

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

( 北海道 代表幹事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①道全体の地価動向と要因</p> <p>全道分では0.7(0.0)%と上昇した。北海道の新設住宅着工戸数をみると、平成30年1月～9月の前年同期累計比で、持家、貸家、分譲の戸数が26,278戸(-5.2%)と減少傾向で推移している。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因</p> <p>札幌市の新設住宅着工戸数の推移をみると、平成27年には金融緩和や住宅ローン金利水準の低下等から持家・貸家ともに堅調に伸びて前年比6.1%の増加に転じ、平成28年は相続税対策による貸家の着工増もあって同15.4%の増加となった。</p> <p>平成29年上半年は、引き続き堅調な貸家に牽引されて前年同期比12.3%の増加となったが、下半期は節税需要の一巡・融資環境の変化等により、貸家が減少に転じたことから10.3%の減少となり、1年を通じた合計は0.7%の微減となった。</p> <p>平成30年上半年は、持家は堅調であったものの貸家の減少傾向が継続したことから11.9%の減少となり、下半期に入って復調の兆しも見られたが、胆振東部地震が発生した9月の着工戸数は持家が23.2%、貸家が40.0%の大幅減となっており、1月～9月までの合計は9.8%の減少となっている。</p> <p>しかし、金利が低いため、首都圏に比べ利回りが高い事が投資家に注目されており、前年同様、比較的小規模な土地においてもアパート用地需要が堅調な状況である。ただし、今後貸家の供給過多も考えられる状況なので注視している状況である。</p> <p>札幌市の住宅地は6年連続の上昇となり、+4.0(+2.3)%となった。中央区、北区、東区、白石区、豊平区、南区、西区、厚別区、手稲区で前年を上回る上昇率であり、地価が高い中央区に比べて、相対的に価格水準が低い周辺区の地下鉄駅周辺に用地需要が流れており、周辺区の地価上昇に繋がっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央区+5.7(+4.7)%は、建築費の上昇からマンションの分譲価格も上昇し、成約率は持ち直ししているものの、ピーク時に比べやや低下している。しかし、中央区では土地の供給が少ないため希少性が高く、今回の胆振東部地震によって地盤の強固な面も再評価されており、依然として堅調に上昇している。</li> <li>豊平区+4.7(+3.9)%は、都心に近いエリア、地下鉄駅徒歩圏内のエリア、西岡のイオンに近い平坦部エリアで上昇傾向にある。共同住宅用地としての需要も高い。地下鉄駅から遠いエリアは概ね横ばい若しくは微増傾向である。</li> <li>東区+3.8(+2.6)%は、地下鉄駅周辺の交通利便性の良好な地域は、アパート用地需要を背景に上昇傾向であったが、やや一服感が出てきた状況である。一方で、郊外の価格水準の低い地域では戸建住宅用地の需要が強く上昇傾向にある。価格水準は隣接区に比べ相対的に低く、やや地盤が軟弱な地域があることは現在の価格水準には織り込まれていると見ている。</li> <li>清田区+1.4(+1.9)%は、分譲住宅の販売が好調で、羊ヶ丘通沿いへの店舗進出による利便性の向上もあって清田地区の取引が比較的活発になっている。他の地区も隣接区と比べて相対的割安感もあり堅調ないし安定的に推移していた。ただ、胆振東部地震によって里塚地区の一部地域では液状化による道路の陥没、住宅の被害があったため一時的な市場性の減退がある。なお、価格水準は隣接区に比べ相対的に低く、やや地盤が軟弱な地域があることは現在の価格水準には織り込まれていると見ている。</li> <li>北区+4.9(+2.1)%は、地下鉄駅周辺の共同住宅地は、人口・世帯数が継続的に増加している地域であり、賃貸マンションへの投資需要は依然として強い。郊外の住宅地域は根強い戸建住宅の需要から、全般的に地価の上昇が見られた。</li> <li>白石区+6.5(+3.0)%は、地下鉄駅及びJR駅周辺の共同住宅地は、人口・世帯数が継続的に増加している地域であり、賃貸マンションへの投資需要は依然として強い。上昇幅は前年より拡大した。郊外の住宅地域は根強い戸建住宅の需要から、全般的に地価の上昇が見られた。</li> <li>厚別区+6.2(+2.1)%は、地下鉄駅及びJR駅周辺の共同住宅地は、新さっぽろ駅周辺地区再開発の具体化により、賃貸マンションへの投資需要は極めて強い。上昇幅は前年より拡大した。郊外の住宅地で昨年横ばいであった標準地の大部分が上昇に転じた。</li> <li>西区+4.1(+2.8)%は、価格上昇や物件希少により中央区で住宅を取得できなかった需要層が、西区へも流れている。JR駅と地下鉄駅の両方へアクセスできる発寒地区は、依然上昇傾向が強い。反面、傾斜地などの利便性に劣る地域は人気低落が続く。琴似地区でマンションの建設が相次いでおり、地価を押し上げている。</li> <li>南区+0.3(-0.1)%は、長期間にわたる地価下落で、郊外の住宅地については概ね底値圏に達したものと判断され、全体の下落率は縮小傾向から若干のプラス傾向へシフトしている。地下鉄駅周辺は地価の上昇傾向、その他の生活利便性が高い地区は若干の上昇ないし横ばい傾向の地点が見られる。反面、利便性が劣り地勢条件が良くない郊外の住宅地では、引き続き下落傾向で推移している。</li> <li>手稲区+2.8(+1.0)%は、やや強含み傾向にある。西区の地価上昇により、手稲区全体に需要が流れている兆候がある。郊外住宅地にも需要が波及している。</li> </ul>
宅	

③道庁所在地以外の地価動向と要因

道庁所在地以外の住宅地では、上昇地点は帯広市23地点、江別市15地点、北広島市11地点、恵庭市10地点、千歳市8地点、小樽市7地点、音更町7地点、苫小牧市5地点、石狩市4地点、倶知安町3地点、函館市2地点、北斗市1地点の計96地点で前年の31地点から大幅に増加している。

また、道内の主要都市では横ばいの地点が増加して下落地点と拮抗しており、地価の回復傾向が継続している。一方で、過疎化が進む地方の都市や町村部では人口減少や高齢化による住宅地需要の減少や経済の波及効果も見られず、引き続き下落傾向を示している。

・函館市-0.3(-0.5)%は、人口流出率は大きいですが、長年の地価下落を背景として底値圏に近づいている。旧市街地の住宅地は概ね1%未満の下落率で推移しており、全体的にも下落幅は、前年よりも縮小する傾向にある。

・室蘭市-1.7(-2.1)%は、蘭東地区は概ね需給が安定しているが、蘭西、蘭北地区の傾斜地勢の地域は需要が弱く下落傾向にある。平坦部が多い蘭東地区とそれ以外の傾斜地勢の地区で需要差が顕著である。

・千歳市+0.9(-0.4)%は、自衛隊駐屯地、新千歳空港を抱えた道央圏の都市として人口の増加が続き、市外からの若年層の流入も見られることから、中心部などの利便性の良い地域における宅地需要は増加傾向にあり、特に賃貸物件用地の需要が増えている。郊外住宅地域では、大量の宅地分譲等により競争が厳しい側面もあるが、若年層による需要等も見込まれ、比較的安定的に推移している。

・江別市+0.1(-0.4)%は、住宅地需要の回復傾向が札幌市近郊の都市へ波及しつつあり、利便性の良い地域を中心として地価が安定的に推移している。前年やや下落から上昇へと転じた。

・釧路市-0.2(-0.1)%は、全市的に前年同様概ね横ばい傾向が継続している。金融緩和による住宅調達環境の良化を背景に、利便性がやや劣る郊外部を除き、全市的に宅地需要は堅調である。

・帯広市+1.1(+0.2)%は、商業施設の充実による利便性の高まりが認められる南部地区、市内住宅地の中では比較的造成時期が新しく人気が高い西帯広地区の他、ほぼ全市的に強含みな取引が顕在化している。

・北見市-0.4(-0.2)%は、三輪地区など郊外店舗による生活利便性が高い地域では宅地需要は安定しており、横這いに移行する地域が広がっている。しかしながら、留辺蘂地区等地域人口減少・高齢化が進む郊外集落は人気は低く不動産需要は低迷し、下落傾向である。

・苫小牧市-1.6(-1.8)%は、東部地区は商業施設の集積や通勤の利便性が良く、横ばいから上昇に転じた地点が多い。利便性がやや見劣る中心部から西部地区にかけての需要は低迷している。生活利便性の良否により東西の需要差が状況である。また、海岸近くの下落幅が比較的大きくなっている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・倶知安町+37.0(+30.3)%は、市街地はリゾート地区従業員向けのアパート需要が旺盛である。リゾート地区は外国人の別荘需要が旺盛で、アジア系、特に香港に人気が高い。

・三笠市-4.1(-5.5)%は、旧産炭地地域で衰退に歯止めがかからず過疎化が進行している。人口減少率が5年間で-11%超、高齢化率も46%を超える水準である。近年の小中学校統合により、特に東部住宅地域の住宅需要が低下している。

・古平町-7.6(-6.5)%は、水産加工業中心の港町であるが、人口減少・高齢化率が高く、地域経済の停滞等もあり下落傾向が続いている。

・奈井江町-5.2(-6.1)%は、人口減少や高齢化進行により、住宅地需要は低迷し、引き続き住宅地価は下落傾向である。

・美唄市-6.1(-5.7)%、夕張市-4.4(-5.6)%、赤平市-5.2(-5.4)%等の旧産炭地は、人口流出、高齢化から下落率は依然として高い。

・厚真町-4.0(-1.2)%、安平町-5.0(-3.3)%、むかわ町-5.4(-1.7)%は、胆振東部地震の影響で町外への転出が増加したことなどにより、住宅地流通が停滞し、前年に比較して下落幅が大きくなった。

地

①道全体の地価動向と要因

全道分では+3.2(+2.3)%と昨年を超える上昇となった。札幌市の上昇が大きいですが、札幌市以外の主要都市でも上昇地点がある都市では、市全体の変動率で下落が見られなくなった。一方で、地方の都市や町村部では人口減少や高齢化による商圏の縮小や購買力の流出により、引き続き下落傾向を示している。

②道庁所在地の地価動向と要因

札幌市の商業地は+8.8(+7.4)%となり、6年連続で上昇し、前年同様中央区で大幅に上昇している。また、北区、東区、白石区、豊平区、厚別区、手稲区では上昇幅が拡大した。

・中央区+14.5(+12.6)%は、前年より上昇幅が拡大し、中心部では高値取引も認められ、高度商業地域の駅前通周辺では近年再開発計画、建替等も順調に進んでいる。

創成川イースト地区では、2030年度末の延伸開業を目指す北海道新幹線札幌駅のホーム位置が現駅から約300m東に離れた「大東案」の採用が決定された。従来から中心部の西側に比べ開発が遅れていた東側の開発機運が高まった。従来から容積率も高く、札幌中心部に存する土地の希少性が再認識され、昨年に引き続き大幅上昇した。

都心部に比べると繁華性は少ないが、円山地区等を中心に地下鉄駅徒歩圏地域は、マンション用地需要が強く地価が引き続き上昇している。

すすきの地区は容積率が高く高度利用が可能であるため、飲食店ビルの建替え、リートによるホテルの高額な取引等、特に今年はホテル用地取得の動きが多く見られインバウンド投資で大幅な上昇となった。

商

業

- ・東区+7.2(+6.7)%は、地下鉄駅周辺では、収益物件は供給過剰となっているものの需要は底堅く、マンション用地需要も堅調で地価水準は上昇傾向にある。郊外の地域についても郊外型店舗、コンビニ等の需要が見込まれ、比較的安定的に推移している。
- ・豊平区+8.8(+7.5)%は、都心に近いエリア、幹線沿いを中心に上昇傾向にある。地下鉄駅に近い地点では高い上昇も見られる。
- ・清田区+0.5(+2.1)%は、国道36号線・道道真駒内御料札幌線・羊ヶ丘通沿いの路線商業地域に郊外大型商業施設が立地している。主要幹線道路沿いでは建替え等が進み、新規進出もみられ背後地では大型商業施設が出店し土地価格は堅調に推移している。胆振東部地震によって旧国道沿いの背後地では道路の陥没が発生し、一時的に周辺地域の市場性の減退がある。
- ・北区+12.2(+9.3)%は、大幅な上昇地点は、札幌駅北口地区及びその周辺であり、上昇率は昨年より拡大した。当該地域はJR札幌駅から徒歩圏に位置しており、収益物件の利回り低下傾向に加え、オフィスビル空室率の継続的な低水準及び南口商業地との比較における相対的な割安感があり、事務所やマンション等の収益物件への投資需要は極めて強い。
- ・白石区+10.1(+6.4)%は、大幅な上昇地点は、地下鉄駅周辺の地域であり、特に都心に近い菊水駅・東札幌駅周辺は、単価の高い取引事例が見られ、上昇率は昨年より拡大している。平成28年に地下鉄白石駅至近で白石区複合庁舎と商業施設がオープンし、周辺商業地域の地価に好影響を与えることが予想される。
- ・厚別区+9.5(+6.0)%は、大幅な上昇地点は、地下鉄駅周辺の地域や、近年出店が相次ぎ需要が改善している国道12号沿い等である。上昇率は昨年より拡大している。
- ・西区+5.7(+6.0)%は、アパートやマンション用地の需要が増加している。幹線街路沿いはドラッグストアやコンビニ店の他、やや規模が大なる土地についてはマンション用地としての需要がある。背後住宅地の地価上昇や中央区商業地の価格上昇の影響を受け、上昇傾向が続いている。
- ・南区+1.9(+1.9)%は、人口減少と高齢化が進んでおり、個人消費もあまり芳しくないが、地下鉄駅周辺の収益物件に対する需要は、物件数が相対的に少ないために、引き続き底堅い。また、南条丁目や川沿地区に比較的高い商業集積があり、当該地区の商業床需要が堅調であることが上昇率を高めている要因となっている。
- ・手稲区+1.2(+1.1)%は、上昇傾向が続いている。

### ③道庁所在地以外の地価動向と要因

- ・函館市+1.1(+0.3)%は、H28.3の北海道新幹線開業以降、駅前のホテルの稼働率が上昇し、飲食・土産物店等観光関連の事業が好調を維持している。この影響からJR函館駅前～観光エリアであるウォーターフロントへと至る観光動線上の商業地が若干上昇している。
- ・小樽市+2.5(+1.2)%は、主に市内中心部やその周辺の高容積率のエリアを中心に、賃貸マンション用地需要が比較的堅調で地価を下支えしており、上昇幅は拡大している。
- ・旭川市0.0(0.0)%は、平成28年9月に駅前のデパートが撤退したものの、大型商業施設の開業・高層ホテルオープン・駅前再開発・買物公園の客足回復等により地価は安定傾向が継続している。全体的には、旭川市商業地の地価は概ね安定傾向である。

### ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・安平町-6.3(-3.8)%は、空き店舗が目立つ中、胆振東部地震が発生し、商業地需要の低迷に拍車がかかった。
- ・むかわ町-5.7(-2.2)%は、町外大型店への顧客の流出に加え、胆振東部地震による被害の影響が見られた。
- ・古平町-8.2(-7.1)%は、水産加工業組合の破綻や地元建設業者の倒産等の地域経済疲弊から回復しておらず、下落率が依然として大きい。
- ・夕張市-9.3(-6.9)%、赤平市-5.2(-6.1)%、美唄市-7.0(-7.4)%は、旧産炭地を中心とした地域で、過疎化による地域経済の衰退や空洞化が進行し、商業地需要は依然減退している。
- ・倶知安町+58.8(+35.6)%は、北海道新幹線の延伸、高速道路事業着手等から商業地需要が高まりは顕著である。

地

工	<p>①道全体の地価動向と要因</p> <p>主な工業地として、千歳市、苫小牧市、室蘭市等が挙げられるが、景気上昇基調から需要が回復しており、全道分では+0.7(-0.1)%と前年の下落から上昇へと転じた。</p>
業	<p>②工業地域を形成する都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・苫小牧市-0.5(-0.6)%は、横ばい地点が10地点となった(前年8地点)。横ばい地点は土地の利用度が高い西部工業基地周辺が主となっている。物流関連の土地需要は堅調で、自動車関連企業の工場増設に伴う買増し需要もみられる。特定の業種による強い需要はないが、底値感もあり下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>・室蘭市-1.3(-1.6)%は、近年の工場進出は大工場構内での立地が多く、新たな用地取得は少ない。</li> <li>・旭川市0.0(0.0)%は、市内において整備水準の高い工業用地が少ないことから、工業地は横ばいで推移している。</li> <li>・小樽市0.0(-1.6)%は、製造業用地は停滞傾向が続いているが、流通業務用地としての需要が回復基調で、横ばいとなった。</li> <li>・釧路市0.0(0.0)%は、道東道延伸と釧路外環状線開通により交通量が増加し、当該好影響を反映して、横ばいとなった。</li> <li>・帯広市1.0(3.1)%は、工業用地不足に伴う需給関係逼迫による取引価格水準の上昇が認められたが、上昇幅は前年より縮小した。</li> <li>・札幌白石9-3は工商混在地にあり、平成30年3月、至近に大型ホームセンターがオープンする等、周辺は商業地域化が進行しており高い上昇率となった。</li> <li>・札幌白石9-4は流通業務地域に位置し、取引件数は少ない地域であるが、都市計画制限の緩和が予定されており若干の上昇となった。</li> <li>・札幌白石9-5は工業地的色彩からマンション適地へ移行しつつあり、地価は上昇傾向となった。</li> <li>・札幌白石9-1は住宅系の用途が混在する地域であり、また、札幌都心に比較的近いことから若干の上昇となった。</li> <li>・札幌西9-3、札幌西9-4、札幌西9-5は、住宅系や商業系の用途が相当程度混在する地域に位置していることから、上昇となった。</li> </ul>
地	<p>③その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>

※ 地域政策、取り組み等について

- ・札幌市は立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域(都心)を定め、当該地区を重点的に民間開発を誘導し、容積率の緩和等の「都心における開発誘導方針」を策定中である。
- ・北海道新幹線倶知安駅は、高架駅・線路でH33年度高架橋脚着工予定。
- ・高速道路(共和~倶知安)11.5kmは、H28年度事業化。H30年11月23日着工式。開通2027~2028年を予定。
- ・G20会合2019年10月25、26日観光大臣会合。ニセコHANAZONOリゾート内を予定
- ・倶知安町役場新庁舎建設計画、現駐車場に建設予定で、H32年供用開始予定。想定事業費約25億円。

・前半と後半の地価動向

- ・平成30年9月に発生した胆振東部地震により、一時的に観光客のキャンセル等があったが、現時点ではほぼ回復基調にある。
- ・札幌市の地価形成に強い影響を与える道外資本、投資家資本は株高、貸出金利の影響をうける。現在、株高であるが銀行貸出については以前より審査は厳しい状況である。
- 札幌市は用途毎では大きな差は認められないが、価格水準が高い高度商業地等では、前期はほぼ同じ後期はほぼ同じかやや鈍化傾向にある。前記以外の普通商業地等は、前期はほぼ同じ後期はやや強い傾向である。
- 理由としては、都心部で地価水準が相対的に高くない地域の土地需要が強いこと、中央区の地下鉄駅徒歩圏の地価が高騰したため、隣接区である豊平区、西区等の早くから需要が流れた地区は概ね同程度であるが、再開発等の影響が顕著に現れた白石区、厚別区、北区等は後期が強い傾向である。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H 31 変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
道全体	0.7 ( 0.0)	345 ( 269)	232 ( 277)	350 ( 391)	927 ( 937)
札幌市	4.0 ( 2.3)	249 ( 221)	19 ( 51)	32 ( 33)	300 ( 305)
函館市	△0.3 (△0.5)	2 ( 0)	16 ( 12)	14 ( 20)	32 ( 32)
小樽市	△0.6 (△0.9)	7 ( 5)	4 ( 5)	21 ( 22)	32 ( 32)
旭川市	△0.4 (△0.4)	0 ( 0)	51 ( 51)	12 ( 12)	63 ( 63)
室蘭市	△1.7 (△2.1)	0 ( 0)	7 ( 6)	16 ( 18)	23 ( 24)
千歳市	0.9 (△0.4)	8 ( 3)	6 ( 3)	3 ( 12)	17 ( 18)
江別市	0.1 (△0.4)	15 ( 8)	7 ( 7)	7 ( 14)	29 ( 29)
釧路市	△0.2 (△0.1)	0 ( 1)	28 ( 27)	3 ( 4)	31 ( 32)
帯広市	1.1 ( 0.2)	23 ( 9)	6 ( 20)	1 ( 1)	30 ( 30)
北見市	△0.4 (△0.2)	0 ( 0)	10 ( 11)	3 ( 2)	13 ( 13)
苫小牧市	△1.6 (△1.8)	5 ( 5)	7 ( 4)	39 ( 42)	51 ( 51)

### (2) 商業地

市町村名	H 31 変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
道全体	3.2 ( 2.3)	161 (145)	78 ( 85)	113 (129)	352 (359)
札幌市	8.8 ( 7.4)	133 (124)	10 ( 22)	2 ( 1)	145 (147)
函館市	1.1 ( 0.3)	6 ( 4)	8 ( 9)	9 ( 10)	23 ( 23)
小樽市	2.5 ( 1.2)	10 ( 8)	1 ( 3)	0 ( 1)	11 ( 12)
旭川市	0.0 ( 0.0)	0 ( 0)	22 ( 21)	1 ( 2)	23 ( 23)
室蘭市	△1.7 (△2.5)	0 ( 0)	1 ( 0)	6 ( 8)	7 ( 8)
千歳市	1.7 ( 0.2)	3 ( 2)	0 ( 2)	1 ( 1)	4 ( 5)
江別市	0.0 (△0.4)	2 ( 2)	2 ( 0)	2 ( 6)	6 ( 8)
釧路市	0.1 ( 0.1)	2 ( 2)	10 ( 9)	1 ( 3)	13 ( 14)
帯広市	△0.2 (△0.5)	0 ( 0)	7 ( 5)	3 ( 5)	10 ( 10)
北見市	△1.0 (△1.4)	0 ( 0)	0 ( 0)	5 ( 5)	5 ( 5)
苫小牧市	△1.4 (△1.6)	0 ( 0)	2 ( 2)	15 ( 15)	17 ( 17)

### (3) 工業地

市町村名	H 31 変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
道全体	0.7 (△0.1)	15 (10)	30 ( 28)	10 ( 18)	55 (56)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 道全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	550,000	-	円山ブランドとして名声が高い共同住宅地域で交通接近条件にも優れ、需要が極めて強い。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	4,450,000	+15.3% (+15.2%)	駅前通の市内屈指の商業地、ビルの建替、再開発等により町並みの良化、市電の回遊性増加
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	75,000	+50.0% (+31.6%)	別荘需要はアジア系外国人がリードしており、相場水準も富裕層による価格帯にシフトしつつある
	商業地 倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	63,500	+58.8% (+35.6%)	新幹線等のインフラ期待による先行投資は継続。外国人による店舗実需も出始め、価格は引き続き強い上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 古平-2	古平郡古平町大字御崎町5番2	4,150	-7.8% (-6.3%)	地域経済不振のほか、人口減少や高齢化進行等による住宅地需要の減退
	商業地 夕張5-1	夕張市本町2丁目217番	4,900	-9.3% (-6.9%)	人口減少・高齢化率の増加が顕著であり、商業床需要の減退が著しい。

### (2) 道庁所在地について (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 札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	550,000	-	同上
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	4,450,000	+15.3% (+15.2%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 札幌厚別-8	札幌市厚別区厚別南2丁目5番19	121,000	+13.1% (+7.9%)	ひばりが丘駅近接で利便性良好。新さっぽろ駅周辺再開発からも需要は堅調で地価は上昇傾向。
	商業地 札幌中央5-21	札幌市中央区南6条西3丁目6番31	530,000	+25.0% (+24.7%)	容積率800%のすすきの地区、外国人観光客の増加等、インバウンド投資が活発化

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 31 年地価公示)

( 青森県代表幹事 )

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>青森県の住宅地の平均変動率は前年より0.2%下落幅が縮小して-0.5%で、平成13年以降19年連続の下落となった。一方、景気の上向き傾向と底値感等から75地点(青森市24地点・弘前市19地点・八戸市11地点・黒石市1地点・五所川原3地点・十和田市3地点・三沢市2地点・むつ市2地点・平川市1地点、藤崎町2地点、田舎館村1地点、板柳町1地点、東北町1地点、おいらせ町4地点)で横ばいとなった。また、土地区画整理され環境が良好で、商業施設に近い利便性の良い地域等8地点(青森市2地点・弘前市3地点、八戸市3地点)で上昇した。</li> <li>青森県の人口(住民基本台帳)は、平成30年10月1日は1,289,819人で、5年前の平成25年10月1日の1,366,341人に比較して-5.6%と減少している。5年前と比較した市部の人口減少率は-5%であるが、町村部の減少率は-7.6%で市部に比べてかなり大きく、町村部の地価の下落率が大きい要因となっている。</li> <li>また、県全体の世帯数は、平成30年10月1日が587,660世帯で5年前の平成25年9月末(581,782世帯)に比べて+1.0%となっている。市部では5年前に比べて+1.3%となっているが、町村部では+0.1%でほぼ横ばいに近い状態となっている。</li> <li>青森県全体の土地取引件数は、平成30年1月～9月までの件数が9,412件で前年同期比(平成29年1月～9月合計9,111件)では+3.3%となった。面積では、平成30年1月～9月までの面積が1,894.90haで前年同期比(平成29年1月～9月の合計2,036ha)では-6.9%となっている。</li> <li>県全体の新設住宅着工戸数は、平成30年1月～9月までの件数が4,729件で前年同期比(平成29年1月～9月の合計4,728件)では+0.02%となった。また、貸家は-47.4%、持家も-3.1%となったが、分譲は+72.7%となった。また、新設住宅床面積では、平成30年9月時点が67,000㎡で前年同月比で-2.2%となっている。</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>県庁所在地である青森市(-0.6%→-0.4%)：全般的には景気の上向き傾向から下落幅は縮小傾向となっている。</li> <li>県内最高価格地である青森-38(浜田2丁目)は浜田地区の大型商業施設が至近であり、生活利便性が高く、居住環境も良好なほぼ熟成した地域で、需要が底堅いところから前年比+3.2%と上昇を続けている。</li> <li>青森-8(長島3丁目)は市内でも高価格帯の住宅地域で、中心繁華街の衰退により利便性が低下したこと等から大きく下落した結果、値頃感・底値感から横ばいを続けている。</li> <li>青森-18(篠田3丁目)は街路整備により接道が良好となり、前年比+1.0%の上昇を示した。</li> <li>青森-20(勝田2丁目)は従来からの住環境の高さに加え、至近に商業施設が開店し利便性が大きく向上したところから横ばいを続けている。</li> <li>その他住宅地域については、景気の上向き傾向に加え、値頃感・底値感から相対的に下落幅は縮小傾向で推移し、下落から横ばいに転じる地点が増加している。</li> </ul>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>弘前市(0.0%→0.0%)</li> <li>弘前-30(早稲田1丁目)及び弘前-31(泉野2丁目)は一昨年新設した地点で、郊外に位置しているが、区画整然として居住環境が良好で、周辺に大型商業施設があり利便性も高いことから需要が強く、地価は上昇した。両地点はいずれも上昇率+3.1%と弘前市では一番上昇した。</li> <li>弘前-5(田園1丁目)は国道7号東方の住宅地域であり居住環境が優るほか、周囲に大型商業施設があり、利便性も高いことから需要が底堅く、安定的に需要があるものの地価はほぼ上限となり、横ばいとなった。</li> <li>弘前-14(城東中央3丁目)は、人気の高い城東地区に位置し、区画整然として居住環境が良好なほか、弘前駅や百貨店にも近接し利便性も高く、地価は+0.5%の微増で上昇を続けている。</li> <li>中心部周辺に位置する既成住宅地域は、城下町特有の面地条件の悪さや中心商店街の空洞化等による影響等により需要は強くないが、底値感から下落幅は縮小し横ばいに転ずる地点が増加してきている。</li> <li>八戸市(-0.3%→-0.3%)</li> <li>居住環境が良好で高価格帯の八戸-7(根城)・八戸-28(売市)は値頃感と底堅い需要から昨年度と同様上昇となった。また、一昨年新設された八戸-35(田向)は郊外にあるが、区画整理された地域で居住環境が良く、周辺に大型商業施設もあり利便性も高いことから需要が強く八戸市では一番(+2.9%)の上昇となった。</li> <li>従来、総額が張ることから敬遠されがちであった中心部周辺及び郊外の地域においても、地価下落による値頃感と景気回復による需要の回復から横ばいに転ずる地点が増加している。</li> <li>市街地中心部から遠く利便性の劣る地域及び市街化調整区域内の住宅地域については、未だに下落傾向が続いている。</li> </ul>

住 宅 地	<p><b>④特徴的な変動率を示した都市、地点と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・十和田市、三沢市、おいらせ町は底値感からほとんどで横ばいとなった。また郡部でも下落幅は縮小傾向にあるが、郡部では藤崎-1、藤崎-2、田舎館-2、板柳-2、東北-1が底値感から横ばいになっている。</li> <li>・下落率最大は、外ヶ浜-2(蟹田田ノ沢)で、以下外ヶ浜-1(蟹田)、つがる-3、平内-1となっている。</li> <li>・外ヶ浜-2は事務所等も混在する国道沿いの地域で用途の多様性もあったが、近年は事業的色彩は殆どなくなってきたこと及び過疎化や農林業等の地域経済の不振により需要が減少している(及び以下は外ヶ浜-1も同じ状況。)。つがる-3は過疎化や漁業低迷が要因で、平内-1は人口減少による有効需要減少が要因となっている。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・期の前半と後半の市況の変化については、特段の変化は見られない。</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>・青森県の平均変動率は前年より0.3%下落幅が縮小した-0.5%で、平成5年以降27年連続の下落となったが、長年の下落による底値感から下落幅は縮小傾向で、下落地点は38地点から31地点に縮小し、横ばい地点が25地点となった。また上昇地点が11地点と昨年の4地点と比べて大幅に増加した。</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>・青森市(-0.4%→+0.1%)</li> <li>・中心商業地の新町付近では、全てが中心市街地活性化計画どおりには進行していないものの、市役所の窓口業務移転(平成30年1月)等による中心市街地の活性化が進んでいく期待感、また、これに伴う投資意欲向上の期待感もあり、底値感も相俟って地価は横ばいないし上昇に転じた。</li> <li>・そのような流れを受け、青森市中心部の準高度商業地域である青森5-3(新町1丁目・県内最高価格地)及び青森5-4(長島2丁目)、青森5-11(中央1丁目)、青森5-18(本町3丁目)は、郊外型大型SCとの競合から需要は低迷しているものの、底値感から横ばいが続いている。また、青森5-13(新町1丁目)は再開発ビル「アウガ」に市役所の窓口業務が移転したことに伴い、付近の交流入口が増加し+1.5%の上昇に転じた。中心から外れた既成市街地内の商業地では、郊外型大型SCへの顧客流出に歯止めがかからず、依然として下落傾向で推移している。</li> <li>・郊外の商業地域においては、郊外型店舗の集積が進んでいる青森5-17(八ツ役字矢作)が底値感から上昇に転じた。また、青森5-20(東大野2丁目)は一昨年新設された地点であるが、大型商業施設に近く集客力の強い地域にあり需要が根強いことから+2.5%と県で上昇率が一位となった。</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>・弘前市(-0.3%→-0.1%)</li> <li>・弘前5-2(田園3丁目)は周辺の居住人口の増加傾向及び住宅地の上昇傾向の影響を受け、今年+0.7%の上昇に転じた。土手町など旧中心部は有効需要は弱いものの、地価水準が背後の住宅地との比較により底値が見えつつあることから、古くからの中心部の商業地である弘前5-5(上鞆師町)・5-6・5-8(ともに土手町)は昨年に引き続き横ばいとなった。平成27年4月、土手町の蓬莱橋から中央弘前駅までを歩道で結ぶ土淵川環境整備連携事業が完了し、今後とも回遊性が高まることが期待されている。</li> <li>・弘前5-9(城東北)は路線商業地域で、県内外の量販店等の有効需要が底堅い影響を受けて横ばいとなっている。また、中心部から外れた古くからの近隣商業地域である弘前5-7(茂森町)も底値感から横ばいを維持している。</li> <li>・大町・駅前地区では、空店舗率の減少、顧客通行量の上昇など、一定の「ヒロロ効果」が現れており、その影響から、市内の最高価格地である弘前5-1(駅前1丁目)は引き続き横ばいとなった。</li> <li>・八戸市(-0.3%→+0.1%)</li> <li>・八戸市の最高価格地(八戸5-5、三日町)は、近隣地域内に多目的広場「マチニワ」が着工する等中心市街地が活性化し賑わいが戻りつつあることから上昇を維持し、また場所的に近い八戸5-1・5-3・5-6も中心市街地活性化の影響で上昇に転じた。中心部に設定されている商業地の地点については、背後の住宅地の価格に近づき底値感が出てきたこと等から殆どの地点が横ばいとなっている。</li> <li>・郊外の古くからの近隣商業地域及び路線商業地域については、依然として下落が続いているが、地価水準が相当低くなってきたことから下落幅は縮小傾向にある。</li> </ul> <p><b>④特徴的な変動率を示した都市、地点と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・青森市、弘前市、八戸市の3市以外の商業地で新たに上昇に転じた地点は五所川原5-2(字布屋町)、また三沢5-2(松園町)、むつ5-2(中央2丁目)は昨年度と同様、上昇となっている。</li> <li>・五所川原5-2は、向かいに市役所が完成し、また隣接地に銀行の移転が決まり発展可能性があり上昇に転じた。十和田5-2及び平川5-2は地価水準が低くなり底値感から横ばい。また、三沢5-2は周辺地域での県道の開通、新規出店の効果から上昇となったほか、むつ5-2は集客力の強い路線商業地域で需要が根強いことから上昇となった。</li> <li>・下落率最大は昨年と同じく、むつ5-3で、旧大畑町の小規模店舗の多い中心商店街に位置するが、空店舗の増加等、空洞化が進んでいることから下落幅が最大となった。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・期の前半と後半の市況の変化については、特段の変化は見られない。</li> </ul>



- ・弘前駅前北地区の一角、駅前通り沿いに市内4棟目となるマンション(15階建・84戸)を建設し、既に完売。さらに、駅前北地区内、代官町寄りの一角で15階建マンションを建設中。
- ・平成28年12月、市の南方郊外の樹木5丁目にスーパーとホームセンターが入る複合SCがオープン。更に29年9月、同SC内にDVDレンタル店と喫茶店が出店した。
- ・平成29年10月、野田2丁目地内の病院が「オフィス・アルカディア」へ移転新築した。

(八戸市)

- ・八戸市では、中核的施設としての八戸ポータルミュージアム「はっち」が23年2月にオープンしてから、6年5ヶ月(29年7月)で600万人の入館者があった。
- ・中心市街地活性化基本計画の主要事業のひとつである「三日町・六日町複合ビル等整備事業」のうち、六日町側に4階建の複合ビルが平成28年7月にオープン、12月には1階に「八戸ブックセンター」が開設された。三日町側には、平成29年4月に八戸市が屋内型の庭をイメージした「マチニワ」の整備に着工し、平成30年7月オープン。平成23年にオープンした八戸ポータルミュージアム「はっち」とともに中心市街地活性化の動きが活発化している。
- ・このほか、中心商店街背後の朔日町にはビジネスホテルが建設中である。隣接地には地元建設会社が中心となったプロジェクトにより、平成30年5月に延べ6,400㎡の複合ビル(1階は商業施設、2～13階は分譲マンション)を建設着工した。中心市街地の活性化が期待される。
- ・中心市街地西方の売市地区にある長根運動公園内旧運動場跡地に屋内スケート場(S造3F1B、延床面積約26,000㎡)が建設中で、平成31年6月完成予定。また、田向地区に整備を進めている「(仮称)八戸市総合保健センター」は、平成29年度着工予定、平成32年度完成予定。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H30	H31	H31 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.7%	-0.5%	8	75	95	178
青森市	-0.6%	-0.4%	2	24	23	49
弘前市	0.0%	0.0%	3	19	8	30
八戸市	-0.3%	-0.3%	3	11	20	34
五所川原市	-0.2%	0.0%	0	3	0	3
十和田市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	-0.9%	-0.6%	0	2	2	4
平川市	-1.1%	-1.0%	0	1	4	5
板柳町	-0.8%	-0.8%	0	1	1	2
東北町	-1.0%	-1.0%	0	1	2	3
おいらせ町	0.0%	0.0%	0	4	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			8	57	111	176

### (2)商業地

市町村名	H30	H31	H31 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.8%	-0.5%	11	25	31	67
青森市	-0.4%	+0.1%	3	10	5	18
弘前市	-0.3%	-0.1%	1	6	2	9
八戸市	-0.3%	+0.1%	4	4	4	12
五所川原市	-0.7%	0.0%	1	0	1	2
十和田市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	+0.3%	+0.1%	1	1	0	2
むつ市	-1.7%	-1.0%	1	0	2	3
平川市	-0.7%	-0.7%	0	1	1	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			4	27	38	65

### (3)工業地

市町村名	H30	H31	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.6%	-0.4%	0	8	4	12
青森市	-1.4%	-0.7%	0	2	4	6
弘前市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
八戸市	0.2%	0.0%	0	4	0	4
田舎館村	0.0%	0.0%	0	1	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	7	5	13

### 3. 上位の価格及び変動率等

#### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	73,300	+3.2% (+3.3%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が上昇傾向で推移。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (0.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って横ばいを維持。
上昇率1位	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	73,300	+2.7% (+3.3%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が上昇傾向で推移。
	商業地 青森5-20	青森市東大野2丁目7番2外	66,500	+2.5% (+3.0%)	集客力が強い郊外大型SC周辺の地域で、県外大手資本による店舗が多く立地し根強い需要がある。
下落率1位	住宅地 外ヶ浜-2	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田田ノ沢32番2	8,800	-3.3% (-3.2%)	人口減少や地域経済の不振による需要減から下落傾向が続いている。
	商業地 外ヶ浜5-1	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田126番1	12,200	-3.2% (-3.1%)	大規模店舗への顧客流出など地域経済の不振による需要減から下落傾向が続いている。

#### ●県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	73,300	+3.2% (+3.3%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が上昇傾向で推移。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (0.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って横ばいとなった。
上昇率1位	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	73,300	+3.2% (+3.3%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が上昇傾向で推移。
	商業地 青森5-20	青森市東大野2丁目7番2外	66,500	+2.5% (+3.0%)	集客力が強い郊外大型SC周辺の地域で、県外大手資本による店舗が多く立地し根強い需要がある。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

( 岩手県 代表 幹 事 )

平成31年地価公示

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①岩手県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・岩手県全体では18年連続で下落した。岩手県平均は-0.4%で、前年の-0.6%に比べて0.2ポイント下落率が縮小した。上昇地点は27地点(盛岡市18地点、陸前高田市1地点、釜石市2地点、滝沢市2地点、紫波町1地点、矢巾町3地点)である。</li> <li>・平成30年10月1日時点の人口は1,240,522人(前年比-1.1%、5年前比-4.2%)で微減傾向にある。人口増加は滝沢市で、盛岡市に隣接するベッドタウンである。</li> <li>・岩手県の高齢化率は32.3%(前年31.7%、5年前27.6%)で微増傾向にある。市部よりも郡部の高齢化率が高い。</li> <li>・平成30年10月1日時点の世帯数は526,396世帯(前年比+0.3%)で微増傾向にある。世帯数は市部(前年比+0.4%)と郡部(前年比+0.1%)ともに微増傾向にある。</li> <li>・平成30年1月～8月までの土地取引件数は8,577件(前年同期比-35.4%)、取引面積は2,241.8ha(前年同期比-50.0%)である。件数・面積ともに大きく減少した。</li> <li>・平成30年1月～9月の住宅着工戸数は6,329戸6,347戸(前年同期+13.4%)である。平成30年9月時点の利用関係を見ると、持家49.0%、貸家45.1%、給与2.0%、分譲4.0%で、前年同期よりも貸家が減少傾向にある(H29:51.0%→H30:45.1%)。</li> <li>・平成30年10月の有効求人倍率(季節調整値)は1.49倍で、高水準を維持している。平成25年5月以降月以降65ヵ月連続で1.00倍以上を記録している。</li> <li>・平成30年上期の岩手県内の経済は、公共投資が前年の復興道路工事など大型工事の反動からマイナス基調となり、個人消費は持ち直しの動きにやや足踏み感がみられたほか、生産活動も一部で弱い動きとなったが、住宅投資は主力の持家を中心に増勢となり、雇用情勢も改善が続くなど、全体としては引き続き緩やかな回復の動きとなった。</li> <li>・平成30年下期の岩手県内の経済は、公共工事関連予算が前年を下回ることから公共投資は弱含みとなり、企業の設備投資も非製造業は前年を下回る見通しとなっているが、生産活動や個人消費が持ち直しの動きを継続し、雇用情勢も改善を続けるなど、景気は全体として緩やかな回復基調が持続するとみられる。</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>・盛岡市平均は前年の+0.4%と同等で、上昇幅が横這いに転じた(人口-0.6%、世帯+0.6%)。</li> <li>・盛岡南新都心地区は、前年まで人気の高い住宅地として+5.0%以上の価格上昇で推移していたが、上昇幅が減少した。中心部及び周辺地区は、横這いから上昇に転じた地点が増加した。南方面の南仙北地区・都南地区は価格上昇が継続している。傾斜地で街路条件等が劣る東新庄地区、郊外の紅葉ヶ丘地区や旧玉山村の各地区は依然として需要が弱く、価格下落が継続している。一方で、市街化調整区域内の住宅地は、農家住宅から戸建て専用住宅への用途変更の増加もあり、市街化区域に隣接する地区では、上昇に転じる地点もあった。</li> <li>・不動産開発会社による住宅開発が続き、南部では道明地区・南仙北地区・三本柳地区・永井地区・津志田地区で約100区画、中心部では長田町地区で約10区画、北部では高松地区・北山地区・黒石野地区・三ツ割地区・緑ヶ丘地区・厨川地区で約120区画が開発許可を得て造成中又は販売中である。一方で、平成31年春以降に開発許可申請を予定している事前相談は1件のみである。</li> <li>・分譲マンションは、中心部でマンション用地の確保が難しく、中心部の外延での開発が中心であるが、平成30年は新規分譲が1件(中心部・総戸数48戸)であった。平成26年末以降に竣工した8棟のうち、中心部の外延の4棟で新古物件が出ている。</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>・市部(東日本大震災の被災市を除く)は、地価下落が継続しており、総じて前年並みの下落率となったが、花巻市は下落幅が減少した。</li> <li>・郡部(東日本大震災の被災町村を除く)は、盛岡市に隣接する紫波町と矢巾町で地価上昇が継続しているが、上昇幅が拡大した(紫波町は前年+1.1%→+2.1%、矢巾町は前年+0.9%→+2.8%)。その他の郡部は地価下落が継続しており、総じて前年並みの下落率となった。</li> <li>・東日本大震災の被災市町村では、被災者の移転需要が沈静化し、需要者の中心は新規の住宅取得者や買換え希望者に移行した。前年は地価横這いの釜石市、陸前高田市が上昇に転じ、前年は地価下落の宮古市・大船渡市・大槌町・山田町は下落が継続している。</li> <li>・東日本大震災の被災市町村の多くの地点では、中心部から近郊の平坦部に住宅需要が集中している一方、郊外や傾斜部は利便性や地勢が劣ることから住宅需要が低調で、郊外で新規に開発された住宅分譲地は売れ残りが見られる。</li> <li>・平成28年台風第10号で被災した岩泉町は、観光施設・教育施設・社会福祉施設の復旧が完了し、災害公営住宅や集団移転造成が途上、産業は水産関連は完了したが農業が復旧の途上、道路・河川の復旧が途上にある。不動産取引市場は回復しておらず、住宅再建の動きは鈍く、移転需要も顕在化していない。</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>・岩手医科大学付属病院が、本年9月21日に盛岡市から矢巾町に移転するが、これに伴って、矢巾町や紫波町の住宅地の需要が増大しており、新規の住宅開発も活発化している。</li> </ul>

商	<p>①岩手県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・岩手県全体では26年連続で下落した。岩手県平均は-1.2%で、前年の-1.7%よりも5ポイント下落幅は縮小した。上昇地点は9地点(盛岡市9地点)、横這い地点13地点(盛岡市9地点、大船渡市1地点、北上市3地点)である。</li> <li>・平成30年10月時点の岩手県内の経済は、緩やかな回復基調を続けている。</li> <li>・個人消費は、底堅く推移している。百貨店売上高(全店舗ベース)は、2ヵ月連続で前年を下回った。スーパー売上高(全店舗ベース)は、前年並みとなった。新車登録・届出台数(乗用車(含む軽))も、前年並みとなった。</li> <li>・公共工事請負金額は、10ヵ月連続で前年を下回った。新設住宅着工戸数は、6ヵ月連続で前年を上回った。民間設備投資(短観ベース)は、前年を上回る計画となっている。県内の官民建設工事全体の出来高総計は、8ヵ月連続で前年を下回った。</li> <li>・消費者物価指数(除く生鮮食品)は、光熱・水道および交通・通信の上昇等を主因に、21ヵ月連続で前年を上回った。</li> <li>・企業倒産は、2件、376百万円(前年同月;5件、1,739百万円)と落ち着いた動きである。</li> <li>・金融面では、県内民間金融機関の預金・貸出は、預金は前年を下回った一方、貸出は前年を上回った。貸出約定平均金利は前月に比べて低下した。</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>・盛岡市平均は+1.2%で、前年の+0.1%に比べて1.1ポイント上昇幅が拡大した。上昇地点は9地点、横這い地点は9地点、下落地点はなくなった。</li> <li>・飲食店舗への転換が進んだ中心商店街は、県内法人による収益物件の取得が増加している。空き店舗のテナント入居も進んでいる。</li> <li>・盛岡南新都心地区は、盛岡西バイパス沿いを中心に飲食店舗、物販店舗の進出が続いており、盛岡市内でも随一の路線商業地域として集積度を高めている。</li> <li>・その他の路線商業地域は、空き店舗や跡地に地元資本・個人事業主の出店が見られ、需要は安定的に推移している。</li> </ul>
業	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市部(東日本大震災の被災市を除く)は、地価下落が継続している。前年と比較した下落幅は、拡大・同等・縮小と、市によって異なる。北上市は、前年の-0.7%の下落から横這いに転じた。</li> <li>・郡部(東日本大震災の被災町村を除く)は、地価下落が継続しており、総じて前年並みの下落率となった。</li> <li>・東日本大震災の被災市町村では、宮古市・釜石市は前年並みの下落率、大船渡市は横這いから-0.9%の下落に転じた。</li> <li>・宮古市は、市役所が平成30年10月1日に駅南側に移転したことにより商業適地が駅方面にシフトしていくことが予測され、市役所移転を見込んだ民間開発が期待されるが、今のところ特に動きは認められない。大船渡市は、北部の国道45号沿いや大船渡駅周辺では新規出店、仮設店舗から本設再開が活発で、商業重心が変化してきている。釜石市は、商業投資は中心部に集中しているが、釜石中央IC周辺の近郊部において土地取引や店舗テナントの入替が見られる。山田町は、中心商業地では津波復興拠点整備事業により、山田町共同店舗棟の開業、金融機関や個人商店等の建設も進んでおり、JR山田線の三陸鉄道への営業譲渡と平成31年3月の全線開通を控え、山田駅周辺では一定の需要が見受けられる。</li> <li>・平成28年台風第10号で被災した岩泉町は、小売店舗・観光施設は営業再開し、事業所も殆どが営業再開しており、災害の影響が解消されつつある。</li> </ul> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし</p>
地	<p>①岩手県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・岩手県平均は+4.9%で、前年の+1.0%から上昇幅が拡大した。上昇2地点(北上市、矢巾町)、横這い2地点(盛岡市、花巻市)。</li> <li>・平成30年8月の鉱工業指数(生産)は前年比+6.7%。平成30年上期の工業立地動向は、7件(前年同期7件)、7.2ha(前年同期7.2ha)である。</li> <li>・平成30年10月の岩手県の経済は、生産は、緩やかに持ち直している。鉱工業生産指数(季節調整値)は、2ヵ月振りに前月を上回った。</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>・盛岡市は前年の-2.7%から横這いに転じた。</li> <li>・盛岡市に大工場はなく、中小工場が乙部・黒川・川目地区や玉山区の洪民地区に点在しているが、食品加工工場、クリーニング工場、自動車整備等の消費地向けの産業が中心で、地域要因や消費動向に変化がない中で新規投資も見受けられない。</li> <li>・市街地にあった工場が業績不振や生産拠点の集約等により閉鎖した場合、用途地域の制約がない限り、ショッピングセンターや分譲住宅地の開発用地となることが多い。</li> <li>・倉庫流通系の工業地は、卸売業者・メーカー等の倉庫・配送センターが盛岡市と矢巾町に跨って所在する盛岡流通センターをはじめ、東北道IC周辺に集積している。これまでは大規模な用地を確保でき、かつ、土地単価の安い花巻市や北上市の流通団地に需要が流出していたが、最近になって小口物流の増加に伴い大消費地に近いという優位性が見直され、需給環境が好転した。</li> </ul>
業	

地	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・花巻市は、花巻IC周辺で新規の工業団地の開発に着手した。倉庫流通系や物流系の法人の進出が予定されている。</li> <li>・北上市は、半導体製造企業の製造棟建設(雇用規模370人)に伴い、関連企業の進出が活発化している。既に5社(雇用規模500～600人)が立地を決め、現地子会社は生産拡大が進めば20～30社になると見込んでいる(製造棟は2019年秋完成、2020年春量産開始予定)。</li> <li>・矢巾町の倉庫流通系の工業地(盛岡市に跨る盛岡流通センター内)は、物流需要の高まりから流通センター地区内の営業所や倉庫等の空き物件が減少している。また、南側の隣接に開発された広宮沢土地区画整理事業による流通業務用地でも取引が活発化しており、地価は前年の+7.0%から+18.0%と上昇幅が拡大した。</li> </ul>
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし

※ 地域政策、取り組み等について  
 ○インバウンド投資  
 ・岩手県では、Japan. Free Wi-Fiの設置数や外国人観光案内所、案内表示の英語対応など全国と比較しても整備されてきており、観光インフラ面ではインバウンド対応が進んでいるといえる。一方、旅行消費額を増やすという観点からは免税店の存在は大きい。岩手県の免税店の店舗数は全国41位と少ない。  
 ・岩手県のスキー場で最も入込数が多いのは安比高原スキー場で、同スキー場を運営するに会社によると、平成29年度の訪日外国人旅行者の延べ宿泊者数は約59千人/泊と、前年と比較し約2倍となった。内訳は、台湾が約35千人/泊と6割を占めている。同社では、花巻～台湾のチャーター便の増便などにより、宿泊者数が増加しているとしている。  
 ・安比高原スキー場での訪日外国人旅行者の誘致の取組みは、非圧雪コースの新設及び拡大を実施している。また、スキーやスノーボードだけではなく郷土料理を楽しみたいニーズにも対応するため、「八幡平市内ナイトシャトルバス」を運行して地元の飲食店への送迎を行うなど、地域経済の活性化に貢献している。さらに、言語対応面では、「中国語対応のスキースクール」の新設や「外国語スタッフ」を増員し好評を得ている。

## 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	H30変動率	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	-0.6%	-0.4%	27	42	56	125
盛岡市	+0.4%	+0.4%	18	21	5	44
宮古市	-0.3%	-0.2%	0	2	2	4
大船渡市	-0.4%	-0.3%	0	2	1	3
花巻市	-1.2%	-0.7%	0	4	3	7
北上市	-0.7%	-0.6%	0	3	2	5
一関市	-2.1%	-2.2%	0	0	6	6
陸前高田市	-0.5%	+0.5%	1	2	0	3
釜石市	0.0%	+1.2%	2	0	1	3
奥州市	-0.7%	-0.8%	0	1	8	9
滝沢市	-0.3%	+0.3%	2	2	2	6
紫波町	+1.1%	+1.5%	1	1	0	2
矢巾町	+0.9%	+2.8%	3	1	0	4
大槌町	-1.3%	-1.8%	0	0	2	3
山田町	-0.8%	-0.9%	0	1	1	2
岩泉町	-2.4%	-2.7%	0	0	2	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			19	43	62	124

### (2) 商業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	-1.7%	-1.2%	9	13	26	48
盛岡市	+0.1%	+1.2%	9	9	0	18
宮古市	-0.3%	-0.3%	0	0	1	1
大船渡市	0.0%	-0.9%	0	1	1	2
花巻市	-2.5%	-2.5%	0	0	4	4
北上市	-1.7%	0.0%	0	3	0	3
一関市	-3.8%	-4.3%	0	0	4	4
釜石市	-2.7%	-2.6%	0	0	1	1
奥州市	-2.6%	-3.4%	0	0	4	4
紫波町	-3.6%	-3.4%	0	0	1	1
山田町	-1.7%		0	0	0	0
岩泉町	-3.5%	-3.2%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	21	31	53

## (3) 工業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.0%	+4.9%	2	2	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	2	1	4

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

## ● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	83,200	+1.0% (+1.0%)	名声の高い住宅地で、地域要因等に変動はないものの、長年の地価下落による割安感・値頃感があり、人気のある盛南地区等と比較・選好され、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	308,000	+3.0% (+1.7%)	物販店舗から飲食店舗への転換が進み、収益物件の取引も増加している。テナントの新規参入もあり、空室率、平均賃料は横這いで推移している。
上昇率1位	住宅地 矢巾-3	紫波郡矢巾町大字南矢幅第9地割367番	54,100	+4.8% (0.0%)	矢幅駅周辺の住宅地域に存し、平成31年9月の開業が確定した医大付属病院に近く、供給が少ないなか周辺で活発な取引が行われて高水準で推移しており、売希望価格は強気。
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	243,000	+3.8% (0.0%)	盛岡駅前の商業地域に存し、繁華性、商況とも特に変動はなく好立地条件を維持している。商業地の取引が増えつつあるなか、高水準での取引も見られる。
下落率1位	住宅地 一関-5	一関市千厩町千厩字北方82番1	22,200	-4.7% (-4.9%)	旧千厩町内においては名声の高い住宅地域に存するが、人口減少、所得・雇用情勢の低迷等により、地域全体として住宅需要が低調であることから、地価の下落傾向が続いている。
	商業地 一関5-5	一関市千厩町千厩字館山6番1	31,600	-5.4% (-4.8%)	国道沿いの路線商業地域に存するが、背後地域の人口減少、所得・雇用情勢の低迷等により地域経済が停滞していることから、地価の下落傾向が続いている。

## ● 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	83,200	+1.0% (+1.0%)	名声の高い住宅地で、地域要因等に変動はないものの、長年の地価下落による割安感・値頃感があり、人気のある盛南地区等と比較・選好され、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	308,000	+3.0% (+1.7%)	物販店舗から飲食店舗への転換が進み、収益物件の取引も増加している。テナントの新規参入もあり、空室率、平均賃料は横這いで推移している。
上昇率1位	住宅地 盛岡-22	盛岡市黒川23地割44番6	26,400	+2.7% (+2.4%)	岩手医大病院の移転を控え、JR矢幅駅を最寄とする住宅地域では地価の上昇が顕著である。
	商業地 盛岡5-2	盛岡市盛岡駅前通437番	243,000	+3.8% (0.0%)	盛岡駅前の商業地域に存し、繁華性、商況とも特に変動はなく好立地条件を維持している。商業地の取引が増えつつあるなか、高水準での取引も見られる。

※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31年地価公示)

(宮城県代表幹事)

### 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宮城県全体としては平成31年の住宅地の平均変動率は+3.5%の上昇となり、昨年+2.7%と比べ上昇幅が拡大。</li> <li>・県内の人口(住民基本台帳人口)は直近5年間で平成23年10月末の2,310,309人から平成30年10月末では2,283,691人で-1.2%の減少。東日本大震災による被災者の移転需要はほぼ収束し、被災地域では高齢化と人口流出で取引は減少。2015年国勢調査速報値によれば、震災前に比べた人口の減少率は女川町が最も高い36.98%、南三陸町29.03%、山元町26.28%となっている。一方で増加率が高かったのは大和町13.49%、富谷市9.67%、大衡村6.96%、利府町5.55%の順。沿岸地域では復興事業は進捗しているが、防災集団移転による住宅団地の応募戸数が計画を大幅に下回るなど各地で事業計画の見直しも迫られている。高齢化が進行する被災地域の住宅市場では需要者の動きは鈍く、地価上昇幅は縮小し、ほぼ横ばい乃至下落傾向へと推移している。</li> <li>・仙台都市圏の人口は、震災後急伸した増加率は鈍化しているものの、増加傾向は続いており、土地区画整理事業等による住宅地の供給が続くなか、低金利と良好な資金環境を背景に、子育て世帯の住宅取得マインドは旺盛で住宅市場は堅調である。仙台市及び隣接する名取市、富谷市、大和町の地価は概ね上昇傾向を示している。</li> <li>・売物件が少ない地域では、震災後から続く地価上昇の浸透により将来の値上がり懸念とみられる需要も発生している。大規模再開発が進む周辺地域や大型商業施設の立地予定もある地下鉄東西線沿線等では、引き合いが多く、大きな上昇となっている。一方で、供給サイドの高値期待感に伴って、所得の実感と売物件価格に大きなギャップが生じており、高すぎる販売価格に警戒感も出始めている。価格水準の高い地域から郊外の求めやすいエリアの小規模物件へ需要が拡散する傾向も表れている。</li> <li>・白石市、栗原市、丸森町等の仙台都市圏から遠い地域においては、人口流出や高齢化の進行により住宅市場は縮小傾向が見られるが、低金利を背景とした金融機関の積極姿勢もあって、外延の山間部から地域の中心的都市に移住する需要もみられる。</li> <li>・宮城県内の過疎地域自立促進計画に挙げられている県内の過疎地域は、七ヶ宿町、丸森町、山元町、大崎市(旧岩出山町、旧鳴子町)、加美町(全域)、栗原市(全域)、登米市(旧登米町、旧東和町、旧津山町)、石巻市(旧河北町、旧雄勝町、旧北上町、旧牡鹿町)、気仙沼市、南三陸町となっている。こうした地域においては、地域の経済活動が低迷しており不動産取引が極めて少ない状態となっている。</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>・仙台市全般的には建築費の上昇により住宅価格も上昇しているものの、子育て世帯の住宅取得マインドは概ね堅調。中古物件は新築に比べて割安感のある人気住宅団地の需要は根強いが、売り希望価格の高止まりで需要サイドの動きは慎重姿勢を強めている。青葉区、太白区では取引件数はやや増加傾向で推移しているが、沿岸部の宮城野区ではやや減少傾向、若林区では沿岸エリアで減少している。</li> <li>・地下鉄東西線新駅周辺では売り物件が少なく、昨年に比べて上昇率を強めている地点もある。マンション用地は建築費の上昇で事業採算が成り立つ仙台市中心部でデベロッパーの激しい用地取得競争が続いていたが、建築費が落ち着いたことにより用地需要は外延部へ向かってエリアが拡大している。優良物件の供給不足傾向は続いているが、古い住宅団地では高齢化に伴い中古住宅等の供給が増える傾向も見られ、郊外住宅地域の中古物件の供給は増えている。人気団地等では中古住宅等に対する値頃感から地価が大きく上昇した地域もみられた。</li> </ul>
地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青葉区の住宅地は平均+6.7%(前年+5.1%)で上昇傾向が継続している。取引件数は物件不足を映じやや減少傾向で推移している。市中心部では、マンション用地や収益物件の積極的な取引がみられる。小田原地区や上杉地区等の中心部周辺の利便性が優る地域や、外延部の住宅団地では旺盛な需要が続いており、成約価格は上昇している。優良な売物件が少なく、地価上昇の浸透に伴って、今を買い時とみる需要層の動きも把握される。</li> <li>・供給サイドでは高値期待感が増大しており、需要層の慎重姿勢が増しつつある状況下において、高すぎる売り希望価格が成約の障害となって、成約までの期間が長期化する傾向が把握される。しかしながら、市内中心部では、少ない売物件を高値でも取得する需要層が存在している。</li> <li>・個人投資家向けの収益物件や富裕層向けの高価格帯の住宅地需要は概ね堅調。金融機関の収益物件に対する融資姿勢の変化の影響は限定的で、年初に貸家着工戸数は一時的に減少したが夏頃には再び増加した。価格の上昇によって収益物件の取引利回りは低下傾向であるが、みなし仮設住宅の終了により空室率の上昇もみられ、需要者サイドの物件の選別は厳しくなっている。富裕層向け住宅や収益物件は県外投資家の需要も少なくない。</li> </ul>

住	<p>・宮城野区は平均+3.5% (前年+2.5%)。市中心部近くの利便性の良い住宅地の需要は堅調。特に仙台駅東口エリアのマンション分譲や賃貸住宅の建設が活発。取引価格の上昇は需要サイドのほぼ上限に達しており、大きな上昇となる地域は少ない。賃貸物件は、被災者のみならず賃貸住宅からの転出、復興関連業者の退去等で空室率は上昇傾向で、賃料の見直しを迫られている。宮城野区内には、地下鉄東西線の開業による影響は仙台駅東口に限られているが、仙石線の駅へ徒歩圏内の住宅地需要は堅調である。</p> <p>・若林区は平均+6.0% (前年+5.9%) で高水準を維持している。小規模な画地が多く全般的に住宅需要は堅調。地下鉄東西線沿線での地価上昇が続く。市街地では売り物件が少ないなか、低金利等の良好な資金環境も映じて積極的な取引が多くみられ、小規模開発分譲、画地細分化の影響もあって地価は上昇傾向。一方、郊外沿岸部に近い住宅地域(沖野、今泉、上飯田)では、震災による移転需要は収束し、地価の上昇は小さい。土地区画整理事業(荒井、荒井東、荒井南、荒井西)が進捗中の荒井地区では、被災者向けの住宅供給のほか、一般向けの宅地供給も増えている。荒井西土地区画整理事業地等には商業施設が集積しており利便性の改善がみられる。</p> <p>・太白区は平均+6.0% (前年+4.3%) で上昇傾向を強めている。全般的に住宅需要は堅調。特に「あすと長町」周辺にある郡山地区や土地区画整理事業が進む富沢駅周辺地区で比較的大きい上昇率となった。あすと長町では商業施設の進出や街路整備の影響を受けて複数の超高層のマンション建設が進んでいる。今後マンションの大量供給が計画されており、地域人口の急激な増加が見込まれる。一方で、東日本大震災で崩壊した緑ヶ丘地区や、平成27年9月11日の豪雨により斜面が崩れた羽黒台地区等の丘陵地の団地では災害リスクを考慮した取引が増加しており、競争力の低下が著しく地域内の需要は減少傾向。太白区から割安感のある名取市内へ、賃貸から持家にシフトする子育て世帯の転出もみられる。</p> <p>・泉区は平均+6.0% (前年+5.1%) で上昇幅が拡大している。郊外の優良な中古住宅の供給があり、類似する同程度の競合物件が多く出回る傾向があるが、需要は根強い。泉中央駅をターミナル駅とする大規模住宅団地が多く、泉中央地区は利便性の良さから根強い需要に対して供給が少なく、また、画地の小規模分割によって取引単価は上昇。郊外住宅団地は売希望価格の上昇に対して需要サイドの動きは慎重。泉パークタウン等の優良中古物件が供給される人気団地内での取引件数、成約価格は高水準で安定的な動き。一方で、泉区から割安感のある富谷市へ、賃貸から持家にシフトする子育て世帯の転出も多い。古い住宅団地で高齢化が進行しており、泉区の人口は全体的に見ればここ数年で減少に転じている。中古住宅の供給が急増する兆しがあり、需要によって吸収できる地域と空き家が増加する地域の2極化がみられる。今秋以降、他県からの工場移転による住宅需要の増加が期待されている。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・被災市町では、災害公営住宅の供給や被災市街地復興土地区画整理事業等が進んでいることなどから、移転需要が落ち着き、地価上昇の程度は鈍化し下落へ転じた地点もみられる。需要者は高齢者がメインとなり小規模な中古住宅を求める傾向が強いが、こうした要望に合う物件は著しく少なく、新築物件も少子高齢化・人口減少で需要層が薄くなっており取引が成立し難い状況となっている。被災都市災害土地区画整理事業による宅地供給を控え需要者の動きは鈍い。</p> <p>・石巻市は平均-0.6% (前年-0.1%) で、下落傾向継続。災害公営住宅の完成や集団移転先宅地造成の進捗等により震災後の移転需要、復興特需による地価上昇要因が落ち着きつつある。旧石巻市以外の半島部の津波被災地域は高齢化に加え人口の流出が続いている。旧石巻市内の人口集中地区においては復興土地区画整理事業が随所(12地区)で行われているが、民間住宅会社の宅地開発も多く、今後、住宅地や戸建住宅の供給が大幅に増えることが予測される。</p> <p>・塩竈市は平均-0.4% (前年-0.1%)。「塩竈」駅周辺の住宅地は引き合いも強く下げ幅は小さいが、全体的に下落傾向。平坦な土地が少ないため大規模な宅地開発はみられず同一需給圏内の多賀城市、利府町の住宅地に需要が流れている。</p> <p>・気仙沼市は平均-0.9% (前年-0.4%) 下落傾向継続。市内の移転需要は収束し、取引は減少傾向。販売価格を値下げするケースもみられる。災害公営住宅や各種復興事業の進捗に伴い、住宅市場は取引件数が減少傾向で縮小気味である。中古住宅は優良物件が少なく動きは鈍い。被災市街地復興土地区画整理事業による宅地供給が控えており、人口の減少、高齢化等の要因とあわせて地価へ及ぼす影響が懸念される。</p>
地	<p>・白石市は平均0.0% (前年-0.5%)。角田市は平均0.7% (前年-0.2%)。地元開発業者等による小規模宅地開発も見られるが人口減少や地域経済動向を反映して住宅地需要は低迷していた。しかしながら、白石市、角田市ともに長年の地価下落によって、住宅地の値ごろ感が出始めており地価は横ばい乃至下落幅を縮小させている。</p> <p>・登米市は平均-1.1% (前年-0.5%)。震災後、南三陸町からの仮設居住者のうち登米市に定住希望する住民も多い。住宅地需要はこうした需要が影響してきたが、仮設住宅の終了により南三陸町へ戻る住民も少なくない。取引件数、面積とも減少傾向となっており下落傾向を強めた。</p>

<p>住 宅 地</p>	<p>・大崎市は平均-0.1% (前年-0.7%)で微減傾向継続。古川地区は全般的に地価は弱含み。旧町地域においては人口流出、高齢化に伴い土地需要は低迷しており、下落傾向は継続。過疎地域である岩出山、鳴子地区から古川地区への移転も見られる。古川地区においては人口、世帯数の増加傾向がみられるが、山間部の鳴子地区、岩出山地区の人口、世帯数の減少傾向は顕著である。</p> <p>・名取市は平均+6.1% (前年+4.2%)で上昇傾向が拡大した。利便性が良好なJR名取駅周辺の既存住宅地域、住環境が良好な新興住宅団地では供給不足により地価は上昇傾向。郊外の住宅団地でも需要堅調。割安感を反映し子育て世代の仙台市からの流入も見られる。福島県からの移転の受皿となっている美田園地区、杜せきのした地区では供給が少なくなってきたが需要は旺盛で取引価格は高止まり。</p> <p>・東松島市は平均-1.1% (前年-0.8%)。津波被害の程度が小さい地域のうち、矢本駅徒歩圏の地域では一定の需要がある。地価水準は震災の前と同等かそれ以上であるが、需要は減少。民間の取引件数は著しく減少しており不動産市場は低迷している。地域住民の地区外移転が多い宮戸地区においては小学校が閉鎖、統合された結果、住宅地の需要は著しく減少した。</p> <p>・栗原市は平均-0.5% (前年-0.4%)。全般的に下落しているなかにあつて、宮野中央地区の住宅地では商業施設や医療機関の進出によって利便性が良好で、周辺過疎地域からの転入等の需要がみられるが、売り主の高値期待感が強く、取引は成立し難い状況となっている。市が行っている移住者対象の低額宅地分譲により、一般的な住宅市場での正常な取引に影響が出ており、住宅地価格は弱含み。全市が過疎地域としての指定があるが、特に人口減少の著しい、花山、一迫、鶯沢、栗駒地区では不動産市場が縮小しており、取引件数は著しく少なく取引は単発的かつ局地的に把握される程度。</p> <p>・富谷市は平均+5.1% (前年+4.6%)と上昇傾向が継続している。平成28年10月から市制となった。仙台市泉区と生活圏を同一とする市の南側エリアで、大手開発業者による住宅団地が開発・分譲されている。仙台市に比べて住宅地の割安感があり、ニュータウンとして子育て世帯に人気があり仙台市からの転入も多い。仙台市泉区と同様に、今秋以降他県からの工場移転による住宅需要の増加が期待されている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・仙台市においては、地元企業や投資ファンドによる投資物件の需要が旺盛。商業地の投資需要は仙台都市圏に限定されている。他地域では人口流出が進んでおり、大型商業施設の進出により小売りを中心とする既存商店街は成り立たなくなってきた。活性化を目指して各地で様々な試みがなされているものの、具体的な効果は表れていない。沿道サービス地域では、自動車関連業種の低迷、飲食店舗の収益率悪化に加えて、スーパーを核とする大型商業施設の進出によって顧客の流出傾向が見られる。沿道サービス施設等の新規出店にあたっては、事業用定期借地権や賃貸による立地がメインとなりつつあり土地建物等の不動産取引は少ない。</p> <p>・被災沿岸部では、被災市街地復興土地地区画整理事業や再開発事業による復興事業が進捗中。盛土工事の終了に伴ってスーパー、ドラッグストア、衣料関連、ビジネスホテル等の進出が見られるが、地元住民向けの利便施設が大部分となっている。沿岸部の観光客の入込客数は回復傾向をみせているものの地域経済に影響する程度には届いていない。津波被災地では仮設店舗から商業施設への本移転が進んでいるが、観光客等の顧客は伸び悩んでおり地域人口の減少もあって厳しい状況となっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・仙台市では、東日本大震災の影響により、東北における仙台の中心的拠点機能が見直され、企業の支店等の進出も見られ、Sクラスのオフィス需要は旺盛。空室率は震災前に比べて大幅に改善(平成30年10月平均空室率で4.92%、前年比-2.16%)している。新規供給は依然として少なく、今後新たに建築されるオフィスの計画は少ないため、仙台駅前地区での空室率改善傾向(平成30年10月平均空室率3.68%、前年比-1.93%)は当分続くものと予測される。</p> <p>・青葉区は平均+12.6% (前年+10.0%)で上昇傾向が継続している。青葉区中心商業地は、売り物件や投資適格物件が少なくなるなか依然として需要は高く、不動産業者や不動産投資法人等による投資意欲は旺盛。個人投資家や地元不動産会社による売買も積極的。物件不足を映じて、大型ビルの区分所有物件や持ち分等の取引も増加。特に仙台駅周辺における新規投資が活発化している。仙台駅西口エリアは全般的に店舗の出店意欲は強く需要は堅調。周辺の商業地域はマンション用地として高値取引も見られ、堅調な需要が継続。路線商業地の需要はやや弱い背後住宅地域の地価上昇の影響を受けて、概ね安定的に推移。オフィス空室率は改善傾向、既存ビルの賃料はやや上昇傾向。高度商業地域内の優良ビルについては、高稼働状況が続くなか募集賃料は上昇傾向で、既存ビルでも募集賃料値上げも見られる。</p> <p>上杉2丁目の東北大農学部跡地の大規模開発計画(大規模商業施設3.6ha、医療福祉施設4.1ha、超高層マンション1.6ha)が動き出しており、周辺地域での分譲マンション計画、賃貸マンションの建築、収益物件の取引等が盛ん。周辺地域で地価は大きく上昇した。</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>・宮城野区は平均+7.6% (前年+6.7%)で上昇傾向を継続している。当区を中心商業地である仙台駅東口エリアでは開発マインドの高まりを背景に地下鉄東西線「宮城野通」駅の新設も伴い、地価上昇が顕著。JR東日本の仙台駅東口再開発事業等による商業施設の充実、土地区画整理事業地内のマンション建設、販売の活発、ホテルの進出計画など好材料により地価は強含み傾向。周辺近隣商業地は収益物件の取引も旺盛で、住宅地の上昇に牽引されて概ね上昇。当区を横断する国道45号線は、商業施設の集積が進む仙台港方面へ通じる幹線道路であり、マンション立地や路線商業地域としての集積が進み地価は上昇。</p> <p>・若林区は平均+9.3% (前年+9.2%)。当区は特に核となる商業地域はないが、東西線「卸町」駅近くに大型商業施設が平成30年9月オープンした。地下鉄東西線を並走する県道仙台塩釜線沿いで取引が活発化。地下鉄新駅に近接する幹線道路沿いに飲食店等の積極的な出店も見られる。地下鉄東西線「荒井」駅周辺で進む荒井東、荒井南、荒井西の各土地区画整理事業地内で銀行、医院、店舗、商業施設等の新規出店・立地が進む。荒町、連坊地区の近隣型商業地は間口が狭く奥行が長い画地条件がネックとなり積極的な取引は多くないが、画地条件が整えば高値契約される。市立病院跡地の東北学院移転計画が明らかになり、荒町、連坊地区周辺での積極的な物件取得がめだつ。</p> <p>・太白区は平均+6.1% (前年+4.3%)。長町駅、あすと長町周辺のマンション適地で地価の上昇傾向が顕著。あすと長町では仙台市立病院の移転開業(平成26年11月)もあって、大型商業施設の集積も進んでいる。駅への接近性、利便性が良好で仙台市中心部(青葉区、宮城野区)に並ぶマンション素地の取得先となっている。超高層マンション等が数棟が分譲中。1,500戸を超える分譲マンション供給が顕在化してきた。纏まった画地に希少性が出てきており高値取引がみられる。長町地区の既成商業地域も需要回復傾向がみられる。</p> <p>・泉区は平均+6.1% (前年+5.3%)。泉中央地区においては供給が極めて少なく、取引は高値になる傾向がみられる。「泉中央」駅近くでは「仙台循環器病センター」(延床面積10,200㎡、100床)と商業施設(店舗面積4,864㎡)が平成28年11月完成。泉中央地区ではオフィスビル等の収益物件やマンション適地が高額で取引されるなど、地価は堅調で推移。国道4号バイパス、北環状線沿いの路線商業地域は、事業用定期借地権等の利用が一般化する傾向がみられる。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>・石巻市は平均+0.7% (前年+1.0%)で微増傾向を継続している。JR石巻駅前を中心とする商業地は、飲食関係の店舗需要は継続、さらに石巻市立病院が平成28年9月開業しており、周辺地域の動向が注目される。中央1丁目土地区画整理事業、再開発事業が進行中で、今後の復興期待感なども反映して上昇傾向であるが取引件数減少は顕著で上昇幅は縮小傾向となっている。</p> <p>・気仙沼市は+0.5% (前年+0.8%)。津波被災地域に近い旧来の中心であった八日町商店街では震災後の商況低迷が顕著。一方、移転需要の受皿となった新興商業地である田中前、東新城地区で店舗、医療施設、事業所等の集積度が増しており、商業中心が移行しつつある。一時の積極的な土地需要は沈静化しており土地価格は東新城、四反田では微増、田中前では一時の前向きな取引は把握されない。取引は減少している。</p> <p>・大崎市は平均-1.9% (前年-2.3%)で微減傾向継続。「古川駅」周辺の旧古川市域の旧来からの商業中心地は衰退傾向。郊外の大型商業施設に顧客が流出している。旧町地域では地域経済が低迷していることに加え、人口流出、高齢化、過疎化が進行している。既存商業地の需給は少なく下落が継続。古川七日町西地区再開発計画がある。平成30年3月頃事業認可されており今後の動向が注目される。</p> <p>・名取市は平均+6.1% (前年+3.3%)で上昇傾向を強めている。旧来からの商店街は繁華性の衰退傾向が続くが、背後住宅需要が底支えとなっている。路線商業地域は、大型家電販売店やファミリーレストラン等の飲食店を中心に仙台市からも多くの顧客を集めており仙台市寄りの国道沿いで企業の出店需要が堅調で横ばいから上昇傾向。鉄道沿線地域の住宅地の成熟により周辺地域にも沿道サービス型商業施設の集積が進んでいる。</p> <p>名取市駅前地区第一種市街地再開発事業が進捗中。平成30年12月施設建物オープン。</p>												
<p>工業地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <table border="0"> <tr> <td>工場立地件数(電気業除く): ( )はうち製造業</td> <td>立地面積(電気業除く)</td> </tr> <tr> <td>平成29年23件(23)</td> <td>平成29年26ha(26)</td> </tr> <tr> <td>平成28年48件(47)(全国5位)</td> <td>平成28年69ha(67)(全国4位)</td> </tr> <tr> <td>平成27年38件(35)</td> <td>平成27年49ha(25)</td> </tr> <tr> <td>平成26年81件(32)</td> <td>平成26年385ha(32)</td> </tr> <tr> <td>平成25年43件(16)</td> <td>平成25年140ha(8)</td> </tr> </table> <p>・平成29年の宮城県の立地件数23件の1工場当たりの平均立地面積は1.1ha、設備投資額は平均約13.0億円。</p>	工場立地件数(電気業除く): ( )はうち製造業	立地面積(電気業除く)	平成29年23件(23)	平成29年26ha(26)	平成28年48件(47)(全国5位)	平成28年69ha(67)(全国4位)	平成27年38件(35)	平成27年49ha(25)	平成26年81件(32)	平成26年385ha(32)	平成25年43件(16)	平成25年140ha(8)
工場立地件数(電気業除く): ( )はうち製造業	立地面積(電気業除く)												
平成29年23件(23)	平成29年26ha(26)												
平成28年48件(47)(全国5位)	平成28年69ha(67)(全国4位)												
平成27年38件(35)	平成27年49ha(25)												
平成26年81件(32)	平成26年385ha(32)												
平成25年43件(16)	平成25年140ha(8)												

工	<p>・宮城県の平成30年3月の鉱工業生産指数は133.6で前月比▲1.8%と3か月連続の低下となったが、前年同月比(原指数)では、1.5%と25か月連続の上昇となっている。</p> <p>・宮城県全体の工業地標準地数は13地点。平均変動率は+4.8%(前年+3.5%)で微増傾向。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <p>・宮城野区は平均+8.3%(前年+5.6%)で上昇傾向を継続している。内陸部の中小工場地域は、震災後の復興関連企業の進出、代替移転需要が落ち着いたが、物流施設用地の需要は引き続き強く、物件が少ない中で投資対象の組み替えのための売買事例も把握され、大規模画地の需要が堅調。仙台港背後の大規模工業地域も仙台港の国際コンテナ取扱量が増加傾向であることに加え、コンテナターミナルの拡張整備も伴って地価は上昇。若林区の卸町、卸町東地区とともに物流施設地として注目されている。大規模画地の希少性が認められ、入札等では高値落札が一般化している。</p> <p>・若林区は平均+9.4%(前年+8.2%)。市街地や高速道路ICに近く輸送インフラが整っているため、物流関連施設用地等の需要の高まりは続いており、需要に対し売り物件が少なく高値で取引される傾向。大手物流関連の需要者の求める3,000～5,000坪程度の纏まった画地が少なく、売り物件が出ればかなり高値で取引される傾向がある。投資対象の組み替えのための売買事例もみられ取引価格水準は上昇している。</p> <p>・泉区は平均+8.4%(前年+7.8%)。泉パークタウン工業団地で引き続き土地取得の需要が高い。大手開発業者のみならず地元企業、中小企業、県外企業の土地取得も把握される。東北縦貫自動車道ICとの接近性が良好であるため東北における物流拠点として注目されている。大手物流企業の進出計画も発表され、現在は高機能物流施設が建設中である。規模等の適格性を有する売り物件が少なくなるなかで、価格は上昇する傾向。若林区卸町東、宮城野区扇町、日の出地区に比べて割安感があり、労働力確保の観点から市街地との接近性が見直されており需要が高まっている。大手物流ファンドによる取引もみられる。</p>
業地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>・石巻市の標準地の変動率は0.0%(前年+0.5%)。震災後の復興、復旧に伴う設備投資は一巡した感がみられる。石巻漁港水産加工団地の工業地域では、設備投資に前向きな企業による積極的売買もみられ上昇基調。地盤嵩上げ等の復旧整備の進捗、水産物地方卸売市場石巻売場の再開等が後押ししている。内陸部は一部沿岸部からの移転も見られたが横ばい傾向で推移。沿岸部の被災地域では水産加工業の人材確保が最大の問題となっており、人手不足が企業経営の重しとなっている。</p> <p>・岩沼市は平均+4.1%(前年+2.3%)。仙台空港の南側に隣接する仙台空港岩沼臨空・矢野目工業団地は、民間と宮城県土地開発公社が主体となって分譲され、現在は「岩沼臨空工業団地」として比較的規模が大きい物流施設等が集積している。宮城県土地開発公社が事業主体の「仙台空港フロンティアパーク」、岩沼市が事業主体である「臨空西原産業用地」が現在分譲中。東日本大震災で被災した矢野目西地区では岩沼市復興計画マスタープランに基づき18.1haが土地区画整理事業の認可を受け開発工事中。仙台空港南側に広がるこれらの工業団地は、仙台空港の民営化に伴って、物流施設用地としての注目度は高い。</p> <p>・黒川郡大和町は平均+2.5%(前年+1.3%)。大規模工業団地を擁し、自動車関連企業、製造業を中心とした産業が集積する。近年は自動車部品関係、物流関連施設等の大規模地の新規取得も散見される。製造業関連の中古建物付き売買が把握される。製造業の設備投資が旺盛。仙台市泉区に隣接する「大和リサーチパーク」は14企業が進出し平成29年9月に完売。団地内に隣接する山林を開発造成のうえ、団地内に進出している大手半導体メーカーの工場、研究所の増設が決定している。</p> <p>大手自動車工場の県外工場が2020年12月末で閉鎖し宮城工場(大衡村)と岩手工場(岩手県金ヶ崎町)への生産集約に伴って、従業員約1100人が今秋以降に東北に異動すると発表。工場地については関連企業の進出や、泉区や富谷市内の住宅地需要の期待感が高まっている。</p>

## 「地方創生」の取り組み

・宮城県は、平成27年10月、「宮城県地方創生総合戦略」(平成27年度から5年間)を発表。①安定した雇用②宮城県への移住定住の流れをつくる③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる④時代に合った地域を作り安全安心な暮らしを守る、という4つの柱からなる。①に関連して「みやぎ企業立地奨励金」は工場進出に伴い本社移転・拡充を行う製造業者には上乗せ助成がなされており、さらに内陸部特例で沿岸部以外の地域に立地する場合には交付率が通常2倍となる。こうした厚い優遇を受け、県内の企業立地件数は平成24年26件から増加傾向で平成28年は累計で114件と増加。

・仙台市は地方創生特区(国家戦略特区)を活用し、市内で創業する外国人を対象に在留資格の取得要件を緩和する「スタートアップビザ」事業が開始されている。そのほかに市は地域限定保育士制度の導入、都市公園への保育所整備などの規制緩和が認められている。

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

・栗原市、大郷町等においては行政による定住促進事業による補助、助成に加えて、自治体が分譲地を周辺の市場価格のほぼ半値で分譲しており、販売状況は極めて良好。元来市場規模が小さく需要が薄い地域内で、こうした補助付きの土地の低額取引が行われており、住宅市場への影響は少ない。

・復興推進計画における民間創始促進特区(ものづくり産業・情報サービス関連産業)制度では、復興産業集積区域において、雇用機会の確保に寄与する事業を行う法人等に対して税法上の特別措置の適用がある。平成28年度税制改正によって適用期間が平成28年3月31日から平成33年3月31日に5年延長された。コールセンターなどの情報サービス関連産業の進出に際してこの制度利用が多くみられ、仙台市のオフィス空室率低下の一因となっている。

### ・観光客入込客数

平成28年の宮城県の入込客数は60,838千人と前年比で0.3%の増加。平成22年比では99.2%であり、震災前の人数にほぼ回復。圏域別割合でみると、観光客が多かった順に、仙台圏域57.6%、大崎圏域15.5%、仙南圏域10.0%となっており、全体の半数以上が仙台圏域に集中している。石巻圏域では前年比5.6%増加、気仙沼県では前年比0.3%増加。

しかし、震災の甚大な被害を受けた石巻圏域、気仙沼圏域の両圏域を合わせると平成22年比で68.5%にとどまり、他の圏域に比べて回復状況に大きな差が認められる。

・外国人宿泊者数は平成24年90,330人、平成25年106,600人(+18.0%)、平成26年117,150人(+9.9%)、平成27年190,610人(+62.7%)、平成28年199,290人(+4.6%)と増加傾向。全体の宿泊観光客数の約2.2%。仙台市で開催される国際会議等が多いため、外国人の宿泊客数の約68%は国際会議等のコンベンション関連となっている。ホテル不足が叫ばれる中、仙台市中心部では県外ホテル業者の用地物色の動きがみられる。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+3.5(+2.7)	284(284)	34(51)	90(76)	408(411)
仙台市	+5.8(+4.6)	214(216)	5(5)	2(2)	221(223)
石巻市	-0.6(-0.1)	5(9)	4(4)	14(11)	23(24)
気仙沼市	-0.9(-0.4)	1(1)	2(2)	2(2)	5(5)
名取市	+6.1(+4.2)	12(12)	2(3)	0(0)	14(15)
大崎市	-0.1(-0.7)	4(1)	1(6)	7(5)	12(12)
富谷市	+5.1(+4.6)	11(10)	0(0)	0(0)	11(10)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+5.9(+4.8)	94(98)	18(15)	29(30)	141(143)
仙台市	+10.7(+8.7)	77(78)	1(2)	0(0)	78(80)
石巻市	+0.7(+1.0)	4(4)	7(6)	1(0)	12(10)
気仙沼市	+0.5(+0.8)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)
名取市	+6.1(+3.3)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
大崎市	-1.9(-2.3)	0(0)	1(1)	4(5)	5(6)
富谷市	+2.0(+2.0)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+4.8(+3.5)	10(11)	3(1)	0(0)	13(12)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

※変動率の下端( )は、前回公示の変動率。

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	355,000	+14.5% (+6.2%)	近隣でマンション用地の高値取引もあり高級分譲マンション用地としての希少性が増加している。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	3,620,000	+14.2% (+12.4%)	空室率の低下、賃料の上昇が見られるホテル用地取得等の積極的な動きの中高値期待感が強い
上昇率1位	住宅地 宮城野-39	宮城野区小田原弓ノ町102番16	348,000	+14.9% (+8.2%)	駅東口エリアの人気は依然高く、高騰した建築費でも事業採算性が見込めるとして需要は堅調。
	商業地 仙台青葉5-21	青葉区上杉2丁目63番5外	560,000	+17.6% (+15.3%)	東北大学農学部跡地開発の進捗により、周辺におけるマンション素地・店舗用地等の需要は旺盛。
下落率1位	住宅地 宮城川崎-1	柴田郡川崎町大字前川字山長34番7	13,000	-3.7% (-1.5%)	人口減少が続いている等、需要は低迷しており地価は下落傾向にある。
	商業地 宮城川崎5-1	柴田郡川崎町大字前川字本町2番2	16,700	-3.5% (-2.8%)	既存商業地の衰退化傾向の影響を受け、地価は下落傾向が続いている。

#### (2) 県庁所在地について

※(1)と同地点の場合「同上」と記載。

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	同上		( )	
	商業地	同上		( )	
上昇率1位	住宅地	同上		( )	
	商業地	同上		( )	



住宅地	<p>・なお、秋田県不動産鑑定士協会が実施している秋田県不動産市況DI調査の結果は下記のとおりであり、市場関係者の実感は引き続き改善となっている。</p> <p>(住宅)全県平均 H29.10 ▲14.4 H30.4▲11.0 H30.10▲7.9 秋田市エリア H29.10 ▲1.1 H30.4+6.3 H30.10+8.6</p>
商業地	<p><b>①秋田県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均は-1.3%と平成5年から27年連続で下落しているが、前年(-1.9%)に比較し僅かながら下落幅が縮小した。</li> <li>・上昇は2地点(前年1地点)でいずれも秋田市である。横這いは18地点で、由利本荘市の1地点以外はいずれも秋田市である。なお、最高価格地(秋田5-1)が上昇に転じた。</li> <li>・既成商業地域は依然として需要が少なく、土地取引の少ない状況が続いている。ただ、継続的な地価下落により、商業地の価格が背後の住宅に近づき、底値感等から下落幅の縮小した地点が多くなっている。一方、幹線道路沿いは、近年停滞していた新規出店がまた見られるようになってきている。</li> <li>・なお、クルーズ船の寄港増加や外国人宿泊者数の増加、また今期は秋田犬関連や金足農業高校旋風に伴う観光客増加などの明るい話題もあったが、例えば外国人宿泊者数としては全国44位レベルに過ぎないなど、いずれも規模的には小さく、商業地の地価に直接的な影響を及ぼす要因までには成り得ていない。</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>・秋田市の平均は-0.3%(前年-0.9%)と僅かながら下落幅縮小となった。</li> <li>・中通地区は、平成24年の市街地再開発事業による各種施設の完成や様々なイベント開催等で集客力も徐々に回復しており、さらに各種施設の建設や都市計画道路の整備など官民一体で様々な事業計画があり、活性化が期待される状況から、地価上昇の気運が高まってきている。</li> </ul> <p>このような状況のもと、最高価格地の秋田5-1が今期上昇に転じた。(上昇は平成4年以来27年ぶり) ただ現時点では、高値取引や県外資本流入が一部見られる程度で、取引件数増加などの目立った変化は認められず、市場に力強さはまだない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・秋田市のオフィス平均空室率も、改善の兆しはあるが、東北主要都市と比較し未だ高止まり状況にある。ただ、中通地区は区画規模の大きいオフィスビルの供給が中心のため成約自体は少ないが、小規模な店舗事務所の賃貸需要は増えているとの市場関係者の意見がある。</li> <li>・上記のとおり下落幅の縮小は僅かであったが、地点数から見ると、下落地点は昨年が全体の約半数(25地点中13地点)だったのに対し、今期は僅か6地点に減少し、秋田市商業地の地価は大幅に改善している。これは、市中心部幹線道路沿いで店舗需要の高まりなどの要因に加え、長年の大幅下落により住宅地域と商業地域の地価水準が近似、場所によっては逆転も見られるなど、商業地域全般に需要を見込める水準に至ったことも一因である。</li> <li>・なお景気回復もあって、全国展開の喫茶店、ステーキ店などで当県への進出が遅れ中には唯一の空白県などと言われていた店舗などが開店している。</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>・由利本荘市1地点が横這い、その他は全て下落が継続している。</li> <li>・各市の平均変動率は、湯沢市・由利本荘市・大仙市・にかほ市が-1%台、そのほかは-2%~-3.4%の下落率で、北秋田市を除きいずれも前年に比べ下落幅は僅かながら縮小。一方、町村部は-2.9%~-4.2%と依然高い下落率ではあるが、同じく僅かながら縮小している。</li> <li>・既存商店街の衰退は顕著であるが、長年の地価下落で周辺住宅地の価格水準に近づき、以前までの下落率が抑え目になってきている地点が多くなっている。</li> <li>・旧町村部では、店舗閉鎖は増えつつも、自用の住宅として利用継続しているケースが多いこともあり売買取引は少なく、住宅地域へ移行しつつある商業地域も見られる。</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>・由利本荘市4地点のうち、合併前の旧矢島町の由利本荘5-3を除く旧本荘市3地点は、前年から商業集積度の高い1地点(由利本荘5-4)が横這い、他2地点も地域経済を支える電子機器製造会社の業績好調さや、周辺住宅地と比較した割安感などを受け-1%未満と低い下落率であった。</li> <li>・大仙市は3地点のうち、2地点は市中心部、残り1地点も発展的な駅東地区の商業地で、いずれも再開発や土地区画整理事業等の影響が認められる地域であり、数少ない需要を呼び込める可能性が高く、変動率は-0.9%~-1.2%と県内にあっては小さい。</li> </ul> <p><b>⑤その他(平成30年の前半と後半)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・年の前半と後半で大きな違いはみられない。</li> </ul> <p>・なお、秋田県不動産鑑定士協会が実施している秋田県不動産市況DI調査の結果は下記のとおりであり、市場関係者の実感は改善方向にあったが、秋田市エリアでは半年間で若干悪化の結果となった。</p> <p>(住宅)全県平均 H29.10 ▲26.1 H30.4▲21.4 H30.10▲20.7 秋田市エリア H29.10 ▲12.9 H30.4▲3.1 H30.10▲4.8</p>

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p><b>①秋田県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均は-2.0%と平成14年から18年連続で下落しているが、前年(-2.9%)に比較し下落幅が縮小した。なお1地点が今期横這いに転じた。</li> <li>・企業進出が少なく、事業所数及び従業員数は減少傾向にあり、一方で県内で分譲中の工業団地は21ヶ所、61区画、約269.5ha(平成30年10月1日現在)もあって大量在庫を抱えた状態にある。このような状況を反映し、地価は下落傾向を辿ってきたが、大幅下落により他県と比較した割安感や、当県製造業を牽引する企業の業績改善及び全県製品出荷額の微増や上向きな設備投資の動向なども見られることから、下落幅は次第に縮小している。</li> <li>・平成29年の工場立地件数は7件で昨年より減少したが、平成30年上半期は4件と回復基調にあり、また県の工業団地への商談は、県内企業を主に増加傾向にある。</li> <li>・県の誘致認定企業数は、H25年度6件、H26年度4件、H27年度11件、H28年度10件、H29年度8件であるが、H30年度は10月末現在で6件と前年同期より倍増している。ちなみに、進出する側にとってのメリットは、県や市の補助金や税金等の優遇制度の充実、従業員の確保が容易などが主で、これまで多かった維持費抑制(雇用面での賃金水準が低い等)を理由とする事例は少ない。デメリットも従来、交通の便や冬季期間の雪害が挙げられたが、ソフト関係の企業が多くなったので比重は低下している。また、引き合いのある工業団地は、高速道路ICに近い秋田市や横手市が多い。</li> <li>・県内では風力や地熱など再生可能エネルギーの大規模プロジェクトが複数動き出しており、また新たな火力発電所計画や木質バイオマス発電所計画など電気業関連の動きがここ数年活発であったが、今期は特に目立った事案は見当たらず、やや落ちつき始めている。</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>・秋田県の工業地の地点は、全て秋田市内にあり、平均変動率は上記県平均と同じである。</li> <li>・秋田市内で現在分譲中の工業団地は、6ヶ所、18区画、84.6ha(平成30年10月1日調査)と、未だ多くの在庫を抱えた状態にある。ただ、高速道路ICに近くかつ空港や大規模商業施設へも近い御所野地区の工業団地への需要が増えており、在庫6区画全て商談中とのことである。</li> <li>・秋田市飯島地区に、関西電力の子会社と丸紅と共同で出力130万KWの大規模な石炭火力発電所の建設を計画しており、平成36年の開業を目指している。</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>・地価公示の地点はない。</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>・IC及び空港に近いニュータウン隣接の御所野地区工業地は、継続中の分譲地に対する商談件数が増えており、同地区所在の秋田9-3(大規模工場地)は、価格水準の低さもあり今期横這いに転じた。なお、同地区内の秋田9-5(流通業務地)も同様に横這いとの意見も見られたが、工場地分譲に比べると価格水準に違いが大きく、未だ若干の下落となった。</li> </ul> <p><b>⑤その他(今年の前半と後半)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今年の前半と後半で大きな違いはみられない。</li> </ul> <p><b>※ 地域政策、取り組み等について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな秋田市中心市街地活性化基本計画(計画期間は平成29年4月から34年3月までの5年間)が昨年策定された。</li> <li>・秋田駅周辺では、「秋田駅西北地区」及び「秋田駅東第三地区」の土地区画整理事業がともに平成6年から施工中である。</li> <li>・秋田市泉・外旭川地区にJRの新駅構想があり整備計画等が検討されている。</li> <li>・横手駅西側において横手都市計画事業「三枚橋地区土地区画整理事業」が施行中である。事業期間は平成9年～31年であったが、平成32年度まで事業期間を延長申請中。</li> <li>・大館市の「大館市御成町南地区土地区画整理事業」が平成23年度内に着工し、平成32年度に完成予定で進行中。</li> <li>・湯沢市では、中心市街地のにぎわい創出を目指し柳町地区の再開発をすすめるほか、JR湯沢駅前地区の再開発整備計画がある。</li> <li>・由利本荘市では、総合防災アリーナ棟及び駐車場が平成30年10月オープン、平成31年中に全施設の工事完了予定である。また、羽後本荘駅周辺の整備計画(橋上駅舎への建て替え工事平成32年10月完成予定など)もある。</li> <li>・立地適正化計画は、秋田市・湯沢市・大仙市で既に策定され、横手市・大館市も平成31年3月を目途に検討されている。</li> <li>・秋田駅東口で、JR秋田支社が整備する学生マンション(89戸、スポーツ合宿所を兼ねる)が平成32年春完成予定。</li> <li>・最近では秋田犬(ザギトワ効果もあり)を目玉とした誘客に力を入れ(ふれあいステーション新設、ふれあえるツアーなど、秋田駅前地区や大館市ほかで企画実施)、多数の来場者が見られたが、今後の持続性や効果などは不透明。</li> <li>・「男鹿のナマハゲ」が、全国の来訪神行事10件とともにユネスコ無形文化遺産に平成30年11月登録され、外国人を含む観光客の増加などが期待される。</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	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3% (-1.8%)	15 ( 7)	27 ( 21)	88 (103)	130 (131)
秋田市	-0.1% (-0.8%)	15 ( 7)	24 ( 19)	21 ( 34)	60 ( 60)
能代市	-2.4% (-3.3%)	0 ( 0)	0 ( 0)	6 ( 6)	6 ( 6)
横手市	-2.2% (-2.5%)	0 ( 0)	0 ( 0)	8 ( 8)	8 ( 8)
大館市	-2.4% (-3.0%)	0 ( 0)	0 ( 0)	5 ( 6)	5 ( 6)
由利本荘市	-1.3% (-1.7%)	0 ( 0)	0 ( 0)	5 ( 5)	5 ( 5)
潟上市	-2.0% (-2.6%)	0 ( 0)	2 ( 2)	5 ( 5)	7 ( 7)
大仙市	-2.5% (-2.7%)	0 ( 0)	1 ( 0)	6 ( 7)	7 ( 7)

### (2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3% (-1.9%)	2 ( 1)	18 ( 12)	33 ( 40)	53 ( 53)
秋田市	-0.3% (-0.9%)	2 ( 1)	17 ( 11)	6 ( 13)	25 ( 25)
能代市	-2.6% (-4.3%)	0 ( 0)	0 ( 0)	2 ( 1)	2 ( 1)
横手市	-2.0% (-2.9%)	0 ( 0)	0 ( 0)	3 ( 3)	3 ( 3)
大館市	-2.8% (-3.5%)	0 ( 0)	0 ( 0)	4 ( 4)	4 ( 4)
由利本荘市	-1.1% (-1.2%)	0 ( 0)	1 ( 1)	3 ( 3)	4 ( 4)
大仙市	-1.1% (-1.7%)	0 ( 0)	0 ( 0)	3 ( 3)	3 ( 3)

### (3) (全地点とも秋田市所在)

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0% (-2.9%)	0 ( 0)	1 ( 0)	4 ( 5)	5 ( 5)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	65,200	+3.7% (+2.3%)	名声ある住宅地域で競合地域も少なく、底堅い需要がある一方で供給は少ない。また品不足等の周辺市場環境も影響。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	166,000	+1.8% (0.0%)	駅前を中心に様々な事業計画があり、一部は既に着工され、発展性が視認できる段階であり、オフィスビル空室率も改善の兆し。
上昇率1位	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	62,100	+4.7% (+2.1%)	元来人気のある地域で、品不足の状態が続いており、高値取引の事例も多く見受けられる。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	166,000	+1.8% (0.0%)	駅前を中心に様々な事業計画があり、一部は既に着工され、発展性が視認できる段階であり、オフィスビル空室率も改善の兆し。

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
下落率1位	住宅地 大仙-5	大仙市神宮寺字館ノ北8番5外	8,000	-4.8% (-3.4%)	旧神宮寺町の需要が元来少ないうえに、豪雨浸水被害も少なからず市場に影響を与え、当地域への需要は一層弱い状況にある。
	商業地 大館5-1	大館市字大町28番1外	23,900	-4.4% (-5.7%)	今では核となる店舗も無く衰退が顕著で、競合する御成町の土地区画整理事業の進行もあり、当地域への需要は少ない。

(2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	65,200	+3.7% (+2.3%)	名声ある住宅地域で競合地域も少なく、底堅い需要がある一方で供給は少ない。また品不足等の周辺市場環境も影響。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	166,000	+1.8% (0.0%)	駅前を中心に様々な事業計画があり、一部は既に着工され、発展性が視認できる段階であり、オフィスビル空室率も改善の兆し。
上昇率1位	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	62,100	+4.7% (+2.1%)	元来人気のある地域で、品不足の状態が続いており、高値取引の事例も多く見受けられる。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	166,000	+1.8% (0.0%)	駅前を中心に様々な事業計画があり、一部は既に着工され、発展性が視認できる段階であり、オフィスビル空室率も改善の兆し。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。





商	<p>山形駅前地区は山形駅ビルが平成29年11月にリニューアルオープンしたが、昭和46年から営業していた老舗百貨店が平成30年1月で閉店し、既存建物は解体作業が進捗中であるが、跡地利用は未定で空洞化が懸念されているが、駅東側の旧百貨店跡地の再開発や駅に隣接するホテルの増築等の計画も出てきており、J-REIT組み入れ物件等の高額な取引も散見される。当該地域に存する「山形5-4(香澄町)」の変動率は前年0.0%から本年1.0%。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心部周辺の商業地域は、郊外型路線商業地域等との競合関係は厳しさを増しているが、市中心部と郊外部とを結ぶ都市計画道路事業が完成又は進捗中で、中心部へのアクセスや通勤、通学の利便性の向上、背後住宅地の需要も見られ、近年大規模遊休地が比較的高値で売却されるなど、顕在化した取引が散見されるほか、これまで郊外部に集中していた店舗付賃貸マンションや飲食店等の建設も見られるようになり、マンションの素地需要がやや活発化していること等から、変動率は概ね上昇基調で推移するものと予測される。当該地域に存する「山形5-7(東原町)」の変動率は前年と同じ+0.8%。</li> <li>・近隣商業地域は、中心商業地域と郊外型路線商業地域の需要が回復基調にある両者の狭間で商況は芳しくないものの、長期的な地価下落と住宅地の地価上昇により背後の住宅地との地価水準が接近してきているため値頃感が出ており、併用住宅地等を含む多用途での需要も見込まれ、地価は概ね上昇基調で推移するものと予測される。当該地域に存する「山形5-12(山形市錦町)」の変動率は前年+0.6%から本年+1.1%。</li> <li>・路線商業地域は、市街地北部の嶋土地区に大型店の出店が相次ぎ、市内最大級の商業集積地としてほぼ熟成し供給が無くなったことで需要が分散した結果、市街地南部にも徐々に新規出店が見られるようになった。また、山形大学医学部附属病院の周辺において、ホテル建設計画や再開発計画等の動きも見られる。一方、市街地における住宅地の供給不足を背景に幹線道路沿いでの分譲地開発が散見され出している。当該地域に存する「山形5-13(桜田西)」の変動率は前年+0.5%から本年+0.8%。</li> <li>・下落地点は前年と同じ2地点。「山形5-11(蔵王温泉)」の変動率は前年-3.2%から本年-2.9%。観光キャンペーン等により蔵王温泉の客足は回復傾向にあるが、旅館跡地、保養所跡地等の更地は増加しているが需要は見られない。市街地北東端の国道13号沿線の路線商業地域に存する「山形5-14(山家町)」の変動率は前年-0.5%から本年-0.3%。市街地北東端の国道13号沿線の路線商業地域であるが、店舗等の連担性が低く、道路に中央分離帯等が存し、回遊性の劣る地域の需要は少ない。</li> </ul>
業地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市(山形市を除く)の平均変動率は前年-0.2%~-3.7%から本年+0.2%~-3.9%。東根市が上昇へと転じた。</li> <li>・市部の中心部に位置する既成商業地域は、空店舗や空地等も見られ、数年経過しても特に変化はなく、需要もほとんど存せず地価は下落傾向にあるが、新興商業地域は広域的に集客力を増していることから需要も見られ、地価は横這いからやや上昇傾向となっている。上昇地点(山形市を除く)は新興商業地域に存する3地点で、「鶴岡5-3(美咲町)」の変動率は、前年+0.3%から本年+0.5%、「東根5-2(さくらんぼ駅前)」の変動率は、前年と同じ+0.3%、「南陽5-1(郡山)」の変動率は、前年選定替を行い本年+0.3%。</li> <li>・町の平均変動率は前年0.0%~-2.9%から本年0.0%~-3.0%。前年と同率程度で推移している。</li> <li>・周辺都市の新興商業地域が集客力を増し、中心部の既成商業地域は、閉められた店舗等も見られるが、建物は店舗等併用住宅の形態が大部分を占め、居宅として利用されていることから、住宅地化が進行している。長期的な地価下落により、周辺の住宅地価格に近づいているため、周辺都市のベッドタウンとして世帯数が増加している町では、住宅としての需要も見込まれることから、下落率は低い傾向にあるが、ほとんどの町は住宅を目的とした需要も存せず、前年と同率程度で推移している。住宅としての需要が見込める「三川5-1(大字横山)」の変動率は前年10年ぶりに横這いとなり、本年も前年と同じ0.0%。</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>・鶴岡市の平均変動率は前年と同じ-1.2%。合併前の旧鶴岡市内の商業地は、郊外の路線商業地域が集客力を増し、中心部の既成商業地域の需要は少ない。既成商業地域に存する「鶴岡5-1(末広町)」の変動率は前年-1.6%から本年-1.5%、「鶴岡5-6(本町)」の変動率も前年と同じ-1.5%と地域的に大きな変化はなく、前年と同率程度の下落率で推移しているが、鶴岡IC付近の新興路線商業地域に存する「鶴岡5-3(美咲町)」の変動率は前年+0.3%から本年+0.5%と2年連続の上昇。旧町村の既成商業地は、閉店する店舗等は見られるが、新規オープンする店舗等は存せず、地価は長期的に下落傾向にある。</li> <li>・長井市中心部の既成商業地は、県道の拡幅事業が進捗中であるが、核となっていたスーパーが平成26年に閉店し、空家状態となり空洞化が懸念されていたが、既存建物を平成30年11月より解体し、その後、大手ドラッグストアが土地を賃借し、建物を新設し来年夏にオープン予定しているほか、市内商店街の若手事業者が設立したまちづくり会社が、観光案内所や会員制ワーキングスペース、レンタルオフィス等も入る複合商業施設を平成30年10月にオープンしたが、現時点で地価に影響を与えるまでの要因とはなっておらず、下落傾向が継続している。市街地南部の新興商業地域の小出地区には、広大な駐車場を有する郊外型大型店舗の進出が相次ぎ、その商圏は長井市のみならず周辺市町を範囲とするなど商業集積が急速に高まっている。当該地域に存する「長井5-1(小出)」の変動率は前年選定替を行い本年0.0%と横這い。</li> </ul>

**商業地**

- ・東根市の平均変動率は前年-0.2%から本年+0.2%。平成7年から下落傾向となっていたが、25年ぶりに上昇へと転じた。「東根5-1(神町東)」の変動率は前年-0.7%から本年0.0%。商業地としての需要は弱いものの、神町地区の人口・世帯数の増加により幹線路沿線でも住宅地需要が見られるようになってきた。「東根5-2(さくらんぼ駅前)」の変動率は前年と同じ+0.3%。東根市役所周辺には公共施設や大型商業施設が集積し、平成30年10月にビジネスホテルがオープンするなど集客力を増している。
- ・尾花沢市の平均変動率は前年-3.7%から本年-3.9%。下落率は前年よりやや拡大傾向となり、県内で最も高い下落率である。人口・世帯数の減少率、高齢化率は市部で最も高く、市全域で過疎化が進行し、顧客が減少する中で、市南部や国道13号以西に大型小売店舗が進出し、市内及び隣接町からも集客力を増し、市中心部の既成商業地域には空店舗や空地も多く見られ、供給は多いが需要はほとんど存しない。

**工業**

①山形県全体の地価動向と要因

- ・山形県全体の平均変動率は前年+0.2%から本年+0.5%。前年、18年ぶりに上昇へと転じ、2年連続の上昇。
- ・平成29年通期(1月～12月)工場立地動向調査結果概要では、工場立地件数:21件(前年:24件)、立地面積:約18.3ha(前年:25.5ha)、設備投資予定額:約170.6億円(前年:約277.8億円)、雇用予定者数:469人(前年:410人)。前年から全ての項目で減少となった。
- ・平成30年上期(1月～6月)工場立地動向調査(速報)東北版では、山形県の立地件数は11件(前年同期:14件)、立地面積は9.2ha(前年同期:13.8ha)。前年上期と比較し、件数・面積共に減少しているが、件数は東北で最も多く、面積も福島県に次いで2位となっている。
- ・高速IC付近の工業地の需要は多いが供給が存せず、市を中心に新たな工業団地開発の動きが見られる。

②県庁所在地の地価動向と要因

- ・山形市の平均変動率は前年+0.6%から本年+0.7%。3年連続の上昇。
- ・前年と同様に、継続4地点が上昇。
- ・平成28年5月に完成した「山形中央インター産業団地」は、分譲面積9.9haで、分譲率は約95%まで達し、商談中の2区画を残すのみとなっている。流通業務地域に存する「山形9-4(近田)」の変動率は前年と同じ+0.4%。新設後、2年連続の上昇。
- ・「蔵王産業団地」は平成29年に入り全区画完売となり、現在38事業所が操業中。当該地域に存する「山形9-3(蔵王松ヶ丘)」の変動率は前年と同じ+0.6%。前年、上昇へと転じ、2年連続の上昇。
- ・工業地の需要は多いが、供給が無い状況となり、山形市が整備を予定する新産業団地の最終候補地が山形自動車道山形北I.C付近の寺内地内に選定されたが、都市計画法、農振法等の規制解除に時間を要するため、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に隣接・近接する市街化調整区域内に、準工業型産業区域・事務所型産業区域・ターミナル倉庫型産業区域・流通業務型産業区域を指定し、産業系建築物の開発許可基準を緩和する「山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」を平成30年10月1日に改正施行した。

**業**

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・酒田市の平均変動率は前年-0.2%から本年+0.4%。18年ぶりに上昇へと転じた。
- ・継続地点:3地点(前年:3地点)の内、上昇:2地点(前年:0地点)、横這い:1地点(前年:2地点)で、下落地点は無くなった。
- ・酒田港からの輸出が好調で、国際コンテナ貨物量は、官民一体となったポートセールスの展開、業績好調な企業の工場の生産拡大などにより、4年連続で過去最高を更新した。又、高速道路延伸等の流通経路の拡充により、庄内地域の工場団地への需要も見られる。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

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

平成29年東北地方の事業所数及び製造品出荷額等

県名	事業所数 (従業者4人以上)	東北 順位	全国 順位	製造品 出荷額等 (百万円)	東北 順位	全国 順位	人口 (千人)	一人当り 価額 (円)	東北 順位	全国 順位
青森県	1,386	6	41	1,807,044	5	38	1,278	1,413,962	5	38
岩手県	2,081	4	30	2,371,678	4	33	1,255	1,889,783	3	28
宮城県	2,618	2	25	4,112,832	2	24	2,323	1,770,483	4	33
秋田県	1,800	5	34	1,235,285	6	43	996	1,240,246	6	42
山形県	2,496	3	26	2,663,410	3	30	1,102	2,416,887	2	23
福島県	3,620	1	19	4,828,248	1	22	1,882	2,565,488	1	20
全国	191,339			302,035,590			126,706	2,383,751		

・事業所数及び製造品出荷額は経済産業省ホームページ「平成29年確報 地域別統計表・1. 都道府県別、東京特別区・政令指定都市別統計表・(1)従業者4人以上の事業所に関する統計表」の製造業計より抜粋。  
 ・人口は総務省統計局の「人口推計(平成29年10月1日現在)」より抜粋。  
 ・上位は愛知県・三重県、下位は東京都・沖縄県。

**地**

※ 地域政策、取り組み等について

・立地適正化計画

鶴岡市：「鶴岡市都市再興基本計画(都市計画マスタープラン・立地適正化計画)」を策定し、市街化区域内において都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定を行い、平成29年4月1日より発効された。

中山町：「中山町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画」策定し、都市計画区域内において都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定を行い、平成30年10月22日より発効された。

・山形市では、「山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」が平成29年6月1日に施行された。市街化調整区域の集落内に点在する空き家や空き地を有効活用しながら、新たな移住・定住の促進や二地域居住を誘導し、誰もが暮らせる集落を形成することを目的に、市街化調整区域内に存する大部分の住宅地域(山寺、蔵王温泉の観光地区を除く)で、戸建住宅、店舗等兼用住宅、宅地分譲、建売分譲が可能となり、駅を中心に半径500mの範囲では、共同住宅の建築も可能となった。又、平成30年10月1日に同条例が改正され、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に隣接・近接する地域に、準工業型産業区域・事務所型産業区域・ターミナル倉庫型産業区域・流通業務型産業区域を指定し、産業系建築物の建築も可能となった。

・天童市でも市街化調整区域の集落内で近年増加する空き家や空き地の有効活用を促すとともに、市内外の方の新たな移住・定住の促進や市街化調整区域の活性化を図るため、「天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の一部を改正し、市街化調整区域内での開発行為等の規制緩和(山形市の住宅地の規制緩和とほぼ同じ内容)が、平成30年4月1日より施行された。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

(1)住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1%(-0.3%)	45(36)	17(19)	66(73)	128(128)
山形市	2.6%( 2.1%)	22(21)	2(1)	0(2)	24(24)
米沢市	-0.5%(-0.7%)	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)
鶴岡市	-0.5%(-0.6%)	2(2)	3(1)	6(8)	11(11)
酒田市	-0.1%(-0.3%)	9(4)	4(8)	4(5)	17(17)
新庄市	-1.6%(-1.6%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
天童市	0.2%( 0.0%)	6(5)	2(3)	2(2)	10(10)
東根市	0.7%( 0.0%)	2(1)	0(1)	1(1)	3(3)
尾花沢市	-3.0%(-2.9%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
南陽市	0.2%( 0.0%)	1(1)	1(1)	1(1)	3(3)
高島町	-0.3%(-0.3%)	1(1)	0(0)	1(1)	2(2)
三川町	0.2%( 0.2%)	1(1)	0(0)	1(1)	2(2)

(2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%(-1.1%)	18(14)	4(5)	39(39)	61(58)
山形市	0.6%( 0.2%)	15(12)	0(3)	2(2)	17(17)
米沢市	-1.2%(-1.4%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
鶴岡市	-1.2%(-1.2%)	1(1)	0(0)	5(5)	6(6)
酒田市	-1.4%(-1.5%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
新庄市	-0.8%(-1.0%)	0(0)	1(1)	1(1)	2(2)
長井市	0.0%( — )	0(-)	1(-)	0(-)	1(-)
天童市	-1.0%(-1.2%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
東根市	0.2%(-0.2%)	1(1)	1(0)	0(1)	2(2)
尾花沢市	-3.9%(-3.7%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
南陽市	-0.2%(-0.7%)	1(0)	0(0)	1(1)	2(1)
三川町	0.0%( 0.0%)	0(0)	1(1)	0(0)	1(1)

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は — を表記する。

(3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.5%(0.2%)	6(4)	1(2)	0(1)	7(7)

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	81,700	+4.6% (+4.6%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が継続しており、需要は根強い。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	211,000	+1.0% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、高層マンションの建設等中心部回帰を期待させる動き。
上昇率1位	住宅地 山形-16	山形市八日町1丁目696番	71,500	+6.6% (+2.0%)	マンション業者の素地買収価格が高水準であり、素地需要は根強い。
	商業地 山形5-2	山形市香澄町2丁目209番2	116,000	+1.8% (+0.9%)	地域周辺で複数の街路整備事業が進捗。マンションの素地需要も見込まれる。
下落率1位	住宅地 尾花沢-1	尾花沢市禁町1丁目2059番17	13,200	-3.6% (-3.5%)	人口・世帯数は大幅に減少し、中心部より離れた既成住宅地域の需要は少ない。
	商業地 尾花沢5-1	尾花沢市上町1丁目2424番3	22,300	-3.9% (-3.7%)	郊外型店舗に顧客が流出し、市中心部の既成商業地域は空地も目立ち、需要は少ない。

#### (2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	81,700	+4.6% (+4.6%)	同上
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	211,000	+1.0% (+0.5%)	同上
上昇率1位	住宅地 山形-16	山形市八日町1丁目696番	71,500	+6.6% (+2.0%)	同上
	商業地 山形5-2	山形市香澄町2丁目209番2	116,000	+1.8% (+0.9%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

## 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(福島県代表幹事)

### 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・福島県の住宅地の平均変動率は+1.0%と6年連続のプラスとなり、上昇を示した地点が全体の3分の2近くを占めたが、上昇幅は前年(+1.4%)、一昨年(+2.1%)と比較すると継続して縮小している。</li><li>・背景としては、原発事故による被災者の需要がほぼ消滅していることに加え、復興需要が落ち着いてきたことや、震災後に急速に進行した人口減少の影響が不動産市場にも表れ始めていること等が挙げられる。</li><li>・県内の有効求人倍率は、平成24年頃より震災復興関連の求人の増加により全国平均を上回って推移してきたが、平成28年後半にはほぼ全国平均と同水準となり、平成29年半ば以降は全国平均を下回る状況が続いている(平成30年11月の有効求人倍率は福島県1.52倍、全国平均1.63倍)。</li><li>・県内人口は、震災直前の約202万人に対し、平成30年12月は約186万人と約8%減少している。</li><li>・一方、歴史的な超低金利の継続や、東日本大震災、原発事故等を契機とした利便性の良い都市部への「人口移動」等によって、県内主要都市では、土地取引件数、住宅着工戸数が震災前と比較すれば依然として高水準で推移している。</li><li>・また、都市部では、被災者需要が見られなくなった一方で、震災後の活発な土地取引によって手頃な物件が減少し供給も細まっていることから、需給は縮小しながらもバランスを維持し、住宅地価格は高止まりの状態となっているほか、一部の人気のある地域ではさらに強含みで推移しているところも散見される。</li><li>・それに対して郡部では、人口減少の程度が大きいことが土地需要の低迷に反映し、下落が続いている地点が多く、同じ県内でも多様な動きとなっている。</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>・福島市の住宅地の平均変動率は、+2.3%と前年(+2.7%)より上昇幅が縮小したものの、県内では最も高い上昇を示した。</li></ul> <p>特に国道13号福島西バイパス南伸事業の代替地需要等が見られる市街地南部の大森地区(福島-30)では+5.9%と高い上昇を示し、福島駅に近く需要に対して供給が少ない野田町(福島-2)で+5.6%、利便性と居住環境に優れる市街地北部の笹谷地区(福島-5)等でも4%を超える上昇となった。</p> <p>被災者需要に代わり、低金利を背景とした一般需要が引き続き堅調で、立地・利便性の良好な地域を中心に全体として好調を維持している。</p> <p>なお、地価上昇は市街地外縁部まで波及している一方で、郊外の大規模住宅団地等の地価は既に沈静化しており、選好性や地縁性による地域間の需要格差が拡大している。</p>
地	<p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・郡山市の住宅地の平均変動率は、+2.2%と前年(+2.1%)をやや上回る上昇となった。</li></ul> <p>震災後に被災者に好んで買い込まれた郊外の新興住宅地では、被災者需要の落ち着きとともに建売の売れ行きが鈍るなど、弱い動きがみられる。一方、中心部の住宅地は、郊外部との価格差の縮小により割安感が生じていることから、地元需要者による選好度が高まり、価格高位の取引事例が多く発生しており、地価は上昇している。</p> <p>中でも、市街地中心部の神明地区(郡山-16)で+12.1%と前年(+7.3%)を大きく上回る上昇となったほか、朝日地区(郡山-6)や池ノ台地区(郡山-35)でも5%を超える上昇を示した。また、中心部では新規マンションの供給も旺盛で、需要者にとっては選択の幅が広がっている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・いわき市の住宅地の平均変動率は+1.1%となり、前年(+2.6%)、一昨年(+4.3%)と比較して上昇幅は大幅に縮小し、最高上昇幅を示した地点でも+3.5%(小名浜地区のいわき-64)にとどまった。これは、被災者需要の大幅な減少によるものであり、福島市や郡山市と比較しても、上昇幅は低位となった。</li></ul> <p>平地区中心部、いわきニュータウン及び泉駅周辺の住宅団地等の利便性に優れる住宅地では、在庫がほぼ完売し供給が細くなっているため、物件が出れば高位の価格水準で取引は成立するが、地価上昇にはほぼ歯止めがかかっている。</p> <p>いわき市住宅地の不動産市場は、地元居住者(特に一次取得者)を中心とした平時の状態に回帰している。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・会津若松市の住宅地の平均変動率は+0.7%と上記3市と比較すると上昇率は小さいものの、前年(+0.8%)に近い上昇を示し、人口減少や高齢化が県内平均を上回って進行している会津地方にあって、その圏域中心都市である同市への集中が進んでいることを推測させる。</li></ul> <p>同市では、市街地の地価は頭打ちになりつつあるが、近所付き合いにさほど気を使う必要がない新規分譲地は従前を上回る価格帯で取引されている。</p>

<p>住 宅 地 （ 統 続 ）</p>	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浜通り地方では、被災者需要の減少を背景として南相馬市が+1.3%（前年+2.0%）、相馬市が+0.9%（前年+1.6%）と前年より上昇率が低下した一方で、平成27年9月に避難指示が解除された檜葉町が、帰還者の増加や原発事故復旧関連の事業所・社員寮の用地需要等が引き続き堅調なことから+2.1%と前年（+2.1%）同様の上昇を維持した。なお、浜通り地方では、双葉郡の主要町である浪江町と富岡町において、平成30年3月～4月に避難指示が解除された地域で、8年ぶりに調査が再開された。</li> <li>・中通り地方では、郡山市に隣接する須賀川市で+1.3%と前年（+0.5%）を上回る上昇となった。これは郡山市の価格上昇に伴い、同市から割安感のある須賀川市に一部の需要が流れているものと推測される。</li> </ul> <p>また、中通り地方南部の白河市において、利便性が良く地元での人気が高い新白河地区の住宅地（白河-1）で、+5.9%と前年（+3.3%）を大きく上回る上昇を示した。</p> <p>さらに、中通り地方では、大玉村で+2.2%（前年+2.5%）、三春町で+2.0%（前年+2.4%）、鏡石町で+1.1%（前年+1.3%）と、前年よりは下回るものの、主要都市と比較した地価の割安感が好感されて引き続き一定の上昇を示した。</p> <p>一方、会津地方や阿武隈山系の町村では、人口減少、過疎化の進行から地価下落が継続しており、会津地方の南会津町で-1.3%（前年-0.2%）、磐梯町で-1.3%（前年-1.0%）、会津美里町で-1.2%（前年-0.9%）、阿武隈山系の埴町で-1.2%（前年-1.2%）、棚倉町で-1.0%（前年-1.0%）等となった。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福島県の商業地の平均変動率は+0.8%と前年（+0.8%）と同様の傾向で、5年連続のプラスとなった。上昇を示した地点が全体の5割強を占め、主要都市の商業地の多くで緩やかな上昇を継続した。</li> <li>・県内の個人消費は、百貨店・スーパー販売額が震災前を継続して上回って推移するなど、概ね好調を維持している。</li> <li>・オフィスは、大口テナント退去後の客付けに手間取るケース等も見られるが、全体としては依然として需要は根強く、新規供給が少ないことも相まって品等の良いビルを中心に空室率も低い状態が続いている。</li> <li>・ホテル稼働率は、シティホテルは震災前の水準程度に落ち着いてきたが、ビジネスホテルは震災前を大幅に上回る水準で推移している。県内は原発事故に伴う風評被害が尾を引いて、今のところインバウンドの増加はさほど期待できない状況ではあるが、震災復興関連のビジネス客が依然として多く来訪しているものと推測される。また、震災後の各種イベント誘致も引き続き行われており、宿泊客が飲食店の客足を下支えしている。</li> <li>・主要都市の中心部の商業地では高容積率を利用したマンション用地やホテル用地の需要が見られるとともに、郊外の路線商業地域においても、背後住宅地の充実を背景として、引き続き出店が堅調なエリアが多く見られる。</li> <li>・それに対し、郡部の既成商業地域は顧客の流出が続き、苦戦が続いている。</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>・福島市の商業地の平均変動率は+2.3%と前年（+2.1%）をやや上回る上昇となった。</li> </ul> <p>福島駅東口で基幹病院の移転工事が完了し平成30年1月に開院したほか、駅前通りのリニューアル整備事業が平成30年春に完了した。</p> <p>また、東口の再開発事業が本格化し、東口正面の約1.2haを計画区域として民間主導で準備組合が設立され、平成36年（2024年）3月の完成を目標として再開発ビルが建設される運びとなっている。同計画区域の東側には、県立医大新学部が平成33年度に開校する予定であり、一連の事業により、福島駅東口は面目を一新していく可能性がある。</p> <p>このような状況のもと、福島駅東口の1階路面店はほぼ空き店舗のない状態が続いており、特に居抜き飲食店への需要は旺盛である。</p> <p>以上の要因を背景として、当市の駅前商業地の取引は活発化しており高水準の取引事例も散見される。その結果、東口商業地の一角を占める置賜町（福島5-6）では+4.3%と前年（+3.1%）を上回る上昇を示した。なお、当市地価公示最高価格地（福島5-2）は、上記東口再開発の計画区域に含まれるため、計画区域外に選定替された。</p> <p>また、中心部以外の商業地についても、駐車場を完備した郊外店舗で空室がほとんど見られないなど、当市商業地の不動産市場は総じて堅調な動きとなっている。</p>
<p>地</p>	<p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・郡山市の商業地の平均変動率は+1.9%と前年（+1.7%）をやや上回る上昇となった。</li> </ul> <p>郡山駅前平成29年2月にオープンした商業施設併設のホテルは、物販店舗ではないこともあって顧客の回遊にはさほど影響を与えていないものの、新しいシンボルとして駅前の活性化に一役買っている。</p> <p>また、東北地方の中では、盛岡市と並んで仙台市に次ぐ「拠点性」を有する当市の駅前商業地については、県外資本によるビジネスホテル新築の予定があるほか、既存ホテルのリニューアル、老朽ビルの解体更地化、事務所ビルの建築、コンビニエンスストア・飲食店の新規開店等が断続的に行われており、条件の良い物件を中心に需要は高い。</p>

<p>商 業 地 （ ） （ ） （ ）</p>	<p>このような状況を背景に、郡山駅前の県内地価公示最高価格地(郡山5-11)は+2.0%(前年+2.0%)と、福島駅東口と比較するとやや上昇の程度は低いものの、堅調な推移を示している。</p> <p>さらに、市内の各路線商業地域では、新店舗の建設、飲食店の新規開店等が継続して見られ、郡山富田駅近傍の路線商業地(郡山5-17)では+3.0%(前年+3.1%)の上昇を示した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•いわき市の商業地の平均変動率は+1.1%と前年(+1.1%)と同程度の上昇となった。</li> </ul> <p>JRいわき駅周辺のオフィスビルは、今後双葉郡方面に需要が分散する可能性はあるものの、まだ品等の高いビルを中心に空室率の低い状態が続いている。また、いわき駅周辺のビジネスホテルの稼働率は、一時期に比較すると若干低下しているが、依然として震災前の水準を上回っている。さらに、被災者の流入に伴う居住人口の増加により、市内の大型小売店等販売額は好調な売り上げを維持している。</p> <p>なお、小名浜港背後地開発事業の核となる県内最大規模の大規模商業施設(延床面積約93,000㎡)が平成30年6月15日にオープンした。多くの買い物客で賑わい、同施設に近接するいわき5-18は、+3.0%と前年(+2.5%)を上回る上昇となったが、広域的な地価への影響についてはまだ不透明な状況である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•会津若松市の商業地の平均変動率は0.0%で前年(0.0%)と同様に横ばいとなった。西若松駅東口や千石通りに新規スーパーが開店し、また会津若松駅前や大町の商業地に新たな分譲マンションの立地も見られるが、市内商業地の商況に大きな変化は生じていない。</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>•二本松市北部の油井地区は、近年、活発な宅地開発が行われているが、それと相まって県道沿いの路線商業地域も充実してきており、同地区に存する二本松5-3は+3.3%と前年(+3.4%)と同程度の上昇を示した。</li> <li>•一方で大方の郡部の既成商業地域では、人口減少や購買力の流出によって地価の下落に歯止めがかかっていない。主要交通網から離れる会津地方や阿武隈山系の町村でその傾向が強い。会津美里町の会津美里5-1(旧会津高田町)が-2.0%(前年-1.5%)と県内商業地で最大の下落となり、県内商業地下落率の上位9位までを会津地方または阿武隈山系の商業地が占めた。</li> </ul>
<p>工 業 地 （ ） （ ） （ ）</p>	<p>①福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•福島県の工業地の平均変動率は+0.9%と前年(+1.1%)より上昇幅は縮小したが、6年連続のプラスとなった。</li> <li>•県発表による平成30年1月～9月の県内の工場新增設届出件数(敷地面積1,000㎡以上)は61件で、前年同期より14件増加した。</li> <li>•復興関連の補助金を活用した一時期の旺盛な立地需要は落ち着いてきたが、県が震災復興の柱として力を入れている再生可能エネルギー、医療機器製造、廃炉事業等を中心として底堅い需要を維持しており、工業団地の在庫が少ないこともあって県内の工業地の地価は依然強含みで推移している。</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>•福島市の工業地の平均変動率は+1.3%と前年(+1.3%)と同様の上昇となった。同市では、既存の工業団地が完売の状態で新たな分譲区画がないため、東北中央自動車道の福島大笹生IC周辺に新工業団地(6区画)の整備を急いでおり、第1期予約販売(2区画)のうち1区画が契約済、もう1区画も商談中である(平成30年11月下旬)</li> <li>•郡山市の工業地の平均変動率は+0.9%と前年(+1.1%)より上昇幅はやや縮小した。市が開発を進めていた西部第一工業団地は平成29年春に第1期工区(分譲面積約38.8ha)の造成が完了し、分譲が開始された。平成30年12月初旬現在、28区画のうち半数の14区画が契約済である。</li> <li>•郡山中央工業団地の工場跡地11.2haを大手不動産開発会社が取得し、平成30年10月にマルチテナント型の大規模物流施設を着工。敷地面積約5.6ha、延床面積約38,000㎡で最大6テナントの入居が可能(平成31年9月頃の完成予定)。残地は5区画の工業団地として製造業などを誘致する予定である。同工業団地は高速道路インターチェンジまではやや距離があるが、福島県には大規模物流施設が少ないことから今後の展開が注目されている。</li> <li>•いわき市の工業地の平均変動率は+1.4%と前年(+1.6%)より上昇幅はやや縮小した。</li> </ul> <p>当市では新たな工業団地の造成等の動きはないが、いわき市を含む浜通りでは、原発事故を契機とした各種補助金等の支援制度が継続していることや、国際産学連携、ロボット開発、新たな産業集積等を目指す「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が始動していることなどもあり、工業地需要は概ね堅調に推移している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•県内では、主要高速道路(東北自動車道及び常磐自動車道)のインターチェンジから近距離の工業地については県外からの引き合いも多く需要が強いが、会津地方や阿武隈山系等の高速交通網から離れた工業地については工場閉鎖や人員整理等によって地域経済に影を落とす例もみられる。このような状況を背景に、会津若松市の会津若松9-1は-1.6%(前年0.0%)と県内工業地の評価地点の中で唯一下落に転じた。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•道路について</li> </ul> <p>県では、原発事故に伴う避難指示区域等と中通りの主要都市を結ぶ主要8路線(国道114号、国道288号、国道349号、国道399号、県道原町川俣線等)を「ふくしま復興再生道路」と位置付け、平成30年代前半までの完成を目指して重点的に整備を進めている。</p>	

国によって整備が進められている「東北中央自動車道」は、福島JCT～福島大笹生IC間が平成28年9月に開通。平成29年11月には福島大笹生IC～米沢北IC間が開通し、福島・米沢両市役所間の所要時間は、これまでの約1時間(国道13号経由)から約40分に短縮された。また、平成30年3月に相馬玉野IC～霊山IC間が開通したほか、平成31年度には常磐自動車道との接続が完了し、平成32年度には相馬～福島間の全線が開通予定。会津地方では、平成27年9月に全線開通した「会津縦貫北道路」(会津若松市～喜多方市)に続き、現在は「会津縦貫南道路」(会津若松市～南会津町)が事業着手されている。

東北自動車道「郡山中央スマートIC」が、市街地北西部の新さくら通りとの交差部に平成31年1月に供用開始。

・鉄道について

平成23年の新潟・福島豪雨により橋梁が流され「会津川口」駅～「只見」駅間(27.6km)が不通になっているJR只見線について、県とJR東日本は、バスへの転換ではなく鉄道で復旧し存続させることで合意。平成30年6月に念願の着工を果たし、平成33年度中の全線開通を目指している。同時に、県は只見線の復旧を契機とした奥会津の活性化にも力を入れている。

・県内観光客入込数やインバウンドについて

県発表の平成29年の県内観光客入込数は54,494千人(前年比+3.3%)となり、震災前の平成22年(57,179千人)との対比で約95.3%まで回復した。県内3地方(中通り地方、浜通り地方、会津地方)のいずれも前年より増加している。

一方、観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、平成29年の延べ宿泊者数に占める外国人の割合(インバウンド比率)は、福島県は1.1%と前年(0.8%)と比較すればやや上昇しているものの、全国最下位(全国の都道府県平均は15.7%)で、いまだに原発事故の影響が色濃く残る結果となっている。しかし逆の見方をすれば、福島県はインバウンド誘客に関して伸び代を有しているともいえ、県では台湾をインバウンドの重点市場に位置付けるなどして対応を強化している。

・その他市町村単位での取り組み

会津若松市では、市内中心部の企業跡地で市主導による「ICTオフィス環境整備事業」(500人規模のICT関連企業社員の市内への居住が想定されている)が平成31年3月の入居開始を目指して進行している。既に県内外から11社(人員は約400人)の進出が決定。

いわき市では、震災後の宅地需要の高まりに対応するために推進してきた「市街化調整区域における地区計画制度」による宅地供給について、被災者による移転需要が落ち着いてきたため、当初計画(19地区、1,500戸分)を11地区、800戸分に縮小することを発表。当該制度を利用し、現在3地区で分譲中、5地区で造成中だが、需要が減少している中で供給過剰になることが懸念されている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳 ※( )は、前回公示の変動率、地点数。

(1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+1.0% (+1.4%)	198(202)	40(44)	72(67)	310(313)
福島市	+2.3% (+2.7%)	35(35)	2(3)	1(0)	38(38)
会津若松市	+0.7% (+0.8%)	17(16)	1(3)	6(5)	24(24)
郡山市	+2.2% (+2.1%)	41(42)	4(5)	5(4)	50(51)
いわき市	+1.1% (+2.6%)	62(68)	13(9)	2(0)	77(77)
白河市	+0.1% (-0.1%)	1(1)	2(2)	6(6)	9(9)
須賀川市	+1.3% (+0.5%)	9(7)	0(2)	3(3)	12(12)
喜多方市	-0.7% (-0.5%)	0(0)	1(1)	3(4)	4(5)
相馬市	+0.9% (+1.6%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
二本松市	+0.3% (+0.8%)	3(3)	1(1)	2(1)	6(5)
南相馬市	+1.3% (+2.0%)	4(5)	3(2)	0(0)	7(7)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+0.8% (+0.8%)	53(58)	24(17)	24(26)	101(101)
福島市	+2.3% (+2.1%)	18(20)	2(1)	0(0)	20(21)
会津若松市	0.0% (0.0%)	1(1)	7(7)	0(0)	8(8)
郡山市	+1.9% (+1.7%)	17(17)	0(0)	0(0)	17(17)
いわき市	+1.1% (+1.1%)	13(16)	6(3)	0(0)	19(19)
白河市	0.0% (0.0%)	0(0)	2(2)	0(0)	2(2)
須賀川市	+0.5% (-0.1%)	1(1)	1(0)	1(2)	3(3)
喜多方市	-0.7% (-1.4%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
相馬市	-0.3% (-0.3%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
二本松市	+0.6% (+0.6%)	1(1)	1(0)	2(3)	4(4)
南相馬市	+0.1% (+0.1%)	1(1)	2(2)	1(1)	4(4)

## (3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+0.9% (+1.1%)	11(12)	1(2)	1(0)	13(14)

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因 ※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

## (1)県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-51	郡山市堤下町27番	122,000	+1.7% (+1.7%)	中心部の地価上昇及び戸建住宅用地の供給不足等から、マンション適地は強含みで推移している。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	361,000	+2.0% (+2.0%)	郡山駅前には県内屈指の商業地であり、ホテルの改装や新築計画、老朽ビルの解体更地化、事務所ビルの建築、飲食店の新規開店などの動きが継続して見られる。
上昇率1位	住宅地 郡山-16	郡山市神明町111番11	99,300	+12.1% (+7.3%)	中心市街地の利便性に優れた住宅地で、元々総額に捉われない底堅い需要を有するが、近時においては価格高位の取引事例が顕在化している。
	商業地 福島5-6	福島市置賜町51番1	100,000	+4.3% (+3.1%)	基幹病院の移転開院や駅前再開発事業等の活性化材料を好感する高位の取引事例の影響を受けて、地価上昇が継続している。
下落率1位	住宅地 会津美里-1	大沼郡会津美里町字鹿島3033番	16,900	-2.9% (-1.1%)	旧会津高田町中心部に存する街路条件の劣る既成住宅地域で、会津若松市からの需要も期待できず地元限定された市場の中で、需要は低迷している。
	商業地 会津美里5-1	大沼郡会津美里町字高田甲2887番1	19,800	-2.0% (-1.5%)	旧会津高田町中心部の古くからの商業地域であるが、郊外大型店に顧客が流出し、衰退化している。

## (2)県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	85,500	+5.6% (+3.8%)	福島駅に近い利便性の高い地域であり、根強い需要に対して供給が少ないことから取引価格は上昇している。
	商業地 福島5-2	福島市栄町26番21外	238,000	— —	福島駅東口では、再開発事業が始動しているほか、福島医大新学部の建築工事が始まるなど、対象標準地周辺での活性化材料が多い。
上昇率1位	住宅地 福島-30	福島市大森字経塚6番42	60,900	+5.9% (+6.5%)	住環境と利便性による根強い人気に加え、国道13号福島西バイパス南伸事業の代替地需要も重なり、品薄感が強い。
	商業地 福島5-6	福島市置賜町51番1	100,000	+4.3% (+3.1%)	同上

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は—を表記する。

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(茨城県 代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・県平均変動率は前年の-0.7%から-0.5%へ下落傾向が縮小し、下落幅縮小傾向は継続している。</li><li>・主な要因としては緩やかな景気回復が継続する中、低金利及び住宅ローンの減税等の施策効果により、住環境に優れた地域等において土地需要が高まっていることに加え、長期間にわたる地価下落により底値感が出てきている地域が拡大したことによる。</li><li>・地価回復エリアは都心に近い県南・県西エリアから県央・鹿行エリア及び県北エリアの一部まで拡大、横ばい地点は昨年の114地点(23市町村)から121地点(23市町村)へ若干減少したが、地価上昇地点は昨年の26地点(9市)から48地点(13市)に増加した。</li><li>・一部に横ばい地点の見られる県北エリアであるが、高い高齢化率、人口減少による需要不足等により下落幅は縮小しているが依然として相対的に高い。</li><li>・県平均変動率は平成5年に下落に転じてから、27年連続で下落している。</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>・水戸市の平均変動率は-0.6%から-0.5%へ下落幅縮小し、横ばい地点も12地点から18地点に増加した。</li><li>・市街地東部・南部・西部の標準住宅地ではエリア指定内の低価格物件の新興分譲が増加、下落傾向が続いているが、一定の需要が見られる中、下落幅は縮小傾向にある。</li><li>・市街地北西部の標準住宅地では交通便利性が劣ることにより継続して下落していたが、価格水準に相対的割安感が出て下落幅が縮小している。</li><li>・中心市街地の優良住宅地では希少性が高く依然高額所得者層から根強い需要があり、横ばい傾向が継続している。</li><li>・利便性の良好なJR赤塚駅徒歩圏内住宅地では需要が比較的強く、横ばい状態が継続、下げ止まり感が強い。</li><li>・JR内原駅徒歩圏内では利便性が良好な割に価格水準が低いことから、下げ止まり感があり、横ばい傾向にある。</li><li>・市街地南部の市街化調整区域内のエリア指定区域内では新規分譲が増加しており、下落幅は縮小傾向にあるものの、下落が継続している。</li><li>・市街地外周部の既存団地、及び利便性の劣る区画整理地では競争力が弱く下落幅は縮小傾向にあるものの、相対的に高い下落が続いている。</li></ul> <p>③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・高萩市 平均変動率は-1.8%(前年-2.4%)と下落幅が縮小したが、下落幅は未だ高い。地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱い。国道6号以東の海岸寄りでは宅地需要が少なく、津波被害住宅の建替えも進んだが新規需要者は少ない。</li></ul>
-------------	--

<p style="text-align: center;">住 宅 地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日上市 平均変動率は-0.7%から-0.6%へ下落幅が縮小。地形的に平坦部が少ないため住環境・利便性の優る南部・中央部の駅徒歩圏内住宅地の需要は底堅く横ばいが継続、北部エリアや高台の住宅地の需要は減少しており、下落幅の二極化が進んでいる。</li> <li>・土浦市 平均変動率は-0.2%から-0.1%となり底値感が広がりつつある。継続下落による相対的割安感、外部に流出していた需要の回帰が見られる。横ばい地点は昨年の22地点から20地点に減少したものの、上昇地点は昨年の1地点から5地点に増加した。</li> <li>・つくば市 平均変動率は-0.4%から-0.3%へ下落幅縮小。TX沿線の区画整理地で多量の分譲があり、駅徒歩圏では売却が進み過剰感はないが、駅から遠いエリアでも開発が進み供給過剰感がある。一部過剰感も出ているが、中心部の宅地需要は依然堅調であり、上昇地点も昨年と同じ2地点を継続。</li> <li>・守谷市 平均変動率は前年の+0.6%から+0.7%になり6年連続の上昇となる。駅徒歩圏内の利便性及び住環境良好なエリアを中心に堅調な需要があり、8地点が上昇、1地点が±0%となり、1地点が横ばいから上昇に転じた。人口は増加傾向にあり市外からの需要を取り込んでいる。</li> <li>・古河市 平均変動率は昨年と同じ-0.1%と小さい。都心等への通勤便利なJR古河駅周辺を中心として強い需要が見られ、上昇地点は5地点から7地点へ増加した。</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>・常総市 平成27年9月の浸水被害から時間が経過し、下落幅は縮小傾向にあったが、昨年-3.2%と拡大、そして本年は-1.8%と再び縮小、宅地需要が本格的に回復傾向にあるのか注視を要する。</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>・前半と後半で大きい市況の変化は特に見られない。</li> </ul>
<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均変動率は前年の-0.7%から-0.5%へ下落幅が縮小し、下落幅縮小傾向は継続している。上昇地点のある市は4市から8市へ、上昇地点は6地点から14地点に増加、横ばい地点も昨年の29地点から30地点に増加した。</li> <li>・商業地の需要は一部を除いて依然弱く、県平均変動率は平成5年に下落に転じてから27年連続で下落している。</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>・水戸市の平均変動率は-0.6%から-0.3%と下落幅が縮小した。商業施設の集積が高い中心部の商業地は下落から横ばいに転じ、長らくの下落により価格調整が進み、下げ止まり感が強くなっている。</li> <li>・水戸駅北口から大工町までの国道50号線沿いを中心とする中心商業地においては、郊外型の大規模商業施設への顧客の流出、事務所の撤退・縮小による空室率の高止まり等の要因はあるが、旧来からの交通の要所である水戸駅周辺の立地的優位性による一定の繁华性及び集客力を有していることから、相対的な割安感もあり、下落から横ばいとなった。</li> <li>・水戸駅南口周辺は商業集積が進み、商業地の中心となりつつあり需要は相対的に強く下落幅は縮小傾向を継続している。</li> <li>・国道50号バイパス、駅南中央通り沿いの商業地域は商業施設の集積が進んだ結果、一定の繁华性があり、出店等の需要は相対的に高く、下げ止まり状態となっている。</li> </ul>

<p style="text-align: center;">商 業 地</p>	<p>・本町地区(ハミングロード及び国道51号沿い)の普通商業地域では閉鎖する店舗が多く、マンション・一般住宅へ用途変更が見られ繁華性は低下しており、地価水準も住宅地水準に近づいたこともあり、下落幅は縮小している。</p> <p>・大規模商業施設を中核とする内原駅北区区画整理地内商業地は集客力が高く郊外型店舗の集積が進みつつあり、下落幅は縮小傾向を継続している。</p> <p>③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <p>・北茨城市・高萩市 平均変動率は北茨城市-1.4%(前年-1.8%)、高萩市-2.5%(前年-2.5%)と縮小するが、既存の商業地は核となる店舗が存せず下落幅は高く、郊外の商業地は購買力の低下・地域経済の低迷により積極的な需要が見られず、下落幅は縮小ないし横ばい傾向にあるものの、依然として下落幅は大きい。</p> <p>・日立市 平均変動率は昨年と同じ-0.5%と下落傾向が続いている。郊外の大型店舗への顧客流出により市街地内商業地需要は弱く下落傾向は続くが、商業集積及び一定の繁華性があり、エリアが狭く供給が限定的であることから変動率自体は小さい状況が続く。</p> <p>・土浦市 平均変動率は昨年同様±0%と横ばいを継続。中心商業地の空洞化・地盤沈下が進んだものの一定の商業施設の集積・繁華性を保っており底値感が出たこと及び駅周辺の開発整備による昨年と同じ期待感等があり、概ね横ばいで推移している。新興の区画整理地のおおつ野ニュータウンでは商業施設の進出、背後住宅の集積が進んでおり、昨年は上昇となったが、本年は横ばいとなり、上昇地点が無くなり、横ばい地点が昨年の7地点から8地点となった。</p> <p>・つくば市 平均変動率は昨年の+1.2%から+1.1%と上昇幅は若干縮小したものの、上昇を継続、上昇地点も昨年より1地点増加し3地点となった。つくば駅周辺では大規模商業施設の撤退はあったものの、商業エリアも限定的であるため希少性が高く、潜在的な用地需要は強く3地点で上昇する。繁華性の低い旧市街地では依然として下落が継続している。</p> <p>・取手市 平均変動率は-0.8%から-0.5%へ下落幅が縮小するも、郊外型店舗との競合に加え、守谷駅周辺の商業施設の充実に伴い顧客の流出が続いている。</p> <p>・守谷市 平均変動率は+1.5%から+1.8%へ上昇幅が拡大し、4年連続の上昇となる。TX開通後、県南エリアの中心商業地となりつつあり、守谷駅周辺を中心として堅調な需要が見られる。商業地の範囲が狭いため供給が限定的で稀少性が高く、高値取引が期待できる。</p> <p>・古河市 平均変動率は昨年の-0.1%から+0.1%と下落から上昇に転じた。国道沿いの路線商業地域・大型商業施設への顧客流出は続き、駅前を中心とする既成商業地域は地盤沈下が進むが、背後の住宅地との価格差が無くなり、変動率は概ね横ばい状態にある。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・常総市 住宅地と同様、浸水被害後、下落幅が縮小傾向にあったが昨年-2.3%と拡大、本年は-1.4%と縮小、商業地需要が再び回復傾向にあるのか注視を要する。</p> <p>⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因</p> <p>・前半と後半で市況の大きな変化は特に見られない。</p>
<p style="text-align: center;">工 業 地</p>	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均変動率は、昨年の+0.6%から+0.7%と上昇を継続。圏央道の県内区間全線開通により交通アクセスが向上した県西エリアの五霞町で昨年に引き続き大幅に上昇したことの外、都心に近い県南エリアでの上昇地点が増加したことによる。</p> <p>・平均変動率が上昇となっているのは県南、県西エリアで9市町、横ばいが1市、一方で県央、県北エリアでは下落幅は縮小しているが、継続下落している。</p>

工業地

・県内工業地は北関東自動車道の平成23年3月全面開通、圏央道の平成29年2月県内区間全線開通、茨城港の整備等の交通ネットワークの充実等の要因に加え、税制上の優遇措置による政策効果により、県南、県西の流通業務用地中心に土地需要が喚起されており、経済産業省発表の平成30年(1～6月)工場立地動向調査では、電気業を含む工場立地件数27件(全国4位・前年同期比+12.5%)、工場立地面積37ha(同3位・同-18.3%)、県外企業立地件数11件(同2位・同-31.3%)となる。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・水戸市の平均変動率(2地点)は、昨年の-1.3%から-1.1%へ下落幅が縮小する。流通業務用地及び一部生産増強による土地需要も見られるが、企業の合理化・集約化により潜在的な供給圧力も見られ下落が継続。

③ 県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因

・日立市 平均変動率は前年の-1.7%から-1.6%へ下落幅が縮小するも県内においては高い下落が続く。製造業中心の工業地であり、景気の回復感が弱く、中国・アジア新興国の経済減速及び地元企業の事業の統廃合・譲渡・合理化等の影響等もあり市内企業の収益性は厳しくなっており設備投資に慎重な状況が見られる。

・神栖市 平均変動率は前年の-0.7%から-0.4%へ下落幅が縮小、鹿嶋臨海工業地帯の工業地で港湾を有する立地から一部割安感も出つつあり、1地点で下落から横ばいとなった。圏央道の開通による影響はほとんど見られない。

・土浦市+0.5%(前年±0.0%)、石岡市+0.6%(同±0.0%)、龍ヶ崎市+4.2%(同+4.4%)、牛久市+3.5%(同+2.5%)、守谷市+4.6%(同+4.4%)、稲敷市+1.5%(同±0.0%)、つくばみらい市+4.5%(同+4.2%)と県南地区では7市で上昇となる。首都圏に近い立地、圏央道の整備の進捗による物流拠点としての需要、隣接県と比較して割安なこと等もあり堅調な需要が見られる。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・特になし。

⑤ 期の前半と後半の市況の変化及びその要因

・前半と後半で特段の違いは見られない。

※ 地域政策、取り組み等について

①水戸市 泉1丁目北地区市街地再開発事業(約1.4ha)の決定(平成28年7月)

②水戸市 水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業(約1ha)の決定(平成28年11月)  
20階建マンションと12階建複合ビル建設予定

③水戸市と周辺8市町村「県央地域定住自立圏」形成協定締結(平成28年7月)

④石岡市 定住及び移住促進のための特急料金半額補助(平成29年3月)

⑤北茨城市 子育て世帯向けの集合住宅の整備、家賃半額補助(平成29年4月)

⑥常総市 若年夫婦に住宅支援制度の創設(平成29年5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	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.6%	48(26)	121(114)	360(392)	529(532)
水戸市	-0.6%	-0.5%	0(0)	16(12)	32(36)	48(48)
日立市	-0.7%	-0.6%	0(0)	5(3)	34(36)	39(39)
古河市	-0.1%	-0.1%	7(5)	12(15)	7(6)	26(26)
つくば市	-0.4%	-0.3%	2(2)	5(5)	22(22)	29(29)
守谷市	0.6%	0.7%	8(7)	1(2)	3(4)	12(13)

### (2) 商業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.5%	14(6)	30(29)	81(93)	125(128)
水戸市	-0.6%	-0.3%	0(0)	7(1)	10(16)	17(17)
日立市	-0.5%	-0.5%	0(0)	0(0)	8(8)	8(8)
古河市	-0.1%	0.1%	1(0)	6(7)	0(1)	7(8)
つくば市	1.2%	1.1%	3(2)	1(3)	2(1)	6(6)
守谷市	1.5%	1.8%	2(1)	1(1)	0(1)	3(3)

### (3) 工業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.6%	0.8%	9(6)	3(5)	10(11)	22(22)
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6(1)	5(2)	11(17)	22(20)

※( )は、前回公示の地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### ● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 つくば-29	つくば市竹園1丁目8番2	199,000	4.7% (+2.7%)	つくば駅至近の商業地域に存するマンション用地でマンション需要が強い。近隣でマンション業者の高値落札あり。
	商業地 つくば5-3	つくば市竹園1丁目6番1	273,000	4.6% (+4.8%)	学園都市中心部の商業地で有り、マンション建設などにより背後地が充実、希少性高く高値取引が期待できる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 つくば-29	つくば市竹園1丁目8番2	199,000	4.7% (+2.7%)	つくば駅至近の商業地域に存するマンション用地でマンション需要が強い。近隣でマンション業者の高値落札あり。
	商業地 守谷5-2	守谷市中央2丁目16番20	181,000	4.6% (+4.8%)	希少性の高い駅前商業地であり、背後住宅地の充実に伴い繁華性及び収益性が向上している。
下落率1位	住宅地 大子-2	久慈郡大子町大字北田気 字上ノ原817番24	10,600	-3.6% (-3.5%)	人口減少、高齢化率の高まりにより宅地需要の減少が続く。
	商業地 大子5-1	久慈郡大子町大字大子 字本町南側690番2	16,800	-4.0% (-4.4%)	高齢化率が40%を超え購買力の低下、及び国道118号沿いの新興商業地域への顧客の流出による収益性の低下が続く。

### ● 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 水戸-18	水戸市備前町842番2外	105,000	±0% (±0%)	高所得者層からの根強い需要があり、供給も限定的である。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	271,000	-1.1% (-1.1%)	郊外大規模店舗への顧客流出、及びネット販売等による収益性の低下が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-4他	水戸市赤塚2183番5	40,000	±0% (±0%)	JR赤塚駅近くの閑静な住宅地で利便性がよく、堅調な需要がある。
	商業地 水戸5-4他	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	116,000	±0% (-0.9%)	立地的に一定の繁華性及び集客力を有する地域で有り、相対的な割安感も有り、地価も落ち着いてきている。

※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31年地価公示)

( 栃 木 県 代 表 幹 事 )

### 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①栃木県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本県全体では27年連続で下落。平均変動率は-0.7%で、前回-0.8%から0.1ポイント縮小。</li> <li>・上昇地点及び横ばい地点ともに増加した。</li> <li>・近年の特徴としては、宇都宮市とそれ以南のJR宇都宮線沿いを中心に需要が堅調で上昇・横ばいの地点が集まる一方、県東・県北の郊外や中山間地域においては下落が続く等、傾向が多様化している。</li> <li>・県内の有効求人倍率について、平成30年4-10月は1.4倍台で推移している。(29年度平均値:1.37倍)</li> <li>・30年度4-10月の新設住宅着工戸数について、全体では近年の平均的なペース。貸家は減少の顕著だった前年比よりさらに微減であるが、持家は堅調・分譲住宅は好調。</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>・宇都宮市の平均変動率は+0.3%と、前年(+0.2%)に引き続き緩やかな上昇となった。上昇地点数は39で、前年(34)よりさらに増加、継続地点中過半となった。なお横ばい地点数は22(同22)。</li> <li>・上昇した地点は概ね、JR宇都宮駅東側の区画整理地、中心市街地の品等の高い住宅地及びその周辺地域。各種施設への接近性及び利便性、居住環境の良好な住宅地への需要は堅調である。市街地外縁部では概ね横ばい傾向にある一方、農村部や北部の旧町部ではその幅は小さいものの下落傾向は続いている。</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>・足利市・佐野市 両毛2市のうち佐野市の平均変動率が-1.1%(前年-1.2%)とわずかに縮小した一方、これと群馬県太田市に挟まれる足利市では-1.5%(同-1.4%)とわずかに拡大。主に郊外や条件の劣る市街地外縁部の多くの地点で微減が続く。佐野市街地で住環境の整備された佐野-10、周辺に商業施設が多く利便性の高い同-15の2地点が上昇に転じた。</li> <li>・小山市 平均変動率は+0.3%と、前年(+0.2%)に引き続き緩やかな上昇となった。JR小山駅東側(一部南西方)の区画整理地では良好な居住環境や利便性を背景に需要が堅調である。一方郊外、特に条件の劣る住宅地については需要が弱く微減が続いている。</li> <li>・那須塩原市・大田原市・矢板市 県北3市について、平均変動率はそれぞれ-1.4%(前年-1.4%)・-0.3%(同-0.5%)・-2.7%(同-2.6%)と動向が三様となった。うち矢板市は大手電機メーカー基幹工場の事業規模縮小の影響か、下落幅が県内2位、市部で最大となった。</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>・下野-1,-3 自治医大駅周辺地区に存し、居住環境・利便性ともに良好。範囲(町名)が限られるため供給が限定的な一方、人気が高く需要が旺盛であるため引き続き上昇となった。ただし両地点については適当な水準に近づいていることから、その幅はやや縮小となった。</li> <li>・茂木-1、鹿沼-15、佐野-12,-27、日光-2 従来より市場規模が小さい中山間地域で、過疎化・高齢化が進行し需要が大きく減退、継続して大きい下落率を示している。</li> </ul>
商	<p>①栃木県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本県全体では27年連続で下落。平均変動率は-0.5%で、前回-0.6%から0.1ポイント縮小。横ばい地点が減少したがその分上昇地点が増加した。</li> <li>・上昇の29地点中27地点は宇都宮市・小山市に集まる。他の2地点はともに日光市であり、昨年来の好調な観光客入込数を反映したもの。</li> <li>・県内百貨店・スーパー販売額の前年同月比について、30年4-10月平均は全店ベースで+0.7%、既存店ベースで-0.5%。(29年度の前年度比はそれぞれ+1.3%,-0.2%)</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>・宇都宮市の平均変動率は+0.7%と、前年(+0.6%)に引き続き緩やかな上昇となった。上昇地点数は23で、前年(21)よりさらに増加。横ばい地点数は9(同12)、下落地点は昨年に引き続きなし。</li> <li>・上昇率上位の地点は、次世代型路面電車・LRTの(当面)始発となるJR宇都宮駅東口周辺の商業地域、近年都市基盤の整備された区域内の路線商業地域、再開発事業が散見される上マンション用地としても適した中心市街地に見られる。</li> <li>・市街地外縁部の近隣商業地については、大中型店舗や路線商業地域の他ネット通販への顧客流出が見受けられるが、概ね下げ止まりとなっている。</li> </ul>
業	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・足利市・佐野市 各市の平均変動率は-1.3%(前年-1.4%)・-0.7%(同-0.9%)と、それぞれ下落幅がわずかに縮小。佐野市1地点が昨年に引き続き横ばいとなったが、これは商業集積の進む「佐野新都市」内の地点である。一方旧来の商業地や、足利市においては隣接市への顧客流出に伴い、下落が続いている。</li> </ul>

地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日光市 平均変動率は-0.2%(前年-0.7%)で、下落幅は0.5ポイント縮小。うち日光5-1は前年に続き上昇、同5-2は前年横ばいから今回上昇に転じた。ともに旧日光市街であり上記のとおり観光客増や、主要街路整備を反映したもの。一方宿泊客数は伸び悩み、有名温泉旅館街の同5-3は下落が続いた。</li> <li>・小山市 平均変動率は+0.2%と、前年(+0.1%)に引き続き緩やかな上昇となった。上昇地点は都市再整備の投資の進むJR小山駅周辺、優良な背後地を抱える路線商業地域に見られる。</li> <li>・那須塩原市 平均変動率は-1.2%で、前年-1.3%からわずかに縮小。従来の市街地の地点は住宅地の価格水準との接近もあり相対的に下落幅が小さいが、上記日光市同様温泉旅館街の那須塩原5-4は下落が続いた。</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>・茂木5-1、那須烏山5-2,5-1、那珂川5-1 中山間地域の市町で顧客数・購買力の減退、他市や郊外の沿道型店舗及びネット通販への顧客の流出が続き、下落傾向に変わりはない。</li> </ul>
---	--

業地	<p>①栃木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+0.2%で、前回-0.2%から反転、27年ぶりに上昇となった。全20地点中上昇が9地点(前年0)、横ばいが7地点(同14)、下落が4地点(同6)であった。</li> <li>・30年上期の工業立地動向では、県内への立地件数8件(全国24位)・面積7.5ha(同28位)と大きく後退。報道では「計上期による一過性のもので、企業の進出意欲は旺盛。売り物件不足の影響が大きい」との見方がある。複数の市町で、新たな産業団地の整備を計画又は具体化している。</li> </ul> <p>②県庁所在地を含む県央部の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宇都宮市について、企業の進出意欲の高まりを受け大中工場地の2地点(宇都宮9-1,9-4)が上昇となる一方、景況の今一つな中小企業向けの小工場地(同9-2,9-3,9-5)は横ばいであった。市開発公社が再販(30年1月)した大手電機メーカー跡地については大手不動産会社が落札した。</li> <li>・鹿沼市・真岡市・芳賀町 宇都宮市周辺の各市町について、割安感のある鹿沼市・芳賀町について上昇となった。横ばいである真岡市も含め、それぞれ新産業団地の計画がある。</li> </ul> <p>③県南・県北の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県南:小山市のうち大中工場地2地点、佐野市のうち大工場地2地点、栃木市の大工場地1地点につき上昇となった。首都圏に比較的近く、交通網整備の影響を受け、旺盛な企業(概ね製造業)の進出意欲を反映したもの・・・足利市「あがた駅南産業団地」は31年春頃完売見込み、栃木市「千塚産業団地」は価格を抑えめにしたこともあり販売好調(30年秋時点で成約7割超)。野木町「野木第二工業団地」は31年春の造成完了を前にすべて内定。</li> <li>・県北:地点の設定はない。近年の大規模工場閉鎖(大手酒類,タイヤ)・規模縮小(大手電機)、首都圏からの距離等もあり、県南・県央に比較し出遅れ感があつたが、工業用地の販売価格の値下げや昨年の大手化粧品メーカーの進出決定によりやや復調。那須塩原市では新産業団地整備を計画している。</li> </ul> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・下落4地点のうち3地点(栃木9-2,小山9-1,佐野9-2)はいずれも小規模工場地で、中小企業の景況の不安定さを反映したものと料する。</li> </ul>
----	---

※ 地域政策、取り組み等について

- ・**全県** 大型観光企画デスティネーションキャンペーン(DC,30年4~6月)実施済み、31年4~6月には「アフターDC」を予定。新元号4年の夏季国体開催へ向け、関連施設の再整備・新設が進む。立地適正化計画策定済みは次の3市:宇都宮市、那須塩原市、下野市。
- ・**宇都宮市** LRT:30年3月、工事施行認可及び都市計画事業認可、同6月着工、新元号4年開業予定。宇都宮駅東口地区整備事業:H30年6月、優先交渉権者を選定、公共施設・商業施設・ホテル・マンションの複合施設。宇都宮大手地区・パンバ地区の再開発計画。
- ・**足利市** 30年4月、JR両毛線「あしかがフラワーパーク」駅開業。
- ・**栃木市** 栃木駅前の市有地整備につき30年7月、優先交渉権者を選定。計画案では「マンション棟・ホテル棟・市役所出張所棟」の複合施設を整備予定(新元号3年目途)。その東側では国の合同庁舎を整備(同)。市が自治会と連携・実施している空き家の早期発見・活用事業が、H30年度住生活月間功労者表彰で住宅局長表彰に選定。
- ・**小山市** 駅東通り一丁目第一地区市街地再開発事業(H30年4月着工・新元号2年完成予定)、城山町二丁目第一地区市街地再開発事業(H30年11月着工・新元号3年完成予定)、新・市民病院を核とした栗宮新都心構想等。
- ・**日光市・大田原市** とともに31年1月、新市庁舎開庁。
- ・**真岡市** 長田土地区画整理事業:30年6月換地処分。新・赤十字病院建設中、31年春開院予定。
- ・**下野市** 30年8月、北関東道「仮・下野スマートIC」設置の認可が下りる。
- ・**芳賀町** 県立高校跡地の分譲住宅地(124戸+商業区画)について、31年1月に分譲開始予定。
- ・**那須町** 大字高久丙にて30年8月に保養施設を改装したホテル開業、10月に新規ホテル2軒開業。
- ・**土地区画整理事業** 宇都宮市、足利市、鹿沼市、小山市、真岡市、下野市等において施行中。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7% (-0.8%)	55(46)	48(40)	243(264)	346(350)
宇都宮市	+0.3% (+0.2%)	39(34)	22(22)	16(22)	77(78)
足利市	-1.5% (-1.4%)	0(0)	0(0)	33(33)	33(33)
栃木市	-1.0% (-1.1%)	0(0)	5(5)	38(39)	43(44)
佐野市	-1.1% (-1.2%)	2(0)	2(3)	27(29)	31(32)
小山市	+0.3% (+0.2%)	10(9)	5(3)	12(15)	27(27)
那須塩原市	-1.4% (-1.4%)	0(0)	0(0)	8(8)	8(8)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5% (-0.6%)	29(25)	15(19)	51(52)	95(96)
宇都宮市	+0.7% (+0.6%)	23(21)	9(12)	0(0)	32(33)
足利市	-1.3% (-1.4%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
栃木市	-1.2% (-1.3%)	0(0)	0(0)	9(9)	9(9)
佐野市	-0.7% (-0.9%)	0(0)	1(1)	5(5)	6(6)
小山市	+0.2% (+0.1%)	4(3)	1(2)	2(2)	7(7)
那須塩原市	-1.2% (-1.3%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2% (-0.2%)	9(0)	7(14)	4(6)	20(20)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	127,000	+2.4% (+3.3%)	JR宇都宮駅東口近郊の区画整理済の住宅地域で、居住環境、生活利便性ともに優れ需要が堅調。LRT事業も進捗。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	319,000	+0.6% (0.0%)	諸事業により中心市街地活性化への期待が高まる。市中心部では不動産投資意欲が高まっており、立地条件の良好な商業地等への需要は強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-11	宇都宮市元今泉2丁目32番6	114,000	+3.6% (+3.8%)	JR宇都宮駅東口近郊の区画整理済の住宅地域で、居住環境、生活利便性ともに優れ需要が堅調。LRT事業も進捗。
	商業地 宇都宮5-4	宇都宮市元今泉4丁目19番2	167,000	+2.5% (+1.9%)	JR宇都宮駅東口エリアの商業地域で、最寄駅との接近性に優れ、高度利用も可能な地域である。
下落率1位	住宅地 茂木-1	茂木町大字茂木字中ノ内408番7	18,600	-3.6% (-3.5%)	過疎化・高齢化が顕著な中山間地の町、不動産取引もわずか。
	商業地 茂木5-1	茂木町大字茂木字中町1657番1	27,800	-3.8% (-3.7%)	過疎化・高齢化が顕著で顧客の購買力が低下。流出により地元購買率も減退。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	127,000	+2.4% (+3.3%)	同上
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	319,000	+0.6% (0.0%)	同上
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宇都宮-11	宇都宮市元今泉2丁目32番6	114,000	+3.6% (+3.8%)	同上
	商業地 宇都宮5-4	宇都宮市元今泉4丁目19番2	167,000	+2.5% (+1.9%)	同上

※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31年地価公示)

(群馬県代表幹事)

## 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>群馬県全体の人口は2百万人を下回り微減(前年比-0.4%)で推移している。また、世帯数は約80万世帯と微増(前年比1.1%)で推移している。</li> <li>平成30年4月～9月の新設住宅着工数はやや減少したが、昨年度は微増ペースで推移している。</li> <li>群馬県経済は日銀の低金利政策等により製造業を中心に回復基調にあり、平均変動率は前年と同じ-0.6%で、27年連続の下落となっている。</li> <li>上昇地点は43地点、横ばい地点は52地点であり、上昇、横ばい地点で全体の36%である。前橋市、高崎市、太田市、伊勢崎市の県内主要都市で上昇地点は増加した。</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>前橋市の平均変動率は前年と同じ-0.3%の下落。中心市街地、外周部及び郊外の生活利便性や住環境の良好な地域は人気が高く、地価は上昇または横ばいになっている。上昇地点は8地点。主な地点は前橋-12(南町2丁目) 1.8%→1.5%、前橋-1(天川町) 1.5%→0.7%等である。また、大胡、宮城、粕川、富士見の各地区では、中心部の地価下落による都市部回帰の影響で需要が低迷しているが、下落幅はほぼ横這いとなっている。</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>高崎市では平均変動率は、前年0%から0.1%と僅かながら上昇している。高崎駅東口周辺を始めとする中心市街地等で利便性や居住環境の優れた地域では地価は上昇(上昇地点は17地点)。</li> <li>一方で旧郡部や旧市西部域の丘陵傾斜地や利便性の劣る地域は需要は低迷し、地価は二極化傾向にある。</li> </ul>
宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>太田市は前年の0.1%と同じ上昇率である。太田市の基幹産業の業績は底堅く、地域経済の活性化により、土地の需要は安定し、主に駅周辺に存する住宅地で生活利便性や住環境の良い住宅地は上昇(13地点)した。主な地点として太田-13(飯田町) 2.5%→2.8%、太田-17(新井町)は 2.4%と前年と同じ上昇率である。</li> <li>吉岡町、玉村町は横ばいとなっている。周辺市と比べて地価は割安であることや利便性が向上していること等から、需要は堅調である。</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>桐生市郊外では桐生-20(川内町)は-4.2%、桐生-3(梅田町)は-4.1%と、下落幅は引き続き大きい。桐生市は人口減少傾向にあり、とりわけ山間部の人口減少が大きいことによる需要減が要因。また長野原-2(大字応桑)・嬭恋-1(大字大前)は別荘地で-6.9%→-6.3%、-3.5%→-3.4%と各々引き続き大幅な下落。</li> <li>高崎-10(岩押町)は変動率5.0%の上昇。高崎-43(真町)は3.7%、高崎-34(上中居町)は3.0%上昇している。これは駅東口線の整備完了や周辺開発計画等による影響も見られる。</li> <li>伊勢崎市では、住環境の良い伊勢崎-19(連取町)は0.5%→0.5%と引き続き上昇。(上昇:3地点、横ばい:9地点)</li> <li>みどり-1(笠懸町鹿鹿)0.4%、みどり-2(笠懸町久宮)0.5%は僅かながら上昇。当地区は桐生市のベッドタウンとしての性格が強く、供給は多いが需要も旺盛で、地価は上昇傾向にある。</li> <li>他市町でも、利便性の良好な地域では、横ばい地点が見られる(館林市3地点、大泉町3地点)。また玉村町は東毛広域幹線道路の全線開通後、需要は安定している(横ばい:3地点)。吉岡町は、周辺市と比べて割安感があることから引き続き横這い傾向が続いている。(横ばい:2地点)</li> </ul>
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本県全体では27年連続の下落。上昇地点は25地点、横ばい地点は19地点で上昇、横ばい地点で全体の約40%である。高崎市、太田市の中心部を中心に上昇地点が見られる。</li> <li>平均変動率は-0.4%から-0.2%となり、下落幅が縮小しつつも下落傾向が続いている。中心市街地の整備や商業施設の集積が進む地域では、需要は堅調で上昇地点も増えている。また、旧来からの中心商店街は郊外大型店に顧客を奪われ衰退傾向が続いており、景気は回復基調にあるが、その動きは緩やかであることや消費マインドの低迷等が要因と考えられる。</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>前橋市の平均変動率は昨年の-0.4%から-0.2%に縮小。</li> <li>中心商業地では、底値感や行政等による活性化対策等により衰退傾向に歯止めがかかりつつあり、再開発事業の影響、オフィスビル空室率の回復傾向等により中心部の地価は一部で上昇も見られる(前橋5-2(本町)0%→1.2%)。横ばい地点は(前橋5-1(千代田町)、他全9地点)である。また、駅周辺の商業地で僅かながら上昇した地点も見られる。(前橋5-9、他全4地点)</li> </ul>

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県西部～北部にかけての市部(沼田・渋川・藤岡・富岡・安中市)では、概ね-1%～-3%台の下落率で、市部平均の0.0%を上回る下落となっている。これは人口減少あるいは主要市への顧客の流出によることが要因として考えられる。</li> <li>・高崎市(0.9%→1.8%)は引き続き上昇しており、これは高崎駅周辺の開発による中心商業地の地価上昇によるところが大きく、旧郡部、旧市内でも旧来の商業地域では下落幅が縮小しているが、全般的には地域要因に特段の変化はなく、中には空き店舗等が見られ衰退傾向にある商店街も見られる。</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>・太田市は0.8%から0.7%と前年と同様上昇。太田駅周辺の再開発事業による集客力の増大の期待等により、引続き上昇した。(太田5-1他全7地点)</li> <li>・伊勢崎市では、東毛広域幹線沿いに店舗の集積が期待できることから伊勢崎5-9が1.7%の上昇。</li> <li>・県内最高価格地である高崎5-1(八島町)は10.2%から11.3%と上昇幅拡大。駅西口商業地であるが、駅前道路整備の完了等により発展傾向にある「東口」の影響及び同駅西口に平成29年10月オープンした大型商業施設及びこれに併せて進められているペDESTリアンデッキ整備等による波及効果等の影響による需要強含みの影響。</li> </ul> <p>なお、駅東口の高崎5-14(栄町)は、コンベンション施設の整備計画、現在建築工事が進められている高崎芸術劇場、タワーマンション等の影響により、7.9%の上昇。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・富岡製糸場の世界遺産登録(平成26年6月)により見学者は急増したが、平成27年後半には見学者数の増加に頭打ちの感が生じ、現在はピーク時の50～60%前後と減少傾向にあり、土産物店・飲食店等の店舗需要も減退傾向にある。</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>・平均変動率は昨年の-0.3%から0.1%に上昇。</li> <li>・上昇地点は2地点、横ばい地点は8地点であり、上昇、横ばい地点で全体の約90%である。</li> <li>・県内で平成30年上期に企業(製造業等)が工場用地を取得した件数は34件で、前年同期(前年30件)に比べ増加し、全国1位(前年3位)で、また面積は45.9haと増加し、全国1位(前年7位)。</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>・前橋市の平均変動率は昨年の0.0%から0.0%と横ばい。</li> <li>・前橋・伊勢崎地区で平成30年上期には県内最多の9件の工場立地があった。</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>・高崎市の平均変動率は-0.8%から0.0%と横這いになった。</li> <li>・伊勢崎市の変動率は-0.3%から0.0%と横這いになった。北関東自動車道の全線開通(平成23年3月)以降、引き合いは増加傾向にある。</li> <li>・太田市の平均変動率の下落率は-0.1%から0.4%。同市の基幹産業は同市内の本工場の拡張(約6ha)を行い、研究開発棟の建設を進めている。北関東自動車道開通に加えて東毛広域幹線道路の全面開通(平成26年9月)の影響は大きく、工業地の需要は増大傾向にある。また、おた渡良瀬産業団地(約50ha)の分譲予約が開始され、新田東部工業団地の拡張が計画されている。</li> </ul> <p>平成30年2月経済産業省公表の平成29年工業統計調査結果によれば、太田市は製造品出荷額等が2兆8421億円と広島市に次いで全国11位、関東では市原市に次いで4位であった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・製造業を主体とする工場地の地価は上記のとおり下落率は縮小となっている。今後は群馬県の首都圏へのバックアップ機能の必要性の見直しや道路網の整備が進み、より利便性が増加したこと等に伴い、物流関係の用地取得が増加するものと期待される。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について &lt;前橋市&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・前橋市中心市街地やJR前橋駅北口周辺等で複合ビルやビジネスホテル建設等複数の開発計画が進捗中。また、平成30年10月に地元百貨店移転案が有力になっている千代田町中心拠点地区(約2.3ha)/再開発準備組合</li> <li>・前橋南インターチェンジ近くの前橋南部拠点西地区土地区画整理事業(約20ha)が完了。</li> <li>・本町二丁目五差路の立体化が検討中。上武国道沿いの田口町南陸橋東側に『道の駅』新設計画があり2020年6月開業予定。</li> </ul>	

<高崎市>

- ・集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口エリアに高崎市による「高崎芸術劇場」が平成30年度中のオープンを目途に整備が進められている。また、高崎駅南方には高崎市による国際水準の新体育館(高崎アリーナ)が平成29年3月完成し、平成29年4月に正式オープン。高崎駅東口近接でタワーマンションが販売を開始した。
- ・平成25年1月24日、群馬県は高崎駅の南東方に位置する旧高崎競馬場跡地に「大規模コンベンション施設」の基本計画案(16,000㎡の展示施設、約2,500人を収容する会議施設等)を公表した。その後、規模等について見直しを検討され、当面は10,000㎡とし、平成29年度中に着工し、東京五輪開催までのオープンを視野に入れた計画が策定され、整備が開始された。
- ・高崎玉村スマートIC周辺には高崎工業団地造成組合が新産業団地(約64ha。高崎スマートIC産業団地)が造成中である。

<伊勢崎市>

- ・伊勢崎駅南口及び北口駅前広場の整備が完了したほか、伊勢崎駅周辺(3棟)と上武道路沿い(1棟)においてビジネスホテルが相次いで開業した。また、駅周辺土地地区画整理事業の一環として多目的広場『大手町パティオ』が駅南側に平成30年3月オープンした。

<太田市>

- ・平成27年に開始された太田駅南口の再開発事業(「太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業」)により、当該事業施行地区及び周辺地域では高層ビル建築による高度商業地化が推進される見込み(太田5-1))。これまでに東街区建築物(地上8階。商業・業務施設、駐車場等)が完成し、西街区建築物(地上15階。住宅(マンション))は平成29年7月に完成し、その後分譲し、完売した。

- ・北関東自動車道太田藪塚～太田桐生IC間におけるスマートIC・太田強戸インターチェンジが平成30年7月に運用開始した。

<沼田市>

- ・沼田市中心市街地のグリーンベル21は沼田市が取得し「テラス沼田」に改称され、市庁舎、市民活動施設、商業・業務施設の機能を持つ複合施設へと改修し、平成31年7月オープン予定。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6%(-0.6%)	43(36)	52(54)	168(174)	263(264)
前橋市	-0.3%(-0.3%)	8(6)	15(17)	21(21)	44(44)
高崎市	0.1%(0.0%)	17(14)	9(12)	17(17)	43(43)
桐生市	-1.5%(-1.3%)	0(0)	1(1)	22(21)	23(22)
伊勢崎市	-0.2%(-0.3%)	3(2)	9(10)	12(13)	24(25)
太田市	0.1%(0.1%)	13(12)	6(5)	16(18)	35(35)

### (2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2%(-0.4%)	25(18)	19(23)	67(74)	111(115)
前橋市	-0.2%(-0.4%)	4(3)	9(9)	12(14)	25(26)
高崎市	1.8%(0.9%)	12(8)	5(8)	4(6)	21(22)
桐生市	-1.3%(-1.1%)	0(0)	0(0)	9(9)	9(9)
伊勢崎市	-0.1%(-0.4%)	2(1)	1(1)	5(7)	8(9)
太田市	0.7%(0.8%)	7(6)	0(2)	4(4)	11(12)

### (3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1%(-0.3%)	2(1)	8(5)	1(5)	11(11)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-43	高崎市真町8番外	140,000	3.7 (3.8)	区画整理が進行中の中高層マンションが建ち並ぶ地域で、駅から徒歩圏であること等から需要は高い。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	445,000	11.3 (10.2)	高崎駅西口駅前に大型商業施設や駐車場施設が建設され、当該地域にも波及効果が及んでいる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高崎-10	高崎市岩押町124番8	106,000	5.0 (4.9)	高崎駅東口から徒歩圏にあり、利便性に優り、同駅東口周辺の開発計画等から需要は高い。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	445,000	11.3 (10.2)	高崎駅西口駅前に大型商業施設や駐車場施設が建設され、当該地域にも波及効果が及んでいる。
下落率1位	住宅地 長野原-2	吾妻郡長野原町大字応桑字チカヤ900番6	2,530	-6.3 (-6.9)	別荘地の供給過剰な状態が続いている中で、地域の品等は低位で、需要は弱含んでいる。
	商業地 下仁田5-1	甘楽郡下仁田町大字下仁田字中町西325番	24,300	-4.7 (-4.5)	商況は極端に低迷し不動産需要は極めて少ないため地価は大幅に下落している。

#### ●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 前橋-10	前橋市大手町1丁目108番	84,600	0.0 (0.0)	県庁西側の前橋公園線の開通を好感した上昇は落ち着きを続け、横ばい推移と思われる。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	164,000	1.2 (0.0)	オフィスビル空室率の改善や再開発事業が動き出したことによる影響で地価は底値圏にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-12	前橋市南町2丁目28番8外	79,200	1.5 (1.8)	中心部に近い駅前の区画整然とした住宅地で、生活利便性も恵まれ需要は根強いものがある。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	164,000	1.2 (0.0)	オフィスビル空室率の改善や再開発事業が動き出したことによる影響で地価は底値圏にある。

※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31年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①埼玉県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅地は県南部の東京近郊エリアを中心に上昇幅が拡大した。県央・県北部でも前年の横ばいから僅かながら上昇へ、或いは下落幅の縮小傾向となった地点が多く、県全体でも前年+0.5%から+0.7%と上昇幅が拡大した。なお期の前後半での市況の変化は特でない。</li><li>・県南部の上昇率は、さいたま市全体で+1.9% (前年+1.4%)、東京都区部に接する川口市+1.5% (+1.1%)、草加市+2.0% (+1.7%)、朝霞市+2.1% (+2.0%)、和光市+3.3% (+2.6%)といずれも前年上昇率を上回った。これらは都区部の地価上昇が外縁部である上記各市へ影響を及ぼしたものとみられる。いずれもJR線・東武線沿線で都内から埼玉県内に入って最初の主要駅を抱える市であり、都心までの交通利便性が良好であり、特に上昇率が高くなった地点には主要駅の徒歩圏に位置する希少性の高い住宅地という共通点が見られる。</li><li>・県南西部の所沢市+1.2% (+1.1%)、県南東部の越谷市+1.1% (+1.1%)では僅かながら上昇を続けている。いずれの市でも駅徒歩圏を中心に利便性が高い地域で上昇、駅徒歩圏外では横ばい又は下落傾向にある。</li><li>・県央部では川越市+0.9% (+0.7%)、東松山市+0.4% (+0.5%)と僅かながらも上昇が継続、その他の市町村でも僅かながら上昇幅の拡大又は下落幅の縮小となった。</li><li>・県北部では、熊谷市0.0% (-0.3%)、深谷市0.0% (-0.1%)で下落から横ばいへ、本庄市-0.6% (-1.0%)等の殆どの市町村では、下落傾向が続いているものの下落幅の縮小となった。これらの市においても最寄駅に近い利便性、環境条件が優れる住宅地では横ばい或いは下落から上昇へ転じた地点が散見される。</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>・さいたま市では浦和区が+3.2% (+2.2%)と最も上昇率が高く、次いで大宮区が+3.1% (+2.4%)と高い上昇率となった。これは平成27年3月に開業した上野東京ラインによって東京駅等の都心までの利便性が向上したことが大きな要因である。大宮駅及びさいたま新都心駅周辺の再開発に伴う商業集積による生活利便性の向上を受けた大宮駅勢圏や、一連の駅高架化事業・駅前整備による利便性向上が目立つ浦和駅徒歩圏の人気高まり等が顕著で、大宮駅・浦和駅周辺では引き続き好調なマンション販売が続いており、地価上昇を牽引している。</li><li>・旧大宮市(見沼区を除く)の住宅地は、市内及び県内の他の市区町村からの需要者が中心であり、旧浦和市の住宅地と異なり都内の需要者は多くはない。大宮区、北区の住宅地は、特に主要駅の徒歩圏では需要が強く、地価の上昇率も昨年に比べ拡大傾向にある。西区は、西大宮駅北口の区画整理の進展により駅徒歩圏は上昇、郊外部は横這いしないしは下落傾向にある。</li><li>・浦和、武蔵浦和、さいたま新都心、与野の各駅前が進捗中であつた市街地再開発事業或いは土地区画整理事業は完了に近い状況となり、これらを最寄駅とする徒歩圏の住宅地では、いずれも地価は堅調に推移している。住宅地の選好においては益々「交通利便性」「生活利便性」が重視される傾向が強まり、主要駅徒歩圏への人気の集中が顕著である。</li><li>・埼玉高速鉄道「浦和美園」駅周辺で進捗してきた大規模土地区画整理事業(浦和東部第2)は平成29年3月に換地処分が為され新しく「美園1~6丁目」の町名変更となった。駅前の大規模マンション供給等による急激な人口増により、小中学校も新設(平成31年4月開校予定)されるなど、新しい街が形成されつつある。埼玉高速鉄道は東京メトロ南北線と直結しており都心への交通利便性に優れ、当駅はその始発駅のため都心通勤者からの人気が高い。</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>・川口市、和光市、朝霞市、草加市等、東京都区部に隣接する市の住宅地はいずれも前年変動率を上回る上昇となった。特に川口駅、草加駅、和光市駅の徒歩圏では+4%台後半から+5%台の高い上昇を示す地点が現れた。これは昨年からの継続して都心の地価上昇が東武伊勢崎線・東武東上線沿線へも波及していることがその要因である。</li><li>・和光市では、都心への利便性の高さを背景に全体として住宅需要が強い。特に和光市駅徒歩圏内では新築戸建(土地・建物約100㎡程度)の売り希望水準は5,500~6,500万円で、ほぼそのまま成約しているケースも見られる。またマンション需要も高く4~5%台の上昇となった。徒歩圏外でも基本的に鉄道駅の利便性が高い地域であり全地点で上昇となった。</li></ul>

地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東松山-15が+6.0%で昨年の+1.4%から大幅上昇した。大規模商業施設群に近接した新興住宅地であり生活利便性も高い。さらに価格水準から特に若年層に人気(高齢化率4.4%)が高いことが上昇要因とみられる。</li> <li>・本庄-7(-3.7%)は昨年に続いて下落率1位となった。当該地点はJR高崎線「本庄」駅距離2.2kmであるが、40年程前に開発された住宅団地のため周辺では一気に空家、売地が増加している。また平均宅地規模100㎡程度に対して、市場においては駐車スペース2台確保可能な画地規模200㎡程度が需要の中心に移っているため、ほとんど買手が現れない状況が続いている。さらに本庄市全体の人口は微減傾向が続く中で、上越新幹線「本庄早稲田」駅周辺で新しい宅地開発が進み需要の中心が移ったことで、「本庄」駅北口の当該地点の需要は益々細る状況となっている。</li> </ul>
商業地	<p><b>①埼玉県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地は県南部の東京近郊エリアを中心に上昇幅が拡大した。県央・県北部でも前年の横ばいから僅かながら上昇へ、或いは下落率の縮小傾向となった地点が多く、県全体でも前年+1.2%から+1.6%と上昇幅が拡大した。なお期の前後半での市況の変化は特にない。</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>・大宮駅、浦和駅の主要駅に近い高度商業地では「大宮5-1」(+9.2%)、「浦和5-1」(+10.3%)と前年から上昇幅が拡大した地点が多く、平均でも大宮区+5.4%、浦和区+5.3%、さいたま市全域では+4.0%(前年+3.1%)となった。全49地点のうち、岩槻区の4地点のみが横ばいで、それ以外の地点は全て上昇となった。大宮・浦和駅の利便性向上と駅勢圏の人口増に伴う店舗、事務所の需要増に対して供給が少なく、これが賃料上昇・空室率低下に結びついた結果とみられる。</li> <li>・大宮駅周辺では、拠点需要から不動産投資需要は高く、物件の引き合いに見合う供給は極めて少ない状況が続いている。堅調な賃貸需要と高い投資意欲による利回り低下によって、地価は上昇圧力が強まっており、このため上昇率は昨年に比べて拡大傾向にある。</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>・川口市、川越市、所沢市、朝霞市等の商業地も前年上昇率を上回る上昇となった。いずれも東京都中心部から周辺部への投資対象の広がりの一環として捉えることができる。中でも「川口5-1」(+6.3%)、「川口5-8」(+6.0%)の変動率が高く、これらは駅周辺の再開発による効果とみられる。</li> <li>・川越市では、小江戸川越観光の入込客数はH29年は約663万人と前年から減少したが、これは最大のイベント「川越まつり」が台風・長雨という天候不良の影響を受けたもので、速報によればH30年は前々年の水準まで回復している。その中で特に外国人観光客数は197千人(昨年171千人)と増加が著しい。このため観光地に位置する「川越5-11」では+4.2%の上昇と好調を維持し、川越市の商業地の中でも最高の上昇率となった。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ときがわ5-1(-4.1%)は下落率1位となった。これは県西部での高齢化を伴う人口減少によって商業需要の減退が継続していることが主要因であり、空き店舗が生じて後継者が現れないという状況も見られる。</li> </ul>

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p><b>①埼玉県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>工業地は好調でほぼ全域で上昇傾向を維持しているが、上昇率は前年を下回る地点も多い。外環道沿線及び国道16号沿線では依然として需要が強く上昇の勢いを保っているが、圏央道沿いの地価上昇は緩やかになってきている。</li> <li>圏央道沿いでは、H27年の県内部全線開通を契機として新規開発計画が急増した影響で、前年までは高い上昇率を示す地点が多くみられたが、H29年に入り新規供給の急増から空室率が15～20%と高止まりしている。今後も継続して供給が続くことから空室率の改善が一気に進むことは期待できない反面、一定期間でテナントが埋まる現状から需要自体は引き続き堅調とみられる。これを受けて上昇率最高の地点でも+4%台に落ち着いてきている。</li> <li>国道16号、外環道路沿いは圏央道より都心に接近していることから立地条件は優れているものの、需要が高い大型物流施設向けの大規模な地点が少なく、変動率も+2%～+4%台の上昇となっている。</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>さいたま市の工業地(3地点)の動きは、「さいたま北9-1」(+4.5%)、「さいたま北9-2」(+1.3%)、「見沼9-1」(+4.3%)と区々であるが、昨今の物流施設用地の需要の高まりを受け、当該工業地の性格や規模により用途的に物流施設用地としての活用の可能性の大小が変動率の差となっているとみられる。</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>圏央道沿いでは隣接する栃木、茨城県の価格水準を睨み、落ち着いた動きとなっているほか、人員確保の難しさが需要の伸びを阻害している要因との指摘も見受けられる。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>
----------------------------	--

※ 地域政策、取り組み等について

- 立地適正化計画の実施状況(A:都市機能誘導区域 B:居住誘導区域) H30/8/31現在
  - ABとも設定 7市町(本庄市、春日部市、志木市、毛呂山市、越生町、鳩山町、寄居町)
  - Aのみ設定 1市(川越市)
  - 具体的取り組みを行っている
    - 11市町(さいたま市、秩父市、東松山市、深谷市、戸田市、朝霞市、坂戸市、鶴ヶ島市、日高市、小川町、上里町)
- 市街地再開発事業 事業中(事業認可～事業完了前)
  - さいたま市: 浦和駅西口南高砂
    - 大宮駅東口大門町2丁目中、大宮駅西口第3-B …… H29.8都市再生金融整備地区の指定
  - 川口市: 川口栄町3丁目銀座地区
  - 所沢市: 所沢駅西口北街区、所沢東町
  - 鴻巣市: 鴻巣駅東口駅通り地区
- 駅ビル
  - さいたま市: 浦和駅西口ビル(H30.3開業)
  - 和光市: 和光市駅南口駅ビル計画(H32春)東武鉄道

## 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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+0.7(+0.5)	454 (409)	321 (339)	245 (278)	1,020 (1,026)
さいたま市	+1.9(+1.4)	112 (104)	35 (47)	4 (4)	151 (155)
川越市	+0.9(+0.7)	23 (21)	23 (18)	2 (9)	48 (48)
所沢市	+1.2(+1.1)	41 (39)	6 (6)	3 (4)	50 (49)
川口市	+1.5(+1.1)	74 (48)	18 (44)	0 (0)	92 (92)
越谷市	+1.1(+1.1)	17 (18)	14 (15)	1 (0)	32 (33)
春日部市	-0.1(-0.1)	2 (2)	22 (21)	10 (12)	34 (35)
熊谷市	0.0(-0.3)	8 (4)	8 (7)	10 (15)	26 (26)
飯能市	-0.2(+0.3)	0 (7)	9 (2)	5 (5)	14 (14)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+1.6(+1.2)	126 (122)	57 (58)	34 (39)	217 (219)
さいたま市	+4.0(+3.1)	45 (46)	4 (5)	0 (0)	49 (51)
川越市	+2.5(+2.2)	10 (11)	1 (1)	0 (0)	11 (12)
所沢市	+1.6(+1.2)	9 (9)	1 (1)	0 (0)	10 (10)
川口市	+3.3(+2.1)	13 (10)	0 (2)	0 (0)	13 (12)
越谷市	+0.3(+0.3)	2 (4)	5 (3)	0 (0)	7 (7)
春日部市	0.0( 0.0)	0 (0)	7 (7)	0 (0)	7 (7)
熊谷市	+0.3(+0.2)	3 (2)	5 (6)	0 (0)	8 (8)
飯能市	-0.7(-0.8)	0 (0)	2 (1)	2 (3)	4 (4)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+3.0(+3.0)	39 (38)	4 (6)	0 (0)	43 (44)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	949,000	+3.9% (+3.8%)	好調な販売が続く浦和駅徒歩圏の中でも交通接近条件に優れたマンション用地
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	3,080,000	+9.2% (+8.0%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地、低空室率、賃料上昇が続く、投資家需要も強い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和-2	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1	460,000	+6.2% (+4.1%)	利便性が向上した浦和駅徒歩圏内の住環境が優れた高価格の戸建住宅地で需要は引き続き堅調
	商業地 浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2丁目85番1外	1,290,000	+10.3% (+7.3%)	駅ビルも完成した浦和駅西口ロータリーに近く、店舗需要が高く、賃料上昇が続いている
下落率1位	住宅地 本庄-7	本庄市日の出4丁目1250番151	34,000	-3.7% (-3.8%)	駅徒歩圏外で利便性が劣るほか、地積が小さく駐車場が確保出来ず需要が著しく減退、空家も増加
	商業地 ときがわ5-1	比企郡ときがわ町大字玉川字唐沢2454番5	23,100	-4.1% (-2.0%)	人口減少・高齢化傾向が継続する中で、店舗需要は減退の一途

#### (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 浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	949,000	+3.9% (+3.8%)	同上
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	3,080,000	+9.2% (+8.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和-2	さいたま市浦和区岸町3丁目131番1	460,000	+6.2% (+4.1%)	同上
	商業地 浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2丁目85番1外	1,290,000	+10.3% (+7.3%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(千葉県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県の住宅地の平均地価変動率は(H31)+0.6%[(H30)+0.4%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 439 [(H30) 396], 横ばい地点数は(H31) 236 [(H30) 267], 下落地点数は(H31) 274 [(H30) 305]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点・下落地点が減少した。(本年は継続地点数が減少している。)</li> <li>・市区町村別平均地価変動率は, 地価公示を実施している53市区町村のうち, 上昇(H31) 23 [(H30) 20], 横ばい(H31) 6 [(H30) 6], 下落(H31) 24 [(H30) 27]となり, 上昇の市区町村数は前年より増加し, 下落の市町村数は減少した。</li> <li>・千葉県の住宅地の取引価格は, 都市部では総じて横ばい乃至強含みの状況にあり, 郡部においては下落基調が続いている。</li> <li>・千葉県の売買による所有権移転件数(H29.10~H30.9の年間件数)は+1.9%(前年比)となった。</li> <li>・千葉県の土地取引状況調査による土地取引件数(H29.10~H30.9の年間件数)は+0.2%(前年比)となった。</li> <li>・千葉県の完全失業率は低下が続いている。</li> </ul> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉市の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.1%[(H30)+0.7%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 101 [(H30) 89], 横ばい地点数は(H31) 33 [(H30) 35], 下落地点数は(H31) 18 [(H30) 29]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点・下落地点が減少した。</li> <li>・千葉市中央区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.9%[(H30)+1.3%]となった。JR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする利便性が高い住宅地を中心に, 地価上昇が続いている。</li> <li>・花見川区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+0.9%[(H30)+0.5%], 稲毛区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.6%[(H30)+1.3%]となった。JR総武線沿線徒歩圏の利便性が高い住宅地を中心に, 地価上昇率が拡大した。</li> <li>・美浜区の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.2%[(H30)+0.7%]となった。JR京葉線沿線の住宅地の地価は, 全地点上昇となった。震災の影響は払拭され地価は強含みに転じている。</li> </ul>
宅	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市川市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +1.3%[(H30) +1.0%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 41 [(H30) 35], 横ばい地点数は(H31) 11 [(H30) 20], 下落地点数は(H31) 9 [(H30) 8]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。</li> <li>・船橋市の住宅地の平均地価変動率は(H31)+1.3%[(H30) +0.9%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 48 [(H30) 46], 横ばい地点数は(H31) 18 [(H30) 20], 下落地点数は(H31) 17 [(H30) 18]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点・下落地点が減少した。</li> <li>・市川市、船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は, 需要に比べ売り物件が少なく, 地価上昇が続いている。バス路線圏の売れ行きは悪く, 地価は横ばい~下落の状況にあるが, 上昇に転じている地点がある。</li> <li>・船橋市の新京成線沿線は, 駅から遠いバス圏の住宅地域で下落が続いている。</li> <li>・市川市、浦安市の東西線沿線の住宅地は, 都心通勤者を中心とした需要が強く地価上昇が拡大している。</li> </ul>
地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +0.7%[(H30) +0.4%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 32 [(H29) 26], 横ばい地点数は(H31) 35 [(H30) 37], 下落地点数は(H31) 3 [(H30) 7]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点・下落地点が減少した。</li> <li>・松戸市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は上昇傾向にある。徒歩圏外は横ばい傾向にある。松戸駅徒歩圏の限られたエリアでは住宅地の供給が少なく, 地価上昇が続いている。新京成線沿線の住宅地は需要は強く, 地価は横ばい乃至上昇傾向にある。</li> <li>・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H31) -0.5%[(H30) -0.7%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 14 [(H30) 14], 横ばい地点数は(H31) 15 [(H30) 14], 下落地点数は(H31) 49 [(H30) 51]となり, 上昇地点, 横ばい地点, 下落地点の地点数に大きな変動はない。</li> <li>・柏市のJR常磐線柏駅徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は上昇傾向にある。</li> <li>・東武野田線沿線の住宅地の地価は総じて下落傾向にある。</li> <li>・柏市徒歩圏外の住宅地の地価は, 下落傾向が続いている。利便性が劣り若年層の需要はなく供給過多になっている。</li> </ul>

	<p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <p><b>住</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +5.2%[(H30) +5.3%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 19 [(H30) 19], 横ばい地点数は(H31) 2 [(H30) 2]となった。下落地点はない。</li> <li>・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +2.6%[(H30) +2.8%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 31 [(H30) 30], 横ばい地点数は(H31) 7 [(H30) 7]となった。下落地点はない。</li> <li>・木更津市、君津市の住宅地は、大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり、依然として需給は強含みの状態にあり、地価上昇が続いている。人気がある新興土地区画整理地区内の供給が少なくなり、周辺の既存区画整理地に地価上昇が波及している。</li> </ul> <p><b>宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H31) +2.3%[(H30) +1.8%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31) 19 [(H30) 17], 横ばい地点数は(H31) 1 [(H30) 3]となった。下落地点はない。</li> <li>・浦安市のJR京葉線沿線の住宅地は液状化により被災したが、震災の影響は払拭され、地価下落は止まり、上昇傾向に転じている。</li> <li>・野田市の住宅地の平均地価変動率は(H31) -2.6%[(H30) -1.9%]となった。全地点が下落となった。</li> <li>・利便性が劣る古い大規模住宅団地では、若年層の需要はないが、高齢化による供給があり、地価は下落が続いている。</li> <li>・東武野田線梅郷駅勢圏の住宅地は、区画整理地区の供給増加により需給バランスが崩れ、地価下落率が拡大した。</li> <li>・野田-5(みずき)の下落率は(H31) -7.8%[(H30) -1.3%]</li> <li>・野田-24(山崎)の下落率は(H31) -6.1%[(H30) -2.6%]</li> <li>・野田-14(山崎)の下落率は(H31) -5.8%[(H30) -2.1%]</li> <li>・市街化調整区域内の住宅地は需要が弱く地価下落が続いている。</li> <li>・野田-6(岡田)の下落率は(H31)-4.9%[(H30)-4.6%]</li> <li>・野田-27(三ツ堀)の下落率は(H31)-5.8%[(H30)-4.4%]</li> </ul> <p><b>地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・我孫子-31(古戸)の下落率は(H31)-4.7%[(H30)-4.8%]となり、下落が続いている。</li> <li>・我孫子-28(新木野)の下落率は(H31)-4.4%[(H30)-4.9%]となり、下落が続いている。</li> <li>・利便性の劣る旧来の大規模分譲地は、居住者の高齢化・若年層の流入減少により、供給過剰が生じている。</li> </ul>
--	--

商	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県の商業地の平均地価変動率は(H31)+2.9%[(H30)+1.7%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)149[(H30)143],横ばい地点数は(H31)30[(H30)40],下落地点数は(H31)23[(H30)22]となり,上昇地点,下落地点が増加し,横ばい地点が減少した。</li> <li>・市区町村別平均地価変動率は,継続地点がある50市区町村のうち,上昇(H31)25[(H30)24],横ばい(H31)11[(H30)11],下落(H31)14[(H30)15]となり,上昇した市区町村が増加し,下落した市区町村が減少した。</li> <li>・千葉県の商業地の取引事例は相対的に少ないが,収益物件は高額で取引されている。取引価格水準は大きく上昇している。</li> <li>・長期金利は低位安定状態にあり,金融緩和の投資マインドへの影響は持続しており,期待利回りは低下傾向にある。予想物価上昇率は低位にある。</li> <li>・千葉県の就業者数は増加傾向が続いている。</li> <li>・千葉県のスーパー,コンビニエンスストア,家電大型専門店,ドラッグストアの商品販売額等は増加傾向にあり,百貨店,ホームセンターの商品販売額等は減少傾向にある。</li> </ul> <p>②県庁所在都市の地価上昇,下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉市の商業地の平均地価変動率は(H31)+3.0%[(H30)+2.2%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)35[(H30)36],横ばい地点数は(H31)0[(H30)0],下落地点数は(H31)0[(H30)0]となり,全地点上昇となった。</li> <li>・千葉市中心部である中央区の商業地の平均地価変動率は(H31)+3.3%[(H30)+2.5%]となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)22[(H30)23],横ばい地点数は(H31)0[(H30)0],下落地点数は(H31)0[(H30)0]となり,全地点上昇となった。</li> <li>・千葉市の最高価格地である千葉中央5-1(富士見2丁目)の変動率は(H31)+13.0%[(H30)+4.3%]となり,上昇率は大きく拡大した。</li> <li>・東京の投資物件不足・地価の割高感・取引利回り低下により,千葉に投資機会を求める東京資本が増えている。千葉駅周辺では高額取引が見られる。</li> <li>・JR千葉駅では駅舎建替が完成し駅ビルに商業施設が開店(2018.6)している。</li> <li>・千葉駅東口再開発事業(2023.3完了予定),千葉駅西口再開発事業B工区(2021.3竣工予定)が進行している。西口再開発事業区に隣接するJR千葉支社跡地の再開発が予定されている。</li> <li>・京成千葉中央駅西口建替工事(2021竣工予定)が進んでいる。</li> <li>・千葉市中央公園前の閉店した商業施設跡地に商業施設・マンションの開発計画がある。</li> </ul>
業地	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇,下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市川市,船橋市,松戸市,柏市の各市の最高価格地の地価変動率は上昇している。</li> <li>・市川5-4(八幡2丁目)(H31)+20.0%[(H30)+7.8%]</li> <li>・船橋5-1(本町4丁目)(H31)+19.2%[(H30)+8.3%]</li> <li>・松戸5-1(本町)(H31)+7.4%[(H30)+1.9%]</li> <li>・柏5-1(柏1丁目)(H31)+4.5%[(H30)+1.3%]</li> <li>・各市の平均地価変動率は,市川市(H31)+9.3%[(H30)+4.6%],船橋市(H31)+5.0%[(H30)+3.2%],松戸市(H31)+5.2%[(H30)+2.2%],柏市(H31)+1.4%[(H30)+1.0%]となった。</li> <li>・市川市,船橋市は,全地点が上昇している。</li> <li>・各市の中心商業地では売り物が少なく,希少物件は地元資本等が高額で取得しており,取引価格水準は上昇している。投資物件について東京資本の引き合いが増加している。</li> </ul> <p>④特徴的な変動率を示した都市,地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浦安市の商業地の平均地価変動率は(H31)+13.5%[(H30)+3.0%]</li> <li>・浦安5-2(美浜1丁目)(H31)+18.5%[(H30)+4.0%]</li> <li>・浦安5-1(北栄1丁目)(H31)+14.8%[(H30)+3.3%]</li> <li>・浦安駅,新浦安駅周辺の商業地は供給物件がなく,インバウンド効果によるホテル需要が増大しており,地価は大きく上昇している。ワンルームマンションをホテルにコンバージョンする例が見られる。</li> <li>・市川市の商業地の平均地価変動率は(H31)+9.3%[(H30)+4.6%]</li> <li>・市川5-4(八幡2丁目)(H31)+20.0%[(H30)+7.8%]</li> <li>・東京の投資物件不足・割高感・取引利回り低下により,投資機会を求める東京資本が増え,地元資本の需要と競合し,地価は大きく上昇している。</li> <li>・本八幡駅周辺では再開発事業により過去にタワーマンション等が5棟供給されているが,新たな再開発が始動しており,地域の発展,背後人口増への期待を含む高額取引が増加している。</li> <li>・船橋市の商業地の平均地価変動率は(H31)+5.0%[(H30)+3.2%]</li> <li>・船橋5-1(本町4丁目)(H31)+19.2%[(H30)+8.3%]</li> <li>・船橋駅南口に店舗ホテル(10F)が開業。船橋駅南口と本町通りを結ぶ都市計画道路3・4・11号が開通し都市便益が向上している。閉店した百貨店本館跡地に商業施設付タワーマンション(48F)を建設する計画がある。</li> <li>・君津市の商業地の平均地価変動率は(H31)+6.3%[(H30)+6.4%]</li> <li>・君津市は全地点が上昇している。君津市では特に駅周辺で希少性,割安感から高値での取引が見られ,君津市駅周辺の取引価格水準は上昇している。</li> <li>・流山5-5(東初石6丁目)(H31)+14.3%[(H30)-%]</li> <li>・流山おおたかの森駅周辺での新規店舗開業,区画整理事業地区内の背後人口増加により,商業地の地価は大きく上昇している。</li> </ul>

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県の工業地の平均地価変動率は(H31)+1.9%〔(H30)+1.8%〕となった。</li> <li>・上昇地点数は(H31)49〔(H30)43〕,横ばい地点数は(H31)13〔(H30)20〕,下落地点数は(H31)2〔(H30)3〕となり,上昇地点が増加し,横ばい地点・下落地点が減少した。</li> <li>・物流施設に対するeコマース事業者等の賃貸需要は増勢にあり,先進的物流施設の需要は底堅いが,物流施設用地の開発には一服感がみられる。取引事例は少ない。</li> <li>・物流業界の人件費上昇に起因するコストアップの影響により成約賃料は上昇が見込めない状況にある。千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は下落傾向にある。</li> <li>・千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は,(H25)36件,(H26)58件,(H27)61件,(H28)62件,(H29)56件と推移している。</li> <li>・千葉県の鉱工業の生産・出荷はマイナス傾向,在庫はプラス傾向にある。</li> </ul> <p>②首都圏湾岸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京に近い湾岸部の<b>市川市,船橋市</b>の工業地は地価上昇が続いている。</li> <li>・市川9-1(H31)+3.5%〔(H30)+3.6%〕</li> <li>・市川9-2(H31)+3.4%〔(H30)+4.4%〕</li> <li>・市川9-4(H31)+5.3%〔(H30)+6.5%〕</li> <li>・船橋9-2(H31)+3.4%〔(H30)+6.4%〕</li> <li>・船橋9-5(H31)+4.9%〔(H30)+5.9%〕</li> <li>・浦安9-1(H31)+5.2%〔(H30)+5.4%〕</li> <li>・浦安9-2(H31)+4.9%〔(H30)+5.8%〕</li> <li>・大型物流施設用地の供給は少なく,用地需要は底堅く,取引価格は上昇している。</li> <li>・中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。</li> <li>・投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。</li> </ul> <p>③首都圏内陸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道16号と常磐自動車道が交差する柏IC周辺部の物流施設用地の需要は強い。<b>柏市</b>の工業地は地価上昇が続いている。</li> <li>・柏9-1(H31)+4.6%〔(H30)+5.8%〕</li> <li>・柏9-3(H31)+5.6%〔(H30)+7.3%〕</li> <li>・柏9-4(H31)+2.7%〔(H30)+3.9%〕</li> <li>・松戸9-1(H31)+8.0%〔(H30)+8.7%〕</li> <li>・大規模用地の確保,労働力の確保の観点から内陸部へ需要は向かっている。</li> <li>・内陸部の大規模物流施設の供給計画は多く,空室率への影響が予測される。</li> <li>・外環道の開通による便益が向上している。</li> </ul>
----------------------------	---

※ 地域政策、取り組み等について

①圏央道（首都圏中央連絡自動車道）

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で首都圏と直結することになった。開通区間内には市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICが新設された。平成26年4月12日茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6kmが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成27年6月7日神崎IC～大栄JCTまでの9.7kmが開通し、常磐道と東関東道が結ばれた。残る区間は大栄JCT～松尾横芝ICまでの18.5kmとなっている(2020年度開通予定)。茨城県区間(つくば中央IC～境古河IC)は、平成29年2月26日に開通した。

②北千葉道路

市川市から千葉ニュータウンを経て成田市を結ぶ延長約43kmの一般国道464号であり、鎌ヶ谷市～印西市若萩までの19.7kmは供用開始されており、印西市若萩～成田市大山までの13.5kmは事業中(成田市北須賀～成田市船形までの1.8kmの区間は平成25年5月31日暫定開通。印西市若萩～成田市北須賀までの4.2kmの区間は平成29年2月19日に暫定開通。船形～押畑までの3.8kmの区間は平成30年度末に開通予定。)である。事業中の区間は成田新高速鉄道との一体整備が進められ、平成22年7月17日印旛日本医大駅～成田空港駅が開通し、京成成田空港線(成田スカイアクセス線)が運行している。市川市～鎌ヶ谷市までの約9kmは調査中である。平成29年6月の千葉県道路協議会で市川市～国道16号までの専用部は自動車専用道路(有料事業)とすることが確認された。

③東京湾アクアライン(浮島IC～木更津金田IC)通行料金

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

④外環道(東京外郭環状道路)

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約12.1km。平成30年6月2日に開通した。(松戸IC、(仮称)北千葉JCT、市川北IC、市川中央IC、京葉JCT、市川南IC、高谷JCTを設置。)

⑤京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

千葉県・イオンモール株式会社・千葉市の3者を構成員とする幕張新都心拡大地区新駅設置協議会と東日本旅客鉄道株式会社は幕張新都心拡大地区新駅設置に関する基本協定書を締結(平成30年4月20日)した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6(+0.4)	439(396)	236(267)	274(305)	949(968)
千葉市	+1.1(+0.7)	101( 89)	33( 35)	18( 29)	152(153)
市川市	+1.3(+1.0)	41( 35)	11( 20)	9( 8)	61( 63)
浦安市	+2.3(+1.8)	19( 17)	1( 3)	0( 0)	20( 20)
船橋市	+1.3(+0.9)	48( 46)	18( 20)	17( 18)	83( 84)
松戸市	+0.7(+0.4)	32( 26)	35( 37)	3( 7)	70( 70)
柏市	-0.5(-0.7)	14( 14)	15( 14)	49( 51)	78( 79)
木更津市	+2.6(+2.8)	31( 30)	7( 7)	0( 0)	38( 37)

(2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.9(+1.7)	149(143)	30( 40)	23( 22)	202(205)
千葉市	+3.0(+2.2)	35( 36)	0( 0)	0( 0)	35( 36)
市川市	+9.3(+4.6)	9( 10)	0( 0)	0( 0)	9( 10)
浦安市	+13.5(+3.0)	4( 4)	0( 0)	0( 0)	4( 4)
船橋市	+5.0(+3.2)	19( 19)	0( 0)	0( 0)	19( 19)
松戸市	+5.2(+2.2)	15( 15)	1( 1)	0( 0)	16( 16)
柏市	+1.4(+1.0)	12( 10)	1( 3)	0( 0)	13( 13)
木更津市	+2.4(+2.6)	11( 11)	0( 0)	0( 0)	11( 11)

(3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.9(+1.8)	49(43)	13(20)	2( 3)	64(66)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-35	市川市菅野2丁目141番13外	349,000	— ( — )	千葉県を代表する環境良好なグレードの高い住宅地域。売り物件は少なく、常に供給を上回る確かな需要がある。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,650,000	+13.0% (+4.3%)	再開発事業が進行中であり、千葉駅ビルの完成に伴い繁華性が向上した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 君津-17	君津市中野3丁目13番14	52,700	+9.3% (+7.3%)	駅接近性に優れ、生活利便性が高い。今春中野5丁目にオープンした商業施設の影響もあり、地価は上昇。
	商業地 市川5-4	市川市八幡2丁目131番2	1,500,000	+20.0% (+7.8%)	JR本八幡駅前の繁華性の高い商業地域。店舗需要は強く、賃料は安定。付近で再開発事業が具体化し、広い範囲で土地取得が困難となり地価上昇率が大きく拡大した。
下落率1位	住宅地 野田-5	野田市みずき2丁目16番3	61,300	-7.8% (-1.3%)	駅からやや距離のある大規模団地で、近年供給が増加傾向にあり、需給バランスが崩れ、地価下落率が拡大した。
	商業地 印西5-2	印西市木下字池田725番44	48,200	-2.8% (-2.2%)	衰退傾向にあるJR成田線沿線の古くからの商店街で、新規の出店需要も乏しく、地価下落が継続。

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

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-7	千葉市中央区春日2丁目11番9	319,000	+4.2% (+4.4%)	千葉市内の高級住宅地であり、富裕層の需要は安定しているが、供給量が少ない。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,650,000	+13.0% (+4.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-32	千葉市中央区登戸1丁目12番10	235,000	+5.4% (+3.2%)	用途地域等は近商(80/400)であり、高度利用も可能な混在住宅地である。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,650,000	+13.0% (+4.3%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

## 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

( 東京区部 代表 幹 事 )

### 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①23区全体の地価動向と要因 区部平均変動率は前年の+3.9%から本年+4.8%と上昇率がやや拡大した。</p> <p>上昇率が大きいのは、荒川区+8.6%、台東区+7.2%、北区+7.1%、豊島区・文京区+7.0%など、区内中心から北部の区が多くなっている。環境が優れる区部南西部よりも利便性が優る区が選好される結果となっている。</p> <p>上昇率の拡大が目立つのは、 荒川区 +6.1%→+8.6% 中央区 +2.2%→+4.7% 台東区 +4.9%→+7.2% 新宿区 +4.0%→+5.9% 豊島区 +5.2%→+7.0%</p> <p>など、23区内中心部北側に位置する、住商工混在地域によって構成される区が中心となっているが、都心部である中央区の拡大も大きい。一時期供給過剰感から低迷していた湾岸部の分譲マンション市況が回復傾向にあることが影響している。</p> <p>一方、上昇率の拡大が小さく、あるいは縮小しているのは、 千代田区 +3.3%→+2.9% 品川区 +5.5%→+5.8% 世田谷区 +3.9%→+4.2% 目黒区 +3.8%→+4.2%</p> <p>など、先行して地価が上昇した中心区及び都内南部に位置する高級住宅街を有する区が多くなっている。</p>
宅	<p>②都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価動向と要因 都心3区の地価動向は、中央区・港区は前年と比較して上昇率が拡大しているのに対し、千代田区は若干前年を下回る状況になっている。変動率自体としては、港区が昨年同様大きく、千代田区が最も小さい。</p> <p>千代田区 +3.3%→+2.9% 中央区 +2.2%→+4.7% 港区 +5.3%→+6.0%</p> <p>いずれの地域も住環境・利便性に優れ、ステイタス性も抜群であるが、千代田区においては直近で売れ残り物件が出たほか、従来から供給量が多い地域ではなかったものの直近では供給量が増加しており、港区に比べると比較的需要者が狭いエリアにあることから分譲マンションの売れ行きがやや鈍っていることが上昇率低下に繋がっている。</p> <p>中央区においては、マンション分譲価格が上限に達しているとの見方が出てきているほか、地区計画の変更による住宅等の容積率緩和規定の見直しの動きがあり、容積率緩和を受けることが可能な土地についてはややプレミアムが薄められていることが上昇率鈍化の要因となっているが、一方で、湾岸部にある大型タワーマンションの分譲動向が好調であり、一時期の供給過剰感が払拭しつつあることから上昇率が拡大に転じている。</p> <p>港区もマンション地点が多いが、依然として上昇傾向にある地点が多い。マンション販売傾向には上昇にやや頭打ち感が認められるものの、資金調達環境等からデベロッパーによる素地取得意欲は依然として強く、上昇傾向が続いている。</p> <p>なお、前回全国住宅地の最高価格地点が、千代田区六番町から港区赤坂に交替したが、今回も港区赤坂が最高価格地となっている。変動率としても港区赤坂の上昇率が千代田区番町の変動率を大きく上回り、下記のとおり中心となる需要層の相違を反映していると考えられる。 港-4 4,340,000円(前年4,010,000円)+8.2% 千代田-3 3,930,000円(前年3,850,000円)+2.1%</p> <p>住宅地での最高価格水準にある地点である番町と赤坂を比較すると、番町地区では上記のとおりマンション価格が頭打ちなのに対し、赤坂地区はホテルオークラ近くの高台で周辺に再開発事業が目白押しでマンション価格もなおやや上昇傾向にあること、千代田区番町は需要者が旧来から番町地区及びその周辺に居住する旧来からの富裕層が中心であって、比較的需要者の範囲が限定されるのに対して、港区赤坂周辺は港区・渋谷区等を拠点とするIT関連を代表とする企業経営者、芸能関係者、医師・弁護士等の難関国家資格者など個人的資質や事業の成功によって手持ち資金に余裕のある新興の富裕層が好む傾向があり、堅調な景気動向を背景としてこうした層の裾野が広がっている傾向にあることから、港区赤坂地区では需要が堅調であるものと推察する。</p>
地	<p>③その他の区の地価動向と要因 都心3区を除いて平均上昇率が高いのは、荒川区、台東区、北区、豊島区、文京区である(上昇率は上記のとおり)。一方、平均上昇率が低いのは、大田区、葛飾区、練馬区である。大田区は田園調布などの環境は良好であるが画地規模が大きく総額が高額な住宅地などで上昇率が低い。練馬区では区部西部の最寄り駅から徒歩圏外の地価水準が低い住宅地域で上昇率が低い。葛飾区では水元地区など最寄り駅から遠い地域で低調な動きとなっている。</p> <p>都心区の千代田区以外では上昇率が縮小している区はなく、すべて上昇率拡大。</p> <p>荒川区で平均上昇率が高かったのは、平成27年3月の上野東京ラインの開通による東京・品川方面へのアクセスの改善、区内各所での再開発事業の完成による住環境の改善、居住環境よりも利便性や子育てのしやすさが重視される傾向の高まり等の要因による。そのほか、文京区を除けば準外縁部に位置し、比較的交通便利性が高いが住商工の用途が混在するいわゆる下町というイメージのある区が上位に目立っている。</p> <p>個別の地点で顕著な傾向を示した地点としては、渋谷区に分譲マンション用地(渋谷恵比寿西2丁目)の地点が挙げられる。上昇率は+15.0%となっている。港区・渋谷区では高額所得者の動向を反映して分譲マンションの販売状況が好調なことが要因である。</p>

商	<p>①23区全体の地価動向と要因</p> <p>前年+6.4%に対して本年+7.9%と上昇率が拡大した。上昇率が高いのは、台東区+11.0%、江東区+9.7%、荒川区+9.4%、北区・渋谷区+9.0%となり、前年と比較して大幅に順位が入れ替わっている。台東区で上昇率が高い地点は、訪日外国人観光客が増加してホテル用地需要が旺盛な浅草周辺の地点で、台東区の上昇率はこの影響で大きく拡大している。</p> <p>拡大が目立つのは、</p> <table border="0"> <tr><td>台東区</td><td>+7.3%→+11.0%</td></tr> <tr><td>江東区</td><td>+6.0%→+9.7%</td></tr> <tr><td>墨田区</td><td>+5.1%→+8.5%</td></tr> <tr><td>荒川区</td><td>+6.7%→+9.4%</td></tr> <tr><td>北 区</td><td>+6.7%→+9.0%</td></tr> </table> <p>など、都心区及びこれに隣接する北東側に位置する区の上昇率が高い。好調な景気動向を反映して事務所床需要が堅調な一方で、都心部の事務所空室率が低下し、賃借可能な空室が少なくなっていることから、周辺区の賃料上昇に繋がっていることのほか、都心区の地価が近年上昇したため収益用不動産の利回りが低下しているため、一定の利回りが必要な投資需要が、都心区と比較して高い利回りが得られる周辺区の不動産に及んでいることの影響があると考えられる。</p> <p>一方縮小しているのは、</p> <table border="0"> <tr><td>渋谷区</td><td>+9.2%→+9.0%</td></tr> </table> <p>のみであり、渋谷区も縮小率はわずかに留まり、変動率自体も非常に大きい。</p> <p>②都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の地価動向と要因</p> <table border="0"> <tr><td>千代田区</td><td>+6.6%→+7.7%</td></tr> <tr><td>中央区</td><td>+8.4%→+8.9%</td></tr> <tr><td>港区</td><td>+6.7%→+8.8%</td></tr> <tr><td>新宿区</td><td>+6.1%→+7.8%</td></tr> <tr><td>渋谷区</td><td>+9.2%→+9.0%</td></tr> </table> <p>千代田区では特に大手町・丸の内地区については、いわゆるAクラスビルの空室率は現段階では非常に低いもの、2018年から2020年にかけて大型事務所ビルの大量供給が計画されており、2次空室が懸念されることから上昇率は大きく縮小している反面、神田地区などの相対的に低価格帯の地点の上昇率が拡大している。</p> <p>中央区は、銀座地区の上昇率が大きく縮小している。近年大規模な再開発事業が相次ぎ、訪日外国人数の増加や景気の回復等を反映して地価上昇が続いていたが、収益性のみでは採算のとれない水準になってきており、再開発事業も一巡感があることから、地価上昇率は大きく縮小している。また、千代田区と同様の理由から、日本橋〇〇町地区、築地地区、入船地区など、低価格帯の事務所地区の地点の上昇率が拡大している。</p> <p>港区は表参道では引き続き流行の発信拠点、外国人観光客の著名な訪問先となっており、虎ノ門地区でも再開発事業が各所で進行中であるなどの要因から、投資家の需要は強く物件不足の状態が続いている。</p> <p>渋谷区は表参道地区及び渋谷駅周辺地区における投資適格物件に対する需要は旺盛であり、渋谷駅周辺の大型再開発事業による都市機能更新の進展の期待から、高値取引が増加している。</p> <p>新宿区は銀座と同様、景気の拡大や訪日外国人数の増加等を反映してテナント賃貸需要は非常に旺盛であり、ホテル用地などの需要も堅調である。西新宿を中心とするオフィスも企業収益の改善を反映してオフィス床需要が拡大して空室率が縮小しており、これを反映して地価も上昇が続いている。</p>	台東区	+7.3%→+11.0%	江東区	+6.0%→+9.7%	墨田区	+5.1%→+8.5%	荒川区	+6.7%→+9.4%	北 区	+6.7%→+9.0%	渋谷区	+9.2%→+9.0%	千代田区	+6.6%→+7.7%	中央区	+8.4%→+8.9%	港区	+6.7%→+8.8%	新宿区	+6.1%→+7.8%	渋谷区	+9.2%→+9.0%
台東区	+7.3%→+11.0%																						
江東区	+6.0%→+9.7%																						
墨田区	+5.1%→+8.5%																						
荒川区	+6.7%→+9.4%																						
北 区	+6.7%→+9.0%																						
渋谷区	+9.2%→+9.0%																						
千代田区	+6.6%→+7.7%																						
中央区	+8.4%→+8.9%																						
港区	+6.7%→+8.8%																						
新宿区	+6.1%→+7.8%																						
渋谷区	+9.2%→+9.0%																						
業地	<p>都心5区の最高価格地点の動きをみると、</p> <table border="0"> <tr><td>千代田5-2 丸の内2丁目 丸ビル</td><td>+3.1%(前年+2.3%)</td></tr> <tr><td>中央5-22 銀座4丁目 山野楽器</td><td>+3.1%(前年+9.9%)</td></tr> <tr><td>港5-1 新橋1丁目 日本生命新橋ビル</td><td>+7.6%(前年+10.3%)</td></tr> <tr><td>新宿5-35 新宿3丁目 新宿M-SQUARE</td><td>+5.9%(前年+12.6%)</td></tr> <tr><td>渋谷5-22 宇田川町 渋谷第一勧銀共同ビル</td><td>+9.2%(前年+10.2%)</td></tr> </table> <p>となっており、高度商業地の地価変動率は千代田区を除いていずれも前年と比較して縮小傾向にある。</p> <p>③その他の商業地域の地価動向と要因</p> <p>台東区では浅草地区で外国人観光客の大幅な増加の影響を受け、国際通り周辺のホテル用地の需要が旺盛で、従来の価格水準から大きく乖離した取引事例が複数把握されている。中心部の地点では前年に引き続き高い上昇率を示している。</p> <p>豊島区は池袋駅周辺の百貨店及び専門店街が広い商圈を背景に高い集客力を堅持しており、サンシャインシティや家電量販店が賑わっている。オフィスは大型ビルの数が少なく、新築の供給も少ないため、新築ビル及び大型物件は概ね満室稼働となっている。利便性の高い物件等一部のビルでは賃料は上昇傾向を示しているが、その他大半の中小ビルでは賃料水準は概ね横ばいである。</p> <p>足立区でも北千住駅前などでは周辺に近年大学が集積し、収益性が増加しており上昇率が高い地点がみられる。</p>	千代田5-2 丸の内2丁目 丸ビル	+3.1%(前年+2.3%)	中央5-22 銀座4丁目 山野楽器	+3.1%(前年+9.9%)	港5-1 新橋1丁目 日本生命新橋ビル	+7.6%(前年+10.3%)	新宿5-35 新宿3丁目 新宿M-SQUARE	+5.9%(前年+12.6%)	渋谷5-22 宇田川町 渋谷第一勧銀共同ビル	+9.2%(前年+10.2%)												
千代田5-2 丸の内2丁目 丸ビル	+3.1%(前年+2.3%)																						
中央5-22 銀座4丁目 山野楽器	+3.1%(前年+9.9%)																						
港5-1 新橋1丁目 日本生命新橋ビル	+7.6%(前年+10.3%)																						
新宿5-35 新宿3丁目 新宿M-SQUARE	+5.9%(前年+12.6%)																						
渋谷5-22 宇田川町 渋谷第一勧銀共同ビル	+9.2%(前年+10.2%)																						

工業地	<p>①23区全体の地価動向と要因</p> <p>前年+3.6%に対して本年+4.1%と上昇率が拡大している。物流施設が投資対象としての位置づけが確立し、インターネット通販の需要拡大、大手小売業が自らの物流拠点建設の動きなどがみられ、全般に上昇率が拡大している区が多い。過熱感が出てきており、取引利回りの低下が進んではいるが、市場参加者にとっては下限値ともいえる水準になっている。</p> <p>工場用地の需要も最近の景気動向を反映して堅調であり、更地の引き合いは強い。羽田空港国際化等もプラス要因となっている。</p> <p>各区の工業地の平均変動率は次のとおりである。</p> <p>品川区 +5.2%→+5.5%          大田区 +3.8%→+4.6%          江東区 +4.1%→+4.4%          板橋区 +3.5%→+3.5%          足立区 +3.5%→+3.7%          江戸川区 +2.8%→+3.9%</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>地域開発・再開発等については、上記の説明のなかで記述している。</p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+4.8%(+3.9%)	876(882)	2( 1)	0( 0)	878(883)
千代田区	+2.9%(+3.3%)	7( 7)	0( 0)	0( 0)	7( 7)
中央区	+4.7%(+2.2%)	10( 10)	0( 0)	0( 0)	10( 10)
港区	+6.0%(+5.3%)	28( 28)	0( 0)	0( 0)	28( 28)
世田谷区	+4.2%(+3.9%)	109(109)	0( 0)	0( 0)	109(109)
板橋区	+5.0%(+4.1%)	48( 48)	0( 0)	0( 0)	48( 48)
江戸川区	+4.7%(+3.8%)	70( 70)	0( 0)	0( 0)	70( 70)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+7.9%(+6.4%)	669(669)	0( 0)	0( 0)	669(669)
千代田区	+7.7%(+6.6%)	54( 54)	0( 0)	0( 0)	54( 54)
中央区	+8.9%(+8.4%)	52( 51)	0( 0)	0( 0)	52( 51)
港区	+8.8%(+6.7%)	53( 52)	0( 0)	0( 0)	53( 52)
世田谷区	+8.1%(+6.4%)	32( 32)	0( 0)	0( 0)	32( 32)
板橋区	+6.8%(+5.3%)	19( 19)	0( 0)	0( 0)	19( 19)
江戸川区	+5.8%(+4.4%)	16( 16)	0( 0)	0( 0)	16( 16)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+4.1%(+3.6%)	19( 20)	0( 0)	0( 0)	19( 20)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 都区部全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 港-4	港区赤坂1丁目1424番1	4,340,000	+8.2% (+9.0%)	周辺地域再開発、マンション価格上昇、景気の回復
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	57,200,000	+3.1% (+9.9%)	ホテル需要、訪日外国人増で需要は堅調だが、近年地価が急上昇して一服感がある
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 渋谷-11	渋谷区恵比寿西2丁目20番1	2,380,000	+15.0% (+11.3%)	分譲マンションの売れ行きは好調で、特に中心区の価格は高騰している
	商業地 台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外	3,730,000	+34.7% (+13.1%)	訪日外国人の増加によるホテル用地需要の拡大
下落率1位	住宅地 世田谷-28	世田谷区等々力1丁目79番12	709,000	0.0% (0.0%)	画地規模が大きく総額が高み、居住環境より利便性を指向する需要から外れている。
	住宅地 世田谷-88	世田谷区上北沢3丁目877番66外	681,000	0.0% (+2.7%)	高級住宅地としての環境、利便性で他地区に劣り横ばい圏で推移
	商業地 葛飾5-2	葛飾区鎌倉4丁目490番5	296,000	+2.1% (+2.5%)	旧来からの商店街で衰退傾向にあり、住宅地水準よりも割高なため上昇率が小さい。

※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31年地価公示)

(東京都多摩地区代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	① 住宅地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因
	② 主要都市の地価動向と要因
宅	③ 府中市・調布市
	④ 多摩南部
地	⑤ 多摩中央部

① 住宅地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因

- ・多摩地区高級住宅地は、武蔵野市及び三鷹市を中心に形成されている。その要因として、a.多摩の玄関口であり、区部に隣接していること、b.中央線が最寄駅であること、c.ターミナル機能・始発駅等、交通アクセスが良好なこと等が挙げられる。
- ・多摩(島しょ含む)平均は、平成26年地価公示から6年連続の上昇で、上昇幅は、昨年の+0.8%からやや上昇の+0.9%となった。
- ・多摩地区(島しょ含む)地区全体で、住宅地の継続794地点のうち518地点が上昇を示し、昨年からやや減少した。一方、横這い地点は昨年より増加し186地点となった。下落地点は奥多摩、島しょ等の過疎地域や多摩丘陵傾斜地の造成分譲地などを中心に90地点と減少となった。
- ・市町村別の住宅地平均変動率上昇の1位は武蔵野市の3.3%、2位は稲城市の3.1%、3位は三鷹市の2.9%が挙げられ、多摩地区でも都心部に近いエリアが上位を占める結果となった。上昇の要因として、根強い需要、駅前の整備による利便性、土地区画整理事業などによる街造りの進展が需要を誘引している。

・一方、下落地点では、居住者の減少・高齢化が進んでいる山間部の住宅地域、最寄り駅から遠く離れたバス便利用の住宅地域の外、地区計画による最低敷地面積制限地域、急坂の上り下りが敬遠され以前から需要が弱い丘陵地の住宅地域がある。特に土砂災害等の危険性が危惧される傾斜地の住宅地域では下落圧力が徐々に強まりつつある。

### ② 主要都市の地価動向と要因

<武蔵野市・三鷹市> : 武蔵野市(3.1%→3.3%)、三鷹市(2.7%→2.9%)、

地価水準が高い地域は、武蔵野市では吉祥寺南町、御殿山、中町、西久保等、三鷹市では下連雀等があり、坪300万円を超える高額物件も見受けられる。武蔵野市はこの1年間、住宅地に対する需要は底堅い半面、供給は少ない一方、引き合いが多く、住宅地の地価は上昇を続けている。最寄り駅から徒歩圏内の優良住宅地では価格の上昇に需要者が追い付いてきていない結果、上昇幅は鈍化傾向にある。バス便地域の住宅地では相場の割安感から徒歩圏と遜色ない上昇幅を維持している。

三鷹市の井の頭地区、連雀地区等の駅徒歩圏内においては2~3%程度の上昇となっており、新川地区、大沢地区等、駅徒歩圏外の地区も昨年に引き続き上昇傾向にある。三鷹駅は、総武線及び地下鉄東西線の始発駅であることも変動率が高い要因となっている。

<府中市・調布市> : 府中市(1.1%→1.3%)、調布市(1.1%→1.6%)、

府中市の地価は、接近条件、利便性及び住環境の良好な物件の取引は引き続き堅調である。府中駅南口再開発ビルの完成により、利便性の高まった駅周辺の需要は高い。価格水準が比較的低位にある一部地域に需要が集まっている傾向も見られる。

調布市の再開発が概ね完了した調布駅を最寄りとする住宅地では、+3%台とする地域も存し、平均変動率が昨年に比して上昇した。駅接近性や環境面でやや劣る地域では、低価格水準で安定的に推移、ほぼ前年並みの+1%前後の上昇となっている。

<多摩南部> : 町田市(0.0%→0.1%)

町田市の中心市街地及び各駅の徒歩圏内エリアにおいては、概ね横這いからやや上昇圏内で推移している。特に町田駅圏内の中心市街地の人気の高い住宅地の需要は旺盛であり、地価動向としては強含みの傾向が続いている。一方、最寄り駅からバス便利用の地域や地勢・高低差等の条件の劣る地域は、需要が弱く、総額を抑えているにもかかわらず、やや下落の地域が多い。また、土砂災害警戒区域は需要者が敏感になっているため、土地の傾斜の強い地域については需要が低迷することが予測される。

<多摩中央部> : 立川市(2.0%→2.1%)

立川市は、立川駅南口の徒歩10分圏の優良住宅地は供給不足から高い契約率であったが、このところ目立った物件の供給がないが需要は根強い。北口徒歩圏内の住宅地域は利便性の向上により需要は根強い反面、供給が少ないため、市場は堅調を維持している。容積率160%以上の住宅地では細分化が進み、総額は大きく変わらないが、単価は上昇している。西武拝島沿線は、駅からやや離れた物件を含めて、サラリーマン等の一次取得者層が多い。また、立川駅徒歩圏が上昇している影響で、モノレール沿線等の外周部にも地価上昇が波及している。

<多摩西部> : 八王子市(0.1%→0.2%)、青梅市(-0.8%→-1.0%)

八王子市における主要駅徒歩圏の平坦地の地価は、比較的堅調、郊外バス便地域は横ばい、古い住宅団地や地勢の劣る地域は下落傾向にある。前期後期の市況については特に大きな変化は感じられない。また、地価上昇及び下落の幅やその変動率に特段の影響を与える変動要因は特にみられない。

青梅市等は総じて大きな変動はないが、価格上昇地域、横ばい地域、下落地域が混在している。都心寄り(東寄り)の地域が、地価動向は底堅い。低金利により、家賃と同程度の住宅ローン負担で戸建住宅を購入できるという事情が取引相場を支えている。

<西武線の住宅地域> : 東大和市(0.8%→0.7%)

東大和市は、東京都が平成30年8月23日に土砂災害警戒区域等の基礎調査結果を公表した。東大和市では、55箇所の土砂災害警戒区域等(土石流4箇所・急傾斜地の崩壊51箇所)が候補地となっており、住民説明会を経て本年度中に指定される予定である。また、同市は9月に、浸水予想区域図を作成し公表した。市内の川には、浸水が2m以上(軒下まで浸かる)となる流域がある。天災への備えが一段と求められている状況であり、上昇率はやや鈍化した。

< 島 し ょ > : 大島町(0.0%→-0.4%)、新島村(0.0%→-1.7%)、小笠原村(0.0%→0.0%)

大島町は人口減少・高齢化の進行等の影響により、不動産需要は全般的に弱い。地価を下支えしていた土砂災害からの復興需要も一巡し、人口減少・高齢化の進行等の影響が顕在化して地価は弱含み傾向となっている。

新島村の中心市街地である本村地区の地価は、横ばいの状況にある。但し、北側の若郷地区は、土砂災害警戒区域に指定された点からも、地価はやや下落基調にある。

小笠原村は不動産流通市場が成熟していないため、不動産取引は当事者間の事情が大きく影響する傾向がある。島内には不動産業者はなく、売買の情報は口伝えによるものが多い。近年の不動産購入者のほとんどは島民である。島内観光関連業の従業員や島民の若年親族等が独立する目的で、不動産を購入するケースも多い。

① 商業地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因

- ・多摩の商業中心は、自然発生的に発展してきた吉祥寺エリアと、再開発により短期間で駅前商業地がつくられた立川ゾーンがある。
- ・商業地平均も住宅地と同じく、平成26年地価公示から6年連続の上昇となった。上昇率は+2.3%で昨年の+1.9%からやや上昇した。収益力の高い準高度商業地の上昇が続いている。一方、繁華性が低く収益力が見劣りする商業地は僅かな上昇にとどまっている。
- ・多摩地区の繁華性が高い駅前商業地域は、再開発等による商業集積の高まりや個人消費の緩やかな伸びに支えられ上昇した地点が多い。また、変動率で目立った地点は、武蔵野5-2(吉祥寺駅前サンロード)で、+10.9%と高い上昇を示している。
- ・繁華性が低い普通商業地域では、店舗の廃業や店舗ビルの空室増加傾向が依然続いているが、収益力が安定化に向かっている地域では、地価の割安感から2億円～3億円の収益物件を中心に需要が徐々に戻りつつあり、普通商業地の地価の下支えとなっている。

② 主要都市の地価動向と要因

<武蔵野市・立川市> : 武蔵野市(5.5%→6.9%)、立川市(5.5%→5.3%)

・吉祥寺駅北口の「サンロード商店街」、「平和通り」及び大型専門店ビル・大規模デパートが立地する「吉祥寺通り」沿いが最も出店ニーズが多く、1階店舗に対して根強い需要が見込まれる。人気の高い1階店舗部分は概ね1坪当たり50,000～120,000円。「ダイヤ街」、「吉祥寺大通り」等の1階店舗で1坪当たり50,000円前後。また地下及び上層階の店舗に対しても底堅い需要が見込まれる。

・立川駅前商業地は地元ビル所有者が多く、収益性も高いことから需要はあるが供給がほとんどみられない。立川駅前商業地全般の地価は、駅周辺の発展、不動産の期待利回りの低下、資金調達の容易さなどから上昇傾向にある。駅周辺外延部の容積率を使える50～100万円/㎡台の商業地は、賃貸マンション用地の需要が強い。

<三鷹市・府中市・調布市> : 三鷹市(2.5%→3.5%)、府中市(2.1%→2.2%)、調布市(3.2%→3.4%)

三鷹市は全12地点で上昇となった。全体的な上昇率は昨年とほぼ同じ傾向にあるが、市内最高商業地である三鷹駅南口周辺については、5.0%を超える上昇地点もある。

府中駅南口の再開発事業第一地区が完成した。また府中駅周辺のにぎわい創出を目的に「府中グリーンプラザ敷地活用」計画が発表されている。一方、大手デパートは営業終了が発表され、来年9月に閉店予定である。地価は、集客力があり再開発事業が進捗中の府中駅周辺では引き続き強含みで推移しているが、上記大型店舗閉店等の懸念もあって、上昇幅はやや鈍化している。

調布駅周辺の商業地は、市街地再開発事業が完成し、京王電鉄による複数の商業施設が平成29年9月に開業したほか、駅前広場整備(平成32年度完了予定)等もあり、発展的地域変化が見込めることから強含みで推移している。

商

業

地	<p>&lt;多摩西部・南部地域&gt; : 八王子市(0.8%→0.9%)、町田市(1.3%→1.6%)、        八王子市と町田市商業は、昔から同価格帯で比べられてきた地域である。平成31年地価公示では、町田の駅前一等地が、八王子駅前商業地を上回った。        八王子地域は、需給に大きな変動は見受けられないが、駅周辺の商業地の地価は概ね緩やかな上昇で推移している。但し、物件の選別が厳しくなっている。収益性・個別性がより重視されるなかで、優良物件を中心に成約されるため、成約価格は上昇している。また、大規模の土地は、マンション業者の用地取得意欲は依然として堅調であり、中心商業地周辺のエリアであっても、商業用地よりもマンション用地としての需要が相対的に強い。        町田駅周辺の商業地域は借地が多く、売物件はほとんど出ない。また、原町田6丁目地区はスポット的に人気が高く需要の強い地域で、投資対象物件としての需要が高いが、投資対象となる物件は少ない。町田駅を核とする商業地域は潜在的需要の強い地域であるが、利回り重視の投資家の参入も多く。</p> <p>&lt;西武線の商業地域&gt; :小平市(1.1%→0.9%)        西武線沿線の駅前商業は、背後住宅地向けの小売店舗が主体で、近年路線沿いの郊外型大型店舗に顧客を奪われ、衰退傾向にある。        小平市の商業地は需給ともに少ない。賃料水準は横這いと見受けられる。また、小川駅西口地区市街地再開発(地上28階建複合ビル、平成32着工予定)、小平駅北口再開発が進行中であるが、地価への影響は認められない。</p> <p>&lt;島しょ&gt; : 大島町(0.0%→-1.1%)、新島村(0.0%→0.0%)、小笠原村(0.0%→0.0%)        大島町は、商業地での店舗の賃貸取引慣行は殆ど見当たらず賃貸市場は未成熟である。        新島村の中心市街地である本村地区は、横ばいの状況にある。        小笠原村の父島中心部の商業地は、自用による店舗経営が主であるが、店舗の建物賃貸借もいくつか見られる。但し、店舗の入れ替えは稀で、過去1年間で新規の賃貸借はほとんど認められない。また、需給者が広く参加できる賃貸市場は成熟しておらず、賃貸条件は相対で決定されるため、賃料水準の相場は形成されていない。総じて店舗収入を原資とした賃料水準は、住宅の賃料水準を下回ると推測される。</p>
	工業地
<p>※地域政策、取り組み等について        上記説明済。</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	H31変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	0.9(0.8)	518 (523)	186(185)	90 (97)	794(805)
武蔵野市	3.3(3.1)	18 (20)	0 (0)	0 (0)	18 (20)
府中市	1.3(1.1)	44 (44)	1 (1)	0 (1)	45 (45)
町田市	0.1(0.0)	19 (17)	43 (38)	18 (25)	80 (80)
立川市	2.1(2.0)	29 (31)	1 (0)	0 (0)	30 (31)
八王子市	0.2(0.1)	44 (40)	58 (57)	25 (30)	127 (127)

### (2)商業地

市町村名	H31変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	2.3(1.9)	146 (147)	24(26)	1 (1)	171(174)
武蔵野市	6.9(5.5)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
府中市	2.2(2.1)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
町田市	1.6(1.3)	12 (12)	4 (4)	0 (1)	16 (16)
立川市	5.3(5.5)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
八王子市	0.9(0.8)	12 (13)	4 (5)	0 (0)	16 (18)

### (3)工業地

市町村名	H31変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	1.7(1.4)	15(15)	2(2)	0 (1)	17(18)
八王子市	1.0(1.5)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	2 (2)
立川市	1.3(3.3)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
羽村市	5.9(2.8)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
日の出町	4.9(1.8)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1)多摩地区・島しょ全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	921,000	3.0 (4.0)	多摩の最高の優良住宅地で、売物件を待っている地域限定の需要があり、高額成約が期待できる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	6,330,000	10.9 (8.1)	商業ビル用地の強い需要に対し、売物件不足が常態化し、高額成約が期待できる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 稲城-5	稲城市大字大丸字四号376番7	191,000	4.9 (2.2)	市北部のJR線鉄道高架化、市各所の区画整理事業の進展等により、需要が堅調である。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	6,330,000	10.9 (8.1)	商業ビル用地の強い需要に対し、売物件不足が常態化し、高額成約が期待できる。
下落率1位	住宅地 日野-14	日野市程久保1丁目8番2外	127,000	-5.2 (-2.2)	春に土砂災害警戒区域が公表され、急傾斜地の住宅地は一層敬遠されるようになった。
	商業地 東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	44,400	-1.1 (0.0)	公共事業による用地買収が終焉を迎え、人口減少及び高齢化率の上昇により地価は弱含み。

## (2) 多摩地区について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	921,000	3.0 (4.0)	同上
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	6,330,000	10.9 (8.1)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 稲城-5	稲城市大字大丸字四号376番7	191,000	4.9 (2.2)	同上
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2071番42内	6,330,000	10.9 (8.1)	同上
下落率1位	住宅地 日野-14	日野市程久保1丁目8番2外	127,000	-5.2 (-2.2)	同上
	商業地 八王子5-6	八王子市中野上町1丁目3919番4外	139,000	0.0 (0.0)	商業性の低い郊外の路線商業地域で、商況や需給に特に変化はなく、地価は概ね横ばい傾向。

※変動率の下段（ ）は、前回公示地の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(神奈川県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神奈川県全体では前年の上昇傾向が継続で推移し、H31年地価公示では前年変動率+0.1%に対し、0.2ポイント拡大し、県平均で+0.3%の上昇となった。</li> <li>・継続地点数1,321地点のうち、上昇地点が590地点(全体の44.7%)、横ばい地点が338地点(全体の25.6%)、下落地点が393地点(全体の29.8%)で、全体の約55.3%の地点で地価は横ばい又は下落となっており、県全体としての地価の動きに力強さはないものの、地価が上昇している地域が変動率を牽引する結果となった。</li> <li>・地域別では、東京都心から40km圏内にあり、利便性、接近性が良好な川崎市、横浜市東部及び相模原市の一部において、地価の上昇率を牽引しているが、他の地域では都心からの距離に比例する形で、概ね横ばい、下落という傾向になっている。</li> <li>・総じて駅から徒歩圏かつ平坦地といった住宅地では、接近性及び利便性の指向、希少性等により需要は堅調である。なお、高値警戒感から総額が嵩む物件に対する需要には一部で地価上昇の鈍化傾向も見られる。一方、駅徒歩圏外や起伏のある旧来の分譲地等の利便性が劣る地域や、都心へのアクセスが劣り、人口減少、高齢化が進行する地域では、依然として需要が弱く、地価はマイナスへの振れ幅が大きくなっている。背景としては、職住接近を望む世帯の増加(駅近接、都心アクセスに良好なエリアを 선호)、団塊世代の旺盛な住宅需要を支えた団地やニュータウンにおける人口減少、高齢化の進行が考えられる。県内の住宅地ではさらなる多様化や都心回帰の傾向が進んでおり、住環境より利便性が選好される傾向が顕著となっている。</li> </ul>																		
宅	<p>②県庁所在地・横浜市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・前年変動率+1.0%→H31変動率+1.0%と同率の上昇となった。</li> <li>・継続地点数484地点。上昇地点308地点(63.6%)、横ばい地点131地点(27.1%)、下落地点45地点(9.3%)</li> <li>・特徴的な動きとしては、利便性の良好な横浜市東部、中心地区等で比較的高い上昇率を示している。その中で、富裕層・高所得者層の需要が見込める田園都市線、東横線沿線、中心区の優良住宅地では、大手企業のベースアップ、ベンチャー系経営者の可処分所得の増加等を背景に地価は上昇となっている。一方、外縁に位置する西部、南部では、都心アクセスや丘陵地等の地勢的な条件により上昇率は1%以下といった弱い上昇率となっている。</li> <li>・平成31年変動率順位             <table border="0" data-bbox="284 1249 794 1444"> <tr><td>1位</td><td>神奈川区</td><td>前年+2.7%→H31+2.9%</td></tr> <tr><td>2位</td><td>西区</td><td>前年+2.8%→H31+2.8%</td></tr> <tr><td>3位</td><td>中区</td><td>前年+2.7%→H31+2.6%</td></tr> <tr><td>4位</td><td>港北区</td><td>前年+1.6%→H31+1.9%</td></tr> <tr><td>5位</td><td>鶴見区</td><td>前年+1.4%→H31+1.6%</td></tr> <tr><td>6位</td><td>都筑区</td><td>前年+1.6%→H31+1.5%</td></tr> </table> </li> <li>・神奈川区、西区、中区の中心エリアで2%台後半、都心接近に優れる港北区、鶴見区、都筑区等で1%台半ばから後半、西部及び南部の旭区、瀬谷区、金沢区、港南区等では1%を割る小さな上昇率にとどまっており、磯子区は前年+0.1%から±0.0%、栄区は前年+0.2%から±0.0%となった。</li> </ul>	1位	神奈川区	前年+2.7%→H31+2.9%	2位	西区	前年+2.8%→H31+2.8%	3位	中区	前年+2.7%→H31+2.6%	4位	港北区	前年+1.6%→H31+1.9%	5位	鶴見区	前年+1.4%→H31+1.6%	6位	都筑区	前年+1.6%→H31+1.5%
1位	神奈川区	前年+2.7%→H31+2.9%																	
2位	西区	前年+2.8%→H31+2.8%																	
3位	中区	前年+2.7%→H31+2.6%																	
4位	港北区	前年+1.6%→H31+1.9%																	
5位	鶴見区	前年+1.4%→H31+1.6%																	
6位	都筑区	前年+1.6%→H31+1.5%																	
地	<p>③政令指定都市・川崎市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・前年+1.4%→H31+1.7%と0.3ポイントの上昇率拡大</li> <li>・継続地点数185地点。上昇地点141地点(76.2%)、横ばい地点31地点(16.8%)、下落地点13地点(7.0%)</li> <li>・都心接近という優位性、都内との価格差等を反映して、前年に引き続き上昇している地点が多い。特に、駅徒歩圏で利便性が高い地域、分割利用可能といった住宅地での上昇が目立つ。特に多摩区ではJR南武線利用、小田急線登戸駅の快速急行の停車等といった利便性向上が一段と進み、上昇率が高くなっている。一方、地勢、駅距離等から居住環境がやや劣り、敷地規模が大きく分割が出来ない土地は総額が嵩むことから需要は相対的に弱く、地価は横ばい又は下落になった地点が見られるようになり、その特徴は麻生区だけが1%以下の上昇率で+0.2%(前年+0.2%)となるように顕著となった。</li> </ul>																		

<p>住 宅 地</p>	<p>④政令指定都市・相模原市の動向          ・前年+0.8%→H31+1.2%と0.4ポイントの上昇率拡大          ・継続地点数96地点。上昇地点58地点(60.4%)、横ばい地点25地点(26.0%)、下落地点13地点(13.5%)          ・相模原市では緑区+2.1%(前年+1.4%)、中央区+0.6%(前年+0.2%)、南区+1.2%(前年+0.8%)と全区で上昇幅が拡大する結果となった。旧津久井郡部を含む緑区の上昇が昨年引き続き3区で最も高い上昇率となったが、要因は、昨年同様、橋本駅のターミナル駅としての利便性、県中心部との地価の価格差に加え、リニア中央新幹線事業の進捗による発展的期待感による、橋本駅周辺で地価が高い上昇を示したこと、また、これらの影響は橋本駅徒歩圏内及びその周辺への波及効果も見られることによる。</p> <p>⑤その他都市の動向          ・その他の市町村では、横須賀市(-2.4%、前年-2.6%)、三浦市では下落率が縮小したものの、県西部地区を含め、前年同程度の下落率を示しており、湘南・県央地区の一部を除くその他市及び町村部では地価の下落基調が継続している。</p> <p>・人口減少、高齢化等が進む県西部、横須賀市及び三浦市で下落が継続しており、なかでも市街地の空洞化がすすむ山北町で-3.5%(前年-3.9%)、三浦市は-4.6%(前年-5.1%)、南足柄市で-3.1%(前年-3.0%)、真鶴町で-3.0%(前年-3.0%)と県内で大きい下落率を示した。</p> <p>・その他の主な市町では、藤沢市、茅ヶ崎市、大和市、座間市が1%以下の弱い上昇となっている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向          ・神奈川県全体では前年変動率の+1.9%から、H31年地価公示では県平均で+2.4%となり、0.5ポイント上昇率が拡大となった。</p> <p>・継続地点数353地点のうち、上昇地点が267地点(全体の75.6%)、横ばい地点が44地点(全体の12.5%)、下落地点が42地点(全体の11.9%)と、約75.6%の地点が上昇となり、県全体の商業地としては地価上昇が継続している。</p> <p>・商業地の動きとしては、中心部の高度商業地の地価上昇率が比較的高く、その外縁に位置する普通商業地への波及も一部に見られるものの、近隣型の商業地域との格差の拡大も見られる。また、路線商業地も地域によって、上昇しているエリアもあれば、横ばい圏域で推移する地点もあり、需要と供給の程度、路線の繁華性、商業集積性に伴い、エリアによって異なる動きとなっている。</p> <p>②県庁所在地・横浜市の地価動向          ・前年+2.8%→H31+3.2%と0.4ポイント上昇幅は拡大となった。          ・継続地点数159地点のうち、上昇地点152地点(95.6%)、横ばい地点6地点(3.8%)、下落地点1地点(0.6%)          ・再開発、不動産への投資資金の流入によるキャップレートの低下、さらに空室率の低下、賃料上昇等といった改善が相まって、市内の中心高度商業地及びその周辺商業地の上昇率が大きく、顕著となっている。また、上階をマンションとして利用可能な商業地では、マンション需要に応じて、地価が上昇する等、その影響も見られる。</p> <p>・平成31年変動率順位          1位 西区 前年+7.1%→H31+7.4%          2位 神奈川区 前年+4.7%→H31+5.7%          3位 中区 前年+3.2%→H31+3.9%          3位 港北区 前年+2.9%→H31+3.9%          5位 鶴見区 前年+2.5%→H31+2.8%</p> <p>・横浜駅地区、MM21地区、市役所の移転予定である関内北仲通地区等の中心エリアでは堅調な上昇、新横浜駅を擁する港北区でも高い上昇を示すものの、市内南部及び西部地区の動きが弱く、栄区、磯子区、泉区では1%以下の上昇に留まっている。</p> <p>③政令指定都市・川崎市の動向          ・前年+3.9%→H31+4.8%と0.9ポイント上昇率が拡大          ・継続地点数56地点のうち、上昇地点56地点(100.0%)で横ばい及び下落地点はない。          ・川崎市では全ての地点で上昇し、横ばい及び下落地点は昨年に続いて無い。上昇率の大きかった区から順に高津区で+6.4%(前年+4.6%)、幸区で+5.8%(前年+4.5%)、中原区で+5.6%(前年+4.3%)、麻生区で+4.4%(前年+4.3%)、川崎区で+4.3%(前年+3.3%)、多摩区で+4.1%(前年+3.4%)、宮前区で+3.7%(前年+3.6%)であり、再開発の進捗により商業集積性等が高まる中原区、幸区、駅至近やマンション適地を含む高津区で上昇率が大きくなっている。</p> <p>・川崎駅周辺地区は、北口改札の開設等の整備が進んでおり、空室率は1%台となり、募集、成約賃料とも上昇基調で推移しており、堅調である。さらに、最近では中心部のやや外縁に位置する商業地でも比較的高額な取引も見られ、駅周辺の地価上昇は波及している傾向も見られる。また、堅調なマンション需要を背景に高度商業地だけでなく、マンション適地も配置する地域や再開発事業が進捗する地域で地価上昇率が高くなっている。</p>

商	<p>④政令指定都市・相模原市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・前年+1.5%→+2.2%と0.7ポイント上昇率が拡大</li> <li>・継続地点数23地点のうち、上昇地点18地点(78.3%)、横ばい地点3地点(13.0%)、下落地点2地点(8.7%)</li> <li>・橋本駅周辺では、リニア中央新幹線の神奈川県駅設置が示され事業も進捗しており、駅周辺(相原高校跡地等)の整備発展や商業地としての充実等の期待が高まっている。また認知度が高まり需要層が拡大傾向とみられ、希少性もある。これらから前年同様に上昇(緑5-2、5-4)した。特に、標準地「緑5-4」においては、位置的にこれらの影響が大きく、大きな上昇が継続した。</li> </ul>
業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景気が緩やかに回復する中でも市内全体の商業地への需要が一律に回復しているとまでは至らず、地域ごとに差があり、地価は若干の上昇や横ばい地点もみられ、特に旧津久井郡部では位置的に需要が弱く、地価の下落が継続している。また、中央区及び南区でも、駅至近の小規模商業地では立地の希少性や値頃感から投資家等需要が活発で比較的高値の取引傾向がみられる中で、上昇幅拡大または若干の上昇に転じた地点も見られる。なお、相模大野駅至近の標準地「南5-1」は、2019年9月での閉店が発表された大手百貨店に隣接する商業地にあり、今後の跡地利用を見守る中で地価は横ばいとなった。</li> </ul>
地	<p>⑤その他都市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・そのほかの市町村では、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市では、継続して上昇となった。一方、商業地の衰退の著しい真鶴町で-3.0%(前年-3.1%)、三浦市が-3.8%(前年-4.4%)、と縮小傾向にあるものの引き続き大きな下落を示しており、三浦市は県内市町村での下落率1位となっている。</li> </ul>

工	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神奈川県全体では前年変動率の+1.9%から、H31年地価公示では県平均で+2.1%となり、0.2ポイント上昇率が拡大となった。</li> </ul>
業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・さがみ縦貫道路(圏央道)の全線開通等により、関越自動車道、東北道方面への接続が繋がり、また、横浜環状北線の開通、環状北西線及び南環状線の開通期待等の道路網の整備等により、周辺工業地の地価は堅調に推移している。また、ネット通販関連の貨物業者等の需要が旺盛なことから、物流適地や倉庫適地において需要の増加から地価上昇が見られる。また、機械設備等への設備投資も一部企業に見られることから、中小規模工業地においても地価が上昇している地域が見られる。</li> <li>・県西部の高速交通網への接近性にやや劣る地域で地価が横ばいの地点があるが、横須賀市を除く、他の全ての市町で工業地の地価は横ばい又は上昇となった。</li> <li>・特徴的な動きとしては、横浜環状北線の開通、同北西線及び南線の開通期待や、各埠頭間を結ぶ臨港道路等のインフラ整備による利便性の向上、ネット通販の拡大、企業による設備投資等を背景に湾岸エリアの工業地の需要は堅調で、上昇率は拡大している。また、圏央道、相模縦貫道路エリアは全線開通時のインパクト効果による地価上昇には落ち着きが見られるものの、物流用地への需要は旺盛で上昇傾向が継続している。</li> </ul>
地	<p>その中で、大きな上昇を示した地域は、金沢区で+7.4%(前年+5.9%)、神奈川区で+4.4%(前年+3.6%)、中区で+4.2%(前年+4.4%)、鶴見区で+4.0%(前年+3.8%)、栄区で+3.7%(前年+0.9%)、相模原市緑区で+3.9%(+2.9%)、伊勢原市で+5.5%(前年+4.7%)、厚木市+3.2%(前年+3.6%)である。</p>

<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜西口駅ビル「JR横浜タワー」2020年開業予定及び周辺再開発、鶴屋町棟着工</li> <li>・2019年度、相鉄・JR直通線(西谷～羽沢間)開業予定</li> <li>・横浜北環状線の開通、横浜環状北西線及び横浜南環状線が開通に向け整備中</li> <li>・綱島駅東口駅前地区の再開発、新綱島駅周辺の土地区画整理事業、市街地再開発事業</li> <li>・羽田連絡橋に関する取り組み(平成29年着工、2020年完成予定)</li> <li>・武蔵小杉駅周辺市街地再開発事業、小杉町3丁目東地区</li> <li>・登戸土地区画整理事業</li> <li>・本厚木駅南口地区市街地再開発事業(0.8ha)の工事が2019年完成を目途に進行中</li> <li>・新東名高速道路(海老名南JCT-厚木南IC)、2018年1月開通</li> <li>・新東名高速道路(秦野-御殿場JCT)、2020年度開通予定</li> <li>・小田原駅東口再開発ビル、2020年開業予定</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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3 ( 0.1 )	590(558)	338(349)	393(421)	1,321(1,328)
横浜市	1.0 ( 1.0 )	308(315)	131(128)	45(47)	484(490)
川崎市	1.7 ( 1.4 )	141(133)	31(34)	13(15)	185(182)
相模原市	1.2 ( 0.8 )	58(44)	25(40)	13(16)	96(100)
藤沢市	0.1 ( 0.0 )	8(10)	42(39)	10(12)	60(61)
横須賀市	△2.4 ( △2.6 )	3(0)	10(11)	59(60)	72(71)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.4 ( 1.9 )	267(253)	44(53)	42(49)	353(355)
横浜市	3.2 ( 2.8 )	152(154)	6(6)	1(1)	159(161)
川崎市	4.8 ( 3.9 )	56(55)	0(0)	0(0)	56(55)
相模原市	2.2 ( 1.5 )	18(17)	3(5)	2(2)	23(24)
藤沢市	0.4 ( 0.2 )	6(4)	10(13)	0(0)	16(17)
横須賀市	△0.4 ( △0.7 )	0(0)	8(3)	7(12)	15(15)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1 ( 1.9 )	55(54)	13(11)	4(5)	72(70)
横浜市	3.1 ( 2.8 )	21(20)	0(0)	0(0)	21(20)
川崎市	2.1 ( 2.0 )	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)
相模原市	2.8 ( 2.2 )	5(5)	2(2)	0(0)	7(7)
藤沢市	0.0 ( 0.0 )	0(0)	4(4)	0(0)	4(4)
横須賀市	△1.3 ( △1.8 )	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	667,000	+6.7% (+6.8%)	品等名声の高い高級住宅地の需要増
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	13,800,000	+13.1% (+13.0%)	横浜駅周辺の開発状況、不動産投資市場を反映
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 相模原緑-9	相模原市緑区橋本1丁目381番25	246,000	+8.4% (+7.1%)	ターミナル駅で利便性の高い駅徒歩圏、リニア期待感
	商業地 神奈川5-11	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目24番1	2,200,000	+15.2% (+12.4%)	横浜駅周辺の開発状況、不動産投資市場を反映
下落率1位	住宅地 三浦-4	三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4	49,000	-8.4% (-8.1%)	人口減少、二極化進行による需要の減退が顕著
	商業地 三浦5-2	三浦市三崎4丁目38番13	81,000	-6.4% (-6.5%)	商圏人口の減少、地域の衰退傾向の進行

## (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 横浜中-6	中区山手町73番7	667,000	+6.7% (+6.8%)	同上
	商業地 横浜西5-1	西区南幸1丁目3番1	13,800,000	+13.1% (+13.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 港北-8	港北区綱島東4丁目987番	358,000	+6.9% (+7.4%)	新駅期待感、綱島S S Tによる需要の増加
	商業地 神奈川5-11	神奈川区鶴屋町2丁目24番1	2,200,000	+15.2% (+12.4%)	同上

## (3) 政令市・川崎市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-12	中原区小杉町2丁目207番4	636,000	+4.6% (+4.3%)	駅徒歩圏のマンション地、再開発の影響、希少性
	商業地 川崎5-16	川崎区駅前本町11番1外	4,280,000	+9.2% (+8.9%)	駅前広場にあり、北口改札開設、空室率低下、賃料上昇の効果
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 川崎多摩-12	多摩区宿河原2丁目147番	318,000	+7.1% (+4.6%)	登戸駅利便性向上、波及効果による収益物件が好調
	商業地 中原5-8	中原区新丸子町922番1外	2,010,000	+10.4% (+10.3%)	武蔵小杉駅至近で高度利用可能、再開発の影響

## (4) 政令市・相模原市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 相模原南-4	南区相模大野2丁目3388番10外	278,000	+5.7% (+4.8%)	駅徒歩圏、交通利便性、生活利便性が高い、希少性
	商業地 相模原南5-1	南区相模大野3丁目314番1	945,000	0.0% (+0.6%)	中心商業地で通行量も多く需要は堅調、ただし、大手百貨店閉店影響による不透明感
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 相模原緑-9	緑区橋本1丁目381番25	246,000	+8.4% (+7.1%)	同上
	商業地 相模原緑5-4	緑区橋本2丁目344番1外	374,000	+11.0% (+10.9%)	橋本駅周辺、リニア、高校跡地利用等、発展的期待感

※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31年地価公示)

(新潟県代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①新潟県全体の地価動向と要因 県平均は平成10年に下落に転じてから22年連続の下落となり、標準地の存する25市町村のうち、新潟市が昨年に引き続き上昇となったが、その他の市町村はすべて下落となった。 下落幅は前年より0.3ポイント縮小し、-0.8%となり、22市町村(新潟市を含む)で下落幅が縮小した。上昇地点は前年46地点から62地点に増加、横這い地点は前年26地点から29地点に増加した。 緩やかな地価の改善傾向が持続しているが、地価上昇が見られるのは県人口の3分の1以上が集中する新潟市のみであり、離島や豪雪地帯では地価の改善が鈍く、県平均を押し下げる要因となっている。 期の前半と後半の市況については、目立った変動はなく、緩やかな地価の改善傾向が持続している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動幅は、前年+0.1%から+0.7%に拡大した。上昇地点は前年46地点から62地点となり、横這い地点は上昇に転じた地点が増加したため、前年22地点から17地点に減少した。新潟市中心部から郊外部へと地価の値頃感や宅地需要の改善傾向が広がっている。 中央区では、利便性や居住環境の整った地域の需要が堅調で、高額物件の動きも活発化している。また、地価の下落が続いていた下町地区でも横ばい地点が増加するなど宅地需要の改善がみられる。 新潟市中心部へのアクセス性が良好な東区、江南区、西区、北区では、中央区との比較における割安感や利便性が好感され、一次取得者を中心とした需要が堅調で、前年に比べ上昇地点が増加している。 新潟市郊外の各区の中～低位価格帯の住宅地については、長年の地価下落によって価格調整が進んだことから、居住環境の整った地域を中心に地価は安定しつつあるが、新潟市中心部から離れた南区や西蒲区では宅地需要の改善が鈍く、地価の下落傾向が持続している。</p>
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>・長岡市 平均変動率は前年-1.1%から-1.0%となり、僅かに下落率が縮小した。街路網の整備が進む信濃川左岸域(川西地域)2地点に加え右岸域(川東地域)でも1地点が横這いとなった。旧長岡市内では大規模区画整理による大量な住宅地供給が行われたが、残区画は減少しており需給バランスが改善しつつある。</li><li>・上越市 平均変動率は前年-2.0%から-1.9%となり、僅かに下落幅が縮小した。住環境の整った2地点が横這いとなったが、その他の地点全てで下落となった。旧上越市では市街地周辺部での供給過剰感が残り、依然として下落傾向が続いている。また、宅地需要の弱い郡部を多く含むことから、平均変動率の改善も遅れている。</li><li>・三条市 平均変動率は前年-1.6%から-1.2%となり、下落率が縮小した。五十嵐川右岸域(嵐北)地区で1地点が横ばいとなった。洋食器や金物関連の中小企業が多く、地場企業の業績は堅調に推移している。その結果、新興住宅地域を中心に住宅地需要が回復している。ただし、街路条件の劣る既成住宅地や農村部での地価下落が継続している。</li><li>・新発田市 平均変動率は前年-0.9%から-0.7%となり、下落率が縮小した。前年からの2地点に加え1地点が横ばいとなったが、その他の地点はすべて下落となった。市街地外縁部で分譲地が継続的に供給されており、全般的に供給過剰感がある。</li></ul> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 新潟市中央区の居住・文教環境良好な一部の高級住宅地域では、取引が活発化しており、中央-8が+7.5%(前年+4.3%)で県内上昇率1位となった。富裕層が主たる需要者であり、株高や企業業績の回復による購買意欲の改善が背景にあると考えられる。</p>

<p>商</p>	<p>①新潟県全体の地価動向と要因  県平均は平成5年に下落に転じてから27年連続の下落となり、商業地の存する23市町村のうち、新潟市が上昇に転じたが、その他の市町村はすべて下落となった。下落率は前年より0.3ポイント縮小し、-1.4%となった。  上昇地点は人口や都市機能が集中する新潟市中央区が多くを占めるが、長岡市、上越市で横這いとなった地点が見られる等、地価の改善が緩やかに広がっており、新潟市以外の市町村で下落率は軒並み縮小した。一方で、離島や豪雪地帯、郡部の既成商業地の地価の改善は鈍く、県平均を押し下げる要因となっている。  期の前半と後半の市況については、目立った変動はなく、概ね同傾向で推移している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因  新潟市の平均変動率は、前年の横ばいから上昇(+0.5%)に転じた。上昇地点は前年12地点から18地点となり、上昇に転じた地点が増加したため、横這い地点は前年10地点から7地点に減少した。  新潟駅北口では、メインストリート背後の商業地を中心に、県内外の個人投資家や県内の不動産業者等による需要が堅調であり、新潟駅周辺整備事業の進展による期待感や物件の不足感も相俟って、地価の上昇傾向が続いている。  新潟駅南地区では、駅徒歩圏内での需要が堅調であるほか、出店意欲の高い路線商業地域を中心に、地価の上昇傾向が続いている。  百貨店や商業ビルが集積する万代地区は、歩行者通行量調査で上位を占める等、集客力が高く、背後地を含めた今後の発展期待もあり、地価の上昇傾向が続いている。  中央区以外の各区の既成商業地域(旧来からの商店街が中心)は、郊外大型店等への顧客流出、商業機能性の低下等から、地価は下落基調であるが、長年の地価下落の影響等から、下落率自体は縮小傾向にある。</p>
<p>業</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因  ・長岡市 平均変動率は前年-1.8%から-1.6%となり、街路網の整備及び商業集積が進む信濃川左岸域(川西地域)で横這い地点が現れたが、残りのすべての地点で下落となった。中心市街地では市街地再開発事業の進展等の好材料も存するが、その影響は限定的で空きテナントが多い。  ・上越市 平均変動率は-3.0%から-2.8%となり、関川以東の新興商業地域で横這い地点が1地点現れたが、残りすべての地点で下落となった。高田地区を中心とした既成商業地域では空きテナントが多く、撤退する事業者も見られる等、商況が低迷、上越5-1が-4.0%の下落となった。  ・三条市 平均変動率は前年-3.0%から-2.6%となり、すべての地点で下落となった。三条市の既成商業地域である三条5-1の下落率が-3.0%と比較的大きい。背後地の人口減少、店舗閉鎖による繁華性の低下から、需要減退が続いており、地価は下落継続。  ・新発田市 平均変動率は前年-1.6%から-1.1%となり、下落率が縮小した。既成商業地域の中心部で、平成29年1月に新発田市役所新庁舎が業務を開始したが、新たな店舗出店等は殆ど見られず、中心市街地の活性化効果は限定的である。最寄り公示地の新発田5-1は、-1.3%(前年-1.5%)の下落となった。</p>
<p>地</p>	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因  商業地としての相対的地位の低下が続いてきた新潟市中央区の古町地区では、中央区役所の一部機能の移転や再開発事業の進展による期待感、長らく続いた地価下落の影響等から、宅地需要が改善している。老舗百貨店が平成32年3月に閉店と発表したのが、直後に地元建設業者が土地建物を取得することが決定し、現時点で同店の閉鎖の影響は限定的(新潟中央5-1が+0.4%と上昇継続、その他上昇転換1地点)。</p>



## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H 31 変動率		H 31 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
新潟県全体	-0.8%	(-1.1%)	62	(46)	29	(26)	215	(233)	306	(305)
新潟市	0.7%	(+0.1%)	62	(46)	17	(22)	28	(38)	107	(106)
長岡市	-1.0%	(-1.1%)	0	(0)	3	(2)	45	(46)	48	(48)
三条市	-1.2%	(-1.6%)	0	(0)	1	(0)	6	(7)	7	(7)
柏崎市	-1.8%	(-1.8%)	0	(0)	0	(0)	5	(5)	5	(5)
新発田市	-0.7%	(-0.9%)	0	(0)	3	(2)	10	(11)	13	(13)
上越市	-1.9%	(-2.0%)	0	(0)	2	(0)	33	(35)	35	(35)

### (2) 商業地

市町村名	H 31 変動率		H 31 地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	-1.4%	(-1.7%)	18	(12)	9	(10)	80	(89)	107	(111)
新潟市	0.5%	(0.0%)	18	(12)	7	(10)	8	(13)	33	(35)
長岡市	-1.6%	(-1.8%)	0	(0)	1	(0)	13	(15)	14	(15)
三条市	-2.6%	(-3.0%)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
柏崎市	-2.1%	(-2.2%)	0	(0)	0	(0)	2	(2)	2	(2)
新発田市	-1.1%	(-1.6%)	0	(0)	0	(0)	4	(4)	4	(4)
上越市	-2.8%	(-3.0%)	0	(0)	1	(0)	9	(10)	10	(10)

### (3) 工業地

市町村名	H 31 変動率		H 31 地点数					
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数		
県全体	0.3%	(-0.5%)	7	(2)	7	(9)	16	(16)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	165,000	+3.8% (+1.9%)	富裕層を中心とした根強い需要が存する高級住宅地域であり、高額物件に対する需要改善と潜在需要の顕在化が見られる。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	545,000	+1.9% (0.0%)	オフィス需要に力強さはないが、駅前ビルの建替え計画や新潟駅周辺整備事業の進展による期待感から、需要は改善傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目808番17	158,000	+7.5% (+4.3%)	閑静な高級住宅地域であり、良好な居住環境と文教環境が好感され、高額物件の取引が活発化している。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	264,000	+4.3% (+3.7%)	百貨店や商業ビルが集積する集客力・拠点性の高い地域。今後の発展期待もあり地価の上昇傾向が持続している。
下落率1位	住宅地 佐渡-12	佐渡市畑野字何代甲372番8	14,300	-4.0% (-4.5%)	人口減少、高齢化が目立ち過疎化が進行する離島の住宅地域であり、需要は乏しく、地価下落が継続している。
	商業地 佐渡5-3	佐渡市河原田本町字中町山方17番1	31,400	-4.3% (-4.9%)	人口減少、高齢化が目立ち過疎化が進行する離島の商業地域であり、観光業の低迷も相まって、需要は乏しく、地価下落が継続している。

## (2) 県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	165,000	+3.8% (+1.9%)	同上
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	545,000	+1.9% (0.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目808番17	158,000	+7.5% (+4.3%)	同上
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	264,000	+4.3% (+3.7%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(富山県代表幹事)

## 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>(1) 富山県全体の地価は平成6年から26年連続で下落している。変動率は昨年より0.3%縮小しており、この6年間は1%以下の微減で推移している。(−0.4⇒−0.1)。 今回は富山市住宅地の上昇地点が昨年の12地点から37地点に増加したことから県全体の下落率を緩和している。</p> <p>(2) 上昇は富山市(+0.1⇒+0.8)、砺波市(−0.1⇒+0.1)、横ばいは、小矢部市(−0.3⇒0)、舟橋村(0⇒0)であり、その他市町は下落傾向が続いている。</p> <p>(3) 高岡市、氷見市、入善町、朝日町で下落が拡大しているが、下落幅の拡大は1%未満と微少であり特に大きな変動要因は見あたらない。</p> <p>(4) 地価上昇地点は、昨年の15地点(富山市12地点、砺波市1地点、射水市2地点)から40地点(富山市37地点、砺波市1地点、射水市2地点)に増加した。 今年上昇の富山−4、−32、−35、−39の4地点については新幹線開業効果と認められるが、他の36地点は低金利と景気回復の影響で、戸建住宅用地の需要が高まったことによると思慮される。</p> <p>(5) 今回の上昇地点は富山市、砺波市、射水市において幹線開業、再開発、土地区画整理事業、大型店出店等により住環境や利便性が向上している地域に多く見られるが、地域要因に大きな変化がなく少子高齢化の続く既成市街地では下落が続いている。</p>
宅	<p><b>②県庁所在地富山市の地価動向と要因</b></p> <p>(1) 富山市上昇地点は昨年より25地点増えて37地点となり、上昇率も高まった(+0.1⇒+0.8)。昨年の上昇は、JR富山駅近辺等及び市内軌道沿線に集中していたが、今年は富山市市街地東部及び南部の外周部に拡大した。</p> <p>(2) 横ばいは上昇地点が増えたため、昨年38地点から21地点減少し17地点となった。この結果、調査地点の約8割が上昇ないし横ばいとなった。</p> <p>(3) 上昇地点増加の理由は、 イ. 現在の住宅地需要は失業率の低下、低金利、消費税増税前の駆け込み等の条件が重なり、堅調であるが、中心市街地の住宅地供給が不足していることから、多くの需要者が外縁部に向かっている。 ロ. 富山市中心部の芝園中学校区に所在する富山−4、−35、−39が、平成24年頃より累計で27から30%上昇したため、隣接地域の割安感が高まり、地域要因の変化が少ない地域の価格を上昇させた。 ハ. 富山市東部及び南部において新規分譲地の販売価格が素地価格及び造成費の上昇で、従来水準より10%程度値上がりして、周辺住宅地の地価を引き上げている。</p> <p>(4) 一方、下落は合併により富山市となった町村部に集中し、需要の偏向傾向が顕著となっている。</p>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>(1) 高岡市はほぼ昨年と同様の下落が続いている(−0.6⇒−0.7)。上昇はなく、横ばい地点が2地点減少し、下落地点が2地点増加した。(横ばい12地点、下落地点20地点)。</p> <p>(2) 下落地点は、道路が狭隘な既成市街地及び分譲時期の古い団地等で、少子高齢化により需要者が減少している地域に多く見られる。</p> <p>(3) 平成30年3月高岡やぶなみ駅が開業したが、駅両側の土地区画整理事業や宅地開発で供給が増えたことから地価上昇に繋がらなかった。</p> <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>(1) 富山駅周辺の住宅地以外で上昇した住宅地は、6m以上の街路が整然と配置され、徒歩圏内に駅、小中学校、大型商業施設が存する閑静な住宅地域で、ファミリー層の需要が高い地域である。</p> <p>(2) 地価下落が続く住宅地は、既成市街地内の少子高齢化の進む古くからの住宅地域で、地縁による結びつきが強くファミリー層から敬遠される地域に多く見られる。また、昭和50年頃販売された分譲住宅地についても少子高齢化で供給が多いものの需要が弱く下落率が拡大している。</p>

<p style="text-align: center;">商</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <p>(1)富山県全体の変動率は平成5年から27年連続で下落している。今回は、JR富山駅周辺における商業地の上昇が鈍化したものの、上昇地点が増えたことから昨年と同率となった(-0.2⇒-0.2)。また、二極化が進み、ここ数年は上昇地域と下落地域との区分が鮮明になっている。なお、最大下落率は-4.2%であった。</p> <p>(2)富山市は新幹線効果安定により駅周辺の地価上昇が鈍化したものの、地価上昇の範囲が拡大したことにより0.1%上昇している(+0.6⇒+0.7)。舟橋村は住宅地需要との競合により上昇が続いている(+0.8⇒+0.8)。黒部市は宇奈月温泉に所在する黒部5-2が北陸新幹線開業により入込客が大幅に増加したものの、その後減少したため、3年間続いた上昇から横ばいとなった。その他の市町は依然下落が続いている。</p> <p>(3)上昇地点は昨年の10地点(富山市8地点、黒部市1地点、舟橋村1地点)から16地点(富山市15地点、舟橋村1地点)となった。横ばいは27地点(昨年31地点)、下落は27地点(昨年28地点)で改善傾向にある。新たに上昇したのはいずれも富山市既成市街地及びその周辺の7地点で、郊外型店舗の集積が進む地域及び駐車場や居住目的の土地需要が競合する地域である。横ばい地点は郊外型店舗の立地可能な幹線道路沿線に集中している。最近ではドラッグストア及び地元スーパーマーケットの出店競争が見られる。下落は既成市街地の古くからの商業地域に多く見受けられる。</p> <p>(4)最大上昇率は富山5-22(+3.7%)であり、最大下落地点は南砺5-1(-4.2%)である。富山5-22は昨年とはほぼ同様の上昇率であるが、JR富山駅周辺の地価上昇が一段落したために最上位となった。商況は良好とは言えず店舗の廃業が続いているが、複数の再開発で昼間人口が増加し、利便性が高まったことから駐車場または居住目的の土地需要が堅調で地価上昇が続いている。一方、下落が続く商業地は少子高齢化が進む既成市街地に存し、土地の標準的使用が商業系から住宅系への移行傾向が認められる地域に多く見られる。</p>
<p style="text-align: center;">業</p>	<p>(5)格安ブランド商品及び全国展開を図る大手量販店は既存の商店街及びショッピングセンターに大きな打撃を与えている。</p> <p><b>②県庁所在地富山市の地価動向と要因</b></p> <p>(1)富山市の上昇傾向は続いている(+0.6⇒+0.7)。再開発が相次ぐ市電環状線(セントラム)沿線を中心として33地点中15地点が上昇、13地点が横ばい、下落はわずか5地点であった。</p> <p>(2)上昇率上位は北陸新幹線開業及び再開発の影響を直接受ける市電環状線(セントラム)沿線であり、飲食店、駐車場、マンション等の利用を前提とした需要が依然高い。</p> <p>(3)その他の上昇地点は再開発等が活発化して昼間人口増加により駐車場不足が見込まれる地域に多く見られる。また、①(3)のとおり既成市街地及びその外周部へ地価上昇が拡大している。</p> <p>(4)下落地点は富山市に合併した旧大沢野町及び旧大山町並びに八尾町等少子高齢化が進む地区の商業地域であり、二極化が更に鮮明となりつつある。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>(1)高岡市は僅かに改善するも下落が続いている(-0.7⇒-0.6)。</p> <p>(2)富山市及び舟橋村以外で上昇した地点はない。下落は既成市街地の商業地域に多く見られる。幹線道路沿線の商業地域は横ばい傾向にある。</p> <p>(3)平成27年前後に開店した大型店舗の進出及びインターネット販売により、既成市街地の衰退は続いており、一部地域では住宅地域への移行傾向が認められる。</p>
<p style="text-align: center;">地</p>	<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>(1)幹線道路沿線ではスーパーマーケットやドラッグストアが出店競争を繰り広げており、地価横ばいの地域が多い。これに対し既成市街地は競合する郊外型店舗が価格、品揃で優位にあることから地価下落が続いている。</p> <p>(2)県内の商業環境は県外資本の流入により悪化が続いている。下落率縮小は商況回復によるものではなく、既成市街地の駐車場不足及び住宅地需要が下支えとなっているためと判断される。</p>

工	<p><b>①富山県全体の地価動向と要因</b></p> <p>(1) 富山県の工業地の平均地価変動率は0.0%(0.0%)であり、前年に引き続いて横ばいとなった。継続地点は、富山市、高岡市、射水市いずれも前年に引き続いて横ばいとなっている。また、臨海部、内陸部のいずれも地価は前年と同じく横ばいとなっている。</p> <p>(2) 工業地の需要は高まっているが、市町村が企業誘致目的に企業団地を分譲するため、地価は横ばい傾向が続いている。現在、富山市、高岡市、滑川市、立山町、朝日町で企業団地の分譲または造成が進められている。</p> <p>(3) 5ha以上の大規模用地取得状況については、(H27)0件、(H28)0件、(H29上期)0件となっていて、近年、県内において大規模工場の立地は把握されていない。</p> <p>(4) 県内の工場新設・増設については、いずれも大規模工場以外のものであり、新設が(H28)7件、(H29上期)7件、増設が(H28)4件、(H29上期)2件となっている。</p>
業	<p>(5) 富山県の工場立地件数は、(H26)15件、(H27)18件、(H28)11件とここ3年は10件から20件前後のおおむね横ばいとなっている。また、工場立地面積は上期下期で変動があるものの、(H26)11ha、(H27)12ha、(H29)11haと、おおむね横ばい傾向が続いている。</p> <p><b>②県庁所在地富山市の地価動向と要因</b></p> <p>(1) 富山市の企業団地が完売状態にあり、毎年20件近い進出に関する問い合わせがあるも空き工場の紹介でしのぐ状況が続いた。このため富山市は平成32年分譲を目途に北陸自動車道富山西インターチェンジ北側に第2期呉羽南部企業団地(約27ha)の開発を進めている。</p> <p>(2) 立地企業は、医薬品、電子部品、航空機用特殊繊維等高い技術力を有する企業が多い。</p>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>(1) 大手建設会社が小杉インターパーク第2地区土地区画整理地内(約4.2ha)に北陸最大規模の賃貸物流倉庫用地を平成32年開業を目指して買収をした。</p> <p>(2) 平成29年に入り高岡市四日市工業団地、黒部市新石田企業団地、立山町立山イノベーションパーク等に地元企業が工場建設を発表している。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

○中心市街地活性化基本計画等の認定及びその効果。

富山市

(1) 富山市は市内軌道のLRT環状線化等の利便性の向上(H21)、まちなか居住の推進。

(2) 平成31年度末の富山駅高架化完了と、それに伴う南北自由通路の供用及び路面電車の南北接続並びに南北道路の供用。

高岡市

(1) 新駅ビルが完成し、人工デッキ・万葉線電停新設、商業施設・駅前地下街も同時供用及び開業。周辺では地元銀行建築及びマンション建設計画がある。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1 (-0.4)	40 (15)	51 (73)	60 (63)	151 (151)
富山市	+0.8 (+0.1)	37 (12)	17 (38)	14 (17)	68 (67)
高岡市	-0.7 (-0.6)	0 (0)	12 (14)	20 (18)	32 (32)
魚津市	-1.4 (-1.5)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
砺波市	+0.1 (-0.1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	3 (3)
射水市	-0.1 (-0.1)	2 (2)	11 (10)	3 (4)	16 (16)

### (2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2 (-0.2)	16 (10)	27 (31)	27 (28)	70 (69)
富山市	+0.7 (+0.6)	15 (8)	13 (20)	5 (5)	33 (33)
高岡市	-0.6 (-0.7)	0 (0)	9 (7)	3 (4)	12 (11)
魚津市	-1.7 (-2.0)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
砺波市	-0.6 (-0.6)	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
射水市	-0.7 (-0.7)	0 (0)	2 (2)	4 (4)	6 (6)

### (3) 工業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 (0.0)	0 (0)	7 (8)	0 (0)	7 (8)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	114,000	+3.6% (+3.8%)	富山駅徒歩圏内の芝園校区は旺盛な需要の反面供給が少ない。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	512,000	+2.8% (+3.8%)	南北一体化事業や駅前整備等の進捗から更なる発展が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-35	富山市神通町2丁目4番2外	93,500	+5.1% (+5.0%)	人気の芝園校区にあることや駅に近いことから需要は旺盛である。
	商業地 富山5-22	富山市旅籠町3番2	140,000	+3.7% (+3.8%)	中心地周辺の商業地域としては割安感があり、再開発で昼間人口が増加して駐車場需要が旺盛。
下落率1位	住宅地 南砺-2	南砺市山見1595番3外	19,800	-3.4% (-4.2%)	郡部の既存住宅地域として、衰退化傾向が著しい。
	商業地 南砺5-1	南砺市是安字上島206番17	34,500	-4.2% (-4.3%)	郊外型量販店や飲食店が増加し、少子高齢化が進む既成市街地商業地の需要は減退。

### (2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	114,000	+3.6% (+3.8%)	同上
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	512,000	+2.8% (+3.8%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-35	富山市神通町2丁目4番2外	93,500	+5.1% (+5.0%)	同上
	商業地 富山5-22	富山市旅籠町3番2	140,000	+3.7% (+3.8%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。





## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	0.4%(-0.1%)	80( 65)	14( 19 )	58( 69)	152(153)
金沢市	2.0%(1.1%)	54( 49)	6( 9 )	6( 9)	66( 67)
七尾市	-1.9%(-1.9%)	0( 0)	0( 0 )	3( 3)	3( 3)
小松市	-0.2%(-0.4%)	6( 2)	0( 2 )	10( 13)	16(17)
輪島市	-3.8%(-3.8%)	0( 0)	0( 0 )	3( 3)	3( 3)
加賀市	-2.3%(-1.8%)	0( 0)	0( 0 )	7( 7)	7( 7)
白山市	0.1%(-0.3%)	4( 2)	3( 3 )	3( 5)	10(10)
野々市市	3.8%(2.0%)	8( 8)	0( 0 )	0( 0)	8( 8)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H 31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	1.3%( 0.7%)	26( 21)	10( 15)	24( 25)	60( 61)
金沢市	4.5%( 3.2%)	22( 18)	6( 6)	1( 5)	29( 29)
七尾市	-1.8%(-1.8%)	0( 0)	1( 1)	1( 1)	2( 2)
小松市	-0.8%(-0.8%)	0( 0)	0( 1)	4( 3)	4( 4)
輪島市	-3.2%(-2.5%)	0( 0)	0( 0)	2( 2)	2( 2)
加賀市	-0.8%(0.6%)	0( 2)	0( 1)	2( 0)	2( 3)
白山市	-0.8%(-1.1%)	0( 0)	2( 1)	1( 2)	3( 3)
野々市市	0.7%(0.0%)	3( 0)	0( 3)	0( 0)	3( 3)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4%( 0.1%)	7( 1)	2( 7)	0( 1)	9( 9)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2 他1地点	金沢市彦三町1丁目613番	170,000	+9.0% (+4.7%)	市中心部の利便性の高い住宅地域にあり、供給が少ないので希少性が高く、高値取引になりやすい。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	1,030,000	+7.9% (+8.5%)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加し、ホテル用地需要が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	170,000	+9.0% (+4.7%)	同上
	商業地 金沢5-14	金沢市片町2丁目600番2外	405,000	+13.1% (+5.9%)	古い社交ビル・店舗等からホテル、マンション等への建て替えの動きが強まり、価格は上昇傾向
下落率1位	住宅地 珠洲-2	珠洲市飯田町弐九部12番	12,900	-5.1% (-4.9%)	奥能登に位置し、慢性的な人口減や空き家の増加により需要は飽和状態を継続中である。同一需給圏外からの転入者も少なく地価は下落傾向を続けている。
	商業地 珠洲5-1	珠洲市飯田町老参部13番2外	19,600	-6.2% (-5.9%)	奥能登の商業地に対する需要は殆どなく、店舗経営者の後継者不足により商業地の供給圧力は続く。また若年層の流出により購買者も減少傾向で投資採算価値が低く需要も弱いため供給過剰の状態。

#### (2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2 他1地点	金沢市彦三町1丁目613番	170,000	+9.0% (+4.7%)	同上
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	1,030,000	+7.9% (+8.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	170,000	+9.0% (+4.7%)	同上
	商業地 金沢5-14	金沢市片町2丁目600番2外	405,000	+13.1% (+5.9%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。



地	<p>・丹南地区では、越前市で-2.4%、鯖江市で-2.1%と下落率が前年から若干縮小した。郊外の幹線道路沿いでは新規出店が見られ、背後地人口が増加傾向にあり安定した顧客が見込まれることもあって鯖江5-3(小黒町1丁目)が小幅な下落にとどまった。一方で、旧来の既存商業地では閉鎖店舗が見られるなど中心市街地の衰退化・空洞化等から下落傾向が続いている。</p> <p>・奥越地区では、大野市が背後地人口の減少・高齢化の進行等から3%超の下落となったが、勝山市では県立恐竜博物館への最寄りICとなる永平寺大野道路勝山ICの供用開始(平成29年7月)や、長尾山総合公園の観光交流・物販施設「ジオターミナル」オープン(平成30年4月)に加え、平成32(2020)年春の開業を目指して道の駅「恐竜渓谷ジオパーク(仮称)」の計画があることなどから、勝山5-2(荒土町新保)が昨年引き続き上昇した。</p> <p>・嶺南地方では、敦賀市で小幅な下落となった。商店街などの既存商業地は大型店への顧客流出や経営者の高齢化・後継者不足により厳しい状況が続いているものの、県や市の補助を受けてリニューアルや新規出店が増えていることなどによる。一方で、背後地人口の減少が進む美浜町や若狭町では空き店舗が見られることなどから下落率が3%台後半となっており、二極化している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・芦原温泉の平成29年観光客入込数は前年比6.1%減の約905千人で、北陸新幹線開業前とほぼ同じ水準に戻った。秋には国体開催による宿泊者数の増加もみられたが、平成30年2月の大雪でキャンセルが相次ぎ、同年5月に温泉街中心部の老舗旅館が火災で全焼したこともあって、あわら5-1(温泉3丁目)は下落幅が拡大した。</p>
工業地	<p>①福井県全体の地価動向と要因</p> <p>・福井県全体の変動率は-0.3%で、前年の-0.4%から若干下落幅が縮小した。経済産業省の工場立地動向調査(速報)によると、平成30年上期における県内の立地件数は7件(前年同期7件)、面積は6.7ha(前年同期比42.6%増)であった。なお、6件が嶺北地方の立地となっている。地価は、全体的な割安感から落ち着きつつある。</p> <p>・平成30年の福井県鉱工業生産指数(平成22年=100)は、前年同月比概ねプラスで推移している。平成30年10月分の指数は機械工業で221.4(前年同月213.4)、繊維工業で81.7(前年同月82.4)、全体では140.7(前年同月138.0)となっている。</p> <p>・県内の法人企業景気予測調査(平成30年10-12月期調査)によると、製造業は平成30年度通期で売上高が増収、経常利益が増益、設備投資が増加の見通しとなっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・福井県では工業地の標準地は全て福井市にある。景気回復や交通利便性等により需要が底堅く横ばい地点が増加した一方で、福井9-5(若栄町)は割高感もあって下落率が拡大した。</p> <p>・福井市と坂井市にまたがる「テクノポート福井」が手狭となっていることから、第1期拡張工事(15ha)を行い平成31年度に分譲を開始する予定である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・敦賀市では平成31年春の一部完成を目指し、田結地係で第2産業団地(分譲面積約6ha)の整備が進められている。</p> <p>・大野市では中部縦貫自動車道の県内区間全線開通を見据え、大野東ICに近い富田地区に平成32(2020)年度分譲開始を目指し、分譲型産業団地「(仮称)大野市産業団地」(分譲面積約12ha)を整備中である。</p> <p>・越前市では国道8号沿いの瓜生地区に産業団地(約10ha)を建設する計画があり、平成32(2020)年7月までの完成を予定している。</p> <p>・平成28年に分譲を開始した美浜町の「若狭美浜インター産業団地」(7.79ha・9区画)の売却状況は平成28年度1件、29年度1件、平成30年度は現在のところ0件で分譲率は約20.4%(1.59ha・2区画)となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・特になし。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・平成34(2022)年度末に金沢敦賀間開業予定の北陸新幹線について、敦賀以西のルートとして平成28年に小浜・京都ルートの採用が、平成29年には京都-新大阪間のルートが決定した。福井県内では現在のところ「芦原温泉」「福井」「南越(仮称)」「敦賀」の4駅が計画されており、周辺整備が進められている。</p> <p>・平成30年2月の大雪により福井市の財政が悪化し、7月から平成31年3月までの職員給料削減や、緊急性のない大型事業の先送りが決定された。また、公共施設の統廃合や民間譲渡等も検討されている。</p> <p>・平成30年10月に福井駅周辺地域(66ha)が都市再生緊急整備地域に政令指定され、再開発の動きがさらに進むことが期待される。</p> <p>・嶺南地方に複数存在する原発については、差し止め仮処分の取り消しにより平成29年5月から6月にかけて高浜原発3、4号機が再稼働した。また、大飯原発3号機は平成30年3月に、4号機は同5月に再稼働している。高速増殖原型炉「もんじゅ」(敦賀市)は平成28年12月に、大飯原発1、2号機については平成29年12月に廃炉が決定した。</p> <p>・県内では重点道の駅に選定された大野市の「結の故郷(仮称)」(平成33(2021)年度完成目標)をはじめとして、勝山市、越前市、美浜町と現在4箇所での道の駅の建設計画が進捗中である。</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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.1% (-1.2%)	17(15)	6(6)	64(66)	87(87)
福井市	-0.5% (-0.6%)	13(12)	6(6)	21(22)	40(40)
敦賀市	-0.3% (-0.5%)	1(1)	0(0)	4(4)	5(5)
鯖江市	+0.6% (-0.7%)	2(1)	0(0)	2(3)	4(4)
越前市	-1.6% (-1.9%)	0(0)	0(0)	6(6)	6(6)
坂井市	-1.4% (-1.4%)	0(0)	0(0)	7(7)	7(7)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9% (-1.0%)	8(7)	8(8)	26(27)	42(42)
福井市	+0.5% (+0.3%)	7(6)	7(7)	4(5)	18(18)
敦賀市	-0.1% (-0.3%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
鯖江市	-2.1% (-2.4%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
越前市	-2.4% (-2.5%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
坂井市	-2.1% (-2.0%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3% (-0.4%)	0(0)	4(3)	2(3)	6(6)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	福井市宝永3丁目1516番	95,300	+0.7%	優良住宅地域として名声高く 利便性も良い。条件の良い土 地については高値の取引が 散見される。ブランド力に加 え、駐車場としての土地需要 もあるが、地価は落ち着きつ つある。
	福井-18			(+1.1%)	
	商業地	福井市中央1丁目119番	354,000	+3.5%	JR福井駅西口再開発ビル (愛称ハピリン)が比較的好 調。JR福井駅西口周辺で は、複数の再開発計画が進 む。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地	鯖江市水落町3丁目1602番	40,000	+5.3%	周辺では不動産業者による 宅地開発が活発で、人口・世 帯数とも急増している。
	鯖江-3			(+1.3%)	
	商業地	福井市中央1丁目2315番	264,000	+6.5%	再開発ビルハピリンが比較的 好調。近隣ではスーパーと分 譲マンション等の複合ビルを 建設すべく再開発事業が進 捗中。
福井5-3			(+5.1%)		

下落率1位	住宅地 福井-35	福井市本堂町89字岩ヶ谷6番238	14,600	-5.8% (-6.6%)	市街地から遠く利便性が劣る。また、人口減少の影響から需要は低迷しており、地価の下落基調が継続している。
	商業地 若狭5-2	三方上中郡若狭町井ノ口36号加福六7番9外	26,900	-4.3% (-4.4%)	背後地人口の減少に加え、隣接市への顧客流出等により新規出店はなく、空き店舗が見られるなど繁華性が劣る。

(2) 県庁所在地について

区 分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	95,300	+0.7% (+1.1%)	同上
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	354,000	+3.5% (+2.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-14	福井市福1丁目2112番	54,700	+2.4% (+1.9%)	周辺住宅地では高値の取引が増加しており、売主も強気の価格設定。人口・世帯数とも増加傾向にある。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	264,000	+6.5% (+5.1%)	同上

※変動率の下端( )は、前回公示の変動率。



商	<p>①山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>山梨県全体で27年連続で下落、県平均では-0.6%で、前年の-0.7%に比べて0.1ポイント下落幅が縮小した。上昇地点は3地点(甲府市2地点、中巨摩郡昭和町1地点)であった。甲府市の上昇地点は甲府駅北口(甲府5-20)及び南口(甲府5-5)であり、中巨摩郡昭和町の上昇地点(山梨昭和5-1)は大規模商業施設至近の路線商業地域に位置する地点である。</li> <li>横ばいは14地点で、前年の12地点から2地点増加した。甲府市内の郊外型路線商業地域が昨年に引き続き横ばいとなったほか、富士北麓地域の郊外型路線商業地域もインバウンドの増加を背景に昨年に引き続き横ばいとなった。なお、増加した2地点はいずれも甲府市内の郊外型路線商業地域に存する。</li> <li>高齢化や人口減少による購買力の低下、近隣市町にオープンした大型商業施設による客足の流れの変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しく、甲州市、西八代郡市川三郷町、笛吹市、山梨市等12市町で県平均を上回る下落率となった。</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>甲府市は-0.1%と前年の-0.2%から0.1ポイント下落幅が縮小した。昨年に引き続き、甲府駅に近接する甲府5-20が+4.5%で県内で最も大きい上昇率となった。</li> <li>甲府駅至近のもう一つの上昇地点である甲府5-5は+2.4%であった。甲府駅南口駅前広場再整備により、中心市街地の回遊性が向上したことや、観光客やビジネスマン等により飲食店は盛況で安定的な賃貸需要が認められること等が要因である。</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>大規模商業施設に近接した山梨昭和5-1が+3.1%の上昇で、前年の+2.9%より0.2ポイント拡大した。当該大規模商業施設は、平成29年11月23日に増床棟を含めた全館がリニューアルオープンし、店舗面積は県内最大、店舗数は約50店舗増の約180店となり、周辺の店舗需要は堅調である。</li> </ul>
業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>富士吉田5-1、忍野5-1、山中湖5-1、富士河口湖5-1、5-2が±0.0%と観光客の影響がある商業地域が横ばい。観光庁による県宿泊旅行統計調査によると、平成30年1～9月に山梨県内で宿泊した外国人の延べ人数(速報値)は163万2,020人で、昨年の年間実績(確定値)を2万3,260人(1.4%)上回り、過去最多となった。また、平成30年10月における県内の外国人延べ宿泊者数は、前年同期を3万8千人(25.7%)上回る18万7千人となり、現在の手法で統計を取り始めてから、10月としては最も多くなった。単月の県内の外国人延べ宿泊者数は、16ヶ月連続して前年同月を上回っており、海外での富士山人気やアジア圏での県によるプロモーションの効果等によるものと考えられる。</li> <li>県統計調査課によると、富士北麓地域(6市町村)の平成28年度のホテル数は44軒で、平成19年度と比べて15軒(51.7%)増加。客室数も3,105部屋で872部屋(39.1%)増えている。富士北麓地域以外のホテル数、客室数の10年間の伸び率は3%前後。県全体の増加分のうち、富士北麓地域がホテルの88.2%、客室の84.8%を占めており、ホテルの新築、増築が同地域に集中していることを示している。</li> <li>平成28年12月、富士吉田市に地上7階建て、客室数159室のリゾートホテル、平成29年7月には南都留郡山中湖村に客室数105室の外資系リゾートホテルがオープンした。また、ビジネスホテルチェーン運営会社が平成31年の開業を視野に、南都留郡富士河口湖町に地上5階建、地下2階の2棟で客室数383室のホテルを建設する等、外国人を含めた観光客をターゲットにした施設が整備されつつある。</li> <li>富士川5-1は隣接する大型店舗を核として一定の集客力が認められ、地価は安定的に推移している。</li> <li>下落率最大の甲州5-2(-3.1%)は付近の郊外型大型店舗に客足が流出しているため、商況は厳しい。</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>リニア新駅に近い甲府5-22(平成29年新設)は前年に引き続き横ばいとなった。平成27年にオープンした甲府5-22と同路線上の地元資本のスーパーマーケットの影響及びリニアへの期待感があると思われるが地価上昇には至っていない。</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>期の前半と後半で大きな市況の変化はない。</li> </ul>

工	<p>①山梨県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均では-0.4%で、前年の-0.7%に比べて0.3ポイント下落幅が縮小した。上昇地点はなく、甲府9-1及び山梨昭和9-1が横ばいであった。</li> <li>・経済産業省発表の平成30年(1～6月)工場立地動向調査(速報)では、工場立地件数10件(全国18位)、工場立地面積17.4ha(同13位)であった。</li> </ul>
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・甲府市は-0.5%であった。平成30年に選定替したリニア新駅に近い甲府9-1は横ばいであった。</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>・韮崎市が整備している上ノ山・穂坂地区工業団地の第2期造成地5区画について、市と、県内外の企業が3区画の売却で基本合意した。中央自動車道韮崎ICに近い立地を評価。中部横断自動車道も平成31年度までに新清水JCT～六郷ICが暫定2車線開通予定であり、今後の地価への影響等を注視する必要がある。</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>・特になし。</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>・期の前半と後半で大きな市況の変化はない。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

①山梨県は、平成30年4月23日、県への企業立地をより一層促進し、雇用の創出や地域経済の活性化につなげるため、県内の2つの不動産団体から事業用地情報の提供を受けることができる協定を結んだ。県が2団体に情報提供の依頼を行い、両団体が約700社の会員から集めた事業用地等の物件情報を県がとりまとめ、山梨県内に工場や事務所などの事業用地等を探している企業へ提供する。県企業立地・支援課によると、約3年前から県内外の電子機器製造業者等から空き工場や用地に関する相談が年々増加。相談件数は平成27年度が35件、28年度53件、29年度65件となっている。

②工場建設等県内へ設備投資する企業に対し、県が資金を補助する「産業集積促進助成金制度」を平成29年度に利用したのは8社で、前年度から3社増えて平成16年度の制度創設から最多となった。8社の内訳は、機械電子製造業や食品製造業、ソフトウェア関連業、情報サービス業。1社は京都府に本社がある製造業で、残り7社は県内に本社を置く企業であった。利用の主な目的は工場の増設で、助成額は総額4億8600万円だった。

③甲府市はコンパクトなまちづくりに向けて、20年後の2038年度の都市像を見据えた「立地適正化計画」の策定を進めている。JR甲府駅周辺等市内9カ所に商業や福祉施設の立地を促す区域を設定。住宅地を一定の区域に誘導する。補助金や税制優遇を通じて計画を実現する考え。人口減少に伴う生活への影響を最小限に抑え、市民サービスの水準を維持するのが狙いで、平成31年度中にまとめる。

④新たな観光事業の創出支援を目的に、県は「やまなし未来観光地づくり推進計画」を策定した。地域経済をけん引する事業を支援する国の「地域未来投資促進法」に基づいて作った。山梨の地域性や特産物を生かしている事業者は、県と国に認められると、不動産取得税の免除等優遇措置が受けられる。海外の富裕層をターゲットにした宿泊施設の誘致等につなげ、多様な客層の取り込みを図る。

⑤山梨県は平成30年10月31日、リニア中央新幹線駅周辺整備に関する基本計画の策定に向け、駅南側10.5haに整備する交流振興、産業振興両エリアの在り方を検討する各専門部会の合同会議を開き、計画の中間取りまとめ素案を示し、5機能7施設を整備することとし、各施設規模の目安を盛った。平成31年3月末までの策定を目指す。

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	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	-1.0% (-1.2%)	2(2)	14(11)	92(96)	108(109)
甲府市	-0.9% (-1.1%)	0(0)	4(4)	26(26)	30(30)
富士吉田市	-1.0% (-1.3%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
甲斐市	-0.7% (-0.8%)	0(0)	0(0)	11(11)	11(11)
昭和町	+0.5% (-0.3%)	1(1)	1(0)	1(2)	3(3)
忍野村	+0.6% (+0.4%)	1(1)	1(1)	0(0)	2(2)
山中湖村	0.0% (0.0%)	0(0)	2(2)	0(0)	2(2)
富士河口湖町	-0.7% (-1.5%)	0(0)	1(1)	3(3)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	-0.6% (-0.7%)	3(3)	14(12)	37(39)	54(54)
甲府市	-0.1% (-0.2%)	2(2)	7(5)	13(15)	22(22)
富士吉田市	-0.4% (-0.5%)	0(0)	1(1)	2(2)	3(3)
南アルプス市	-0.9% (-1.2%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
昭和町	+3.1% (+2.9%)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)
富士河口湖町	0.0% (0.0%)	0(0)	2(2)	0(0)	2(2)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	-0.4% (-0.7%)	0(0)	2(1)	2(2)	4(3)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上野原-1	上野原市上野原字押出し1880番5	66,900	-0.3% (-0.3%)	平坦地が稀少な地域で 売り物も少なく需給が比 較的に安定的。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	303,000	+2.4% (+3.1%)	甲府駅南口ロータリー整 備が完了し、かつ安定 的な賃貸需要が認めら れる。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 山梨昭和-3	中巨摩郡昭和町河西字大林1427 番	47,500	+1.9% (+0.4%)	人気のある町で需要が 強いいため、県内では相 対的に単価が高い。
	商業地 甲府5-20	甲府市北口1丁目50番4外	115,000	+4.5% (+5.8%)	甲府駅に近い商業地域 内で一定規模を有する 画地は稀少性も高く需 要が旺盛である。
下落率1位	住宅地 山梨中央-1	中央市木原字中尾1277番5	13,000	-3.7% (-4.3%)	利便性の劣る住宅地で 地縁的選好性も強いた め、需要は低迷してい る。
	商業地 甲州5-2	甲州市塩山上於曾字油免867番1 外	41,200	-3.1% (-3.0%)	市内の主要幹線道路沿 いの商業地域であるが、 需給ともに低調で、地価 は依然弱含みである。

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

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 甲府-8	甲府市寿町1015番8	62,000	-0.2% (-0.3%)	住環境に優る区画整然とした住宅地域であり、需給関係は安定的に推移している。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	303,000	+2.4% (+3.1%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府-22 ほかに	甲府市堀之内町字八反田828番5外	44,400	0.0% (0.0%)	需給が安定しており、リニア新駅に近い期待感も下支え。
	商業地 甲府5-20	甲府市北口1丁目50番4外	115,000	+4.5% (+5.8%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(長野県 代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>①長野県全体の地価動向と要因          ・県全体として22年連続で下落継続。県全体の平均変動率は-0.2%で前年は-0.5%なので0.3ポイント緩和した。全国及び県内の景気回復傾向、低金利政策等が市場を刺激し、人口が多い都市部住宅地を中心に地価回復が継続している。</p> <p>・継続208地点の内、変動なし50地点、上昇62地点で全体の約54%が安定ないし上昇を示している。下落は96地点で約46%。なお、期の前半と後半の市況について特に目立った変動はない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因(長野市)          ・長野市の平均変動率は+0.1%で前年の横ばい(0.0%)から上昇となった。継続48地点中上昇21地点、変動なし13地点、下落14地点。人口減少率は小幅で世帯数は微増傾向にある。官公庁民間企業が市内中心部に集中するため、市街地住宅地への需要が高まって上昇地点が増加している。一方、山沿い、市街化調整区域、傾斜地等は人気を欠いて需要が乏しく続落。</p> <p>・長野駅東口の土地区画整理事業は、「駅南幹線」などの開通を残し、最終段階に入っている。利便性及び居住環境の向上から不動産需要は極めて強いが、売り地がほとんどなく取引は数少ない。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因          ・松本市の平均変動率は+0.8%で上昇継続。前年+0.5%なので0.3ポイント上昇率が拡大。継続32地点中、上昇22地点、変動なし7地点、下落3地点。合併前の旧松本市内の市街化区域住宅地は需要が安定しており高品等の地域等を主として上昇地点が増えている。市内各所で宅地分譲が行われており、その取引価格も安定している。一時落ち込んでいたマンション分譲もここ数年で回復基調にある。</p> <p>・上田市の平均変動率は-0.4%で下落継続。前年-0.7%なので0.3ポイント緩和した。継続10地点で上昇1地点、変動なし4地点、下落5地点。利便性の高い中心部及びその周辺住宅地は根強い需要に支えられ、横ばい、あるいは僅かな下落地点が増加している。</p> <p>・飯田市の平均変動率は-0.4%で前年と同率で下落継続。継続5地点で上昇地点なし、変動なしが2地点、3地点で下落継続。当市内上郷地区に新駅設置予定のリニア中央新幹線に関しては、当市内及び近隣町村等でも関連工事等が着手済みにて、地元での期待感等は高いも、様子見、売り惜しみ傾向が見られ土地取引等は少ない状況で地価上昇までには転じていないものと認められる。リニア関連地域以外の地域への波及等もまだ見られない。</p> <p>・塩尻市の平均変動率は+1.1%で上昇継続。前年+0.8%なので0.3ポイント拡大。継続8地点で上昇6地点、変動なし2地点、下落地点なし。大手電機メーカーの新工場が市北東部で完成し更に増築工事が進捗中。周辺における賃貸需要、住宅地取得等も堅調にて推移している。当工場建築に際し、市は市街化調整区域を市街化区域に編入(工業専用地域)したほか、周辺地域での旺盛な宅地需要に対応するため、市街地北西部の調整区域を市街化区域(第2種住居地域)に編入して対応している。当市北部住宅地等を中心として松本市のベッドタウン的需要に加え企業立地の進捗等により住宅地需要が堅調である。</p> <p>・安曇野市の平均変動率は+0.4%で上昇継続。前年+0.2%なので0.2ポイント拡大。継続11地点で上昇2地点、変動なし8地点、下落1地点。当市内でも地区間で住宅地需要に開きが見られる。このうち豊科地区の中心部付近は市役所庁舎整備、総合病院(日赤)の拡張等が進み住環境等も向上しているところから取引も堅調で高値推移している。</p> <p>・軽井沢町の平均変動率は+3.2%で上昇継続。前年は+2.9%なので0.3ポイント拡大した。継続6地点すべてが上昇、上昇率が縮小したのは1地点のみ、残りは前年より上昇率が大きくなっている。南原、南が丘、旧軽井沢等の中・高級別荘地は引き続き人気が高い。需要者は首都圏の法人個人を中心とする。マンション市況も堅調である。</p> <p>・小布施町の平均変動率は+0.3%で前年までの下落から上昇に転じた。前年-0.3%なので0.6ポイント上昇した。継続3地点で上昇2地点、下落1地点。市街化区域では底堅い宅地需要があり、地区によっては歴史的遺産等を活かしたまちづくりで人気がある。</p> <p>・北安曇郡白馬村の平均変動率は+5.3%で前年-0.5%の下落から大幅に上昇に転じた。継続2地点のうち1地点で上昇、1地点で横ばい。上昇の1地点(+10.5%)は品等の良い別荘地内にあり、周辺での取引活発化によりこれまでの低価格水準からの反発もあって上昇率は高いものとなっている。同村内の住宅地、別荘地の地価は、地域によって二極化の様相であるが、需要者の中心が欧米系からアジア系の富裕層に移りつつある。エコーランド、みそら野などの品等の良い別荘地、八方尾根付近など飲食店舗に近接するエリアでは高値取引も散見される。その一方で、名鉄別荘地や農家住宅などの周辺に飲食店等がないエリアの動きはほとんどみられず、地価は横ばい傾向ないしは下落傾向である。</p> <p>・数年前まで県下最大の下落であった野沢温泉村であるが、本年は横ばいとなった。外国人観光客数が伸び、外国の法人、個人による宿泊施設等の買収が続いており、市場を下支えている。</p>
<p>商</p>	<p>①長野県全体の地価動向と要因          ・県全体として27年連続で下落継続。県全体の平均変動率は-0.7%で前年は-1.0%なので0.3ポイント下落率が緩和した。全般的景気回復傾向と観光客増加による宿泊施設、飲食店等の収益改善等が下支えとなっているほか、背後住宅地価改善の余波といった理由もあり下落緩和。継続110地点の内、上昇23地点、変動なし29地点で全体の約47%が安定から上昇局面にある。下落は58地点で約53%。          なお、期の前半と後半の市況について特に目立った変動はない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因(長野市)          ・長野市の平均変動率は+0.4%で上昇継続。前年+0.1%なので0.3ポイント上昇率が拡大した。継続24地点中、上昇8地点、変動なし14地点、下落2地点。競争力を欠いて衰退傾向にある一部地域、旧郡部商業地に下落地点が見られる。ホテルは外国人観光客などに支えられて高い稼働率を保持する。飲食店も好調。一方、事務所、物販店は低調。店舗やオフィスの賃貸市場に改善の動きは見られない。市内の郊外から中心部への移転の引き合いが見られるが成約するケースは少ない。土地区画整理事業がほぼ最終段階に入っている東口側は幹線などに店舗等が増え、市況は強気である。</p> <p>・中心市街地における堅調なマンション販売状況を背景に、立地良好な市街地でのマンション用地需要は旺盛である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因          ・松本市の平均変動率は+0.4%で前年までの下落から上昇に転じた。前年-0.1%なので0.5ポイント上昇した。継続18地点中、上昇9地点、変動なし8地点、下落1地点。前年は1地点のみであった上昇地点が9地点に増えた。松本駅前の最高価格地点は前年からは変動なしとなった。当市でもロードサイドへの商圏移転が続き、その移行先の中心は国道19号線が中心で、郊外での土地確保としては定期借地権が多かったが、ここに来て土地が安価になったことから買い取りによる建物建築取引も散見されるようになった。</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	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2%	62 (47)	50 (53)	96 (110)	208 (210)
長野市	0.1% (±0.0%)	21 (18)	13 (15)	14 (15)	48 (48)
松本市	0.8% (+0.5%)	22 (18)	7 (10)	3 (5)	32 (33)
軽井沢町	3.2% (+2.9%)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)

(2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	23 (5)	29 (40)	58 (67)	110 (112)
長野市	0.4% (+0.1%)	8 (2)	14 (20)	2 (2)	24 (24)
松本市	0.4% (-0.1%)	9 (1)	8 (10)	1 (7)	18 (18)
軽井沢町	1.7% (+0.5%)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)

(3) 工業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.4% (±0.0%)	3 (0)	5 (8)	0 (0)	8 (8)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場368番6 (長野駅周辺第二72街区6)	118,000	+3.5% (+3.6%)	街路整備が進み、戸建住宅、店舗等が増加。住宅地の供給は極めて少ない。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	359,000	+0.8% (±0.0%)	駅周辺のホテル、飲食店好調。一方、事務所、物販店は低調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 白馬-1	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	7,470	+10.5% (±0.0%)	白馬-1は品等の良い別荘地内にあり、周辺での取引活性化によりこれまでの低価格水準からの反発もあって上昇率は高いものとなっている。
	商業地 松本5-16	松本市中央4丁目1240番1外	91,200	+2.5% (+3.1%)	開業して1年経過した大規模店は市内で新たな商圏を形成している。その影響を受け、上昇継続。
下落率1位	住宅地 上松-1	木曾郡上松町大字上松968番6外	17,500	-3.8% (-3.7%)	上松町は人口・世帯数減少で過疎化進行中。町内住宅地需要は顕著に低下。
	商業地 飯島5-1	上伊那郡飯島町飯島1150番1外	22,200	-3.5% (-3.4%)	伊南バイパスの影響により駅付近の旧市街地は空洞化し、商業集積も郊外に移転している。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場368番6 (長野駅周辺第二72街区6)	118,000	+3.5% (+3.6%)	街路整備が進み、戸建住宅、店舗等が増加。住宅地の供給は極めて少ない。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	359,000	+0.8% (±0.0%)	駅周辺のホテル、飲食店好調。一方、事務所、物販店は低調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場368番6 (長野駅周辺第二72街区6)	118,000	+3.5% (+3.6%)	区画整理事業が進み、熟成進展。地域的に人気が高い。(売り物件乏しく、取引はほとんどない。)
	商業地 長野5-10	長野市大字鶴賀字舎利田566番2外	107,000	+1.9% (+1.0%)	長野駅東口の区画整理事業地から東へ延びる幹線市道沿線に位置する。区画整理事業地の効果もあり、相応の需要が見込める。マンション需要旺盛。

※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 31 年地価公示)

( 岐阜県

代表幹事)

### 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・岐阜県内の住宅地の平均変動率は-0.7% (前年-0.7%)と下落傾向は続いている。(26年連続下落)。上昇は29地点(昨年27地点)、横這い53地点(昨年47地点)、下落は172地点(前年177地点)と下落率、全体の傾向とも昨年とほぼ同様である。</li> <li>・県内推計人口は平成30年8月に200万人の大台を割り込んだ。平成29年12月～平成30年12月で約-0.54%減少、世帯数は約0.70%増加である。</li> <li>・住宅着工戸数は平成29年度は、対前年度比約+7.9%増で3年連続増加。持家は減少したが、分譲住宅は、一戸建ては11.8%増、マンションは114%増の510戸。県内南部(岐阜市、大垣市、多治見市でマンション建設がみられるようになった。)</li> <li>・県内全域で見ると、利便性の良い都市部の住宅地の一部で上昇ないし横這いが見られるが、上昇、横這いとも地点数は増加していない。</li> <li>・上昇地点はJR東海道本線沿線の岐阜市、大垣市及びJR中央本線沿線の多治見市、土岐市各市の駅徒歩圏の住宅地のほか、各務原市の市街地等かなり限定的である。</li> <li>・都市部でも郊外の住宅地(特に開発時期の古い戸建て住宅団地)では-2.5%～-3.0%下落している地点もある。</li> <li>・郡部(中濃地方北部、飛騨地方)では人口減少が進み依然需要は低迷している。</li> </ul>
宅	<p>②県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・岐阜市の平均変動率は-0.6% (前年-0.5%)でほぼ前年並みの下落傾向となっている。住宅地の取引に関しては、利便性の優れる地域(岐阜駅周辺、西岐阜駅周辺)では、一定の需要が見られやや上昇ないし横這い。最高上昇地点は岐阜-61(岐阜市加納本町)+1.9%である。</li> <li>・住宅着工件数は平成30年1月～11月期で合計が前年同期比-10.7%。分譲は+14.3%で、JR岐阜駅徒歩圏内の立地条件に優れた分譲マンションの増加、西岐阜駅圏域の高額な建売住宅等販売が好調の影響と推測される。</li> <li>・郊外の住宅団地は-2.0%以上の下落傾向が続いている。岐阜-12、-32</li> <li>・利便性の重視により、需要が集中する人気エリアと不振が続く郊外地域という岐阜市内での二極化が進んでいる。</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>・大垣市 平均変動率は-0.5% (前年-0.4%)</li> <li>・JR大垣駅徒歩圏内で大型マンション(総戸数137戸 H31年3月竣工予定)、中型マンション(総戸数58戸 H31年5月竣工予定)の建設・販売が継続中である。戸建志向が強い地域であるが、駅周辺のマンション販売は好調。マンション用地需要が増加しており、地価底上げにつながっている。(大垣-2 +0.9%)</li> <li>・郊外で人気薄の地域は地価の下落が継続している。(大垣-17 -2.2%)</li> <li>・高山市 平均変動率は-1.5% (前年-1.4%)</li> <li>・高山市全体では空家率が高い水準となっている。供給過多により、下落傾向は継続している。特に支所地域では、国府町を除き、市場が成り立たない地域も多い。中心市街地の住宅地も1地点(横這い)を除き下落している。高山-4は-3.8%と大きく下落している。</li> <li>・多治見市 平均変動率は-0.3% (前年-0.4%)</li> <li>・多治見駅徒歩圏内の利便性の良い市街地の住宅地は市内在住者の需要が強い。また、土地の販売価格が割高に配分されたパワービルダーによる戸建て分譲等も見られ、地価上昇が続いている。(多治見-6 +3.6%、多治見-11 +1.7%)。</li> <li>・各務原市 平均変動率は-0.5% (前年-0.5%)</li> <li>・各務原市市街地中心部で上昇が5地点。一方で、郊外では下落が続いている(各務原-7 -3.2%、各務原-16 -3.1%、各務原-14 -2.5%)</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>・リニア岐阜県駅の予定地にある坂本地区は、市街地より地価水準が低いことから従来から根強い宅地需要が見られ、人口も市内で唯一増加している。加えて、新駅周辺のインフラ整備、代替地需要の期待から地価は上昇している。中津川-4は+2.8%。</li> </ul>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>岐阜県内の商業地の平均変動率は-0.5% (前年-0.4%)と前年とほぼ同じである。前年から下落率が0.1ポイント増加したが、これは前年最大上昇率を示した高山市内の商業地1地点が選定替えとなった影響である。</li> <li>主要市(岐阜市、大垣市、多治見市等)の中心商業地では、郊外の大型店舗や店舗集積が進む名古屋駅周辺への顧客流失が続いている。一方で、駅周辺商業地は、マンション用地需要や背後の住宅地の堅調な地価が下支えとなって、若干の上昇、横這い地点が見られる。</li> <li>郡部の商業地では人口減少、高齢化、大型店舗への顧客流出で-2%以上の地価下落が続いている。</li> <li>県内の平成29年10月以降の本店法の届出件数は18件。うちドラッグストアが8件を占める。</li> </ul> <p>②県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>岐阜市商業地の平均変動率は-0.3% (前年-0.2%)で下落傾向は続いている。</li> <li>名古屋に近い(JR快速で20分)という立地から営業所等の統廃合が進んでいる。現在の需要の中心は10~20坪程度の小規模なものが多く、いわゆる大口テナントは限定的である。市内全体で見ると条件の劣る物件では空室率は高いままの状態である。</li> <li>最高価格地周辺(岐阜5-5 +1.3%)は、視認性、希少性、認知性から市内からの移転需要を集め若干地価の上昇が見られるが、岐阜市には不動産ファンド、リートによる不動産の購入は皆無であり地価上昇圧力は弱い。</li> <li>市中心部の買い物客は減少しており、柳ヶ瀬地区の中心店舗である老舗百貨店の平成30年の入店客数、売上高は、6月を除き前年同月比割れが続いている。(岐阜5-1 -1.0% 平成3年の最高価格時点から-96.2%)</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>高山市平均変動率は +1.9% (前年+4.7%)</li> <li>県下で最も上昇した。旧市街地の観光客は堅調だが、平成30年は10月までで前年同期比238,000人減(-7.9%)と天候にも影響されたがやや減速感も見られる。(平成23年以来の減少)</li> <li>高山駅前では、敷地面積:約2,000㎡ 地上13階建て 客室数167室の大規模なホテルが、平成31年度(2019年度)冬の開業を予定し建設が始まった。高山駅西口においても9階建て、客室数142室のホテルが平成31年(2019年)3月の開業予定である。高山駅東口前に所在する高山5-2 +4.5%</li> <li>多治見市 平均変動率は +0.8% (前年+0.3%)</li> </ul> <p>多治見駅周辺では、マンション用地需要の増大、多治見駅南地区の再開発事業計画(2022年度竣工予定)、駅北土地区画整理事業地へ金融機関等店舗進出により、多治見駅周辺で地価上昇が見られる。(多治見5-6 +3.1%、多治見5-1 +2.6%)</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>可児市坂戸地区では郊外型の店舗の集積が進み、可児5-3は+1.3% (前年+1.3%)の上昇。</li> </ul>
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>岐阜県内の工業地の平均変動率は-0.1% (前年-0.3%)と前年よりやや下落幅が縮小。上昇地点は5地点(各務原市、多治見市、土岐市、安八町、揖斐郡大野町)。</li> <li>平成30年上期の県内工場立地件数は19件(前年同期19件)で全国9位、立地面積が約31ha(前年同期約19ha)で全国4位。県外企業の立地は6件あった。</li> </ul> <p>②県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>岐阜市-0.4% (前年-0.7%)は前年よりやや下落幅が縮小。横這い4地点、下落2地点。</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>輸送機械が主体の各務原市は市内の工場適地は完売状態。各務原9-1 +1.0%。</li> <li>東海環状自動車道沿線では上昇傾向は続いているが上昇幅は小さい。土岐9-1 +0.4% 多治見9-1 +0.3%</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>東海環状自動車道西回りルート早期開通が期待される。一部(養老JCT-養老IC)が平成29年10月に開通したが、全線開通は平成36年(2024年)予定。岐阜大野9-1 +0.5%、安八9-1 +0.5%</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>岐阜市、大垣市、関市ではコンパクトシティの実現に向け相次いで「立地適正化計画」が施行された。</li> <li>大規模盛土造成地の調査(一次スクリーニング)結果の公表が始まり、住宅団地の価格に影響を与えることが懸念される。</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	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%(-0.7%)	29(27)	53(47)	172(177)	254(251)
岐阜市	-0.6%(-0.5%)	6( 9 )	21( 19 )	43( 43 )	70( 71 )
大垣市	-0.5%(-0.4%)	5( 5 )	3( 3 )	20( 20 )	28( 28 )
高山市	-1.5%(-1.4%)	0( 0 )	1( 1 )	4( 4 )	5( 5 )
多治見市	-0.3%(-0.4%)	5( 4 )	4( 4 )	7( 7 )	16( 15 )
中津川市	0.7%(0.6%)	1( 1 )	3( 2 )	0( 1 )	4( 4 )
美濃加茂市	-0.4%(-0.4%)	0( 0 )	2( 1 )	2( 3 )	4( 4 )
各務原市	-0.5%(-0.5%)	5( 4 )	9( 7 )	6( 8 )	20( 19 )
可児市	-0.7%(-0.7%)	1( 0 )	2( 3 )	3( 3 )	6( 6 )
瑞穂市	-0.5%(-0.5%)	2( 0 )	0( 2 )	7( 7 )	9( 9 )
飛騨市	-4.0%(-4.0%)	0( 0 )	0( 0 )	3( 3 )	3( 3 )
羽島郡岐南町	0.1%(0.1%)	2( 1 )	1( 1 )	0( 0 )	3( 2 )

### (2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5%(-0.4%)	17( 16 )	20( 20 )	62( 67 )	99( 103 )
岐阜市	-0.3%(-0.2%)	6( 5 )	8( 7 )	15( 18 )	29( 30 )
大垣市	-0.2%(-0.3%)	2( 2 )	2( 3 )	8( 7 )	12( 12 )
高山市	1.9%(4.7%)	1( 2 )	0( 0 )	1( 1 )	2( 3 )
多治見市	0.8%(0.3%)	4( 4 )	1( 0 )	1( 2 )	6( 6 )
中津川市	0.0%(-0.1%)	0( 0 )	2( 1 )	0( 1 )	2( 2 )
美濃加茂市	0.0%(-1.3%)	0( 0 )	1( 1 )	0( 1 )	1( 2 )
各務原市	-0.2%(-0.3%)	1( 0 )	1( 2 )	2( 3 )	4( 5 )
可児市	0.3%(0.4%)	1( 1 )	1( 1 )	1( 1 )	3( 3 )
瑞穂市	-0.3%(-0.4%)	0( 0 )	0( 0 )	2( 2 )	2( 2 )
羽島郡岐南町	0.1%(0.2%)	1( 1 )	1( 1 )	0( 0 )	2( 2 )

### (3) 工業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1%(-0.3%)	5( 4 )	9( 8 )	6( 8 )	20( 20 )

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区 分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	161,000	1.9% ( 3.3% )	岐阜駅徒歩圏の住宅地であり、地域のブランド力もあり、あいかわらず根強い需要がある。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	612,000	1.3% ( 2.9% )	岐阜駅前の再開発は進捗しているが、不動産投資行動が減速し、地価上昇が縮小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 多治見-6	多治見市音羽町1丁目16番4	77,600	3.6% ( 2.9% )	駅北の区画整理等地区内に有り、住宅地・商業地ともに根強い需要が継続している。
	商業地 高山5-2	高山市花里町6丁目35番	255,000	4.5% ( 5.2% )	駅前の立地という好条件に加え、前面道路の拡幅が予定されている。
下落率1位	住宅地 飛騨-3	飛騨市神岡町船津字大島2049番5	26,300	-4.4% ( -3.8% )	人口減少・高齢化、地域経済の低迷等により、需要は低迷している。
	商業地 養老5-1	養老郡養老町押越字村前1238番1外	35,400	-3.3% ( -3.4% )	周辺の大規模商業施設への顧客流出、人口減少、高齢化等により商業地需要は弱い。

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

区 分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	161,000	1.9% ( 3.3% )	同上
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	612,000	1.3% ( 2.9% )	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	161,000	1.9% ( 3.3% )	同上
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	612,000	1.3% ( 2.9% )	同上

※変動率の下限( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

( 静岡県 代表幹事 )

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県の平均変動率は、-0.7%となり、前年の-0.8%から下落幅はやや縮小している。継続地点466地点のうち、上昇地点は105地点(前年100)、横ばい地点は75地点(前年76)、下落地点は286地点(前年288)となった。前年比では上昇地点が増加し、横ばい地点及び下落地点が減少した。</li> <li>・市区町別で見ると、平均変動率が上昇した市区町は、静岡市葵区、浜松市中区、東区、浜北区と県東部の長泉町で、横ばいは熱海市、その他は下落となった。沿岸部及び過疎地域をかかえる市町の下落率が引き続き大きく、浜松市天竜区は4%超、牧之原市が3%超の下落となり、焼津市、吉田町及び伊豆半島の伊豆市、賀茂郡東伊豆町、河津町では2%超の下落となっている。都市部の中心部等人気のある地域は、景気の回復基調から堅調に推移したほか、沿岸部・郊外部は需要が低迷し、弱い動きが継続している。</li> </ul> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡市全体の平均変動率は-0.5%となり、前年の-0.6%から下落幅はやや縮小した。葵区、駿河区の中心部の上昇幅はやや拡大しているが、同区の郊外部及び清水区の下落が全体のマイナスに影響している。</li> <li>・葵区の平均変動率は+0.2%となり、前年の横ばいから上昇に転じた。利便性や快適性に優る中級以上の住宅地(県内価格3位:葵-2西草深町を含む)、市街地又はその周辺の利便性が高い住宅地等は、上昇傾向にある。一方郊外部は人口減少の中、需給は緩いものの、全体としては景気も回復基調にあることから、上昇傾向となった。</li> <li>・駿河区の平均変動率は-0.3%となり、前年の-0.4%から下落幅はやや縮小した。都市計画道路整備の進展の影響は落ち着きつつあり、中心部の上昇は頭打ち傾向にある。東静岡駅整備進捗等による利便性向上から駅近郊地域のマンション適地(県内最高価格地:駿河-28曲金6丁目)等の需要は強い。一方、東名高速以南の地域や安倍川西岸の郊外部では津波リスクに対する懸念や外延的発展の衰退傾向から継続して弱い状況が続いているものの、街路整備等がされた地域では下落幅の縮小もみられる。</li> <li>・清水区の平均変動率は-1.3%となり、前年の-1.4%から下落幅はやや縮小した。全体として人口減少の程度が高く、一次取得者の需給は緩い。沿岸部に中心市街地が位置する地理的条件から中心部近郊地域の下落傾向がみられる。一方駅前再開発等で利便性向上の波及のある草薙地区で緩やかな上昇がみられたものの、沿岸部の蒲原地区、三保地区などで周辺地域の減退影響から下落が続いている。</li> </ul>
宅	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浜松市全区の平均変動率は前年と同様に横ばいとなった。自動車関連企業などが多い地域経済の回復基調を一因として、住宅地需要は比較的堅調に推移している。</li> <li>・中区、西区、東区の高台地区は、区画整理地域の店舗進出など利便性向上による地域の選好が強く、水準の値頃感からも上昇基調で、県内上昇率1位の浜松西-8(雄踏1丁目)は、需要に対して供給が少なく、値頃感もあることから強めの取引が増えている。浜北区は比較的低位な地価水準から一次取得者の需要が堅調で緩やかな上昇傾向が見られる。また、中心部のマンション用地は分譲価格が上昇傾向にあり、強い動きを示している(県内上昇率2位:浜松中-24中央1丁目)。一方、西区、南区の海岸寄りの地域は依然として需要が弱い状況が続いている。</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>・沼津市の平均変動率は、-1.5%となり、前年の-1.6%から下落幅はやや縮小した。上昇地点はなく、沼津駅北口近郊が津波リスクがないものの概ね横ばい。駅北郊外地域の大型商業施設開発が進展し、若干の下落緩和がみられるものの、中心部が沿岸部である地理的条件や人口減少の程度が大きいことから全体として弱い状況が続いている。</li> <li>・富士市の平均変動率は、-1.2%となり、前年の-1.3%から下落幅はやや縮小した。上昇地点はなく、富士山の裾野で開発余力が大きいことから供給が多い状態が続いており、中心部近郊でもやや弱含み、また郊外沿岸部の下落が継続している。</li> <li>・三島市の平均変動率は、-0.1%となり、前年同様の下落率となった。景気の回復基調を背景に、首都圏への新幹線通勤者の住宅需要や東駿河湾環状道路の開通による利便性向上により、中心部近郊地域は堅調に推移している。一方、高齢化が進む大規模住宅団地等で下落がみられたほか、南方国道136号沿線地域等郊外部でも供給が多く、総体としてやや下落傾向に推移している。</li> <li>・焼津市沿岸部では隣接する津波浸水区域外で区画整理による保留地等供給過剰の中、選別は引き続き厳しく下落が継続しているものの、相当程度の下落が進んだことから下落幅はやや縮小傾向にある。</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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7(-0.8)	105(100)	75(76)	286(288)	466(464)
静岡市	-0.5(-0.6)	24(26)	19(17)	40(40)	83(83)
浜松市	0.0(0.0)	54(46)	10(17)	24(24)	88(87)
沼津市	-1.5(-1.6)	0(0)	6(6)	23(24)	29(30)
三島市	-0.1(-0.1)	5(4)	3(5)	6(5)	14(14)
富士市	-1.2(-1.3)	0(0)	3(2)	36(37)	39(39)
磐田市	-0.7(-1.0)	4(4)	4(4)	15(15)	23(23)
藤枝市	-0.5(-0.6)	6(6)	1(0)	13(14)	20(20)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0(-0.2)	52(53)	35(31)	71(76)	158(160)
静岡市	+1.3(+1.2)	19(22)	11(8)	7(6)	37(36)
浜松市	+0.8(+0.5)	25(22)	8(12)	4(4)	37(38)
沼津市	-1.3(-1.5)	0(0)	0(0)	12(12)	12(12)
三島市	+0.2(+0.4)	3(4)	2(1)	1(1)	6(6)
富士市	-1.0(-1.0)	0(0)	1(1)	12(12)	13(13)
磐田市	-0.1(-0.4)	0(0)	1(0)	3(4)	4(4)
藤枝市	+1.2(+0.8)	3(3)	1(1)	0(0)	4(4)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1(-0.2)	12(12)	18(16)	12(13)	42(41)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 駿河-28	静岡市駿河区曲金6丁目665番	341,000	— (-)	JR東静岡駅に近い区画整理済みの地域で、希少性と利便性の高さから需要は堅調に推移。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,500,000	+1.4% (+1.4%)	県内随一の商業地として繁華性は安定しており、周辺再開発事業の完成度から将来への期待が底堅い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-8	浜松市西区雄踏1丁目118番18	67,000	+6.3% (+3.3%)	需要に対して供給が少ない。価格も値頃感があり、強めの取引が増えている。
	商業地 葵5-13	静岡市葵区伝馬町9番11外	492,000	+11.6% (+6.0%)	新静岡セノバ周辺街区への新規出店意欲は依然として堅調で、不動産投資需要は強まっている。
下落率1位	住宅地 浜松西-7	浜松市西区舞阪町舞阪字十玉16番2	35,500	-5.8% (-5.8%)	舞阪漁港近くの住宅地で、津波リスクの懸念から引き合いは非常に少ない。
	商業地 浜松天竜5-1	浜松市天竜区二俣町二俣字城下1490番	47,600	-4.8% (-1.2%)	天竜区の商業地で、繁華性も低く需要が少ない。

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

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 駿河-28	静岡市駿河区曲金6丁目665番	341,000	— (-)	同上
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,500,000	+1.4% (+1.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	266,000	+2.7% (+2.0%)	富裕層に根強い宅地需要があり、ステータス性が向上した。
	商業地 葵5-13	静岡市葵区伝馬町9番11外	492,000	+11.6% (+6.0%)	同上

#### (3) 県庁所在地以外の政令市(浜松市)について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	282,000	+4.8% (+3.9%)	駅徒歩圏のマンション販売は好調で、建築費は上昇しているが、需要が供給を上回り価格は強含み。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	635,000	+3.6% (+1.3%)	低金利の追い風の中、収益性の見込まれる中心商業地への投資需要は引き続き強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-8	浜松市西区雄踏1丁目118番18	67,000	+6.3% (+3.3%)	同上
	商業地 浜松中5-21	浜松市中区紺屋町308番4	125,000	+4.2% (+1.7%)	中心商業地から近く、市役所や歓楽街から徒歩圏内であることから、割安感が強い。

※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31年地価公示)

(愛知県 代表幹事)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①愛知県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県全体の平均変動率は、前年の+0.7%から+1.2%と上昇幅はやや拡大をした。上昇地点数は、前年の704地点(総継続地点1297地点)から808地点(同1280地点)と増加している。これは引き続き低金利環境による需要の下支えや県内ではここ数年、利便性や住環境の優れる地域の供給が少なく、相対的にその需要が周辺部にも波及した結果である。</li> <li>・名古屋市全体の平均変動率についても、前年の+1.3%から+2.3%と県の平均変動率と同様、上昇幅はやや拡大をした。地点数の割合では、上昇と横ばい地点が全体の約97%(昨年は約94%)となっている。</li> <li>・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上昇基調で推移している。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。</li> </ul> <p><b>②名古屋市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋市内の上昇地点数は、前年の245地点から282地点と増加しており、利便性や住環境の優れる東区、中村区、千種区、昭和区、瑞穂区、熱田区、緑区、西区では引き続き需要は堅調であり、継続地点の9割以上の地点が上昇した。中区、東区内を中心にマンション用地の取得需要が強く、ここ数年で複数のマンションの建設が予定されている。</li> <li>・名古屋市内ではここ数年、唯一平均変動率が下落をしていた港区も上昇に転じ、国道23号線以南は津波リスクや液状化リスクへの懸念が払しょくされず、需要は停滞しているものの、利便性の優るエリア等、一部の地域について上昇する地点も散見される。</li> <li>・優良住宅地域には物件が少ないが、需要は依然として底堅く、地価は高値安定で推移している。</li> <li>・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、建築費の高止まりや利便性が劣る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傾向が顕著で、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。</li> </ul>
宅	<p><b>③名古屋市以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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り、名古屋市や豊田市のベッドタウンとして発展してきた本市に対する需要は従来より堅調であったが、ここ数年は土地区画整理事業の進捗や大型商業施設の進出等の影響で地価は市街化区域及び市街化調整区域ともに昨年並みの地価上昇を見せている。民間調査による住みよさ総合ランキング(全国)でも常に上位に位置している。</li> <li>・西三河地域については、自動車産業をはじめとする地域経済が堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。代表的な地域の平均変動率は、豊田市の平均変動率+3.3%(昨年+3.1%)、刈谷市の平均変動率は+3.1%(昨年+2.3%)、安城市の平均変動率は+2.3%(昨年+1.5%)となっている。</li> <li>・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。</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>・名古屋中-5は栄中心部に近接し、周辺では店舗、事務所、賃貸アパートが混在する地域であり多様な用途の需要が見られるが、栄中心部に近く交通利便性が高いことから賃貸マンション用地等としての需要が高い地域であり、価格は上昇傾向にある(+26.1%)。</li> <li>・名古屋東-8、名古屋中-3、-4はマンション地点であり、中区及び東区は市内においてもマンション用地の取得需要が強い地域であり、特に駅から徒歩圏のマンション適地については高値で取引がされている(名古屋東-8 +23.2%、名古屋中-3 +24.3%、名古屋中-4 +23.1%)。</li> <li>・一宮-46は尾張一宮駅の北東方約500mに位置するマンション地点で、本市では利便性に優れる地域におけるマンション用地の取得需要は強い(+20.9%)。</li> <li>・熱田区の平均変動率は昨年よりも上昇幅が拡大した+5.7%(昨年+2.7%)。特に堀川以東や大宝地区等の人気のあるエリアの需要は強く、国道1号線以南の地域でも上昇基調は続いている。</li> </ul>

<p>商</p>	<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>県全体の平均変動率は、前年の+3.2%から+4.6%と上昇幅はやや拡大をした。上昇地点数は、前年の316地点(総継続地点484地点)から332地点(同473地点)と増加している。</li> <li>名古屋市の平均変動率は、前年の+6.2%から+8.9%と上昇幅は拡大をした。上昇地点数は、前年の197地点(総継続地点223地点)から205地点(同220地点)と増加している。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、賃料の上昇等による影響が大きい。</li> </ul> <p><b>②名古屋市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、利回りは低下傾向にあり、供給も少ない中、取引価格の上昇もあって、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地区等での出物が多い。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取引がスポット的に認められる。</li> <li>名駅エリアは複数の大型ビルが竣工しているが、空室は少ない(三鬼商事:名駅地区10月時点の空室率2.58%)。名古屋ビジネス地区全体でも築浅物件を中心に空室は少ない。今後、名駅エリアではリニア絡みで一定規模の立ち退きが発生する見込みがあるが、今後しばらくは大型供給はない事から、空室の少ない状況が続く見通し。既存テナントに対する賃料増額交渉は市況低迷時に入居した割安なテナントが中心。名駅エリアのAクラスビルはほぼ満室稼働の状態、平均募集賃料対前年比4.3%増となっている。</li> <li>名駅エリアのオフィスはほぼ空きがない状態であるため、その需要は伏見、丸の内、栄へと流れており、当該地区の空室率も低下している。</li> </ul>
<p>業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>名古屋市内では、千種区、東区、中村区、中区、昭和区、熱田区の全ての地点で上昇となっている。上昇率が高い地点は、引き続き名駅地区、伏見地区、丸の内地区、栄地区及び周辺部に多い。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。</li> </ul> <p><b>③名古屋市以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>豊田市では自動車産業をはじめとする地域経済が堅調に推移しており、名鉄豊田市駅東口の再開発事業が完成し、シネコンを含む大型複合商業施設が新たにオープン。国道248号線沿いにも大型店舗がリニューアルオープンし、2019年のラグビーワールドカップに開催に向けて市全体が盛り上がりを見せている。</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>港区に2018年9月、県内初進出の大型複合商業施設がオープン。店舗面積は59,500㎡、店舗数は200店以上で東海地区最大級となる。</li> <li>港区では2017年4月に金城ふ頭でテーマパークがオープンし、2018年4月に当テーマパークに併設するホテルもオープン。</li> <li>2017年年11月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。</li> </ul> <p>地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長久手市では2016年12月及び2017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。</li> </ul>

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<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+0.9%、出荷指数は+1.4%、在庫指数は+9.8%といずれも増加傾向であった(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+0.2%から+0.7%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54地点(昨年38地点)、横ばい地点数が26地点(昨年34地点)、下落地点数が8地点(昨年20地点)となっており、上昇地点が増え、下落地点が減少をしている。平均変動率が下落となっているのは一部の臨海の工業地で、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>・国、愛知県、名古屋市は名古屋港のコンテナ貨物の受け入れ能力を強化するため本年度中に飛島ふ頭で8,000個以上のコンテナを積載可能な大型船が接岸できるバースの新規整備に乗り出す。</li> <li>・東名高速道路春日井インターチェンジ東側の企業用地売却先が決定し、物流施設を建設予定(総面積37,989㎡)。土地の引き渡しは2019年中を予定。</li> <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>・小牧市はインターチェンジへのアクセスに優れている物流適地については希少性が高く、需要は堅調ではあるものの、物件の不足感が強い。本庄地内において、大規模高機能型物流施設が2017年1月に竣工となった。</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が中心となっている。</li> <li>・新東名高速道路の浜松いなさJCTから豊田東JCT間は、2016年2月に開通した。開通後1年のストック効果(整備された社会資本が機能し継続的に発揮される、生産性向上等の効果)は、東名・新東名の渋滞が9割減少、ドライバーの生産性が15%向上、自動車部品輸送の定時性の向上等となっている。</li> <li>・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、2015年11月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2018年3月に、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一部のエリアで容積率が緩和された。</li> <li>・名古屋市は名古屋臨海高速鉄道あおなみ線の中部国際空港への延伸を県とともに検討する組織を来年度に立ち上げる方針。</li> <li>・小牧市では工場適地(三ツ淵、東田中、下末、村中、入鹿出新田)が公表されており、当該工場適地では愛知県の産業立地促進税制(不動産取得税の軽減)が受けられる。このため、今後は当該地域の工場集積が進行していくものと期待される。</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、2020年の東京オリンピック・パラリンピック、2026年のアジア競技大会、さらに2027年度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・情報と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	H31変動率		H31地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	1.2%	(0.7%)	808	(704)	271	(377)	201	(216)	1280	(1297)
名古屋市全体	2.3%	(1.3%)	282	(245)	42	(79)	11	(20)	335	(344)
名古屋市千種区	2.1%	(1.2%)	23	(23)	2	(2)	0	(0)	25	(25)
名古屋市昭和区	3.6%	(4.8%)	12	(12)	0	(0)	0	(0)	12	(12)
名古屋市中川区	0.5%	(0.4%)	19	(15)	20	(23)	1	(2)	40	(40)
名古屋市港区	0.3%	(-1.2%)	8	(2)	3	(1)	9	(17)	20	(20)
名古屋市緑区	1.0%	(1.5%)	38	(40)	1	(0)	0	(0)	39	(40)
名古屋市名東区	2.7%	(1.7%)	20	(17)	1	(5)	0	(0)	21	(22)
豊橋市	-0.2%	(-0.3%)	3	(4)	32	(28)	9	(11)	44	(43)
岡崎市	1.8%	(0.8%)	65	(44)	5	(27)	1	(1)	71	(72)
一宮市	1.3%	(0.5%)	25	(23)	18	(22)	2	(1)	45	(46)
瀬戸市	0.9%	(1.0%)	25	(26)	8	(9)	5	(4)	38	(39)
春日井市	2.2%	(1.4%)	38	(35)	8	(9)	1	(4)	47	(48)
刈谷市	3.1%	(2.3%)	29	(29)	0	(0)	0	(0)	29	(29)
豊田市	3.3%	(3.1%)	54	(53)	4	(4)	0	(0)	58	(57)
安城市	2.3%	(1.5%)	19	(20)	0	(1)	0	(0)	19	(21)
みよし市	2.0%	(2.5%)	9	(9)	0	(0)	0	(0)	9	(9)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率		H31地点数							
			上昇		横ばい		下落		総継続地点数	
県全体	4.6%	(3.2%)	332	(316)	93	(101)	48	(67)	473	(484)
名古屋市全体	8.9%	(6.2%)	205	(197)	11	(16)	4	(10)	220	(223)
名古屋市千種区	7.0%	(5.2%)	23	(23)	0	(0)	0	(0)	23	(23)
名古屋市東区	14.1%	(8.0%)	14	(14)	0	(0)	0	(0)	14	(14)
名古屋市中村区	14.0%	(12.2%)	34	(33)	0	(0)	0	(0)	34	(33)
名古屋市中区	19.5%	(12.2%)	40	(41)	0	(0)	0	(0)	40	(41)
名古屋市昭和区	3.5%	(4.4%)	10	(10)	0	(0)	0	(0)	10	(10)
豊橋市	0.3%	(-0.3%)	6	(2)	11	(13)	3	(6)	20	(21)
岡崎市	0.6%	(0.3%)	15	(8)	18	(24)	0	(0)	33	(32)
一宮市	1.8%	(1.9%)	21	(23)	2	(2)	1	(1)	24	(26)
春日井市	2.3%	(1.7%)	12	(11)	1	(3)	0	(0)	13	(14)
刈谷市	3.3%	(2.1%)	7	(7)	0	(0)	0	(0)	7	(7)
豊田市	3.8%	(2.9%)	13	(13)	0	(0)	0	(0)	13	(13)
安城市	1.7%	(1.2%)	9	(9)	0	(1)	0	(0)	9	(10)

## (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.7% (0.2%)	54 (38)	26 (34)	8 (20)	88 (92)
名古屋市全体	0.8% (0.2%)	13 (5)	4 (15)	3 (3)	20 (23)
名古屋市港区	0.1% (-0.5%)	5 (0)	0 (6)	3 (3)	8 (9)
一宮市	0.3% (0.4%)	4 (5)	0 (0)	0 (0)	4 (5)
豊田市	1.6% (1.0%)	6 (5)	0 (0)	0 (0)	6 (5)
安城市	1.1% (0.6%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
小牧市	0.8% (1.0%)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
海部郡飛島村	0.5% (0.0%)	2 (0)	0 (2)	0 (0)	2 (2)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

## (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 名古屋中-2	名古屋市中区栄2丁目612番	1,280,000	- (-)	中区、東区を中心にマンション業者が積極的に用地取得に動いている。2区内で今後建築予定のマンションは10ヶ所程度あり、標準地の近隣でも現在マンションを建築中である。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	12,300,000	+4.2% (+12.4%)	空室率は歴史的低水準で推移し、賃料も上昇傾向にあるものの、上限水準に近付いてきている。今後の動向については、経済情勢等の影響もあるが高値安定で推移していくものと予測される。
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	720,000	+26.1% (+9.8%)	同上
	商業地 名古屋中5-7	名古屋市中区錦2丁目1129番1外	1,170,000	+30.0% (+20.0%)	名駅エリアの地価が上昇していることの影響を受け、不動産投資が伏見エリアに波及しており、特にホテル需要が強い。さらに近隣ではこれらの土地をまとめた再開発事業も進行中(分譲マンション建設予定)であり、ホテルだけではなく、都心型の分譲マンション適地としても注目されており、高値での取引が多くなっている。

下落率1位	住宅地 愛知美浜-8	知多郡美浜町大字 野間字須賀71番3	20,100	-7.4% (-5.7%)	街路が狭く未整備な既成住宅 地域で外部からの市場参入者 がほとんどなく、また、人口減 少、高齢化のほか低地で津波 リスクもあり、需要が減退して いるため。
	商業地 南知多5-1	知多郡南知多町大 字大井字真向2番1	28,800	-4.6% (-5.0%)	背後地の範囲の狭い近隣商業 地域で人口減少、高齢化がか なり進んでおり、需要の減退が しているため。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 名古屋中-2	名古屋市中区栄2 丁目612番	1,280,000	- (-)	同上
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名 駅1丁目2002番	12,300,000	+4.2% (+12.4%)	同上
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	720,000	+26.1% (+9.8%)	同上
	商業地 名古屋中5-7	名古屋市中区錦2 丁目1129番1外	1,170,000	+30.0% (+20.0%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

# 価格形成要因等の概要

(平成31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-1.4%から今年の前-1.0%と下落幅は縮小した。上昇地点が昨年の36地点から56地点、横這い地点が昨年の30地点から43地点へと増加し、改善傾向が強まった。          ・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・中部で上昇又は下げ止まり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方面の市町においても、今後の景気回復への期待感等から昨年に続き下落幅の縮小傾向を示す地区が認められる。</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、昨年の-1.3%から-0.9%と下落幅は縮小するとともに、エリアごとの地価の個別化傾向も強まっている。          ・既に地価が上昇に転じた環境良好な津駅西方面(津-1:観音寺町、津-18:大谷町)に加え、市街地に近く最寄駅が近鉄急行停車駅となり、利便性も上昇した高台の住宅地域(津-6:南が丘3丁目)の上昇が目立つのに対し、津波等の危険性から需要の減少が著しい臨海部(津-4、津-23:津興、津-12:海岸町、津-30:香良洲町)では従来とほぼ同程度の強い下落を示している。          ・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微上昇に転じた地点も目立つ。          ・イ)郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね-1%から-2%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ある程度利便性を備える地区は下落率もほぼ-1.0%前後にとどまり縮小傾向が窺える。</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、-0.3%から-0.1%とほぼ横這いに近づいた。利便性の高い市街地の住宅地を中心として25地点の上昇、10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-0.5%前後程度に留まっている。ただし、一部の臨海部については津波等の懸念から-2.0%を超える下落を示すなど、地価の個別化が認められる。          ・鈴鹿市は、昨年の-0.8%から-0.5%と下落幅の縮小を示し、生活利便性が高いエリアを中心に上昇地点が認められ、横這いも5地点から12地点に増加した。地域経済を支える自動車産業の景気回復を背景に、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出てきており、地価の下げ止まり又は下落幅の縮小傾向が今後も予測される。</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-12(汐見町2丁目)、桑名-24、桑名-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も、昨年と同様に比較的大きな上昇傾向が見られた。          ・桑名市と四日市市の間にある朝日町、川越町は名古屋、四日市方面へのアクセスも良好で、桑名市、四日市市に比較し地価水準も割安なため、若い世代のファミリー層に人気が高く、人口は増加傾向で、分譲住宅を中心に地価は横這い又は微上昇傾向を示す。          ・南勢、東紀州方面の住宅地は過疎化、低調な地域経済のなか下落傾向が続くが、利便性の高いエリアの下落幅は全体的に縮小傾向を示す。</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-1.3%に対し、今年が-0.8%と下落幅は縮小しており、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、-1.0%から-0.6%となり、改善傾向が窺える。          ・津駅前の最高価格地である津5-3(羽所町)と隣接する区画整理地区内の津5-16(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安定した上昇傾向を示す。          ・津駅前のほか、津新町駅前の津5-7(新町1丁目)及び丸之内地区の津5-5、5-9(丸之内)でも飲食店、事務所、営業所需要のほかマンション素地など多様な需要が見られるに至っており、地価は下げ止まりを示している。          ・特に金融機関が多い丸之内地区内の津5-5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。          ・津市南部の国道23号沿いの代表的な路線商業地域(高茶屋小森町)に、県下第2位の規模となる大型SCが平成30年11月にオープンした。高い集客力による周辺商業地域への波及効果が期待されている。</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+0.4%から+0.8%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(+2.9%)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>・名古屋に近い桑名市では0.0%から+0.4%へと上昇に転じた。客足の回復傾向のほか桑名駅周辺を中心としたマンション素地需要の増加が主因と見られる。鈴鹿市の地価も-1.0%から-0.6%と下落幅が縮小しており、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> <li>・伊賀市では、平成31年1月に市中心部から郊外へ庁舎が移転し、跡地利用も未だ不透明な部分があつて、中心部商業地(伊賀5-1、伊賀5-3:上野東町)では-3%台の下落が続いている。</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>・伊勢神宮は従来全国的な集客力をもち、外宮門前の伊勢5-2(本町)や内宮門前の伊勢5-3(宇治今在家町)の繁華性は高い。かかる地区では高い土地需要に対し供給は限定的なため、南勢、東紀州方面で唯一、地価上昇が続いている。</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、-1.3%から-0.7%と昨年に比べ改善傾向が進み、県全体で横這いの地点数も0地点から9地点に大幅に増加した。これは、北・中部方面で高速道路及びその周辺アクセス道路の整備が進み、名古屋方面から車輛輸送で約1時間圏内となった北部地区(四日市市、桑名市)、中部地区(鈴鹿市、亀山市、津市北部)で景況の好転を背景に工場、物流施設用地の需要が堅調なこと、さらに需要が多いインター周辺で工業団地の工場適地が不足気味になってきたこと等が主因となっている。</li> <li>・平成30年度内の新名神(新四日市ジャンクションから亀山西ジャンクション)、中勢バイパスの津-鈴鹿間の開通により、輸送面での利便性が向上し、北・中部方面の内陸部工業地を中心に需要の増加、地価の安定化が見込まれる。</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>・津市の平均変動率は、-2.5%から-1.5%と縮小傾向を示す。臨海部の津9-1(雲出長常町)、津9-2(雲出伊倉津町)では震災による液状化、津波懸念により引き続き下落が続くが、内陸部の幹線国道へのアクセスが良好なエリア(津9-3:新家町など)では横這いに転じ、下げ止まり感がでてきた。</li> <li>・特に平成30年度内の中勢バイパスの津市河芸町と鈴鹿市御園町間の開通により、今後、沿線三市(鈴鹿市、津市、松阪市)の中核拠点として、サイエンスシティをはじめとす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、-0.6%から-0.2%へと縮小を示す。四日市市は、三重県を代表する工業地域であり、内陸部・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完成した東名阪「四日市東」インター周辺では、北勢バイパスの整備、新名神の整備が進み、平成30年4月には臨海部の霞ヶ浦地区で伊勢湾岸道へのアクセス道路が開通するなど、今後、工場、物流施設適地としての需要がさらに高まると見込まれる。</li> <li>・鈴鹿市の平均変動率は、-1.5%から-0.2%と下落幅は縮小を示す。鈴鹿市では地元の基幹産業たる自動車産業が好調を維持し関連産業の設備投資も増加しているほか、中勢バイパス及び今後の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、-2.3%から-1.5%と下落幅は縮小傾向を示す。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つて、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>・南勢、東紀州方面の工業地については、松阪で部分的に大企業進出はみられるが、それ以南になると大型の工業地需要は乏しくなり、地場の事業者需要が中心となる。高台選好、高速道アクセス重視の観点から、中南勢の代表的な内陸部工業団地である松阪9-2(広陽町)も-1.0%未満の下落率縮小傾向を示している。</li> </ul>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年度供用開始予定の桑名駅新駅舎工事や桑名駅西土地区画整理事業については、桑名駅周辺における不動産需要の高まりも相俟って、地価上昇への寄与が認められる。但し、土地区画整理事業施工期間は2025年3月から2035年3月に延期予定となっている。</li> <li>・鈴鹿市、津市、松阪市を連結する中勢バイパスの早期全線開通(現在、約92%開通済み)を求める活動が、沿線各市長らの中勢バイパス建設促進期同盟会によって活発化している。中勢バイパスは上記3市をつなぐ広域幹線道路であり、東名阪、伊勢道に準ずる中勢地区の大動脈としてその経済効果は大きく、沿道、周辺地区では商業施設、工場、物流施設用地の需要拡大にもつながると見込まれる。</li> <li>・伊勢市では近年、H25年式年遷宮、H28年伊勢志摩サミット、H29年お伊勢さん菓子博とイベントが続いたことにより入込客数が大きく上昇し、これに伴い伊勢市駅前ではホテル建設が相次いでいる。また、現在、伊勢市駅前市街地再開発事業が進行している。その他、伊勢自動車道「勢和多気インター」が全国初の民間施設直結のスマートインター化され、複合リゾート施設が2020年秋に開業予定。これらがさらに好循環を招くことが期待されている。</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	H31変動率	H31 地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
三重県全体	-1.0%(-1.4%)	56(36)	43(30)	192(225)	291(291)
津市	-0.9%(-1.3%)	8(4)	9(6)	25(32)	42(42)
四日市市	-0.1%(-0.3%)	25(17)	10(12)	26(33)	61(62)
伊勢市	-2.1%(-2.8%)	0(0)	0(0)	12(12)	12(12)
松阪市	-2.1%(-2.8%)	0(0)	0(0)	23(23)	23(23)
桑名市	-0.3%(-0.4%)	17(14)	4(5)	18(20)	39(39)
鈴鹿市	-0.5%(-0.8%)	3(0)	12(5)	17(27)	32(32)
名張市	-2.4%(-2.5%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
尾鷲市	-3.2%(-3.7%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
亀山市	-0.8%(-1.2%)	0(0)	1(0)	3(4)	4(4)
鳥羽市	-3.4%(-4.5%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
熊野市	-3.0%(-4.3%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
いなべ市	-0.7%(-0.9%)	0(0)	0(0)	7(7)	7(7)
志摩市	-2.6%(-3.9%)	0(0)	0(0)	8(7)	8(7)
伊賀市	-2.5%(-2.7%)	0(0)	0(0)	16(16)	16(16)

### (2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31 地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
三重県全体	-0.8%(-1.3%)	29(22)	18(13)	60(72)	107(107)
津市	-0.6%(-1.0%)	2(2)	7(5)	12(13)	21(20)
四日市市	0.8%(0.4%)	21(15)	4(7)	2(4)	27(26)
伊勢市	-1.1%(-1.8%)	2(2)	0(0)	4(4)	6(6)
松阪市	-1.3%(-1.8%)	0(0)	0(0)	7(7)	7(7)
桑名市	0.4%(0.0%)	4(3)	2(1)	0(3)	6(7)
鈴鹿市	-0.6%(-1.0%)	0(0)	4(0)	3(8)	7(8)
名張市	-2.5%(-2.7%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
尾鷲市	-3.0%(-3.7%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
亀山市	-1.8%(-2.1%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
鳥羽市	-3.0%(-3.9%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
熊野市	-3.2%(-4.8%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
いなべ市	-0.6%(-1.0%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
志摩市	-3.3%(-4.5%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
伊賀市	-2.6%(-2.9%)	0(0)	0(0)	9(9)	9(9)

### (3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31 地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
三重県全体	-0.7%(-1.3%)	0(0)	9(0)	15(24)	24(24)
津市	-1.5%(-2.5%)	0(0)	1(0)	2(3)	3(3)
四日市市	-0.2%(-0.6%)	0(0)	5(0)	5(10)	10(10)
松阪市	-1.9%(-2.5%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
桑名市	-0.4%(-0.6%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
鈴鹿市	-0.2%(-1.5%)	0(0)	2(0)	1(3)	3(3)
伊賀市	-1.5%(-2.3%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	110,000	+2.8% (+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	387,000	+2.9% (+2.2%)	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	110,000	+2.8% (+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	387,000	+2.9% (+2.2%)	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	12,100	-4.7% (-5.9%)	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、宅地需要の低迷が続く。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	26,200	-4.0% (-5.9%)	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の低下が続く。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	110,000	+2.8% (+1.9%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	256,000	+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	110,000	+2.8% (+1.9%)	同上
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	256,000	+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。