へのアクセスが良好であるほか、福岡 IC や福岡空港にも近いこと、物流利便性が極めて高い。そのため、物流施設用地の需要や事業所用地の需要は堅調に推移しており、非常に高い地価上昇率が継続している。

※ 地域政策、取り組み等について

【福岡市】

・九大箱崎キャンパス跡地(約 50ha)は、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」と称して先進的街づくりを目指す。新型コロナにより事業者公募が二度延期となったが、令和 6 年 1 月に事業者公募が開始され、同年 4 月に住友商事等のグループが優先交渉権者に選定。再開発にあわせ、令和 9 年に市営地下鉄箱崎線と西鉄貝塚線が接続する「貝塚」駅東側に JR 鹿児島本線の新駅設置が正式決定。

・令和 5 年 3 月、中央区大手門 1 丁目の福岡家庭裁判所跡地(敷地 5,133 m²)の入札が行われ、野村不動産等のグループが落札した。ホテル(インターコンチネンタルホテル)・オフィス・住宅等を中心とした施設の開発を行う予定。

・令和 5 年 4 月、「博多の森土地区画整理組合」が設立認可。青木 2 丁目・空港 5 丁目を施行区域(約 16.3ha)とし、約 300 戸の戸建住宅・病院等を中心とする整備が行われる。施工期間は令和 9 年 12 月を予定。

・令和 6 年 3 月、TSMC の開業による台湾企業の九州での資金需要の高まりを受け、台湾最大手の「台湾銀行」が博多区に支店開設を決定。台湾の銀行の支店開設は「玉山銀行」に続き 2 件目。

・令和 6 年 9 月、福岡空港の第 2 滑走路舗装工事完了。令和 7 年 3 月、運用開始。

・令和 6 年 10 月、きらめき通りと明治通りをつなぐメルヘン通り地下に地下通路を設ける都市計画決定予定。

・令和 7 年 3 月、福岡市民会館・須崎公園再整備事業により、福岡市民会館の後継となる福岡市民ホール開業。

・令和 7 年 4 月、「ONE FUKUOKA BLDG.」開業。

・令和 7 年 9 月、JR 九州が博多駅ビル南側の在来線上空に複合ビルを建設する「博多駅空中都市プロジェクト」の中止を決定。事業費が当初の 2 倍に拡大したことが要因。

【北九州市】

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

・令和 3 年 9 月、北九州市は「小倉」「黒崎」駅周辺の老朽化ビルの建替を促進するプロジェクト「コクラ・クロサキリビテーション」を進める。指定要件を満たす民間事業者に、建設費や解体費の補助金を交付するほか、令

和6年3月、「小倉」「黒崎」駅の半径1km圏内の一部エリアで容積率を800%に引き上げた。リビテーション活用第一弾の「BIZIA KOKURA(ビジア小倉)」に次いで、小倉北区京町3丁目で活用第二弾となるオフィスの開発が行われることが公表された。

- ・令和7年5月、日産自動車が若松区に建設予定であったEV電池工場建設の撤回を発表。
- ・令和9年10月、八幡西区黒崎3丁目でリビテーションを活用した19階建てマンションが竣工予定。

【久留米市】

- ・令和6年10月、西鉄「久留米」駅が大規模リニューアルオープン、「レイリア久留米」開業。
- ・久留米広川新工業団地に半導体ウエハーの搬送器などを製造する台湾「家登精密工業(ガーデン・プレジジョン)」が新工場を建設。TSMCの熊本進出に合わせたもので令和7年に稼働予定。

【大牟田市】

- ・令和5年10月、大牟田市は、既存工業団地がほぼ完売し、新大牟田駅南側の産業団地の引き合いも増えているため、新しい産業団地の造成を検討していたが、その候補地として市の臨海部エリアを選定したことを公表。令和10年度をめどに30ha程度の新団地を造成し、TSMC関連の企業進出の受け皿となることを目指す。TSMCから直線距離で約40km、臨海部エリアには有明海沿岸道路の三池港インターチェンジのほか、三池港もあるのが強み。
- ・令和6年4月、新大牟田駅産業団地4区画分譲開始。3区画売却済み。
- ・令和7年8月、三池港から熊本港や神戸港を経由してアジアや欧米などと結ぶ定期国際コンテナ航路の開設。

【苅田町】

- ・令和6年7月トヨタ自動車が福岡県苅田町の「新松山臨海工業団地」に電気自動車(EV)向けのリチウムイオン電池工場を新設する方針を発表。令和10年、稼働開始予定であったが、令和7年3月、福岡県との立地協定締結の延期を発表。令和7年夏頃より着工予定であった工場建設工事が延期した影響で工場操業についても延期の見込。
- ・令和7年5月、日産自動車が業績不振の影響から令和9年度までに国内外で7工場を閉鎖する方針を発表。苅田町に存する九州工場については存続が確定し、神奈川県横須賀市の追浜工場の閉鎖後、同工場で行っている車両の生産を九州工場に移管・統合する予定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.7 (4.9)	509 (522)	38 (41)	64 (62)	611 (625)
福岡市	7.0 (9.0)	191 (194)	0 (0)	0 (0)	191 (194)
北九州市	1.2 (1.6)	96 (96)	10 (14)	34 (32)	140 (142)
久留米市	1.8 (2.0)	29 (27)	2 (6)	1 (1)	32 (34)
大牟田市	0.1 (0.0)	9 (8)	6 (6)	5 (7)	20 (21)

(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	5.2 (6.5)	217 (225)	14 (12)	15 (15)	246 (252)
福岡市	9.0 (11.3)	85 (86)	0 (0)	0 (0)	85 (86)
北九州市	3.1 (3.9)	65 (69)	4 (2)	3 (3)	72 (74)
久留米市	4.9 (5.5)	15 (15)	1 (1)	0 (0)	16 (16)
大牟田市	-0.3 (-0.2)	0 (0)	3 (4)	2 (2)	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	7.3 (8.9)	37 (38)	0 (0)	0 (0)	37 (38)
福岡市	11.3 (14.8)	9 (10)	0 (0)	0 (0)	9 (10)
北九州市	5.3 (6.0)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
久留米市	5.9 (5.2)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	4.9 (5.2)	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 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目 13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	大濠公園前に位置する プレミアム立地のマンシ ョン適地。富裕層に好ま れる立地であり、建築費 の高騰化を販売価格に 十分に転嫁できるエリア でもある。販売価格も上 昇傾向が顕著であり、高 い地価上昇率が継続し ている。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目 96番1外	12,400,000円/㎡	2.5% (2.5%)	天神ビックバンによるオ フィスの大量供給により 一時期は天神地区の空 室率が10%を超えたも の、空室の消化が進 んでおりオフィス市況は 概ね堅調に推移しており 、地価は昨年並みに 上昇している。
上昇率1位 又は 下落率 最小	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目 13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	同上
	商業地 福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目 3212番1外	555,000円/㎡	18.1% (21.1%)	九大跡地の再開発エリ アの南側至近に位置す る住商混在地。再開発 の効果が大きく及ぶエリ アとして期待が高く、マ ンションを中心とした需 要が強い。
下落率1位	住宅地 北九州 小倉南 -23	北九州市小倉南区曾根新田南2 丁目563番2	22,700円/㎡	▲2.6% (▲2.1%)	市街化調整区域内に存 する一般住宅と農家住 宅が混在する地域で、 需要は限定的で弱い。 中心市街地からも遠く、 生活利便性が劣ること もあり、地価は下落傾 向での推移が継続して いる。
	商業地 豊前5-1	豊前市大字八屋2583番9	33,800円/㎡	▲2.6% (▲2.5%)	郊外の大型小売店舗へ の顧客の流出が続いて おり空き店舗が目立つ 状況にある。地域の商 況に回復の期待ももて ず、昨年並みに地価は 下落している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

最高 価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目 13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	同上
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目 96番1外	12,400,000円/㎡	2.5% (2.5%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目 13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	同上
	商業地 福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目 3212番1外	555,000円/㎡	18.1% (21.1%)	同上

(3) 県庁所在地以外の政令市について

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 北九州 戸畑-1	北九州市戸畑区天籟寺1丁目 69番外	130,000円/㎡	6.6% (7.0%)	戸畑区内に存する居住環境の良好な住宅地域であり、北九州市内において名声が高く、需要は堅調。周辺一帯では相応の高値の取引が見られる。
	商業地 北九州 小倉北5-20	北九州市小倉北区京町2丁目 261番1外	1,200,000円/㎡	3.4% (5.5%)	最新設備を備えるビルに対する潜在的需要が存するが、「コクラ・クロサキリビテーション」の第1弾であるBIZIA小倉の入居率が未だ100%に到達しておらず、高額な土地取引も少ないことから変動率としては前年より縮小となった。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 北九州 八幡西-1	北九州市八幡西区西神原町 16番3外	126,000円/㎡	7.7% (10.4%)	黒崎中心市街地外縁の区画整然とした優良住宅地域。良好な立地性を背景に市況は堅調であり、周辺一円の取引の値動きなどから推して、相応の需要が見込める。
	商業地 北九州 戸畑5-6	北九州市戸畑区中本町 202番外	185,000円/㎡	8.2% (8.9%)	JR戸畑駅前に存する県道沿線の商業地である。周辺では、良好な立地性と根強いマンション用地への需要などを背景に高値の取引が比較的多く見られる。需要は堅調に推移しており、地価の上昇基調は継続している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(佐賀県代表幹事)

(令和 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">・対前年平均変動率は 2.9%(前年 2.2%)であり、令和元年から 8 年連続の上昇となった。また、上昇幅は 5 年連続で拡大した。・県全体の平均価格は 36,800 円/㎡(前年 35,000 円/㎡)で、うち市部が 39,600 円/㎡(前年 38,000 円/㎡)、郡部が 25,200 円/㎡(前年 23,400 円/㎡)といずれも上昇した。・旧佐賀市、鳥栖市及びその周辺市町等の利便性の良い地域での需要は引き続き堅調である。・好立地、人気校区等では売り物件も減少傾向にあり、需要超過の状況が続いている。・職場が多い都市部から離れた地域や高齢化が進む農漁家集落などでは、需要が少なく、地価は軟調である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>【佐賀市】・平均変動率は 4.6%と前年 3.5%より上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none">・中心部、人気校区、区画整理済の地域等での引き合いが多く、地価はより強い上昇基調にある。・中心部等では、ビルダーとエンドユーザーの需要が競合し、地価上昇の一因となっている。・市街化調整区域の開発(主に 50 戸連たん制度)は、開発素地の不足からより郊外へ移行している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>【唐津市】・平均変動率は 1.4%と前年 0.9%より上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none">・福岡寄りに位置する鏡地区、浜玉地区での需要が旺盛である一方、西唐津以西や郊外の旧町部での選好性は相対的に低く、地価の面でも振るわない。 <p>【鳥栖市】・平均変動率は 3.8%と前年 3.7%より上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none">・中心部の開発余地が限られ、郊外寄りに移行しているが、販売は順調である。既成住宅地の分割販売も見られ、従前相場より高値となるケースが多い。区画整理された弥生が丘、蔵上では、福岡圏からの引き合いもあり、需要が底堅く、販売価格も地元の相場感としては高い。 <p>【伊万里市】・平均変動率は 1.0%と前年の 0.7%から上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅団地等の在庫消化が進んでおり、中心市街地付近の需給に緩みはないが、郊外ではやや軟調である。ただし、東山代町などで見られる小規模開発等は、販売が進んでおり、一定の需要が窺える。 <p>【武雄市】・平均変動率は 4.3%と前年 2.1%から上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none">・令和元年 8 月と令和 3 年 8 月等の大雨を受け、高台(県道 24 号以北)の住宅地の選好性が以前より高まっている。高校廃校跡周辺の甘久地区、バイパス背後の富岡地区、白岩運動公園西側の永島地区等で住宅地の分譲等が多い。概ね販売順調で、価格も従前より高い傾向にある。 <p>【県東部等】・佐賀市周辺から東の町部の需要が相対的に堅調である。特に、鳥栖市北、福岡県境に接する基山町の住宅地は、隣県からの需要もあり、上昇幅が大きい(平均変動率 6.4%)。</p>
-------------	--

①県全体の地価動向と要因

- ・対前年平均変動率は4.5%(3.4%)と5年連続でプラス圏を維持し、上昇幅も拡大した。
- ・県全体の平均価格は77,100円/㎡で前年68,300円/㎡から上昇した。内訳は市部が84,100円/㎡(前年74,100円/㎡)、郡部は25,500円/㎡(前年25,400円/㎡)であった。
- ・佐賀駅や鳥栖駅周辺では、マンション用地や事業用地など多様な用途での需要が競合する一方、供給が限られているため、地価の上昇基調が続いている。
- ・幹線道路沿線の商業地では、まとまった規模で、足元人口が厚く、アクセス良好な物件・地域の需要は堅調である。
- ・旧来の商店街の多くは、客足の流動性や駐車スペースの確保に難があるほか、商品調達力や値付け等営業全般において大中規模の流通店舗に対して競争力が劣るケースが多い。

②県庁所在地の地価動向と要因

【佐賀市】平均変動率は10.9%と前年9.0%から上昇幅が一層拡大した。

- ・立地上稀少な佐賀駅周辺や幹線道路沿線等については、県内外から賃貸物件への投資、マンション開発のほか、法人の実需等多様な用途が競合するが、供給が限られている。
- ・佐賀駅周辺では、北口・南口広場の整備が完了し、駅前広場やロータリーが一新されたほか、「ほこみち」指定を受けた駅南北の目抜き通りもリニューアルされ、イベント開催が増えている。さらに、高架下エリアに商業施設がオープンした効果も相まって、当該エリアの集客に寄与している。また、SAGAサンライズパークで集客力の高いイベントが催されていることなどもあり、佐賀駅周辺のホテルは概ね安定した稼働状況にあると見られる。
- ・近年、駅近、一定規模の土地は、民間入札に付されるものも見られ、従前相場より高値取引の傾向にある。
- ・夜間飲食店が多い歓楽街での客足はある程度回復し、従前より物件に動きが見られるようになった。
- ・旧郡部の地価は相対的に低調だが、足元人口の減少や商店主の高齢化など主に人口構造の変化によるところが大きい。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

【唐津市】平均変動率は1.5%と前年0.2%から上昇幅が拡大した。

- ・中心市街地では、再開発型商業施設や複合商業施設が開業したが、客足は伸び悩んでいる。ただし、以前より物件に動きがあり、より高値の取引も見られる。旧郡部では、多くの地域で足元人口の減少や高齢化等を背景に、需給関係が軟調な状況にある。

【鳥栖市】平均変動率は6.5%で前年の6.2%から上昇幅が拡大した。

- ・企業の進出、人口増といった背景から、中心市街地や幹線道路沿線での店舗需要が底堅い。北部丘陵の弥生が丘では、アウトレットモールが令和元年秋の増設後、コロナ禍で一時的に閉店したものの、現在は以前の集客力を取り戻し、引き続き周辺地価上昇の一因となっている。

【伊万里市】平均変動率は▲0.7%で前年同率の微減となった。

- ・旧来の市街地は空店舗が増え、引き合い低調だが、西九州自動車道延伸が進捗するなか、新規出店が続く松島町やその周辺の二里町八谷搦の国道沿線等での需要が高まっている。

【武雄市】平均変動率は▲1.3%で前年同率の下落となった。

- ・富岡地区等の武雄バイパス沿線では商業集積が進み、店舗用地としての選好性が高まっている。他方、競合関係にある旧来の市街地等では、需給バランスの緩みから、地価は低調な状況にある。
- ・令和元年8月に続き、令和3年8月の大雨で被害の大きかった地域(武雄5-3周辺など)では、その当時、閉店や移転が多く見られた。その後、再出店等も見られるが、需要はなお回復途上にある。

工業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内では鳥栖市の3地点のみである。平均変動率が12.4%と前年11.0%からさらに拡大した。平均価格も63,300円/㎡(前年56,000円/㎡)と大きく上昇した。 ・物流施設のみならず、配送機能が必要な製造業等の工業地の引き合いは、JCTのある鳥栖市を中心としてその周囲に及んでいるが、用地不足のため、市場参加者の価格目線は上がっている。 ・特に、九州の高速道路の結節点であり、福岡都市圏にも近いため、物流施設の需要が拡大し、価格の牽引役となっている。 ・鳥栖・基山エリアでの供給が限られ、東背振IC周辺や福岡県の小都市、朝倉市等へ需要の流出が見られる。東背振IC周辺でも全般に需給関係に緩みは少ない。 ・新産業集積エリア鳥栖は、全区画が大手ビール会社に売却され、新工場の建設が計画されており、令和11年1月の操業を目指す。また、シリコンウエハー製造大手企業が、吉野ヶ里町にある県産業用地の取得と令和11年10月の供給開始を計画している。ただし、米国の関税政策の影響等で先行きの不透明感が強まっているとの報道もある。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有明海沿岸道路と接続される佐賀唐津道路の一部区間である佐賀道路(嘉瀬～鍋島間4.2km)が令和2年6月に着工。供用開始時期は未定。 ・有明海沿岸道路は、福岡県側から接続する国施工区間や小城市～白石町の間で県施工区間内で整備が進捗中。令和3年7月24日に芦刈南IC～福富IC間が開通し、大野島IC～諸富IC(1.7km)が令和4年11月12日に開通。今後は、諸富IC～川副IC(仮)の1.1kmが令和8年度開通予定。 ・九州自動車道鳥栖JCT南方約3kmの位置に建設された「小郡鳥栖南スマートIC」が令和6年6月に開通。 ・令和4年9月23日に開業した西九州新幹線の新駅「嬉野温泉駅」の周辺では、道の駅「うれしのまるく」がオープンしたほか、宿泊特化型ホテルが令和5年7月開業した。また、駅から車で5分の旧神泉閣跡で高級路線の旅館が同年10月に開業。そのほか、現在までに既存宿泊施設のリニューアル、リブランド等が複数見られ、加えて、嬉野温泉センター跡地で旅館等の進出計画が報じられている。 ・令和6年9月から10月にかけてSAGA2024(国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会)がSAGAサンライズパークをメイン会場として行われた。各施設のオープン時期は、「SAGAアクア」が令和3年10月、「SAGAスタジアム」が令和4年5月、観客客数約8,400席の「SAGAアリーナ」が令和5年5月である。 ・佐賀県と鳥栖市は小郡鳥栖南SIC付近に官民連携型の大型産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」(34ha)の整備を計画。令和6年3月に民間開発企業3社のグループが市と協定を結び開発業者に決まった。さらに、令和7年3月、開発事業者に1社を加えることで変更協定が締結された。令和12年度の立地企業の一部操業開始に向けて開発を進める。 ・令和7年7月、佐賀市川副町の佐賀空港西側に、陸上自衛隊「佐賀駐屯地」が開設され、オスプレイが配備された。 ・武雄市に令和8年4月開学予定の私立4年制大学「武雄アジア大学」は、文科省から令和7年8月に設置認可され、令和8年2月の完成を目指し建設が進んでいる。 ・佐賀県は、令和6年1月に県立大学基本構想を発表。佐賀駅からのアクセスも良い佐賀市八丁畷町の県総合庁舎敷地内に建設を計画。令和11年4月開学を目指す。 <p>(令和8年1月21日時点)</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	2.9% (2.2%)	57 (56)	19 (17)	10 (14)	86 (87)
佐賀市	4.6% (3.5%)	20 (20)	2 (1)	2 (3)	24 (24)
唐津市	1.4% (0.9%)	5 (4)	5 (5)	1 (2)	11 (11)
鳥栖市	3.8% (3.7%)	12 (13)	2 (2)	0 (0)	14 (15)
伊万里市	1.0% (0.7%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
武雄市	4.3% (2.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	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	4.5% (3.4%)	25 (23)	4 (6)	11 (12)	40 (41)
佐賀市	10.9% (9.0%)	14 (13)	0 (1)	0 (0)	14 (14)
唐津市	1.5% (0.2%)	3 (3)	1 (1)	1 (2)	5 (6)
鳥栖市	6.5% (6.2%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
伊万里市	▲0.7% (▲0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
武雄市	▲1.3% (▲1.3%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	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	12.4% (11.0%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
鳥栖市	12.4% (11.0%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	95,300円/㎡	7.1% (7.9%)	大型SC周辺に位置する区画整然とした住宅地域で人気が高いが、出物は少なく、地価上昇が続いている。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	346,000円/㎡	16.5% (9.2%)	駅近辺では多様な用途での需要が競合するが、供給は限定的。近年、駅近、一定規模の土地は、民間入札に付されるものなども見られ、従前相場より高値取引の傾向にある。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番	90,700円/㎡	9.8% (4.0%)	城堀内にあつて、立地上、稀少な地域。周辺に社会教育施設等が複数存するほか、堀端には緑が多く、特に高所得者層からの引き合いが多い。
	商業地 佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	159,000円/㎡	19.5% (19.8%)	駅に近い幹線道路沿線に位置し、多様な用途での需要が競合する。容積率も400%あり、需給に緩みなく、地価は上昇基調にある。
下落率1位	住宅地 神崎-2	神崎市神崎町尾崎字金屋978番1外	12,200円/㎡	▲1.6% (▲2.4%)	郊外の集落部に位置し、住宅地需要が少ない。地域人口が減少傾向にあるほか、空家などの潜在的なものも含め、供給圧力は高まっており、需給バランスの悪化が続いている。
	商業地 武雄5-3	武雄市朝日町大字甘久字丁ノ坪1300番2外	29,000円/㎡	▲3.3% (▲3.2%)	令和元年、令和3年の大雨で被害が大きかった地域。その後、再出店等も見られるが、需要はなお回復途上にあり、地価は下落傾向が続いている。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	95,300円/㎡	7.1% (7.9%)	同上
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	346,000円/㎡	16.5% (9.2%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番	90,700円/㎡	9.8% (4.0%)	同上
	商業地 佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	159,000円/㎡	19.5% (19.8%)	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

(長崎県代表幹事)

(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">・県平均変動率は1.2%(前年1.1%)となった。利便性の良い住宅地を中心に需要は比較的堅調で、都市部を中心に上昇が継続しており、郡部でも横ばいまたは若干の上昇となる市町が増えた。高価格帯などの居住環境の良好な地域や人口増加がみられる地域を中心に地価は上昇する一方、離島や郡部などの人口減少、高齢化率の高い地域では、需要は弱い。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長崎市は、1.1%前年1.2%で、前年と同様の傾向が継続している。・利便性のよい平坦地の需要は比較的堅調であるが、中心部の高価格帯の住宅地については上昇率の鈍化がみられる。なお、周辺地域の住宅地は堅調で上昇傾向が続いている。・物価高や建築資材の高騰により新築物件を諦め中古物件を買う動きや土地価格を抑えるため中低価格帯や古い住宅団地など、やや条件の劣る不動産にも需要が増えつつある。・階段道路等の車両通行不能の住宅地の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にある。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長崎市以外で、平均価格が上昇した自治体は、佐世保市、諫早市、大村市、平戸市、長与町、時津町、佐々町、波佐見町である。本年、壱岐市はマイナスから横ばいに転じた。・佐世保市は、2.0%(前年1.9%)やや上昇率が拡大した。市街地周辺や商業施設の周辺など利便性の良い住宅地については引き続き根強い需要があり価格は堅調に推移している、市郊外の住宅地においても周辺宅地開発の影響等から需要は底堅く推移している。・諫早市は、3.3%(前年2.9%)と上昇率が拡大した。利便性の高い市街地周辺や西諫早駅周辺の住宅地を中心に需要の高い状況が続いている。郊外部においても宅地開発が進んでおり中心部からの波及効果がみられる。・大村市は、3.7%(前年3.5%)と上昇率が拡大した。人口増で近年は市北部の斜面地などにおいても宅地開発が増えてきた。2022年9月に開業した「西九州新幹線」に伴う新駅(新幹線「新大村」駅、在来線「大村車両基地」・「新大村」駅)の開業及び周辺街路の整備等により通勤・通学の利便性が向上し、需要の高い状態が継続しており、今後は「大村車両基地」「新大村」駅周辺での宅地開発の活発化が予測される。・平戸市は、0.5%(前年0.8%)と上昇率が縮小した。利商業施設周辺や西九州自動車道へのアクセス道路が整備中の田平地区では上昇率が拡大した。・壱岐市は、0.0%(前年-0.9%)と下落から横ばいに転じた。住宅地の需要は弱い、地価の下落が長期間続いたため低位となり、郷ノ浦町の中心地区の住宅地は底をうったと思われる。・長崎市のベッドタウンである長与町は1.7%(前年1.8%)、時津町は2.3%(前年2.5%)と、特に時津町は商業施設の集積によりファミリー層への人気は依然として高い状態が続いている。・佐々町は、3.0%(前年2.6%)と上昇率が拡大した。町人口は概ね横ばいで推移しており、西九州自動車道の4車線化による利便性向上の期待感や佐世保市のベッドタウンとして地価の割安感から需要は高い。
-------------	--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・波佐見町は、0.7%(前年 0.7%)と去年並みの上昇率となった。役場周辺、商業施設周辺の利便性の高い地域を中心にミニ開発が散見されている。佐世保市へも通勤圏内であるため地価の相対的割安感より需要は底堅い。・川棚町は、0.4%(前年 0.1%) と上昇率が拡大した。周辺市の地価上昇の波及効果で相対的割安感があり、商業施設周辺の利便性良好な地域を中心に地価は上昇している。・上記以外の市町は、人口減少と高齢化の進行等による需要の減退から、地価の下落傾向が継続している。 |
|---|

① 県全体の地価動向と要因

・県平均変動率は 1.4%(前年 1.4%)で昨年同様である。長崎市、佐世保市、諫早市などの市部を中心として利便性、繁華性の良い地域、人口増が見られる地域などの地価は上昇したが、離島、過疎部など需要が弱い地域では下落している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・長崎市は、2.0%(前年 2.3%)と、昨年に引き続き上昇率が鈍化した。

・長崎市中心部におけるマンションデベロッパーの動きも鈍くなってきている。一方で、長崎スタジアムシティの開業に伴い、長崎駅から浦上駅周辺における需要は高まってきている。オフィス需要は依然として弱い状況が続いている。

・最高価格地である浜町アーケード(長崎 5-8)では、観光客数の増加等により客足はかなり回復してきているが、アミュプラザ長崎の増床、長崎スタジアムシティの開業等、競争が激化しており、地価は若干の上昇に留まった。

・歓楽街では客足は回復傾向が顕著で、不動産需要も回復傾向にあり、引き続き上昇となっている。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・長崎市以外で平均価格が上昇した自治体は、佐世保市、諫早市、大村市、平戸市、対馬市、佐々町、長与町、時津町、川棚町、波佐見町で、昨年と同じ自治体である。

・佐世保市は、2.4%(前年 2.4%)と上昇率は昨年並みとなった。市中心部のアーケード商店街周辺や幹線道路沿いの商業地、郊外の路線商業地域は需要は堅調に推移している。建築資材の高騰によるマンション価格の上昇でマンションの売行きが鈍化したことにより、デベロッパーの素地取得は慎重になっており、市中心部におけるマンション用地需要は減退している。

・諫早市は、2.0%(前年 1.8%)と上昇率は拡大した。「西九州新幹線」開業に伴い諫早駅周辺においては店舗の出店や事務所の新設、マンション建設がみられ、需要は高まった。新設 IC 周辺の路線商業地は需要が高く、2026 年には「ゆめタウン諫早」が開業する(開業が遅れる見込み)。一方でアーケード商店街の需要は弱い。

・大村市は、3.6%(前年 2.9%)と地価の上昇率が拡大した。国道 34 号沿いの路線商業地は需要は高いが、画地規模が大きい店舗用地の供給がない状態であるため、県道外環状線沿いへの需要が増えている。

・平戸市は、0.3%(前年 0.2%)と上昇率がやや拡大した。観光客がコロナ禍以前の水準までほぼ回復し、新規の出店もみられた。西九州自動車道の「平戸 IC」が供用開始され、商業地の需要は回復傾向にある。

・時津町の幹線道路沿いは、郊外型商業施設の集積が顕著で 2.7%と昨年同様である。

・長与町の人口は減少しているものの、町中心部の人口は増加しており需要が回復してきている。1.3%(前年 1.2%)となった。

・佐々町は、2.5%(前年 2.0%)と地価の上昇率が拡大した。「西九州自動車道」佐々 IC 周辺では路線商業地域は需要が旺盛で商業地域として熟成度が増してきている。町人口がおおむね横ばいで推移しており、役場新庁舎周辺の既成商業地の需要も高まっている。

・川棚町は、0.6%と昨年同様である。商店街の需要は弱いが、本年は店舗の改装、建て替えなどがみられ、需要は回復傾向にある。

・波佐見町(選定替)は、上昇傾向が継続している。町中心部ではミニの宅地開発がみられ背後人口の増加で商業地の需要も回復傾向にある。

・東彼杵町は、0.0%(前年-0.5%)と下落から横ばいに転じた。隣接市の商業施設への依存度が高いが、新規店舗出店の計画があるなど需要は回復している。「道の駅、彼杵の荘」は高速道路一時退出

	<p>制度により更なる利用客増が期待される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の市町においては、背後人口の減少と経営者の高齢化等により需要は減退し、地価の下落傾向が継続している。
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、1.2%(前年 0.8%)と上昇幅が拡大した。 ・流通系工業地は需要が増加により流通業務適地の需要は高まっている。造船業も今後、国策による回復が期待されている。 <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"> ・長崎市は、0.5%(前年 0.2%)と上昇傾向が続いている。物流量の増加に伴い流通業務団地等の需要は堅調である。臨海型工業地の需要も回復しつつある。 ・佐世保市は、2.1%(前年 1.6%)と上昇率が拡大した。流通業務団地を中心に需要は高い。一方、臨海型工業地の需要は弱い、流通業務用地等としての利用への拡大などで需要は回復している。 ・諫早市は、4.2%(前年 3.1%)と上昇率が拡大した。半導体関連等で工場の拡張や新しい工業団地の造成など積極的な投資がみられ、地価は上昇傾向で推移している。 ・時津町は 0.5%(前年 0.0%)と横ばいから上昇に転じた。 ・島原市は-0.8%(前年-0.8%)で、依然として下落傾向が続いている。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西九州新幹線は、令和 4 年 9 月 23 日(長崎駅から武雄温泉駅間で)開業した。アミュプラザ新館が令和 5 年 11 月 10 日開業した。長崎市では長崎駅周辺土地区画整理事業、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業(ホテル等完成)が、大村市では新幹線新駅周辺で土地区画整理事業、車両基地の整備(周辺では分譲地が増加)が進行している。 ・長崎マリオットホテル(令和 6 年1月 16 日開業)、アミュプラザ長崎、事務所等からなる「新長崎駅ビル」は令和 6 年に開業。 ・長崎市役所の新庁舎(延床面積 51,750 m²)は公会堂跡地に令和 4 年11月竣工、令和 5 年 1 月より業務を開始した。現庁舎跡地には芸術文化ホールを建設予定である。 ・長崎駅前の「長崎県営バスターミナル」は既存ビルの老朽化のため当初長崎駅周辺土地区画整理事業区域内へ移転する予定であったが、計画を見直し、現地でのビル建て替えを含めて再検討が始まった。 ・(株)ジャパネットホールディングスが三菱長崎重工跡地でサッカースタジアムを中心とした複合施設(ホテル、商業施設等)を令和 6 年 10 月開業。開業1年間で 485 万人が来場している。 ・佐世保市中心部の四ヶ町アーケード街の中核店舗であるイオン佐世保ショッピングセンターが令和 3 年 2 月に閉店、跡地にはマンションを含む複合ビルが計画され、ビル完成時にはイオンが再出店を計画している。同じく中核店舗である、佐世保玉屋は縮小して営業を継続している。 ・諫早市長野町にイズミが大型商業施設「ゆめタウン諫早」の開発を計画。敷地面積90,000m²、店舗面積48,000m²、店舗数200店舗、ショッピングモールのほか、シネコン、温浴施設、フィットネス、医療・高齢者施設、イベント広場を整備し、令和8年秋に開業予定であるが遅れる見込みであるが、資材高騰等のあおりを受け、構成内容の変更が検討されている。 ・諫早市に京セラが新工場を建設(2026年操業予定:1000人規模の人員)することが発表された。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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 (1.1)	115 (113)	5 (7)	39 (43)	159 (163)
長崎市	1.1 (1.2)	44 (42)	1 (4)	11 (11)	56 (57)
佐世保市	2.0 (1.9)	39 (39)	0 (2)	1 (1)	40 (42)
島原市	▲0.7 (▲0.7)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	3.3 (2.9)	14 (13)	0 (1)	0 (0)	14 (14)
大村市	3.7 (3.5)	4 (4)	0 (0)	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	1.4 (1.4)	60 (59)	5 (3)	13 (15)	78 (77)
長崎市	2.1 (2.3)	23 (23)	0 (1)	0 (0)	23 (22)
佐世保市	2.4 (2.4)	18 (18)	1 (1)	0 (0)	19 (19)
島原市	▲0.9 (▲0.8)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
諫早市	2.0 (1.8)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
大村市	3.6 (2.9)	4 (4)	0 (0)	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	1.2 (0.8)	9 (8)	1 (1)	2 (3)	12 (12)
長崎市	0.5 (0.2)	4 (3)	1 (0)	1 (2)	5 (5)
佐世保市	2.1 (1.6)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
島原市	▲0.8 ▲0.8	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
諫早市	4.2 (3.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
時津町	0.5 (0.0)	1 (0)	0 (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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	302,000円/㎡	1.3%	長崎市の代表的な優良住宅地域で、供給は少なく、需要は安定的
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	994,000円/㎡	0.9% 0.8%	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 諫早-2	諫早市原口町1057番2	62,900円/㎡	4.7%	ゆめタウン、京セラの進出の決定等による宅地需要が増大している。
	商業地 大村5-2	大村市松並2丁目1219番2	64,100円/㎡	5.4% 4.1%	
下落率1位	住宅地 南島原-2	南島原市加津佐町丙字宮ノ原1905番10	11,100円/㎡	-3.5%	若年層の流出による人口減少、高齢化等により土地需要は減退
	商業地 南島原5-1	南島原市加津佐町己字仲間3091番2	21,100円/㎡	-3.7% -3.9%	

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎-16	長崎市上西山町156番1	302,000円/㎡	1.3%	同上
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	994,000円/㎡	0.9% 0.8%	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-20	長崎市緑町411番	189,000円/㎡	3.8%	同上
	商業地 長崎5-14	長崎市宝町79番	494,000円/㎡	5.2% 4.7% 5.8%	

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(熊本県代表幹事)

(令和 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">熊本県全体の住宅地の地価は、対前年比 2.8%と 9 年連続の上昇となったが、昨年の 3.1%から上昇幅は縮小した。熊本市内の住環境・利便性に優るエリアへの需要が堅調である一方、TSMC 進出に伴う波及効果を受けた菊陽町、大津町、合志市等を中心とする市町の住宅地需要に一服感が生じ、上昇率が低下したのが一因。地価が上昇したのは熊本市(3.4%)、荒尾市(0.5%)、玉名市(0.1%)、山鹿市(0.7%)、菊池市(1.7%)、宇土市(1.3%)、宇城市(2.8%)、合志市(6.3%)、大津町(5.6%)、菊陽町(6.3%)、御船町(2.5%)、嘉島町(2.8%)、益城町(1.3%)、以上 13 市町で昨年と同様。一方で地方圏については下落傾向が続いており、人口減少や昨今の建築費高騰の影響により下落幅が拡大している市町もみられる。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">熊本市全体の平均変動率は、3.2%(R7)→ 3.4%(R8)と、上昇幅がやや拡大した。中央区の平均変動率は、5.0%(R7)→ 5.9%(R8)と、上昇幅が拡大した。富裕層等を中心に根強い人気がある新屋敷、大江、水前寺地区等の高いブランド力を有する住宅地は相対的稀少性が高く売り手市場となっているほか、近時の株値上昇等による資産効果も追い風となり上昇傾向を強めている。また生活利便性が良好な中心部近郊の人気エリアは帯山、出水地区等を中心に需要は堅調で、地価は上昇傾向が継続している。東区の平均変動率は、3.3%(R7)→3.7%(R8)と、上昇幅が拡大した。環境条件に優れ、人気もある長嶺、桜木、健軍、花立地区等における需要は引き続き堅調で、東区内の地価上昇を牽引している。また、区北東部の戸島西地区、小山地区、区南部の画図地区での区画整理事業や集落内開発区域内においても、宅地供給増加による人口増加や地価上昇が見られる。しかしながら、昨今の建築費高騰の煽りを受け、土地建物の総額が嵩む物件については、中古物件との競合、土地規模の縮小化傾向、近隣エリアへの移転の動き等も見られる。西区の平均変動率は、1.3%(R7)→1.1%(R8)と、上昇幅がやや縮小した。春日地区の区画整理された住宅地や、マンション建設が進む二本木地区等の熊本駅周辺の地区等は、品薄感もあり、取引価格は上昇傾向にある。また熊本西環状線整備の影響を受ける花園、島崎、横手の一部地区では、生活利便性の向上も見られ、地価は微増傾向にある。一方、令和7年8月の豪雨により、井芹川流域等一部の地域において水位約1m超の氾濫が生じる等浸水冠水被害が発生し、当該地域では住宅需要の減退が認められるなど需給環境に影響を及ぼしている。南区の平均変動率は、2.4%(R7)→2.3%(R8)と、上昇幅がやや縮小した。需要の中心はJR西熊本駅周辺の力合、力合西小校区であり、住環境や生活利便性に優れ、高い上昇率を維持している。一方郊外の調整区域内の集落内開発区域では、富合町を中心に一時活発な宅地開発が見られたが、市の開発許可の厳格化に伴い、このところ開発の件数は全体的にやや減少傾向にある。北区の平均変動率は、3.0%(R7)→2.4%(R8)と、上昇幅がやや縮小した。植木地区中心部は一頃の品不足感が解消されつつあるほか、TSMC 進出による地価高騰が生じた菊陽町や合志市に近い弓削地区、武蔵ヶ丘地区、龍田地区においてもこのところ需要の一服感がみられる。
-------------	---

	<p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市9.9%(R7)→6.3%(R8)、大津町11.3%(R7)→5.6%(R8)、菊陽町12.4%(R7)→6.3%(R8)については、近年のTSMC立地の波及効果による旺盛な共同住宅適地(70坪以上)需要が住宅地の需給バランスに大きな変化をもたらし、一頃急激な地価上昇がみられたが、最近では新築物件を含めて共同住宅の空室が目立つなど供給の飽和状態が顕在化しており、また戸建住宅地も一部で価格設定の割高感から売れ行き不振の動きがみられる等、全体的に上昇幅の縮小が顕著になっている。 熊本都市圏に位置する市町のうち、宇土市(1.3%)、宇城市(2.8%)、御船町(2.5%)、嘉島町(2.8%)、益城町(1.3%)は、総じて堅調な需要を背景として地価上昇傾向が継続している。 県北の地方圏においては、人口減少等は継続しているものの、荒尾市(0.5%)、玉名市(0.1%)、山鹿市(0.7%)、菊池市(1.7%)など一部の地価上昇地点の影響等により、若干の上昇となった市がみられるほか、阿蘇市(0.0%)、長洲町(0.0%)では地価の底値感もあって昨年同様横這いとなっている。なお県北においては下落した市町村はなかった。 県南の地方圏においては、八代市(▲0.1%)、人吉市(▲1.2%)、水俣市(▲1.8%)、天草市(▲1.1%)は地域経済の低迷や継続する人口減少等から地価下落が続いている。令和7年8月の豪雨災害による影響について、県内で最多となる床上床下浸水の被害を受けた八代市では、現時点において地価公示地点への目立った影響はみられない。しかしながら、大規模な農地冠水により、市の基幹産業であるい草、トマト等農業への長期的な影響を不安視する声もあり、郊外の農家住宅地を中心に今後の市場動向に注視が必要である。また水俣市、天草市については昨今の建築費高騰の影響も顕在化し、下落幅の拡大がみられるほか、令和2年豪雨被害を受けた人吉市(▲1.2%)についても、被災地域の需要は依然として弱く、地価下落傾向が継続している。
<p>商業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 熊本県全体の商業地の地価は、対前年比3.4%と9年連続上昇となったが、昨年の3.5%から上昇幅はやや縮小した。熊本市中心部では人流の回復のほかホテル用地需要の高まりにより上昇傾向を強めている一方で、TSMC進出に伴う波及効果を受けた菊陽町、大津町、合志市等を中心とする市町への不動産需要にこのところ一服感が生じており、当該エリアの上昇幅が大きく縮小している。 地価が上昇したのは熊本市(5.0%)、荒尾市(0.6%)、山鹿市(0.1%)、菊池市(0.5%)、宇土市(0.8%)、宇城市(1.1%)、阿蘇市(0.5%)、合志市(1.9%)、大津町(8.9%)、菊陽町(12.0%)、御船町(0.8%)、益城町(2.2%)、以上12市町で昨年(11市町)よりも若干増加した。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 熊本市全体の平均変動率は、4.6%(R7)→5.0%(R8)と、上昇幅が拡大した。 中央区の平均変動率は、5.3%(R7)→6.2%(R8)と、上昇幅が拡大した。アーケード街をはじめとする中心商業地エリアやオフィス街では全体的に市況は回復しつつあり、店舗等の空室率は低下傾向にあるほか近時のホテル用地需要による押上げもあり、地価は総じて上昇傾向を強めている。また中心部近郊の幹線道路沿いエリアは、事業用地のほか居住用収益物件やマンション素地に対する需要も概ね安定的で、地価は堅調に推移している。 東区の平均変動率は、6.0%(R7)→5.1%(R8)と、上昇幅が縮小した。電車通り沿いや国道57号東バイパス沿いでは、まとまった規模の事業用地の供給が少なく、需給ギャップにより地価は上昇基調が継続している。但し菊陽方面に近接した一部地点については、同エリアの市況変化の影響を受け上昇幅の縮小がみられる。 西区の平均変動率は、3.3%(R7)→3.1%(R8)と、上昇幅がやや縮小した。熊本駅周辺においては、アミュプラザ熊本の好調や、大型分譲マンション建設、インバウンドの増加、背後地の人口増加等を

	<p>背景に需要は旺盛であるが、それに対する供給は少なく、特に割安感もある二本木、春日地区は、相対的に高い地価上昇率で推移している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南区の平均変動率は、2.4%(R7)→3.0%(R8)と、上昇幅が拡大した。JR西熊本駅周辺(力合地区)、けやき通り(平成地区)、国道3号、国道266号浜線バイパス沿いを中心に店舗集積が進んでいる。 ・北区の平均変動率は、2.4%(R7)→3.2%(R8)と、上昇幅が拡大した。国道3号清水バイパス、国道387号飛田バイパス、植木地区の国道3号沿線を中心にロードサイド型店舗の出店需要は高いものの、需要者のニーズを満たす規模の供給量が限定されており、相対的稀少性等から地価は上昇基調を継続している。また、中央区に近接する国道沿線エリアについても商業集積が進み、上昇率を高めている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市4.2%(R7)→1.9%(R8)、大津町24.0%(R7)→8.9%(R8)、菊陽町30.9%(R7)→12.0%(R8)については、近年の相次ぐ半導体関連企業等の進出により、物流・倉庫用地、事務所用地、ホテル用地、賃貸アパート・マンション用地、店舗用地など多用途での需要が競合し、主要幹線道路沿線やJR豊肥本線沿線エリア等を中心に著しい超過需要が発生したことから、これまで急激な地価上昇が続いてきた。しかしながら令和7年に入り、TSMC第2工場の一時着工延期等を発端として、足元の不動産市場では先行きの不透明感が広がっており、また賃貸住宅の空室率上昇等も相俟って、一頃の過熱感はトーンダウンし、地価の上昇幅は大きく縮小している。 ・県北の地方圏のうち、荒尾市(0.6%)、山鹿市(0.1%)、菊池市(0.5%)、阿蘇市(0.5%)では、需要の戻りや観光客の増加等から、地価上昇に転じた地域も見受けられる。但し玉名市(▲0.4%)は一部地点で令和7年8月豪雨による浸水被害が生じたこともあり、引き続き下落傾向が続いている。 ・県南の地方圏においては、八代市(▲0.1%)、人吉市(▲0.5%)、水俣市(▲2.0%)、天草市(▲0.7%)、など地域経済の低迷や継続する人口減少等から中長期的な地価下落局面が続いているが、人吉市については、下落幅はやや縮小となった。同市は令和2年熊本豪雨の影響も依然色濃く残るものの、球磨川治水事業、土地区画整理事業、青井阿蘇神社修繕、人気飲食店舗再開、新規飲食店ビルの建築等、復興に向けた動きも徐々に進行し、中心商店街である紺屋町通りも繁華性がやや戻りつつある。但しそれ以外の市では旧来からの商店街を中心に衰退傾向が継続し、大型ドラッグストア等が建ち並ぶ郊外の幹線道路沿道地域への商業機能の移行が顕著である。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本県全体の工業地の地価は、対前年比9.1%と10年連続上昇となったが、昨年の11.5%から上昇幅は縮小した。工業地の全地点が上昇し、熊本市(7.5%)、八代市(2.5%)、荒尾市(3.3%)、大津町(26.0%)、益城町(12.8%)となっている。県内の工業地は近年、物流施設適地への需要逼迫のほか、TSMC進出に伴う半導体関連企業の立地、新工場建設や増床の動きも加わって大幅な地価上昇傾向にあったが、ここにきてTSMC第二工場の一時着工遅延等の要因を発端として、先行きの不透明感が生じており、足元の市場では慎重な動きも見られる。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市全体の平均変動率は、8.9%(R7)→7.5%(R8)と、上昇幅がやや縮小した。中央区(6.7%)や西区(1.6%)については流通業務用地としての需要のほか、マンション用地等としての用途多様性を有することから、周辺住宅地の値動きとの関連性が認められる。東区(13.3%)については熊本IC付近に位置する優れた立地性によりTSMC進出等に伴う工業地需要拡大の影響を強く受けてきたが、上述の市況変化により上昇幅が縮小している。南区(8.1%)については、都心への優れた接近性等から流通業務施設等を中心に需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・八代市(2.5%)については、八代外港工業団地に空きが無く、台湾航路が新設され、既存工場・事業所の敷地拡充・増設の動きも見られる等需要は引き続き堅調であるが、取引水準は従来相場を大きく超える事例等は確認されず、また半導体関連産業の先行き不透明感等もあり上昇幅は縮小。
- ・益城町(12.8%)については、高速ICへの接近性等に優れ、周辺では大型物流施設の建設や町主導の工業団地整備等の動きも顕在化するなか、相対的な割安感から地価は上昇傾向が続いている。
- ・TSMC が立地する菊陽町に隣接する大津町(26.0%)は、ここ数年の道路網をはじめとする各種インフラ整備計画や半導体関連企業、物流施設等の集積等の目覚ましい進展を背景に工場立地としての熟成度を急速に高めつつあり、引き続き高い地価上昇率を示しているが、近時では、前述の要因により先行きへの不透明感も生じており、地価の上昇幅は縮小している(TSMC 第2工場は令和7年10月24日より着工開始し、令和9年12月に稼働する予定。マスコミ報道等によると、その後建設現場の重機が急に減少したことから工事中断の観測も広がっているが、同工場で製造する半導体について、より最先端プロセスへの見直しが検討されているのではないかとこの県幹部等による見解が報じられている)。

※ 地域政策、取り組み等について

(県庁所在地)

- ・熊本市は、市役所本庁舎及び議会棟の建替え場所を「NTT桜町跡地」、中央区役所は別途「花畑別館跡地」をそれぞれ建設地として選定し、令和10年度以降に新庁舎の工事着手を行う方針。また現庁舎の跡地利用についても本格的に検討が進められている。
- ・熊本市中央区南千反畑町の県熊本総合庁舎跡地(6,456㎡)に外資系高級ホテルの誘致を検討中。
- ・熊本市は、「半導体関連産業の集積に向けた産業用地整備方針」に基づき、不動産デベロッパーなど民間事業者の手法を活用した工業団地を IC 周辺に整備する方針を打ち出し、計 48ha、3 箇所の用地に絞り、事業者 3 グループを選定した。
- ・熊本港臨港用地で熊本県主体の工場地の分譲が募集されている(約 10 万円/坪、約 2,600 坪、全 6 区画：半導体関連物流施設の需要対応も想定)。

(県庁所在地以外)

- ・合志市は、セミコンテックパーク西側に市営工業団地「東部工業団地」を計画。計画面積は、約11.2haで、令和7年度に造成完了、令和8年度に分譲開始を見込んでいる。
- ・大津町は、町営工業団地の候補地として中九州横断道路「大津西IC」に近い同町杉水を候補地として選定。事業面積は約10haで分譲面積は約7ha。将来的には約25haまで拡張を見据えている。
- ・JR肥後大津駅と阿蘇くまもと空港を結ぶ空港アクセス鉄道計画は、全6.8km、盛土と高架、トンネルで構成した単線で、終着駅は空港敷地外の南側地上部に計画。中間駅も検討。2027年度着工、2034年度末完成を目指す。
- ・菊陽町では、TSMC第2工場が当初計画より遅れて令和7年10月24日に着工となり、菊陽町と運営子会社との間で立地協定が締結されたほか、同第1工場の南側の農地では町主体での新たな工業団地整備が計画されている。
- ・熊本県では熊本版サイエンスパーク構想等が計画されており、分散型の構想を公表している。菊陽町の原水駅周辺では同構想に関連した区画整理事業(71.4ha)が計画されている。また半導体産業集積地(セミコンテックパーク)周辺での道路インフラは現在、中九州横断道路をはじめとして県道大津植木線の多車線化や合志ICアクセス道路、その他各市町による各種道路整備が進められている。
- ・上記のほか県下の複数市町村で工場用地需要の取り込みを目的とした開発、整備が現在進行中。

(熊本県代表幹事)

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
熊本県全体	2.8% (3.1%)	120 (119)	20 (21)	16 (18)	156 (158)
熊本市	3.4% (3.2%)	80 (80)	5 (5)	4 (4)	89 (89)
八代市	▲0.1% (▲0.2%)	2 (2)	2 (3)	2 (2)	6 (7)
人吉市	▲1.2% (▲1.6%)	0 (0)	1 (0)	2 (3)	3 (3)
合志市	6.3% (9.9%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
菊池郡大津町	5.6% (11.3%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
菊池郡菊陽町	6.3% (12.4%)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	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
熊本県全体	3.4% (3.5%)	58 (59)	5 (6)	10 (11)	73 (76)
熊本市	5.0% (4.6%)	42 (42)	2 (2)	0 (0)	44 (44)
八代市	▲0.1% (▲0.1%)	1 (2)	1 (0)	1 (2)	3 (4)
人吉市	▲0.5% (▲0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
合志市	1.9% (4.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
菊池郡大津町	8.9% (24.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
菊池郡菊陽町	12.0% (30.9%)	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
熊本県全体	9.1% (11.5%)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
熊本市	7.5% (8.9%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
八代市	2.5% (6.2%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
荒尾市	3.3% (7.0%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
菊池郡大津町	26.0% (33.3%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
上益城郡益城町	12.8% (12.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	285,000円/㎡	10.0% (8.4%)	ブランド力が高い高品等の住宅地域で、富裕層や投資家からの人気が高く、昨今の株高等による資産効果も追い風となり、地価は上昇傾向を強めている。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,480,000円/㎡	1.6% (1.7%)	人流回復により空き店舗が解消されつつあるものの、建築費高騰や賃料の伸び悩みのほか、電子商取引の進展に伴う物販を中心とした実店舗の苦戦が指摘されており、価格は強含みながら上昇率は小幅に留まっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 合志-6	合志市御代志字小池817番40	40,000円/㎡	13.3% (21.7%)	周辺地域における大型商業施設の開業効果のほか新規分譲地価格との比較における相対的な割安感が生じている。
	商業地 菊陽5-1	菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	140,000円/㎡	12.0% (30.9%)	駅近の好立地であるが、昨今の賃貸住宅供給過剰による需給ギャップ発生等により上昇幅は縮小。
下落率1位	住宅地 人吉-2	人吉市相良町7番7	12,400円/㎡	▲3.1% (▲3.8%)	令和2年豪雨による浸水被害の影響が強く残る住宅地域であり、地価は今後も下落傾向で推移するとみられる。
	住宅地 天草-4	天草市牛深町字宮崎3291番4	12,400円/㎡	▲3.1% (▲2.3%)	人口減少傾向が著しく、地価は長期的な下落傾向で推移している。
	商業地 天草5-3	天草市牛深町字新瀬崎118番1外	25,800円/㎡	▲3.0% (▲1.8%)	人口減少傾向が著しく、商業需要等も低迷しており地価は長期的な下落傾向で推移している。

(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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	285,000円/㎡	10.0% (8.4%)	同上
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,480,000円/㎡	1.6% (1.7%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	285,000円/㎡	10.0% (8.4%)	同上
	商業地 熊本中央5-6	熊本市中央区中央街4番30	695,000円/㎡	8.9% (7.4%)	市中心部に存し、各種店舗需要に加え、ホテル需要の高まりを受けて近傍では高値取引が確認される。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

※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

(大分県代表幹事)

(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">大分県全体の住宅地の平均変動率は昨年より0.4ポイント拡大し、2.8%(2.4%)となった。上昇幅は令和3年に一旦縮小するもののその後拡大し、本年まで5年連続で拡大している。上昇は平成30年以降、9年連続となった。地価公示標準地の存する県下16市町中、地価上昇(平均変動率が上昇)となったのが7市町(昨年6市町)、横ばいが1町(昨年1市)、下落が8市(昨年9市町)である。 昨年からの平均変動率の変化を見ると、上昇幅拡大が4市(大分市、別府市、中津市、由布市)(昨年は3市)、上昇率横ばいが1市1町(昨年は1市1町)、下落幅縮小が4市(臼杵市、津久見市、杵築市、国東市)(昨年は3市)、下落率横ばいが2市(佐伯市、宇佐市)(昨年は4市)、下落幅拡大が1市(竹田市)(昨年は1市)、横ばいから下落が1市(豊後高田市)(昨年は1町)、下落から上昇に転じたのが1市(日田市)(昨年はなし)、下落から横ばいが1町(玖珠町)(昨年はなし)であった。 本年も大分市及び周辺市町の地価上昇は堅調に推移した。中でも大分市の上昇率が突出する状況は昨年と同様である。 大分都市圏以外では県北の中津市が上昇幅拡大、県西の日田市が下落から上昇への反転など、一部回復傾向を示した。一方で、県南、県東エリアは依然弱めの状況が続いており、取引の大分都市圏一極集中は継続し、地価回復は北西高・南東低傾向を示している。人口移動の視点では、県内外への転出傾向が強い県南の佐伯市と津久見市が下落率上位にある。一方、県都大分市からの転入傾向が強い由布市(挾間町)、観光客の増加から観光・宿泊施設の従業員や起業者と見込まれる社会増(県内外からの転入増)がみられる観光地の別府市や由布市(湯布院町)は上昇傾向で推移している。 <p>② 県庁所在地(大分市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">大分市の住宅地の平均変動率は4.7%(4.2%)と、平成29年以降10年連続の上昇となった。上昇幅は令和3年に一旦縮小するものの、令和4年に再び拡大し、以降5年連続の上昇幅拡大となっている。地価上昇の要因としては以下があげられる。住宅ローン金利は上昇基調にあるが依然低水準にあり、金融機関も住宅ローンへの取り組みを「積極的」に行っていることから、住宅取得層にとっては許容範囲であり、現段階では購入意欲に影響が見られなかった。継続する郊外部での活発な戸建住宅市場があげられる。これまでの地価並びに建築費の上昇で高止まりと思われる地区も見られるが、土地・建物の総額の見地から上昇余地が認められる地区、周辺からみて割安感のある地区では地価の上昇傾向が続いた。供給サイドでも積極的に素地取得や宅地分譲を展開している。また、都心の利便性が享受可能な中心部近郊でも中心部の地価上昇が波及している。民間再開発や近年小学校が新設された地区、道路工事等の公共投資がみられる地区においての期待感や利便性の向上による需要増がある。市中心部及び中心部近郊ではマンション建設が多く見られる。大分駅に近く、高度利用が可能な用地では19階以上の高層分譲マンションがいくつか完成若しくは建設予定となっている。建築着工統計でみると、令和6年に490戸で、令和7年1~8月までで295戸となっており、今後の予定されている分譲マンション約1,000戸を含めると供給過多の状況といえる。
-------------	---

<p>住 宅 地</p>	<p>さらに建設費の上昇により分譲価格は上昇、高額化しており、中心部は高所得者層や投資家以外には手が届きにくい水準になってきている。</p> <p>③ 県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市では上昇地点が令和4年地価公示より毎年増加し、今回の上昇地点数は前回と同数ながら上昇幅が拡大した。人気エリアや中心部で地価は堅調に推移し、全市的にも前回は上回る動きであった。 大分市に隣接する由布市挾間町及び別府市に隣接し大分市へも通勤圏である日出町の地価上昇基調は継続している。 県北部は一部中津市で地価は回復傾向を示しているが、その他の市では下落している。 県南部の佐伯市、津久見市や県東部の国東市、杵築市では下落が継続した。
<p>商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大分県全体の商業地の平均変動率は3.3%(2.2%)となり、令和5年地価公示から4年連続の上昇、上昇幅も4年連続の拡大となっている。 <p>本年地価公示では、先行して地価上昇した都市部(大分市、別府市)及びその隣接市町(由布市、日出町)は底堅く推移するとともに、県内第2、第3の都市(中津市、日田市)においても回復ぶりを示し、さらにその他の市においても下落幅縮小傾向を示した。インバウンドによる観光需要の増大の恩恵を受ける都市部や観光地が地価上昇を牽引している。</p> <p>ただし、県東部や県南部の都市周辺市などでは、人口の自然減、高齢化、都市部への人口移動による購買力の低下等から引き続き地価が下落しており、県内の商業地の地価動向は二極化している。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地価公示標準地の存する県下16市町中、地価上昇(平均変動率が上昇)となったのは7市町(大分市、別府市、中津市、日田市、宇佐市、由布市、日出町)、残りの9市町は地価下落(平均変動率が下落)となった。 前回からの平均変動率の変化を見ると、上昇幅拡大が7市町(大分市、別府市、中津市、日田市、宇佐市、由布市、日出町、昨年は4市町)、下落率横ばいが3市(佐伯市、豊後高田市、豊後大野市)、下落幅縮小が5市町(臼杵市、津久見市、竹田市、国東市、玖珠町)、下落幅拡大は1市(杵築市)となるなど、依然として2%台の下落率を示す市があるものの、上昇幅拡大を含む上昇市町数の増加や下落市町においても下落幅縮小が進むなど、前回からは一段の回復傾向を示した。 <p>② 県庁所在地(大分市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大分市の商業地の平均変動率は4.9%(4.0%)となり、平成29年以降、10年連続の上昇であり、上昇率は0.9ポイント拡大した。 消費、購買力の裏付けとなる人口と大手企業等の集積する経済基盤を背景に不動産市場は底堅く推移した。エリア別の地価動向と要因は次の通りである。 <p>大分駅周辺部では、生活利便性と交通利便性の高さに着目した再開発が進んでおり、タワーマンションやホテル(令和7年12月3日開業)等の建設工事が進んでいる。また、再開発に伴う駅周辺部の資産価値の上昇は既存中心商業地(中央町、府内町、末広町等)にも及び、県外業者の買主や高騰した周辺取引を背景にした強気の売主による取引も見られる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心部に限らず中心部近郊等においても、マンションや商業施設の新設による再開発が街全体のにぎわいを創出し、さらなる店舗や共同住宅等の不動産投資を促すきっかけとなっている。郊外部では人口が集中する地区に新店舗開発が行われ、生活利便性の向上による周辺住宅地域の人口増加等が地価上昇要因となっている(坂ノ市、宗方等)。いずれも幹線道路沿いの需要は底堅い。 <p>コロナ禍に低迷した歓楽街市況であったが、中心商業地で高価格帯の取引が増加するとともに、その一部である歓楽街も、顕在化する取引価格は上昇している。人流(観光客含む)回復、飲食機会の増加がみられ、これを受け新規のテナントの募集賃料は上昇傾向にある。</p>

<p>商業地</p>	<p>③ 県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光地(都市)が観光客数の回復を背景に大きな上昇を示した。大分県の令和6年1年間の宿泊者総数(国内・海外)は509.3万人と、コロナ禍前の令和元年465.1万人を上回った。インバウンドに関しても同様で、令和6年は1年間の宿泊者数は106.3万人とコロナ禍前の令和元年の77.1万人を超えている。なお、観光庁発表の「宿泊施設タイプ別客室稼働率」によると、リゾートホテル・シティホテルは堅調であるが、「人」によるおもてなしを提供する旅館では人手不足の深刻化も相まってやや苦戦している。 別府市は、別府駅前一等地でのホテルのオープンや市内幹線道路においても店舗等の開発案件が進捗するなど、新型コロナ収束後の収益獲得の機会に乗り遅れまいと、簡易宿泊所の開業まで含め大小の投資案件が動いている状況にあり、観光商業地である別府5-1(駅前通り18.8%(6.7%))、別府5-3(北浜旅館街10.7%(4.1%))、別府5-9(九州横断道路(鉄輪付近)8.5%(5.6%))、別府5-10(鉄輪温泉地区9.6%(3.8%))は大きく上昇した。 中津市では上昇幅が拡大、日田市では横ばいから上昇に転じるなど回復がみられる。中津市では自動車や半導体関連企業等の新增設投資を受けて地元経済の消費需要も回復している。日田市は幹線道路沿いを中心に店舗の出店需要が増大しており、インバウンド客を含む観光客数は回復基調にある。 その他の各市町の旧中心商業地は、人口減少等に伴う有効需要の減退及び購買力の低下、郊外路線商業地の盛況の影響、駐車場不足など、古くからの商業集積地(旧中心街)は需要の低迷による地価下落傾向が多い。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 由布市湯布院町の由布5-3(湯の坪街道4.7%(4.5%))、由布5-2(駅前通り5.2%(4.7%))の観光地は、インバウンドや県外観光客を中心に賑わいをみせており、上昇幅は拡大した。好調な売上(収益性)に加え、今後の観光客の増加基調を見据え、新增設投資(土地取得、ホテル開発や店舗開発等)を行う企業も増加している。
<p>工業地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大分県全体の工業地の平均変動率は1.1%(0.9%)となり、令和5年以降、4年連続の上昇であるが、上昇幅は横這いとなった。 大分市:コンビナート関係の設備投資が盛んに行われており、工場地の需要も安定している。全国的な物流施設用地需要の増大、製造業の国内回帰動向、堅調な県内設備投資動向より県内全地点が堅調に推移した。 製造業、物流関連、リサイクル等の環境産業や中心市街地からの移転需要を中心に大分市郊外のIC周辺や大分市東部の工業地に堅調な需要がみられる。なお、大分市東部の大分港大在地区では国際物流拠点を目指している。また、大分ICに近接する物流団地の造成工事が令和7年8月末に完了した。 中津市:中津港に近接する中津市の工業地(中津9-1)は、自動車工場や旺盛な半導体需要で好調な半導体製造装置向けのセラミック製品工場が周辺に立地する。また、中津日田道路の伊藤田IC周辺には、車載用半導体大手の工場が増設を発表している(令和8年8月操業予定)。
<p>— 大分市 —</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月に大分駅に物販・飲食の商業施設が開業。平成27(2015)年度の来客数は約2,423万人と当初目標の倍以上となった。令和6年度(2024年度)は約2,152万人と前年比▲0.6%の減少となったが売上高は過去最高を更新し249億円(前年比3.4%)となった。 大分市の荷揚町小跡地(約9,860㎡)に大分市が複合公共施設(7階建て、延べ床面積約10,350㎡)をここへ建設し、令和6年4月1日に供用開始した。1,2階に交流スペースを設け、高層階の3階以上に防災機能を集約。地震や津波に十分に耐える構造を備え、災害時の業務継続を図る。複合公共施設に併設する鉄骨造2階建商業施設も同時オープンした。 大分駅前の末広町1丁目では、市街地再開発事業が進捗しており、令和5年度に既存建物の解体工事が始まった。地上27階(A街区)及び14階(B街区)の高層マンションの建築が計画されている(令和 	

元年 6 月・都市計画決定)。完成は A 街区が令和 9 年 12 月、B 街区が令和 9 年 2 月の予定である。

- ・ 大分空港(国東市)と大分市を結ぶ海上交通ホーバークラフトは旅客ターミナルが令和 5 年 12 月に完成したが、訓練中の接触事故や運行基準の厳格化により就航開始が遅れていた。令和 7 年 7 月 26 日より定期航路が就航されている。
 - ・ 大分 IC に近接する「金谷迫地区」において民間業者による物流団地の造成が、令和 7 年 8 月末に完了した。
 - ・ 大分駅北口ロータリーでは地上 12 階建て、客室数 255 室、1 階に会議や懇親会、朝食会場としても利用できるバンケットを、最上階には温泉大浴場を完備した大型ビジネスホテルが令和 7 年 12 月 3 日に開業したほか、ホテルの隣接地にはシェアオフィスや貸会議室が入る複合施設が令和 7 年 10 月 20 日に開業した。
- － 別府市 －
- ・ 観海寺の大規模リゾートホテルは、大規模リニューアル事業の第 1 弾として建設した新棟(地上 8 階建て、155 室)を令和 3 年 7 月 1 日に、第 2 弾の新棟(地上 14 階・地下 1 階、336 室)を令和 5 年 1 月 26 日にオープンした。さらに第 3 弾として、新棟(地上 13 階・地下 1 階、300 室)が令和 7 年 1 月 23 日、オープンし、大規模リニューアルは完了した。
 - ・ 北浜 3 丁目の老舗ホテルは競売となったが地元ホテル業者が落札し、令和 7 年 5 月にリニューアルオープンした。
 - ・ 別府市上人ヶ浜公園の再整備計画では、パーク PFI 方式により複合型リゾート施設として令和 7 年 7 月 24 日にオープンした。
 - ・ 鉄輪温泉では、東京資本による富裕層向けホテルの建設計画が浮上しており、既存ホテルを買い取り、解体後ホテル新設と駐車場にする構想が発表されているほか、ビジネスホテルの建設が予定されている。また別府駅近くでも令和 9 年夏頃開業を目指してホテルチェーンによる 10 階建てのホテルが建設中である。
 - ・ 令和 6 年 9 月から改修工事が進められていた別府駅高架下の昔ながらの市場の I 期エリアが令和 7 年 10 月 1 日にオープンした。なお、II 期は令和 8 年夏のオープンを予定している。
 - ・ 別府市役所西側に整備中の新図書館等複合施設は令和 8 年 3 月 28 日にオープン予定である。
- － 由布市 －
- ・ 湯の坪街道に近い老舗旅館は長期滞在型温泉宿泊施設を既設旅館近くに令和 6 年 1 月 6 日新規オープンした。
 - ・ 湯布院町川上の県道 11 号(別府一の宮線)沿いにアメリカの高級ホテルブランド関連会社が高級温泉旅館を建設する計画で、敷地面積約 2 万㎡、地上 2 階、地下 1 階の 4 棟、延床面積約 3 千㎡が建設予定となっている。
 - ・ 湯布院川上の奥由布にリゾートホテル(敷地面積約 1.35ha、RC 造 2～3 階建 3 棟、全 39 室、全客室に天然温泉露天風呂を設け、サウナ併設のスパ施設を備える)が令和 9 年春開業を目指して建築中である。
- － 日田市 －
- ・ 日田市庄手に令和 6 年 6 月 27 日、計 13 店舗が出店するショッピングセンターがオープンした。敷地面積 25,014 ㎡、売り場面積は 9,732 ㎡である。日田市は北部九州のほぼ中央に位置し、隣県を含め各地からアクセスしやすいことから広域からの集客を戦略とし、直営のディスカウントストアのほか、専門店が 12 店舗ある。
- － 豊後高田市 －
- ・ 豊後高田市では移住促進策として、高校生までの医療費と給食費無料化や市内保育園の保育料・給食費、市内公立幼稚園の授業料の無料化等を実施している。また、移住から定住に向けての住宅支援策として移住促進住宅団地を整備しており、市外からの転入者を対象に住宅地の無償譲渡等を進めている。
- － 宇佐市 －
- ・ 宇佐市四日市に 8 階建のホテルとパーティー会場、温泉・サウナ・ジムの 3 棟からなるビジネスホテルが令和 8 年 1 月 8 日にプレオープンした。
- － 日出町 －
- ・ 屋外型テーマパーク「ハーモニーランド」は令和 8 年に開園 35 周年を迎えるにあたってエンタメリゾート化「天空のパーク構想」を発表した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	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% (2.4%)	99 (99)	22 (20)	21 (24)	142 (143)
大分市	4.7% (4.2%)	70 (72)	4 (3)	0 (0)	74 (75)
別府市	2.7% (1.7%)	18 (18)	3 (3)	2 (2)	23 (23)
中津市	0.6% (0.4%)	4 (3)	1 (2)	0 (0)	5 (5)
日田市	0.1% (▲0.1%)	1 (0)	3 (3)	1 (2)	5 (5)
佐伯市	▲1.0% (▲1.0%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	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	3.3% (2.2%)	59 (58)	5 (5)	18 (20)	82 (83)
大分市	4.9% (4.0%)	37 (37)	0 (0)	0 (0)	37 (37)
別府市	5.7% (2.7%)	13 (13)	2 (1)	0 (1)	15 (15)
中津市	0.4% (0.2%)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
日田市	0.2% (0.0%)	1 (1)	2 (2)	1 (1)	4 (4)
佐伯市	▲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	1.1% (0.9%)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
大分市	1.1% (1.0%)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
別府市	0.6% (0.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
中津市	0.8% (0.8%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

※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(マンション) 大分-27	大分市 金池南1丁目126番外	367,000円/㎡	0.0% (+1.4%)	市中心部マンション価額の高騰により供給は過剰気味で、地価は横ばいに転じた。
	住宅地(戸建等) 大分-10	大分市 金池南1丁目284番	172,000円/㎡	+4.2% (+3.1%)	中心市街地の住宅地であり相対的な競争力は高く、依然として地価は上昇傾向にある。
	商業地 大分5-37	大分市 末広町1丁目3番	754,000円/㎡	+4.1% (+3.9%)	市街地再開発事業の進捗のほか駅前広場東側で貸会議室が入る複合施設やホテルがオープンした。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-39	大分市森町西4丁目245番65	58,000円/㎡	11.3% (5.7%)	森町バイパス背後の住宅地域。明野・横尾地区などと比較して割安感が強く、取引が活発である。
	商業地 別府5-1	別府市北浜2丁目774番3外	171,000円/㎡	18.8% (6.7%)	観光客数の増加、別府駅周辺の再開発動向より不動産需要は活発化しており、取引も強含みである
下落率1位	住宅地 竹田-1	竹田市大字竹田字向丁1958番	24,600円/㎡	▲1.6% (▲0.4%)	市中心部の既成住宅地域であるが、街路条件等選好性に劣り、成約価格の低下がみられる。
	商業地 杵築5-2	杵築市大字杵築字北浜665番321	41,900円/㎡	▲2.6% (▲2.5%)	国道沿いの路線商業地域。商圏人口の減少に伴い、需給環境は総じて弱含みで推移している。

(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(マンション) 大分-27	大分市 金池南1丁目126番外	367,000円/㎡	0.0% (+1.4%)	市中心部マンション価額の高騰により供給は過剰気味で、地価は横ばいに転じた。
	住宅地 大分-10	大分市 金池南1丁目284番	172,000円/㎡	+4.2% (+3.1%)	中心市街地の住宅地であり相対的な競争力は高く、依然として地価は上昇傾向にある。
	商業地 大分5-37	大分市 末広町1丁目3番	754,000円/㎡	+4.1% (+3.9%)	市街地再開発事業の進捗のほか駅前広場東側で貸会議室が入る複合施設やホテルがオープンした。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-39	大分市森町西4丁目245番65	58,000円/㎡	11.3% (5.7%)	森町バイパス背後の住宅地域。明野・横尾地区などと比較して割安感が強く、取引が活発である。
	商業地 大分5-3	大分市寿町24番	209,000円/㎡	+8.9% (+3.8%)	中心市街地においては用地需要が旺盛で、地価が相対的に低位だった当該地域も大幅に上昇。

※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

(宮崎県代表幹事)

(令和8年地価公示)

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">・県平均変動率は昨年に引き続き上昇となり、また、上昇率が拡大した。県内全域に亘る改善傾向によるものの、中でも宮崎市の地価上昇が大きく牽引する形となっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宮崎市は、上昇懸念はあるものの、依然低水準な金利水準、住宅ローン減税、贈与税等の優遇を背景として、地価上昇地点では、その程度が強まったことに加え、地価下落が見られる地点でもその程度が弱まってきており、結果、平均変動率自体の上昇率アップに貢献している。特に、中心市街地に近接した利便性の良い、人気の高い地域(神宮、丸山、船塚付近)や高台の既存住宅団地については、新規供給が限定的なこともあって、高水準での取引が依然多く見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・都城市は、手厚い移住支援策もあって、転入者が大幅に増加しているが、地勢的特性や開発規制が緩やかな行政上の特性もあって、広範な住宅地を有することから、特段の地価上昇への影響は認められない。なお、生活利便性の良い中心部及びその近郊のエリアや郊外部の中でも全線開通した都城志布志道路のインターチェンジ付近については需要が堅調で、地価の上昇が認められ、市平均変動率も上昇に転じたが、その他の郊外部については未だ需要に乏しく、弱含みであり、また、平成の大合併以前の旧都城市と旧 4 町では便利施設の充足度等に大きな格差があることもあって、二極化が拡大している。・延岡市は、市中心部近くの利便性の高い住宅地については、地価上昇している地点があるものの、郊外の利便性の劣る地域では、依然として弱含みで推移している地点もあり、全体として地価上昇の継続を示しているものの、その度合いは宮崎市や都城市に比べると小さい。
商業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均変動率は、昨年に引き続き上昇となり、また、上昇率が拡大した。ただし、県内観光の入口でもあり、最大の繁華街を有する宮崎市の貢献によるところがほとんどである状況が特徴である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宮崎市は、上昇地点が増加するとともに、平均変動率自体も続伸している。 <p>令和2年の新型コロナウイルス感染症の影響により、特に飲食店が建ち並ぶ「ニシタチ」の地価は下落に転じていたものの、県内外からの客足は回復し、かつての賑わいを取り戻している。また、県内外での経済活動自体の活発化、県内スポーツ各種イベントの復活等を受けて、市中心市街地やその周辺では、ホテル、マンション、店舗の新築や建替え等が見られ、不動産投資意欲が感じられる。なお、宮崎駅西口及び広島通り入口付近の2棟建の駅ビル開業、橘通 3 丁目の複合商業施設リニューアルオープン、広島 1 丁目にある日本最大手の通信キャリア支社ビルの再開発等、宮崎駅前～中心市街地で回遊性のある形で再開発等が続いていることもあり、その活性化や周辺エリアへの波及効果に期待がかかることである。</p>

<p style="text-align: center;">商業地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都城市は、上昇地点が微増したことに伴い、市平均変動率も上昇に転じた。空洞化が進んでいた中心商業地に、中心市街地中核施設、隣接する百貨店跡の市有地にはスーパー、ホテル等が併設する商業施設が令和4年4月開業し、令和5年12月、都城合同庁舎向かいに全国ホテルチェーンのビジネスホテルが開業する等、新規投資、開発が続くとともに、現在では、市内外からのスポーツ、観光、ビジネスに伴う人流の回復が顕著となっている。また、中心市街地及びその周辺の幹線道路沿いでは堅調な店舗需要が認められ、地価は概ね横這いないし微増傾向で推移している。ただ一方、郊外部(主に高崎町、山之口町)での需要は、域内人口の減少等もあって極めて乏しく、地価は継続的な下落を示している。 ・延岡市は、依然下落が続くものの、下落率自体は非常に小さい。ただし、旧来からの中心商業地では、核となる店舗がない状況が続くとともに、慢性的な駐車場不足もあって、賑わいを取り戻したと言える状況には至っておらず、JR延岡駅西口街区に再開発ビルが令和4年3月に開業したものの、地元大手企業や金融機関などが入居するに留まり、未だ空室が残る状況にある。これらの状況もあり、地価公示における商業地の地点で地価上昇を示す地点はないのが宮崎市、都城市との大きな相違である。 <p>ただし、国道沿いを中心とする路線商業地域では一定程度の事業用地需要が認められ、地価は概ね横這い程度で推移している。</p>
<p style="text-align: center;">工業地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は、弱含みで推移しており、概ね昨年同様の状況にある。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮崎市内には16ヶ所の工業団地があり、現在も分譲中なのは、宮崎港東地区分譲地(宮崎県)の港湾関連用地3区画と現在、造成工事中の高岡町花見地区の第2花見工業団地(7区画中、4区画の分譲候補者が決定)のみである。各所の工業団地では既存の工場等に係る取引が散見されるのみで、目立った企業進出や大きな動きは特に見られないものの、新規供給が限定されていることもあって、需給は安定的で、地価は概ね横ばいから若干の上昇程度で推移している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延岡市では、現在分譲中の工業団地がなく、目立った新規供給はない。既存の中小工場等について、若干の動きがあるものの、特段の企業進出や既存工場の拡張等も見られず、低位ながら比較的安定的に推移している。 ・日向市は、細島工業団地において、1部上場企業グループ会社の工場建設(令和6年稼働)、大手ガス会社の木質バイオマス発電所建設(令和6年10月稼働)、大手合成シリカ専門企業の敷地内新工場増設(令和7年3月稼働)が行われた。また、中山間部の東郷町では大手医療機器製造・販売企業による日向第三工場増設(令和7年1月完成)が行われている。このように、新規企業立地や既存工場の拡張等が続いてはいるものの、工業団地内に依然空地が残っている状況もあり、地価は若干の弱含みとなっている。
<p>※地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県プール運営事業(PFI) <p>国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会などでの使用を想定し、規模はRC一部SRC・S造2階建・延1万3,436㎡。50mプールや25mプール、トレーニング室、多目的スタジオ、クライミングウォール等が設けられ、県営プール(パソルアクアパーク宮崎)が令和7年4月に供用開始された。これらスポーツ施設とともに、隣接して民間施設(ひなたメドレータウン)が建設中で、宮崎大学のサテライトキャンパスとメディカル施設や飲食店が令和7年3月から5月にかけてオープンし、地元放送局の新社屋が令和8年10月に竣工予定</p>	

である。

・屋外型トレーニングセンター整備

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

・宮崎市庁舎は老朽化のため、現庁舎敷地での建替えが決定されている(令和5年2月決定)。令和13年度中に全庁運用を始め、3層4段の立体駐車場(約235台)の整備なども含めて令和15年度の事業完了を目指している。

・宮崎駅周辺や市街地中心部で加速度的に進んできたマンション建設であるが、昨年はその戸数を大幅に減らした(県内戸数が令和5年までは300戸超で推移していたが、昨年は175戸となった)ものの、現在も6棟のマンションが建設中で、令和8年1月には宮崎初のタワーマンション(20階建・93戸)が完成を予定しているほか、神宮東1丁目(15階建・44戸・令和8年1月完成予定)、柳丸町(10階建・87戸・令和8年2月完成予定)、新城町(12階建・47戸・令和8年3月完成予定)に分譲マンションが建設中である。なお、立地面で利便性の良い場所に位置するマンションに対する需要は堅調に推移しているが、近年の建築コスト上昇に対して全てを販売価格へ転嫁できないことから、マンション1戸当たりのサイズは以前より小さくなってきている。

・国道10号西側バイパス「住吉通線」、その他都市計画道路等の事業状況

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

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

・青島地区の各種施設整備動向・住宅地市場の状況

青島地区では、旧フルサービスホテル跡地にレストラン・パーティースペース・BBQ施設等からなる大型リゾート施設が令和4年4月にオープン、令和4年11月には「ホテルにもできる別荘」としてシェアタイプの別荘施設がオープンした。また、青島3丁目に令和5年4月、県外資本による貸切型ブライダル施設がオープンしているほか、青島1丁目に県内資本によるホテルを中心とする複合施設の建設も計画されている。さらに、地元交通会社が運営するレジャー施設の再構築プロジェクトとして、テナント方式による運営により自然環境と共存型の複合施設がオープンし、上記シェアタイプの別荘施設については、令和6年10月に新ハウスが増築、販売開始され、令和8年夏開業予定となっている。近年、新規不動産投資が続いている同地区であるが、住宅地について見ると、青島地区は国内有数のサーフポイントであることもあり、地区内海岸沿いや新興の住宅地域で、関西方面等を始めとする県外移住者を含めた住宅地需要が認められ、その一方、供給が限定的であることもあって、正の需給ギャップが生じており、大きな地価上昇が認められる。ただし、このような移住需要者が好む居住エリアは青島地区内でも比較的新しい区画整理済みの青島西地区や青島駅周辺が中心となっており、その隣接外縁部に存する旧来からの住宅地への影響は限定的である。

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	0.6% (0.3%)	68 (61)	49 (55)	28 (31)	145 (147)
宮崎市	1.1% (0.8%)	40 (37)	17 (18)	4 (5)	61 (60)
都城市	0.5% (0.0%)	7 (5)	5 (5)	3 (5)	15 (15)
延岡市	0.3% (0.3%)	8 (8)	8 (9)	5 (5)	21 (22)
日南市	▲1.3% (▲1.0%)	0 (0)	1 (2)	3 (3)	4 (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	0.5% (0.2%)	28 (24)	19 (18)	20 (26)	67 (68)
宮崎市	2.1% (1.5%)	23 (21)	4 (5)	1 (2)	28 (28)
都城市	0.1% (▲0.5%)	3 (2)	1 (2)	2 (3)	6 (7)
延岡市	▲0.3% (▲0.3%)	0 (0)	7 (7)	3 (3)	10 (10)
日南市	▲2.5% (▲2.2%)	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	▲0.1% (▲0.1%)	1 (1)	4 (4)	3 (3)	8 (8)
宮崎市	0.4% (0.3%)	1 (1)	2 (2)	0 (0)	3 (3)
延岡市	▲0.2% (▲0.2%)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
日向市	▲0.4% (▲0.4%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

※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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	121,000円/㎡	3.4% (4.5%)	街区及び画地が整然とし、利便性、快適性が高い地域で需要が高く、地価は上昇傾向。 市中心部での客足の増加傾向などにより、商業物件に対する底堅い需要がみられる。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	316,000円/㎡	5.0% (3.8%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 日向-8	日向市大王町6丁目47番	37,300円/㎡	3.9% (2.9%)	高台団地内の土地取得意欲は引き続き高く、取引価格は高止まりしているため。 大手事業者等による高値の取引が散見され、比較的活発な市場が形成されているため。
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	231,000円/㎡	5.0% (3.3%)	
下落率1位	住宅地 日南-4	日南市南郷町中村字門之下乙2372番5	14,200円/㎡	▲3.4% (▲3.3%)	人口減少・高齢化が進展しており、港に近い旧来の集落の需要は低迷している。 人口減少・高齢化が進展しており、商況は低迷し、商業地の需要は低迷している。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町2番7外	16,100円/㎡	▲3.6% (▲3.5%)	

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	121,000円/㎡	3.4% (4.5%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	316,000円/㎡	5.0% (3.8%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	121,000円/㎡	3.4% (4.5%)	同上
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	231,000円/㎡	5.0% (3.3%)	

※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

(鹿児島県 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 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・鹿児島県の平均変動率は▲0.4%(▲0.5%)になったが、依然として下落傾向が続いている。鹿児島市・西之表市・奄美市・姶良市・瀬戸内町・龍郷町は上昇傾向となっている。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・鹿児島市全体としては 0.8%(0.8%)と上昇傾向で、上昇地点が増加している。最高価格地点は令和 3 年に再開発ビルが完成した鹿児島中央駅徒歩圏内の西田地区である。事務所兼住宅、分譲マンション用地等の需要が旺盛で、鹿児島中央駅周辺地区は、高価格帯ながらも昨年に引き続き上昇が続いている。周辺の荒田・下荒田地区は市電沿線の平坦地で、利便性が高く、同様に上昇している。郊外部では、土地区画整理の進む吉野・谷山地区が上昇している。旧町地区は少子高齢化が進み下落傾向であるが、建築費の高騰により郊外部での新築建物も見られる。市内の分譲マンションは、依然、高値圏にある。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・主要市である鹿屋市は 0.0%(▲0.3%)と、これまで下落傾向であったが本年は横ばいとなった。薩摩川内市は▲1.2%(▲1.3%)、霧島市は▲0.4%(▲0.6%)でいずれも地価は下落傾向が続くが、下落幅が縮小傾向である。・鹿屋市では中心部が上昇傾向であり、その他の地区では下落傾向である。・霧島市の利便性の高い平坦地(国分・隼人地区)では需要が堅調で上昇傾向、少子高齢化の進む周辺郡部地区では下落傾向が続く。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県内全域では県庁所在地の鹿児島市が微増、他市町村は大半が下落傾向。その中で、奄美大島の龍郷町・瀬戸内町が上昇した。・龍郷町は、奄美市の地区のベッタウン的要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であったため需要が堅調で、地価は 3.7%(3.1%)と上昇傾向が続き、県内の市町村別では、最高の上昇率となった。・西之表市では馬毛島において自衛隊施設の工事が続き、島内に作業員の宿舎が整備されたことから、これまで堅調な動きをみせていたコンテナハウスの建設、新規工事業者の事務所の店舗ニーズ等は落ち着きをみせていたが、工事期間の延長も決まり、1.3%(1.3%)と引き続き上昇傾向である。・大隅半島南端の南大隅町は、周辺市町村からの入り込みもないことから、土地需要は極めて弱く、▲3.4%(▲3.3%)と、県内の市町村別では最大の下落率となった。
-------------	---

商業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により引き続き下落傾向である。平均変動率は▲0.4%(▲0.5%)と前年より若干であるが縮小した。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市の平均変動率は1.4%(1.2%)と、引き続き上昇傾向が続く。 ・鹿児島市の飲食繁華街の商業地域(鹿児島5-21:鹿児島市山之口町 3.7%(2.0%))においては、地価は引き続き上昇傾向となった。 ・千日町1・4番街区では再開発ビルセンテラス天文館が開業(令和4年4月)し、コロナ禍で一時停滞した昼間の客足は回復。鹿児島中央駅前も高架歩道の整備が完了して回遊性が高まった。さらに、鹿児島中央駅西口ではJR鹿児島中央ビルが開業(令和5年4月)。地上11階建、1~3階店舗、4~10階オフィス、JR鹿児島中央駅と直結。高麗町では外資系ホテルが開業(令和5年5月)。また、開発が進みつつある荒田地区、鹿児島駅地区、土地区画整理事業が進みつつある谷山地区でも、事業の進捗に伴い、需要が堅調で、地価は上昇傾向。一方、旧町等、周辺部では下落傾向が続く。 ・天文館地区の空き店舗率は、やや悪化した(R5年度▲10.5%→R6年度▲11.7%)、地価は天文館周辺地区で上昇となった。 ・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。特に中央駅に直結する19・20番街区では令和4年6月に再開発ビルがオープンし、西口では令和5年4月にテナントビルが開業、周辺の地価は上昇傾向が続く。鹿児島5-19(鹿児島市西田 2.4%(2.5%))。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの商業地が多く、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。 <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・馬毛島に隣接する西之表市の商業地は、馬毛島の島内に作業員の宿舍が整備されたことから、これまで堅調な動きをみせていたコンテナハウスの建設、新規工事業者の事務所の店舗ニーズ等が落ち着きをみせているが、工事期間の延長も決まり、地価は3.1%(3.6%)と引き続き上昇傾向である。
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地4地点については、全地点で上昇となった。県全体の平均変動率は2.5%(2.0%)と、上昇傾向である。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市においては、物流施設の建設も見られ、全地点で上昇した。工業地の供給が少なく、今後も需要は堅調と思われる。平均変動率は2.5%(2.0%)と引き続き上昇傾向となった。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)。Li-Ka19・20(ライカイチキューニーマルー約40店舗)として令和3年6月18日にグランドオープンした。(敷地4,000㎡、地下1階24階建、床面積47,000㎡程度、総工費約200億円、商業施設・多目的ホール・共同住宅、高架歩道で中央駅と繋がる) 	

- ・令和4年4月、千日町1.4番街区(約6,000㎡)にセンテラス天文館が開業(高さ60m、15階、延床面積約36,000㎡の商業、業務、ホテル、市立図書館等複合商業施設ビル、テナント71店)。
- ・高麗町の交通局跡地(面積25,908㎡)では優先交渉権を獲得した共同事業者が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院・分譲マンション・ホテル・スーパーマーケット等の複合施設であり、令和5年5月外資系ホテルが開業して完成した。
- ・鉄道会社が鹿児島中央駅西口と直結する地上10階建ての商業・オフィスビルと立体駐車場からなる複合施設を建設。開発敷地面積9,500㎡(Ⅰ期開発6,500㎡、Ⅱ期開発3,000㎡)。フロア構成は1～3階が商業施設、4～10階がオフィスで、鹿児島エリア最大のオフィスビルとなる(令和5年4月に開業)。その後、隣接地に分譲マンションも建設。
- ・谷山駅周辺地区で土地区画整理事業が進行中である。副都心核であるJR谷山駅周辺の約15.3haにおいて、駅前という立地条件を活かし、幹線道路、駅前広場、公園等の都市施設の整備や良好な住環境の整備などを総合的・一体的に進め、リニューアル(再生)を行っている。
- ・鉄道会社が鹿児島駅前で、14階建て分譲マンション(1階一部店舗)を建設。
- ・天文館地区においては、新たな再開発の動きや、ホテルの建設予定・建設中の動きが見られる。
- ・鉄道会社の今後の動き:①鉄道会社と、日本郵政が鹿児島中央駅西口に260戸のマンション建設。②市立病院前に、定期借地権方式で、14階建てのマンション建設。③鹿児島市の加治屋町1番街区で再開発事業を計画。
- ・米軍空母艦載機陸上離着陸訓練(FCLP)移転を伴う西之表市馬毛島の自衛隊基地整備で、防衛省は令和7年5月13日、工事関係者数が4月にピークの6,000人規模に達したことと、施設全体の完成時期が約3年延期され令和12年3月末になると発表した。
- ・京セラ(京都市)が、薩摩川内市の鹿児島川内工場内に建設した国内最大規模の新工場の稼働を見合わせている。建屋は令和5年10月に完成し、稼働する予定であった。
- ・薩摩川内市の火力発電所跡地に、国内最大規模のデータセンターの建設が予定されている。また、薩摩川内市入来町副田の入来工業団地において人工知能(AI)のデータセンター整備が計画されており、令和8年11月に操業を開始して段階的に規模を拡大し、受電容量が最大19メガワットと見込んでいる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	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%(▲0.5%)	75(67)	16(25)	93(97)	184(189)
鹿児島市	0.8%(0.8%)	49(46)	13(16)	6(6)	68(68)
鹿屋市	0.0%(▲0.3%)	4(3)	0(1)	3(3)	7(7)
薩摩川内市	▲1.2%(▲1.3%)	2(0)	0(2)	6(6)	8(8)
霧島市	▲0.4%(▲0.6%)	4(3)	1(2)	6(7)	11(12)
始良市	1.0%(1.0%)	4(4)	0(0)	1(1)	5(5)

(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
県全体	▲0.4%(▲0.5%)	38(34)	8(10)	45(48)	91(92)
鹿児島市	1.4%(1.2%)	28(25)	1(4)	3(4)	32(33)
鹿屋市	▲0.7%(▲1.3%)	1(0)	1(1)	3(4)	5(5)
薩摩川内市	▲1.5%(▲1.6%)	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)
霧島市	▲0.2%(▲0.1%)	3(3)	2(2)	3(3)	8(8)
始良市	0.6%(0.6%)	2(2)	0(1)	2(1)	4(4)

(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
県全体	2.5%(2.0%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
鹿児島市	2.5%(2.0%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	278,000円/㎡	2.6% (2.7%)	鹿児島中央駅に近く、利便性の良い住宅地域で需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,180,000円/㎡	1.7% (0.9%)	天文館への人流の回復、新規店舗の出店も見られ、県内外資本からの投資意欲が高い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 龍郷-2	大島郡龍郷町瀬留字玉里1501番	18,500円/㎡	3.9% (3.5%)	名瀬地区ベッドタウンとしての需要や周辺のリゾート需要などの影響から地価は上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5-8	鹿児島市平之町8番17外	301,000円/㎡	3.8% (3.9%)	国道沿いで中心地へのアクセスも良好なことからマンション用地需要が旺盛で地価は堅調である。
下落率1位	住宅地 南九州-2	南九州市穎娃町別府字中村筋7046番	5,920円/㎡	▲3.6% (▲2.8%)	海岸沿いのやや孤立した集落で地区外からの流入もなく、需要減から地価は下落傾向である。
	商業地 南九州5-2	南九州市知覧町郡字内川良田110番7	23,400円/㎡	▲4.1% (▲3.6%)	近隣の市役所支所が郊外部へ移転工事中であり、当地域に対する新たな需要は見込み難い。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	278,000円/㎡	2.6% (2.7%)	鹿児島中央駅に近く、利便性の良い住宅地域で需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,180,000円/㎡	1.7% (0.9%)	天文館への人流の回復、新規店舗の出店も見られ、県内外資本からの投資意欲が高い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	263,000円/㎡	3.1% (3.2%)	鹿児島中央駅が徒歩圏内にあり、市内の中でも生活利便性に優れた住宅地域で地価は上昇傾向。
	商業地 鹿児島5-8	鹿児島市平之町8番17外	301,000円/㎡	3.8% (3.9%)	国道沿いで中心地へのアクセスも良好なことからマンション用地需要が旺盛で地価は堅調である。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(沖縄 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>・県平均は6.4%(7.3%)となり、上昇幅はやや縮んだ。全21市町村で上昇したが、上昇幅が拡大したのは2市5町村にとどまった。沖縄経済が拡大基調にある中で、全県的に住宅需要の強さが引き続き見られるものの、一部地域では地価の頭打ち感が見られ始めている。主な要因は以下の通り。</p> <p>① 木造建売住宅の普及。建築費が急騰している中、総額の点から木造住宅を選択する傾向は強い状況。但し、供給過剰感と販売価格の高止まりから売れ行きに陰りが見られる。</p> <p>② 那覇市の堅調な住宅需要と周辺への波及。県庁所在地の那覇市は、資金力のある所得層による住宅需要は強い状況にあるが供給が限定的で、その需要が市中心部からその外縁部、さらに周辺市町村へ波及してきた。中部圏域においても同様に、その中心都市である沖縄市から周辺市町村へと波及している。</p> <p>③ 移住・別荘需要の強さ。一部離島と本島中南部、北部地区の海岸エリアにおけるリゾート色の強い地域等では、県内外からの移住や別荘の需要がある。また、民泊用戸建の建売販売も見られる。</p> <p>2. 県庁所在地の地価動向と要因(那覇市)</p> <p>・那覇市の住宅地は5.3%(5.9%)と上昇幅がやや縮小した。沖縄本島空海路の玄関口にあり、行政・経済・金融の中核施設が集中しており、観光面でも拠点となっているため、当市中心部においては県内外からの移住者(富裕層)を含めて需要者層は幅広く、これに対して供給が限定的であるため需給はひっ迫した状況にある。その需要は当市外縁部に広がり地価の上昇は首里地区、真和志地区、小禄地区に波及している(特に、モノレール駅徒歩圏等の利便性の高い地域)。ただし、一部地域では地価の頭打ち感が見られだしている。</p> <p>3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因</p> <p>・宮古島市は11.9%(16.0%)と上昇幅が縮小した。移住需要の継続とともに、急激な地価上昇の中で様子見傾向にあった島内需要者(比較的資金力のある層)が積極姿勢に変わりつつある。選好度が高いのは平良の中心市街地及びその周辺の利便性の高いエリアであり、需要は底堅い状況にある。中心部の大幅な地価上昇の影響が隣接地域、更に旧郡部へと波及し、従来相場を上回る取引価格に対して、島内市場参加者の受容傾向が顕在化している。郊外部や旧郡部での建売住宅開発も増加している。一方で、建築費高騰が離島では一層顕著に表れており、当市では今でもRC造住宅が中心であるため総額が嵩み、その影響から地価上昇の伸びをやや押し下げている。</p> <p>・宜野湾市は8.2%(8.2%)と昨年同様の上昇率となった。人気は高いが供給が少ない宇地泊地区、真志喜地区、野嵩地区等の区画整理区域とその周辺地域の強い需要は継続しており、高い地価上昇傾向が見られる。一方で、市内南部・東部の既成住宅地域では地価の頭打ち感が見られだしている。</p> <p>・うるま市は7.4%(8.1%)と上昇幅が縮小した。旧具志川市エリアは隣接する沖縄市の地価上昇の影響を受け近年高い地価上昇が見られたが、随所で木造戸建分譲開発が見られ、やや供給過剰感も見られだしている。旧石川市エリアは、近年の具志川地区の地価上昇の影響を受け、利便性の高い地域や区画整理事業のなされた環境の優る地域を中心に強い地価上昇が見られる。</p>
-------------	--

<p style="text-align: center;">住 宅 地</p>	<p>・名護市は 4.4%(2.7%)と上昇幅が拡大した。名護市街地の住宅市場は、小学校や商業施設に近接するなど利便性に優る区画整理地区を中心に需要が強く、地元業者のほか県外業者の参入による小規模分譲販売の影響もあって上昇幅拡大となった。さらに人口増加とともに「ジャングリア」関係者の住居需要から、市街地におけるアパート需要の強まりも地価の上昇に寄与している。一方で、郊外部での戸建分譲開発が増え市街地は拡大傾向にあり、住宅地需要が分散している面もある。</p> <p>4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・北谷町は 9.7%(6.8%)と上昇幅が拡大した。北谷町は知名度が高く、特に西海岸側は、生活面での利便性も高いリゾートエリアとして移住需要が高まっている。また、住宅地域内にて店舗や宿泊施設の需要が一部に見られ、収益物件の取引もある。多様な需要が入ってきていることも地価上昇に影響を与えている。内陸の高台部は、西海岸側住宅地に手を出せなくなった地元需要が中心であり、比較的利便性や住環境が良いこともあって、需要超過の状況となっている。</p> <p>・南風原町は 9.3%(9.6%)と上昇幅が若干縮小した。当町は隣接する那覇市のベッドタウンとしての位置にあり、利便性の高さから県の平均を上回る人口増加率(過去5年間で2.8%)であり、底固い住宅地需要がある一方で供給が乏しいことから強い地価上昇となった。</p> <p>・北中城村は 8.8%(8.5%)と上昇幅がやや拡大した。北中城インターチェンジへのアクセスに優れた地区(中部地区や南部地区への通勤に影響する)や、近接する区画整理地域、県道整備による利便性向上が見られる地区で、割安感から住宅需要が強まっている。村外者の移住需要も存在し、人口は増加傾向にあって、人口増加率は過去5年間で1.1%と、県の平均を上回る。</p> <p>・本部町は字浜元の既成集落内の1地点で、9.0%(6.4%)と上昇幅が拡大した。当町の過去5年間の人口は減少しているものの(字別では浜元集落の人口は増加)、売買市場における取引件数は増加傾向にあり、既存の住宅地に加えて、山林や畑等を取得してセカンドハウス用地等へ転用するケースも多く見られる。浜元集落は、その自然環境の豊かさと、当町中心部やリゾートエリアに比較的接近している利便性から、中心部や他の集落と比較した割安感もあって強い地価上昇となった。</p>
<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<p>1. 県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の県平均は 7.3%(7.0%)と引き続き上昇。地価公示地点のある全17市町村で上昇し、8市町村で上げ幅拡大となった。観光客数は増加傾向が継続し、今年度は、国内客は過去最高で推移しており、国外客も国際航空路線やクルーズ船の再開・新規就航の進展からほぼコロナ禍前の水準に戻っている(令和7年11月までの統計結果による)。観光客を対象とする商業地域の収益力は拡大傾向にある。都心部の事務所需要は、県外企業の進出増もあり堅調に推移している。また、個人消費は緩やかに増加しており、地域性にもよるが商業地域における店舗等への近隣住民の客足の回復と、それに伴う店舗需要の拡大により、商業地は全県的に地価上昇となった。</p> <p>2. 県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・那覇市の商業地は 7.1%(6.8%)と、昨年よりも若干上昇幅が拡大した。観光入域客数の増加で国際通りはコロナ禍前の活気を取り戻しており、店舗需要は強く、店舗賃料も強含みの状況にある。中心商業地域では、県内大手法人や観光関連産業・小売業・飲食業等において資本力のある県外企業の参入が見られる。事務所需要も堅調であり、これらを受けて久茂地・松山界限や新都心地区の不動産投資需要は堅調である。観光入域客数が今後も伸びることが見込まれているなかで県外需要は強い状況にある。</p>

3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因

・宮古島市は 13.7%(17.1%)と、上昇幅は縮小したものの二桁台の上昇となった。西里大通り周辺を中心商業地は供給が限定的であり、コロナ禍中及び終息後も島外資本からの投資需要は高く、売り手市場の状況が続いている。令和 7 年 7 月には、西里大通り沿いのホテルがリートにより取引されている。観光客の増加で中心市街地の商圈が広がりを見せ、幹線道路沿いの需要も高い状況が続いている。ただし、建築費高騰や人手不足が上昇傾向を鈍化させている面がある。

・宜野湾市は 9.7%(8.3%)と上昇幅が拡大した。地域性にもよるが、観光客の回復や飲食店の客足の戻り等により、店舗需要が強まっており、物件や土地取得の動きが活発化している。特に、土地区画整理事業が進捗中の西普天間地区には、令和 7 年琉球大学病院と同医学部が移転し、隣接する地域で店舗用地等の需要が高まっている。これに近接する旧来からの商業中心である普天間交差点周辺でも波及効果が見られ、更に「普天間飛行場周辺まちづくり事業」進捗の影響もあり、店舗需要が高まっている。西海岸の宜野湾市海浜公園一帯は、「国際コンベンションリゾート拠点」と位置付けられて、商業・リゾート施設の誘致や充実が図られており、大型公共施設、リゾートホテル、大型商業施設が所在するなど投資需要は強い状況にある。

・石垣市は 8.1%(14.5%)と上昇幅が縮小した。中心地の 730 交差点付近では、観光客数の増加傾向により事業収益性は好調が続き、売買市場では資金調達力に優る本土系企業が物件の購入を進めている。地元向け店舗が建ち並ぶエリアでは、上記中心部需要の波及効果や背後住宅地価格の上昇の影響により価格は上昇傾向にあるが、郊外の新興商業地域への顧客流出が見られる。

・名護市は 5.3%(3.0%)と上昇幅が拡大した。旧来からの中心商業地域では、「ジャングリア」開業の影響は明確でないが訪れる観光客がやや増えており、市街地人口の増加もあって店舗需要が強まっている。21 世紀の森公園にて Park-PFI 制度を活用した複合施設の整備が進み、新たなバスターミナルを核としたと中心市街地整備の構想もあって、中心市街地発展の期待感の高まりが見られる。

商
業
地

4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・本部町は 22.1%(8.5%)と上昇幅が大きく拡大した。本部町は年間 340 万人が訪れる美ら海水族館が存し、近年は宿泊施設の軒数・収容人数が大きく増加しており、町域内での観光消費額も増大していることが推察される。新たに大型の区分所有型のコンドミニウムホテル(230 室)の建設も進められている。公示地は、大浜地区の 1 地点のみで、地元客や観光客を中心とする店舗が混在する国道 449 号沿線の商業地域であり、観光客の増加に伴い店舗や宿泊施設の需要が高まっている。また、近隣地域内に産業振興の拠点施設として「もとぶオアシス」が整備されることが決定し、前面国道の拡幅整備の進捗や被災から復旧した本部港にてクルーズ船寄港増が見込まれていることも相まって、当該地域が観光拠点として発展していく期待感が高く、地価上昇の要因となった。

・北谷町は 8.4%(7.6%)と上昇幅が拡大した。都市型リゾートエリアとしての熟成が続き、観光客増加から店舗等の需要は高い。北谷 5-2 は国道 58 号沿い商業地域であり、当初は低層の郊外型ロードサイド店が建ち並ぶ地域であったが、徐々に収益性の高い業種・業態、ホテルや分譲マンション等の高度利用が増えつつある。

・与那原町は 2 地点で、7.3%(6.8%)と上昇幅はやや拡大した。既存商業地域は小規模画地が多いこともあり旧態依然としている面もあるが、通行車両向けや近隣住民向けの堅調な店舗需要があり、また背後住宅地価格上昇の影響もあって地価は上昇している。埋立地内の新興商業地域は発展過程にあり、周辺地域の土地利用の向上に伴って地価は上昇している。

1. 県全体の地価動向と要因

・工業地県平均は 5.3%(6.9%)となり、上昇が続いたものの上昇幅は縮小した。海運、航空とも貨物輸送量は概ね増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場といった工業用地需要の高まりに対し、県内で十分な広さを確保できる工業地が少なく、需要超過が続いている。特に那覇空港や那覇港への交通アクセスに優れた糸満市から宜野湾市に至る西海岸沿い工業地の需要は強く、圧倒的な工業用地の供給不足にあり、地価の上昇傾向が続いている。しかし、昨今の建築費、原材料費や人件費等の高騰から西海岸エリアにおける地価の頭打ち感もあり、上昇幅が縮小した。西海岸エリアにおける地価高騰で、東海岸エリア及び内陸部に需要の流入が見られる。

県内の工場地域は、主に本島西海岸沿いの那覇空港周辺及び那覇港湾地区、浦添市西洲地区、浦添市牧港地区、宜野湾市大山地区、豊見城市豊崎地区、糸満市西崎地区、東海岸沿いにうるま市と沖縄市に跨る中城湾港新港地区、西原町小那覇地区に形成されている。大工場としての利用は少なく、中小工場が中心である。

2. 県庁所在地の地価動向と要因

那覇新港埠頭に近接する那覇 9-1(那覇市港町)は 3.1%(7.6%)と上昇が続いたが、上昇幅は大きく縮小した。交通アクセスに優れた地域であり、県内工業地では高価格水準を維持している。

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

3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因

・浦添市の工業地 2 地点の平均は 6.8%(7.6%)と上昇継続であるが、上昇幅はやや縮小した。沖縄西海岸道路の一部として浦添北道路が開通(平成 30 年 3 月)し、那覇新港や那覇空港への時間距離が大幅に短縮され、浦添市西海岸は那覇市に次いで需要の極めて強い工業団地が所在するエリアとなり、2 地点ともに上昇となった。

・豊見城 9-1(豊見城市豊崎)は 5.1%(6.7%)と、上昇継続であるが上昇率は縮小した。周辺では、これまで食品製造業や流通業務企業等が土地を購入してきたが、工業地としては高価格帯となり取引の鈍化が見られる。なお、豊崎地区では観光客を誘引する水族館を備えた大型複合商業施設(イーアス沖縄豊崎)が所在しており、周辺の商業用地としての需要も高めている。

・糸満 9-1(糸満市西崎町)は 6.7%(9.1%)と強い上昇率は維持したが上昇幅は縮小した。工業地の需要は輸送コストに大きく左右されるため、豊見城・糸満道路の開通やその後の 4 車線化等、道路インフラの整備に伴うアクセス改善、時間距離短縮の効果が大きく、県内外事業者からの引き合いが強い。地価水準の高い物流・倉庫業中心の那覇市や浦添市、豊見城市の工業地と比較して、相対的な割安感から土地需要を高め、これまで地価を押し上げてきた。しかし、中小の製造業中心の工業専用地域であり、これまでの急激な地価上昇により価格面での優位性が薄まり、上げ幅は縮小した。

・うるま 9-1(洲崎)は 3.2%(2.6%)と上昇しており、上昇幅もやや拡大した。所在する中城湾新港地区は、平成 5 年から 240 万㎡の分譲を開始し、現在約 94%分譲完了、残り 15 万㎡程度となっている(分譲単価 26,700 円/㎡で変更なし)。ここ数年は新規の分譲はゼロとなっており、物価高等の影響が懸念されている。10 年間の買戻し特約が未だ残っている土地もあり、民間取引は乏しく地価の大きな動きはない。

工業地	<p>4. 補足</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際物流拠点産業集積地域には、那覇・浦添・豊見城・宜野湾・糸満地区、うるま・沖縄地区（中城湾新港地区）があり、令和4年8月にはうるま・沖縄地区に「仲嶺・上江洲地区」、「平安座地区」、「池武当地区」が新たに指定されている。那覇市港町一丁目に那覇港総合物流センターが令和元年より稼働しており、県内外の物流大手企業が入居している。 ・中城湾新港地区においては、漸次工場等の進出が見られ、令和元年10月にRKK中城総合物流センターが落成した。 ・豊見城市与根にて、県内最大規模のマルチテナント型物流施設が二件、令和4年に竣工し、稼働している。 ・令和5年には、浦添市牧港、豊見城市字長堂で琉球ロジスティクスセンターや大規模物流センター等が相次ぎ竣工。令和7年3月には、浦添市城間にてマルチテナント型物流施設が竣工した。 ・糸満市字真栄里及び南城市字垣花にて産業用地確保に向けた土地区画整理事業が進められている。うるま市仲嶺・上江洲地区や南風原町照屋地区でも、産業用地創出のための土地区画整理事業の計画が進んでいる。八重瀬町友寄地区では、物流用地確保のために都市計画の変更が行われており、企業誘致が行われている。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>1.GW2050 PROJECTS</p> <p>那覇空港と沖縄本島西海岸の基地返還予定地（約800ha）を一体的に開発する「GW（ゲートウェイ）2050PROJECTS」は、政府の重要政策の指針「骨太方針」に盛り込まれたことで具体的な進展が期待されている。</p> <p>基本構想は2050年代に那覇空港の受け入れ人数の目標3千万人台、基地返還跡地を「国際リゾートや県民生活の向上」などエリア分けした開発を掲げている。具体的には、那覇空港は2本の滑走路の間に旅客ビルを新設して受け入れ態勢の拡充による「世界最高水準の拠点空港化」、那覇軍港跡地では、特区制度や規制緩和などで企業を集積、沖縄科学技術大学院大学との連携による「価値創造によるグローバル集積」、浦添市の牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地では、西海岸のロケーションを生かした沖縄の歴史、文化、芸能を発信する「国際リゾートエリア」、宜野湾市の普天間飛行場跡地では、緑地都市としながら西普天間地区の医療拠点の活用と周辺教育機関と連携した人材育成に取り組む「県民生活の向上をけん引するエリア」に位置付けている。令和7年度は実行計画の策定に取り組んでいる。</p> <p>2.国道名護東道路の延伸計画</p> <p>沖縄総合事務局は、令和7年3月、名護東道路の本部町方面への延伸計画ルートを、自動車専用の全線バイパスとし、ジャングリア沖縄付近等中間3カ所にICを設けて本部町浦崎までを結ぶ方針を決めた。数年後に事業着手し、供用開始はそこから10～20年ほどかかる見込み。</p> <p>このほか、沖縄西海岸道路、那覇空港自動車道小禄道路、南部東道路等の主要幹線道路の整備も進められている。</p> <p>3.宿泊税の導入</p> <p>沖縄県では令和7年9月、持続可能な観光地として発展していくことを目指し、安全かつ安心して快適な観光の実現、旅行者の受入れの体制の充実強化、地域住民の生活との調和、沖縄固有の歴史及び伝統文化の継承並びに自然環境の保全等に要する費用に充てるため宿泊税条例が可決された。本部町、恩納村、北谷町、石垣市、宮古島市でも独自導入の方針。</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	継続地点数
県全体	6.4% (7.3%)	119 (119)	0 (0)	0 (0)	119 (119)
宮古島市	11.9% (16.0%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
北谷町	9.7% (6.8%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
南風原町	9.3% (9.6%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
本部町	9.0% (6.4%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北中城村	8.8% (8.5%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	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	継続地点数
県全体	7.3% (7.0%)	60 (60)	0 (0)	0 (0)	60 (60)
本部町	22.1% (8.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
宮古島市	13.7% (17.1%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
宜野湾市	9.7% (8.3%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
北谷町	8.4% (7.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
石垣市	8.1% (14.5%)	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	継続地点数
県全体	5.3% (6.9%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
浦添市	6.8% (7.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
糸満市	6.7% (9.1%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
豊見城市	5.1% (6.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
うるま市	3.2% (2.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
那覇市	3.1% (7.6%)	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 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	452,000円/㎡	4.4% (5.1%)	県外個人投資家による投資用マンション需要堅調。ただし売れ行きにやや鈍さも見られ出している。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	2,260,000円/㎡	6.6% (3.9%)	観光客増加により中心部駅近物件に対する県外法人、業者の需要は強い状況継続。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宜野湾-2	宜野湾市野嵩3丁目1305番1	121,000円/㎡	18.6% (11.1%)	近接する区画整理地域の地価高騰から当該地域の値頃感が強まり小規模戸建分譲が見られ需要が高まっている。
	商業地 本部5-1	国頭郡本部町字大浜大崎原879番4	66,800円/㎡	22.1% (8.5%)	観光客増加に伴い観光関連施設の需要が向上。近隣で道の駅建設が決まり、地域の観光拠点としての発展に期待感上昇。
下落率1位	住宅地 那覇-4	那覇市首里大の中町1丁目26番15	193,000円/㎡	0.5% (2.1%)	那覇市郊外部では高価格帯地域であり、建築費高騰のため総額が張り、地価上昇に頭打ち感が出ている。
	商業地 読谷5-1	中頭郡読谷村字伊良皆東佐久原268番4外	80,700円/㎡	0.9% (0.9%)	新興商業地内大型店舗等への顧客流出と地域内建物老朽化等で繁華性は低調、地価僅かに上昇。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	452,000円/㎡	4.4% (5.1%)	同上
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	2,260,000円/㎡	6.6% (3.9%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇-10	那覇市鏡原町15番7	218,000円/㎡	10.1% (6.5%)	駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地域として高い需要がある。
	商業地 那覇5-9	那覇市泉崎2丁目2番1	474,000円/㎡	10.2% (3.6%)	都心部の店舗、事務所等の需要が周囲に拡大している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。