

価格形成要因等の概要

(平成 29 年地価公示)

(北海道代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>道全体の地価動向と要因 全道分では-0.3(-0.5)%と平成4年以降26年連続で下落となったが、下落率は昨年より縮小した。北海道の新設住宅着工戸数をみると、平成28年1月～9月の前年同期累計比で、持家、貸家、分譲の戸数が26,827(+9.2%)と堅調に推移している。</p> <p>道庁所在地の地価動向と要因 札幌市の新設住宅着工戸数をみると、平成28年1月～9月の前年同期累計比で、持家戸数2,804(+12%)、貸家戸数9,002(+23.3%)、分譲戸数2,014(-1.4%)と推移している。 札幌市の住宅地は、4年連続の上昇となり、+2.0(+2.0)%と昨年と同じ平均上昇率という結果となったが、中央区の上昇率がやや鈍化したものの、北区、白石区、西区、東区等で前回は上回る上昇率であり、地価が高い中央区から、相対的に割安感のある隣接区等の利便性の高い地域への地価上昇の移行が見られる。昨年に比べ貸家の新設住宅着工戸数が大幅に増加しており、比較的規模が小さい土地においてもアパート用地需要が増加している状況である。</p> <ul style="list-style-type: none">・中央区+5.7(+8.1)%は、昨年と比べ上昇率はやや鈍化した。主な理由としては、相対的割安感のある隣接区へ需要の分散傾向が見られること、住宅地(一部商業地も含む)の地価上昇を牽引してきたマンション用地需要が、建築費の高騰から分譲価格の高騰を招き、成約率が好調時に比較すると、低下傾向にあり、全般的には用地需要が落ち着いたことが挙げられる。昨年同様、平坦地域の地価が上昇傾向にあるなか、傾斜地域は需要が少なく、横ばいから弱含み傾向で、また、市街化調整区域についても需要が少なく、地価は下落傾向が続いている。・豊平区+3.8(+4.5)%は、都心に近いエリア、地下鉄駅徒歩圏内のエリア、西岡の大型商業施設に近い平坦部エリアで上昇傾向にあるが、地下鉄駅から遠いエリアは概ね横ばい若しくは微増傾向である。・東区+2.5(+1.7)%は、地下鉄駅徒歩圏内のエリアで賃貸マンション等の収益物件への需要が活発化し、大幅上昇傾向にあるが、郊外部は概ね横ばい若しくは微増傾向である。・清田区+1.8(+2.2)%は、地下鉄駅から遠く、隣接区と比較すると、地価に割安感があるため、堅調ないし安定的に推移している。また、戸建住宅の販売が好調であり、羊ヶ丘通沿いの店舗進出による利便性の向上も寄与している。・北区+1.1(+1.0)%は、地下鉄駅周辺の利便性の高い地域で賃貸マンション等の収益物件への需要が活発化し、地価が大幅に上昇した。新琴似・太平・百合が原等の一部でも、周辺の宅地開発に伴う地価の僅かな上昇は見られたが、篠路・屯田等の郊外に位置する住宅地域は、地価は概ね横ばいである。・白石区+2.0(+1.1)%は、地下鉄駅及びJR白石駅周辺の地域が大幅に上昇し、上昇率は昨年より拡大した。需要の中心は賃貸マンション等の収益物件であり、昨年より単価の高い取引が多く見られた。・厚別区+0.9(+0.2)%は、地下鉄駅及びJR新札幌駅周辺等の利便性の高い地域が大幅に上昇し、上昇率は昨年より拡大した。なお、人口・世帯数の減少傾向が継続している、もみじ台及び市街化調整区域では下落が続いている。・西区+3.0(+1.9)%は、地下鉄琴似駅以遠の宮の沢駅及び発寒南駅勢圏の住宅地域で上昇傾向が目立っている。近年中央区や地下鉄琴似駅周辺の地価が高騰し、こうした地域での住宅取得が困難となった層の需要が、中心部からはやや離れるものの、地下鉄駅やJR駅に比較的近く、大型商業施設や総合病院(H28/10開院)等も充実している発寒地区や西町地区に波及している。・南区-0.3(-0.1)%、手稲区+0.6(+1.0)%は、鉄道駅に近い平坦地は概ね堅調であるが、市街化調整区域や傾斜地域の住宅地需要が落ち込み、昨年より上昇幅の縮小或いは下落幅が拡大した。
宅	<p>道庁所在地以外の地価動向と要因 道庁所在地以外の住宅地では、上昇地点は小樽市、北広島市の各4地点、苫小牧3地点、帯広市、江別市、倶知安町で各2地点のほか、釧路市、根室市、中標津町で各1地点と計20地点(昨年7地点)となり、大幅に増加している。また、道内の主要都市(札幌市を除く。)では横ばいの地点が増加し、下落地点と拮抗しており、地価の回復傾向が続いている。一方で、過疎化が進む地方の都市や町村部では経済の波及効果も見られず、引き続き下落傾向を示している。</p> <ul style="list-style-type: none">・函館市-0.6(-1.1)% 特に取引が活発になったものではないが、長年の地価下落を背景として値ごろ感が生じている地域である。函館市旧市街地の住宅地は1%未満の下落率。下落率について全体的に昨年よりも縮小している。

・小樽市-1.2(-1.7)% 平坦地で人気が高い地区で上昇、病院の新築移転の影響を受け、アパート等の収益物件が増加した南小樽地区でも上昇を示したが、全体としては下落傾向が継続している。
・旭川市-0.4(-0.7)% 神楽地区は、上昇が一服し、地価は安定傾向に入っている。また、旭川市全体としては下落率の縮小傾向が継続している。
・倶知安町+5.0(+7.6)% 倶知安町は、山田地区等のリゾートエリアでのホテル等観光関連施設の開業ラッシュに伴い、施設スタッフの住宅不足が深刻となっており、これを市街地に求める動きが見られる。

・室蘭市-2.2(-2.4)% 蘭東地区は概ね需給が安定している。蘭西、蘭央、蘭北地区の傾斜地勢の地域は需要が弱く下落傾向である。平坦部が多い蘭東地区とそれ以外の傾斜地勢の地区で需要差が顕著である。
・千歳市-0.9(-1.2)% 人口が増加傾向で堅調に推移している。札幌市における慢性的なホテル不足や外国人観光客の増加を背景に、ホテル建築、増築等の動きが加速しており、新千歳空港付近でも外国人観光客(富裕層)向けの高級ホテルの建築、国際線ターミナルビルの拡張計画が進められている。
・江別市-0.9(-1.3)% 住宅地需要の回復傾向が札幌市近郊の都市へ波及しつつあり、利便性の良い地域を中心として地価が安定的に推移している。

・釧路市-0.1(-0.3)% 下落率の縮小傾向は継続しており、これまで需要が比較的低調であった地区でも安定した状況となっている。過去からの続落による価格水準の低落が認められるほか、相応の実需が確認できるため下げ止まりの傾向が顕著になった。横ばい地点も増加しており、割高感は解消されつつある。
・帯広市-0.1(0.0)% ほぼ全域が横ばい傾向となる。上昇地点は2地点、下落地点は1地点のみであるが、近隣スーパーが閉店した帯広 - 8の下落を受けて平均ではマイナス圏となった。
・北見市-0.4(-1.1)% 釧路市、帯広市同様に下落率の縮小傾向は継続しており、これまで需要が比較的低調であった地区でも安定した状況となっている。過去からの続落による価格水準の低落が認められるほか、相応の実需が確認できるため下げ止まりの傾向が顕著になった。横ばい地点も増加しており、割高感は解消されつつある。
・苫小牧市-1.9(-2.0)% 東部地区は大型店舗が多いうえ、工場等への通勤距離が短い等生活利便性が良く、横ばいや上昇地点が多い。利便性が見劣りする中心部から西部地区にかけての需要は低迷している。生活利便性の良否により東西の需要差が顕著である。また、海岸近くの下落率が比較的大きい。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・古平町-6.8(-7.8)%は、水産加工業中心の港町であるが、人口減少、高齢化、地域経済の停滞等で下落傾向が続いている。
・増毛町-5.1(-8.2)%は、人口減少、高齢化が及ぼす需要減、供給過多が地価水準に与える影響が大きく、下落が続いている。
・旧産炭地域である夕張市-5.3(-7.3)%、赤平市-5.1(-6.7)%、三笠市-6.0(-6.5)%、美唄市-6.4(-6.4)%は、人口流出、高齢化から下落率は依然として高い。

商 業	<p>道全体の地価動向と要因</p> <p>全道分では+1.5(+1.2)%と昨年を超える上昇となった。札幌市の上昇が大きい。札幌市以外の市町村部も下落率は縮小傾向。</p> <p>道庁所在地の地価動向と要因</p> <p>札幌市の商業地は昨年と同様+6.1(+6.0)%となり、4年連続で上昇し、昨年同様中央区で大幅に上昇している。また、北区、白石区、豊平区、西区では上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央区+13.0(+13.8)%中心部では、オフィス需要が増加し、空室率は3%台と引き続き低下している。駅前通り及びその周辺で再開発ビルの竣工や建替等が活発化している。特に大通地区は、外国人観光客の増加、市電のループ化、新電停の影響による回遊性の向上があり地価上昇が続いている。 ・中心部周辺の大通西、創成川イースト地区、すすきの地区は、容積率が高く、ホテル用地需要等を背景とした高値取引も見られ、地価上昇率が高い傾向となった。特にすすきの地区では、中心部に立地するビルの建替え、外国人観光客の増加、ホテル客数不足もあり、周辺でのホテル用地の高値取得が顕在化した結果、地価が大幅に上昇した。 ・中心部から離れている円山地区、市電沿線、桑園地区等は、土地供給自体が極めて少ない地域で、昨年同様店舗付マンション用地や共同住宅等貸家に対する需要も堅調で地価は引き続き上昇している。 ・東区+4.9(+6.8)%は地下鉄周辺の地域は収益物件需要、マンション用地需要が堅調で地価水準は上昇傾向にある。郊外の地域についても郊外型店舗、コンビニ等の需要が見込まれ、比較的安定的に推移している。 ・豊平区+6.8(+5.2)%は、地下鉄駅周辺の利便性・地域性の良好な地域については、地価は上昇傾向にある。マンション・アパート建設目的の需要が多く、特に商業地は売り物件が少なく、売りが出るとすぐ売れる状況である。 ・清田区+0.7(0.0)%は、国道36号線と真駒内御料札幌線が交差する国道沿い及び道道沿いは撤退はなく、建替え等が進んでおり、新規進出もみられ背後地では大型商業施設が出店し土地価格は堅調に推移している。 ・北区+6.2(+5.5)%は大幅な上昇地点は、札幌駅北口の最高価格地点をはじめ、地下鉄駅周辺の地域であり、上昇率は昨年と同程度から若干の拡大である。特に、札幌駅北口エリアは収益物件の利回り低下傾向に加え、オフィスビルの空室率低下及び南口との比較における相対的な割安感から需要は根強い。 ・白石区+3.8(+2.5)%は、大幅な上昇地点は、地下鉄駅周辺の地域であり、全体としても上昇率は昨年より拡大した。地下鉄白石駅の至近で白石区複合庁舎と商業施設がオープンし、周辺商業地域の地価に好影響を与えることが予想される。 ・厚別区+2.9(+0.9)%は、上昇地点は、地下鉄駅周辺の地域や、近年出店が相次ぎ需要が改善している国道12号沿い等である。上昇率は昨年より拡大している。 ・西区+5.0(+4.2)%は、鉄道駅(特に地下鉄駅)の徒歩圏で利便性が良く、かつ容積率が比較的高いエリアについては、商業床需要そのものは概ね横ばい傾向にあるものの、共同住宅用地等としての需要が増大しており上昇率が拡大している。 ・南区+0.1(-0.2)%は、地下鉄駅から遠い旧来型の近隣商店街は、商業床需要が少ないが、地価は低位ながら安定して推移している。 ・手稲区+1.3(+1.0)%は、手稲本町周辺での商業集積が充実し、当該好影響により、上昇幅は昨年を上回った。
	<p>道庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・函館市-0.3(-0.6)%は、H28.3.26 開業の北海道新幹線の利用者が開業前の予測を上回っており、新幹線利用者の多くが、新幹線駅から函館ライナーに乗り換えてJR函館駅へと向かっている。このため、函館駅前のホテルの稼働率が上昇し、飲食・土産物店等観光関連の事業が好調を維持している。この影響からJR函館駅前～観光エリアであるウォーターフロントへと至る観光動線上の商業地が若干上昇している。また、平成29年2月には、格安航空が函館空港と成田、関西空港との間に就航し、JR函館駅の近くで大型クルーズ船が係留できる函館港の岸壁整備計画がある。 ・小樽市+0.6(-0.6)%は、観光客増加により最高価格地のメルヘン交差点付近の地点が上昇へ転換。 ・旭川市-0.1(0.0)%は、平成28年9月に駅前のデパートが撤退したものの、大型商業施設の開業・高層ホテルオープン・駅前再開発・買物公園の客足回復等により地価は安定傾向が継続している。なお、郊外路線商業地は若干の下落傾向で、全体的には旭川市商業地の地価は概ね安定傾向である。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古平町-6.6(-7.5)%は水産加工業組合の破綻や昨年の地元建設業者の倒産等の地域経済疲弊により、下落率が依然として大きい。 ・夕張市-6.5(-7.5)%、赤平市-6.8(-7.4)%、美唄市-6.9(-6.9)%は、地域経済の衰退や空洞化が進行し、旧産炭地を中心とした地域の過疎化が顕著で、商業地需要は依然減退している。 ・倶知安町+9.3(+5.9)%では、外国人観光客の増加により、市街地の商業地においても飲食店の新規オープンが増加する等、投資需要が活発になっている。
地	

<p>工業地</p>	<p>道全体の地価動向と要因 主な工業地として、千歳市、苫小牧市、室蘭市、北広島市等が上げられるが、景気上昇基調から需要が回復しており、全体として-0.4(-1.0)%と昨年より下落率が縮小している。</p> <p>工業地域を形成する都市の地価動向と要因 ・苫小牧市は横ばい地点が7地点(前年1地点)で全体として下落幅は縮小した。横ばい地点は土地の利用度が高い西部工業基地周辺である。 ・室蘭市は、近年の工場進出は大工場構内での立地が多く、新たな用地取得は少ないため、前年並みの下落幅である。 ・旭川市は、市内において整備水準の高い工業用地が少ないことより、工業地は横ばいで推移している。 ・小樽市では製造業を中心に工業用地需要は停滞傾向が続いている。 ・釧路町は、道東道延伸、釧路外環状線開通により交通量が増加し、当該好影響を反映し、横ばいから上昇へ転換。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
	<p>地域政策、取り組み等について 札幌駅前の旧百貨店跡地は、外国人観光客の増加もあり、所有者である家電量販店が、自社店舗の建築から、周囲と一体でホテル併設の自社店舗を含む商業施設とするとの報道がなされている。また、再開発ビルの竣工が相次いでいるほか、店舗併用の分譲マンションの建築等、中心部でも賃貸、分譲等居住用物件が増えつつある。 今後においても、札幌市が関係する再開発案件も多く、創生川以東への大通公園延伸計画、バスターミナルや商業施設の整備、現NHK札幌放送局への市庁舎の移転、創成1・1・1区に市民交流プラザ整備等がある。 REIT案件では、高額案件の動きも見られた。また、大通～すすきの間の市電ループ化事業が平成27年12月20日に供用開始され、乗降客は市が想定していた600人程度の増加を上回り、2,000人程度の増加に上振れしている。 加えて、新規のホテルの開業のほか、外国人観光客の増加に伴ってホテルの建築計画が増加しており、ホテル用地の需要が高まった結果、中心部の地価への影響が顕著となっている。</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	-0.5	-0.3	220	288	422	930
札幌市	2.0	2.0	200	67	40	307
函館市	-1.1	-0.6	0	10	21	31
小樽市	-1.7	-1.2	4	4	24	32
旭川市	-0.7	-0.4	0	50	13	63
室蘭市	-2.4	-2.2	0	6	18	24
千歳市	-1.2	-0.9	0	3	15	18
江別市	-1.3	-0.9	2	6	20	28
釧路市	-0.3	-0.1	1	24	4	29
帯広市	0.0	-0.1	2	27	1	30
北見市	-1.1	-0.4	0	10	4	14
苫小牧市	-2.0	-1.9	3	4	44	51

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	1.2	1.5	127	77	150	354
札幌市	6.0	6.1	117	25	4	146
函館市	-0.6	-0.3	2	4	16	22
小樽市	-0.6	0.6	5	3	4	12
旭川市	0.0	-0.1	0	20	3	23
室蘭市	-1.9	-2.6	0	1	6	7
千歳市	-2.2	-0.8	0	1	4	5
江別市	-1.7	-1.1	1	0	5	6
釧路市	-0.6	-0.2	1	9	4	14
帯広市	-0.5	-0.7	0	3	7	10
北見市	-3.4	-1.9	0	0	5	5
苫小牧市	-2.2	-1.9	0	2	14	16

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

道全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	287,000	+9.1 (+15.9)	利便性や居住環境が良好な円山公園に隣接する札幌屈指の高級住宅地域に存し、選好性が高く、需要増。
	住宅地 (マンション用地) 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目 297番16	307,000	+8.1 (+7.2)	市内でも人気の円山地区に存し、利便性・良好な環境を有するマンション適地の需要は堅調。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1 番1外	3,350,000	+15.5 (+13.7)	駅前通の市内屈指の商業地、ビルの建替、再開発等により町並みの良化、市電の新電停も寄与。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	287,000	+9.1 (+15.9)	利便性や居住環境が良好な円山公園に隣接する札幌屈指の高級住宅地域に存し、選好性が高く、需要増。
	商業地 札幌中央5-29	札幌市中央区北5条西28丁目 13番	345,000	+19.8 (+21.0)	地下鉄西28丁目駅徒歩圏で、円山公園周辺と比較して相対的割安感から需要増。
下落率1位	住宅地 三笠-2	三笠市美園町70番38	5,200	-7.1 (-6.7)	過疎化による需要減退が進む中、中心部への接近性で劣る地域で、地価は下落傾向が続く。
	商業地 美唄5-1	美唄市大通西1条南1丁目1番 1	20,200	-6.9 (-6.9)	人口減少・高齢化に加え、大規模商業施設に顧客が流出し、需要減少。

札幌市について

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 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	287,000	+9.1 (+15.9)	利便性や居住環境が良好な円山公園に隣接する札幌屈指の高級住宅地域に存し、選好性が高く、需要増。
	住宅地 (マンション用地) 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目 297番16	307,000	+8.1 (+7.2)	市内でも人気の円山地区に存し、利便性・良好な環境を有するマンション適地の需要は堅調。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1 番1外	3,350,000	+15.5 (+13.7)	駅前通の市内屈指の商業地、ビルの建替、再開発等により町並みの良化、市電の新電停も寄与。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	287,000	+9.1 (+15.9)	利便性や居住環境が良好な円山公園に隣接する札幌屈指の高級住宅地域に存し、選好性が高く、需要増。
	商業地 札幌中央5-29	札幌市中央区北5条西28丁目 13番	345,000	+19.8 (+21.0)	地下鉄西28丁目駅徒歩圏で、円山公園周辺と比較して相対的割安感から需要増。
下落率1位	住宅地 札幌南-35	札幌市南区真駒内165番58	9,200	-6.1 (-7.5)	北向き傾斜地に存しかつ交通接近条件も劣るため需要が減退。
	商業地 札幌南5-6	札幌市南区澄川5条10丁目 389番1762	55,500	-0.9 (-1.8)	旧来からの近隣型商業地で、客足が大型店に流出し商業地需要が減退。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 1.9%	- 1.2%	3	33	136	172
青森市	- 1.9%	- 1.2%	1	5	40	46
弘前市	- 1.7%	- 0.6%	2	10	17	29
八戸市	- 1.5%	- 0.8%	0	8	26	34
五所川原市	- 1.1%	- 0.4%	0	2	1	3
十和田市	- 0.4%	- 0.1%	0	2	1	3
三沢市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	- 0.9%	- 0.9%	0	2	2	4

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 2.3%	- 1.4%	0	14	52	66
青森市	- 2.3%	- 1.3%	0	3	15	18
弘前市	- 1.6%	- 0.4%	0	6	3	9
八戸市	- 1.6%	- 1.0%	0	0	12	12
五所川原市	- 3.1%	- 1.9%	0	0	2	2
十和田市	- 0.5%	- 0.1%	0	2	1	3
三沢市	- 0.3%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	- 3.1%	- 2.4%	0	1	2	3

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	68,700	+2.7% (+2.1%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (- 0.5%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って横ばいとなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	68,700	+2.7% (+2.1%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (- 0.5%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って横ばいとなった。
下落率1位	住宅地 つがる - 3	つがる市森田町下相野野田145番2	4,500	- 4.3% (前年選定替)	市中心部から遠い農家集落で過疎化により需要が減退している。
	商業地 むつ5-3	むつ市大畑町新町77番1	11,600	- 4.9% (- 6.2%)	旧大畑町の小規模店舗の多い中心商店街に存し、空き店舗の増加等、空洞化が進んでいる。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	68,700	+2.7% (+2.1%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (- 0.5%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感もあって横ばいとなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	68,700	+2.7% (+2.1%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (- 0.5%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感もあって横ばいとなった。

変動率の下限()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(岩手県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>岩手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、-0.4% -0.4%と下落率は同率となり16年連続の下落となった。・盛岡市は前年に引き続き上昇し、上昇幅はやや拡大した。盛岡市以外の市部(沿岸部以外)では、下落率縮小・拡大とまちまちだが、上昇した市はない。・郡部(沿岸部以外)においても、紫波町・矢巾町を除く町村において下落にて推移。・津波で被災した沿岸9市町村においては、防災集団移転事業による宅地の引き渡しや災害公営住宅の完成により、移転需要等は沈静化している。宮古市、釜石市で上昇率は縮小したが引き続きやや上昇。大船渡市、陸前高田市、山田町では横ばいとなった。大槌町、野田村は移転需要は収束し地価は昨年引き続き下落。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・盛岡市(+0.6% +1.0%)：人口は微減、世帯数は増加傾向。岩手県の中心都市としての拠点性を高めており、低金利政策の影響もあって需要の衰えは認められない。生活環境の充実が進む盛岡南新都市地区や利便性の良い旧都南村地区等、市南部及び中心部周辺では上昇傾向にある。一方で街路条件の劣る地域や地勢にやや劣り、かつ新規投資に乏しい住宅地では価格上昇はなく、一部では価格下落地点も見られる。・街路に余裕のある中心部近接の分譲地では好調な販売動向を示している。郊外部の分譲地でも販売動向は概ね堅調である。盛岡南新都市地区の南東側に大規模分譲地(135戸)、みたけ地区に商業施設隣接の分譲地(25区画)が着工・販売しており、予約販売も含めて好調な売れ行きである。・現在建築中のマンションは1棟44戸。都心部でマンション向けのまとまった用地が確保しにくく、都心外延部での開発が中心となっており、平成26年末以降に竣工した7棟のうち都心外延部の4棟で若干の売残りが出ている。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宮古市(+1.2% +0.1%)：中心部の住宅地、近郊の高台の住宅地は、東日本大震災の移転需要が落ち着き価格は下落に転じている。近郊の平坦部の人気のある地区やその周辺では、新規の住宅取得者の土地需要があり、価格は上昇傾向を維持している。・大船渡市(+2.4% 0.0%)：住宅地での需要者の中心は、被災者から新規の1次取得者に移行した。大船渡市北部の非浸水地域は、利便性の向上から移転需要が沈静化してきた現在でも人気は高く、地価は高水準で推移している。それ以外の住宅地域では、相場観の混乱が収まっており、適正な価格での取引が多くなってきた。・花巻市(-0.8% -0.9%)：商業施設や病院などの便利施設が郊外に移転し都心近接によるメリットが薄れ、中心部に近い住宅地と郊外部との価格差が縮小(地域によっては逆転)。特に駅東側の住宅地の価格が下落している。旧石鳥谷町、旧東和町は需給量共に少ない。・北上市(-0.7% -0.4%)：住宅地需要は一次取得者層が中心であり、近郊から郊外の需要が多かったが、最近では都心回帰の動きが見られる。価格は安定しつつあり、昨年より下落幅は縮小している。買い控えしていた一次取得者層が底値感から取得し始めている。・久慈市(-1.2% -1.9%)：住宅地の価格は引き続き下落傾向にある。価格水準の低い郊外部ではミニ開発も見られるが、総じて土地取引件数は平成27年度に比べて減少傾向にある。平成28年8月末の台風10号被害は限定的である。・一関市(-2.6% -2.2%)：一関市全体として下落基調で推移しているが、旧一関市内の中心市街地においては取引価格が、やや下落～横這い傾向に転じた。駅東側の地区では一昨年頃からミニ開発の分譲地の供給が目立ち、三関地区などでは地価上昇の地域も出始めている。・陸前高田市(+3.0% 0.0%)：利便性の高い住宅地においても移転需要は収束しつつあり、地価は横ばいである。周辺部の住宅地でも、防災集団移転促進事業による移転先団地の整備が完了したため民間の土地取引は減少傾向にあり、需要の伸びは認められない。浸水域に存する住宅地では民間取引が極めて少ない。・釜石市(+2.3% +0.6%)：移転需要の影響から中心部に近い地区は、やや上昇しているが、郊外地区は横這いに転じた。中心部では高値取引が続くが売り物件がなく取引件数は減少。郊外背後地は震災後の需要の高まりから、やや高値水準で推移しているが売れ残りが目立つ。・奥州市(-1.4% -1.2%)：奥州市全体では宅地供給が過剰気味で、住宅地の地価は下落傾向にある。中心部の高価格帯の住宅地は需要者が限られ、売れ行き不振と地価下落圧力が続くが、郊外の一次取得者向け分譲地には需要があり、価格も概ね横這い傾向が若干の下落傾向で推移している。・紫波町(+1.1% +1.3%)紫波中央駅周辺の開発に伴い利便性が向上しており、昨年に引き続き上昇し、上昇幅はやや拡大した。紫波中央駅周辺を除く全体としては概ね横這い傾向にある。・矢巾町(-0.1% +0.6%)矢巾駅前の再開発や岩手医大附属病院の周辺において商業施設の集積が進み利便性が向上。小中規模の分譲地開発も増加し昨年の下落から上昇に転じた。

地	<p>・大槌町(-0.4% -0.6%):浸水被害のない地域や建物流失を免れた地域の土地価格は、移転需要等により震災前と同程度からさらに高い取引となって高止まりの状態であったが、防災集団移転事業や土地区画整理事業による宅地の供給が増加しており、宅地の不足感は大幅に緩和されている。</p> <p>・山田町(0.0% 0.0%):住宅地の価格は昨年に引き続き横這いとなった。復興整備事業が概ね完了した地区で、船越地区については、やや割高感があり、今後下落が予測される。</p> <p>・岩泉町(-4.8% -3.3%):平成28年8月末の台風10号被害以前は比較的活発な取引が見られ、地価下落がやや緩和傾向にあった。地価公示標準地での直接的な台風被害はなかった。災害以後の住宅再建の動きや移転需要等は顕在化していない。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
業地	<p>岩手県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の平均変動率は、-1.7% -1.8%と下落率は、やや拡大し24年連続の下落となった。</p> <p>・市部(沿岸部以外)では、ほとんどの市において下落率縮小で推移した。遠野市でやや拡大。</p> <p>・郡部(沿岸部以外)では、下落率が縮小・拡大とまちまちの動向だが、上昇した町村はない。</p> <p>・津波で被災した沿岸6市町村のうち、大船渡市、釜石市、山田町で上昇から横ばいに転じ、宮古市で横ばいから下落に転じた。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・盛岡市(-0.1% -0.1%):商況自体に大きな変化はない。中心商業地では繁華性の変化は特に見られないものの、取引価格は収益物件を中心に相場並み～高値取引が中心で価格は横ばい。周辺の既存商業地域でも商圏の安定化により取引価格は相場並み。</p> <p>・盛岡南新都市開発エリア内では盛岡西バイパスの全通後(H25.12)に交通量が増加し市内でも随一の路線商業地域として集積度を高めている。一方、既存の路線商業地では上記地域への店舗移転が相次ぐものの、跡地への店舗進出も見られるなど需要は底堅く、価格は遠方の路線商業地を除いて概ね横ばい。</p> <p>・オフィス賃料はほぼ横ばい、テナント空室率は低下傾向が続いていたが平成28年9月時点では空室率5.3%となり5年振りに空室率が微増となった。震災復興関連業者の需要が減少していると思われる。また品等や立地に劣るビルの入居状況は依然として芳しくない。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・宮古市(0.0% -0.3%):宮古駅前を中心商業地域は被災地からの移転需要が沈静化し、宮古駅裏への市役所移転の効果も見込まれず、土地需要は減少しており価格は横ばいから下落に転じた。東日本大震災・台風10号の両方の浸水被害を受けた中心部の商業地域は、殆どが店舗再建したものの、客足が戻っていない。</p> <p>・大船渡市(+1.1% 0.0%):中心地の商業地は現在では復興関連事業が一部終了し、復興関連事業者等も撤退していることから土地取引は落ち着いている。大船渡駅前土地区画整理事業区域内の仮換地指定が始まり、今後、土地活用等が進行していくと予想される。</p> <p>・花巻市(-3.4% -2.6%):中心商業地では閉店した店舗が多いのに対し新規出店がほとんどなく取引が成立していない。郊外路線商業地域において複合商業施設やロードサイド店が集積しており、既存商店街は空洞化が進行している。</p> <p>・北上市(-3.1% -2.5%):商業地は大手法人が自己使用の事務所を取得する動きや不動産業者の収益物件取得の取引が見られるが低調であり、地価下落が継続している。市内中心部の商業地域は駐車場確保が困難で、需要は弱い。</p> <p>・久慈市(-5.5% -5.8%):中心商業地は、依然としてシャッター商店街と形容される状況で衰退的傾向にある。久慈市の商業中心は国道45号沿道に移り、典型的な空洞化現象を引き起こしている。平成28年8月末の台風10号により営業を再開していない店舗も散見される。</p> <p>・一関市(-3.8% -3.4%):中心部の既存商店街は、大型商業施設の郊外出店等の影響から長い間需要が低迷し、地価は下落傾向が続いている。平成26年まではホテルによる駐車場の買収やマンション開発が始まるなど商業地の取引にも動きが見られたが、近時では再び小康状態に戻っている。</p> <p>・釜石市(+0.6% 0.0%):津波復興拠点整備事業等の代替地の供給が増えており、駅前地区を中心として商業地の稀少性はやや低下。一方、郊外路線商業地域は稀少性がやや増しているものの需給とも少ない状況で、横ばい状態で推移している。</p> <p>・奥州市(-3.4% -2.7%):新規投資は概ね郊外沿道地域に集中している。水沢区、江刺区、前沢区の既存商業地は空洞化が進み、需要がほとんどなく、地価の下落が続いている。</p> <p>・山田町(+3.5% 0.0%):地価公示標準地は住商混在地域であるが、中心商業地が徐々に復興し、当地域に対する商用需要は低下している。</p> <p>・岩泉町(-5.2% -4.8%):地価公示標準地での直接的な台風被害はなかった。過疎化による人口減少を背景とした地価下落が続いているものの、地価の底入れの兆しもあり下落幅はやや縮小。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>

工業地	県全体の地価動向と要因
	・工業地の平均変動率は-2.7% -1.6%と下落率は縮小したが、19年連続の下落となった。
	県庁所在地の地価動向と要因
	・盛岡市(-4.2% -3.5%)：製造業の集積が低く、新規の工場進出も見られず、目立った動きはない。盛岡市であることの立地の優位性は低下しており、盛岡市及び周辺市町村の大型の流通業務用地は、殆ど売買が見られない状況にある。中小の物件については、矢巾町の流通センター地区等に相当数の空物件がある。
	県庁所在地以外の地価動向と要因
	・花巻市(-1.7% 0.0%)、矢巾町(-2.3% -1.2%)：花巻市、矢巾町の内陸部の工業地域は特に優位性を有しているわけでもないことから、特筆すべき工場立地等は近年ない。物流用地の価格水準は横ばい～やや下落傾向で推移していくものと推定する。
	・北上南部工業団地ではコンビニエンスストア直営の物流施設・工場、日本郵政のいわゆるメガ物流局が進出している。一方で製造業の新規進出意欲はやや低調で下落が続いている。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	-0.4%	28	39	60	127
盛岡市	+0.6%	+1.0%	21	18	5	44
宮古市	+1.2%	+0.1%	1	0	3	4
大船渡市	+2.4%	0.0%	0	3	0	3
花巻市	-0.8%	-0.9%	0	1	7	8
北上市	-0.7%	-0.4%	0	1	4	5
久慈市	-1.2%	-1.9%	0	0	3	3
一関市	-2.6%	-2.2%	0	1	5	6
陸前高田市	+3.0%	0.0%	0	3	0	3
釜石市	+2.3%	+0.6%	2	1	0	3
奥州市	-1.4%	-1.2%	0	1	8	9
滝沢市	-0.1%	-0.2%	1	2	3	6
紫波町	+1.1%	+1.3%	1	1	0	2
矢巾町	-0.1%	+0.6%	2	1	1	4
大槌町	-0.4%	-0.6%	0	2	1	3
山田町	0.0%	0.0%	0	2	0	2
岩泉町	-4.8%	-3.3%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7%	-1.8%	0	21	30	51
盛岡市	-0.1%	-0.1%	0	16	2	18
宮古市	0.0%	-0.3%	0	0	1	1
大船渡市	+1.1%	0.0%	0	2	0	2
花巻市	-3.4%	-2.6%	0	0	4	4
北上市	-3.1%	-2.5%	0	0	3	3
久慈市	-5.5%	-5.8%	0	0	1	1
一関市	-3.8%	-3.4%	0	0	5	5
釜石市	+0.6%	0.0%	0	2	0	2
奥州市	-3.4%	-2.7%	0	0	4	4
山田町	+3.5%	0.0%	0	1	0	1
岩泉町	-5.2%	-4.8%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡 - 17	盛岡市加賀野1丁目42番4	81,600	+0.9% (+1.5%)	昨年、盛南地区の影響を受けて底値を脱し、僅かながら上昇に転じ今年も同様の基調にある。
	商業地 盛岡5 - 1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地で繁華性も高い。空店舗は殆ど見られず地価は横ばい。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡 - 24	盛岡市南仙北1丁目116番4	56,200	+5.8% (+3.7%)	盛南地区等を中心とする南方市街地周辺部の宅地需要は旺盛で地価は強含みで推移。
	商業地 盛岡5 - 1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地で繁華性も高い。空店舗は殆ど見られず地価は横ばい。
下落率1位	住宅地 一関 - 5	一関市千厩町千厩字北方82番1	24,500	-5.4% (-5.5%)	地域の人口減少、地域経済の不振等、衰退が深刻で地価下落継続。
	商業地 久慈5 - 1	久慈市二十八日町2丁目8番	38,800	-5.8% (-5.5%)	駅前の商店街は衰退傾向にあり、商業地の取引件数・価格水準は極めて弱含んでいる。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡 - 17	盛岡市加賀野1丁目42番4	81,600	+0.9% (+1.5%)	昨年、盛南地区の影響を受けて底値を脱し、僅かながら上昇に転じ今年も同様の基調にある。
	商業地 盛岡5 - 1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地で繁華性も高い。空店舗は殆ど見られず地価は横ばい。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡 - 24	盛岡市南仙北1丁目116番4	56,200	+5.8% (+3.7%)	盛南地区等を中心とする南方市街地周辺部の宅地需要は旺盛で地価は強含みで推移。
	商業地 盛岡5 - 1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地で繁華性も高い。空店舗は殆ど見られず地価は横ばい。

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

(平成 29 年地価公示)

(宮城県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>宮城県全体としては平成29年の平均変動率は+2.4%の上昇となり、昨年の+1.9%に比べて上昇率を強めている。東日本大震災による被災者の移転需要はほぼ収束し、被災地域では高齢化と人口流出で取引は減少。高齢化が進行する被災地域の住宅市場では需要者の動きは鈍く、地価上昇幅は縮小し、ほぼ横ばい乃至下落傾向へと推移している。</p> <p>仙台市の人口は増加が鈍化しているものの、増加傾向は続いており、住宅市場は比較的堅調である。低金利と良好な資金環境を背景に、人口、世帯数が増えている仙台市及び隣接する名取市、富谷市、大和町の地価は概ね上昇傾向を示している。</p> <p>震災後から続く地価上昇の浸透により、仙台市では売物件が少ないなか将来の値上がり懸念による需要も発生しており、平成27年12月開通の地下鉄東西線沿線では、現在も強い上昇を示している。こうした沿線地域での販売価格は高騰しており、需要サイドの伸び悩む所得とのギャップが拡大する傾向がみられ、高すぎる売物件価格に対する警戒感も出始め、割安感のある郊外の小規模物件へ需要が拡散する傾向も現われている。</p> <p>白石市、栗原市、丸森町等の仙台都市圏から遠い地域においては、人口流出や高齢化の進行により住宅市場は縮小傾向が見られる。しかし、昨年下半年傾向であったこうした市町村のなかには、低金利を背景とした金融機関の積極姿勢もあって、外延の山間部から地域の中心的都市に移住する需要もみられる。</p> <p>宮城県内の過疎地域においては、地域の経済活動が低迷しており不動産取引が極めて少ない状態となっている。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・一般的には建築費の上昇により、子育て世帯の中古住宅市場は概ね堅調で、新築に比べて割安感のある人気住宅団地の需要は根強いが、売り希望価格の上昇で需要サイドの動きは慎重姿勢に変化している。青葉区、太白区では取引件数はやや増加傾向で推移しているが、沿岸部の宮城野区ではやや減少傾向、若林区では沿岸エリアで減少している。</p> <p>地下鉄東西線新駅周辺では売り物件が少なく、昨年に比べて上昇率を強めている地点もある。マンション用地は建築費の高騰で事業採算が成り立つ仙台市中心部でデベロッパーの激しい用地取得競争が続いていたが、建築費が落ち着いたことにより用地需要は外延部へ向かってエリアが拡大している。震災後続いていた住宅地の物件不足は次第に解消傾向であり、古い住宅団地では高齢化に伴い古家等の供給が増える傾向も見られ、郊外住宅地の中古物件は増えている。</p> <p>・青葉区は平均+4.9% (前年+3.9%) で上昇傾向が鮮明になった。取引件数はほぼ横ばい傾向で推移しており地価は上昇傾向。特に中心部では、マンション用地や収益物件の高値取引がみられる。低金利や良好な資金環境を背景に、中心部周辺、外延部でも中古住宅市場の旺盛な需要を反映して上昇。物件不足や地価上昇の浸透に伴う将来の値上がり懸念による需要の影響もみられる。</p> <p>一方、供給サイドでは高すぎる売り物件が成約の障害となっており販売価格見直しの動きもある。個人投資家の収益物件や富裕層向けの高価格帯の住宅地需要は堅調。収益物件の取引利回りは低下傾向で、需要者サイドは慎重姿勢になっているが、相続対策等の需要は依然として根強い。富裕層向け住宅や収益物件は県外からの需要も増えている。</p> <p>・宮城野区は平均+2.3% (前年+1.4%) で上昇幅拡大。中心部近くの利便性の良い住宅地の需要は堅調。特に仙台駅東口エリアのマンション分譲が活発。震災後の地価上昇の原因となった震災による移転需要は落ち着いている。取引価格の上昇は需要サイドの上限に達しており、上昇幅は縮小傾向にある。賃貸物件は、震災後に見られた満室状態、賃料上昇が、被災者のみならず仮設住宅からの移転、復興関連業者の退去等で落ち着いている。</p> <p>・若林区は平均+6.2% (前年+5.5%) で上昇傾向を強めた。小規模な画地が多く全般的に住宅需要は堅調。地下鉄東西線沿線での地価上昇が続く。市街地では供給が少ないなか、低金利等の良好な資金環境も反映して積極的な取引が多くみられ、小規模開発分譲、画地細分化の影響もあって地価は上昇傾向。一方、郊外沿岸部に近い住宅地域では、震災による移転需要は収束し、地価はほぼ横ばい傾向となった。土地区画整理事業が進捗中の荒井地区では、被災者向けの住宅供給のほか、一般向けの宅地供給も増えており、今後の動向が注目される。</p>
---	---

宅

・太白区は平均+3.2% (前年+2.8%) で上昇傾向継続。全般的に住宅需要は堅調。特に「あすと長町」周辺にある郡山地区で比較的大きい上昇率となった。あすと長町では商業施設の進出や街路整備の影響を受けて複数の超高層のマンション建設が進んでいる。今後マンションの大量供給が計画されており、地域人口の急激な増加が見込まれる。一方で、東日本大震災で崩壊した緑ヶ丘地区や、平成27年9月11日の豪雨により斜面が崩れた羽黒台地区等の丘陵地の団地では災害リスクを考慮した取引が増加しており、競争力の低下が著しく地域内の需要は減少傾向。太白区から割安感のある名取市へ、賃貸から持家にシフトする子育て世代の転出もみられる。

・泉区は平均+3.8% (前年+2.6%) で上昇幅はやや拡大。泉中央駅をターミナル駅とする大規模住宅団地が多く、郊外の優良な中古住宅の供給があり、需要は根強い。類似する同程度の競合物件が多く出回る傾向がある。泉中央地区は利便性の良さから根強い需要に対して供給が少なく高値取引が見られ、画地の小規模分割によって取引単価は上昇。郊外住宅団地は売希望価格の上昇に対して需要サイドの動きは慎重。泉パークタウン等の優良物件が供給される人気団地内の物件は根強い。泉区から割安感のある富谷市へ、賃貸から持家にシフトする子育て世代の転出もみられる。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・被災自治体では、災害公営住宅の供給や被災市街地復興土地区画整理事業等が進んでいることなどから、移転需要が落ち着きつき、地価上昇の程度は鈍化し下落へ転じた地点もみられる。需要者は高齢者がメインとなり小規模な中古住宅を求める傾向が強いが、こうした要望に合う物件は著しく少なく、取引が成立し難い状況となっている。被災市街地復興土地区画整理事業による宅地供給を控えて需要者の動きは鈍い。

・石巻市は平均+0.3% (前年+0.7%) で上昇幅縮小。災害公営住宅の完成や集団移転先宅地造成の進捗等により震災後の移転需要、復興特需による地価上昇要因が落ち着きつつある。旧石巻市以外の半島部の津波被災地域は人口の流出が続いている。

・塩竈市は平均+0.1% (前年+0.3%) で上昇幅縮小。塩竈駅周辺の住宅地は人気があり下げ幅は小さいが、全体的に下落傾向。同一需給圏内の多賀城市、利府町の住宅地に需要が流れている。

・気仙沼市は平均+0.7% (前年+2.2%) で上昇幅縮小。市内の移転需要は収束し、取引は減少傾向。売り物件価格の値下げするケースもみられる。災害公営住宅や各種復興事業の進捗に伴いピーク時に比べると落ち着きを見せている。

・白石市は平均-1.2% (前年-1.9%)、角田市は平均-0.4% (前年-0.4%)。地元開発業者等による小規模宅地開発もみられるが、人口減少や地域経済動向を反映して住宅地需要は低迷。

・登米市は平均-0.1% (前年+0.3%) 震災後、南三陸町からの仮設住宅居住者のうち登米市に定住希望する住民も多い。住宅地需要はこうした需要の影響してきたが、概ね終息している。

・大崎市は平均-1.1% (前年-1.6%) で微減傾向継続。古川地区は全般的に地価は弱含み。旧町地域においては人口流出、高齢化に伴い土地需要は低迷しており、下落傾向継続。過疎地域である岩出山、鳴子地区から古川地区への移転もみられる。

・名取市は平均+2.5% (前年+2.2%) で微増傾向継続。利便性良好なJR名取駅周辺の既存住宅地域、住環境が良好な新興住宅団地では供給不足により地価は上昇傾向。郊外の住宅団地でも需要堅調。割安感を反映し子育て世代の仙台市からの流入もみられる。福島県からの移転の受け皿となっている美田園地区、杜せきのした地区では供給が少なくなってきたが、需要は旺盛で取引価格は高止まり。

・東松島市は平均-0.5% (前年-0.1%) 微減傾向継続。津波被害がないもしくは被害の程度が小さい地域のうち、矢本駅徒歩圏の地域では一定の需要がある。地価水準は震災の前と同等かそれ以上であるが、需要は減少。地価上昇傾向は落ちついた。地域住民の地区外移転が多い宮戸地区においては小学校が閉鎖、統合された。取引件数は減少傾向で推移している。

・栗原市は平均-0.5% (前年-0.7%) 微減傾向継続。全般的に下落しているなかであって、宮野中央地区の住宅地では商業施設や医療機関の進出によって値ごろ感が出ており、周辺過疎地域からの転入等の需要が堅調。市が行っている移住者対象の低額宅地分譲により、一般的な住宅市場での正常な取引に影響が出ており、住宅地価格は弱含み。全市が過疎地域としての指定があるが、特に人口減少の著しい地区では不動産市場が縮小しており、取引件数は少なく、取引は単発的かつ局地的に把握される程度。

地

・平成28年10月から市制施行となった富谷市は、仙台市泉区と生活圏を同一とする市の南側エリアで、大手開発業者による住宅団地が開発・分譲されている。仙台市に比べて住宅地の割安感があり、ニュータウンとして子育て世代に人気。中古住宅の需要も堅調で今年の変動率は平均+4.9% (前年+4.4%) とやや上昇幅が拡大した。

商

県全体の地価動向と要因

宮城県全体としては平成29年の平均変動率は+4.7%の上昇となり、昨年の+3.2%に比べて上昇率を強めている。仙台市においては、投資ファンドや地元企業による投資物件の需要が旺盛。一番町にある商業施設のファンド組み入れも見られたが、こうした商業地の投資需要は仙台都市圏に限定されている。他地域では人口流出が進んでおり、大型店の進出により、小売りを中心とする従来からの営業は成り立たなくなっている。活性化を目指して各地で様々な試みがなされているものの、具体的な効果は表れていない。沿道サービス地域では、自動車関連業種の低迷、飲食店舗の収益率悪化に加えて、スーパーを核とする大型商業施設の進出によって顧客の流出傾向が見られる。新規出店にあたって、事業用定期借地権や賃貸による立地がメインとなりつつあり、沿道サービス地域の土地建物の取引は少ない。

被災沿岸部では、土地区画整理事業や再開発事業による復興が進捗中。ドラッグストアや衣料関連、ビジネスホテル等の進出が見られたが、出店意欲は減退気味となっている。地元店舗は仮設店舗の営業を強いられているところも多いが、地域人口の減少もあって仮設店舗の顧客は開店直後に比べるとかなり減少している。

県庁所在地の地価動向と要因

・仙台市では、東日本大震災の影響により、東北における仙台の中心的拠点機能が見直され、企業の支店等の進出も見られ、Sクラスのオフィス需要は旺盛。空室率は震災前に比べて大幅に改善しているが、新規供給は依然として少なく、改善傾向は小幅な動きである。仙台駅前地区での空室率改善傾向が著しい。

・青葉区は平均+10.8%（前年+7.3%）で上昇幅が拡大。青葉区中心商業地の需要は依然として高く、不動産業者や不動産投資法人等による投資意欲は旺盛。特に仙台駅周辺における新規投資が活発化している。仙台駅西口エリアは一般的に店舗の出店意欲は強く需要は堅調。周辺の商業地域はマンション用地として高値取引も見られ、堅調な需要が継続。路線商業地の需要はやや弱い。背後住宅地域の地価上昇の影響を受けて、概ね安定的に推移。オフィス空室率は改善傾向が続くが、既存ビルの賃料は概ね横ばい傾向。高度商業地域内の優良ビルについては、高稼働状況が続いており、新築ビルの募集賃料は高く、既存ビルも募集賃料値上げの兆しも見られる。

・宮城野区は平均+7.1%（前年+4.5%）で上昇幅が拡大。当区の中心商業地である仙台駅東口エリアでは開発マインドの高まりを背景に、地下鉄東西線宮城野通駅の新設も伴い、地価上昇が顕著。JR東日本の仙台駅東口再開発事業等による商業施設の充実、土地区画整理事業地内のマンション建設、販売の活発など好材料により地価は強含み傾向。周辺近隣商業地は収益物件の取引も旺盛で、住宅地の上昇に牽引されて概ね上昇。当区を横断する国道45号線は、商業施設の集積が進む仙台港方面へ通じる幹線道路であり、マンション立地や路線商業地域としての集積が進み地価は微増傾向。

・若林区は平均+7.1%（前年+6.3%）。当区は特に核となる商業地域はないが、地下鉄東西線の卸町駅近くに大型商業施設の計画が公表され現在工事中。地下鉄東西線を並走する県道仙台塩釜線沿いで取引が活発化。地下鉄新駅に近接する幹線道路沿いに飲食店等の積極的な出店も見られる。地下鉄東西線の荒井駅周辺で進む土地区画整理事業地内で銀行、医院、店舗、商業施設等の新規出店・立地が進む。荒町、連坊地区の近隣型商業地は間口が狭く奥行が長い画地条件がネックとなり積極的な取引は多くないが、画地条件が整えば高値契約される。

・太白区は平均+4.3%（前年+4.6%）。長町駅、あすと長町周辺のマンション適地で地価の上昇傾向が顕著。あすと長町では仙台市立病院の移転開業（平成26年11月）もあって、大型商業施設の集積も進んでいる。駅への接近性、利便性が良好で仙台市中心部（青葉区、宮城野区）に並ぶマンション素地の取得先となっている。超高層マンション計画が今後3棟計画され、1,800戸もの分譲マンション供給が顕在化してきた。纏まった画地に希少性が出てきており高値取引がみられる。路線商業地域は比較的安定で横ばい傾向。長町地区の既成商業地域も需要回復傾向がみられる。

・泉区は平均+4.6%（前年+0.7%）。泉中央地区においては供給が極めて少なく、取引は高値になる傾向。泉中央駅近くでは「仙台循環器病センター」（延床面積10,200㎡、100床）と商業施設が平成28年11月完成。泉中央地区ではマンション適地が高額で取引されるなど、地価は堅調で推移。国道4号バイパス、北環状線沿いの路線商業地域は、事業用定期借地権等の利用が一般化する傾向がみられ土地取引は減少傾向。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市は平均+1.1%（前年+1.2%）で微増傾向。JR石巻駅前を中心とする商業地は、飲食関係の店舗需要は継続、さらに石巻市立病院が平成28年9月開業しており、周辺地域の動向が注目される。中央1丁目土地区画整理事業、再開発事業が進行中で、今後の復興期待感なども反映して上昇傾向であるが、取引件数減少は顕著で上昇幅は縮小傾向となっている。

業

地	<p>・気仙沼市は+0.8%(前年+2.2%)で上昇幅縮小傾向。津波被災地域に近い旧来の中心であった商店街では震災後の商況低迷が顕著。一方、移転需要の受け皿となった新興商業地では、店舗、医療施設、事業所等の集積度が増しており、商業中心が移行しつつある。一時の積極的な土地需要は沈静化している。</p> <p>・大崎市は平均-2.6%(前年-3.0%)で下落傾向継続。古川駅周辺の旧来からの商業中心地は衰退傾向。郊外の大型商業施設に顧客が流出している。旧町地域では農業を中心とする地域経済が低迷していることに加え、人口流出、高齢化、過疎化が進行している。既存商業地の需給は少なく下落が継続。</p> <p>・名取市は平均+2.4%(前年+1.9%)で微増傾向継続。旧来からの商店街は繁華性の衰退傾向が続くが、背後住宅需要が底支えとなっている。路線商業地域は、大型家電販売店やファミリーレストラン等の飲食店を中心に仙台市からも多くの顧客を集めており、仙台市寄りの国道沿いで企業の出店需要が堅調で横ばいから上昇傾向。鉄道沿線地域の住宅地の成熟により周辺地域にも沿道サービス型商業施設の集積が進んでいる。</p>
工業地	<p>県全体の地価動向と要因 宮城県全体としては平成29年の平均変動率は+3.7%の上昇となり、昨年の+2.6%に比べて上昇率を強めている。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・宮城野区は平均+7.4%(前年+5.0%)で上昇を強めた。内陸部の中小工場地域は、震災後の復興関連企業の進出、代替移転需要が落ち着いたが、物流施設用地の需要は引き続き強く、大規模画地の需要が堅調。仙台港背後の大規模工業地域も仙台港の国際コンテナ取扱量が増加傾向であることに加え、コンテナターミナルの拡張整備も伴って地価は上昇。若林区の卸町、卸町東地区とともに津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金対象エリアで、特に物流施設地として注目されている。大規模画地の希少性が認められ、入札等では高値落札が一般化している。</p> <p>・若林区は平均+7.7%(前年は選定替)と上昇。市街地や高速道路ICに近く輸送インフラが整っているため、物流関連施設用地等の需要の高まりは続いており、需要に対し売り物件が少なく高値で取引される傾向。大手物流関連の需要者の求める3,000～5,000坪程度の纏まった画地が少なく、売り物件が出ればかなり高値で取引される傾向がある。</p> <p>・泉区は平均+7.5%(前年+6.6%)、泉パークタウン工業団地で引き続き土地取得の需要が高い。大手開発業者のみならず地元企業、中小企業、県外企業の土地取得も把握される。東北縦貫自動車道ICとの接近性が良好であるため東北における物流拠点として注目されている。大手物流企業の進出計画も発表され、現在は高機能物流施設が建設中である。規模等の適格性を有する売り物件が少なくなるなかで、価格は上昇する傾向。若林区卸町東、宮城野区扇町、日の出地区に比べて割安感があり、労働力確保の観点から市街地との接近性が見直される傾向のなか需要が高まっている。</p> <p>・「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金」による補助制度で、交付の要件となる地元住民の雇用数が確保できずに事業が採択された198業者のうち少なくとも4分の1以上が辞退している。(平成28年3月時点)補助金適用エリアのうち気仙沼市、南三陸町、石巻市等の沿岸部での人手不足は著しく、工場、物流施設の立地対象として比較的労働力の確保に期待が持てる仙台圏(仙台市宮城野区、若林区、多賀城市)への進出意欲が高くなっている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・石巻市は震災後の復興、復旧に伴う設備投資は一巡感がみられる。石巻漁港水産加工団地の工業地域では、設備投資に前向きな企業による積極的売買もみられ、上昇基調。地盤嵩上げ等の復旧整備の進捗、水産物地方卸売市場石巻売場の再開等が後押ししている。内陸部は一部沿岸部からの移転も見られたが横ばい傾向で推移。</p> <p>・黒川郡大和町は、大規模工業団地を擁し、自動車関連企業、製造業を中心とした産業が集積する。近年は大規模地の新規取得は少ない。製造業関連の中古建物付き売買が把握される。分譲価格が取引の指標となっており土地価格は安定している。</p>

地域政策、取り組み等について

・仙台市の中古住宅動向(レインズ集計 月例マーケットウォッチ)

・成約件数

2015年 7月-9月期 :155戸(前年同月比9.2%)
2015年10月-12月期:149戸(前年同月比2.8%)
2016年 1月-3月期 :189戸(前年同月比13.2%)
2016年 4月-6月期 :177戸(前年同月比3.5%)
2016年 7月-9月期 :183戸(前年同月比18%)

・成約価格

2015年 7月-9月期 :2,240万円(前年同月比-0.2%)
2015年10月-12月期:2,365万円(前年同月比5.3%)
2016年 1月-3月期 :2,381万円(前年同月比17.2%)
2016年 4月-6月期 :2,307万円(前年同月比3.4%)
2016年 7月-9月期 :2,249万円(前年同月比0.4%)

仙台においては中古住宅の取引件数は全般的に増加傾向。郊外住宅団地へ需要がシフトする傾向もみられ中古住宅の取引価格は全体的にはやや上昇傾向と考えられる。

・2015年の仙台市圏のマンション供給戸数は891戸。平均売価は4,226万円。青葉区中心部の平均分譲価格は5,000万円を超えている。2016年8月時点の供給在庫は148戸、分譲中の総数は968戸。2016年1月～8月の都心の平均坪単価は235.1万円、平均価格は5,181万円、平均面積は72.7㎡。都心以外の平均坪単価171.8万円、平均価格4,023万円、平均面積77.2㎡。分譲中の平均価格は4,516万円。

・仙台市で2015年12月地下鉄東西線開業。運行本数は平日150本、土日135本。1日当たり利用者数の予測は8万人。新駅の所在は、太白区1駅、青葉区5駅(仙台駅除く)、宮城野区1駅、若林区5駅。2016年6月までの半年間の1日平均利用者は約4万8000人。

・2016年7月1日に仙台空港が完全民営化。大手鉄道会社など7社が設立した「仙台国際空港」が業務を一体経営。設備投資総額は約341億円を想定。

平成26年度の仙台空港乗降客数は国内線約307万人、国際線約16.7万人、貨物取扱量は0.5万t/年。平成27年度の乗降客数は国内線295万人、国際線約16万人。周辺工業団地では臨空関連の物流施設の誘致の計画がある。

・平成28年3月に、石巻市でJR東日本仙石線の新駅「石巻あゆみ野駅」が開業。1日当たり利用者数の見込みは約300人。新駅周辺では石巻市が進める集団移転地として、約5,000人規模の住宅地造成が進行中。

・富谷市は平成28年10月に市制移行。5年間人口増加率は約8.7%。高齢化率約17.4%で宮城県で最も低い。大手デベロッパーによる大規模宅地開発も進捗中で仙台市からの移転も含め、子育て世帯を中心とする住宅地需要は極めて強い。

・大和町は自動車関連企業等新たな企業の進出が相次ぎ、その受け皿として新興住宅団地での住宅用地の大量供給の影響で人口増加傾向。5年間人口増加率は約12.2%。大和町で行われている中心部の土地区画整理事業は住宅地がほぼ完売しており事業用地が残るのみとなっている。人口増加は隣接する大衡村にも波及し、大衡村では纏まった規模の宅地開発が行われている。

・災害公営住宅の整備状況(宮城県発表、平成28年9月30日現在)

宮城県合計計画戸数 :15,995戸
" 事業者着手戸数 :15,189戸(95.0%)
" うち工事着手戸数 :14,352戸(89.7%)
" うち工事完了戸数 :11,551戸(72.2%)

仙台市(3,179戸)、岩沼市(210戸)、登米市(84戸)栗原市(15戸)、大崎市(170戸)、亘理町(477戸)、松島町(52戸)、七ヶ浜町(212戸)、利府町(25戸)、大郷町(3戸)、涌谷町(48戸)、美里町(40戸)は計画戸数すべて完了(進捗率100%)。市町別の整備状況は以下の通り。

市町名	計画戸数	完了戸数	進捗率
石巻市	4,500	2,796	62.1%
塩竈市	390	289	74.1%
気仙沼市	2,131	1,349	63.3%
名取市	716	117	16.3%
多賀城市	532	482	90.6%
東松島市	1,122	831	74.1%
山元町	490	402	82.0%
女川町	861	314	36.5%
南三陸町	738	456	61.8%

・応急仮設住宅の入居状況(宮城県発表、平成28年9月30日現在)

宮城県合計

プレハブ住宅: 供与戸数18,760戸、入居戸数7,826戸、入居者数16,538人、入居率41.7%

民間賃貸借上住宅分: 入居戸数(契約戸数)4,733戸、入居者数11,250人

プレハブ住宅の入居状況は、女川町で入居率73.0%、気仙沼市51.8%、南三陸町49.1%、石巻市43.1%、名取市61.3%。

民間賃貸借上住宅の供与期間等

当初契約による供与期間は2年間、再契約による供与期間は1年間。賃貸借契約は、貸主・県(借主)・被災者(入居者)の3者により締結。延長は3者間で、新たな契約を締結。

プレハブ住宅の供与期間について延長(6年 7年)を決定(2016年5月付)

一律延長を必要とする市町

: 石巻市、名取市、女川町

特定延長を必要とする市町(自宅の再建先が完成しないなどの要件を満たす場合)

: 塩竈市、気仙沼市、多賀城市(継続)、東松島市、山元町(継続)、南三陸町

[6年間で供与終了する市: 1市2町]

仙台市、亶理町、七ヶ浜町

[5年間で供与終了している市: 2市]

岩沼市、大崎市

[4年間で供与終了している市町村: 18市町村]

白石市、角田市、登米市、栗原市、富谷市、蔵王町、大河原町、村田町、柴田町、丸森町、松島町、利府町、大和町、大郷町、大衡村、加美町、涌谷町及び美里町

[3年間で供与終了している町: 3町]

七ヶ宿町、川崎町及び色麻町

・「地方創生」の取り組み

宮城県は、首都圏等からの定住促進事業のため、「みやぎ定住サポートセンター」を東京都内・仙台市に開設し、「みやぎ移住・定住促進県民会議」を発足させ受け入れ態勢の準備を進めている。

民間住宅の家賃助成事業、住宅取得奨励事業、定住促進補助金の支給等の移住希望者への支援事業が県内市町村で実施されている。

栗原市、大郷町等においては行政による定住促進事業による補助、助成に加えて、自治体が分譲地を周辺の市場価格のほぼ半値で分譲しており、販売状況は極めて良好。元来市場規模が小さく需要が薄い地域内で、こうした補助付きの土地の低額取引が行われており、中心となる需要層は一般的な市場から流出する傾向がみられ、正常な取引が成立しがたい状況になっているとの声も聞かれる。

・新設住宅着工戸数

平成28年(1月～11月)16,285戸。

平成27年(1月～12月)23,719戸(前年比約91.1%)。

平成26年(1月～12月)26,039戸。

平成22年12,714戸、平成23年12,750戸、平成24年20,613戸、平成25年24,163戸(各年1月～12月)。

・高齢者人口(宮城県保健福祉部、平成28年3月末時点)

高齢者人口は593,630人。高齢化率は25.6%。

圏域別では、栗原圏(35.8%)、気仙沼・本吉圏(34.8%)、登米圏(31.1%)、仙南圏(30.5%)、石巻圏(28.9%)、大崎圏(29.0%)、仙台圏(22.8%)。

市町村別では、高い順で七ヶ宿町(46.3%)、女川町(37.4%)、丸森町(37.3%)、山元町(37.1%)、栗原市(35.8%)の順で、21市町が30%を超えている。一方、低い順は富谷市(17.4%)、利府町(19.8%)、大和町(20.4%)、名取市(20.9%)、仙台市(22.2%)。

・観光客入込客数

平成27年の宮城県の入込客数は60,656千人と前年比で5.6%の増加。平成22年比では85.0%であり、震災前の人数に回復傾向。圏域別割合でみると、観光客が多かった順に、仙台圏域58.6%、大崎圏域15.1%、仙南圏域9.9%となっており、全体の半数以上が仙台圏域に集中している。石巻圏域では前年比12.4%増加、気仙沼圏域では前年比7.5%増加。

しかし、震災の甚大な被害を受けた石巻圏域、気仙沼圏域の両圏域を合わせると平成22年比で66.2%にとどまり、他の圏域に比べて回復状況に大きな差が認められる。

こうした状況を受け、宮城県は約10億円を計上して県内を訪れる観光客の宿泊代や交通費を、半額程度助成する事業に平成27年度から取り組んでいる。

平成27年7月～9月まで、宮城県が行った「仙台・宮城【伊達な旅】キャンペーン2015」の観光客入込客数は、全体で平成26年同期比で+7.9%、平成22年同期比で-4.5%となった。圏域別では仙台・松島、三陸エリアで増加。4月に蔵王山に火口周辺警報が発表されたことで県南エリアで減少。宿泊観光客数は平成26年同期比で+2.0%、平成22年同期比で+4.6%である。

外国人宿泊者数は平成24年90,330人、平成25年106,600人(+18.0%)、平成26年117,150人(+9.9%)、平成27年190,610人(+62.7%)と増加傾向。全体の宿泊観光客数の約2.0%。仙台市で開催される国際会議等が多いため、外国人の宿泊客数の約68%は国際会議等のコンベンション関連となっている。ホテル不足が叫ばれる中、仙台市中心部では県外ホテル業者の用地物色の動きがみられる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.9%	+2.4%	284	53	64	401
仙台市	+3.2%	+4.0%	206	6	3	215
石巻市	+0.7%	+0.3%	11	11	2	24
気仙沼市	+2.2%	+0.7%	3	1	1	5
名取市	+2.2%	+2.5%	12	3	0	15
大崎市	-1.6%	-1.1%	1	2	9	12

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.2%	+4.7%	95	13	29	137
仙台市	+6.2%	+9.0%	72	2	0	74
石巻市	+1.2%	+1.1%	9	2	1	12
気仙沼市	+2.2%	+0.8%	1	0	0	1
名取市	+1.9%	+2.4%	4	0	0	4
大崎市	-3.0%	-2.6%	0	1	5	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	292,000	+8.1% (+8.9%)	仙台青葉-3: 市中心部のマンション用地として、大手マンション業者の積極的高値取引が把握される。 仙台青葉5-1: 仙台駅周辺開発、商業施設オープンで人の流れが変化。空室率も大幅改善。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,820,000	+13.7% (+12.7%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 若林-18	若林区白萩町260番	146,000	+12.3% (+10.2%)	若林-18: 地下鉄東西線「薬師堂」に近接しており、周辺地域で高値取引が一般化。 宮城野5-8: 仙台駅東西自由通路、東口開発等の開発意欲旺盛。東西線新駅至近となりホテル等もオープン。
	商業地 宮城野5-8	宮城野区榴岡4丁目5番13外	665,000	+18.3% (+12.0%)	
下落率1位	住宅地 宮城大崎-11	鳴子温泉字新屋敷122番13	21,500	-3.6% (-3.5%)	宮城大崎-11: 鳴子地区の地域人口の減少、高齢化の進行。 宮城大崎5-4: バイパスの開通で交通量が激減。郊外の大規模商業施設へ顧客流出。商店街の衰退傾向顕著。
	商業地 宮城大崎5-4	鹿島台平渡字西銭神17番2	27,000	-4.6% (-4.1%)	

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	292,000	+8.1% (+8.9%)	仙台青葉-3: 市中心部のマンション用地として、大手マンション業者の積極的高値取引が把握される。 仙台青葉5-1: 仙台駅周辺開発、商業施設オープンで人の流れが変化。空室率も大幅改善。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,820,000	+13.7% (+12.7%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 若林-18	若林区白萩町260番	146,000	+12.3% (+10.2%)	若林-18: 地下鉄東西線「薬師堂」に近接しており、周辺地域で高値取引が一般化。 宮城野5-8: 仙台駅東西自由通路、東口開発等の開発意欲旺盛。東西線新駅至近となりホテル等もオープン。
	商業地 宮城野5-8	宮城野区榴岡4丁目5番13外	665,000	+18.3% (+12.0%)	

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

(平成 29 年地価公示)

(秋田県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	県全体の地価動向と要因 ・県平均は-2.7% (前年-3.5%)と下落率縮小となった。平成13年から17年連続で下落している。 ・人口減少、給与所得の伸び悩み、県内経済の回復基調の遅れなどを背景に、全体的な住宅需要は弱い。しかしながら、秋田市の市街地の住宅地域では、長年の地価下落から値ごろ感のある地点が見られ、下落が止まった地点が増加した。一方では、集落地域等の高齢化の顕著な地域は、地価下落の回復基調は見られない。
	県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均は-1.9% (前年-3.0%)と下落幅縮小は顕著である。 ・地価上昇地点が2地点。秋田-1(東通5丁目)+0.7% (前年0%)、秋田-2(手形)+0.7% (前年0%)は、いずれも秋田駅東方から徒歩圏で、元来駅に近い利便性から住宅需要は高かったが、値頃感や優良中古住宅の供給不足もあり、また、周辺取引も高値傾向のため、上昇に転じている。 ・0% (横ばい)地点が13地点。特に平坦部で街路幅員6m以上の市街地中心部の住宅需要は底堅く、長年の下落により買いやすい価格帯に落ち着き、需要者層の幅が広がっている。 ・市街地の外縁部までの住宅地全体についても、下落幅が縮小している。小規模開発の分譲地や優良中古住宅への需要は堅調であり、過度な供給もなく、市場が安定的に推移している。 市北部の代表標準地秋田-16(将軍野南1丁目)-1.3% (前年-2.5%) 市南部の代表標準地秋田-36(牛島東5丁目)-1.6% (前年-2.6%) ・秋田市の市街化調整区域や河辺・雄和地区も長年の大きな下落から価格低廉により下落幅は縮小はしているが、秋田市街地の住宅地域への流出や過疎化の影響から地域の衰退は継続しており、-3%台～-5%台と市街化区域より大きな下落幅となっている。
宅	県庁所在地以外の地価動向と要因 ・潟上市内の1地点が0%、その他は下落となっている。秋田市同様、利便性の良好な地区や区画整然とした住宅地、新規分譲地の単価との比較などから下落幅は縮小している地点はあるが、秋田市以上に、少子高齢化・過疎化や空家の増加が顕著で、地域経済の低迷による所得減が影響しており、住宅の需要回復基調は弱い。 ・少ない住宅需要は、市街地の既成住宅地域よりは郊外型店舗や学校等に近い新興住宅地域に集まっている。 ・合併前の旧市の人口減少以上に、旧町村の人口減少が著しい。また、郊外に住宅や店舗が形成されるにつれ、中心部の人口減少が目立ち、不動産需要は少なくなっている。
	その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・大館市 -3.2% (前年-3.6%) 分譲地は前年に比べ若干増加したが、ハウスメーカー等の安価な分譲地の供給が大きな下落要因となっている。近年の水害から長木川北部は、開発を控える業者の声も聞こえている。 ・鹿角市 -2.0% (前年-2.7%) 全体的には不動産市況が厳しい中で、鹿角-3 -0.9% (前年-2.6%)は、近くの小規模分譲地が完売したことを好感し、下落率が小さく推移している。 ・由利本荘市 -2.9% (前年-4.2%) 本荘市内の住宅開発が盛んで、分譲単価も高めに推移していることなどから、市街地の地点(由利本荘-1、2、3)については下落率が-2.0%程度と小さい。 ・大仙市 -3.4% (前年-3.9%) 宅地開発の分譲単価や中古住宅価格の安定から、花火大会が開催される河川敷に近い大仙-2が-1.6% (前年-2.0%)と、下落率が小さく推移している。 ・潟上市 -3.3% (前年-4.5%) 秋田市のベッドタウンの追分地区の潟上-4 -0.6% (前年-3.4%)と潟上-5 0% (前年-3.2%)は、隣接の秋田市の住宅地より教育施設へのアクセスが良好で、住宅地として底堅い需要があるため周辺の宅地開発が盛んで、人口増も見られ、ほぼ横ばいとなっている。 ・男鹿市 -4.5% (前年-5.3%) 市中心部の船川港地区の衰退が著しく、住商が船越地区に移行する中で、男鹿-3 -5.6% (前年-6.1%)は土砂災害警戒区域内でもあり、平均より大きい下落率で推移している。
地	その他 ・新築分譲マンションは、秋田市中通(15階・総戸数57戸・完成予定平成29年9月)と秋田市南通(14階・総戸数55戸・完成予定平成30年2月)に、2棟着工している。

商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は-3.2% (前年-4.2%)と下落幅縮小となった。平成5年から25年連続で下落している。 ・秋田市内の1地点が0%、その他は下落となっている。 ・依然として既成商業地域は衰退傾向で、住宅地以上に商業地に対する需要は低迷しているものの、継続的な大幅下落により、商業地の価格が背後の住宅地の価格に近づいており、底値感等から下落幅の縮小した地点が多く見られる。 ・幹線道路沿いで、新規出店が見られるようになり、下落縮小傾向が顕著になっている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田市の平均は-2.4% (前年-3.7%)と下落幅縮小。 ・商業地の下落幅は縮小傾向にある。秋田市中心部の商業地域は、-1%台～-2%台に収まっている。これは、下落傾向が続いてきたなかで底値感も出てきていること、背後地の住宅地と価格が拮抗し下落率が縮小傾向にあることが挙げられる。以下の1地点が0%になった。 ・秋田5-3(広面)0% (前年-3.1%)は、横山金足線沿いの店舗入替えも比較的スムーズで、駅東地区の商業地の取引も幾分あり、横ばいになった。また、背後住宅地も変動率0%となっている。 ・秋田5-1、-2.4% (前年-4.0%)は、最高価格地点。中央からの目立った資金流入は未だ見られないが、飲食店ビルの完成やファッションビルの改装予定、背後の都市計画道路の整備が進み、JR駅ビル建替計画もあり、大きなマイナス要因もないことから下落幅の縮小傾向が見られる。
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存商店街の衰退は顕著であるが、周辺住宅地の価格との比較から以前までの下落幅が抑え目になってきている地点がある。 ・旧町村部では、閉店した店舗は、自用の住宅としての利用に留まるなど、住宅地域へ移行している商業地域が見られる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大仙市 -2.6% (前年-3.2%) 大仙5-1は、病院を中心とする再開発事業の影響は限定的で、駅前経済を牽引するには至らず、施設完成後の店舗需要も一段落したことから、下落の改善は見られなくなった。-2.4% (前年-2.6%) ・大館市 -5.1% (前年-5.8%) 区画整理地内の商業地域の改善は期待されるが、一方では大館5-1付近は小さい画地は住宅利用に留まるなど、衰退傾向が続いている。-6.7% (前年-6.9%) ・由利本荘市 -2.7% (前年-3.9%) 由利本荘5-1、5-2は既成商業地域であるが、周辺の本荘中央地区土地区画整理事業の完成、都市計画道路(停車場栄町線)の整備、由利橋の建て替えなど、中心部へのアクセスもし易くなり、電気機器製造会社の業績回復等のムードも加わり、また、住宅価格と比較した場合もやや割安感が認められ、下落率も-2%台と小さく推移している。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田市オフィスの平均空室率13.51% (A社平成28年9月期)で、東北主要都市と比較して、空室率は未だ高止まりしている。 ・今後の大規模商業施設の計画として、秋田市外旭川地区にショッピングセンター建設計画が持ち上がっているが、進展は一向に見られなくなった。
地	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田駅西口市街地には、県と市は新たな複合文化施設を共同で建設する計画やJR秋田支社の新社屋の建設計画、秋田放送(ABS)社屋の移転計画が持ち上がっている。

工業	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は-4.4% (前年-5.1%)と下落縮小となった。 ・誘致企業等の新規進出が少なく、事業所・従業者・製造品出荷高の減少、既存企業の新規設備投資需要も減退しており、他の用途に較べても下落幅が大きくなっている。しかしながら、大きな下落が続き、他県と比較した割安感や一部の大企業を中心に業績の改善や新規設備投資も見られることもあり、下落幅の縮小傾向となっている。 ・県内に立地する電気機器製造会社は、生産拠点の再編等を経て業績が回復し、平成28年3月決算期の売上高が前年度に引き続き過去最高を更新するなど好調で、国内では8年ぶりとなる新工場建設(にかほ市と由利本荘市の2工場)も平成28年8～9月に完成した。 ・大館市では医療機器等製造販売会社を中心にその関連企業などが集積し工業団地分譲が順調であり、横手市の工業団地では自動車部品製造業の進出が近時見られるようになった。
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田県の工業地の地点は、全て秋田市内にあり、平均変動率は上記県平均と同じである。 ・全県で見た場合、秋田市以外の工業地より価格が高いことから、大きな下落が続いていたが、景気回復の兆しや位置的な優位性から流通業の需要も期待できることもあり、下落率は縮小となっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価公示の地点はないため都道府県地価調査を参考にすると、秋田市以外は、価格的には低廉となっている。単価5,000円/㎡未満であり、価格的には低廉で、下記のため下落率が縮小傾向である。 ・内陸型では、横手市と大館市の地点が存し、価格が低廉で、横手市は自動車関連の誘致が順調で、大館市は上記医療機器等製造販売会社の設備投資も期待されている。
業	<ul style="list-style-type: none"> ・臨港型では、能代市と男鹿市の地点が存し、港湾輸送が見直され、能代市は風力発電事業の予定や能代火力発電所3号機の建設工事が着工している。 ・にかほ市は、電気機器製造会社の業績改善から、経済回復の期待が高まっている。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p>
地	<p>特になし</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県産業労働部産業集積課によれば、誘致認定企業数は、平成25年度6件・平成26年度4件、平成27年度は11件で久しぶりの2桁台となった(平成28年度も11月現在で8件)。また工業団地の平成27年度売却件数は3件(御所野・横手・昭和)に止まったが、平成28年度は11月現在で既に4件(御所野・秋田港・横手・昭和)とのことである。 ・新たな工業団地として、県による大仙市神岡地区工業団地(団地総面積197ha)、下新城工業団地(同159.24ha)、また大館市で県営大館工業団地の約22ha拡張計画がある。 ・県内では風力や地熱など再生可能エネルギーの大規模プロジェクトが複数動き出している。また新たな火力発電所計画や木質バイオマス発電所計画もあるなど、電気業関連の動きが活発である。 ・県では「あきた未来総合戦略」で航空機産業の振興を一つの柱と位置付けた。 <p>・県の工業団地の分譲価格見直し(3年毎)が本年度行われ、分譲中9団地の分譲価格は前年度までに対し平均約 12.9%、地代は約 23.6%の下落率であった。(なお地代は固定資産評価額に一定率を乗じて算出のこと)</p> <p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国家戦略特区として「田沢湖・玉川温泉を中核とした医療・農林ツーリズム特区」を提案。 ・平成25年12月、増田地区の10.6ヘクタールが国の重要伝統的建造物群保存地区として選定され、その後、蔵を観光する客が増え、衰退傾向だった商店街に賑わいもどりがつつある。 ・大館市の「大館市御成町南地区土地区画整理事業」が構想から21年、平成23年度内に着工し、平成32年度に完成予定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.5%	-2.7%	2	14	113	129
秋田市	-3.0%	-1.9%	2	13	45	60
能代市	-4.2%	-3.5%	0	0	6	6
横手市	-4.1%	-3.2%	0	0	8	8
大館市	-3.6%	-3.2%	0	0	6	6
由利本荘市	-4.2%	-2.9%	0	0	5	5
大仙市	-3.9%	-3.4%	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.2%	-3.2%	0	1	48	49
秋田市	-3.7%	-2.4%	0	1	22	23
能代市	-5.7%	-4.4%	0	0	2	2
横手市	-4.7%	-4.6%	0	0	2	2
大館市	-5.8%	-5.1%	0	0	3	3
由利本荘市	-3.9%	-2.7%	0	0	3	3
大仙市	-3.2%	-2.6%	0	0	2	2

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	0.0% (0.0%)	市中心部に近く、品等上位の住宅取引が堅調で、比較的安定した需要がある。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	163,000	-2.4% (-4.0%)	中央資金の流入は滞っているが、飲食ビル竣工、ファッションビル改装、JR事務所ビル建て替え等の改善計画の期待もあり、下落幅は縮小した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	58,100	+0.7% (0.0%)	秋田駅徒歩圏内の利便性や学区の人気もあり、街区の整然性も良いことから、需要は強く、取引水準からも上昇傾向である。
	住宅地 秋田-2	秋田市手形字十七流106番5	54,900	+0.7% (0.0%)	周辺では土地区画整理事業及び都市計画道路の整備も進み、品薄状態や将来性を見越した高単価の取引も見られる中、それに隣接する当該地域の需要も底堅い。
	商業地 秋田5-3	秋田市広面字樋ノ沖100番4外	61,700	0.0% (-3.1%)	駅東地区の発展に伴い商業集積した幹線道路沿いで、交通量も多く新規出店等も見られる地域に存し、沿道型店舗の立地需要の高まりに伴い、横ばいへ転換。
下落率1位	住宅地 男鹿-3	男鹿市船川港船川字化世沢21番144外	10,200	-5.6% (-6.1%)	住宅需要が弱い船川港地区において、画地の配置状況が劣る上、傾斜地で土砂災害警戒区域(イエロー)内という地勢から需要は更に弱い。
	商業地 大館5-1	大館市字大町28番1外	26,500	-6.7% (-6.9%)	衰退傾向が著しい中心部の商業地域に存し、郊外の大型商業施設へ顧客が流出し、商業地需要に乏しく、下落傾向継続。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	0.0% (0.0%)	市中心部に近く、品等上位の住宅取引が堅調で、比較的安定した需要がある。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	163,000	-2.4% (-4.0%)	中央資金の流入は滞っているが、飲食ビル竣工、ファッションビル改装、JR事務所ビル建て替え等の改善計画の期待もあり、下落幅は縮小した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	58,100	+0.7% (0.0%)	秋田駅徒歩圏内の利便性や学区の人気もあり、街区の整然性も良いことから、需要は強く、取引水準からも上昇傾向である。
	住宅地 秋田-2	秋田市手形字十七流106番5	54,900	+0.7% (0.0%)	周辺では土地区画整理事業及び都市計画道路の整備も進み、品薄状態や将来性を見越した高単価の取引も見られる中、それに隣接する当該地域の需要も底堅い。
	商業地 秋田5-3	秋田市広面字樋ノ沖100番4外	61,700	0.0% (-3.1%)	駅東地区の発展に伴い商業集積した幹線道路沿いで、交通量も多く新規出店等も見られる地域に存し、沿道型店舗の立地需要の高まりに伴い、横ばいへ転換。

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

(平成29年地価公示)

(山形県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>山形県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山形県全体の平均変動率は、前年 - 0.8%から本年 - 0.5%と下落率は更に縮小したが、16年連続の下落となった。・継続地点126地点の内、24地点(前年13地点)で上昇、22地点(前年16地点)で横這いとなった。・山形県は全市町村が豪雪地帯に指定され、内9市14町3村が特別豪雪地帯に指定されている。積雪の多い地域は平野部でも2m近い積雪があり、除雪作業等が困難となり、雪の少ない地域への移住者が見られる。人口の変動率を見ると、積雪の多い地域ほど減少率が高く、少ない地域は減少率が低く、一部、増加している地域も存する。・市の下落率は概ね縮小傾向で推移しているが、豪雪地帯で、人口・世帯数が減少し、高齢化率が高く、過疎化が進行している地域の土地の需要は少なく、前年と同程度の下落率で、変動率は二極化の方向にある。・町のほとんどが、人口・世帯数は減少傾向、高齢化率は上昇、過疎化が進行し、土地の需要は少なく、前年と同程度の下落率となっているが、人口減少率が低く、世帯数は横這いから増加傾向となっている地域の下落率は縮小傾向で推移し、一部、上昇に転じた地点も存し、地域によって格差が出てきている。・山形県のH28.10.1時点の人口は1,113,029人で、5年変動で - 4.2%と減少傾向。人口が増加しているのは東根市(+1.8%)、天童市(+0.1%)のみであるが、1年変動では天童市(0.0%)は横這い、東根市(-0.4%)は微減、山形市(+0.3%)のみが微増となっている。・地域別の人口の変動率は、最上地域(5年変動: - 8.0%)の減少率が最も高く、次いで置賜地域(5年変動: - 5.8%)、庄内地域(5年変動: - 5.2%)、村山地域(5年変動: - 2.3%)。・山形県のH28.10.1時点の世帯数は395,082世帯で、5年変動で + 1.1%と増加傾向。人口の変動率と同様に東根市(+6.3%)が最も高く、次いで天童市(+5.9%)、山形市(+3.6%)。・地域別の世帯数の変動率は、増加しているのは村山地域(5年変動: + 2.8%)のみで、庄内地域(5年変動: 0.0%)が横這い、置賜地域(5年変動: - 0.9%)、最上地域(5年変動: - 2.0%)が減少。・県全体の高齢化率(H27.10.1時点)は30.8%(全国7位)と初めて30%を超えた。最も高齢化率が高いのは西村山郡西川町の40.0%、最も低いのは東根市の26.1%。ほとんどの市町村が30%台で20%台は山形市、米沢市、寒河江市、天童市、東根市のみである。・地域別の高齢化率は、最上地域(32.7%)、庄内地域(32.7%)が高く、次いで置賜地域(30.9%)、村山地域(29.4%)。・特に最上地域は人口・世帯数の減少率、高齢化率が高く、地域全体で過疎化が進行している状況にある。・平成28年11月の有効求人倍率(季節調整値)は1.37倍で改善が続いている。地域別では庄内地域の有効求人倍率が高く、鶴岡安定所(1.50倍)、酒田安定所(1.47倍)、次いで山形安定所(1.41倍)、村山安定所(1.38倍)、長井安定所(1.33倍)、新庄安定所(1.32倍)、米沢安定所(1.29倍)で、最も低いのは寒河江安定所(0.99倍)。 <p>山形市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山形市の平均変動率は、前年 + 1.4%から本年 + 1.7%と2年連続の上昇となった。・継続地点23地点の内、18地点が上昇、2地点が横這い、3地点が下落。・用途地域内の住宅地の変動率はほとんどが上昇傾向にあるが、一部、横這いの地域も存し、市街化調整区域内の住宅地はいずれも下落傾向となった。・中心部に近い住宅地や区画整然とした住宅地を中心に上昇率が高くなっている。・上昇率第1位の「山形 - 6: 山形市東原町2丁目223番」の変動率は、前年 + 3.9%から本年 + 4.6%。市中心部に近い閑静な住宅地域で、売物件は多くないが、売物があれば周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。・上昇率第2位の「山形 - 5: 山形市荒楯町1丁目9番3外」の変動率は、前年 + 3.0%から本年 + 4.4%。周辺地域には商業施設も多い品等上位の住宅地域で、供給は少ないものの需要は多い。地積が大きい画地も多く、高所得者層が需要の中心であったが、画地細分化の動きも見られ、総額的な手頃感から需要者は増加している。・本年も0.0%と横這いとなった「山形 - 3: 山形市すげさわの丘10番2」は、中心部より離れた、周囲を市街化調整区域の農家集落や農地に囲まれた浮島状に形成された住宅団地で、利便性や中心部への接近性の面でやや選好性が劣る。「山形 - 14: 山形市宮町5丁目70番1」は、市中心部に比較的近い住宅地域であるが、小規模な工場や作業所等が混在する地域で、周辺環境の面からやや選好性が劣るため、本年も0.0%と横這いとなった。・下落した3地点は市街化調整区域内の住宅地で、「山形 - 19: 山形市伊達城2丁目12番3外」の
---	--

宅

変動率は、前年 - 0.8%から本年 - 0.4%。一般住宅が建ち並ぶ道路幅の狭い普通住宅地域で、選好性は劣るが低価格帯で価格優先の需要も見られ変動率は縮小傾向となった。「山形 - 22:山形市大字中野字楯417番」の変動率は、前年と同じ - 1.6%、「山形 - 24:山形市飯塚町字日森岡14番」の変動率は、前年復活地点で本年 - 1.4%。両標準地は農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域に位置し、地積も大きく、既存宅地はミニ分譲を目的とした不動産業者や開発業者の需要も見られるが、市街地周辺部でも民間による安価な宅地分譲も活発で選好性が劣り、前年と同程度の下落率となった。

・マンションについては、H23年以降、マンションの着工(確認申請ベース)はなかったが、H27.5月に新規着工があり、第一期で大部分の戸数が販売され、ほぼ即日完売の状況と判断される。H28.10月現在、マンションの計画は存しないが、雪下ろしや除雪の手間がかからないことから、高齢者等を中心に一定の需要が存する。当該地域に存する「山形 - 16:山形市八日町1丁目696番」の変動率は、前年0.0%から本年 + 1.2%。また、「山形5 - 1:山形市七日町1丁目455番1外」付近では、複合商業施設と周辺区域の再開発に伴い、テナントが入る高層マンションを建築する計画が進捗中である。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・市(山形市を除く)の平均変動率は、前年 - 0.6% ~ - 2.7%から本年 - 0.2% ~ - 2.8%。下落率は縮小から同率程度にあるが、依然として下落傾向が続いている。

・町の平均変動率は、前年 - 0.4% ~ - 2.9%から本年 - 0.2% ~ - 2.7%。飽海郡遊佐町等、下落率縮小となった町もあるが、依然として下落傾向にある。

・昨年まで山形市を除き上昇に転じた地点は存しなかったが、本年は酒田市で3地点、鶴岡市・南陽市・東置賜郡高畠町の各1地点が上昇。

・鶴岡市の平均変動率は、前年 - 1.2%から本年 - 0.9%、酒田市の平均変動率は、前年 - 0.9%から本年 - 0.4%と下落率は更に縮小した。区画整理地や区画整然とした住宅地等に需要が見られ、地価は横這いからやや上昇傾向となったが、中心部に近い既成住宅地域や調整区域内の農家集落地域等の需要は少なく、変動率はやや縮小から前年と同程度の下落率となっている。

・南陽市の平均変動率は、前年 - 0.6%から本年 - 0.2%と下落率は更に縮小となった。赤湯地区を中心に、民間による小規模宅地分譲が活発に行われており、郊外型大型店舗周辺の利便性の優る地域を中心に需要も多く、当該地域に存する「南陽 - 3:南陽市三間通字東六角115番3外」の変動率は、前年0.0%から本年 + 0.4%と上昇に転じたが、旧市街地等の既成住宅地域の需要は少なく、依然として下落傾向にある。

・尾花沢市の平均変動率は、前年 - 2.7%から本年 - 2.8%。前年と同程度の下落率で、市部で下落率が2.0%を超えるのは尾花沢市のみである。県内でも有数の豪雪地帯で、平野部でも積雪量が2mに及ぶこともあり、除雪作業等が困難となり、積雪の少ない地域へ移住する者も多く見られ、H28.10.1時点の人口の減少率は5年変動で - 10.7%、世帯数は - 5.2%と、市部で人口の減少率が10%、世帯数が5%を超えるのは尾花沢市のみである。市中心部に近い新興住宅地域の需要は見られるが、既成住宅地域の需要はほとんど存せず、下落傾向が続いている。

その他特徴的な変動を示した地域と要因

・西村山郡朝日町の平均変動率は、前年 - 1.1%から本年 - 1.0%と下落率は同程度となった。人口・世帯数が減少傾向、高齢化率は県内で2番目に高く過疎化が進行しているが、「山形朝日 - 2:西村山郡朝日町大字和合字川前2832番1」の変動率は、前年 - 0.4%から本年0.0%と下落から横這いへと転じた。付近に道の駅あさひまち「りんごの森」がオープンしてから約1年がたち、観光客数の増加等、周辺環境に大きな変化がもたらされた。

・東置賜郡高畠町の平均変動率は、前年 - 0.5%から本年 - 0.3%と下落率は縮小となった。高畠町西側の米沢市、南陽市に隣接する糠野目地区は、高畠駅周辺の区画整理が進み、両市のベッドタウンとしての需要もあり、町全体の人口は減少しているが、糠野目地区の人口は増加傾向にあり、民間による宅地分譲も活発に行われ、隣接市と比較し地価も安く、一定の需要が見られ、当該地区に存する「高畠 - 2:東置賜郡高畠町大字福沢字鎌塚台150番6」の変動率は、前年0.0%から本年 + 0.5%と上昇に転じたが、他の地域の人口は減少傾向にあり、既成住宅地域の需要は少なく、地価は引き続き下落傾向にある。

・東田川郡三川町の平均変動率は、前年 - 0.4%から本年 - 0.2%と下落率は更に縮小となった。鶴岡市、酒田市との間に位置し、人口は横這い、世帯数は増加傾向にあり、両市のベッドタウンとして、町中心部に近い住宅地域では、民間による宅地分譲の供給も多いが需要もあり、当該地域に存する「三川 - 1:東田川郡三川町大字押切新田字対馬105番15」の変動率は、本年も0.0%と横這いとなったが、中心部より離れた農家集落地域の需要は少なく、地価は引き続き下落傾向にある。

地

商	<p>山形県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形県全体の平均変動率は、前年 - 1.6%から本年 - 1.4%と下落率は縮小したが、24年連続の下落となった。 ・継続地点59地点の内、4地点(前年3地点)で上昇、13地点(前年9地点)で横這い。 ・市中心部の既成商業地域は、長年続いた地価下落により、背後の住宅地価格に近づいているため、下落率は鈍化し、縮小傾向で推移している。郊外のショッピングセンター等が集客力を増し、商況が変化している地域も多い。 ・町は概ね前年と同程度の下落率で推移している。 <p>山形市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市の平均変動率は、前年 - 0.4%から本年 - 0.2%と下落率は更に縮小した。 ・継続地点17地点中、3地点が上昇、11地点が横這い、3地点が下落。大部分の地点が横這いから上昇となった。 ・中心商業地域は、撤退や閉店する店舗等も見られるが、再開業事業も進捗中で、新規オープンの店舗等も見られ、再活性化の兆しもあり、やや上昇傾向。 ・中心部に隣接する商業地域は、都市計画道路整備が進捗中で、中心部へのアクセス向上も見込まれ、取引も見られる様になり、横這い傾向。 ・近隣商業地域は、地価が背後の住宅地価格に近づいているため、値頃感から選好性も増し、横這い傾向にあるが、住宅等が多く混在する地域は、特に変化もなく、店舗等の連担性が低い地域の需要は少なく、下落傾向(「山形5 - 15:山形市桜町4丁目7番28」・前年と同じ - 0.2%)で推移している。 ・路線商業地域は、大規模ショッピングセンター周辺地域に出店も見られ、概ね横這いからやや上昇傾向にあるが、郊外の核となる施設が存しない既存路線商業地域は、新興商業地へ顧客が流出し、需要は少なく地価は下落傾向(「山形5 - 14:山形市山家町2丁目452番3」・前年 - 1.7%から本年 - 0.7%)にある。 ・温泉地である「山形5 - 11:山形市蔵王温泉字川前935番18外」の変動率は、前年 - 4.2%から本年 - 3.4%。下落率は縮小したが、山形市内の商業地で最も高い下落率となった。H27.4月に火口周辺警報が発令され、同年6月に解除されたが、その後も修学旅行や団体客のキャンセルが続き、H27年度の観光客数は減少し、プレミアム付旅行券の発行等で、一時的に観光客数は増加したものの、その後、再び減少しており、今年度の冬期間の団体客が回復するかは不透明な状況である。
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市(山形市を除く)の平均変動率は、前年 - 0.5% ~ - 3.5%から本年 - 0.3% ~ - 3.6%。概ね下落率は縮小傾向となっているが、尾花沢市は前年と同程度の高い下落率となっている。 ・町の平均変動率は、前年 - 0.5% ~ - 3.7%から本年 - 0.5% ~ - 2.9%。東田川郡三川町のみ下落率1%未満になった他は、依然として高い下落率で下落傾向が続いている。 ・郊外のショッピングセンターは、隣接する市町村からも集客力を増し、周辺地域に出店も見られ需要が見込める。 ・人口の少ない市や町村の既成商業地域は、店舗兼居宅の形態が大部分を占め、店舗等を閉めても居宅として利用され、住宅地化が進行しているものの、ほとんどの地域は住宅を目的とした土地の需要も少ない。 ・東根市の平均変動率は、前年 - 0.8%から本年 - 0.4%と下落率は更に縮小した。区画整理され新市街地が形成されたさくらんぼ東根駅前周辺地域には、H28.4月に中高一貫校が開校、H28.11月に公益文化施設がオープンし、更なる集客力が見込める。当該地域に存する「東根5 - 2:東根市さくらんぼ駅前2丁目17番5外」の変動率は前年と同じ+0.2%と上昇傾向にあるが、既成商業地域の需要は少なく、地価は引き続き下落傾向にあるものの、地価は背後の住宅地と格差が無くなってきたため、下落率は鈍化している。 <p>その他特徴的な変動を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・尾花沢市の平均変動率は、前年 - 3.5%から本年 - 3.6%と前年と同程度の変動率であるが、下落率が最も高い。人口・世帯数の減少率、高齢化率は市部で最も高く過疎化が進行し、顧客自体が減少する中で、近年、市南部や国道13号以西に大型小売店舗が進出し、市内及び隣接町からも集客力を増し、市中心部の既成商業地域は空店舗も多く、建物を取り壊した後は、青空駐車場として利用されたり、更地のまま数年経過しているなど需要はほとんど存しない。 ・三川町の平均変動率は前年と同じ - 0.5%であるが、町で最も低い下落率である。商況は郊外型商業施設が集客力を増し、既成商業地域は商業施設を目的とした需要はほとんど存しないが、地価は町内の分譲地とほぼ同程度の水準となり、住宅地としての需要が見られる。
地	

工

山形県全体の地価動向と要因

・山形県全体の平均変動率は、前年 - 0.9%から本年 - 0.3%と下落率は更に縮小したが、17年連続の下落となった。

・平成27年通期(1月～12月)工場立地動向調査結果概要では、工場立地件数:16件(前年:8件)、立地面積:約43ha(前年:5ha)、設備投資予定額:約140.0億円(前年:約14.4億円)、雇用予定者数:430人(前年:61人)と大幅に増加した。

・平成28年上期(1月～6月)工場立地動向調査結果概要では、工場立地件数:15件(前年同期:11件)、立地面積:16.5ha(前年同期:19.9ha)、設備投資予定額:約224.6億円(前年同期:約40.2億円)、雇用予定者数:221人(前年同期:218人)。立地面積は減少しているものの、その他の項目は前年同期を上回っている。立地件数15件の内、庄内地域が9件、村山地域が4件、最上地域・置賜地域が各1件である。又、工業団地への立地は14件で、庄内地域を中心に工業団地の需要が高まっている。

工業地域を形成する主な都市の地価変動と要因

・標準地が存するのは、山形市・酒田市の2市のみである。

・山形市の平均変動率は、前年0.0%から本年+0.2%。昨年、横這いとなり、本年は微増ながら上昇に転じたが、継続地点3地点の内、2地点が横這いで、1地点のみ上昇となった。平成28年5月に「山形中央インター産業団地」が完成し、販売当初分譲率は約63%であったが現在はほぼ完売し、新たな工業団地の造成を検討する動きも見られる。他の工業団地も進出企業が見られ、工業団地の需要は増加傾向にある。

・酒田市の平均変動率は、前年 - 1.7%から本年 - 0.8%と下落率は更に縮小した。平成27年通期(1月～12月)、平成28年上期(1月から6月)の立地動向でも、庄内地域への立地件数が高く、大手化学メーカー酒田工場の生産拡大等により、コンテナ貨物量が2年連続で過去最高を更新するなど、需要が高まっている。

・高速ICや港等の流通経路の優る地域の需要は高まっているが、流通経路の劣る地域は未利用地も多く、補助金等の優遇制度もあるが需要は少なく、地価は引き続き下落傾向にある。

・山形県の政策として、電子関係の工場誘致、立地に努めてきたため、電子関係の工場が多い。従って、電子部品需要により景気や求人が左右される。

業

平成26年東北地方の事業所数及び製造品出荷額等

県名	事業所数 (従業者4人以上)	東北 順位	全国 順位	製造品 出荷額等 (百万円)	東北 順位	全国 順位	人口 (人)	一人当り 価額 (円)	東北 順位	全国 順位
青森県	1,449	6	41	1,595,132	5	40	1,293,130	1,233,543	5	40
岩手県	2,130	4	30	2,270,696	4	33	1,267,196	1,791,906	3	31
宮城県	2,647	2	25	3,972,171	2	26	2,329,737	1,704,987	4	33
秋田県	1,897	5	34	1,214,936	6	43	1,008,843	1,204,286	6	41
山形県	2,634	3	26	2,608,074	3	29	1,112,358	2,344,635	2	23
福島県	3,798	1	19	5,098,999	1	21	1,899,486	2,684,410	1	16
全 国	202,410			305,139,989			126,950,000	2,403,623		

・事業所数及び製造品出荷額は経済産業省ホームページ「平成26年工業統計調査[確報]」(従業者数4人以上の事業所、主要項目)より抜粋。

・東北各県の「一人当り価額」及び「東北順位」は、各県のH28.11.1時点の推計人口、全国の「一人当り価額」を求めた人口は、総務省統計局の「人口推計・平成27年10月1日現在(概算値)」より算出。

・全国の一人当り価額の「順位」を求めた人口は、総務省統計局の「人口推計(平成27年10月1日現在)・都道府県別人口」より算出。上位は愛知・三重、下位は沖縄・東京。

地

地域政策、取り組み等について

・中心市街地活性化基本計画

山形市(平成20年11月11日認定、平成26年10月17日認定)。「山形市中心市街地活性化基本計画(以下、新計画)」が平成26年10月に再認定を受け、計画期間を平成26年11月～平成32年3月までに更新し、新計画では、「歴史や文化を活かした、山形の魅力あふれるまちづくり」を基本テーマに、旧計画の検証を踏まえ、街なか回遊の推進や空き店舗対策、山形の歴史・文化資源を活かした新たな拠点の整備などを推進し、中心市街地の活性化を図る計画となっており、これに基づく各種事業が進捗中である。

酒田市(平成21年3月27日認定、平成27年3月27日認定)。基本理念として「湊まちルネッサンス(再興)」-湊のにぎわいと交流のあるまちづくり-を掲げ、平成27年3月に再認定を受け、計画期間を平成27年4月～平成32年3月までに更新し、「にぎわいあふれる商業のまち・訪ねて楽しい観光の町・市民が集う交流のまち」の3つの基本方針に基づき、駅周辺、中町、山居倉庫、港の各エリアで整備を進めていく。

上山市(平成24年11月30日認定)。「歴史・地域資源を活かした健康で歩きたくなるまち、生活者と旅行者が集まる活気あるまち、人と人が結びつく居心地良いまち」の3つの基本方針に基づき、「市民及び観光客の回遊促進・商店街の利用促進による賑わい創出、市民及び観光客の居場所づくり・市民活動の拡大による賑わい創出」を目標にして、平成24年12月から平成29年3月までの計画期間で実施予定である。

長井市(平成28年3月15日認定)。「みんなで創る しあわせに暮らせるまち 長井」のもと、中心市街地が持つ多様な都市機能や歴史的、文化的な地域資源などを活用して、魅力や利便性等を向上させることにより、多くの人々が訪れ、交流し、住み、かつ住民がいきいきと活動する「にぎわい」のあるまちを目指し、平成28年4月から平成33年3月までの計画期間で実施予定である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.5%	24	22	80	126
山形市	+1.4%	+1.7%	18	2	3	23
米沢市	-1.0%	-1.0%	0	0	5	5
鶴岡市	-1.2%	-0.9%	1	1	9	11
酒田市	-0.9%	-0.4%	3	8	6	17
新庄市	-2.0%	-1.9%	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	-1.4%	4	13	42	59
山形市	-0.4%	-0.2%	3	11	3	17
米沢市	-2.1%	-1.7%	0	0	3	3
鶴岡市	-1.8%	-1.5%	0	1	5	6
酒田市	-2.1%	-1.8%	0	0	2	2
新庄市	-2.4%	-2.2%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	74,700	+4.6% (+3.9%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	208,000	+0.5% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、商業施設の新規開業予定など中心商業地域に再活性化の兆し。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	74,700	+4.6% (+3.9%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。
	商業地 山形5-1ほか	山形市七日町1丁目455番1外	208,000	+0.5% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、商業施設の新規開業予定など中心商業地域に再活性化の兆し。
下落率1位	住宅地 尾花沢-1	尾花沢市禁町1丁目2059番17	14,200	-3.4% (-3.3%)	既成の古い住宅地であり、選好性は低い。需要者が不在であり、取引もほとんど見られない。
	商業地 尾花沢5-1	尾花沢市上町1丁目2424番3	24,100	-3.6% (-3.5%)	空き店舗も目立つ古くからの商店街に存し、大規模商業施設等へ顧客が流失し、出店等を検討する事業者はほとんど見られない。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	74,700	+4.6% (+3.9%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	208,000	+0.5% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、商業施設の新規開業予定など中心商業地域に再活性化の兆し。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	74,700	+4.6% (+3.9%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。
	商業地 山形5-1ほか	山形市七日町1丁目455番1外	208,000	+0.5% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、商業施設の新規開業予定など中心商業地域に再活性化の兆し。

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

(平成29年地価公示)

(福島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・福島県の住宅地の平均変動率は+2.1%と4年連続のプラスとなり、上昇を示した地点が全体の約3分の2を占めたが、上昇率は前年(+2.9%)と比較し縮小しており、特にこれまで上昇を牽引してきたいわき市の上昇率鈍化が目立ってきた。・背景としては、原発事故による被災者の需要が既にピークを過ぎていること、各種復興需要が落ち着きつつあることが挙げられる。・一方、除染やこれまでの震災復興策を背景として、県内には震災前と比較してなお潤沢な復興関連資金が滞留していることや、住宅取得を後押しする金融環境が継続していることなどによって、都市部を中心として土地取引、住宅着工は高水準の状態に推移しており、特に福島市、郡山市等の中通り地方の主要都市では前年並みの地価上昇が継続している。・県の人口が戦後初めて190万人を割り(平成28年11月)、人口減少に歯止めがかからない中、東日本大震災や原発事故等を契機として利便性の良い都市部への「人口移動」が加速していることも都市部の不動産市場が堅調に推移している要因となっている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・福島市の住宅地の平均変動率は+3.2%と前年(+3.4%)並みの上昇を示した。新規の宅地開発が依然積極的に行われており、被災者による人口流入等も背景として需要に厚みがあり、利便性の良い中心部の住宅地のほか、市域西部から南部にかけての近郊住宅地も上昇が続いている。一方で、これまで大幅に上昇した郊外部の大規模住宅団地等の地価は落ち着き始めている。
宅地	<p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・郡山市の住宅地の平均変動率は+2.8%と前年(+3.2%)よりは上昇率がやや縮小したものの依然として取引が活発な状況が継続している。特に利便性や学区で選好される中心部の住宅地や、最近発展が著しい市域西部や北部の土地区画整理事業地内の住宅地では需要が旺盛である。中心部では新規マンションの販売も続いており、需要者にとっては選択の幅が広がっている。・いわき市の住宅地の平均変動率は+4.3%となり、前年(+6.7%)、一昨年(+7.3%)と比較して上昇率の鈍化が鮮明になってきた。市内中心部の住宅地やいわきニュータウン、泉駅周辺等の住宅団地では在庫がほぼ完売し供給が細くなっているため、物件が出れば高い水準で取引が成立すること等から、他市と比較すると依然として上昇率は高いものの、地元ではピークは完全に過ぎたとの認識が共有されている。・会津若松市の住宅地の平均変動率は+1.0%と上記3市と比較すると上昇率は小さいものの、前年(+1.2%)に近い上昇を示した。特に新規分譲地の人気が高く、同市の住宅着工戸数は前年と比較して大幅に増加した。会津地方の中で、圏域中心都市である同市への集中が進んでいるものとみられる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・浜通り地方北部では、双葉郡から遠い相馬市や新地町の上昇率が1%台に縮小したのをはじめ、双葉郡に近い南相馬市でも+3.7%と前年(+4.9%)より上昇率は縮小した。・中通り地方では、福島市や郡山市等の主要都市に近接する二本松市+0.9%(前年+0.8%)、伊達市+1.0%(前年+1.2%)、大玉村+3.3%(前年+5.1%)、三春町+3.5%(前年+2.8%)、鏡石町+1.5%(前年+1.3%)等において前年並みまたは前年以上の上昇を示した。背景としては、これらの地域は主要都市と比較して地価に割安感があることや、これらの地域に避難している被災者が比較的多いこと等があるものとみられる。・一方、郡部では平均変動率がマイナスとなった町村が多く、人口の継続的な減少等を背景として震災前の状況に戻つつある。

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島県の商業地の平均変動率は+0.8%と前年(+0.9%)と同様の傾向で、3年連続のプラスとなった。上昇を示した地点が全体の60%を占め、都市部の商業地の多くで緩やかな上昇を継続した。 ・個人消費が雇用・所得情勢の堅調さを背景に底堅く推移しているほか、除染・建設関係者等による効果もあって飲食店舗の客足が維持され、ビジネスホテルの稼働率も依然として高い。復興関連事業者等を含むオフィス需要は依然根強く、新規供給が少ないことも相まって品等の良いビルを中心に空室率も低い。 ・主要都市では中心部の商業地に高容積率を利用したマンション用地需要がみられるとともに、郊外の路線商業地域においても背後住宅地の充実を背景として商業集積度を高めているエリアがある。 ・一方、郡部の既成商業地域は顧客の流出が続き、従来からの停滞的な状況を継続している。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島市の商業地の平均変動率は+1.5%と前年(+1.2%)を上回る上昇を示した。 ・福島駅周辺では、東口で駅前通りのリニューアル整備事業、基幹病院の移転工事等が進捗中であるほか、県立医大新学部の設置が予定されている。また、西口でも大型ホテルが平成29年春に開業予定であるなど地域の起爆剤と成り得る要因が多い。中心部以外の商業地についても、被災者の流入によって購買力に厚みが生じており、堅調な動きとなっている。 <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郡山市の商業地の平均変動率は、+2.2%と前年(+2.7%)より上昇率は縮小したものの県内では唯一+2%台の上昇率を維持した。郡山駅前建設が進められている商業施設併設のホテルが平成29年2月に開業予定であるほか、長年にわたって発展阻害要因として認識されてきた駅前旧商業ビルの取壊しが完了するなど、福島市同様に今後期待が持てる要因が多い。また、市域西部や北部では、背後住宅地の充実と相俟って路線商業地域への店舗の出店が加速している。 ・いわき市の商業地の平均変動率は+1.9%と前年(+2.8%)より上昇率は縮小した。双葉郡の福島第一原発周辺に原発事故復旧関係者向けの宿泊施設の整備が進んでいるため、ホテルの稼働率や飲食店舗の賑わいは多少落ち着いてきた。一方、避難者の流入に伴う居住人口の増加により、地元スーパーや量販店等の商況は好調であり、いわき駅周辺では高値の取引事例も散見される。 ・会津若松市の商業地の平均変動率は+0.1%と前年(+0.1%)と同様の傾向となった。会津若松市の店舗用地需要は国道49号沿いや千石通り(県道会津若松・裏磐梯線)沿いで強いが、供給が無く新規出店は見られない。会津若松駅前の商業地に分譲マンションが建築中であるなどの動きもあるが、上記3市と比較すると需給は弱い状態で推移している。 <p>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"> ・被災者の流入等を背景に二本松市、南相馬市、伊達市が前年よりもわずかに高い上昇率を示したが、いずれも+1%未満である。
<p>工</p> <p>業</p>	<p>福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島県の工業地の平均変動率は+1.5%と前年(+2.0%)より上昇率はやや縮小したが、4年連続プラスとなった。 ・復興関連の補助金を活用した一時期の旺盛な立地需要は落ち着いてきたが、県が震災復興の柱として力を入れている再生エネルギー、医療機器製造、廃炉事業等を中心として堅調な需要を維持しており、工業団地の在庫が払底していることも相まって、県内の工業地の地価は依然強含みで推移している。 <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島市の工業地の平均変動率は+2.2%と前年(+2.0%)をやや上回る上昇を示した。同市では、復興支援道路として整備が進められている「東北中央自動車道」等の開通を見据えて、工業地に対する需要は堅調な状態が続いている。 ・郡山市の工業地の平均変動率は+1.8%と前年(+2.6%)より上昇率は縮小した。同市では、産業技術総合研究所の開所(平成26年4月)が大きな起爆剤となったが、現在は需要がやや落ち着いている。しかし、県によって整備が進められてきた「ふくしま医療機器開発支援センター」が平成28年11月に開所するなど重点施策分野での裾野が形成されつつあり、市による新工業団地の造成も急ピッチで進められている。

地

・いわき市の工業地の平均変動率は+1.4%と前年(+2.3%)より上昇率は縮小したが、いわき市を含む浜通り地方には、国際産学連携、ロボット開発、新たな産業集積等を目指す「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が始動していることなどもあり、同地方の工業地需要は堅調に推移している。

・県内では、中通り地方の東北自動車道インターチェンジから近距離の工業地については県外からの引き合いも多く需要が強いが、会津地方や阿武隈山系等の高速交通網から離れた工業地については工場閉鎖や人員整理等によって地域経済に影響を落とす例もみられる。

地域政策、取り組み等について

・福島県は、震災からの復興に欠かせないものとして国と共に道路網の整備を急いでいる。

「常磐自動車道」は、平成27年3月に浪江IC～常磐富岡IC間が開通し全線開通となった。

県では、原発事故に伴う避難指示区域等と中通りの主要都市を結ぶ主要8路線(国道114号、国道288号、国道349号、国道399号、県道原町川俣線等)を「ふくしま復興再生道路」と位置付け、平成30年代前半までの完成を目指して重点的に整備を進めている。

国によって整備が進められている「東北中央自動車道」は、福島JCT～福島大笹生IC間が平成28年9月10日に開通。今後、順次開通区間が増えていく予定。

会津地方では、「会津縦貫北道路」(会津若松市～喜多方市)が平成27年9月に全線開通。現在は「会津縦貫南道路」(会津若松市～南会津町)が事業着手されている。

「東北自動車道」の郡山IC～郡山南IC間に新インターチェンジが設置予定。供用開始は当初予定の平成29年3月より相当遅れる見通しだが、開設後は同市西部の利便性の向上が見込まれる。

・福島県は、県の復興の姿を国内外に広く知ってもらうことを目的として、インターネット上に7か国語対応の「ふくしま復興ステーション」を開設し、現在の福島県の状況をリアルタイムで世界に発信するなど、ソフト面での対策を強化している。

・平成27年度の県内観光客入込数は50,313千人で、震災前の平成22年(57,179千人)との対比で約88%まで回復。福島県は、平成28年4月に日本遺産に「仏都会津」・「安積疎水」がダブル認定されたこと等を追い風に、外国人旅行者(インバウンド)の取り込みも念頭に置き、東北各県や栃木・茨城両県と連携した観光企画作りを推進中。

・JR磐越西線「郡山」駅 - 「喜久田」駅間の新駅「郡山富田」駅が平成29年4月1日に供用開始されることが決定。1日37本が停車予定。近傍には大学、高校のほか、平成28年11月7日に県が開設した「ふくしま医療機器開発支援センター」等が立地。背後には新興の住宅地域も広がっており、好影響が期待される。JRによると県内での新駅設置は30年ぶり。

・市町村単位での取り組み

いわき市では、東日本大震災以降の宅地需要の高まりに対応するため、「市街化調整区域における地区計画制度」による宅地供給に向けた取り組みを推進。これまでに市内3地区で事業化され、第1号(55区画)が平成28年10月に、第2号(43区画)が平成28年12月に分譲開始。

白河市では、風致地区の指定がある南湖公園(藩政時代に松平定信が築造)の周辺のうち、古くからの店舗群がある湖畔北側の約1.7haに平成28年8月に「歴史的風致維持向上地区計画」を導入し、建ぺい率・容積率を緩和するとともに、飲食店、料理店、旅館、美術館等の店舗建築を可能として、風致を維持しつつ観光資源の活用を図る施策を展開。

喜多方ラーメンが全国的な知名度を有する喜多方市では、観光客の滞在時間が短いことが悩みであることから、駐輪機を市内の観光施設など約50カ所に設置し、観光客に自転車での市内の名所をゆっくり回ってもらう取り組みを始めた。

大玉村では充実した子育て支援制度に加え、村内に住宅団地を造成する事業者への交付金制度も設けられており、個人・不動産業者共に土地を取得する環境が整っている。

その他、磐梯町では不動産会社の古民家再生ノウハウの提供を受けたまちなみ再生、奥会津の三島町では一般社団法人による空家再利用事業等の民間活力を交えた取り組みがあるほか、各地で空家バンクの設立が相次ぐ等の動きがみられる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.9%	+2.1%	204	43	59	306
福島市	+3.4%	+3.2%	37	1	0	38
会津若松市	+1.2%	+1.0%	17	2	5	24
郡山市	+3.2%	+2.8%	41	4	3	48
いわき市	+6.7%	+4.3%	67	9	0	76
白河市	+0.7%	+0.2%	2	2	5	9
須賀川市	+0.5%	+0.7%	7	5	0	12
喜多方市	-0.7%	-0.8%	0	1	4	5
相馬市	+2.1%	+1.5%	3	0	0	3
二本松市	+0.8%	+0.9%	3	1	2	6
南相馬市	+4.9%	+3.7%	4	0	0	4

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9%	+0.8%	57	13	25	95
福島市	+1.2%	+1.5%	21	0	0	21
会津若松市	+0.1%	+0.1%	1	7	0	8
郡山市	+2.7%	+2.2%	15	0	0	15
いわき市	+2.8%	+1.9%	16	0	0	16
白河市	+0.6%	0.0%	0	2	0	2
須賀川市	+0.3%	-0.2%	1	1	1	3
喜多方市	-2.0%	-1.7%	0	0	3	3
相馬市	-0.6%	-0.3%	0	0	2	2
二本松市	+0.3%	+0.5%	1	0	3	4
南相馬市	+0.4%	+0.7%	1	1	0	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-51	郡山市堤下町27番	118,000	- -	市街地中心部にあって分譲マンションの立地が相次いでいる地域で、開発業者の需要は高い。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	347,000	+3.3% (+3.1%)	郡山駅前通り沿いに中高層の店舗、事務所ビルが建ち並び高い繁華性を維持している。隣接地では店舗付ホテルのオープンを控え、更なる繁華性の向上が期待される。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 いわき-3	いわき市四倉町字東3丁目20番1	38,000	+10.1% (+6.5%)	先行して上昇した四倉地区の新興住宅地に対する割安感から、同地区の既成住宅地域の需要が増加。
	商業地 福島5-7	福島市五月町39番21	70,000	+6.1% (+3.1%)	複合施設の建築による居住・流入人口の増加や都市計画道路事業を控え地価の先高観が強まっている。
下落率1位	住宅地 田村-7	田村市大越町上大越字町35番2外	12,200	-1.6% (-1.6%)	県道沿いに住宅等が密集する郡部の既成住宅地で、住宅地としての環境が劣り需要が低い。
	商業地 西会津5-1	耶麻郡西会津町野沢字原町乙2147番1	16,800	-2.3% (-2.3%)	著しい過疎化と高齢化に加え商業の中心が国道沿いの大型店に移り、閉店する店舗が目立ち繁華性は低下している。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	78,000	+4.0% (+5.2%)	住宅地需要は旺盛で、利便性が高く供給が少ない当該地域への価格上昇圧力は依然高い。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	206,000	+3.0% (+3.1%)	駅前のステータスに加え医大新学部設置計画や大原病院移転新築の好材料もあり、需要は回復傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-21	福島市黒岩字北井7番5	54,400	+6.9% (+6.5%)	閑静な居住環境に加え、集積を増す黒岩地区等の路線商業地域に近いため、近年需要が増大している。
	商業地 福島5-7	福島市五月町39番21	70,000	+6.1% (+3.1%)	複合施設の建築による居住・流入人口の増加や都市計画道路事業を控え地価の先高観が強まっている。

変動率の下限()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(茨城県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>県平均変動率は前年の-1.2%から-0.9%へ下落幅が縮小し、下落率縮小傾向は継続している。地価回復エリアは都心に近い県南・県西エリアから県央・鹿行エリア及び県北エリアの一部まで拡大し、横這い地点は12市町から17市町村になり、44地点から87地点へ増加した。しかし、その回復力は力強さに欠け、地価上昇地点の見られた市は昨年8市から6市へ、地点は29地点から17地点に減少している。また一部横這い地点の見られた県北エリアであるが、高い高齢化率、人口減少による需要不足等により、下落率は縮小しているが依然として相対的に高い。県平均変動率は平成5年に下落に転じてから、25年連続で下落している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>水戸市の平均変動率は-1.6%から-0.8%へ下落率縮小し、横這い地点も7地点現れた。市街地東部・南部・西部の標準住宅地ではエリア指定内の低価格物件の影響を受け下落傾向が続いていたが、一定の需要が見られる中、供給が限定的で一部品薄感が見られ底値感が出つつある。市街地北西部の標準住宅地では交通利便性が劣ることにより継続して下落していたが、価格水準に割安感が出て下落率の縮小が見られる。稀少性の高い中心市街地の優良住宅地では依然根強い需要があるが、周辺エリアとの価格開差による下落圧力があり、僅かに下落傾向を示す。利便性の良好なJR赤塚駅徒歩圏内住宅地では需要が強く横這い地点も出て下げ止まり感が出ている。一方で市街地外周部の既存団地、及び利便性の劣る区画整理地では競争力が弱く下落率はやや縮小するも継続しており相対的に高い下落が続いている。</p> <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p>
宅	<ul style="list-style-type: none">北茨城市・高萩市 平均変動率は北茨城市-2.0%(前年-2.3%)、高萩市-2.7%(前年-3.2%)と縮小するが、下落率は未だ高い。地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱い。日立市 平均変動率は-1.1%から-0.9%へ下落幅が縮小。地形的に平坦部が少ないため住環境・利便性の優る南部かつ駅徒歩圏内住宅地の需要は底堅く横這い状況になりつつある。高台の住宅地は居住者の高齢化等により平坦地への転出傾向が続き供給圧力が強く下落が続く。土浦市 平均変動率は-0.1%から-0.3%へやや下落幅が拡大。継続下落による相対的割安感、外部に流出していた需要回帰から回復傾向にあったが、一服感から上昇地点は昨年の9地点から1地点となる。横這い地点は8地点から15地点に増加する。つくば市 平均変動率は-0.7%から-0.6%へ下落幅が縮小。中心部の宅地需要は堅調であるが、物件供給が進みつつあるなか大規模分譲もあり一部過剰感が出ている。上昇地点はなく、±0%地点は前年と同じ9地点となる。守谷市 平均変動率は前年の+0.1%から+0.2%へ上昇し4年連続の上昇となる。駅徒歩圏内の利便性及び住環境良好なエリアを中心に堅調な需要があり、7地点が上昇、2地点が±0%となる。人口は増加傾向にあり市外からの需要を取り込んでいる。古河市 平均変動率は-0.3%から-0.2%へやや下落幅が縮小。都心等への通勤便利なJR古河駅周辺を中心として強い需要が見られ、1地点で上昇、±0%は5地点増加し17地点となる。
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>常総市 一昨年大規模水害により-6.3%と大きく下落した平均変動率は-1.1%に戻り、水害前の変動率水準に戻る。</p> <p>鹿嶋市 沿岸部の低地の住宅地は依然高い下落を続けるが、高台の中心住宅地は周辺市町からの需要流入も見られて堅調な需要があり、平均変動率はマイナス(-0.1%)からプラス(+0.3%)に転じる。</p>

工業地	<p>県全体の地価動向と要因 県平均変動率は、前年の-1.6%から-1.1%へ下落幅が縮小。工業地を有する14市町のうち10市町で下落率が縮小、2市町が昨年と同率の下落となる。県内工業地は北関東自動車道の平成23年3月全面開通、圏央道茨城県区間の平成29年2月全線開通予定、茨城港の整備等の交通ネットワークの充実等の要因に加え、税制上の優遇措置による政策効果により、流通業務用地中心に土地需要が喚起されており、経済産業省発表の平成28年(1-6月)工場立地動向調査では、電気業を除く工場立地件数18件(前年同期比-48.6%)で全国7位となるが、工場立地面積71ha(同+66.6%)、県外企業立地件数13件(同-40.9%)は、ともに全国1位となる。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 水戸市の平均変動率(2地点)は-2.6%から-1.5%へ下落幅が縮小した。流通業務用地及び一部生産増強による土地需要も見られるが、企業の合理化・集約化により潜在的な供給圧力も見られ下落が続く。</p> <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日立市 平均変動率は-2.6%から-2.2%へ下落幅が縮小するも県内においては高い下落が続く。製造業中心の工業地であり、景気の回復感が見られず中国・アジア新興国の経済減速等もあり収益性は厳しくなっており設備投資に慎重な状況が続く。 ・ 神栖市 鹿島臨海工業地帯の工業地であり平均変動率は-0.7%(前年-0.9%)となるが概ね改善傾向に変化はない。 ・ 龍ヶ崎市-0.5%(前年-0.5%)、守谷市±0%(同-0.7%)と県南地区では下落率が1%を切り、地価はほぼ横這い状態となる。首都圏に近い立地、圏央道の整備の進捗により、物流拠点としての需要を中心として堅調な需要が見られる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 茨城県 県北地域振興のためのシェアオフィス化プロジェクト(平成28年2月)。 茨城県 総合物流計画策定(平成28年4月)。 水戸市 泉町1丁目北地区市街地再開発事業(約1.4ha)の決定(平成28年7月) 水戸市 中心市街地活性化基本計画の認定を受ける(平成28年6月)。 水戸市 水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業(約1ha)の決定(平成28年11月)。 20階建マンションと12階建複合ビル建設予定。 常陸太田市 転入者対象の宅地無償提供(8区画)(平成28年8月)。 茨城町 用地取得奨励金交付開始(平成28年4月)。 水戸市と周辺8市町村 「県央地域定住自立圏」形成協定締結(平成28年7月)。

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2	-0.9	17	87	421	525
水戸市	-1.6	-0.8	0	7	41	48
日立市	-1.1	-0.9	0	2	37	39
古河市	-0.3	-0.2	1	17	8	26
つくば市	-0.7	-0.6	0	9	19	28
守谷市	+0.1	+0.2	7	2	4	13

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6	-1.0	3	22	99	124
水戸市	-2.0	-1.1	0	1	15	16
日立市	-1.1	-0.7	0	0	8	8
古河市	-0.4	-0.3	0	4	4	8
つくば市	+0.1	-0.2	0	4	2	6
守谷市	+0.3	+0.1	1	1	1	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 つくば-29	つくば市竹園1丁目8番2	185,000	- (-)	つくば駅近くのマンション用地。利便性が良く、安定した需要あり。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	277,000	-1.4 (-3.1)	景気低迷による消費の減退、及び郊外大規模店舗への顧客流出による収益性の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿嶋-1	鹿嶋市宮中3丁目4番15	28,000	+3.7 (+3.8)	液状化被害のあった周辺市からの移転需要も見られ、需要は堅調であるが供給が限定的である。
	商業地 守谷5-2	守谷市中央2丁目16番20	165,000	+0.6 (+0.6)	稀少性の高い駅前商業地であり潜在的需要は高く、背後住宅地域の充実に伴い通行量も増加している。
下落率1位	住宅地 鹿嶋-5	鹿嶋市大字平井字新押合20番218	14,000	-4.8 (-5.2)	震災被害の強かった沿岸部の低地であり、需要は回復せず極めて弱い。
	商業地 大子5-1	久慈郡大子町大字大子字本町南側690番2	18,300	-4.7 (-5.0)	高齢化率が40%を越え購買力の低下、及び国道118号沿いの新興商業地域への顧客の流失による収益性の低下。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 水戸-18	水戸市備前町842番2外	105,000	-0.9 (-1.9)	高所得者層からの根強い需要があり、供給も限定的であるが周辺エリアの下落の影響を受ける。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	277,000	-1.4 (-3.1)	景気低迷による消費の減退、及び郊外大規模店舗への顧客流出による収益性の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-4 ほか	水戸市東赤塚2183番5	40,000	±0.0 (-0.5)	JR赤塚駅近くの閑静な住宅地で利便性が良く、堅調な需要がある。
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	60,700	±0.0 (-0.2)	県庁周辺に商業施設の集積が進んだことにより集客力が高まり土地需要が強い。

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

(平成 29 年地価公示)

(栃木県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・25年連続で下落 ・平均変動率は-1.0%と前回-1.2%と比べて0.2ポイント下落幅が縮小した。 ・上昇の地点の増加傾向が見られる。 ・今回の特徴としては、住宅ローン金利の低下・景況感の回復傾向を受け、住宅地の平均変動率は-1.0%と下落幅は前年より縮小した。県内の市町別に変動率の状況を見てみると、宇都宮市を中心とした県央部（高根沢町、壬生町）とJR宇都宮線沿線の県南部市町（小山市、下野市）は上昇地点及び下げ止まり地点があり下落幅は小さい（±0.0%～-0.9%）。また、宇都宮周辺市町（鹿沼市、真岡市、さくら市、上三川町）の下落幅は縮小傾向（-1.0%～-2.0%）、県南西部の諸市町（足利市、栃木市、佐野市）は回復傾向が見られるものの下落幅は-1.4%～-1.6%、県北部の諸市町（日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、那須町など）は、人口減少・大企業工場の再編・住宅地の供給過多の状況から大田原市は回復傾向にあるものの-0.7%～-2.8%、県東部（那須烏山市、那珂川町）及び県南東部の諸市町（益子町、茂木町、市貝町）は過疎化・高齢化の影響を受けて既存の市街地が衰退し、需要が低迷しており-2.1%～-3.1%とやや大きな下落を示している。なお、宇都宮市、小山市、下野市においては利便性が高く住環境良好な住宅地を中心に、地価の上昇あるいは横ばいになる地点が増えている。全体的に二極化、選別化が進行している。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>宇都宮市の平均変動率は前年の-0.2%から±0%と横ばいになった。上昇は25地点（前年13地点）、横ばいは20地点（前年24地点）となり横ばいから上昇へ転じた地点が増加した。上昇地点は宇都宮駅東の区画整理地及び中心市街地の旧来からの品等の高い住宅地とその周辺地域であり、利便性・居住環境が良好で、中心部への回帰もあり需要が堅調である。市街地周辺部は概ね横ばい～若干の下落で下げ止まりつつある。郊外部及び旧町部については下落率は縮小しつつも下落は継続している。</p>
宅	<p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・足利市、佐野市 足利市の平均変動率は-1.9%から-1.6%へ下落幅が縮小、佐野市の平均変動率は-1.8%から-1.4%へ下落幅が縮小した。景況感の改善を受けて下落幅は縮小しているが、立地性が悪く需要が低迷している郊外部の住宅地及び市街地内にあるものの地域環境が優れない住宅地の地価は、選別化の影響を受け、未だ下落幅はやや大きい。 ・小山市 平均変動率は-0.3%から±0%となり、下げ止まりとなった。駅東口の区画整理が行われた住宅地は需要が比較的旺盛で、今回上昇8地点、横ばい12地点である。他の地域についても下落幅は縮小し、わずかな下落となっている。 ・日光市 平均変動率は-2.7%から-2.2%へ下落幅が縮小した。観光客数は回復しているものの、人口の減少傾向に変化はなく、観光地周辺のみならず、既存集落の衰退も進み、需要が低迷している。 ・那須塩原市、大田原市 那須塩原市の平均変動率は-1.9%から-1.5%へ下落幅が縮小、大田原市の平均変動率は-0.8%から-0.7%へ下落幅がやや縮小した。市街地周辺においては開発が容易な地域性から供給過剰感が強く、下落率は大きかった。底値感から縮小傾向が見られるものの、観光地周辺山間部については依然下落率は大きい。 ・矢板市 平均変動率は-3.1%から-2.8%へ下落幅が縮小したものの、県内市の中でも下落率は大きい。大手電機会社の事業再編に伴う人口の減少等を受け、需要が減退している。 ・下野市 平均変動率は前年と同じ-0.3%である。住環境の良好な土地区画整理の行われた住宅地・分譲地は需要が堅調なことから上昇傾向が見受けられる。しかし、地域環境が優れない既存住宅地の地価は、選別化の影響を受け、若干の下落傾向が継続している。 <p>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"> ・佐野-15 佐野IC周辺の区画整理地であり商業施設整備も進み、住環境・利便性の向上から需要も堅調であり、前年同様の横ばい（下げ止まり）となった。 ・下野-1、下野-3 自治医大周辺地区にあり、供給自体が少ないうえ、利便性・住環境が優れ、人気の高い地域で需要が旺盛であることなどから高値の取引が多く、前年に引き続き上昇となった。 ・那須烏山-2 郊外部の高台の分譲地で、宇都宮市等への回帰現象等から需要が後退しており、下落傾向が強い。 ・茂木-1、栃木-19、鹿沼-15、佐野-12 人口減少、過疎化が進行し、需要が減退していることから下落率は継続して大きい。
地	

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・25年連続で下落 ・平均変動率は-0.9%と前回-1.3%と比べて0.4ポイント下落幅が縮小した。 ・各市町の変動状況について見てみると、郊外型店舗・大型店舗が建ち並び商況の良好な地域性を有する主要幹線沿いの商業地域（宇都宮5-4、5-18、5-24、5-25、5-26、5-32、小山5-2等）及び中心市街地の商業地域で背後住宅地需要の堅調な地域（宇都宮5-6、5-7、5-8、5-16、5-19、5-21、小山5-3等）は下げ止まり乃至は上昇となっている。新たな商業施設への顧客の流出により衰退が進む各都市の旧来の商業地（県南西部の足利市、佐野市、栃木市、県北部の矢板市、那須塩原市、県東部の真岡市、那須烏山市、県西部の鹿沼市、日光市、その他郡部の町）の下落率は縮小しつつも概ね大きい状況にある。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>宇都宮市の平均変動率は±0.0%から+0.5%と微増ながら上昇へ転じた。宇都宮中心市街地駅西口の高度商業地（最高価格地 宇都宮5-1を含む）においては、再開発事業の進展や土地需要に回復傾向が見られ前年比で下落が縮小した。駅東口については、再開発計画（現在暫定利用）及び新交通システム（LRT）計画の進展・期待感から若干の上昇となった。土地区画整理に伴う周辺環境の熟成等郊外型店舗が建ち並び集客力の高い主要幹線沿いの商業地域においては、下げ止まり乃至は上昇となった。宇都宮中心市街地の既成商業地については、背後住宅用地需要の底上げ、通行量の増加、空き店舗の減少等集客力の回復が見られ、また、一部マンション素地としての需要が認められることから、下げ止まり乃至は上昇となった。なお、周辺部及び郊外における旧来からの近隣型商業地については、大型店舗等への顧客の流出に伴う衰退傾向に変化はないが、下落幅は縮小乃至下げ止まりつつある。</p> <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・足利市・佐野市 足利市の平均変動率は-2.3%から-1.8%へ下落幅が縮小、佐野市の平均変動率は-1.7%から-1.3%へ下落幅が縮小した。新たな商業の核への顧客流出等に伴い、旧来の中心部の衰退が進んでおり引き続き下落傾向が続いている。 ・小山市 平均変動率は-0.5%から-0.3%へ若干下落幅が縮小した。駅東口再開発の影響、土地区画整理による新興商業地及び背後住宅地の熟成等による集客効果の見られる地域においては、下げ止まり傾向にある。 ・那須塩原市・日光市 那須塩原市の平均変動率は-2.1%から-1.6%へ下落幅が縮小、日光市の平均変動率は-1.7%から-1.1%へ下落幅が縮小した。観光客は回復傾向にあるものの観光地の疲弊、過疎化に伴う背後人口の減少、郊外の幹線沿いへの新たな店舗の進出に伴い、下落率は縮小しつつも下落が続いている。旧日光地区の二社一寺周辺は台湾等アジア圏からの観光客の増加が顕著で観光商業地の地価は回復傾向にある。 ・真岡市 平均変動率は-3.4%と前年並みであった。土地区画整理等による商業地の分散化傾向に変化はなく、下落が続いている。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮5-18、5-4 駅至近で、街区の整備された宇都宮駅東地区は、オフィスビル、マンション用途としても需要が多く、前年同様の上昇となった。 ・日光5-1、5-2 観光客が増加し、日光街道（国道119号）沿い、旧日光地区の二社一寺周辺の観光商業地で地価は下げ止まり乃至は下落率の縮小となった。 ・那須烏山5-2、茂木5-1 過疎化に伴う背後人口の減少、郊外型商業施設への顧客流出に伴い既存商業地が衰退し下落が続いている。
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は-0.5%と前回-0.8%と比べて0.3ポイント下落率は縮小した。 ・県北は立地（首都圏との接近性）がやや劣り、工場再編の影響を受け需要は弱い。県南は首都圏に近く、圏央道の埼玉県以西の開通により北関東自動車道沿線にあつては、比較的工場地需要は堅調である。平成28年上期の県内工場立地件数は、件数が全国13位（14件）、面積が同7位（26ha）であった。（電気業を除く） <p>工業地域を形成する主な都市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県北：矢板市・那須塩原市は事業再編等の影響を受け、下落傾向が続いている。 ・県央：宇都宮市（H28 -1.1% H29 -0.6%）・鹿沼市（H28 ±0.0% H29 ±0.0%）は大規模工業団地が集積し、高速道路・幹線道路への接近性に優れており、横ばい乃至下げ止まりつつある。 ・北関東道沿線：真岡市（H28 ±0.0% H29 ±0.0%）・佐野市（H28 -1.0% H29 -0.8%）・足利市（H28 -1.3% H29 -1.0%）の北関東道IC周辺の工業団地の需要は比較的堅調である。但し、佐野市・足利市における旧来の中小工場用地の需要は弱い。 <p>特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>小山9-2、9-3 前年同様に横ばい（下げ止まり）である。国道50号、新国道4号の主要幹線沿線の工業団地で現在分譲中の小山東部産業団地も取引は順調であり、小山地区周辺の工場地需要は堅調である。</p>

地域政策、取り組み等について

- ・宇都宮市 新交通システム（LRT）計画、宇都宮芳賀ライトレール線（14.6km）の軌道運送高度化実施計画の認定（平成28年9月26日）、JR宇都宮駅東口の再開発（餃子店・駐車場等として平成29年3月まで暫定利用）、大手地区（地上30階、地下1階、延床面積約3万㎡）、バンバ地区、JR宇都宮駅西口地区の再開発計画、都市計画区域の統合・見直し（上河内地区、平成28年3月29日）等
- ・大田原市 中心市街地活性化事業に関連して都市計画道路整備事業（都市計画道路3・4・2西那須野線、3・3・2大田原野崎線）を施行中、日赤病院跡地に大型スーパー建設中（平成29年1月開業予定）
- ・栃木市 とちぎメディカルセンターしもつが開院（平成28年5月、旧下都賀総合病院移転）
- ・佐野市 新庁舎竣工（平成27年10月）、佐野田沼インター産業団地分譲中、佐野インター産業団地分譲中
- ・日光市 今市地区中心市街地約70.1haで市街地活性化事業が進行中、東武下今市駅周辺の広場・街路整備、道の駅「日光街道ニコニコ本陣」オープン（平成27年）、土沢IC周辺で日光産業団地分譲中
- ・小山市 城山町2丁目第一地区市街地再開発事業、小山駅東口周辺土地利用推進事業計画、粟宮地区における新市民病院を核とした「粟宮新都心構想」
- ・下野市 新庁舎竣工（平成28年1月）、新石橋病院建設中（平成29年3月移転開院予定）
- ・土地区画整理事業 宇都宮市、佐野市、真岡市、那須塩原市、足利市、鹿沼市、小山市、さくら市、栃木市等において現在施行中である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2	-1.0	35	33	269	337
宇都宮市	-0.2	0.0	25	20	29	74
足利市	-1.9	-1.6	0	0	32	32
小山市	-0.3	0.0	8	2	16	26
那須塩原市	-1.9	-1.5	0	0	8	8
下野市	-0.3	-0.3	2	2	12	16

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3	-0.9	19	14	55	88
宇都宮市	0.0	0.5	18	11	3	32
足利市	-2.3	-1.8	0	0	5	5
小山市	-0.5	-0.3	1	2	3	6
那須塩原市	-2.1	-1.6	0	0	4	4
真岡市	-3.4	-3.4	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	120,000	4.3 (2.7)	生活の利便性・快適性等に優れた地域で需要が多く、供給が限定的で高値取引も見受けられる。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	317,000	-0.3 (-0.9)	JR宇都宮駅の西口エリアにおいては再開発等の市街地活性化策が推進されており、民間によるマンション供給計画等もあって土地需要に回復傾向が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	120,000	4.3 (2.7)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-32	宇都宮市鶴田2丁目5番9	86,500	2.4 (0.0)	土地区画整理済の県道沿いの新興商業地域で、当該道路や周辺街路において新規出店が相次いでおり、繁華性の高まりが顕著である。
下落率1位	住宅地 那須烏山-2	那須烏山市小倉字台畑1100番36	13,700	-4.2 (-4.7)	高台の古い分譲地で、宇都宮市への回帰現象による需要の減少により、下落が継続している。
	商業地 那須烏山5-2	那須烏山市中央1丁目字仲町349番3	30,600	-4.4 (-4.5)	県東の中心市の既成商業地域で、人口減少等地域的な衰退及び大型店との競合により需要は弱く、継続して下落率が大い。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	120,000	4.3 (2.7)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	317,000	-0.3 (-0.9)	上記と同じ
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	120,000	4.3 (2.7)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-32	宇都宮市鶴田2丁目5番9	86,500	2.4 (0.0)	上記と同じ

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

地	<p>・県内最高価格地である高崎5-1(八島町)は1.4%から3.1%と上昇幅拡大。駅西口商業地であるが、駅前道路整備の完了等により発展傾向にある「東口」の影響及び同駅西口に平成29年秋頃オープン予定の大型商業施設の建築工事の進捗、及びこれに併せて進められているペDESTリアンデッキ整備等に伴う期待感の高まりによる需要強含みの影響。なお、駅東口の高崎5-14(栄町)は、コンベンション施設の整備計画、現在建築工事が進められている(仮称)高崎文化芸術センター等により、5.1%の上昇。</p> <p>・富岡製糸場の世界遺産登録(平成26年6月)により見学者は急増したが、一昨年後半には見学者数の増加に頭打ちの感が生じ、現在はピーク時の50～60%前後と減少傾向にあり、土産物店・飲食店等の店舗需要も減退傾向にある。なお、同製糸場に最も近い富岡5-1は選定替。</p>
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率は昨年の-1.5%から-0.8%で、下落幅は0.7ポイント縮小(前年は0.9ポイントの縮小)。</p> <p>・県内で平成28年上期に企業(製造業等)が工場用地を取得した件数は16件で、前年同期(前年29件)に比べ減少し、全国11位(前年3位)で、また面積も減少し16.1haとなり、全国13位(前年6位)。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・前橋市の平均変動率は昨年の-1.3%から-0.5%に下落幅縮小。</p> <p>・前橋・伊勢崎地区で平成28年上期には県内最多の8件の工場立地があった。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・高崎市の平均変動率は-2.5%から-1.6%と下落幅縮小。</p> <p>・伊勢崎市の変動率は-1.4%から-1.0%に縮小。北関東自動車道の全線開通(平成23年3月)以降、引き合いは増加しており、地価の下落幅は小さい。</p> <p>・太田市の平均変動率は-0.7%から-0.2%に下落幅縮小。地元基幹産業は業績好調(工場を拡張(約6ha)し研究開発棟の建設を検討)であり、また、北関東自動車道開通に加えて東毛広域幹線道路の全面開通(平成26年9月)の影響は大きく、需要は増大傾向にあるが、既存工場地価格は隣接県と比べやや割高感が存し、僅かながら下落傾向にある。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・製造業を主体とする工場地の地価は上記のとおり下落幅は縮小となっている。今後は群馬県の首都圏へのバックアップ機能の必要性の見直しや道路網の整備が進み、より利便性が増加したこと等に伴い、物流関係の用地取得が増加するものと期待される。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p><前橋市></p> <p>・前橋市中心市街地やJR前橋駅北口周辺等で複合ビルやビジネスホテル建設等複数の開発計画が進捗中。</p> <p>・前橋南インターチェンジ近くの前橋南部拠点西地区土地区画整理事業(約20ha)は工事が完了し、平成28年11月28日に換地処分公告あり。なお、事業区域の内12.7haについて、開発事業者が公募され、平成25年5月ペイシアに決定(但し、進出予定の商業施設については今後いわゆる大店立地法関係の手続に入る見込み)。</p> <p><高崎市></p> <p>・集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口エリアに高崎市による「高崎文化芸術センター(仮称)」が平成30年度中のオープンを目前に整備が進められている。また、高崎駅南方には高崎市による国際水準の新体育館がほぼ完成し、平成29年春に正式オープンとなる。</p> <p>・平成25年1月24日、群馬県は高崎駅の南東方に位置する旧高崎競馬場跡地に「大規模コンベンション施設」の基本計画案(16,000㎡の展示施設、約2,500人を収容する会議施設等)を公表した。その後、規模等について見直しが検討され、当面は10,000㎡とし、平成29年度中に着工し、東京五輪開催までのオープンを視野に入れた計画が策定された。</p> <p>・高崎玉村スマートIC周辺には高崎工業団地造成組合が新産業団地(約64ha。高崎スマートIC産業団地(仮称))を造成中で、第1次分譲として8社(県外4社、市内4社)が内定し、うち2社は平成28年度中の分譲の見込み。</p> <p><伊勢崎市></p> <p>・市によりJR・東武伊勢崎駅南口に7,200㎡の駅前広場の整備が完了し、広場西隣の13,000㎡に商業施設(ベイシア)が平成27年3月に开店した。また、伊勢崎駅周辺に3棟のビジネスホテルが開業又は建築中である。</p> <p><太田市></p> <p>・平成27年に開始された太田駅南口の再開発事業(「太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業」)により、当該事業施行地区及び周辺地域では高層ビル建築による高度商業地化が推進される見込み(太田5-1)。これまでに東街区建築物(地上8階。商業・業務施設、駐車場等)が完成し、西街区建築物(地上15階。住宅(マンション))は平成29年3月の完成見込み。</p> <p>・市と東日本高速道路会社は、平成25年6月11日、北関東自動車道太田藪塚～太田桐生IC間におけるスマートICを設置すると発表した(予定位置:北金井町)。2018年3月の運用開始を目指す。</p> <p><沼田市></p> <p>・沼田市中心市街地のグリーンベル21の再生に向けて、平成26年12月までに市がその所有権を取得し、平成27年4月には市役所内に「グリーンベル21活用推進課」が設置された。</p>	

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%	-0.6%	32	49	179	260
前橋市	-0.5%	-0.3%	6	14	24	44
高崎市	-0.3%	-0.2%	12	12	17	41
桐生市	-1.7%	-1.3%	0	1	22	23
伊勢崎市	-0.6%	-0.3%	1	9	14	24
太田市	-0.1%	+0.2%	11	5	19	35

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.7%	11	23	76	110
前橋市	-0.8%	-0.5%	0	12	14	26
高崎市	-0.7%	+0.2%	6	8	7	21
桐生市	-1.5%	-1.0%	0	0	10	10
伊勢崎市	-1.1%	-0.8%	0	1	7	8
太田市	+0.6%	+0.9%	5	2	4	11

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-43	高崎市真町8番外	130,000	- (-)	マンションが多く見られる、高崎駅西口へ徒歩圏内の住宅地域。利便性が高く、マンション需要は堅調。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	363,000	3.1 (1.4)	高崎駅西口駅前の準高度商業地域。平成29年秋の商業施設オープン、これに併せての同駅整備等による期待感で、地価上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高崎-10	高崎市岩押町124番8	96,300	4.0 (3.6)	高崎駅東部の徒歩圏で、街路条件、利便性に優り、同駅東口周辺の開発計画等から発展の期待感増大。
	商業地 太田5-1	太田市飯田町1386番	127,000	5.8 (-)	太田駅前商業地域。地元基幹産業の業績好調、同駅南口至近の再開発等により需要増大。
下落率1位	住宅地 長野原-2	吾妻郡長野原町大字応桑字チカヤ900番6	2,900	-6.5 (-6.1)	北軽井沢の北部地域にあって、別荘需要の低下により、地価続落。
	商業地 下仁田5-1	甘楽郡下仁田町大字下仁田字中町西325番	26,700	-4.3 (-4.8)	過疎化の進行が顕著な農村部の商業地域。閉鎖店舗が見られるなど、需要は弱く衰退傾向にある。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 前橋-10	前橋市大手町1丁目108番	84,600	0.0 (0.2)	官公庁に近接した住宅地で、近くの都市計画道路拡幅により街路の系統性が良化し、また多様性の向上により需要安定。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	162,000	0.0 (0.0)	通行量の増加、オフィスビル空室率の改善傾向、また他商業地に対する相対的競争力の優位性により、需要は堅調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-1	前橋市天川町50番4	73,500	2.1 (0.6)	大型商業施設に近く、住環境の良い人気の地区で、需要は堅調に推移。
	商業地 前橋5-26	前橋市本町2丁目2番15外	162,000	0.0 (0.0)	通行量の増加、オフィスビル空室率の改善傾向、また他商業地に対する相対的競争力の優位性により、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

(平成29年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p style="text-align: center;">埼玉県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の変動率は+0.1%で、昨年の0%から若干の上昇。上昇は前年の17市町から18市町に増えると共に、下落は40市町と依然多く、まだら模様となっている。郡部は三芳町と伊奈町と上里町を除き全て下落となっている。都心30km圏は一部東部地域を除き上昇しているものの、上昇率拡大は10市(戸田市、朝霞市、志木市、川口市、所沢市、草加市、新座市、川越市、飯能市、越谷市)に留まる。 ・都内通勤者比率の高い都心30km圏(JR線では大宮駅まで、東武線ではふじみ野駅・新越谷駅まで、西武線では所沢駅まで、その他TX・武蔵野沿線)においては、駅徒歩圏で上昇、郊外部で横ばい。30km超においては、駅徒歩圏で横ばい、郊外部で下落。 ・南部地域についてみると、戸田市(+1.3%)、蕨市(+0.8%)、川口市(+0.4%)。都内隣接という立地もあり、都内に通勤する若年層の流入が多い。平成27年国勢調査(確報値)によると、戸田市は人口増加率が県内1位で平均年齢も最も若く、蕨市は人口密度が全国1位(政令市の特別区を除く)。川口市は中心部以外にも埼玉高速鉄道沿線の需要が多い模様。 ・東武東上沿線についてみると、和光市(+1.1%)、朝霞市・ふじみ野市(+0.8%)、志木市・富士見市(+0.7%)と都心30km圏が軒並み上位に入っている。2013年の東京メトロ副都心線や東急東横線との相互乗り入れで通勤等の利便性が向上。 ・2015年開業の上野東京ラインにより都心部及び神奈川県とのアクセスが向上し、大宮以北のJR宇都宮線(東北本線)沿線でも通勤圏としての需要が高まりつつある(土呂駅～久喜駅)。 ・標準住宅地の分譲形態についてみると、30km圏内においては、小規模にして総額を抑える態様が多い。一方、地元通勤者中心の郊外においては、広めの土地をとる態様が多い。 ・金融緩和を背景に不動産向けと個人による貸家業向け貸出が前年同期(1-9月期)比20%程度増えたものの、個人(住宅・消費(割賦返済分))向けは伸び悩んでいる模様。 ・一方、不動産向け貸出増で、都市部ではマンション向け、郊外部では建売向け素地の取得競争が見られる。 ・新設住宅着工戸数を見ると、県全体では、持家が前年同期(1-9月期)比微減、貸家が10%増、分譲一戸建が15%増となっており、マンションについては50%増となっている。市町村単位では、持家については前年比プラスが63市町村中26市町(昨年と同じ)。東部と50km圏で増加しているが、東京隣接と圏央道周辺で減少している。貸家については前年比プラスが25市町(昨年は29市町)。東部と北部で増加しているが、東京隣接で減少した。分譲については36市町で増加しており、昨年の28市町から大幅に増加した(但し、開発面積については小規模化している)。南東部と50km圏で増加しているが、東京隣接と圏央道周辺で減少している。東京隣接部についてはいずれも減少しており、価格高騰に伴って需要が北上している姿が窺える。 ・貸家(賃貸アパート・マンション)については、民間調査会社によると、築2年目以降のアパート空室率は3割前後で推移している模様で、やや供給過剰の感を否めない。 ・貸家の供給は、郊外部ではこれまで旧来の地主によるものが大半であったが、最近では、都市部の投資家によるものも少なからず見られる。 ・マンションは、都心30km圏が大半であったが、消費増税先送りや資材費が落ち着いてきたこともあって、最近では30km超においても(小手指、狭山、上尾、若葉等)供給が見られる。分譲価格も高止まり傾向が見られ、周辺の地価上昇にも波及している(浦和、川口等)。ただし地域や分譲事業者の規模によって市況は異なる模様。 ・郊外部の分譲一戸建(建売)については、総額3000万～4000万円の需要層と、2000万円台前半の需要層との二分化が見られる模様である。 ・既存の住宅地より、利便性の優る新興分譲地等が若年層に選好されている。 ・一方で、1970～80年代に団塊世代の大量流入を支えた団地等で、住民の高齢化を背景に下落率が周辺の住宅地に比し大きくなっているケースも見られる。 ・住宅地変動率については、人口動態との正相関、高齢化率(平均年齢)との負相関が見られる。 ・人口減少地域において、幼稚園や小・中学校の統廃合を打ち出す市等が閉校後は高齢者施設に転換。一方、東京隣接でマンション人口が急増する市においては、これらの新設が打ち出される。出生率は全国的な傾向と異なり、埼玉では都市部の方が高い。
宅	<p style="text-align: center;">県庁所在地(さいたま市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率+1.1%(前年+1.1%)。全ての区で上昇しており、浦和区で2%、南区、大宮区、中央区で1%台、その他の区で1%未満の上昇率となっている。このうち緑区と桜区と岩槻区で上昇率拡大、南区は前年並み、その他の区は上昇率が縮小した。

・浦和駅の徒歩圏で2%後半～4%の上昇。今年に入っても需要は旺盛。浦和駅高架化事業の完成、湘南新宿ライン、上野東京ラインと浦和駅の交通利便性は向上。これに伴いマンション供給旺盛。販売も好調で駅徒歩圏を中心に人口増が続き、駅乗降客数の伸びが顕著。駅近の戸建住宅地の地価上昇へ波及している。30万円/㎡を超えるところも都内と比較すると割安であり、その代替として選好される。

・大宮駅から徒歩10分以内に位置する地域やさいたま新都心駅に近い地域は需要がことに根強い模様。

・緑区では、浦和美園駅周辺で大型マンションを中心に大規模開発が続いており、土地も浦和駅周辺に比べて割安であることから若年層の人気の高い。その他、土地区画整理事業が進捗する大間木地区では過去数年の供給過剰が解消されつつあり、地価も横ばいから若干の上昇へ。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・「川越市」(+0.1% +0.3%)：旧市街地及び中心三駅(川越・川越市・本川越)は、希少性があるため緩やかに価格は上昇。アパート収入を見込んだ取引も見られる。既存住宅は、今後は画地分割で単価上昇が予測される。郊外部について、南大塚・霞ヶ関・西川越の各駅は基本横ばい。取引総額は下がる傾向にある。新河岸駅は駅前整備の期待から上昇傾向に転じる。

・「熊谷市」(-0.9% -0.6%)：駅周辺や区画整理地は人気の高い。特に籠原駅周辺は始発電車が利用可能であることから、東京、県南方面への通勤者による需要が根強い。郊外や合併した旧3町(妻沼・江南・大里)については、引き合いは少ない。

・「川口市」(+0.2% +0.4%)：川口駅徒歩圏については、基本的に供給が少なく需要は底堅い傾向にあり、上昇傾向(都内需要層の流入がある)。旧鳩ヶ谷地区は合併効果が得られないまま推移してきたが、最近価格水準が見直されつつある。

・「所沢市」(+0.3% +0.4%)：所沢駅西口で土地区画整理事業(2026年、商業業務施設や居住エリア)と北街区市街地再開発事業(2020年、29階建)、東口で駅ビル計画(2020年(2018年に一部先行開業)、5階建(約120の飲食店や物販店))を計画しており、これを見込んで所沢駅徒歩圏の上昇率大。

・「春日部市」(-0.1% -0.1%)：利便性に劣る地域以外は、概ね安定的に推移。春日部駅西口土地区画整理事業完了後の地域のうち、徒歩圏内に位置する中央、谷原地区の一部などに堅調な需要が見られる。

・「越谷市」(0% +0.3%)：駅徒歩圏で住環境の良い区画整理済みの住宅地については底堅い需要が見られ、幾分強含みの動きも見られる。南越谷地区や七左町地区、レイクタウン地区等は市内においては人気の高いエリアで、根強い需要が認められる。バス便の旧来の住宅地については幾分弱含みであるが、値ごろ感から30～40代の一次取得者層による引き合いも見られ、地価を下支えしている。

・「入間市」(+0.2% -0.1%)：土地区画整理地内の下藤沢、豊岡地区が人気エリアで、高値の取引も見られる。久保稲荷等も比較的堅調に推移しているが、全体的には需給とも弱含み。郊外部は下落傾向。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・「鳩山-2(今宿東土地区画整理)」(+1.4% +1.4%)：高齢化率県内1位の町で最寄駅まで約6kmのバス便エリアであるが、近くにスーパーが出店したことで、高値での取引が見られるようになった。

地

商

埼玉県全体の地価動向と要因

・県全体の変動率は+0.8%で、前年の+0.7%より若干上昇率が拡大した。但し、上昇は14市、横ばいは10市、下落は21市町と、こちらも住宅地同様まだら模様であるが、郡部で地点を設けている7町については全て下落であった。

・再開発が見込まれる大宮駅東口地区、浦和駅西口地区、川口市栄町地区、所沢駅西口地区周辺の商業地の上昇率が高い。

・路面店舗に飲食を中心に出店が多く見られる。

・大手チェーン店のSCやモールへの集積の一方、旧来型の商業地においては、郊外型大規模店舗の影響が大きく、駅前の中心商業地の個人商店化、駐車場化が進んでいる。

・さらに、中心商業地の住宅地化も進む。都心30km圏、とりわけ浦和、川口、4市(朝霞・志木・和光・新座)、越谷ほか東部地域においては、マンション用地としての需要が堅調。好調なマンション販売が地価上昇を牽引。しかし、30km超においては、その地価水準が背後住宅地とほぼ同等あるいはそれ以下となっている所も見られる。一方、このような駅近住宅需要が、商業地価を下支えしている地域もある。

・大規模店の競合で、一部で撤退する大規模店も現れる。GMSから専門店へといった時代の流れ、さらにはインターネット通販やネットスーパーも影響。

・県南の都市部では、交通網の改善により利便性が向上する一方、顧客が市外(都内)に流出するというマイナス面も生じている模様。

・県内や都内の個人投資家による収益物件の引き合いが依然強く、マイナス金利でこの傾向にさらに拍車がかかっている模様。
・インバウンド需要を見込んだホテル投資も見られ、2019年のラグビーワールドカップ(熊谷市)、2020年の東京オリンピック(さいたま市、川越市、朝霞市)を見据えている模様。

県庁所在地(さいたま市)の地価動向と要因

・平均変動率+2.7%(前年+2.3%)。岩槻区以外全ての区で上昇しており、浦和区と大宮区と南区で3%台、中央区で2%台、北区で1%台、西区、緑区、桜区、見沼区で1%未満となっている。このうち上昇率の高い3区と北区・見沼区は上昇率拡大、その他の区は前年並みとなっている。
・浦和駅周辺については、東口や駅高架事業等の再開発により利便性が高まり、また2015年のアトレ開業、駅ビル(2018年春)、その他にも駅西口南高砂地区の再開発(2020年度)が予定されており、駅前や駅近商業地域では店舗需要が堅調(旺盛)。特に北口改札新設の恩恵を受けるエリアでその傾向が顕著。一方、事務所系は総じて苦戦(賃料横ばい、空室率の改善見られず)が続くが、駅徒歩圏ではマンション需要が旺盛で、マンション用地としての見直しから地価は堅調。需要は駅周辺に集約される傾向が強い。
・浦和駅周辺のオフィス賃料は、標準的なビルで3,000~4,000円/m²。立地や設備に劣るビルで2,000~3,000円/m²程度の水準であり、概ね横ばいで推移。しかし、3階以上の事務所の空室率は高く、都内や大宮に統廃合が進むと予想される。一方、店舗賃料については、路面店舗は4,000~7,000円/m²の水準であり、昨今強含みで推移している。空室率についても、湘南新宿・上野東京ラインやアトレ開業等で浦和駅の乗降客が増加したことを背景に、改善している。
・2015年の北陸新幹線、さらには2016年3月の北海道新幹線開業でハブステーション化した大宮駅が東日本の玄関口・拠点としての位置付けを高めている。大宮駅西口は県内屈指の商業・業務地区であり、東日本の広範囲のエリアを管轄する拠点としての需要の底堅さが窺われる。東口は旧来からの商業地であり、中小型のビルが中心で築年も古いものが多いが、REITによる物件取得や大門町2丁目中地区再開発事業の事業認可等、上昇要因が見られる。
・民間の調査によると大宮駅周辺の空室率はきわめて低く、賃料も上昇傾向にあり、ことに西口地区の需要が旺盛である模様。
・店舗は、個人向けの20坪位までの飲食店舗の需要は強いが、物販向けの広めの店舗は弱い。
・さいたま新都心では、郊外からの移転など複数の成約事例が見られ、空室率低下の要因の一つとなっている。市内ではまとまった空室がほとんどなく、そのため解約予告が出された床に対しては多くの引き合いが集まる状況。
・大宮駅周辺では、100坪以上のまとまった空室確保が特に難しくなっているうえ、2017年は新規供給の予定がないため、需給逼迫は解消されない見通しである。
・2016年5月の東武アーバンパークラインの岩槻駅橋上駅舎及び東西自由通路の供用開始・西口開設に伴い、西口側の住宅地と商業地にプラスの影響。

業

県庁所在地以外の地価動向と要因

・「川越市」(+1.7% +1.7%)：ウエスタ川越が2015年にオープンした川越駅西口については、駐車場需要も旺盛。小江戸川越観光の入込客数は約665万人(H27)で引き続き増加。外国人観光客もアジア系を中心に増加しているが、日帰り観光がメイン。
・「熊谷市」(+0.1% +0.2%)：商業地の価格は横ばいとなっているが、熊谷駅北口の至近では上昇地点が見られる。店舗の賃貸需要が見られるものの成約までに時間を要するケースが多い。事務所需要は弱い。
・「川口市」(+0.9% +1.5%)：川口駅前の商業地は、稼働率、家賃水準等改善。再開発計画(2022年度。高さ100m級の複合ビル。1~3F商業施設、中上層階500戸の住宅。)も発表され、さらなる地価上昇も見込める。西川口駅西口の商業地は未だ空室のままの店舗が多い。
・「所沢市」(+0.8% +1.1%)：所沢駅周辺では、西口の車両工場跡地で区画整理や再開発、東口で駅直結の複合商業施設整備をいずれも2020年を目途に予定しており、今後の発展が見込まれる。所沢駅と小手指駅周辺では、ここ数年マンション建設も活発。
・「飯能市」(-0.8% -0.7%)：飯能駅南口のショッピングモールが2015年に閉店するなど、商業繁華性は衰退傾向。商業地域内の土地でも住宅用途での取引が主流となっている。飯能駅前通りにおいても、3階以上の需要は少なく、長期的には商業地域の低層化や住宅地化への移行が進行すると予測される。1階については、一定の空室期間はあってもテナントが入ってくる。国道等の沿道地域には、根強い需要が見られる。
・「春日部市」(0% 0%)：春日部駅西口が中心である。賃貸市場では1F店舗・事務所の平均賃料が上昇するなど変化も見られるが、中古複合ビルや2F以上では空室が埋まる見込みが立たない。春日部駅西口周辺より東口周辺の方が空室率が高い模様。

地	<p>・「越谷市」(0% 0%):越谷駅、新越谷(南越谷)駅に準高度商業地域が形成されている他は近隣路線商業型。客の流れはレイクタウンに集中しており、従来の駅前商店街は苦戦が続いている。市内の店舗及び事務所利用の需要は弱く、地価についても幾分弱含み。但し、駅至近の大規模地については、潜在的なマンション用地としての需要が認められる。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
工業	<p>埼玉県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の変動率は+2.3%で、昨年の+1.2%からさらに上昇率がアップした。物流を中心に圏央道周辺の引き合いが依然強い。県のほぼ中央部を東西に横断する圏央道については、2015年に久喜白岡JCT～境古河IC間(19.6km)、同10月に桶川北本IC～白岡菖蒲IC間(10.8km)が開通。これにより県内区間(58.4km)が全線開通し、東西方向の新たな幹線道路が完成。都心から放射状に延びる東北、関越、中央、東名の各高速道路が圏央道経由で結ばれた。さらに2017年2月には茨城県内全線開通が見込まれており、これにより常磐道や成田空港方面とも結ばれる。 ・圏央道の埼玉県内全線開通効果が見られ周辺の中小工業地でも価格上昇が見られる。雇用の回復等で手狭になった敷地の拡張需要も見られる。 ・2016年4月に上尾道路の二期工事区間(上尾市小敷谷～桶川市川田谷=4.7km)が開通。国道16号、新大宮バイパスと立体交差する「宮前」ICと圏央道「桶川北本」ICがつながる。国道17号を経るルートより約17分も短縮され、約16分になるといふ。 ・民間調査会社によると、圏央道エリアの空室率は上昇傾向にある模様で、今後注視が必要である。なお、外環道や国道16号エリアの空室率は相対的に堅調である模様。 ・国内外からの豊富な投資資金を背景に圏央道沿いを中心に物流系REIT等の需要が旺盛。 ・経済産業省が発表した2016年上期の工場立地動向調査(速報)によると、県内の工場立地件数は18件で前期より2件減少したものの全国8位(電気業を除くと7位)。圏央道の整備効果が続き、企業の引き合いは強いものの、産業団地のストックがなくなっており、用地不足の影響もある。なお、電気業は2013～2014年に見られたものの、最近メガ級は見られない模様。 ・杉戸屏風深輪産業団地の分譲(全11区画)が始まり100件以上の問い合わせがあり、最終的に区画数以上の申し込みがあった。 ・県北エリアは、食のテーマパークの進出も目立つ。 ・分譲中、事業中の産業団地...彩の国資源循環工場、杉戸屏風深輪、坂戸西インター周辺、西吉見南部、大和田二・三丁目、桶川市加納原、川島三島、幸手中央、久喜清久工業団地周辺、東松山藤曲、児玉、加須IC東地区、寄居スマートIC西地区 <p>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"> ・「東松山市」(+1.3% +8.5%)、「吉見町」(+1.7% +6.7%):関越道や圏央道に近接した地の利を生かし、産業団地等の新設が活発に行われ、物流をはじめとした企業誘致に成功している。現在、東松山市と吉見町の境の藤曲産業団地を造成中で、5区画全て成約。西吉見南部産業団地内でREIT組み入れ発生(2016年9月)。 ・「春日部市」(+1.5% +5.1%):国道4号庄和IC周辺では、企業誘致や支援制度、SC、ホームセンター等の相次ぐオープン、新国道4号・4車線化の波及効果等と相俟って、土地需要は増加しており、地価は上昇気配が続く。 ・「久喜市」(+3.3% +5.7%):圏央道と東北道の交通結節点であり、ICもそれぞれ擁し、物流を中心に引き合いが強い。 ・「八潮市」(+1.1% +1.0%)、「三郷市」(+1.0% +1.5%):物流を中心とした需要増があって、インター周辺等立地の整ったエリアでの大規模流通業務用地の引き合いが強い。外環道の周りが特に人気があり、規模が大きければ大きい程、引き合いは強い傾向。
その他	<p>・都市近郊林地については、西部を中心に敷地拡張や墓地や事業所向け取引が見られる。県内の林地開発許可状況を見ると、2015年度は3件(4ha)で、全て工場・事業場向けとなっており、住宅用地向けは2010年度に1件。</p> <p>・外国人観光客が2000万人に達しようとする中、県は川越や秩父や長瀨を「SAITAMAプラチナルート」にして日帰り型から宿泊型にし、2020年までに年100万人に引き上げるといふ。なお、2016年11月には、秩父夜祭と川越まつりがユネスコ無形文化遺産に登録され、今後益々観光客数の増加が期待される。</p>

・新病院建設が相次いだり(彩の国東大宮メディカルセンター、さいたま赤十字病院・県立小児医療センター、順天堂大医学部付属病院(いずれもさいたま市)、かわぐち心臓呼吸器病院、春日部市立医療センター、羽生総合病院、朝霞中央総合病院、TMG宗岡中央病院(志木)等)、J-REITが老人ホームを購入する(さいたま市)等、ヘルスケア施設が増加している。

(今後の動き)

- ・施行中の土地区画整理事業は、2016年3月31日現在、122地区(個人・共同4、組合41、公共団体74、UR3)。
- ・事業認可済の市街地再開発事業は、2016年3月31日現在、蓮田駅西口(市)、上尾中山道東側(組合)、武蔵浦和駅第1街区(UR)・第3街区(組合)、浦和駅西口南高砂(組合)、所沢東町(組合)、鴻巣駅東口駅通り(組合)、大宮駅東口大門町2丁目中(組合)の8地区。
- ・2017年2月、圏央道の茨城県内全区間開通。成田空港から埼玉県へのアクセス向上
- ・2017年7月、吉川美南駅東口周辺土地区画整理事業(約59.1ha)計画決定
- ・2017年、さいたま新都心で複合商業施設開業予定(4街区、20階建、延べ面積28,500㎡。)
- ・2019年3月、大宮駅西口第四土地区画整理事業完成予定
- ・2019年夏、鴻巣駅東口駅通り地区再開発事業(14階建)完成予定
- ・2019年9～10月、ラグビーワールドカップ開催(熊谷市)
- ・2020年6月、所沢駅東口駅ビル 期計画(線路上空3階建)完成予定
- ・2020年7～8月、東京五輪開催。さいたまスーパーアリーナ(バスケット)、埼玉スタジアム2002(サッカー)、霞ヶ関カンツリー倶楽部(ゴルフ)、陸上自衛隊朝霞訓練場(射撃)
- ・2020年、所沢市北街区(A地区)再開発事業(29階建)完成予定
- ・2020年、外環道大泉JCT～東名JCT間開通
- ・2020年、蓮田駅西口再開発事業(14階建)完成予定
- ・2020年、東北自動車道新蓮田SA完成予定(NEXCO東日本管内最大級)
- ・2020年度、浦和駅西口南高砂地区再開発(27階建)完成予定
- ・2020年度、さいたま市大宮区大門町2丁目中地区再開発事業(商業施設の東棟10階建と、オフィスの西棟18階建)完成予定
- ・2022年度、川口市栄町3丁目銀座地区再開発事業(高さ100m級)完成予定
- ・2022年度、北陸新幹線の金沢 - 敦賀間開業
- ・2023年度、蕨市中央第一地区住宅市街地総合整備事業完成予定
- ・2025年春、春日部市中央一丁目地区再開発事業(延21万㎡)完成予定
- ・2026年、所沢駅西口地区土地区画整理事業完成予定。
- ・2026年度、新大宮上尾道路与野JCT～上尾南IC間開通
- ・2030年度、北海道新幹線の札幌延伸
- ・2046年、北陸新幹線の敦賀 - 新大阪間開業(小浜・京都ルート)

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0%	+0.1%	309	387	312	1008
さいたま市	1.1%	+1.1%	96	51	4	151
川越市	0.1%	+0.3%	20	19	10	49
熊谷市	-0.9%	-0.6%	1	8	16	25
川口市	0.2%	+0.4%	28	64	0	92
所沢市	0.3%	+0.4%	25	20	5	50
春日部市	-0.1%	-0.1%	0	20	14	34
越谷市	0.0%	+0.3%	5	23	3	31
入間市	0.2%	-0.1%	3	11	9	23

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.7%	+0.8%	96	72	40	208
さいたま市	2.3%	+2.7%	42	6	0	48
川越市	1.7%	+1.7%	11	1	0	12
熊谷市	0.1%	+0.2%	2	5	0	7
川口市	0.9%	+1.5%	7	6	0	13
所沢市	0.8%	+1.1%	7	2	0	9
飯能市	-0.8%	-0.7%	0	1	2	3
春日部市	0.0%	0.0%	0	7	0	7
越谷市	0.0%	0.0%	0	7	0	7

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 (共同住宅地) 浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	880,000	— (-)	販売好調が続く浦和駅徒歩圏のマンション開発向け大規模画地
	住宅地 (戸建住宅地) 浦和-2	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1	416,000	+4.0% (+3.1%)	駅前再開発が続く浦和駅徒歩圏の住宅地の需要は堅調で推移
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,610,000	+6.5% (+5.2%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で機関投資家の投資意欲が高い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和-2	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1	416,000	+4.0% (+3.1%)	駅前再開発が続く浦和駅徒歩圏の住宅地の需要は堅調で推移
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,610,000	+6.5% (+5.2%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で機関投資家の投資意欲が高い
下落率1位	住宅地 本庄-7	本庄市日の出町4丁目1250番151	36,700	-3.9% (-4.7%)	最寄り駅から遠く画地規模が小さいため需要者から敬遠されている
	商業地 行田5-1	行田市行田4番3	53,900	-2.4% (-4.0%)	郊外型店舗の進出などにより小規模資本での商業経営が困難となっており需要に限られる

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (共同住宅地) 浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	880,000	— (-)	販売好調が続く浦和駅徒歩圏のマンション開発向け大規模画地
	住宅地 (戸建住宅地) 浦和-2	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1	416,000	+4.0% (+3.1%)	駅前再開発が続く浦和駅徒歩圏の住宅地の需要は堅調で推移
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,610,000	+6.5% (+5.2%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で機関投資家の投資意欲が高い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和-2	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1	416,000	+4.0% (+3.1%)	駅前再開発が続く浦和駅徒歩圏の住宅地の需要は堅調で推移
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,610,000	+6.5% (+5.2%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で機関投資家の投資意欲が高い

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

(平成 29 年地価公示)

(千葉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

県全体の地価動向

- ・千葉県の住宅地の平均地価変動率は(H29)+0.2%[(H28)+0.2%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 336 [(H28) 289], 横ばい地点数は(H29) 343 [(H28) 303], 下落地点数は(H29) 274 [(H28) 261]となり, 上昇地点・横ばい地点・下落地点がそれぞれ増加した。(本年は継続地点数が増加している。)
- ・市区町村別平均地価変動率は, 地価公示を実施している53市区町村のうち, 上昇(H29) 17 [(H28) 17], 横ばい(H29) 10 [(H28) 10], 下落(H29) 26 [(H28) 26]となり, 上昇, 横ばい, 下落の市区町村数は前年と同数となった。
- ・千葉県の住宅地の取引価格は, 都市部では総じて横ばい乃至強含みの状況にあり, 郡部においては下落基調が続いている。
- ・千葉県の土地取引件数(土地取引状況調査, H27.10~H28.9の年間件数)はマイナス(前年比)となった。

県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の住宅地の平均地価変動率は(H29)+0.4%[(H28)+0.2%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 63 [(H28) 48], 横ばい地点数は(H29) 72 [(H28) 55], 下落地点数は(H29) 18 [(H28) 23]となり, 上昇地点・横ばい地点が増加し, 下落地点が減少した。
- ・千葉市中央区のJR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする利便性が高い住宅地については, 地価上昇率が拡大した。
- ・花見川区, 稲毛区のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は利便性が高く, 地価は上昇傾向にある。花見川区, 稲毛区は下落地点はない。
- ・美浜区のJR京葉線沿線の住宅地の地価は, 底打ちし一部上昇となった。震災の影響等により下落していた地価は安定化した。美浜区は下落地点がない。

県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市の住宅地の平均地価変動率は(H29) +0.4%[(H28) +0.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 27 [(H28) 28], 横ばい地点数は(H29) 26 [(H28) 24], 下落地点数は(H29) 8 [(H28) 2]となり, 下落地点・横ばい地点が増加し, 上昇地点が減少した。
- ・船橋市の住宅地の平均地価変動率は(H29)+0.6%[(H28) +0.7%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 42 [(H28) 38], 横ばい地点数は(H29) 27 [(H28) 28], 下落地点数は(H29) 15 [(H28) 13]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。
- ・市川市, 船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は, 需要に比べ, 売り物件が少なく, 地価は上昇が続いている。バス路線圏の売れ行きは悪く, 一部は下落に転じている。地価は横ばい~下落の状況にある。
- ・市川市, 浦安市の東西線沿線の住宅地は, 都心通勤者を中心とした需要が強く地価は上昇が続いている。
- ・船橋市の新京成線沿線は, 駅から遠いバス圏の地域で横ばいから下落に転じた地域が見られる。
- ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H29) +0.4%[(H28) +0.3%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 25 [(H28) 17], 横ばい地点数は(H29) 40 [(H28) 29], 下落地点数は(H29) 4 [(H28) 12]となり, 上昇地点・横ばい地点が増加し, 下落地点が減少した。
- ・松戸市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は概ね横ばい乃至上昇傾向にある。徒歩圏外は横ばい傾向にある。松戸駅徒歩圏の限られたエリアでは住宅地の供給が少なく, 地価は上昇傾向にある。
- ・新京成線沿線の住宅地は底堅い需要があり, 地価は横ばい乃至上昇傾向にある。
- ・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H29) -0.9%[(H28) -0.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 12 [(H28) 10], 横ばい地点数は(H29) 15 [(H28) 14], 下落地点数は(H29) 51 [(H28) 51]となり, 上昇地点・横ばい地点は増加した。
- ・柏市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は上昇傾向にある。
- ・東武野田線沿線の住宅地の地価は総じて下落傾向にある。
- ・柏市北端部徒歩圏外の住宅地は地価下落率が拡大した。利便性が劣り若年層の需要はあまりない。

住

宅

特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H29) +2.9% [(H28) +3.2%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 29 [(H28) 26], 横ばい地点数は(H28) 8 [(H27) 6]となり, 上昇地点, 横這い地点が増加した。下落地点はない。
- ・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H29) +5.5% [(H28) +5.4%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 18 [(H28) 15], 横ばい地点数は(H29) 2 [(H28) 1]となり, 上昇地点, 横這い地点が増加した。下落地点はない。
- ・木更津市、君津市の住宅地は、大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり、依然として需給は強含みの状態にあり、地価上昇が続いている。人気がある新興土地区画整理地区内の住宅地では、周辺地価水準を大きく上回る取引が散見される。
- ・成田-22(公津の杜)の上昇率は(H29)+6.0% [(H28)+11.7%)となり、地価上昇が続いている。公津の杜駅前に医療福祉系大学が誘致され、更地の高値取引が続出している。
- ・鎌ヶ谷-9(初富本町)の上昇率は(H29)+5.9% [(H28)+5.4%)となり、地価上昇が続いている。土地区画整理された新鎌ヶ谷地区に隣接する住宅地で、3線(北総線・東武野田線・新京成線)利用可能で利便性が高く、取引価格が高い。
- ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H29) +1.0% [(H28) +0.6%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 16 [(H28) 11], 横ばい地点数は(H29) 4 [(H28) 6], 下落地点数は(H29) 0 [(H28) 1]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。下落地点はなくなった。
- ・浦安市のJR京葉線沿線の液状化による被災地は、下落が止まり、一部の地点は上昇に転じている。
- ・野田-31(瀬戸上灰毛)の下落率は(H29)-7.4% [(H28) 新設]となり, 大きな地価下落となっている。
- ・野田-23(三ツ堀)の下落率は(H29)-7.3% [(H28)-3.1]となり, 地価下落率が拡大した。徒歩圏外の住宅地で周辺に空家が多く、需要が弱い。
- ・柏-5(大室)の下落率は(H29)-8.5% [(H28)-4.0%]となり, 地価下落率が拡大した。バス路線圏にある利便性が劣る低地の住宅地で、TX線沿線新市街地のマンション・住宅地へ若年層需要が流出している。建築協定による最低敷地面積制限があり総額的に市場不適合が生じている。隣接する地域が土地区画整理事業区域から除外され便益向上の期待が縮小している。高齢化が進み近年住み替えによる供給物件が増加しており、値下げが早く、需給バランスが崩れ、大きな下落となった。
- ・我孫子-14(久寺家)の下落率は(H29)-6.4% [(H28)-7.7%]となり, 地価下落が続いている。
- ・我孫子-28(新木野)の下落率は(H29)-5.0% [(H28)-5.3%]となり, 地価下落が続いている。
- ・我孫子-31(古戸)の下落率は(H29)-4.8% [(H28) 新設]となり, 地価は下落となっている。利便性の劣る旧来の大規模分譲地は、居住者の高齢化・若年層の流入減少により、供給過剰が生じている。
- ・船橋-74(松が丘)の下落率は(H29)-5.5% [(H28) 0.0%]となり, 横ばいから下落に転じている。駅から遠く利便性が劣り需要が弱い。
- ・八千代-22(米本)の下落率は(H29) -4.8% [(H28) -5.2%]となり, 地価下落が続いている。利便性が劣るバス圏の住宅団地で需要は弱い。
- ・白井市の住宅地の平均地価変動率は(H29)-3.8% [(H28)-2.3%]となった。市街化調整区域での低価格住宅の大量供給は収束に向かっているが、需要は弱く、周辺地区の地価下落は続いている。千葉ニュータウン内の住宅地の需要が弱く、地価下落率が拡大している。
- ・白井-8(清水口), 白井-6(大山口), 白井-2(池の上), 白井-9(大松)の下落率は(H29) -5.6% ~ -5.9% [(H28) -2.1% ~ -3.0%]となり, 下落率は拡大した。

地

県全体の地価動向

- ・千葉県商業地の平均地価変動率は(H29) +1.4% [(H28) +0.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 130 [(H28) 103], 横ばい地点数は(H29) 47 [(H28) 62], 下落地点数は(H29) 20 [(H28) 25]となり, 下落地点・横這い地点数が減少し, 上昇地点が増加した。
- ・市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある49市区町村のうち, 上昇(H29) 21 [(H28) 20], 横ばい(H29) 14 [(H28) 12], 下落(H29) 14 [(H28) 16]となり, 上昇した市区町村, 横ばいの市区町村が増加し, 下落した市区町村が減少した。
- ・千葉県の商業地の取引事例は相対的に少ないが、収益物件は高額で取引されている。取引価格水準は上昇傾向にある。
- ・長期金利は低位安定状態にあり、金融緩和の投資マインドへの影響は持続しており、期待利回りは低下傾向にある。予想物価上昇率は縮小傾向にある。
- ・千葉県の就業者数、常用労働者数は増加傾向にある。
- ・千葉県の商品販売額等(百貨店+スーパー)は、H27.6から前年同月比マイナス傾向が続いているが、H28.7, H28.9はプラスとなった。

商

県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の商業地の平均地価変動率は(H29)+1.4%[(H28)+0.5%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 31 [(H28) 13], 横ばい地点数は(H29) 4 [(H28) 20], 下落地点数は(H29) 0 [(H28) 1)となり, 上昇地点が増加した。下落地点はない。
- ・千葉市中心部である中央区の商業地の平均地価変動率は(H29)+1.7%[(H28)+0.4%]となった。下落地点はない。
- ・千葉市の最高価格地である千葉中央5-1(富士見2丁目)は選定替えにより新規地点となった。
- ・千葉市の価格順位2位である千葉中央5-2(富士見1丁目)の変動率は(H29)+1.1%[(H28)+2.2%]となり, 上昇率は縮小した。
- ・新規のオフィス需要はなく, 空室率は高い状況が続いており, 賃料は横ばい乃至やや弱含みの傾向にあるが, 投資マインドは堅調で, 収益物件を高額で買う動きが一部に見られる。
- ・中央区内の大型商業施設が2016年11月に閉店した。老舗百貨店も2017年3月に閉店の予定。

県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市、船橋市、松戸市、柏市の各市の最高価格地の地価変動率は上昇している。
- ・市川5-4(八幡2丁目)(H29)+4.5%[(H28)+2.8%]
- ・船橋5-1(本町4丁目)(H29)+4.3%[(H28)+1.8%]
- ・松戸5-1(本町)(H29)+2.9%[(H28)+2.0%]
- ・柏5-1(柏1丁目)(H29)+1.3%[(H28)+1.3%]
- ・各市の平均地価変動率は, 市川市(H29)+3.4%[(H28)+2.2%], 船橋市(H29)+2.3%[(H28)+1.7%], 松戸市(H29)+2.2%[(H28)+1.1%], 柏市(H29)+1.2%[(H28)+0.6%]となった。
- ・市川市、船橋市は, 全地点が上昇している。
- ・各市の中心商業地では売り物が少なく, 希少物件は地元資本等が高額で取得しており, 取引価格水準は上昇している。投資物件について, 都内からの引き合いが出てきている。

特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・君津市の商業地の平均地価変動率は(H29)+6.3%[(H28)+5.9%]となった。
- ・木更津市の商業地の平均地価変動率は(H29)+2.4%[(H28)+2.2%]となった。
- ・君津市・木更津市は, 全地点が上昇している。
- ・人口増加、大型商業施設の波及効果により, 木更津市の取引価格水準は上昇している。
- ・希少性、割安感から高値取引となっており, 君津市の駅周辺では取引価格水準は上昇している。
- ・成田5-1(花崎町)の変動率は(H29)+5.0%[(H28)+5.3%]となり, 駅前再開発の影響等により上昇が続いている。

県全体の地価動向

- ・千葉県の工業地の平均地価変動率は(H29)+1.4%[(H28)+1.5%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 39 [(H28) 31], 横ばい地点数は(H29) 23 [(H28) 25], 下落地点数は(H29) 2 [(H28) 4)となり, 横ばい地点, 下落地点が減少し, 上昇地点が増加した。
- ・物流施設に対する3PL事業者, eコマース事業者等の賃貸需要は持続しており, 先進的物流施設の需要は底堅いが, 平均募集賃料の水準は調整傾向にある。物流施設用地の開発には一服感がみられる。取引事例は少ない。
- ・千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は,(H25)36件,(H26)58件,(H27)61件と増加している。
- ・千葉県の鉱工業の生産・出荷・在庫は低下傾向にある。(H28.9の生産, 出荷, 在庫はプラスとなった。生産はH27.12から前年同月比マイナスが続いていた。出荷はH28.1から前年同月比マイナスが続いていた。在庫はH27.6から前年同月比マイナスが続いていた。)
- ・千葉県の年間製造品出荷額等は, (H24)+4.2%, (H25)+5.0%, (H26)+6.7%と対前年比で増加している。

首都圏湾岸部の地価動向

- ・東京に近い湾岸部の市川市、船橋市の工業地は地価上昇が続いている。
- ・市川9-1(H29)+3.8%[(H28)+4.8%]
- ・市川9-2(H29)+3.7%[(H28)+3.8%]
- ・船橋9-5(H29)+8.5%[(H28)+13.7%]
- ・浦安9-1(H29)+5.0%[(H28)+2.9%]
- ・浦安9-2(H29)+6.2%[(H28)+1.4%]
- ・大型物流施設用地の供給は少なく, 用地需要は底堅く, 取引価格は上昇している。中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。
- ・物流施設の空室率, 賃料水準は調整傾向にある。投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。

地	<p>首都圏内陸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道16号と常磐自動車道が交差する柏IC周辺部の物流施設用地の需要は強い。柏市の工業地は地価上昇が続いている。 ・柏9-1(H29)+6.2%〔(H28)+7.8%〕 ・柏9-3(H29)+6.4%〔(H28)+11.9%〕 ・柏9-4(H29)+3.4%〔(H28)+3.7%〕 ・大規模用地の確保、労働力の確保の観点から内陸部の需要は強まっている。 ・内陸部の大規模物流施設の供給計画は多く、空室率への影響が予測される。
---	--

地域政策、取り組み等について

圏央道(首都圏中央連絡自動車道)

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で首都圏と直結することになった。開通区間内には市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICが新設された。平成26年4月12日茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6kmが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成27年6月7日神崎IC～大栄JCTまでの9.7kmが開通し、常磐道と東関東道が結ばれた。残る区間は大栄JCT～松尾横芝ICまでの18.5kmとなっている。茨城県区間(つくば中央IC～境古河IC)は、平成29年2月26日に開通した。

北千葉道路

市川市から千葉ニュータウンを経て成田市を結ぶ延長約43kmの一般国道464号であり、鎌ヶ谷市～印西市若萩までの19.7kmは供用開始されており、印西市若萩～成田市大山までの13.5kmは事業中(成田市北須賀～成田市船形までの1.8kmの区間は平成25年度暫定開通。印西市若萩～成田市北須賀までの4.2kmの区間は平成29年2月19日部分供用開始。)、市川市～鎌ヶ谷市までの9.5kmは調査中である。事業中の区間は成田新高速鉄道との一体整備が進められ、平成22年7月17日印旛日本医大駅～成田空港駅が開通し、京成成田空港線(成田スカイアクセス線)が運行している。

東京湾アクアライン(浮島IC～木更津金田IC)通行料金

ETC搭載車を対象に通行料金引き下げの社会実験は平成26年3月末で終了したが、平成26年3月14日NEXCO東日本発表の「新たな高速道路料金について」により、平成26年4月1日以降の通行料金は、当分の間、国及び千葉県による負担を前提に、終日800円(ETC普通車・税込)が継続がされることになった。

外環道(東京外郭環状道路)

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約12.1km。千葉県区間は本線部の用地取得が完了し、工事が進行している。平成29年度開通予定で、松戸IC、北千葉JCT、市川北IC、市川南IC、京葉JCT、高谷IC・JCTが新設される予定。

京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

平成27年12月25日幕張新都心拡大地区新駅設置調査会が設置され、新駅の設置可能性及び設置による影響等の調査・研究が開始された。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2	+0.2	336	343	274	953
千葉市	+0.2	+0.4	63	72	18	153
市川市	+0.4	+0.4	27	26	8	61
浦安市	+0.6	+1.0	16	4	0	20
船橋市	+0.7	+0.6	42	27	15	84
松戸市	+0.3	+0.4	25	40	4	69
柏市	-0.9	-0.9	12	15	51	78
木更津市	+3.2	+2.9	29	8	0	37

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9	+1.4	130	47	20	197
千葉市	+0.5	+1.4	31	4	0	35
市川市	+2.2	+3.4	10	0	0	10
浦安市	+0.8	+2.1	4	0	0	4
船橋市	+1.7	+2.3	19	0	0	19
松戸市	+1.1	+2.2	14	2	0	16
柏市	+0.6	+1.2	9	4	0	13
木更津市	+2.2	+2.4	11	0	0	11

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

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 市川-35	市川市菅野1丁目20番2	333,000	+0.6 (+1.2)	千葉県を代表する高級住宅地。売り物件は少なく地価は緩やかに上昇中。
	商業地 柏5-1	柏市柏1丁目820番16外	1,530,000	+1.3 (+1.3)	堅調な投資需要と少ない供給量等による投資利回りの低下等。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 木更津-14	木更津市請西南3丁目33番5	50,800	+9.7 (+9.7)	大型店舗の進出、小学校新設等の影響を受け、需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 君津5-5	君津市南子安6丁目21番5	49,900	+7.8 (+7.4)	交通量の多い国道127号線沿いの路線商業地であり、路線店舗の進出も見られ商圏の拡大が期待され地価も上昇傾向。
下落率1位	住宅地 柏-5	柏市大室字張間内1874番201	80,300	-8.5 (-4.0)	バス利用の低地の住宅地で、利便性が劣り需要が縮小している。居住者の高齢化、売物件の増加により、下落率が拡大した。
	商業地 印西5-2	印西市木下字池田725番44	50,700	-2.5 (-1.9)	JR成田線沿線の空店舗も目立つ近隣商業地域で、新規出店需要も期待できず、更に地価下落が進む。

県庁所在地について

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 千葉中央-7	千葉市中央区春日2丁目11番9	293,000	+4.6 (-)	千葉市を代表する高級住宅地。売り物件が少ない中、需要は強く、地価は上昇している。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,400,000	- (-)	選定替
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-7	千葉市中央区春日2丁目11番9	293,000	+4.6 (-)	千葉市を代表する高級住宅地。売り物件が少ない中、需要は強く、地価は上昇している。
	商業地 千葉中央5-6	千葉市中央区新田町164番7	305,000	+4.1 (+1.0)	千葉市中心部の商業地。投資マインドは堅調で、収益物件を高額で買う動きが見られ、地価が上昇している。

変動率の下段()は、前回調査の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(東京都区部代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>23区全体の地価動向と要因</p> <p>区部平均変動率はH28公示で2.8%の上昇であり、H29公示では3.0%と前年よりやや上昇率が拡大したが、都心区では上昇率が鈍化した。これは、景気回復傾向の継続、マイナス金利導入による貸出金利の一段の低下と住宅ローン減税の継続などの政策的下支えから、戸建住宅・マンション市場は引き続き堅調であったが、都心区では最近の急速な上昇を警戒する動きが見られた。H29公示では8地点が横ばい、残りの855地点が上昇した。堅調なエンド市場に支えられて、戸建住宅地、マンション素地の価格は概ね上昇傾向で推移している。</p> <p>(新築マンション市況について)</p> <p>首都圏の平成28年1月～6月の新築マンション供給戸数は14,454戸(前年同期比-19.8%、前々年同期比-25.5%)、東京都区部で(-22.1%)であった。首都圏で、月初契約率平均68.4%(-7.7%、7年ぶり70%割れ)であったが、戸当たり価格5,686万円(前年+8.2%、前々年+13.5%)、㎡当たり価格81.7万円(前年+9.2%、前々年+15.8%)と上昇している(株不動産経済研究所調べ)。</p> <p>(中古マンション市況について)</p> <p>首都圏の平成28年1月～6月の中古マンション成約戸数は19,148戸(前年同期比+4.1%、前々年同期比+5.0%)、成約単価47.2万円/㎡(前年同期比+5.0%、前々年同期比+12.9%)であった(Market Watch(財団法人東日本不動産流通機構))。</p> <p>(中古戸建について)</p> <p>首都圏の平成28年1月～6月の中古戸建成約戸数は6,913件(前年同期比+12.4%、前々年同期比+16.7%)、成約価格3,010万円(前年同期比-1.1%、前々年同期比+3.3%)であった(Market Watch(財団法人東日本不動産流通機構))。</p>						
宅	<p>都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価動向と要因</p> <table border="0"><tr><td>変動率 千代田区</td><td>+7.5%(前年+9.4%)</td></tr><tr><td>中央区</td><td>+6.2%(前年+9.7%)</td></tr><tr><td>港区</td><td>+5.2%(前年+6.3%)</td></tr></table> <p>都心3区の住宅地は、引き続き高めの上昇を続けているが、上昇率は低下している。マンション素地の獲得競争は依然として激しいものの、高額マンションの過熱警戒感が強まり、販売価格の上昇に陰りが見られることから、素地価格の上昇にも鈍化傾向が現れている。外国人投資家が数年前に購入したマンションを、売却益確定を目的に売却を検討するケースが増えており、このような動きも影響していると思われる。また、湾岸エリアは東京オリンピックの競技会場が集中することから、交通インフラなどの整備が予想され、利便性の向上期待などから急速に上昇してきたが、近時は過熱警戒感と景気不透明感などの影響から、都心と同様に上昇に鈍化傾向が現れている。しかし、都心も湾岸部も購入価格を下回った価格で売り急ぐケースは無いようである。</p> <p>その他の区の地価動向と要因</p> <p>都心3区を除いて平均上昇率が高いのは、目黒区4.5%()、文京区4.1%()である。一方、平均上昇率が低いのは、葛飾区1.5%、練馬区1.8%()である。</p> <p>(目黒区()の状況)</p> <p>目黒区については、都心部に近い優良な立地条件と住環境、良好なブランド力を有しているため、価格上位の住宅地のみならず、価格中位・下位の住宅地についても取引価格の底上げがなされた。その一方で平成28年に入ってから物件の価格高騰に一部需要者が購入を見合わせている状況も一部においてみられている。</p> <p>(文京区()の状況)</p> <p>文京区は住環境・教育施設の充実、治安の良さからブランドイメージに優れ住宅地として人気が高い。特に、医師、会社経営者などの高額所得者を中心に需要が堅調で、戸建住宅地・マンションともに売行きは好調で、需要に対して供給がやや不足気味であることと画地の細分化が進んでいることから、地価は上昇傾向を維持している。</p>	変動率 千代田区	+7.5%(前年+9.4%)	中央区	+6.2%(前年+9.7%)	港区	+5.2%(前年+6.3%)
変動率 千代田区	+7.5%(前年+9.4%)						
中央区	+6.2%(前年+9.7%)						
港区	+5.2%(前年+6.3%)						

(練馬区()の状況)

総じて穏やかな上昇基調であるが、区北西部でバス便など交通利便性が劣る地域の土地需要が弱含んでいる。人気が高いエリアは都心へのアクセスが良好な練馬駅、小竹向原駅などの徒歩圏が中心である。なお、大江戸線延伸については、平成28年4月に国土交通省から「進めるべきプロジェクト」として高い評価を得たが、未だ具体的な動きがなく、地価上昇の要因には至っていない。

足立区綾瀬(足立-21 6.9%、足立-13 6.8%)

販売用の収益物件を開発する目的での素地取得で、従来の地価水準を大幅に上回る取引が目立っている。

地

目黒区自由が丘二丁目(目黒-6 7.1%)

優良住宅地域に存し、富裕層を中心とする需要が強含み傾向で推移している。

商

23区全体の地価動向と要因

区部平均変動率はH28公示で4.8%の上昇であったが、H29公示では5.5%の上昇で、上昇率がやや拡大した。

特に都心区は、中央区9.8%、渋谷区8.7%、千代田区7.1%、港区6.7%の高めの平均上昇率であり、中央区、渋谷区は昨年よりも上昇率が拡大したものの、他は昨年より低下している。一方、葛飾区2.6%、江戸川区2.8%と低い平均上昇率であった。下落地点と横ばい地点は無く、全ての地点(644地点)で上昇した。事務所需要が旺盛であること、マンション素地取得競争の激化、機関投資家による不動産投資、富裕層による節税目的の収益用不動産の取得及び各所で進行中の大型プロジェクト完成・進捗の波及効果などが複合的に影響して上昇している一方で、過熱警戒感が上昇率を低下させていると考えられる。

H28年7-9月期の国内総生産(GDP)の二次速報値(季節調整済)は、実質0.3%(年率1.3%)、名目0.1%(年率0.5%)で、実質、名目ともプラス成長であった。実質GDP成長率に対する、国内需要の寄与度は0%、外需の寄与度が0.3%であった。

この様な景気状況の下、大規模オフィスビル(大手町フィナンシャルシティグランドキューブ、JRミライナタワー、東京ガーデンテラス紀尾井町、住友不動産六本木グランドタワー、大手町パークビルディングなど)の供給が続いているものの、事務所拡張需要などが旺盛で、空室率は低下している。直近では3.75%(三鬼商事、東京ビジネス地区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)、11月時点)まで低下している。現下も事務所需要は旺盛で空室率の低下傾向が続いている。事務所移転の理由としては、拡張移転や統合などの積極的な事業展開が中心となっている。

賃料も堅調で、個別ビルの内容によってバラつきがあるものの、都心5区のほぼ全域で上昇傾向となっている。

「全国百貨店売上高概況(日本百貨店協会調べ)」によると、H28年7月～9月の対前年比は全国都市計 - 3.5%減、東京 - 2.6%減で、平成28年11月の対前年比は全国都市計 - 2.2%減、東京 - 1.4%減で、百貨店の苦戦が窺える。これは、依然として外国人観光客が増加傾向にあるものの、旅行者1人当たりの消費額は減少し、いわゆる爆買い現象が減り、外国人観光客の消費が高額なブランド品から安価な医薬品や化粧品、体験型ツアーに移行しているためと考えられる。引き続き外国人が集まる銀座、新宿、浅草などは賑わっている。

また、銀座7丁目・8丁目、六本木、赤坂、歌舞伎町などの歓楽街についても、景気回復傾向を受け好調に推移している。

都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価動向と要因

変動率 千代田区 +7.1%(前年 +7.4%)

中央区 +9.8%(前年 +9.6%)

港区 +6.7%(前年 +7.6%)

「ジャパンオフィスマーケットビュー 2016年第3四半期」によると、「グレードA(東京全体)」の平均募集賃料は35,750円/坪で対前年比5.6%増額・対前期比1.0%増額、空室率は2.7%で対前年比1.8Ptsの減少・対前期比0.8Ptsの増加となった。大規模オフィスビルの大量供給が続いているものの、対前年比で見ると空室率の低下傾向が継続している。但し、今期竣工したビルが高い賃料設定のリーシング戦略のため空室を抱えて竣工したことから対前期比では空室率が増加した。また、「グレードA(丸の内・大手町)」の平均募集賃料は45,900円/坪で対前年比0.5%増額・対前期比0.4%増額、空室率は1.4%で対前年比1.2Ptsの増加・対前期比0.2Pts増加となった。この様に、グレードA(丸の内・大手町)の空室率は低位で、賃料の上昇傾向が続いているものの、その上昇傾向は鈍化している。グレードAマイナス、グレードBも、空室率の減少に伴い、賃料は上昇傾向にある。最近では、早期にテナントを確保することより、強気の賃料の設定による収益の積み増しを優先するビルオーナーが増えていることから、空室率が微増する場面が見られる。一方、「三幸エステート OfficeMarket 2016年10月号 東京都心5区大規模ビル」によれば、今年5月と9月を比較すると、空室率は2.21%から2.40%に、平均募集賃料が19,403円/坪から19,264円/坪になっており、賃貸市況の停滞が窺える。この様に、空室率の低下、募集賃料の上昇傾向は周辺地域に広がっているものの、その勢いにやや陰りが見られ、賃貸市況の改善に停滞感が出ている。

(銀座)(中央5-2 29.0%、中央5-29 28.9%、中央5-23 27.1%、中央5-22 25.9%、中央5-4 23.6%、中央5-18 22.3%、中央5-27 19.8%)

銀座の路面店の賃料相場は、中央通りで月坪15万円から坪30万円程度、並木通りやみゆき通りで月坪15万円から坪20万円程度に急速に上昇したが、この上昇した賃料相場が定着してきている。また、今年、日本リテールファンド投資法人は中央通り沿いの「ゼニア銀座ビル」を2.8%(鑑定評価書上は2.7%)という低い利回りで取得した。他にも、中央通り沿いで従来の相場よりも高い価格での取引が見られた。さらに、背後でも高い取引事例が見られ、引き続き地価は上昇している。なお、平成28年3月末にオープンした「東急銀座プラザ」は苦戦が噂されているものの、地域の新たな集客スポットとして今後の展開が注目され、同様に平成28年初夏に開業した「GINZA PLACE」は日産やソニーのショールームとして話題を集めている。一方、平成29年4月オープン予定の松坂屋跡地を中心とした「GINZA SIX」(商業施設、大規模なオフィス、文化・交流施設「観世能楽堂」などの複合施設)は海外有名ブランドを中心としたテナントが確定した。加えて、銀座テアトル「コナミクリエイティブセンター銀座(仮称)」の建替工事が進行している。この様な建替え・再開発事業の進捗とオリンピック効果などから、集客施設の集積と街の魅力の向上が期待されている。また、銀座7・8丁目エリアの飲食店舗についても着実な空室率の低下に伴い賃料上昇が見られるようになってきている。この様に、銀座地区は、百貨店の高額商品販売フロアの苦戦が伝えられるものの、利回りの低下傾向を受け、ほぼ全域で不動産市況は活況な展開が続いている。

業

(表参道・南青山・北青山)(渋谷5-33 20.0%、渋谷5-32 14.9%、渋谷5-31 14.8%、港5-9 11.3%)

表参道・南青山では、平成27年2、3月に三越伊勢丹グループが原宿竹下通りに「原宿アルタ」を、東急不動産(株)が明治神宮前駅近くに「キュープラザ原宿」を、青山通りに「新青山東急ビル」をオープンし、また同年3、4月にミュウミュウ、ステラマッカートニーが青山・みゆき通りに移転した。さらに、明治通りの拡幅工事も平成33年度末の供用開始を目指して順調に進んでおり、一段の魅力の向上と集客力のUPが見込まれる。青山通り沿いは青山ベルコモンズ跡地開発(地上20階建、オフィスとホテルの複合ビル、平成32年2月竣工予定)ほか複数の開発計画があり、まちづくりの指針が策定され、期待から取引が活性化している。この様な状況下、地価は高い上昇を示している。

(虎ノ門、新橋)(港5-39 15.0%、港5-40 11.9%)

環状二号線新橋・虎ノ門間の開通、虎ノ門ヒルズのオープンに続き、国家戦略特区の認定を受けて虎ノ門ヒルズ北側と虎ノ門駅南側の街区に高層ビルが建設され、日比谷線の虎ノ門新駅と銀座線虎ノ門駅を結ぶ地下歩行者通路、バスターミナルの整備等ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充が図られる計画であり、今後さらに利便性の向上が期待されている。また、環状二号線の延伸によってオリンピックの競技会場等が集積する湾岸部と直結することになり、交通ネットワークの優位性を高めると期待されている。

(品川、田町)(港5-10 14.3%)

JR東海によるリニア新幹線の品川駅始発の決定、JR東日本による品川駅～田町駅間の新駅計画の発表、東京都の泉岳寺駅周辺約1万㎡の再開発事業の発表など、周辺地域を取り込んだ大規模な開発が計画されている。

その他の商業地域の地価動向と要因

(新宿三丁目)(新宿5-24 15.7%、新宿5-15 14.8%、新宿5-35 14.8%)

新宿三丁目(靖国通り・明治通り・高島屋に囲まれたエリア)を中心とする商業地は日本随一の商業ポテンシャルを有している。平成25年に東横線と副都心線の相互乗り入れによって、新宿三丁目駅の乗降客が大幅に増加し、商圈が一段と拡大したほか、平成27年にはコマ劇場跡地に建設された「新宿東宝ビル」に入るホテルグレイスリー、新宿アパタワの開業を始めとして、新宿三丁目周辺ではホテル建設が相次ぎ、国内外からの旅行者の受け皿となっており、新宿の繁華性は一段と向上した。なお、渋谷の再開発やビル建替などによって生じた集客力の低下を、新宿が吸収し、新宿の繁華性が高まったとの指摘もある。また、新宿通り沿いではビルの建替が進められ、平成26年秋には「新宿中村屋ビル」や「ヒューリック新宿ビル」がオープンしたほか、平成27年春には新宿三丁目交差点にラオックス新宿本店が新店出た。さらに、新宿通りでは、ルイヴィトン、バーバリー、ティファニー、コーチなどのブランドが進出し、伊勢丹を中心として国内外の富裕層に対応した地域展開も図られている。また、平成28年3月に新宿駅南口に新宿の新たなランドマークとして「JR新宿ミライナタワー」(商業施設・オフィス等)が完成したほか、当該施設に隣接して、今まで19箇所に分散していたバス停を一箇所に集約した「バスタ新宿」(新宿南口交通ターミナル)が平成28年4月に完成し、交通の利便性が一層向上した。さらに平成32年度には回遊性の向上を図るため新宿駅東西自由通路が完成予定であり、新宿は日本最大の商業都市としてその商圈を拡大し、繁華性が一層向上すると見込まれる。この様な状況から、地価は高い上昇を示している。

(渋谷)(渋谷5-14 14.4%、渋谷5-28 13.2%、渋谷5-5 12.9%)

「渋谷ヒカリエ」はIT関連企業に人気で賃料は坪当たり40,000円台と言われるなど、渋谷駅周辺は事務所供給が少ない割に需要が旺盛である。三鬼商事の調査(11月時点)によれば、渋谷地区は空室率が2.78%で新宿区に次いで低くなっている。また、平均賃料は20,304円/坪で最も高く、対前年賃料増額率は3.9%である。一方、渋谷駅周辺の再開発エリアの動向を注視して出店を手控える需要者や明治通りや原宿・表参道との競争が一層厳しくなっている状況から一時的停滞感が見られるものの、公園通りや井の頭通りの路面店の賃料は坪7万円から10万円と言われ、駅至近エリアの店舗賃料の上昇傾向は将来期待を伴い継続している。現在も、「渋谷駅南地区(平成30年)」、「道玄坂一丁目駅前地区(平成31年)」、「渋谷駅桜丘口地区(平成32年)」、「渋谷駅街区中央棟・西棟・東棟(平成39年)」などの大型再開発事業が進行中で、さらなる発展が期待されており、地価は高い上昇を続けている。

(池袋)(豊島5-1 12.1%)

西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネなどの駅直結店舗を中心とした商業地域である。駅直結型の大型店を除けば飲食店舗が中心で、特にサンシャイン60通りのポテンシャルが高く、路面店の賃料は上昇している。近年では駅北口の中華系の繁華街、東口のアニメ関連店舗の集積など独特なエリアも形成されている。また、南池袋2丁目A地区の再開発「としまエコムーゼタウン」は平成27年3月に竣工、豊島区役所は新庁舎に移転した。さらに、西武鉄道旧本社ビル跡地(平成31年3月竣工予定)、旧区役所跡地(平成32年3月竣工予定)及び旧公会堂跡地(平成31年3月竣工予定)の再開発事業が進行している。なお、平成27年7月に「特定都市再生緊急整備地域」、平成28年11月に「アジアヘッドクォーター特区」に指定され、一段の活性化が期待されている。

地

23区全体の地価動向と要因

食品・スーパーなどの日配食品やドラッグストアなどの日用雑貨を荷主とする3PL、これらの卸売業、及びアパレル関連企業の物流施設に対する需要が旺盛で、地価は上昇傾向を続けている。23区の平均上昇率は昨年の2.5%からやや拡大して3.0%の上昇となった。区別の平均上昇率は、品川区5.2%、大田区4.2%、江東区3.1%、板橋区2.3%、足立区2.2%、江戸川区2.2%である。

工

業

(大田9-2 7.1%)

インターネット通販の普及などから、商品の効率的な配送を目的とする大型物流施設に対する需要が増大している状況を背景に、比較的高い上昇を示している。

地

地域政策、取り組み等について
地域開発・再開発等については、上記の説明のなかで記述している。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都	+2.8%	+3.0%	855	8	0	863
千代田区	+9.4%	+7.5%	7	0	0	7
中央区	+9.7%	+6.2%	9	0	0	9
港区	+6.3%	+5.2%	27	0	0	27
世田谷区	+2.7%	+3.0%	107	0	0	107
板橋区	+2.0%	+2.8%	47	0	0	47
江戸川区	+1.7%	+2.4%	70	0	0	70

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都	+4.8%	+5.5%	644	0	0	644
千代田区	+7.4%	+7.1%	52	0	0	52
中央区	+9.6%	+9.8%	46	0	0	46
港区	+7.6%	+6.7%	52	0	0	52
世田谷区	+3.3%	+4.5%	32	0	0	32
板橋区	+2.3%	+3.8%	19	0	0	19
江戸川区	+2.2%	+2.8%	16	0	0	16

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

[東京区部]

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千代田-3	千代田区六番町6番1外	3,750,000	+7.8% (+10.5%)	堅調なマンション需要により、用地の取得意欲も依然として強い
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	50,500,000	+25.9% (+18.6%)	銀座の中心に位置し潜在的需要が強く、最近の利回り低下傾向を反映
上昇率1位	住宅地 港-16	港区南麻布4丁目19番1外	2,750,000	+10.9% (+13.2%)	都心高級住宅地域の富裕層向けマンション用地への大手不動産開発業者の取得意欲は旺盛である
	商業地 中央5-2	中央区銀座6丁目4番13外	24,900,000	+29.0% (+22.9%)	路面店の需要増、再開発動向に加え稀少性が高く取得需要が増加
下落率1位 (上昇率最少)	住宅地 練馬-10	練馬区大泉学園6丁目808番6	242,000	0.0% (0.0%)	バス便の住宅地であり大江戸線延伸計画の事業化延期により宅地需要も低迷が続いている
	商業地 葛飾5-9	葛飾区南水元4丁目27番4	270,000	+0.7% (+0.8%)	商業地としての需要はやや低調で、背後住宅地の影響を受けやすい環境

価格形成要因等の概要

(平成 29 年地価公示)

(東京都多摩地区代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地：多摩・島しょ全体の地価動向と要因

- ・ 多摩(島嶼含む)平均は、平成26年地価公示から三年連続の上昇のあと、平成29年は、昨年の+0.7%と同等の+0.7%となった。
- ・ 多摩地区(島しょ含む)地区全体で、住宅地の継続792地点のうち509地点が上昇を示し、昨年より増加した。一方、横這い地点は174地点と増加し、下落地点は奥多摩、島しょ等の過疎地域や多摩丘陵傾斜地の造成分譲地などを中心に109地点となった。
- ・ 市町村別の住宅地平均変動率を列記すると、上昇の1位は武蔵野市の3.3%、2位は三鷹市の2.6%、3位は稲城市の2.0%が挙げられ、多摩地区でも都心部に近いエリアが上位を占める結果となった。上昇の要因としては、高価格水準の地域では住宅地としてのブランド力のある地域での根強い需要、駅前の整備による利便性、土地区画整理などによる街造りの進展が需要を誘引していることなどが考えられる。
- ・ 一方、下落では居住者の減少・高齢化が進んでいる山間部の住宅地域、最寄り駅から遠く離れたバス便利用の住宅地域の他、急坂の上り下りが敬遠され以前から需要が弱い丘陵地の住宅地域に見られる。特に土砂災害等の危険性が危惧される傾斜地の住宅地域では下落圧力が徐々に強まりつつある。

主要都市の地価動向と要因

- < 多摩第1分科会 > : 武蔵野市(3.3% 3.3%)、三鷹市(2.6% 2.6%)、
小金井市(1.4% 1.3%)、西東京市(1.4% 1.3%)、

- ・ 武蔵野市：新築建売住宅は敷地110～120㎡程度で、7,000万～9,000万円(利便性良好な住宅地では9,000万から12,000万円)、敷地80㎡程度の木造3階建住宅では概ね5,000万円前後が中心価格帯で、売行きは概ね好調である。
- ・ 三鷹市：新築建売住宅は敷地面積100～120㎡程度で、4,500万～6,000万円が中心価格帯であり、居住環境・利便性が良好な住宅地では7,000万～8,000万円の物件も見られる。新築分譲マンションは「シティテラス吉祥寺南」(総戸数268戸、販売価格4,980万円～7,080万円、販売中)、「シティハウス吉祥寺南パークフロント」(総戸数67戸、販売価格5,180万円～6,290万円、販売中)、「ベルジェンド三鷹 ラ・ヴィエ」(総戸数22戸、販売価格2,990万円～4,480万円、販売中)等が見られる。

- < 多摩第2分科会 > : 府中市(0.9% 1.1%)、調布市(1.1% 1.0%)、
狛江市(0.5% 0.8%)、稲城市(1.8% 2.0%)

- ・ 府中市は、概ね前年並みの上昇の程度を維持しつつ、駅接近性の良好な住宅地や割安感のある地域では上昇の度合いを若干強めた地域が見られる。但し、総体的には、取引件数は減少傾向にあり、戸建の販売状況は売出しから成約までの期間が従来よりやや長くなっている傾向も感じられるなか、需要が全体的にやや弱含みとなる兆しが見られる状況にある。一方で、マンションについては、市内中心部等では従来に比べ相当高い水準の価格設定にあって、即日完売する等、売れ行きは好調となっている。
- ・ 調布市でも、概ね前年並みの上昇の程度を維持しつつ、全体的にはやや弱含みのなか、駅接近性の良好な住宅地や割安感のある地域等では上昇の度合いをやや強めた地域も見られる。現在、高目の価格設定とする売出が多く見られるが、値引きや成約に至らないケースも一部では認められ、売り希望価格と買い希望価格に温度差が見受けられるケースも徐々に顕在化している感がある等需要が全体的にやや弱含みとなる兆しが見られる状況にある。
- ・ 狛江では、総体的に、昨年に比して上昇の度合いを若干程度ではあるが強めた地域が多い。取引の様様に大きな変化はなく、むしろ昨年に比して本年前半では引き合い状況、成約状況ともにやや弱い動きも見られる。しかしながら、現在のところ、新築住宅着工件数は、平成28年(1～5月)と前年同期比では約63%増となるなか、世田谷区に接する市として割安感もあり、需要は堅調であることなども要因となり全体的に昨年に比して上昇の度合いを若干程度ではあるが強めた地域が多くなっているものと思料される。
- ・ 稲城市では、市内の7箇所土地区画整理事業が行われており、また、南武線高架化事業に伴う3駅の駅周辺整備事業の進展、利便性の向上などの好影響が認められる。さらに、近年、工場跡地、南武線高架化後の駅周辺、多摩ニュータウン地区等に大型店舗、スーパー等の開業が相次ぎ、生活利便施設等が増え、住宅地価格は全体的に徐々に底上げがなされている。

<多摩第3分科会> : 町田市(0.0% 0.0%)、多摩市(0.1% 0.0%)

- 住
- ・町田市の地価動向は昨年後半の取引市場の趨勢のまま今年の前半も、概ね同様の市場動向で推移している模様である。市場の特徴としては、地価の二極化がより鮮明になってきている。町田市の中心市街地及び各駅の徒歩圏内エリアにおいては概ね横這い圏内の動きで、特に町田駅圏内の中心市街地の住宅地等の人気の高い住宅地は供給も少なく需要は高い状態で、地価動向としては強含みの傾向が続いている。一方、利便性の良い平坦地への需要者の選好性は高いことから、最寄り駅からバス便利用の地域や地勢・高低差等の条件の劣る地域においては、需要が弱含んでおり、市場においては苦戦している模様で、やや下落という地域が多い。また、地域内居住者の高齢化等を背景に供給物件が多い地域においても、地価は弱含んでいる。
 - ・最近の特徴として、規模的に総額が抑えられた物件の流通が多くなっており、もちろん規模大の案件の取引もあるが、エンドユーザーにとって予算総額を押さえ気味の取引が多くなっている印象で成約案件から判断すると多くの地域で若干の弱含みないし横這い圏内の動きと判断できる。
 - ・多摩市は、駅徒歩圏内は横ばい、又は若干の強含み。バス便エリアは若干の弱含みである。また地区計画で最低敷地面積が定められ、細分化が制約される住宅地も、成約価格は下落傾向にある。近年では高齢者が、バス便や起伏の大きい住宅地から、駅徒歩圏内の分譲マンションへ移り住むケースも増加している。「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」について、今のところ特段の影響は見られない。

<多摩第4分科会> : 小平市(0.8% 1.2%)、東村山市(0.7% 1.2%)、
東大和市(0.6% 0.7%)、清瀬市(0.6% 1.0%)、
東久留米市(0.7% 0.9%)、

- 宅
- ・小平市:住宅ローンのマイナス金利を契機に、供給過剰の建売住宅のみならず、小川町のマンション大型物件も完売している。大手デベロッパーによる建売分譲・マンション分譲は、中小事業者の分譲価格を大きく上回る傾向にあるが、供給量が増大し、全体的な地価相場をリードしている。
 - ・東村山市:東村山市の人口は一貫して緩やかな減少傾向にある(他市は上昇傾向)。
 - ・東大和市:取引価格は横ばいからやや上昇傾向で推移しているが、土地の取引件数、取引面積は共に減少傾向にある。H26年の消費増税前後の景気低迷が、当市の不動産市場の中心である住宅の一次取得者層にも大きく影響したと思われる。
 - ・清瀬市:市内では、タクトホーム、アーネストワン、一建設などのパワービルダーによる開発が各所で行われている。
 - ・東久留米市:上半期の土地取引件数は、H25年788件をピークにH27年738件、H28年711件と減少傾向となっている(消費税影響が大きいH26年は除外)。

<多摩第5分科会> : 立川市(0.6% 0.9%)、昭島市(0.5% 0.9%)、日野市(0.6% 0.5%)
国分寺市(0.3% 0.7%)、国立市(0.9% 1.0%)

- 地
- ・立川駅南口の徒歩15分以内の区画整然とした優良住宅地は需要が根強いが供給が少なく、価格は高止まりしている。北口徒歩圏内の住宅地はららぽーと、メガドンキ等の開業により利便性が高まり、引き合いが強く、5千万円以内であれば比較的短期間で成約している。容積率の高い地域は画地の細分化が進み、単価が上昇している。モノレール沿線徒歩圏は、在庫処分が進み年後半は売値を維持している。武蔵砂川駅以西の地域は開発分譲が盛んであり、価格設定次第で売れているが、供給過剰感があり成約には時間がかかる。
 - ・昭島市は、青梅線徒歩圏内は若干の上昇傾向、徒歩圏外から新奥多摩街道までの地域は概ね横ばい、新奥多摩街道以南は横ばいから若干の下落傾向にある。西武立川駅南側で野村不動産開発の分譲が11月より始まるが、販売価格は市内上限の4千万円とはかけ離れた価格帯となっている。
 - ・再開発が進む国分寺駅周辺部、西国分寺駅・国立駅徒歩圏内は堅調な需要が確認できるが、バス便の高木町、新町、並木町、北町などは人気薄である。近年の災害の増加により購入者が低地における浸水の影響を考慮するようになり、かつて野川の氾濫が多かった東元町などはやや人気も落ちてきている。
 - ・国分寺駅周辺では現在マンション建設が相次いでおり(5棟)、1坪あたり300万円前後の価格帯が多いなか、国分寺駅前北口再開発地区の36階建て超高層マンション「シティタワー国分寺ツイン」は、400万円超と群を抜いており、第1期70戸は即日完売した模様である。
 - ・国立市は区画整然とした文教地区のブランドイメージがあるので周辺地区よりも高額な取引もあるが、一方で細分化によって形状、規模や道路条件に個別性が強い物件も多く、取引総額には大きな幅がある。

< 多摩第6分科会 > : 青梅市(-0.6% - 0.9%)、福生市(1.7% 1.0%)、
武蔵村山市(0.8% 0.2%)、羽村市(0.9% 0.4%)、
あきる野市(0.5% 0.0%)、瑞穂町(0.5% 0.0%)、
日の出町(0.4% 0.0%)、

・ 多摩第6分科会エリアは、二極化が続いており、価格上昇地域、横ばい地域、下落地域が混在している。ただし、価格上昇地域の範囲は年々狭くなってきている。2015年春にJR五日市線が減便された。(あきる野市、日の出町、檜原村に悪影響)。2016年春にJR青梅線の青梅～奥多摩間が減便された。(青梅市西部、奥多摩町に悪影響)。地域活性化の決め手がなく、東京都の平均速度を上回って高齢化が進んでいる。武蔵村山市大南での大規模戸建分譲(216戸)は建物付き5千万円程度。従来相場を外れてはいない。

< 多摩第7分科会 > : 八王子市(0.1% 0.0%)

・ 八王子駅、西八王子駅、高尾駅等の主要駅徒歩圏の平地で区画が整然とした住宅地域に対する需要は堅調。徒歩圏外(特に北西部バス便地域)や郊外住宅団地、傾斜地等は引き続き需要は弱く、地価は弱含みでの横ばいから下落傾向である。二極化が進行している。

・ 八王子駅に近いマンション適地は、金融緩和等によりマンション業者の需要が旺盛である。リークの需要はあまり無いが、収益性が高い地域や居住環境・利便性が良好な地域であれば、比較的強含みでの引き合いがみられる。

・ 旧市街地周辺では建売用地の物件数自体が少なく建売業者が競合して、仕入れが難しくなっている。オリンピック・アベノミクスの影響で近年、建築費が高騰して来たため、駐車場等(コインパーク)の活用が増加している。

・ 京王堀之内駅の北方の大規模分譲地(東山、681区画、平成24年より分譲)は現在第四区、第五区中心の分譲である。平成28年4月から京王堀之内駅への循環バス路線が運行され、運行本数も20～30分間隔で若干増便になったが、売れ行きはあまり良くない。第五区分譲地以後は傾斜が大きく、京王堀之内駅やスーパーから遠くなるため、中高齢の客層からの引き合いが乏しい。

< 島しょ > : 大島町(0.0% 0.0%)、新島村(0.0% 0.0%)、神津島村(0.0% 0.0%)
三宅村(-1.1% -1.1%)、八丈町(-1.2% 0.0%)、小笠原村(0.0% 0.0%)

・ 小笠原村は、平成23年6月に世界自然遺産に登録された。登録以降来島する観光客が急増したものの、昨今は登録前の水準に戻りつつあり注視が必要な状況にある。父島中心部に位置する大村地区の繁華性は依然高く、同地区の西側外周部(公-1周辺)においても店舗や民宿等が見受けられる等、用途的弾力性や希少性は依然高い。

・ 神津島の不動産市場は、公共用地の買収や島民間の相対取引以外の不動産取引は極めて少ない。民間取引における主たる需要者は、島内に地縁性を有する関係者が中心であって、島外及び地縁性を有しない需要者はほとんど見受けられない。よって、不動産市場は比較的閉鎖的な傾向にあり、市場に流通する物件は少なく、集落内の相対取引において言い値で成立するケースも目立つなど、事情を含んだ取引が多く、地価水準を逸脱した事例も見られる。また、居住可能な地域が限定的であり、画地規模も小さいことから土地価格に開差が生じやすい傾向にある。

商業地: 多摩・島しょ全体の地価動向と要因

・ 商業地平均は、平成26年地価公示から四年連続の上昇となった。上昇率は+1.8%で昨年の+1.7%から上昇した。収益力の高い準高度商業地の上昇が続いている。一方、繁華性が低く収益力が見劣りする商業地は僅かな上昇にとどまっている。

・ 多摩地区の繁華性が高い駅前商業地域は、再開発等による商業集積の高まりや個人消費の緩やかな伸びに支えられやや高目となった地点が多く、目立った地点では、武蔵野5-2が+9.1%と高い上昇を示している。

・ 繁華性が低い普通商業地域では、店舗の廃業や店舗ビルの空室増加傾向が依然続いているが、収益力が安定化に向かっている地域では、地価の割安感から2億円～3億円の収益物件を中心に需要が徐々に戻りつつあり、普通商業地の地価の下支えとなっている。

主要都市の地価動向と要因

<多摩第1分科会> : 武蔵野市(4.5% 5.3%)、三鷹市(2.6% 2.5%)、

小金井市(1.7% 1.5%)、西東京市(1.6% 2.1%)、

・武蔵野市:吉祥寺駅北口の「サンロード商店街」、「平和通り」及びパルコから東急百貨店に至る「吉祥寺通り」沿いが最も出店ニーズが多く、1階店舗に対しては根強い需要が見込まれ、人気の高い1階店舗部分は概ね1坪当たり50,000～120,000円。「ダイヤ街」、「吉祥寺大通り」等の1階店舗で1坪当たり50,000円前後。また地下及び上層階の店舗に対しても底堅い需要は見込まれる。その他の商業地域は平成21年以降やや弱含みで推移しているが、賃料相場はほぼ横ばいである。

・三鷹市:三鷹駅南口の中央通りに面する1階店舗は総じて高稼働率で推移している。中央通りを含む三鷹駅周辺の賃料水準は、1階店舗で15,000円/坪～27,000円/坪、2階店舗で10,000円/坪～20,000円/坪程度。なお、事務所は10,000円/坪～15,000円/坪である。

・小金井市:武蔵小金井駅南口駅前、駅周辺の整備がほぼ終わり、集客力の向上が見込まれ引き続き上昇基調にある。同南口地区市街地再開発事業第2地区も平成26年8月都市計画決定した。同駅北口でも、北口駅前地区市街地再開発準備組合が結成され、地区計画や再開発事業の検討を進めている。

<多摩第2分科会> : 府中市(1.8% 2.0%)、調布市(2.9% 3.5%)、

狛江市(0.5% 0.5%)、稲城市(1.6% 2.1%)

・府中駅南口再開発事業第一地区の工事が進捗するなか、府中駅周辺の店舗については、1階部分の空室はほとんど見られず、南口駅前再開発ビル「くるる」「フォーリス」「アートマン」等の店舗も満室状態である。但し、駅からやや距離があるところでは空室も見られ、賃料も概ね横ばい傾向が続いている。集客力があり再開発中の府中駅周辺では引き続き強含みで推移しており、府中駅近傍における駅前再開発と連動したマンション建設の動きが見られ、売れ行きは好調である。

・調布市では、調布駅や仙川駅など小売・飲食店舗等が集積した商業地域は、空室も認められず、京王線地下化及び駅周辺の再開発等地域変化が見られ、需要は強含みで推移している。特に調布駅周辺では京王電鉄調布駅周辺の開発として調布駅地上部及び線路跡に3棟(A・B・C館)で構成する商業施設(総敷地約11,900㎡、総延床面積約38,000㎡、平成28年4月着工、平成29年度竣工予定)が建築工事中で、B館にはビッグカメラ、C館にはシネマコンプレックスを核テナントとして3棟併せ、約70店舗が出店を予定、従来の商圈が広がる可能性も見込む需要も大きく、駅前広場整備(調布駅平成35年度完了予定)も加わり、多摩地区商業地域としての価格水準の比較とも相まって、地価は比較的大きく上昇している模様である。

・狛江市・稲城市においては、近年の稲城市若葉台地区を除いて、オフィス・店舗とも商業施設が集積する中心的な地区はなく、各駅周辺に小規模な地元企業や個人商店、チェーン店等が、幹線道路沿道に外食産業・スーパー・ホームセンター等の郊外型店舗が市内に分散して展開している状況にある。狛江市では地域変化等もなく、店舗需要は前年並み程度にあると認められる。但し、稲城市にあっては、南武線各駅周辺での区画整理、周辺整備の進捗等向上的地域変化もあり、これら地域及びその周辺地域では地価は明らかに前年に比して強含みにある。

<多摩第3分科会> : 町田市(1.4% 1.5%)、多摩市(0.2% 0.2%)

・町田駅周辺の繁華性の高い商業地域では、しばらく市場での大型物件の取引は殆どなかったが、経済諸政策の発現とともに投資対象地域として検討されることが増え始め、中心商業地周辺でも、投資目的の需要者の参入が見られ、取引が生じていたが、昨年の後半以降は目立った動きはない。その他の地域は、駅近の事業用地の需要は強くなく、マンションへの転化や戸建への転化が見られる。路線沿いは、大手店舗事業者は定借が殆どで、購入は少なく、その為、価格は概ね横這い状態である。小売業の状況は、小田急百貨店町田店の直近の売上高は、2016年8月2,466百万円(対前年比 5.2%)、同年7月3,364百万円(対前年比+0.1%)、同年6月2,931百万円(対前年比 5.2%)であった。2015年上期(2015年3～8月)の売上は18,331百万円(対前年比 2.1%)、同下期(2015年9月～2016年2月)の売上は19,235百万円(対前年比+3.3%)で、通年では37,566百万円(+0.6%)であった。経済センサス活動調査によれば、2012年度の町田市の小売業における年間販売額は395,567百万円で、2007年比で 21.6%となっており、市部の中では八王子市の476,491百万円に次いで2位である。

・ 多摩市に所在する京王百貨店聖蹟桜ヶ丘店の売り上げは、平成27年4月～平成28年3月で前年比 - 4.0%で、平成28年8月度で前年比 - 5.3%と売り上げ低下が続いている。また聖蹟桜ヶ丘駅前のビルから企業の本社が平成27年8月に移転したが、その後空室のままとされている。駅周辺の商業地域において供給がほとんどなく、地価動向は明確でないが、稀少性が高いため需要は根強いと思われ、百貨店売上減や空室の多いビルが見られること等の問題は見られるものの、地価は概ね横ばいと思われる。

< 多摩第4分科会 > : 小平市(0.7% 1.1%)、東村山市(0.9% 1.0%)、
東大和市(0.6% 0.7%)、清瀬市(1.1% 1.1%)、
東久留米市(0.8% 1.0%)、

・ 小平市: 主要駅前周辺などを除き需給ともに少ない。立地等が劣る商店街では空き店舗(特に併用住宅)も目立つ。花小金井駅南口路面店で坪10,000円程度、北口の中心商業区で坪10,000円～14,000円程度で、一橋学園駅、小平駅周辺で坪10,000円弱程度となっている。

・ 東村山市: 賃料は、店舗は駅周辺で1階は10～15千円/坪前後、2階以上は7千円～9千円/坪が相場で、ほぼ横ばいで推移している。久米川駅及び新秋津駅周辺、東村山駅東口の低層階店舗の需要は比較的堅調であるが、それ以外の地域や駅での店舗需要は弱く、空室も長期化しやすい。

・ 東大和市: 南街通りと中央通りに小規模の路面店が多く見られる。1階の賃料は8,000円/坪、2階以上は需要が乏しく、6,000円/坪程度、東大和市駅至近は1階で10,000円/坪を超えるものも見られる。

・ 清瀬市: 駅ロータリー1階は1万5千円～2万円/坪程度、ここ1年はほぼ横ばいで推移している。

・ 東久留米市: 東久留米駅北口商店街、東久留米駅西側・東側の地区、滝山団地内、ひばりが丘団地周辺などに商業店舗の集積が見られる。駅周辺の1階店舗は坪1.2～1.5万円程度で、賃料水準・空室率に特段の変動はない。尚、平成28年11月1日に東久留米駅前にホテル東横インがオープンした。

< 多摩第5分科会 > : 立川市(4.8% 5.6%)、昭島市(2.1% 1.6%)、日野市(2.0% 2.1%)
国分寺市(1.2% 1.4%)、国立市(0.4% 1.4%)

・ 立川駅前商業地域は商業集積が高まっており、また証券化不動産の需要も強いため上昇傾向が続いている。駅前商業地は供給不足と将来的期待感から引き続き堅調に推移しており、駅周辺外縁部の地域においても、マンション需要が強くなり高値の取引がみられており、上昇エリアの広がりがみられる。

・ 平成27年12月に立飛駅に開業した大規模ショッピングモール「ららぽーと立川立飛」、平成26年春にサンサンロード先に北欧家具大型店「イケア立川」が出店し、同通り沿いにホビーショップ「コトブキヤ立川本店」が今年春に開店するなど、サンサンロードの通行量が増加している。

・ 改装を終えた「フロム中武」が5月末頃にリニューアルオープンし、地下1階にはスーパー「マルエツ」が入居、また、ダイエー跡地に2月開業した「メガ・ドンキ」は、生鮮食料品も扱っているため、幅広い年齢層の集客力があり、緑川通り周辺の人の流れが増えている。

・ 平成28年7月末に立川駅西地区再開発ビル「立川タクロス」が完成、と同時に南北自由通路と新改札口も開設された。家電量販店「ヤマダ電気」が出店予定であり、客足の流動性及び回遊性の向上が見込まれる。

・ 外国人観光客の増加するなか、都心のホテルで溢れた宿泊客が、郊外でも利便性の良い立川駅周辺に流れており、立川駅周辺ではホテルの稼働率が上昇している。現在南口でホテルが建設中であり、また、北口の「イケア立川」の南側の国有地でもホテル建設構想がある。

・ 昭島市内の商業地は近隣商業的な色彩が強く、特段の変動要因もなく、空室率は高止まり、賃料はほぼ横ばい傾向にある。拝島駅南口の駅前広場の整備が完了し、今後の発展が期待される。

・ 国分寺駅北口の再開発事業が進展中であり、平成29年度中に再開発ビルが完成予定である。クイーンズ伊勢丹、パチンコ店のほか既存の書店、飲食店等の入居が決まっている。

・ 国立駅でショッピングモールが開業し、新改札も開設され、利便性、商業性が向上したが、周辺の既存店舗の売上は減少している。

< 多摩第6分科会 > : 青梅市(0.6% 0.1%)、福生市(1.4% 1.2%)、
武蔵村山市(1.1% 0.3%)、羽村市(1.1% 1.1%)、
あきる野市(0.7% 0.0%)、瑞穂町(1.3% 0.4%)、
日の出町(1.4% 0.2%)、

業

地

・多摩第6分科会エリアでは、店舗事務所への需要は強くなく、賃料水準は低迷しつつじわじわと下がっている。ただ超低金利の継続による資金流入が商業地への需要を支えている。従来の商店街や個人店舗は衰退し、沿道沿いの大型店同士の競争になっている。羽村市神明台でイオンタウンが着工になる(2017年11月竣工予定)。

<多摩第7分科会> : 八王子市(0.9% 0.8%)、

・八王子駅南口は再開発の影響は地域の良好なイメージとして定着してきているが、未だに店舗の新規出店等の実質的影響には結びついていない。南口JR貨物所有地の開発計画等の期待感がマインド面で現れ回復の兆しが見え始めてきている。また、甲州街道沿い等の幹線道路沿いの商業地は未だにあまり芳しい状況にはない。

・商売が成り立つ実質的な商業エリアが限定的であるということもあり、それほど多くの商業用地が市場に出るわけではないが、一般的に停滞傾向にある市内の商況等を反映し、一部の条件の良い物件を除いて市場滞留期間は長期化している。

・JR八王子駅周辺地域においては、南口のJR貨物所有地の八王子駅駅前タワー計画(26階建・204戸・平成30年10月竣工予定・住友不動産)、横山町のダイエー八王子店跡地のBrillia Tower 八王子(17階建・226戸・平成30年11月竣工予定・東京建物)、八日町のパークホームズ八王子(18階建・221戸・平成29年3月竣工予定・三井不動産)といった複数の高層マンションの開発が進行しており、今後の販売動向や地域に与える影響等が注目される。

・JR八王子駅と京王八王子駅に挟まれた旭町明神町地区で、産業交流拠点を案とした開発事業計画の準備が進められており、これまで低層で有効活用されていなかった駅周辺地区の高度有効利用が期待されている。

< 島 し ょ > : 大島町(-2.0% 0.0%)、新島村(0.0% 0.0%)、神津島村(0.0% 0.0%)
三宅村(-0.9% -0.9%)、八丈町(-0.3% 0.0%)、小笠原村(0.0% 0.0%)

・小笠原村では、これまでの民間での土地取引は様々な事情を含み高位の価格の取引が大部分で、特に店舗や民宿等の適性が高い父島の大村地区(東町・西町)、母島元地集落内での土地取引水準は依然高位で取引される傾向にある。その原因の一として、不在地主が多く流通する土地がほとんどないことが挙げられる。父島の大村地区や母島の元地地区で売り出される土地はほとんどなく、取得を希望する場合には本来売り物でない土地を無理に購入せざるを得なく、相対取引が中心となる。長期に及ぶ米軍統治の間に、相続関係が多岐にわたって複雑になったり、米国系所有者が含まれる土地を売買可能な土地とするためには、様々な事情の解決するための期間・費用等を要する。また、昨今は老朽建物を取り壊して廃棄物処理をするためには相当な費用と期間がかかるため、容易に更地を取得できないのが実情である。

・神津島は、夏期に観光客相手の店舗等が賑わいを見せるものの、現状、村内の商業集積度は総じて低く、繁華性も乏しい。短期的には、需要の増加が期待できるような要因も少ないことから、ここ数年の不動産取引件数は僅少である。

工業地

・多摩第4分科会エリア各市内では、工場用地からマンション用地への転換が顕著である。かかる中、中小規模の工場跡地の住宅地への転換はみられるも、大規模工場の新設はない。市内工業地はマンションなどの住宅地に転用されることが多いことから、工業地価は隣接する住宅地価との牽連性が強く、変動幅も住宅地と同様にやや上昇傾向で推移している。事業所数、従業員数、年間製品出荷高のいずれも減少傾向にある。

・八王子市内でも物流関係の土地は需要が多い。圏央道により東名高速への接続が実現したこと、八王子西ICのフルインターが計画されていること、物流施設誘致を目的とした「川口土地区画整理事業」の計画が浮上していること等もあり、現在八王子西インター周辺での林地や雑種地の高値取引が急増している。

・石川町に野村不動産の最新鋭の大規模物流センター(敷地面積16,466.84㎡・延床面積36,322.10㎡)が竣工した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	0.7	0.7	509	174	109	792
武蔵野市	3.3	3.3	20	0	0	20
府中市	0.9	1.1	45	0	0	45
町田市	0.0	0.0	19	33	27	79
小平市	0.8	1.2	34	0	0	34
立川市	0.6	0.9	25	5	0	30
青梅市	-0.6	-0.9	1	4	23	28
八王子市	0.1	0.0	38	46	40	124

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	1.7	1.8	140	25	1	166
武蔵野市	4.5	5.3	11	0	0	11
府中市	1.8	2.0	8	1	0	9
町田市	1.4	1.5	12	3	0	15
小平市	0.7	1.1	8	0	0	8
立川市	4.8	5.6	8	0	0	8
青梅市	0.6	0.1	1	4	0	5
八王子市	0.9	0.8	12	5	0	17

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

多摩地区・島しょ全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	860,000	4.9 (4.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	5,280,000	9.1 (7.1)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	860,000	4.9 (4.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	5,280,000	9.1 (7.1)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
下落率1位	住宅地 八王子-38	西寺方町1019番64	55,100	-3.0 (-2.1)	八王子駅約7kmにある駅から一番遠い、古い住宅団地のため。
	商業地 東京三宅5-1	三宅村阿古691番1	11,000	-0.9 (-0.9)	自然環境が厳しく、基幹産業がなく人口減少が続く需要が低迷。

多摩地区について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	860,000	4.9 (4.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	5,280,000	9.1 (7.1)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	860,000	4.9 (4.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	5,280,000	9.1 (7.1)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
下落率1位	住宅地 八王子-38	西寺方町1019番64	55,100	-3.0 (-2.1)	八王子駅約7kmにある駅から一番遠い、古い住宅団地のため。
	商業地 八王子5-6	中野上町1丁目3919	139,000	0.0 (0.0)	駅から遠い商業地で、特に需要の変化はない。

変動率の下端()は、前回公示地の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 29 年地価公示)

(神奈川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	県全体の地価動向 ・神奈川県全体では前年の微増から横ばいに転じ、H29年地価公示では前年+0.1%に対し、0.1ポイント縮小し、県平均で±0%となった。 ・継続地点数1,327地点のうち、上昇地点が552地点(全体の41.6%)、横ばい地点が335地点(全体の25.2%)、下落地点が440地点(全体の33.2%)で、約59%の地点が横ばい、下落となり地価は弱い動きとなっている。 ・駅徒歩圏、平坦地の優良住宅地は、利便性指向、希少性等により需要は堅調であるものの、高値警戒感から総額が高む物件に対する需要には一部弱さも見られる。一方、駅徒歩圏外や起伏のある旧来の分譲地などの利便性が劣る地域や、都心へのアクセスが劣り、人口減少、高齢化が進行する地域では、依然として需要が弱くマイナスへの振れ幅が拡大している。背景としては、職住接近を望む共働き世帯の増加(駅近接、都心アクセスに良好なエリアを嗜好)、団塊世代の旺盛な住宅需要を支えた団地やニュータウンにおける人口減少・高齢化の進行(住宅地として魅力がなくなっている)が考えられ、さらなる二極化、都心回帰の進行があげられる。																													
	県庁所在地・横浜市 の地価動向 ・前年+1.2% H29年+0.9%と0.3ポイントの縮小。 ・継続地点数485地点。上昇地点307地点(63.3%)、横ばい地点125地点(25.8%)で、下落地点53地点(10.9%)。 ・特徴的な動きとしては、利便性の良好な横浜市中心地区等で比較的高い上昇率を示しているが、従来都心への接近性に優れ上昇拡大エリアである横浜市北部地区では、総額からの市場性が弱含みで上昇が鈍化している。また、外縁の西部、南部では、丘陵地等の地勢的な条件による利便性格差により需要が弱く上昇率の縮小が顕著となっている。 <table border="0"><tr><td>神奈川区 1位</td><td>前年+2.8%</td><td>H29年+2.5%</td><td>青葉区 6位</td><td>前年+1.5%</td><td>H29年+1.4%</td></tr><tr><td>中区 2位</td><td>前年+2.6%</td><td>H29年+2.3%</td><td>鶴見区 7位</td><td>前年+1.9%</td><td>H29年+1.3%</td></tr><tr><td>西区 2位</td><td>前年+2.3%</td><td>H29年+2.3%</td><td>南区 8位</td><td>前年+1.2%</td><td>H29年+1.2%</td></tr><tr><td>都筑区 4位</td><td>前年+1.9%</td><td>H29年+1.6%</td><td>泉区 9位</td><td>前年+1.1%</td><td>H29年+1.1%</td></tr><tr><td>港北区 4位</td><td>前年+1.8%</td><td>H29年+1.6%</td><td>戸塚区 10位</td><td>前年+1.1%</td><td>H29年+0.6%</td></tr></table> ・神奈川区、中区、西区の中心エリアで2%台、都心接近に優れる港北区、青葉区等で1%半ば、西部、南部の旭区、瀬谷区、栄区、金沢区、磯子区等では1%をきる小さな上昇率にとどまっており、前年に比べて上昇幅が縮小し微増となった。	神奈川区 1位	前年+2.8%	H29年+2.5%	青葉区 6位	前年+1.5%	H29年+1.4%	中区 2位	前年+2.6%	H29年+2.3%	鶴見区 7位	前年+1.9%	H29年+1.3%	西区 2位	前年+2.3%	H29年+2.3%	南区 8位	前年+1.2%	H29年+1.2%	都筑区 4位	前年+1.9%	H29年+1.6%	泉区 9位	前年+1.1%	H29年+1.1%	港北区 4位	前年+1.8%	H29年+1.6%	戸塚区 10位	前年+1.1%
神奈川区 1位	前年+2.8%	H29年+2.5%	青葉区 6位	前年+1.5%	H29年+1.4%																									
中区 2位	前年+2.6%	H29年+2.3%	鶴見区 7位	前年+1.9%	H29年+1.3%																									
西区 2位	前年+2.3%	H29年+2.3%	南区 8位	前年+1.2%	H29年+1.2%																									
都筑区 4位	前年+1.9%	H29年+1.6%	泉区 9位	前年+1.1%	H29年+1.1%																									
港北区 4位	前年+1.8%	H29年+1.6%	戸塚区 10位	前年+1.1%	H29年+0.6%																									
宅	政令指定都市・川崎市 の地価動向 ・前年+1.1% H29年+1.1%と前年同様の上昇率。 ・継続地点数185地点。上昇地点139地点(75.1%)、横ばい地点37地点(20.0%)、下落地点9地点(4.9%)。 ・都心接近の優位性を反映して、前年に引き続き上昇している地点は多い。反面、利便性が劣り敷地規模が大きい住宅団地では需要が弱く横ばい乃至下落になった地点が見られるようになった。 ・区別の平均変動率を見ると、川崎市+0.9%(前年+0.7%)、幸区+1.4%(前年+1.4%)、中原区+2.1%(前年+2.0%)、高津区+1.6%(前年+1.3%)、多摩区+1.3%(前年+1.1%)、宮前区+0.8%(前年+0.9%)、麻生区+0.3%(前年+0.5%)と全ての区で上昇を示したが、1%台中心の上昇で動きは鈍い。地勢に起伏があり、総額が高む川崎西部で需要の減退が大きく1%をきる微増に留まっている。																													
	政令指定都市・相模原市 の地価動向 ・前年+0.4% H29年+0.6%と0.2ポイントの拡大。 ・継続地点数99地点。上昇地点42地点(42.4%)、横ばい地点38地点(38.4%)、下落地点19地点(19.2%)。 ・相模原市では緑区+1.2%(前年+0.7%)、中央区0.1%(前年+0.1%)、南区+0.7%(前年+0.4%)と全区で上昇を示した。旧郡部を含む緑区で大きく上昇率が拡大した。要因は、ターミナル駅としての利便性、希少性に加え、リニア中央新幹線事業の進捗による認知度の向上、発展的期待感により、橋本駅周辺で高い上昇を示したためである。																													
地	その他都市 の地価動向 ・その他の市町村では横須賀、三浦半島と県西部地区で前年同様大きく下落し、県央地区の一部を除き政令市以外の市及び町村部では下落幅が拡大した。 ・人口減少、高齢化等に歯止めがかからない県西部、横須賀・三浦で大きな下落が継続しており、なかでも市街地の空洞化がすすむ山北町で-4.0%(前年-3.9%)、三浦市は-5.7%(前年-6.0%)と県内で最も大きい下落率を示した。三浦市の大幅な下落継続の主要因としては、周辺(横須賀)市における事業所の撤退による人口流出が大きく、人口流出に加え、商業地の衰退、所得水準の低下を招き、これらのマイナス要因の広がりにより依然として大幅な下落が継続している。																													
	特徴的な変動率を示した地点 ・横浜市内で最も高い変動率を示した区は神奈川区で、利便性良好な地点が多く8地点が3%以上の上昇を示している。中区でも特に山手の高級住宅地需要が堅調で、上昇率が高いものとなっている。個別の地点では、横浜中-6の山手の地点が+5.8%、旭-7が二俣川駅南口再開発事業の進捗による期待から+4.6%と前年に比し高い上昇を示した。なお、市内の最高上昇率は昨年と同様富裕層需要が堅調な横浜中-6(+5.8%)である。 ・川崎市内で最も高い上昇を示した区は再開発が進捗し商業集積が進む中原区である。個別地点では、川崎多摩-2が登戸駅周辺区画整理の進捗を受け、総額からの値頃感を背景に、+5.5%(前年+3.7%)を示し市内上昇率1位となっている。 ・相模原市で特徴的な動きを示した地点は、相模原緑-6が+6.7%、相模原緑-11が+6.2%、相模原緑-9が+6.0%で県内上昇率トップ3となり、いずれも橋本駅周辺のポイントが昨年に比べ大きく上昇幅を拡大させている。始発ターミナル駅としての利便性、希少性に加え、リニア中央新幹線事業の進捗による発展的期待感が大きな変動要因となっている。 ・その他、海老名駅西口再開発の影響を背景に海老名-4が+5.0%、海老名-11が+4.8%で県内上昇率8、9位となっている。																													

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1	0.0	552	335	440	1,327
横浜市	1.2	0.9	307	125	53	485
川崎市	1.1	1.1	139	37	9	185
相模原市	0.4	0.6	42	38	19	99
藤沢市	0.4	0.0	10	37	13	60
横須賀市	-1.8	-2.6	0	9	63	72

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4	1.6	235	54	55	344
横浜市	2.3	2.6	149	5	1	155
川崎市	3.0	3.0	55	0	0	55
相模原市	0.9	1.1	11	7	2	20
藤沢市	0.3	0.3	4	13	0	17
横須賀市	-0.9	-0.7	0	1	15	16

(3) 工業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1	2.0	47	13	6	66
横浜市	1.9	2.1	18	2	0	20
川崎市	1.7	1.5	6	0	0	6
相模原市	2.3	1.9	4	2	0	6
藤沢市	0.0	0.0	0	4	0	4
横須賀市	-1.5	-1.8	0	0	5	5

3. 上位の価格及び変動率等

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 横浜中-6	横浜市中区山手町7 3 番 7	585,000	+5.8 (+6.3)	高級住宅地として地元企業経営者等の需要は堅調であり強含みで推移している。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1 丁目 3 番 1	10,800,000	+13.7 (+9.2)	再開発期待等が高まる横浜駅前広場接面の高度商業地域である。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 相模原緑-6	相模原市緑区橋本6 丁目 2 4 9 番 1 8	238,000	+6.7 (+6.2)	橋本駅徒歩圏は、利便性がよく人気が高いところに、発展的期待感もある
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1 丁目 3 番 1	10,800,000	+13.7 (+9.2)	再開発期待等が高まる横浜駅前広場接面の高度商業地域である。
下落率1位	住宅地 三浦-4	三浦市三崎町小網代字鷺野1 3 2 5 番 4	58,200	△8.3 (8.0)	人口流出による需要減退に加え二極分化進行により最も条件に劣る当地域は最も下落した。
	商業地 三浦5-2	三浦市三崎4 丁目 3 8 番 1 3	92,500	△6.6 (6.6)	商圏人口の著しい減少により地域の衰退は急激に進んでおり地価の下落は昨年同様となった。

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 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	585,000	+5.8 (+6.3)	高級住宅地として地元企業経営者等の需要は堅調であり強含みで推移している。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	10,800,000	+13.7 (+9.2)	再開発期待等が高まる横浜駅前広場接面の高度商業地域である。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	585,000	+5.8 (+6.3)	高級住宅地として地元企業経営者等の需要は堅調であり強含みで推移している。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	10,800,000	+13.7 (+9.2)	再開発期待等が高まる横浜駅前広場接面の高度商業地域である。

政令指定都市川崎市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	583,000	+4.1 (+4.7)	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション適地で需要は依然として強い。一部マンション取引価格は高騰気味
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	3,600,000	+7.5 (+7.4)	川崎駅東口駅前広場にあり、駅からの視認性にも優れる立地、金融政策の影響等から地価は上昇
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 川崎多摩-2	川崎市多摩区登戸新町52番3	327,000	+5.5 (+3.7)	登戸駅区画整理の進展。小規模かつ平坦地、徒歩圏の住宅地の需要良好。
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	3,600,000	+7.5 (+7.4)	川崎駅東口駅前広場にあり、駅からの視認性にも優れる立地、金融政策の影響等から地価は上昇

政令指定都市相模原市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 相模原南-27	相模原市南区相模大野9丁目3849番22	257,000	+3.2 (+2.0)	相模大野駅徒歩圏は、交通利便性・生活利便性が高く、希少性と値頃感を伴うものは需要が強い
	商業地 相模原南5-1	相模原市南区相模大野3丁目314番1	939,000	+0.4 (+0.5)	相模大野駅中心商業地で、希少性があり需要は強い
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 相模原緑-6	相模原市緑区橋本6丁目249番18	238,000	+6.7 (+6.2)	橋本駅徒歩圏は、利便性がよく人気が高いところに、発展的期待感もある
	商業地 相模原緑5-4	相模原市緑区橋本2丁目344番1	304,000	+10.5 (+10.0)	橋本駅周辺はリニア駅設置や相原高校跡地利用等発展的期待感があって、希少性等もある

変動率の下段()は、前年公示の変動率。

地	<p>長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市の主要都市中心部の既成商業地域では、郊外大型店、量販店への顧客流出による空洞化が進行し、地価下落が持続しているが、長期の下落による価格調整が進んだことで、上越市を除く、各市で下落率が縮小した。</p> <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>新潟市中央区の万代地区では、平成25年4月に地元新聞社の新社屋(20階建)が開業、同年11月に大手不動産会社による商業ビル(8階建、41店舗)もオープンし、集客力と拠点性が向上、さらに、平成27年5月にアイドルグループの拠点劇場が同商業ビルに決定する等、今後の発展期待感もあり、新潟中央5-13が+3.8%(前年+2.2%)で、県内の上昇率1位となっている。</p> <p>下落率トップは、スキー客、観光客が長期減少傾向にある妙高5-3(妙高市赤倉地区)の-6.4%(前年-6.8%)。その他、人口減少や観光業の低迷が続く佐渡市、妙高市、湯沢町等の既成商業地域で、下落率上位地点が多く見られる。</p>
工業地	<p>県全体の地価動向</p> <p>工業地の県平均は平成6年に下落に転じてから、24年連続の下落であるが、長年の下落により、価格調整が進んだこともあり、下落率は前年より0.5ポイント縮小し、-1.1%となった。</p> <p>なお、平成28年上期の工場立地動向調査による立地件数は、18件(前年17件、全国7位)となっている。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>新潟市の平均変動率は、前年より0.6ポイント下落率が縮小し、-0.3%となった。公示地のポイントの多くが市街地内ないしは市街地外縁部の地域であるため、周辺宅地の需給動向の影響を受けて、下落率自体は縮小している。なお、横這い地点が3地点となったが、いずれも住宅分譲地や共同住宅地等への用途転換が可能な地域である。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は長岡市が-2.1%から-1.8%、上越市が-2.5%から-1.9%と共に下落率が縮小した。地域によっては、新たな土地取引や工場建設等が散発的に見られ始めているが、企業の設備投資に対する姿勢は依然として慎重であり、工業地の本格的な需要回復には至っていない。</p> <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>[新潟市]</p> <p>新潟駅周辺整備事業(連続立体交差化、駅舎建替等)が進行中であるが、立体交差事業は当初の計画より6年遅れの平成33年度完成予定となっている。</p> <p>古町地区の老舗百貨店跡地を中心とした市街地再開発事業(古町通7番町地区、地上11階・地下1階建、建築延べ面積約33,860㎡、主要用途:商業施設・業務施設)が進行中であり、平成28年8月に準備組合から本組合への設立が認可された。再開発ビルには新潟市の一部機能が移転する予定であり、完成は平成31年度予定。</p> <p>[長岡市]</p> <p>大手通表町西地区の再開発事業(地上14階地下1階、介護付有料老人ホームや分譲マンション、市の「新社会福祉センター」が移転・整備)による再開発ビル「ながおか町口御門」が、平成28年10月に竣工した。</p> <p>[新発田市]</p> <p>駅前複合施設(通称「イクネスしばた」)が竣工し、図書館やこどもセンターの入る行政棟が7月にオープンした。4月に先行オープンした民間棟には、観光案内所やコンビニエンスストアのほか医院や学生寮が入る。</p> <p>中央商店街に隣接する地域交流センター駐車場に建設中であった市役所新庁舎が、平成28年11月に竣工した。</p>	

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	-1.4%	26	33	247	306
新潟市	-0.7%	-0.4%	26	28	52	106
長岡市	-1.2%	-1.2%	0	2	46	48
上越市	-2.0%	-2.0%	0	0	35	35
三条市	-2.2%	-2.0%	0	0	7	7
柏崎市	-2.3%	-2.2%	0	0	5	5
新発田市	-1.5%	-1.2%	0	3	11	14

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.5%	-2.1%	6	6	90	102
新潟市	-1.0%	-0.6%	6	5	21	32
長岡市	-2.4%	-2.1%	0	0	14	14
上越市	-3.0%	-3.3%	0	0	8	8
三条市	-3.3%	-3.1%	0	0	2	2
柏崎市	-2.8%	-2.5%	0	0	2	2
新発田市	-2.7%	-2.0%	0	0	4	4

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	0.0% (0.0%)	古くからの高級住宅地域のため、供給自体が希少で、富裕層を中心とした需要が底堅く推移している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	535,000	-1.8% (-1.8%)	老朽化した大型ビルが多い駅前商業地域。オフィス需要の低迷(高空室率、賃料下落)が続いており、高位の商業地需要は弱含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟東-2	新潟市東区松和町109番21	70,000	+2.0% (0.0%)	東区の標準的な住宅地域であり、中央区との比較における相対的割安感や利便性から、宅地需要が堅調。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	244,000	+3.8% (+2.2%)	大手新聞社の本社移転や新たな商業ビルのオープン等から、集客力と拠点性が向上、今後の発展期待もあり地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 妙高-4	妙高市大字田口字西原888番4	13,800	-6.1% (-5.8%)	人口減少・高齢化、過疎化が進行している豪雪地帯であり、宅地需要が相当に乏しい。
	商業地 妙高5-3	妙高市大字赤倉字南469番14外	20,600	-6.4% (-6.8%)	長期的なスキー客の減少、観光業の低迷等による店舗・旅館の廃業が目立っており、宅地需要が乏しい。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	0.0% (0.0%)	古くからの高級住宅地域のため、供給自体が希少で、富裕層を中心とした需要が底堅く推移している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	535,000	-1.8% (-1.8%)	老朽化した大型ビルが多い駅前商業地域。オフィス需要の低迷(高空室率、賃料下落)が続いており、高位の商業地需要は弱含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟東-2	新潟市東区松和町109番21	70,000	+2.0% (0.0%)	東区の標準的な住宅地域であり、中央区との比較における割安感や利便性から、宅地需要が堅調。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	244,000	+3.8% (+2.2%)	大手新聞社の本社移転や新たな商業ビルのオープン等から、集客力と拠点性が向上、今後の発展期待もあり地価は上昇傾向。

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

(平成29年地価公示)

(富山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>(1)富山県全体の地価は平成6年から24年連続で下落している。今回下落率は新幹線開業効果が薄れたことに加え地価が上限に達したと見られることから横ばい地点が増えたため下落幅が僅かに拡大した。しかし、この4年間は1%以下の微減で推移している。(-0.2 - 0.3)</p> <p>(2)上昇は富山市(+0.3 + 0.1)及び砺波市(0 + 0.2)が上昇。舟橋村及び入善町が横ばい。その他市町は下落傾向が続いている。</p> <p>(3)魚津市、氷見市、滑川市、南砺市、立山町で下落が拡大しているが、下落率の拡大は1%未満と微少であり特に大きな変動要因は見あたらない。</p> <p>(4)富山県は高い技術力を背景に幅広い分野で世界トップ企業及びニッチトップ企業が集積していることから、産業別就業の第2次産業人口割合は33.4%と全国1位で平均を10%近く上回っている。富山県の地価はこの勤労者世帯の厚い需要者層が県内各市町村に存するため辺縁部でも下落率は小さい。</p> <p>(5)住宅地では地価上昇地点が昨年同様13地点(富山市11地点、砺波市1地点、射水市1地点)であった。新幹線開業効果は薄れたことから地価上昇は鈍化している。</p> <p>(6)今回の上昇地点は富山市、砺波市、射水市において新幹線開業及び店舗の集積等により発展傾向にある地域に限られており、地域要因に大きな変化がなく少子高齢化の続く既成市街地では下落が続いている。</p>
<p>宅</p>	<p>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <p>(1)富山市上昇地点は昨年と同じく11地点であったが、上昇率は新幹線開業効果が薄れ縮小した。(+ 0.3 + 0.1)上昇はJR富山駅近辺等、市内軌道沿線、郊外ファボーレ周辺等地域要因が向上している地域に集中している。</p> <p>(2)横這いは昨年36地点から2地点増加し38地点となった。この結果、調査地点の73%が上昇ないし横這いとなった。</p> <p>(3)富山 - 39の需要は北陸新幹線開業及びコンパクトシティーに伴う各種公共投資並びに再開発事業等で利便性が向上し、また、人気の高い小中学校に近接することから堅調に推移している。しかし今回富山 - 39の上昇率は地価が商業地の水準にまで達したこと及び新幹線開業効果が薄れたことからやや鈍化した。</p> <p>(4)一方、旧大山町の富山 - 58は県内第5位の下落率であり需要の偏向傾向が顕著となっている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>(1)高岡市は下落率ほぼ横ばい。(-0.5 - 0.5)上昇地点はないが横這い地点が増えて15(昨年13)地点となり、継続地点の約47%が横這い。</p> <p>(2)高齢化進行した既成市街地住宅地(高岡-1袋町)、古い分譲住宅地(高岡 - 3野村)供給過剰の住宅地域(高岡-17戸出)の下落が続いている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>(1)地価上昇は北陸新幹線等公共投資、再開発、商業集積により地域要因が向上しているJR富山駅から徒歩圏内の地域に集中している。</p> <p>(2)これに対し下落地点は少子高齢化が進み有効需要の減少している地域に多く見受けられる。</p>
<p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>(1)富山県全体の変動率は平成5年から25年連続で下落している。今回の下落率はJR富山駅周辺の商業地の上昇が鈍化したことに加え、地価が上限に達したと見られる地点が上昇から横ばいとなったため下落幅が拡大した。(-0.1 - 0.3)また、二極化が進み最大下落率もやや大きくなり-3.6%となった。</p> <p>(2)富山市は新幹線効果が薄れたものの上昇傾向は続いている。(+ 0.7 + 0.4)舟橋村は住宅地需要との競合により上昇に転じた。(0 + 0.8)黒部市は既成市街地商業地の下落が新幹線効果が続いている宇奈月地区の上昇と相殺され市平均では横ばい。(-0.4 0)その他の市町は下落が続いている。</p> <p>(3)上昇地点は富山市、黒部市、舟橋村であり、舟橋村を除けば新幹線効開業が影響していると考えられる。</p> <p>(4)各地の大型商業施設の出店は営業力の弱い既存の商店街に大きな打撃を与えている。</p> <p>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <p>(1)富山市はやや鈍化したの上昇傾向は続いている(+0.7 + 0.4)。再開発が相次ぐ市電環状線(セントラム)沿線を中心として32地点中8地点が上昇、18地点が横ばい。</p>
<p>商</p>	<p></p>

業地	<p>(2)上昇率上位は北陸新幹線効果を直接受ける富山駅前の富山5 - 15及び5 - 18並びに富山5 - 23であり、飲食店、駐車場、マンション等の利用を前提とした需要は依然高い。</p> <p>(3)その他の上昇地点は再開発等が活発化して昼間人口増加により駐車場不足が見込まれる地域に多く見られる。</p> <p>(4)下落地点は富山市に合併した旧大沢野町及び旧大山町等少子高齢化が進む地区の商業地域であり、二極化が更に鮮明となりつつある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>(1)高岡市の下落率は昨年より拡大した。(- 0.2 - 0.6)</p> <p>(2)昨年新幹線開業効果により上昇した高岡5 - 7、5 - 12は横ばいとなった。主要幹線街路沿線の郊外型店舗可能な商業地に横ばい地点が多い。</p> <p>(3)下落4地点の内3地点は既成市街地の商業地であり二極化が鮮明となっている。需要は新幹線新高岡駅周辺の駅南地区に集中する傾向が強い。反面、既成市街地は商業地需要がきわめて弱く衰退が進み住宅地域への移行傾向も認められる。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>(1)宇奈月温泉街の黒部5 - 2は北陸新幹線開業に伴い昨年温泉入湯者が26.7%増の369,883人であったが、本年は新幹線ブームが落ち着いたことに加え台風による天候不順で減少したため上昇率が縮小した。(+ 1.9 + 1.1)</p> <p>(2)各地の大型複合商業施設と既存店が競合しているが、宣伝、商品構成、低価格、施設の新鮮さから既存店が苦戦しているため商業地価格の下落は更に続くと予測される。</p> <p>(3)県内の商業環境は県外資本の流入により悪化が続いている。下落率縮小は商況回復によるものではなく、既成市街地の駐車場不足及び住宅地需要が下支えとなっているためと判断される。</p>
工業地	<p>富山県全体の地価動向と要因</p> <p>(1)富山県全体(継続7地点)全てが横ばいで推移している。</p> <p>(2)自然災害に対する企業のリスク分散や空港、高速道路、港湾等のインフラ整備の進展に加え北陸新幹線開業が追い風となり生産拠点の新增設が進んでいる。</p> <p>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <p>(1)富山市が造成した企業団地は完売状態にあり、市へは毎年工場立地に関する問い合わせが20件前後あるため、平成32年度完成を目前に呉羽南部企業団地造成事業が着手された。</p> <p>(2)立地企業は、医薬品、電子部品、航空機用特殊繊維等高い技術力を有する企業が多い。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>工場地需要が高まっているため、射水市「小杉インターパーク」、黒部市「新石田企業団地」、朝日町「草野企業団地」が計画または造成中である。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>中心市街地活性化基本計画等の認定及びその効果。</p> <p>富山市</p> <p>(1)富山市は市内軌道のLRT環状線化等の利便性の向上(H21)、まちなか居住の推進。</p> <p>(2)連続立体交差事業が平成32年度完成予定。</p> <p>(3)富山市中心市街地において再開発事業が進められており平成27年8月「TOYAMAキラリ」、平成28年6月シネコン及びホテルが完成し2ヶ所の整備が行われている。</p> <p>高岡市</p> <p>(1)新駅ビル(平成26年3月)が完成し、人工デッキ・万葉線電停新設、商業施設・駅前地下街も同時共用及び開業。</p> <p>(2)高岡駅に隣接して高岡駅前東地区複合ビル整備事業。(看護専門学校、医師会、店舗等平成29年4月オープン予定)また、末広町既成市街地にマンション建築及び富山銀行の高岡駅前移転が予定されている。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2%	-0.3%	13	75	63	151
富山市	0.3%	0.1%	11	38	18	67
高岡市	-0.5%	-0.5%	0	15	17	32
魚津市	-1.4%	-1.5%	0	0	3	3
砺波市	0.0%	0.2%	1	1	1	3
射水市	-0.2%	-0.2%	1	10	5	16

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1%	-0.3%	10	29	29	68
富山市	0.7%	0.4%	8	18	6	32
高岡市	-0.2%	-0.6%	0	8	4	12
魚津市	-1.9%	-2.1%	0	0	2	2
砺波市	-1.5%	-0.9%	0	1	1	2
射水市	-0.7%	-0.6%	0	2	4	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山 - 3 9	富山市舟橋南町6番3外	106,000	+3.9% (+4.9)	北陸新幹線開業等各種公共投資で利便性が向上し、また、人気の高い小中学校に近接することから需要が堅調に推移している。
	商業地 富山 5 - 1 5	富山市桜町2丁目1番5	480,000	+4.8% (+7.5)	駐車場等の用地需要は強いが旅行者の減少で新幹線効果に一服感があるため地価は昨年よりは鈍化
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山 - 3 2	富山市奥田寿町字桶川1番38	79,500	+4.6% (+3.4)	ライトレールの南北接続による利便性の向上期待があり、需要は安定しているため。
	商業地 富山 5 - 1 5	富山市桜町2丁目1番5	480,000	+4.8% (+7.5)	駐車場等の用地需要は強いが旅行者の減少で新幹線効果に一服感があるため地価は昨年よりは鈍化
下落率1位	住宅地 南砺 - 5	南砺市福光字細江126番4外	23,700	-3.3% (-3.5)	高齢化の進行と人口減少に歯止めがかからず、宅地需要は弱含みであるため。
	商業地 南砺 5 - 1	南砺市是安字上島206番17	37,600	-3.6% (-1.3)	市内商業地は全般的に需要は低調であり、各種政策も目立った効果はない。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山 - 3 9	富山市舟橋南町6番3外	106,000	+3.9% (+4.9)	北陸新幹線開業等各種公共投資で利便性が向上し、また、人気の高い小中学校に近接することから需要が堅調に推移している。
	商業地 富山 5 - 1 5	富山市桜町2丁目1番5	480,000	+4.8% (+7.5)	駐車場等の用地需要は強いが旅行者の減少で新幹線効果に一服感があるため地価は昨年よりは鈍化
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山 - 3 2	富山市奥田寿町字桶川1番38	79,500	+4.6% (+3.4)	ライトレールの南北接続による利便性の向上期待があり、需要は安定しているため。
	商業地 富山 5 - 1 5	富山市桜町2丁目1番5	480,000	+4.8% (+7.5)	駐車場等の用地需要は強いが旅行者の減少で新幹線効果に一服感があるため地価は昨年よりは鈍化

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

(平成29年地価公示)

(石川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では22年連続で下落、県平均では-0.4%で、前年の-0.7%に比べて0.3ポイント下落率が縮小した。これは平成27年3月14日に北陸新幹線が開業したことにより、特に関東方面からの観光客が増加し、交流人口が大幅に増加したことにより、金沢駅周辺及び中心部の住宅地が上昇したこと及び、金利が最低水準にあること等が主な要因と考えられる。金沢市・野々市市を中心に上昇地点が目立つ。 また、県内の平成28年12月の有効求人倍率(季節調整値)は1.68倍と高い水準(平成27年度1.48倍)を示しており、新規求人数(原数値)は5カ月連続で前年同月比増加し、有効求人数(原数値)は9カ月連続で増加している。県全体で見ると新幹線効果により景気は高水準を維持しており、地域別では金沢で1.87倍、白山では2.35倍、加賀では2.11倍となっている。新幹線効果による好景気が、地域差はあるものの住宅地価格上昇の要因になっていると考えられる。</p>
宅	<p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は前年の+0.6%から+0.8%となり、やや上昇傾向が続いている。特に目立つのは金沢駅に最も近い住宅地金沢-36(広岡)の住宅地で、近年の駅周辺の発展及び希少性があることからの上昇と考えられる。また、金沢-56(東山)で北陸新幹線開業による東茶屋街への観光客の大幅増加で、周辺住宅地の地価にも波及している。また、都心回帰による需要増から、都心から金沢駅西地区周辺にかけてのエリアでは地価は上昇しており、金沢-4(西念)が+4.7%、金沢-2(彦三)が+4.2%上昇した。一方、市街地の丘陵地の住宅地においては土砂災害等の危険性が嫌われて金沢-3(窪)が-3.7%、金沢-42(御所町)が-2.1%と下落率が高めである。金沢-54(稚日野町北)については調整区域内のため規制が厳しく用途が限られることに加えて、画地規模が505㎡と大きいことから-2.9%の下落率を示した。マンション分譲について、大和ハウス工業が金沢市役所に近い片町1丁目(広坂通り)で、平成26年9月に着工し、平成28年2月に工事完了した(現在分譲中)。大和ハウス工業は、ほかにも平成26年7月から本町1丁目70-1にプレミスト本町(仮称)を建築しており、分譲戸数は117戸である。また、増泉4丁目でも平成26年7月からアパマンションがプレミア(増泉)レジデンスを建築しており、分譲戸数は69戸である。最近の駅西地区で分譲されたものについては即完売している。県外大手を中心に開発素地を金沢駅周辺から都心の香林坊エリアで求めており、駅西広場に隣接する広岡1丁目(積和不動産中部(株))がマストスクエア金沢を建設し(平成28年11月完成)、総戸数は101戸(店舗4戸を含む)で、現時点で若干の売れ残りがあるようである。</p>
地	<p>ほかにモタカラレーベン(東京)が金沢市中心部でマンション用地を取得し、石川県内で初めての分譲マンションを手掛ける。金沢市内では現在、北國銀行旧本店跡地で三菱地所レジデンス(東京)、金沢駅周辺でフージャースコーポレーション(東京)もマンションを計画している。フージャースコーポレーションは、金沢市堀川新町で分譲マンションを開発する。平成28年3月31日、北安江1丁目に移転した学校法人ファースト学園(金沢市)から用地を取得した。平成30年初めの完成を予定する。 用地は金沢駅兼六園口(東口)に近く、専門学校が立地していた。敷地面積は約1千平方メートルで、15階建てで68戸の分譲を予定する。同社の分譲マンションブランド「デュオヒルズ」シリーズで、2~3LDKを中心に、首都圏在住者のUターン住宅やセカンドハウス利用も想定する。7月にも着工しモデルルームも開設する。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市部は全体で-0.1%で、前年の-0.4%よりも緩和したが、珠洲市(-5.5%)、輪島市(-3.6%)、羽咋市(-3.3%)と能登地方では比較的高い下落率を示した。反面、人口増加率が県内1位の野々市市は+1.6%と前年と同じ上昇率で、若年層を中心に住宅地人気が続いている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 志賀町は前年-3.3%から今回は-3.7%と下落率が拡大した。理由として市街地周辺地域に志賀町が牧場跡地を開発した新規住宅地が低価格でまとまって供給されており、市内住宅地価格への影響が予想される。</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 本年は県平均で前年の+1.6%から+1.2%と上昇率はやや鈍化した。上昇地点は19地点(金沢市15地点、加賀市3地点、七尾市1地点)で、横這いが10地点であった。七尾市、加賀市の上昇地点は温泉街の地点で北陸新幹線開業を背景に宿泊客の増加が寄与したものである。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は+4.5%と前年の+5.4%からやや上昇率は鈍化した。金沢駅金沢港口(西口)の金沢5-13(広岡)で、前年の+31.2%の上昇から+20.0%とやや上昇率が鈍化した。但し、金沢5-4(本町・金沢駅兼六園口(東口))は前年の+13.2%から+14.3%と前年より1.1%高い上昇率となった。北陸新幹線も2年目に入り、金沢5-10(大手町)+16.6%、金沢5-20(中橋町)+13.3%、金沢5-12(本町)+10.6%と上昇率が10%を超えた地点は5地点に留まったが(昨年は9地点)、最近はロフト・東急ハンズ等の出店により長期にわたって停滞していた繁華街(香林坊や片町)についても賑わいを取り戻している。</p> <p>さらに金沢市中心部では不動産業界大手が相次いで進出する。下堤町の北國銀行旧本店跡地でマンション建設に乗り出した三菱地所(東京)、上堤町では三井不動産(東京)によるホテル計画が明らかになった。開業2年目も堅調な新幹線効果が名門企業の金沢進出を呼び込んだと言える。そのほか周辺でエムジーリース、共立メンテナンス、ユニゾホールディングス、日本エスコンなどのホテルが進出を予定している。</p> <p>平成28年10～12月期の金沢市の空室率は8.3%で、過去最低だった7～9月期の9.8%からさらに低下した。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市町別では七尾市、珠洲市、輪島市、羽咋市で下落率が拡大したほか、その他の市町では下落率は縮小または横ばいになった。最高下落地点は珠洲5-1が-5.9%。2位は穴水5-1の-5.5%と能登地区の商業地の衰退傾向を反映した。また、七尾5-1(-3.8%)は七尾市のショッピングセンターの核店舗が平成29年春以降の契約を更新しないことを表明したことも要因となっている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では19年連続で下落、県平均では-0.5%で、前年の-1.2%に比べて0.7ポイント縮小している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市の工業用地の売却状況は、「かたつ工業団地」(4.5ha・15区画)が平成20年度1件、21年度0件、22年度0件、23年度3件、24年度1件、25年度0件、26年度2件、27年度0件、28年度0件、分譲率71.0%(3.2ha・11区画)となっている。「いなほ工業団地」(10.7ha・32区画)は平成20年度2件、21年度1件、22年度1件、23年度0件、24年度3件、25年度0件、26年度2件、27年度0件、28年度0件、分譲率が97.1%(10.4ha・31区画)となり、白山ICの開設の影響を受け、売却が進みほぼ完売した。「金沢森本インター工業団地」(8.6ha・18区画・第1、2期分譲)は平成26年1月からの分譲開始であるが、平成26年度10件、27年度0件、28年度0件で、分譲率が66.4%(5.7ha・10区画)となっており、好調なスタートを切った。上記はいずれも平成28年11月調査時点の数値。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 石川県南部を中心に近年大型の工場進出が多く見られるようになってきており、小松市では小松空港隣接地に新たな産業団地計画がある。能登方面でも数は少ないが工場進出が見られる。</p> <p>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> <p>平成27年9月に片町A地区のビル「片町きらら」がオープン。1階～3階部分に核テナントとして、スウェーデン発の人気ブランド「H & M」の北陸第1号店が入居。また、雑貨大手の「ロフト」(東京)も入り、二大テナントと、そのほかの入居テナントがそろった。</p> <p>香林坊東急スクエアでH28.10.28に北陸第1号となる東急ハンズ金沢店がオープンした。</p> <p>金沢駅金沢港口(西口)そばの市有地(7424㎡)に国際ブランド力のある高級ホテルを誘致しており、開発業者や不動産業者ら26社が説明会に参加した。提案書の審査を受け、ハイアットセントリックが、最優先交渉権を得て、平成32年春の開業を目指す。ハイアットセントリックは平成30年に東京・銀座で開業するのにつき、金沢が日本で2番目の進出例となる。</p> <p>金沢駅兼六園口(東口)正面に立地する金沢都ホテルに、再開発計画が浮上している。ホテルを所有する近鉄不動産(大阪市)が現建物の解体の準備を進めており、ホテルを軸にした新施設に一新する模様である。今夏にも計画が固まる。新幹線開業前後では投資額が最大級となる不動産開発になりそうである。</p> <p>安江町で地権者が進める「金沢駅武蔵南地区」の再開発事業の都市計画が都市計画審議会承認された。面積は約5千㎡で地元の地権者で組織する再開発の準備組合が手掛け、「ライオンズマンション」を展開する大京(東京)が事業協力する。マンションは18階建てを想定し、商業施設は数店舗になる見通しである。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	-0.7%	-0.4%	48	27	74	149
金沢市	0.6%	0.8%	38	16	9	63
七尾市	-2.3%	-1.9%	0	0	3	3
小松市	-1.0%	-0.6%	1	2	15	18
輪島市	-4.1%	-3.6%	0	0	3	3
加賀市	-2.4%	-1.8%	0	0	7	7
白山市	-0.2%	-0.3%	2	3	5	10
野々市市	1.6%	1.6%	5	2	0	7

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	1.6%	1.2%	19	10	30	59
金沢市	5.4%	4.5%	15	6	7	28
七尾市	-1.1%	-1.4%	1	0	1	2
小松市	-1.5%	-1.2%	0	1	3	4
輪島市	-0.6%	-1.7%	0	1	1	2
加賀市	1.6%	1.6%	3	0	0	3
白山市	-2.8%	-1.2%	0	0	3	3
野々市市	-0.3%	-0.3%	0	2	1	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	149,000	4.2 (4.4)	市中心部の高級住宅地であるが、供給が限定的であるので、高値取引になり易い。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	880,000	14.3 (13.2)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加。金沢駅兼六園口(東口)正面の都ホテルが建替決定。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-36	金沢市広岡1丁目1425番外	142,000	6.0 (6.3)	金沢駅至近の住宅地で、生活上の利便性が高く、需要に対して希少性が高い。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	540,000	20.0 (31.2)	金沢の拠点需要からオフィス市場が好調。賃料上昇と空室率低下で収益力アップ。平成32年春の米ハイアット・ホテルズの開業決定で、開発の動きは第2ステージへ。駅西口側のポテンシャルを好感し、県内外からの需要は旺盛であるが、新幹線効果が一巡し上昇率は鈍化。

下落率 1 位	住宅地	珠洲市上戸町北方式字80番1	16,900	-5.6	奥能登に位置し、慢性的な人口減や空き家の増加により需要は飽和状態を継続中である。同一需給圏外からの転入者も少なく地価は下落傾向を続けている。
	珠洲-1			(-5.8)	
	商業地	珠洲市飯田町壱参部13番2外	22,200	-5.9	奥能登の商業地に対する需要は殆どなく、店舗経営者の後継者不足により商業地の供給圧力は続く。また若年層の流出により購買者も減少傾向で投資採算価値が低く需要も弱いため供給過剰の状態。
	珠洲5-1			(-5.6)	

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	149,000	4.2 (4.4)	市中心部の高級住宅地であるが、供給が限定的であるので、高値取引になり易い。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	880,000	14.3 (13.2)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加。金沢駅兼六園口(東口)正面の都ホテルが建替決定。
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 金沢-36	金沢市広岡1丁目1425番外	142,000	6.0 (6.3)	金沢駅至近の住宅地で、生活上の利便性が高く、需要に対して希少性が高い。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	540,000	20.0 (31.2)	金沢の拠点需要からオフィス市場が好調。賃料上昇と空室率低下で収益力アップ。平成32年春の米ハイアット・ホテルズの開業決定で、開発の動きは第2ステージへ。駅西口側のポテンシャルを好感し、県内外からの需要は旺盛であるが、新幹線効果が一巡し上昇率は鈍化。

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

(平成29年地価公示)

(福井県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・福井県全体では21年連続で下落したが、下落率は-1.4%と、前年の-1.7%から若干縮小した。緩やかな景気の回復傾向が続いており、平成28年度上期の新設住宅着工戸数は対前年度同期比105.1%と、やや増加が見られる。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である福井市の平均変動率をみると、下落率はやや縮小(-1.0% -0.8%)しており、前年5地点であった上昇地点が今回は10地点に増加した。</p> <p>・利便性に恵まれた新興住宅地の需要は高まりを見せており、福井 - 29(木田1丁目)、福井 - 13(淵3丁目)等上昇率が拡大した地域が見られる。一方で二極化も進み、郊外の開発時期の古い住宅団地では需要の減退傾向が強まっている地域もあり、福井 - 35(本堂町)では-7.8%と地価下落が進んでいる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・市部では福井市に隣接する鯖江市で-1.3%(前年-1.8%)、坂井市で-1.7%(前年-2.2%)と下落幅の縮小が続いた。丹南地区の越前市で-2.2%(前年-2.5%)、嶺北北部のあわら市で-3.4%(前年-4.3%)、奥越地域の勝山市で-2.8%(前年-3.1%)と下落幅縮小が見られるなか、奥越地域の大野市では-3.8%(前年-3.4%)とやや下落幅が拡大した。嶺南地方の敦賀市、小浜市については、緩やかな景気の回復を背景に引き続き底堅い取引も見られ、両市とも-1%未満の下落となっている。</p> <p>・郡部においては、福井市に隣接する永平寺町は永平寺 - 1(松岡松ヶ原1丁目)が+1.0%だったこともあり+0.1%、丹南地区の越前町で-2.6%、嶺南地域の美浜町は-3.8%、高浜町で-1.5%、若狭町で-1.1%となっており、状況に差異が見られる。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・県内市町で唯一人口が微増傾向にある鯖江市では鯖江 - 3(水落町3丁目)が横ばい(前年-1.1%)になり、一部で下げ止まり傾向が見られるようになった。</p>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・福井県全体では25年連続で下落したが、下落率は-1.2%と、前年の-1.7%からやや縮小した。県内の雇用情勢は着実に改善しており、個人消費は緩やかに回復している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・福井市の平均変動率は、JR福井駅前で上昇率拡大地点が見られた影響もあり、前年の-0.3%から0.0%となった。</p> <p>・JR福井駅周辺においては平成28年3月に西口交通広場が完成、えちぜん鉄道と福井鉄道の相互乗り入れも開始され、平成28年4月にはJR福井駅西口再開発ビル「ハピリン」がオープン、付近ではビジネスホテルも開業し、現在複数の再開発計画も検討されている。こうした動きを背景にJR福井駅西口付近の3地点が昨年に引き続き上昇し、中でも中央1丁目の福井5 - 2、福井5 - 3では上昇率の拡大が見られた。</p> <p>・国道8号線沿いの福井5 - 13(北四ツ居3丁目)等、一部の郊外路線商業地でも下げ止まりの傾向が見られる一方、駅付近以外の既成商業地では下落幅は比較的小さいものの、郊外型商業施設への顧客流出や店主の高齢化等により需要が低迷している地域が多く、地価下落が続いている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・市部では丹南地区の越前市で-3.1%、鯖江市で-2.4%と、一部郊外路線商業地域で新規出店等が見られるものの、中心市街地の空洞化もあり依然下落が見られる。奥越地方の大野市、勝山市は人口減少・高齢化が進んでおり、共に昨年に引き続き-3%台の下落となった。福井市に隣接する坂井市は-2.0%(前年-2.4%)、観光客数の増加がみられ、新幹線新駅が市内の現駅併設で北陸新幹線開業への期待感もあるあわら市では-1.4%(前年-2.0%)と下落幅が縮小した。嶺南地方では、敦賀市が-0.9%(前年-1.5%)、小浜市が-1.0%(前年-1.1%)と、比較的小幅な下落となった。</p> <p>・郡部では、福井市に隣接する永平寺町で-0.8%、丹南地区の越前町で-2.1%、嶺南地域の高浜町で-1.1%、若狭町で-2.4%となっており、住宅地同様、状況に差異が見られる。(美浜町は選定替。)</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・あわら市のあわら温泉では、北陸新幹線金沢開業や集客イベント効果により、平成27年の宿泊客数が前年比14.4%増の約92万5千人となり、温泉街のあわら5 - 1(温泉3丁目)の下落率は前年の-1.6%から-0.8%に縮小した。</p>

工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の変動率は-0.8%で、前年の-1.1%から若干下落幅が縮小した。経済産業省の工場立地動向調査(速報)によると、平成28年上期における県内の立地件数は7件(前年同期と同数)、面積は12ha(前年同期比+412.7%)となっている。 ・福井県鉱工業生産指数(平成22年=100)は平成28年に入り全体で概ね120前後、機械工業は150台~170台、繊維工業は80台で推移しており、平成28年9月分は機械工業で178.0(前年同月177.7)、繊維工業で81.1(前年同月85.6)、全体では123.3(前年同月123.1)となっている。
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井県では工業地の標準地は全て福井市にあり、福井9-1(上森田1丁目)が昨年に引き続き横ばい、福井9-2(二日市町)が-0.7%、商・工混在地域の福井9-3(和田東1丁目)が-0.6%、工業団地の福井9-5(若栄町)が-0.9%であったのに対し、市街地準幹線道路沿いの福井9-4(西開発3丁目)は-2.0%(前年-3.0%)と、比較的大きな下落が見られた。 ・福井市は企業立地戦略を策定し、産業用地確保の一環として市内の高速道路インターチェンジ周辺において産業を誘導する地区を設定していく方針を明らかにしている。
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年にあわら市が造成した産業団地で8年余り売れ残っていた2区画、計約1万7千㎡につき、平成28年に入って県内外の2企業が進出を決め、全区画が完売した。 ・美浜町が平成28年4月に分譲を開始した山上地系の「若狭美浜インター産業団地」への進出第1号としてプラスチック製容器製造会社が新工場建設を決定、平成29年3月の操業開始を予定している。 <p>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"> ・2022年度末に金沢敦賀間開業予定の北陸新幹線については県内区間の用地取得が進められているが、敦賀以西のルートについて与党整備新幹線建設プロジェクトチームは平成28年12月の会合で小浜・京都ルートの採用を正式決定した。 ・平成30年の福井国体開催にむけて、メイン会場となる福井市の福井運動公園では県営陸上競技場や県営球場の改修が平成28年4月に完成、建て替えとなる県営体育館は平成28年度中の完成を目指している。また、平成28年7月には福井市が整備を進めている市中央公園の北側部分の供用を開始、福井城址との一体感を重視して整備されており、南側部分は第2期工事として福井国体までの供用開始を目指している。 ・平成28年3月、えちぜん鉄道と福井鉄道の相互乗り入れが始まり、開始後半年間の利用状況まとめによると、福井、鯖江、越前の3市にまたがる直通区間の利用者は約6万8300人で、前年同期の約3倍に増加した。 ・嶺南地方に複数存在する原発については、平成29年1月1日時点で稼働中のものはなく、高速増殖炉「もんじゅ」(敦賀市)について政府は平成28年12月の原子力関係閣僚会議で廃炉を正式決定した。また、平成27年3月に廃炉が決定した美浜1、2号機、敦賀1号機については、廃炉作業への地元企業の参入による地域振興が期待されている。なお、平成28年11月に、県内の原発内にたまる使用済み燃料に課税する新たな税制や、廃炉作業中の原発にも課税する仕組みを導入した新たな核燃料税の条例が施行された。 ・中部縦貫自動車道県内区間については、平成29年夏前までの開通を目指している永平寺 - 上志比間の完成により永平寺大野道路が全線開通予定であり、残る大野油坂道路についても早期整備を目指している。また、平成28年11月には勝山インターチェンジと勝山市街地を結ぶ新たなアクセス道「県道勝山インター線」が開通、新設した橋の北詰めには「道の駅」の建設も予定されている。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7%	-1.4%	11	8	66	85
福井市	-1.0%	-0.8%	10	5	24	39
敦賀市	-0.6%	-0.6%	0	1	4	5
鯖江市	-1.8%	-1.3%	0	1	3	4
越前市	-2.5%	-2.2%	0	0	6	6
坂井市	-2.2%	-1.7%	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7%	-1.2%	3	4	25	32
福井市	-0.3%	0.0%	3	4	6	13
敦賀市	-1.5%	-0.9%	0	0	1	1
鯖江市	-3.0%	-2.4%	0	0	2	2
越前市	-3.5%	-3.1%	0	0	2	2
坂井市	-2.4%	-2.0%	0	0	4	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,600	+0.4% (0.0%)	住宅地としての名声は高く人気がある。役所に近いことから業務用地としての需要もある。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	335,000	+1.2% (+0.6%)	H28年4月のハピリンオープンの影響等により休日を中心に繁華性の向上が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	69,000	+3.0% (+1.1%)	人口世帯数とも増加しており、土地取引も活発で高値で推移している。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	236,000	+3.1% (+0.9%)	再開発ビルハピリンが平成28年4月オープン。駅周辺は再開発も検討され活性化傾向。
下落率1位	住宅地 福井-35	福井市本堂町89字岩ヶ谷6番238	16,600	-7.8% (-5.8%)	中心部から遠く利便性に劣り、人口減少の影響が反映され需要が冷え込んでいる。
	商業地 大野5-1	大野市225字知真多四126番1	40,500	-3.8% (-3.7%)	郊外型店舗への顧客流出、背後地人口の減少等により地価下落が続いている。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,600	+0.4% (0.0%)	住宅地としての名声は高く人気がある。役所に近いことから業務用地としての需要もある。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	335,000	+1.2% (+0.6%)	H28年4月のハピリンオープンの影響等により休日を中心に繁華性の向上が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	69,000	+3.0% (+1.1%)	人口世帯数とも増加しており、土地取引も活発で高値で推移している。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	236,000	+3.1% (+0.9%)	再開発ビルハピリンが平成28年4月オープン。駅周辺は再開発も検討され活性化傾向。

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

(平成29年地価公示)

(山梨県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山梨県の住宅地の平均変動率は、前年の-2.0%から本年-1.5%と下落幅が縮小した。 下落は平成5年から25年連続である。 下落幅が縮小している市町村が多いが、大月市・中巨摩郡昭和町・南都留郡西桂町は横ばいとなっている。 甲府市の新興住宅地や甲府市に隣接する甲斐市、中巨摩郡昭和町では分譲地を中心に需要が堅調で地価水準は安定しており、上昇地点もみられるが、甲府市の既存の住宅や甲斐市や昭和町の住宅地も利便性が劣る地域では下落傾向が続いている。 山梨県の人口が83万人を割り込み、減少傾向が続くなか、不動産市場は縮小傾向にあり、県内経済も低迷傾向にあり、不動産需要が回復する要因は弱い。一部の別荘地では、首都圏等からの需要が見込め地価は安定しているが、供給が多いため上昇には至っていない。 農村部や山間部では、高齢化や過疎化で急激に不動産需要が減退しており、下落傾向が顕著で、県全体の変動率にも大きな影響を及ぼしている。 リニアモーターカーの建設工事が行われているが、新駅周辺は整備計画が未定で、農用地区域に指定された農地が大部分を占めるため、民間による土地の先行取得等の動きはみられず、周辺住宅地では潜在的な期待感はあるものの、地価への具体的な影響は現時点ではみられない。
<p>宅</p>	<p>甲府市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 甲府市の住宅地の平均変動率は、去年の-1.5%から本年-1.4%へ下落幅がやや縮小した。 下落幅が縮小した要因としては、国玉町等の東部地域で分譲地の需要が旺盛であり、地価水準が安定していることと、大手・武田・屋形・緑が丘等の既存の住宅地で人気があるエリアの需要が堅調であること、全般的に底値感ができてきていることが挙げられる。 分譲地の開発は、大里町・堀之内町等の南部から国玉町等の東部地域に移行傾向にあり、南部地域では下落傾向、東部地域では下落幅の縮小や横ばい傾向がみられる。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 中巨摩郡昭和町は、大型ショッピングセンター周辺に進出する店舗が多く利便性が良いことと、町の公共施設等が充実しているため住宅地の人気が高い。昭和町は町の多くが市街化調整区域のため開発適地が少なく、もともと供給が少ないため、大型ショッピングセンター周辺を中心に需給状況から地価が上昇している。 都留市では、地価の上昇地点がみられるが、これは開発が進んでいる四日市場や古川渡等のエリアに需要が集中しているためである。これらのエリアは周辺に生活関連店舗が集積し、利便性が向上していることが背景にある。一方、既存の住宅地は需要が減退しており、下落傾向が続いている。 別荘地は、首都圏からの需要が堅調で、八ヶ岳山麓で横ばい、富士山麓でも山中湖で横ばい地点がみられる。しかしながら、高額な物件の取引は低調で、取引の中心は中古の建物付きの総額1,000万円前後のものが中心で、更地の需要は弱く、供給も多いため、富士山のロケーションが良い一部の地域以外では地価の上昇は見込めない。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富士河口湖町の住宅は、下落幅が縮小している。隣接する富士吉田市の住宅地は需要が低調で開発も弱い。富士河口湖町は船津地区で分譲地の開発が進んでおり需要も堅調で横ばい地点もみられるなど、対照的な状況がみられる。 リニアモーターカーの建設による影響は、新駅に比較的近い甲府-22が横ばいで推移しており、将来に対する期待感があるものと思われるが、現時点では県外から土地を取得する等の動きはみられない。 富士山の世界文化遺産登録の影響は、住宅地については別荘地でイメージアップ等の効果がみられたが、影響度は弱まりつつある。
<p>地</p>	<p>山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山梨県の商業地の平均変動率は、前年の-1.8%から本年-1.2%へ下落幅が縮小した。 下落は平成5年から25年連続である。 甲府駅前の一部の地域、昭和町の大規模ショッピングセンター周辺で上昇がみられたほか、甲府市の一部の路線商業地、富士山麓の観光客が見込める商業地で横ばい傾向。 既存の商店街は、衰退傾向が顕著で下落が続いている。路線商業地に対する需要は堅調であるため、下落幅は縮小傾向にあるが、路線商業地間や大型店舗間の競争が激しく、撤退等もみられるため、商況は流動的である。
<p>商</p>	

業	<p>・富士山麓の河口湖を中心とする観光地では、インバウンドによるほか、日本人の観光客の入り込みも堅調で、ホテルの建設も増えており、地価の横ばいの地域がみられ、富士山の世界文化遺産の指定による影響は継続しているものと思われる。</p> <p>甲府市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府市の商業地の平均変動率は、去年の - 1.2% から本年 - 0.8% へ下落幅が縮小した。 ・甲府駅前の甲府5 - 5 が + 2.5% 上昇したほか、山の手通り沿いの甲府5 - 9、アルプス通り沿いの甲府5 - 17 が横ばい、国道20号沿いの甲府5 - 18 が - 0.1% など、路線商業地を中心に地価が安定している。反面、既存の中心商業地は衰退傾向が続いており、下落傾向にある。 ・甲府市の中心商業地域は、新規の出店は低調で需要が弱く、ビルのテナント需要も減退していることから不動産取引がほとんどみられない。解体されたビル用地が時間貸しの駐車場として利用されているケースも多く、当面は商況の回復は見込めない状況である。 ・甲府駅前、南口のロータリーの整備や甲府駅ビル「セレオ甲府」の2015年3月のリニューアルにより駅前のイメージが好転したほか、飲食店舗等の集客施設が充実してきたため、観光客やビジネス客の利用も多く、商況が好調で不動産需要も旺盛である。このため、甲府5 - 5 が昨年より上昇に転じたほか、駅前の狭いエリアであるが、県外からの不動産需要が認められる。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和町の大型ショッピングセンターは、来年秋に増床が予定されるなど、県内では特に高い集客力を誇っており、周辺の路線商業地では全国区の店舗の進出が相次ぐなど、不動産需要が強い地域である。このため、同店舗に近接した山梨昭和5 - 1 が + 1.5% の上昇。 ・富士山麓の観光地は、富士山の世界文化遺産登録以降、観光客が増加しており、国内観光客のほかインバウンドによる外国人観光客も増加しており、ホテルの収容人数の不足からホテルの建設が増えており、飲食店舗等も好調であることから、地価は安定的に推移している。富士吉田5 - 1、富士河口湖5 - 2 は観光客の増加から商況が安定しており、昨年と同様に横ばいとなった。 ・峡東地域は、人口の流出が続いており、商業地も大型店舗が立地している地域以外は衰退傾向が顕著であり、山梨5 - 1 が下落率1位であるほか、甲州市・笛吹市の商業地も下落率の上位に位置している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・忍野村の商業地は、観光地である忍野八海周辺は観光客の増加で商況は安定しており、既存の日用品店舗についても世界的工作用ロボットメーカーの本社及び関連企業の従業員が利用するため店舗の閉鎖等は見られず、地価は安定している。
地	<p>山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山梨県の工業地の平均変動率は、前年の - 1.2% から本年 - 0.9% へ下落幅が縮小した。 ・県外への移転や清算等の生産拠点の統廃合の動きは落ち着いてきており、製造業の新規の進出もみられるなど、工場地に対する需要は回復しつつあり、下落幅の縮小の要因となっている。 <p>甲府市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府市の工業地の平均変動率は、去年の - 1.0% から本年 - 0.7% と下落幅が縮小した。 ・甲府9 - 1 はリニアモーターカーの新駅予定地に近いが、現時点では直接的な影響はみられない。横ばいの要因としては、甲府市内の工場用地は供給数が不足していることと、近接地域の中央自動車道にスマートインターの設置が予定されるなど、将来的な期待感があるためと思われる。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中巨摩郡昭和町は、工場地以外に流通業務用地としての需要も見込めるため、需要は回復傾向にあり、下落幅が縮小傾向にある。 <p>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"> ・都留9 - 1 は周辺に道の駅やリニア実験線の基地があることから、用途の多様化が進んでいる。
工	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山梨県の総人口が83万人を割り込み、高齢化率も28.4%と全国平均の26.6%を上回るなど、人口減と高齢化は切実な問題である。山梨県では人口減少を最重要課題として、2060年に人口75万人を維持する目標で各種施策を講じている。 ・リニア中央新幹線駅周辺の整備計画「リニア環境未来都市」の策定作業が進められており、県では駅周辺の24ヘクタールの整備案を3案提示しており、今年度中に整備方針を策定する予定である。 ・2017年度末までに開通が予定されていた中部横断自動車道の増穂～新清水ジャンクションであるが、トンネル工事の遅れから、開通は2019年度にずれ込む予定である。
業	
地	

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-1.5%	2	9	97	108
甲府市	-1.5%	-1.4%	0	4	26	30
富士吉田市	-2.7%	-2.1%	0	0	4	4
甲斐市	-1.4%	-1.0%	0	0	11	11
昭和町	-0.6%	-0.6%	1	0	2	3
富士河口湖町	-2.2%	-1.9%	0	1	3	4

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.2%	2	6	42	50
甲府市	-1.2%	-0.8%	1	2	16	19
富士吉田市	-1.5%	-0.7%	0	1	2	3
南アルプス市	-2.7%	-1.4%	0	0	3	3
昭和町	+1.2%	+1.5%	1	0	0	1
富士河口湖町	-0.3%	-0.3%	0	1	1	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上野原 - 1	上野原市上野原字押出し1880番5	67,300	-1.0% (-1.3%)	市の中心部の需要は堅調であるが地価は弱含み。
	商業地 甲府5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	287,000	+2.5% (+2.6%)	飲食店舗を中心に需要が高く賃料水準も上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 都留 - 3	都留市四日市場字中溝820番1外	43,500	+0.5% -	市内で人気のエリアで新規開発の取引も順調に推移している。
	商業地 甲府5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	287,000	+2.5% (+2.6%)	飲食店舗を中心に需要が高く賃料水準も上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 山梨中央 - 1	中央市木原字中尾1277番5	14,100	-4.1% (-3.9%)	農家住宅を中心とする住宅地域であり、需要は低迷している。
	商業地 山梨5 - 1	山梨市上神内川字一丁目1224番7外	61,600	-4.2% (-4.7%)	JR山梨市駅至近で希少性も認められるが、実需が弱く相対的に割高。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 甲府 - 8	甲府市寿町1015番8	62,300	-1.0% (-1.3%)	区画整然とした住環境良好な住宅地で、需要は根強い。
	商業地 甲府5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	287,000	+2.5% (+2.6%)	飲食店舗を中心に需要が高く賃料水準も上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府 - 3	甲府市屋形2丁目2409番4	60,100	0.0% (-0.2%)	文教地区に存する住宅地域であり、住環境が良く安定的な需要がある。
	商業地 甲府5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	287,000	+2.5% (+2.6%)	飲食店舗を中心に需要が高く賃料水準も上昇傾向にある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(長野県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体として20年連続で下落継続。県全体の平均変動率は-0.8%、前年は-1.3%で下落するも緩和傾向が継続。 ・上昇は37地点(前年25地点)、横ばいが45地点(前年30地点)、上昇は長野市、松本市、塩尻市、安曇野市、軽井沢町と昨年と同様の市町の地点である。 ・都市中心部等の利便性に優れる場所や品等優良な住宅地で供給が少ない箇所は稀少性が高いため、価格は安定している。一方、郊外で利便性に劣る地域や土砂災害の危険のある傾斜地勢、農村集落、市街化調整区域等では未だ下落が継続中。総じて二極化傾向が進捗している。
宅	<p>県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市の平均変動率は-0.4%、前年は-0.7%で昨年に引き続き下落は継続するも縮小傾向。 ・長野市は人口減少率は小幅で世帯数は世帯分離に伴い増加傾向にある。官公庁、民間会社とも市内に勤務地が集中するため、必然的に住宅用土地の需要が集中し、上昇、横ばい地点が増加した。
地	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上田市の平均変動率は-0.9%で前年に引き続き下落。下落率は縮小(前年-1.3%)。利便性の高い中心部の住宅地需要は底堅い。 ・飯山市の平均変動率は-0.8%で前年に引き続き下落。下落率は縮小(前年-1.5%)。北陸新幹線の新駅開業による大きな影響はないが、駅前の区画整理により住環境は向上した。 ・軽井沢町の平均変動率は+3.2%で前年に引き続き上昇。上昇率は拡大(前年+2.3%)。継続3地点は全て上昇で、上昇率は1地点で昨年同様、2地点で拡大。需要者の中心は首都圏居住者で、人口も増加傾向で推移。 ・小布施町の平均変動率は-0.5%で前年に引き続き下落。下落率は縮小(前年-1.0%)。継続3地点のうち、調整区域以外の2地点は昨年と同じ横ばいとなった。歴史的町並等を残した良好な住環境で宅地需要は堅調。 ・野沢温泉村の平均変動率は-3.7%で前年に引き続き下落だが、下落率は緩和(前年-5.9%)。当村では外国人、外国資本の法人による宿泊施設買収が続いており、地価下落の一定の歯止めとなっている。 ・松本市の平均変動率は+0.3%(前年0.0%)で上昇となった。利便性の優れる住宅地は上昇継続している。また郊外住宅地も値頃感があるため横ばいとなったほか、下落地点も下落率が縮小しており全体として上昇となった。 ・飯田市の平均変動率は-0.7%(前年-0.9%)で下落継続するも下落率は縮小。リニア新幹線に対する期待から新駅予定地域(上郷飯沼)が横ばい。 ・塩尻市の平均変動率は+0.8%(前年+0.3%)で上昇継続。隣接する松本市との行政界付近を中心に住宅地の需給が安定しており、また中心市街地の大門地区でも宅地需給は継続して安定している。取引価格も高いものが多く、利便性が良好な住宅地は引き続き上昇継続となった。 ・安曇野市の平均変動率は0.0%で横ばいとなった(前年-0.4%)。 ・白馬村の平均変動率は-0.9%(前年-1.5%)で下落継続するも緩和傾向。平成26年の地震から復旧している。
商	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体として25年連続で下落継続。県平均変動率は-1.5%、前年は-1.9%で下落するも縮小傾向が継続。 ・上昇地点はなく、横ばいが31地点(前年11地点)、残り全地点で下落継続。横ばいは長野市17地点、松本市7地点、安曇野市2地点、上田市、飯田市、塩尻市、軽井沢町、小布施町で各1地点。
業	<p>県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市の平均変動率は-0.2%、前年は-0.6%で昨年に引き続き下落は継続するも縮小傾向。 ・北陸新幹線延伸開業に伴い開業した長野駅新駅ビルの集客力は堅調である。 ・前年は長野駅周辺で横ばい地点が増加したが、本年は市街地周辺にも及んでいる。 ・長野駅周辺でホテルの新規開業が見られ、観光客を中心に利用者が増えている。 ・マンション用地の需要は根強く、現在も3箇所ほどで建設中。売れ行きも好調である。 ・オフィスの空室率は上昇傾向。特に老朽化した建物はその傾向が顕著である。
地	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上田市の平均変動率は-1.3%で前年に引き続き下落。下落率は縮小した(前年-1.7%)。 ・飯山市の平均変動率は-2.9%で前年に引き続き下落。下落率は縮小したが、引き続き高め(前年-3.7%)。 ・飯山市は駅前に計画されていたホテルの建設が中止になり、他に商業施設の建設や計画は見られない。 ・軽井沢町の継続1地点の変動率は±0.0%で前年と同じ。 ・軽井沢町ではホテルの建設が相次いで見受けられる。7月に外資系高級ホテルが国道沿いに、高級リゾートホテルが旧軽井沢に相次いで開業した。また、塩沢湖の北側に建設中のホテル(平成30年完成予定)があるほか、軽井沢駅から旧軽銀座へ続く通り沿い、及び追分エリアへ続く御影用水沿いにも新たなホテルの建設が予定されている。 ・松本市の平均変動率は-0.5%(前年-0.9%)で下落継続するも緩和傾向。市街地中心商業地は引き続き下落している。郊外ロードサイドへの商圈移転に伴う収益減少は否めないものの、外国人観光客増加によるインバウンド効果から宿泊業、飲食業等の収益を下支えしていることと、公共事業の土地取得等が下支えとなっている。また、近隣商業地域は背後住宅地の取引価格の影響もあり、横ばい地点が増加した。

工 業 地	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体として平均変動率で-0.3%下落、前年は-1.3%で下落するも緩和基調が継続。 ・平成28年上期県内工場立地動向(1,000㎡以上の用地取得で借地含む)によれば、立地件数は19件(対前年比+8件)で前年同期を上回り、取得面積も27.6ha(前年比11.5ha増)で増加した。業種別立地件数は生産用機械が6件、飲料・たばこ・飼料が4件、金属製品が3件、輸送用機械が2件等である。 ・広域市町村圏別の立地件数は松本が5件、長野が4件、諏訪及び飯伊が各3件、佐久、上小、上伊那、北信が各1件となっている。立地面積は松本が12.5haで最大、諏訪8.7ha、長野2.6ha等となっている。
	<p>県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市の平均変動率は±0.0%(前年は-0.7%)で横ばいとなった。長野9-1は下落が続いて価格水準がかなり下がっており、値頃感がでてきたものと思われる。9-2は画地規模が比較的小さく、事業所系の建物も多く、用途の多様性があることから下げ止まりとなった。
	<p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松本市の平均変動率は-0.9%(前年-2.5%)で下落継続するも緩和傾向。 ・上田市の平均変動率は±0.0%(前年-1.0%)で横ばいとなった。 ・須坂市の平均変動率は±0.0%(前年-0.9%)で横ばいとなった。 ・小諸市の平均変動率は-1.0%で前年に引き続き下落。変動率は前年と同じ。 ・安曇野市の平均変動率は±0.0%(前年-1.9%)で横ばいとなった。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野駅東口区画整理事業がほぼ最終段階に入り、街路整備と並行して建物建設が進行中。長野市役所に隣接する長野市芸術会館が平成28年5月完成。国内外の観光客の増加を見据えて長野駅周辺にビジネスホテルが平成28年7月、11月に開業。 ・上田市は平成27年6月に国道143号沿いにホームセンター(駐車場192台)がオープン。NHK大河ドラマ「真田丸」放映による観光客が大幅に増加、平成28年1月真田丸大河ドラマ館がオープン。また、平成28年4月上田城跡北観光駐車場(224台)がオープン。 ・佐久市は根々井地区の大規模工場(83,000㎡)を市が買い取り、時計精密機械企業に売却。なお、当企業は平成28年9月に工場を完成。 ・松本市では市街地東部近郊で11haの再開発事業工事が開始された。ショッピングセンターが29年秋に開店する予定。工事の影響もあるが、沿線道路は渋滞が生じており今後も交通面での影響が懸念される。 ・松本市市街地中心部で1200坪の再開発事業が地元新聞社により計画されている。工事起工式が行われ、町並み景観向上等市街地活性化が期待されている。 ・松本市ではここ数年でマンション建築が活発化している。マンション業者による用地取得価格は高値のものもみられ不動産市場を下支えしている。今後、3箇所マンション建築計画があり、約300戸販売される予定。 ・飯田市ではリニア新幹線の起工式が隣接する大鹿村で行われ、事業が具体的に進み始めている。飯田市及び周辺町村ではリニアに対する期待は高いが、不動産市場で高額な取引は見られない。また、県外者が投資目的と思われる市内の不動産を購入しているが、取引価格は高額ではなく、土地価格上昇とはいえない。「リニア特需」といった状態ではないものの、一方で利便性に富む住宅地は需給ともに堅調で変動率0.0%地点が生じた。 ・白馬村では地元不動産業者による外国人富裕層向けのコンドミニアム8戸を分譲。売却価格は高値ながら現時点で2戸売却されている。 ・上諏訪駅前百貨店が閉店し、再開発事業の対象となっている諏訪市では建物が取り壊されて事業が具体化している。 ・安曇野市では新規住宅購入者に20万円の補助金を提供する政策を実施。三郷地区で宅地分譲が活発化している。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3%	-0.8%	37	45	123	205
長野市	-0.7%	-0.4%	12	20	15	47
松本市	0.0%	0.3%	17	6	9	32
塩尻市	0.3%	0.8%	4	3	1	8
安曇野市	-0.4%	0.0%	1	7	3	11
軽井沢町	2.3%	3.2%	3	0	0	3

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9%	-1.5%	0	31	70	101
長野市	-0.6%	-0.2%	0	17	6	23
松本市	-0.9%	-0.5%	0	7	8	15
上田市	-1.7%	-1.3%	0	1	5	6
軽井沢町	0.0%	0.0%	0	1	0	1
白馬村	-3.1%	-2.4%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 長野 - 48	長野市大字栗田字西番場368番6	110,000円/㎡	-	住宅地は本年増設地点。長野駅東口の区画整理事業地内で利便性に優れ、取引価格は総じて高い。商業地は新幹線延伸に伴う駅周辺整備の効果が持続。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/㎡	0.0% (0.0%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 軽井沢 - 2	北佐久郡軽井沢町大字発地字荒熊1184番22	13,500円/㎡	3.8% (2.4%)	住宅地の軽井沢は別荘地で、首都圏を中心とする需要が引き続き堅調、高値の取引も見られる。商業地は同上。
	商業地 長野5-2ほか	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/㎡	0.0% (0.0%)	
下落率1位	住宅地 辰野-2ほか	上伊那郡辰野町大字辰野字築尻1742番2	25,100円/㎡	-3.8% (-4.0%)	住宅地は高齢化や人口減少により宅地需要が減少。商業地は顧客が周辺市町村へ流出し、既存商業地域の衰退が著しい。
	商業地 辰野5-1	上伊那郡辰野町大字辰野字小荒井田1635番12	30,000円/㎡	-4.5% (-4.8%)	

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野 - 48	長野市大字栗田字西番場368番6	110,000円/㎡	-	住宅地、商業地ともに同上。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/㎡	0.0% (0.0%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野-10	長野市若里1丁目385番6	85,500円/㎡	3.5% (2.4%)	住宅地は長野駅東口の区画整理事業地に近接し、利便性と品等に優れ、高値の分譲地も見られる等人気が高い。商業地は同上。
	商業地 長野5-2ほか	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/㎡	0.0% (0.0%)	

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

(平成 29 年地価公示)

(岐阜県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・岐阜県の平均変動率は - 0.8% (前年 - 0.9%) と下落傾向は続いている。(25年連続しての下落)。また、上昇地点は24地点(前年23地点)、横ばい43地点(前年35地点)、下落は178地点(前年178地点)と前年とほぼ同様の傾向である。・県内の人口は平成27年10月～平成28年10月で約0.45%の減少、世帯数は約0.71%の増加、この間の社会動態は約2,200人の転出超過となっている。また、県内の中小企業の景気動向は、横ばい状態が続いており、平成28年11月時点の住宅着工戸数は、対前同期比約+0.5%、持家と分譲に限れば+0.05%となっている。・県内の住宅地では、利便性の良い住宅地の一部で上昇ないし横ばいが見られるが、この傾向は局地的で、面的な広がりまでには至っていない。上昇地点は、JR東海道本線沿線の岐阜市、大垣市及びJR中央本線沿線の多治見市、土岐市の各市の駅徒歩圏の住宅地のほか、各務原市、岐南町の市街地等かなり限定的である。一方で、郊外の住宅地(特に、開発時期の古い戸建住宅団地)や郡部(中濃地方北部、飛騨地方)では人口減少が進み、依然需要は低迷している。 <p>県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・岐阜市の平均変動率は - 0.6% (前年 - 0.6%) と前年と同じ下落率である。住宅地の取引に関しては、利便性、住環境の優れる地域への一定の需要とその希少性からやや上昇ないし横ばい傾向にある(上昇地点は7地点で、岐阜駅周辺、長良地区、西岐阜駅周辺に見られる)。・岐阜駅前では、平成29年11月末完成予定の分譲マンション(総戸数72戸)が市内過去最高設定額にも拘わらず、第1期販売(50戸)の申込みは8割超の44戸に達した。・しかしながら、郊外では戸建住宅団地を中心に概ね - 1.5% ~ - 2.0%の下落が続いている。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・大垣市の平均変動率は - 0.6% (前年 - 0.7%) と下落率は縮小している。戸建指向が強い地域であるが、駅前の高層分譲マンション(112戸)が即日完売するなど、駅周辺の再開発・整備とともに中高所得者層向けプロジェクトが順調に進み、地価の底上げにつながっている。一方、郊外部の需要が低迷している地域は、地価の調整が継続しており、下落幅を広げる地点もある。・東部の各務原市の平均変動率は - 0.5% (前年 - 0.5%)、多治見市の平均変動率は - 0.1% (前年 - 0.4%) と利便性の良い市街地の住宅地では若干の上昇ないし横ばい傾向にある。一方、可児市(平均変動率 - 0.7% (前年 - 0.7%))を含めた各市の郊外の住宅団地では、需要が減少しており、概ね - 2.0%の下落が見られる。・飛騨地方の高山市の平均変動率は - 1.3% (前年 - 1.8%) で、地価の下落率は縮小しているものの、利便性の劣る郊外の住宅地では厳しい状況が続いている。JR高山駅では、新庁舎が完成し、駅の東西を結ぶ通路や西口も整備され、駅周辺は土地価格の上昇も見込めるが、顕在化はしていない。・飛騨市の平均変動率も - 3.7% (前年 - 4.8%) と下落率は縮小しているものの、人口減少や高齢化が進んでおり、景気動向に関係なく下落率は大きい。 <p>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">・岐南町は、岐阜市や名古屋市への通勤・通学が便利な立地環境にあり、また、給食費の無料化や保育園での3歳未満児の受け入れ等、子育て世代への施策の手厚さが呼び水となり、人口が増加傾向にある。また、平均変動率も+0.3%(前年+0.2%)と上昇基調にある。・御嵩町の郊外の住宅団地では、処分を急ぐ不在地主による処分売りの増加が見られ、地価は大きく下落している。御嵩 - 2では、- 4.1%の下落率を示している。
商	<p>岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・岐阜県の平均変動率は - 0.7% (前年 - 0.9%) と下落率は縮小している。・県内の大型小売店舗の販売額は、平成28年後半は、全月対前年で若干のマイナスが続いている。また、岐阜市内の老舗百貨店の売り上げは、平成28年3月以降、5月を除き前年割れが続いている。・県内の平成28年1月以降の大規模小売店舗立地法の届出件数は8件となっており、その内訳はスーパーが1件、家電量販店が2件、ドラッグストアが3件、複合店舗が2件で、その殆どが路線商業地であり、市街地中心商業地への届出はなかった。・主要な駅周辺や店舗集積が進む路線商業地の地価は上昇傾向にある一方で、市街地中心部の商業地でも郊外の大規模店舗への顧客流出の影響を受けるなど、下落が続いている地点が多い。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.8%	24	43	178	245
岐阜市	-0.6%	-0.6%	7	15	49	71
大垣市	-0.7%	-0.6%	2	5	20	27
高山市	-1.8%	-1.3%	0	0	5	5
多治見市	-0.4%	-0.1%	4	6	5	15
羽島市	-0.9%	-0.8%	0	0	11	11
美濃加茂市	-0.7%	-0.7%	0	1	2	3
各務原市	-0.5%	-0.5%	6	6	7	19
可児市	-0.7%	-0.7%	0	4	2	6
瑞穂市	-0.6%	-0.4%	0	2	5	7
飛騨市	-4.8%	-3.7%	0	0	3	3
岐南町	+0.2%	+0.3%	3	0	0	3

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.7%	12	18	65	95
岐阜市	-0.6%	-0.4%	3	7	17	27
大垣市	-0.4%	-0.3%	3	1	7	11
高山市	-0.4%	+1.4%	2	0	1	3
多治見市	+0.2%	-0.2%	2	1	2	5
羽島市	-1.2%	-1.0%	0	0	6	6
美濃加茂市	-1.6%	-1.6%	0	0	2	2
各務原市	-0.1%	-0.3%	0	3	2	5
可児市	-0.3%	-0.3%	1	1	1	3
瑞穂市	-1.0%	-0.7%	0	0	2	2
岐南町	+0.3%	+0.3%	1	0	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	153,000	+3.4% (+3.5%)	岐阜駅の徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	587,000	+3.2% (+3.1%)	都心部への堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	153,000	+3.4% (+3.5%)	岐阜駅の徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 高山5-1	高山市上三之町47番	272,000	+3.8% -	インバウンドの増加に伴う経済波及効果が土地の有効需要を押し上げた。
下落率1位	住宅地 飛騨-1	飛騨市古川町殿町7番28	51,300	-4.1% (-5.3%)	古川町中心部での住宅地の需要が大きく低下し、空地や空き家が多い。
	商業地 養老5-1	養老郡養老町押越字村前1238番1外	37,900	-3.6% (-3.7%)	郊外の大規模店への顧客流出及び高齢化・人口減少により全体的な商圏の縮小している。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	153,000	+3.4% (+3.5%)	岐阜駅の徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	587,000	+3.2% (+3.1%)	都心部の堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	153,000	+3.4% (+3.5%)	岐阜駅の徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	587,000	+3.2% (+3.1%)	都心部の堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(静岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>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 - 0.8% となり、前年の - 0.9% とほぼ同程度の下落となった。上昇地点は、前年の91地点とほぼ同じ92地点、横ばいの地点は、前年と同数の92地点となった。市区町別で見ると、静岡市の葵区、浜松市の中区、東区、北区と県東部の三島市、長泉町の平均変動率は上昇している。このうち、浜松市東区は前年の横ばいから、また、北区は前年の下落から若干の上昇に転じている。その他の地域は、前年に引き続き上昇となっているが、いずれも上昇率は1%未満である。 ・上記を除く市区町の平均変動率は下落となった。沿岸部及び過疎地域をかかえる市町の下落が大きく、県中部の牧之原市、吉田町は平均変動率で3%超の下落となっており、焼津市、伊豆市、賀茂郡東伊豆町、河津町は平均変動率で2%超の下落となっている。 ・都市部の中心部等人気のある地域は前年の前半に堅調な需要を示したものの、景気の足踏み状態から沿岸部や郊外部は需要が低迷し、弱い動きとなっている。
宅	<p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静岡市の平均変動率は - 0.5% となり、前年の - 0.6% とほぼ同程度の下落となった。上昇地点は前年の27地点から29地点とほぼ同数、下落地点は前年の30地点から38地点に増加した。 ・葵区の平均変動率は + 0.1% となり、前年の + 0.1% と同率となった。利便性や快適性に優る中級以上の住宅地（県内最高価格地の葵-2「葵区西草深町」含む）や道路整備等により利便性が向上した住宅地は、一昨年の後半から前年の前半にかけての分譲素地や一棟売物件素地の競合などによって上昇基調にあり、前年の後半はやや減速感も見られるものの、年間の結果としては上昇となった。一方、郊外部は最近の景気の足踏み状態から需給は緩く、葵区全体としては横ばいとなっている。 ・駿河区の平均変動率は - 0.2% となり、前年の - 0.4% から下落幅は若干縮小した。都市計画道路整備の進展（静岡市内上昇率1位の駿河-5「駿河区馬淵3丁目」含む）や東静岡駅整備進捗等による利便性の向上から駅近郊地域の需要が強く、また、葵区の中心部と同様に分譲素地や一棟売物件素地の競合から横ばい若しくは上昇となっている。一方、東名高速以南の地域や安倍川西岸の郊外部では津波リスクに対する懸念や外延的発展の衰退傾向から弱い状況が続いている。 ・清水区の平均変動率は - 1.1% となり、前年の - 1.3% から下落率はやや縮小した。全体として、一次取得者の需要が弱く、需給は緩い。沿岸部に中心市街地が位置する地理的条件や人口減少から、有度山東麓の比較的人気のある住宅地でも下落に転じた地域がある。一方、駅前再開発等で利便性向上の波及のある草薙地区で上昇がみられたほか、沿岸部の三保地区などで底値感から一定の取引がみられ、下落率の縮小がみられる。 <p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松市の平均変動率は - 0.2% となり、前年の - 0.1% とほぼ同程度の下落となった。 ・中区、西区、東区の高台地区（県内上昇率1位の浜松西-5「西区大平台」含む）は、区画整理地域の店舗進出など利便性向上地域への選好が強く、上昇基調にある。北区は、背後地域への企業進出により潜在的な需要の高まりから上昇がみられる。一方、西区、南区の沿岸部は依然として需要が弱い状況が続いており、下落に歯止めがみられない。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沼津市の平均変動率で - 1.6% となり、前年の - 1.6% と同率の下落となった。上昇地点はなく、沼津駅北口近郊のみが津波リスクがないことにより横ばいとなっている。沿岸部に中心市街地が位置する地理的条件から全体として弱い状況が続いている。 ・富士市の平均変動率は - 1.3% となり、前年の - 1.2% とほぼ同程度の下落となった。上昇地点はなく、富士山の裾野での開発余力が大きいことから供給の多い状態が続いており、また、沿岸部の下落も継続している。 ・三島市の平均変動率は + 0.1% となり、前年の + 0.3% から上昇率はやや縮小した。首都圏への新幹線通勤者の住宅地の需要や東駿河湾環状道路の開通による利便性向上により中心部近郊地域が堅調に推移した一方、南方国道136号沿線地域等郊外部は横ばいに転じている。 ・焼津市沿岸部では隣接する津波浸水区域外での区画整理事業による保留地等供給過剰が生じている中、需要者の選別の目は厳しくなっており、大きな下落が継続している。
地	

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.8%	92	92	275	459
静岡市	-0.6%	-0.5%	29	17	38	84
浜松市	-0.1%	-0.2%	36	27	25	88
沼津市	-1.6%	-1.6%	0	8	21	29
三島市	+0.3%	+0.1%	6	3	5	14
富士市	-1.2%	-1.3%	0	2	35	37
磐田市	-1.7%	-1.3%	2	6	13	21
藤枝市	-0.2%	-0.5%	6	3	11	20

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.4%	43	30	80	153
静岡市	+0.2%	+1.3%	22	5	7	34
浜松市	+0.2%	+0.1%	14	17	7	38
沼津市	-2.3%	-1.8%	0	0	11	11
三島市	+0.3%	+0.3%	3	2	1	6
富士市	-1.1%	-1.0%	0	1	12	13
磐田市	-0.5%	-0.6%	0	0	4	4
藤枝市	+0.5%	+1.1%	4	0	0	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	259,000	+1.6% (+1.6%)	浜松市中心部のマンション適地で、稀少性が高い。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,460,000	+2.8% (+1.4%)	堅調な不動産投資需要と周辺再開発の期待等から県内最上位の繁华性と収益性は安定的である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-5	浜松市西区大平台4丁目110番14	111,000	+4.7% (+3.9%)	区画整理済みの住宅地で、地域内に日常便益施設も整備され、居住環境も良好なため需要が多い。
	商業地 葵5-12	静岡市葵区呉服町1丁目1番13	478,000	+6.7% (+3.5%)	呉服町タワー完成や周辺地域における再開発の計画等、商環境、繁华性の向上で地価は上昇している。
下落率1位	住宅地 焼津-8	焼津市石津港町19番14外	34,100	-7.8% (-8.9%)	沿岸部の住宅地域で、津波リスクと周辺区画整理保留地の大量在庫から需要は非常に弱い。
	商業地 焼津5-2	焼津市駅北2丁目11番4	66,300	-5.3% (-5.4%)	JR焼津駅北の既存商店街で、商況の低迷、津波リスク等により新規需要は極めて乏しい。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	254,000	+2.0% (+0.8%)	宅地の需要は増加しており、また、前年10月27日、近傍に美術も開館し、用途の多様性が向上した。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,460,000	+2.8% (+1.4%)	堅調な不動産投資需要と周辺再開発の期待等から県内最上位の繁華性と収益性は安定的である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 駿河-5	静岡市駿河区馬淵3丁目396番2	188,000	+3.9% (+2.3%)	利便性、居住環境の比較的良好な住宅地で道路整備事業により利便性は更に改善し宅地需要は強い。
	商業地 葵5-12	静岡市葵区呉服町1丁目1番13	478,000	+6.7% (+3.5%)	呉服町タワー完成や周辺地域における再開発の計画等、商環境、繁華性の向上で地価は上昇している。

県庁所在地以外の政令市(浜松市)について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	259,000	+1.6% (+1.6%)	浜松市中心部のマンション適地で、稀少性が高い。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	605,000	+1.2% (+0.8%)	空室率や利回りが低下傾向にあり投資目的での取引が増えている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-5	浜松市西区大平台4丁目110番14	111,000	+4.7% (+3.9%)	区画整理済みの住宅地で、地域内に日常便益施設も整備され、居住環境も良好なため需要が多い。
	商業地 浜松中5-18	浜松市中区砂山町325番8外	415,000	+1.2% (+1.2%)	JR浜松駅南口に面した希少性の高い地域で安定したテナント需要がある。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(愛知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

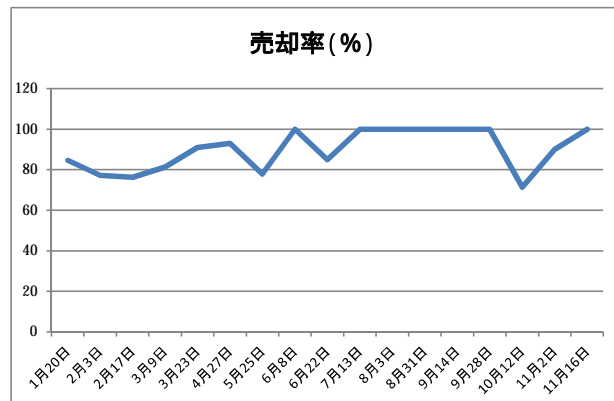
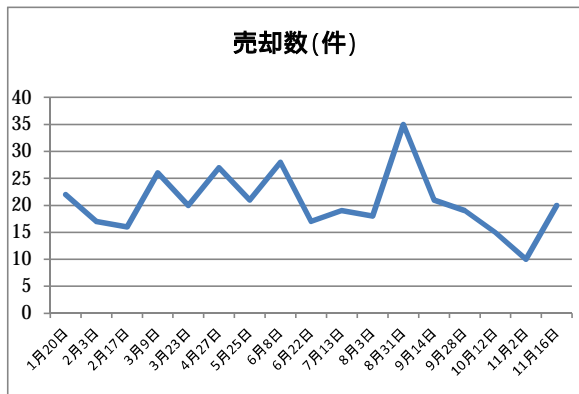
<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>愛知県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県の平均変動率は、前年の+0.8%に引き続き+0.6%と上昇している。上昇地点数は、前年の609地点（総継続地点1103地点）から672地点（同1277地点）と増加している。 ・名古屋市全体では、前年の+1.6%から+1.2%と引続き上昇している。地点数の割合では、上昇地点と横ばい地点が大半である。 ・また、前年に引き続き、西三河地域も堅調である。一方、東三河地域では蒲都市、新城市、田原市が引き続き下落となっている。 <p>名古屋市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市内の上昇地点数は、前年の192地点から232地点と微増となっているが、東区、昭和区、瑞穂区では継続地点の全ての地点が上昇した。東区は優良住宅地やマンション用地の需要により上昇したものである。 ・名古屋市全体の上昇率は、前年の+1.6%から+1.2%と引続き上昇している。名古屋市内では港区のみが前年の-0.7%から-1.1%と相変わらず下落が続いている。津波リスクや液化化リスクへの懸念が払しょくされないためである。 ・市内中心部に近い一部の高級マンションを除き、マンション分譲単価の大きな上昇は見込めないため、マンションの用地需要は中心部の周辺地域へと拡大している。また、名古屋市の高級住宅地は供給が少ないため、戸建からマンションへと需要が転化する傾向も看取される。 <p>名古屋市以外の地価動向と要因</p> <p>名古屋東部の郊外部や西三河地域の住宅地は、新興住宅地を中心に需要は堅調である。他方で、名古屋市中心部への交通接近条件に劣る住宅地での需要は減少傾向にある。</p> <p>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"> ・名古屋東 - 1 が+6.8%、名古屋東 - 3 が+6.6%、昭和 - 2 が+5.4%、名古屋東 - 1 1 が+5.2%、豊田 - 3 が+5.0%と上昇地点の上位にある。他には大府市、日進市の住宅地が上昇地点の上位にあがっている。 ・H28.9.1現在の愛知県の総人口は7,507,553人で、ここ1年間の人口増は県全体で24,968人となっている。このうち、社会増減は23,077人で、世帯の増加数は45,931世帯となっている。
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>愛知県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市及び県全体の平均変動率は、それぞれ+4.8%、+2.4%と前年に続き上昇している。上昇地点数は、前年257地点（総継続地点数426点）から288地点（同463地点）となり、半数以上の地点が上昇している。 <p>名古屋市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マイナス金利に象徴される金融緩和などにより、不動産市況は全般的に上向き傾向が続いている。また、潤沢な資金環境を背景に投資物件への需要も高まっている。その反面、一部の地域では価格の天井値観が強まっている。 ・名古屋駅東口では、大型ビルが相次いで開業したが、当初の予想に反し、開業直後の入居率は好調であり、名駅地区におけるオフィス需要が更に期待される。 ・名古屋市内では、千種区、東区、中村区、中区、昭和区、瑞穂区、緑区の全ての地点で上昇となっており、上昇地点は昨年の160地点から179地点へ増加している。上昇率が高い地点は、名古屋駅と栄地区の周辺部に多い。 <p>名古屋市以外の地価動向と要因</p> <p>尾張地域や西三河地域では、駅周辺の店舗需要やその利便性からマンション用地の需要もみられ、平均変動率で上昇となっている市町が多い。東三河地域や知多地域では、沿岸部での津波懸念のほか、人口流出などもあって商業地の需要は低迷しており、多くの市町の平均変動率は下落している。</p> <p>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"> ・名古屋駅東口では、JPタワー名古屋が2015年11月にオフィス階が開業し、2016年6月に商業施設が開業した。また、大名古屋ビルディングは2015年11月にオフィス階が開業し、2016年3月に全館開業となったが、周辺では高い上昇率を示す地点が見られる。また、各地域で様々な商業施設等が完成予定で、オフィス、店舗等の需要の増加が見込まれ、今後の地価の動向が注目される。 ・名古屋駅直結のJRゲートタワーのオフィス階が2016年11月7日に開業している。また、大手劇団の名古屋劇場が2016年10月に中村区名駅南地区に移転オープンした。 ・中区の栄地区においては、百貨店内に大型免税店が2016年3月にオープンした。納屋橋東地区第一種市街地再開発地区に2017年6月に大型スーパーがオープン予定で、また、保険会社ビル跡地に大手都市銀行の名古屋本部ビルが2018年頃完成予定となっている。さらに、中部日本ビルディングが2019年春以降建替予定となっている。 ・港区の金城ふ頭に大型テーマパークやホテル等が2017年4月1日オープン予定、港明地区では大型商業施設が2017年の開業を目指している。 ・長久手市には、大型の商業モールが2016年12月にオープンしている。

工業地	愛知県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は微増ではあるが、前年の+0.2%から+0.1%と引き続き上昇している。自動車関連の製造業が多い地域であるが、最近では、大型物流施設の建設が相次いでいる。
	工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・豊田市内では、既存の工業団地に空きは無い状況となっている。自動車関連企業の一部においては、円安傾向が続いているものの、国内工場への設備投資は慎重で、生産性をさらに向上させる方向にシフトしている動きも見られる。
	なお、2013年3月に造成工事が完了した西広瀬工業団地の拡張部分は、新東名高速道路に近く立地条件が良いため、2015年3月には全8区画が予定分譲価格にて売却済みとなった。 ・2011年の国際戦略総合特区「アジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区」の指定が開始され、現在、愛知県・三重県・岐阜県・静岡県・長野県となっている。また、2015年11月11日に国産旅客ジェット機の初飛行成功により、今後の関連産業成長が期待される。 ・知多市では、新南地区（長浦ICに近い農地地域）で新規工業団地が、また、大興寺工業団地の西側の拡張が事業決定された。概ね2年後に分譲開始予定となっている。

地域政策、取り組み等について

競売入札等の情報について。

平成28年1月～11月分開札の売却率と売却数の推移（愛知県）



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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+0.6%	672	388	217	1277
名古屋市昭和区	+5.0%	+4.3%	12	0	0	12
名古屋市緑区	+2.3%	+1.8%	39	1	0	40
名古屋市中川区	+0.1%	+0.3%	18	20	2	40
名古屋市港区	-0.7%	-1.1%	0	4	16	20
名古屋市千種区	+2.7%	+1.3%	25	1	0	26
名古屋市名東区	+1.0%	+1.2%	18	6	0	24
一宮市	+0.7%	+0.5%	21	23	0	44
春日井市	+0.7%	+0.7%	29	11	7	47
瀬戸市	+0.5%	+0.4%	20	9	7	36
刈谷市	+1.6%	+1.3%	28	0	0	28
安城市	+1.2%	+1.1%	19	2	0	21
岡崎市	+0.9%	+0.8%	47	22	1	70
豊田市	+3.0%	+2.7%	52	5	0	57
みよし市	+3.1%	+2.6%	9	0	0	9
豊橋市	-0.2%	-0.4%	7	22	15	44

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.7%	+2.4%	288	119	56	463
名古屋市千種区	+5.9%	+3.8%	23	0	0	23
名古屋市東区	+5.1%	+5.2%	13	0	0	13
名古屋市中村区	+11.4%	+10.1%	29	0	0	29
名古屋市中区	+10.1%	+8.5%	38	0	0	38
名古屋市昭和区	+5.3%	+4.3%	10	0	0	10
一宮市	+1.6%	+1.9%	23	3	0	26
春日井市	+0.4%	+1.0%	7	7	0	14
刈谷市	+1.9%	+1.7%	7	0	0	7
安城市	+0.5%	+1.1%	7	3	0	10
岡崎市	+0.6%	+0.5%	11	20	0	31
豊田市	+1.7%	+1.6%	12	1	0	13
豊橋市	-0.1%	-0.4%	2	12	7	21

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	565,000	+6.6% (+10.4%)	供給の少ない高級住宅地の需要は依然旺盛で、上昇基調にある。
	住宅地(マンション) 名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	675,000	+1.5% (+2.6%)	デベロッパー等のマンション用地の取得意欲は強い。マンションの販売については、立地条件に優れたマンションは比較的的良好であるが、建物竣工までに完売される物件のほか、建物竣工から約一年を経て販売が継続している物件もみられる。立地条件・マンションのグレードにより格差が生じている。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	10,500,000	+12.3% (+12.0%)	駅前再開発等により集積性・商業性が高まる名駅地区において、一等地については出物が少なく稀少性が非常に高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-1	名古屋市東区榎木町3丁目4番	470,000	+6.8% (+11.4%)	供給が極めて少ないことから、富裕層を主体とする高級住宅地の需要は依然高く、上昇基調にある。
	商業地 名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番	2,000,000	+29.0% (+36.0%)	JPタワー名古屋の開業等により商業性の高まりが認められる。
下落率1位	住宅地 南知多-7	知多郡南知多町大字豊丘字仲島5番	15,700	-7.1% (-6.6%)	狭小街路の多い規制集落内の土地であり、土砂災害特別警戒区域に近接し、地勢も劣る市街化調整区域内の土地であることから、地縁的及び血縁的結合性を有する者以外の需要者を見出すことが困難である。
	商業地 田原5-2	田原市福江町浜田1番1	28,800	-7.1% (-3.4%)	既成の近隣商業地で店舗需要が殆どなく、加えて用途移行に伴う住宅需要も喚起されないため地価の下落圧力が極めて大きい。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	565,000	+6.6% (+10.4%)	供給の少ない高級住宅地の需要は依然旺盛で、上昇基調にある。
	住宅地(マンション) 名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	675,000	+1.5% (+2.6%)	デベロッパー等のマンション用地の取得意欲は強い。マンションの販売については、立地条件に優れたマンションは比較的に良好であるが、建物竣工までに完売される物件のほか、建物竣工から約一年を経て販売が継続している物件もみられる。立地条件・マンションのグレードにより格差が生じている。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	10,500,000	+12.3% (+12.0%)	駅前再開発等により集積性・商業性が高まる名駅地区において、一等地については出物が少なく稀少性が非常に高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-1	名古屋市東区槿木町3丁目4番	470,000	+6.8% (+11.4%)	供給が極めて少ないことから、富裕層を主体とする高級住宅地の需要は依然高く、上昇基調にある。
	商業地 名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番	2,000,000	+29.0% (+36.0%)	JPタワー名古屋の開業等により商業性の高まりが認められる。

地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の平均変動率は+0.2%から+0.2%と横ばいであるが、全般的には地価の上昇傾向が続いている。 ・その他の地域として、鈴鹿市の平均変動率は-1.8%から-1.5%と下落率が縮小する一方、桑名市の平均変動率は0.0%から-0.2%と若干下落している。 <p>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"> ・伊勢5-3(宇治今在家町)は、+1.5%の上昇を示した。伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり、平成25年の式年遷宮を契機として商勢は堅調である。なお、参拝客数は平成25年の1,420万人(内宮・外宮合計)と比べ、式年遷宮前の数値に戻る傾向にあり、平成28年の参拝客数は870万人台に止まったが、式年遷宮を商機とした地域の発展と今後の地価の動向が注目される。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、下落率が県の平均変動率より高くなった地点が多い。
工業地	<p>三重県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の平均変動率は、-2.2%から-1.8%と下落率は縮小している。 <p>工業地域を形成する主な都市の価格動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-3.0%から-3.1%と下落率は若干拡大している。津市内の工業地は3地点であるが(三重県全体の工業地では24地点)、三重県中勢方面の工業地域の特徴を示している。 ・四日市市の平均変動率は、-1.3%から-1.0%と下落率は縮小した。四日市市は、三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・臨海部の各工場あるいは大規模・中小工場・港湾倉庫など多様な工場が見られる。大規模工場は円安等による輸出環境の向上によって生産は持直しの状況にある。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-2.2%から-1.7%と下落率は縮小している。自動車産業に依存する鈴鹿市の工業地域は、円安による輸出環境等の要因が地価動向に反映していると思われる。また、松阪市においても、航空機産業の設備投資等もあって、前年の-5.3%から-2.8%と平均変動率の下落率が縮小した。 ・三重県においては、四日市市、鈴鹿市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場団地が所在する程度であり、特に、伊賀方面、中南勢方面は下落が続いている。なお、四日市JCT周辺では、物流用地の需要が増加傾向にある。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の地域防災計画(地震・津波対策編)の公表：従来の「三重県地域防災計画(震災対策編)」を見直し、平成25年6月の「災害対策基本法」の改正を受けて、平成26年3月に「三重県地域防災計画(地震・津波対策編)」が公表されている。これには、災害対策本部体制の見直し、自助・共助の取組等が盛り込まれている。 ・三重県の土砂災害対策について：砂防法、急傾斜地法、地すべり等防止法、土砂災害防止法等に係る対策のうち、特に、土砂災害防止法に基づく「土砂災害(特別)警戒区域」の指定の充実が図られている。平成28年2月にいなべ市、鈴鹿市、亀山市、伊賀市、同年3月に熊野市、名張市、紀宝町、同4月伊勢市、玉城町、同年6月に鳥羽市、志摩市、多気町、同年8月に津市、同年9月に津市、鳥羽市、度会町、同年10月に伊勢市、志摩市、玉城町、同年11月に桑名市、いなべ市、東員町、菰野町で順次指定され、平成28年11月29日現在で土砂災害警戒区域7,423カ所(うち土砂災害特別警戒区域6,827カ所)の指定がなされている。 ・「伊勢志摩サミット」が、平成28年5月26日、27日に開催された。民間シンクタンクによれば県内の経済波及効果は5年間で約1,110億円と予想されているが、当該地域の土地の取引状況は例年とさほど変化はなく、「伊勢志摩サミット」開催による地価への影響はなかったと判断している。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.7%	-1.6%	26	17	241	284
津市	-1.3%	-1.3%	4	1	37	42
四日市市	-0.5%	-0.4%	15	8	39	62
伊勢市	-3.4%	-3.3%	0	0	11	11
松阪市	-3.2%	-3.2%	0	0	22	22
桑名市	-0.7%	-0.6%	7	8	23	38
鈴鹿市	-1.2%	-1.1%	0	0	30	30
名張市	-2.3%	-2.4%	0	0	5	5
尾鷲市	-3.6%	-3.8%	0	0	3	3
亀山市	-1.7%	-1.4%	0	0	4	4
鳥羽市	-5.3%	-5.0%	0	0	3	3
熊野市	-4.5%	-4.8%	0	0	3	3
いなべ市	-1.2%	-1.1%	0	0	7	7
志摩市	-4.8%	-3.9%	0	0	7	7
伊賀市	-2.8%	-2.9%	0	0	16	16

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.5%	-1.6%	16	7	84	107
津市	-1.4%	-1.2%	2	1	18	21
四日市市	+0.2%	+0.2%	11	3	11	25
伊勢市	-1.0%	-1.7%	2	0	4	6
松阪市	-2.2%	-2.4%	0	0	7	7
桑名市	0.0%	-0.2%	1	3	3	7
鈴鹿市	-1.8%	-1.5%	0	0	8	8
名張市	-3.3%	-3.0%	0	0	2	2
尾鷲市	-3.3%	-3.8%	0	0	2	2
亀山市	-2.2%	-2.3%	0	0	4	4
鳥羽市	-3.9%	-3.8%	0	0	2	2
熊野市	-4.4%	-5.1%	0	0	2	2
いなべ市	-1.4%	-1.2%	0	0	2	2
志摩市	-5.0%	-5.2%	0	0	4	4
伊賀市	-3.0%	-3.1%	0	0	9	9

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	368,000	+1.9% (+1.7%)	近鉄四日市駅前が高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	368,000	+1.9% (+1.7%)	近鉄四日市駅前が高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
下落率1位	住宅地 鳥羽-3	鳥羽市安楽島町字浦西758番	13,500	-6.9% (-6.5%)	海岸部の防波堤近くの既存集落地域であり、津波浸水懸念が大きく、宅地需要が低迷している。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	29,000	-6.5% (-6.3%)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化のほか、津波浸水懸念が加わり商勢が低下している。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	254,000	+0.4% (0.0%)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しており、郊外型店舗との競合が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	105,000	+1.9% (+2.0%)	津駅への利便性及び居住環境が良好な閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	254,000	+0.4% (0.0%)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しており、郊外型店舗との競合が続いている。

価格形成要因等の概要

(平成 29 年地価公示)

(滋賀県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は-0.7(28公-0.5、27公-0.4、26公-0.3、25公-0.9、24公-1.2、23公-2.3、22公-3.4)となり9年連続で下落し、H26年までは下落幅が縮小してきたが、それ以降は昨年に引き続き下落幅がやや拡大する結果となった。全19市町のうち4市(草津市、守山市、栗東市、野洲市)がプラス、その他の市町がマイナスの変動率となっており大津市は昨年に引き続き下落となった。また、継続地点239地点の内、上昇地点が48地点(約20% 前年52地点)、横這いが25地点(約10% 前年26地点)となった。平成28年地価公示に比べ上昇地点は4地点減り、横ばい地点数も減少しており、上昇率も縮小している傾向にある。また、下落地点においては地点数が増加し、下落幅が前年同程度となっている地点が多い。</p> <p>県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 -0.7(28公-0.2、27公+0.1、26公+0.2、25公-0.5、24公-1.1、23公-2.5、22公-4.4)で、本年も昨年同様に下落という結果となった。-4.0～+2.4と、地点によるばらつきが見られ、下落地点の下落幅は拡大している地点が多く見られ、上昇地点の上昇率は縮小する傾向を示した。上昇を示した17地点のうち、前年変動率よりも上昇率が縮小した地点が10地点あり、全体として価格の上昇率は縮小している。地域的には、JR東海道本線の各駅徒歩圏内の物件は、供給が少なく希少性が高いことから上昇傾向が継続しているが、駅から距離があるバス便地域、丘陵地並びに古くに開発された郊外住宅団地等においては、需要が相当弱く下落幅が拡大する傾向にあり、市域における二極化傾向は、さらに鮮明になった。エリアで見ると利便性に優れた地区の需要が強いが、その範囲は限定的である。利便性等に劣る地区の需要は相当弱い。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 東海道沿線の主要駅の所在する各市では上昇傾向で推移した。草津市+1.0、守山市+1.0、栗東市+0.9、野洲市+0.5。これは昨年と同様の傾向で、JR東海道本線「野洲」駅以南での駅徒歩圏内に対する堅調な需要が支えた結果となっている。特に草津市においては、建築費高止まりの影響は受けつつも、草津駅及び南草津駅周辺でマンション用地需要は依然認められ、価格も堅調に推移している。また、戸建市場においても新規分譲では駅徒歩圏内を中心に売行きは好調である。守山市においても、小規模開発による分譲が駅徒歩圏を中心に各所に見受けられ、売れ行きは概ね良好な状態が続いている。栗東市においては、栗東駅圏内では上昇傾向で、野洲市においては、人口はほぼ横這いで、旧野洲町、旧中主町とも新規分譲地等への需要は堅調である。なお、彦根市は-1.3で県下主要都市では大きな下落を示している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 大津市中心部と瀬田地区の一部、草津市の駅徒歩圏内及びいわゆる駅前マンション地区、並びに守山市の住宅地の一部で、上昇率が+2%を超える地点がある。また上昇地点は、前年の変動率より縮小している地点が多い。変動率上位の地点では、マンション用地需要が堅調な地域等で前年変動率より上昇拡大も見られる。一方で、特に大津市南部地区中心に駅徒歩圏外の、古い時期に開発された造成団地等では、下落幅が大きく拡大しており、その傾向は大津市中心部付近の丘陵地の住宅地域にまで広がりを見せている。</p>
<p>商 業</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は+0.2(28公+0.2、27公+0.2、26公+0.4、25公-0.7、24公-1.4、23公-3.1、22公-4.8)となり4年連続で上昇を示した。全17市町のうち11市町においてマイナスの変動率になった。昨年も上昇であった大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市が本年もプラスの変動率になった。継続地点86地点の内、上昇地点が32地点(37% 前年31地点)、横這い地点が18地点(約21% 前年13地点)となった。県庁所在都市、県南部地域等の大津市、草津市、守山市、栗東市、及び野洲市に上昇傾向が継続しているが、その他の市町については、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。</p> <p>県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 平均変動率は+1.5(28公+1.5、27公+1.9、26公+2.4、25公+0.2、24公-1.0、23公-3.7、22公-6.6)で、県平均を上回る上昇を示している。ただし、市内の継続地点である21地点のうち、上昇地点が16地点、そのうち8地点において、前年の上昇率より縮小した結果となった。マンションデベロッパーなどへのヒアリングでも見られるように、大津市のマンション適地に対する用地需要は、概ね堅調であるが、一方で、販売状況に停滞感も見えつつある。JR東海道本線の各駅前商業地をみると、石山駅前が、+2.8から+2.2、大津駅前が、前年+2.8から今年+2.5、膳所駅前が+2.4から+2.3と、いずれも上昇率が鈍化する結果となった。幹線道路沿いで見ると、国道1号沿道の2地点で、前年+0.5から+2.3、+2.3から+2.2となっており、安定的に推移している。テナントビル状況は厳しいものがあるものの、空室率の改善が一部に見られ、特に、駅前1階の飲食系または小規模事務所等には底堅い需要が見られる。繁華性が低く、収益力の欠ける商業地では下落は継続中である。</p>

地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 草津市が+1.7で最大の上昇。JR草津駅、JR南草津駅周辺部において中古を含むマンション市場は依然として好調に推移しており、マンション用地需要は底堅いものがある。また、当該エリアにおいては飲食系の需要も強いものがある。一方で彦根市は-0.7でオフィス需要は支店等の統廃合により力強いものはなく、また、市内商業核の拡散によりその収益性の低下は否めない。さらに商業核(大型SC)の拡散により既成商業地域は一段の影響を受けているものと思われる。このほか市部では、高島市が、-2.6(昨年-3.3)となっており、市内の商業地地点設定エリアの衰退傾向が鮮明になり、下落基調も継続している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 昨年、大津市内上昇率トップの+3.2を示した大津5-11(におの浜地区マンション適地)は、本年は+3.5になっている。同様にマンション適地として前年高い上昇率を示した、大津5-6(+2.8)、草津5-4(+3.2)は、本年は+2.5と+3.1となり、昨年とほぼ同程度の上昇率を示している。一方、滋賀高島5-1、滋賀高島5-3、滋賀高島5-2、甲賀5-3、多賀5-1、滋賀日野5-1は、-2%を超える下落率で、商業集積度が低く、需要が限定的な商業地の状況を反映して下落が継続している。</p>
工業地	<p>全県の平均変動率が、+0.7(28公+0.7)と、上昇率は昨年と同じ水準である。滋賀県の立地優位性や、ここ最近の景気回復傾向を受けて、滋賀県内における工業地需要は比較的堅調である。ICへの接近性、労働力確保の難易、雪の心配等の観点から、湖南地区への需要が特に強く、関西系企業が工場増設もしくは新規立地するケースが多い。大津市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市で上昇を示し、近江八幡市、東近江市、日野町で昨年に引き続き横ばいとなった。また、彦根市では、昨年は横ばいを示したものの、本年はまた下落へと転じている。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>< マンション建築販売動向 > 大津市：春日町・オリックス(13F、197戸+店舗)計画中、中央4丁目・ダイマルヤ(15F、42戸)建築着手前、茶が崎・プレサンスコーポレーション(15F、497戸)建築着手、中央1丁目・東レ建設(15F、87戸)計画、打出浜・ダイマルヤ(15F、42戸)建築中、打出浜・日本エスコン(12F、44戸)建築中 その他：草津市草津2丁目(60戸)建築中、守山市勝部1丁目・タナカヤ(14F)建築着手前</p> <p>< 宅地開発動向 > 大津市：大津市園山(地区計画)3.4ha・149区画ほか 草津市：南草津プリムタウン(区画整理)32.3haほか</p> <p>< その他民間投資等 > 大津駅舎の改修・駅舎内商業施設のオープン(H28年10月1日)</p>	

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5	-0.7	48	25	166	239
大津市	-0.2	-0.7	17	9	32	58
彦根市	-1.3	-1.3	0	1	18	19
草津市	+1.3	+1.0	10	1	2	13
守山市	+1.0	+1.0	7	1	1	9
栗東市	+1.0	+0.9	9	0	1	10
野洲市	+0.6	+0.5	5	0	4	9

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2	+0.2	32	18	36	86
大津市	+1.5	+1.5	16	4	1	21
彦根市	-1.0	-0.7	0	3	5	8
草津市	+2.1	+1.7	8	1	0	9
守山市	+2.2	+1.5	5	0	1	6
栗東市	+0.5	+0.5	2	0	2	4
野洲市	+1.7	+1.1	1	1	0	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	264,000	+3.1 (+2.4)	南草津駅500mで京阪神へのアクセスに優れ、分譲マンション用地需要が旺盛。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	333,000	+2.5 (+2.8)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
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	264,000	+3.1 (+2.4)	南草津駅500mで京阪神へのアクセスに優れ、分譲マンション用地需要が旺盛。
	商業地 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	234,000	+3.5 (+3.2)	膳所700m、利便性に優れ、人気学区でもありマンション適地として需要旺盛。
下落率1位	住宅地 大津-21	大津市南郷2丁目字田中133番6	72,400	-4.0 (-3.8)	市郊外の住宅団地に対する需要の減退。高齢化率、空家率等上昇。取引価格も低下傾向顕著。
	商業地 滋賀高島5-1	高島市勝野字郭内1748番17外	39,700	-3.4 (-3.7)	商業集積度が低く、商業中心のシフトに伴い衰退傾向が顕著。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大津-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	147,000	+1.4 (+1.4)	大津駅500m、大津駅徒歩圏の住宅地としての希少性が高いことから、需要は堅調。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	333,000	+2.5 (+2.8)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
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	128,000	+2.4 (+2.5)	大津市の既成市街地内に位置し、割安感とマンション用地水準の影響を受けて、上昇を示す。
	商業地 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	234,000	+3.5 (+3.2)	膳所700m、利便性に優れ、人気学区でもありマンション適地として需要旺盛。

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

(平成 29 年地価公示)

(京 都 府 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

①府全体の地価動向と要因

住

平均変動率は前年の-0.1%から0.0%と横ばいになった。平成21年にマイナスに転じて以来の横ばいとなった。上昇地点数は前年の99から112へ増加し、継続地点数450の約25%を占めた。京都市は11区のうち9区が上昇となり、平均変動率は+0.5%から+0.8%と上昇幅は微増、マイナスの区は前年から1区減少し山科区のみで、右京区は横ばい。上昇地点数は前年の85から99へ増加し、継続地点217の約46%を占めた。かねてから堅調であった乙訓地区のうち向日市は引き続き+0.1%、長岡京市は-0.1%から+0.1%と上昇に転じ、堅調さは継続している。亀岡市以北の北部地域管轄の第四分科会でも、平均下落率が綾部市と京丹后市と宮津市を除く地域で改善している。また南部の宇治市は引き続き+0.1%と上昇を維持しており、城陽市では-0.2%から±0.0%と改善した。八幡市以南の南部地域も京田辺市、木津川市、綴喜郡井手町及び相楽郡精華町を除く地域で、平均変動率が改善している。

②府庁所在地の地価動向と要因

・北区は+0.6%から+1.1%へ、上京区は+2.0%から+3.2%と引き続き上昇傾向にある。利便性の良好な地下鉄沿線や商業施設が充実した二条駅周辺の需要は堅調、御所西地区や御所東地区は地域・学区のステータス性とマンション用地の高騰や店舗の増加により、高値の取引も見られる。これまで停滞気味であった西陣地区でも割安感が強まり、広く微増傾向が見られる。

・左京区の平均変動率も+0.8%から+1.2%と上昇傾向にある。ただし上昇地点は継続40のうち27地点。下鴨地区は全域で上昇。下鴨地区に隣接する松ヶ崎も上昇。観光性のある永観堂地区や岡崎地区も上昇。岩倉地区でも地下鉄国際会館駅徒歩圏は上昇。その他の鞍馬線岩倉駅徒歩圏の岩倉地区は横ばいあるいは微減。八瀬地区、静市地区及び市街化調整区域の都心からの遠隔地では下落傾向は継続しているが、下落地点は8地点から6地点へ減少した。

・中京区の平均変動率は+1.5%から+3.3%と上昇幅が拡大し、5地点とも上昇した。住宅地域は中京区の西寄りを含めるが相対的に都心寄りの住宅地域であり、JR二条駅周辺の商業施設等の充実により生活利便性が向上した。総じて画地規模が小さく総額的な買易さがあるため一次取得層の参入も多く需要が回復傾向にあり、堅調である。特に西ノ京地区での小規模物件が高騰気味である。市内で最も人口が増加しており、直近5年で6%強人口が増加した。このことも地価の押し上げに寄与している。

・東山区も継続して+0.8%から+1.1%と上昇しているが観光性のある3地点が上昇。最も観光性の強い高台寺では+5.2%と前年の+3.6%から上昇幅が拡大している。東大路通より山側の街路条件の劣る今熊野や泉涌寺、清閑寺の住宅地域は居住人口減少、高齢化等が進行し、空家も増えつつある。人口は直近5年で2%強減少している。

・下京区は+1.2%から+2.0%へ上昇傾向は継続しており、全地点が上昇した。総額的に買易い地域が多いことやJR京都駅と二条駅の中間の梅小路公園付近に新駅建設への期待もあって、上昇地点数も拡大した。マンション増により人口が継続して増加傾向にあり、直近5年で5%弱増加した。

宅

・右京区の平均変動率は-0.2%から0.0%と横ばいに転じた。西京区の平均変動率は+0.5%から+0.5%と上昇基調で現状維持。右京区では山ノ内地区に京都学園大学の一部(2学部)が亀岡市から転入し、平成27年4月に開校したため、学生マンション等の需要増があった。西京区では、特に人気のある阪急桂駅周辺では割高な取引は減少したものの依然として根強い需要が続く。

・南区は前年の+0.5%から+1.0%と微増ではあるが上昇幅が広がった。京都駅周辺の住宅地が上昇した。10地点のうち5地点が上昇、5地点が横ばい。下落地点はない。

・伏見区の平均変動率は+0.3%から+0.1%と上昇幅は縮小した。丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にある。一方、久我、醍醐や深草の一部など利便性の劣る地域は需要の減少は顕著であり、下落傾向は続いている。山科区の平均変動率は昨年と同様に-0.4%と下落基調は続いている。山科区東部の地域が弱い。上昇地点は26地点うち1地点のみである。

③府庁所在地以外の地価動向と要因

・長岡京市では、利便性の優れる天神地区と開田地区の3地点のみ上昇し、利便性の劣る山手の高台地区は下落傾向が継続している。総額の嵩む梅ヶ丘は下落傾向が続いている。その他は横ばい傾向にある。

・京田辺市においても-0.4%の下落ながら、利便性の良い地区や住居環境の良い大型開発地の地点では上昇もみられる。JR利用により大阪都心部へも通勤が可能な大規模住宅団地を擁し、京都府下の中では数少ない人口増が継続しており(直近5年で4%強の増加)、大阪を含む周辺市町からの転入も多い。木津川市では昨年と同様に環境のよい兜台1地点の上昇にとどまった。木津川市は数少ない人口増の市であり、当市も直近5年で4%強増加しているが、増加は旧木津町域の大型開発団地への新規参入によるもので、旧加茂町や旧山城町域は人口は減少し、地価も弱い。特に南加茂台の下落が目立つ。

・宇治市の平均変動率は前年の+0.2%より上昇幅は狭まったものの+0.1%と上昇傾向にある。上昇地点は6地点から3地点(継続34地点中)へ減少し、横ばいは20地点から29地点へ増加している。やや弱さが広がっている。また城陽市の平均変動率は-0.2%から0.0%と改善した。14地点のうちやや割安感のある2地点が上昇したため。

・京都府中北部、南丹市以北の中丹地域・丹後地域では北部経済の低迷、人口減少、高齢化等により需要の減少は続く。平均変動率は総じてみれば前年と変わらない。

地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上昇地点112地点のうち、京都市99地点、宇治市3地点、城陽市2地点、向日市2地点、長岡京市3地点、京田辺市1地点、木津川市1地点、相楽郡精華町1地点。京都市や長岡京市では中上位の利便性の良好な地点が中心。京田辺市、木津川市、相楽郡精華町では大規模住宅団地内の駅徒歩圏内の地点。宇治市、向日市は利便性の良好な地点。(宇治-9、22、31、城陽-5、12、向日-3、8、長岡京-2、6、15、京田辺-1、木津川-13、精華-8)。
商	<p>①府全体の地価動向と要因</p> <p>京都市を中心とする観光産業の好調さも牽引して、平均変動率は前年から引き続き+3.2%から+4.5%と上昇基調にある。京都市では11区全てが上昇、平均変動率は+5.0%から+6.5%と上昇傾向。京都市内継続95地点のうち86地点が上昇。京都市以外では宇治市、向日市、長岡京市、八幡市の平均変動率が上昇。それ以外は亀岡市、城陽市、京田辺市、木津川市が横ばいでそのほかの地域では下落が継続している。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中京区は継続21地点がすべて上昇、平均変動率は+8.1%から+10.3%と田の字地区、御所南地区を中心に上昇幅はやや拡大した。下京区も18地点全てが上昇、上昇率は+8.1%から+10.3%とやや拡大。四条通、烏丸通、京都駅前地区を中心に上昇した。四条通の烏丸一鴨川間の歩道を1.5倍～2倍の6.5mに拡張する工事は27年10月完成。「歩くまち・京都」歩行者にやさしい道路が実現し、市民や観光客に好評で、四条通が京都を代表する商業地域としての格付けを得た。 ・東山区も全11地点が上昇。平均変動率は+6.4%から+12.1%と上昇幅は拡大。東山区から左京区にかけて各所に広がる観光地は多くの観光客で賑わっている。東山区は11区で最も狭いコンパクトな区であるが、八坂神社、清水寺、建仁寺、三十三間堂、東福寺など国宝文化財や庭園をもつ有名社寺が多いのと、産寧坂や祇園など古くからの街並みなども残るため観光客の密度が高い。この観光客を目当てにした全国からの出店希望が多く、こうした強い需要が地価を押し上げている。東大路七条上るで高級ホテルのフォーシーズンズホテル京都が28年10月オープンした。 ・リーマンショックをはさんで、これまで京都の商業地域の地価を長くリードしてきたのは、マンション用地であったが、最近ではホテル用地がこれにとって代わった感がある。訪日外国人数は28年1月～10月で2011万人、昨年の同期間の1632万人を23.3%上回った。京都市内主要15ホテルの平成28年1月～10月の平均稼働率は86.8%で、3月～6月と8月は90%を超えている。年々のインバウンドの拡大に比べてのホテルの不足感は強く、ここ3年ほどのホテル料金の高騰は目を瞠るものがある。極端な例では10㎡のスタンダードシングルの料金が1泊27000円。こうした状況が全国のホテル事業者を京都へ参入させる動機となっている。特に最近では全国の電鉄系ホテル事業者の参入が目立つ。こうした事業者が土地を取得する際は路線価の3～5倍であることが多い。平成27年10月の京都駅近くの例では11倍弱というケースもあった。 ・現在建築中や計画段階のホテルは中京区、下京区、東山区、南区に多い。耐震改修促進法は老朽ホテル・旅館の建替えをうながすものであったが、資本力の弱い地元老舗ホテル、旅館の廃業も促進した。その跡地には外部大手資本のホテルが建ちつつある。二条城を望む老舗ホテルは一時マンション業者が取得したが、その後ホテル料金の高騰によりホテル事業者へ引き継がれ、29年3月までに解体工事を終える。100年続いた三条大橋近くの老舗旅館も廃業し、大阪の事業会社が高額で取得し、その後転売されている。300年の歴史のある中京区の料亭が廃業し、東京の新聞系の事業会社が取得し、153室のホテルを着工。大手予備校が東京の電鉄系事業会社へ売却した土地では、良好な建物を活用して39室の高級ホテルへコンバージョン工事が11月に完了。京都市は少子化により数年前から東山区の小中学校を統廃合。廃校となった昭和8年建築の清水小学校を大手通信系不動産事業者へ60年間貸与。レトロな建物を保全し40室の高級ホテルに改修予定。今後、京都市が民間活用予定の学校跡は14箇所あり。この清水小学校近くで、自治体の保険組合の保養所を取得したホテル事業者がその建物を利用してホテルを計画。高額な新築費を避け、開業までの時間短縮をねらう意図がある。
業	<ul style="list-style-type: none"> ・京都市へ旅館業法の届けのある施設は統計開始以降、平成28年3月末現在で1225。内訳は旅館383、ホテル167、簡易宿所675。簡易宿所とは京町家貸し、民宿、カプセルホテル、バンガロー、ゲストハウスなど客室を多数人で共用する宿泊施設をいう。(いわば合法民泊ともいえる) いまやこの簡易宿所、特にゲストハウスの伸びがすさまじい。675のうち、平成27年1月～12月開設が174(25.8%)、平成28年1月～3月開設が105(15.6%)とこの15ヶ月で急激に増えている。同期間に増えたホテルは13のみ。(その後、新聞記事によると28年4月～10月の簡易宿所の届出は396件あり、うち132件の33%が京町家からの転用) このようにゲストハウスは新築だけでなく、京町家の転用や、遊休オフィスビルからの転用、自家用事業所からの転用など既存の建物の有効活用策としても注目される。また、賃貸マンション建設の建築確認申請をしたが、方針を転換してゲストハウスへ確認申請を出し直すケースも出ている。ホテルのように大資本はいらないので、地元の各種の中小企業や個人の参入が目立つ。また事業運営を代行する会社も増えている。京都外からの参入も多く、一部は外国人が取得し、運営を日本の事業者にゆだねるケースもあるもよう。今後も地元関係者が比較的容易に参入できる分野として有力。ちなみに京都新聞の記事では、インターネット上で確認される民泊のうち旅館業法の届けのあるものは京都市内で7%程度という。 ・マンションは、富裕層向けマンション、地元向けマンションとも売れ行きは少しづつ鈍りつつある。マンション事業者によれば、富裕層向けのマンションであっても、一定は京都のユーザーが買い支えないと事業としては難しいという。外国人の購入者の割合は情報が出ることはなく、不明である。好立地の高額マンションの平均販売価格帯は坪400万円台となったが、これからさらに上昇する可能性は考えにくい。用地取得難は今後も続くものと思われ、マンション事業者の採算性は圧迫されつつあるが、それでも京都での事業意欲は消滅することはない。上京区の御所東で7億円マンションを分譲した事業者が中京区の田の字地区でマンション用地を仕込んでいます。 ・オフィスビルについて見ると、全般に既存オフィスビルは減少し、新規オフィスの供給はないため、空室率は低下しており、オフィス賃料に下落感はなく、横這い基調となった。 ・南区は+6.8%から+1.9%と上昇幅は縮小したが、これは選定替えの影響によるもの。継続3地点全て上昇傾向にある。

・右京区でも4地点全てが上昇、平均変動率は上昇傾向が継続している（+0.7%→+0.8%）。西京区では3地点が上昇傾向、1地点が横ばい。（+0.7%→+0.5%）。伏見区（+0.2%→+1.3%）、山科区（+0.4%→+1.1%）は継続して上昇傾向。これらの地区は総じて既存の近隣型の商業地域が多く、後継者不足や大型店舗への顧客流出等によりこれまで商業地需要は減少してきたが、割安感も出てきてわずかながら上昇傾向が見られる。伏見区の醍醐では29年2月に商業施設が事業整理のため閉鎖される。

③府庁所在地以外の地価動向と要因

・長岡京市は2地点とも上昇。背後の住宅地域の回復傾向が商業地域の地価を押し上げた感がある。
 ・向日5-2は市内では最も繁華性を有する駅前地域で、近くで大型マンション事業が進行中である。

・八幡市は欽明台の1地点の変動率が+2.4%から+3.0%と上昇傾向は継続して、新興住宅地域を背後にもつ山手幹線沿いの商業地域の活況を示している。これに対し、在来の八幡市駅近辺の近隣商業地域は、衰退化・空洞化傾向が激しい。国道1号線沿いは、飲食業を中心に需要はあるが、入れ替わりが激しい。欽明台地区の商業地は、松井山手から続く大型住宅開発地の中にあって集客力を有し、賃貸需要が見込めるが募集賃料は横ばいで空室率は低い。

・亀岡以北の中丹地域・丹後地域では依然として労働力人口の減少や経済の低迷から空店舗が増加、新規の出店も見込めず商業地需要は減少、地価は下落傾向が長期継続する中で宮津市、京丹後市においては下落幅がわずかに縮小した。また、亀岡市においては横ばい傾向が見られる。下落スピードが鈍った原因として特段の理由があるわけではなく、絶対的な地価水準が低下することに伴う自然な現象と思われる。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・宇治の商業地は全般的に割安感があり、景況感そのものに強さはないものの、5地点が上昇した。JR宇治駅近くは平等院目当ての外国人観光客も見られるようになり、やや賑わいが増した。城陽市、京田辺市及び木津川市では昨年と同様に横ばい。

地

①府全体の地価動向と要因

・平均変動率は前年の+0.7%から+1.3%と引き続き上昇傾向にある。ネット通販の拡大により、日本郵便による城陽市での大型土地の取得に代表されるように、物流拡大需要が京都府南部の工業地の地価を押し上げている。また観光産業と関連する製造業など一部の業種には明るさも見られ、これらの事業所拡大が工業地域の土地取得につながって、京都市内および京都府南部では、上昇地点が見られるようになった。けいはんな地区に集まる大手優良企業の用地取得も工業地の充実に貢献している。京都府北部では京都縦貫道路の全通を契機として、企業による自治体への問い合わせが増加しているよう。

②府庁所在地の地価動向と要因

・下京区の1地点はマンション用地の価格上昇の波及で前年同様上昇した。右京区の4地点のうち3地点はマンション用地や商業施設用地の周辺の土地需要の影響で上昇傾向は続いている。南区の工業地域は比較的高速道路とのアクセスが良い関係で昨年と同様に6地点全てが上昇した。伏見区もほぼ同様の理由で4地点ともに上昇した。

③府庁所在地以外の地価動向と要因

・府下南部の工業地は道路交通網が発達しており輸送能力も高い。宇治市、久御山町の4地点は上昇した。特に城陽市では国道24号バイパスに面して久世荒内・寺田塚本地区において土地区画整理事業が進捗中で、工場、物流用地の供給が見込まれる。平成27年度換地処分予定が延期、このうち新名神城陽IC北側の大規模画地は日本郵便との売買契約が成立している。また京田辺市では新名神高速道路八幡ジャンクション予定地近くで第2京阪道路松井インターチェンジから約300mの地点に東京の物流専門不動産会社が物流拠点「プロロジスパーク京田辺」を平成30年夏完成をめどに計画。敷地面積約7万㎡。6階建、延床面積15.6万㎡。500人の雇用が見込まれる。宇治田原の地点は新名神のインターチェンジの平成35年開設予定をにらんだ民間工業団地の造成開始の動きなどもあって、上昇した。

地

・府下北部（福知山市、舞鶴市）の工業地は、各公共団体による工業団地〔綾部工業団地、綾部市工業団地、喜多工業団地（舞鶴市）、長田野工業団地及び長田野工業団地アネックス京都三和（福知山市）〕が常時供給可能な状態にある。

※ 地域政策、取り組み等について

・戦災を免れた京都市には、昭和25年の建築基準法施行前からの木造家屋である京町家が約4.6万軒残っており、これらを放置すれば遠くない将来に消滅することとなる。しかしながら京町家の存在は景観上京都の町並みに欠かせない存在であるので、京都市は近年この利活用を図ることにより、京町家の存続のための施策を講じてきた。京都市は建築基準法の弾力的運用手段を設け、民間建築業者は京町家の物理的強度を確保する改修工法を作り出した。そして平成26年11月21日「京町家承継ネット」を立ち上げ、京都市、商工会議所、各種専門職業者団体、金融機関が参画して、京町家のオーナーや居住者、利用希望者をつなぎ、支援する事業を行っている。京町家は内外の観光客にとっても魅力ある存在で、所有者から空家である京町家を借上げて改修し、旅館業法の対象外となる30日以上を条件に月額20万円以上で貸し出す事業なども特定事業者により行われている。

・山ノ内浄水場跡地に、京都学園大学が3学部を新設し亀岡市と右京区の2キャンパスとする。第1期計画(平成27年度～30年度)は、現代ビジネス学部、人文学部、健康医療学部を27年度に開設し平成30年度には定員2000人(30年度)とする。第2期計画(平成30年度～)は、第1期設置学部の充実、大学院の設置を構想。定員は3000人(34年度)とする。

・京都市南区と向日市にまたがるキリンビール京都工場跡地に30[㍓]を超える「京都桂川つむぎの街」の新たな街造りが着々と進みつつある。まず京都府最大規模の「イオンモール京都桂川」が平成26年10月17日にオープンした。JR桂川駅とデッキで直結し、核店舗のイオン京都桂川店のほか12スクリーンを備えるイオンシネマや東急スポーツオアシスなど府内初出店110店舗を含む220店舗の専門店が構成。延床面積21.4万[㍓]、店舗床面積7.7万[㍓]は京都高島屋の1.65倍の規模。この「イオンモール京都桂川」を中心として私立小学校、銀行、企業社屋、カーディーラー、マンション等の複合開発が完了しつつある。現在事業中の分譲マンションは5カ所で1390戸でほぼ売却済み。小規模マンションを含めると最終的に1500戸を超える見込み。これまで人口密度の低かったJR桂川駅と阪急洛西口駅との間に新しい街造りが進みつつあり、地価水準も阪急桂駅周辺に次ぐレベルになっている。

・京都市立芸術大学(西京区)が、下京区のJR京都駅東方500m~800mの崇仁地域に全面移転する要望書を平成25年3月28日に京都市へ提出。京都市は平成26年度中に私立芸大移転整備構想を策定し、その後10年ほどかけて移転する見込み。同大学は洛西ニュータウンの西端にあり、計1300人が通う。校舎の老朽化やアクセスが課題であった。実現すれば、大学の利便性が大きく向上するとともに、「京の玄関口」でありながら長年開発が停滞していた駅東側の整備が大きく動き出す。同大学は崇仁地区で38000[㍓]を必要としているが、京都市は崇仁小学校跡地1万[㍓]のほか市有地が多くあるため、用地取得費が少なく済む利点がある。

・新名神自動車道(第二名神)の事業は平成24年4月に復活した。大津JCT~城陽ICの25.1kmは平成35年度完成予定。城陽IC~八幡ICの3.5kmは平成28年度完成予定であったのが、兵庫県内の工事事故の影響で先延ばしとなる可能性がある。

・京都縦貫自動車道が着工から34年をへて、平成27年7月18日に全線開通した。宮津市から久御山町まで南北約100kmがつながり、観光や産業の活性化への期待が高まる。さらに平成28年10月30日に、山陰近畿自動車道の一部である野田川大宮道路が開通し、京都縦貫自動車道の宮津市須津~京丹后市大宮町森本の4.3kmがつながり、実質的に延長された。

・京都市は「歩くまち・京都」の実現のため、四条通(烏丸通~川端通1.1km)の歩道拡幅事業を27年10月に完了した。歩道を現在の1.2倍~2倍の6.5mへ、車道を片側2車線から1車線へ減らし、市民や観光客が歩いて楽しめる通りとなった。バス停は東西行き合わせて計4カ所に、タクシー乗り場は大丸前と高島屋前の2カ所に集約、荷物の積み卸し使う停車スペースを15カ所に整備された平成27年10月完成した。都心の幹線道路の車線を減らすのは全国初の取り組み。

・京都市は京都の玄関口である京都駅八条口駅前広場整備事業を平成26年11月7日から着手していたが、観光バス乗降場が12月に完成し、この28年12月15日から全面共用開始する。乗降場では路上でのバスの待機をなくすため、春と秋の観光シーズンに2.4km離れた待機場所から乗降場の空きを見てバスを送り込む「ショットガン方式」を導入。すでに、先行して南北自由通路の南端にデッキ型の「拠点広場」を新設して平成27年12月にプレオープンしていた。また駅前の八条通の車道を6車線から4車線に減らして(竹田街道~油小路の850m)歩行者空間を広げる事業も先行して完了。再整備で3カ所に集約される路線バス乗り場や一般車両の乗降場にエレベーターやエスカレーターで直結させた。事業費は45.6億円。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.1	0.0	112	172	166	450
京都市	0.5	0.8	99	83	35	217
福知山市	-1.4	-1.3	0	0	16	16
舞鶴市	-2.0	-1.9	0	0	17	17
綾部市	-1.6	-1.7	0	1	13	14
宇治市	0.2	0.1	3	29	2	34
宮津市	-1.7	-1.7	0	0	3	3
亀岡市	-0.2	-0.2	0	11	7	18
城陽市	-0.2	0.0	2	9	3	14
向日市	0.1	0.1	2	6	0	8
長岡京市	-0.1	0.1	3	11	1	15
八幡市	-0.7	-0.5	0	4	11	15
京田辺市	-0.3	-0.4	1	6	8	15
京丹後市	-2.5	-2.7	0	0	3	3
南丹市	-2.3	-1.6	0	0	11	11
木津川市	-0.7	-0.7	1	4	16	21

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	3.2	4.5	96	18	18	132
京都市	5.0	6.5	86	8	1	95
福知山市	-1.0	-1.0	0	1	3	4
舞鶴市	-2.3	-2.9	0	0	5	5
綾部市	-3.1	-3.1	0	0	2	2
宇治市	0.6	1.2	5	2	2	9
宮津市	-0.4	-0.2	1	0	1	2
亀岡市	-1.7	0.0	0	1	0	1
城陽市	0.0	0.0	0	1	0	1
向日市	0.2	0.4	1	2	0	3
長岡京市	0.4	0.9	2	0	0	2
八幡市	2.4	3.0	1	0	0	1
京田辺市	0.0	0.0	0	2	0	2
京丹後市	-3.8	-3.6	0	0	2	2
木津川市	0.0	0.0	0	1	0	1

3. 上位の価格及び変動率等

●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 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	480,000	+8.6 (+6.3)	御所西地区で京都外からの需要も厚く、用途もマンションほか店舗等多様化。
	商業地 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	5,000,000	+20.5 (+17.2)	四条通改良により京都を代表する商業地の格が向上。出店希望が増大。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 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	480,000	+8.6 (+6.3)	御所西地区で京都外からの需要も厚く、用途もマンションほか店舗等多様化。
	商業地 東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,550,000	+29.2 (+21.2)	インバウンドが集中する地区で、全国からの出店希望が集まる。
下落率1位	住宅地 舞鶴-5	舞鶴市字余部上小字余部上76番6	40,400	-4.9 (-4.9)	中舞鶴の不動産市場は低迷が厳しく、安値取引が見られる。
	商業地 舞鶴5-2	舞鶴市字余部下小字余部下682番1外	51,600	-4.8 (-3.9)	中舞鶴は低迷が厳しいとともに、商業（80.400）から準住居（60.200）に変更。

●府庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 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	480,000	+8.6 (+6.3)	御所西地区で京都外からの需要も厚く、用途もマンションほか店舗等多様化。
	商業地 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	5,000,000	+20.5 (+17.2)	四条通改良により京都を代表する商業地の格が向上。出店希望が増大。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 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	480,000	+8.6 (+6.3)	御所西地区で京都外からの需要も厚く、用途もマンションほか店舗等多様化。
	商業地 東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,550,000	+29.2 (+21.2)	インバウンドが集中する地区で、全国からの出店希望が集まる。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

工業地	大阪府全体の地価動向と要因 ・大阪府全体の工業地の平均変動率は、+0.3%（前年+0.2%）となり、上昇幅が拡大した。
	工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・大阪市については、臨海部の主要工業地を中心に上昇傾向にて推移しているものの、平均変動率は昨年の+0.1%から横ばいとなった。 ・堺市の工業地については、前年+0.8%から+0.9%と上昇幅は拡大した。 ・マルチテナント型の大型物流施設の賃貸需要は堅調に推移しており、今後についても、コンビニエンスストアやスーパーマーケット事業者等による潜在的な賃貸需要が期待されていることから、開発事業者による用地取得需要は堅調である。なお、大阪市の臨海部や吹田市、高槻市等の内陸部で大型物流施設が供給される予定である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	0.0%	0.0%	279	503	430	1212
大阪市	+0.5%	+0.5%	76	124	18	218
堺市	+0.3%	+0.6%	47	61	19	127
豊中市	+0.4%	+0.7%	19	32	2	53
吹田市	+0.4%	+0.5%	30	25	1	56
茨木市	+0.6%	+0.5%	12	17	4	33
高槻市	+0.1%	-0.3%	5	20	18	43
枚方市	+0.1%	+0.2%	12	30	14	56
東大阪市	-0.4%	-0.4%	3	32	20	55

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+4.2%	+5.0%	235	80	31	346
大阪市	+7.8%	+9.0%	150	12	7	169
堺市	+1.3%	+2.9%	12	0	2	14
豊中市	+2.1%	+2.3%	9	2	0	11
吹田市	+3.0%	+3.2%	7	3	0	10
茨木市	+2.4%	+2.4%	6	2	0	8
東大阪市	-0.2%	0.0%	3	11	4	18

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	大阪市福島区福島3丁目13番2	782,000	- -	分譲マンション用地として強い需要を有するエリアで、供給も少なく、地価は上昇。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	14,000,000	+18.6% (+16.8%)	稀少性に優れる物件への需要が集中し、高値取引が成立しやすい状況となっている。
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	568,000	+9.9% (+7.9%)	マンション需要が底堅いエリアであり、地価は上昇傾向。
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	4,000,000	+41.3% (+40.1%)	繁華性の高い地域でインバウンドの影響を受けており、周辺の地価上昇を牽引。
下落率1位	住宅地 東大阪-49	東大阪市五条町1457番4	62,500	-7.1% (-4.5%)	急傾斜地に存し、日常生活の利便性の難、土砂災害等の危険性により、市場性は低い。
	商業地 松原5-2	松原市天美南2丁目84番3	144,000	-1.4% (-1.4%)	年々繁華性が低迷しており、需要も弱く、引き続き地価は下落傾向。

大阪市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2	782,000	- -	分譲マンション用地として強い需要を有するエリアで、供給も少なく、地価は上昇。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	14,000,000	+18.6% (+16.8%)	稀少性に優れる物件への需要が集中し、高値取引が成立しやすい状況となっている。
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	568,000	+9.9% (+7.9%)	マンション需要が底堅いエリアであり、地価は上昇傾向。
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	4,000,000	+41.3% (+40.1%)	繁華性の高い地域でインバウンドの影響を受けており、周辺の地価上昇を牽引。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

堺市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘町1丁目30番2	265,000	+2.7% (+1.6%)	堺東駅に近く住環境も良好であることから、地価水準も堅調に推移している
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁目114番1外	485,000	+5.4% (+2.7%)	オフィス需要は低迷するが、マンション開発により背後地人口が増加する等のため
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北-3	堺市北区中百舌鳥町3丁目351番4	217,000	+4.8% (+2.0%)	駅近くの住宅。中百舌鳥エリアの住宅地では立地条件に優れ、需要は堅調に推移
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁目92番外	403,000	+16.1% (+3.6%)	御堂筋線、なかもず駅前という立地、利便性等、始発駅であり、通勤者等に人気のため

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

(平成29年地価公示)

(兵庫県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 神戸市及び阪神地域は住みたい街として人気を集め、人口も増加傾向にあり、引き続き上昇している。そのほかの郊外部では人口減少、高齢化等の影響を受け、下落が継続している。しかし、一部の地域では底値感から下落率の縮小傾向が見られる。利便性の高い地域と劣る地域との「二極化」は継続して進んでいる。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・東部3区(東灘区・灘区・中央区)においては、は人口の増加が見られ、利便性に優れる住宅地を中心に前年並みの上昇となっている。JR「摩耶」駅の新設により上昇が見られた灘区は前年に引き続き上昇しているが、前年+3.4%から本年+2.8%とやや鈍化している。 ・西部臨海部4区(兵庫区・長田区・須磨区・垂水区)においては、駅近の利便性の高い一部のエリアに上昇が見られるものの、利便性が相対的に劣るエリアは下落傾向にある。東部3区の上昇の波を受け長田区は昨年-0.1%から+0.2%へと微増に転じている。 ・北部～西部2区(北区・西区) 旧来からの住宅団地は高齢化が進んでおり、利便性にも劣ることから下落が継続。一部の新興住宅地は比較的堅調で横ばい程度である。北区は昨年-0.9%から本年-1.3%と下落拡大しており、神戸市内でも二極化の傾向が見られる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 芦屋市、西宮市等、阪神間の優良住宅地は住みたい街として人気を集め、人口も増加傾向にあり、昨年に引き続き上昇傾向が続いている。しかし、取引件数は昨年とほぼ同数かやや減少傾向が見られ、上昇率も一部にやや縮小傾向が見られる。そのほか県西部及び北部は各市町の主要な駅前の利便性の優れるエリアは安定的で一部に高値事例が見られるものの、限定的であり、総じて下落基調にある。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 いずれの市町でも駅近等利便性の優る地域と劣る地域及び高齢化率の進む地域での二極化が進んでいる。</p>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 昨年に引き続き平均変動率は+1.1%(+0.5%)と上昇している。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因 神戸市の中心である三宮地区の「再整備基本構想」が策定され、再開発の機運が高まっており、神戸市中央区の平均変動率は+7.0%(+3.9%)と上昇を示している。三宮駅前は先行して民間の開発が進んでおり、強含み(神戸中央5-5:+14.3%(+12.9%))。テナント需要は三宮駅前及び旧居留地北エリアに集中しており、空室率も低い。特に旧居留地北エリアでも大丸神戸店を中心とするエリアは人気が高く、神戸中央5-18:+17.2%(+10.1%)と上昇している。都市部においては高容積率を生かしてのタワーマンション用地等の需要が依然として旺盛であり、供給も少ないことから、価格は上昇を続けている。近時、最高価格地よりも周辺部において、価格水準が相対的に低位であることもあって、大きな変動を示している箇所が見受けられる。そのほかの周辺エリアもホテル用地、マンション用地としての需要は底堅く上昇を示している。 東灘区、灘区、兵庫区、須磨区は駅前や幹線道路沿い等、一部の利便性の高いエリアではマンション用地としての需要もあって、緩やかに上昇している。 垂水区、北区、西区は需要供給ともに少なく横ばい傾向にある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 阪神南地域は背後住宅地価格の堅調も相まって商業地もおおむね上昇している(尼崎市:+1.1%(+0.8%)、西宮市:+2.9%(+2.7%)、芦屋市:+5.0%(+4.8%))。また、阪神間北地域および神戸阪神地域周辺の市でも+1.0%前後の上昇が見られ、総じて微増傾向となっている。明石市は駅前再開発ビルの完成等の影響を受け、堅調に推移している(明石市:+1.0%(+0.8%))。その他の郊外部では一部を除き、人口減少、高齢化による需要や購買層の減少の影響を受け、弱含み。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 姫路市のうち、再開発の進む姫路駅周辺は新規商業施設の新設、増床が見られ、ホテルの進出が目立つなどの影響から地価も上昇している(姫路5-15:+8.8%(+4.9%))。 芦屋市のJR駅南側の再開発事業が進みつつあり、周辺の商業地の上昇が見られる(芦屋5-1:+10.8%(+6.3%))。 明石市の駅前再開発ビルが完成し、駅前の需要は堅調である(明石5-1:+4.7%(+2.4%))。</p>

工業地	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率+0.4%(+0.2%)とわずかに上昇している。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因 2016年上半期の神戸港の貨物取扱量が横浜港を抜き、東京港について国内2位になったことに加え、マイナス金利の影響を受け、高値の土地取引が見られる。神戸医療産業都市構想やスパコン「京」、ポスト「京」などの推進事業も積極的に進めており、関連企業が進出している。(神戸中央9-1: +7.1%(+1.2%)) 神戸市東部3区は流通業務用地としての需要は堅調である。内陸部の工業地は流通業務地として利用が推進されているものの、臨海部よりも相対的に需要は低めで横ばい程度で推移している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 神戸市東部3区と同様に阪神間は流通業務地としての需要が底堅く緩やかに上昇している。大規模工場等の統合や閉鎖が見られる赤穂市:-2.7%(-2.6%)等のエリアでは下落基調となっている。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・三宮周辺地区の『再整備基本構想』 三宮駅を中心として、民間の開発と連携し再開発事業を推進している。</p> <p>・神戸医療産業都市構想 ポートアイランドにおいて先端医療技術の研究開発拠点を整備し、産学官連携により、21世紀の成長産業である医療関連企業の集積を図る「神戸医療産業都市」を推進している。</p> <p>・ポスト「京」 2020年を目標に、世界最高水準の汎用性のあるスーパーコンピュータを開発し、我が国を取り巻く社会的・科学的課題の解決に貢献するとしており、関連産業等の集積が見込まれる。</p> <p>・阪神港スーパー中枢港湾プロジェクト 港湾コストの約3割低減及びリードタイム(船舶の入港から貨物の引き取りが可能となるまでの時間)の1日程度への短縮(現状3~4日)を目標とし、次世代高規格コンテナターミナルの形成を図っていくものである。</p> <p>・神戸市区役所整備 長田区役所は新長田駅南再開発地区で19年度に庁舎を新設予定。計画が固まっている兵庫、北区役所に加えて西区役所の移転に向けた基本計画の策定が進んでいる。また、中央区役所及び市役所もあり方検討を進めている。</p> <p>・中央卸売市場本場跡地利用構想(イオンモール)</p>

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%	-0.4%	273	181	423	877
神戸市	+0.3%	+0.2%	101	74	101	276
西宮市	+1.8%	+1.1%	71	4	16	91
芦屋市	+2.2%	+1.8%	16	0	3	19
尼崎市	+0.2%	0.0%	11	22	15	48
伊丹市	+0.8%	+0.8%	27	9	0	36
宝塚市	0.0%	+0.1%	20	18	10	48
明石市	0.0%	0.0%	5	22	8	35
姫路市	-1.2%	-1.3%	10	9	65	84

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5%	+1.1%	115	37	55	207
神戸市	+2.2%	+3.4%	43	14	0	57
西宮市	+2.7%	+2.9%	14	0	0	14
芦屋市	+4.8%	+5.0%	4	0	0	4
尼崎市	+0.8%	+1.1%	11	2	0	13
伊丹市	+1.7%	+1.9%	8	1	0	9
宝塚市	+0.6%	+0.7%	5	3	0	8
明石市	+0.8%	+1.0%	7	6	0	13
姫路市	-0.4%	0.0%	9	4	15	28

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 東灘 - 6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	536,000	3.1 (2.6)	従来から根強い人気のある岡本地区に所在し、住環境及び利便性が良いため需要は旺盛。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	4,000,000	14.3 (12.9)	県下随一の繁華街で希少性が高く、広範囲に他圏域からの需要も集める。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3	238,000	7.2 (7.2)	新駅が開設され、街路条件や住環境等から需要も堅調で推移している。
	商業地 神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	17.2 (10.1)	旧居留地内の繁華性の高い商業地域の一郭を占め、需要は旺盛である。
下落率1位	住宅地 香美 - 2	美方郡香美町香住区上計字前田192番2	24,200	-6.9 (-6.8)	中心市街地から離れた漁港背後の住宅地域で、需要は極めて限定的である。
	商業地 豊岡5-4	豊岡市竹野町竹野字東道245番6	37,100	-6.8 (-7.2)	新規開業が一部見られるものの、地元商況の低迷により、商業地の需要は低調である。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東灘 - 6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	536,000	3.1 (2.6)	従来から根強い人気のある岡本地区に所在し、住環境及び利便性が良いため需要は旺盛。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	4,000,000	14.3 (12.9)	県下随一の繁華街で希少性が高く、広範囲に他圏域からの需要も集める。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3	238,000	7.2 (7.2)	新駅が開設され、街路条件や住環境等から需要も堅調で推移している。
	商業地 神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	17.2 (10.1)	旧居留地内の繁華性の高い商業地域の一郭を占め、需要は旺盛である。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(奈良県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は、-0.4%で9年連続の下落となった(-2.1 - 4.5 - 2.9 - 2.0 - 1.1 - 0.5 - 0.3 - 0.3 - 0.4)。平成22年以降、下落率は縮小傾向で推移してきたが、本年は前年より0.1%下落率が拡大した。昨年まで横ばい圏で推移していた一般住宅地の一部が下落に転じたのに加え、比較的高い上昇率が継続していた優良住宅地に一服感が出てきた。これは、低金利、政府の住宅取得支援策等が住宅地需要を下支えする中、消費増税後の所得環境の回復が遅れていることが主要因と考察される。 近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の奈良市、生駒市、近鉄大阪線沿線の橿原市、香芝市、JR関西本線沿線の斑鳩町等の大阪、京都等都心部への通勤利便性良好な市町の平均変動率は上昇傾向を維持しているが、その他市町村は下落となった。 奈良県全体では、県南部地域が北部地域と比較して下落率が大きく、また、バス圏住宅地が徒歩圏住宅地と比較して下落率が大きくなっており、引き続き地価の二極化、選別化が進行している。 マンション用地は、建築費高止まり状況の中、販売価格へ転嫁可能な好立地エリアにおいて、デベロッパー需要競合により地価は上昇傾向にある。
宅	<p>県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 奈良市の平均変動率は、+0.5%(昨年+0.9%)となった(上昇地点割合は約52%)。大阪、京都等都心部への利便性、居住環境が良好な住宅地が多い近鉄奈良線、京都線沿線エリアの上昇率が高い。利便性及び街路条件にやや難がある近鉄橿原線沿線エリア等においては、下落傾向の住宅地も存在する。 <p>県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北部地域: 生駒市の平均変動率は、前年+0.9%から本年+0.5%と上昇率がやや縮小した。生駒市は、近鉄線等により大阪のビジネス街、繁華街に直結し利便性良好な住宅地が多く、大半の地点が上昇となっているが、傾斜の大きい住宅団地、利便性・街路条件のやや劣る近鉄生駒線沿線の住宅地は需要やや低調で下落地点も存在する。生駒郡4町については、大阪都心部への利便性が優る斑鳩町が+0.3%の上昇となったが、他の3町は供給過剰感が強く、特に三郷町はここ2~3年、市町村別、個別地点別の両方で下落率1位が続いている(三郷町-3.2%、奈良三郷-1は-4.6%)。 中部地域: 大和郡山市(-0.3%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.6%)、橿原市(+0.2%)、香芝市(+0.1%)、葛城市(-0.7%)となった。橿原市、香芝市は、大阪都心部への利便性が良好で市内に人気の高い住宅地を抱えやや上昇。大和郡山市、大和高田市は、大阪方面への利便性は悪くないが、街路条件が劣る雑然とした住宅地が多く、天理市、葛城市は、北部地域より相対的に利便性が劣るため、地価はやや下落。磯城郡3町は、継続的な需要不足が続いており、大半の地点で下落となった。北葛城郡4町は、大阪都心部への通勤利便性が優る王寺町(-0.3%)と人気の高い真美ヶ丘ニュータウンを抱える広陵町(-0.5%)は下落率が小さく、左記2町より利便性が劣り供給過剰感が強い上牧町(-1.1%)、河合町(-1.2%)は下落率がやや大きい。なお、広陵町は真美ヶ丘ニュータウンを中心に3地点が上昇。 南部地域: 桜井市(-0.5%)、五條市(-1.9%)、御所市(-1.3%)、宇陀市(-0.8%)は、この4市全体で横這いが2地点、他の41地点はすべて下落となった。五條市は、住宅地の供給過剰感が強く、御所市は、隣接市への人口流出が見られ、桜井市、宇陀市は、大阪方面への通勤利便性がやや劣る。高市郡2町と吉野郡3町は、継続的な需要不足から全地点が下落。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は昨年に引き続き0.0%となった(-4.6 - 3.4 - 2.5 - 1.6 - 0.5 - 0.3 0.0 0.0)。 低金利、金融緩和が商業地需要を下支え、底上げする中、奈良市、香芝市、生駒市、広陵町、橿原市が上昇となり、特に、奈良市(+2.1%)、香芝市(+1.5%)、生駒市(+0.7%)の上昇率が大きく、地価の二極化、選別化が進んでいる。また、インバウンド需要を取り込み可能な商業地と一般商業地の変動率に格差が生じている。 <p>県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 奈良市は、平均変動率は+2.1%となった(昨年+2.0%)。1地点が横ばい、他地点はすべて上昇となった。低金利、金融緩和で良好な資金調達環境が続く中、外国人観光客の増加でインバウンド需要を取り込んだ近鉄・JR奈良駅周辺の上昇率が大きい。[参考]平成27年奈良市観光入り込み客数1498万人(対前年+5.9%)、観光消費額935億円(対前年+4.8%)。 奈良市役所前泉嘗プール跡地において2020年東京五輪をにらんだホテル建設計画が進捗しており、JR奈良駅西側再開発エリアでは、ホテル・マンション建設が進捗している(H29年3月竣工予定)。これらの周辺商業地価は上昇気配を強めている。 <p>県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北部地域: 生駒市の平均変動率は+0.7%(昨年+0.9%)。生駒駅北側再開発エリア周辺地価は上

業地	<p>昇傾向にある。</p> <p>三郷町(-3.0%)は、周辺市町商業施設への顧客流出で地価下落、斑鳩町(0.0%)は周辺商業施設との競合等により、地価は横ばい圏で推移。</p> <p>・中部地域:大和郡山市(0.0%)、天理市(-0.6%)、大和高田市(-0.7%)、橿原市(+0.2%)、香芝市(+1.5%)、葛城市(-0.8%)となった。大和郡山市は、駅前商業地、路線商業地は一定の需要が見込まれるが、古い商店街は衰退傾向で全体としてほぼ横ばい。香芝市は、背後地人口の増加(+2.9%/5年、人口増加率県1位)等で地価上昇。橿原市は、既存商業地の商業性はやや低下傾向にあるが、中和幹線沿い、大規模商業施設に商業の中心が移行しつつあり、全体として若干の上昇。大和高田市、天理市、葛城市は、周辺商業施設との競合等により地価はやや下落。磯城郡田原本町(-1.3%)は、国道通行量減少等で地価下落。北葛城郡4町では、広陵町(+0.5%)が県道の通行量・熟成度増でやや上昇。他の3町は周辺商業施設との競合等により-0.5%~-1.6%の下落。</p> <p>・南部地域:桜井市(-0.8%)、五條市(-2.3%)、御所市(-1.6%)の3市はほぼ全地点が下落。背後地人口の減少、既存商業地から路線商業地への顧客流出等が要因。吉野郡2町(大淀町、下市町)は、継続的な需要不足により長期的下落傾向にある。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・近鉄奈良駅近接の「もちいどのセンター街」は、閉店したパチンコ店を協同組合が買い取り、取り壊し後、平成19年4月、跡地にチャレンジショップ「もちいどの夢キューブ」をオープン。業績の良い店舗を優先的に商店街の空店舗に入店させる等の起業家支援を行い、商店街の空店舗が徐々に減少している。外国人観光客の増加もあって通行量調査(毎年8月に実施)では、平成27年:前年比+33%、平成28年:+6.4%と順調に増加している。奈良5-8は県内最大上昇率地点(+7.0%)である。</p> <p>・大和八木駅南側で進行中の八木駅南市有地活用事業が平成30年4月完成を目指して進行中。建築される施設には市の一部の機能が移転する他、ホテルも建築予定であり、橿原市の玄関口としての役割が飛躍的に向上するものと思われる。こうした都市機能の向上を見越して需要過多の状態にあり、地価は上昇傾向。</p>
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率は、昨年と同じ+0.1%で引き続き上昇となった。主要因は、大和郡山9-1がやや突出した上昇率(+3.0%)となったことが大きく、この地点を除いた平均変動率は-0.29%である。インフラ整備が進み、周辺大都市への利便性が向上した工業地とそれ以外の工業地との間で地価変動率に格差が出始めている。</p> <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>・大和郡山市(1地点)は、大和郡山9-1が+3.0%で工業地の県内上昇率第1位となった。これは昭和工業団地内を東西に走る西名阪自動車道の「大和まほろばスマート」I.C.が全面開通したことが主要因。</p> <p>・生駒市(1地点)は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が前年と同じく+1.0%の上昇となった。清滝第2トンネルの完成、北田原南北線の開通等により国道163号への接続が改善し大阪方面への利便性向上が主要因。</p> <p>・奈良市(2地点)は、平均変動率が前年+0.6%から本年+0.7%となり上昇率がやや拡大した。なお、2地点中1地点は工住混在地域のため、純然たる工業団地は奈良9-1のみ。</p> <p>・五條市(1地点)は、五條9-1が前年と同じく-1.7%の下落となった。この地点は周辺に農地等が存する工業地であり、街路条件が悪く、工業地としての適性をやや欠き、長期的下落傾向にある。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>地域活性化の施策等</p> <p>地域創生に向けた取り組み</p> <p>・奈良県地域振興部南部東部振興課移住・交流推進室において、奈良県中中和・東部・南部への移住を促進する『移住サイト・奈良に暮らす』としたHPを立ち上げ、各市町村の移住支援制度の紹介を行っている。</p> <p>・葛城市:「ママスクエア葛城店」が9/30にオープンし、子育てしながらお母さんが働ける仕組みが取り入れられた(西日本初出店とのこと)。</p> <p>記紀万葉プロジェクト</p> <p>古事記完成1300年にあたる平成24年(2012年)から日本書紀完成1300年にあたる平成32年(2020年)までの9年間をつなぐ長期スパンの事業。</p> <p>平成25年9月13日に国の総合特別区域の第4次指定において、奈良公園が地域活性化総合特区に指定。</p> <p>プレミアム商品券</p> <p>・橿原市:利用期間が2016年9月1日(木)~2016年12月31日(土)のプレミアム付き商品券「かしはら元気!!わくわく!!プレミアム商品券(プレミアム率15%)」が発売された。</p> <p>・上北山村:利用期間が2016年7月1日(金)~2017年2月28日(火)のプレミアム付き商品券「かみきたプレミアム商品券(プレミアム率10%)」が発売された。</p> <p>・十津川村:十津川温泉路線バス往復運賃無料キャンペーン(平成28年5月10日~11月30日まで実施)</p> <p>公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定</p> <p>京奈和自動車道:橿原高田I.C~御所I.Cは平成24年3月供用開始、御所I.C~御所南I.Cは平成27年3月21日供用開始、京奈和と西名阪自動車道を直接繋ぐ郡山下ツ道)CT~郡山南I.Cは平成27年3月22日供用開始。御所南I.C~五條北I.Cは平成29年夏頃供用開始予定でこの区間が繋がれば橿原市~和歌山市が直結する見込み。</p> <p>平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が供用開始され、事業開始から32年を経て、香芝市田尻から桜井市脇本までの全線約22.2kmが繋がった。</p>	

平成26年3月に西名阪自動車道「大和まほろばスマートI.C(大阪方面出入口)」が開通。名古屋方面出入口は平成24年7月に開通しており全面開通となった。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	-0.3%	-0.4%	70	61	181	312
奈良市	0.9%	0.5%	33	23	7	63
大和高田市	-0.7%	-0.6%	0	1	9	10
大和郡山市	-0.3%	-0.3%	1	4	8	13
天理市	-0.4%	-0.4%	0	5	12	17
橿原市	0.2%	0.2%	6	3	11	20
桜井市	-0.5%	-0.5%	0	1	12	13
五條市	-1.9%	-1.9%	0	0	9	9
御所市	-1.5%	-1.3%	0	0	8	8
生駒市	0.9%	0.5%	17	8	4	29
香芝市	0.1%	0.1%	5	6	7	18
葛城市	-0.7%	-0.7%	0	2	5	7
宇陀市	-0.7%	-0.8%	0	1	12	13
生駒郡平群町	-2.2%	-2.2%	0	0	8	8
生駒郡三郷町	-2.9%	-3.2%	0	1	4	5
生駒郡斑鳩町	0.3%	0.3%	4	1	2	7
磯城郡川西町	-0.3%	-0.3%	0	0	4	4
磯城郡田原本町	-0.4%	-0.2%	0	1	6	7
高市郡明日香村	-1.1%	-0.8%	0	0	4	4
北葛城郡上牧町	-1.1%	-1.1%	0	1	6	7
北葛城郡王寺町	-0.4%	-0.3%	1	2	4	7
北葛城郡広陵町	-0.6%	-0.5%	3	1	4	8
北葛城郡河合町	-1.1%	-1.2%	0	0	7	7
吉野郡吉野町	-2.2%	-2.2%	0	0	6	6
吉野郡大淀町	-2.5%	-2.6%	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	0.0%	0.0%	26	15	27	68
奈良市	2.0%	2.1%	14	1	0	15
大和高田市	-1.0%	-0.7%	1	1	2	4
大和郡山市	0.1%	0.0%	1	6	0	7
天理市	-1.0%	-0.6%	1	0	3	4
橿原市	0.0%	0.2%	4	2	4	10
桜井市	-0.5%	-0.8%	0	1	4	5
五條市	-2.4%	-2.3%	0	0	3	3
御所市	-2.0%	-1.6%	0	0	2	2
生駒市	0.9%	0.7%	3	1	0	4
香芝市	1.6%	1.5%	1	1	0	2
葛城市	-1.1%	-0.8%	0	0	1	1
生駒郡三郷町	-3.0%	-3.0%	0	0	1	1
生駒郡斑鳩町	-0.7%	0.0%	0	1	0	1
磯城郡田原本町	-2.1%	-1.3%	0	0	1	1
北葛城郡上牧町	-2.5%	-1.6%	0	0	1	1
北葛城郡王寺町	-0.6%	-0.5%	0	1	1	2
北葛城郡広陵町	0.5%	0.5%	1	0	0	1
北葛城郡河合町	-0.9%	-0.9%	0	0	1	1
吉野郡大淀町	-3.2%	-3.3%	0	0	1	1
吉野郡下市町	-2.6%	-2.6%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 (戸建住宅地) 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	244,000	3.8 (4.0)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は引き続き旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良 - 5 3	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	249,000	3.8 (3.4)	大和西大寺駅南方近くに存し、大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高止まりの中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地は、デベロッパー需要競合により価格上昇。
	商業地 奈良 5 - 1	奈良市中筋町1番4	600,000	3.6 (3.4)	近鉄奈良駅前の視認性優れる商業地。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客増加、割安感による国内旅行へのシフトで日本人観光客数堅調。近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室減少。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	244,000	3.8 (4.0)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は引き続き旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良 5 - 8	奈良市餅飯殿町24番2	200,000	7.0 (5.1)	古くからのアーケード付商店街。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客数増加。チャレンジショップ等商店街活性化策が功を奏し、商店街の空き店舗減少。
下落率1位	住宅地 奈良三郷 - 1	生駒郡三郷町勢野西5丁目2172番15	45,700	-4.6 (-4.2)	勢野北地区での大量(約150区画)の安値売却以降、近接する城山台地区住宅地への需要が大幅に減退した。
	商業地 奈良大淀 5 - 1	吉野郡大淀町 大字下淵164番1	52,800	-3.3 (-3.2)	下市口駅前商店街。背後地人口減少、後継者不在による高齢化、郊外大型店舗への顧客流出等により、閉鎖、空き店舗が多く、改善の見込みもあまり見られない。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	244,000	3.8 (4.0)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は引き続き旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良 - 5 3	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	249,000	3.8 (3.4)	大和西大寺駅南方近くに存し、大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高止まりの中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地へのデベロッパー需要競合により価格上昇。
	商業地 奈良 5 - 1	奈良市中筋町1番4	600,000	3.6 (3.4)	近鉄奈良駅前の視認性優れる商業地。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客増加、割安感による国内旅行へのシフトで日本人観光客数堅調。近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室減少。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	244,000	3.8 (4.0)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良 5 - 8	奈良市餅飯殿町24番2	200,000	7.0 (5.1)	古くからのアーケード付商店街。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客数増加。チャレンジショップ等商店街活性化策が功を奏し、商店街の空き店舗減少。

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

(平成 29年地価公示)

(和歌山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因 県平均は - 1.8%、昨年の - 2.0% に比べ、下落率は縮小した。最近の推移として、H24 - 4.9% H25 - 4.7% H26 - 3.5% H27 - 2.6% H28 - 2.0% と下落率縮小を続けている。9市のうち下落率縮小が8、上昇率縮小は1である。前年に続いて上昇している田辺市は + 1.5% + 0.7% と勢いは弱まっている。14町のうち下落率縮小が9、上富田町は昨年 + 0.9% から本年 + 1.0% と僅かながら上昇基調にあり、那智勝浦町は下落率を拡大(H28 - 1.8% H29 - 2.1%)させている。 全般的な地価下落圧力の緩和はあるものの、経済基盤が弱い地域が全般的であり、なかなか下落傾向が抜け出せていないのではないかと見られる。海岸線に近い標準地は、構造的に需要が減退し続けており、農漁村集落及びその要素を残す地域では選好性が元々低いことから、地点格差が大きい傾向である。概括して北部和歌山市周辺は下落率が小さく、その縮小が進んでいるものの、中南部、紀の川沿い内陸、山間部にいくほど下落率が大きく、縮小が進んでいない。海岸線に近い地点や利便性の劣る地域も、同様である。一方で、高速道路、幹線道路の延伸、接続等インフラ基盤の改善期待もあり、底値感や値頃感等も醸成されてきた地域、地点も多く、高率の下落は収まってきたと考えられる。</p>
	<p>県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 大都市圏に比較して遅れていた景況回復感の波及もあり、足下の景気動向にやや勢いはなくなっているものの、値頃感の醸成や幹線道路等インフラ整備による利便性の向上もある他、大都市圏からの需要波及も一部感じられる。こうしたことを背景に、平均 - 1.0%(H24 - 4.2% H25 - 3.9% H26 - 2.9% H27 - 2.0% H28 - 1.2%)と下落率縮小が進んでいる。大部分の地点で下落率を縮小させているが、直近の景況の足踏み感が出ていることもあって、横ばいが3地点(昨年1地点)、上昇が6地点(昨年8地点)と、上昇傾向を強めているところまではいかない。上昇地点は、トップクラスの選好性の高い地点やその周縁部、中心部に近い地域に限られ、上昇地域がなかなか広がらないという傾向を感じさせる。下落36地点のうち縮小33、下落率拡大は3地点である。</p>
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市域平均 - 1.5%(前年 - 1.7%)で全般的には下落率縮小傾向である。田辺は前年の + 1.5% から + 0.7% とH27にプラスに転じ上昇継続であるが、上昇幅縮小で勢いは強くない。那智勝浦 - 2.1% は前年の - 1.8% に対して下落率拡大傾向にあるが、長期的には大幅な下落は収まってきている。(H23 - 7.6% H24 - 9.0% H25 - 8.3% H26 - 3.2% H27 - 1.7% H28 - 1.8%)これはH23年9月の大水害からの復興が進んだためと考えられる。 町域平均 - 2.5%(前年 - 2.7%)は全体としては下落幅縮小傾向を示すものの、県中部では、なおも4%台のやや高い下落率を示す町(由良町)がある。4%台の下落は御坊市 - 4.4%(前年 - 4.6%)を加えた2市町である。 人口がわずかながら増加傾向にある上富田町は + 1.0% と引き続きプラス傾向を示している。景況回復感が遅れながらも県周縁部にも波及し、価格水準の値頃感も醸成され初めているものの、地域の経済基盤の弱さや、足下の景況の足踏み感から先行き不安感も根強く、下落率縮小は遅れぎみである。海岸部は津波懸念から選好性が低くなっており、構造的な需要の内陸方向への移動があると考えられる。また地価の下落圧力の基底には、人口減少と高齢化の進展があることには留意を要する。</p>
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 中紀地区が比較的下落率の縮小が遅れており、御坊市で、- 4.4%(H24 - 6.8% H25 - 6.7% H26 - 5.6% H27 - 5.6% H28 - 4.6%)、湯浅町で、- 3.9%(H23 - 10.1% H24 - 7.3% H25 - 6.3% H26 - 6.0% H27 - 4.8% H28 - 4.2%)となっている。美浜町、由良町、太地町、串本町も類似の傾向がある。これは、狭い既成市街地に街路系統が悪く人口が密集した構造の市町では需要低下傾向があり、また隣接市町でインフラの改善した地区が出現する等の要因があった地域で人口流出しているところもある。3%台の下落は湯浅、美浜、太地、串本、有田市である。 田辺市は前年 + 1.5% から + 0.7% と勢いに陰りもあり、高台の利便性の高い地域が稀少性から需要が集中したものの、価格水準で頭打ち感が出てきたこと、公共事業の一巡や足下の景況の足踏み感などが出てきているのではないかと見られる。また海岸線近くで津波懸念で需要の大幅減退地域の地点が変動率を下方に引き下げていることにも留意を要する。</p>

商	<p>県全体の地価動向と要因 県平均は - 1.4%、昨年の - 1.3% に比べ下落幅をやや拡大させている。H24 - 4.9% H25 - 4.4% H26 - 3.0% H27 - 2.1% H28 - 1.3% とほぼ、下落率縮小の流れは定着してきている。商業地の標準地がある21市町のうち下落率縮小が16市町、和歌山市はH28 + 0.6% H29 + 0.3%、岩出市はH28 + 0.7% H29 + 0.1% と僅かながら上昇率縮小となっている。海南市、九度山町、白浜町は下落率拡大となっている。県北部では大阪等大都市圏からの需要の波及があるのではないかと考えられる。景況感の改善が基本にあるものの、高速道路や幹線道路のインフラ改善効果もあると見られる。なおも下落傾向が根強い地域もみられるが、経済基盤の弱い地域、地場産業の不振が影響していると考えられる。既成の商店街から幹線道路沿いへの顧客流出の傾向が続いており、高速道路延伸によるバイパス効果により、既存の幹線道路の交通量が減少した地域もある他、県外や隣接市町への顧客流出を招いている地域も多いと考えられる。</p>
業	<p>県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 本年 + 0.3% (H24 - 3.5% H25 - 2.7% H26 - 1.1% H27 0.0% H28 + 0.6%) とわずかながら上昇率縮小となった。これまで大都市圏収益物件の利回り低下からの機会主義的県外資本の需要が和歌山駅、和歌山市駅周辺の限られた地域に及んできている動きや、マイナス金利から県内投資家の一部も投資意欲を示してきたが、直近の景気回復の動きがやや停滞感を見せている影響もあると考えられる。マンション建築も増えてはきているが、用地取得競争が地価への影響をリードしているほどではない。全般的な景気改善傾向の流れはなおも続いており、アーケード商店街を除いた中心市街地で底値感も形成されてきているように見受けられる。幹線道路沿いは、ほぼ横ばいもしくはわずかながら上昇の流れが定着していると言える。下落幅拡大地点及び上昇からマイナスに転じた地点はない。昨年上昇から横這いに転じた地点が2地点、上昇拡大地点も1地点のみであり、上昇傾向に入りきれていないと考えられる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 岩出市は + 0.7% から + 0.1% と、和歌山市と同じく僅かながら上昇となったが共に上昇率縮小傾向となっている。和歌山市、海南市、岩出市を除く6市はすべて下落幅縮小である。海南市は昨年 - 2.0% から本年 - 2.1% と僅かに下落率上昇したが、市役所の移転が決定し、海南駅前の商店街の商況が悪化し、顧客流出が目立つためと見られる。市部で3%以上の下落は、県中部の有田市 - 3.3%、御坊市 - 3.0%、紀の川市(紀の川中流域) - 3.0% の3市で改善の勢いが弱い。町域全町で、下落継続ながら、九度山町及び白浜町以外の町で下落率は縮小している。九度山町は - 4.3% (昨年 - 4.1%)、白浜町は - 2.1% (昨年 - 1.5%) である。九度山町、湯浅町、那智勝浦町は4%台と高い下落率となっている。H23の大水害からの復興工事需要、H27年に開催された国体絡みの公共事業により、紀南地方では建設業の景況感が良かったが、業種的に偏りがあり、今後は足下の景気の弱さからも、下落傾向は続くと思われる。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・湯浅町の - 4.3% は九度山町と並び県下最大で(H24比較無し H25 - 6.3% H26 - 6.2% H27 - 5.9% H28 - 4.7%) と下落率縮小傾向であるが、中紀地区の改善に遅れが見られる。海岸線に近い密集した市街地構造や、隣接する有田川町の有田IC周辺への出店加速で顧客流出しているのではないかと考えられる。また町役場が高台地区に移転する動きも影響したと見られる。有田市も下落率縮小傾向であるが、改善しているとは言い難い状況である。高速道路がより内陸の有田川町を縦貫した結果、海岸方向に離れた位置に所在するため、バイパス効果が続いていると見られる。また有田バイパス実現に時間がかかることが見込まれ、海岸部を和歌山方面につなぐ国道42号の渋滞が改善しないことも影響があるのではないかと考えられる。 ・白浜町 - 2.1% は県南部では低率であるが、下落率拡大となっている。近年のインバウンド観光の好調の影響が薄れてきていると考えられる。(H24 - 3.2% H25 - 4.3% H26 - 3.0% H27 - 1.6% H28 - 1.5%) ・すさみ町、那智勝浦町、串本町と紀南の下落率縮小が遅れているのは、駅前商業地の顧客流出が長期に継続した結果、商業地としての特性を失いつつある地点が含まれるためと考えられる。</p>
地	

<p>工 業 地</p>	<p>・景況回復感は本県の場合、緩慢で遅行傾向が強く、工業地の需給改善はあまり明確ではないが、下落傾向は続いており、本年も下落率を縮小させている。(H24 - 6.0% H25 - 7.2% H26 - 5.4% H27 - 5.4% H28 - 2.8% H29 - 2.3%)</p> <p>・一部倉庫需要が感じられ、立地の困難な業種で工業専用地域の物件を探す動きもある。本県の工業地の標準地は、本年新規地点を含め、和歌山市に4地点のみである。</p> <p>・標準地の設定はないが、京奈和自動車道の延伸及びその予想から、紀の川沿いの内陸型工業地需要に回復の予測がでてきている。デュプロ精工(株)が紀の川市で本社工場増設、光栄ピーナツ(株)、毎日マーク(株)、日本遠隔制御(株)がH27からH28にかけて紀北橋本エコヒルズに進出してきており、その反映ではないかと考えられる。</p> <p>・白浜町に、H28.11クオリティグループの(株)エスアールアイが移転した他、H29.3NECソリューションイノベーターが南紀白浜サテライトオフィスの進出を予定。有名リゾートと空港に近接している環境や高速道路の延伸等インフラ整備の進展が影響していると考えられる。</p> <p>・染色、廃棄物処理等の業種で、実需または買収対応移転等により、工業専用地域等、周辺に住宅がない土地の需要が一定程度あり、需要を底支えしているように感じられる。</p>
----------------------	---

地域政策、取り組み等について

・H27開催の国民体育大会関連の、幹線道路や高速道路の整備効果が市場心理に一定の影響を与えたと考えられ、現時点においても、近い将来予想される道路開通での期待が高まっている。これによる地域の産業基盤の改善なり居住環境改善に影響が期待される。高速道路では、阪和自動車道と京奈和道路紀北西道路との接続がH28年度末までの開通により、岩出IC以東へ、大阪方面から高速道路で入っていけることで大きな利便性の向上が期待される。

・国道では第二阪和国道の平井ランプからの和歌山岬道路の延伸がH28年度末開通が予想され、和歌山市の商工業、生活環境に大きな影響を与えたと考えられる。

・和歌山市内はコンパクトシティー化の流れを受け再開発案件が複数進行している。和歌山市駅周辺の和歌山市駅活性化計画(1、2期)について、第1期で、駐車場跡にオフィス棟建設、駅施設の改札の1階移設、バリアフリー化、第2期で「南海和歌山ビル」を解体し、4棟総延床面積約31,000㎡規模の再開発ビルを建設。ホテル棟地上12階延床面積約6,160㎡)、商業棟(地上3階、延床面積約7,720㎡)、公益施設棟(和歌山市民図書館等/地上4階、延床面積約9,100㎡)、駐車場棟(地上5階、延床面積約7,980㎡)を予定。H29.4解体着工、同年12月施設建築物工事着工(駐車場棟から)、H30年度から順次竣工、H32.3ホテル棟(カンデオホテルズ和歌山を予定)・商業棟と竣工する計画である。

・和歌山城北側の伏虎中学校跡地(七番丁)に市民会館を移設し、和歌山県立医科大学薬学部誘致を検討している。また小中一貫校を、雄湊、本町、城北の3小学校と伏虎中を統合し、H29.4開校を目指している。城北小学校に新校舎が建設される。

・JR和歌山駅北西側「友田町四丁目地区第一種市街地再開発事業」が認可された。ゴトウ本店 JR和歌山駅前店を中心とした約4,000㎡が対象で、地上17階、延床面積約22,700㎡の再開発ビルを計画。2階と5階～7階に病院、1階・2階に店舗・業務、8階～17階に90戸の共同住宅。スーパー、小児科病院の他、託児所、駐車場も設置される予定。

・和歌山市内の幹線道路整備についてもH28年度も進行している路線が多く、和歌山市中心部と和歌山IC方面を結ぶ市駅小倉線、中南部を東西に走る南港山東線、六十谷駅周辺から和歌山北IC方面に事業が進む西脇山口線等である。

・人口の自然減と高齢化、若年層の県外流出、産業基盤の脆弱性のような問題以外にも、近年の津波災害懸念からの構造的な需要の移動があり、海岸部の土地の需要は大きく減退している。さらに最近では土砂災害懸念もリスクとして意識され始めたという、地理的制約による厳しい市場環境も、土地需要不足に影響している。農業、観光等で積極的なPR活動が展開されている他、子育て支援策の充実で人口減少が抑えられているとされる町もあり、根本的には、地道な施策の積み上げと産業基盤の着実な整備が結合して初めて、土地需給の改善に効果がでてくるのではないかと考えられる。これに関しては、H27.6に県長期人口ビジョン、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が策定されている。

・8月から知事、和歌山市長が農地転用許可の抑制方針を明確にしており、コンパクトシティー化を目指しているとみられる。一部開発業者の動揺も伝えられているが、今後の動向が注目される。

H28.10月、国連教育科学文化機関(ユネスコ)世界遺産委員会は、世界遺産「紀伊山地の霊場と参詣道」(三重、奈良、和歌山)に田辺市の鬮鷄神社や潮見峠越、上富田町の八上王子跡など22カ所の史跡を追加する申請を承認した。これによる観光客誘致推進効果が期待されている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-1.8%	10(13)	5(2)	96(96)	111(111)
和歌山市	-1.2%	-1.0%	6(8)	3(1)	36(36)	45(45)
海南市	-2.5%	-2.3%	0	0	9(9)	9(9)
橋本市	-2.3%	-1.9%	0	0	5(5)	5(5)
有田市	-3.3%	-3.1%	0	0	3(3)	3(3)
御坊市	-4.6%	-4.4%	0	0	3(3)	3(3)
田辺市	1.5%	0.7%	2(2)	0	2(2)	4(4)
新宮市	-2.6%	-2.4%	0	0	3(3)	3(3)
紀の川市	-2.8%	-2.4%	0	0	8(8)	8(8)
岩出市	-1.5%	-1.3%	0	1(1)	1(1)	2(2)
かつらぎ町	-2.3%	-2.3%	0	0	2(2)	2(2)
九度山町	-2.5%	-2.3%	0	0	2(2)	2(2)
高野町	-2.6%	-2.6%	0	0	2(2)	2(2)
湯浅町	-4.2%	-3.9%	0	0	2(2)	2(2)
有田川町	-1.8%	-1.8%	0(1)	1(0)	1(1)	2(2)
美浜町	-3.9%	-3.7%	0	0	2(2)	2(2)
由良町	-4.6%	-4.4%	0	0	2(2)	2(2)
みなべ町	-2.9%	-2.7%	0	0	2(2)	2(2)
白浜町	-2.0%	-1.1%	1(1)	0	2(2)	3(3)
上富田町	0.9%	1.0%	1(1)	0	1(1)	2(2)
すさみ町	-2.9%	-2.7%	0	0	2(2)	2(2)
那智勝浦町	-1.8%	-2.1%	0	0	2(2)	2(2)
太地町	-3.9%	-3.3%	0	0	2(2)	2(2)
串本町	-4.0%	-3.7%	0	0	2(2)	2(2)

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3%	-1.4%	17(19)	4(2)	38(35)	59(56)
和歌山市	0.6%	0.3%	16(18)	4(2)	6(6)	26(26)
海南市	-2.0%	-2.1%	0	0	3(2)	3(2)
橋本市	-2.3%	-2.0%	0	0	3(3)	3(3)
有田市	-4.1%	-3.3%	0	0	2(2)	2(2)
御坊市	-3.3%	-3.0%	0	0	2(2)	2(2)
田辺市	-2.6%	-2.2%	0	0	2(2)	2(2)
新宮市	-1.6%	-1.5%	0	0	2(1)	2(1)
紀の川市	-3.5%	-3.0%	0	0	5(5)	5(5)
岩出市	0.7%	0.1%	1(1)	0	0	1(1)
かつらぎ町	-3.1%	-3.0%	0	0	1(1)	1(1)
九度山町	-4.1%	-4.3%	0	0	1(1)	1(1)
湯浅町	-4.7%	-4.3%	0	0	1(1)	1(1)
有田川町	-3.1%	-2.9%	0	0	1(1)	1(1)
美浜町	-4.2%	-3.9%	0	0	1(1)	1(1)
由良町	-2.6%	-2.4%	0	0	1(1)	1(1)
みなべ町	-2.9%	-2.7%	0	0	1(1)	1(1)
白浜町	-1.5%	-2.1%	0	0	2(1)	2(1)
上富田町	-2.7%	-2.1%	0	0	1(1)	1(1)
すさみ町	-3.2%	-3.0%	0	0	1(1)	1(1)
那智勝浦町	-4.4%	-4.2%	0	0	1(1)	1(1)
串本町	-4.1%	-3.8%	0	0	1(1)	1(1)

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 (戸建住宅地) 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	150,000	1.4 (1.4)	住環境が優れる閑静な住宅地域であり、需要は強い。
	住宅地 (共同住宅地) 和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	(新規地点) (新規地点)	新規設定
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	438,000	0.0 (0.0)	JR和歌山駅前の一等地であるが、価格水準が上値圏に達している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 田辺-1	田辺市南新万1125番64	105,000	5.0 (8.7)	市中心部に近い高台の閑静な住宅地域であり、需要は強い。
	商業地 和歌山5-20	和歌山市屋形町2丁目7番	189,000	1.6 (1.1)	中心部の大通り沿いの商業地であり、底堅い需要がある。
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	24,600	-5.4 (-5.5)	沿岸部に近い住宅地域で、津波被害への懸念により需要は弱い。
	商業地 御坊5-1	御坊市園字桃之木232番4	47,100	-4.8 (-5.0)	地域経済停滞や人口減により街路系統の悪い商店街の衰退が加速。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	150,000	1.4 (1.4)	住環境が優れる閑静な住宅地域であり、需要は強い。
	住宅地 (共同住宅地) 和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	(新規地点) (新規地点)	新規設定
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	438,000	0.0 (0.0)	JR和歌山駅前の一等地であるが、価格水準が上値圏に達している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-39	和歌山市東高松4丁目216番5	115,000	1.8 (1.8)	和歌山市中心部付近の居住環境が良好な住宅地域である。
	商業地 和歌山5-20	和歌山市屋形町2丁目7番	189,000	1.6 (1.1)	中心部の大通り沿いの商業地であり、底堅い需要がある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(鳥取県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県下19市町村のうち、地価公示標準地が設定されている市町村は13市町村。 ・平均変動率は昨年の-2.0%から-1.6%に縮小。17年連続の下落。上昇した市町村は日吉津村(-0.8% 1.3%)のみ。その他の市町は下落継続。 ・そのうち昨年より下落幅が拡大した市町は5町(若桜町:-2.2% -2.5%、八頭町:-1.6% -1.8%、三朝町:-2.9% -3.6%、琴浦町:-3.0% -4.0%、北栄町:-2.0% -2.2%)という結果になっている。 ・継続地点は88地点、上昇地点5地点(前年4地点)、横ばい地点14地点(同10地点)、下落地点69地点(同71地点)。 <p>県庁所在地の地価動向率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取市の平均変動率は、昨年の-1.7%から0.3ポイント縮小して-1.4%。 ・主な代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。 ・代表標準地群鳥取-5(吉成)の圏域(標準地数10地点,旧鳥取市郊外の住宅地)の平均変動率は、-0.7%から-0.4%と下落幅がやや縮小。平均単価53,200円/㎡。上昇地点が1地点(前年2地点)、横ばい地点が3地点(同2地点)。これら4地点のうち、JR鳥取駅南方の郊外住宅地が3地点、JR鳥取大学前周辺の住宅地が1地点。近隣環境の良好さに加え、教育施設、医療施設、商業施設等への接近性や幹線道路との系統及び連続性が優位な地域に根強い需要が存在する結果となった。 ・代表標準地群鳥取-8(立川町3丁目)の圏域(標準地数5地点,既成市街地及びその周辺の住宅地)の平均変動率は、-2.9%から-2.5%に縮小。相対的に下落率が大きい。平均単価46,800円/㎡。 ・代表標準地群鳥取-13(西町3丁目)の圏域(同4地点,居住環境良好な市街地中心部の住宅地)は、0.0%から0.0%と横ばい。3地点(鳥取-1(東町2丁目)、鳥取-11(中町)、鳥取-13(西町3丁目))の高価格帯住宅地に加えて鳥取-12(材木町)が横ばいとなった。平均単価79,900円/㎡。郊外住宅地の5割高。根強い需要の存在を窺うことができる。
<p>宅</p>	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米子市の平均変動率は、-1.9%から-1.0%と0.9ポイント縮小。 ・主な代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。 ・代表標準地群米子-2(三本松3丁目)の圏域(同5地点,既成市街地及びその周辺の住宅地)の平均変動率は、-0.8%から0.3%へ上昇に転じた。平均単価37,300円/㎡。米子-4(観音寺新町1丁目)、米子-7(旗ヶ崎8丁目)が上昇に転じる。米子-2は上昇から横ばいとなった。 ・代表標準地群米子-5(西福原4丁目)の圏域(同4地点,郊外の住宅地)の平均変動率は、-0.9%から0.4%と上昇に転じた。平均単価39,200円/㎡。米子-5の上昇(1.1% 2.2%)が寄与。米子-11(新開2丁目)は-0.3% 0.0%に。 ・代表標準地群米子-15(錦町2丁目)の圏域(同3地点,市街地中心部の住宅地)は、-2.9%から-1.6%と下落幅が縮小した。平均単価37,900円/㎡。 ・相対的に中心市街地の住宅地の下落率が高い傾向が継続。 ・郊外住宅地の平均単価がやや高い程度。中心市街地の住宅地、その周辺の住宅地、郊外住宅地の価格差はあまり見られない。 <p>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"> ・日吉津村の上昇(-0.8% 1.3%)が注目される。日吉津村は米子市隣接の村。海岸線を米子道へ続く国道432号線が走り、沿線には鳥取県西部の拠点商業施設ともいえる大型ショッピングセンターが立地する。 ・米子市内に比べて地価が相対的に安く、居住環境等に恵まれており、人口は増加傾向(H7国調:2,760人、H12:2,971人、H17:3,073人、H22:3,339人、H27:3,439人)で推移している。 ・琴浦町では、定住促進策として住宅分譲地で定期借地権を設定して住宅を建築するケースが比較的多く見られる。このことが当該住宅分譲地の価格を抑制したり、下方へシフトさせる要因になっており、延いては町内の住宅地価格に影響を与えているものと思料される。 ・境港市の住宅地についても、琴浦町と同様の傾向が見られる。
<p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、昨年の-2.4%から0.4ポイント縮小して-2.0%。 ・継続地点数は34地点、上昇地点2地点(前年1地点)、横ばい地点6地点(同5地点)、下落地点26地点(同23地点)。
<p>商</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、昨年の-2.4%から0.4ポイント縮小して-2.0%。 ・継続地点数は34地点、上昇地点2地点(前年1地点)、横ばい地点6地点(同5地点)、下落地点26地点(同23地点)。

<p>業地</p>	<p>県庁所在地の地価動向率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取市の平均変動率は、昨年の-2.3%から0.3ポイント縮小して-2.0%。 ・代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。 ・代表標準地群鳥取5-2(瓦町)の圏域(同4地点,近隣型店舗の多い商業地)の平均変動率は、-4.4%から-3.3%に縮小。平均単価62,400円/m²。 ・代表標準地群鳥取5-4(末広温泉町)の圏域(同5地点,中心商業地及びそれに準ずる商業地)の平均変動率は、-3.0%から-2.2%に縮小。平均単価101,000円/m²。 ・平成27年4月にJR鳥取駅前に鳥取市医療看護専門学校が開学。4学科。看護学科3年制(募集人員80名)・医学療法士学科3年制(同40名)・作業療法士学科3年制(40名)・言語聴覚士学科2年制(同40名)。現在の駅前の周辺店舗への経済効果は限定的。今後の賑わい創出に期待。 ・代表標準地群鳥取5-7(安長)の圏域(同3地点,路線商業地及び新興商業地)の平均変動率は、-0.1%から0.0%となった。鳥取5-7、鳥取5-9(南吉方3丁目)が昨年と同様で横ばい。鳥取5-10(南隈)が-0.2%から横ばいに。 <p>・鳥取5-5、鳥取5-9の2地点は路線商業地。鳥取5-7は旧国道9号線沿線の路線商業地域で、飲食店、物販店舗等が連たんし、回遊車両等が多い。また、3地点の平均価格は65,200円/m²(59,600円/m²~70,000円/m²)、坪あたり20万円~23万円。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米子市の平均変動率は、-2.1%から-2.1%と横ばい。 ・代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。 ・代表標準地群米子5-3(加茂町1丁目)の圏域(同2地点,中心市街地の商業地)の平均変動率は-3.6% -5.4%と大幅下落。米子5-1(角盤町1丁目)の下落(-5.5% -10.1%)が大きく影響している。当該地域は近隣地域内のデパートが平成28年1月28日に破産申請。前面道路の通行量の大幅な減少、近隣地域内の百貨店米子高島屋の売上高の落ち込み(H28.10月期606百万円,前年同期比-13.9%)等、嘗ての繁華性が失われている。 ・代表標準地群米子5-7(東福原5丁目)の圏域(同2地点,郊外の路線商業地)の平均変動率は、-1.0%から-0.2%に縮小。平均単価59,200円/m²(51,200円/m²~67,200円/m²)。坪17万円~22万円。米子5-7の上昇が継続(0.6% 0.8%)、米子5-5(西福原7丁目)の下落が継続(-2.6% -1.2%)。近年、郊外型店舗が中心市街地へ転出するなど、米子市内での路線商業地の優位性の序列が再構築されているように思料される。 <p>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"> ・境港5-1(大正町)が前年の横ばいから0.9%上昇。平成28年1月近隣地域内にホテル竣工、平成28年2月1日開業。水木しげるロードの玄関口としての熟成度アップ。
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県下地点数4地点、平均変動率は、昨年の-2.1%から0.7ポイント縮小して-1.4%。 ・工場立地動向の平成28年上期(1月~6月期)の工場立地件数は5件、4ha(経済産業省,平成28年9月,電気業を除く)。新設3件、増設2件、県外立地件数1件。業種は飲料1件、鉄鋼1件、非鉄金属1件、金属製品1件、輸送機械1件。 <p>県庁所在地の地価動向率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取市の平均変動率は、昨年の-2.2%から0.7ポイント縮小して-1.5%。 ・平成28年8月の鳥取県鉱工業指数(平成22年=100,季節調整済)によれば、鳥取市に事業所の多い電子部品・デバイスは、液晶素子などが増産に振れ戻るなど、生産指数は2ヶ月ぶりの前月比プラスとなり、基調としては持ち直しの動きにある。全体の生産指数は前月比12.8%増の115.5。電子部品・デバイスは前月比26.0%増の143.3。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米子市の変動率は、-2.0%から1.0ポイント縮小して-1.0%。ただ、標準地は米子9-1のみ。 ・建設用金属製品が減産に振れるなど2ヶ月ぶりのマイナス。 ・金型が大きく増産に振れるなど、3ヶ月ぶりのプラス。 <p>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"> ・鳥取県中部地震(H28.10.21,M6.6)の影響など、先行きには不透明感。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>1. 道路整備</p> <p>(1) 山陰道</p> <p>鳥取 - 鳥取西 1.8km 平成25年12月14日</p> <p>赤崎中山 - 名和 8.6km 平成25年12月21日 琴浦町 ~ 出雲市延長104kmが繋がる。</p> <p>鳥取西道路(鳥取IC ~ 青谷IC,19.3km)工事進捗中。平成30年全線開通見通し。青谷 - 浜村鹿野(4.7km)は平成29年後半に先行して供用開始予定。</p> <p>(2) 鳥取自動車道(総延長62.3km)全線開通</p> <p>鳥取県東部と関西圏を結ぶ鳥取自動車道の大原 ~ 西粟倉間8.8kmが平成25年3月23日開通、これにより全線開通。</p>	

(3) 倉吉道路(3.3km)が開通

鳥取県中部と岡山県北部を結ぶ国道313号地域高規格道路「北条湯原道路」(総延長50km)のうち、「倉吉道路(倉吉IC～倉吉西IC)」(3.3km区間)が平成25年6月8日開通。

(4) 山陰近畿自動車道(鳥取豊岡宮津自動車道)駈馳山バイパス(7.7km)開通

岩美町と鳥取市福部町とを結ぶ。平成26年3月22日開通。

2. 航空路線

(1) 鳥取空港

・愛称:鳥取砂丘コナン空港(平成27年3月1日スタート)

・鳥取 - 羽田便 1日5往復(平成26年3月～同28年3月)増便継続を訴え、延長決定(28年3月27日から2年間)。

(2) 米子空港

・愛称:米子鬼太郎空港

・米子 - 羽田便 通常1日5便(10月30日～3月25日 6便)

3. 港湾整備等

(1) 環日本海定期貨客船

・平成26年の利用実績は、旅客、貨物とも減。韓国船事故やロシア経済の悪化が影響。旅客が対前年比28.9%減の17,353人、貨物が同26.8%減の7,127フレートトン。ただし、日韓間貨物は増。

・鳥取県・ロシア沿海地方友好交流25周年記念事業「ロシア沿海地方プレゼンテーション & 商談会」開催。平成28年11月23日:東京会場、11月24日:米子会場、11月25日:大阪会場。

(2) クルーズ船入港

・平成27年 寄港数23回、乗客総数19,429人。

・平成28年は寄港数33回、過去最高、乗客総数約4万人(概算)。来年はさらに多い約50回の寄港が見込まれている。

(3) 境港の取扱貨物量(全体)の動向

・平成27年 外貿:2,008,545トン、内貿:1,729,565トン、合計:3,738,110トン。対前年伸び率3.5%。

・外貿は紙・パルプ、木製品の輸出増加。木材チップ、動植物性製品飼肥料の輸入増加。

・内貿は石材、紙・パルプの移出増加。重油、原木の移入増加。

4. 地方創生

(1) 地方創生総合戦略

・平成27年10月末までに全市町村(19)総合戦略策定。

(2) 鳥取創生チーム拡大会議開催

・元気づくり総合戦略策定後、県民総参加で推進してきた1年目の取り組みを経て地方創生実現に向けた取組のアイデア、新たな課題等について意見交換。平成28年5月16日に開催。

5. 中心市街地活性化

(1) 鳥取市

・第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画

・平成25年4月～平成30年3月、鳥取駅周辺地区と鳥取城跡周辺地区を核とし、その2つの核をつなぐ若桜街道と智頭街道を軸とする、二核二軸を中心とした約210ha。

(2) 米子市

・米子市中心市街地活性化基本計画(新計画)

・平成27年12月～平成33年3月、JR米子駅周辺、古くから形成されている商店街、米子城の町割りが残る下町、歴史的・文化的遺産である寺町等、米子城跡、自然遺産である加茂川を含んだ、概ね196haの区域。

(3) 倉吉市

・倉吉市中心市街地活性化計画

・平成27年7月～平成32年3月、歴史的なまちとして形成されてきた打吹地区と鉄道駅等の交通利便性を活かして発展してきた駅周辺地区とこれをつなぐ地域において、商業的機能のほか多様な都市機能が集積され、また公共交通機関である路線バスが数多く運行している区域、約195ha。

(4) 境港市

・都市再生整備計画

・平成27年度～平成31年度、大目標:水木しげるロードを核とした持続的な地域発展。

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-1.6%	5	14	69	88
鳥取市	-1.7%	-1.4%	1	9	26	36
米子市	-1.9%	-1.0%	3	2	13	18
倉吉市	-1.8%	-1.8%	0	0	5	5
境港市	-2.5%	-2.1%	0	0	5	5
湯梨浜町	-2.3%	-2.0%	0	1	3	4
日吉津村	-0.8%	+1.3%	1	1	0	2

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.4%	-2.0%	2	6	26	34
鳥取市	-2.3%	-2.0%	0	3	11	14
米子市	-2.1%	-2.1%	1	2	5	8
倉吉市	-4.0%	-2.8%	0	0	2	2
境港市	-1.2%	-0.6%	1	0	1	2
湯梨浜町	-1.7%	-0.7%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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%)	・久松山麓の居住環境良好な住宅地域。 ・既成住宅地域であり供給は少ないが、根強い需要が存在する。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	137,000	-2.1% (-2.8%)	・駅前の商業地域。 ・空き店舗多し。 ・中心市街地活性化等の取り組みが継続して行われている。 ・飲食店が出店するなど、駅前に徐々に人が戻ってくるような様相は窺われるが、地価を下落から横ばい、反転するようなエネルギーは見られない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 米子-7	米子市旗ヶ崎8丁目1133番10	35,000	+2.9% (0.0%)	・米子市北西方の中規模一般住宅が多い既成住宅地域。 ・類似地域及び周辺地域での活発な需要を反映してプラス基調に。 ・地価水準が想定的に低位にあるため値頃感もあって需要が旺盛。 ・需給均衡点が上方にシフト。
	商業地 境港5-1	境港市大正町134番外	55,500	+0.9% (0.0%)	・JR境港駅前の商業地。水木しげるロードの出発地点。 ・今春のホテル開業、クルーズ船乗客の増加等による賑わいの増進。
下落率1位	住宅地 琴浦-3	東伯郡琴浦町大字赤碕字ヲナガケ1960番9	20,000	-4.8% (-4.5%)	・周辺住宅団地きりタウン等に比べて品等が劣り、需要が先細っている。 ・公共の住宅団地に琴浦町主導の定期借地権が導入されており、その影響を受けて住宅地の価格動向は弱含み。
	商業地 米子5-1	米子市角盤町1丁目27番8	87,500	-10.1% (-5.5%)	・嘗ての中心商業地域。 ・平成28年1月28日地域内のデパートが破産申請。 ・通行量、売上減少など繁華性の大幅な後退。

県庁所在地について

区 分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,500	0.0% (0.0%)	・久松山山麓の居住環境良好な住宅地域。 ・既成住宅地域であり供給は少ないが、根強い需要が存在する。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	137,000	-2.1% (-2.8%)	・駅前の商業地域。 ・空き店舗多し。 ・中心市街地活性化等の取り組みが継続して行われている。 ・飲食店が出店するなど、駅前に徐々に人が戻ってくるような様相は窺われるが、地価を下落から横ばい、反転するようなエネルギーは見られない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-19	鳥取市宮長字下宝殿239番20	59,800	+0.5% (+0.8%)	・JR鳥取駅南西方の郊外住宅地域。 ・地域要因が優れており、値頃感から需要旺盛。
	商業地 鳥取5-7	鳥取市安長字中畦295番2外	70,000	0.0% (0.0%)	・飲食・物販等の店舗が建ち並ぶ旧国道9号線沿いの路線商業地域。 ・回遊車両等の交通量が多く、収益性は比較的安定。

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

(平成29年地価公示)

(島 根 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・住宅地の平均変動率は-1.1%(昨年-1.6%)と下落幅は縮小したが、平成15年から15年連続で下落が継続している。</p> <p>・景気回復の実感は地域的に異なるが、長年の下落によって価格水準に底値感や値頃感が出てきたこと等を反映し、利便性の優る住宅地を中心に需要の回復が見られ、横ばい地点も昨年3地点から17地点(松江市14地点・浜田市1地点・雲南市2地点)に増加し、下落幅も縮小傾向にある。</p> <p>・市部及び郡部の大半は下落幅が縮小したが、石西地区の益田市及び吉賀町は下落率が昨年と同じとなった。</p> <p>松江市の地価動向と要因</p> <p>・松江市の平均変動率は-0.7%(昨年-1.2%)と下落幅が縮小している。</p> <p>・横ばい地点が14地点(昨年3地点)と増加し、橋南地区・橋北地区及び区画整理事業等により利便性が向上した郊外地区(大庭町・山代町)と市内全域に及んでいる。</p> <p>・松江市内でまだ上昇地点はないが、利便性が優り需要が底堅い乃木地区では世評価格以上の取引も出始め、今後の取引動向を考慮すると強含みで推移するものと思われる。</p> <p>・郊外に位置する宍道町(松江-11・松江-29)では、街路条件等が劣り住宅地として競争力の低下及び低位の取引が散見されるなど、昨年に続き下落率が高位に位置している。</p>
<p>宅</p>	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・出雲市の平均変動率は-0.7%(昨年-1.3%)と下落幅が縮小している。</p> <p>・比較的宅地供給は多いが、中心市街地においては下落幅は縮小傾向で-1%程度で推移している。地価水準が低位で、格別の地域変動要因のない郊外においても-1%前後程度で比較的安定的に推移している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・浜田市の平均変動率は-1.2%(昨年-1.6%)と下落幅は縮小したが、需要が回復したとはまだ言えない。比較的住環境が良好で区画整然とした笠柄団地(浜田-3)が市場競争力の回復を反映し今年から横ばいに転じた。</p> <p>・益田市の平均変動率は-2.5%(昨年-2.5%)と下落幅は昨年と同じ。土地区画整理事業等による住宅地の供給過多の状況が続いている。</p> <p>・安来市は周辺分譲地の価格下落及び住宅地需要の低迷の影響により平均変動率-2.2%(昨年-2.9%)と、下落幅は縮小した。</p>
<p>地</p>	<p>・川本町は-4.4%(昨年-5.4%)と下落幅は縮小したが、下落率は高く、県内最高位に位置する。川本町は人口流出・高齢化率の高い中山間地域で、土地取引も少なく宅地需要が著しく乏しく、JR三江線の廃止日が平成30年4月1日に決定されるなど地域的に衰退している。</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の平均変動率は-1.9%(昨年-2.6%)で下落幅は縮小したが、平成6年から24年連続で下落が継続している。</p> <p>・松江駅周辺の中心商業地については底値圏域で下げ止まり感があるものの、県内全域的に商業地は、競合する大規模店舗の集客力の影響、既成商店街の衰退化、商業地域の分散化・郊外化傾向が下押し圧力となっている。</p> <p>松江市の地価動向と要因</p> <p>・松江市の平均変動率は-1.0%(昨年-1.5%)と下落幅は縮小している。</p> <p>・金融機関の本店建設や周辺商業地の需要回復の影響、出雲大社の大遷宮効果の継続や松江城天守の国宝指定により、JR「松江」駅一帯に集中するビジネスホテル等の稼働率は堅調で、テナント出店等により松江駅周辺の商況は回復基調であり、松江5-3・松江5-10の2地点が横ばいとなった。</p> <p>・出雲大社等の観光による観光客・宿泊客の直接影響を受ける玉造温泉に位置する松江5-6は、宿泊客数は減少しているが下落率は-0.8%(昨年-1.5%)とやや下落幅が縮小した。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・出雲市の平均変動率は-1.5%(昨年-2.1%)で下落幅が縮小している。</p> <p>・出雲市は競合する大規模店舗の影響が大きいほか、住宅地の外延化傾向が進むとともに商業施設の郊外化・大型化・分散化が顕著になっている。特に各大型店舗間のシェア争いが続いているため、既成商店街の商況不振が続いている。</p> <p>・平成の大遷宮効果により活況を呈している大社町であるが、表通りである神門通りは出店も増え繁華性も増したものの、神門通りの背後に位置する商業地(出雲5-7)はその影響があまり認められず昨年と同様の-0.7%と微減傾向。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・益田市の平均変動率は-5.2%から-4.2%と下落幅は縮小したが、益田駅前地区は街路事業等により町並みは整備されたものの、郊外に流出した顧客の回帰が認められず、商業地需要の減退が進んでいる。駅前に位置する益田5-1は-6.2%(昨年-6.4%)と下落幅は縮小した。</p> <p>・大田市は中心市街地に立地する核店舗の閉鎖等により繁華性の衰退が著しく、影響下にある島根大田5-1は昨年-7.0%で今年も-4.0%と下落幅は縮小したものの、下落が継続している。</p> <p>・川本町はJR三江線の廃止が決定し、不動産需要及び商況も芳しくなく、島根川本5-1は-7.1%(昨年-7.4%)と下落率は依然大きく、県内トップとなっている。</p>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・工業地の地点は松江市内の2地点のみで、平均変動率は-1.4%(昨年-2.1%)と下落幅は縮小傾向。</p> <p>・工場用地の需要は引き続き低迷しているため、地価の下落は継続しつつも、業績改善を受けて下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>・平成27年の県内工業立地動向をみると3件(対前年比-40%)と減少している。</p> <p>松江市の地価動向と要因</p> <p>・松江市の平均変動率は-1.4%(昨年-2.1%)と下落幅が縮小している。</p> <p>・工場地の企業の生産活動が緩やかに持ち直していることにより、大企業やその関連する中小企業にもその恩恵が及びつつある。しかし、市内では平成28年に入り、設備増強や工場増設の動きが見られず、用地の新規取得にも依然として慎重である。</p> <p>・工場の進出は小規模のIT関連企業が多くなっているが、撤退や倒産は少ない。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>上記(県庁所在地)以外の地点はない。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>上記(県庁所在地)以外の地点はない。</p>

地域政策、取り組み等について

・土地区画整理事業について、継続事業では松江市1カ所・出雲市1カ所・益田市1カ所・安来市1カ所・雲南市1カ所がある。

・松江城、国宝に指定される。

平成27年5月15日 国の文化審議会にて国宝に指定するよう文部科学大臣に答申される

平成27年7月8日 正式に国宝に指定

・出雲市大社町にある出雲大社の大遷宮効果はやや薄らぎつつあるが、松江城天守の国宝答申や中国横断自動車道尾道松江線の全線開通との相乗効果により、観光入込客数、温泉街等への宿泊者数、空港の利用者数など高止まりの状況が続いていることから、経済波及効果は依然続いている状況である。

・市街地再開発事業については、松江市千鳥町の「千鳥町ビル周辺地区第一種市街地再開発事業」(高齢者施設と温浴施設を核にしたテナントで構成)が平成25年度着工～28年度竣工予定で進行している。

・山陰自動車道の県内整備状況(全延長286km・供用済区間207km)

湯里～石見福光間平成26年3月開通

原井～西村間平成27年3月開通

仁摩・石見銀山～湯里間平成27年3月開通

西村～石見三隅間平成28年12月開通

事業中区間(出雲～仁摩・石見銀山間、石見三隅～遠田間、久城～高津間)

未事業化区間(石見福光～江津間、萩石見空港より山口県境間)

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-1.6%	-1.1%	0	17	74	91
松江市	-1.2%	-0.7%	0	14	25	39
浜田市	-1.6%	-1.2%	0	1	5	6
出雲市	-1.3%	-0.7%	0	0	10	10
益田市	-2.5%	-2.5%	0	0	5	5
大田市	-1.6%	-1.3%	0	0	5	5
安来市	-2.9%	-2.2%	0	0	5	5
江津市	-1.4%	-1.3%	0	0	4	4
雲南市	-1.1%	-0.7%	0	2	4	6

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-2.6%	-1.9%	0	2	38	40
松江市	-1.5%	-1.0%	0	2	10	12
浜田市	-2.5%	-1.9%	0	0	3	3
出雲市	-2.1%	-1.5%	0	0	8	8
益田市	-5.2%	-4.2%	0	0	2	2
大田市	-3.6%	-2.6%	0	0	3	3
安来市	-2.9%	-2.8%	0	0	2	2
江津市	-1.1%	-1.1%	0	0	1	1
雲南市	-2.7%	-1.9%	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	84,900	-2.4% (-2.6%)	マンションへの需要は改善傾向が認められるものの、建築資材高騰もあり不透明な環境にある。マンション建設分譲が重複することが見込まれ、供給過多になる可能性が見込まれる。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-27	松江市浜乃木6丁目1279番11	72,100	0.0% (0.0%)	比較的利便性の優る住宅地域で、価格水準の値頃感があり、住宅地需要は回復傾向。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。
下落率1位	住宅地 島根川本-1	邑智郡川本町大字川本239番1	18,500	-5.1% (-6.3%)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、不動産需要が著しく減退している。
	商業地 島根川本5-1	邑智郡川本町大字川本537番9	21,000	-7.1% (-7.4%)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、商況も芳しくなく、不動産需要が著しく減退している。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	84,900	-2.4% (-2.6%)	マンションへの需要は改善傾向が認められるものの、建築資材高騰もあり不透明な環境にある。マンション建設分譲が重複することが見込まれ、供給過多になる可能性が見込まれる。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-27	松江市浜乃木6丁目1279番11	72,100	0.0% (0.0%)	比較的利便性の優る住宅地域で、価格水準の値頃感があり、住宅地需要は回復傾向。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0% (0.0%)	取引価格に幅があり中心価格帯の把握が困難であったが、駅前周辺地区の不動産需要も回復基調で一定の価格水準を形成しつつある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 29 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>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-0.7%(昨年-0.9%)となった。横這い地点である里庄町、上昇地点である岡山市、早島町を除く全市町村において依然下落となっている。地域により傾向に違いがあり、一様ではない。 ・価格動向を分類すれば、上昇幅横這いは早島町、下落幅縮小は吉備中央町、笠岡市、真庭市、浅口市、美作市、津山市、総社市、高梁市、赤磐市、和気町、勝央町、倉敷市、下落幅拡大は新見市、備前市、玉野市、下落幅横這いは井原市、矢掛町、鏡野町、下落から横這いは里庄町、横這いから上昇は岡山市となっている。なお下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、吉備中央町、笠岡市、真庭市などにその傾向が強い。 ・また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、備前市、笠岡市、美作市、新見市、和気町、鏡野町、井原市、玉野市、真庭市、津山市、吉備中央町、浅口市、勝央町、高梁市、矢掛町、総社市、倉敷市、赤磐市となっており、変動率の範囲は、-2.8%～+0.7%で、備前市、笠岡市、美作市などの下落率が高い。 ・全体的な傾向として特徴的な点は、依然として県南と県中北の二極化が進みながらも、県全体の地価の下落は徐々に歯止めがかかりつつあるといえよう。 <p>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、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体 [平均変動率: H28 ±0.0% H29 +0.1%] 北区 [平均変動率: H28 +0.7% H29 +0.6%] 中区 [平均変動率: H28 +1.0% H29 +1.1%] 東区 [平均変動率: H28 -1.3% H29 -0.8%] 南区 [平均変動率: H28 -0.7% H29 -0.5%] ・北区が上昇幅を縮小、中区が上昇幅を拡大、東区、南区が下落幅を縮小、変動率が大きい順に並べると、中区、北区、南区、東区の順となる。中区が前回からの上昇傾向を継続し、東区が前回から大きく下落幅を縮小している。 ・中心部の利便性の高い地域や地縁的嗜好性の強い地域の需要が堅調で、前回上昇地点は40地点であったが、今回の上昇地点は47地点と増加した。 <p>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"> ・倉敷市住宅地の変動状況を下記に示す。 倉敷市 [平均変動率: H28 -0.7% H29 -0.6%] ・倉敷市は僅かな下落幅縮小にとどまったが、今回、上昇地点がやや増加し、前回の25地点から30地点となった。 ・上昇の30地点は庄地区茶屋町地区を含む旧倉敷地区(本庁地区)で27地点、玉島地区2地点、水島地区1地点である。旧倉敷地区は引き続き堅調で、平均変動率は+0.8%である。 ・玉島地区全体では地価下落継続中であるが、JR新倉敷駅近辺の2地点で地価上昇、3地点が横這い。水島地区では、三菱自動車の燃費問題の影響が軽微に留まり、中心部地域では地価が微上昇地点、横這い地点がそれぞれ1地点現れた。児島地区では、全地点で下落が継続している。当地区では地元中心の比較的狭い市場で、他地区からの転入者が少ない。特に外周部は衰退傾向が顕著。 <p>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"> ・各周辺市町では岡倉両市に近い早島町が上昇を維持し、里庄町が下落から横這いへ転じた。その他の市町村は地域的要因に特段の変化は無く、昨年と同様に何れも下落傾向で推移しているが、玉野市が下落幅を拡大し、吉備中央町が大きく下落幅を縮小している。 ・里庄町は人口が微増(-1.7% +0.9%)しており、工場等の勤務場所が多く、行政サービスの対価が低廉なこともあり、子育て世代の人気度が高い。公示地は位置、地勢等で当町で最も人気があり、今回横這いとなった。 ・玉野市は自然減とともに社会減も加わり、直近5年間では総人口減少率が-5.6%と県平均-1.3%に比べ高い。28年4月の市分譲地の販売価格切り下げが、民間業者による分譲単価の下押しリスクとなっている。 ・吉備中央町は、総人口、生産年齢人口ともに減少が続き、不動産取引は少ないが、吉備高原ニュータウンの分譲価格を下げたことから県外の中高年層の転入が増えており、幾分下落は落ち着いている。
	<p>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±0.0%(昨年-0.3%)となった。上昇地点である岡山市、早島町を除く全市町村において依然下落を維持している。地域により違いがあり、住宅地と同様一様ではない。 ・価格動向を分類すれば、上昇幅拡大は岡山市、上昇幅横這いは早島町、下落幅縮小は矢掛町、笠岡市、里庄町、津山市、吉備中央町、浅口市、総社市、真庭市、新見市、玉野市、和気町、井原市、下落幅拡大は高梁市、備前市、下落幅横這いは倉敷市、鏡野町となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、矢掛町、笠岡市、里庄町などにその傾向が強い。 ・また、29年下落地点のうち、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、備前市、井原市、鏡野町、津山市、和気町、浅口市、高梁市、新見市、真庭市、吉備中央町、笠岡市、玉野市、倉敷市、矢掛町、総社市、里庄町となっており、変動率の範囲は、-3.2%～+1.6%で、備前市、井原市、鏡野町などの下落率が高い。

<p>商業地</p>	<p>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商業地における、全市及び各区の変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体 [平均変動率: H28 +1.3% H29 +1.6%] 北区 [平均変動率: H28 +1.8% H29 +2.1%] 中区 [平均変動率: H28 +1.5% H29 +1.7%] 東区 [平均変動率: H28 -0.4% H29 -0.1%] 南区 [平均変動率: H28 -0.1% H29 ±0.0%] ・岡山市全体では、27年公示から上昇に転じ、全ての区で下落幅縮小、若しくは上昇幅を拡大しているが、変動率が大きい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となり、北区、中区の上昇幅が目立つ。 ・イオンモール岡山の開店により周辺の百貨店、各商店街、郊外大型商業施設が程度の差はあるが影響を受け、来店者数を減少させている。27年に実施された交通量調査の結果では、来店者の回遊は少ない。 <p>市役所筋の大規模小売店舗は29年2月末に閉店が決まった。駅前町の専門店街も一部分を除き28年9月末で一時的に閉店し、耐震工事とリニューアルをすることとなった。</p> <p>県庁所在地都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市商業地の変動状況を下記に示す。 倉敷市 [平均変動率: H28 -0.3% H29 -0.3%] ・下落の程度は僅かであるものの、依然、下落は継続しており、上昇に転じた岡山市との違いが認められる。上昇・横這い地点は前回の11地点から12地点となった。倉敷駅に近い中心部は、駅北の大規模商業施設の進出に伴い、県外来店客や観光客の増加による波及効果が認められたが、商店街にある倉敷5-1(阿知2丁目)が下落を継続している。 ・その他特徴的な変動率を示した都市、地点について ・特徴的な地価動向を示している市町村は、矢掛町が下落幅を大きく縮小している。そのほかにも笠岡市、吉備中央町、浅口市なども下落幅を縮小している。一方、備前市、高梁市が僅かながら下落幅を拡大している。 ・矢掛町は、総人口、生産年齢人口ともに減少しているが、行政主体に矢掛本陣等の町並み保存地区の観光事業に力をいれており、古民家を再生した宿泊施設「矢掛屋」をオープン、観光客は順調に増えている。
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は-0.8%(昨年-0.9%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、玉野市以外は依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、概して下落幅は縮小傾向にある。 ・価格動向を分類すれば、下落幅縮小は岡山市、下落幅拡大は倉敷市、下落幅横這いは勝央町、横這いから上昇は玉野市となっている。玉野市は三井造船の城下町であるが、世界的な船舶の供給過剰など大型貨物船が大きく落ち込む中、大型ディーゼルエンジンや2年～3年の手持ち工事などで比較的高操業を維持しており、また、ガス運搬船を新たに手がける計画で、多様なニーズに対応する。 ・また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、勝央町、倉敷市、岡山市となっており、変動率の範囲は、-1.6%～+0.6%で、勝央町、倉敷市の下落率が大きい。 ・倉敷市では28年4月に燃費不正問題が発覚した自動車メーカーについては減産等を余儀なくされたが、7月に軽自動車の生産が再開され、協力会社にも活気が戻りつつある。但し、この問題は周辺部関連企業へ波及しており、中小工場に対する需要は弱含みである。 <p>県庁所在地都市以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岡山県は、山陽・山陰・京阪神・四国地方の結節点であることから、山陽自動車道インターチェンジの周辺部では流通業務用地需要が旺盛である。東日本大震災後の立地件数は27年12月までで27件、このうち14件を県外企業が占めた。最近では28年2月田島ルーフィング(東京)が瀬戸内市の岡山工場の隣に物流センター(10,600㎡)を完成。27年1月アルフレッサファーマが岡山製薬工場(勝央町)内の配送センターを建て替えた。保管量を8割増とした。27年11月総社市の流通団地にGLPグループ(シンガポール)が2棟目の物流倉庫(2棟計156,000㎡)を完成、賃貸を開始した。27年11月岡山市箕島に鴻池運輸(大阪)が配送センター(11,000㎡)を開設した。早島町ではインターチェンジに近い立地性から貸し倉庫などでダイワハウスの立地案件(2棟計39,000㎡)が続いている。そのほか倉敷市との境に近いところで山陽新聞の印刷工場(10,100㎡)、配送センター施設(2,300㎡)が建設中である。 ・水島コンビナートでは、三菱自動車の生産停止により下請、関連企業への影響がみられた。28年11月末から不正発覚前の生産体制に戻ったがその後の動向が注目される。中核企業である三菱化学と旭化成ケミカルズがエチレン設備の共同運営を開始した。JFEも海外勢との厳しい競争のなか中間決算で赤字転落を余儀なくされている。 ・玉島ハーバーアイランドでは23年3月の日本エアロフォージに続き、全農サイロ等3社の進出が決まり、29年の開業を予定。最近では産業廃棄物収集運搬のヨコタ商店、地場大手の両備ホールディングスの進出が決定。 ・児島宇野津で宇野津開発合同会社による大規模事業用地の分譲が行われている。建設機械レンタルの新日本建販(横浜市)、高圧ガス工業(大阪市)のほか全15区画中9社の立地が決定した。 ・津山市では、産業・流通センターにおいて、総合物流業のヒカリ産業(岡山市)の津山営業所の進出が決まり、29年4月頃の操業開始を目指している。当社で52社目の立地である。立地率は71.2%(32.0ha)となる。 ・県営真庭産業団地では、運送業の池田興業(北九州市)が木材などの倉庫と事務所を整備し、29年6月から操業する。当社で14社目の立地である。残り6.1ha(8区画)となる。 ・美作市の作東産業団地では、土木工事業の「横山基礎工事」が岡山第2工場の建設を決め、28年9月から操業を開始している。今回の進出で作東産業団地全14区画の未分譲は5区画となった。 ・県北内陸工業団地は、徐々に立地が増えているが、立地優遇拡大による販売であり、地価の下落を止めるまでは至らない。

地域政策、取り組み等について

- ・県は、県南内陸部の土地不足を解消して企業誘致を進めるため、岡山市と共同で28年度中に県有地の「岡山第2リサーチパーク」(岡山市北区富吉)の土地造成に着手し、早ければ30年度の分譲開始を目指している。
- ・岡山市中山下1丁目地区の再開発事業が着手。また千日前再開発計画地に新岡山市会館が移転を最終決定。そのほか錦町(県庁通り)に両備を中心とした再開発事業及び駅前町1丁目に成通グループや三好野本店などによる再開発事業の計画がある。
- ・岡山市では、都市計画道路によるインフラ整備(大福地区から南へ延びる岡山外環状線、櫛津・一宮地区から北へ延びる岡山国道180号、25年3月に高島新屋敷竹田間が部分開通した「竹田升田線」等)が完了・予定されており、岡山市中心部周辺の地域環境の向上が期待される。
- ・倉敷市では、23年末に駅北の三井アウトレットパークやアリオの開業の影響で周辺に波及効果が認められ、美観地区では、24年からの林源十郎商店、飲食施設「奈良萬の小路」の開業に引き続き、26年6月に古民家を改装した「クラシキ庭苑」、27年3月には「くらしき宵町ガーデン」が開業した。また、倉敷一番街商店街の老朽化アーケードが撤去されたり、美観地区の電柱撤去が進むなど、観光地としての魅力向上が図られている。
- ・津山市の津山国際ホテルが26年5月末をもって事業を精算し、地元財界が引き継ぐことが決定。ホテルニューアワジと提携し、共同で新ホテルの建設を進めることで合意した。29年6月着工、30年10月のオープンを目指している。
- ・現在津山市はJR津山駅周辺の再整備事業を進めており、そのうち高速バスと一般車両の乗降エリアとなる東側部分が完成した。事業費ベースでの進捗率は5割で用地買収率は94.73%、複数の飲食店を集積するにぎわいゾーンは1店舗のみの営業となっている。売れ残りスペースは交流センターを設置し、民間事業者に貸し付ける方針。
- ・備前市は市役所本庁舎を現在地に建て替える。新庁舎は6階建て延べ面積約7,100㎡、32年3月の完成を目指す。
- ・美作市は中尾地区への新庁舎移転案が交通に不便などとの反対が相次ぎ、議会で否決され、現庁舎を耐震補強で対応することになった。
- ・高梁市は27年4月新市役所完成、同月JR備中高梁駅舎橋上化開始。また新図書館を核とする複合施設の建設が進んでおり、駅周辺が大きく変化している。新図書館はカルチャーコンビニエンスクラブが運営することとなり、29年2月にオープン予定。
- ・矢掛町は宿場町として栄えた同町中心部の約12haを重要伝統的建造物群保存地区として30年度の選定を目指す。31年3月には道の駅も完成予定であり、観光地としての魅力向上をはかる。
- ・25年10月末に井笠地区バス会社が破綻したが、両備グループの中国バスが、代替運行の後、その一部の25路線を引き継いだ。一方、鉄道と平行して走っていたバス便が廃止、もしくは減便となったこともあり、井原鉄道の27年度の利用客は開業以来最多を記録した。その結果5年振りの黒字決算となった。

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9	-0.7	82	25	168	275
岡山市	0.0	0.1	47	11	36	94
北区	0.7	0.6	23	1	9	33
中区	1.0	1.1	12	1	5	18
東区	-1.3	-0.8	2	4	13	19
南区	-0.7	-0.5	10	5	9	24
倉敷市	-0.7	-0.6	30	6	47	83
津山市	-1.9	-1.6	0	0	9	9
玉野市	-1.6	-1.9	0	0	12	12
笠岡市	-2.8	-2.3	0	0	12	12
総社市	-1.1	-0.8	3	4	8	15
早島町	0.7	0.7	2	1	0	3

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3	0.0	48	11	48	107
岡山市	1.3	1.6	40	4	4	48
北区	1.8	2.1	30	1	1	32
中区	1.5	1.7	4	0	1	5
東区	-0.4	-0.1	2	1	1	4
南区	-0.1	0.0	4	2	1	7
倉敷市	-0.3	-0.3	7	5	11	23
津山市	-3.4	-2.5	0	0	4	4
玉野市	-1.7	-1.5	0	0	5	5
笠岡市	-2.9	-1.7	0	0	3	3
総社市	-0.6	-0.2	0	2	1	3
早島町	0.3	0.3	1	0	0	1

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

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-3	岡山市北区津島新野1丁目 1164番12	155,000	+2.0 (+3.4)	大学等が集まる文教地区としてブランド力を有し、また岡山県総合運動公園にも近く、利便性、快適性に優れ富裕層を中心に需要は堅調である。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,220,000	+6.1 (+6.5)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山が26年12月に開業、2年を経過し順調に集客しその波及効果により周辺取引価格は高水準を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	137,000	+5.4 (+4.8)	当該地域は岡山城や後樂園に近い準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113	315,000	+7.5 (+4.6)	市役所筋背後の県庁通り沿いにあり大型商業施設の影響から顧客の流入が増加し需要は堅調。また近隣再開発の期待感などから地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 倉敷-78	倉敷市児島柳田町字ゴトクマ 1308番39	21,800	-4.0 (-4.2)	丘陵地に開発された古い住宅団地で幹線街路からの連続性が劣り多数の空き地が残存する。街路の良い平地地への嗜好が強く需要は大幅に減退。
	商業地 真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷114番	31,100	-3.4 (-4.2)	県内有数の温泉地であるがレジャーの多様化などで温泉街を取り巻く環境は厳しく、かつアクセスが悪く他の行楽施設もなく客数減少が継続。

岡山市について

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 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目 1164番12	155,000	+2.0 (+3.4)	大学等が集まる文教地区としてブランド力を有し、また岡山県総合運動公園にも近く、利便性、快適性に優れ富裕層を中心に需要は堅調である。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,220,000	+6.1 (+6.5)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山が26年12月に開業、2年を経過し順調に集客しその波及効果により周辺取引価格は高水準を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	137,000	+5.4 (+4.8)	当該地域は岡山城や後樂園に近い準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113	315,000	+7.5 (+4.6)	市役所筋背後の県庁通り沿いにあり大型商業施設の影響から顧客の流入が増加し需要は堅調。また近隣再開発の期待感などから地価は上昇傾向。

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

(平成29年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	県全体の地価動向と要因					
	<p>安定的な景況感、住宅ローンの低金利などの一般的要因による影響から、県内住宅地の平均変動率は[H28: -0.3%] [H29: +0.2%]となり、若干ながら上昇に転じている。</p> <p>地域別に見ると、全27市区町のうち、上昇地域は広島市(全8区のうち7区)及び広島市隣接市町の計12市区町で、残る15市区町は依然として下落している。しかしながら、下落地域のうちほとんどの市区町が下落幅を縮小しており、県全体として地価水準は強含みの状態である。</p>					
宅	県庁所在地(広島市)の地価動向と要因					
		平成28年 a	平成29年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
	中区	+3.7%	+5.0%	(+1.3%)	14	0
	東区	+1.4%	+1.6%	(+0.2%)	24	6
	南区	+3.2%	+4.5%	(+1.3%)	19	0
	西区	+1.6%	+1.8%	(+0.2%)	28	3
	安佐南区	+1.5%	+1.6%	(+0.1%)	34	7
	安佐北区	-1.0%	-0.8%	(+0.2%)	27	12
	安芸区	0.0%	+0.8%	(+0.8%)	17	6
	佐伯区	+1.6%	+2.5%	(+0.9%)	26	2
	<p>市域の北側に位置する安佐北区を除き、7区において上昇となっている。</p> <p>下落地点は、相対的に地価水準が低位に位置する地点に限られており、地理的には広島市外縁部または傾斜地及びその周辺に位置する地点がほとんどである。</p> <p>上昇地点は、都心接近性に優れた平地に位置する地点の上昇率が高く、また、郊外型大型店舗周辺の生活利便性が高い地域も比較的上昇率が高い。</p>					
	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)					
		平成28年 a	平成29年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
	福山市	-1.7%	-1.1%	(+0.6%)	76	53
	呉市	-1.5%	-0.8%	(+0.7%)	33	25
	東広島市	-0.5%	+0.2%	(+0.7%)	26	9
	大竹市	-2.6%	-1.2%	(+1.4%)	4	2
	竹原市	-2.0%	-1.6%	(+0.4%)	3	3
	江田島市	-7.0%	-5.3%	(+1.7%)	4	4
	<p>上記6市において、東広島市を除き5市は下落しているが、全市ともに下落幅を縮小している。</p> <p>中核市である福山市・呉市においては、都心接近性に優れた価格上位地点は上昇傾向にあり、下落地点においても概ね下落幅が縮小している。</p> <p>島嶼部に位置する江田島市は他地域からの需要は少なく、人口減少・高齢化等の影響より住宅需要は低く、買い手市場が継続している。</p>					
地	その他特徴的な変動率を示した地域と要因					
		平成28年	平成29年	変動要因		
	広島中-10	+7.6%	+8.0%	都心部のマンション適地は依然として希少性が高い		
	広島南-7	+8.0%	+9.3%	隣接した土地区画整理地域の熟成等		
	広島府中-1	+7.4%	+7.6%	地場産業の好調等より住宅地は売り手市場		
	安佐北-12	-5.6%	-6.3%	傾斜地の地勢を有する住宅団地		
	江田島-2	-7.2%	-6.0%	島外への人口流出が続き、住宅需要は低迷		

商

県全体の地価動向と要因

安定的な景況感、金利の低水準などの一般的要因による影響から、県内商業地の平均変動率は[H28:+0.8%] [H29:+1.5%]となり、上昇幅を拡大している。

地域別に見ると、全26市区町のうち、上昇地域は広島市(全8区)及び広島市隣接市町の計11市区町で、残る15市町は依然として下落している。しかしながら、下落地域のうちほとんどの市町が下落幅を縮小しており、県全体として地価水準は強含みの状態である。

県庁所在地(広島市)の地価動向と要因

	平成28年 a	平成29年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
中区	+5.9%	+6.6%	(+0.7%)	30	0
東区	+4.0%	+2.7%	(-1.3%)	5	0
南区	+4.0%	+5.3%	(+1.3%)	8	0
西区	+2.2%	+3.1%	(+0.9%)	8	0
安佐南区	+2.8%	+3.6%	(+0.8%)	4	0
安佐北区	+0.1%	+0.4%	(+0.3%)	3	1
安芸区	+1.0%	+1.4%	(+0.4%)	3	0
佐伯区	0.0%	+1.3%	(+1.3%)	3	0

全8区において平均変動率は上昇となっており、また、下落地点は安佐北区の1地点のみとなっている。

東区に位置するJR広島駅北口周辺は、市街地再開発事業・土地区画整理事業に伴い高い上昇率を見せていたが、事業進展に伴い不動産取引はやや落ち着きを見せており、地価上昇幅も縮小している。

都心の高度商業地域における地価上昇率は、集客性の高い幹線沿い及び背後のアーケード商店街を中心に10%前後の上昇基調にある。

業

県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位3市)

	平成28年 a	平成29年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
福山市	-1.9%	-0.8%	(+1.1%)	23	14
呉市	-0.7%	-0.4%	(+0.3%)	16	6
東広島市	-0.2%	-0.6%	(-0.4%)	7	3

上記3市において、上昇した市はなかった。

福山市の中心商業地は下落幅を縮小しつつも依然として下落傾向にあり、JR福山駅周辺の商業性は地域要因に大きな変化が見られない。

呉市・東広島市は、中心部一帯に位置する商業地は概ね上昇しており、下落が大きい郊外商業地との地域差が鮮明である。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

	平成28年	平成29年	変動要因
広島中5-1	+11.9%	+11.9%	都心一等地。オフィス賃料・空室率は共に改善傾向。
広島中5-2	+13.6%	+12.0%	アーケード街。商業施設の集積が進み回遊性上昇。
広島中5-14	+10.5%	+11.9%	歓楽街。投資需要は多く取引は活発。
福山5-1	-3.3%	-2.0%	福山駅前。郊外型店舗増加等より商業性停滞。
呉5-11	+2.2%	+2.6%	呉中心部。マンション需要も根強く安定的。
東広島5-2	+2.9%	+3.2%	西条駅前。ホテル等の開業予定など発展傾向。

地

工

県全体の地価動向と要因

県内工業地の平均変動率は[H28: -0.1%] [H29: +0.2%]となり、若干ながら上昇に転じている。

県内の工場立地動向は、平成28年上期(1～6月)において、立地件数は9件(前年同期:6件)、敷地面積は6.0ha(前年同期:24.3ha)となっており、立地件数は増加、敷地面積は大きく減少となった。

県庁所在地(広島市)の地価動向と要因

	平成28年 a	平成29年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
中区	+0.8%	+0.8%	(0.0%)	2	0
南区	+4.0%	+3.8%	(-0.2%)	2	0
西区	+1.4%	+1.8%	(+0.4%)	1	0
安佐南区	+3.0%	+5.1%	(+2.1%)	2	0
安芸区	-0.9%	+0.1%	(+1.0%)	3	1
佐伯区	---	0.0%	---	1	0

業

横ばいの佐伯区を除き、5区において平均変動率は上昇となっており、また、下落地点は安芸区の1地点のみとなっている。

都心部への接近性に優れた工場地需要は底堅く需給関係は安定的である。一部住宅地への移行傾向が認められ、周辺住宅地との価格調整より地価水準の上昇が認められる。

県庁所在地以外の地価動向と要因(地点上位3市)

	平成28年 a	平成29年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
福山市	-0.9%	-0.8%	(+0.1%)	8	7
呉市	-1.3%	-0.9%	(+0.4%)	3	1
三原市	-1.5%	-1.2%	(+0.3%)	3	3

上記3市において、平均変動率が上昇した市はなかったが各市共に下落幅は縮小した。

東広島呉道路の全線開通に伴い、ICに近い工業団地にて分譲申し込みが認められる。山陽自動車道沿線地区(東広島市地区)と比較すると市場競争力は劣るものの、一定の企業投資意欲が見られる。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

地

	平成28年	平成29年	変動要因
広島南9-2	+7.1%	+6.7%	マツダ関連企業等の工業地の需要が増加している上に、近接するマツダスタジアム周辺整備の影響等より、地価は上昇している。

地域政策、取り組み等について

【広島市：JR広島駅周辺】

～ 広島駅南口Bブロック地区市街地再開発事業～

広島駅南口(南区松原町)で行われてきた市街地再開発事業は着手から35年の年月を経て平成28年8月末に竣工。分譲マンションや家電量販店等が入る西棟と、商業施設や駐車場で構成される東棟で構成される。

[西棟]地上52階・塔屋2階・地下2階 / [東棟]地上10階・地下1階

～ 広島駅南口Cブロック地区市街地再開発事業～

広島駅南口(南区松原町)で行われてきた市街地再開発事業は、建物が平成28年12月下旬に竣工し、周辺街路整備等が現在進行中である。住宅棟と家電量販店等が入る商業棟で構成される。

[住宅棟]地上46階・塔屋1階・地下1階 / [商業棟]地上11階・地下1階

～ 二葉の里土地画整理事業～

広島駅北口を出て正面から西側に広がる約13.8haもの大規模未利用地の再開発計画。ほぼ中央には広島高速道路5号線の出入り口が整備される予定。主な進展状況は以下のとおり。

- ・平成25年10月竣工「イズミ新本社ビル」地上6階・地下1階 延床面積約26,000㎡
- ・平成27年10月竣工「地域医療総合支援センター(仮)」地上7階・地下1階 延床面積約8,000㎡
- ・平成28年2月竣工 地上14階建分譲マンション
- ・平成28年7月竣工「EneWings 広島データセンター」地上10階 延床面積約13,000㎡
- ・平成28年9月起工～平成30年3月竣工予定
「広島テレビ新社屋(仮)」地上10階 延床面積約18,000㎡
- ・平成28年9月起工～平成31年3月竣工予定
地上20階・地下1階建の複合ビル(オフィス、商業施設、ホテル等)

～ 「アパホテル広島駅前大橋(南区京橋町)」オープン～

地上14階建て、727室を有する大型ビジネスホテルが平成28年10月にオープン。

欧米豪からの観光客を中心に、近年外国人観光客が増加しており、市内中心部に位置するホテルへの不動産需要は高く、価格水準の高い取引もいくつか認められている。

【広島市中心部】

～ 「スタートラム広島」(中区八丁堀)～

日本生命所有の「日本生命広島第二ビル」と広島電鉄所有の「第二広電ビル」の2棟を新たな複合オフィスビルへと建替える。

平成27年12月着工～平成29年11月竣工予定 地上16階・塔屋2階 延床面積約26,000㎡

～ 「hitoto広島」プロジェクト(中区東千田町)～

広島大学跡地約3.8haの未利用地に分譲マンションや住宅型有料老人ホーム、学生賃貸住宅などを整備予定。

分譲マンション「ナレッジシェアプラザ(仮称)」平成29年4月着工～平成32年7月引渡予定 地上54階

【広島市佐伯区】

～ 西風新都グリーンフォートそらの(佐伯区石内地区)～

民間事業者による大規模造成事業が平成27年11月に竣工。造成面積約70haで、商業用地、業務用地、住宅用地と3つのエリアに分かれている。商業用地内の約27haの敷地にイオンモールが平成30年春頃に開店予定。

【広島市安佐北区】

～ JR可部線延伸計画～

JR可部線の可部駅以西約1.6km(可部-旧河戸間)を復活させる。廃止されたJR路線の復活は全国初。延伸区間の終点が「あき亀山駅」、同駅と可部駅の間点が「河戸帆待川駅」で平成29年春開業予定。

延伸区間の終点「あき亀山駅」前の荒下地区では民間施行による土地画整理事業が計画されており、平成29年9月着手、平成31年3月完成予定。造成された土地画整理地内には安佐市民病院の移転新設(平成34年春開業予定)が計画されている。

【東広島市】

～ 東広島芸術文化ホール「くらら」(JR西条駅南側)～

平成28年4月に開館。地上6階・地下1階 延床面積約13,000㎡。

～ 「ホテルルートイン」(JR西条駅南側)～

平成29年2月完成予定。地上14階・地下1階 延床面積約4,900㎡

～ JR新駅「寺家駅」～

平成29年春に開業予定。西条駅の西約2.2kmに設置。利用者見込2800人。

【福山市】

～伏見町市街地再開発事業(JR福山駅南口)～

JR福山駅南口の駅前広場東側に広がる伏見町地区(約2.8ha)で第1種市街地再開発事業を進めていた伏見町市街地再開発準備組合は核となる商業施設が誘致できなかったことなどを理由に平成28年3月に解散を決定。市は国や県と連携した新たな開発計画の検討を始めている。

【廿日市市】

～廿日市駅北土地区画整理事業(JR廿日市駅北側)～

JR廿日市駅の北に広がる約16haが区画整理の対象で事業進行中。平成32年(2020年)施行完了予定。

- ・平成28年2月「JR廿日市駅橋上化工事」南口・北口自由通路開通
- ・平成28年4月「フジ廿日市店」開店
- ・平成29年2月引渡予定 地上10階建分譲マンション(全戸完売)

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%	+0.2%	194	37	213	444
広島市	+1.4%	+1.9%	136	17	36	189
呉市	-1.5%	-0.8%	8	0	25	33
三原市	-3.5%	-3.0%	0	0	13	13
尾道市	-2.6%	-2.4%	0	0	26	26
福山市	-1.7%	-1.1%	15	8	53	76
東広島市	-0.5%	+0.2%	13	4	9	26
廿日市市	0.0%	+1.2%	13	3	6	22
府中町	+4.2%	+4.9%	5	1	0	6

(2)商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+1.5%	84	11	53	148
広島市	+4.1%	+4.7%	61	2	1	64
呉市	-0.7%	-0.4%	10	0	6	16
三原市	-3.8%	-2.9%	0	0	5	5
尾道市	-3.6%	-2.6%	0	1	6	7
福山市	-1.9%	-0.8%	3	6	14	23
東広島市	-0.2%	-0.6%	3	1	3	7
廿日市市	+2.0%	+1.7%	4	0	1	5
府中町	+6.1%	+6.3%	1	0	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	1,160,000	- (-)	平和大通り沿いの都心部のマンションが増加しつつある地域で、都心回帰により需要が多い。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	2,630,000	+11.9% (+11.9%)	広島市都心の一等地で、圏域内のオフィス空室率は近年改善し、賃料も上昇傾向にある。
上昇率1位	住宅地 広島南-7	広島市南区東雲本町1丁目 122番3	177,000	+9.3% (+8.0%)	近接する段原地区土地区画整理地の発展、比治山東雲線の街路整備等より住宅地需要は高い。
	商業地 広島中5-2	広島市中区堀川町 6番2内	2,620,000	+12.0% (+13.6%)	八丁堀交差点付近のアーケード商店街に位置し、商業施設の集積が進み回遊性が上昇。
下落率1位	住宅地 広島西-10	広島市西区己斐上5丁目 949番8	37,500	-6.7% (-5.2%)	地勢的な制約や各種利便性が劣ることにより、地価は引き続き下落傾向にて推移している。
	商業地 東広島5-6	東広島市安芸津町三津 字西之原 4246番32	46,200	-7.4% (-7.1%)	近隣商業地としての需要は少なく、住宅地に移行しつつあるため下落傾向が続いている。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-15	広島市中区中町 9番2	1,160,000	- (-)	平和大通り沿いの都心部のマンションが増加しつつある地域で、都心回帰により需要が多い。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	2,630,000	+11.9% (+11.9%)	広島市都心の一等地で、圏域内のオフィス空室率は近年改善し、賃料も上昇傾向にある。
上昇率1位	住宅地 広島南-7	広島市南区東雲本町1丁目 122番3	177,000	+9.3% (+8.0%)	近接する段原地区土地区画整理地の発展、比治山東雲線の街路整備等より住宅地需要は高い。
	商業地 広島中5-2	広島市中区堀川町 6番2内	2,620,000	+12.0% (+13.6%)	八丁堀交差点付近のアーケード商店街に位置し、商業施設の集積が進み回遊性が上昇。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

工業地	<p>山口県全体の地価動向と要因</p> <p>・山口県の工業地の平均変動率は、前年-2.4%から本年-1.7%と下落幅はさらに縮小した。</p> <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>・県の東端部に位置する岩国市の平均変動率は前年-1.8%から-1.4%にとさらに縮小した。瀬戸内海に面する隣県大竹市の臨海部とも関連する基礎素材型産業を中心とした大規模工業地帯である。</p> <p>・県央部の東寄りに位置する光市や下松市、周南市からなる周南工業地帯の平均変動率は、前年-2.5%前後から-1.8%前後とさらに縮小した。製薬や鉄鋼、化学などの臨海部の大規模工業地帯である。</p> <p>・県央部のやや西寄りに位置する防府市の平均変動率は、前年-2.8%から-1.3%と下落幅はさらに縮小した。自動車、建設など加工型産業を中心とする臨海部の工業地帯で、他市の工業地帯と比べて総じて地価水準は低位にあることもあって下落率はやや小さいものとなっている。</p> <p>最近注目されている防府市の「たばこ産業」工場跡地約14haを大手不動産会社が取得(平成26年8月)し、「防府テクノタウン」として造成・分譲(10区画)を開始しているが、建築条件付きであり、今のところ取引が成約したとの情報は聞き及ばない。</p> <p>・県の西部に位置する宇部市や山陽小野田市、下関市からなる臨海部工業地帯は、化学、造船などの基礎素材や加工型産業を中心にしており、公示地の存する下関市の平均変動率は、前年-1.8%から-1.2%と下落幅は縮小した。</p>

地域政策、取り組み等について

- ・山口市、県、JR西日本の三者が取り組む「新山口駅ターミナルパーク」が平成32年頃完成目途に工事進捗中。なお、平成27年10月には駅舎の橋上化及び南北自由通路の供用開始を終えている。
- ・JR山陽本線・新幹線「徳山」駅の橋上化工事が平成26年9月に完成し、現在、新しい駅ビルの建設及び周辺整備事業が平成30年完成目途に工事進捗中である。
- ・JR山陽本線「岩国」駅の橋上化及び東西自由通路の供用開始を平成29年度完成目途に現在工事進捗中。
- ・以上のように、平成26年に完成したJR「下関」駅の駅ビルの建て替えを始め、このところ主要駅での橋上化、自由通路の建設等が加速的に行われている。
- ・平成29年頃に厚木基地から米軍艦載機の岩国基地移転が予定され、愛宕山地域開発事業跡地西工区では、軍の住宅用地の整備に着手(平成26年秋)し、その他市民球場等の関連施設の建設工事も進捗中である。
- ・平成27年3月に下関北バイパス(6.8km)が全線開通(県西部)、平成28年3月に中国自動車道「小郡ジャンクション」開通(県央部)、平成28年5月に「新下関」駅に通じる残り約1km供用開始した都市計画道の全線開通(県西部)など交通ネットワークの広がりが進展を見せている。
- ・平成28年4月に、私立山口東京理科大学が公立大学法人に移行し、「山陽小野田市立山口東京理科大学」となった。平成27年度の入試では受験者数は急増し、平成29年度に県下初の薬学部を設置を目指していることが報じられている。今のところ地価への明確な影響は確認できないものの、今後、学生数は増えることが予想されるため注視する必要がある。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3%	-0.8%	11	40	134	185
下関市	-1.0%	-0.4%	9	12	31	52
宇部市	-1.7%	-1.2%	1	0	5	6
山口市	-0.7%	-0.4%	0	5	6	11
萩市	-4.6%	-3.8%	0	0	3	3
防府市	-1.5%	-0.8%	0	3	15	18
下松市	-0.9%	-0.5%	0	4	7	11
岩国市	-0.9%	-0.5%	0	10	12	22
周南市	-1.2%	-0.8%	1	6	20	27

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.1%	1	14	76	91
下関市	-1.9%	-1.4%	1	3	17	21
宇部市	-2.8%	-2.0%	0	0	6	6
山口市	-0.8%	-0.3%	0	4	5	9
萩市	-5.2%	-4.6%	0	0	2	2
防府市	-2.1%	-1.0%	0	0	8	8
下松市	-1.3%	-0.4%	0	1	5	6
岩国市	-0.8%	-0.5%	0	5	6	11
周南市	-2.1%	-1.2%	0	1	12	13

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	79,700	0.0% (0.0%)	中心市街地の良好な住宅地域の一つであり、売り物件は少なく、需要は底堅い。
	商業地 下関5-1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	0.0% (0.0%)	「下関駅にぎわいプロジェクト」の波及効果が期待される中、一時ほどの期待性も多少小さくなった感は否めない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下関-31	下関市伊倉町3丁目1035番29	48,100	+1.5% (0.0%)	比較的近い大規模土地区画整理事業地にオープンした大規模商業施設の周辺に、このところ商業集積が増しており、利便性の向上が期待される。
	商業地 下関5-4	下関市秋根西町1丁目6番6	90,800	+0.6% (0.0%)	大規模商業施設を中心とした県道沿いの商業集積の高まりによる商環境の向上。
下落率1位	住宅地 萩-2	萩市大字川島字川島452番3	32,300	-4.2% (-4.8%)	利便の良い住宅地域であるが、人口減少に依然として歯止めが掛からない中、需要は総じて弱く、依然として下落基調にある。
	商業地 萩5-1	萩市大字土原字川島沖田487番2外	59,600	-4.8% (-5.7%)	緩慢ながらも景況感の改善は存するものの、期待の観光による波及効果も限定的であり、依然として下落基調にある。

県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	62,700	0.0% (0.0%)	県庁周辺の文教地区に隣接する良好な住宅地域で、学区による選好性も高く、需要は底堅く推移している。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	160,000	0.0% (0.0%)	「新山口駅ターミナルパーク整備事業」進捗の期待性は、事業が先行する駅北口地区(旧在来線駅前)ほど大きくはなく、駅南口側は上昇には至っていない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	62,700	0.0% (0.0%)	県庁周辺の文教地区に隣接する良好な住宅地域で、学区による選好性も高く、需要は底堅く推移している。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	160,000	0.0% (0.0%)	「新山口駅ターミナルパーク整備事業」進捗の期待性は、事業が先行する駅北口地区(旧在来線駅前)ほど大きくはなく、駅南口側は上昇には至っていない。

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

(平成29年地価公示)

(徳島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>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%(前年-1.0%)で、前年より下落率が緩和されている。下落率の縮小は5年連続である。 ・県内の経済状況は、電気機械工業、化学等の業績が好調な企業が牽引し、鉱工業生産指数(季節調整済み)が全国平均を上回っているが、夏以降はやや弱めに推移している。大型小売店販売額は、前年同月比マイナスを続けている。建築着工件数は持家、貸家、分譲住宅共に前年比で大幅に増加している。 ・物価の上昇により可処分所得がやや伸び悩んでいるものの、低金利、優遇税制等と地価の長期低落による地価の割安感が土地需要を下支えしている。徳島市及び近隣の北島町、藍住町、鳴門市等では、土地取引の活性化により地価の上昇並びに下げ止まりが認められる。一方、県南、県西部で高齢化、過疎化が進む地域では、地域経済が浮揚する兆しがみられず、需要層となる若年世代の減少が続いているため、地価の下落は持続している。県内人口が減少していくなか、都市部と農村部で地価の動きが二極化している。 <p>県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市の平均変動率は-0.1%(前年-0.4%)で、前年より下落率が縮小し、下げ止まり基調にある。地価の長期的な下落による値頃感、景気回復、低金利、住宅ローン減税等の要因も相まって、需要者優位の状況が弱まり、地価の下落は縮小しており、全地点の約62%が上昇又は横ばいとなっている。 ・地価が上昇又は横ばいとなっているのは、市中心部に近い渭北地区、佐古地区、田宮地区等の住宅地域である。これらの地域は地価が高位にあるが、高額所得者層を中心として住宅地需要が堅調である。 ・下落率がやや大きいのは、街路が未整備な地域、郊外で利便性が劣る地域で、これらの地域は需要の回復が遅れている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p>
宅	<ul style="list-style-type: none"> ・鳴門市は、平均変動率が-0.6%(前年-1.1%)で、前年より下落率が縮小している。都市部では地価が安定しつつあり、2地点が上昇となっている。郊外部の瀬戸町、大麻町等については、地価水準の低下により需給バランスがやや改善され、地価の下落が緩和されている。 ・藍住町の平均変動率は+1.1%(前年+1.0%)で、前年同様上昇となっているが、供給が活発な地域であり地価の上昇率は小さい。北島町の平均変動率は+0.4%(前年+0.3%)である。両町は、徳島市のベッドタウンとして人口が増加している地域で、町内に大型商業施設等の集積が進み利便性が向上したため、県内においては需給共に活発な地域であり、低金利、優遇税制等による需要の後押しで、地価は僅かながらも上向きにある。 ・小松島市は、平均変動率が-1.0%(前年-1.8%)で、県内でも下落率が上位にある。徳島市に隣接するがベッドタウンとしての人気が高く、また、地域経済の衰退、中心市街地が津波浸水の危険性のある沿岸部にあることから、やや需要が低調で、地価の下げ止まりには至っていない。 ・阿南市の平均変動率は-0.8%(前年-1.2%)で、前年より下落率が縮小している。ベッドタウンである羽ノ浦地区の2地点で上昇となっている。徳島市経済圏に比べ市場規模が小さく、また、市域が広く需給が分散するため、地価の下落が続いたが、地元企業の従業員等の住宅地需要が増加しており、景況感の回復等もあり、需給は均衡化しつつある。 ・県西部では、美馬市の平均変動率が-2.7%(前年-3.0%)で、前年より下落率が縮小しているが、依然として下落が県内上位にある。当市は、県西部の中核都市であり、地価水準が高位で推移してきたが、人口減による需要不足、中心部の脇町地区で住宅地が郊外に拡散していること等から、地価の下落が続いている。三好市は、平均変動率が-2.8%(前年-2.9%)で、前年よりやや下落率が緩和しているものの、地域経済が低迷し、高齢化が進んでいるため、下落率が上位にある。 ・県南部では、牟岐町の平均変動率が-3.4%(前年-4.1%)、美波町の平均変動率が-3.2%(前年-3.5%)である。何れも下落率が緩和しているものの、下落率が県内で1・2位を占める。両町は、水産業等を中心とした地域経済が低迷し、過疎化、高齢化が進んでおり、土地需要が低調で、また、震災による津波被害想定の影響もあり、地価の下落は続くものと思われる。
地	<p>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>

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%	-0.6%	22	18	58	98
徳島市	-0.4%	-0.1%	13	11	15	39
鳴門市	-1.1%	-0.6%	2	3	9	14
小松島市	-1.8%	-1.0%	0	0	8	8
阿南市	-1.2%	-0.8%	2	1	9	12
吉野川市	-1.6%	-1.2%	0	0	3	3
北島町	0.3%	0.4%	3	0	0	3
藍住町	1.0%	1.1%	2	0	0	2

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.9%	1	12	14	27
徳島市	-0.8%	-0.3%	1	11	5	17
鳴門市	-0.7%	-0.5%	0	0	2	2
小松島市	-2.4%	-1.2%	0	0	1	1
阿南市	-1.7%	-0.9%	0	0	1	1
美馬市	-3.3%	-3.1%	0	0	1	1
藍住町	-0.2%	0.0%	0	1	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	136,000	0.7 (0.7)	文教地区で宅地需要が旺盛であるが、既成市街地で供給が少ない。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24	372,000	0.5 (-0.5)	商業ビルの建て替えが進み、飲食関連を中心に顧客の回遊がやや増加。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	112,000	2.8 (2.8)	需要の旺盛な文教地域であるが、既成の住宅地域で供給不足から高値の取引もみられる。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24	372,000	0.5 (-0.5)	商業ビルの建て替えが進み、飲食関連を中心に顧客の回遊がやや増加。
下落率1位	住宅地 阿南-4	阿南市橘町大浦27番7外	25,200	-3.4 (-4.0)	大雨による浸水、津波浸水想定等災害に弱い地域であり、宅地需要が低調。
	商業地 牟岐5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番5	39,600	-3.9 (-4.0)	県南の拠点都市で高位に推移してきた地価が、過疎化、高齢化等の進行により下方調整が続く。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	136,000	0.7 (0.7)	文教地区で宅地需要が旺盛であるが、既成市街地で供給が少ない。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24	372,000	0.5 (-0.5)	商業ビルの建て替えが進み、飲食関連を中心に顧客の回遊がやや増加。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	112,000	2.8 (2.8)	需要の旺盛な文教地域であるが、既成の住宅地域で供給不足から高値の取引もみられる。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24	372,000	0.5 (-0.5)	商業ビルの建て替えが進み、飲食関連を中心に顧客の回遊がやや増加。

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

(平成29年地価公示)

(香川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 26年連続で下落(下落幅は、縮小:-1.4% -0.8%)。上昇地点は13地点、横這い地点は17地点。高松市は上昇・横這い地点が大幅に増加し、平均すると、ほぼ横這い傾向にある。その他の市町でも下落幅は大幅に縮小しているものの、一部の町部では依然として下落しているエリアも認められる。(市部:-1.3% -0.7%、町部:-2.0% -1.4%)。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 上昇13地点、横這い15地点、下落幅は縮小(-0.8% -0.2%)し、ほぼ横這い傾向にある。上昇地点は、大別すると二つのエリアであり、一つは、南部郊外の新興住宅地域及びその周辺で、宅地開発が活発で、区内人口が増加しており、需要が増大しているエリアである。もう一つは、中心部近郊の生活利便性の高い地区及び人気校区エリア及びその周辺である。横這い地点は、高松市全域に及んできている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 丸亀市は、上昇地点はなく、横這い地点が1地点である。値頃感等から下落幅は縮小(-1.7% -1.1%)。下落要因は、主に人口減少等の構造的要因、中心市街地の空洞化(空家率の上昇)等による需要の減退等が考えられる。他市もほぼ同様の傾向。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 26年連続で下落(下落幅は、縮小:-1.5% -0.9%)。上昇地点は、最高地点を含めて3地点(去年は0地点)、横這いは14地点となった。全体的には、高松市中心部に近い商業地域を中心に上昇・横這い地点が増加している一方で、それ以外の市町の商業地域は総じて有効需要は減退したままで、引き続き下落傾向は続いている(但し、下落率は低下)。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 上昇地点は3地点、横這い地点は13地点である。下落幅は縮小(-0.6% -0.2%)し、ほぼ横這い傾向にある。中心商業地域は、空室率、稼働状況に大きな改善はないが、賃料は一定水準を確保しているため、長年の地価下落によって、結果的に投資環境に改善が認められ、地価もやや上昇及び横這い傾向にある。特に、最高価格地(中央通り)は、外国人観光客の増加に伴うホテル需要を見込んだ動きも特に期待されている。一方、依然として収益性が見込めず、有効需要も低調な郊外の商業地域も認められ、二極化傾向にある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 丸亀市は上昇地点はなく、丸亀市における最高価格地点の1地点だけ横這いで、それ以外は下落基調(下落幅は値頃感から縮小:-1.7% -0.9%)。郊外大型商業施設への顧客の流出が続いているため、中心商業地の空洞化が依然顕在化しており、需要の減退とともに地価は下落傾向にある(但し、下落幅は縮小)。他市もほぼ同様の傾向にあるも、宇多津町は大型商業施設のオープン等の影響で下落幅は小さく、ほぼ横這いに近い。町部も-2.2% -1.6%と下落基調ではあるが、下落幅は縮小している。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県内の平均変動率は25年連続の下落であるが、下落幅は-2.0% -1.0%と縮小した。メガソーラー、物流関係用地の需要は増大しているが、地価に影響を及ぼすまでには至っていない。高松の1地点で横這い、それ以外は下落。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 -2.0% -0.8%と縮小している。工場立地動向はやや増加しているが、地価への影響は少なく、依然として地価は下落しているものの、ほぼ横這い傾向へと変化しつつある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 丸亀市は-1.9% -1.0%と下落幅が縮小傾向、坂出市も-1.8% -1.4%とほぼ同じ傾向である。坂出市の番の州工業地帯に代表されるように両市とも臨海型工業地域が多く、新規の工場立地も少ない。他市、町部もほぼ同様な傾向。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・香川県は平成23年度から平成27年度まで、新たな香川づくりの指針「せとうち田園都市香川創造プラン」を策定し、各種政策を県政運営の基本指針としている。 ・高松市は平成20年12月に都市計画区域を対象として、平成40年を目標年次とする「高松市都市計画マスタープラン」を制定し、「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向け、「高松市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」の改正を行い、平成23年12月1日から施行している。 ・「高松丸亀町再開発事業」が現在進捗中で、A・B・C街区に続き、G街区(丸亀町グリーン)が平成24年4月末完成。2017年度中に大工・磨屋町区域整備へ計画認可が具体化しつつある。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
香川県全体	-1.4%	-0.8%	13	17	79	109
高松市	-0.8%	-0.2%	13	15	26	54
丸亀市	-1.7%	-1.1%	0	1	12	13
坂出市	-2.1%	-1.7%	0	0	6	6
善通寺市	-1.5%	-1.1%	0	0	3	3
観音寺市	-2.2%	-1.6%	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
香川県全体	-1.5%	-0.9%	3	14	39	56
高松市	-0.6%	-0.2%	3	13	9	25
丸亀市	-1.7%	-0.9%	0	1	4	5
坂出市	-2.9%	-2.1%	0	0	5	5
善通寺市	-2.2%	-1.7%	0	0	2	2
観音寺市	-2.2%	-1.5%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	番町3丁目14番8	223,000	+1.8 (0.0)	中心部に位置する高級住宅地で利便性もよく値頃感から地価はやや上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	392,000	+2.6 (0.0)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価はやや上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-5	上之町1丁目7番8	115,000	+1.8 (+1.8)	中心部の人気校区エリアにあり、需要が増大し、地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	392,000	+2.6 (0.0)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価はやや上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 小豆島-2	小豆島町坂手字中甲646番	17,500	-2.8 (-3.2)	過疎化による人口減少、高齢化等の構造的要因の他、地縁性が強いいため、周辺地域から需要は極めて少ない。
	商業地 小豆島5-1	小豆島町片城字内浜甲44番132外	43,100	-3.6 (-4.5)	人口減少・高齢化に加え、土庄町の大型店舗への顧客の流出による商況低迷のため。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	番町3丁目14番8	223,000	+1.8 (0.0)	中心部に位置する高級住宅地で利便性もよく値頃感から地価はやや上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	392,000	+2.6 (0.0)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価はやや上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-5	上之町1丁目7番8	115,000	+1.8 (+1.8)	中心部の人気校区エリアにあり、需要が増大し、地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	392,000	+2.6 (0.0)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価はやや上昇傾向にある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 29 年地価公示)

(愛媛県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成10年以降20年連続の下落となった。全体の下落率は - 1.9% - 1.8%と若干の縮小傾向である。 主たる下落率縮小市町は今治市、八幡浜市で、今治市 - 1.8% - 1.4%、八幡浜市 - 4.5% - 4.1%を最大に、0.1~0.4%の率で縮小した。下落率が拡大した市町は東温市 - 3.0% - 3.2%、愛南町 - 3.4% - 3.6%など8市町である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 最高価格地の存する道後地区では、一昨年上昇に転じた最高価格地以外にも上昇地点が引き続き見られる等需要者である高所得者層の根強い需要が認められる。 松山市においては、比較的需要がみられる中心部、東部、南部は下落率が全般的に縮小傾向にあるが、西部、北部や旧北条市は概ね前年並みの下落率で縮小傾向はあまり見られないという二極化傾向が窺える。 人気のある中心部外縁の大規模画地はマンション用地としての需要が引き続き旺盛である。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大洲市は、下落率が県内最大の - 4.4%であり、八幡浜市 - 4.1%、久万高原町 - 4.0%と下落率の大きい市町が続く。 大洲市は、大手家電工場撤退(H22.3)の影響が未だに大きく、住宅地全般の需要が弱い状況が続いている。特に市町村合併により役場が無くなった長浜町での地価の下落が大きい。 八幡浜市は、漁業・農業を中心とする地場産業の不振、若年層の流出・高齢化を背景にした需要減退がある。また、かつて地価水準が県内2位と高かったため、需要減退に伴う下落率が大きくなる特徴がみられる。 久万高原町は、人口減少(-11%、県内1位の人口減少率(過去5年間))、少子高齢化(H28.4高齢化率46%で県内1位)、山間部の過疎化等が進み、住宅需要は押しなべて脆弱である。 今治市は、平成28年4月に開業した大型商業施設の存する中学校区の分譲地に人気があり、地価下落率は縮小傾向にあるが、郊外部は需給が弱含んでおり、二極化が進んでいる。 新居浜市は、市中心部の人気校区では長年の地価下落による割安感から需給は堅調である。郊外部では利便性に優るエリアは落ち着いているが、利便性の劣るエリアは依然として下落傾向が強い。全般的には下落傾向が縮小している。 西条市は、旧西条市の市内中心部においては住宅地の需給動向が堅調で地価は落ち着いている。しかし、旧東予市や旧郡部の地価は下落に歯止めがかからず、二極化現象が続いている。 四国中央市は、JR駅周辺やIC周辺では、需給は堅調だが、全般的には、市場滞留期間が長期化しており、弱含みの状況が続いている。
地	<p>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"> 松山-1(持田町)は割安感があり、平成27年上昇に転じて以降、引き続き3年連続で上昇している。 松山-1の外、道後地区の松山-2(上市)、松山-41(岩崎町)など、有効需要の強い5地点が引き続き上昇した。 今治-14(片山)が+0.2%になり、松山市以外で昨年に引き続き上昇地点がみられた。 宇和島市や愛南町では津波リスクの高まりから、海拔低位エリアでの分譲地の売れ行きが鈍り、高台に需要がシフトするなど、住宅地価にマイナスの影響を与えている。八幡浜市は高台が殆どなく、津波自体での地価影響は軽微と思われる。
商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成5年以降25年連続の下落となった。全体の下落率は - 2.1% - 1.9%と縮小した。 下落率縮小が顕著な市町は、内子町 - 3.6% - 3.1%、八幡浜市 - 4.0% - 3.6%などで、0.1~0.5%の率で縮小した。下落率が拡大した市町は、東温市 - 2.7% - 3.0%、西条市 - 2.7% - 2.8%、愛南町 - 3.4% - 3.5%の3市町である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山5-1(大街道2)は、平成27年上昇に転じたが、今年もホテル進出の期待感等から引き続き上昇が継続した。 松山5-16(大街道3)も観光客増加等の影響から、引き続き上昇した。

業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外路線商業地域は事業用借地権による出店が大勢であり、スポット的に高水準の地代設定がなされる。特に集客力の高い地点は一部下げ止まり。 ・ 事務所空室率は、一部の新築ビルが大型需要を取り込んだこともあり改善したものの、賃料水準は依然低下傾向にある。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 久万高原町は県内最大の下落率 - 4.7% であり、次いで大洲市 - 3.8%、宇和島市 - 3.7%、伊予市 - 3.7% と下落率の大きい市町が続く。 ・ 久万高原町は人口減少、少子高齢化、山間部の過疎化等が進み、商業地需要も脆弱。 ・ 大洲市は既存商店街や駅前商店街があるが、東大洲の松山自動車道のインターチェンジ近く国道 5 6 号沿いへの店舗の進出による空洞化が加速し、既存商店街の休・廃店舗が目立ち衰退が顕著で下落傾向が続いている。 ・ 今治市は市中心部の百貨店跡地が未利用のまま利用計画が決まらないことや郊外の大型店舗への顧客流失が止まらず、既存商店街の地価は下落が続いている。 ・ 四国中央市でも、郊外大型店への顧客流出に歯止めがかからず既存商店街や中心部商業地の地価は引き続き下落傾向にある。 ・ 西条市では、市中心部での再開発事業への期待から、一部のエリアで需給が堅調だったが、再開発エリアのマンションの売れ残りが予想以上で、テナントも空き店舗が埋まらず、需給は弱含みに転じている。 ・ 新居浜市では、市中心部の商業地は、アーケード商店街を除き、地価の下落率が縮小している。 <p>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"> ・ 新居浜5-2 (坂井町2) は、新居浜駅前土地区画整理事業関連で平成27年7月に開館した新居浜市総合文化施設や平成29年春開業予定のビジネスホテルの期待感等の影響から昨年横ばいとなったが、今年も引き続き横ばいとなった。
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 5 年以降25年連続の下落となった。全体の下落率は - 1.4% - 1.2% と、地点による強弱差はあるが全県的には下落縮小傾向である。 ・ 県内における工場立地件数 (製造業等) は、平成26年13 件、平成27年13件である。立地面積は平成26年20.4ha、平成27年14.3haである。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 松山市は - 2.3% - 2.2% とやや縮小であるが、取引自体が少なく大規模工場地に対する需要は依然弱い。特筆すべき動きは見られない。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新居浜市は ±0.0% ±0.0、西条市は - 0.4% ±0% と横ばいに転じ、今治市は - 0.4% - 0.4% と同傾向となった。 <p>業地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 愛媛県東予地区にある今治市は、造船・繊維、西条市は半導体・造船、四国中央市はパルプ・製紙関連の工業地帯。 ・ 新居浜市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る。新居浜市阿島地区で企業用地を売却中であり、需要は比較的堅調で、臨海部の埋立地では、長年にわたる地価の下落で、値頃感が出ており、地価は横ばいが継続している。 ・ 西条市は、臨海部の埋立地の需給はやや改善しており、地価は下落傾向から弱含み・横ばい傾向に転じつつある。 ・ 平成28年上半期、県の工業団地「東予インダストリアルパーク」(西条市)において新工場建設予定の地元企業が、約6.6haの用地を取得し、同工業団地は完売となった。

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9	-1.8	7	7	142	156
松山市	-1.0	-0.9	6	5	31	42
今治市	-1.8	-1.4	1	1	20	22
宇和島市	-3.4	-3.5	0	0	6	6
八幡浜市	-4.5	-4.1	0	0	4	4
新居浜市	-1.8	-1.6	0	0	19	19

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.1	-1.9	3	13	60	76
松山市	-0.7	-0.5	3	12	17	32
今治市	-2.1	-2.1	0	0	6	6
宇和島市	-4.0	-3.7	0	0	4	4
八幡浜市	-4.0	-3.6	0	0	3	3
新居浜市	-2.2	-2.1	0	1	4	5

3. 上位の価格及び変動率等

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	200,000	+3.1 (+3.7)	需要者層は企業経営者、医師等の高額所得者が中心で、根強い有効需要があり、地価は引き続き上昇傾向にある。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	769,000	+2.3 (+3.0)	一番町にオープン(H28.3)したホテル以外にも中心部商業地へのホテル進出の動きがあり、これらへの期待感等から地価は引き続き上昇した。
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	124,000	+5.1 (+4.4)	市内でも人気校区である道後地区内でのマンション適地は供給が限定され、稀少性やデベロッパーの旺盛な需要等から地価は引き続き上昇した。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	769,000	+2.3 (+3.0)	一番町にオープン(H28.3)したホテル以外にも中心部商業地へのホテル進出の動きがあり、これらへの期待感等から地価は引き続き上昇した。
下落率1位	住宅地 大洲-4	大洲市長浜甲502番	41,400	-5.5 (-5.8)	市町村合併以降、旧役場の存した長浜地区の衰退は激しく、少子高齢化、過疎化も相まって需要は極めて弱みである。
	商業地 西予 5 - 1	西予市三瓶町朝立字日吉崎7番耕地286番36	38,000	-5.7 (-6.1)	旧三瓶町役場周辺に店舗の集積があったが、支所移転(H23.5.23)後、店舗の閉店が相次ぐなど、商業地需要は皆無に等しい。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山 - 1	松山市持田町4丁目168番2	200,000	+3.1 (+3.7)	需要者層は企業経営者、医師等の高額所得者が中心で、根強い有効需要があり、地価は引き続き上昇傾向にある。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	769,000	+2.3 (+3.0)	一番町にオープン(H28.3)したホテル以外にも中心部商業地へのホテル進出の動きがあり、これらへの期待感等から地価は引き続き上昇した。
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	124,000	+5.1 (+4.4)	市内でも人気校区である道後地区内でのマンション適地は供給が限定され、稀少性やデベロッパーの旺盛な需要等から地価は引き続き上昇した。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	769,000	+2.3 (+3.0)	一番町にオープン(H28.3)したホテル以外にも中心部商業地へのホテル進出の動きがあり、これらへの期待感等から地価は引き続き上昇した。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向（工業地3地点） 高知市、南国市のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10年以来20年連続で下落。 昨年より下落幅縮小（-2.0→-1.0）。 ・県内全域で内陸型が人気。 ・南国市内に流通地点を新設。（南国9-1、24,000円/㎡） <p>高知市（工業地域を形成する主な都市）の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高知市内の2地点は、環境に大きな変化はないが津波に対する懸念から下落が進捗。 ・市内一宮地区に高台の工業団地を県・市が共同開発を予定しており、今後は内陸部へ需要がシフトすることが予想。 ・南海トラフ地震の発生に備え、高知市が仁井田の高台に新たな産業団地を計画中。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
<p>地域政策、取組み等について</p> <p>地域経済が大きく飛躍するためには県独自の産業構造を獲得し、県外資金を獲得しなければならない。その有力な産業として、高知県では鉱物資源、木材、農作物等の素材生産が基幹となっているが、県内経済への貢献度は低い。言い換えれば、県外資金獲得の最有力たる製造業の生産基盤が脆弱であると言える。一方、高知県内における産業で大部分を占めるのが、建設、医療、公務、観光等のサービス産業である。しかし、これらは何れも地域内で成熟する産業として把握され、産業自体が県外資金を稼ぐ構造となっていない。これらの改善が本件産業の急務であり、製造業の発展を支援するとともにサービス業を推進させることが地域の活性化に直結する。高知県では現在、産業別の戦略を示す「産業成長戦略」と、県内7つのブロック単位で策定し、具体的な取組を示す「地域アクションプラン」から成る「産業振興計画」が推進されている。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 1.3	- 1.0	0	16	76	92
高知市	- 1.5	- 1.1	0	7	38	45
室戸市	- 2.1	- 1.9	0	0	2	2
安芸市	- 2.0	- 1.7	0	0	2	2
南国市	- 0.6	- 0.4	0	3	2	5
土佐市	- 1.0	- 0.9	0	0	3	3
須崎市	- 1.8	- 1.4	0	1	2	3
宿毛市	- 2.8	- 2.9	0	0	2	2
土佐清水市	- 2.3	- 2.1	0	0	2	2
四万十市	- 2.0	- 1.0	0	0	2	2
香南市	- 1.0	- 0.8	0	1	2	3
香美市	0.4	0.0	0	4	0	4

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 1.8	- 1.5	0	4	41	45
高知市	- 1.4	- 1.2	0	3	14	17
室戸市	- 2.4	- 2.2	0	0	2	2
安芸市	- 2.1	- 1.9	0	0	2	2
南国市	- 0.9	- 0.7	0	0	2	2
土佐市	- 2.1	- 1.7	0	0	2	2
須崎市	- 3.0	- 2.5	0	0	2	2
宿毛市	- 3.1	- 3.1	0	0	2	2
土佐清水市	- 2.9	- 2.7	0	0	2	2
四万十市	- 2.0	- 1.3	0	0	2	2
香南市	- 1.2	- 1.2	0	1	1	2
香美市	- 0.8	- 0.3	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 - 36	高知市桜馬場 1 8 番	136,000	0.0	環境条件に優れ、高価格帯の地域であり、需要は安定
	商業地 高知5 - 12	高知市帯屋町 1 丁目 1 7 0 番外	255,000	0.0 (- 0.4)	アーケード内へ新規店舗が回帰しつつあり収益性が改善傾向にある
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 高知 - 8	高知市西塚ノ原字永田 1 2 1 番 2 6	68,000	0.0 (0.0)	高台の住宅団地で津波被害想定が無く、需要が安定
	商業地 高知5-9	高知市東秦泉寺字鍬砲築地 1 2 2 番 1 外	146,000	0.0 (0.0)	郊外型の路線商業地域で成熟しており需要が高い
下落率 1 位	住宅地 宿毛 - 1	宿毛市高砂 5 3 8 7 番 1 1 1	26,600	- 2.9 (- 2.8)	津波懸念で減退した需要回復の兆しが未だ見えない
	商業地 高知5 - 3	高知市升形 5 2 番	150,000	- 3.8 (- 3.7)	古くからの近隣商店街で閉鎖店舗が大半を占める

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知 - 36	高知市桜馬場 1 8 番	136,000	0.0	環境条件に優れ、高価格帯の地域であり、需要は安定
	商業地 高知5 - 12	高知市帯屋町 1 丁目 1 7 0 番外	255,000	0.0 (- 0.4)	アーケード内へ新規店舗が回帰しつつあり収益性が改善傾向にある
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 高知 - 8	高知市西塚ノ原字永田 1 2 1 番 2 6	68,000	0.0 (0.0)	高台の住宅団地で津波被害想定が無く、需要が安定
	商業地 高知5-9	高知市東秦泉寺字鍬砲築地 1 2 2 番 1 外	146,000	0.0 (0.0)	郊外型の路線商業地域で成熟しており需要が高い
下落率 1 位	住宅地 高知 - 43	高知市長浜字沖野林 5 4 8 7 番 6	16,700	- 2.9 (- 2.8)	市街化調整区域内であることに加え津波懸念があり需要が弱い
	商業地 高知5 - 3	高知市升形 5 2 番	150,000	- 3.8 (- 3.7)	古くからの近隣商店街で閉鎖店舗が大半を占める

地	<ul style="list-style-type: none"> 久留米市 (+0.5% +0.9%): マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面、総じてみれば昨年に引き続き微増となっている。 大牟田市 (-2.9% -2.5%): 中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。 <p>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"> 行橋市(0.0% +0.4%)、筑紫野市(+1.0% +0.8%)、春日市(+2.4% +7.8%)、大野城市(+2.7% +7.2%)、太宰府市(+3.4% +4.8%)、古賀市(+0.6% +1.0%)、宇美町(0.0% +0.4%)、篠栗町(-0.3% +1.5%)、志免町(0.0% +1.4%)、粕屋町(+2.4% +3.5%)と、福岡都市圏を中心に上昇基調を示した市町が広がっている。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況...官民複合商業施設(八幡西区黒崎・H25/4開業)、大型ショッピングセンター(小郡市・H25/11開業)、大型ショッピングセンター(八幡西区曲里町・H26/9開業)、ファッションビル新館(天神・H26/11開業)、大型ファッション小売施設(博多駅中央街・H28/4開業)、ノーブランド小売店(天神西通り・H27/3開業) 観光客数の推移・動向...H25/4に就航したアムステルダム直行便はH28年1月から運休、H28年春以降、マニラ・ヘルシンキ・マカオ直行便が新規就航。一方、博多港の外国クルーズ船寄港数はH27年は245回、H28年は約312回であった。乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、力強い回復基調が見えてこない個人消費を下支えしている。博多駅複合商業施設、2015年度の売上高、前年度比+5.2%の1035億円で過去最高を更新。全6施設で売上高が過去最高を記録。博多駅ファッションビルは同+3.6%の382億円、博多の百貨店は同+4%の439億円で免税品売上高の占める割合が前年から約2倍の6%に伸びた。
	<p>工業</p> <p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均対前年でH28 0.0% H29 +0.8%と24年振りにプラスとなった。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡市(+2.4% +3.6%): リートに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅周辺では用途の多様性が見られる。 <p>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(-1.2% -0.7%): 円安傾向を受けて自動車産業は堅調、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、供給数も多く、力強い回復基調は看取できない。 大牟田市(-1.4% -1.0%): 工場地の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。 久留米市(-0.8% -0.3%): 製造業を中心に様子見の中小企業が多いが、下落幅は縮小した。 京都郡苅田町(0.0% +0.8%): 自動車関連が好調で需要も堅調に推移、上昇基調に反転している。 <p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。H27年4月着工、総事業費約380億円。H31年3月完成予定、誘導路複線化はH31年度完成予定。 福岡市が進める博多湾WF地区の再整備計画案の概要を発表(既存ホール兼ホテルの取毀、大博通との直結道路整備、ホテル・飲食店の配置)。JR九州は、JR博多駅とWF地区をロープウェイで結ぶ構想を検討。 北九州市は破綻した黒崎駅前商業施設について八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させた。商業施設をオ・ブン(H25年4月)。区役所移転はH25年5月。また、サッカーJ2チームの新ホームスタジアムを小倉駅北口約500mに開業予定(建設費約100億円、H29年3月完成予定)。 都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置案を承認。開業は2021年度予定。また、市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。平成32年度開業予定。 飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、吉原町1番地区第1種再開発事業、百貨店跡地の事業地区暮らし・にぎわい再生事業、飯塚本町東地区土地区画整備事業の3事業が本格的に始動。八木山バイパスがH26年10月1日より無料化。 国家戦略特区、福岡市で、平成28年度税制改正において「スタートアップ法人減税」が実現。一定の要件と創業後5年間に限った措置であるが、H29年度には所得を20%カット、法人税等の実効税率換算で7%程度が圧縮されることとなる。また、平成27年12月に国家戦略特区として新たに北九州市を追加。 天神ビッグバンプロジェクトがH27年2月に発表。天神BBB(容積率最大50%緩和、認定ビルを優先的に紹介、金融機関による支援等)が平成28年5月運用開始。

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5	+1.1	341	74	212	627
福岡市	+2.8	+3.5	182	2	5	189
北九州市	-0.9	-0.5	29	28	83	140
久留米市	+0.3	+0.3	14	11	12	37
大牟田市	-2.2	-1.8	0	1	21	22

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.1	+2.7	133	26	77	236
福岡市	+5.9	+8.5	78	0	1	79
北九州市	-1.0	+0.4	31	14	26	71
久留米市	+0.5	+0.9	7	4	4	15
大牟田市	-2.9	-2.5	0	1	7	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	650,000	+7.4 (+6.9)	高級マンションの売行きが堅調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	7,850,000	+12.5 (+12.0)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化しているなか、店舗売上高は軟調であるが、天神ビッグバンプロジェクト等の再開発の動きもある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡中央-5	福岡市中央区六本松4丁目61番	288,000	+9.9 (+8.3)	大学跡地の開発が進展したことも相俟って、マンション素地の需要は旺盛。供給が少ないこともあり、大きく上昇している。
	商業地 博多5-6	福岡市博多区博多駅前2丁目 172番外	2,170,000	+26.2 (+11.7)	博多駅界隈の都心機能の増大のほか、特に博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりを受けて高騰。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
下落率1位	住宅地 若松-9	北九州市若松区百合野町109番 43	22,000	-4.8 (-4.9)	住宅需要が乏しいなか、依然として割高感が残っている。
	商業地 大牟田5-7	大牟田市姫島町38番5外	30,700	-5.2 (-5.8)	地域経済の衰退等、不動産需要に乏しいなか、地域間競争に劣後して衰退傾向が顕著である。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央 - 2	福岡市中央区大濠1丁目13区 133番	650,000	+7.4 (+6.9)	高級マンションの売行きが堅調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	7,850,000	+12.5 (+12.0)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化しているなか、店舗売上高は軟調であるが、天神ビッグバンプロジェクト等の再開発の動きもある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡中央-5	福岡市中央区六本松4丁目61番	288,000	+9.9 (+8.3)	大学跡地の開発が進展したことも相俟って、マンション素地の需要は旺盛。供給が少ないこともあり、大きく上昇している。
	商業地 博多5-6	福岡市博多区博多駅前2丁目 172番外	2,170,000	+26.2 (+11.7)	博多駅界隈の都心機能の増大のほか、特に博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりを受けて高騰。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。

北九州市について

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 戸畑 - 3	北九州市戸畑区浅生1丁目51番	97,700	+1.0 (+0.5)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の中高級住宅で、需要の回復傾向が鮮明で、上昇基調に反転している。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目 251番	555,000	+2.0 (-1.6)	長期間に亘って地価下落が継続したことから値頃感が現出したほか、都心商業地の需要回復基調が看取される。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 八幡西-22	北九州市八幡西区光貞台2丁目 16番2	55,100	+2.8 (+0.9)	北九州市郊外部の居住環境が良好な住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、値頃感とも相俟って、地価は上昇幅が拡大している。
	商業地 小倉北5-5	北九州市小倉北区東城野町 11番1外	107,000	+5.9 (0.0)	背後の新たな開発地域が進展してきており、この影響が一気に顕在化し始めてきたことから地価を押し上げている。更に、マンション素地需要も見込める地域であり、地価は明確な上昇基調を辿っている。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.0%	11	11	65	87
佐賀市	-1.7%	-0.8%	5	3	17	25
唐津市	-2.3%	-1.6%	0	1	9	10
鳥栖市	-0.9%	-0.2%	4	3	6	13
武雄市	-1.5%	-1.1%	0	0	3	3
伊万里市	-3.9%	-2.6%	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.4%	-1.2%	6	7	28	41
佐賀市	-1.4%	+0.1%	5	3	6	14
唐津市	-3.0%	-2.4%	0	1	6	7
鳥栖市	-1.1%	+0.2%	1	3	0	4
武雄市	-1.9%	-1.2%	0	0	3	3
伊万里市	-5.8%	-4.7%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 - 7	佐賀市八幡小路130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5 - 10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	207,000	+3.5% (+0.5%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5 - 1	佐賀市神野東2丁目2658番	130,000	+4.8% (-0.8%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。
下落率1位	住宅地 伊万里 - 3	伊万里市二里町八谷搦字伊万里一本松13番23	31,800	-4.5% (-4.9%)	街路条件が悪く新規の分譲地に対して競争力が劣る為引き続き下落。
	商業地 伊万里5 - 1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	39,000	-6.0% (-7.6%)	中心部では老舗百貨店が閉店し商環境が衰退。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5 - 10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	207,000	+3.5% (+0.5%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5 - 1	佐賀市神野東2丁目2658番	130,000	+4.8% (-0.8%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(長崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>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 - 1.1% から - 0.7% へと縮小したものの、平成12年以降18年連続で下落している。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市は、 - 0.8% から 0.0% となった。上昇地点が前年の12地点から14地点に増加し、横ばい地点が、2地点から14地点へと大幅に増加した。 ・平地が少ない長崎市の状況を反映し、平坦地の希少性は高く、中心部の高価格帯の住宅地は上昇率が拡大した。斜面地からの住み替え需要を背景に、新築マンションの販売も好調で、早期完売が続いており、中古住宅、中古マンションの需要も回復している。 ・中心部周辺の住宅団地及び既成住宅地は供給過剰感が薄らぎ、上昇地点、横ばい地点が増加した。 ・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り、底値が見えない状態が続いている。熊本地震や28年6月の大雨による民家の崩落事故の影響で、斜面地については安全意識がより強くなっており、長崎市においては、地価の二極化が顕著である。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県北の中心である佐世保市は、 - 0.6% から - 0.5% へと下落率がやや縮小した。好立地の住宅地は上昇地点、横ばい地点が増えたのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地の需要は極端に弱く、長崎市と同様の二極化が見られる。 ・県央地区では、諫早市が - 0.4% で前年と同率の下落率となった。全体に供給過剰感が残っているが、市中心部や利便性の良好な住宅地では底値感がある。人口増加の見られる大村市が + 0.4% で前年と同率の上昇率となった。新興住宅地では強気の価格設定がされており、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。 ・壱岐市 - 3.9%、五島市 - 4.3%、新上五島町 - 3.4%、西海市 - 3.1%、南島原市 - 3.0% と、離島・半島域の下落率は依然として大きい。その他では、東彼杵町 - 3.8% の下落率が大きい。 <p>地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市のベッドタウンである長与町 + 0.5% (前年 - 0.1%)、時津町 + 1.6% (前年 0.0%) は、長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることから、上昇に転じた。 ・西九州自動車道の佐々ICが開通し、佐世保市への交通アクセスの向上により新興の住宅団地が増えている佐々町が - 0.6% から 0.0% となった。
<p>商</p> <p>業</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は - 0.6% から - 0.1% へと縮小したものの、平成5年以降25年連続で下落している。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市は、 + 1.6% から + 2.9% へと上昇率が拡大した。上昇地点数は前年の13地点から14地点へと若干の増加にとどまるが、上昇率が大幅に拡大した地点が増えている。 ・県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、熊本地震の影響で国内観光客は減少しているが、外国クルーズ船の寄港数の増加(H27年128からH28年190)により、外国人観光客が増加している。また、中国系の投資家による投資物件物色の動きも見られる。ただし、県庁移転や駅周辺整備の影響により、将来的には商業の中心がアーケードから駅周辺に移行するとの見方が強い。 ・中心部の幹線道路沿いにおいては、建築費上昇・人手不足という懸念材料はあるものの、都市型マンション用地需要は依然根強く、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める問い合わせも増加するなど、需要の回復が顕著である。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待から、高値の引き合いも多く、長崎5-3(五島町)は + 9.8% の上昇となった。 ・中心部周辺の近隣商業地域は、容積率の見直しや、周辺住宅地価格との接近による値頃感から横ばい地点が増えた。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐世保市は、 - 0.2% から - 0.1% へと下落率が縮小した。大型複合商業施設「させぼ五番街」が開店した佐世保駅周辺では、利便性の向上によるマンション需要等を背景に上昇地点、横ばい地点が増加したが、アーケード商店街では、「させぼ五番街」からの顧客の取込ができていない。

地	<ul style="list-style-type: none"> ・県央地区では、諫早市は、- 0.3%から - 0.7%へと下落率がやや拡大した。幹線道路沿いの商業地は新規出店もみられほぼ底値圏にあるとみられるが、中心部の旧来型の商業地については、郊外型店舗への顧客流出の影響等により下落傾向が継続している。また、大村市は+ 0.2%で前年と同率の上昇率である。需要の中心は幹線道路沿いで、旧来の商店街の需要は弱い。 ・時津町 + 0.7% (前年 + 0.5%) は、路線商業地の集積が進み、上昇率はやや拡大した。 ・佐々町 - 0.2% (前年 - 1.0%) は、佐々IC周辺の沿道型商業地が熟成しつつあり、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格との接近により、地価は底値圏にある。 ・五島市 - 5.4%、新上五島町 - 4.8%と、離島の下落率は依然として大きい。
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均変動率は、- 2.1%から - 1.2%へと下落率が縮小したものの、平成11年以降19年連続で下落している。 <p>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"> ・長崎市では、- 2.0%から - 0.8%へと下落率が縮小した。基幹産業である大手造船業の先行きについては、現在フル操業が続いているものの、客船部門で巨額の赤字を計上した中核企業の分社化、子会社売却等のリストラが進行中で、不透明感が強い。 ・佐世保市では、- 2.2%から - 1.5%へと下落率が縮小したが、依然として設備投資意欲が弱く、下落傾向は続いている。諫早市では、- 1.2%から - 1.3%へと下落率はほぼ横ばい。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・九州新幹線西九州ルートは、平成34年度に武雄温泉駅において在来線特急と新幹線を乗り換える対面乗換方式により暫定開業する予定である。リレー方式で運行すれば博多 長崎間は1時間26分となる。 ・JR長崎本線連続立体交差事業と一体的に進められている「長崎駅周辺土地区画整理事業」は、平成35年度完了を目指している。 ・長崎県庁舎と県警本部庁舎移転については、長崎駅南側の埋立地で平成29年度完成をめざし工事が進んでいる。 ・平成34年度の九州新幹線西九州ルートの開業予定に合わせて、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業、大村市では新幹線新駅周辺で土地区画整理事業が進行している。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-1.1%	-0.7%	26	38	109	173
長崎市	-0.8%	0.0%	14	14	36	64
佐世保市	-0.6%	-0.5%	5	13	25	43
島原市	-1.4%	-1.1%	0	0	2	2
諫早市	-0.4%	-0.4%	0	7	8	15
大村市	0.4%	0.4%	3	1	0	4

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-0.6%	-0.1%	21	15	35	71
長崎市	1.6%	2.9%	13	4	2	19
佐世保市	-0.2%	-0.1%	3	11	5	19
島原市	-2.4%	-2.3%	0	0	2	2
諫早市	-0.3%	-0.7%	0	0	6	6
大村市	0.2%	0.2%	3	0	1	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎 - 1 6	長崎市上西山町156番1	182,000	+5.2% (+2.4%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 8	長崎市浜町3番32	913,000	0.0 (+0.2%)	インバウンドの効果はあるが、商店街の老朽化、駅前開発の影響等、先行き不透明感がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎 - 1 6	長崎市上西山町156番1	182,000	+5.2% (+2.4%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 3	長崎市五島町1番16	426,000	+9.8% (+8.1%)	長崎駅再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地等の高値の引き合いも多く、地価は上昇している。
下落率1位	住宅地 佐世保 - 2 1	佐世保市宇久町平2524番3	13,700	-6.8% (-7.0%)	五島列島最北の離島であり、過疎化が顕著で、需要の回復は見込めない状況にある。
	商業地 五島 5 - 1	五島市栄町3番5	49,700	-6.2% (-6.2%)	五島市の中心商店街であるが、人口減少、郊外型店舗の影響により、年々衰退が進んでいる。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎 - 1 6	長崎市上西山町156番1	182,000	+5.2% (+2.4%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 8	長崎市浜町3番32	913,000	0.0 (+0.2%)	インバウンドの効果はあるが、商店街の老朽化、駅前開発の影響等、先行き不透明感がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎 - 1 6	長崎市上西山町156番1	182,000	+5.2% (+2.4%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 3	長崎市五島町1番16	426,000	+9.8% (+8.1%)	長崎駅再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地等の高値の引き合いも多く、地価は上昇している。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成29年地価公示)

(熊本県 代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 4月の熊本地震の影響もあって、県内平均変動率は、+0.1%(H28) -0.1%(H29)と下落に転じた。平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市(+0.3%)、宇城市(+0.6%)、合志市(+0.2%)、大津町(+1.2%)、菊陽町(+1.4%)である。合志市を除き、上昇率は縮小している。地震被害の大きかった益城町(-4.5%)では大きな下落幅となったほか、昨年上昇がみられた嘉島町は下落に転じ、阿蘇市、御船町では下落幅が拡大した。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 熊本市全体では、+0.6%(H28) +0.3%(H29)と上昇幅は縮小した。 ・中央区の平均変動率は、+1.7%から+1.5%と上昇傾向が継続した。地震被害による影響は軽微であり、地価動向に大きな変化はみられない。低金利等を背景に不動産投資需要は高い。 ・東区の平均変動率は、+0.9%から0.0%と横ばいになった。熊本市5区の中で地震の被害が大きく、被害が大きかった熊本東-4は-3.4%となった。しかしながら、東区の中で地震被害が少なかった地域の需要は引き続き堅調であり、全体として下落には至らなかった。 ・西区の平均変動率は、-0.4%から-0.2%と下落幅はやや縮小した。地震の被害は比較的軽微である。熊本駅周辺(春日地区)及び蓮台寺・城山地区を中心に宅地需要は高めに推移していたが、地震後の需要にはやや一服感が見られる。熊本駅を中心とした発展は今後も予測され、潜在的なマンション用地需要等が見込まれている。 ・南区の平均変動率は、+0.3%から-0.2%と上昇から下落に転じた。地震の被害は東区と並び大きく、特に近見、日吉、南高江地区を中心に液状化による地盤沈下等の被害が生じ、熊本南-11は、-1.5%となった。一方、平成28年3月に開業した「西熊本」駅周辺では平成28年11月に複合商業施設が開業するなど発展傾向にあって、熊本南-4は+2.8%と上昇傾向が継続し、南区内の住宅地は二極化の動きとなっている。 ・北区の平均変動率は、+0.2%から+0.1%と上昇傾向が継続した。地震の被害は比較的軽微である。北区役所が位置する植木町は、拠点性の高まりもあって上昇傾向にある。傾斜地に位置する既成住宅地では依然として地価は弱含み傾向にある。一方、人気の菊陽町「光の森分譲住宅団地」周辺の北東部の住宅地域では、概ね横ばい傾向にある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・地方圏では、人口減少、地方経済の停滞等を背景に、依然として下落傾向にあるが、下落幅は総じて縮小している。ただし、地震被害の大きかった益城町(+0.6% -4.5%)、嘉島町(+1.5% -1.7%)では昨年の上昇から下落に転じ、同じく阿蘇市(-1.1% -1.7%)、御船町(-0.3% -0.9%)では下落幅の拡大がみられる。 ・熊本県の人口は平成28年10月時点で1,774,538人で前年比で0.7%の減少である。益城町では地震前は人口増加傾向にあったが、地震後は転出による人口減少が顕著である。一方、地震被害の少なかった合志市、菊陽町、大津町等では、人口は増加傾向にある。 ・県下の住家被害状況(平成28年11月22日時点)は、175,346棟(全壊8,334棟、半壊31,778棟、一部損壊135,234棟)であり、特に被害の大きかった益城町では全壊2,765棟、半壊3,012棟、一部損壊4,425棟で、町全世帯の91%以上で住家被害が見られる。</p>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平成5年から25年連続の下落。県内平均変動率は、-0.2%(H28) -0.1%(H29)と下落幅は若干縮小。平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市(+1.1%)、菊陽町(+1.0%)。熊本市中心商業地では、低金利等を背景に不動産投資需要は依然として高く、昨年並みの上昇が継続し、全体の平均変動率を下支えしている。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 熊本市全体では、+1.1%(H28) +1.1%(H29)と昨年と同様に上昇傾向が継続した。 ・中央区の平均変動率は、+1.8%から+1.7%と概ね昨年並みの上昇である。中心商業地は、地震後も高値取引が見られ、地価は上昇基調にある。賃料は概ね横ばいで推移している。コールセンター等を中心としたオフィス需要もあって、近時の空室率は改善傾向にある。今後の発展要因としては、平成29年春に下通りアーケード内での再開発計画による複合商業施設の開業予定や平成31年夏の完成を目指す桜町再開発事業がある。 ・東区の平均変動率は、+0.3%から-0.5%と熊本地震の影響を反映し下落に転じた。健康商店街の核店舗であるサンリブ健康店が地震により半壊して解体され、商店街の集客力が大きく低下したことから、熊本東5-2は-2.9%(昨年0.0%)となった。 ・西区の平均変動率は、+0.8%から+1.2%と上昇幅は拡大した。熊本駅に比較的近い熊本西5-3(二本木3丁目)、熊本西5-6(春日7丁目)、熊本西5-2(田崎3丁目)では、地価上昇傾向にある。近年、田崎市場周辺での大型商業施設の集積等がみられ発展傾向にあって、継続して上昇した。熊本市中心部近辺の路線商業地(熊本西5-4)でも大型商業施設の進出により上昇がみられた。 ・南区の平均変動率は、-1.2%から-1.6%と下落幅は拡大した。旧来型の近隣型商業地であり、繁華性は低下しており、地震の被害もあって下落幅は拡大した。 ・北区の平均変動率は、+0.4%から+0.6%と上昇幅は拡大した。地震の被害の影響は比較的軽微であり、中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)、値頃感が見られる熊本北5-2(植木町)では、継続して上昇した。下落が継続していた国道3号に位置する熊本北5-4(四方寄町)では、長期の下落から横ばいとなった。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県南、県北に位置する市町村では下落が継続しているが、下落幅は縮小傾向にある。ただし、熊本地震の被害の大きかった益城町(-6.2%)、阿蘇市(-5.9%)では、高い下落率となった。 ・上昇がみられた市町村は、菊陽町のみである。また、横ばいとなった市町村は、合志市、大津町、御船町である。</p>

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県全体の工業地は9地点で、県内平均変動率は、-0.4%(H28) 0.1%(H29)と上昇に転じた。熊本市及び八代市の平均変動率が全体を下支えしている。県内では地震後、製造ラインの停止等、一定期間の休止がみられたが、多くは夏季には復旧した。大手家電メーカー菊陽工場の出荷量は、9月末から震災前の水準に回復、11月には嘉島町の大手洋酒メーカー熊本工場が約7ヶ月ぶりに稼働を再開した。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・熊本市の工業地は6地点で、平均変動率は+0.6%から+0.7%と昨年並みの上昇となった。</p> <p>・中央区(+0.8%)及び東区(+0.5%)、西区(+1.0%)、南区(+0.5%)と各区とも上昇が継続した。要因としては、近年の物流施設用地の需要回復、市街地に近い立地条件から用途の多様性による高値取引の影響等を受けていることが挙げられる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・近年の地域別企業立地件数をみると、県内では菊池地域が最も多く、次いで玉名、宇城、阿蘇、上益城と続いている。熊本県の工業の主要産業がIC関連で、空港に近い立地条件や水が豊富であることが求められるため、県内では菊池地域が最も人気が高い。反面、県南地域は八代市を除いて相対的に需要が低く、近年の進出企業は少ない傾向にある。</p> <p>・八代市の臨海型工業地の地価は上昇が継続している。特に平成26年に入り経済的要因の変化による輸出量の増加や物流施設の整備が進展する中で、工業地としての立地条件が見直され、土地需要の回復がみられることから、八代9-1は昨年と同様に+1.1%の上昇となった。</p> <p>・荒尾市の工業団地は内陸型工業団地が一般的であり、IC及び空港等への接近性に劣るため、土地需要は低調である(H28-3.4% H29-2.3%)。</p>
----------------------------	---

地域政策、取り組み等について

・桜町再開発計画は平成30年秋の完成を目指していたが、熊本市が整備する大型コンベンション施設(仮称・熊本城ホール)について、熊本地震を受けた耐震性や災害対応機能の強化のため、設計内容などを見直す方針を明らかにしたことに伴い、ホールが入居する大型再開発ビルの開業時期も約1年延びて平成31年夏の予定となった。尚、花畑公園北側区画(敷地2,700㎡)へは、NHK熊本放送会館が移転予定であり、建物は平成28年12月に竣工され、平成29年6月に運用開始予定である。

・下通りアーケード内では、大手スーパー熊本下通店が平成26年5月に閉店。跡地は地元デベロッパーが隣接地とともに複合商業施設として開発(地上8F・地下1F)、地階に食品スーパー、1F～4Fまでは商業施設、5F以上は事務所スペース等として建設中で、平成29年春に開業予定。

・熊本市は、中心オフィス街での広フロアビル不足から、平成26年4月から「オフィスビル建設促進モデル事業」を始め企業誘致に力を入れている。政令指定都市となった以後、コールセンター等のオフィス系企業の進出は高まっており、立地件数は平成25・26年度とも7件、同27年度は11件と高水準にある。地震後も引き合いはさほど落ち込みはないが、供給物件の減少や企業の人手不足など様々な要因により、平成28年は4件(12月現在)と成約ペースが鈍化している。

・熊本市のオフィス空室率は、4月下旬の7.79%から地震後の6月中旬には1.79%に低下した(三幸エステート調べ)。被災により貸し止めのビルもみられ、一時的に供給不足の状態にある。

・熊本駅周辺整備は合同庁舎B棟が平成26年10月完成した。鹿児島本線等連続立体交差事業は平成30年3月、在来線駅舎建設は平成30年度、東口広場整備は平成31年度を目標に完成の予定。熊本駅(3地点)での平成27年度通行量調査は、平日24,408人(対前年比+12.55%)、日曜21,840人(対前年比17.67%)と増加傾向にある。また、JR九州は、平成27年3月に「熊本駅大規模開発計画(敷地約7ha)」を発表した。「0番線ホーム」及び駅周辺駐車場敷地を活用して、駅南側に駅ビルを建設(平成31年春に着工、同33年春の開業予定)するほか、大規模複合商業施設や高層マンションのほか大規模駐車場3区画を設定し、さらに高架下をも利用する大規模計画である。

・八代港は熊本県最大の港で、岸壁整備、大型ガントリークレーンの整備等、海外向け貨物輸送関連施設の整備が進捗中で、コンテナ貨物取扱量は順調に増加しており、中国や韓国等アジアに向けた輸出入の増加が期待されている。また、当港は平成27年に海外から大型クルーズ船が10回寄港し、同28年は12回であった。同29年は70回の寄港が予定されている。

・熊本市南区ではJR鹿児島本線「西熊本」駅が平成28年3月に開業したほか、平成28年11月には大型商業施設が農業試験場跡地(A区画、23,600㎡)に増床オープンした。また、同農業試験場跡地の一画(D区画、8,041㎡)には分譲マンションが建設される予定となっている。

・南九州西回り自動車道の芦北IC～津奈木IC間(36.5km)が平成28年2月に開通、津奈木IC～水俣IC間(5.6km)は平成30年度内の開通を目指している。また、九州自動車道の御船IC～松橋IC間に建設中の城南スマートICはH29年開通予定である。

・有明海沿岸道路(期)「大牟田市(三池港IC)～長洲町」が平成27年4月に都市計画決定がなされた。

・国道57号の復旧については、平成28年11月に国道57号新ルートの開設工事が着手された。トンネル工事の開始時期や全区間の完成時期については、未定である。阿蘇大橋の迂回ルートである村道筋の木立野線は、長陽大橋等の復旧が進められており、平成29年夏を目処に開通予定である。また、俵山トンネルの補修工事は平成28年内に完了し、トンネルと旧道活用により、迂回路が整備されている。

・合志市竹迫では、平成29年11月の開業を目指して商業開発事業が進められている。開発予定地の施工面積は12万8,499㎡で、スーパーマーケット、ドラッグストア、書店、コンビニ等の生活利便性を高める約30店舗の商業施設のほか、農家レストラン、スーパー銭湯、各種医療施設、高齢者住宅等の設置が予定されている。

・益城町復興計画(案)では、県道熊本高森線の拡幅や、行政・商業・サービスが集積する「都市拠点」や交流・情報交換の場となる「コミュニティー拠点」等、町内の各地域に拠点エリアの整備、市街地北側の新住宅エリアの整備、世帯ごとの個別支援計画の作成等の内容となっている。また、町内の県道熊本高森線沿いの市街化区域222.5haを、平成29年3月建築制限がかかる「被災市街地復興推進地域」に指定する予定である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1%	-0.1%	51	58	53	162
熊本市	+0.6%	+0.3%	40	41	13	94
八代市	-1.7%	-1.4%	0	0	6	6
益城町	+0.6%	-4.5%	0	0	3	3
合志市	-0.3%	+0.2%	2	1	3	6
菊陽町	+1.6%	+1.4%	6	1	0	7

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2%	-0.1%	31	9	31	71
熊本市	+1.1%	+1.1%	30	3	6	39
八代市	-2.1%	-2.0%	0	0	4	4
人吉市	-3.4%	-3.4%	0	0	2	2
荒尾市	-1.3%	-0.4%	0	3	1	4
阿蘇市	-4.4%	-5.9%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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12	170,000	+2.4% (+2.5%)	熊本地震の影響は殆どなく、ブランド力のある地域で、低金利等を背景に富裕層を中心に需要は高い。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,440,000	+3.6% (+3.7%)	近隣地域内では、地上8階建ての再開発ビルが建設中(平成29年春開店予定)であり、熊本地震以後も周辺では高値取引がみられる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 熊本中央-16	熊本市中央区水前寺4丁目639番	116,000	+3.6% (+3.7%)	地域の知名度等により人気のエリアで、根強い需要に支えられて地価は高値に推移している。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,440,000	+3.6% (+3.7%)	近隣地域内では、地上8階建ての再開発ビルが建設中(平成29年春開店予定)であり、熊本地震以後も周辺では高値取引がみられる。
下落率1位	住宅地 益城-4	上益城郡益城町大字寺迫字灰塚1427番1	12,200	-6.9% (-0.8%)	地震の被害が大きく、復旧までに相当の時間を要し、また、需要の減退が予測される。
	商業地 益城5-1	上益城郡益城町大字惣領字立道1440番9外	58,600	-6.2% (-)	地震の被害が大きく、復旧までに相当の時間を要し、また、背後住宅地の被害も大きく客足が減少している。

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12	170,000	+2.4% (+2.5%)	熊本地震の影響は殆どなく、ブランド力のある地域で、低金利等を背景に富裕層を中心に需要は高い。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,440,000	+3.6% (+3.7%)	近隣地域内では、地上8階建ての再開発ビルが建設中(平成29年春開店予定)であり、熊本地震以後も周辺では高値取引がみられる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 熊本中央-16	熊本市中央区水前寺4丁目639番	116,000	+3.6% (+3.7%)	地域の知名度等により人気のエリアで、根強い需要に支えられて地価は高値に推移している。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,440,000	+3.6% (+3.7%)	近隣地域内では、地上8階建ての再開発ビルが建設中(平成29年春開店予定)であり、熊本地震以後も周辺では高値取引がみられる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.3%	34	32	78	144
大分市	-0.3%	+0.1%	29	22	27	78
別府市	-1.1%	-0.6%	4	4	16	24
中津市	-0.7%	-0.4%	0	2	2	4
日田市	-1.0%	-0.8%	0	0	4	4
佐伯市	-1.5%	-1.3%	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.5%	11	20	42	73
大分市	-0.1%	+0.3%	10	13	10	33
別府市	-1.3%	-0.6%	0	3	12	15
中津市	-1.6%	0.0%	0	2	0	2
日田市	-2.4%	-1.4%	0	1	2	3
佐伯市	-2.7%	-2.4%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 大分-80	大分市金池南1丁目126番外	286,000	- (-)	(新規地点のため変動要因なし)
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	491,000	+4.9% (+6.1%)	大分駅ビルが開業し、中心部の集客力が向上。ただし、前面街路の通行客数は若干減少した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-31	大分市金池南2丁目2916番6	140,000	+2.9% (+2.3%)	駅ビル開業や隣接地区の土地区画整理事業の進捗により住環境や利便性が向上。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	491,000	+4.9% (+6.1%)	大分駅ビルが開業し、中心部の集客力が向上。ただし、前面街路の通行客数は若干減少した。
下落率1位	住宅地 別府-19	別府市大字亀川字銅面1140番54	29,700	-4.2% (-4.6%)	街路条件が劣る高台に位置し、南側に斜面が迫り住環境も劣っており、需要は減退傾向にある。
	商業地 臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	64,900	-4.8% (-6.3%)	臼杵IC近くの郊外路線商業地との競争に劣後し、商況が低下している。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-80	大分市金池南1丁目126番外	286,000	- (-)	(新規地点のため変動要因なし)
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	491,000	+4.9% (+6.1%)	大分駅ビルが開業し、中心部の集客力が向上。ただし、前面街路の通行客数は若干減少した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-31	大分市金池南2丁目2916番6	140,000	+2.9% (+2.3%)	駅ビル開業や隣接地区の土地区画整理事業の進捗により住環境や利便性が向上。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	491,000	+4.9% (+6.1%)	大分駅ビルが開業し、中心部の集客力が向上。ただし、前面街路の通行客数は若干減少した。

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

(平成29年地価公示)

(宮崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・依然として雇用環境、個人消費が等低水準で推移しており、平均変動率は-0.6%(前年-0.9%)と下落率はやや低下したものの、平成13年以降17年連続で下落。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇16地点、横ばい19地点で平均変動率は-0.1%(前年-0.6%)と下落率は低下している。震災以降、津波への警戒感からか海側の低住宅地への需要は弱まっており、高台への需要のシフトが続いている。中心部の利便性の高い住宅地においては、一定の需要が認められ、平成27年後半に地価の下落が止まり横ばい傾向となった。平成28年から上昇に転じた地点も認められる。中心部のマンションについては人気が高くほぼ完売する状況であり、周辺には引き続きマンションの建設が見られる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇地点はなく、横ばい3地点で、平均変動率は、-1.4%(前年-1.6%)と下落率はやや低下している。取引価格・件数は下落基調にある。 ・延岡市は、上昇2地点、横ばい16地点で、平均変動率は-0.4%(前年-0.7%)と下落率はやや縮小。地形的に住宅地利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであった。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-1.6%(前年-2.1%)と下落率は縮小している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇2地点、横ばい16地点で、平均変動率は、-0.5%(前年-1.1%)と県全体より下落率は低いが、依然下落傾向が続く。商業最高地については、県内の経済市況は全般として弱含みであり、強気の取引もなく、下落を止める要因が見当たらない状態である。宮崎市最大の飲食街「ニシタチ」周辺の商業地の取引件数は増えつつあり、取引動向から判断して、「ニシタチ」周辺地域の価格水準はほぼ底値で横ばいであると判断した。宮崎5-2の上昇は25年ぶりである。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇地点はなく、横ばい11地点で、平均変動率は、-2.3%(前年-2.9%)と下落率はやや低下しているものの、中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が平成23年1月に閉店して以降、更に空洞化が進み、同じく下落傾向の郊外路線商業地より中心商業地の地価の下落が大きい。都城市は当該跡地の再開発を行う中心市街地中核施設整備支援事業の基本計画を決定し、平成29年4月の一斉オープンを目指している。 ・延岡市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、-1.6%(前年-2.1%)と下落率は低下している。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は空店舗が目立ち繁華性の衰退がみられる。平成26年8月岡富町にショッピングセンターがオープンした。延岡市は全国展開する民間業者と連携し延岡市周辺整備事業を進めており平成29年度中の完成を目指している。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-0.7%(前年-1.0%)と下落率は低下しているものの、平成10年以降20年連続で下落となった。鉱工業指数(生産・出荷・在庫)も前年と比べ悪化しており、立地動向も低調である。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇はなく、横ばい11地点、平均変動率は、-0.4%(前年-0.8%)と下落率は低下している。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラ-フロンティア第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・延岡市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、-0.9%(前年-1.1%)と下落率は低下している。現在、天下町に平成23年3月造成のクエアパーク第2工区が分譲中であるが、目立った立地もない。 ・日向市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、-0.9%(前年-1.0%)と下落率はやや低下している。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区(4区)は、工場増設が決まる一方、撤退を含め未利用地約7.1haが残る。また、1区には倉庫拠点の集約と容量拡大を目的とした物流センターが平成23年12月に竣工した。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年10月1日「R宮崎駅西口に14階建て複合商業ビルがオープンした(延床面積約20,000㎡、バスセンター、店舗、オフィス、貸会議室、ホテル等)。 ・宮崎市が整備を進める「東部第2土地区画整理事業」対象エリアに、ショッピングセンターを整備。現在文房具店、ゴルフ用品店、娯楽施設等がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ飲食・物販等の店舗が進出予定である(敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約)。 ・平成27年4月には宮崎市南部の源藤町オープンモール型のショッピングモールが開業した。敷地面積52,700㎡、駐車場900台分を完備し、大型インテリア小売店とスポーツ用品店を核に計15店舗が出店している。 ・宮崎市恒久に珈琲店、釣りのポイントなどが入った複合商業施設が平成28年9月から順次オープンしている。 ・市郡医師会病院が移転する予定である。平成29年に建設着工し、平成32年を目途に有田・柏原地区に移転する計画。 ・宮崎市では大淀川の小戸之橋の架け替え事業が平成25年秋に着工。 ・東九州自動車道(延岡～宮崎間)が平成26年3月16日に開通、さらに平成27年3月21日には佐伯～蒲江間が開通したことにより宮崎市から大分市まで高速道路が結ばれた。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.6%	20	40	88	148
宮崎市	-0.6%	-0.1%	16	19	27	62
都城市	-1.6%	-1.4%	0	3	12	15
延岡市	-0.7%	-0.4%	2	6	12	20
日南市	-2.6%	-2.1%	0	0	5	5
日向市	-0.1%	0.0%	2	8	2	12

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.1%	-1.6%	2	8	56	66
宮崎市	-1.1%	-0.5%	2	6	18	26
都城市	-2.9%	-2.3%	0	1	7	8
延岡市	-2.1%	-1.6%	0	0	9	9
日南市	-3.7%	-3.3%	0	0	3	3
日向市	-2.0%	-1.8%	0	0	6	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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14番	97,500	+3.2% (+1.6%)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	287,000	-0.3% (-0.7%)	県内の経済市況は依然として弱含みであり、商業最高地が上昇するまでには至らない。
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14番	97,500	+3.2% (+1.6%)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	207,000	+2.0% (0.0%)	宮崎市最大の飲食街「ニシタチ」周辺の商業地の取引が増え、取引動向から判断して、価格水準はほぼ底値と判断した。25年ぶりに宮崎中心商業地が上昇に転じた。
下落率1位	住宅地 都城-9	都城市山之口町花木字佐土原2421番19	12,000	-4.0% (-4.6%)	人口減及び高齢化が進むなか住宅地の需要は低調で価格の下落が続いている。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町2番7外	23,000	-5.7% (-5.8%)	漁港で栄えてきた町であるが、高齢化及び後継者減少により商業地の繁華性が極端に低下している。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	97,500	+3.2% (+1.6%)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	287,000	-0.3% (-0.7%)	県内の経済市況は依然として弱含みであり、商業最高地が上昇するまでには至らない。
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14番	97,500	+3.2% (+1.6%)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	207,000	+2.0% (0.0%)	宮崎市最大の飲食街「ニシタチ」周辺の商業地の取引が増え、取引動向から判断して、価格水準はほぼ底値と判断した。

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

(平成 29 年地価公示)

(鹿児島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・景気動向、所得・雇用環境、過疎・少子高齢化等により19年連続の下落で、平均変動率は前年より下落率がやや低下した。(H28 -2.3% H29-2.0%)</p> <p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・鹿児島市は、上昇地点が9地点、横ばい地点が15地点、残り43地点が下落であった。16年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや低下した。(H28-1.2% H29-0.8%)</p> <p>・既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等の平坦部)では、鹿児島中央駅に近く接近性、利便性に優る上之園、鴨池、荒田、高麗、武(一部)地区及びマンション地域の東部元地区の需要が堅調で上昇した。天保山、西田、城西地区等の比較的土地の需給関係が安定した地区においては概ね横ばい傾向である。</p> <p>・既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の間中間地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であるが、下落率は概ね低下したが、一部地区では下落率が上昇した。</p> <p>・北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理事業の進行で環境、利便性等が向上しており、その周辺部においては下落率がやや低下、伊敷地区は低価格地と競合する地域であるが、下落率は低下あるいは前年並みである。</p> <p>・南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、旧谷山市街地に土地区画整理事業が進行中であり、南部地区の各地区の住宅地の下落率は横ばいあるいは低下し、一部低価格地域や利便性に優る地域では地価が上昇している。</p> <p>・住宅団地(紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・緑ヶ丘)では、造成後約30年から約50年近く経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いているが、紫原団地では横ばいとなった。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。</p> <p>・合併前旧町(旧吉田町・旧喜入町・旧郡山町・旧松元町)では、景気動向、過疎化、少子高齢化等のため下落傾向であるが、旧松元町は大型スーパーの新設により生活の利便性が向上し、鹿児島市街地への交通アクセスも良く、比較的下落率は小さい。</p>
地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p><平均変動率で下落率の高い市町></p> <p>・南大隅町(-6.1% -5.7%)は、人口が現在7,359人(H28/10時点)で、ここ5年間で約13.8%の人口が減少し、高齢化率は約46%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。</p> <p>・指宿市(-4.2% -4.0%)は、人口が現在41,597人(H28/9時点)で、ここ5年間で約5.5%の人口が減少し、高齢化率は約34.3%と県平均29.4%より高く、全体的に土地需要は弱く、下落率は前年並みで推移している。</p> <p>・南種子町(-4.5% -4.2%)は、人口が現在5,615人(H28/10時点)で、ここ5年間で約8.9%の人口が減少し、高齢化率は約33.1%と県平均29.4%より高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・鹿児島市以外の市町は上昇地点はなく、横ばい地点が7地点、残りは全て過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。横ばいの内 龍郷-1,2は、当該地区の人口・世帯数は微増傾向であり、奄美市のベッドタウンとしての需要が底堅い。曾於-5は区画整理がなされ、需要があるため、地価は横ばい傾向。日置-3、始良-3、奄美-2はともに市中心部に近く、利便性等が優り、霧島-3は小学校、大規模商業施設への接近性が優り、いずれも土地の需要は堅調で、地価は安定的に推移している。</p>
商 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・景気動向、背後地人口の減少、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により26年連続の下落で、平均変動率は前年より下落率がやや低下した。(H28-2.7% H29-2.2%)</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・鹿児島市の平均変動率は、9年連続下落であるが、H28-0.6%からH29-0.3%と下落率は縮小した。上昇地点は6地点。</p> <p>・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増し、東口は19・20番街区の開発に期待が膨らむ。新幹線効果はある程度維持しつつも落ち着いてきているが、再開発事業が本格化すれば地価の上昇が考えられる。大規模複合商業施設の別館が平成26年9月にオープンし、周辺歩行者通行量が増加したという調査結果も出ているが、同施設館内だけの回遊性が優り、周辺地域へ波及効果は殆どない。屋台村の向かいにある鹿児島5-25については、近くに事務所ビルが建築中、屋台村等の顧客の回遊性があり、通行量も安定してきており、+1.6%となった。西口は店舗需要はあるものの、賃料が横ばい傾向であり、地価も横ばい傾向である。(鹿児島5-19)</p> <p>・天文館地区は、景気動向、商圏の分散化で商況は停滞気味であるが、アーケード内の天神おつきやぴらもーる、天文館本通りの空店舗率も改善し、歩行者通行量も増え、電車通り沿いに大手ディスカウントストアが平成27年2月にオープンした他、ホテル跡地に複合商業施設建設計画や、千日町の1・4番街区に再開発事業の計画等があるなど、次第に活性化の兆しが生じてきており、鹿児島5-16は下げ止まりで横ばいに推移している。鹿児島5-3は周辺に高い取引事例もあり+1.0%となった。</p> <p>・荒田・上之園地区は、マンション用地としての需要もあり、また公立病院が移転した上荒田地区の波及効果や交通局跡地の開発計画等の動きの影響もあり、上昇となった。</p> <p>・谷山地区は、東開・宇宿地区の大規模商業施設に顧客が流出し、地価は下落傾向であるが、下落率は縮小している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、景気動向、背後地人口の減少、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により、商況は振るわず、収益性は低下し、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背後地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> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・鹿児島中央駅周辺のうち駅西口にある鹿児島5-19については、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店の店舗需要があるが、賃料も横ばい傾向となり、変動率もH28の0.0%からH29は0.0%の横ばいとなった。</p> <p>・甲南通りの鹿児島5-9は、平成28年+1.8%から平成29年+2.3%と上昇した。バスターミナルビルにも近く、19・20番街区の市街地開発事業計画、公立病院が移転してきた上荒田地区の波及効果、マンション用地としての需要等もあり、土地需要は堅調で、地価が上昇した。</p>

工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、19年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した。(H28-2.7% H29-1.9%)</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域で、下落率はH28-1.1% H29-0.7%とやや縮小、鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気動向、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、それぞれH28-0.4% H29-0.6%、H28-4.8% H29-2.4%、H28-4.6% H29-3.9%と下落傾向が続いている。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・鹿児島中央駅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年には鹿児島中央駅東口のバスターミナル併設高層複合ビル(バスターミナル平成24年4月23日、銀行等平成24年5月21日、ホテル平成24年5月17日)、屋台村(平成24年4月26日)及び鹿児島中央駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビル(10階建、平成24年5月1日)がそれぞれオープンした。 ・大規模複合商業施設の別館(平成25年6月着工、7階建、延床面積5,200㎡)が、平成26年9月にオープンした。 ・鹿児島中央駅東口の広場の南側にある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)、再開発ビル完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、地下1階地上24階、延床面積47,000㎡、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可、平成29年度事業着工、平成31年度に完成予定、総工事費約200億円、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、協力事業者に地元有力企業) <p>・天文館地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年には複合商業ビル(地上6F地下1B)が平成24年5月1日、同建物内の映画館施設が平成24年5月3日にオープンした。 ・アベノミクスの一環として国が行う商店街まちづくり事業の補助事業として天文館照国通りアーケード建設工事が平成26年3月完成。天文館地区にある他のアーケード街との回遊性を図り、街の活性化が期待される。 ・天文館電車通りのホテル跡地(敷地2,800㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(4階建、延床面積6,300㎡、千日町1・4番街区の市街地開発計画を見極めた上で動く可能性あり) ・千日町1・4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1・4番街区再開発協議会が平成25年6月に設立された。平成26年度に施設・事業計画案を作成、再開発準備組合組合が平成28年3月に設立され、平成28年8月に都市計画決定し、平成29年度組合認可、平成30年度工事着工、平成32年度完成予定。(高さ110m、24階のホテル等複合商業施設ビル建設予定) ・天文館電車通りに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を取得(平成25年11月頃)、平成27年2月オープンした。(5階建、売り場面積1,975㎡) ・千日町のクラブ跡地(約1,500㎡)に県外資本の遊戯施設場が平成26年7月に着工、平成26年12月にオープンした。 <p>・南部地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東開地区の大型ショッピングセンターが増床し、平成25年11月にリニューアルオープンした。 ・県農業試験場跡地(約20,000㎡)に複合商業施設が平成26年10月着工、平成27年3月にオープン。(農産物直売所施設、組合等直営の地産地消レストランで構成され、売り場面積約4,550㎡) ・市南部は県内外の大型店の進出で、集客力の向上を目指す。 <p>・その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新幹線開通に合わせてJR九州は指宿枕崎線(鹿児島中央駅から指宿駅間)に特急「指宿のたまて箱(愛称:いぶたま)」の1日3往復運行が始まったが、平均乗車率は約80%と好調である。(平成27年4月15日で50万人突破) ・新幹線開通に合わせて駅発着の2次アクセスバスとして鹿児島中央駅を発着し、市内を循環する従来の鹿児島交通局の「カゴシマシティビュー号」に加え、地元バス事業者の「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島栈橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。 ・鹿児島県は現在県有地に借地して存する複合商業施設を撤去して、その跡地に総合体育館を整備する計画は白紙撤回され、住吉町15番街区を含めた鹿児島港本港区全体で再検討されることになった。(平成27年9月) 鹿児島市による市電の本港区への延伸計画は留保されたままである。 ・公立病院が上荒田町の工場跡地に新築移転しオープンした。(8階建て、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月1日オープン)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転した。(平成25年8月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月移転) ・鹿児島市は公立病院の旧敷地(面積13,652㎡)を市街地活性化のため平成28年度にも取得することを発表した(平成26年7月)。また交通局跡地(面積25,908㎡)は優先交渉権を獲得した共同事業者が開発計画を発表した(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている。 ・鹿児島市は人口減少と高齢化の対策として、中心市街地を核に団地、地域集落等を拠点とし、この拠点を外れた地域の開発を抑制し、集約的街づくりを進める立地適正化計画の策定を決定した。 ・始良市にショッピングセンターが平成28年春に1期オープンし、平成29年春に2期が完成予定である。敷地面積約75,000㎡、1期約40,000㎡、2期約35,000㎡、営業面積1期約28,000㎡、約120店、2期17,000㎡、約180店、建物はRC3F一部4F。始良市は九州自動車道桜島サービスエリアから一般道へ出入りできるスマートインターチェンジを平成29年度に開設予定である。 ・JR九州が鹿児島中央駅の南側の上荒田、郡元地区で商業施設やマンション等の開発を計画している。自社所有地と隣接企業から取得した土地の合計60,000㎡にスーパーマーケット、ドラッグストア、社員寮、賃貸マンションを平成28年春に完成させ、分譲マンション(2棟、450戸)を平成28年度以降に着工し平成33年頃完成予定。2000人規模の街になる見込みである。また鹿児島中央駅西口の所有地(約8,500㎡)に平成32年春頃、9階建の商業・オフィスビルが建設予定、更に敷地内に18階建の高層マンションや立体駐車場の建設も検討が進められている。

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	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3	-2.0	9	22	159	190
鹿児島市	-1.2	-0.8	9	15	43	67
鹿屋市	-2.5	-2.3	0	0	8	8
薩摩川内市	-2.5	-2.1	0	0	8	8
霧島市	-3.0	-2.2	0	1	12	13
指宿市	-4.2	-4.0	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.7	-2.2	6	12	70	88
鹿児島市	-0.6	-0.3	6	10	13	29
鹿屋市	-2.7	-2.5	0	0	5	5
薩摩川内市	-2.0	-2.3	0	0	5	5
霧島市	-3.3	-2.6	0	1	7	8
指宿市	-3.8	-3.0	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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	248,000	0.0 (0.0)	鹿児島中央駅西口周辺の住宅地で、接近性、利便性に優り、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,010,000	0.0 (0.0)	市中心部の電車通り沿いの商業地域。ホテル跡地に複合商業施設建設計画や千日町1・4番街区の再開発計画があり、次第に活性化の兆しが生じてきており、地価は横這い傾向で推移している。
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	213,000	+1.4 (+1.4)	鹿児島中央駅に近く、公立病院が進出し、マンション等の建設が進む上荒田地区に隣接した地域でその波及効果等もあり土地の堅調な需要が見込まれる。
	商業地 鹿児島5-9	鹿児島市中央町16番3	535,000	+2.3 (+1.8)	鹿児島中央ターミナルビルにも近く、19・20番街区の市街地開発事業計画、公立病院が移転してきた上荒田地区の波及効果、マンション用地としての需要等もあり、土地需要は堅調で、地価が上昇した。
下落率1位	住宅地 指宿-1	指宿市湯の浜4丁目3090番3	22,000	-6.8 (-4.8)	湯の浜地区の住宅地域で、土地需要は弱く、宅地取引は低調であり、散見される取引事例価格等から判断して、地価は下落傾向である。
	商業地 曾於5-2	曾於市財部町南俣字東馬場11340番2内	16,900	-5.6 (-5.8)	県道沿いの医院が閉院し、薬局も移転するなど空店舗が増加し、衰退傾向にあり、地価は下落傾向である。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0 (0.0)	鹿児島中央駅西口周辺の住宅地で、接近性、利便性に優り、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,010,000	0.0 (0.0)	市中心部の電車通り沿いの商業地域。ホテル跡地に複合商業施設建設計画や千日町1・4番街区の再開発計画があり、次第に活性化の兆しが生じてきており、地価は横這い傾向で推移している。
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	213,000	+1.4 (+1.4)	鹿児島中央駅に近く、公立病院が進出し、マンション等の建設が進む上荒田地区に隣接した地域でその波及効果等もあり土地の堅調な需要が見込まれる。
	商業地 鹿児島5-9	鹿児島市中央町16番3	535,000	+2.3 (+1.8)	鹿児島中央ターミナルビルにも近く、19・20番街区の市街地開発事業計画、公立病院が移転してきた上荒田地区の波及効果、マンション用地としての需要等もあり、土地需要は堅調で、地価が上昇した。

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

(平成29年地価公示)

(沖縄県

代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は、昨年の+1.7%から+3.0%となり、引き続き上昇基調にある。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にある。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年にも増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇率が拡大して+3.5%となっている。しかし、高価格帯では一部、上昇幅が小さくなっており、一服感もみられる。 ・分譲地、マンション等の販売動向...マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、ローン減税やすまい給付金等により分譲地を含めた需要は堅調。特に土地区画整理事業地内における宅地取引は住環境の良好さも受け入れられ、需要が旺盛。さらには、北中城村の大型複合商業施設周辺に分譲マンション供給も活発化しており、マンション市況は好調である。しかし、建築費の高騰により、土地への資金投下が難しくなっている面もあり、土地の選別が厳しくなっている点は昨年と同様である。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宜野湾市が昨年+1.6%から+3.5%へ上昇幅が拡大している。土地区画整理事業地の取引が高騰しており、宜野湾市の地価上昇要因となっている。浦添市も昨年+1.9%から今年+4.0%へ上昇幅が拡大している。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が確実に増えてきている。これは那覇市が地価上昇しているだけでなく、供給も少ないため、需要が那覇市周辺市町村にも拡大していることに要因がある。また、土地価格も那覇市と比較して周辺市町村に割安感があることも需要増加の要因となっている。名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。北部についてはエンターテインメントパークについて白紙撤回となったが、地価への影響はない。離島については石垣市の地価が昨年は+1.1%、今年も+1.3%となっており、観光客増による需要の拡大など引き続き新空港効果がみられる。宮古島市は昨年-0.6%、今年-0.5%となり、下落幅は縮小した。宮古島市では伊良部大橋(事業費380億円、約3.5km、2015年開通)が大きな公共事業であるが、その効果は周辺地域に限られ、宮古島市全体への波及効果は感じられない。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>那覇市は全域で地価が上昇に転じている。八重瀬町などの区画整理事業地における宅地では高値取引が見られ、当該八重瀬町の地価上昇率は引き続き高い(+2.6%)。中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(+1.9%)、地価は那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口は引き続き増加傾向にある。子育て支援などの政策による明確な地価への影響は見られない。 ・那覇市などでは違法民泊がみられるが、民泊による地価への影響はない。恩納村など一部の米軍向け住宅を民泊に変更する動きもあり、一部で活況を呈している。
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は、昨年の+2.0%から+3.2%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>那覇市では昨年の+3.8%であったが、今回も上昇基調にあり、+5.0%となっている。不動産市況としては昨年とはほぼ同様の状況にある。建築費高騰の影響が出ていることが、さらなる価格上昇に歯止めをかけている可能性はあるが、建築費の高騰は、家賃へ転嫁できておらず、結果として投資利回りは下落傾向にある。円安効果によるインバウンドの観光客増加により、国際通りは依然として、活況を呈しているが、家電量販店やドラッグストアなどの新規出店は落ち着きを見せ、爆買いが少なくなった影響がみられる。しかし新規ホテルがオープンしていることや新規再開業などもみられ、那覇市中心市街地の繁華性は高く、地価上昇の要因となっている。ただし、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどの空室率は悪化しており、2極化している傾向も見られる。また、高価格帯で上昇幅に一服感もみられる地域が存在するが、需要は高く今後も上昇傾向は続くと思われる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宜野湾市が昨年は+0.6%、今年+1.9%と上昇率は拡大、浦添市も+3.3%から+7.5%に上昇率が拡大している。那覇市の地価上昇が外延的に拡大しているため、宜野湾市や浦添市以外の那覇市周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価回復は鮮明になっている。名護市などの北部の商業地は空き店舗が多いものの、底値に近い状況から横這いとなった地域も存在する。 ・離島においても地価は上昇しているが一服感もみられる。石垣市は昨年+1.7%であったが、観光客の増加等により好材料はあるものの、地価上昇率は+0.6%にとどまった。宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、地価の下落に歯止めがかかっている。 <p>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"> ・石垣市は新空港効果が引き続き継続して現れている。 ・国際通りでは、台湾や中国向けに家電販売店や薬局などの新規出店は少なく、爆買の減少による影響がみられる。

工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均対前年で+3.5%で今年が+4.5%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大し ・沖縄県における工業専用地域は少ないため、供給が少なく、需要は相応に見られるため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。 ・那覇空港の貨物ターミナルの拡大(2009年)により、貨物取扱高は急激に増え続けており、那覇市及びその周辺地区への流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。
	<ul style="list-style-type: none"> ・那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工場地取引が高騰しており、糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。 ・本年は豊見城市豊崎に工業地を増設しており、来年以降、さらなる価格上昇が見込まれる。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モノレール延伸事業 石嶺駅、経塚駅、前田駅、浦西駅(すべて仮称)の4つの新駅設置を含む、約4.1kmの延伸を予定。開業はH31年春をめざす。 ・那覇空港整備事業 新たに2700mの滑走路を増設することや新国際空港ターミナルビルの新設・供用開始等那覇空港の充実を図るべく事業が行われている。H32年春供用開始予定。 ・モノレール旭橋駅周辺地区再開発事業 ・ホテルの新規オープン続く。離島でのホテル計画報道も相次ぐ。 	

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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.7%	3.0%	103	9	2	114
那覇市	2.8%	3.5%	28	0	0	28
宜野湾市	1.6%	3.5%	11	0	0	11
石垣市	1.1%	1.3%	3	0	0	3
浦添市	1.9%	4.0%	11	0	0	11
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3

(2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.0%	3.2%	41	9	2	52
那覇市	3.8%	5.0%	17	0	0	17
宜野湾市	0.6%	1.9%	7	0	0	7
石垣市	1.7%	0.6%	2	0	0	2
浦添市	3.3%	7.5%	4	0	0	4
名護市	-0.1%	0.0%	0	3	0	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇 - 19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	+4.5% (+4.3%)	住宅地はマンション用地であるが、マンション需要は引き続き底堅いため、上昇幅は拡大した。
	商業地 那覇5 - 14	那覇市久茂地3丁目1番1	908,000	+6.2% (+4.7%)	商業地についても、土地需要は底堅く、利回りは低下傾向。上昇幅は拡大している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 沖縄 - 7	沖縄市登川2丁目2番10	56,400	+8.3% (+5.0%)	既存住宅地で相対的価値感から高値取引が増えており、地価水準は上昇傾向にある。
	商業地 浦添5 - 2	浦添市字城間東田田2693番1外	200,000	+11.1% (+5.9%)	商業地は周辺地区の繁華性の増加や土地取引の活発化などにより高い事例が見られる。
下落率1位	住宅地 宮古島 - 5	宮古島市城辺字比嘉比嘉125番	5,350	-1.8% (-1.6%)	地縁的選好性が強い地域で、人口減少傾向等から土地需要は減退している。
	商業地 うるま5 - 2	うるま市与那城西原東原991番外	40,500	-2.2% (-0.7%)	うるま市与那城の商業地はシャッター街となつて久しく、取引は低調。しかも取引価格は下落傾向にある。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇 - 19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	+4.5% (+4.3%)	上に同じ
	商業地 那覇5 - 14	那覇市久茂地3丁目1番1	908,000	+6.2% (+4.7%)	上に同じ
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇 - 1	那覇市泉崎2丁目14番3	207,000	+7.3% (+7.2%)	住宅地は県庁や那覇市役所に近い環境条件が良好な地域で古くからの高級住宅街である。土地供給が少ないことから希少性がでている。
	商業地 那覇5 - 13	那覇市おもろまち4丁目16番2	316,000	+9.7% (+6.3%)	商業地についても新都心地区の商業地に希少性があり、需要が大きいため、取引価格の上昇が顕著である。

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。

変動率の下段は自動的に()書きとなるため、値のみ入力すればよい。