

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(愛知県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住

### ①愛知県全体の地価動向と要因

・県の平均変動率は、前年の+0.6%から+0.7%とほぼ昨年と同様の傾向である。上昇地点数は、前年の672地点(総継続地点1277地点)から704地点(同1297地点)と増加している。これは利便性や住環境の優れる地域の供給等が少なく、その需要が周辺部にも波及した結果である。

名古屋市全体の平均変動率についても、前年の+1.2%から+1.3%とほぼ昨年と同様の傾向である。地点数の割合では、上昇と横ばい地点が全体の約94%(上昇地点71%、横ばい地点23%)と大半を占めている。

また県全体の傾向としてはほぼ昨年と同様であり、西三河地域及び尾張東部地域は地場産業等が好調であることから地価は堅調である一方、東三河地域及び知多南部地域では人口の減少等に歯止めがかからず引き続き下落となっている。

### ②名古屋市の地価動向と要因

・名古屋市内の上昇地点数は、前年の232地点から245地点と微増となっているが、利便性や住環境の優れる東区、中区、昭和区、瑞穂区、熱田区、緑区では需要は堅調であり昨年と同様、継続地点の全ての地点が上昇した。中区、東区内においてはマンション開発が進んでおり、分譲マンションの着工数も上昇している。

・名古屋市内では港区のみが前年の-1.1%から-1.2%と引続き下落基調となっている。津波リスクや液化化リスクへの懸念が払しょくされず、需要も停滞している。

・名駅地区に隣接する伏見地区においてマンションの開発が活発となっている。

タワーマンション、304戸、地上40階建、平成29年(2017年)12月竣工

大型ホテル、216戸、地上14階建、平成31年開業予定

錦2丁目再開発地区、約300戸、地上41階建、平成32年開業予定

・名古屋市中心部でブランドイメージが強いエリアにおけるタワーマンションの売れ行きは好調である一方、建築費の高止まりにより郊外の物件の売れ行きはあまりよくない。都市部と郊外部で販売状況は二極化しており、特に年配層の需要は中心部に寄ってきており、都心回帰が進んでいる。

宅

### ③名古屋市以外の地価動向と要因

・長久手市の人口増加率は愛知県内でもトップクラスである。当市は土地区画整理事業も多いことから、新しい街として若年層にも人気が高く、名古屋市のベッドタウンとして堅調に推移している。さらにここ1~2年は大型商業施設が相次いでオープンしていることも相俟って地価は市街化区域及び市街化調整区域ともに高い上昇率を示している。

・東三河や知多南部等の湾岸エリアを含む地域については、需要が極端に弱い。取引される事例も地縁者や隣地売買が多く、さらに人口減少にも歯止めがかからないことから、地価は依然として下落傾向で推移している。

### ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・名古屋中-5は栄中心部に近接し、利回りの低下傾向から価格は上昇基調にある(+9.8%)、豊田-35は居住環境も良好で駅への利便性に優り、市場は需要過多の状況にある(+5.8%)、長久手-9は駅や商業施設に近く、利便性に優れる地域で需要は根強い(+5.7%)。名古屋市以外では区画整理が多く、人口増加率も高い長久手市、地場産業が好調でその影響により宅地需要の高い豊田市、名古屋市に隣接するものの、比較的割安感がみられる東郷町などで前年よりも高い上昇率を示している地点が見られる。

**⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因**

・優良住宅地については供給が少ないものの、価格としても一定の水準に達していることから上昇率は前半と後半において大きな違いは見られない。  
・都心部で駅に近いマンション用地については、特に年配層の需要が中心部に寄ってきており、都心回帰が進んでいることから、引き合いが強く、供給は少ないものの、物件が出ればかなり高額で取引がされ、上昇率としては前半よりも後半の方が強い傾向にある。但し、郊外部については建築費の高止まり等も相俟って、マンションの売れ行きは苦戦をするところも多く、上昇率は後半にかけて鈍化傾向にある。  
・下落が続いている湾岸エリアは、人口流出や空き家の増加等に歯止めがかからず、前半と後半の不動産市況についてはほぼ同程度の下落傾向にある。

地

**①愛知県全体の地価動向と要因**

・名古屋市及び県全体の平均変動率は、それぞれ+6.2%、+3.2%と前年に続き上昇している。上昇率は昨年よりも高くなっているが、これは名古屋市中心部のオフィス空室率及び利回りの低下等による影響が大きい。上昇地点数は、前年288地点（総継続地点数463地点）から316地点（同484地点）となり、6割以上の地点が上昇している。

**②名古屋市の地価動向と要因**

・東京都心物件の品薄感に伴う地方物件を物色する投資家は依然増加しており、取得競争は激しい。利回りの低下による物件価格の上昇の動きは継続している。他方、地元事業会社による投資物件の取得も旺盛であり、これら需要が下支えとなり、中規模物件等についても利回りは低下傾向にある。

・運用マネーの流入により、J-REITやファンド、不動産事業者のほか、地元富裕者層等による積極的な買い意欲が認められる。但し、利回りの低下傾向にあり、供給も少ない中、取引価格の高騰もあって、成約事例は少ない。供給と価格面等から収益物件は伏見地区や栄等での出物が多い。名駅の背後地域では、ホテル・飲食店需要、リニア中央新幹線等の期待感・波及効果等により高額の取引がスポット的に認められる。

・オフィスについては名駅地区の大量供給により、一時的には2次空室が発生したが、おおむね1年以内には埋め戻されており、その埋め戻しの際には従来よりも+2,000～3,000円/坪でリーシングが出来ている例もみられる。

・名古屋市内では、千種区、東区、中村区、中区、昭和区、瑞穂区、守山区、緑区、天白区の全ての地点で上昇となっており、上昇地点は昨年179地点から197地点へ増加している。上昇率が高い地点は、引き続き名古屋駅、伏見地区と栄地区の周辺部に多い。名駅地区はオフィス需要の増加及び店舗賃料の上昇が見られ、伏見地区においては名駅地区の空室率の低下を受けオフィス需要も増加しており、栄地区についてもテナントの種類によっては店舗賃料の上昇も見られ、またホテル用地需要も積極的であり、これらが高い上昇率を示している一因となっている。

**③名古屋市以外の地価動向と要因**

・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、平均変動率は昨年に引き続き上昇となっている市町が多い。東三河地域や知多半島の南部地域では、沿岸部での津波懸念のほか、人口減少にも歯止めがかからず、住宅地と同様に商業地の需要も低迷しており、下落率はやや鈍化傾向にはあるものの、平均変動率は依然として下落している。

**④その他特徴的な変動率を示した地域と要因**

・ささしまライブ24土地区画整理事業区域内では名古屋初進出となるホテル、オフィス、商業施設が平成29年10月に全面オープンとなった（グローバルゲート）。名古屋駅からはやや距離があるものの、オフィス需要も堅調で当該地域の地価上昇をけん引している。

・平成29年11月24日に日進市赤池地区に大型商業施設がオープン。当該施設は駅からの接近性も良好で集客性も好調であることから周辺の住宅地、商業地については今後も堅調に推移していくものと見込まれる。

・長久手市では平成28年12月及び平成29年10月に大型複合商業施設がオープンし、この影響で特に名古屋グリーンロード沿いの商業地及び幹線道路背後の住宅地については上昇傾向にある。

業

地	<p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋駅周辺エリアについては、売り物件が少ない一方、買い意欲に変化はない。駅前集積度の向上やリニア期待感等が価格を押し上げている。但し、いわゆる最高地等を含む一等地については、上昇はしているものの、やや一服感もみられる。変動率については年間で昨年並み、前半も後半も同程度で上昇している地点が多い。逆に背後地については割安感も相俟って、取引価格は上昇傾向にある。年間の変動率は昨年よりも上昇をしており、前半よりも後半の方が変動率は高くなっている。</li> </ul>
工業地	<p><b>①愛知県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・愛知県の鉱工業生産指数は+2.6%、出荷指数は+3.4%、在庫指数は+4.5%といずれも増加傾向であった。うち輸送機械工業の生産指数は+0.3%であった。(変動率は原指数の対前年同月比、指数は季節調整済み指数)</li> <li>・県の平均変動率は、前年の+0.1%から+0.2%と微増ではあるが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、最近では高速道路に近接するエリアで大型物流施設の建設もみられ、物流適地の価格については上昇傾向にある。</li> <li>・上昇地点数は38地点、横ばい地点数が34地点、下落地点数が20地点となっている。平均変動率が下落となっているのは臨海の工業地で、内陸の工業地については引き合いは多いものの供給は少なく、地価は上昇傾向にある。</li> </ul> <p><b>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊田市、みよし市内の既存の工業団地に現状空きは無い。生産効率化・コストダウンのための設備投資は堅調で、工場の移転・集約化に伴う需要も一部に見られる。</li> <li>・小牧市では流通業務適地における高値での入札等が見られ、新設の高機能大型物流施設の設定賃料は高水準となっている。</li> <li>・臨海工業地については災害リスクが高いことは否定できず、需要は臨海部に立地が必要な業種に限定される。新規工場団地による物件供給が少ない中で、弥富市と飛島村の貯木場埋立地の分譲が行われている。(47,000円/㎡～47,900円/㎡)</li> <li>・飛島村に物流センターを平成31年(2019年)に開設予定。土地面積66,000㎡、建物延べ床面積132,000㎡程度で、東海三県(愛知、岐阜、三重)と北陸、静岡県中西部向けの商品配送拠点にする予定。</li> <li>・平成23年(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・長野県が指定されている。また、平成27年(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。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋市は平成30年春をめどに、規制緩和によりオフィスビルなどの民間投資の促進のため名古屋駅を中心に容積率緩和の方針を発表した。</li> <li>・中部国際空港が立地する空港島及び空港対岸部の地域は、平成32年(2020年)の東京オリンピック・パラリンピック、平成38年(2026年)のアジア競技大会、さらに平成39年(2027年)のリニア中央新幹線の開業を見据え、国内外からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む国際交流拠点の形成を図っていくため、国から都市再生緊急整備地域に指定されている。</li> </ul>	

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.60%	0.70%	704	377	216	1297
名古屋市全体	1.20%	1.30%	245	79	20	344
名古屋市昭和区	4.30%	4.80%	12	0	0	12
名古屋市緑区	1.80%	1.50%	40	0	0	40
名古屋市中川区	0.30%	0.40%	15	23	2	40
名古屋市港区	-1.10%	-1.20%	2	1	17	20
名古屋市千種区	1.30%	1.20%	23	2	0	25
名古屋市名東区	1.20%	1.70%	17	5	0	22
一宮市	0.50%	0.50%	23	22	1	46
春日井市	0.70%	1.40%	35	9	4	48
瀬戸市	0.40%	1.00%	26	9	4	39
刈谷市	1.30%	2.30%	29	0	0	29
安城市	1.10%	1.50%	20	1	0	21
岡崎市	0.80%	0.80%	44	27	1	72
豊田市	2.70%	3.10%	53	4	0	57
みよし市	2.60%	2.50%	9	0	0	9
豊橋市	-0.40%	-0.30%	4	28	11	43
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			672	388	217	1277

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.40%	3.20%	316	101	67	484
名古屋市全体	4.80%	6.20%	197	16	10	223
名古屋市千種区	3.80%	5.20%	23	0	0	23
名古屋市東区	5.20%	8.00%	14	0	0	14
名古屋市中村区	10.10%	12.20%	33	0	0	33
名古屋市中区	8.50%	12.20%	41	0	0	41
名古屋市昭和区	4.30%	4.40%	10	0	0	10
一宮市	1.90%	1.90%	23	2	1	26
春日井市	1.00%	1.70%	11	3	0	14
刈谷市	1.70%	2.10%	7	0	0	7
安城市	1.10%	1.20%	9	1	0	10
岡崎市	0.50%	0.30%	8	24	0	32
豊田市	1.60%	2.90%	13	0	0	13
豊橋市	-0.40%	-0.30%	2	13	6	21
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			288	119	56	463

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.10%	0.20%	38	34	20	92
名古屋市全体	0.20%	0.20%	5	15	3	23
名古屋市港区	-0.40%	-0.50%	0	6	3	9
一宮市	0.50%	0.40%	5	0	0	5
豊田市	0.80%	1.00%	5	0	0	5
安城市	1.70%	0.60%	2	1	0	3
小牧市	0.90%	1.00%	5	0	0	5
海部郡飛島村	-0.30%	0.00%	0	2	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			33	28	26	87

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	588,000	+4.1% (+6.6%)	高級住宅地であって当該地域の人気は高く、需要は引き続き多く、価格は高止まり傾向である。
	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	698,000	+3.4% (+1.5%)	都心部に位置し、交通利便性が良好なことから需要が高い。土地価格は上昇傾向にあるものの、マンション分譲価額の割高感や建築費の高止まりが懸念される。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	11,800,000	+12.4% (+12.3%)	相次ぐ再開発ビルのオープンにより、名駅エリアの商業ポテンシャルは更に高まっている。しかしながら価格水準は天井感の様相がみられる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外	571,000	+9.8% (-)	緩和的な金融環境の影響を受けて、名古屋栄都心部の需要は高まっており、土地価格は上昇基調である。
	商業地 名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外	4,880,000	+25.1% (+23.0%)	名駅地区周辺では名駅東地区における再開発事業により「大名古屋ビル」「JPタワー」「JRゲートタワー」等がオープンし、名古屋市内のみならず東海エリアの商業ポテンシャルは更に高まり、不動産投資市場は堅調である。名古屋駅を挟む駅西側エリアでも、ホテルを中心に投資市場は活況を帯びているとともに、当標準地は駅前至近に位置することから、ホテル需要のみならず飲食店の需要も強く、高い投資需要による利回りの低下を反映し、これまで地価が相対的に低位であったため、高い地価上昇となっている。

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	14,600	-7.0% (-7.1%)	南知多町は直近1年間で人口の減少が-1.7%(平成29年10月末現在の前年同月比)、高齢化率が36.1%(平成29年7月現在)、空家率は愛知県で最高の21.7%(平成25年「住宅・土地統計調査」となっており、全般的な土地需要の弱さが裏付けられる。さらに南知多-7は市街化調整区域内の幅員が狭く街区が未整備な集落地域に所在しており、付近一帯が土砂災害警戒区域に新たに指定(南知多-7はごく一部が該当)されたことと相俟って市場参加者が大幅に限定され、上記の大きなマイナスの変動率となっている。
	商業地 田原5-2	田原市福江町浜田1番1	26,800	-6.9% (-7.1%)	渥美半島先端部に位置する既成の近隣商業地で、人口減等により新たな店舗需要は殆ど見られず、津波リスクの懸念から用途転換による住宅地需要も弱いため、地価は下落傾向を続けている。

●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 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	588,000	+4.1% (+6.6%)	高級住宅地であって当該地域の人気は高く、需要は引き続き多く、価格は高止まり傾向である。
	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	698,000	+3.4% (+1.5%)	都心部に位置し、交通利便性が良好なことから需要が高い。土地価格は上昇傾向にあるものの、マンション分譲価額の割高感や建築費の高止まりが懸念される。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	11,800,000	+12.4% (+12.3%)	相次ぐ再開発ビルのオープンにより、名駅エリアの商業ポテンシャルは更に高まっている。しかしながら価格水準は天井感の様相がみられる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外	571,000	+9.8% (-)	緩和的な金融環境の影響を受けて、名古屋栄都心部の需要は高まっており、土地価格は上昇基調である。
	商業地 名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外	4,880,000	+25.1% (+23.0%)	名駅地区周辺では名駅東地区における再開発事業により「大名古屋ビル」「JPタワー」「JRゲートタワー」等がオープンし、名古屋市内のみならず東海エリアの商業ポテンシャルは更に高まり、不動産投資市場は堅調である。名古屋駅を挟む駅西側エリアでも、ホテルを中心に投資市場は活況を帯びているとともに、当標準地は駅前至近に位置することから、ホテル需要のみならず飲食店の需要も強く、高い投資需要による利回りの低下を反映し、これまで地価が相対的に低位であったため、高い地価上昇となっている。

※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30年地価公示)

( 三重県 代表 幹 事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b>          ・三重県の平均変動率は、昨年の一1.6%から今年の一1.4%と下落率は若干小さくなった。上昇地点が昨年の26地点から36地点、横這い地点が昨年の17地点から30地点へと増加し、下落幅の縮小が見られた。          ・景況感の好転を背景とした需要の安定化により、三重県北・中部で下げ止まり又は下落幅の縮小傾向が広がったほか、下落幅の拡大傾向を示してきた県南部や伊賀地方の市町においても、今後の景気回復への期待による下げ止まり感等から下落幅の横這い又は若干の縮小傾向を示す地区が認められるに至っている。</p> <p><b>②津市の地価動向と要因</b>          ・津市の住宅地域は、ア)旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、イ)農家集落や旧来からの既存住宅地域主体の郡部に大別される。          ・津市全体の平均変動率は、一1.3%で昨年と同率の下落率を示したが、その内訳は二極化がさらに広がった結果の平均値となっている。          ・既に地価が微上昇に転じた環境良好な津駅西方面(津一1:観音寺町、津一18:大谷町)に加え、市街地に近く利便性の高い高台の住宅地域(津一6:南が丘3丁目)を中心に下げ止まり感が広がったのに対し、津波等の危険性から需要が希薄化している臨海部(津一4:津興、津一12:海岸町)では従来に増し下落率が拡大している。          ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。          ・ア)旧津市の市街地や津駅西周辺の開発住宅地及び旧久居市の環境良好な住宅地では下げ止まり又は+1%内外の上昇が多い。          ・イ)郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね一2%から一3%前後で推移しているのが特徴である。ただし、かかる郡部方面でも市街地に近く利便性が保持されている地区は下落率もほぼ横這いから若干の縮小傾向が窺える。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>          ・人口規模で県下最大市である四日市市は名古屋圏にあり、一0.4%から一0.3%と安定化が進んでいる。利便性の高い市街地の住宅地を中心として17地点の上昇、12地点の横這いを示したほか、他の住宅地についても、下落率は殆どが一1%以下に留まっており、地価下落の落ち着いた傾向が現れている。          ・鈴鹿市は、昨年の一1.1%から一0.8%と下落率の縮小を示し、生活利便性が高いエリアを中心に横這いが5地点と目立った。地域経済を支える自動車産業の景気回復の兆しを背景に、大型SCに近い市街地中心部及び整備が進む中勢バイパス周辺で割安感ができており、地価の下落率の回復状況が今後さらに注目される。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          ・名古屋圏にある桑名市の高台に所在する住宅地のうち、桑名一12(汐見町2丁目)、桑名一24(大字東方)、桑名一27(大字東方)は、桑名駅に近く良好な環境で需要も高く熟成して供給が限定的なことから、比較的大きな上昇傾向が見られた。          ・南勢方面や東紀州方面の住宅地は、人口の過疎化や高齢化に加え、震災被害を懸念して一4%から一5%と下落率は引き続き大きい。昨年より縮小傾向で利便性の高い地区では需要の回復のきざしにより下げ止まり感も見られる。</p> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b>          ・好立地のエリアで開発が複合的に進む地域では、住宅集積にともなって需要が増加し、後半において地価上昇の兆しが認められる地域も出ている。          ・その他の地域的变化が少ない既存住宅地域では、安定化は進むものの、前半と後半において大きな違いは認められない。</p>
<p>商 業 地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b>          ・三重県の平均変動率は、昨年が一1.6%に対し、今年は一1.3%と下落率が若干縮小しており、北・中部方面の中心部及び近鉄駅周辺商業地の需要の回復傾向が主因となっている。</p> <p><b>②津市の地価動向と要因</b>          ・津市の平均変動率は、一1.2%から一1.0%となり、わずかではあるが改善傾向が窺える。          ・津駅前の最高価格地である津五一3(羽所町)と隣接する区画整理地区内の津五一16(上浜町1丁目)については、今後の収益性向上、発展性への期待感もあって昨年と同様に上昇傾向を示す。          ・津駅前のほか、津新町駅前の津五一7(新町1丁目)及び丸之内地区の津五一5、五一9(丸之内)でも飲食店、事務所、営業所需要の回復から下げ止まり傾向がでてきている。          ・特に金融機関が多い丸之内地区内の津五一5周辺では、地元金融機関の本店開業に続く大手企業の営業拠点の出店など、かかる広域事業所集積に対する期待感も大きい。          ・既存の商業地域や準幹線道路沿いにある商業地域などは、商勢の停滞傾向が続いている。</p>

<p>商 業 地</p>	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・四日市市の商業地域の地価は+0.2%から+0.4%と地価の上昇傾向が続いている。近鉄四日市駅前の四日市5-1(諏訪栄町)は昨年に続き県内最高の地価上昇率(+2.2%)を示しており、集客性も好調を維持し今後も堅調な推移が見込まれる。当該地区を含め利便性の高い市中心部の商業地ではマンション素地需要も旺盛で地価上昇の背景にもなっている。</li> <li>・その他の商業地域として、桑名市では-0.2%から0.0%へと横ばいに転じた。客足の回復傾向が見られる桑名駅周辺を中心とした底堅い需要が主因と見られる。鈴鹿市の地価も-1.5%から-1.0%と下落率が縮小しており、商業背後地の住宅需要の高まりとの相乗効果が認められる。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊勢5-3(宇治今在家町)は、+1.8%の地価上昇を示した。平成25年の式年遷宮にはじまった一連のイベントも一段落し、平成28年以降、上昇幅はやや鈍化傾向にあるが、伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり商勢は堅調である。</li> <li>・伊勢神宮外宮前の伊勢5-2(本町)も町並み整備後は集客力が向上し、平成27年以降は地価上昇が続いている。</li> <li>・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、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、遷宮を商機として、平成28年の「伊勢志摩サミット」、平成29年の「お伊勢さん菓子博」などメディアへの露出も多く、地域の発展と今後の地価の動向が注目される。</li> <li>・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、地価の下落率は県内平均より高かった地点が多い。</li> </ul> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高価格帯の都市中心部では前半、後半ともに同程度の微上昇傾向が続いている。</li> <li>・次順位の都市部商業地では、収益性の安定化、需要の回復基調により、前半は微下落推移を示していた地区でも、後半はほぼ横這い傾向を示すに至る地域の増加が目立つ。</li> </ul>
<p>工 業 地</p>	<p><b>①三重県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三重県内の工業地の平均変動率は、-1.8%から-1.3%と昨年に比べ改善傾向が認められ、名古屋方面に近い四日市市、桑名市の北部地区における景況の好転を背景とした需要の安定化が主因となっている。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津市の平均変動率は、-3.1%から-2.5%と縮小傾向を示し、これまで強い下落を示してきた津9-1(雲出長常町)、津9-2(雲出伊倉津町)の臨海部工業地域で国道23号をはじめとする周辺幹線街路及び市街地へのアクセスの良好性が見直され下げ止まり感が出てきたことが主因となっている。</li> <li>・また、内陸部でも平成27年2月に中勢バイパスの津市内の工区が供用開始され、今後、鈴鹿市方面への伸張とともに輸送面での利便性上昇が見込まれ、かかる内陸部工業地域に対する期待感の表れも大きい。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・四日市市の平均変動率は、-1.0%から-0.6%と縮小を示す。四日市市は、三重県を代表する工業地域であり、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用途が見られる。特に、大手企業の新工場の建築が進む東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備、新名神の整備により、今後、工場、物流施設適地として需要が高まるものと見込まれる。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、-1.7%から-1.5%と下落率は縮小を示す。鈴鹿市は自動車産業に依存し、その景気動向に左右される傾向もあるが、北勢バイパス及び鈴鹿インターへのアクセス道路の整備推進により当該周辺地区での需要の高まりが見込まれる。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊賀市の平均変動率は、-3.1%から-2.3%と下落率は縮小傾向を示す。伊賀市は大阪・名古屋間を連結する名阪国道、近年では新名神の整備もあって、従来よりも輸送利便性は向上し、かかる高速道路インター周辺エリアを中心として需要の高まりが認められる。</li> <li>・三重県においては、四日市市、鈴鹿市、津市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場あるいは古くからの工業団地が所在する程度であり、中南勢方面は津波懸念のある臨海部方面を中心に引き続き下落が続いている。</li> </ul> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内陸部の高速道路インター周辺では景況感の好転を背景に特に物流需要が高まっており、前半よりも後半において下落率の縮小傾向が強いと見られる。</li> <li>・臨海部では中部、南部方面の大規模震災による津波、液状化が懸念される地区で、依然、地価下落が続くが、周辺高速道路の整備により利便性が上昇してきたこともあって、後半において下げ止まり感が認められる地域がでてきた。</li> </ul>



※ 地域政策、取り組み等について

・平成28年の「伊勢志摩サミット」に続き、平成29年4月から5月に第27回全国菓子大博覧会（お伊勢さん菓子博2017）が開催された。実行委員会の発表によれば県内の経済効果は約86億8千2百万円で、ゴールデンウィークの伊勢神宮参拝者数は前年比28%増となり、菓子博効果が大きかったと分析されている。地価への直接的影響は稀薄であるが、メディアへの露出による広告宣伝効果は強く、今後、間接的な地価への影響が注目される。

・県内でも立地適正化計画の策定が進んでおり、平成29年11月時点では、桑名市（平成29年3月）、亀山市（平成29年10月）にとどまるが、津市、伊賀市が現在策定を進めるなど、今後、徐々に増えていく見込みである。なお、伊賀市では平成30年4月に市街化区域、市街化調整区域の線引きが廃止される予定であり、地価への影響が注目される。

・名古屋－大阪間のリニア中央新幹線（平成57年開業予定、最大8年前倒し）の国の推奨ルートに亀山市が含まれており、停車駅として亀山市が駅誘致活動に力をいれている。平成29年9月に三重、奈良、大阪の三府県知事により決起大会も開催されたが、現時点では名古屋以西は計画段階にすぎず地価への影響をみるには至っていない。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6%	-1.4%	36	30	225	291
津市	-1.3%	-1.3%	4	6	32	42
四日市市	-0.4%	-0.3%	17	12	33	62
伊勢市	-3.3%	-2.8%	0	0	12	12
松阪市	-3.2%	-2.8%	0	0	23	23
桑名市	-0.6%	-0.4%	14	5	20	39
鈴鹿市	-1.1%	-0.8%	0	5	27	32
名張市	-2.4%	-2.5%	0	0	5	5
尾鷲市	-3.8%	-3.7%	0	0	3	3
亀山市	-1.4%	-1.2%	0	0	4	4
鳥羽市	-5.0%	-4.5%	0	0	3	3
熊野市	-4.8%	-4.3%	0	0	3	3
いなべ市	-1.1%	-0.9%	0	0	7	7
志摩市	-3.9%	-3.9%	0	0	7	7
伊賀市	-2.9%	-2.7%	0	0	16	16
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	17	241	284

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6%	-1.3%	22	13	72	107
津市	-1.2%	-1.0%	2	5	13	20
四日市市	0.2%	0.4%	15	7	4	26
伊勢市	-1.7%	-1.8%	2	0	4	6
松阪市	-2.4%	-1.8%	0	0	7	7
桑名市	-0.2%	0.0%	3	1	3	7
鈴鹿市	-1.5%	-1.0%	0	0	8	8
名張市	-3.0%	-2.7%	0	0	2	2
尾鷲市	-3.8%	-3.7%	0	0	2	2
亀山市	-2.3%	-2.1%	0	0	4	4
鳥羽市	-3.8%	-3.9%	0	0	2	2
熊野市	-5.1%	-4.8%	0	0	2	2
いなべ市	-1.2%	-1.0%	0	0	2	2
志摩市	-5.2%	-4.5%	0	0	4	4
伊賀市	-3.1%	-2.9%	0	0	9	9
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			16	7	84	107

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.8%	-1.3%	0	0	24	24
津市	-3.1%	-2.5%	0	0	3	3
四日市市	-1.0%	-0.6%	0	0	10	10
松阪市	-2.8%	-2.5%	0	0	2	2
桑名市	-1.1%	-0.6%	0	0	2	2
鈴鹿市	-1.7%	-1.5%	0	0	3	3
伊賀市	-3.1%	-2.3%	0	0	3	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	0	24	24

### 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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	376,000	+2.2% (+1.9%)	店舗、オフィス需要も増加し、周辺地域では飲食店を中心に新規出店が見られるなど、高い集客力を維持しており、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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	376,000	+2.2% (+1.9%)	店舗、オフィス需要も増加し、周辺地域では飲食店を中心に新規出店が見られるなど、高い集客力を維持しており、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	12,700	-5.9% (-6.9%)	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	27,300	-5.9% (-6.5%)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化要因に加え、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(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000	+0.4% (+0.4%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域であり、新規の複合商業ビルの集客性も良好で、隣接する区画整理地区に新たな店舗等も立地しはじめ、希少な駅前商業地区として需要は底堅く、地価も安定的に推移。
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	107,000	+1.9% (+1.9%)	近鉄津駅から徒歩圏の丘陵地の閑静な高品等の住宅地であり、希少性があるため供給物件が少ないことから、上昇基調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000	+0.4% (+0.4%)	近鉄津駅前ロータリーの商業地域であり、新規の複合商業ビルの集客性も良好で、隣接する区画整理地区に新たな店舗等も立地しはじめ、希少な駅前商業地区として需要は底堅く、地価も安定的に推移。

※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30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>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は-0.7% (29公-0.7%、28公-0.5%、27公-0.4%、26公-0.3%) で10年連続の下落となった。下落幅は平成27年地価公示から昨年まで3年連続で拡大したが、本年は昨年と同率となった。 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いる。 また、継続地点239地点のうち、上昇地点が50地点(約21%:昨年48地点)、横這いが30地点(約13%:昨年25地点)となった。平成29年地価公示に比べ、上昇が2地点増加し、横ばいが5地点増加する一方、下落が7地点減少した。</p> <p>②県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 平均変動率は-0.6% (29公-0.7%、28公-0.2%、27公+0.1%、26公+0.2%) で、本年も昨年同様に下落となったが、-4.1%~+3.4%と、地点によるばらつきが見られる。上昇した18地点のうち、昨年よりも上昇幅が拡大した地点は6地点、横ばいを示した地点は7地点、縮小した地点は5地点あり、全体として上昇幅は横ばい傾向を示している。地域的にはJR東海道本線の各駅徒歩圏内の平坦地にある地点は、供給が少なく希少性が高いことから上昇傾向が継続している。また、下落地点では昨年大きな下落率を示した郊外の住宅団地で下落幅が縮小する傾向を示したものの、それ以外の郊外住宅団地や集落地域では下落幅拡大傾向にあるなど、駅から距離があるバス便地域、丘陵地に古くに開発された郊外住宅団地では需要が相当に弱く市域における二極化傾向が鮮明になった。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 県南部のJR東海道本線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+1.2%、守山市+1.2%、栗東市+0.5%、野洲市+0.8%。これは昨年と同様の傾向で東海道本線「野洲」駅以南での利便性の高い住宅地への堅調な需要が支えた結果となっている。一方で、他の市町では依然下落が続いている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 大津市のJR「石山」駅郊外の古くに開発された住宅団地では、ここ数年高い下落率を示していたが、価格水準の低下に伴い本年はやや下落幅が縮小する地点が多いが、その周辺部では下落幅が拡大する地点もみられ、総じて傾斜地に位置する古くに開発された造成団地への需要の弱さが鮮明となった。 また、長浜市外延部など郡部域の価格水準が低い地点において、昨年より下落幅が拡大する傾向が見られる。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は+0.3% (29公+0.2%、28公+0.2%、27公+0.2%、26公+0.4%) と5年連続で上昇を示し、更に本年は昨年より上昇幅拡大となった。 17市町のうち6市(大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、近江八幡市)がプラス、その他の市町がマイナスの変動率となっている。 また、継続地点88地点のうち、上昇地点が35地点(約40%:昨年32地点)、横這いが19地点(約22%:昨年18地点)となった。平成29年地価公示に比べ、上昇が3地点増加し、横這いが1地点増加する一方、下落が2地点減少した。 県南部では上昇傾向が継続しているが、その他の市町では京阪神への場所的劣位性、繁華性の低下等から下落が継続中である。</p> <p>②県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 平均変動率は+1.6% (29公+1.5%、28公+1.5%、27公+1.9%、26公+2.4%) と5年連続で上昇を示し、上昇幅は昨年より拡大した。 大津市内継続地点21地点のうち、上昇地点が16地点であり、うち6地点で上昇幅が横ばい、7地点で上昇幅が縮小した。大津市内のマンション適地に対する用地需要は依然として堅調であるが、一方で販売状況に陰りが感じられる物件も見受けられる。 JR東海道本線の駅前商業地を見ると、大津駅前が+2.1% (前年+2.5%)、石山駅前が+2.1% (前年+2.2%)、膳所駅前が+1.9% (前年+2.3%) と、いずれも上昇率が鈍化する傾向となった。 幹線道路沿いでは、国道1号沿道の2地点で、+2.2% (前年+2.3%)、+2.9% (前年+2.2%) と、一方は上昇率が鈍化、もう一方は上昇率が拡大する傾向となった。 テナントビルの状況は、依然厳しい状態が続いているが、駅前1階の飲食系や小規模事務所には底堅い需要がある。 繁華性が低く、収益力に欠ける既存商店街では下落が継続している。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 草津市及び野洲市が+1.9%(前年各+1.7%、+1.1%)で県下で最大の上昇。守山市が+1.6%(前年+1.5%)となった。また、近江八幡市が+0.4%(前年0.0%)と上昇に転じた。一方で県東部の彦根市及び県北部の長浜市が-0.8%と依然として微減傾向が続き、県西部の高島市では-2.0%と商業地地点設定エリアの衰退傾向が鮮明となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 昨年、県下商業地で上昇率トップの+3.5%を示した大津5-11は、本年も+3.4%で上昇率トップとなった。他に大津5-2(+3.2%)、草津5-7(+3.1%)、草津5-4(+3.0%)、守山5-4(+3.0%)など、マンション用地需要の強い地域に存する地点が3%以上の上昇率で変動率上位を占めている。一方で、滋賀高島5-1(-3.3%)、甲賀5-3(-3.1%)、滋賀高島5-2(-2.1%)、彦根5-6(-2.6%)など商業集積度が低く、需要が限定的な既存商業地では2%を超える下落率となっている。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>全県の平均変動率は+0.7%と前年と同じ上昇を示した。 大津市+1.9%(前年+1.4%)、草津市+2.2%(前年+1.5%)、栗東市+1.8%(前年+1.5%)、野洲市+1.7%(前年+1.3%)、守山市+1.5%(前年+1.2%)と大津・湖南5市は前年に引き続き高い上昇率を示し、更に上昇幅が拡大している。 新名神沿道では、湖南市+0.5%(前年+1.0%)、甲賀市0.0%(前年+1.1%)となった。工業用地の引き合いが多く潜在的需要は依然根強い。 一方、近江八幡市+0.5%(前年0.0%)、東近江市+0.5%(前年0.0%)は横ばいから上昇に転じた。県東北部では、彦根市0.0%(前年-0.1%)、長浜市-1.8%と横ばいから下落傾向となっている。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について &lt;マンション建築販売動向&gt; ○大津市:春日町(13F、197戸+店舗)H31.8竣工予定 茶が崎(15F、497戸)H30.5竣工予定 中央1丁目(15F、87戸)H30.3竣工予定 打出浜(15F、42戸)H31.1竣工予定 中央4丁目(14F、163戸)H31.1竣工予定 におの浜3丁目(11F、30戸)H31.1竣工予定 萱野浦(6F、153戸)H31.2竣工予定 打出浜(6F、63戸)H31.3竣工予定 ○草津市:草津2丁目(13F、60戸)H29.12竣工予定 南草津3丁目(10F、33戸)H30.3竣工予定 大路1丁目(26F、265戸)H32.3竣工予定 ○栗東市:下鈎(11F、63戸)H30.10竣工予定 ○守山市:勝部1丁目(14F、52戸)H31.1竣工予定 ○野洲市:北野1丁目(14F、52戸)H30.10竣工予定 ○彦根市:(12F、66戸)H30.9竣工予定 &lt;宅地開発動向&gt; ○草津市:(区画整理)32.3haほか</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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.7%	50	30	159	239
大津市	-0.7%	-0.6%	18	9	31	58
彦根市	-1.3%	-1.3%	0	1	18	19
草津市	+1.0%	+1.2%	10	2	1	13
守山市	+1.0%	+1.2%	8	0	1	9
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			48	25	166	239

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2%	+0.3%	35	19	34	88
大津市	+1.5%	+1.6%	16	5	0	21
彦根市	-0.7%	-0.8%	0	3	6	9
草津市	+1.7%	+1.9%	9	1	0	10
守山市	+1.5%	+1.6%	5	0	1	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			32	18	36	86

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.7%	+0.7%	12	5	1	18
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			8	6	1	15

## 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	271,000	+2.7% (+3.1%)	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	340,000	+2.1% (+2.5%)	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-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	152,000	+3.4% (+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5-11	大津市におの浜2丁目1番36	242,000	+3.4% (+3.5%)	膳所駅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-43	大津市瀬田5丁目字篠部121番9外	75,000	-4.1% (-3.0%)	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	38,400	-3.3% (-3.4%)	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	152,000	+3.4% (+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	340,000	+2.1% (+2.5%)	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-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	152,000	+3.4% (+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5-11	大津市におの浜2丁目1番36	242,000	+3.4% (+3.5%)	膳所駅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 30 年地価公示)

( 京 都 府 代 表 幹 事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①府全体の地価動向と要因</b></p> <p>平均変動率は前年の0.0%から+0.3%と横ばいから上昇となった。上昇地点数は昨年の112から144へ増加し、継続地点数454の約32%を占めた。京都市は11区のうち山科区以外の10区が上昇となり、平均変動率は+0.8%から+1.3%と上昇幅は拡大、マイナスの区は前年から同様に山科区のみで、右京区は横ばいから上昇となった。上昇地点数は昨年の99から114へ増加し、継続地点219の約52%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+0.2%、長岡京市も引き続き+0.2%と堅調さは継続している。亀岡市以北の北部地域でも、亀岡市は+0.1%と上昇に転じ、その他の地域もわずかながら下落幅が縮小している。また南部の宇治市は+0.2%と上昇を維持しており、城陽市では0.0%から+0.2%と上昇となった。八幡市以南の南部地域も木津川市、綴喜郡井手町を除く地域で、平均変動率が改善している。</p>
宅	<p><b>②府庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・北区は+1.1%から+1.5%へ、上京区は+3.2%から+5.1%と上昇やや拡大。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、居住性と業務性が融合してかつ高品等を保持しており、広域からの需要が依然として強い。西陣地区ではゲストハウス需要が広がりつつある。東京から移転予定の「文化庁」は上京区の京都府警の建物に決定。移転はまだ数年先となる見込み。</li><li>・左京区の平均変動率も+1.2%から+1.6%と上昇維持。ただし上昇地点は継続40のうち29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。その他の岩倉地区は横ばい。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6地点から5地点へ減少した。</li><li>・中京区の平均変動率は+3.3%から+6.8%と上昇幅が拡大、5地点とも上昇した。住宅地域は中京区の西寄りを占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、また一部地域ではゲストハウスも増えており、需要が競合。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3.6%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。</li><li>・東山区も継続して+1.1%から+2.1%と上昇拡大。観光性のある4地点が上昇。最も観光性の強い高台寺では付近の料亭が和風ホテルへ転用中などインパウンドの影響もあって、+8.2%と昨年の+5.2%から引き続き上昇幅が拡大している。反面、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、空家も増えつつあって、価格は低迷。</li><li>・下京区は+2.0%から+3.6%へ上昇拡大、全地点が上昇した。総額的に買易い地域が多いことやJR京都駅と二条駅の間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。一部の地域ではゲストハウス需要も競合。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1.6%弱増加した。</li><li>・右京区の平均変動率は0.0%から+0.4%と上昇傾向にある。西京区の平均変動率は+0.5%から+0.7%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)が亀岡市から移転し、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。</li><li>・南区は昨11地点のうち7地点が上昇、4地点が横ばいで、下落地点はなくなった。</li><li>・伏見区の平均変動率は+0.2%と微増。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(下落8地点)。山科区の平均変動率は昨年より下落幅は縮小したものの-0.3%と下落基調は続いている。山科区東部の地域が弱い。26地点中、下落地点は9地点、上昇地点は2地点である。</li></ul>
	<p><b>③府庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・長岡京市では、利便性の良い天神地区、開田地区及び調子地区の4地点が上昇。総額が嵩みかつ分割困難(最低敷地制限の関係)な梅ヶ丘及び利便性の劣る山手の高台地区は下落傾向が続いている。その他は横ばい傾向にある。</li><li>・八幡市は-0.4%、京田辺市も-0.1%と下落継続ながら、下落幅は縮小。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。昨年と同様に南加茂台の下落が目立つ。</li><li>・宇治市の平均変動率は+0.1%から+0.2%と微増傾向にある。上昇地点は3地点から11地点(継続34地点中)へ増加し、やや強さが広がっている。また城陽市の平均変動率は0.0%から0.2%と改善している。寺田地区の2地点及び久世地区の1地点が上昇したため。</li><li>・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。</li></ul>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・上昇地点144地点のうち、京都市114地点、宇治市11地点、亀岡市4地点、城陽市3地点、向日市3地点、長岡京市4地点、京田辺市3地点、木津川市1地点、相楽郡精華町1地点。京都市や向日市、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、城陽市、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。亀岡市は割安感の見られる地点。</li></ul>

商 業	<p><b>①府全体の地価動向と要因</b></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+4.5%から+6.5%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+6.5%から+9.1%と上昇傾向。京都市内継続100地点のうち95地点が上昇。京都市以外では宇治市、向日市、長岡京市の平均変動率が上昇。京田辺市は横ばいから上昇に改善。八幡市はやや上昇幅が減少。城陽市、南丹市、木津川市、宇治田原町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><b>②府庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中京区は継続21地点がすべて上昇、平均変動率は+10.3%から+11.7%と田の字地区、御所南地区を中心に上昇は継続した。下京区も20地点全てが上昇、上昇率は+10.3%から+14.5%とやや拡大。四条通、烏丸通、京都駅前地区に加えて田の字地区も上昇した。四条通は市民や観光客取り混ぜて、まち歩きの人で賑わい、京都を代表する商業地域としての認識が高まった。</li> <li>・東山区も全11地点が上昇。平均変動率は+12.1%から+15.4%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ことと、産寧坂や祇園など古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は加熱しており、こうした強い需要が地価を押し上げている。</li> <li>・いわゆる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、今やホテル用地がこれにとって代わった。平成28年京都観光総合調査(29年6月21日公表)によれば、平成28年に京都を訪れた内外の観光客数は5522万人と27年の5684万人より162万人減少(△2.9%)した。これは7年ぶりの減少。市内の公共交通機関の混雑などが敬遠され、日帰りの日本人観光客が27年の4156万人より392万人少ない3764万人。(△9.4%) 宿泊客数は27年の1362万人(うち日本人1046万人、外国人316万人)から1415万人+3.9%(うち日本人1097万人+4.9%、外国人318万人+0.6%)と過去最高を記録した。観光消費額は27年の9704億円から1兆862億円と初めて1兆円台となり、1157億円(+11.9%)増加した。日本人一人当たりの平均消費額単価は約15%増の1万9669円で、宿泊費や飲食費が増えた。外国人の平均単価は2割近く減って10万96円。中国人がほぼ半減して6万4670円に落ち込んだのが影響した。</li> </ul>
	<p><b>地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在建築中や計画段階のホテルは区別では中京区、下京区、東山区、南区に多い。通り別では烏丸通の丸太町通から京都駅まで、河原町通の御池通から五条通まで、東山区では四条通から七条通にかけて分散的に、下京区と南区の京都駅周辺のエリアに集まる。京都市は少子化により数年前から東山区、中京区、下京区の小中学校を統廃合。廃校となった小学校の活用に着手している。これまで、東山区の清水寺近くの清水小学校(昭和6年建築)は大手通信系不動産事業会社へ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。中京区の木屋町四条上るの立誠小学校(昭和2年建築)は東京の事業者が旧校舎を耐震補強し、文化事業や地域活動の拠点として活用し、その西側にホテルを新築し併設する。(平成32年)。今後、京都市が民間活用予定の学校跡は12箇所ある。</li> <li>・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29年10月末現在で2525。内訳は旅館367(14.5%)、ホテル197(7.8%)、簡易宿所1961(77.7%)。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こともある宿泊施設をいう。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。簡易宿所1961のうち、平成27年度開設が246、平成28年度開設が813、29年4月～10月末の7ヶ月で499とここに至り急激に増えている。これに対しホテルは27年度7、28年度20、29年4月～10月末で19とややペースアップはしてきたが、増加のスピードは遅い。ホテルは最近でこそ既存建物のリノベーションも見られるようになったが、やはり大きな土地と多額の建設資金を必要とする新築が主流。これに対し簡易宿所は新築だけでなく、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、地元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、外国人による運営も増えつつあるもよう。</li> <li>・地元の婦人服飾の大手企業も、町家や古民家を活用した宿泊事業に参入する。30年春から開業し、5年後に50施設、売上高10億円を目標。</li> <li>・オフィスビルについて見ると、ホテルや店舗ビルへの転用もあって既存オフィスビルは減少してきており、新規オフィスの供給はないため、空室率は低下している。業者ヒアリングによれば、四条通や烏丸通の表通に面したオフィスビルの中層階は、高水準に収斂しつつあり、これまでより賃料にやや上昇感が出てきた。ただこの傾向はあくまで表通りのビルに限られており、幹線背後のビルはこれまでと変わらず空室があり賃料に上昇感は見られない。</li> </ul> <p>・南区は+1.9%から+12.6%と大幅に上昇幅が拡大した。継続6地点全て上昇し、特に京都駅八条口至近の1地点が27.3%と大きく上昇した。</p> <p><b>③府庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・亀岡市以北の中丹地域・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している。</li> <li>・府南部については、広く微増傾向(わずかに上昇が継続)で、一部が横ばい、又は微減となっている。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宇治市の商業地は全般的に割安感があり、全般的な景況感には強さはないものの、6地点が上昇した。京阪宇治駅やJR宇治駅近くは源氏物語ミュージアム、宇治上神社、平等院目当ての外国人観光客も見られるようになり、年々賑わいが増してきた。</li> </ul>



	<p><b>①府全体の地価動向と要因</b></p> <p>工 ・平均変動率は前年の+1.3%から+2.7%と引き続き上昇傾向にある。ネット通販の拡大により、物流需要の増大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。</p> <p><b>②府庁所在地の地価動向と要因</b></p> <p>・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。右京区の継続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と全般的な底上げ感があり昨年と同様に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。</p> <p><b>③府庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>・府下南部の工業地は長年の広域幹線道路網の整備により6本の広域道路がリンクすることになる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 名神高速道路 昭和37年 栗東－尼崎 日本初的高速道路 山科区が工事の起点</li> <li>2. 京奈道路 昭和63年 城陽－田辺西 平成12年木津へ延伸</li> <li>3. 京滋バイパス 平成15年 草津－大山崎 平成25年京都縦貫道路と接続</li> <li>4. 第二京阪道路 平成22年 伏見－門真市</li> <li>5. 京都縦貫道路 平成27年 久御山－宮津</li> <li>6. 新名神高速道路 平成29年4月 城陽－八幡3.5km これにより京都縦貫道路と京奈道路が接続、木津川から宮津が直結</li> <li>7. 新名神高速道路 平成35年予定 城陽－大津、八幡－高槻</li> <li>8. 平成40年予定 名神高速道路と阪神高速京都線の接続</li> </ol> <p>京都府南部に高速道路網が整備されることで、広域から成長企業の拡張拠点や物流施設用地の需要が集まってきている。</p> <p>・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。すでに地区内に、家電量販店が平成29年10月にオープン。(店舗面積3196㎡)</p> <p>・同地区内に「京都郵便局」が平成30年2月に開局予定。近畿で2番目の大型物流拠点で倉庫面積は7500㎡。</p> <p>・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二京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を平成30年夏完成をめぐりに着手。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。</p> <p>・木津川市の城山台に岡山県のディスカウントスーパーが計45万㎡の物流施設用地を取得。大型生産物流施設を建設して31年春の稼働を目指す。投資額は数十億円。45万㎡は京都御所のほぼ半分の広さ。</p> <p>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)]が常時供給過剰な状態にある。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・京都市立芸術大学(西京区)が、下京区のJ R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㎡を必要としているが、京都市は崇仁小学校跡地1万㎡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。</p> <p>・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29年4月30日に開通した。</p> <p>・城陽IC～八幡ICの3.5kmの交通量が、5月8～12日の調査では一日平均約6700台となり、当初見込みの1500台を大幅に上回った。京都府北端の京丹後大宮ICから山陰近畿自動車道、京都縦貫道、第二京阪道路、この開通区間を経て京奈和道で府南端の木津ICまで140kmがつながり、効率的な運送が可能となったことで、関連の高速道路の交通量も増加した。</p> <p>・城陽市は、市の東部に広がる丘陵地に、東京の大手不動産開発会社による京都府内初の大型アウトレットモールの計画を発表。(29.6.1) 近くを通る新名神高速道路が全線開通する平成35年以降のオープンを目指す。予定地は420㍓の丘陵地のうち27㍓。同丘陵地は城陽市の面積の7分の1に当たるが、昭和35年頃から山砂利採取で建設資材を供給してきた一方、地盤破壊や地下水汚染、ダンプ公害などの環境破壊を引き起こしてきた。城陽市と京都府、砂利採取組合は平成19年から城陽市東部丘陵地整備計画を策定し、土地区画整理事業により埋め戻して大規模開発する方針を決定していた。予定地の近くには新名神高速道路のスマートインターチェンジが検討されており、大型商業施設の進出決定で東部丘陵地整備計画も大きく前進しそうである。</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	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	0.0	0.3	144	151	159	454
京都市	0.8	1.3	114	76	29	219
福知山市	-1.3	-1.2	0	0	16	16
舞鶴市	-1.9	-1.7	0	0	17	17
綾部市	-1.7	-1.6	0	0	14	14
宇治市	0.1	0.2	11	16	7	34
宮津市	-1.7	-1.6	0	0	3	3
亀岡市	-0.2	0.1	4	10	4	18
城陽市	0.0	0.2	3	10	1	14
向日市	0.1	0.2	3	5	0	8
長岡京市	0.1	0.2	4	9	2	15
八幡市	-0.5	-0.4	0	4	11	15
京田辺市	-0.4	-0.1	3	8	4	15
京丹後市	-2.7	-2.0	0	1	3	4
南丹市	-1.6	-1.3	0	0	11	11
木津川市	-0.7	-0.9	1	5	16	22
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			112	172	166	450

### (2) 商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	4.5	6.5	107	18	16	141
京都市	6.5	9.1	95	5	0	100
福知山市	-1.0	-0.9	0	1	4	5
舞鶴市	-2.9	-3.1	0	0	4	4
綾部市	-3.1	-2.5	0	0	2	2
宇治市	1.2	2.6	6	4	0	10
宮津市	-0.2	-1.2	0	1	1	2
亀岡市	0.0	-0.6	1	0	1	2
城陽市	0.0	0.0	0	1	0	1
向日市	0.4	0.7	1	2	0	3
長岡京市	0.9	2.5	2	0	0	2
八幡市	3.0	1.1	1	0	0	1
京田辺市	0.0	0.7	1	1	0	2
京丹後市	-3.6	-2.8	0	0	2	2
南丹市	—	0.0	0	1	0	1
木津川市	0.0	0.0	0	1	0	1
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			96	18	18	132

### (3) 工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	1.3	2.7	19	4	5	28
京都市	1.5	3.3	14	2	0	16
福知山市	-1.5	-1.1	0	0	2	2
舞鶴市	-2.9	-2.0	0	0	3	3
綾部市	—	0.0	0	1	0	1
宇治市	2.2	3.5	1	0	0	1
城陽市	—	4.2	1	0	0	1
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			18	3	3	24

### 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 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	527,000	+9.8 (+8.6)	御所、府庁に近い歴史ある住宅地で高級マンションやホテルも介在。府内外の需要さらに強い。
	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	6,000,000	+20.0 (+20.5)	京都を代表する商業地で、インバウンド影響も強い。隣接河原町商店街のホテル増、商況向上も波及。
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	527,000	+9.8 (+8.6)	御所、府庁に近い歴史ある住宅地で高級マンションやホテルも介在。府内外の需要さらに強い。
	商業地 京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外	2,100,000	+27.3 —	インバウンドに後押しされた観光ブームにより、ホテル需要が活況を呈している。
下落率1位	住宅地 木津川-18	木津川市南加茂台13丁目3番8	47,300	-4.6 (-4.6)	URの複数新規開発地と近接かつ価格競合し、30年前の開発地のため著しく競争力低下。
	商業地 舞鶴5-2	舞鶴市字余部下小字余部下682番1外	49,100	-4.8 (-4.8)	店舗兼住宅等が建ち並ぶ国道沿いの既存商業地であり、新規出店の需要もなく地価は低迷している。

#### ●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 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	527,000	+9.8 (+8.6)	御所、府庁に近い歴史ある住宅地で高級マンションやホテルも介在。府内外の需要さらに強い。
	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	6,000,000	+20.0 (+20.5)	京都を代表する商業地で、インバウンド影響も強い。隣接河原町商店街のホテル増、商況向上も波及。
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	527,000	+9.8 (+8.6)	御所、府庁に近い歴史ある住宅地で高級マンションやホテルも介在。府内外の需要さらに強い。
	商業地 京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外	2,100,000	+27.3 —	インバウンドに後押しされた観光ブームにより、ホテル需要が活況を呈している。

※変動率の下端（ ）は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(大阪府代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><b>①大阪府全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・大阪府の住宅地の平均変動率は昨年の横ばいから+0.1%と上昇に転じた。</li><li>・府下全域を俯瞰すると、大阪市や北摂エリアを中心とした利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引続き上昇傾向にある一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。</li></ul> <p><b>②大阪市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅地の平均変動率は、+0.6%(前年+0.5%)となり、地価は引続き上昇基調にある。また、マンション等への転換が可能な一定のポテンシャルを有するエリアの地価は、堅調に推移している。</li><li>・北区、中央区、西区、福島区等の都心接近性に優れた地域、阿倍野区・天王寺区等の学区良好で旧来から名声が高い地域等の住宅需要は堅調に推移している。</li></ul> <p><b>③大阪市以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・北摂エリアでは、地下鉄御堂筋線、阪急線、JR線沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優るマンション適地等で上昇地点が見られる。各市の変動率をみると、豊中市+1.0%(前年+0.7%)、吹田市+0.6%(前年+0.5%)、高槻市-0.3%(前年-0.3%)、茨木市+0.6%(前年+0.5%)であり、北摂主要4市のうち高槻市のみ横ばいである。</li><li>・堺市は前年+0.6%から+1.2%となり上昇幅が拡大している。区別にみると、北区が+2.7%から+4.6%、堺区は+0.8%から+1.7%、東区は+0.6%から+0.5%、中区は前年同様+0.2%、西区については横ばいで+0.0%となっている。一方、人口流出の著しい南区は-0.4%から-0.3%、利便性の劣る美原区についても-0.1%から-0.2%となり、下落傾向で推移している。</li></ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <p>特になし</p>
商 業 地	<p><b>①大阪府全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・大阪府の商業地の平均変動率は、+4.9%(前年+5.0%)となり、依然上昇基調で推移している。</li></ul> <p><b>②大阪市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・大阪市の平均変動率は、+8.8%(前年+9.0%)と上昇幅は若干縮小したものの、依然として上昇基調で推移している。区別にみると、東住吉区、住之江区が今期もマイナスを示した。なお、北区+12.1%(前年+12.9%)、中央区+13.0%(前年+14.4%)等では上昇幅が若干縮小しているものの、これらを取り巻く福島区(+11.9%)や地価に相対的な割安感が窺える浪速区(+12.5%)については上昇幅が拡大している。</li><li>・市内中心部のオフィス市況については、空室消化が進み、新規供給が落ち着いたことも相俟って、急速に回復しており、一部エリアでは募集賃料の引上げが認められる状況にある。</li></ul> <p><b>③大阪市以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・堺市は前年+2.9%から+4.6%と上昇幅が拡大した。</li></ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・外国人観光客の大幅増加等を背景に、道頓堀に存する大阪中央5-19(+27.5%)が府下最高の上昇率を記録したほか、インバウンド需要等による商業ポテンシャルの向上や物件の規模感等から大阪ミナミの中心部に存する大阪中央5-2(+22.5%)が大阪北5-28(+7.1%)を抑えて府下最高価格地となった。</li></ul>
工 業 地	<p><b>①大阪府全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・大阪府全体の工業地の平均変動率は、+0.7%(前年+0.3%)となり、上昇幅が拡大した。</li></ul> <p><b>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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おり、平均変動率は横ばいから+0.1%と上昇に転じた。</li><li>・堺市の工業地については、前年+0.9%から+1.1%と上昇幅が拡大した。</li><li>・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いるが、茨木市、吹田市、高槻市等の内陸部における大型物流施設の相次ぐ供給に伴って、臨海部等に存する既存の大型物流施設のリーシングはやや苦戦を強いられている。</li></ul>

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	0.0%	+0.1%	303	517	411	1231
大阪市	+0.5%	+0.6%	80	124	17	221
堺市	+0.6%	+1.2%	56	56	20	132
豊中市	+0.7%	+1.0%	31	24	0	55
吹田市	+0.5%	+0.6%	32	23	1	56
茨木市	+0.5%	+0.6%	11	18	5	34
高槻市	-0.3%	-0.3%	5	23	15	43
枚方市	+0.2%	+0.1%	11	25	20	56
東大阪市	-0.4%	-0.3%	4	34	18	56
前年の上昇・横ばい・下落(府全体)			279	503	430	1212

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+5.0%	+4.9%	256	77	24	357
大阪市	+9.0%	+8.8%	153	9	6	168
堺市	+2.9%	+4.6%	12	3	2	17
豊中市	+2.3%	+3.1%	9	2	0	11
吹田市	+3.2%	+3.5%	11	2	0	13
茨木市	+2.4%	+2.0%	5	2	0	7
東大阪市	0.0%	+0.3%	4	11	3	18
前年の上昇・横ばい・下落(府全体)			235	80	31	346

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+0.3%	+0.7%	48	43	16	107
前年の上昇・横ばい・下落(府全体)			35	45	25	105

## 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	841,000	+7.5%	近時堂島川沿いに構想分譲マンションが増加する地域で、立地・規模の希少性から地価が上昇
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	15,800,000	+22.5% (+35.1%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪西-1	大阪市西区北堀江4丁目7番	503,000	+10.5%	マンション立地として人気が高く、用地需要も堅調であるため、明確な価格の上昇がみられる
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	5,100,000	+27.5% (+41.3%)	
下落率1位	住宅地 交野-4	交野市私市山手4丁目2116番85	100,000	-5.7% (-2.8%)	駅に近いが店舗等の利便施設は少なく、坂道かつ画地規模も大きいことから需要は低迷
	商業地 大東5-2	大東市北条1丁目13番10外	203,000	-1.5% (-0.5%)	

●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	841,000	+7.5% —	近時堂島川沿いに構想分譲マンションが増加する地域で、立地・規模の希少性から地価が上昇
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	15,800,000	+22.5% (+35.1%)	インバウンドの影響や近時の不動産市況等を背景に地価は上昇基調にて推移している
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪西-1	大阪市西区北堀江4丁目7番	503,000	+10.5% —	マンション立地として人気が高く、用地需要も堅調であるため、明確な価格の上昇がみられる
	商業地 大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	5,100,000	+27.5% (+41.3%)	伸び続ける訪日観光客数を背景に、店舗出店需要・取引需要ともに旺盛に推移している

●堺市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘町1丁目30番2	280,000	+5.7% (+2.7%)	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	545,000	+12.4% (+5.4%)	駅前幹線沿いの商業地域で、再開発事業の進展やマンション開発による背後地人口増により地価は上昇している
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北-16	堺市北区北花田町3丁目23番10	188,000	+8.0% (+4.2%)	大型商業施設が近接し生活利便性が高く、御堂筋線沿線の交通利便性の高さもあいまって住宅需要が強まり地価は上昇している
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁目92番外	482,000	+19.6% (+16.1%)	背後人口が増加しており、店舗出店需要が強く、御堂筋線始発駅の利便性を享受するマンション需要も競合し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30年地価公示)

( 兵庫県 代表 幹事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b> 大阪のベッドタウンとしても需要の高い神戸市及び阪神間の各市、神戸のベッドタウンである東播磨の一部の地域は昨年とほぼ同様の上昇傾向を維持している。姫路市は平均変動率は下落を示す一方、一部の地点で上昇がみられている。県北部の但馬、丹波、西播磨地域では人口減少、高齢化が進み、全地点が下落している。また、上昇傾向を示している地域でも最寄り駅や中心部への利便性に劣る住宅地及び郊外部においては下落が見られる。</p>
宅	<p><b>②県庁所在地神戸市の地価動向と要因</b> ●総論 東部3区は人口は微増傾向にあるが、そのほかの区は微減傾向にある。神戸市中心部へのアクセスに優り、各最寄り駅に近い利便性の優る地域の需要は堅調である。中心部から離れた郊外エリア、また、中心部へ近くとも各最寄り駅へ遠いエリア、街路条件の劣るエリアは需要が弱い。さらに、駅から遠く、かつバス便の無いエリアは下落が続いている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・東灘区: 市内の最高価格地(住宅地)を有する阪急岡本駅周辺のほか、JR住吉駅北側の住吉本町地区、阪急御影駅南側の御影郡家地区では高値の事例が見られる。</li><li>・灘区: 優良住宅地や人気の高い地域は高値事例も散見され、需要は堅調である。昨年、新設されたJR摩耶駅周辺は引き続き上昇基調にある。</li><li>・中央区: 中心商業地へのアクセスや生活利便性に優る山手の住宅地域が多く、概ね上昇傾向にある。ただし、周辺区に比して地価水準が高いため上昇率に縮小傾向が見られる。</li><li>・兵庫区: 中心市街地は利便性が高く、高値を維持している。南部、臨海部は区画整理等により住環境が整い、また更なる開発予定もあり、期待感と値ごろ感から需要は堅調である。北部は利便性に劣り下落傾向が続いている。</li><li>・長田区: 新長田駅南地区の再開発エリア周辺や区画整理地区内の需要は比較的根強いが、そのほかのエリアでの需要は弱含みの状況である。</li><li>・須磨区: JR及び地下鉄沿線の駅周辺等利便性の高いエリアは堅調であるが、大規模な新規住宅団地が数年にわたり供給を続けており、周辺部の下落の一因となっている。</li><li>・北区: 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。区内で相対的に利便性の優る地域や比較的新しい住宅団地では一部横ばいや上昇も見られる。</li><li>・西区: 地下鉄沿線は堅調、神鉄沿線は廃線の懸念や高齢化等による都心回帰傾向から、都心まで遠い西区の需要は減少し、下落が継続している。</li></ul>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b> ・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。 ・そのほかの地域は、駅近のエリアや区画整理、街路整備等が進む地域で需要が堅調な地域がある一方、同条件でも大量供給の影響により下落が見られる地域もある。 ・郡部では駅前ではなく、旧来の中心部や都心へのアクセスがよい高速バスの停留所周辺の需要が安定的な地域もあり、地価動向は多様になっている。 ・総じて、いずれの市町でも駅近等利便性の優る地域と劣る地域、及び高齢化の進む地域か否か等で地価の二極化が進んでいるといえる。</p>

<p>商 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>  兵庫県の中心である神戸市や近畿の中心である大阪に通勤圏内にあるエリアのまとまった土地はマンション用地、ホテル用地、収益物件用地等として需要は堅調。そのほかの地域は人口減少、高齢化による需要減少等の影響を受け、弱含み。</p> <p><b>②県庁所在地神戸市の地価動向と要因</b>  ・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、一部、民間の開発が進んでおり、神戸市中央区の一等地の価格は上昇傾向にある。近時は東京圏をはじめとする三大都市圏の地価上昇を受け、割安感から大手の有力資本が神戸への進出してきている。特にJR三ノ宮駅前周辺やオフィス街の中心である旧居留地は希少性も高いことから高値での取引が見込まれる。  ・中心部の地価上昇を受け、価格競争についていけない地元資本や個人投資家を対象とした中堅事業者が周辺部の東灘区、灘区、兵庫区等へ進出し、上昇が続いている。  そのほかの区では上記の影響はあまり見られない。  ・長田区は兵庫県と神戸市による合同庁舎が新長田期南地区の再開発エリアに建設予定であり、店舗需要が高まっていたが、直近は落ち着いてきている。  ・垂水区の変動率が今年の横ばいから上昇となっているが、昨年、駅前に1地点新設された影響によるものであり、昨年から特段の変動は見られない。  ・北区、西区は需要供給ともに少なく横ばいが継続している。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>  阪神地域は大阪、神戸の通勤圏内のためマンション適地としての需要があり、背後住宅地価格の堅調も相まって商業地もおおむね地価は上昇している。そのほかの地域では再開発が進むエリアや庁舎等公共施設の建替えを進める市町等の一部の地域の需要は堅調または安定的であるが、多くの地域で人口減少、高齢化による需要や購買層の減少の影響等を受け、弱含み。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>  ・姫路駅前再開発の進捗、姫路城のグランドオープン等に連動して地域の変化が著しい。姫路駅周辺は再開発による新規商業施設の新設、増床や、観光客の増加に伴うホテルの進出や店舗需要の増加等により繁華性が増し地価は引き続き上昇している。  ・北近畿豊岡道が順次開通しているが、開通したエリア(養父市)の旧道は交通量が減り、繁華性の衰えがみられ、弱含み。</p>
<p>工 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>  平成28年の兵庫県の工場立地件数(太陽光発電対象外、電気業を除く)は全国4位と平成14年度の産業集積条例施行以降、毎年全国4位以内を維持しており、新增設が行われている一方で、地域や業種により工場の閉鎖、廃業が見られる。</p> <p><b>②県庁所在地神戸市の地価動向と要因</b>  ・2016年に神戸港の貨物取扱個数が横浜港を抜き、東京港について国内2位になったことに加え、低金利の影響により設備投資等の融資が活発化し、神戸港周辺では高値の土地取引が見られる。現在、大型化するコンテナ船に対応するため、神戸港の六甲アイランド地区、ポートアイランド(第二期)地区で、国際水準(水深・広さ)の大水深コンテナターミナルの整備に取り組んでおり、更なる活性化が期待される。  加えてポートアイランドでは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。  ・神戸市東部3区(東灘区・灘区・中央区)は工場進出のほか、神戸港の影響等により流通業務用地としての需要もあり、堅調である。兵庫区においては工業地域は主に重厚長大産業が中心であり、需要は少なく横ばい程度で推移している。西区等の内陸部の工業地は流通業務地として利用が推進されており、需要は安定的である。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>  流通業務地や自動車関連の工業地は堅調。食料品製造業の需要も安定的。地場産業は衰退が見られ関連地域は下落している。</p>



※ 地域政策、取り組み等について

・三宮周辺地区の『再整備基本構想』（平成27年9月3日策定）

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。

・神戸医療産業都市構想（平成10年10月開始）

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。

・ポスト「京」（2014年度開始）

文部科学省の「ポスト「京」開発事業（フラッグシップ2020プロジェクト: FLAGSHIP2020 Project）」のもと、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。

・阪神港スーパー中枢港湾プロジェクト（平成16年7月スーパー中枢港に指定）

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。

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	-0.4%	283	188	424	895
神戸市	0.2%	0.3%	110	71	102	283
西宮市	1.1%	0.5%	67	9	17	93
芦屋市	1.8%	1.4%	16	0	3	19
尼崎市	0.0%	-0.1%	8	25	15	48
伊丹市	0.8%	0.9%	28	8	0	36
宝塚市	0.1%	0.1%	19	19	10	48
明石市	0.0%	0.1%	8	23	4	35
姫路市	-1.3%	-1.2%	17	8	65	90
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			273	181	423	877

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.1%	1.7%	126	31	55	212
神戸市	3.4%	5.5%	48	11	0	59
西宮市	2.9%	2.6%	13	0	0	13
芦屋市	5.0%	4.8%	4	0	0	4
尼崎市	1.1%	1.1%	12	3	0	15
伊丹市	1.9%	1.8%	8	1	0	9
宝塚市	0.7%	0.8%	5	3	0	8
明石市	1.0%	1.2%	8	4	0	12
姫路市	0.0%	0.4%	11	3	13	27
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			115	37	55	207

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.4%	+0.9%	46	12	9	67
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			27	23	13	63

### 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	556,000	3.7 ( 3.1 )	富裕層等による選好性が強い地域で供給が極めて少ない反面、需要は旺盛である。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	4,900,000	22.5 ( 14.3 )	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅いため、上昇率拡大。
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	255,000	7.1 ( 7.2 )	新駅が開設してから、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5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番	2,700,000	25.0 ( - )	三ノ宮駅に近く再開発計画エリアの周辺にあって、広幅員で規模のまとまった土地の需要は強い。
下落率1位	住宅地 西宮-38	西宮市名塩1丁目2420番	41,000	-6.8 ( -6.4 )	西宮市の名塩地区の既存住宅地にあり、需要はほとんど無く、地価下落傾向にある。
	商業地 上郡5-1	赤穂郡上郡町竹万字京免2156番2	40,100	-6.7 ( - )	区画整理済みの地域であるが、取引は低調で取引の価格も低い水準で推移している。

#### ●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 東灘-6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	556,000	3.7 ( 3.1 )	富裕層等による選好性が強い地域で供給が極めて少ない反面、需要は旺盛である。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	4,900,000	22.5 ( 14.3 )	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅いため、上昇率拡大。
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	255,000	7.1 ( 7.2 )	新駅が開設してから、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5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番	2,700,000	25.0 ( - )	三ノ宮駅に近く再開発計画エリアの周辺にあって、広幅員で規模のまとまった土地の需要は強い。

※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30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>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均変動率は、-0.5%で10年連続の下落となった(平成21年-2.1%→平成22年-4.5%→平成23年-2.9%→平成24年-2.0%→平成25年-1.1%→平成26年-0.5%→平成27年-0.3%→平成28年-0.3%→平成29年-0.4%→平成30年-0.5%)。低金利金融政策の効果は一巡し、全体的な住宅需要が一段落して、優良住宅地では上昇率が縮小した。また県中南部では下落地点数の増加や下落率拡大傾向がみられた。</li> <li>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の大阪、京都都心部へのアクセス良好な市の平均変動率は上昇傾向を維持している。</li> <li>その他、香芝市、斑鳩町の平均変動率が横ばいとなったが、その他の市町村は下落となった。</li> <li>奈良県全体及び各エリア、市町単位でも地価の二極化、地域の選別化は進行しており、利便性等により需要動向に違いが見られる。</li> <li>マンション用地に関しては、好立地により希少性の高い奈良市(奈良-53 +3.2%)及び橿原市(橿原-21 +3.3%)のポイントにおいて、上昇傾向が継続している。但し奈良県においてはマンション適地の地価上昇エリアは一部の好立地エリアに限定される傾向にある。</li> <li>期の前半と後半の市況の変化について、住宅地に関しては、所得環境の改善の実感の薄く、低金利の影響等も一服しており、購入需要も落ち着きが見られることから、前半と比較して後半がやや弱含み傾向となっている。</li> </ul>
宅	<p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>奈良市</b>の平均変動率は、+0.4%(前年+0.5%)となった(上昇地点割合は約44%)。近鉄奈良線、京都線沿線の駅徒歩圏の利便性の高い地域を中心に地価上昇傾向を維持している。駅バス圏や利便性に劣る地域は下落傾向となっており、地価の二極化を強めつつある。</li> </ul> <p>③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"> <li><b>北部地域</b>:生駒市の平均変動率は、前年+0.5%から本年+0.4%と上昇率が若干縮小した。生駒市は大阪方面への通勤通学のアクセスが良好で、ベッドタウンとして環境良好な住宅地が多く、上昇地点割合は約48%となっている。</li> <li>その他特徴的なポイントとして、生駒郡三郷町及び隣接の平群町はここ数年来、需給環境が供給過剰であり、平均変動率及び個別地点でマイナスの1位(三郷町-3.7%、三郷-3 -4.9%)となっている。</li> <li><b>中部地域</b>:大和郡山市(-0.3%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.6%)、橿原市(+0.1%)、香芝市(0.0%)、葛城市(-0.8%)となった。唯一平均変動率がプラスとなった橿原市は、大阪都心部へのアクセス及び利便性が比較的良好で、大和八木駅勢圏の住宅地を中心にやや上昇傾向となっている。</li> <li>その他の市域については、香芝市で横ばいとなった他は、需要不足等によりやや下落傾向にある。</li> <li><b>南部地域</b>:桜井市(-0.5%)、五條市(-2.0%)、御所市(-1.3%)、宇陀市(-0.9%)は、この4市全体で上昇地点はなく、横ばい2地点、下落44地点となっている。五條市及び吉野郡3町については、少子高齢化人口減少により、過疎化も進んでおり慢性的な需要不足から地価下落傾向が継続している状況にある。</li> </ul> <p>④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  業	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均変動率は+0.4%となり、平成20年以来10年ぶりのプラスとなった(平成20年+0.8%→平成21年-1.9%→平成22年-4.6%→平成23年-3.4%→平成24年-2.5%→平成25年-1.6%→平成26年-0.5%→平成27年-0.3%→平成28年0.0%→平成29年0.0%→平成30年+0.4%)。</li> <li>奈良市、香芝市、生駒市、橿原市、広陵町が上昇となり、特に、奈良市(+2.9%)、香芝市(+1.5%)、生駒市(+1.1%)の上昇率が大きく、地価の二極化、地域の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。</li> <li>期の前半と後半の市況の変化について、商業地に関しては、インバウンドの影響を受け得る立地のポイントに関しては、観光客増加により、前半後半ともに同様の傾向、もしくは場所によっては後半の方が上昇要因が強くなっている。インバウンドの影響がないポイントでも再開発等の特殊要因を有するところに関して同様の傾向が認められる。総じて商業地については、住宅地よりも強含み感があるが、既存の商店街等は、相変わらず需要は弱く、前半後半ともに同様の下落が続いている。</li> </ul> <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>奈良市</b>は、平均変動率は+2.9%(前年+2.1%)となり、全ポイント上昇となった。特に奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地は外国人客の増加でインバウンド需要増加による上昇傾向が顕著。増加する外国人観光客に対応してホテル、ゲストハウス等の新規開設、増改築が目立っており、投資家等による収益物件取得も増加している。 [参考]平成28年奈良市観光入込客数1,554万人(対前年比+3.8%)で、そのうち外国人観光客数1,576千人(対前年比+61.64%)。</li> <li>奈良市役所前県営プール跡地において「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」が進捗しており、国際級ホテルとコンベンション施設を核とした交流拠点が整備される予定であり、周辺地価への影響が予想される。</li> </ul>

地	<p>③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"> <li>・<b>北部地域</b>:生駒市の平均変動率は+1.1%(前年+0.7%)。生駒駅北側再開発エリア周辺地価は上昇傾向で推移しており、東生駒駅周辺についても市立病院の開院により需要が多く、地価上昇傾向にある。</li> <li>三郷町(-3.0%)は、周辺市町商業施設及び周辺路線商業地域への顧客流出で地価下落。</li> <li>・<b>中部地域</b>:大和郡山市(0.0%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.5%)、橿原市(+0.5%)、香芝市(+1.5%)、葛城市(-1.0%)となった。市町村別では橿原市で上昇率がやや拡大し、天理市、大和高田市で下落率がやや縮小、大和郡山市、香芝市においては変動率が前年同様の傾向となった。</li> <li>橿原5-1は、大和八木駅南において、市分庁舎兼ホテル複合施設の建設が進み、竣工も近い(平成30年4月完成予定)ことから、周辺地価への影響が見られ、+3.7%(前年2.1%)と上昇率が拡大傾向にある。</li> <li>また、天理駅前広場コフンが平成29年春にオープンし、賑わいを取り戻しつつあり、周辺商業地への影響も期待される。なお、国道25号沿道の路線商業地には店舗の出店及び出店計画もあり繁華性が向上し、天理5-3(+0.7)は上昇傾向にある。</li> <li>・<b>南部地域</b>:桜井市(-0.2%)、五條市(-2.5%)、御所市(-1.6%)となった。桜井市においては、熟成度を高めつつある中和幹線沿いの路線商業地である桜井5-6(+2.2%)が上昇傾向にある。その他はほぼ全地点が下落傾向にある。</li> <li>吉野郡2町(大淀町、下市町)については、背後地人口の減少、過疎化等による需要不足から下落傾向が継続している。</li> </ul> <p>④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	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均変動率は、+0.7%(前年+0.1%)で上昇率が拡大した。奈良県を代表する工業団地である昭和工業団地内の大和郡山9-1が内陸型の工業地として引き続き引き合いが強く、強含みで推移していることと、生駒9-1が割安感から大阪東部からの引き合いが増えつつあり、上昇傾向を強めつつ推移していることが主要因。</li> </ul> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大和郡山市(2地点)は、大和郡山9-1が+3.2%、大和郡山9-2が+1.9%でいずれも上昇傾向。大和郡山9-1は交通アクセスの利便性等から需要が多く、大和郡山9-2は流通業務地として、西名阪及び京奈和自動車道「下ッ道JCT」至近の好立地であることから、地価上昇傾向にある。</li> <li>・生駒市(1地点)は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が+2.9%(前年+1.0%)の上昇となり、上昇率が拡大した。大阪方面へのアクセス利便性が道路整備等により向上しており、大阪方面からの移転ニーズが多い。自然発生的工業地でありながら、特殊技術を持つ企業も多く、供給がほとんどないが、割安感もあり引き合いが強く上昇傾向。</li> <li>・奈良市(2地点)は、平均変動率が+0.9%(前年+0.7%)となり上昇率がやや拡大した。このうち工業団地は奈良9-1であるが、当該9-1が+1.7%(前年+0.9%)と上昇率が拡大した。</li> <li>・京奈和自動車道の整備状況について、平成27年3月21日に御所IC－御所南IC間2.5km、平成29年8月19日に御所南IC－五條北IC間7.2kmが開通した。これにより橿原市から和歌山市まで直結され、企業立地の推進、京都・奈良・和歌山をつなぐ広域ネットワークの形成、移動時間の短縮、物流の効率化が図られ、工業地においても今後プラスの影響が出てくるものと予想される。</li> <li>・平成28年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は32件(前年+7件)、立地件数は全国12位(前年16位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年3位)となっている。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>○記紀万葉プロジェクト 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>○広陵町は、町外からの移住や定住を促進するため、近鉄不動産と移住の促進や空家対策に関する協定を締結。また北葛城郡4町のすむ・奈良・ほっかつ推進協議会は、大阪で移住説明会を開き、各町の魅力を紹介する移住ツアーも実施する等、大阪都市圏からの移住や定住を進めている。</p> <p>○立地適正化計画については、平成29年7月31日時点で、大和高田市、大和郡山市、天理市、桜井市、五條市、葛城市、宇陀市、川西町、田原本町、王寺町、河合町において具体的な取組を行っており、10月11日現在、桜井市は、都市機能誘導区域のみ、川西町は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定している。</p> <p>○奈良市三条大路1丁目県営プール跡地周辺活用プロジェクト「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」が始動。平成32年4月の開業を目指して、コンベンション施設、国際級ホテル、NHK奈良放送会館が整備される予定。今後、地域活性化及び将来的に周辺地価に影響があると思われる。</p> <p>○また、奈良市般若寺町において、重要文化財である旧奈良監獄が2020年を目途に、全国初の監獄を活かしたホテルに生まれ変わる予定(PFI公共施設運営権(コンセッション)制度、優先交渉権者選定済)であり、今後、周辺の地域活性化に影響があると思われる。</p> <p>○奈良市の平城宮跡歴史公園「朱雀門ひろば」が平成30年3月にオープン予定で地域活性化への期待が高い。</p>	

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	-0.5%	61	62	194	317
奈良市	+0.5%	+0.4%	28	23	12	63
大和高田市	-0.6%	-0.6%	0	1	9	10
大和郡山市	-0.3%	-0.3%	0	6	7	13
天理市	-0.4%	-0.4%	0	3	14	17
橿原市	+0.2%	+0.1%	6	4	11	21
桜井市	-0.5%	-0.5%	0	1	12	13
五條市	-1.9%	-2.0%	0	0	10	10
御所市	-1.3%	-1.3%	0	0	8	8
生駒市	+0.5%	+0.4%	14	8	7	29
香芝市	+0.1%	0.0%	6	6	6	18
葛城市	-0.7%	-0.8%	0	1	6	7
宇陀市	-0.8%	-0.9%	0	1	14	15
生駒郡平群町	-2.2%	-3.0%	0	0	8	8
生駒郡三郷町	-3.2%	-3.7%	0	0	5	5
生駒郡斑鳩町	+0.3%	0.0%	3	2	2	7
磯城郡川西町	-0.3%	-0.4%	0	0	4	4
磯城郡田原本町	-0.2%	-0.2%	0	1	6	7
高市郡明日香村	-0.8%	-0.6%	0	1	3	4
北葛城郡上牧町	-1.1%	-1.1%	0	1	6	7
北葛城郡王寺町	-0.3%	-0.3%	1	2	4	7
北葛城郡広陵町	-0.5%	-0.5%	3	1	4	8
北葛城郡河合町	-1.2%	-1.3%	0	0	7	7
吉野郡吉野町	-2.2%	-2.4%	0	0	6	6
吉野郡大淀町	-2.6%	-2.7%	0	0	6	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			70	61	181	312

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0%	+0.4%	32	16	26	74
奈良市	+2.1%	+2.9%	16	0	0	16
大和高田市	-0.7%	-0.5%	1	1	2	4
大和郡山市	0.0%	0.0%	1	7	0	8
天理市	-0.6%	-0.4%	1	1	2	4
橿原市	+0.2%	+0.5%	4	2	3	9
桜井市	-0.8%	-0.2%	1	1	4	6
五條市	-2.3%	-2.5%	0	0	3	3
御所市	-1.6%	-1.6%	0	0	2	2
生駒市	+0.7%	+1.1%	4	1	0	5
香芝市	+1.5%	+1.5%	2	1	0	3
葛城市	-0.8%	-1.0%	0	0	1	1
宇陀市	—	-0.3%	0	0	1	1
生駒郡三郷町	-3.0%	-3.0%	0	0	1	1
生駒郡斑鳩町	0.0%	0.0%	0	1	0	1
磯城郡田原本町	-1.3%	-1.3%	0	0	1	1
北葛城郡上牧町	-1.6%	-0.9%	0	0	1	1
北葛城郡王寺町	-0.5%	-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	-3.3%	-3.4%	0	0	1	1
吉野郡下市町	-2.6%	-3.2%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	15	27	68

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1%	+0.7%	4	1	4	9
奈良市	+0.7%	+0.9%	1	1	0	2
生駒市	+1.0%	+2.9%	1	0	0	1
大和郡山市	+3.0%	+2.6%	2	0	0	2
天理市	-0.8%	-0.8%	0	0	1	1
橿原市	-0.7%	-0.5%	0	0	1	1
桜井市	-1.2%	-1.3%	0	0	1	1
五條市	-1.7%	-1.2%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			4	0	4	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 (戸建住宅地) 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	253,000	+3.7% (+3.8%)	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-53	奈良市西大寺国見町1丁目2137番65	257,000	+3.2% (+3.8%)	大和西大寺駅エリアはネームバリュー高く、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であり、地価上昇傾向にある。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	630,000	+5.0% (+3.6%)	前年に引き続き国内外からの観光客数は増加傾向で推移し、店舗ビル、ホテル等の建設が増加。店舗賃料も上昇傾向にあり、投資家の購入意欲は旺盛。
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	253,000	+3.7% (+3.8%)	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	220,000	+10.0% (+7.0%)	古くからのアーケード付商店街。外国人観光客数増加による影響が大きい。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。割安感もあり地価上昇傾向。
下落率1位	住宅地 奈良三郷-3	生駒郡三郷町城山台1丁目3365番53	52,700	-4.9% (-4.5%)	安値大量供給があつて以降、周辺住宅地の需給バランスが崩れ、供給過剰。傾斜地勢も敬遠され、地価下落が続いている。土砂災害警戒区域指定範囲も広がっている。
	商業地 奈良大淀5-1	吉野郡大淀町大字下淵164番1	51,000	-3.4% (-3.3%)	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	253,000	+3.7%  (+3.8%)	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-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	257,000	+3.2%  (+3.8%)	大和西大寺駅エリアはネームバリュー高く、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であり、地価上昇傾向にある。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	630,000	+5.0%  (+3.6%)	前年に引き続き国内外からの観光客数は増加傾向で推移し、店舗ビル、ホテル等の建設が増加。店舗賃料も上昇傾向にあり、投資家の購入意欲は旺盛。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 (戸建住宅地) 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	253,000	+3.7%  (+3.8%)	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	220,000	+10.0%  (+7.0%)	古くからのアーケード付商店街。外国人観光客数増加による影響が大きい。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。割安感もあり地価上昇傾向。

※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30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>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県全体の対前年平均変動率-1.5%である。平成4年から27年連続の下落であるが、昨年(-1.8%)より下落率は縮小している。最近の推移として、H25:-4.7%→H26:-3.5%→H27:-2.6%→H28:-2.0%→H29:-1.8%と下落率縮小を続けている。</li> <li>・9市のうち下落率縮小が7、下落率拡大が岩出市の1、前年上昇の田辺市は、+0.7%→-0.2%と上昇から下落に転じている。</li> <li>・14町のうち下落率縮小が13、上富田町は昨年+1.0%から本年+1.2%と僅かながら上昇幅を拡大させている。</li> <li>・一般的な地価下落率の緩和傾向はあるものの、経済基盤が弱い地域が多く、なかなか下落傾向から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。</li> <li>・概括して県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のに対して、中南部、紀の川沿い内陸、山間部は下落率がなお大きく、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、幹線道路の整備や延伸によりインフラ基盤の改善が見られ、期待性もあり、底値感が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ている。</li> </ul>
宅	<p>②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緩慢ながら継続している景況回復感の波及、幹線道路の整備進行もあり、地域的な選好性の格差のある中で、底値感が形成されつつあると言えるが、海岸沿いや農家集落傾向を残す地域は需要が弱い。平均では、-0.9%(H25:-3.9%→H26:-2.9%→H27:-2.0%→H28:-1.2%→H29:-1.0%)と下落率縮小が進んでいる。</li> <li>・継続地点46地点のうち、下落地点は34地点であり、その大部分で下落率を縮小させているが、所得の伸び悩み等から、横ばいが8地点(昨年3地点)、上昇が4地点(昨年6地点)と、勢いは鈍い。</li> <li>・上昇4地点のうち前年より上昇幅を拡大したのは県庁にも近い和歌山-20のみ、3地点は上昇幅を縮めており、横ばい8地点中2地点は前年上昇からの転落である。下落34地点のうち下落率縮小20、下落率拡大は2地点、昨年と同率の下落率が12地点である。</li> </ul>
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・H27からプラスに転じ、上昇を継続させていた田辺市が、+0.7%から-0.2%とマイナスに転じ、県内市部全てが下落となったが、市域平均-1.3%(前年-1.5%)で全体的には下落率縮小傾向にある。</li> <li>・町域平均-2.0%(前年-2.5%)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%台の下落は由良町の-4.2%のみであり、3%台の下落は、御坊市-3.3%、湯浅町-3.4%の2市町である。</li> <li>・海岸部は津波懸念から選好性が低くなっており、構造的に需要が高台等内陸方向へ移動している。また土地需要が弱い背景の基礎底には、人口減少と高齢化の進展があると見られる。</li> </ul> <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"> <li>・岩出市は本年-1.6%(前年-1.3%)と下落率を拡大させている。新規の宅地開発による供給過剰感より、既成住宅地の地価は若干の弱含みであることが原因と考えられる。</li> <li>・県内で唯一上昇の上富田町は、県南部の中心都市である田辺市に近接しており、同市への通勤者を中心に転入が進み、人口増加傾向にある。直近では横這いに近づいているが、田辺市に近接する丘陵地では需要が強く、本年+1.2%(前年+1.0%)と昨年に引き続きプラス傾向を示している。</li> </ul> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に前半と後半で大きな傾向の変化はない。紀南の高台地需要が落ち着いてきており、横ばいに近づいた地点もでている。</li> </ul>



<p>商</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県全体の対前年平均変動率は-1.1%である。平成4年から27年連続の下落であるが、昨年の-1.4%に比べ下落率を縮小させている。H25:-4.4%→H26:-3.0%→H27:-2.1%→H28:-1.3%→H29:-1.4%と、昨年は下落幅拡大となっていたが、ほぼ下落率縮小の流れが定着してきている。</li> <li>・商業地の標準地(継続地点)がある20市町のうち、上昇が1(和歌山市)、横這いが1(岩出市)、下落が18となっており、下落の18市町村のうち下落率縮小が15、下落率拡大が3(海南市、橋本市、有田市)となっている。</li> <li>・全般的な景況感の改善が下落率縮小に影響しており、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、これらは地域の経済基盤の弱さや、地場産業の不振等が影響していると考えられる。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本年+0.2%(H25:-2.7%→H26:-1.1%→H27: 0.0%→H28:+0.6%→H29:+0.3%)と僅かに上昇率を縮小させている。</li> <li>・上昇15地点のうち、上昇率拡大が2地点、昨年横這いから上昇に転じた地点が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。</li> <li>・周辺の大型ショッピングセンター等への顧客流出傾向が見られ、需要が弱い状況が継続している和歌山5-11は、市内最高下落率の地点となっている。</li> <li>・コンパクトシティー化への取り組み気運もあり、市内の利便性の高い地域、再開発案件が進行している地域周辺では活性化が期待されている。</li> </ul>
<p>業地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市域平均-0.7%(前年-0.9%)であり、下落率縮小となっている。岩出市は0.0%(前年+0.1%)と上昇から横這いに転じ、需要の伸びは見られない。総じて県中南部、北東部がなおも下落率が大きく、市域で下落幅が最も大きいのは有田市-3.4%(前年-3.3%)であり、地域経済の基盤が弱く下落率拡大となった。</li> <li>・海南市は-2.2%(前年-2.1%)と昨年に引き続き僅かに下落率拡大となっている。駅近くの市役所が高台地域に移転され、駅前周辺地域の需要が減少している。</li> <li>・4%以上の高い下落率を示す地点は、御坊5-1(本年-4.5%)、九度山5-1(本年-4.2%)、紀ノ川5-3(本年-4.1%)の3地点であり、周辺市町への顧客流出が原因と考えられる。</li> <li>・町域平均-2.7%(前年-3.1%)であり、全町で下落率縮小となっている。</li> <li>・H23の大水害からの復興工事需要、昨年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。</li> </ul> <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"> <li>・有田市-3.4%(前年-3.3%)、湯浅町-3.7%(前年-4.3%)、有田川町-2.8%(前年-2.9%)と、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、周辺市町の商業地域に顧客流出しているためと考えられる。</li> <li>・駅前商業地域からの顧客流出が長期に継続したため、那智勝浦町や串本町の紀南での下落率縮小が遅れている。</li> </ul> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に前半と後半で大きな傾向の変化はない。大部分の地域は下落継続であり、景況回復の遅れはあるが、下落傾向は長らく緩和傾向が続いている。一方で限られた上昇地点も上値が重く、上昇幅拡大には至っていない。県内商業地には基本的に需要の弱さがあると見られる。</li> </ul>

工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景況回復感の勢いが本県では緩慢で遅れる傾向が強く、下落傾向は続いているが、本年も下落率を縮小させている。(H25:-7.2%→H26:-5.4%→H27:-5.4%→H28:-2.8%→H29:-2.3%→H30:-1.4%)</li> <li>・一部倉庫需要が感じられ、設備投資で内陸部の工業地を探す動きもある。本県の工業地の標準地は、県庁所在地でもある和歌山市に4地点のみである。</li> <li>・田村薬品工業(株)が紀北橋本エコヒルズ「紀ノ光台」に進出し、三洋化学工業(株)が紀北橋本エコヒルズ「小峰台」に進出する等、京奈和自動車道の延伸から、紀ノ川沿いの内陸型工業地需要に若干の回復傾向が伺える。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・和歌山県観光振興実施行動計画(観光振興アクションプログラム2017)を策定し、海外旅行客の誘致、インバウンド受入環境の向上、外国人富裕層の誘客や個人旅行客の長期滞在等による消費拡大をめざしターゲットに合わせたプロモーション活動の推進、クルーズ船の寄港促進等に取り組んでいる。</li> <li>・地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく和歌山県基本計画として、平成29年9月29日、国の同意を受けた。本計画は、平成29～34年の5カ年を計画期間として、これまでの産業集積や産業技術の高さを活かした、ものづくりやエネルギー・環境、第4次産業革命といった成長性の高い分野への参入促進を行うとともに、本県の強みである農林水産業や観光産業における取組を支援することにより、県内の産業構造の多様化を図る。 これにより付加価値の増加と経済的効果をもたらし、質の高い雇用の拡大を目指すものであり、県内全域を促進区域として設定している。</li> <li>・幹線道路の建設は続いており、最近では、国道424号(清川工区)の供用開始(H29.10.2)、国道425号(川又工区)の一部供用開始、国道424号(木津バイパス)の供用を開始している。大阪府内の県境近くであるが、第二阪和国道孝子ランプが完成(H29.10.7)している。</li> <li>・和歌山南ICの建設、高速道路の4車線化、延伸計画等、これまで遅れていた道路整備が、産業基盤としてだけでなく、防災対策としても強く意識され推進されている。和歌山市内の幹線道路の建設も同様である。</li> </ul>	

## 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 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.5%	9	9	95	113
和歌山市	-1.0%	-0.9%	4	8	34	46
海南市	-2.3%	-2.0%	0	1	8	9
橋本市	-1.9%	-1.7%	0	0	5	5
有田市	-3.1%	-2.7%	0	0	3	3
御坊市	-4.4%	-3.3%	0	0	3	3
田辺市	0.7%	-0.2%	2	0	2	4
新宮市	-2.4%	-2.1%	0	0	3	3
紀の川市	-2.4%	-2.1%	0	0	8	8
岩出市	-1.3%	-1.6%	0	0	2	2
かつらぎ町	-2.3%	-2.0%	0	0	2	2
九度山町	-2.3%	-2.2%	0	0	2	2
高野町	-2.6%	-2.3%	0	0	2	2
湯浅町	-3.9%	-3.4%	0	0	2	2
有田川町	-1.8%	-1.6%	0	0	2	2
美浜町	-3.7%	-2.9%	0	0	2	2
由良町	-4.4%	-4.2%	0	0	2	2
みなべ町	-2.7%	-2.0%	0	0	2	2
白浜町	-1.1%	-0.8%	1	0	2	3
上富田町	1.0%	1.2%	1	0	1	2
すさみ町	-2.7%	-1.8%	0	0	2	2
那智勝浦町	-2.1%	-1.7%	0	0	2	2
太地町	-3.3%	-2.9%	0	0	2	2
串本町	-3.7%	-1.8%	1	0	2	3
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			10	5	96	111

### (2) 商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.4%	-1.1%	15	9	35	59
和歌山市	0.3%	0.2%	15	7	6	28
海南市	-2.1%	-2.2%	0	0	3	3
橋本市	-2.0%	-2.1%	0	0	3	3
有田市	-3.3%	-3.4%	0	0	1	1
御坊市	-3.0%	-2.8%	0	0	2	2
田辺市	-2.2%	-1.3%	0	0	2	2
新宮市	-1.5%	-1.4%	0	0	2	2
紀の川市	-3.0%	-2.6%	0	0	5	5
岩出市	0.1%	0.0%	0	1	0	1
かつらぎ町	-3.0%	-2.5%	0	0	1	1
九度山町	-4.3%	-4.2%	0	0	1	1
湯浅町	-4.3%	-3.7%	0	0	1	1
有田川町	-2.9%	-2.8%	0	0	1	1
美浜町	-3.9%	-3.1%	0	0	1	1
由良町	-2.4%	-1.7%	0	0	1	1
みなべ町	-2.7%	-2.4%	0	0	1	1
白浜町	-2.1%	-1.4%	0	1	1	2
上富田町	-2.1%	-1.4%	0	0	1	1
すさみ町	-3.0%	—	0	0	0	0
那智勝浦町	-4.2%	-3.9%	0	0	1	1
串本町	-3.8%	-3.4%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			17	4	38	59

(3)工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3%	-1.4%	0	0	4	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	0.0% (-)	駅徒歩圏内のマンション適地で、需要は県外業者も含め底堅い。
	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%)	稀少性から突出した価格水準の狭い地域で、顕示的需要はあるが、上値は重く横ばい状態が続いている。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 上富田-2	西牟婁郡上富田町南紀の台 1805番490	31,900	+2.6% (+2.3%)	高台で幹線道路への連絡もよく、田辺市等からの転入が続き上昇基調である。
	商業地 和歌山5-20	和歌山市屋形町2丁目7番	192,000	+1.6% (+1.6%)	近くの合同庁舎完成による影響等から需要は強含みである。
下落率1位	住宅地 由良-1	日高郡由良町大字阿戸字木場 坪1001番18	23,400	-4.9% (-5.4%)	由良港付近に位置し、津波による被害が懸念され、需要は弱い。
	商業地 御坊5-1	御坊市菌字桃之木232番4	45,000	-4.5% (-4.8%)	高齢化、人口減少、津波想定等により需要は弱い。

●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 和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	0.0% (-)	駅徒歩圏内のマンション適地で、需要は県外業者も含め底堅い。
	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%)	稀少性から突出した価格水準の狭い地域で、顕示的需要はあるが、上値は重く横ばい状態が続いている。
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	117,000	+1.7% (+1.8%)	中心部の閑静な住宅地で、上昇傾向にあると判断する。
	商業地 和歌山5-20	和歌山市屋形町2丁目7番	192,000	+1.6% (+1.6%)	近くの合同庁舎完成による影響等から需要は強含みである。

※変動率の下端( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(鳥取県 代表 幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・平均変動率は昨年の-1.6%から-1.1%に縮小。18年連続の下落。上昇した市町村は人口増加による宅地需要が拡大している日吉津村(1.3%→2.2%)のみ。その他の市町は下落継続。</li> <li>・但し、昨年より下落幅が拡大した市町は八頭町のみ(-1.8%→-2.6%)であり、他の市町は下落幅縮小という結果になっている。</li> </ul> <p>・全88地点中、上昇地点16地点(前年5地点)、横ばい地点14地点(同14地点)、下落地点58地点(同69地点)。住宅需要の増大により、上昇地点が増加。</p> <p>②県庁所在地の地価動向率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥取市の平均変動率は、昨年の-1.4%から0.5ポイント縮小して-0.9%。</li> <li>・主な代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。</li> <li>・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、-0.4%から+0.3%とほぼ横ばい。平均単価53,300円/㎡。上昇地点が5地点(前年1地点)、横ばい地点が4地点(同3地点)。鳥取市の郊外住宅地については、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等の住環境の良好な地点が多く、全般的に上昇若しくは横ばいへと変化している。</li> <li>・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、-2.5%から-2.5%と横ばい。相対的に下落率が大きい。平均単価45,700円/㎡。</li> <li>・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0.5%と上昇。2地点(鳥取-1(東町2丁目)、鳥取-13(西町3丁目)の高価格帯住宅地)が根強い需要に支えられ上昇となった。平均単価80,200円/㎡。</li> </ul>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・米子市の平均変動率は、-1.0%から-0.5%と0.5ポイント縮小。</li> <li>・主な代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。</li> <li>・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、0.3%から0.4%と引続き上昇。平均単価37,500円/㎡。マイナス地点は米子-10(昭和町:-0.8%)のみであり、他の4地点は上昇若しくは横ばい。</li> <li>・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、0.4%から1.3%と引続き上昇。平均単価39,700円/㎡。米子-5の上昇(2.2%→2.8%)及び米子-11の上昇(0.0%→2.2%)が寄与。</li> <li>・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、-1.6%から-0.9%と下落幅が縮小した。平均単価37,600円/㎡。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・日吉津村の上昇の維持(1.3%→2.2%)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。</li> </ul> <p>また、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(国勢調査H7:2,760人、H12:2,971人、H17:3,073人、H22:3,339人、H27:3,439人、住民基本台帳H29/11:3,555人)で推移している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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。</li> <li>・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。</li> <li>・市況の変化については、需要の持ち直しにより期の前半よりも後半の方が回復傾向にある。</li> </ul>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均変動率は、昨年の-2.0%から0.3ポイント縮小して-1.7%。</li> <li>継続地点数は34地点、上昇地点1地点(前年2地点)、横ばい地点8地点(同6地点)、下落地点25地点(同26地点)。下落率の縮小は、価格水準の低下によるものである。</li> </ul> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鳥取市の平均変動率は、昨年の-2.0%から0.6ポイント縮小して-1.4%。</li> <li>代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。</li> <li>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、-3.2%から-2.3%に縮小。平均単価60,900円/㎡。</li> <li>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、-2.2%から-1.5%に縮小。平均単価100,000円/㎡。</li> <li>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。</li> <li>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、横ばいのまま。全地点0.0%であり、郊外に位置し投資規模も大きいため、プラスに転じたいものと判断される。</li> <li>鳥取5-10は大規模郊外型店舗を中心とした商業地。鳥取5-7、5-9の2地点は路線商業地であり、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/㎡(59,700円/㎡～70,000円/㎡)、坪あたり20万円～23万円。</li> </ul> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>米子市の平均変動率は、-2.1%から0.2ポイント縮小して-1.9%。</li> <li>代表標準地群の動向を見ると以下のとおり。</li> <li>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-5.4%→-5.5%と引き続き大幅下落。米子5-1(角盤町1丁目)の下落(-10.1%→-10.9%)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の売上高の落ち込み(平成29年4,922百万円,前年比-10.5%)による売り場縮小等、商店街の繁華性が失われている。</li> <li>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、-0.2%から0.7%と上昇に転じた。平均単価59,500円/㎡(52,000円/㎡～67,000円/㎡)。坪17万円～22万円。米子5-7の上昇が継続(0.8%→1.6%)、米子5-5(西福原7丁目)の下落が継続(-1.2%→-0.3%)。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</li> </ul> <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"> <li>境港5-1(大正町)は(0.9%→0.0%)。平成28年2月1日に近隣地域内にホテル開業。水木しげるロードの玄関口としての熟成度アップ。現在は水木しげるロードのリニューアル工事中であり、横ばいに転</li> <li>市況の変化については、全体的にマイナスではあるが、需要の持ち直しにより期の前半よりも後半の方が回復傾向にある。</li> </ul>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県下地点数4地点、平均変動率は、昨年の-1.4%から1.1ポイント縮小して-0.3%。大幅な下落の縮小は、鳥取9-2の上昇が大きく反映されているためであり、不動産需要に伴う回復はわずかである。</li> <li>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。</li> </ul> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鳥取市の平均変動率は、昨年の-1.5%から1.1ポイント縮小して-0.4%。鳥取9-2(叶)は、用途地域が工業専用地域から工業地域に用途変更に伴う需要増に伴い、+2.4%となった。</li> </ul> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>米子市の変動率は、-1.0%から横ばいに。ただ、標準地は米子9-1のみ。</li> <li>市況の変化については、需要の持ち直しにより期の前半よりも後半の方が回復傾向にある。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

(1) 山陰道

鳥取IC－鳥取西IC 1.8km 平成25年12月14日

赤崎中山IC－名和IC 8.6km 平成25年12月21日 琴浦町～出雲市延長104kmが繋がる。

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12月17日供用開始予定。

(2) 鳥取自動車道(総延長62.3km)全線開通

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。現在一部で2車線化工事中。

(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)駒馳山バイパス(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)

・米子－ソウル便 通常週3往復→3ヶ月の期間限定ながら、H29.12.23より便5往復に増便。

・米子－香港便 H28.9.14より週2往復

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、乗客総数39,589人。

・平成29年は寄港数61回、乗客総数66,477人。

(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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	-1.1%	16	14	58	88
鳥取市	-1.4%	-0.9%	8	7	21	36
米子市	-1.0%	-0.5%	5	4	9	18
倉吉市	-1.8%	-1.1%	0	1	4	5
境港市	-2.1%	-1.3%	0	0	5	5
湯梨浜町	-2.0%	-1.1%	1	0	3	4
日吉津村	+1.3%	+2.2%	2	0	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			5	14	69	88

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-1.7%	1	8	25	34
鳥取市	-2.0%	-1.4%	0	4	10	14
米子市	-2.1%	-1.9%	1	3	4	8
倉吉市	-2.8%	-1.6%	0	0	2	2
境港市	-0.6%	-0.9%	0	1	1	2
湯梨浜町	-0.7%	-0.7%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	6	26	34

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.4%	-0.3%	1	1	2	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	1	3	4



●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	93,800	+0.3% (0.0%)	当市随一の高級住宅地域であり、根強い需要有り。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	136,000	-0.7% (-2.1%)	鳥取駅前の商業地域であり、周辺に駐車場も少なく郊外型店舗にシフトしていた需要が戻り始めた気配が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 日吉津-1	西伯郡日吉津村大字日吉津898番	25,400	+3.3% (+2.5%)	米子市に囲まれた小さな村であるが、住宅支援・子育て支援により、村外からの流入が多い。
	商業地 米子5-7	米子市東福原5丁目558番16外	52,000	+1.6% (+0.8%)	郊外の路線商業地域であり、ロードサイド型店舗が建ち並んでいる。
下落率1位	住宅地 八頭-3	八頭郡八頭町船岡字屋敷南分464番1	17,500	-5.4% (-3.6%)	古くからの住宅地域であり、少子高齢化の上に新興分譲地に比して、割高であり、需要がシフトしている。
	商業地 米子5-1	米子市角盤町1丁目27番8	78,000	-10.9% (-10.1%)	平成28年1月に破産した近隣のデパートが解体され駐車場へ、近隣の百貨店も営業時間短縮、売り場面積縮小となり商店街の繁華性が著しく低下している。

●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 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,800	+0.3% (0.0%)	当市随一の高級住宅地域であり、根強い需要有り。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	136,000	-0.7% (-2.1%)	鳥取駅前の商業地域であり、周辺に駐車場も少なく郊外型店舗にシフトしていた需要が戻り始めた気配が見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-34	鳥取市東今在家字五反田87番33	47,800	+1.3% (-0.6%)	郊外住宅地であり、値頃感からか需要拡大。
	商業地 鳥取5-5	鳥取市西町1丁目202番2外	86,500	0.0% (-0.6%)	官庁街に位置する商業地域であり、事務所ビル・店舗等が多い。

※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30年地価公示)

( 島根県 代表 幹 事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅地の平均変動率は-1.0%(昨年-1.1%)と下落幅は縮小したが、平成15年から16年連続で地価下落が続いている。</li><li>・松江市の利便性に優る住宅地を中心に不動産市況の回復が見られ、県全体の住宅地に関しては横ばい地点が昨年17地点から27地点(松江市23地点・浜田市1地点・出雲市1地点・雲南市2地点)に増加し、上昇地点が1地点現れた(松江-27)。</li><li>・市部及び郡部の大半は下落幅が縮小したが、川本町や吉賀町など一部の市町では人口減や高齢化に伴う住宅地需要の減退等の要因により下落率が拡大した。</li></ul> <p><b>②松江市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・松江市の平均変動率は-0.4%(昨年-0.7%)と下落幅が縮小している。</li><li>・横ばい地点が23地点(昨年14地点)と増加し、本市橋南部及び橋北部のほか東出雲町内など広い範囲に及んでいる。</li><li>・郊外丘陵地上の既成住宅団地内の公示地松江-17に関しては需要の減退が続く中、下落が続いている。</li><li>・松江市宍道町における住宅地(松江-11、松江-29)に関しては、需要減退が続いて市内では比較的大きい下落率となっている。</li></ul>
宅	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・出雲市の平均変動率は-0.6%(昨年-0.7%)と下落幅が縮小しているほか、横ばい地点(出雲-2)が現れた。</li><li>・旧出雲市内と出雲市斐川町における標準地に関しては、経済情勢の好転等を背景に下落幅は縮小した。同平田町や大社町などの既成住宅地域では下落幅は昨年と同程度か若干の縮小傾向である。</li></ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・益田市の平均変動率は-2.4%(昨年-2.5%)となった。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き、下落率が県内市部では高位に位置する。</li><li>・安来市は周辺分譲地の価格下落(売値の下落修正)及び住宅地需要低迷等の影響により、平均変動率は-2.3%(昨年-2.2%)で県内市部では下落率が高位に位置する。</li><li>・川本町は-4.6%(昨年-4.4%)と大きな下落が続いている。下落率は県内最大。島根川本-1の存する川本地区はかつては邑智郡の中心としての地位を占めていたが、近年では人口減(注)や商店街の顧客流出などにより次第にその地位を失った。宅地需要は減退し、邑智郡の中心として形成されていた地価水準が同程度の人口規模を有する周辺町などの住宅地の地価に近づき、収斂する形で地価が下落している。 (注)川本-1の所在する川本町川本地区の住民数は平成17年に969人であったものが、平成29年には826人にまで減少した(-15%)。※住民数は川本町調べ</li></ul>

<p>商 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・商業地の平均変動率は-1.5%(昨年-1.9%)で下落幅は縮小したが、平成6年から25年連続で地価下落が続いている。          ・JR松江駅周辺商業地における標準地の地価は横ばいとなっている地点が多いが、県全体としては消費が低迷する中、大規模店舗への顧客集中等による既存商店街の低迷、商業地の分散化や郊外化等による影響を受け、商業地需要は低調で地価下落が続いている。</p> <p><b>②松江市の地価動向と要因</b>          ・松江市の平均変動率は-0.6%(昨年-1.0%)と下落幅は縮小している。          ・JR松江駅周辺商業地では地方銀行新本店ビル竣工や地下駐車場の再オープンなどが続いて商業環境は向上した。          観光客やビジネス客を主な宿泊者とする駅周辺ビジネスホテルの活況が認められるが、駅に隣接した百貨店の売上げは本年冬期の寒波や夏期の猛暑の影響による不振から回復途上であるほか、賃貸ビルのテナント需要は低迷しており、駅周辺商業地需要の力強い回復は認められない。不動産市況の本格的な回復には至っておらず、地価上昇地点はない。          ・路線商業地域に関しては堅調な商況を維持しており、郊外型店舗の集積する田和山町に位置する松江5-13は昨年と同額で地価は横ばいとなっている。          ・出雲大社等の観光地の影響を受ける玉造温泉の宿泊者数は本年は減少しており、温泉街内の松江5-6に関しては変動率は-1.2%(昨年-0.8%)と下落幅がやや拡大した。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>          ・出雲市の平均変動率は-1.1%(昨年-1.5%)で下落幅が縮小している。          ・出雲市では郊外大規模店舗への顧客集中化傾向が続いている。住宅地の郊外への外延化が進む中、商業施設の郊外化、分散化、大型化が進んでいる。旧出雲市内における中心市街地の空洞化や顧客層の減少が続いており、出雲5-8など既存商店街内の標準地はこの影響を受け引き続き下落している。          ・出雲大社の大遷宮効果により活況を呈しているが、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標準地(出雲5-7)は観光客の回遊ルートから外れているため、観光客の消費による影響は軽微で昨年と同じ-0.7%と微減傾向である。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          ・益田市の平均変動率は-4.2%から-2.9%と下落幅は縮小した。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は認められず、商業地需要は低調である。このため駅前に位置する益田5-1は-4.1%(昨年-6.2%)と下落幅は縮小したが高位に位置する。          ・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-4.0%で今年も-3.2%と下落幅は縮小したものの、高位の下落率が継続している。          ・川本町は近年、町中心部である川本地区の衰退が続いて商業地の繁華性は大幅に低下している。島根川本5-1の所在する川本地区の弓市商店街においては営業店舗数の減少(注)が続いており、変動率は-7.1%(昨年-7.1%)と下落率は依然大きい。なおJR三江線(江津(島根県)～三次(広島県))は平成30年3月末をもって廃止される。          (注)川本5-1の所在する川本町川本の弓市地区における店舗数は平成17年に165店存していたが、平成29年には128店(-22%)となった。 ※店舗数は川本町商工会調べ</p>
<p>工 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・工業地の地点は松江市内の2地点で、平均変動率は-1.0%(昨年-1.4%)と下落幅は縮小傾向。          ・県全体としては工場用地需要は低調ではあるものの、県東部の工業団地などでは取引が見られるなど需要は持ち直し傾向にあるため、下落幅は縮小傾向にある。          ・平成29年の鉱工業生産指数は出雲市の電子部品製造業など一部の企業が牽引する形で堅調さを維持している。</p> <p><b>②松江市の地価動向と要因</b>          ・松江市の平均変動率は-1.0%(昨年-1.4%)と下落幅が縮小している。          ・企業の生産活動が緩やかに持ち直していることにより、大企業のみならず関連の中小企業にもその恩恵が及びつつある。          ・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>

※ 地域政策、取り組み等について

- ・土地区画整理事業に関しては益田市1カ所・安来市2カ所・雲南市1カ所で事業中である(組合解散ベース)。
- ・出雲市大社町にある出雲大社の大遷宮効果、松江城天守の国宝指定効果は薄らぎつつあり、観光入込客数、温泉街等への宿泊者数は減少傾向にある(島根県月別主要宿泊地動向(平成29年9月分までの累計))。
- ・外国人観光客の回遊ルートとして人気の高い安来市の足立美術館、松江市の由志園の入込客数は増加傾向であり明暗を分けた(同主要観光施設等動向(平成29年10月分までの累計))。

・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」によるビルが平成28年12月竣工した(再開発組合は存続中)。

・山陰自動車道の県内整備状況(全延長286km・供用済区間207km) ※H29.7.31現在 島根県高速道路推進課  
 事業中区間 …… 出雲湖陵道路、湖陵多伎道路、多伎朝山道路、朝山大田道路、大田静間道路、静間仁摩道路、福光浅利道路、三隅益田道路、益田道路  
 未事業化区間 …… 浅利～江津間7.5km、益田～山口県境10.0km

## 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	H29変動率	H30変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-1.1%	-1.0%	1	27	63	91
松江市	-0.7%	-0.4%	1	23	16	40
浜田市	-1.2%	-1.1%	0	1	5	6
出雲市	-0.7%	-0.6%	0	1	9	10
益田市	-2.5%	-2.4%	0	0	5	5
大田市	-1.3%	-1.3%	0	0	5	5
安来市	-2.2%	-2.3%	0	0	5	5
江津市	-1.3%	-1.1%	0	0	3	3
雲南市	-0.7%	-0.5%	0	2	4	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	17	74	91

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-1.9%	-1.5%	0	5	38	43
松江市	-1.0%	-0.6%	0	5	8	13
浜田市	-1.9%	-1.3%	0	0	3	3
出雲市	-1.5%	-1.1%	0	0	8	8
益田市	-4.2%	-2.9%	0	0	3	3
大田市	-2.6%	-2.5%	0	0	3	3
安来市	-2.8%	-2.3%	0	0	3	3
江津市	-1.1%	-0.7%	0	0	1	1
雲南市	-1.9%	-1.1%	0	0	3	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	2	38	40

### (3)工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.4%	-1.0%	0	0	2	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 松江-30	松江市学園2丁目463番	83,500	-1.6% (-2.4%)	マンション新築が相次ぎ、売れ残りが生じるなど市場は軟調である。マンション用地需要はより安い開発適地を求め、選別指向がある。
	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%)	駅前周辺地区の商業環境改善に伴い需要は回復基調にあるが、テナント需要回復などに関して力強さに欠け、地価は横ばいである。
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	72,800	+1.0% (0.0%)	需要層に人気の高い利便性に優る住宅地域で、低金利やローン減税などを背景として市場性が回復している。
	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%)	駅前周辺地区の商業環境改善に伴い需要は回復基調にあるが、テナント需要回復などに関して力強さに欠け、横ばい傾向である。
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	17,500	-5.4% (-5.1%)	人口減少・高齢化が進む中山間地域で、地域的衰退により、不動産需要の減退が続いている。
	商業地 島根川本5-1	邑智郡川本町大字川本537番9	19,500	-7.1% (-7.1%)	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は不振を極め、不動産需要の減退が続いている。

#### ●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 松江-30	松江市学園2丁目463番	83,500	-1.6% (-2.4%)	マンション新築が相次いで売れ残りが生じるなど市場は軟調である。マンション用地需要はより安い開発適地を求め、選別指向が強い。
	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%)	駅前、駅付近の商業環境改善に伴い需要は回復基調にあるが、テナント需要回復などに関して力強さに欠け、横ばい傾向である。
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	72,800	+1.0% (0.0%)	需要層に人気の高い利便性に優る住宅地域で、低金利や住宅ローン控除などを背景に市場性が回復している。
	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%)	駅前、駅付近の商業環境改善に伴い需要は回復基調にあるが、テナント需要回復などに関して力強さに欠け、横ばい傾向である。

※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 30 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><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地の平均変動率は-0.5%(昨年-0.7%)となった。上昇地点の岡山市、早島町を除く全市町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るが、全体としては下落幅は縮小している。</li> <li>・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、下落幅縮小は新見市、総社市、浅口市、倉敷市、津山市、笠岡市、備前市、赤磐市、井原市、下落幅拡大は真庭市、和気町、勝央町、吉備中央町、下落幅横這いは玉野市、高梁市、美作市、矢掛町、鏡野町、横這いから下落は里庄町となっている。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、新見市、総社市、浅口市などにその傾向が強い。</li> <li>・また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、備前市、美作市、和気町、笠岡市、鏡野町、玉野市、井原市、吉備中央町、新見市、真庭市、津山市、勝央町、高梁市、浅口市、矢掛町、里庄町、総社市、倉敷市、赤磐市となっており、変動率の範囲は、-2.6%~+0.7%で、備前市、美作市などの下落率が大きい。</li> <li>・当県では、期の前半と後半では大きな変化はみられないが、県全体の地価の下落は徐々に歯止めがかっているものの、依然として県南と県中北の二極化が進んでいる状況にある。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地都市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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: H29 +0.1% ⇒ H30 +0.3% ]              北区⇒[ 平均変動率: H29 +0.6% ⇒ H30 +0.9% ]              中区⇒[ 平均変動率: H29 +1.1% ⇒ H30 +1.3% ]              東区⇒[ 平均変動率: H29 -0.8% ⇒ H30 -0.7% ]              南区⇒[ 平均変動率: H29 -0.5% ⇒ H30 -0.5% ]</li> <li>・北区、中区が上昇幅を拡大、東区が下落幅を縮小、南区が下落幅横這い、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。北区、中区が上昇傾向を継続し、東区が前回から僅かに下落幅を縮小した。</li> <li>・中心部の利便性の高い地域や地縁的選好性の強い地域の需要が堅調で、前回上昇地点は47地点であったが、今回は46地点と僅かに減少した。</li> </ul> <p><b>③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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: H29 -0.6% ⇒ H30 -0.4% ]</li> <li>・倉敷市は僅かな下落傾向が続いているが、上昇地点数は前回と同じく32地点となった。</li> <li>・上昇の32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3地点、水島地区2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。</li> <li>・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3地点で地価上昇、2地点が横這い。水島地区では、地元自動車メーカーの燃費不正の影響はほぼ無くなり、中心部地域では上昇地点が2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、他地区からの転入が少ない。特に外周部は衰退傾向が顕著。</li> </ul> <p><b>④特徴的な変動率を示した都市、地点について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各周辺市町では岡倉両市に近い早島町が上昇を維持し、里庄町が横這いから下落へ転じた。その他の市町は地域的要因に特段の変化は無く、変動幅も僅かであるが、特徴的なのは吉備中央町の下落幅拡大と備前市の下落率がやや大きいことである。</li> <li>・早島町は大手建設会社のほか物流施設の立地が目立ち、住宅地の販売も好調であり、上昇幅を維持した。</li> <li>・里庄町は2地点のうち1地点が昨年選定替えのため下落へ転じたが単純に比較不可能である。</li> <li>・吉備中央町は、他の中山間町村にはみられない「吉備高原都市」の存在が大きい。吉備高原都市住区の分譲価格を下げたことから県外の中老年層の転入が増えているが、29年9月現在人口減少率(5年間対比)は県下市町村で3番目に大きく、下落傾向は続いている。</li> <li>・備前市は市外からの転入は少なく、地縁関係者による取得が中心のため需要が限定的である。伊部や日生など需要が見込める一部の地域でも素地が少なく、供給も限定されているため、取引自体は減少している。</li> </ul>
商 業 地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地の平均変動率は+0.4%(昨年±0.0%)となった。横這い地点の総社市、里庄町、矢掛町、上昇地点の岡山市、倉敷市、早島町を除く全市町において依然下落が続いている。地域により違いがあるが、全体として下落幅は縮小している。</li> <li>・価格動向を分類すれば、上昇幅拡大は岡山市、早島町、下落幅縮小は津山市、備前市、浅口市、鏡野町、笠岡市、高梁市、新見市、真庭市、和気町、吉備中央町、玉野市、井原市、下落から横這いは矢掛町、総社市、里庄町、下落から上昇へ反転は倉敷市となっている。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、津山市、備前市、浅口市などにその傾向が強い。</li> <li>・また、30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、井原市、備前市、美作市、鏡野町、和気町、高梁市、新見市、真庭市、浅口市、吉備中央町、津山市、笠岡市、玉野市となっており、変動率の範囲は、-2.8%~+2.2%で、井原市、備前市などの下落率が大きい。</li> <li>・当県では、期の前半と後半では大きな変化はみられないが、岡山市や倉敷市の中心部では旺盛な需要を背景に上昇傾向を維持している。</li> </ul>

②県庁所在地都市の地価動向と要因

商業地

・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: H29 +1.6% ⇒ H30 +2.2% ]  
北区⇒[ 平均変動率: H29 +2.1% ⇒ H30 +2.8% ]  
中区⇒[ 平均変動率: H29 +1.7% ⇒ H30 +2.0% ]  
東区⇒[ 平均変動率: H29 -0.1% ⇒ H30 -0.1% ]  
南区⇒[ 平均変動率: H29 ±0.0% ⇒ H30 +0.4% ]

・岡山市全体では、27年公示から上昇に転じたが、区単位でも東区を除いて上昇となった。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、北区の上昇幅が目立つ。  
・北区は32地点のうち、上昇が30地点、横這い1地点、下落1地点である。上昇地点のうち27地点は中心部商業地又は中心背後商業地で大型ショッピングモールの開店を契機とした地価上昇の影響を受けた地点であり、残り3地点は背後住宅地の需要が強く熟成度を高めている近郊の路線商業地である。下落地点は表町商店街であり、下落幅を縮小しつつも下落となった。横這いは熟成度の進まない近郊の路線商業地である。

・平成29年2月末に閉店した大型商業施設の跡地活用については地元不動産会社などが高層マンションやオフィス、店舗など5棟からなる再開発計画を発表し、3年後の完成を目指している。ドレミの街も一部を除き平成28年9月末で一時閉店し、耐震工事を行って平成30年春にリニューアルオープン予定である。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

・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: H29 -0.3% ⇒ H30 +0.1% ]

・今回下落から上昇に転じた。上昇・横這い地点は前回の12地点から14地点となった。倉敷駅に近い中心部は、表通りに面した商業地ではオフィス、店舗需要に加え、分譲マンション用地需要が底堅い。周辺の路線商業地についても、背後住宅地の需要が強く、熟成度を高めている。中心商業地のうち、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。

④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は、総社市、里庄町、矢掛町が下落から横這いに転じた。そのほかにも津山市が大きく下落幅を縮小している。その他の市町は地域的要因に特段の変化は無く、変動幅も僅かである。  
・総社市は、総人口、生産年齢人口ともに増加している。市役所南側の土地区画整理地を中心に住宅地の需要は強く、背後地域に恵まれた商業地として熟成度を高めている。

①県全体の地価動向と要因

工業地

・工業地の平均変動率は+0.2%(昨年-0.8%)となった。工業地の標準地は県内6市町に存するが、半数の岡山市、玉野市、総社市が上昇で、倉敷市も大幅に下落幅を縮小した。  
・価格動向を分類すれば、上昇幅横這いは玉野市、下落幅縮小は倉敷市、下落幅横這いは勝央町、下落から上昇へ反転は岡山市となっている。岡山市は前回選定替えにより流通工業地が増えて単純には比較はできないが、総じて回復傾向を示している。上昇を維持した玉野市は大手造船会社の城下町であるが、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で先行き慎重な見方はあるものの、大型ディーゼルエンジンや2年～3年の手持ち工事が下支えとなっている。  
・また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、勝央町、井原市、倉敷市となっており、変動率の範囲は、-1.6%～+1.2%で、県北の勝央町の下落率が大きい。  
・倉敷市では28年4月に燃費不正が発覚した地元自動車メーカーについては減産等を余儀なくされたが、同年7月に軽自動車の生産が再開されたあとは、ほぼ通常の操業へ戻りつつある。このほか29年3月の「倉敷みなと大橋」の開通や玉島ハーバーアイランドへの企業立地などプラスの要因がみられ、下落幅は大きく縮小した。  
・当県では、県南のインター付近の流通工業地に対する需要に衰えはなく、用地不足から期の後半の方が強含みとみられる。

②県庁所在地都市以外の地価動向と要因

商業地

・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工業用地需要が旺盛である。しかし、企業ニーズのある県南内陸部において産業用地が不足しており、他県へ流れていく企業が多い。県主体としての新産業団地の開発等は県有地の「岡山第2リサーチパーク」27haと総合流通センター拡大地3ha(大手建設会社が取得済み)のみであり、今後は市町村が開発主体として行い、県はこれを支援する。  
・現在のところ、高梁市有漢、赤磐市、和気町で各市町が主体となって30年又は31年から分譲開始を予定している。いずれも区画数が少なく、依然として供給量は不足しており、当面は需要超過の状況が続くものと思われる。

・地元自動車メーカーが平成29年7月に発表した4～6月期の連結決算によると、大手自動車会社との提携効果もあり、燃費不正の特別損失は消え最終黒字となった。しかし、同年10月には新たに提携自動車会社での検査不備問題が発覚し、最大121万台に及ぶリコールを行うと同時に今後、ブランドイメージの低下による販売への影響は避けられないとみられている。大手自動車連合は同年9月にグループの世界販売台数を5年後迄に1.4倍に伸ばす計画を発表したばかりであるが、今後グループの一員である地元自動車メーカーの経営計画にも影響してくるものと思われる。

・岡山県北部では、戦後の高度成長期からバブル期にかけて、数多くの内陸型工業地が造成、分譲されたが、バブル崩壊後の低迷期において多くの売れ残り、空地が存在したが、最近の景気回復に伴って、新規立地の動きがみられる。その特色は、まず西日本一帯への拠点性に注目して高速道路のインターチェンジ周辺における流通・倉庫等の進出、次にバイオマス等自治体の推進する施策や情報発信に呼応して集まるケース、さらには地場産業が成長・拡大する例も散見される。県中北部及び臨海部では県営の未分譲地が49区画81.2ha(平成29年3月末現在)残っており、依然として供給過剰といえる。

## ※ 地域政策、取り組み等について

- ・岡山市中心部では、市街地再開発事業によるコンパクトシティへの取り組みが加速している。北区中山下1丁目地区の事業は平成31年3月には施設オープンが予定されているほか、北区錦町地区、北区駅前1丁目地区、北区野田屋町1丁目地区、北区千日前地区、北区表町3丁目地区、北区北長瀬地区、北区問屋町地区等にも、続々と計画が発表されている。
  - ・倉敷市では、阿知3丁目東地区再開発準備組合が分譲マンションや市営駐車場、飲食などの店舗を備えた複合ビル2棟(延べ面積約11000㎡と約23000㎡)の事業計画を発表。平成31年度着工、平成32年度の完成を目指す。
  - ・津山市では、新津山国際ホテルが平成29年10月9日に着工した。新ホテルは、地上8階地下1階延べ約8100㎡、1階にレストラン、2階にコンベンションホール(350人収容)、3階～6階は65の客室を用意する。平成31年1月の完成を目指す。
  - ・津山市田町に分譲マンションが建設中である。総戸数45戸で平成30年4月完成予定である。残戸数7となっている。
  - ・新築移転したJA本店の跡地にビジネスホテルが建設される。
- 
- ・玉野市では、宇高航路をフェリー会社が1日10往復で運航していたが、同社は平成29年4月にダイヤ改定を行い、1日5往復に半減した。
  - ・SCメルカが市立図書館を備えた複合施設として、平成29年4月に全面リニューアル。
  - ・宇野地区のボウリング場が平成29年3月末で営業を終えた。
- 
- ・笠岡市では、笠岡湾干拓地において設立予定の農業法人が市誘致18.3haを借りて、木質バイオマス発電所と大規模農場を組み合わせた施設園芸拠点を平成31年春に完成予定。投資額は約120億円で、地元採用を中心に130～200人の雇用が見込まれている。
- 
- ・総社市では、平成29年5月郵便会社が総社市長良地区に「岡山郵便局」を開設し、宅配仕分け業務を集約。
  - ・大手ドラッグストアは、総社市井出に平成30年3月にも「総社東店」をオープン予定。借地3,155㎡、鉄骨2階の店舗(延べ2,986㎡)を建設中。
  - ・街路整備については、中原地区～高梁川(国道486号)～富原地区(県道上高末総社線)を結ぶ市道清音神在本線の高梁川新総社大橋が平成28年6月に完成。
  - ・高梁市は成羽町成羽の成羽高跡地で、認定こども園(定員120人)と養護老人ホーム(同60人)を備えた複合施設の建設に着手した。平成31年4月の開園予定。
- 
- ・新見市では、市役所南側のまなび広場に新見市立中央図書館(愛称:学びの森新見美術館)が平成29年4月に開館した。また、市役所南庁舎が市総合福祉センター跡地に、平成29年4月に完成、5月に業務を開始した。
- 
- ・真庭市では、バイオマス発電が平成27年4月10日から11月末で発電量5万kWh、売電収入14億1千万円。このうち7億8千万円が燃料購入費として地元の山林所有者や林業関係者に還元され、新規雇用も創出していると報道されている。平成28年7月～平成29年6月の実績は発電量81,000kWh、売電収入約23億8千万円、燃料購入費約13億8千万円、雇用約50人となっている。
- 
- ・和気町では、平成29年4月に小学校、幼児施設の統廃合が実施され、小学校は旧和気町で5校から2校に、旧佐伯町で2校から1校に再編された。今後、ますます本荘地区や町中心付近への住宅地需要の集中が進む可能性がある。
  - ・閉校した石生小学校跡地について、大学野球部の寮や練習場として学校法人に無償貸与が決定。居住人口の増加が期待される。
- 
- ・矢掛町では、行政を主体とした観光振興が進展している。矢掛本陣等の町並み保存地区の古民家を再生した町内唯一の宿泊施設「矢掛屋」をかわきりに、駐車場等観光事業基盤の整備が進む。既存商店の活用する道の駅の整備により、町並み保存地区との相乗効果をねらう。伝建地区の選定を目指すことも決定。



## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7	-0.5	83	26	169	278
岡山市	0.1	0.3	46	15	34	95
北区	0.6	0.9	23	2	9	34
中区	1.1	1.3	12	1	5	18
東区	-0.8	-0.7	2	7	10	19
南区	-0.5	-0.5	9	5	10	24
倉敷市	-0.6	-0.4	32	4	47	83
津山市	-1.6	-1.4	0	0	9	9
玉野市	-1.9	-1.9	0	0	13	13
笠岡市	-2.3	-2.1	0	0	12	12
総社市	-0.8	-0.5	3	4	8	15
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			82	25	168	275

### (2)商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0	0.4	51	13	44	108
岡山市	1.6	2.2	39	5	3	47
北区	2.1	2.8	30	1	1	32
中区	1.7	2.0	4	0	1	5
東区	-0.1	-0.1	2	1	1	4
南区	0.0	0.4	3	3	0	6
倉敷市	-0.3	0.1	11	3	10	24
津山市	-2.5	-1.8	0	0	4	4
玉野市	-1.5	-1.4	0	0	5	5
笠岡市	-1.7	-1.5	0	0	3	3
総社市	-0.2	0.0	0	3	0	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			48	11	48	107

### (3)工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8	0.2	5	3	4	12
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	2	6	9

### 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	159,000	2.6 (+2.0)	県内の文教地区として人気地区で、名声・ブランド力を備えており、富裕層を中心とした需要が堅調であり、供給は僅少なため上昇維持。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,300,000	6.6 (+6.1)	JR岡山駅至近の準高度商業地域であり、需要は極めて強く、再開発などの動きもあり、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	144,000	5.1 (+5.4)	都市中心部及び名勝「後樂園」に近い高級住宅地域で、希少性が高く、地価動向は強含み傾向にある。
	商業地 岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113	337,000	7.0 (+7.5)	市役所筋の裏手、県庁通り沿いの商業地でオフィス、店舗需要とも堅調に推移している。周辺の再開発の動きもあり上昇傾向を維持。
下落率1位	住宅地 倉敷-34	倉敷市下津井田之浦2丁目 562番	34,300	-3.4 (-3.3)	漁港背後の街路条件の劣る住宅密集地で、外部からの転入は全く無く、宅地取引がほぼ皆無で下落傾向が継続。
	商業地 備前5-2	備前市伊部字木ノ村666番1外	43,300	-2.9 (-3.3)	伝統的産業の低迷とそれに伴う収益性の悪化から商業地需要は減退している。新規出店に乏しく人通りも少なくなっている。

#### ●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	159,000	2.6 (+2.0)	県下の文教地区として人気地区で、名声・ブランド力を備えており、富裕層を中心とした需要が堅調であり、供給は僅少なため上昇維持。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,300,000	6.6 (+6.1)	JR岡山駅至近の準高度商業地域であり、需要は極めて強く、再開発などの動きもあり、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	144,000	5.1 (+5.4)	都心及び名勝「後樂園」に近い高級住宅地域で、希少性が高く、地価動向は強含み傾向にある。
	商業地 岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113	337,000	7.0 (+7.5)	市役所筋の裏手、県庁通り沿いの商業地でオフィス、店舗需要とも堅調に推移している。周辺の再開発の動きもあり上昇傾向を維持。

※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30年地価公示)

(広島県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>① 県全体の地価動向と要因</b></p> <p>住宅ローンの低金利、安定的な景況感等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[H29:+0.2%]→[H30:+0.6%]となり、上昇幅を拡大している。上昇地点の上昇幅は概ね拡大傾向にあるが、都市部近郊などの価格上位地点における上昇幅は今期後半に向かうにつれて横ばい・縮小傾向にある。</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>																																																					
	<p><b>② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年 a</th> <th>平成30年 b</th> <th>変動幅 (b-a)</th> <th>継続地点数 c</th> <th>下落地点数 d</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中区</td> <td>+5.0%</td> <td>+5.1%</td> <td>(+0.1%)</td> <td>15</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>東区</td> <td>+1.6%</td> <td>+1.7%</td> <td>(+0.1%)</td> <td>24</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>南区</td> <td>+4.5%</td> <td>+4.4%</td> <td>(-0.1%)</td> <td>19</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>西区</td> <td>+1.8%</td> <td>+2.3%</td> <td>(+0.5%)</td> <td>28</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>安佐南区</td> <td>+1.6%</td> <td>+2.0%</td> <td>(+0.4%)</td> <td>34</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>安佐北区</td> <td>-0.8%</td> <td>-0.2%</td> <td>(+0.6%)</td> <td>28</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>安芸区</td> <td>+0.8%</td> <td>+1.0%</td> <td>(+0.2%)</td> <td>17</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>佐伯区</td> <td>+2.5%</td> <td>+2.7%</td> <td>(+0.2%)</td> <td>26</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <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。                  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。                  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>		平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d	中区	+5.0%	+5.1%	(+0.1%)	15	0	東区	+1.6%	+1.7%	(+0.1%)	24	6	南区	+4.5%	+4.4%	(-0.1%)	19	0	西区	+1.8%	+2.3%	(+0.5%)	28	2	安佐南区	+1.6%	+2.0%	(+0.4%)	34	4	安佐北区	-0.8%	-0.2%	(+0.6%)	28	12	安芸区	+0.8%	+1.0%	(+0.2%)	17	6	佐伯区	+2.5%	+2.7%	(+0.2%)	26
	平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d																																																	
中区	+5.0%	+5.1%	(+0.1%)	15	0																																																	
東区	+1.6%	+1.7%	(+0.1%)	24	6																																																	
南区	+4.5%	+4.4%	(-0.1%)	19	0																																																	
西区	+1.8%	+2.3%	(+0.5%)	28	2																																																	
安佐南区	+1.6%	+2.0%	(+0.4%)	34	4																																																	
安佐北区	-0.8%	-0.2%	(+0.6%)	28	12																																																	
安芸区	+0.8%	+1.0%	(+0.2%)	17	6																																																	
佐伯区	+2.5%	+2.7%	(+0.2%)	26	2																																																	
宅	<p><b>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位3市・下位3市)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年 a</th> <th>平成30年 b</th> <th>変動幅 (b-a)</th> <th>継続地点数 c</th> <th>下落地点数 d</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>福山市</td> <td>-1.1%</td> <td>-0.3%</td> <td>(+0.8%)</td> <td>76</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>呉市</td> <td>-0.8%</td> <td>-0.4%</td> <td>(+0.4%)</td> <td>34</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>東広島市</td> <td>+0.2%</td> <td>+0.8%</td> <td>(+0.6%)</td> <td>28</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>大竹市</td> <td>-1.2%</td> <td>-0.9%</td> <td>(+0.3%)</td> <td>4</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>竹原市</td> <td>-1.6%</td> <td>-1.2%</td> <td>(+0.4%)</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>江田島市</td> <td>-5.3%</td> <td>-5.2%</td> <td>(+0.1%)</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <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。                  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。                  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>		平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d	福山市	-1.1%	-0.3%	(+0.8%)	76	37	呉市	-0.8%	-0.4%	(+0.4%)	34	19	東広島市	+0.2%	+0.8%	(+0.6%)	28	5	大竹市	-1.2%	-0.9%	(+0.3%)	4	2	竹原市	-1.6%	-1.2%	(+0.4%)	3	3	江田島市	-5.3%	-5.2%	(+0.1%)	4	4											
		平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d																																																
福山市	-1.1%	-0.3%	(+0.8%)	76	37																																																	
呉市	-0.8%	-0.4%	(+0.4%)	34	19																																																	
東広島市	+0.2%	+0.8%	(+0.6%)	28	5																																																	
大竹市	-1.2%	-0.9%	(+0.3%)	4	2																																																	
竹原市	-1.6%	-1.2%	(+0.4%)	3	3																																																	
江田島市	-5.3%	-5.2%	(+0.1%)	4	4																																																	
地	<p><b>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年</th> <th>平成30年</th> <th>変動要因</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>広島中-10</td> <td>+8.0%</td> <td>+7.4%</td> <td>都心部のマンション適地は依然として希少性が高い</td> </tr> <tr> <td>広島南-7</td> <td>+9.3%</td> <td>+9.6%</td> <td>隣接した土地区画整理地域の熟成等</td> </tr> <tr> <td>広島府中-1</td> <td>+7.6%</td> <td>+7.1%</td> <td>地場産業の好調等より住宅地は売り手市場</td> </tr> <tr> <td>安佐北-12</td> <td>-6.3%</td> <td>-5.2%</td> <td>傾斜地の地勢を有する住宅団地</td> </tr> <tr> <td>江田島-2</td> <td>-6.0%</td> <td>-6.0%</td> <td>島外への人口流出が続き、住宅需要は低迷</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年	平成30年	変動要因	広島中-10	+8.0%	+7.4%	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	+9.3%	+9.6%	隣接した土地区画整理地域の熟成等	広島府中-1	+7.6%	+7.1%	地場産業の好調等より住宅地は売り手市場	安佐北-12	-6.3%	-5.2%	傾斜地の地勢を有する住宅団地	江田島-2	-6.0%	-6.0%	島外への人口流出が続き、住宅需要は低迷																													
	平成29年	平成30年	変動要因																																																			
広島中-10	+8.0%	+7.4%	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	+9.3%	+9.6%	隣接した土地区画整理地域の熟成等																																																			
広島府中-1	+7.6%	+7.1%	地場産業の好調等より住宅地は売り手市場																																																			
安佐北-12	-6.3%	-5.2%	傾斜地の地勢を有する住宅団地																																																			
江田島-2	-6.0%	-6.0%	島外への人口流出が続き、住宅需要は低迷																																																			

商

① 県全体の地価動向と要因

安定的な景況感、金利の低水準等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[H29:+1.5%]→[H30:+2.0%]となり、上昇幅を拡大している。上昇地点の上昇幅は概ね拡大傾向にあるが、都心部の価格上位地点における上昇幅は今期後半に向うにつれて拡大から横ばい・縮小傾向に転じつつある。

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)、広島市隣接市町および中核都市である福山市・呉市の計13市区町で、残る13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。

② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因

	平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
中区	+6.6%	+6.0%	(-0.6%)	30	0
東区	+2.7%	+4.0%	(+1.3%)	6	0
南区	+5.3%	+5.2%	(-0.1%)	10	0
西区	+3.1%	+3.5%	(+0.4%)	9	0
安佐南区	+3.6%	+4.3%	(+0.7%)	4	0
安佐北区	+0.4%	+0.9%	(+0.5%)	3	1
安芸区	+1.4%	+1.4%	(0.0%)	3	0
佐伯区	+1.3%	+3.3%	(+2.0%)	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。

JR広島駅周辺は、市街地再開発事業による再開発ビルの完成、駅北口土地区画整理事業に伴う地域の発展期待性より地価は高い上昇率を見せている。広島高速5号線(H32年度末までに完成予定)の工事も進んでおり、今後も発展が期待される地域である。

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9%前後の上昇基調にある。

業

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(人口上位3市)

	平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
福山市	-0.8%	+1.0%	(+1.8%)	23	2
呉市	-0.4%	+0.3%	(+0.7%)	17	6
東広島市	-0.6%	-0.1%	(+0.5%)	7	3

福山市・呉市は上昇へ転じ、東広島市も下落幅を縮小させている。

福山市は、市内中心部普通商業地域・郊外路線商業地域において複数上昇地点が認められる。JR福山駅南側に位置する市内最高地は下落から横ばいに転じており、停滞気味である駅前商業地の改善が期待される。

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

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

	平成29年	平成30年	変動要因
広島中5-1	+11.9%	+9.5%	都心一等地。オフィス空室率は低水準を維持している。
広島中5-2	+12.0%	+9.2%	アーケード街。個人消費の回復等より回遊性上昇。
広島中5-14	+11.9%	+10.4%	歓楽街。投資需要は安定して認められる。
福山5-1	-2.0%	0.0%	福山駅前。近年の下落から値頃感が認められる。
呉5-11	+2.6%	+2.5%	呉中心部。マンション需要も根強く安定的。
東広島5-2	+3.2%	+2.7%	西条駅前。ホテル新規開業等が認められ発展傾向。

地

工	<b>① 県全体の地価動向と要因</b> 県内工業地の平均変動率は[H29:+0.2%]→[H30:+1.3%]となり、上昇幅を拡大している。 県内の工場立地動向は、平成29年上期(1～6月)において、立地件数は9件(前年同期:9件)、敷地面積は17.0ha(前年同期:6.0ha)となっており、立地件数は増減なく、敷地面積は増加となった。 広島市・福山市・呉市・東広島市といった人口上位の都市への接近性が優れた地域においては物流施設としての需要も認められ、地価上昇の一因となっている。																																													
	<b>② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年 a</th> <th>平成30年 b</th> <th>変動幅 (b-a)</th> <th>継続地点数 c</th> <th>下落地点数 d</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中区</td> <td>+0.8%</td> <td>+1.2%</td> <td>(+0.4%)</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>南区</td> <td>+3.8%</td> <td>+5.4%</td> <td>(+1.6%)</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>西区</td> <td>+1.8%</td> <td>+3.0%</td> <td>(+1.2%)</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>安佐南区</td> <td>+5.1%</td> <td>+4.8%</td> <td>(-0.3%)</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>安芸区</td> <td>+0.1%</td> <td>+1.5%</td> <td>(+1.4%)</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>佐伯区</td> <td>0.0%</td> <td>+0.2%</td> <td>(+0.2%)</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>工業地の公示地点が存在する6区全てにおいて平均変動率は上昇となっており、下落地点は認められない。          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。</p>						平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d	中区	+0.8%	+1.2%	(+0.4%)	2	0	南区	+3.8%	+5.4%	(+1.6%)	2	0	西区	+1.8%	+3.0%	(+1.2%)	1	0	安佐南区	+5.1%	+4.8%	(-0.3%)	3	0	安芸区	+0.1%	+1.5%	(+1.4%)	3	0	佐伯区	0.0%	+0.2%	(+0.2%)	1
	平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d																																									
中区	+0.8%	+1.2%	(+0.4%)	2	0																																									
南区	+3.8%	+5.4%	(+1.6%)	2	0																																									
西区	+1.8%	+3.0%	(+1.2%)	1	0																																									
安佐南区	+5.1%	+4.8%	(-0.3%)	3	0																																									
安芸区	+0.1%	+1.5%	(+1.4%)	3	0																																									
佐伯区	0.0%	+0.2%	(+0.2%)	1	0																																									
業	<b>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(地点上位4市)</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年 a</th> <th>平成30年 b</th> <th>変動幅 (b-a)</th> <th>継続地点数 c</th> <th>下落地点数 d</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>福山市</td> <td>-0.8%</td> <td>+0.7%</td> <td>(+1.5%)</td> <td>8</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>呉市</td> <td>-0.9%</td> <td>+0.3%</td> <td>(+1.2%)</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>三原市</td> <td>-1.2%</td> <td>-0.9%</td> <td>(+0.3%)</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>東広島市</td> <td>+2.2%</td> <td>+2.9%</td> <td>(+0.7%)</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>東広島市は上昇幅を拡大、福山市・呉市は下落から上昇に転じており、三原市においても下落幅を縮小している。          広島市に隣接した東広島市においては、高速ICへの接近性が優れた地域においては物流施設としての需要も認められ、内陸の工業団地等においては価格水準が低位に位置しており需要と比較して供給が少ないことから地価上昇要因となっている。</p>						平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d	福山市	-0.8%	+0.7%	(+1.5%)	8	2	呉市	-0.9%	+0.3%	(+1.2%)	3	1	三原市	-1.2%	-0.9%	(+0.3%)	3	3	東広島市	+2.2%	+2.9%	(+0.7%)	3	0											
		平成29年 a	平成30年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d																																								
福山市	-0.8%	+0.7%	(+1.5%)	8	2																																									
呉市	-0.9%	+0.3%	(+1.2%)	3	1																																									
三原市	-1.2%	-0.9%	(+0.3%)	3	3																																									
東広島市	+2.2%	+2.9%	(+0.7%)	3	0																																									
地	<b>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年</th> <th>平成30年</th> <th>変動要因</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>広島南9-2</td> <td>+6.7%</td> <td>+7.0%</td> <td>近接する野球場周辺整備の影響等</td> </tr> </tbody> </table>						平成29年	平成30年	変動要因	広島南9-2	+6.7%	+7.0%	近接する野球場周辺整備の影響等																																	
	平成29年	平成30年	変動要因																																											
広島南9-2	+6.7%	+7.0%	近接する野球場周辺整備の影響等																																											

## ※ 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

～二葉の里土地区画整理事業～

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。

- ・ 1街区西側 :約0.6ha 広島県広島東警察署移転予定地(平成30年9月移転予定)
- ・ 1街区東側 :約0.4ha 分譲マンションが平成28年2月竣工。(地上14階建)
- ・ 2街区保留地:約0.8ha 地場企業本社ビルが平成25年10月竣工。(地上6階・地下1階)
- ・ 3街区南側 :約0.6ha 地域医療総合支援センター等が平成27年10月竣工。(地上7階・地下1階)
- ・ 3街区北側 :約0.5ha 歯科医師会館が平成28年10月竣工。(地上6階)
- ・ 4街区 :約2.6ha 広島鉄道病院東隣に新病院新築。平成28年1月業務移転。(地上7階)
- ・ 5街区西側 :約1.5ha 電気通信会社のデータセンターが平成28年7月竣工。(地上10階)  
地元テレビ局新本社ビルが平成30年3月竣工予定。(地上10階)  
複合ビル(商業施設・ホテル等)が平成31年竣工予定。(地上20階・地下1階建)

～広島高速5号線～

JR広島駅の北口と高速1号温品ジャンクションを結ぶ約4kmで、二葉山トンネルが約1.8kmを占める。トンネル部分の区分地上権設定のため公社は土地所有者と交渉を進めている。公社は平成28年9月に土地収用法に基づく事業認定を国へ申請し、国は平成29年5月に事業認定を行った。平成32年度の完成を目指し、平成30年度よりトンネル掘削工事に入る見通し。

### 【広島市中心部】

～「スタートラム広島」(中区八丁堀)～

相生通り沿いに地上16階・延床面積約26,000㎡の複合オフィスビルが平成29年11月末に竣工。賃貸オフィス部分は竣工時にほぼ満室。

～「新広島ビルディング」(中区幟町)～

相生通り沿いに地上14階・延床面積約11,500㎡の複合オフィスビルが平成29年12月着工。竣工予定は平成31年10月末。

～「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「hitoto広島The Tower」平成29年4月着工～平成32年4月下旬竣工予定 地上53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の敷地にアウトレットモール等が平成30年春頃に開店予定。

～楽々園(国有地跡)～

旧国有地約37,000㎡がマンション・一戸建てなど約280世帯の住宅街へ変貌しつつある。15階建マンションは平成29年7月着工し、平成31年2月竣工予定。また、戸建分譲地の造成も平成29年6月より始まっている。

### 【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)が電化延伸された。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3月開業。

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区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。造成された土地区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。

## 【呉市】

～市中心部でマンション建設ラッシュ～

呉市中心部で分譲マンションの建設が相次いでいる。平成30年度に計4棟が引き渡される予定。市郊外や島嶼部から移り住むシニア層、広島への通勤の手軽さを重視する子育て世帯の需要が高い。

## 【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。

JR福山駅南口の駅前広場西側に面する複合商業ビル(地上8階地下1階建、述床面積約26,000㎡)は空きビルとなり5年以上が経つ。同建物は解体も利用もされず老朽化が進むなか、平成29年にマンション事業者が土地・建物の一部を取得。平成30年度末をめどに基本構想案・計画案が示される予定。中核都市にふさわしい再生が期待される。

## 【東広島市】

～八本松駅前土地区画整理事業～

平成29年3月に事業認可。平成31年度より工事着手予定。事業面積は10.6ha。

～JR新駅「寺家駅」～

JR西条駅－八本松駅間に平成29年3月開業した。駅前広場には路線バスやタクシー乗り場が整備され、一帯には住宅や店舗が増えつつあり、人口増加とにぎわい創出の拠点として期待が高まっている。

## 【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月スーパーマーケット開店
- ・平成29年2月引渡 地上10階建分譲マンション(全戸完売)

～宮島～

世界遺産の島・宮島の平成28年来島者が約428万人となり過去最多を更新した。外国人は5年連続で増加し、前年より約7万人多く、伸び率は33%に達した。オバマ前米大統領の広島訪問などが追い風になった模様。

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2%	+0.6%	223	47	179	449
広島市	+1.9%	+2.2%	147	12	32	191
呉市	-0.8%	-0.4%	9	6	19	34
三原市	-3.0%	-2.2%	0	0	13	13
尾道市	-2.4%	-1.9%	1	3	22	26
福山市	-1.1%	-0.3%	26	13	37	76
三次市	-2.7%	-2.8%	0	0	7	7
東広島市	+0.2%	+0.8%	18	5	5	28
廿日市市	+1.2%	+1.5%	13	3	6	22
府中町	+4.9%	+4.2%	5	1	0	6
前年(H29)の上昇・横ばい・下落(県全体)			194	37	213	444

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.5%	+2.0%	106	5	42	153
広島市	+4.7%	+4.7%	67	0	1	68
呉市	-0.4%	+0.3%	11	0	6	17
三原市	-2.9%	-2.1%	0	0	5	5
尾道市	-2.6%	-1.8%	1	0	7	8
福山市	-0.8%	+1.0%	16	4	2	22
三次市	-1.1%	-1.1%	0	1	3	4
東広島市	-0.6%	-0.1%	4	0	3	7
廿日市市	+1.7%	+2.0%	4	0	1	5
府中町	+6.3%	+4.9%	1	0	0	1
前年(H29)の上昇・横ばい・下落(県全体)			84	11	53	148

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2%	+1.3%	24	1	10	35
前年(H29)の上昇・横ばい・下落(県全体)			12	5	16	33



### 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 広島中-15	広島市中区中町 9番2	1,230,000	+6.0% (-)	平和大通り沿いのマンションが増加しつつある都心部に存し、都心回帰傾向により需要が根強い。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	2,880,000	+9.5% (+11.9%)	広島市都心の一等地でホテル需要が目立つ。オフィス空室率は低水準を維持、賃料は上昇傾向。
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	194,000	+9.6% (+9.3%)	近接する土地区画整理地の発展、比治山東雲線の街路整備進行等より住宅地需要は高い。
	商業地 広島中5-14	広島市中区胡町 3番12外	1,000,000	+10.4% (+11.9%)	歓楽街「流川地区」に位置し、投資需要が旺盛であり、割高な事例も見られる。
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	35,000	-6.7% (-6.7%)	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5-7	東広島市河内町中河内 字五反田1202番7	26,400	-6.4% (-6.3%)	背後住宅地の人口減少が続き、住宅地需要は弱く、新規出店もなく、地価は下落傾向。

#### ●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-15	広島市中区中町 9番2	1,230,000	+6.0% (-)	平和大通り沿いのマンションが増加しつつある都心部に存し、都心回帰傾向により需要が根強い。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	2,880,000	+9.5% (+11.9%)	広島市都心の一等地でホテル需要が目立つ。オフィス空室率は低水準を維持、賃料は上昇傾向。
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	194,000	+9.6% (+9.3%)	近接する土地区画整理地の発展、比治山東雲線の街路整備進行等より住宅地需要は高い。
	商業地 広島中5-14	広島市中区胡町 3番12外	1,000,000	+10.4% (+11.9%)	歓楽街「流川地区」に位置し、投資需要が旺盛であり、割高な事例も見られる。

※変動率の下端( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

( 山口県 代表 幹 事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①山口県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>山口県全体では平成12年以降19年連続で下落、県平均では-0.4%で、前年の-0.8%に比べて0.4ポイント下落幅が縮小した。これは平成27年3月21日に下関北バイパス(4車線、6.8km)が全線開通したことや、新下関西土地区画整理事業地(30.6ha、H20年4月仮換地)の近年の商業集積により、これら周辺での住宅地の下げ止まりや上昇したこと、及び金利が低水準にあること等が主な要因と考えられる。</li> <li>県内の平成29年9月の有効求人倍率(季節調整値)は、1.46倍(前月1.49倍)と依然として高水準(平成28年度1.39倍、平成28年7月より1.4倍台を維持)を示しており、新規求人倍率は前年同月より0.3ポイント上昇した。</li> </ul>
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>山口市の住宅地の平均変動率は前年の-0.4%から0.0%となり、県内では下関市と共にこのたび横ばいとなった。市内で下落したのは旧町の秋穂町内の2地点のみであった。</li> <li>県庁周辺の「山口-3」が+1.1%、国体のメイン会場になった維新百年記念公園周辺の「山口-4」が+0.3%、駅前再開発事業の進むJR新山口駅周辺の「山口-10」が+1.0%と、何れも今年の横這いから上昇に転じた。</li> <li>マンション分譲について、最近では県庁やJR新山口駅の周辺において大型分譲マンション建設が相次いで見られ、平成30年中に2棟程度が完成の予定である。住宅分譲地は、大規模住宅団地として小郡上郷地区の低丘陵に民間事業者により311区画が販売中であり、それ以外の住宅地分譲は小規模開発が主である。</li> </ul> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>市部は全体で-0.4%で、前年の-0.8%より緩和したが、長門市(-2.1%)、萩市(-2.8%)及び美祢市(-1.8%)の山陰地区や山間地域は昨年に続いて相対的に高い下落率を示した。反面、山口市と同様に微増だが人口が唯一増加した下松市は-0.2%(前年の-0.5%)と小さく、また、県内最大都市の下関市は上述したように下関北バイパスの全線開通等により、全体で横ばい(0.0%)を示した。</p>
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"> <li>周防大島町と平生町は共に-1.0%で、昨年も共に-1.0%と同率であった。島しょの周防大島町は、人口減少率が5年間で-10.1%と上関町(公示地はない)の同-17.6%に次いで大きいものの、県外からの別荘地需要が見られるほか、平坦地の相対的希少性が地価の支になっている。平生町は、人口減少率が同-6.4%と相対的に大きいことなどを反映したものとみられる。</li> <li>和木町の住宅地は全体で+0.2%となり昨年の-0.7%から上昇に転じた。これは町域が狭く(県下の自治体としては最小)、市街地は町役場周辺にほぼ集約されるなど中心部への需要は総じて底堅く、また、平成29年7月以降、米軍艦載機の岩国基地移転が順次予定されていることから自治体の諸政策や地元経済の活性化の期待性を反映したものである。</li> </ul> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <p>住宅地は、このところ下落から横這い、また、横這いから上昇に転ずる地点が増えているが、一部地域を除き総じて力強さに欠き前半、後半に大きな差はみられない。</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①山口県全体の地価動向と要因</p> <p>・山口県全体では平成6年以降25年連続で下落、県平均では前年の-1.1%から-0.6%と下落幅はさらに縮小した。上昇地点は5地点(下関市2、岩国市3)で、横這いが31地点であった。下関市の上昇地点は、下関北バイパス梶栗ランプ周辺の利便性向上やJR新下関駅周辺の商業集積による環境向上などが寄与したものである。</p> <p>一方、岩国市の上昇地点は、麻里布町地区における国道2号沿いのスクラップ&amp;ビルドに見られる商業集積の高まりや、JR岩国駅の駅舎橋上化並びに東西自由通路供用開始(29.11.26)及び駅東口方面の大型店舗の老朽化に伴う建替オープン(29.11.11)に伴う期待性を反映したものである。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・山口市は-0.2%と前年の-0.3%から下落幅は僅かに縮小した。上昇地点はないが横ばい地点は昨年より2地点増えて6地点となった。なお、市南部において再開発事業が進捗し大きな変貌を見せているJR新山口駅北口周辺(旧在来線側)に比べ、「山口5-8」の存する駅南口方面は昭和50年代からの土地区画整理事業によりすでに一定の街並みが形成されており、特筆するような変貌は今のところ見られない。</p> <p>・今回新たに横ばいとなった「山口5-1」は、道場門前商店街が所有する大規模駐車場跡地の再開発事業計画(複合商業施設、平成31年12月完成予定)が具体化したことによる期待性を反映した地価の下げ止まりである。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と地域要因</p> <p>・防府市は上昇はないが、横這いが昨年の0から今回は3地点になった。何れもJR防府駅周辺の事務所街的要素のみられる幹線沿いで、既存商店街や郊外の路線商業は下落幅は縮小している。</p> <p>・下松市は上昇地点はないが、横這いが昨年の1地点から今回は4地点増えて5地点になった。何れも幹線沿いのある程度規模のまとまった土地の潜在的需要を反映したものである。一方、JR下松駅に近い既存商店街の「下松5-1」は大型店等に押されて今回も下落したが下落幅は縮小した。</p> <p>・岩国市は昨年の-0.5%から今回は全体で横這いに(0.0%)なった。これは平成29年7月以降、米軍艦載機の岩国基地移転が順次予定されていることから自治体による諸政策や地元経済の活性化の期待性を反映したものである。また、同様に米軍岩国基地の影響を受ける和木町の商業地についても、同様に地元経済の活性化の期待性を反映して昨年の-0.5%から今回は横這いに改善した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>山陰地区2市の萩市は-3.4%と昨年の-4.6%から、長門市も-2.3%と昨年の-3.9%から共に下落幅は縮小したが、県平均の下落率-0.6%に比べるとその差は歴然としており、山陽地区との二極化傾向はより鮮明化している。両市とも人口の減少に加え、期待される観光業の不振なども影響している。</p> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <p>商業地は、上昇が5地点と少ないが前半と後半で一部地域を除いて変化は殆どみられない。下落地点においては後半では下落幅はやや縮小傾向にある。</p>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①山口県全体の地価動向と要因</p> <p>山口県の平均率は-1.1%と昨年の-1.7%からさらに下落幅は縮小した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>県庁所在地の山口市に工業地の公示地は存しないが、山口市と宇部市に跨る内陸型工業団地「山口テクノパーク」(208.7ha)が平成29年を最後に完売したほか、同じく内陸型の鑄銭司工業団地(29.9ha)も完売したことから、市は次の内陸型の工業団地の造成を目指している。なお、左記の二つの工業団地は何れも市による40%補助制度がある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>防府市において、大規模工場(平成24年3月閉鎖)跡地約14haを大手不動産会社が平成26年8月に取得し、造成・分譲を開始した「防府テクノタウン」(10区画)は、平成29年に入って次々と契約が成立し、全区画完売の目途が立っている。同社はさらに近くの工場地に囲まれたゴルフ場(平成29年7月閉鎖)跡地約22haを取得し、次の産業団地の開発を計画している(造成工事完了は平成31年11月頃予定)。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p> <p>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <p>工業地は、大半が下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向が見られる。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

・山口市は、JR新山口駅を県の陸の玄関として相応しい駅空間を目指した「新山口駅ターミナル整備事業」(基盤整備)に加え、現在「新山口駅北地区拠点整備事業」を進めており、北口駅前広場の西側に隣接して「産業創造」「賑わい創造」「生活文化創造」の3つの視点に立った施設を整備。今年3月に管理運営を担う民間の事業候補に、都市開発コンサルタント事業等を手掛ける事業者(本社東京)を代表とする企業グループを選定、H29年度中に設計に着手し、32年度供用開始を目指す。

・山陽小野田市は、平成28年4月に「私立山口東京理科大学」を公立大学法人に移行して「山陽小野田市立山口東京理科大学」とし、現在の工学部に山口県で初となる薬学部を新設(平成30年4月)し、2学部4学科の理系大学として再スタートする予定である。

・岩国市は、JR岩国駅西側一帯(麻里布町2丁目の約6400㎡)で再開発ビルを建設する計画(地権者による岩国駅前南地区市街地再開発準備組合)に対して、現計画案では合意できないとして支援しないことを通告(平成29年9月4日)し、再開発計画は頓挫している。

## 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	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.4%	40	46	101	187
下関市	-0.4%	0.0%	18	5	29	52
宇部市	-1.2%	-0.5%	1	0	5	6
山口市	-0.4%	0.0%	3	6	2	11
萩市	-3.8%	-2.8%	0	0	3	3
防府市	-0.8%	-0.4%	3	8	7	18
下松市	-0.5%	-0.2%	2	3	6	11
岩国市	-0.5%	-0.2%	7	8	9	24
長門市	-2.7%	-2.1%	0	0	4	4
周南市	-0.8%	-0.5%	4	8	14	26
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			11	40	134	185

### (2)商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.1%	-0.6%	5	31	58	94
下関市	-1.4%	-1.0%	2	5	15	22
宇部市	-2.0%	-1.3%	0	0	5	5
山口市	-0.3%	-0.2%	0	6	3	9
萩市	-4.6%	-3.4%	0	0	2	2
防府市	-1.0%	-0.3%	0	3	5	8
下松市	-0.4%	-0.1%	0	5	1	6
岩国市	-0.5%	0.0%	3	7	2	12
長門市	-3.9%	-2.3%	0	0	1	1
周南市	-1.2%	-0.7%	0	2	11	13
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	14	76	91

### (3)工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7%	-1.1%	0	5	16	21
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	1	19	20

### 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 下関-31	下関市伊倉新町3丁目3012番12	81,000	- (-)	大規模商業施設に近接する中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域である。
	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%)	JR下関駅東口に近いホテル、銀行等が建ち並ぶ商業地域。「下関駅にぎわいプロジェクト」事業(平成27年3月完了)による新駅ビルの建設やバスターミナルが整備されるなど商環境の向上が認められる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下関-20	下関市秋根新町17番38	60,000	+2.6% (+1.0%)	JR新下関駅に比較的近い区画整然とした住宅地域。近年は周辺商業施設の集積が進み、所在する勝山地区は人口・世帯数は微増傾向にあるなど、総じて需要は強含んでいる。
	商業地 岩国5-11	岩国市元町3丁目117番9外	78,800	+1.0% (0.0%)	店舗、事務所併用住宅等が建ち並ぶ商業地域。近接する大手スーパーの建替えによるリニューアルオープン(取壊しH29.2、オープンH29.11.11)、及びJR岩国駅舎橋上化並びに東西自由通路供用開始(H29.11.26)に伴う商環境向上の期待性
下落率1位	住宅地 萩-3	萩市大字椿東字上野台1108番6外	19,100	-3.0% (-3.4%)	中心市街地縁辺の高台の比較的規模の小さい造成住宅地域で街路事情がやや劣ることなどから需要は総じて弱含んでいる。
	商業地 萩5-1	萩市大字土原字川島沖田487番2外	57,400	-3.7% (-4.8%)	中心市街地の店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。人口減少に歯止めが効かない状況が続き、郊外大型店舗との競争激化による収益性の低迷。頼みの観光客数は、一時期の観光ブームは今は下火となり、一進一退を繰り返すなど、総じて安定性に欠いている。

●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 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	63,400	+1.1% (0.0%)	県庁周辺の文教地区に隣接する良好な住宅地域であり、学区の選好性も高く、需要は底堅い。
	商業地 山口5-8	山口市高砂町2番3	160,000	0.0% (0.0%)	駅北口(旧在来線駅前)地区を中心に工事進捗中の「新山口駅ターミナルパーク整備事業」(平成32年完成予定)の期待性は、間接的には存するものの、従前実施された区画整理事業地にある駅南口側は、地価上昇には至ってない。
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	63,400	+1.1% (0.0%)	県庁周辺の文教地区に隣接する良好な住宅地域であり、学区の選好性も高く、需要は底堅い。
	商業地 山口5-1 外5地点	山口市道場門前2丁目107番	63,400	0.0% (-0.2%)	中低層小売店舗等が建ち並ぶ商業地域。商店街の駐車場跡地の再開発事業計画(複合商業施設、平成31年12月完成予定)による期待感などから、底値感は強まった。

※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30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>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県全体の平均変動率は-0.4%(前年-0.6%)で、平成12年より19年連続の下落であるが、下落率は6年連続で緩和されている。</li> <li>・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)が全国平均を上回る状況が続いている。大型小売店販売額は、前年同月比プラスを続けている。建築着工件数は持家、分譲住宅が減少しているが、貸家が増加している。全体では前年比でプラスで推移している。</li> <li>・個人所得は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、松茂町は、土地取引の活性化により、わずかながらも地価の上昇が認められる。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により、地価の下落が持続している。</li> </ul> <p>②県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・徳島市の平均変動率は0.1%(前年-0.1%)で、本年度より上昇に転じている。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69%が上昇又は横ばいとなっている。</li> <li>・地価が上昇となっているのは、徳島市中心部に近い渭北地区、佐古地区、田宮地区、渭東地区等の17地点である。これらの地域は地価が高位にあるが、高額所得層を中心として住宅地需要が堅調である。また、横ばい地点が12地点で、郊外の地域に拡大している。</li> <li>・下落率がやや大きいのは、市街地でも街路が未整備な地域、市南部の農村部に所在する地点で、これらの地域は需要の回復が遅れている。</li> </ul> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p>
地	<p>・鳴門市は、平均変動率が-0.3%(前年-0.6%)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、5地点が横ばいとなっている。郊外部の瀬戸町、大麻町等についても、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。</p> <p>・藍住町の平均変動率は+0.9%(前年+1.1%)で、6年連続の上昇となっているが、不動産開発業者の供給が活発な地域であり、競合から地価の上昇率は小さい。北島町の平均変動率は+0.4%(前年+0.4%)で5年連続の上昇である。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昇を続けている。</p> <p>・小島市は、平均変動率が-0.9%(前年-1.0%)で、依然として下落が続いている。徳島市隣接市町の中ではベッドタウンとしての人気が低い。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、需要が低調で、地価の下げ止まりには至っていない。</p> <p>・阿南市の平均変動率は-0.6%(前年-0.8%)で、前年よりやや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地点で上昇したほか、3地点で横ばいとなっている。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、都市部においては需給は均衡化しつつある。一方、沿岸部では、需要が低調で下落率の大きい地点もみられる。</p> <p>・県西部では、美馬市の平均変動率が-2.7%(前年-2.7%)で、依然として下落率が県内上位にある。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、既成の住宅地を中心に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-2.8%)で、前年並みの下落となっている。地域経済が低迷し、高齢化が進んでいることから、下落率が上位にある。</p> <p>・県南部では、牟岐町の平均変動率が-3.5%(前年-3.4%)、美波町の平均変動率が-3.1%(前年-3.2%)である。何れもほぼ前年並みの下落で、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、高齢化により、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、地価の下落基調が続くものとみられる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>

<p>商      業      地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は-0.6%(前年-0.9%)で、前年比で見ると6年連続で下落率が縮小している。平成5年より下落に転じ、26年連続の下落となっているが、上昇が4地点(前年1地点)に増加している。横ばいは、徳島市及び藍住町の13地点となっている。景気が回復基調にあり、地価の長期にわたる下落で割高感が解消されつつあるが、商業地の需要は本格的に回復しておらず、県全体では地価が下げ止まるまでには至っていない。商環境の変化で、顧客が小規模店舗から大型店舗に流れ、小規模店舗が淘汰されているため、需要の中心であった商店経営者は減少している。また、郊外店舗では、出店コストが少なく撤退も容易な定期借地等を利用することが一般的となり、需要者による土地の所有意欲が減退している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・徳島市の平均変動率は0.1%(前年-0.3%)で、上昇に転じている。地価の下落が長期化し、地価の割高感が解消されつつあること、景気が回復基調にあることが要因と思われる。地価の上昇地点は3地点で、徳島駅に近い商業地並びにマンション用地等としての需要が見込まれる商住混在地である。横ばい地点は11地点で、徳島市中心部近郊及び幹線道路沿いの新興商業地域である。下落は、1地点のみとなっている。</p> <p>・県内最大の繁華街である徳島駅前商業地は、郊外型の商業施設、県外の商業地との競合から、徐々に商況が低下しており、平成29年3月に南末広地区に開店した大規模ショッピングセンターの影響もみられる。しかしながら、交通の拠点で人通りが多く、物販のみでなく事務所用地、ホテル用地等複合的な用途での利用が可能であり、また、立地上の希少性から土地需要は根強い。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・徳島市以外の市町村でも、概ね前年より下落率が縮小している。</p> <p>・鳴門市の平均変動率は-0.2%(前年-0.5%)で、前年より下落率が縮小している。区画整理事業により整備された中心部周辺の幹線道路沿いに郊外型商業施設が分散し、在来の中心商業地の優位性が低下すると共に商業地の地価が平準化している。立地可能な土地が多く、需要者優位の状態が続いたため、県内においても先行的に地価が下落したが、近時は地価の底値感から、ほぼ下げ止まり基調にある。</p> <p>・小松島市は、地域経済の沈滞による需要の低迷と再開事業の波及効果がみられなくなり、県内都市部の中では下落率が大きい、地価の下方調整が進んでおり、徐々に割高感が解消されつつある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・県南部の美波町、牟岐町、県西部の三好市、美馬市は、依然として下落率が大きい。これらの地域は、かつては県内の中心都市として地価が高めに推移してきたが、地域経済の衰退と共に、高齢化、人口の減少が進み、縮小した商圈人口に相応する地価の下方調整が続くものとみられる。</p>
<p>工   業   地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は-0.4%(前年-0.9%)で下落率が縮小している。県内の工業地は、かつては全国的な水準からみて高位にあったが、近年の地価の大幅な下落により割高感が解消されている。県内における工業団地の新規開発は行われておらず、未分譲地も少ないため、土地取引は低調である。地元企業の投資はみられるが、県外資本の進出は少ない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 徳島市の平均変動率は-0.1%(前年-0.5%)で、前年より下落率が縮小している。市内の地点は3地点で、2地点が横ばいとなっている。地価の下方調整が進み、割高感が解消されつつある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳴門市は選定地が1地点で、県内を代表する企業の集積地であり、変動率は横ばいとなっている。阿南市は同じく1地点で、前年同様の下落となっている。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・徳島県が平成29年3月発表した「地方創生戦略」では、サテライトオフィスの誘致・支援、移住相談や移住後の就職情報をワンストップで行う移住コンシェルジュの配置、LEDと光ブロードバンド環境を活用した成長分野関連産業の集積を図るための事業支援、子育て世帯の経済的負担の軽減すべく第3子以降の保育料無料化、県独自の規制緩和や税制優遇等を組み合わせた地方創生特区の創設等の事業が組み込まれている。</li> <li>・農産物について、とくしまブランドの海外展開・6次産業化の推進 EUへの香酸柑橘類の輸出の拡大を目指し、ゆず、すだち、ミカン、ゆこう、ハッサクの海外輸出額の拡大を目指す。平成28年度はEUにゆず2.2t、みかん830kg、ハッサク550kgを輸出したほか、甘藷、トマト、柚加工品等の農産品をシンガポール、マレーシア等に輸出している。</li> <li>・女性活躍推進法の施行(平成28年4月)に伴う行動計画の策定 ウーマンビジネススクール(指導的地位になる女性を対象として)設立のため四国大学と提携、女性起業家支援ルームACT(専門相談員による相談や勉強会、平成27年11月開設)、ICTママ育成講座(ママテレワーカーの養成、コーディネーターの育成により時間や場所にとらわれない働き方を実現する)、子育てバックアップ(平成27年度より第三子以降保育料無料化、平成28年度より放課後児童クラブ利用料無料化補助制度実施)</li> </ul>	



## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6%	-0.4%	29	23	49	101
徳島市	-0.1%	0.1%	17	12	13	42
鳴門市	-0.6%	-0.3%	2	5	6	13
小松島市	-1.0%	-0.9%	0	0	9	9
阿南市	-0.8%	-0.6%	2	3	8	13
北島町	0.4%	0.4%	3	0	0	3
藍住町	1.1%	0.9%	2	0	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			22	18	58	98

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.6%	4	13	11	28
徳島市	-0.3%	0.1%	3	11	1	15
鳴門市	-0.5%	-0.2%	0	0	2	2
小松島市	-1.2%	-1.1%	0	0	1	1
阿南市	-0.9%	-0.9%	0	0	2	2
美馬市	-3.1%	-3.1%	0	0	1	1
北島町	-	0.3%	1	0	0	1
藍住町	0.0%	0.0%	0	2	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	12	14	27

### (2) 工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9	-0.4	0	5	3	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	138,000	1.5 (0.7)	文教地区で宅地需要が旺盛であるが、既成市街地であるため供給が少なく、供給者優位で価格が形成。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	374,000	0.5 (0.5)	物販では弱さがあるが、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	115,000	2.7 (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待機需要が多い。
	商業地 徳島5-8	徳島市助任本町2丁目49番2	126,000	0.8 (0.0)	富裕層の住宅地の需要が強く、背後の住宅地が商業地を上回る価格で取引されており、併用地の価格を底上げしている。
下落率1位	住宅地 牟岐-2	海部郡牟岐町大字牟岐浦字宮ノ本62番	19,300	-3.5 (-3.4)	過疎化高齢化が進行し、宅地需要が低調のなか、津波被害想定の影響もみられる。
	商業地 牟岐5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番5	38,000	-4.0 (-3.9)	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(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1 外	138,000	1.5 (0.7)	文教地区で宅地需要が旺盛であるが、既成市街地であるため供給が少なく、供給者優位で価格が形成。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	374,000	0.5 (0.5)	物販では弱さがみられるが、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	115,000	2.7 (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待機需要が多い。
	商業地 徳島5-8	徳島市助任本町2丁目49番2	126,000	0.8 (0.0)	富裕層の住宅地の需要が強く、背後の住宅地が商業地を上回る価格で取引されており、併用地の価格を底上げしている。

※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30年地価公示)

(香川県 代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・27年連続で下落(下落幅は縮小:-0.8%→-0.4%)。上昇地点は21地点(前年13地点)、横這い地点は24地点(前年17地点)。高松市は上昇・横這い地点が大幅に増加し、平均で微増傾向に転じている。その他の市町でも全体的に下落幅は縮小しているものの、一部のエリアでは下落幅が縮小していない地点も見受けられる。(市部:-0.7%→-0.3%、町部:-1.4%→-1.0%)。</li><li>・県内の有効求人倍率(平成29年10月、受理地別・季節調整値)は1.76で全国9位の高水準にあり、1年前(平成28年10月時点 1.68)と比べると、本県の雇用情勢には回復傾向がみられる。</li></ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・上昇21地点(前年13地点)、横這い20地点(前年15地点)、変動率は微減傾向から微増傾向に転じている(-0.2%→+0.2%)。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、地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小学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。</li></ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・丸亀市は、上昇地点はなく、横這い地点が2地点である。値頃感等から下落幅は縮小(-1.1%→-0.6%)。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。</li><li>・他市もほぼ同様の傾向であるが、特に小豆島地区(土庄町、小豆島町)は40%超の高い高齢化率と、島しょ部であるため他地域からの流入がほとんどなく、過疎化により宅地需要は極めて乏しい。</li></ul> <p><b>④前半と後半の地価動向</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・全般的に緩やかな回復傾向は続いており、住宅地の最高価格地等中心部近郊では前半より後半にわずかな改善傾向がみられるが、その他の地域では大きな違いはみられない。</li></ul>
商業地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・27年連続で下落(下落幅は、縮小:-0.9%→-0.3%)。上昇地点は、最高地点を含めた16地点と大きく増加し(前年3地点)、横這いは5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、下落率は値頃感から縮小)。</li><li>・高松市中心部のオフィスビルの空室率は築浅物件やグレードの高い物件等では空室は消化されつつあるものの、新規供給は数年なく、既存ビルでは空室率は高止まりにあり、結果として空室率は前期比横這いとなっている。賃料水準も前期比横這いとなっている。(CBRE調査:平成29年9月期 空室率9.4%(対前期比±0)、想定成約賃料8,840円/坪(対前年比±0))</li><li>・本県の平成29年1月～6月の外国人延べ宿泊者数(観光庁 宿泊旅行統計、速報値)は、前年同期で約54%増の約21万人となっており、平成28年に引き続き高い伸び率を示している。(外国人延べ宿泊者数について、平成28年総計の対前年比伸び率は70%超で全国1位)</li><li>・高松空港が民営化され、大手商社を代表とする企業グループが平成29年12月から空港運営を担うこととなった。国内線での格安航空会社(LCC)の新規就航、東南アジアへの新規国際路線の開設などが計画され、14年後の2032年の旅客数を2015年の1.7倍に引き上げる目標を示しており、今後、さらなる外国人観光客の増加が見込まれる。</li></ul>

商業地

### ②県庁所在地の地価動向と要因

・上昇地点は16地点(前年3地点)、横這い地点は2地点である。変動率は微減傾向から微増傾向に転じている(-0.2%→+0.5%)。中心商業地域は、空室率、稼働状況に大きな変化はないが、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土地価格に対する利回りも改善されてきている。高松市全体としては、値頃感から地価はやや上昇又は横這い傾向にある。特に、最高価格地周辺は、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見られる。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、二極化傾向がみられる。

### ③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、丸亀市の最高地点を含む2地点が横這いで、それ以外は下落基調(下落幅は値頃感から縮小:-0.9%→-0.5%)。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、宅地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が、宇多津町は大型商業施設のオープン等の影響により下落幅は小さく、ほぼ横這いに近い(-0.4%→-0.2%)。町部も下落基調ではあるが、下落幅は縮小している。

### ④前半と後半の地価動向

・全般的に緩やかな回復傾向は続いているが、地域別にも前半・後半に大きな違いはみられない。

工業地

### ①県全体の地価動向と要因

・県内の平均変動率は26年連続の下落であるが、下落幅は-1.0%→-0.6%と縮小した。メガソーラー、物流関係用地としての引き合いは多いが、全体として地価を押し上げるほどの影響を及ぼすまでには至っていない。高松の2地点で横這い、それ以外は下落傾向にある。

### ②県庁所在地の地価動向と要因

・-0.8%→-0.5%と縮小している。工場立地動向はやや増加しており、高松市中心部に近い臨海部では地価は横這いとなっている。全体として底値に近付いてきている感があり、地価は下落傾向にはあるが、下落幅は縮小し、特に市中心部周辺の臨海部ではほぼ横這い傾向へと変化しつつある。

### ③県庁所在地以外の地価動向と要因

・丸亀市は-1.0%→-0.5%と下落幅が縮小傾向、坂出市も-1.4%→-0.8%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。

・大手造船会社が昨年9月、丸亀市に同社最大の船舶建造・修理施設(ドック)を完成させた。地価への影響については、今治造船の画地規模は非常に大きく(約750万㎡)、周辺工業地への価格牽連性は低いものの、総工費が約400億円もの大事業であることから、地域経済への影響も含めて、今後、注視する必要がある。

### ④前半と後半の地価動向

・全般的に緩やかな回復傾向は続いているが、地域別にも前半・後半に大きな違いはみられない。

## ※ 地域政策、取り組み等について

・香川県は平成28年度から平成32年度まで、新たな香川づくりの指針「新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日から施行されている。

・「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。現在は大工町・磨屋町地区で総額約60億円の再開発事業を計画。大工町街区では生鮮食料品市場、カーシェアセンター、立体自走式駐車場などが入居する9階建複合施設を建設し、磨屋町街区では医療施設・福祉施設・住宅(分譲・賃貸)が入居する12階建複合施設を建設する計画で、平成33年度に完成させる予定。

・高松港周辺のサンポート地区再開発事業は、平成16年にシンボルタワーが完成するなど新たな拠点として注目を集め、当時の地価は香川県の最高価格地とほぼ同水準にあったが、その後有効な土地利用が進まず、近年は低迷していた。平成29年9月に合同庁舎南館が完成し、新県立体育館の建設が決まり平成35年に完成が計画されているなど、住宅地・商業地いずれに対しても地価への好影響が認められる。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横這い	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.4%	21	24	67	112
高松市	-0.2%	+0.2%	21	20	16	57
丸亀市	-1.1%	-0.6%	0	2	11	13
坂出市	-1.7%	-1.2%	0	0	6	6
善通寺市	-1.1%	-0.9%	0	0	3	3
観音寺市	-1.6%	-1.2%	0	0	5	5
前年の上昇・横這い・下落(県全体)			13	17	79	109

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横這い	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.3%	16	5	35	56
高松市	-0.2%	+0.5%	16	2	7	25
丸亀市	-0.9%	-0.5%	0	2	3	5
坂出市	-2.1%	-0.8%	0	0	5	5
善通寺市	-1.7%	-1.4%	0	0	2	2
観音寺市	-1.5%	-1.2%	0	0	2	2
前年の上昇・横這い・下落(県全体)			3	14	39	56

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横這い	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%	-0.6%	0	2	9	11
前年の上昇・横這い・下落(県全体)			0	1	10	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 高松-3	高松市番町3丁目14番8	230,000	+3.1 (+1.8)	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上 昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	408,000	+4.1 (+2.6)	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、地価は上昇傾向にあ る。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 高松-14	高松市錦町1丁目269番1	147,000	+3.5 (+1.4)	旧市街地内にはマンション適地が 少なく、分譲単価もやや上昇して おり、地価はやや上昇傾向にあ る。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	408,000	+4.1 (+2.6)	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、地価は上昇傾向にあ る。
下落率1位	住宅地 小豆島-2	小豆郡小豆島町坂手字中甲64 6番	17,100	-2.3 (-2.8)	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	小豆郡小豆島町片城字内浜甲 44番132外	41,900	-2.8 (-3.6)	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(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高 価格地	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	230,000	+3.1 (+1.8)	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上 昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	408,000	+4.1 (+2.6)	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、地価は上昇傾向にあ る。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 高松-14	高松市錦町1丁目269番1	147,000	+3.5 (+1.4)	旧市街地内にはマンション適地が 少なく、分譲単価もやや上昇して おり、地価はやや上昇傾向にあ る。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	408,000	+4.1 (+2.6)	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30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><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成10年以降21年連続の下落となった。全体の下落率は-1.8%→-1.2%と縮小傾向である。</li> <li>・主たる下落率縮小市町は八幡浜市、久万高原町、愛南町で、八幡浜市-4.1%→-2.7%を最大に、0.1~1.4%の率で縮小した。下落率が拡大した市町はない。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上昇地点は6地点から11地点にほぼ倍増。最高価格地の存する道後地区や南部で人気のある石井地区以外の外縁部に上昇地点が広がりつつある。</li> <li>・現在、市内中心部及び近郊の人気エリアで分譲予定を含め11棟の分譲マンションが供給されており、建築費高騰の影響を受けて平均販売価格は上昇しているものの、シニア世代の都心回帰、県外からの投資需要を中心に販売は好調である。</li> <li>・マンションブームを背景に、中心部及び周辺の優良住宅地域で分譲マンション適地の大規模画地に関する需要は引き続き堅調である。</li> <li>・市内中心部、南部、東部の需要回復傾向に対して、北部、西部、旧北条市地域は引き続き需要は弱く、下落率の縮小傾向はあまり見られないという二極化傾向が続いている。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大洲市は、下落率が県内最大の-3.6%であり、東温市-2.8%、八幡浜市・久万高原町-2.7%と下落率の大きい市町が続く。</li> <li>・大洲市は、5地点のうち2地点が市町村合併前の旧長浜町の地点である。市町村合併により役場が無くなった旧長浜町はかつて地価水準が高かったため需要減退による地価下落が大きくなり、市平均下落率が大きくなる傾向が窺える。</li> <li>・東温市では「松山広域都市計画事業志津川土地区画整理事業」(23.1ha、H21~H33)の大規模宅地供給があるため、市場が供給過多状態となり、松山市隣接のベッドタウンの中にあっても地価下落が緩まない。</li> </ul>
宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・久万高原町は、人口減少△13.0%/5年(県内1位の人口減少率)、少子高齢化(高齢化率46.8%、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。</li> <li>・八幡浜市は、旧八幡浜市内中心部の地価水準がある程度下がったことから下落率の弱まりがみられる。</li> <li>・宇和島市は、旧宇和島市内中心部は地価水準がある程度下がったことから下落率の弱まりがみられるが、旧吉田町内は強めの地価下落が継続している。</li> <li>・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、平成28年に県都松山市以外で初めて上昇地点(今治-10、別名)が見られた。今回は3年連続で上昇地点が存し、地点も1地点から2地点(今治-14[片山]、今治-10[別名、H29選定替])に増えた。</li> <li>・新居浜市は、大型商業施設に近接する人気のある校区で需要回復傾向が見られ、松山市、今治市に次いで上昇地点(新居浜-9、河内町)が現れた。一方で、郊外部の利便性の劣る地域は依然として下落傾向が続いている。</li> <li>・西条市は、旧西条市内中心部で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が継続しており、二極化現象が続いている。</li> <li>・四国中央市は、JR駅周辺やIC周辺で需給は堅調だが、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。</li> </ul>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既述の松山市内中心部及び人気地区における分譲マンションブームにより、松山-41(マンション用地)は、昨年引き続き県内上昇率1位(+6.5%)となった。</li> <li>・一昨年からの地価上昇地点が県都松山市以外の今治市に見られたが、今回、新居浜市に上昇地点が現れ、3市に広がった。</li> <li>・宇和島市、愛南町では南海トラフ津波リスクの高まりから、海抜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、引き続き住宅地価にマイナスの影響を与えている。</li> </ul>

<p>商 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・平成5年以降26年連続の下落となった。全体の下落率は-1.9%→-1.3%と縮小した。          ・下落率縮小が顕著な市町は、大洲市-3.8%→-2.6%、久万高原町-4.7%→-3.5%などで、0.2～1.2%の率で縮小した。下落率が拡大した市町はない。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          ・平成20年のリーマンショックにより、翌年平均変動率が下落に転じてから9年間下落が続いたが、今回平均変動率が平成20年以来10年ぶりに上昇に転じた。          ・上昇地点が昨年の3地点から今回11地点と約4倍に増加した。昨年までの上昇地点は、最高価格地の大街道をはじめ中心部の一部地域であったが、周辺部への投資需要も見られており、上昇地点が中心部の外縁へと広がりつつある。          ・最高価格地である松山5-1（大街道2）は、平成27年上昇に転じたが、今年も堅実な有効需要に支えられ4年連続で上昇が継続した。          ・中心部大街道の店舗空室については飲食系の需要が底堅い状況が続いている。          ・事務所空室に関し、全体的に消化傾向は続いている。新耐震かつ大型の空室への需要は多い。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>          ・久万高原町は県内最大の下落率-3.5%であり、次いで八幡浜市・西予市・鬼北町・愛南町-3.0%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、過疎化等により商業地需要も脆弱。西予市は旧三瓶町の下落が平均下落の大きさに影響した。          ・今治、新居浜、四国中央の各市は、郊外型大型店への顧客流出が継続しており、下落率を弱めつつも全体として下落が続いている。          ・西条市は、市中心部再開発エリアのマンションの売れ残りが予想以上で、1～2階のテナントも19区画のうち9区画が埋まらず、需給は弱含み傾向が継続している。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          ・新居浜5-2（坂井町2）は、新居浜駅前土地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7月開業したビジネスホテルの影響から2年間横ばいが続いたが、今回上昇に転じ、県都松山市以外で商業地の上昇地点が現れた。</p>
<p>工 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・平成5年以降26年連続の下落となった。全体の下落率は-1.2%→-0.5%と縮小した。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          ・松山市は-2.2%→-1.2%と縮小傾向である。臨海部大規模工場地は地価水準が十分下がっており、底値に近づいていることから下落率は弱まっている。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>          ・新居浜市は、平成7年の+0.3%から翌年に横ばいに転じ、平成12年から下落が続き、平成27年から3年間横ばいが続いたが、今回23年ぶりに+0.6%となり上昇に転じた。          ・西条市は0%→0%と2年連続の横ばいが継続。今治市は-0.4%→0%と今回横ばいに転じた。四国中央市は横ばい。          ・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。同企業グループで総額約750億円の大型投資が行われ、平成30年にプラント（飼料添加物メチオニン、電気自動車電池部材等）が完成予定である。地元自治体に企業用地の問合せがある等需要は堅調である。          ・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。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について          ・松山市で、平成24年度より6年計画で始まった「花園町通り空間改変事業」は、コンパクトシティを目指し、「歩いて暮らせるまち」シンボルロードとするため、現況複線の軌道を中心に副道を入れると片側3車線と歩道のある市内最大幅員(40m)の通りを都市改変により片側1車線とし、生み出された空間を自転車道と歩行者空間に再配分するものである。生み出された歩行者空間には滞留スペースやオープンカフェ等賑わいを創出するプログラムを実施するとともに、路上駐輪場や荷捌きスペースを設けることとしており、平成29年9月完成記念式典とともに地元商店主も参加した「お城下マルシェin花園」が開催された。</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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.2%	14	10	136	160
松山市	-0.9%	-0.3%	11	4	28	43
今治市	-1.4%	-0.8%	2	4	18	24
宇和島市	-3.5%	-2.6%	0	0	6	6
八幡浜市	-4.1%	-2.7%	0	0	4	4
新居浜市	-1.6%	-1.1%	1	1	18	20
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			7	7	142	156

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9%	-1.3%	12	19	50	81
松山市	-0.5%	+0.2%	11	19	3	33
今治市	-2.1%	-1.5%	0	0	5	5
宇和島市	-3.7%	-2.9%	0	0	5	5
八幡浜市	-3.6%	-3.0%	0	0	3	3
新居浜市	-2.1%	-1.6%	1	0	5	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			3	13	60	76

### (3) 工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.5%	2	4	6	12
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	4	7	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 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	207,000	+3.5% (+3.1%)	需要者層は企業経営者、医師等の高所得者が中心で、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	786,000	+2.2% (+2.3)	二番町にオープン(H29.4)した複合ビルの他、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	132,000	+6.5% (+5.1%)	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	786,000	+2.2% (+2.3)	二番町にオープン(H29.4)した複合ビルの他、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	39,500	-4.6% (-5.5%)	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	36,400	-4.2% (-5.7%)	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(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	207,000	+3.5% (+3.1%)	需要者層は企業経営者、医師等の高所得者が中心で、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	786,000	+2.2% (+2.3)	二番町にオープン(H29.4)した複合ビルの他、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	132,000	+6.5% (+5.1%)	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	786,000	+2.2% (+2.3)	二番町にオープン(H29.4)した複合ビルの他、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。

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

( 高知県 代表 幹 事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・平成14年以降17年連続で下落。下落幅は縮小傾向（-1.0%→-0.8%）。上昇：2。横這い：20地点。</li><li>・高知県人口約72万人。そのうち約45%が高知市に集中しており、人口偏在率は全国トップクラス。</li><li>・国勢調査によると、高知県人口は戦後最少を更新。全国より15年先行し、平成2年から自然減の状態に陥り、現在も自然減は拡大している。また高齢率は全国平均を10年先行した水準にあり、少子高齢化が進展している。特に山間部では過疎化が進んでいる。</li><li>・日本経済は改善し「緩やかに拡大」期にあると報告されているなか、高知は「拡大」ではなく「回復」期とされ、1段階遅れているが、波及効果は出ており、特に有効求人倍率等は過去最高を記録するなど、雇用環境に明るい兆しも観察される。但し、高知県の労働分配率は全国平均よりも低位になり、所得環境の改善は遅れており、若年労働層の県外流出の要因となっている。</li><li>・津波浸水懸念で、県内全域にわたって住宅需要は高台や内陸部へシフトしており沿岸部では需要の減退が継続している。</li><li>・取引件数は、概ね横這い、住宅着工件数に関しては、経済が緩やかながら回復傾向にあること、低金利、住宅ローン減税の継続等の要因を反映し、増加傾向にある。</li><li>・雇用環境を中心として、経済が緩やかながら回復傾向にあることから、僅かではあるが上昇地点が現れ、横ばい地点が増加したが、所得環境の改善に遅れもあり、横ばいをブレイクスルーして、上昇ポイントが多数出現する状況には至っていない。</li><li>・県庁所在地、高知市の利便性が高く供給が限定的な津波浸水懸念のないエリア内の住宅地に上昇地点が現れた。</li><li>・県庁所在地、高知市の利便性の高い中心市街地にあつては、マンションを求めるシニア層の需要に支えられ分譲マンションの売れ行きが好調であることを受けて、マンション用地の需要が増大、マンション適地の地価が上昇している。</li><li>・過疎化の進展する郡部においては、下落傾向が継続している。</li></ul>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・昨年より下落幅は縮小（-1.1%→-0.8%）。上昇：2地点。横這い：9地点。</li><li>・県内では高知市へ人口が集中する傾向が見られるが、高知市人口の絶対数はわずかながら減少している。但し、世帯数は増加傾向にある。</li><li>・高台を含む市内北部は人口が増加傾向にあり、仁井田地区・長浜地区に代表される沿岸部、潮江・下知地区、高須地区に代表される市東部（津波浸水懸念エリア内）の人口の減少傾向が強い。</li><li>・市内北部エリアのうち津波浸水懸念のない範囲内に所在する秦泉寺、東久万、南久万、福井等の住宅地は人気が高く、供給が限定的であるが、潜在的需要者が多く、売りが出ればすぐ売れる状態にあり、地価は上昇に転じている。高知-20（南久万）が+0.8%の上昇地点となった。</li><li>・津波浸水予想区域外縁における優良な住宅地域（三園町、一ツ橋町等）内の住宅地に対する需要が所得水準の高い購買層に支えられ比較的堅調である。</li><li>・利便性の高い中心市街地に所在するマンションを求めるシニア層の需要を受けて、県外業者も参入し、マンション建設が増加。H28年2棟、H29年3棟が完成販売、ほぼ即完の状態である。現在、8棟が建築中で、H30年に4棟、H31年に4棟が販売予定である。分譲販売価格の中心は3LDKタイプで3,500万円前後が需要の中心、専有面積の広いタイプで4,000万円超、4,600万円等の事例も見られる。上述の通り、分譲マンションの売れ行きが好調であることを受けて、マンション用地の需要が増大しており、マンション適地の地価が上昇している。これらの状況を反映し、昨年新設の高知-48（マンション用地）が+2.2%の上昇し、上昇率1位で最高価格地となった。</li></ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・一昨年、津波浸水懸念がないこと、あけぼの街道の開通、地盤の良さ等を反映し、県内で唯一上昇が確認された香美市では、世帯の流入傾向も一段落で、昨年同様、上昇した地点は見られず、すべて横這いとなった。</li><li>・南国市で「篠原土地区画整理事業」が事業に着手。その周辺では都市計画道路の整備に伴って需給が安定しており、横ばい地点が増えた。南国市では、平成30年4月に、高知県から都市計画法に基づく開発許可等の権限が、移譲されることとなっており、それに伴い、県が行っていた基準よりさらに緩和した、南国市独自の市街化調整区域の立地基準（許可基準）を定めた。</li><li>・それ以外の自治体では、過疎化、高齢化が進捗しており、人口の過半が高齢者といった自治体も少なくない。</li><li>・山間部の過疎エリアでは、経済回復の影響自体が希薄で、人口減に伴う需要減退が、臨海部に中心部がある自治体では、津波発生に対する警戒感による需要減退が下落の主たる要因となっている。但し、長年の下落による、価格の低廉化により、下落率は逡減傾向にある。</li></ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・特になし。</li></ul>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成4年以降27年連続で下落。下落幅は縮小傾向（-1.5%→-1.1%）。上昇：2地点。横這い：3地点。</li> <li>・全国的な景気回復の影響を受けて、県内の全業種合計のD Iも改善傾向にあると報告されている。</li> <li>・県内の有効求人倍率が過去最高となっている。反面、企業サイドには人手不足で労働力に逼迫感があり、生産性向上、景気回復の足かせになっている面がある。</li> <li>・主要観光施設の入込客数、主要ホテル・旅館の宿泊数は「志国高知幕末維新博」の効果などから、前年を上回っている。</li> <li>・外国人観光客については、クルーズ船寄港増加（H28 19回→H29 35回）の効果などから、増加している。</li> </ul> <p>・経済指標は、全国的には低位であるが、高知県としては改善傾向にあり、県庁所在地、高知市内にあっては、帯屋町周辺における新施設の建設・開業を受けて、中心商業地は顧客回帰の傾向にある。県外資本のビジネスホテルが進出、新規開業し、県外からの需要者も観察され、中心商業地、特に中心アーケード内の需要は回復傾向で、長年の下落、その後の横ばいを経て、上昇に転じた。但し、高知市以外、特に過疎化の進展する郡部を中心とした商業地における地価下落傾向は継続している。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年より下落幅は縮小（-1.2%→-0.6%）。上昇：2地点。横這い：2地点。</li> <li>・H27年8月に複合商業施設、H29年3月に財務局跡地に高知城歴史博物館がオープンしたことにより、中心アーケード内商店街が賑わいを取り戻しつつあり、通行量も5万人を回復した。</li> <li>・中心アーケード内商店街では、従来、デパートに近い東部の帯屋町1丁目地区の通行量が多かったが、核施設である屋台村店舗の存在、新施設の開業等で、西部の帯屋町2丁目地区の通行量が平成29年に、逆転した。</li> <li>・中心部のランドマークであった商業施設跡地に建設されていたビジネスホテルがH29年12月に新規開業。</li> <li>・H30年4月に県立坂本竜馬記念館が既存館リニューアルと新館建設工事を完了しグランドオープン予定、H30年7月に新図書館等複合施設「オーテピア」が開館予定、H31年6月に高知市役所新庁舎が完成予定。</li> <li>・インバウンドについて見ると、クルーズ船寄港増加により、外国人客の来県は増えているが、クルーズ船によるもので、宿泊はなく、消費は史蹟めぐりや飲食等の少額の支出に留まっていると分析されており、インバウンド効果は現況でやや限定的である。</li> <li>・中心商業地への顧客回帰の傾向、県外資本の参入、限定的ながらインバウンド効果等を反映し、中心商業地に対する需要は比較的堅調である。長年の下落、その後の横ばいを経て、一定の割安感も醸成されたことも相まって、高知5-12が+0.4%の上昇地点となった。</li> <li>・郊外部では大型商業施設隣接に消防署が建築中、総合病院も移転予定。これに伴って都市計画道路が整備予定。</li> <li>・路線商業地について見ると、金融緩和と政策の下支えで一昨年、昨年と、全国チェーンのコンビニ、ドラッグストア、ホームセンター等の出店が目立ったが、やや一段落の傾向にある。人口減と実質所得の伸び悩みの中、一部に過当競争の状況も観察される。</li> <li>・路線商業地のうち、平成29年に新設された高知5-18は、卸商団地内にあり旧来は卸商等を中心とした地域であったが、隣接地域に核施設・大型家具店が出店後、通行量が増加し、地域内も店舗の集積度が向上。カフェ併設の菓舗や有名パン屋が開店し集客しており、需要が堅調な地域を形成している。結果、+0.8%の上昇で、上昇率1位となった。</li> <li>・その他、旧来の中小の近隣型商業地について見ると、需要は限定的で、低調な状態が継続している。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少、少子化、雇用の低迷等による絶対的な消費の減少によって衰退傾向が続いている。</li> <li>・高知市やその周辺部の商圏に包含された状態にあり、顧客の流動性は極端に低い。</li> <li>・特に背後の住宅地との乖離が僅少となり、地域内では利便性の高い住宅地としての価格形成が見られる。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし。</li> </ul>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成10年以降、平成23年を除き20年連続下落。下落幅は縮小傾向（-1.0%→-0.3%）。</li> <li>・BCPの観点から、県内全域で津波浸水懸念のない内陸型が人気。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高知9-2は津浪浸水予想区域内にあるが長年の下落により一定の割安感が醸成され横ばいに転じた（-1.1→0.0）。</li> <li>・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。</li> <li>・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であったが、地権者との合意ができず、計画は中止された。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南国市内の流通地点（南国9-1）は横ばい。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

「高知県産業振興計画」

・高知県では、産業振興計画を策定しており、第一期計画（H21年度～H23年度）、第二期計画（H24年度～H27年度）を経て、現在、第三期計画（H28年度～H31年度）が進行中である。この第三期計画では、地産外商の取り組みをさらに強化し、その流れをより力強い拡大再生産の好循環へとつなげることに挑戦し、それにより、第一次産業から第三次産業までの多様な仕事を創出し、若者が地域で働き続けられる土壌を作っていくことを目指すとしている。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%	-0.8%	2	20	74	96
高知市	-1.1%	-0.8%	2	9	37	48
室戸市	-1.9%	-1.8%	0	0	2	2
安芸市	-1.7%	-1.0%	0	0	2	2
南国市	-0.4%	-0.4%	0	3	2	5
土佐市	-0.9%	-0.8%	0	0	2	2
須崎市	-1.4%	-1.3%	0	1	2	3
宿毛市	-2.9%	-1.6%	0	1	2	3
土佐清水市	-2.1%	-1.8%	0	0	2	2
四万十市	-1.0%	-0.5%	0	1	2	3
香南市	-0.8%	-0.8%	0	1	2	3
香美市	0.0%	0.0%	0	4	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	16	76	92

### (2) 商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.5%	-1.1%	2	3	41	46
高知市	-1.2%	-0.6%	2	2	14	18
室戸市	-2.2%	-1.7%	0	0	2	2
安芸市	-1.9%	-1.3%	0	0	2	2
南国市	-0.7%	-0.6%	0	0	2	2
土佐市	-1.7%	-1.4%	0	0	2	2
須崎市	-2.5%	-2.4%	0	0	2	2
宿毛市	-3.1%	-2.7%	0	0	2	2
土佐清水市	-2.7%	-2.3%	0	0	2	2
四万十市	-1.3%	-0.6%	0	0	2	2
香南市	-1.2%	-0.9%	0	1	1	2
香美市	-0.3%	-0.2%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	4	41	45

### (3) 工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%	-0.3%	0	2	1	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 高知-48	高知市鷹匠町1丁目21番2	139,000	+2.2% ( - )	利便性の高い中心市街地に所在するマンションを求めるシニア層向けにマンション建設が増加している。
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	256,000	+0.4% (0.0%)	高知城歴史博物館等新施設の完成やインバウンド効果で、アーケード内へ顧客が回帰しつつあり収益性が改善傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-48	高知市鷹匠町1丁目21番2	139,000	+2.2% ( - )	利便性の高い中心市街地に所在するマンションを求めるシニア層向けにマンション建設が増加している。
	商業地 高知5-18	高知市南久保117番	119,000	+0.8% ( - )	旧来は卸商等を中心とした地域であったが、飲食店や小売店舗等の新規開業で集客力、収益性が向上。
下落率1位	住宅地 宿毛-01	宿毛市高砂5387番111	25,900	-2.6% (-2.9%)	津波懸念で減退した需要に回復の兆しが未だ見えない。
	商業地 宿毛5-02	宿毛市宿毛字鷺洲5340番10	27,800	-2.8% (-3.1%)	古くからの商店街で閉鎖店舗が多く、収益性が低迷しており、改善傾向がない。

#### ●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-48	高知市鷹匠町1丁目21番2	139,000	+2.2% ( - )	利便性の高い中心市街地に所在するマンションを求めるシニア層向けにマンション建設が増加している。
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	256,000	+0.4% (0.0%)	高知城歴史博物館等新施設の完成やインバウンド効果で、アーケード内へ顧客が回帰しつつあり収益性が改善傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-48	高知市鷹匠町1丁目21番2	139,000	+2.2% ( - )	利便性の高い中心市街地に所在するマンションを求めるシニア層向けにマンション建設が増加している。
	商業地 高知5-18	高知市南久保117番	119,000	+0.8% ( - )	旧来は卸商等を中心とした地域であったが、飲食店や小売店舗等の新規開業で集客力、収益性が向上。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(福岡県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均は、H27年以降4年連続でプラスで、平均変動率は前年より上昇幅が0.7ポイント拡大した(H29年+1.1%→H30年+1.8%)。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市は、H19年に15年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。住宅需要の回復が鮮明になったH25年以降は変動率もプラスに転じ、H30年はデベロッパー等が市場の牽引役となり、各種施策及び現下の低金利等を背景に高値売買が散見され、昨年(+3.5%)より上昇率が拡大して全体で+4.3%と6年連続の上昇となっている。</li> <li>・分譲地、マンション等の販売動向…建築費高騰の影響及び用地仕入価格の上昇等により販売価格も上昇基調にあるなか、現下の低金利を背景に、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、特に鉄道駅徒歩10分圏内及び福岡市早良区・中央区・南区等を中心に引き続き堅調に推移。しかしながら、ここにきて個別のマンション販売動向をみてみれば濃淡も現れてきている。そんななかでも、デベロッパーはエリア及び供給を絞りながらも素地取得意欲は高く、供給が少ないこと等とも相俟って、依然高値で売買されている。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市(-0.5%→-0.3%)：住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いており、市全体では19連連続の下落となっている。かかる中、利便性が良好な居住環境を有する住宅地では、需要は堅調に推移、上昇ポイントは昨年の29ポイントから41ポイントに拡大している。区別では戸畑区及び八幡西区が2年連続で上昇、小倉南区で下げ止まり、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。</li> <li>・久留米市(+0.3%→+0.6%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感が依然として残っており下落基調で推移、全体としては上昇幅は若干拡大となっており4年連続の上昇となった。</li> <li>・大牟田市(-1.8%→-1.4%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱含みである。小幅ながら下落幅の縮小傾向は続いているものの20年連続の下落となった。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・筑後市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町、同籬栗町、同志免町、同須恵町、同新宮町、同久山町、同粕屋町、遠賀郡水巻町、朝倉郡筑前町の9市10町は、昨年に引き続き上昇基調で推移、何れも上昇幅が拡大している。そのうち、筑後市、遠賀郡水巻町を除けば何れも福岡都市圏のベッドタウンとして位置付けられている。</li> <li>・行橋市が19年ぶり(0.0%→+0.2%)、宗像市が21年ぶり(-0.2%→+0.6%)、遠賀郡岡垣町が23年ぶり(-0.2%→+0.4%)、同遠賀町が20年ぶり(-0.9%→+0.4%)と、前記2市2町がそれぞれ上昇に転じた。何れも、福岡市又は北九州市への通勤圏内であり、戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調に反転している。住宅需要の回復基調が、福岡都市圏以外へも広がりを見せている。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市のH27年国勢調査人口は約153.8万人で、神戸市を抜いて政令市で全国5番目。人口増加率は政令市の中でトップで、毎年約1万人ずつ伸びている。福岡市以外では、筑紫野市、春日市、新宮町、粕屋町等で増加している一方で、北九州市、大牟田市、八女市等で減少傾向が顕著となっている。久留米市はH25年5月以降増加に転じている。</li> <li>・投資資金の流入状況について…Jリートを中心に大型物件の取得、私募ファンド及び法人又は個人投資家等(相続税対策に関する収益物件取得等含む)による主にレジデンス系ビルの取得は依然として活発である。一方、福岡市では優良物件が少なくなり、取引利回りも低下傾向が継続していることから、その周辺部又はこれまで動きが弱かった他都市(北九州市等)へ需要が向かっている状況も看取される。</li> </ul>
商 業 地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・H20年に16年ぶりに+1.4%となった後、H21年以降下落に転じていたが、H28年から上昇に転じ、H30年は+3.9%と3年連続のプラス。上昇幅は1.2%拡大した(H29年2.7%→H30年+3.9%)。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市(+8.5%→+10.6%)：オフィス需要は一貫して改善傾向、賃料水準も上昇基調に反転している。都心商業地は、博多駅複合商業施設がH28年4月にオープン等、新規出店意欲は依然として高く、一時陰りも見えたインバウンド需要等も盛り返している。但し、ネット通販の台頭等とも相俟って、物販商業地の上昇率はやや頭打ちの状態となっている。一方、ホテル用地需要は依然強く、都心商業地の牽引役となっている。特に、博多駅界隈はかかる需要が顕著で、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って+13.8%、高容積率の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で+12.3%、東区で+10.4%、南区で+8.5%等と、全区でプラス基調、上昇幅も拡大となっている。</li> <li>・福岡市のオフィス空室率は、H20年以降15%台が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H29年12月は3.07%(前年同月-1.19%)となり、ほぼ空室が無い状況となっている。エリア及びグレード並びに耐震性等によって若干異なる動きとなっているが、募集賃料も上昇に反転している。注目の駅前の高グレードオフィスビルは共益費込賃料で坪20,000円程度。かかる状況を背景に、オフィス商業地の需要が高まっている。</li> <li>・投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、マイナス金利導入を背景に、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。また、ホテルの取得が目立ってきている。</li> <li>・ここ1～2年はJリート等に組み込まれる等、ホテルそのものの取引のほか、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。また、オフィス用地関連も活発な動きが看取される。</li> </ul>

商 業 地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市(+0.4%→+0.6%): 昨年、H5年以来24年振りに上昇に反転し、H30年も+0.6%と2年連続で上昇した。上昇ポイントは昨年の31ポイントから38ポイントに拡大、区別では戸畑区+0.6%と3年連続、小倉北区+2.6%と2年連続、小倉南区及び八幡東区が昨年の下落から上昇に転じている。</li> <li>・久留米市(+0.9%→+1.7%): 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、総じてみれば昨年よりも上昇幅が拡大している。</li> <li>・大牟田市(-2.5%→-1.7%): 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。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行橋市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同粕屋町、福岡都市圏を中心とした8市4町が上昇を示した。このうち、昨年の下落傾向から上昇に反転した市町は無いものの、宗像市及び福津市は何れも26年ぶりの上昇となっている(昨年は何れも0%)。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…複合商業施設(博多駅中央街・H28/4開業)、六本松421(中央区六本松・H29/9開業)、ホークスタウン跡地の大型商業施設(H30年秋の開業を目指す・店舗面積約48,000㎡)。</li> <li>・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H28/1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312回で3年連続日本一。1人当たりの消費額は低下傾向にあるものの消費総額ベースでは増加基調、全体に占める割合も高くなってきている。一方、高額品は売上鈍化、百貨店・空港型免税店は苦戦している。かかる中、福岡市のH27年客室稼働率は83.2%、観光庁による直近値でも82~88%台で推移、同時にホテルドットコムによるH28年宿泊料金調査での国内10都市地域の上昇率は1位となっている。ホテルの新規進出が活発で、判明分だけでもH30年頃までに客室ベースで3,500室程度は増える予定。</li> </ul>
	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・H29年に24年振りにプラスとなり、H30年は+1.9%と2年連続のプラス。上昇幅は1.1%拡大した(H29年+0.8%→H30年+1.9%)。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市(+3.6%→+5.0%): JRに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内の混在地域においては、用途の多様性から他の需要者との競合により地価上昇となっている。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市(-0.7%→-0.2%): 北米向け輸出を中心に自動車産業は堅調、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、供給数も多く、下落基調で推移しており需要は依然として弱含み。</li> <li>・大牟田市(-1.0%→-0.5%): 工場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。</li> <li>・久留米市(-0.3%→+0.4%): 久留米IC周辺の流通業務地を中心に需要は堅調に推移している。</li> <li>・京都郡苅田町(+0.8%→+1.0%): 自動車関連が好調で需要も堅調に推移、2年連続で上昇している。</li> </ul>
<p>※ 期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因</p> <p>地域ごと或いは用途ごとに傾向が若干異なるが、総じて期の前半と期の後半に大きな違いは無い。但し、昨年比で上昇幅が拡大しているようなエリアにおいては、僅かながら期の後半の方が上昇の度合いが高かったものと思料する。直近1年間を振り返ると、昨年初めころから、不動産向け融資に対して、金融機関の姿勢に変化が見られるようになり、特に賃貸マンション等の収益物件については、市場においても利回り等に対して厳しい目線が注がれるようになっている。即ち、初期投資額が低く且つ一定の利回りが得られる、先駆けて地価が上昇したエリアの外側に対して投資が向かっている状況が看取される。</p>	
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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(サンパレスの取壊、大博通との直結道路整備、ホテル・飲食店の配置)。福岡市長は、JR博多駅とWF地区等をロープウェイで結ぶ「福岡スカイウェイ構想」の検討に意欲的。</li> <li>・スペースワールド、H29年12月末で閉園。跡地はアウトレットモールやレジャー施設等の複合商業施設を計画。閉園から4~5年後の開業を目指すともられ、西日本最大級となる見込み。</li> <li>・福岡市都市計画審議会、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は、H28年の陥没事故の影響によりH32年度開業予定が最大2年程度遅れる見通しとなった。</li> <li>・飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、①吉原町1番地区第1種再開発事業、②ダイヤル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、③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。</li> <li>・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、H28年1月に国家戦略特区として新たに北九州市を追加。</li> <li>・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H28年5月運用開始。H29年度になってからは、①同プロジェクト第1弾となる天神ビジネスセンターの概要が判明。地上16階地下2階、2020年度の完成を目指す。②旧大名小跡地の建築物高さの上限が約115mに緩和、③明治通り地区とWF地区の一部で高さ制限が緩和、明治通り沿いでは76mから最大115mに緩和され26階建相当のビルも建設可能になる。</li> </ul>	

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.1%	+1.8%	384	81	173	638
福岡市	+3.5%	+4.3%	190	4	2	196
北九州市	-0.5%	-0.3%	41	34	69	144
久留米市	+0.3%	+0.6%	19	7	11	37
大牟田市	-1.8%	-1.4%	0	3	19	22
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			341	74	212	627

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.7%	+3.9%	153	23	72	248
福岡市	+8.5%	+10.6%	84	1	0	85
北九州市	+0.4%	+0.6%	38	11	25	74
久留米市	+0.9%	+1.7%	9	3	2	14
大牟田市	-2.5%	-1.7%	0	2	6	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			133	26	77	236

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+1.9%	21	12	7	40
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			16	4	18	38

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	698,000	+7.4% (+7.4%)	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	8,720,000	+11.1% (+12.5%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の需要は高い。店舗売上高はやや軟調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番 外	177,000	+12.0% ( - )	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により相対的な割安感が現出している。
	商業地 博多5-6	福岡市博多区博多駅前2丁目 172番外	2,590,000	+19.4% (+26.2%)	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 八幡東-7	北九州市八幡東区藤見町10番 83	25,300	-4.2% (-4.0%)	高台傾斜地の既存住宅地であり、需要は弱含み、依然として割高感が残っている。
	商業地 田川5-1	田川市伊田町2909番1	28,100	-4.1% (-4.6%)	陳腐化が顕著なアーケード商店街、地域経済の衰退、商圏人口減少等により、需要は弱含み

●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	698,000	+7.4% (+7.4%)	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	8,720,000	+11.1% (+12.5%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の需要は高い。店舗売上高はやや軟調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番 外	177,000	+12.0% ( - )	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により相対的な割安感が現出している。
	商業地 博多5-6	福岡市博多区博多駅前2丁目 172番外	2,590,000	+19.4% (+26.2%)	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。



●県庁所在地以外の政令市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生1丁目51番	99,600	+1.9% (+1.0%)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、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	572,000	+3.1% (+2.0%)	域外からの需要とも相俟って、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-25	北九州市八幡西区折尾4丁目1338番12外	61,100	+3.7% (+2.4%)	居住環境が良好な住宅地であるほか、再整備が進展するJR折尾駅に近く、利便性の向上が認められる。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	113,000	+5.6% (+5.9%)	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、地価は上昇基調を辿っている。

※変動率の下端（ ）は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(佐賀県 代表 幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>平均変動率は昨年まで19年連続で下落していたが、平成10年以来、20年ぶりに横ばいとなった。(H29-1.0%→H30 0.0%)</li><li>公示地の存する16市町中、上昇市町数3市2町、横ばい市町数0市0町、下落市町数7市4町。</li><li>人口減少や高齢化率が高い地域、幅員の狭い既成住宅地や古い住宅団地などでは、依然として需要が弱く下落傾向。</li><li>旧佐賀市や鳥栖市の利便性の良い一部地域では上昇傾向である。</li></ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>佐賀市の平均変動率は-0.8%から+0.7%となり上昇に転じた。</li><li>継続地点26地点中、上昇地点数9、横ばい地点数5、下落地点数12。</li><li>中心部及び利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要は継続して良好である。特に赤松小学校区の街路条件の良い閑静な住宅地は、住環境が良好であることもあり、高額所得者の需要が集中して高値取引も見られる。このほか人気の高い小学校区(神野・高木瀬・兵庫など)では潜在的に需要層が厚いためハウスメーカーの土地仕入れ値も上昇傾向にある。</li><li>市街化調整区域の小規模開発により整備された地域との競合地域の下落も縮小傾向にある。</li><li>平成31年10月1日に予定されている消費税アップが実行されることを想定して住宅購入を急ぐ消費者(買主)も多くなっている。</li></ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>佐賀市以外の公示地の存する15市町中、上昇市町数2市2町、横ばい市町数0市0町、下落市町数7市4町。</li><li>佐賀市以外の継続地点62地点中、上昇地点数21、横ばい地点数8、下落地点数33。</li></ul>
宅地	<ul style="list-style-type: none"><li>唐津市では画地規模が小さく建築グレードもやや低い総額を抑えた小規模な分譲物件の売れ行きがやや好転する等の要因から平均変動率は-1.6%から-0.4%へ下落幅縮小。継続地点10地点中、上昇地点数4、横ばい地点数0、下落地点数6。</li><li>唐津市中心部の住宅地及び周辺の開発された住宅地の住宅需要は、どちらも販売までの期間が比較的長く良好と言える状況ではないが、数年前と比較すれば需要が増加して需給環境は改善傾向にある。</li><li>唐津地区では、西部地区は需要は弱く、中心部地区の需要は改善傾向にあり、東部地区では改善している。</li><li>鳥栖市では蔵上地区、弥生が丘地区が人気あり上昇傾向であるがやや供給不足である。他の街路幅員4m程度などの住環境がやや劣る地区も好転の兆しが出てきたこと等から平均変動率は-0.2%から+0.6%となり上昇に転じた。継続地点15地点中、上昇地点数9、横ばい地点数3、下落地点数3。</li><li>鳥栖市では人口増加が継続しており今後も人口増加が予測されている。住宅需要はあるが売り物件が少ないとの意見が不動産業者等から多く聞かれるが、最近になり中規模程度の戸建分譲用の素地土地取引も数件確認された。これより戸建分譲が増加する可能性があるが、この分譲が始まっても需給環境は変化せず需要が強い状況が続くと予測する。</li><li>伊万里市では民間大規模分譲団地の販売がほぼ完了し、過剰供給が解消されたこと等から、平均変動率は-2.6%から-1.1%へ下落幅縮小。継続地点2地点中、上昇地点数0、横ばい地点数1、下落地点数1。</li><li>武雄市では狭幅員の既成住宅地や古い住宅団地等は下落傾向にあるが、新規分譲地の動きは比較的に良好であること等から平均変動率は-1.1%から-0.8%へ下落幅縮小。継続地点3地点中、上昇地点数0、横ばい地点数0、下落地点数3。</li></ul>

**④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因**

- ・小城市は、下落傾向が継続していたが上昇に転じた。(H29-0.2%→H30+0.1%)
- ・小城市は、小規模開発による宅地供給が見られ、総額を重視した画地規模の小さい分譲事例も見られる。小城市、三日月町の中心部及びその周辺で根強い需要が見られる一方、牛津町、芦刈町ではやや需要が弱い。
- ・吉野ヶ里町は、下落傾向が継続していたが上昇に転じた。(H29-0.3%→H30+1.0%)
- ・吉野ヶ里町では、一般住宅地は住宅ローンの低金利の影響で戸建の一般住宅の需要が増えており、三田川小学校周辺を中心に需要はあるが開発の余地が少ない。農家住宅はほぼ横ばい。当町の人口は過去5年間でほぼ横ばい傾向で、高齢化率は県平均より低い。自衛隊のパイロット部隊の佐賀市川副町への移転案に関しては、移転後跡地も別利用がなされる期待もあり危機感はやや薄れつつある。
- ・基山町は、下落傾向が継続していたが上昇に転じた。(H29-1.2%→H30+0.4%)
- ・基山町は、市街化区域の範囲が相対的に狭いため宅地開発余地が比較的少なく新規戸建分譲開発が随所で行われ、高値の分譲住宅地の取引が多くなっている。一般住宅地は、需要者の大半は福岡への通勤者で、福岡市郊外に比べ値ごろ感があること、隣接する鳥栖市の需要増の影響等により、地価は下落から横這ないし上昇傾向に推移している。しかし、農家住宅地では下落幅は縮小しつつあるがなお下落傾向にある。
- ・みやき町は、町による定住対策等の効果で下落率が縮小している。(H29-1.3%→H30-0.8%)
- ・みやき町は、低金利、町による定住対策等を背景に新規分譲地等を中心に需要の回復が見られるが、街路条件が劣る既成住宅地域等については、依然、引き合いが少ない。ここ数年、町による定住対策の一環として値頃感のある価格帯(街路条件、画地条件を考慮すると)で宅地分譲が続いているほか、民間開発業者等への住宅地開発を条件とした町有地の売却も進められ、宅地分譲が行われている。

**⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因**

- ・佐賀市及び鳥栖市では、期の前半及び後半のいずれにおいても利便性が良い住宅地又は住環境の良い住宅地は需要は安定的に推移しており、ハウスメーカーの土地仕入れ値も人気の高い小学校校区などが上昇傾向にある。唐津市では、期の前半に比べて後半がより住宅需要が改善している。小城市及び吉野ヶ里町並びに基山町の住宅地の平均変動率が上昇に転じた市町では、期の前半に比べて後半がより住宅需要が活発となっている。
- ・住宅ローン金利が最低水準で推移している状況で、住宅価格の上昇傾向と上昇予測に加え、期の後半になり消費税アップを想定した取引も見られるなど、これら要因が新たな住宅需要を掘り起こしているものと考ええる。

**①県全体の地価動向と要因**

- ・平均変動率は平成5年以降26年連続で下落した。下落率は前年より下落幅が縮小。(H29-1.2%→H30-0.1%)
- ・商業地の公示地が存する14市町中、上昇市町数2市0町、横ばい市町数0市0町、下落市町数8市4町。
- ・中心商店街は依然として空き店舗も多く、空き地の一部は有料駐車場として利用されるところも見られる。古くからの商業地では車利用者には不便で、ファミリー層向けの商品構成など多くの難点があり郊外型店舗や大型ショッピングモールに顧客をとられている。

**②県庁所在地の地価動向と要因**

- ・佐賀市の平均変動率は平成29年以降2年連続の上昇で平均変動率は前年より上昇率が拡大した。(H29+0.1%→H30+2.3%)
- ・継続地点15地点中、上昇地点数10、横ばい地点数3、下落地点数2。
- ・商業地最高価格地である佐賀駅前の地点が+3.5%から+7.2%へ上昇幅拡大。
- ・佐賀駅前のオフィス街では関東地区の企業を中心に数年前から投資利回り目的の需要がある。期の後半においても変化無く需要が継続的にあり、需要者が上場企業や資産家などから担保掛目が厳しくなる傾向であっても資金面ではゆとりがあり、銀行の貸出姿勢変化の影響も少ないと見られる。
- ・佐賀駅周辺の徒歩7～8分までのオフィス街以外の地区では、福岡勤務者を狙った中規模のRC造賃貸マンション用地の需要が地元企業や福岡の企業・資産家(個人)を中心に物色されている。福岡地区と比較すると佐賀駅徒歩圏であるにもかかわらず値頃感があると判断されている。地元銀行も融資に積極的である。この傾向は期の後半においても継続している。

商

業

地

<p>商</p>	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・佐賀市以外で商業地の公示地が存する13市町中、上昇市町数1市0町、横ばい市町数0市0町、下落市町数8市4町。</li> <li>・佐賀市以外の継続地点27地点中、上昇地点数2、横ばい地点数3、下落地点数22。</li> <li>・唐津市の平均変動率は-2.4%から-1.9%へ下落幅縮小。継続地点7地点中、上昇地点数0、横ばい地点数1、下落地点数6。全般的には商業地の取引事例も非常に少ない状態が続いていて下落傾向が続いている。</li> <li>・鳥栖市の平均変動率は+0.2%から+0.9%。継続地点4地点中、上昇地点数2、横ばい地点数2、下落地点数0。</li> <li>・鳥栖駅前の鳥栖5-1が横ばいから+2.1%の上昇となった。鳥栖駅の再開発が具体化しており駅前ビルの解体計画が進捗しており、駅前の主要道路も拡幅される予定である。鳥栖駅周辺の鉄道用地の再開発も計画されている。アウトレット周辺の商業地や新鳥栖駅前の区画整理事業地等が上昇傾向である。鳥栖市内の国道34号や県道久留米基山筑紫野線沿いでは、飲食店や物販店等の沿道型店舗の撤退しても直ぐに進出する企業がある。</li> </ul>
<p>業</p>	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各市町は下落率縮小傾向であるが、吉野ヶ里町と白石町の下落が拡大している。</li> <li>・吉野ヶ里町は、商況が路線商業地に移っており下落率が拡大している。(H29-2.0%→H30-2.7%)</li> <li>・吉野ヶ里町は、古くからの商店街は閉店が多くシャッター街になっており、需要は幹線道路沿いの路線商業店舗用地に移っている。サンブラザは新規出店の噂が出ては立ち消えになっている。</li> <li>・白石町は、商況が佐賀市内の商業地等に移っており下落率が拡大している。(H29-1.1%→H30-1.4%)</li> <li>・白石町は、既成の商業地の取引は少なく、割安な売買も見られ下落率は拡大している。地域経済の低迷が地価に色濃く反映している。国道沿いでは、郊外型の中規模店舗の新規店舗が見られたが、閉店する店舗もあり、今後の需給動向が懸念される。</li> </ul> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・佐賀駅前のオフィス街では関東地区の企業を中心に数年前から投資利回り目的の需要がある。期の後半においても変化無く需要が継続的にあり、需要者が上場企業や資産家などから担保掛目が厳しくなる傾向であっても資金面ではゆとりがあり、銀行の貸出姿勢変化の影響も少ないと見られる。</li> <li>・佐賀駅周辺の徒歩7～8分までのオフィス街以外の地区では、福岡勤務者を狙った中規模のRC造賃貸マンション用地の需要が地元企業や福岡の企業・資産家(個人)を中心に物色されている。福岡地区と比較すると佐賀駅徒歩圏であるにもかかわらず値頃感があると判断されている。地元銀行も融資に積極的である。この傾向は期の後半においても継続している。</li> <li>・佐賀駅周辺以外の佐賀県内の商業地で、期の前半と後半の変化が生じた地区は無かった。</li> </ul>
<p>工 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均変動率は平成29年以降2年連続で上昇した。上昇率は前年より上昇幅が拡大。(H29+0.8%→H30+5.5%)</li> <li>・工業地の公示地が存する1市町中、上昇市町数1市0町、横ばい市町数0市0町、下落市町数0市0町。</li> <li>・鳥栖市は交通の要衝に位置することから物流拠点として流通業を中心に企業の需要が強い。鳥栖市は、抜群の交通アクセス・豊富な水資源(昭和42年以降、給水制限なし)・自然災害が少ない都市(リスク回避)・豊富な労働力人口(福岡市と久留米市に近い)ことを強調している。しかしながら、供給できる用地が少ない状況である。</li> <li>・鳥栖市の流通関連の物流拠点(工業用地面積46.1ha 42区画)は完売した。</li> <li>・鳥栖市が平成23年11月から分譲を開始している鳥栖西部第二工業用地では、引き合いは多いものの規模がやや小さい為か2画地の内1区画が現在も販売中である。</li> </ul> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥栖市内の倉庫用地等の物流施設用地が不足している状況に変化無く、期の前半と後半の市況に変化は無い。</li> </ul>

## ※ 地域政策、取り組み等について

・平成34年に開業予定の九州新幹線西九州ルートへの工事は着々と進んでいる。県内にはフリーゲージトレインではなく、フル規格待望論が根強い。

・2023年の佐賀国体を見据え、県総合運動場にアリーナを設ける県の計画と連動する形で、佐賀市はJR佐賀駅とアリーナを結ぶ市道の再整備に乗り出す。施設完成後は歩行者が増えるとみており、片側2車線を1車線に減らして歩道を拡幅するかどうかを検討する。駅からアリーナは1.4kmあり、徒歩で約18分。

・佐賀空港(佐賀市)の本年度の年間利用者数が、開港した際の需要予測の73万7千人に達する見通しが出てきた。過去最多だった昨年度の66万人を10万人上回るペース推移し、増便やLCCの就航による利便性向上の効果が表れている。

### 佐賀空港 平成12年以後の路線経過

平成12年1月	上海便運行開始(週2往復)
平成12年7月	上海便が週3便に増便
平成13年12月	国際ターミナル運用開始 ソウル便運行開始(週3往復)
平成14年7月	東京便が週5往復に増便
平成14年8月	成田便が就航(現在は1日1往復)
平成16年1月	九州佐賀国際空港に愛称変更
平成17年3月	ソウル便が週5往復に増便
平成17年5月	ソウル便が1日1往復に増便
平成17年6月	台湾とのプログラムチャーター便運航開始

・平成29年に佐賀県内に宿泊した外国人観光客が30万人超となった。県観光課は「日本人の旅行客が減る中、外国の個人旅行客は重要度が増している。受け入れ体制を充実させたい」とさらに観光施策に力を入れる計画。地域別の内訳は、韓国54%、台湾27%、中国11%、香港2%、米国1%。

・鳥栖市の新鳥栖駅前に開業したがんを切らずに治す最先端の放射線治療施設が平成25年8月に開業したところ患者数は増加しており平成29年12月までに2,430人を治療している。現場はフル回転の状態で、計画を前倒して医療スタッフを増員している。

・唐津市はフランスの化粧品産業協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。

・伊万里市ではホームセンター、ディスカウントストアを核とした大型複合店が開店し、さらにその近くに道の駅が計画されている。

・有田町では平成28年が有田焼創業400年ということで官民を挙げて振興策が実施された。

・有田の文化的景観が、有識者でつくる国際記念物遺跡会議(イコモス)の国内委員会によって後世に残したい「日本の20世紀遺産20選」に選ばれた。(平成29年12月)

・佐賀県立病院「好生館」跡地の建築工事が進捗しており、北側に健康診断検査センターなどの複合施設、南側に看護専門学校やこども診療所を設置し、北側が平成30年1月開業、南側が平成30年4月運営開始となっている。

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%	0.0%	30	13	45	88
佐賀市	-0.8%	+0.7%	9	5	12	26
唐津市	-1.6%	-0.4%	4	0	6	10
鳥栖市	-0.2%	+0.6%	9	3	3	15
武雄市	-1.1%	-0.8%	0	0	3	3
伊万里市	-2.6%	-1.1%	0	1	1	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			11	11	65	87

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.1%	12	6	24	42
佐賀市	+0.1%	+2.3%	10	3	2	15
唐津市	-2.4%	-1.9%	0	1	6	7
鳥栖市	+0.2%	+0.9%	2	2	0	4
武雄市	-1.2%	-1.0%	0	0	3	3
伊万里市	-4.7%	-3.7%	0	0	2	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6	7	28	41

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+5.5%	3	0	0	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	1	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	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	66,300	+4.2% (+2.1%)	中心部の利便性の良い住宅は需要がある。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番	222,000	+7.2% (+3.5%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の用地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-26	佐賀市兵庫北5丁目151番	59,800	+8.7% -	利便性良く区画整然とした住宅の需要が旺盛である。
	商業地 佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番	140,000	+7.7% (+4.8%)	RC造賃貸マンション用地の需要が地価を上昇させている
下落率1位	住宅地 上峰-2	三養基郡上峰町大字堤字二本松3157番1	9,850	-3.4% (-3.8%)	地縁・血縁関係の需要者に限られ、取引がない。
	商業地 伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	37,100	-4.9% (-6.0%)	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	66,300	+4.2% (+2.1%)	中心部の利便性の良い住宅は需要がある。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番	222,000	+7.2% (+3.5%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の用地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-26	佐賀市兵庫北5丁目151番	59,800	+8.7% -	利便性良く区画整然とした住宅の需要が旺盛である。
	商業地 佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番	140,000	+7.7% (+4.8%)	RC造賃貸マンション用地の需要が地価を上昇させている

※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30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>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県平均変動率は利便性の高い住宅地での上昇傾向の継続等から-0.7%から-0.1%へと下落率が縮小したものの、離島・半島部及び車両通行不能な地域では下落傾向が継続していること等により平成12年以降19年連続での下落となった。</li> </ul> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長崎市は、0.0%から+0.9%となった。継続地点数64地点中、上昇地点が前年の14地点から21地点に増加した。下落地点は36地点から29地点に減少した。横ばい地点は14地点。</li> <li>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。</li> <li>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、上昇地点が増加した。</li> <li>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。熊本地震や平成28年6月の大雨による民家の崩落事故の影響等で、斜面地については安全意識がより強くなっていることから、長崎市においては、地価の二極化が顕著である。</li> </ul> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長崎市以外の継続地点数は109(上昇地点数32、横ばい地点15、下落地点62)である。上昇地点は佐世保市17、諫早市5、大村市4、長与町2、時津町2、佐々町2である。横ばい地点は佐世保市8、諫早市4、長与町2、川棚町1である。下落地点は全市町に存する。</li> <li>県北の中心である佐世保市は、-0.5%から-0.2%へと下落率がやや縮小した。好立地の住宅地では上昇地点、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。</li> <li>県央地区では、諫早市が-0.4%から横ばいに転じている。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+0.5%で前年(+0.4%)とほぼ同率の上昇となった。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。</li> <li>壱岐市-3.3%、五島市-3.9%、新上五島町-2.6%、西海市-3.2%、南島原市-2.8%と、離島・半島地域の下落率は依然として高い。その他では、東彼杵町が-1.8%と下落率が高い。</li> <li>長崎市のベッドタウンである長与町は+0.5%から+0.7%、時津町は+1.6%から+1.4%と、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、上昇が継続している。</li> <li>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0.0%から+0.6%となった。</li> </ul>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県平均変動率は-0.1%から+1.3%へと平成4年以来26年ぶりに上昇に転じた。離島や半島部では下落傾向が継続しているものの長崎駅周辺を中心に上昇率の高い地点が現れ、平均変動率は上昇となった。</li> </ul> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長崎市は、+2.9%から+6.5%へと上昇率が拡大した。上昇地点数は前年の13地点から16地点へ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。</li> <li>県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、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もあるが、長崎港への外国クルーズ船の寄港数の増加(H28年190回からH29年262回)等により、外国人観光客が増加し、商況の下支えとなっているものと思われる。</li> <li>中心部の幹線道路沿いには、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の具体化から、高値の引き合いも多く、長崎5-3(五島町)は+19.7%の上昇となった。</li> <li>中心部周辺の近隣商業地域は、周辺街路の整備による利便性の向上や住宅地価格との接近によ</li> </ul>

<p>商 業 地</p>	<p>る値頃感から横ばい地点が増えた。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長崎市以外の継続地点数は52(上昇地点数14、横ばい地点13、下落地点25)である。上昇地点は佐世保市9、大村市3、時津町2である。横ばい地点は佐世保市8、諫早市3、佐々町2である。下落地点は時津町と佐々町を除く全市町に存する。</li> <li>・佐世保市は、-0.1%から+0.3%へと上昇に転じた。大型複合商業施設が開業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、アーケード商店街周辺では、大型複合商業施設からの顧客の取込ができていない。</li> <li>・県央地区では、諫早市は、-0.7%から-0.3%へと下落率がやや縮小した。幹線道路沿いの商業地は新規出店もみられは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+0.3%と前年(+0.2%)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。</li> <li>・時津町は+0.7%から+1.3%と、路線商業地の集積が進み、上昇率はやや拡大した。</li> <li>・佐々町は-0.2%から0.0%と横ばいに転じた。佐々IC周辺の沿道型商業地が熟成しつつあることや、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格と接近していることから、地価は底値圏にある。</li> <li>・五島市-5.3%、南島原市-3.7%と、離島・半島部の下落率は依然として大きい。</li> </ul>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均変動率は、-1.2%から-0.7%へと下落率が縮小したものの、平成11年以降20年連続で下落している。</li> <li>・長崎市、佐世保市及び諫早市では長期間の下落により底値圏に近づいていることなどから下落幅が縮小している。</li> </ul> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長崎市は、-0.8%から-0.3%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、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。</li> <li>・佐世保市は、-1.5%から-0.8%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、下落傾向が続いている。諫早市は、-1.3%から-0.6%へ、時津町は-2.1%から-1.7%へと下落率が縮小した。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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ー長崎間は1時間26分となる。</li> <li>・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。</li> <li>・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が、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。</li> <li>・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12月に完成、平成30年1月に移転を開始した。</li> <li>・長崎空港の乗降客数は概ね300万人/年前後でここ数年推移している。平成29年11月、2年ぶりにシンガポール国際チャーター便が運航された(シンガポールからの観光客142人)。</li> <li>・長崎港 旅客船ターミナル整備事業(平成23年度完了)により既存の5万トン級対応の岸壁延長275mを360mに延伸、10万総トン級に対応した国際観光船ターミナルとして整備。平成28年外国クルーズ客船の長崎港入港実績190回、平成29年入港実績262回(長崎県観光振興課)。</li> <li>・九州自動車道長崎大分線(長崎IC～長崎多良見IC)4車線化事業が平成31年度完了予定(長崎芒塚IC～長崎多良見IC)、平成34年度完了予定(長崎IC～長崎芒塚IC)で工事中。</li> </ul>	



## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-0.7%	-0.1%	53	29	91	173
長崎市	0.0%	0.9%	21	14	29	64
佐世保市	-0.5%	-0.2%	17	8	18	43
島原市	-1.1%	-1.7%	0	0	2	2
諫早市	-0.4%	0.0%	5	4	6	15
大村市	0.4%	0.5%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	38	109	173

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-0.1%	1.3%	30	16	27	73
長崎市	2.9%	6.5%	16	3	2	21
佐世保市	-0.1%	0.3%	9	8	1	18
島原市	-2.3%	-1.8%	0	0	2	2
諫早市	-0.7%	-0.3%	0	3	3	6
大村市	0.2%	0.3%	3	0	1	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			21	15	35	71

### (3) 工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-1.2%	-0.7%	1	2	9	12
長崎市	-0.8%	-0.3%	1	1	3	5
佐世保市	-1.5%	-0.8%	0	1	3	4
島原市		-2.2%	0	0	1	1
諫早市	-1.3%	-0.6%	0	0	1	1
西彼杵郡 時津町	-2.1%	-1.7%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	0	9	10

## 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 長崎－16	長崎市上西山町156番1	200,000	+9.9% (+5.2%)	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	924,000	+1.2% (0.0%)	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－16	長崎市上西山町156番1	200,000	+9.9% (+5.2%)	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	510,000	+19.7% (+9.8%)	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－21	佐世保市宇久町平2524番3	12,800	-6.6% (-6.8%)	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	46,600	-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	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 長崎ー16	長崎市上西山町156番1	200,000	+9.9% (+5.2%)	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ー8	長崎市浜町3番32	924,000	+1.2% (0.0%)	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 長崎ー16	長崎市上西山町156番1	200,000	+9.9% (+5.2%)	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ー3	長崎市五島町1番16	510,000	+19.7% (+9.8%)	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30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><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・昨年の熊本地震の影響で平成29年地価公示では下落に転じた地価は、平成30年地価公示では改善がみられる。県内平均変動率は、<math>-0.1\%</math>(H29)→<math>+0.6\%</math>(H30)と上昇に転じた。          ・公示地の存する13市7町中、上昇市町村数3市4町、横ばい市町村数0、下落市町村数10市3町である。          ・上昇市町村は、熊本市(<math>+1.0\%</math>)、宇城市(<math>+0.8\%</math>)、合志市(<math>+0.4\%</math>)、大津町(<math>+3.7\%</math>)、菊陽町(<math>+1.5\%</math>)、嘉島町(<math>+1.8\%</math>)、益城町(<math>+2.0\%</math>)である。地震被害の大きかった益城町、嘉島町は下落から上昇へと回復傾向にある。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          ・熊本市は、平成26年以降5年連続の上昇で平均変動率は拡大した。(H29<math>+0.3\%</math>→H30<math>+1.0\%</math>)          ・継続地点数95地点中、上昇地点数62、横ばい地点27、下落地点数6。          ・中央区の平均変動率は、<math>+1.5\%</math>から<math>+2.3\%</math>と上昇傾向が継続した。地震被害から住宅再建による宅地需要や低金利等を背景にした不動産投資需要は依然として高い。          ・東区の平均変動率は、横這いから<math>+1.0\%</math>になった。熊本地震で被害を受けた地域もあるが、総じて市場の回復は早く、被災地からの移転需要も加わって土地需要は旺盛となり、地価は上昇傾向で推移している。          ・西区の平均変動率は、<math>-0.2\%</math>から横ばいになった。熊本駅周辺及び蓮台寺・城山地区を中心に宅地需要は安定的であり、熊本市を中心とした発展は今後も予測され、マンション用地需要等も高い。一方、傾斜地域にあって、街路条件の劣る住宅地は下落傾向にあり、地域で二極化が続いている。          ・南区の平均変動率は、<math>-0.2\%</math>から<math>+0.7\%</math>と下落から上昇に転じた。熊本地震により液状化による地盤沈下等の被害が生じた近見地区等は、公費による地盤の復旧に向けて動き始めており、地価は回復傾向にある。特にJR西熊本駅を中心とするエリアでは商業施設の集積等により熊本南-4は<math>+3.2\%</math>の上昇となった。          ・北区の平均変動率は、<math>+0.1\%</math>から<math>+0.3\%</math>と上昇傾向が継続した。北区の住宅地は、宅地需要は安定的に推移しており、概ね横ばい傾向にあるが、北区役所が位置する植木町は、熊本市北部地区の拠点性から上昇傾向にある。</p>
<p>宅</p>	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>          ・熊本市以外の12市の平均変動率は、依然下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある(H29<math>-0.8\%</math>→H30<math>-0.3\%</math>)。また、公示地の存する7町の平均変動率は、上昇に転じた(H29<math>-0.6\%</math>→H30<math>+1.2\%</math>)。          ・熊本市以外の継続地点数70地点中、上昇地点数は3市5町で20地点、横ばい地点数は10市1町で19地点、下落地点数は11市3町で31地点である。人口増加率の高い熊本市周辺の市町村では上昇地点が多く見られるが、熊本都市圏から離れた県北及び県南においては、依然として下落地点が多い。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因</b>          ・地震被害の大きかった益城町(<math>-4.5\%</math>→<math>+2.0\%</math>)、嘉島町(<math>-1.7\%</math>→<math>+1.8\%</math>)では、昨年の下落から上昇に転じ、地価は回復傾向にある。一方、交通インフラの回復途上にある阿蘇市(<math>-1.7\%</math>→<math>-1.4\%</math>)では、依然として下落傾向にある。          ・益城町では地震前は人口増加傾向にあったが、地震直後は被災者の転出による人口減少が続いたものの、昨年春以降おおむね横這いとなっており、人口流出に歯止めがかかりつつある。</p> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b>          ・期の前半と後半で大きな動きはないが、後半では地震の被害を受けた建屋の公費解体や復旧復興の進捗も進み、被災地では再建による住環境の改善も見られる。また、解体後の更地化が進み、地域によっては売地物件も目立つようになってきているが、人気のエリアでは市場流通期間は短く、品薄の状況は変わらず、地価は上昇傾向を強めている。</p>
<p>地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・平成5年から下落していた地価は、26年ぶりに上昇に転じた。県内平均変動率は、<math>-0.1\%</math>(H29)→<math>+1.9\%</math>(H30)と上昇となった。          ・公示地の存する13市5町中、上昇市町村数1市3町、横ばい市町村数1市1町、下落市町村数11市1町である。          ・平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市(<math>+4.1\%</math>)、大津町(<math>+2.1\%</math>)、菊陽町(<math>+1.0\%</math>)、益城町(<math>+2.2\%</math>)。地震からの回復傾向、復興需要等による県内景気の上昇、金融緩和政策等を背景に都市部を中心に上昇傾向にある。特に、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高く、全体の平均変動率を牽引している。一方、地方都市では、下落幅は縮小しているものの、下落傾向は継続している。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          ・熊本市は、平成28年以降3年連続の上昇で平均変動率は拡大した。(H29<math>+1.1\%</math>→H30<math>+4.1\%</math>)          ・継続地点数41地点中、上昇地点数36、横ばい地点2、下落地点数3。          ・中央区の平均変動率は、<math>+1.7\%</math>から<math>+6.6\%</math>と上昇幅は大きく拡大した。希少性の高い中心商業地の土地需要は特に高く、供給物件が少ないため、高額での取引が見られ、全体的に上昇している。県内最高価格地点(中央5-14)が位置する中心商業地のアーケード街は、平成29年4月の再開発ビル開業や通行量の回復等から繁華性が向上。空室率は地震後低い水準にあり、特に新耐震ビルへのテナント需要が高い。賃料は物件によっては上昇が見られる。建築費の高止まり等から、マンションデベロッパーの需要は落ち着きもみられるが、希少性の高い中心部周辺の路線商業地域は、立地・画地条件等が合えば、マンション素地としての需要は高く、地価は上昇傾向にある。</p>
<p>商</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・平成5年から下落していた地価は、26年ぶりに上昇に転じた。県内平均変動率は、<math>-0.1\%</math>(H29)→<math>+1.9\%</math>(H30)と上昇となった。          ・公示地の存する13市5町中、上昇市町村数1市3町、横ばい市町村数1市1町、下落市町村数11市1町である。          ・平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市(<math>+4.1\%</math>)、大津町(<math>+2.1\%</math>)、菊陽町(<math>+1.0\%</math>)、益城町(<math>+2.2\%</math>)。地震からの回復傾向、復興需要等による県内景気の上昇、金融緩和政策等を背景に都市部を中心に上昇傾向にある。特に、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高く、全体の平均変動率を牽引している。一方、地方都市では、下落幅は縮小しているものの、下落傾向は継続している。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          ・熊本市は、平成28年以降3年連続の上昇で平均変動率は拡大した。(H29<math>+1.1\%</math>→H30<math>+4.1\%</math>)          ・継続地点数41地点中、上昇地点数36、横ばい地点2、下落地点数3。          ・中央区の平均変動率は、<math>+1.7\%</math>から<math>+6.6\%</math>と上昇幅は大きく拡大した。希少性の高い中心商業地の土地需要は特に高く、供給物件が少ないため、高額での取引が見られ、全体的に上昇している。県内最高価格地点(中央5-14)が位置する中心商業地のアーケード街は、平成29年4月の再開発ビル開業や通行量の回復等から繁華性が向上。空室率は地震後低い水準にあり、特に新耐震ビルへのテナント需要が高い。賃料は物件によっては上昇が見られる。建築費の高止まり等から、マンションデベロッパーの需要は落ち着きもみられるが、希少性の高い中心部周辺の路線商業地域は、立地・画地条件等が合えば、マンション素地としての需要は高く、地価は上昇傾向にある。</p>

業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東区の平均変動率は、-0.5%から+1.6%と昨年の熊本地震の影響による下落から上昇に転じた。健軍商店街の商業施設が解体されたが、昨年8月に再開し、客足も地震前に戻ったがことから、熊本東5-2は+3.0%(昨年-2.9%)となった。また、東区の商業地域の地価は総じて需要が旺盛なことから上昇傾向となっている。</li> <li>・西区の平均変動率は、+1.2%から+1.5%と上昇幅は拡大した。熊本駅に比較的近い熊本西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、発展傾向にある。熊本市中心部近辺の路線商業地(熊本西5-1、熊本西5-4)でも近年、周辺で商業店舗の進出等がみられ、繁華性が向上している。</li> <li>・南区の平均変動率は、-1.6%から+0.2%と上昇に転じた。旧来型の近隣型商店街の需要は低調で、依然として下落傾向にあるが、西熊本駅に近い熊本南5-3は+2.8%と周辺の大型商業施設による集客力の高まりから上昇した。</li> <li>・北区の平均変動率は、+0.6%から+1.1%と上昇幅は拡大した。中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)、拠点性の高まりから土地需要の回復が見られる熊本北5-2(植木町)では、継続して上昇した。長期に渡り上昇がみられなかった熊本北5-4(四方寄町)でも、店舗の集積等も見られるようになり、横ばいから上昇に転じた。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熊本市以外の12市の平均変動率は、依然下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある(H29-1.5%→H30-1.0%)。また、公示地の存する5町の平均変動率は、上昇に転じた(H29-1.9%→H30+0.5%)。</li> <li>・熊本市以外の継続地点数33地点中、上昇地点数は3町で3地点、横ばい地点数は1市1町で9地点、下落地点数は11市1町で21地点である。</li> <li>・上昇がみられた市町村は、大津町、菊陽町、益城町である。大津町及び菊陽町は、背後人口の増加に伴い、土地需要の回復が見られる。益城町は、昨年の地震からの復旧復興等が進んでおり、回復傾向にある。また、昨年同様に合志市、御船町では横ばいとなった。</li> <li>・県南、県北に位置する地方都市では人口減少や旧来の中心商店街の衰退等を背景に下落が継続しているが、下落幅は縮小傾向にある。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熊本地震の被害が大きかった益城町は、-6.2%から+2.2%回復傾向にある。復興計画の柱となる都市計画道路益城中央線(県道熊本高森線)の4車線化事業が進み始め、本格的に復興に向けた動きが始まっている。</li> <li>・熊本市の中心商業地では、全体的に高い上昇率となった。特に熊本中央5-14は、地震から1年後の昨年4月に、隣地で再開ビルが開業し、繁華性の向上、今後の発展性等を要因として、県内一の上昇率(H29+3.6%→H30+22.2%)となった。</li> <li>・県内の宿泊客数動向は、熊本地震前と比べて、熊本市及びその近郊のビジネスホテルは復旧・復興事業関係者等の利用で増加しているが、交通インフラが復旧途上の阿蘇地域では減少しており、回復に地域差がみられる。阿蘇5-1は、昨年に比べ下落幅は縮小しているものの、依然として下落幅は大きい。</li> </ul> <p><b>⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・期の後半では中心商業地等ではグループ補助金を活用した再築も進んできており、発展的動向が窺える。県内景気は後半では復興需要にやや一服感もみられてきたが、昨年秋以降の国内の経済情勢等の回復もあって、不動産投資需要は通年に渡り概ね堅調で、期の前半と後半で大きな変化はない。</li> </ul>
地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県全体の工業地は9地点で、県内平均変動率は、+0.1%(H29)→+1.0%(H30)と上昇幅は拡大した。</li> <li>・公示地の存する3市中、上昇市町村数2市、横ばい市町村数0、下落市町村数1市である。</li> <li>・熊本市及び八代市の平均変動率が全体を牽引した。県内景気は、復興需要等を背景に緩やかな拡大傾向にあり、堅調な企業の設備投資需要を背景に地価は上昇傾向にある。平成29年度上期(4月～9月)の県内企業立地件数は20件で、熊本地震の影響がみられた去年同期(6件)から、熊本地震前の平成27年同期(19件)の水準並みに回復している。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熊本市は、平成28年以降3年連続の上昇で平均変動率は拡大した。(H29+0.7%→H30+1.5%)</li> <li>・継続地点数6地点中、上昇地点数6、横ばい地点0、下落地点数0。</li> <li>・中央区(+0.9%)及び東区(+1.6%)、西区(+1.0%)、南区(+1.8%)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に加えて復興需要等も重なり、熊本市に近い物流施設用地需要は比較的堅調であり、地価は強含みで上昇傾向にある。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熊本市以外の2市の平均変動率は、上昇となった。(H29-1.1%→H30+0.1%)</li> <li>・熊本市以外の継続地点数3地点中、上昇地点数は1市で1地点、横ばい地点数は1市で1地点、下落地点数は1市で1地点である。</li> <li>・八代市の臨海型工業地の地価は上昇が継続している。八代港に近い八代9-1は物流拠点としての地位の向上から+1.1%から+2.2と上昇幅拡大となった。</li> <li>・内陸型である荒尾市の工業地は、近年下落が継続していたが、荒尾9-1(H29-1.5%→H30±0.0%)は、景気回復や企業の設備投資の回復等を背景に下げ止まりを見せている。</li> </ul> <p><b>④期の前半と後半の市況の変化及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・期の前半と後半で大きな変化はないが、後半では、力強い復興需要等による県内景気や世界的な景気回復を背景に、企業の設備投資はより高まっている。</li> </ul>
工	
業	
地	

## ※ 地域政策、取り組み等について

- ・桜町地区の再開発事業は、延床面積16万㎡の複合施設が平成29年1月に着工され、2019年夏に完成予定である。総事業費約755億円の第一種市街地再開発事業であり、最高部は15階建(高さ60m)で、MICE施設、商業施設、映画館、ホテル、マンション、バスターミナル、駐車場等から成る大型複合施設が予定されている。また、花畑公園北側区画(敷地2,700㎡)へは、NHK熊本放送会館が平成28年12月に完成し、平成29年6月には放送移転が完了した。
- ・下通りアーケード内では、商業施設跡地に新たな商業施設が平成29年4月27日にオープンした。建物は地上8階地下1階建て、地階に食品スーパー、1階～4階までは店舗、5階は献血ルーム等、6階以上は事務所スペースで、開業1ヶ月では目標を上回る来客者で、下通アーケードの繁華性を高めている。
- ・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。政令指定都市になった年以後、コールセンター等のオフィス系企業の進出が進み、立地件数は平成25・26年度とも7件、平成27年度は11件と高水準。地震の発生した平成28年度は7件、平成29年度(12月末時点)は4件である。需要はあるものの、広スペースの供給物件が少なく、成約ペースは鈍化している。
- ・平成28年度商店街通行量調査(平成28年10月調査)では、中心商店街の通行量は対前年比+2.78%(平日+2.93%、日曜+2.64%)と復興需要等の影響もあって増加。平成29年4月には下通アーケード街での再開発ビルの開業もあって、通行量は回復傾向にある。また、中心アーケード街では、グループ補助金を活用した新築ビル(再築)が見られはじめている。
- ・熊本駅周辺整備は、合同庁舎B棟が平成26年に完成し、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年度末、東口広場整備は平成31年度末を目途に完成の予定。また、JR熊本駅では、JR九州による大規模開発計画がある。「0番線ホーム」及び駅周辺駐車場敷地と一体開発し、駅南側に地下1階地上12階建ての複合商業ビルを建設(平成31年春に着工、同33年春の開業予定)するほか、高層マンションや立体駐車場等を建設し、さらに高架下をも商業施設として利用する計画である。
- ・熊本市東区戸島町に県外大手物流会社が、熊本市と立地協定を締結し、物流施設としては九州最大規模となる大規模物流センター(敷地面積約14万㎡、建物延床面積約7万3千㎡、新規雇用者数約450人)を建設する(H30.2着工、H32.12完成予定)。
- ・利用客の高まる阿蘇くまもと空港は、昨年11月に地震後運休していた香港線の運航が再開し、国際線(3路線)全てが再開された。今後は「コンセッション方式」による空港運営の民間委託が決定しており、現ターミナルビルの建て替えや国内線と国際線を一体化した新ターミナルの整備等が予定されている。
- ・熊本地震により寸断された国道57号は、北側復旧ルート of 工事が24時間態勢で順調に進んでおり、2020年度の完成が予定されている。
- ・九州自動車道では現在熊本市内の北区(植木IC～熊本IC間)にスマートIC(北熊本スマートIC)が建設中である。南区(御船IC～松橋IC間)に建設されていた城南スマートICは平成29年7月に開通した。
- ・南九州西回り自動車道の芦北IC～津奈木IC間(36.5km)がH28年2月に開通、津奈木IC～水俣IC間(5.6km)は2019年度内の開通を目指している。
- ・八代港は熊本県内最大の港で、岸壁整備、大型ガントリークレーンの整備等を行っており、コンテナ貨物取扱量は順調に増加している。また、大型クルーズ船の寄稿回数も大幅に増加(平成29年は70回以上の寄行予定)し、官民が連携して港湾施設を整備し、寄港を促す「国際クルーズ拠点」に選定され、今後、耐震強化岸壁、商業施設を含む旅客ターミナルの建設等の整備計画がある。
- ・県内12市町村で約1,575戸(平成29年10月末現在)の災害公営住宅の整備計画があるが、用地確保の困難等もあって、進捗状況はやや遅々としている。
- ・益城町復興計画では、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を整備し、市街地北側には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、被害が大きかった木山地区では町の拠点として復興土地区画整理事業が計画されている。なお、木山地区の土地区画整理事業は平成29年12月の都市計画審議会でも否決されたが、行政は今後も継続的に計画を推進していく方針である。

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1%	+0.6%	82	46	37	165
熊本市	+0.3%	+1.0%	62	27	6	95
八代市	-1.4%	-0.6%	1	1	5	7
益城町	-4.5%	+2.0%	4	0	0	4
嘉島町	-1.7%	+1.8%	3	0	0	3
菊陽町	+1.4%	+1.5%	6	1	0	7
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			51	58	53	162

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1%	+1.9%	39	11	24	74
熊本市	+1.1%	+4.1%	36	2	3	41
八代市	-2.0%	-1.3%	0	1	3	4
人吉市	-3.4%	-1.9%	0	0	2	2
荒尾市	-0.4%	-0.3%	0	3	1	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			31	9	31	71

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1%	+1.0%	7	1	1	9
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6	1	2	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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	176,000	+3.5% (+2.4%)	景気拡大、低金利等を背景として、富裕層を中心に利便性の高い住宅地需要が堅調に推移。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,760,000	+22.2% (+3.6%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	127,000	+5.8% (+3.4%)	利便性の良好な地域で、人気が高く、希少性もあって取引価格は上昇傾向にある。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,760,000	+22.2% (+3.6%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 八代-5	八代市日奈久浜町字町裏72番15外	23,400	-2.5% (-3.2%)	利便性が劣る地域で、人口減少が顕著であり、地価は弱含みで推移。
	商業地 阿蘇5-1	阿蘇市内牧字中町224番外	21,500	-4.4% (-5.9%)	交通インフラの回復途上にあつて、観光客の減少等から、地価は下落傾向にある。

### ●県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	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	176,000	+3.5% (+2.4%)	景気拡大、低金利等を背景として、富裕層を中心に利便性の高い住宅地需要が堅調に推移。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,760,000	+22.2% (+3.6%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	127,000	+5.8% (+3.4%)	利便性の良好な地域で、人気が高く、希少性もあって取引価格は上昇傾向にある。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,760,000	+22.2% (+3.6%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。

※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30年地価公示)

(大分県 代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・大分県全体の住宅地の平均変動率は+0.1% (H29: -0.3%)となり、平成11年以来19年振りの上昇となった。          ・地価公示標準地の存する県下16市町中、平均変動率について、上昇率拡大が1市(大分市)、下落から上昇に転じたのが2市(中津市、宇佐市)、下落から横ばいになったのが1町(日出町)、下落率縮小が9市、下落率横ばいが2市1町(津久見市、国東市、玖珠町)、下落率が拡大した市町はなかった。          ・地価動向の傾向としては、住宅地需要の基盤となる人口増減や高齢化率との関連性が高く、高齢化率が低く人口減の小さい市町村では地価の上昇等が見られた(例: 大分市 高齢化率25.1% 人口増減-0.01% 住宅地平均変動率+0.7%, 中津市 高齢化率28.7% 人口増減-0.31% 住宅地平均変動率+0.1%, 日出町 高齢化率29.2% 人口増減-0.07% 住宅地平均変動率0.0%など)。          一方、高齢化率が高く人口減の大きい市町村では下落幅が大きい傾向がある(例: 津久見市 高齢化率41.1% 人口増減-2.16% 住宅地平均変動率-2.2%, 国東市 高齢化率41.1% 人口増減-2.09% 住宅地平均変動率-2.3%など)。</p> <p style="text-align: center;">※ 高齢化率: 平成28年10月、人口増減: 平成28年10月～平成29年10月</p>
宅	<p><b>②県庁所在地(大分市)の地価動向と要因</b>          ・大分市の住宅地の平均変動率は+0.7%(H29:+0.1%)と、平成11年以来18年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となり、上昇率も0.6ポイント拡大した。          ・継続地点80地点中、上昇53地点(H29:29地点)、横ばい17地点(H29:22地点)、下落10地点(H29:27地点)と、継続地点の66.3%で上昇を示した(H29:37.2%)。          ・大分市内の住宅地では、利便性や住環境等による選別が進み、平成25年頃から、利便性や住環境等の優る価格水準の高い住宅地の価格がさらに高まるという傾向が見られたが、本年は、その傾向がより鮮明になっている。</p>
地	<p><b>③県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因</b>          ・大分市以外の住宅地の平均変動率は-0.5%(H28:-0.8%)と、平成11年以降20年連続の下落となったが、下落幅は縮小傾向にある。          ・大分市以外での上昇地点は、平成28年は1地点(別府市)、平成29年5地点(別府市4・由布市1)であったが、本年は11地点(別府市6、中津市2、宇佐市2、由布市1)に拡大している。特に、昨年に比べると、県北部の中津市及び宇佐市でも上昇地点が見られた。また、横ばい地点は、平成29年の10地点から17地点に拡大している。          ・これらの結果、中津市及び宇佐市では、住宅地の平均変動率が平成8年以来22年振りの上昇となり、日出町では、平成16以降14年連続で継続していた下落傾向に歯止めがかかった(中津市:+0.1%、宇佐市:+0.4%、日出町:0.0%)。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          ・大分駅南地区は、商業地域、共同住宅地域、戸建住宅地域等からなる。特に、共同住宅地域については、マンションの嗜好性が高い地域であるが、一定規模を有するマンション適地が少なく、需給が逼迫しており、その結果地価上昇が顕著である(大分-80、+5.9%、住宅地上昇率県下1位)。          ・人口増減のうち、社会増に着目すると、県下で最も社会増が大きい市町村は、豊後高田市(+0.31%、平成28年10月～平成29年10月)、次いで日出町(+0.27%、同)となっている。これに対し、住宅地の地価変動は、日出町が0.0%であったのに対し、豊後高田市は-1.0%と比較的大きな下落となった。          これは、日出町は、JR湯谷駅周辺の整備や土地区画整理事業が行われ、住宅地としての嗜好性が高まり、周辺市からの人口流入が進んだのに対し、豊後高田市は、定住促進策の一環として、定住希望者に対して、住宅地の低価格分譲を行った結果、県外からの移住者は増加したものの、その影響で周辺住宅地の地価が押下げられたためと思料される。</p>
商業地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          ・大分県全体の商業地の平均変動率は+0.2%(H29:-0.5%)となり、平成4年以来26年振りの上昇となった。          ・地価公示標準地の存する県下16市町中、対前年変動率について、上昇率拡大が2市(大分市、由布市)、下落から上昇に転じたのが2市(別府市、宇佐市)、下落率縮小が11市町、横ばいから下落になったのが1市(中津市)となった。          なお、中津市の商業地のうち、市中心部やその近郊市街地の地点(中津5-1、中津5-2)は、いずれも昨年に続き0.0%であった。</p> <p><b>②県庁所在地(大分市)の地価動向と要因</b>          ・大分市の商業地の平均変動率は+1.0%(H29:+0.3%)となり、平成4年以来25年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となり、上昇率も0.7ポイント拡大した。          ・継続地点35地点中、上昇23地点(H29:10地点)、横ばい8地点(H29:13地点)、下落4地点(H29:10地点)と、継続地点の65.7%で上昇を示した(H29:30.3%)。          ・大分市内の商業地では、繁華性や収益性等による選別が進み、平成28年頃から、繁華性や収益性等の優る価格水準の高い商業地の価格がさらに高まるという傾向が見られたが、本年も、その傾向が継続している。</p>

注1 平成24年以前の住宅地の平均変動率の集計には、別区分として集計されていた市街化調整区域内の標準地を含む。

注2 平成17年以前の市町村別平均変動率の集計には、合併前の旧市町村の標準地を含む。

<p>商 業 地</p>	<p><b>③県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因</b>          ・大分市以外の商業地の対前年変動率は、-0.4%(H29:-1.1%)と、平成5年以降26年連続の下落となったが、下落幅は縮小傾向にある。          ・大分市以外の市町村での上昇地点は、別府市5地点、宇佐市2地点、由布市1地点の8地点(H29:由布市1地点)と、商業地の地価上昇が大分市周辺や県北部に広がっている。なお、横ばいも12地点(別府市5・中津市2・日田市2・佐伯市1、宇佐市1・豊後大野市1)となり、昨年7地点から増加している。          ・地価動向の傾向としては、商業収益の基盤となる人口増減との関連が高く、人口減の小さい市町村では下落幅が小さく、逆に人口減の大きい市町村の下落幅が大きい傾向がある。ただし、本年は、こうした傾向がやや不鮮明になっており、地価の底入れや反転に際し、人口などのマクロ的な要因に加え、それぞれの標準地が所在する地域のミクロ的な要因が強く作用したものと史料される。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          ・観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、由布市の延べ宿泊者数は、平成28年4月に発生した熊本地震の影響により、地震発生直後は対前年の半数以下に減少したが、その後「九州ふっこう割」等の取組みが奏功し、平成28年9月時点では、概ね地震前の水準に回復した。          「九州ふっこう割」による公的支援が終了した平成29年1月以降も、外国人宿泊者数が過去最高水準で推移するなど、順調に推移した。その後、平成29年7月に発生した九州北部豪雨や9月の台風18号の影響により、当該月には勢いに若干陰りが見られたが、8月や10月には前年実績を上回る水準にまで回復している。          JR由布院駅から金鱗湖に至る沿道は、土産店等が多数立地しており、空き店舗もほぼなく、賃料も高水準を維持している。これらの結果、土産店街に位置する標準地・由布5-2では、上昇率が拡大した(H29:+2.9→H30:+3.7%)。          ・別府市は、近年の嗜好にマッチした高級宿泊施設などが比較的少なく、国内外富裕層の取りこぼしが指摘されていたが、こうした顧客層をターゲットに、国内外の大手資本の進出が実施・計画されている。観光客数は、外国人観光客の増加などにより、高い水準で推移しており、旅館街に位置する標準地・別府5-3も上昇に転じている(H29:0.0%→H30:+0.8%)。          ・豊後高田市は、積極的な定住促進策により、県下で人口の社会増が最も大きい(+0.31%、平成28年10月～平成29年10月)ものの、商業地の平均変動率は-2.9%と依然として下落傾向が大きい。これは、人口の社会増に伴う経済効果はまだ小さく、市内の商況が依然として低迷していることに加え、市内唯一の商業地の標準地(豊後高田5-1)が、観光地(昭和の町)としての性格も有する「新町通り商店街」と大型ショッピングモールとの中間地点に位置し、集客力が分散している影響があるものと史料される。          ・一方、隣接の宇佐市では、商業地の平均変動率が昨年の-0.5%から本年は+1.8%と、平成3年以来27年振りの上昇となった。これは、店舗の進出が活発な地区に昨年新設された宇佐5-3(H30:+4.5%)が平均を大きく押し上げた影響もあるが、官民協働で進められてきた街なみ環境整備事業が完了した宇佐5-1(H30:+0.9%)、店舗の連たん性や交通量が安定的に推移している宇佐5-2(H30:0.0%)のように、市内中心部の商業地域で横ばいから上昇傾向が見られた結果と史料される。</p>
<p>工業地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          大分県全体の工業地の対前年変動率は-0.7%(H29:-1.3%)となり、平成10年以降21年連続の下落となったが、下落幅は急速に縮小している。なお、横ばい地点は、昨年は、大分9-6の1地点のみであったが、本年は、大分市内の工業地2地点(大分9-2、大分9-6)で横ばいとなった。</p>
<p><b>※ 地域政策、取り組み等について</b>          ・「大分駅付近連続立体交差事業」、「大分駅南土地区画整理事業」及び「庄の原佐野線等関連街路事業」からなる『大分駅周辺総合整備事業』はほぼ完成した。都市計画道路「庄の原佐野線」については、下郡方面への延伸工事が進められており、平成30年1月には、大分川の市街地の一般道の架橋としては、昭和41年完成の弁天大橋以来、約50年振りの架橋となる「宗麟大橋」が完成し、滝尾橋周辺の渋滞緩和など、利便性の向上が期待される。          ・大分駅南土地区画整理事業は、平成28年11月に換地処分が完了した。また、事業地区内の大分市所有の売却予定地については、平成18年度から順次処分が開始され、平成28年に全売却予定地の処分が完了した。          ・平成27年4月に大分駅ビルが開業。平成27年度の来客数約は2,420万人と目標の倍以上、平成28年度も2,221万人と好調を維持している。          ・大分駅南地区に、家電量販店を核店舗とする商業施設(売場面積:約7,000㎡)が平成28年10月にオープンした。          ・大分駅前の大型商業施設(売場面積:約12,000㎡)が、平成29年2月に建替えのため閉店、平成31年春に開業予定である。          ・別府市や由布市湯布院地区に、大手ホテルチェーン等が高級リゾート施設等の建設を計画している。          ・大分市は、平成31年ラグビーW杯の開催地の1つとなっており、各種応援イベント等が開催されている。          ・また、大分駅前の大型商業施設跡地(地積:約4,300㎡)は、医療機関が取得していたが、病院建設を断念し大分市に売却した。大分市では、当該土地をラグビーW杯等に向け、市民交流スペースとして整備・活用することを計画している。          ・平成27年4月に大分県立美術館がオープンした。平成27年度来館者数は約64万人であったが、平成28年度は約43万人とやや低迷している。          ・平成27年3月に東九州自動車道の大分県内の区間が全線開通、さらに平成28年4月に福岡県内の区間が全線開通し、福岡市・北九州市ー大分市ー宮崎市間の高速道路網が整備された。</p>	

注1 平成24年以前の住宅地の平均変動率の集計には、別区分として集計されていた市街化調整区域内の標準地を含む。

注2 平成17年以前の市町村別平均変動率の集計には、合併前の旧市町村の標準地を含む。



## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%	+0.1%	64	34	51	149
大分市	+0.1%	+0.7%	53	17	10	80
別府市	-0.6%	-0.3%	6	7	11	24
中津市	-0.4%	+0.1%	2	3	0	5
日田市	-0.8%	-0.7%	0	0	5	5
佐伯市	-1.3%	-1.0%	0	0	5	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			34	32	78	144

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5%	+0.2%	31	20	31	82
大分市	+0.3%	+1.0%	23	8	4	35
別府市	-0.6%	+0.2%	5	5	7	17
中津市	0.0%	-0.1%	0	2	1	3
日田市	-1.4%	-0.9%	0	2	2	4
佐伯市	-2.4%	-1.0%	0	1	2	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			11	20	42	73

### (3) 工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3%	-0.7%	0	2	9	11
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	1	8	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	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-80	大分市 金池南1丁目126番外	303,000	+5.9% (新規)	区画整理された駅南地区に位置し、マンションの人気の高い。マンション適地が少なく、需給逼迫から地価が上昇している。
	商業地 大分5-1	大分市 中央町1丁目42番外	521,000	+6.1% (+4.9%)	駅ビルの開業等により集客力が向上した。大都市の投資利回り低下の影響から、県外投資マネーの流入も見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-80	大分市 金池南1丁目126番外	303,000	+5.9% (新規)	区画整理された駅南地区に位置し、マンションの人気の高い。マンション適地が少なく、需給逼迫から地価が上昇している。
	商業地 大分5-1	大分市 中央町1丁目42番外	521,000	+6.1% (+4.9%)	駅ビルの開業等により集客力が向上した。大都市の投資利回り低下の影響から、県外投資マネーの流入も見られる。
下落率1位	住宅地 別府-19	別府市 大字亀川字銅面1140番54	28,600	-3.7% (-4.2%)	南側に斜面が迫る高台(土砂災害警戒区域)にあり、住環境が劣る。安全面の懸念から競争力が低下している。
	商業地 津久見5-1	津久見市 中央町789番3	44,200	-3.7% (-3.4%)	集客力の高い店舗等のみならず、顧客は幹線沿いの商業地域へと流れている。台風18号の被害も大きい。

### ●県庁所在地(大分市)について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	上記「県全体」に同じ				
上昇率1位又は下落率最小	上記「県全体」に同じ				

※変動率の下端( )は、前年の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成30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>①県全体の地価動向と要因 ・依然として雇用環境、個人消費等が低水準で推移しており、平均変動率は-0.5%（前年-0.6%）と下落率は低下したものの、平成13年以降18年連続で下落。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇19地点、横ばい26地点で平均変動率は0.0%（前年-0.1%）である。震災以降、津波への警戒感からか海側の海抜の低い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り、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>③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4地点で、平均変動率は、-1.4%（前年-1.4%）と下落率は横ばい。市街地外延部の価格水準の低い地域においては安定して推移しているものの、郊外の地域においては高齢化及び人口減により下落しており、全体的に取引価格・件数は下落基調にある。 ・延岡市は、上昇4地点、横ばい7地点で、平均変動率は-0.3%（前年-0.4%）と下落率は概ね横ばい。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>④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>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-1.3%（前年-1.6%）と下落率は低下している。中心商業地においては景気回復の波及がみられ下落幅は縮小しているものの、郊外の旧来からの商業地については郊外型店舗進出等による拡散化傾向により下落率は大きく、横ばい・上昇するまでには至らない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇3地点、横ばい11地点で、平均変動率は、-0.2%（前年-0.5%）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近年増えつつあり、取引動向から判断して、「ニシタチ」周辺地域の価格水準は前年並みに上昇傾向であると判断した。</p> <p>③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1地点で、平均変動率は、-2.4%（前年-2.3%）と下落率は前年より拡大しており、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30年5月の一斉オープンを目指している。 ・延岡市は、上昇地点はなく、横ばい2地点で、平均変動率は、-1.1%（前年-1.6%）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。直近では区画整理事業の完了した多々良地区にショッピングセンターがオープンし周辺にも小売店舗のほか飲食店等の進出もみられる。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>④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 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-0.6%（前年-0.7%）と下落率は低下しているものの、平成10年以降21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>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、-0.4%（前年-0.4%）と下落率は横ばい。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラーフロンティア第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>③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、-1.0%（前年-0.9%）と下落率は概ね横ばい。現在、天下町に平成23年3月造成のクリアパーク第2工区が分譲中であるが、目立った立地もない。 ・日向市は、上昇地点はなく、横ばい1地点で、平均変動率は、-0.7%（前年-0.9%）と下落率は低下している。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>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし。</p>

※ 地域政策、取り組み等について  
 ・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）。また、当該地域の北側に存する大型商業施設が2018年春完成予定で30,000㎡を増床するリニューアルを実施中である。  
 ・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。  
 ・高岡町の宮崎ハイテク工業団地に日機装株式会社が平成30年度以降を目途に操業予定である。（従業員数500名予定）  
 ・宮崎市では大淀川の小戸之橋の架け替え事業が平成25年秋に着工し平成33年3月に完成予定である。

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6%	-0.5%	25	50	79	154
宮崎市	-0.1%	0.0%	19	26	20	65
都城市	-1.4%	-1.4%	0	4	11	15
延岡市	-0.4%	-0.3%	4	7	11	22
日南市	-2.1%	-1.5%	0	0	5	5
日向市	0.0%	0.0%	2	8	3	13
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			20	40	88	148

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	-1.3%	6	15	44	65
宮崎市	-0.5%	-0.2%	6	10	9	25
都城市	-2.3%	-2.4%	0	1	7	8
延岡市	-1.6%	-1.1%	0	2	8	10
日南市	-3.3%	-3.2%	0	0	3	3
日向市	-1.8%	-1.2%	0	1	5	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	8	56	66

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.6%	0	1	7	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	99,500	+2.1% (+3.2%)	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	宮崎市橘通西3丁目59番	286,000	-0.3% (-0.3%)	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	99,500	+2.1% (+3.2%)	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	211,000	+1.9% (+2.0%)	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、地価は上昇している。
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	11,500	-4.2% (-4.0%)	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 都城5-5	都城市山之口町花木字向原2074番13	15,000	-5.7% (-4.2%)	郊外型店舗への顧客流出の影響により空洞化が顕著で、需要は減退傾向にあり、地価は下落傾向。

### ●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	99,500	+2.1% (+3.2%)	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	宮崎市橘通西3丁目59番	286,000	-0.3% (-0.3%)	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	99,500	+2.1% (+3.2%)	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	211,000	+1.9% (+2.0%)	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、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30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	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景気動向、所得・雇用環境、過疎・少子高齢化等により平成11年より20年連続の下落で、平均変動率は前年より下落率がやや縮小した。(H29 -2.0%→H30-1.4%)</li> <li>・公示地の存する35市町村中、上昇市町村数1市、横ばい市町村数1町、下落市町村数18市15町。</li> </ul>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鹿児島市は、上昇地点が12地点、横ばい地点が22地点、残り34地点が下落。平成14年より17年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや縮小した。(H29-0.8%→H30-0.3%)</li> <li>・継続地点68地点中、上昇地点数12、横ばい地点数22、下落地点数34。</li> <li>・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、武地区、市内平坦部で市電沿線部の鴨池、荒田、高麗地区等では需要が堅調で上昇した。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大多数概ね横ばい傾向である。</li> <li>・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地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であり、下落傾向であるが、下落率は縮小した。</li> <li>・北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理の進行で環境、利便性等が向上しており、その周辺部においては横ばいとなった。伊敷地区は低価格地と競合する地域であるが、下落率は縮小した。</li> <li>・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が進行中であり、南部地区の各地区の住宅地の下落率は一部下落があるものの横ばいも見られ、下げ止まり傾向にある。また、一部低価格地域で割安感から地価の上昇あり。</li> <li>・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きたが、下げ止まり傾向にあり、武岡団地で上昇、紫原・明和団地で横ばいとなった。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。</li> <li>・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での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。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・和泊町(-4.1%→-4.2%)は、人口が 現在6,546人(H29/8時点)で、ここ5年間で約6.4%の人口が減少し、高齢化率は約31%と高い。住宅購入適齢者(30代)が全体の1割と少なく、建築費も高止まりであることから、住宅需要は低迷している。</li> </ul>
地	<p><b>④ その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に見受けられない。</li> </ul> <p><b>⑤ 期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・期の前半と後半で、特に大きな市況の変化は見受けられない。</li> </ul>

<p>商           業           地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>  ・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、商圈の分散化等により平成4年より27年連続の下落であるが、平均変動率は前年より下落率がやや縮小した。(H29-2.2%→H30-1.4%)  ・公示地の存する27市町村中、上昇市町村数1市、下落市町村数18市8町。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>  ・鹿児島市の平均変動率は、これまで平成21年より9年連続下落であったが、H29-0.3%からH30+0.4%と、わずかながら上昇に転じた。  ・継続地点34地点中、上昇地点数17、横ばい地点数10、下落地点数7。  ・大規模複合商業移設の別館が平成26年9月にオープンし、鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。新幹線効果は落ち着きつつあるも、19・20番街区の開発に期待が膨らみ(平成30年完成予定)、地価は上昇傾向である。近隣では、再開発を見越しての高めの取引も散見される。  ・天文館地区(中心部)は、電車通りで銀行本店が建て替え工事中、天文館アーケード入口でテナントビルの建て替え計画(来年1月建物取壊し予定)があり、活性化の兆しが高くなってきている。さらに千日町1・4番街区再開発計画では再開発組合が認可され(平成29年12月)、期待感から地価は上昇している。天文館地区でも周縁部分は、マンション用地としての需要もあり、飲食店の需要も回復、地価の上昇が見られるようになった。  ・荒田地区は、マンション用地としての需要もあり、また市立病院の移転の影響や交通局跡地の開発計画等の動きもあり、地価は上昇傾向がより強くなった。  ・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ており、地価は下落傾向である。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>  ・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、背後地人口の減少、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因</b>  ・鹿児島市の鹿児島5-16は、平成25年より横ばいが続いていたが、5年ぶりに上昇した。(H29 0.0%→H30+3.0%)  ・鹿児島市の鹿児島5-16の上昇は、近隣で再開発事業が進行中であることによるものである。</p> <p><b>⑤期前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因</b>  ・期前半と後半で、特に大きな市況の変化は見受けられない。</p>
<p>工           業           地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>  ・工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、平成11年より20年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した。(H29-1.9%→H30-1.0%)  ・公示地の存する1市町村中、上昇市町村なし、よこばい市町村数なし、下落市町村数1市。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>  ・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H29-0.7%→H30-0.1%と微減にとどまった。鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯に存する。景気動向の目立った改善、工場の新規立地や拡張等はないが、地価も底値に近付き地価下落圧力は弱まりつつあり、鹿児島9-1は横ばい、他地点も下落率が縮小した。  ・継続地点4地点中、上昇地点数0、よこばい地点数1、下落地点数3。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>  ・県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因</b>  ・特に見受けられない。</p> <p><b>⑤期前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因</b>  ・期前半と後半で、特に大きな市況の変化は見受けられない。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

・**鹿児島中央駅地区**

鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、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24階建程度、床面積47,000㎡程度、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可(11月頃)、平成29年度工事着工、平成31年度完成予定、総工費約200億円)

・**天文館地区**

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設立された(平成25年6月)。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)

・**南部地区**

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。

・**その他**

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)」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する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、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画を白紙撤回し、住吉町15番街区を含めた鹿児島港本港区全体で再検討することになった。(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、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)

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計画あり。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、賃貸マンションが平成28年春頃に完成。分譲マンション(2棟、450戸)を平成28年以降に着工し平成33年頃完成予定。2000人規模の街になる見込み。

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(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体が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている(平成32年6月完成予定)。

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(平成29年3月公表)。

始良市にショッピングセンターが平成28年春1期オープン、平成29年春2期完成。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建。

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(SI)を平成29年度に開設予定。

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計画あり。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、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。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。

鹿児島国体2020年に向けたインフラ整備としては、既存施設を活用する方針で、新施設建設の計画はない(現在、鴨池運動公園改修中、平川ヨットハウス建て替え予定)。

大河ドラマのロケ地の整備としては、鹿児島市に大河ドラマ館オープン(30年1月)。付近に歴史ロード「維新ふるさと道」を整備し、「維新ふるさと館」と一体として、観光客受け入れの準備を進めている。また、指宿市に西郷どん館オープン(30年1月)。霧島市に日当山西郷どん村オープン(29年12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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-1.4%	14	31	148	193
鹿児島市	-0.8%	-0.3%	12	22	34	68
鹿屋市	-2.3%	-1.9%	0	0	8	8
薩摩川内市	-2.1%	-1.7%	0	0	8	8
霧島市	-2.2%	-1.7%	1	2	10	13
始良市	-1.7%	-1.3%	0	1	4	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			9	22	159	190

### (2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.2%	-1.4%	17	13	63	93
鹿児島市	-0.3%	+0.4%	17	10	7	34
鹿屋市	-2.5%	-2.1%	0	0	5	5
薩摩川内市	-2.3%	-1.8%	0	0	5	5
霧島市	-2.6%	-2.0%	0	2	6	8
始良市	-2.9%	-2.5%	0	0	4	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6	12	70	88

### (3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9%	-1.0%	0	1	3	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 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。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	近隣で再開発事業が進行中である。また、同一路線上で商業ビルの建て替え計画あり。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目17番4	216,000	+1.9% (+1.0%)	市中心部の利便性の良い住宅地で、再開発事業の影響を受け、需要は堅調である。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	近隣で再開発事業が進行中である。また、同一路線上で商業ビルの建て替え計画あり。
下落率1位	住宅地 指宿-1	指宿市湯の浜4丁目3090番3	21,000	-4.5% (-6.8%)	旧来からの住宅地域であり、需要が駅西側の区画整理地区等の新興住宅地に流れている。
	商業地 曾於5-2	曾於市財部町南俣字東馬場11340番2内	16,100	-4.7% (-5.6%)	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。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性から地価は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目17番4	216,000	+1.9% (+1.0%)	市中心部の利便性の良い住宅地で、再開発事業の影響を受け、需要は堅調である。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性から地価は上昇傾向にある。

※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30年地価公示)

( 沖縄県 代表 幹 事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因          ・県平均は、昨年の+3.0%から+5.5%となり、引き続き上昇基調にある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因          ・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、昨年より上昇幅が拡大して+6.3%となっている。          特に新都心地区やその新都心地区に隣接する真嘉比地区など土地区画整理事業地の土地は利便性が高く、環境条件が良好であるため、非常に人気が高く、空気が少なくなっているため、希少性が出ている。そのため、これらの地域の土地取引は高額であり、那覇市の地価上昇をけん引している。          本年では従来の富裕層が好む地域である泉崎地区や泊地区でも高額取引がみられ、これらの地域は新都心地区との比較において価格が割安で利便性が良好な地域であるため、土地取引も活発化している。          ・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、ローン減税や住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>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因          ・宜野湾市が昨年+3.5%から+8.1%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+4.0%から今年+6.7%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。離島については石垣市の地価が昨年は+1.3%、今年も+3.0%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-0.5%、今年+0.6%となり、地価は上昇に転じた。ただし、当該宮古島市では地価上昇が顕著な地域と下落している地域と、二極化する傾向もみられる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因          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(+8.2%)。八重瀬町は土地区画整理事業が進み、商業施設や銀行などの出店、バイパスの開通により那覇市への時間距離が短縮されたことにより、利便性や交通接近性が格段に改善され、那覇市との相対的な地価の割安感を背景に需要が大きく伸びている。大規模ショッピングセンターオープンの効果認められる中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(+7.6%)、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>
地	<p>⑤その他          ・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出しにくい。          ・恩納村など一部の米軍向け住宅を民泊に変更する動きがあり、一部で活況を呈している。          ・沖縄県の戸建住宅はRC造が一般的であるが、建築費が高騰しており、割安な木造住宅が増えていく。土地建物いずれも規模が小さくなる傾向があり、結果として単価が上がるという状況も起きている。総額で3000万円前後の木造建売住宅がよく売れているが、木造住宅はほぼなかった沖縄での新たなトレンドである。          ・マンションの分譲地域が拡大…沖縄でのマンションマーケットは基本的に那覇市しかなかったといっても過言ではなかったが、近年では浦添市、豊見城市、宜野湾市などの那覇市周辺地区での分譲はもはや一般的なとなり、さらには、北中城村、沖縄市、嘉手納町など従来では考えられなかった地域での分譲が見られるようになった。これらは完売しているが、金融機関の融資競争や担保価値の上昇及び低金利による住宅ローンの借りやすさにより、以前と比較して買いやすい環境が背景にあるほか、今買わないと次は確実に高くなっているという心理面も働き、マンション市況は活況を呈している。</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均は、昨年の+3.2%から+5.6%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。</li> </ul> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>那覇市では昨年が+5.0%であったが、今回も上昇基調にあり、+8.0%となっている。不動産市況としては昨年と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があり、また、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いた見せ、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発などもみられ、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、二極化している傾向も見られる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宜野湾市が昨年は+1.9%、今年は+5.3%と上昇幅は拡大、浦添市も+7.5%から+8.1%と上昇幅は高い水準で推移している。那覇市の地価上昇の影響を受けて、価格が割安な那覇市周辺地域に外延的に需要が拡大しているため、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く、需要は少ないが、供給も多いため、結果として低位で推移している。名護など北部地域は観光客増加による需要をうまく取り込めていない状況にある。</li> <li>・離島においても地価は上昇している。石垣市は昨年+0.6%であったが、観光客の増加等の好材料により、地価上昇率は+3.6%と拡大している。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。宮古島の商業地は+2.9%と上昇に転じている。</li> </ul> <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"> <li>・石垣市は新空港効果が継続して現れている。</li> <li>・国際通りでは、台湾や中国向けの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。</li> <li>・中城村の商業地では土地区画整理事業の進展により、背後住宅の充実、商業施設の出店を背景とした土地需要が増加しており、その結果、土地取引が活発化している。宜野湾市や北谷町と比較して地価水準に割安感が見られることもあって、取引価格は上昇傾向にある。</li> </ul>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均対前年で+4.5%で今年が+14.6%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。</li> <li>・沖縄県における工業専用地域は少なく、供給が少ないため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>・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取引が高騰しており、隣接する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。豊見城9-1(豊見城市豊崎)、糸満9-1(糸満市西崎町)がある地域の土地取引は供給が非常に少なく、取引となると高額になる。その要因は道路インフラの整備が進んだこと(豊見城・糸満道路の開通、その後4車線化)による影響が大きく、那覇市(那覇空港)までの時間距離が短縮されたことにより、那覇市や浦添市の工業地と比較して割安感が顕著になったことが大きい。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・モノレール旭橋駅周辺地区再開発事業</li> <li>・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。</li> <li>・臨港道路浦添線・浦添北道路の開通(西側の湾岸沿いの道路)により、国道58号線の浦添市・宜野湾市の渋滞解消に期待がかかる。平成29年度開通予定。</li> </ul>	

## 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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.0%	+5.5%	120	5	2	127
那覇市	+3.5%	+6.3%	30	0	0	30
宜野湾市	+3.5%	+8.1%	11	0	0	11
石垣市	+1.3%	+3.0%	3	0	0	3
浦添市	+4.0%	+6.7%	13	0	0	13
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
沖縄市	+4.2%	+5.7%	8	0	0	8
豊見城市	+2.6%	+4.5%	5	0	0	5
宮古島市	-0.5%	+0.6%	3	1	2	6
読谷村	+5.0%	+9.7%	2	0	0	2
北谷町	+7.7%	+11.6%	3	0	0	3
八重瀬町	+2.6%	+8.2%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			103	9	2	114

### (2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.2%	+5.6%	53	4	1	58
那覇市	+5.0%	+8.0%	19	0	0	19
宜野湾市	+1.9%	+5.3%	7	0	0	7
石垣市	+0.6%	+3.6%	2	0	0	2
浦添市	+7.5%	+8.1%	4	0	0	4
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
沖縄市	+2.6%	+5.3%	4	0	0	4
読谷村	+5.0%	+5.1%	1	0	0	1
北谷町	+6.1%	+6.9%	2	0	0	2
中城村		+13.0%	1	0	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			43	8	1	52

### (3) 工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+4.5%	+14.6%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	住宅地は非常に人気が高い新都心地区に所在し、かつ、マンションの売行が好調であることを背景に面大地の需要は高く、地価上昇率は大きくなっている。 商業地も観光客増加や好調な県内景気に支えられて土地需要は旺盛であり、上昇幅は拡大。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,010,000	+11.2% (+6.2%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	住宅地については同上。 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取引事例が見られる。
	商業地 那覇5-18	那覇市安里1丁目469番5	501,000	+20.7% (-)	
下落率1位	住宅地 宮古島-4	宮古島市城辺字福里西方630番3	8,570	-1.3% (-1.4%)	地縁的選好性が強い地域で、人口減少等から土地需要は減退している。 うるま市与那城の商業地の取引は低調。しかも取引価格は下落傾向にある。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原東原991番外	39,300	-3.0% (-2.2%)	

#### ●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	同上
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,010,000	+11.2% (+6.2%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	同上
	商業地 那覇5-18	那覇市安里1丁目469番5	501,000	+20.7% (-)	

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

※選代替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。