

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(北海道代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>道全体の地価動向と要因 全道分では-0.5(-1.0)%*括弧内は前年地価公示における変動率(以下同じ。)と平成4年以降25年連続で下落となった。下落率は昨年より大幅に縮小した。住宅着工件数をみると、平成27年1月～9月の前年同期比で、北海道全体が+10.9%、札幌市は平成27年度上半期の新設住宅着工戸数は9,795戸で、前年同期(8,056戸)と比べて1,739戸増加(+21.6%)した。</p> <p>道庁所在地の地価動向と要因 札幌市の住宅地は、3年連続の上昇となり、昨年の+0.7%から+2.0%と上昇幅が拡大している。大幅に上昇した中央区は、マンション需要など住宅地に対する需要は根強いが、土地の供給自体が不足しており、特に南円山、円山、宮の森等市内でもブランド化された選好性の高い人気地区の住宅地が上昇傾向。また、市電利用可能な地区も市電ループ化により上昇している。なお、平成28年1月時点で、昨年に比較して市電の乗降客数も大幅増加している。10%を超える変動率の地点は、桑園周辺、市電沿線、円山・宮の森地区等の品等上位か、利便性の優る地区となっている。中央区自体の土地の不足感から、中央区に隣接する地域および地下鉄徒歩圏地域で、上昇が目立つ結果となった。なお、平坦地域の地価が上昇傾向にあるなか、本来眺望等の良い住宅地であり、所得層の高い居住者が多い地域でもあった傾斜地の住宅地は横ばい程度であり、周辺地域に土砂災害の危険区域を含む地域は下落し、西区平和所在の西-28に至っては札幌市内最大下落率となり、中央-5も同様に下落率は昨年より拡大し市内でも二極化が際立つ結果となった。</p>
宅	<p>道庁所在地以外の地価動向と要因 道庁所在地以外の住宅地では、上昇地点は小樽市の3地点のほか、根室市、中標津町で各1地点、倶知安町で2地点の計7地点しかないが、道内の主要都市では横這いの地点が増加し、下落地点と拮抗しており、地価の回復傾向が継続している。一方で、過疎化が進む地方の都市や町村部では経済の波及効果も見られず、引き続き下落傾向を示している。</p> <p>・旭川市-0.7(-0.8)% 中心部、郊外標準住宅地はほぼ底打ちの状況にある。遠隔地、高台傾斜地等の価格水準の低い住宅地については、引き合いが弱く、下落幅は縮小しつつも、引き続き、下落傾向が継続している。</p> <p>・函館市-1.1(-1.6)% 昨年同様上昇点はないものの、下落幅は縮小した。函館市の住宅地の下落幅が縮小している要因として、長年の地価下落により底値感が生じていること、標準規模(50坪程度)が縮小し総額が抑えられているため単価ベースの下落率が縮小していることがある。北海道新幹線の影響については現在のところ特に目立ったものはないが、札幌延伸後はフル稼働で約800人の雇用が予定されている新幹線車両基地がある七飯町で、当該車両所従業員のための宅地分譲「ニュータウンななえ」全28区画が10月から販売開始された。</p> <p>・小樽市-1.7(-2.3)% 平坦地で人気が高い地区で上昇、市立小樽病院新築移転の影響を受けた南小樽地区でも上昇を示したが、全体としては下落傾向が継続している。</p> <p>・釧路市-0.3(-0.5)% 下落率の縮小傾向は継続しており、これまで需要が比較的低調であった地区でも安定した状況となっている。過去からの続落による価格水準の低落が認められるほか、相応の実需が確認できるため下げ止まりの傾向が顕著になった。横ばい地点も増加しており、割高感は解消されつつある。</p> <p>・帯広市0.0(-0.1)% ほぼ全域が横這い傾向となる。上昇地点はないが、下落地点も1地点のみ。</p> <p>・苫小牧市-2.0(-1.9)% 下落率はおおむね昨年並み、東部地区は大型店に近いことにより、需要は堅調で横ばい地点が多い。利便性がやや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顕著である。また、海岸近くの下落幅が比較的大きい。</p>
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・倶知安町では、市街地(倶知安-2)においても道内外の業者による投資用収益物件用地の物色が見られる等、地価上昇傾向が目立ってきた。一方、リゾート地区(倶知安-3)においても、円安の継続等を背景に外資による投資意欲は依然として旺盛で、特に花園地区においては大規模なホテルとレジデンスの開発事業が動き出すことが明らかになったことから、今後の過熱が懸念される。</p> <p>・根室市(根室-1) 郊外部で利便性に難があることから価格順位は比較的低位であるが、平成24年末当地区至近の国道沿いに大型の複合商業施設が開業した。当市では唯一の郊外型店舗群であり付近の地域性は変貌した。</p> <p>・中標津町(中標津-2) 至近に新規宅地分譲地区があり、当該販売価格に牽引される形でやや強含みの動向が確認され、地域人口・世帯数の安定傾向と併せ付近の価格水準に変化が見られる。</p> <p>・古平町では、水産加工業組合破綻の影響から未だ脱し切れず、下落傾向が続いている。-7.8(-9.6)%</p> <p>・増毛町では、人口減、高齢化が及ぼす需要減、供給過多が地価水準に与える影響が大きく、下落幅が拡大。-8.2(-4.5)%</p> <p>・旧産炭地域(赤平市、三笠市、美唄市)の下落率は依然として高く、夕張市は下落幅が大幅に拡大した。札幌市への人口流出が大きい当別町でも下落幅は大きい。</p> <p>夕張市-7.3(-4.7)%、赤平市-6.7(-6.3)%、三笠市-6.5(-5.7)%、美唄市-6.4(-5.6)%</p>

商

道全体の地価動向と要因

全道分では+1.2(-0.9)%と昨年までの下落から一転上昇となった。この現象は札幌市の上昇がその他道内の下落を上回った結果である。なお、札幌市以外の市町村部も下落率は縮小。

道庁所在地の地価動向と要因

札幌市の商業地は昨年の+1.5%から今年は+6.0%となり、3年連続で上昇し、特に中央区で大幅に上昇しているほか、手稲区、南区、清田区を除き各区とも上昇幅が拡大した。なお、下落は南区のみであるが、下落率は昨年-1.0%から-0.2%と下落幅は縮小した。札幌は支店経済の街で地元の経済基盤が弱く、商況は限られたパイの上に成り立っているため、特に高度商業地は本州資本に左右される傾向がある。

中央区のうち容積率800%の高度商業地域である駅前通りでは、札幌駅前の一等地である百貨店跡地について、外国人観光客の増加もあり店舗を建築するとの報道がなされている。また、「札幌三井」Pビルディング」が一昨年8月末開業、西4丁目を挟んで所在する越山ビルが建築中、越山ビル北側の大同生命ビルが建替計画を策定中、西3丁目の大通公園に面した明治安田生命大通ビルが竣工、札幌信金本店ビルも本年春に完成予定、桂和北1西3ビル等の建築、同じく駅前通り沿いの南2西3地区で再開発ビルの組合設立認可の報道もあるほか、南5西3「東宝公楽会館」の既存敷地内での建替え、札幌市役所の北東側では創成3区再開発事業が行われている。加えて、インバウンド投資であるホテル等の商業施設等、ドラッグストア系の建設、用地取得の動きが活発化している。都心部である南1西4では3階迄をテナント、それ以上は賃貸住宅とした「ビックビル」の竣工等賃貸マンションとして土地利用されるケースも出ている。容積率600%、400%の普通商業地域は、都心部周辺や地下鉄駅周辺の地点が多く、高い容積率があることにより店舗付マンション用地需要の影響、ホテル用地としての需要がある。特に、創成川イースト地区は、旧来は事業所、倉庫等が目立ったが、地下鉄出入口から地下歩行空間とも連結し、都心一等地まで徒歩圏であるため、急速に見直されつつあり、周辺の地価上昇が大きい。市電沿いにある南1西7に京阪電鉄がマンションを分譲し販売開始月に41戸が成約した。市電沿線は、市電ループ化事業が平成27年12月20日に供用が開始され、駅前通りの回遊性が高まることが期待されている。桑園地区は、相対的割安感から店舗付マンション用地に対する需要のため地価が大幅に上昇している。中央区以外ではJR札幌駅北口も南口に対する割安感から大幅に上昇、他区でも中央区に物件の供給が不足しているため地下鉄駅徒歩圏は店舗付マンション用地としての需要があり上昇率は大きい。

業

道庁所在地以外の地価動向と要因

旭川市の旭川駅前では、イオンモールオープン(昨年3月末)、ホテル2棟オープン、医療モールビル竣工・オープン、西武、フィール(旧丸井今井)のリニューアルなどがあつた。開発の進む駅前一等地においては、イオンモール開業後、客足の増加がみられ、最高地点は前年比上昇(+4.8%)。イオンモールに転出した買物公園の空き店舗については、駅前～3条平和通まではほぼ後継テナントで埋まっている状況。

稚内市は、水産加工業の大型倒産が相次ぐなど、地域経済の落ち込みが響き下落率は拡大した。-7.8(-3.2)%

古平町は地域経済の疲弊等により、水産加工や漁業等の地元産業の衰退が顕著な港町の下落率が依然として大きいものの、破綻した加工業者の従業員の約8割が地元で再就職し下落率はやや緩んだ。-7.5(-9.4)%

釧路市は中心市街地における不動産投資の動向とやや弱含み動向の両面が確認できる。大型再開発の予定があるものの、先行き不透明感が認められる。やや郊外部の近隣型及び路線型の価格水準が低い地区においても未利用地にドラッグストアの新規出店や共同住宅の新築があり、下げ止まり傾向が顕在化した。道東自動車道の延伸に伴う街路整備が進行中であり、一部ではやや強含みの動向も確認できる。-0.6(-0.5)%

帯広市:過去において下落幅は比較的小さく推移してきたため、大幅な変化は認められず前年同様である。-0.5(-0.6)%

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

倶知安町では、外国人観光客が更に増加するとの期待感等から、市街地(倶知安5-1)の商業施設に対する投資意欲が高まっており、商業地需要も増大している。

地

工業地	道全体の地価動向と要因 物販、流通系業務用地に対する需要が回復しており、札幌市などの立地条件の良い工業地で上昇に転じる地点が見られ、全体として下落率が縮小している。-1.0(-1.3)%
	工業地域を形成する都市の地価動向と要因 苦小牧市、室蘭市で下落幅やや縮小。 ・アベノミクスの進展・円安等により自動車関連等で増産が見られた。H26の製造品出荷額は道内1位の苦小牧市が+11.8%増、2位の室蘭市が+6.8%増加、設備投資は自社敷地内での用地確保のほか、敷地拡張も見られる。一方で、中国景気の減速、国内在庫の増加・国内消費の低調等の先行き不透明感から、全体として工業用地需要は弱いなか、底値感もあり下落幅は縮小化の傾向にある。 ・苫東地区では、H26年度メガソーラー、産業廃棄物関連、そば製粉工場の用地取得があった。 ・千歳市内の物流工業団地が本年4月より分譲開始され、引き合いは多いが未だ成約は0件となっている。北広島市の輪厚工業団地(平成24年分譲開始)において、大和ハウス工業の賃貸用大型物流施設用地の購入等により約8割が成約済みで、残り18区画にも引き合いがある。 ・東旭川工業団地第4期拡張が決定、来年1月より用地買収開始。市内には整備水準の高い工業用地が少ないことより、工業地は横ばいで推移。
	その他特徴的な変動率を示した地域と要因
地域政策、取り組み等について 土地・住宅に関する支援、就業に関する支援、子育て支援等	

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	-1.0	-0.5	182	270	438	890
札幌市	+0.7	+2.0	175	71	39	285
函館市	-1.6	-1.1	0	7	23	30
小樽市	-2.3	-1.7	3	1	28	32
旭川市	-0.8	-0.7	0	49	14	63
室蘭市	-2.3	-2.4	0	5	14	19
釧路市	-0.5	-0.3	0	25	6	31
帯広市	-0.1	0.0	0	29	1	30
苦小牧市	-1.9	-2.0	0	5	41	46

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	-0.9	+1.2	104	73	163	340
札幌市	+1.5	+6.0	101	31	8	140
函館市	-1.2	-0.6	0	5	18	23
小樽市	-1.1	-0.6	1	4	7	12
旭川市	-0.5	0.0	1	18	4	23
室蘭市	-1.8	-1.9	0	1	7	8
釧路市	-0.5	-0.6	0	8	6	14
帯広市	-0.6	-0.5	0	3	7	10
苦小牧市	-2.4	-2.2	0	1	14	15

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

道全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	263,000	+15.9 (+6.6)	利便性や居住環境が良好な円山公園に隣接する札幌屈指の高級住宅地域に存し、特に富裕層の土地需要は強く相対的希少性から需要増加。
	住宅地 (マンション用地) 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目 297番16	284,000	+7.2 (+6.9)	札幌の中でも人気の円山地区に存し、利便性・良好な環境を有するマンション適地の需要が旺盛。
	商業地 札幌中央5-34	札幌市中央区北4条西4丁目1 番7外	2,900,000	+11.5 (+4.8)	駅前通に面する市内屈指のオフィスビル中心の商業地域に存し、近接の複合高層ビルの開業や再開発事業の進捗等に伴い、需要は堅調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 倶知安-3	虻田郡倶知安町字旭305番38 外	8,500	+19.7 (+9.2)	外国人による旺盛なりゾート用地需要とホテル等開発事業の影響。
	商業地 札幌中央5-13	札幌市中央区南1条東2丁目8 番1	440,000	+26.4 (+1.5)	最寄りの地下鉄出入口から地下歩行空間に連結し、都心まで徒歩圏にあり、希少性と割安感から急速に見直され、店舗兼事務所、店舗付マンション需要が急増。
下落率1位	住宅地 増毛-2	増毛郡増毛町南畠中町4丁目 163番2	7,700	-8.3 (-4.5)	地域経済の衰退、人口減少・高齢化による土地需要の低迷。
	商業地 稚内5-1	稚内市中央3丁目267番4外	33,000	-7.8 (-3.2)	JR稚内駅前のアーケード商店街に存し、大型量販店等への購買力流出により集客力が低下し、衰退傾向が顕著。

札幌市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	263,000	+15.9 (+6.6)	利便性や居住環境が良好な円山公園に隣接する札幌屈指の高級住宅地域に存し、特に富裕層の土地需要は強く相対的希少性から需要増加。
	住宅地 (マンション用地) 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目 297番16	284,000	+7.2 (+6.9)	札幌の中でも人気の円山地区に存し、利便性・良好な環境を有するマンション適地の需要が旺盛。
	商業地 札幌中央5-34	札幌市中央区北4条西4丁目1 番7外	2,900,000	+11.5 (+4.8)	駅前通に面する市内屈指のオフィスビル中心の商業地域に存し、近接の複合高層ビルの開業や再開発事業の進捗等に伴い、需要は堅調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	263,000	+15.9 (+6.6)	ブランド化する円山地区の中でも富裕層に屈指の人気で、利便性や居住環境が良好で需要増。
	商業地 札幌中央5-13	札幌市中央区南1条東2丁目8 番1	440,000	+26.4 (+1.5)	最寄りの地下鉄出入口から地下歩行空間に連結し、都心まで徒歩圏にあり、希少性と割安感から急速に見直され、店舗兼事務所、店舗付マンション需要が急増。
下落率1位	住宅地 札幌西-28	札幌市西区平和3条7丁目183 番22	21,500	-7.7 (-2.9)	北向き傾斜地に存しかつ交通接近条件も劣るため需要が減退。
	商業地 札幌南5-9	札幌市南区石山2条3丁目190 番4	39,700	-2.9 (-2.2)	旧来からの近隣型商業地で、客足が大型店に流出し商業床需要が減退。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

地	<p>・八戸市(-2.4% -1.5%)：八戸市は居住環境が良好で高価格帯の八戸-15(稲荷町)、-28(売市1丁目)の2地点が横ばいに転じた。</p> <p>従来、総額が張るところから敬遠されがちであった中心部周辺の住宅地域が、地価下落による値頃感によって中高年の買替層による需要の受け皿となっているものと思われる。</p> <p>特徴的な変動率を示した都市、地点と要因</p> <p>・上記の外、相対的な割安感から底堅い需要が認められる十和田-2、-3、市中心部並びに市中心部周辺に位置し利便性が高いところから需要が底堅い三沢-1、-2が横ばいに転じた。</p> <p>下落率最大は七戸-1(笹田川久保)と鱒ヶ沢-2(本町)である。</p> <p>七戸-1は、大型ショッピングセンターが東北新幹線七戸十和田駅隣りへ移転(23年9月)した事により利便性が減退し、昨年に引き続き県内最大の下落率となった。</p> <p>鱒ヶ沢-2は、店舗等も混在する県道沿いの住宅地域であるが、商業地需要減退のあおりを受けて商業地並みの下落となった。</p>
商業	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・青森県の平均変動率は前年より0.8%下落幅が縮小した-2.3%で、平成5年以降24年連続の下落となった。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・青森市(-3.1% -2.3%)：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、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、値頃感も相俟って地価の下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>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・最高価格地)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、値頃感から下落幅は縮小している。</p> <p>郊外型店舗の集積が進んでいる地域{青森5-14(大野・若宮)}でも下落幅は小さい。</p> <p>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、依然として相対的に大きい下落率で推移している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・弘前市(-2.4% -1.6%)：土手町など旧中心部は有効需要の減退が続いているものの、地価水準が背後住宅地域との比較により底値が見えつつあることから、全般に下落幅は縮小している{弘前5-6、5-8(ともに土手町)}。</p> <p>弘前5-2(田園3丁目)は、国道7号以東の住宅地の有効需要が極めて底堅い影響を受けて横ばいを続けている。</p> <p>また、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。</p> <p>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(複合商業施設HIRORO(ヒロロ)開業効果)」が現れ、下落幅は縮小した。</p> <p>これを受けて、弘前5-1(駅前1丁目)の下落率も縮小した。</p>

地	<p>・八戸市(-2.1% -1.6%)：商業地の価格が背後の住宅地の価格に近づいてきたため値頃感が出てきている。相対的に市街地中心部の地点における下落幅の小ささが目立っている。</p> <p>また、「八日町地区複合ビル整備事業」、「三日町・六日町複合ビル等整備事業」、「馬場町共同住宅整備事業」等中心市街地活性化の動きが活発化しているところから下落幅は小さくなっている。</p> <p>特徴的な変動率を示した都市、地点と要因</p> <p>商業地の横ばい地点は十和田5-3、三沢5-1、むつ5-2である。</p> <p>十和田5-3は、郊外型店舗が多く集積し、相対的に発展性があるところから、三沢5-1は周辺住宅地域の価格水準に近づき地価はほぼ下げどまりつつあることから、むつ5-2は各種商業施設が立地し繁華性に優れるところからそれぞれ横ばいとなった。</p> <p>下落率最大むつ5-3は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ところから下落幅が最大となった。</p>
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・青森県の平均変動率は前年より1.0%下落幅が縮小した-2.1%で、平成11年以降18年連続の下落となった。</p> <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>・青森市(-3.5% -2.8%)：臨海部の石油エネルギー関連の地域及び木材コンビナートと内陸部の製品工場の多い地域に分けられるが、木材関連は外材との競争等で需要が激減している。</p> <p>内陸部の中核工業団地では約64.8haの用地の内、分譲と賃貸を合わせた利用率が42.2%にとどまっており、大半の土地が売れ残ったまま、25年度末に分譲期限を迎えたため、現在は県が事業主体として分譲を続けている。</p> <p>・弘前市(-3.3% -2.2%)：北部では、一部大手誘致企業でこれまで新工場建設や工場増設等も見られたが、不況の影響で生産調整の動きが広がっている。</p> <p>南部では、25年2月、野田地区にある「健生病院」が市南部の「弘前オフィス・アルカディア」に移転用地(約1万7千坪)を取得した結果、オフィス・アルカディアの分譲率は100%となっている。なお、「健生病院」は27年8月に着工。</p> <p>・八戸市(-2.7% -1.3%)：八戸市では、江陽地区や河原木地区の臨海型の大規模な工業地域と北インター工業団地、長苗代地区などの内陸型の工業地域に分けられる。自動車関連企業が、八戸北インター工業団地に物流拠点に着工しており、27年10月に完工、28年1月に運用開始予定。また、建設関連企業が支店を集約し、北インター工業団地に新たな営業拠点を新築する計画である。27年7月着工、28年3月業務開始予定。これにより同工業団地の分譲率は79.4%となる。</p> <p>その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点と要因</p> <p>・特にない。</p>

・住宅地については、三市とも供給過剰の状態の特段の施策が講じられているとは認められない。

・商業地については、下記のとおり、三市を中心に中心市街地活性化計画により郊外型の大型店舗に対抗するための施策が実施されている。

・青森市では、中心商業地の新町付近では、「中新町ウエスト街区まちづくり協議会」が建設する再開発ビル「新町キューブ」が25年10月完成した。「中新町センターまちづくり合同会社」が建設するマンション兼店舗の再開発ビル「ポレスター新町プレステージ」も24年11月着工、26年8月完成し、52戸が完売している。また、「青森地域開発」が古川1丁目地区に商業施設と高齢者対応型の賃貸住宅を併設した8階建の複合ビルの建築を計画していたが、資材や人件費高騰の影響などで資金が不足し事業から撤退した。新たな事業者はマンション開発大手に決定し、同社は29年3月までに15階建分譲マンションを建設する予定である。これらはいずれも中心市街地活性化基本計画に盛り込まれている。

・弘前市では、複合商業施設{HIRORO(ヒロロ)}が25年7月プレオープン、9月フルオープン。市の公共施設「ヒロロスクエア」の利用者は毎月約3万人で、当初見込みの2倍以上の盛況となっている。弘前市ヒロロスクエア活性化室によると、全体の約半数が子育てエリアの利用者。行政エリアも土日開庁やパスポート取得に必要な書類の入手、申請が一つのフロアでできるメリットが知られ、利用者が増えているとのことである。

また、市の旧中心商店街の土手町地区では、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、通勤・通学の利便性向上や観光・商店街振興に加え、同駅へのアクセス向上による大鰐線の利用者増も期待されている。

・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月オープンしてから、4年3ヶ月(27年5月)で400万人の入館者があった。

八戸市中心市街地活性化第2期計画の新規事業案としては八日町地区の商業ビル跡地を活用した「八日町地区複合ビル(RC15F、地下1F、延べ10,610㎡)整備事業」で解体工事が終わり、28年度竣工予定である。

三日町地区と六日町地区の商業施設の跡地を活用した「三日町・六日町複合ビル等整備事業」では両ビルの解体工事が終わり、27年5月着工、三日町側のにぎわい拠点「マチニワ」が平成29年春利用開始予定、六日町側に複合ビル「(仮称)八戸ブックセンター」(地上4階、地下1階、延べ約4,480㎡)が28年7月頃完成予定である。

・昨年の競売の売却率は、概ね40%～60%程度で推移している。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 2.9%	- 1.9%	3	13	154	170
青森市	- 2.9%	- 1.9%	1	4	42	47
弘前市	- 2.7%	- 1.7%	2	1	25	28
八戸市	- 2.4%	- 1.5%	0	2	31	33
五所川原市	- 2.3%	- 1.1%	0	0	3	3
むつ市	- 1.6%	- 0.9%	0	2	2	4

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 3.1%	- 2.3%	0	4	63	67
青森市	- 3.1%	- 2.3%	0	0	19	19
弘前市	- 2.4%	- 1.6%	0	1	8	9
八戸市	- 2.1%	- 1.6%	0	0	12	12
五所川原市	- 3.7%	- 3.1%	0	0	2	2
むつ市	- 3.1%	- 3.1%	0	1	2	3

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	66,900	+2.1% (+0.8%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	- 0.5% (- 1.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに値頃感も相俟って下落幅は縮小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	66,900	+2.1% (+0.8%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 弘前5-2	弘前市大字田園3丁目1番14外	44,300	0.0% (0.0%)	国道7号以東に存する住宅地の有効需要が極めて底堅く、その影響を受けているため。
下落率1位	住宅地 七戸 - 1	上北郡七戸町字筑田川久保5番8	17,600	- 4.3% (- 5.6%)	店舗、事務所も混在しており、商業的色彩が強いところから商業地並みの下落となった。
	商業地 むつ5-3	むつ市大畑町新町77番1	12,200	- 6.2% (- 5.1%)	旧大畑町の小規模店舗の多い中心商店街で空き店舗の増加等、空洞化が進んでいるため。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	66,900	+2.1% (+0.8%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	- 0.5% (- 1.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに値頃感も相俟って下落幅は縮小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	66,900	+2.1% (+0.8%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	- 0.5% (- 1.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに値頃感も相俟って下落幅は縮小。

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28年地価公示)

(岩手県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県平均は-0.4% -0.4%と下落率は同率となり、15年連続の下落となった。 ・ 盛岡市は平成10年以来18年ぶりに上昇に転じた。市部(沿岸部以外)では、ほとんどの市において下落率ほぼ同率～縮小となった。 ・ 郡部(沿岸部以外)においても、ほとんどの町村において下落率ほぼ同率～縮小。紫波町は上昇幅縮小したものの昨年に引き続き上昇した。紫波中央駅周辺の開発に伴い周辺の割安な地域はやや上昇傾向にあるが全体としては概ね同率傾向にある。 ・ 津波で被災した沿岸9市町村においては、防災集団移転事業による宅地の引き渡しや災害公営住宅の完成により、移転需要等は沈静化に向かっている。宮古市、大船渡市、陸前高田市、釜石市では上昇率は縮小したが引き続き上昇。山田町では未だ移転需要が強い地区もあり高止まりの状態が横ばいとなった。大槌町、野田村は移転需要は収束し地価は昨年の横ばいから下落に転じた。
宅	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 盛岡市(-0.1% +0.6%)：盛岡南新都市土地区画整理事業が終了した本宮、向中野地区では商業施設が集積し利便性が向上するとともに地価は上昇傾向にある。またその周辺の津志田、仙北地区でも地価の上昇が見られ、これらの地域においては物件の不足が目立っている。一方、街路条件の劣る地域や市街化調整区域等の地域は依然、下落傾向で推移している。 ・ 分譲マンションは、現在2棟131戸の建設がおこなわれている。都心部ではマンション向けのまとまった用地が確保しにくく、都心外延部での開発が中心である。 ・ 大規模分譲住宅地が完売し販売予定も無いが、小規模の分譲地が市内各所で販売されている。販売状況は概ね好調であるが、価格設定の高い分譲地は販売に期間を要している。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>沿岸部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宮古市(+4.0% +1.2%)：浸水被害の無い地域では被災者による自力再建や移転需要が継続しているが、その勢いは弱まっている。傾斜地や高台地は横ばい、利便性の高い平坦地では上昇が続く。住宅地全体として、移転需要は沈静化してきているが、新規の一次取得者による需要が台頭している。 ・ 大船渡市(+4.0% +2.4%)：高台の移転地や災害公営住宅の整備によって住宅地の取引件数は大幅に減り、現在は震災前よりやや多い程度である。浸水被害の無い中心地に近い内陸部などで高値取引が見られるが高止まりの状態である。それ以外の地域では震災前の水準に戻りつつある。 ・ 陸前高田市(+6.8% +3.0%)：利便性の高い住宅地では、依然として移転需要を主要因とする地価上昇が認められるが昨年に比べてその勢いは弱まっている。周辺部の住宅地では、防災集団移転促進事業による移転先団地の整備が完了し需要超過が解消されたため、価格動向は横ばいに移行しつつある。 ・ 釜石市(+6.0% +2.3%)：移転需要の勢いは弱まりつつあり中心部周辺の上昇率は鈍化したものの、造成費高騰の影響もあって郊外部の分譲地が高値で販売されている。立地条件によって販売状況に格差が生じている。 ・ 大槌町(0.0% -0.4%)：防災集団移転事業による宅地の募集・引き渡しが順次進められており、住宅の自力再建の取引は大幅に減少している。自力再建が可能な者のほとんどは住宅再建を終えていると思われ、宅地不足は解消され地価は一部の地域を除き落ち着いている。 ・ 山田町(+0.4% 0.0%)：高台造成が完了した地域から需給が安定してきている。非浸水地域では未だ移転需要が強い地区もあり高止まりの状態である。
地	<p>内陸部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 花巻市(-0.9% -0.8%)：商業施設や病院などの便利施設が郊外に移転し都心近接によるメリットが薄れつつあるため中心部に近い住宅地と郊外部との価格差が縮小。住宅地価格は総じて下落傾向が継続している。旧石鳥谷町、旧東和町の各地区は宅地需給量共に少なく、岩手県住宅供給公社による団地内にも売れ残りが多い。 ・ 北上市(-0.9% -0.7%)：被災地からの移住者は見られなくなり、これまで買い控えしていた一次取得者層が中心であり消費増税の危機感や値頃感から取得し始めている。近郊から郊外の需要が多い。価格は安定しつつあり昨年より下落幅はやや縮小している。 ・ 一関市(-2.8% -2.6%)：一関市全体として下落基調で推移しているが下落幅は縮小傾向にある。中心市街地周辺の新興住宅地域でミニ開発による宅地分譲が行われ、やや高額な取引も見られるようになってきた。 ・ 奥州市(-1.6% -1.4%)：郊外の一次取得者向け分譲地には需要があり、価格も概ね横ばい傾向で推移している。全体的には宅地供給は過剰気味であり需要者の購買力が低下していることから地価は下落傾向のままである。 ・ 滝沢市(-0.1% -0.1%)：震災後における沿岸部からの移転需要や消費税増税前の駆け込み需要により、「せいほくタウン」等の分譲地の在庫が消化され値頃な分譲地に不足感が感じられる様になり、滝沢市の主だった住宅地価格の下落に歯止めがかかりつつある。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
岩手県全体	-0.4%	-0.4%	31	32	62	125
盛岡市	-0.1%	+0.6%	18	17	7	42
宮古市	+4.0%	+1.2%	2	2	0	4
大船渡市	+4.0%	+2.4%	2	1	0	3
花巻市	-0.9%	-0.8%	0	1	7	8
北上市	-0.9%	-0.7%	0	0	5	5
一関市	-2.8%	-2.6%	0	1	5	6
陸前高田市	+6.8%	+3.0%	3	0	0	3
釜石市	+6.0%	+2.3%	3	0	0	3
奥州市	-1.6%	-1.4%	0	0	9	9
滝沢市	-0.1%	-0.1%	1	2	3	6
大槌町	0.0%	-0.4%	0	2	1	3
山田町	+0.4%	0.0%	0	2	0	2

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
岩手県全体	-2.2%	-1.7%	3	21	28	52
盛岡市	-0.4%	-0.1%	0	18	2	20
宮古市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
大船渡市	+1.7%	+1.1%	1	1	0	2
花巻市	-4.7%	-3.4%	0	0	4	4
北上市	-3.1%	-3.1%	0	0	3	3
一関市	-4.9%	-3.8%	0	0	4	4
釜石市	+1.0%	+0.6%	1	1	0	2
奥州市	-4.7%	-3.4%	0	0	4	4
山田町	+3.4%	+3.5%	1	0	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	80,900	+1.5 (0.0)	下落が続いた名声住宅地。盛南地区の価格上昇を受けて底値を脱し僅かながら上昇に転じた。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0 (0.0)	長年の地価下落から値頃感が生じ、また復興事業等による緩やかな景気回復で地価は横這い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大船渡-2	大船渡市立根町字中野25番2内	33,100	+4.7 (+8.6)	震災後、国道45号沿いに商業集積が進み、利便性が高まるとともに土地取引も活発である。
	商業地 岩手山田5-1	下閉伊郡山田町長崎2丁目6番9外	41,400	+3.5 (+3.4)	駅前商店街の復旧が平成30年と見込まれ当地域の移転需要は継続しており背後住宅地も高い。
下落率1位	住宅地 一関-5	一関市千厩町千厩字北方82番1	25,900	-5.5 (-4.9)	地域の人口減少、地域経済の不振等町勢の衰退が深刻で地価下落幅はやや拡大。
	商業地 奥州5-1	奥州市水沢区中町1番15外	47,300	-6.9 (-8.8)	駅前通り商店街は集客力の衰えが顕著で需要は低調であり回復の兆しも見られない。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	80,900	+1.5 (0.0)	下落が続いた名声住宅地。盛南地区の価格上昇を受けて底値を脱し僅かながら上昇に転じた。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0 (0.0)	長年の地価下落から値頃感が生じ、また復興事業等による緩やかな景気回復で地価は横這い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-26	盛岡市津志田西1丁目40番3	58,000	+4.3 (+1.1)	市の南部に位置する区画整然とした住宅地域であり盛南開発の影響を受けて需要は強い。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	0.0 (0.0)	長年の地価下落から値頃感が生じ、また復興事業等による緩やかな景気回復で地価は横這い。

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 28 年地価公示)

(宮城県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>県内の人口は直近5年間で平成22年の2,348,165人から平成27年の2,320,760人(推計人口)と27,405人、約1.2%減少。</p> <p>東日本大震災による被災者の移転需要はほぼ収束している。被災地域では高齢化と人口流出で取引は減少。平成27年国勢調査速報値によれば、減少率は女川町が最も高い36.98%、南三陸町29.00%、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%、富谷町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、ほぼ横ばい傾向へと推移している。</p> <p>一方、仙台市の人口は増加率が鈍化しているものの、増加傾向が続いており、住宅市場は比較的堅調である。低金利と良好な資金環境を背景に、人口が増えている仙台市及び隣接する名取市、富谷町、大和町の地価は概ね上昇傾向を示している。震災後から続く地価上昇の浸透により、仙台市では売物件が少ないなか、将来の値上がり懸念による需要も発生しており、平成27年12月開通の地下鉄東西線沿線では、強い上昇を示した。こうした沿線地域での販売価格は高騰しており、伸び悩む所得とのギャップが拡大する傾向がみられ、高すぎる売物件価格に対する警戒感も出始め、需要は郊外へシフトしている。</p> <p>白石市、栗原市、丸森町等の仙台都市圏から遠い地域においては、人口流出や高齢化の進行により住宅市場は縮小傾向が見られる。しかし、昨 years 下落傾向であったこうした市町村のなかには、原油価格の下落や地方経済の持ち直し、景況感の好転から、地域の中心的都市に需要が集中する地域では、下落幅を縮小させたり、上昇した地点もみられた。</p> <p>宮城県全体としてはH28の平均変動率は+1.9%の上昇となり、昨年の+2.3%から上昇率がやや縮小。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、大崎市(旧岩山町、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。</p>
宅	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・仙台市では、建築費の上昇により、中古住宅市場が活況。新築に比べて割安感のある人気住宅団地内の中古住宅需要は根強い。全般的に売り希望価格の上昇により、需要サイドの動きは慎重姿勢に変化してきている。地下鉄東西線駅周辺では、昨年に比べて上昇率を強めている地点もある。マンション用地はデベロッパーの積極的な用地取得が見られ上昇傾向。古い住宅団地では高齢化に伴い中古物件や土地の供給が増える傾向もあって、震災後続いていた物件不足は次第に解消されつつある。郊外住宅地域では全般に落ち着いた動きとなったが、一部では中古住宅等に対する値頃感から上昇を強めた地域もみられた。</p> <p>・青葉区の住宅地は平均+3.9%(前年+3.4%)で上昇が継続。取引件数は減少しているものの地価は上昇傾向。特に中心部では、マンション用地や収益物件の高値取引が散見された。低金利や良好な融資環境を背景に、中心部周辺、外延部でも中古住宅市場の旺盛な需要を反映して上昇傾向。優良物件の不足や地価上昇の浸透に伴う将来の値上がり懸念による影響と考えられる。一方で、供給サイドでは高すぎる売り物件の価格見直しの動きもある。個人投資家の収益物件や富裕層向けの不動産需要も堅調。利回り物件の取引利回りは低下傾向で、需要者サイドは慎重姿勢になったが、需要は根強い。</p> <p>・宮城野区は平均+1.4%(前年+2.2%)で微増傾向継続。市中心部近くの交通便利性の良い住宅地の需要は堅調。特に仙台駅東口エリアのマンション分譲が活発。震災後の地価上昇要因となった震災による移転需要は落ち着いている。地価上昇による取引価格の上昇は上限に達しており、上昇幅は縮小傾向にある。賃貸物件は、震災後に見られた満室状態、賃料上昇が、被災者のみならず賃貸住宅からの移転、復興関連業者の退去等で落ち着き、空室率は上昇し賃料は見直しを迫られている。宮城野区内では地下鉄東西線開通による直接的な影響は小さい。</p> <p>・若林区は平均+5.5%(前年+4.5%)で上昇傾向継続。小規模な画地が多く全般的に住宅需要は堅調。特に地下鉄東西線沿線で地価上昇が強い。市街地では供給が限定的で、低金利、良好な融資環境も反映して高値取引が多くみられる。小規模開発分譲、画地細分化で取引単価が上昇傾向。一方、郊外沿岸部に近い住宅地域では、震災による移転需要はほぼ収束し、上昇傾向は沈静化し、横ばい傾向となった。</p>
地	<p>・太白区は平均+2.8%(前年+2.7%)で上昇傾向継続。全般的に住宅需要は堅調。特に地下鉄東西線効果が認められる八木山本町、松ヶ丘地域周辺で上昇率が大きい。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マンション適地を中心に上昇傾向。近接する郡山地区も利便性が改善し、需要増加が認められ大きな上昇を示している。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太白区羽黒台地区等の丘陵地の団地では、取引に当たり災害リスクが考慮されることが多くなっており、地域内の需要は減少傾向。</p>

住

・泉区は平均+2.6%(前年+3.6%)で微増傾向持続。泉中央駅をターミナル駅とする大規模住宅団地が多く、郊外の優良な中古住宅の供給があり、需要が根強い。類似する同程度の競合物件が多く出回る傾向があり、全体的に上昇率は縮小した。泉中央地区は根強い需要に対して供給が少なく高値取引が見られ、画地の分割によって取引単価は上昇。郊外住宅団地は売り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の物件は根強い。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・被災自治体では、災害公営住宅の供給や被災市街地復興土地区画整理事業等が進んでいることなどから、移転需要が落ち着きつき、地価上昇の程度は鈍化傾向。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流通物件は著しく少なくなっている。被災市街地復興土地区画整理事業による宅地供給を控えて需要者の動きは鈍い。

・石巻市は平均+0.7%(前年+3.0%)で、上昇幅縮小。災害公営住宅の完成や集団移転先宅地造成の進捗等により震災後の移転需要、復興特需による地価上昇要因が落ち着きつつある。

・塩竈市は平均+0.3%(前年+0.8%)で、全体的に上昇幅縮小傾向。「塩竈」駅周辺の住宅地は人気があるが、同一需給圏内の多賀城市、利府町の住宅地に需要が流れている。

・気仙沼市は平均+2.2%(前年+3.6%)で、全般的に地価上昇率は鈍化傾向。震災による移転需要が災害公営住宅や各種復興事業の進捗に伴いピーク時に比べると落ち着きを見せている。中古住宅は優良物件が少なく動きは鈍い。

宅

・白石市は平均-1.9%(前年-2.8%)、角田市は平均-0.4%(前年0.0%)。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。

・登米市は平均+0.3%(前年+1.1%)、南三陸町からの仮設居住者のうち登米市に定住を希望する住民も多い。住宅地はこうした需要が影響しているが、全般的に大きく地価を上昇させるような状況には至っていない。

・大崎市は平均-1.6%(前年-1.8%)で、微減傾向継続。古川地区は全般的に地価は弱含み。合併前の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。

・名取市は平均+2.2%(前年+2.2%)で微増傾向継続。利便性良好なJR名取駅周辺の既存住宅地域、住環境が良好な新興住宅団地では、供給不足により地価は上昇傾向。郊外の住宅団地でも需要堅調。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。

・東松島市は平均-0.1%(前年0.2%)、津波被害がない又は被害の程度が小さい地域のうち、矢本駅徒歩圏の地域では一定の需要がある。地価水準は震災の前と同等かそれ以上であるが、需要は減少し、地価上昇傾向は落ちついた。

地

・栗原市は平均-0.7%(前年-1.3%)。全般的に下落しているなかにあって、宮野中央地区の住宅地では商業施設や医療機関の進出によって値ごろ感が出ており、高齢者等の需要が伸び、横ばい傾向から上昇に転じた。過疎化が進む地域であり住宅市場は縮小傾向である。市が行っている移住者対象の低額宅地分譲が住宅市場に与える影響は小さくない。

<p>商</p>	<p>県全体の地価動向と要因 仙台市においては、投資ファンドや地元企業による投資物件の需要が旺盛。大型商業施設のファンド組み入れも見られたが、こうした商業地の投資需要は仙台都市圏に限定されている。他地域では人口流出が進んでおり、大型店の進出により、小売りを中心とする従来からの営業は成り立たなくなっている。活性化を目指して各地で様々な試みがなされているが、具体的な効果は未だ表れていない。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新たな進出によって顧客の流出が見られる。定期借地や賃貸による立地がメインとなりつつあり沿道サービス地域の取引は少ない。 被災沿岸部では、土地区画整理事業や再開発事業による復興が進捗中。ドラッグストアや衣料関連の店舗の進出が見られるが、地元店舗は仮設店舗の営業を強いられている。仮設店舗の利用者は開店直後に比べると減少している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・仙台市では、東日本大震災の影響により、東北における仙台の中心的拠点機能が見直され、企業の支店等の進出が見られ、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(約10%)しているが、新規供給は依然として少なく、改善傾向は小幅な動きである。仙台駅前地区での空室率改善傾向(約7%台)が著しい。</p> <p>・青葉区は平均+7.3%(前年+4.5%)で、上昇幅が拡大。青葉区中心商業地の需要は依然として高く、不動産業者や不動産投資法人等による投資意欲は旺盛。特に仙台駅周辺における新規投資が活発化している。仙台駅西口エリアは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。路線商業地は、需要はやや弱いが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。オフィス空室率及び賃料は概ね横ばい傾向。高度商業地域内の優良ビルについては、比較的高稼働の状況が続いており募集賃料の上昇も見られる。</p> <p>・宮城野区は平均+4.5%(前年+5.6%)で上昇傾向継続。当区の中心商業地である仙台駅東口エリアでは地下鉄東西線「宮城野通」駅の新設に伴い、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、販売が活発など好材料により地価は強含み傾向。周辺近隣商業地は住宅地の上昇に牽引されて概ね上昇傾向。当区を横断する国道45号は、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、路線商業地域としての集積が進み地価は微増傾向。</p>
<p>業</p>	<p>・若林区は平均+6.3%(前年+3.8%)。当区は特に核となる商業地域はない。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。地下鉄駅に近接する大型商業施設の開業計画や沿道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」駅周辺で進む土地区画整理事業地内での銀行、医院、店舗、商業施設等の新規出店・立地が進む。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。</p> <p>・太白区は平均+4.6%(前年+2.0%)。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)と並ぶマンション素地の取得先となっている。超高層マンション計画が今後3棟計画されている。纏まった画地に希少性が出てきており高値取引がみられる。路線商業地域は比較的安定しており、横ばい傾向。長町地区の既成商業地域も需要の回復がみられる。</p> <p>・泉区は平均+0.7%(前年+0.7%)。泉中央地区においては供給が極めて少なく、取引は高値になる傾向。「泉中央」駅近くではマンション適地が高額で取引されるなど、地価は堅調に推移。路線商業地域は、定期借地権等の利用が一般化する傾向がみられ地価は横ばい傾向。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・石巻市は平均+1.2%(前年+3.0%)で微増傾向。JR石巻駅前を中心とする商業地は、飲食関係の店舗需要は継続。さらに石巻市立病院が移転工事中で平成28年7月開業予定。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。</p> <p>・気仙沼市は+2.2%(前年+1.7%)で上昇継続。津波被災地域に近い旧来からの八日町商店街では商況低迷に歯止がかからない。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り、地価は上昇傾向。</p> <p>・大崎市は平均-3.0%(前年-3.1%)で下落傾向継続。「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。郊外の商業施設に顧客は流出している。旧町地域では農業を中心とする地域経済が低迷していることに加え、人口流出、高齢化、過疎化が進行している。商業地の需給は少なく下落が継続。</p>
<p>地</p>	<p>・名取市は平均+1.9%(前年+1.7%)で微増傾向継続。旧来からの商店街は衰退傾向が続くが、背後住宅需要が下支えとなっている。路線商業地域は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商業施設の集積が進んでいる。</p>

地域政策、取り組み等について

・レインズによれば

平成27年7月～9月までの仙台市の中古戸建成立約件数は155戸で前年比で+9.2%。成約価格は2,240万円と前年比で-0.2%。前期比も-0.1%。4月～6月期の成約件数は前年同期比で+35.7%。成約価格は前年比+1.8%。前期比で+10.3%。仙台においては全般的に中古住宅の取引件数は増加傾向。郊外住宅団地へ需要がシフトする傾向があり取引価格は全体的にはほぼ横ばいとなっている。

・平成27年1月～6月までの仙台市圏のマンション供給戸数は406戸。平均売価は4,262万円。平成27年の供給戸数は1,000戸程度となる見込み。青葉区中心部の平均分譲価格は5,000万円を超えている。

・仙台市で平成27年12月地下鉄東西線開業。運行本数は平日150本、土日135本。1日当たり利用者数の予測は8万人。新駅の所在は、太白区1駅、青葉区5駅(仙台駅除く)、宮城野区1駅、若林区5駅。現在のところ利用者は1日当たり約5万人。

・平成26年4月に仙台空港民営化が正式決定。平成27年9月に運営権売却の優先交渉権者を東京急行電鉄と前田建設工業などの連合を選定。設備投資総額は341億円を想定。完全民営化の時期は平成28年6月末予定。
平成26年度の仙台空港乗降客数は国内線約307万人、国際線約16.5万人、貨物取扱量は0.5万t/年。

・平成25年2月に、石巻市でJR東日本仙石線の新駅設置が決定。平成28年3月の開業を目指す。1日当たり利用者数の見込みは約300人。新駅設置予定地周辺では石巻市が進める集団移転地として、約5,000人規模の住宅地造成が進行中。

・富谷町は平成24年12月に人口5万人を突破、平成28年10月に市制移行を目指し、総務省と協議を進めている。5年間人口増加率は約9.9%。高齢化率約16.5%で宮城県で最も低い。仙台市からの移転も含め、住宅地需要は極めて強い。

・大和町は自動車関連企業等新たな企業の進出が相次ぎ、その受け皿として新興住宅団地での住宅用地の大量供給の影響で人口増加傾向。5年間人口増加率は約11.4%。隣接する大衡村にも波及し、人口流入が継続しているため一部で宅地開発が見られる。

・災害公営住宅の整備状況(宮城県発表、平成27年12月31日現在)

宮城県合計計画戸数 : 15,918戸
" 事業者着手戸数 : 14,283戸 (89.7%)
" うち工事着手戸数 : 12,647戸 (79.5%)
" うち工事完了戸数 : 7,946戸 (49.9%)

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

市町名	計画戸数	完了戸数	進捗率
仙台市	3,179	2,760	86.6%
石巻市	4,500	1,667	37.0%
塩竈市	420	115	27.4%
気仙沼市	2,133	453	21.2%
名取市	716	92	12.8%
多賀城市	532	208	39.1%
登米市	84	60	71.4%
東松島市	1,010	604	59.8%
山本町	490	373	76.1%
女川町	864	258	29.9%
南三陸町	738	104	14.1%

・応急仮設住宅の入居状況(宮城県発表、平成27年12月31日現在)

宮城県合計

プレハブ住宅: 供与戸数22,095戸、入居戸数11,535戸、入居者数24,746人、入居率53.2%

民間賃貸借上住宅分: 入居戸数(契約戸数)9,281戸、入居者数21,630人

プレハブ住宅の入居状況は、女川町で入居率78.2%、気仙沼市66.2%、南三陸町66.4%、石巻市59.4%、名取市55.2%。県全体で53.2%。

民間賃貸借上住宅の供与期間等

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

プレハブ住宅の供与期間について、平成27年5月に期間5年 6年延長を決定。

一律延長を必要とする市町：石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、東松島市、女川町、南三陸町

特定延長を必要とする市町(自宅の再建先が完成しないなどの要件を満たす場合)：仙台市、多賀城市、亶理町、山元町、七ヶ浜町

【5年間で供与終了する市：2市】

岩沼市、大崎市

【4年間で供与終了している市町村：18市町村】

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

【3年間で供与終了している町：3町】

七ヶ宿町、川崎町及び色麻町

・「地方創生」の取り組み

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

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

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

・新設住宅着工戸数

平成27年上半年(1月～6月)は11,150戸。

平成26年(1月～12月)26,039戸(前年比約107.7%)。

平成22年12,714戸、平成23年12,750戸、平成24年20,613戸、平成25年24,163戸。

・高齢者人口(宮城県保健福祉部、平成27年3月末時点)

高齢者人口は576,141人。高齢化率は24.8%。

圏域別では、栗原圏(34.6%)、気仙沼・本吉圏(33.8%)、登米圏(29.9%)、仙南圏(29.4%)、石巻圏(28.9%)、大崎圏(28.0%)、仙台圏(22.0%)。

市町村別では、高い順で七ヶ宿町(45.8%)、女川町(36.3%)、丸森町(36.0%)、山元町(35.7%)、栗原市(34.6%)の順で、17市町が30%を超えている。一方、低い順は富谷町(16.5%)、利府町(18.7%)、名取市(20.3%)、大和町(20.4%)、仙台市(21.5%)。

・観光客入込客数

平成26年の宮城県の入込客数は57,424千人と前年比で3.1%の増加。平成22年比では93.7%であり、震災前の人数に復旧していない。圏域別割合で見ると、観光客が多かった順に、仙台圏域56.9%、大崎圏域16.2%、仙南圏域11.1%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。

しかし、震災の甚大な被害を受けた石巻圏域、気仙沼圏域は平成22年比でそれぞれ63.8%、55.3%にとどまり、他の圏域に比べて回復状況に大きな差が認められる。

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

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

外国人宿泊者数は平成24年90,330人、平成25年106,600人(+18.0%)、平成26年117,150人(+9.9%)。全体の宿泊観光客数の約1.4%。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36.8%は国際会議等のコンベンション関連となっている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
宮城県全体	+2.3%	+1.9%	286	46	55	387
仙台市	+3.2%	+3.2%	193	7	3	203
石巻市	+3.0%	+0.7%	15	9	0	24
気仙沼市	+3.6%	+2.2%	4	1	0	5
名取市	+2.2%	+2.2%	13	2	0	15
大崎市	-1.8%	-1.6%	0	3	9	12

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.3%	+3.2%	88	19	28	135
仙台市	+4.2%	+6.2%	68	5	0	73
石巻市	+3.0%	+1.2%	9	2	0	11
気仙沼市	+1.7%	+2.2%	1	0	0	1
名取市	+1.7%	+1.9%	4	0	0	4
大崎市	-3.1%	-3.0%	0	0	6	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	270,000	+8.9 (+4.6)	旺盛なマンション需要を背景に、中心市街地でのマンション用地獲得競争の激化。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,480,000	+12.7 (+4.8)	仙台駅周辺での開発プロジェクトの進行。投資会社等による高値取引が多発。地方へ投資先がシフト。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 若林-27	若林区六丁の目中町11番9	96,300	+12.0 (+6.8)	H27年12月開業した地下鉄東西線新駅に近く、ポテンシャルが上昇。
	商業地 仙台青葉5-5	青葉区中央3丁目4番4	1,150,000	+15.0 (+3.8)	地下鉄東西線の新駅に近接。パルコ新館、ホテルの進出計画などで近隣地域内の取引が続出。
下落率1位	住宅地 宮城大崎-11	大崎市鳴子温泉字新屋敷122番13	22,300	-3.5 (-3.8)	高齢化と過疎化の進行。地方経済の低迷で、不動産市場の衰退傾向が続く。古川地区への人口流出傾向がみられる。
	商業地 宮城大崎5-5	大崎市岩出山字二ノ構128番	24,500	-4.3 (-4.8)	

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	同上		()	
	商業地	同上		()	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地	同上		()	
	商業地	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 28 年地価公示)

(秋田県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	県全体の地価動向と要因 <ul style="list-style-type: none">・県平均は-3.5%(前年-4.2%)と下落率縮小となった。平成13年から16年連続で下落している。・人口減少が進む中、全体的な住宅需要は弱い。市街地の中心部に位置する住宅地域や郊外でも区画整然とした住宅地域は、長年の地価下落から値ごろ感のある地点が見られることが下落縮小要因である。また、優良中古住宅や中古マンションの需要も安定してきている。一方では、集落地域等の高齢化の顕著な地域は、地価下落の回復基調は見られない。
	県庁所在地の地価動向と要因 <ul style="list-style-type: none">・秋田市の平均は-3.0%(前年-3.9%)と下落幅縮小は顕著である。・保戸野、泉、八橋、東通、手形の秋田市の中心部に位置する住宅地が横ばいとなっている。更に、山王、南通、広面も-1%台で、縮小傾向が顕著である。長年の価格下落により買いやすい価格帯に落ち着き、需要者層の幅が広がっている。代表標準地秋田-5(保戸野中町)0.0%(前年-1.0%)代表標準地秋田-1(東通5丁目)0.0%(前年-2.0%)・市街地の外縁部までの住宅地全体についても、下落幅が縮小している。小規模開発の分譲地や優良中古住宅への需要は堅調であり、過度な供給もなく、市場が安定的に推移している。市北部の代表標準地秋田-16(将軍野南1丁目)-2.5%(前年-3.2%)。市南部の代表標準地秋田-36(牛島東5丁目)-2.6%(前年-3.6%)・秋田市の市街化調整区域や河辺・雄和地区も長年の大きな下落から価格低廉により下落幅は縮小はしているが、秋田市街地の住宅地域への流出や過疎化の影響から地域の衰退は継続しており、-3%台～-6%台と市街化区域より大きな下落幅となっている。
宅	県庁所在地以外の地価動向と要因 <ul style="list-style-type: none">・秋田市同様、利便性の良好な地区や区画整然とした住宅地、新規分譲地の単価との比較などから下落幅は縮小している地点がある。しかしながら、秋田市以上に、少子高齢化・過疎化が顕著で、地域経済の低迷による所得減が影響しており、需要回復基調は弱い。・住宅需要は、駅に近い既成住宅地域よりは郊外型店舗や学校等に近い新興住宅地域に集まり、新規分譲地も堅調な売れ行きが見られるところが増えてきた。間口狭小、街路狭小の住宅需要は、依然として弱い状況が続いている。・合併前の旧市の人口減少以上に、旧町村の人口減少が著しい。旧町村には農家住宅が多く、昨今の米価買い取り価格の低下もあり、農業環境は年々厳しく、土地需要も高い期待はできない。・空家は全体的に目立つが、集落地域では特に顕著で、取引もほとんど見られない。
	その他特徴的な変動率を示した地域と要因 <ul style="list-style-type: none">・大館市 -3.6%(前年-4.1%) 郊外型店舗が存する樹海ライン周辺の分譲地の人気はあるが、特に利用する予定のない不動産の投げ売りの供給及びハウスメーカー等の安価な分譲地の供給が大きな下落要因となっている。・横手市 -4.1%(前年-4.7%) 病院移転、商業施設の出店が顕著なことから、住宅開発の中心は条理地区であるが、他の地域の開発は少ない。・由利本荘市 -4.2%(前年-5.0%) 宅地開発は本荘市街地で見られ、特に羽後本荘駅東部の住宅開発が盛んであり、分譲単価も高めに推移している。・大仙市 -3.9%(前年-4.8%) 宅地開発の分譲単価や中古住宅価格の安定から、花火大会が開催される河川敷きに近い大仙-2が-2.0%(前年-3.4%)と、大幅に下落率が縮小した。・男鹿市 -5.3%(前年-5.4%) 市中心部の船川港地区の衰退が著しく、住商が船越地区に移行する中で、少ない土地需要も分散し、下落率が大きい。・にかほ市 -4.5%(前年-5.6%) TDKの一部工場閉鎖や人員削減による雇用不安もあり、住宅需要が冷え込んでいたが、近年業績回復もあり、雇用不安が和らいでおり、下落率も縮小している。
地	その他 <ul style="list-style-type: none">・秋田市内で、事務所ビルをリノベーションしたマンションの販売は見られるが、新築の分譲マンション建築は、依然として見られない。・新規マンション供給がない分、中古マンションに需要が向かい、市場は安定した状況が続いている。

商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は-4.2% (前年-5.0%)と下落幅縮小となった。平成5年から24年連続で下落している。 ・郊外型店舗の進出は見られるが、依然として既成商業地域は衰退傾向で、住宅地以上に商業地に対する需要は低迷しているものの、継続的な大幅下落により、商業地の価格が背後の住宅に近づいており、底値感等から下落幅の縮小した地点が多く見られる。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田市の平均は-3.7% (前年-4.5%)と下落幅縮小。 ・商業地の下落幅は縮小傾向にある。これは、下落傾向が続いてきたなかで底値感も出てきている点、および背後地の住宅地と価格が拮抗し下落率が縮小傾向にあることが挙げられる。 ・中通地区は「エリアなかいち」のイベント効果や周辺地域への波及効果が見られないことから目立った縮小はなく、大町・山王地区においては底値感がみられ下落率は縮小傾向にある。 ・路線商業地は新規店舗も幾分見え始めているが、閉鎖店舗も見受けられ、一進一退の状況である。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・根本的な下落要因は秋田市と同じである。 ・既存商店街の衰退は顕著で、閉店した店舗の住宅としての利用も多く、周辺住宅地の価格との比較から以前までの下落幅が抑え目になってきている地点がある。
	業

工業地等	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は-5.1%(前年-7.1%)と下落縮小となった。 ・誘致企業等の新規進出が少なく、事業所・従業者・製造品出荷高の減少、既存企業の新規設備投資需要も減退しており、他の用途に較べても下落幅が大きくなっている。しかしながら、大きな下落が続く、他県と比較した割安感から、これまでの水準より一部割高な事例も見られる。また、風力発電事業等によるエネルギー関連の需要は増えており、大企業を中心に業績の改善や新規設備投資も見られることもあり、回復基調も見られ、下落幅の縮小傾向となっている。 ・TDKの業績が改善しており、平成27年2月には8年ぶりの新工場建設が発表され、経済回復の期待が高まってきている。 ・大館市では、大館北IC～小坂JCTの開通に伴う需要増を見込み、売地が少なくなった大館第1・第2工業団地を拡張し、医療メーカーの設備投資や雇用も順調である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田県の工業地4地点は、全て秋田市内にあり、平均変動率は上記県平均と同じである。 ・全県で見た場合、秋田市以外の工業地より価格が高いことから、大きな下落が続いていたが、景気回復の兆しや位置的な優位性から流通業の需要も期待できることもあり、下落率は縮小となっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価公示の地点はないため都道府県地価調査を参考にすると、秋田市以外は、価格的には低廉となっている。内陸型では、横手市と大館市の地点が存し、価格が低廉で、大館市は上記医療メーカーの設備投資も期待されている。臨港型では、能代市と男鹿市の地点が存し、港湾輸送が見直され、能代市は風力発電事業や能代火力発電所3号機着工予定もある。にかほ市は、TDKの業績改善から、経済回復の期待が高まっている。以上のことから、全体には下落率が縮小傾向である。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年上半年期の工場立地件数は3件(前年同期2件)で、依然として少ない。風力発電施設や大規模太陽光発電所の立地が全体を押し上げているが、雇用増加ができる製造業等の設備投資はまだまだ厳しい状況となっている。 ・新たな工業団地として、県による大仙市神岡地区工業団地(団地総面積197ha)、下新城工業団地(同159.24ha)、また大館市において県営大館工業団地の23.2ha拡張計画、市による釈迦内地区の新設工業団地約21haの造成計画などがある。 ・秋田市では、向浜地区に出力11万キロワットの火力発電所計画(日本製紙・2017年稼働)や同2万キロワットの木質バイオ発電所計画(ユナイテッド計画・2016年稼働)があり、また飯島地区には大王製紙が進出を断念した跡地に出力130万キロワットの火力発電所計画(関電&丸紅・2020年稼働)がある。また本県沖に出力40万キロワットの洋上風力発電計画もあり、各地のメガソーラー建設も含め、電気業関連の動きが活発である。 ・県産業労働部産業集積課によれば、誘致認定企業数は、平成25年度6件・平成26年度4件、また工業団地の平成26年度売却件数は3件(湯沢・御所野西部臨空港・大館第2)に止まったとのことである。 ・第二工業団地には、ニプロパッチ(株)(医薬品製造工場)が平成28年操業開始予定である。県営大館第一・第二工業団地は今年の3月にすべて完売したため、隣接地に平成30年4月を目途に新たな工業団地の造成が進んでいる。 ・市営釈迦内産業団地は、木材関連2社が平成26年に操業を開始している。また、(仮称)バイテックファーム大館(木質バイオマス発電所・閉鎖型植物工場)が平成28年春操業開始予定である。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田県では人口問題対策プロジェクトを作り、報告書を策定し、施策を検討している。 ・国家戦略特区として「田沢湖・玉川温泉を中核とした医療・農林ツーリズム特区」を提案。 ・平成25年12月、増田地区の10.6ヘクタールが国の重要伝統的建造物群保存地区として選定され、その後、蔵を観光する客が増え、衰退傾向だった商店街に賑わいもどりつつある。 ・JR湯沢駅周辺地区環境整備事業が完了(11月28日供用開始)。 ・大館市の「大館市御成町南地区土地区画整理事業」が構想から21年経った平成23年度内に着工し、平成32年度に完成予定。 ・日本海沿岸東北自動車道・大館北IC-小坂JCTが開通。全開通まで残り二ツ井白神IC-仁井田真中となった。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.2%	-3.5%	0	5	122	127
秋田市	-3.9%	-3.0%	0	5	50	55
能代市	-4.4%	-4.2%	0	0	6	6
横手市	-4.7%	-4.1%	0	0	8	8
大館市	-4.1%	-3.6%	0	0	6	6
由利本荘市	-5.0%	-4.2%	0	0	5	5
大仙市	-4.8%	-3.9%	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-5.0%	-4.2%	0	0	46	46
秋田市	-4.5%	-3.7%	0	0	21	21
能代市	-6.4%	-5.7%	0	0	2	2
横手市	-4.7%	-4.7%	0	0	2	2
大館市	-6.2%	-5.8%	0	0	3	3
由利本荘市	-5.4%	-3.9%	0	0	3	3
大仙市	-3.8%	-3.2%	0	0	2	2

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	0.0% (-1.0%)	市中心部に近く、品等上位の住宅取引が堅調で、比較的安定した需要がある。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	167,000	-4.0% (-3.9%)	新規店舗進出が足踏み状況で、再開発地区内の土地も依然として動きもなく、消費税増税後の消費停滞も続き、前年並みの下落幅に留まる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	57,700	0.0% (-2.0%)	秋田駅徒歩圏内であつた利便性や整然性も良いことから、需要は強く、取引水準からも下落は窺えない。
	住宅地 秋田-2	秋田市手形字十七流106番5	54,500	0.0% (-2.7%)	秋田市中心部の区画整然とした住宅地で、立地、居住環境に恵まれており、需要は底堅い。
	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	0.0% (-1.0%)	市中心部に近く、品等上位の住宅取引が堅調で、比較的安定した需要がある。
	住宅地 秋田-20	秋田市泉中央5丁目61番1外	57,300	0.0% (-2.4%)	中心市街地や公共施設に比較的近い区画整然とした住宅地域で、住宅需要が安定している。
	住宅地 秋田-30	秋田市八橋本町3丁目451番2	54,700	0.0% (-2.0%)	秋田市中心部の住宅地域で、公共施設等への利便性も高く、住宅需要が安定している。
	商業地 大仙5-1	大仙市大曲福住町122番3	33,800	-2.6% (-2.8%)	隣接地域で行われた病院を中心とした再開発事業が完了し、期待感により、下落率は小さい。
下落率1位	住宅地 男鹿-3	男鹿市船川港船川字化世沢21番144外	10,800	-6.1% (-5.7%)	船川地区南西部の既成住宅地域。地勢に難がみられるため、住宅需要は低迷。
	住宅地 秋田-50	秋田市雄和椿川字前椿岱44番54	12,400	-6.1% (-6.4%)	丘陵地帯にある周囲が山林・原野の小規模な住宅地域のため、需要が少ない。
	商業地 仙北5-2	仙北市田沢湖生保内字街道ノ上5番9	12,100	-6.9% (-7.1%)	駅に近いとは言え、観光客は見込めず、空き店舗も多く、衰退傾向で、不動産需要は低迷している。
	商業地 大館5-1	大館市字大町28番1外	28,400	-6.9% (-7.3%)	郊外の商業地域への顧客流出及び商圏人口の減少により、既存商業地域の需要は低迷している。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	0.0% (-1.0%)	市中心部に近く、品等上位の住宅取引が堅調で、比較的安定した需要がある。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	167,000	-4.0% (-3.9%)	新規店舗進出が足踏み状況で、再開発地区内の土地も依然として動きもなく、消費税増税後の消費停滞も続き、前年並みの下落幅に留まる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-1	秋田市東通5丁目12番5	57,700	0.0% (-2.0%)	秋田駅徒歩圏内であつた利便性や整然性も良いことから、需要は強く、取引水準からも下落は窺えない。
	住宅地 秋田-2	秋田市手形字十七流106番5	54,500	0.0% (-2.7%)	秋田市中心部の区画整然とした住宅地で、立地、居住環境に恵まれており、需要は底堅い。
	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	0.0% (-1.0%)	市中心部に近く、品等上位の住宅取引が堅調で、比較的安定した需要がある。
	住宅地 秋田-20	秋田市泉中央5丁目61番1外	57,300	0.0% (-2.4%)	中心市街地や公共施設に比較的近い区画整然とした住宅地域で、住宅需要が安定している。
	住宅地 秋田-30	秋田市八橋本町3丁目451番2	54,700	0.0% (-2.0%)	秋田市中心部の住宅地域で、公共施設等への利便性も高く、住宅需要が安定している。
	商業地 秋田5-13	秋田市保戸野通町63番1外	62,300	-3.0% (-4.0%)	既成商業地域で、周辺住宅地の価格水準が接近しており、下落率は小さい。
	商業地 秋田5-15	秋田市川尻御休町230番2外	47,800	-3.0% (-4.1%)	下落基調ながらも多用途の需要が見込まれ、周辺住宅地価格との均衡から下落率は縮小傾向。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(山形県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>山形県全体の地価動向と要因</p> <p>山形県全体の平均変動率は、前年 - 1.4%から本年 - 0.8%と下落率は更に縮小したが、15年連続の下落となった。</p> <ul style="list-style-type: none">・13地点(前年11地点)で上昇、16地点(前年4地点)で横這いとなった。・山形県の平成27年10月1日時点の推計人口(国勢調査速報値)は1,122,957人で、変動率は前年 - 0.7%、5年前比で - 3.9%と減少傾向にある。人口が5年連続で増加しているのは東根市のみで、前年 + 1.2%、5年前比で + 3.1%である。地価公示を実施している市町で前年比の減少率が高いのは最上郡真室川町で、変動率は前年 - 3.9%(最下位)、5年前比で - 11.2%(33位)。・山形県の平成27年10月1日時点の推計世帯数(国勢調査速報値)は393,920世帯で、変動率は前年 - 0.4%、5年前比で + 1.4%と微増傾向にある。5年前比で増加しているのは6市・4町、横這い11市、減少が6市・15町・3村。前年からの変動で増加しているのは4市、横這い11町、減少が9市・18町・3村で、増加している市町が減少している。県全体では核家族化が進行し、世帯数は微増傾向となっている。国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口(都道府県・市区町村)、世帯数将来推計(都道府県)では、山形県の人口・世帯数は減少すると予測されていることから、現在、人口が増加している東根市でも今後は減少するとの調査結果が出ている。・山形県の平成26年10月1日時点の年齢(3区分)別人口から算出した高齢化率は29.9%(1年変動: + 0.9%・5年変動: + 2.6%)。県内で最も高齢化率が高いのは西村山郡西川町の39.7%、2位は西村山郡朝日町の38.5%と村山地域の西村山郡の高齢化率が高い。県内4地域では村山地域: 28.7%、最上地域: 31.7%、置賜地域: 30.2%、庄内地域: 31.8%。過疎化が進行している町村の高齢化率は県平均を大きく上回っている。又、出生率も年々低下していることから、生産年齢人口・年少人口は減少傾向にあり、今後も高齢化率は上昇傾向で推移するものと予測される。・山形県の平成27年1月～9月までの宅地の取引件数: 4,098件(前年同期比: 91.2%)、取引面積: 2,139,154㎡(前年同月比: 87.0%)。件数、面積共に減少となった。・山形県の新設住宅着工戸数は平成27年1月～11月: 4,966戸(前年同期比: 119.3%)。利用関係で見ると、持家: 124.0%、貸家: 113.2%、給与住宅: 15.7%、分譲住宅: 133.0%。給与住宅を除き増加傾向となった。山形県内には「年間三隣亡(寅・午・亥の年の立春(2月4日)から翌年の節分(2月3日)までが該当)」なる風習があり、建物建築(主に持家)は「凶」とされている年で、昨年(平成26年)は三隣亡(午)であったため、着工戸数が減少し、三隣亡明けの今年(平成27年)は着工戸数が伸びていることも要因の一つとして考えられる。尚、持家の平成26年4月～11月の着工戸数は1,856戸、前年同期比: - 37.7%で変動率は全国最下位。平成27年4月～11月の着工戸数は2,313戸、前年同期比: + 24.6%で変動率は全国トップである。・平成27年4月1日時点で、進捗中の土地区画整理事業は2件で、天童市: 1件(組合施行)、東村山郡山辺町: 1件(組合施行)。また、鶴岡市茅原地区では、平成27年3月に開院した「県立こころの医療センター」周辺で、「鶴岡市茅原北土地区画整理事業(仮称)」を予定している。開発は約25万㎡で、住宅用地は1区画60～70坪の小規模画地を約230区画整備する予定で、他に高齢者向け福祉施設が数施設入る福祉用地、スーパーや飲食店、量販店用の商業用地を予定している。・山形県の平成27年11月の有効求人倍率(季節調整値)は、1.23倍となり、前月を0.02ポイント上回った。又、原数値(パートタイムを含む全数)は1.28倍となり、前年同月と同水準で、7ヶ月ぶりに低下しなかった。正社員に係る有効求人倍率(原数値)は0.76倍となり、前年同月を0.10ポイント上回った。安定所別の有効求人倍率(原数値(パートタイムを含む全数))は、ハローワーク村山が1.61倍で最も高く、ハローワーク寒河江が0.99倍と唯一1倍を切っている。 <p>山形市の地価動向と要因</p> <p>山形市の住宅地の平均変動率は、前年 - 0.1%から本年 + 1.4%と上昇に転じた。</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地(前年からの継続地点)22地点の内、13地点が上昇、7地点が横這い、2地点が下落となった。下落した2地点は、市街化調整区域内の標準地で、市街化区域内の全ての住宅地は横這い又は上昇となった。・代表標準地「山形-6(山形市東原町2丁目223番)」を中心とする「市中心部寄りの品等上位の住宅地」の本年の変動率は + 2.8%から + 3.9%。・供給は少ないものの需要は根強く、面大地を細分割するなどのミニ開発による宅地分譲が散見され、市中心部への回帰も見受けられることから高めの取引も多く、売行きは好調で、地価は上昇傾向にある。
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

宅

代表標準地「山形-8(山形市双月町3丁目8番5)」を中心とする「市街地外延部の既成住宅地」の本年の変動率は0.0%から+0.3%。

・街路未整備地域も多く、幅員の狭い地域の選好性は低いものの、価格帯優先の需要も見られることから、横這いからやや上昇傾向で推移している地域も見られる。

代表標準地「山形-12(山形市久保田3丁目7番14)」を中心とする「市外部の標準住宅地域」の本年の変動率は0.0%から+4.1%。

・景気回復基調を背景に、民間による宅地分譲も活発で、需要も多く見られることから、地価は上昇傾向にある。但し、周囲に工場等が見られる地域は、やや選好性が劣り横這いとなった。

代表標準地「山形-22(山形市大字中野字楯417番)」を中心とする「市街地から離れた住宅地域」の本年の変動率は-0.8%から-1.6%。

・調整区域内では、ミニ開発等による宅地分譲も見受けられ、売行きは比較的良好であるが、市街地周辺部では民間による分譲も活発で、安価な供給も多く、それらの選好性が増している半面、農家集落が連担する地域や街路幅員の狭い古い住宅団地の需要は乏しく、地価は引き続き下落傾向にある。

マンション用地は、「山形-16(山形市八日町1丁目696番)」の変動率は0.0%で、3年連続の横這いとなった。

・平成22年1月1日より山形広域都市計画高度地区が施行され、商業地域で容積率が500%以上、工業専用地域以外は建物の高さ制限がなされた。住居系用途地域は高さが最高20mと制限されたことや日影規制条例から、共同住宅地の需要は無くなり、必然的に商業地域へシフトされる。デベロッパーの需要はあるが、市内の商業地に500坪～700坪程度のマンション適地の供給はほとんど存しない。開発が行われているのは、標準地南側の「サーパス山形八日町レジデンス」の1棟のみで、現在、5戸を第一期分譲中。

県庁所在地以外の地価動向と要因

山形市を除く市の住宅地の平均変動率は、前年-1.1%～-2.7%から本年-0.6%～-2.7%と下落率は縮小から同率であり、依然として下落傾向が続いている。下落率は尾花沢市のみが同率で、他市は縮小傾向にあるが依然として下落傾向が続いている。

・南陽市の変動率は、前年-1.1%から本年-0.6%と下落率は市部(山形市を除く)で最も小さい。人口は減少傾向にあるが、5年変動の世帯数は増加傾向にあり、民間による小規模な住宅開発が活発で、旧市街地等の既成住宅地域と比較し、いずれの標準地が存する地域でも分譲地の販売は比較的好調であることから、下落率は大幅に縮小している。

・尾花沢市の変動率は、前年-2.7%から本年-2.7%と下落率は同率で、市部で下落率が最も高い。人口(1年変動:-1.9%・5年変動:-10.5%)・世帯数(1年変動:-2.4%・5年変動:-4.2%)の減少率及び高齢化率(H26.10.1時点:35.8%)は高く、過疎化が進行している。又、新興住宅地と既成住宅地との間には明らかな需要の格差が認められ、既成住宅地の需要は少なく、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。

町の住宅地の平均変動率は、前年-0.8%～-2.9%から本年-0.4%～-2.9%と下落率は縮小から同率程度であり、1町が拡大、3町が同率、13町が縮小となった。

・東田川郡三川町の変動率は、前年-0.8%から本年-0.4%と下落率は更に縮小した。庄内地方のほぼ中央部、主要都市である鶴岡市・酒田市との中間地点に位置し、両市のベッドタウンとしての特性を持つほか、庄内地方全域をエリアとする大規模ショッピングセンターや事業所、県関連の公共施設等も多く存する。人口は減少傾向にあるが、減少率は小さく(県内第4位)、世帯数は増加傾向にある。民間による宅地分譲も活発で、他の市町村と比較すると販売状況は良好である。

・飽海郡遊佐町の変動率は、前年-2.9%から本年-2.9%と下落率は同率で、県内で最も高い下落率である。人口(1年変動:-1.1%・5年変動:-8.2%)・世帯数(1年変動:-1.0%・5年変動:-2.1%)の減少率及び高齢化率(H26.10.1時点:36.3%)は県内でも高い水準で過疎化が進行している。土地取引・新設住宅着工も件数自体が少なく、住宅地需要は依然として低迷している。

その他特徴的な変動を示した地域と要因

・酒田市の市街化調整区域を除く旧市内の住宅地(12地点)の内、3地点が横這いとなった。中心部に近い住宅地や景況感が改善された地域では、単価と総額の関係により低価格帯の住宅地域の需要は回復傾向にあり、取引も見られるようになってきた。

・鶴岡市の2地点、天童市・南陽市・高畠町・三川町の各1地点が横這いとなった。商業施設周辺の民間による宅地分譲が活発に行われている地域や以前は需要が少なかった中心部より離れた住宅団地等でも、低価格であれば価格を優先とした取引も多く見受けられ、一定の需要が見られるようになってきた。

地

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 - 2.2%から本年 - 1.6%と下落率は縮小したが、23年連続の下落となった。
- ・3地点(前年0地点)で上昇、9地点(前年3地点)で横這いとなった。
- ・山形県の平成27年1月～10月の百貨店・スーパー販売額は121,657百万円(前年同期比:100.4%)とほぼ同額である。
- ・消費者物価指数(平成27年10月、山形市)の総合指数:104.6(前年同月比:-0.1%、前月比:±0.0%)、生鮮食品を除く総合指数:104.3(前年同月:-0.7%、前月比:±0.0%)、食品(酒類を除く)及びエネルギーを除く総合指数:102.5%(前年同月:-1.6%、前月比:-0.2%)。
- ・山形県の平成27年の県内の企業倒産件数は57件(前年同月比:93.4%)、負債総額は19,417百万円(前年同期比:119.8%)。件数は2年連続の減少となったが、負債総額は増加している。倒産の多くは従業員10人未満の小規模企業で、約78.9%を占める。又、約57.9%は30年以上の営業歴がある老舗企業である。
- ・平成27年12月28日時点での大規模小売店舗立地法に基づく届出の状況は5件で、天童市が2件、山形市・山市・高畠町が各1件。
- ・山形県が公表した「平成26年商業統計調査結果速報(卸売・小売業)」の調査結果の概要では、商店数:12,360店(前回比:-2.9%)、従業者数:77,442人(前回比:+1.2%)、年間商品販売額:2兆4,026億円(前回比:+11.4%)(…前回比は平成24年経済センサス活動調査結果のうち、「卸売業・小売業」に属する事業所を集計したものとの比較)。商店数は減少しているが、従業者数・年間商品販売額は増加している。

山形市の地価動向と要因

- ・山形市の商業地の平均変動率は、前年 - 1.3%から本年 - 0.4%と下落率は更に縮小した。
- ・商業地16地点(前年からの継続地点)の内、2地点が上昇、7地点が横這い、7地点が下落となった。下落している地点でも、「山形5-11(山形市蔵王温泉字川前935番18外)」を除き、下落幅は縮小している。
- ・代表標準地「山形5-1(山形市七日町1丁目455番1外)」を中心とする「市中心に位置する準高度商業地域」の本年の変動率は、いずれも+0.5%。
- ・山形市街地西側と七日町中心商業地を結ぶ国道112号の4車線化改良工事(1.3km)が進捗中で、平成25年に山形メディアタワー前の一部区間(0.4km)が開通し、その西側部分(0.9km)の開通を2019年度に予定している。全線が開通すれば、交通渋滞の緩和と共に中心部へのアクセス向上も見込める。
- ・七日町地区では、アズ七日町(代表標準地:山形5-1)のビル1階に、平成27年6月30日に百貨店がオープンした。しかし、二階を占めていた店舗が平成27年11月15日に閉店し、新たな入店は未定の状態にある。又、書店を核とする複合商業施設の整備を前提にしたニーズ調査事業が開始された。建設事業まで進められる場合は、市中心市街地活性化基本計画に基づく事業として申請し、2017年に着工が考えられている。
- ・山形駅地区では、アズ七日町(代表標準地:山形5-1)で百貨店が入店するまで営業を行っていた店舗が、平成27年6月5日に山形駅に併設したビルにオープンし、平成28年1月31日まで営業を行う。駅西口には、学校法人が平成26年1月に用地を取得し、2017年4月に開校を目指している。
- ・不動産投資需要が増加する兆しも見られ、民間業者による新たな商業施設の計画が生まれるなど、活性化への好環境が現れ始めていることから、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測される。
- ・代表標準地「山形5-7(山形市東原町3丁目123番1)」を中心とする「市中心に近接する普通商業地域」の本年の変動率は、いずれも0.0%。
- ・中心商業地周辺地域では、七日町東側の「諏訪町七日町線」、「東原村木沢線」、北側の「四日町日月山線」、山形駅前の「十日町双葉町線」の都市計画道路整備が進捗中で、この内、「諏訪町七日町線」では約280mの工事が完了し、平成27年5月25日から供用を開始した。整備が進むことで、中心商業地へのアクセスや通勤・通学の利便性の向上が見込まれる。
- ・郊外商業地域等との競合関係は厳しさを増しているが、大規模遊休地が比較的高値で売却されるなど、顕在化した取引も散見され、景気も回復基調にあること等から、変動率は横這いで推移するものと予測される。
- ・代表標準地「山形5-12(山形市錦町645番1外)」を中心とする「市中心部に近い近隣商業地域」の本年の変動率は、いずれも-0.5%～0.0%。
- ・近隣商業地域付近には葬儀会場の開場が見られるようになってきた。一般的に市街地周辺部に見られた葬儀会場であるが、自宅と葬儀会場への行き来負担などから、自宅に近い会場へのニーズが高まっており、市中心部居住者の利便性向上が見込まれることから、需要が高まってきているものと見られる。

・郊外型路線商業地域との競合により集客力が弱まり、小売店舗等の新規出店は稀で、需要は低迷しているものの、新規分野の進出の可能性もあり、また地価は住宅地の価格水準に近づいており値頃感も出ているため、下落率は鈍化している。

代表標準地「山形5-13(山形市桜田西1丁目2番7外)」を中心とする「山形市の周辺幹線路沿いの路線商業地域」の本年の変動率は - 1.7%から0.0%。

・山形市街地北部の嶋土地区画整事業地の路線商業地域に大型店の出店が相次ぎ、市内最大の商業集積地を形成していたため、市街地南部の需要はあまり見られなかったが、南部の路線商業地域等にも平成27年に入り新規出店が見られるようになってきた。

・山形市に隣接する天童市南部には大型商業施設が平成26年3月に開店、上山市北部にも大型商業施設が平成27年8月に開店し、山形市からも顧客の流出が多く見られ、今後は集客競争が激化することが予測され、これらの動向を注視する必要がある。

「山形5-11(山形市蔵王温泉字川前935番18外)」の変動率は前年 - 3.2%から本年 - 4.2%と下落率は拡大し、県内で最も下落率が大きい地点である。平成26年10月頃から火山性地震が多くなり、同年10月8日に御釜に白濁が確認され、同年4月13日に蔵王山噴火警報が発令、同年6月16日に警報が解除された。警報発令後、旅館、ホテルでは中学、高校を中心とした修学旅行や合宿など教育旅行の宿泊のキャンセルが相次いだ。ゴールデンウィーク中の入り込み客数は前年並であったが、その後、観光客数は減少し、破産や廃業する旅館、ホテルも数件見られた。警報が解除されてから宿泊客数は昨年並に戻りつつあるが、警報が発令されたことや風評被害も影響し、蔵王温泉全域で土地の需要は少なく、下落率は拡大となった。

県庁所在地以外の地価動向と要因

山形市を除く市の商業地の平均変動率は、前年 - 1.2% ~ - 3.7%から本年 - 0.5% ~ - 3.5%と全市の下落率は縮小傾向にあるものの、依然として下落傾向が続いている。

・南陽市の変動率は、前年 - 1.9%から本年 - 0.5%と下落率は更に縮小傾向となり、山形市を除く市部で最も小さい下落率である。商業地としての需要は少ないが、長期的な地価の下落により、価格水準は背後の住宅地とほぼ同程度となったため、住宅地としての需要が多くなっていることや隣接地の売買も見られるようになってきた。また「南陽5-1(南陽市郡山字荒田1059番39)」は、JR奥羽本線「赤湯」駅に近接することから利便性も高く、住宅地としての需要も高まっていることから、前年 - 1.8%から本年0.0%と横這いとなった。

・尾花沢市の変動率は、前年 - 3.7%から本年 - 3.5%と下落率はやや縮小となったが、市部では最も下落率が高い。国道13号から北村山郡大石田町へ向かう準幹線市道沿いに、ショッピングセンターやホームセンター等、市南部にスーパーやドラッグストアが集積し、郊外型の路線商業地が集客力を増し、古くからの既成商業地は空店舗・空地等も多く見受けられ、需要は少なく衰退傾向が継続している。人口(1年変動: - 1.9%・5年変動: - 10.5%)・世帯数(1年変動: - 2.4%、5年変動: - 4.2%)の減少率及び高齢化率は高く、過疎化が進行し、顧客自体減少している。

町の商業地の平均変動率は、前年 - 0.5% ~ - 4.8%から本年 - 0.5% ~ - 3.7%と概ね下落率は縮小傾向にあるが、下落率が同率や拡大した町も見られた。商業地が存する14町の内、2町が拡大、4町が同率、8町が縮小となった。

・東田川郡三川町の変動率は、前年 - 0.5%から本年 - 0.5%と下落率は同率となったが、町部で最も小さい下落率である。商況は、大規模ショッピングセンターが町内のみならず庄内地域一円から集客力を増し、既成商業地は店舗や事務所等を目的とした需要はほとんど存しないが、標準地周辺地域は店舗併用住宅や医院等が混在する地域で、住宅地的要素も強く、価格水準が周辺分譲地とほぼ同水準となり、住宅地としての需要が見られる。

・西置賜郡小国町の変動率は、前年 - 4.8%から本年 - 3.7%と下落率は縮小したが、県内で最も大きい下落率である。平成9年にオープンしたショッピングセンターが中心商業施設となっているが、現在、経営状態が悪化している。米沢市や新潟県村上市へ顧客が流出し、人口・世帯数共、減少傾向にあり、減少率は大きく、過疎化により顧客自体減少していることから、今後も下落傾向で推移するものと予測される。

その他特徴的な変動を示した地域と要因

・「東根5-2(東根市さくらんぼ駅前2丁目17番5外)」の変動率は、平成24年~平成27年0.0%から本年 + 0.2%と上昇に転じた。東根市は県内で唯一人口が増加し、5年変動の世帯数増加率もトップである。新市街地が形成されたさくらんぼ東根駅周辺地区は、東根市役所を中心に大型店舗等が集積された複合商業圏として広域的に集客力を増し、平成28年4月に山形県立東桜学館中学校・高等学校(中高一貫校)が東根市役所南側に開校予定で、その南側には平成28年秋に図書館・美術館・市民活動支援センター等が入る東根市公益文化施設「まなびあテラス」がオープン予定で、集客力アップも見込まれる。

工

山形県全体の地価動向と要因

山形県全体の平均変動率は、前年 - 1.7%から本年 - 0.9%と下落率は更に縮小したが、16年連続の下落となった。

・経済産業省及び東北経済産業局の「平成26年(1月～12月)工場立地動向調査結果」の山形県の工場立地件数:23件(昨年より1件の増加)、電気業を除く立地件数:8件(前年比:72.7%)、立地面積:64.8ha(前年比:196.4%)、電気業を除く立地面積:5ha(前年比:47.2%)、業種別立地件数:電気業:15件、機械工業:4件、木材・木製品、化学工業、窯業・土石製品、金属製品:各1件、新設工場の資本地域別内訳 県内資本:15件、県外資本:6件、電気業を除く新設工場の資本地域別内訳 県内資本:3件、県外資本:3件。件数・面積は昨年より増加しているが、電気業を除けば工場立地は減少傾向にある。

・山形県の「平成26年山形県の工業(速報) - 工業統計調査結果報告書 -」の従業者4人以上の事業所数:2,626事業所(前年比:97.9%)、従業者数:97,740人(前年比:100.4%)、製造品出荷額等:2兆5,945億円(前年比:108.3%)、付加価値額:8,729億円(前年比:105.6%)。事業所数は3年連続の減少、従業者数は7年ぶりの増加、製造品出荷額等は4年ぶりの増加、付加価値額が2年連続の増加である。

・景気の回復基調による需要増加が見られるものの、業種により景況観格差が大きい。

工業地域を形成する主な都市の地価変動と要因

山形市の平均変動率は、前年 - 0.9%から本年0.0%。平成13年より下落となり、近年、下落幅は縮小傾向で推移していたが、本年、横這いとなった。

・市中心部寄りに位置する工業地域は、大中規模工場は存せず小規模の家内工業が中心で、売物があれば工場を目的とした取引は殆どなく、一般住宅分譲地を目的とした不動産業者の需要がほとんどを占め、住宅地化が進行している。

・高速道路IC付近の工業団地や流通業務地の需要が見られるようになってきた。

・山形市内の主な動きとしては、山形市西側の東北中央自動車道「山形中央IC」付近には、山形市が「山形中央インター産業団地(事業用地約12.4ha、内、分譲用地約9.9ha)」を造成中で、平成26年7月15日から分譲・貸付の募集を開始し、既に8社が内定。平成27年12月に完成予定であったが、平成28年5月に延期された。

・景気の回復基調や設備投資等の各種指標で明るい兆しが見られ、工業団地の取引も見られる様になり、需要は改善傾向にあり、地価は横這いとなった。

酒田市の平均変動率は、前年 - 2.4%から本年 - 1.7%と下落率は縮小となった。

・酒田港のコンテナ貨物取扱量が9月末の速報値で15,582個(20フィートコンテナ換算)となり、過去最高だった昨年の年間取扱量13,799個を更新した。大型工場の生産拡大(昨年の取扱量3割強を占める)や、国際定期コンテナ航路の週6便化に伴うポートセールスの効果、今年から情報関連機器メーカーが情報関連機器の輸出で酒田港を利用したこと等が要因に挙げられる。

・景気は回復基調にあり、新たな工場等の進出も散見されることから、工業地域の需要に回復の兆しが見られ、下落幅は縮小傾向にあるが、売物件(広告)も多数存在し、やや供給が多くなっている。

その他市町の工業地域についても、工業団地の分譲、誘致も行われているが、流通経路の優る高速IC付近の需要が高く、天童市は天童ICに隣接する「天童インター産業団地(総面積:14.4ha、分譲可能面積:7.9ha)」を造成中で、2016年度の分譲開始を目指し運輸業3社の進出が決定するなど需給はあるが、交通利便性の劣る地域の工業団地は未利用地も多く需要は少ない。分譲率が50%を割る工業団地も存し、新たな参入も見込めないことから、今後も下落傾向で推移するものと予測される。

・鉱工業生産指数(季節調整済・H22=100)の平成27年10月速報は96.6(前月比+2.4%)で、6ヶ月ぶりの上昇となった。前月比で、「はん用・生産用・業務用機械工業」、「輸送機械工業」等の14業種で上昇した。四半期別生産指数(季節調整済)では、平成26年 期:103.7、第 期:102.6、期:98.6、期:99.0、平成27年 期:102.0、期:97.7、期:94.9。平成27年 期より低下傾向となっている。

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

業

平成26年東北地方の事業所数及び製造品出荷額等

県名	事業所数 (従業者4人以上)	東北 順位	全国 順位	製造品 出荷額等 (百万円)	東北 順位	全国 順位	人口 (人)	一人当り 価 額 (円)	東北 順位	全国 順位
青森県	1,445	6	41	1,594,074	5	40	1,307,030	1,219,615	5	40
岩手県	2,122	4	30	2,265,588	4	33	1,272,891	1,779,876	3	31
宮城県	2,612	3	26	3,945,236	2	26	2,324,683	1,697,107	4	33
秋田県	1,883	5	34	1,209,373	6	43	1,023,151	1,182,008	6	41
山形県	2,626	2	25	2,594,494	3	29	1,119,547	2,317,450	2	23
福島県	3,780	1	19	5,094,117	1	20	1,925,605	2,645,463	1	16
全 国	201,147			303,418,825			126,890,000	2,391,196		

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

・東北各県の「一人当り価額」及び「東北順位」は、各県のH27.10.1時点の推計人口、全国の「一人当り価額」を求めた人口は、総務省統計局の「人口推計・平成27年10月1日現在(概算値)」より算出。

・全国の一人当り価額の「順位」を求めた人口は、総務省統計局の「推計人口(平成26年10月1日現在)・都道府県別人口」より算出。上位は愛知・三重、下位は沖縄・東京。

地

地域政策、取り組み等について

中心市街地活性化基本計画

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

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

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

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	H27年変動率	H28年変動率	H28年地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-1.4%	-0.8%	13	16	94	123
山形市	-0.1%	+1.4%	13	7	2	22
米沢市	-1.8%	-1.0%	0	0	5	5
鶴岡市	-1.6%	-1.2%	0	2	9	11
酒田市	-1.3%	-0.9%	0	3	12	15
新庄市	-2.3%	-2.0%	0	0	3	3
南陽市	-1.1%	-0.6%	0	1	2	3

(2) 商業地

市町村名	H27年変動率	H28年変動率	H28年地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-2.2%	-1.6%	3	9	47	59
山形市	-1.3%	-0.4%	2	7	7	16
米沢市	-2.8%	-2.1%	0	0	3	3
鶴岡市	-2.3%	-1.8%	0	1	4	5
酒田市	-2.7%	-2.1%	0	0	3	3
新庄市	-2.6%	-2.4%	0	0	2	2
南陽市	-1.9%	-0.5%	0	1	1	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	71,400	+3.9 (+2.2)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	207,000	+0.5 (-)	取引が複数顕在化するなど、中心商業地への不動産投資需要にやや回復傾向が見られる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 山形-12	山形市久保田3丁目7番14	61,000	+4.1 (+0.9)	山形駅西地区に広がる区画整理済みの閑静な住宅地域に存し、供給が少なく、住環境に優るため根強い需要がある。
	商業地 山形5-1ほか	山形市七日町1丁目455番1外	207,000	+0.5 (-)	取引が複数顕在化するなど、中心商業地への不動産投資需要にやや回復傾向が見られる。
下落率1位	住宅地 尾花沢-1	尾花沢市禁町1丁目2059番17	14,700	-3.3 (-3.2)	既成の古い住宅地であり、選好性は低い。需要者が僅少であり、取引もほとんど見られない。
	商業地 山形5-11	山形市蔵王温泉字川前935番18外	29,300	-4.2 (-3.2)	蔵王の噴火予報が解除となったが、風評被害による団体宿泊客の減少等が見られる。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	71,400	+3.9 (+2.2)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、需要は根強い。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	207,000	+0.5 (-)	取引が複数顕在化するなど、中心商業地への不動産投資需要にやや回復傾向が見られる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 山形-12	山形市久保田3丁目7番14	61,000	+4.1 (+0.9)	山形駅西地区に広がる区画整理済みの閑静な住宅地域に存し、供給が少なく、住環境に優るため根強い需要がある。
	商業地 山形5-1ほか	山形市七日町1丁目455番1外	207,000	+0.5 (-)	取引が複数顕在化するなど、中心商業地への不動産投資需要にやや回復傾向が見られる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

工業地	<p>①福島県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福島県の工業地の平均変動率は+2.0% (同+1.7%)であり、3年連続のプラスとなった。 福島県内への工場進出は、平成24年～26年の3年間続けて震災前の平成22年の水準(52件)を越えて好調を持続しており、平成27年は9月までで新增設併せて64件(前年同期比+21件)となっている。進出工場の増加は、平成26年の工場進出数が70件と前年の102から減少した反動であり、出遅れていた「福島産業復興企業立地補助金」等による工場進出が集中的に具体化してきたものである。再生エネルギー、医療機器開発、原発の廃炉事業等に関連した工場や事業所の引き合いが増加し、産業構造の変化に乗った需要が目立った。また、大規模ではないが地元企業の流通業務施設が会津若松市、いわき市等で建設された。工業団地の在庫が少なくなった福島市、郡山市、いわき市、会津若松市や原発事故の被災地等では、新たな工業団地の開発が具体化してきている。
	<p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 福島市の工業地の平均変動率は+2.0% (同+1.4%)と前年より上昇率はやや拡大した。工業団地の在庫が払底し、進出工場数は少なかったものの、医療機器製造等、需要が強い状況が継続している。 郡山市の工業地の平均変動率は+2.6% (同+2.4%)と前年とほぼ同程度の上昇となった。工場進出は少なかったが、ロボット製造企業が進出し、工業団地への引き合いもあり、再生エネルギー、医療機器開発等に関連した需要が旺盛であり、西部第一工業団地の造成が始まり、10月には第1期工区に分譲申込みが開始された。
	<ul style="list-style-type: none"> いわき市の工業地の平均変動率は+2.3% (同+2.3%)と前年と同じ上昇率となった。金属、素材関係、機械、食品等の幅広い業種の工場の新增設が見られた。

※ 地域政策、取り組み等について

- 東日本大震災復興特別区域法(以下「復興特区法」という。)に基づき、福島県と県内59市町村が共同申請した福島県復興推進計画「ふくしま産業復興投資促進特区」が平成24年4月20日に認定されている。
- 地域密着型プロスポーツ応援事業として、相次いで誕生した福島県を本拠地とするプロスポーツチームをふくしま復興のシンボルチームととらえ、県民が応援する文化を育み、復興へ歩む県民活力の向上や地域間交流による地域の活性化が図られている。
- 原発事故の発生直後から事故収束の拠点として使用され、全ての業務が休止を余儀なくされているJヴィレッジを本県復興のシンボルとして、更なる機能の充実を図り、早期再開(平成31年全面営業再開目標)に向けた取組が支援される。
- 県は三春町に進出したアニメ制作会社「福島ガイナックス」と、東日本大震災と東京電力福島第一原発事故から間もなく5年を迎える県内の現状を短編アニメーションで世界に発信することとなった。世界中の幅広い世代に直感的に訴える目論見である。「みらいへの手紙 この道の途中から」とタイトルを打ち、県内各地から集めた10本の実話をそれぞれ約2分間の物語にまとめ、インターネットの特設サイトで公開する。
- JR只見線の復旧に向けて、県と沿線の市町村が年間3億円の運営赤字補填を決定した。
- 都市部を中心に、官民共同で空家への取り組みが始められている外、南会津町等では空家なって管理されていないかやぶき屋根等の残る家屋や樹木の保存を計画している。また、西会津町では「日本ジョセササイズ協会」が発足し、除雪による健康増進で街起こしを図る。二本松市では、海外からの旅行者に消費税を免税すること等が計画され、温泉街等の復興や観光開発を図る。県内各地で空家や豪雪等の欠点とされていた要因を、地域の特性として観光の振興に活用する動きが見られる。

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	+2.9%	+2.9%	198	47	43	288
福島市	+2.7%	+3.4%	35	0	0	35
会津若松市	+1.5%	+1.2%	17	4	3	24
郡山市	+3.8%	+3.2%	34	5	2	41
いわき市	+7.3%	+6.7%	72	1	0	73
白河市	+0.7%	+0.7%	3	6	0	9
須賀川市	+0.5%	+0.5%	5	6	0	11
喜多方市	-1.4%	-0.7%	0	1	4	5
相馬市	+4.2%	+2.1%	3	0	0	3
二本松市	0.0%	+0.8%	3	1	2	6
南相馬市	+4.5%	+4.9%	4	0	0	4

(2)商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	+0.8%	+0.9%	53	14	23	90
福島市	+0.7%	+1.2%	17	2	0	19
会津若松市	+0.1%	+0.1%	1	7	0	8
郡山市	+3.0%	+2.7%	15	0	0	15
いわき市	+3.3%	+2.8%	14	0	0	14
白河市	+1.7%	+0.6%	2	0	0	2
須賀川市	0.0%	+0.3%	1	1	1	3
喜多方市	-2.4%	-2.0%	0	0	3	3
相馬市	-1.6%	-0.6%	0	0	2	2
二本松市	0.0%	+0.3%	1	0	2	3
南相馬市	-0.1%	+0.4%	1	2	0	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-16	郡山市神明町111番11	78,800	+3.3 (+3.8)	利便性の高い既成市街地で、学区やステイタスを重視する需要が向かっており、品薄感が強い。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	336,000	+3.1 (+2.8)	駅正面で店舗併設のホテルと、飲食ビルが建築中であり、また、廃墟化していた大規模ビルが解体中であること等に加え、収益物件の物色もあり、投資需要が回復している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 いわき-55	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	40,500	+13.4 (+13.3)	手頃な価格帯であることに加え、高台にあり居住環境が優れる点が見直され、強い需要が継続している。
	商業地 郡山5-7	郡山市麓山2丁目62番外	63,000	+5.2 (+6.8)	長年の地価下落で背後の住宅地との開差が開き、利便性の良さが見直され需要が回復している。
下落率1位	住宅地 浅川-2	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏39番2	21,700	-1.8 (-2.2)	町の人口減少に加え、旧商店街に位置し空き家が多く衰退している。
	商業地 喜多方5-1	喜多方市字3丁目4801番3	32,600	-2.7 (-2.9)	日用品主体の商店街であり、観光客回復の影響も一部に留まり、需要が弱い状態が継続している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	75,000	+5.2 (+2.9)	大型店が近い上に福島駅にも近く、新規の分譲地が高値で取引される等、避難者を含めた旺盛な需要が向かっている。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	200,000	+3.1 (+2.1)	飲食店を中心に賑わいが継続しており、加えて、駅前通りの再生計画がまとまり、医療関係の学校の進出も具体化し、駅前への投資が活発化している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-6	福島市町庭坂字一本杉8番45	29,500	+7.7 (+4.6)	郊外にあるが駅に近く利便性が良い上に地価水準が低いいため、宅地開発が多く、取引が活発化している。
	商業地 福島5-7	福島市五月町39番21	66,000	+3.1 (+0.8)	隣接地域で福祉施設併設のマンションの建築、学校等の進出に加え、都市計画道路の建築が本格化し、発展期待性が高まっている。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	200,000	+3.1 (+2.1)	飲食店を中心に賑わいが継続しており、加えて、駅前通りの再生計画がまとまり、医療関係の学校の進出も具体化し、駅前への投資が活発化している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>商業地</p>	<p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北茨城市・高萩市 平均変動率は北茨城市-3.4%(前年-4.3%)、高萩市-3.5%(前年-4.3%)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率は高く、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傾向が続く。 ・日立市 平均変動率は-1.7%から-1.1%へ縮小。郊外の大型店舗への顧客流失により市街地内商業地需要は弱く下落傾向は続くが、地形的に市内の商業適地が限定的であるため下落率自体は小さい。 ・土浦市 平均変動率は-0.5%から-0.2%へ縮小し下落率自体も小さい。中心商業地の空洞化・地盤沈下が進んだものの一定の繁華性を保っており、市役所の駅前移転による期待及び割安感が出たことから土浦駅周辺を中心として3地点が横這いとなる。 ・つくば市 平均変動率は+0.4%から+0.1%へ上昇率は低下したが3年連続での上昇。つくば駅周辺に大型商業施設の集積が進み、一等地の用地不足感があり、潜在的な用地需要が強い。 ・取手市 平均変動率は-2.1%から-1.3%へ縮小。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失が続く。 ・古河市 平均変動率は-0.5%から-0.4%へと下落が縮小し下落率自体も小さい。国道沿いの路線商業地域・大型商業施設への顧客流失は続き、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下落率は縮小する。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>常総市 大規模水害により平均変動率は-2.1%から-5.3%へ大幅拡大。最大下落率地点は常総5-3(常総市新石下)-6.2%(前年-2.7%)</p>
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>県平均変動率は、前年の-2.1%から-1.6%へ縮小し、下落率の縮小傾向が続く。北関東自動車道の平成23年3月全面開通、圏央道の平成28年度全線開通予定、茨城港の整備等の交通ネットワークの充実等の要因に加え、税制上の優遇措置による政策効果により、流通業務用地中心に土地需要が喚起されたことによる。経済産業省発表の平成27年上期(1-6月)工場立地動向調査では、電気業を除く工場立地件数35件(前年同期比-16.7%)、工場立地面積43ha(同-37.7%)、県外企業立地件数22件(同+22.2%)となり全て全国1位となる。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>水戸市の平均変動率(1地点)は-2.2%から-2.6%へやや拡大したが、継続地点では下落率は縮小している。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が強く下落が続く。</p> <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日立市 平均変動率は-3.2%から-2.6%へ縮小するも県内においては高い下落率。製造業中心の工業地であり、設備投資に慎重な状況が続き、大手製作企業の事業の統廃合・譲渡・合理化等の影響等により、供給圧力が高い。 ・龍ヶ崎市-0.5%(-1.6%)、守谷市-0.7%(-1.0%) 県南地区では下落率が1%を切り、地価はほぼ横這い状態となる。首都圏に近い立地、圏央道の整備の進捗により、物流拠点としての需要を中心として堅調な需要が見られる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>稲敷市 人口減少克服に向けた創生本部の立ち上げ(H27.1)</p> <p>水戸市外8市町村 定住自立圏形成へ議論開始(H27.1)</p> <p>旧弘道館(水戸市) 文化庁の「日本遺産」に認定(H27.4)</p> <p>東関東自動車道水戸線潮来-銚田間工事着手発表(H27.4)</p> <p>茨城町 転入者対象にリフォーム補助100万円(H27.10)</p> <p>茨城県 人口減少対策「まち・ひと・しごと創生統合戦略」策定(H27.10)</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6	-1.2	29	44	432	505
水戸市	-2.5	-1.6			46	46
日立市	-1.7	-1.1			36	36
古河市	-0.5	-0.3	1	12	12	25
土浦市	-0.6	-0.1	9	8	11	28
つくば市	-0.8	-0.7		9	19	28

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.1	-1.6	2	15	105	122
水戸市	-3.1	-2.0			17	17
日立市	-1.7	-1.1			8	8
古河市	-0.5	-0.4		3	4	7
土浦市	-0.5	-0.2		3	5	8
つくば市	0.4	0.1	1	3	1	5

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-21	つくば市竹園3丁目5番5	154,000	0.0 (0.0)	安定した需要はあるが、近隣において大量の宅地供給があり、模様眺めの状態にある。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	281,000	-3.1 (-4.9)	景気低迷による消費の減退、及び郊外大規模店舗への顧客流出による収益性の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿嶋-1	鹿嶋市宮中3丁目4番15	27,000	+3.8 (+0.4)	住宅地として人気が高く、売物件も少ない。市内のほか、隣接市からの流入も見られる。
	商業地 つくば5-3	つくば市竹園1丁目6番1	249,000	+0.8 (+1.6)	中心商業地のエリアが狭い為、希少性が高く、県内外からの需要が期待できる。
下落率1位	住宅地 常総-3	常総市水海道山田町字八間西4722番4	31,800	-8.6 (-1.1)	関東・東北豪雨による浸水被害の為、宅地需要の大幅減少。
	商業地 城里5-1	東茨城郡城里町大字石塚字杉合1175番5	21,800	-7.2 (-8.2)	顧客流出による収益性の悪化、後継者不足による店舗の閉鎖等により商業性の著しい低下。

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	106,000	-1.9 (-1.8)	ブランド力もあり供給も限定的であるが、市街地価格の下落に伴う連動的下落。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	281,000	-3.1 (-4.9)	景気低迷による消費の減退、及び郊外大規模店舗への顧客流出による収益性の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-43	水戸市東野町字東山120番14	28,600	-0.3 (-0.7)	市街化調整区域内の分譲地であり、市街地内の宅地価格に較べて價格的優位性が高い。
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	60,700	-0.2 (-0.3)	県庁周辺に商業施設の集積が進んだことにより集客力が高まり土地需要が底堅い。

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 28 年地価公示)

(栃木県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・24年連続で下落・平均変動率は-1.2%と前回-1.7%と比べて0.5P縮小した。・横ばい～上昇の地点の増加傾向が見られる。・今回の特徴としては、景況感の回復傾向を受け、住宅地の平均変動率は-1.2%と下落幅は前年より縮小した。県内の市町別に変動率の状況を見てみると、宇都宮市を中心とした県央部（宇都宮市、高根沢町、壬生町）とJR宇都宮線沿線の県南部市町（小山市、下野市、野木町）は上昇地点・下げ止まり地点が拡大し下落幅は小さい（-0.2%～-1.2%）。また、宇都宮周辺市町（鹿沼市、真岡市、さくら市、上三川町）の下落幅は縮小傾向（-1.3%～-2.2%）、県南西部の諸市町（足利市、栃木市、佐野市）は回復傾向が見られるものの下落幅は-1.6%～-1.9%、県北部の諸市町（日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、那須町など）は、人口減少・大企業工場の統廃合・住宅地の供給過多の状況から大田原市は回復傾向にあるものの-0.8%～-3.1%、県東（那須烏山市、那珂川町）・県南東部の諸市町（益子町、茂木町、市貝町）は過疎化・高齢化の影響を受けて既存の市街地が衰退し、需要が低迷しており-2.5%～-3.2%とやや大きな下落を示している。なお、宇都宮市、小山市、下野市においては利便性が高く住環境良好な住宅地を中心に、地価の上昇あるいは横ばいになる地点が増えている。全体的に二極化、選別化が進行している。
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>宇都宮市の平均変動率は前年の-0.7%から-0.2%となり下落が縮小した。上昇地点は13地点（前年9地点）、横這い24地点（前年10地点）となり上昇・横這い地点が増加した。上昇地点は、宇都宮駅東の区画整理地及び中心市街地の旧来からの品等の高い住宅地とその周辺地域であり、利便性・居住環境が良好で値頃感から中心部への回帰もあり需要が堅調である。市街地周辺部は概ね横這い～若干の下落で下げ止まりつつある。郊外部及び旧町部については下落率は縮小しつつも下落は継続している。</p>
宅	<p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・足利市、佐野市、足利市の平均変動率は-2.5%から-1.9%へ縮小。佐野市の平均変動率は-2.4%から-1.8%へ縮小した。景況感を受けて下落幅は縮小しているが、立地性が悪く需要が低迷している郊外部の住宅地及び市街地内にあるものの地域環境が優れない住宅地の地価は、選別化の影響を受け、未だ下落幅はやや大きい。・小山市 平均変動率は-0.9%から-0.3%へ縮小した。駅東口の区画整理が行われた住宅地は需要が比較的旺盛で、今回上昇7地点、横這い12地点となった。他の地域についても下落幅は縮小し、わずかな下落となっている。・日光市 平均変動率は-3.4%から-2.7%へ縮小した。観光客数は回復しているものの、人口減少傾向に変化はなく、観光地周辺のみならず、既存集落の衰退も進み、需要が低迷している。・那須塩原市、大田原市 那須塩原市の平均変動率は-2.6%から-1.9%へ縮小、大田原市の平均変動率は-1.3%から-0.8%へ縮小した。市街地周辺においては開発が容易な地域性から供給過剰感が強く、下落率は大きかった。底値感から縮小傾向が見られるものの、観光地周辺山間部については依然下落率は大きい（那須塩原-7）。・矢板市 平均変動率は-3.5%から-3.1%へ縮小したものの、県内市部の中では下落率は大きい。大手電機会社の事業縮小の影響を受け、需要が減退している。・下野市 平均変動率は-0.7%から-0.3%へ縮小した。住環境の良好な区画整理の行われた住宅地・分譲地は需要が堅調なことから下げ止まりから上昇傾向が見受けられる。地域環境が優れない既存住宅地の地価は、選別化の影響を受け、若干の下落傾向が継続している。
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・佐野-15 佐野IC周辺の区画整理地であり商業施設整備も進み、住環境・利便性の向上から需要も堅調であり、下げ止まりとなった。・下野-1、下野-3 自治医大周辺地区にあり、供給自体が少ないうえ、利便性・住環境が優れ、人気の高い地域であり、需要が旺盛であることなどから高値の取引が多く、引き続き上昇となった。・那須烏山-2 郊外部の高台の分譲地で、震災の影響、宇都宮市等への回帰現象等から需要が減退しており、下落傾向強い。・茂木-1、栃木-19、鹿沼-15、佐野-12 人口減少、過疎化が進行し、需要が減退していることから、下落率は継続して大きい。

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・24年連続で下落 ・平均変動率は-1.3%と前回-2.1%と比べて0.8P縮小した。 <p>各市町の変動状況について見てみると、概ね郊外型店舗が建ち並び良好な地域性を有する主要幹線沿いの商業地域（宇都宮5-25、5-4、5-18、5-24、5-26、小山5-2等）及び中心市街地の商業地域で背後住宅地需要の堅調な地域（宇都宮5-6、5-7、5-8、5-16、5-19、5-21、小山5-3等）は下げ止まり又は上昇となっている。新たな商業施設への顧客の流出により衰退が進む各都市の旧来の商業地（県南西部の足利市、佐野市、栃木市、県北部の矢板市、那須塩原市、県東部の真岡市、那須烏山市、県西部の鹿沼市、日光市、その他郡部の町）の下落率は縮小しつつも依然として下落が継続する状況にある。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>宇都宮市の平均変動率は-0.7%から0.0%と下げ止まりとなった。宇都宮中心市街地駅西口の高度商業地（最高価格地 宇都宮5-2 を含む）においては、再開発事業の進展が見られるものの、外部等からの新規需要は少なく、若干の下落となった。駅東口については、再開発計画（現在暫定利用）及び新交通システム（LRT）計画の期待感から若干の上昇となった。区画整理に伴う周辺環境の熟成等が見られる郊外型店舗が建ち並び集客力の高い主要幹線沿いの商業地域においては、下げ止まり乃至上昇となった。宇都宮中心市街地の既成商業地については、背後住宅用地需要の底上げ、通行量の増加、空き店舗の減少等集客力の回復が見られ、また、一部マンション素地としての需要が認められることから、下げ止まり乃至上昇となった。なお、周辺部及び郊外における旧来からの近隣型商業地については、大型店舗等への顧客の流出に伴う衰退傾向に変化はないが、下落幅は縮小乃至下げ止まりつつある。</p> <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・足利市・佐野市 足利市の平均変動率は-3.3%から-2.3%へ縮小、佐野市の平均変動率は-2.3%から-1.7%へ縮小した。新たな商業の核への顧客流出等に伴い、旧来の中心部の衰退が進んでおり、引き続き下落傾向が続いている。 ・小山市 平均変動率は-0.8%から-0.5%へ若干縮小した。駅東口再開発の影響、区画整理による新興商業地及び背後住宅地の熟成等による集客効果の見られる地域においては、下げ止まり傾向にある。 ・那須塩原市・日光市 那須塩原市の平均変動率は-3.2%から-2.1%へ縮小、日光市の平均変動率は-2.1%から-1.7%へ縮小した。観光客は回復傾向にあるものの観光地の疲弊、過疎化に伴う背後人口の減少、郊外の幹線沿いへの新たな店舗の進出に伴い、下落率は縮小しつつも下落が続いている。旧日光地区の二社一寺周辺の観光商業地の地価は回復傾向にある。 ・真岡市 平均変動率は-3.5%から-3.4%とほぼ前年並みであった。区画整理等による商業地の分散化傾向に変化はなく、下落が続いている。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮5-18、5-4 駅至近で、街区の整備された宇都宮駅東地区は、オフィスビル、マンション用途としても需要が多く、下落・横這いから上昇となった。 ・佐野5-2 佐野市役所新庁舎の完成と、これに伴う周辺整備及び整備計画の進行により、地価は下げ止まりつつある。 ・那須烏山5-2、茂木5-1 過疎化に伴う背後人口の減少、郊外型商業施設への顧客流出に伴い既存商業地が衰退し下落が続いている。
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は-0.8%と前回-2.0%と比べて1.2P下落率は縮小した。 <p>県北は立地性がやや劣り、工場再編の影響を受け需要は弱い。県南は首都圏に近く、北関東自動車道沿線にあつては、比較的工場地需要は堅調である。平成27年上期の県内工場立地件数は、件数が全国6位（21件）、面積が同4位（26ha）であった。（今回調査より、太陽光発電施設敷地は対象外となった。）</p> <p>工業地域を形成する主な都市の動向</p> <p>県北：大工場の統廃合の影響を受け、下落傾向が続いている。</p> <p>県央：宇都宮市（H27-2.0% H28-1.1%）・鹿沼市（H27-1.3% H28 0.0%）は大規模工業団地が集積し、幹線道路への接近性に優れており、下げ止まりつつある。</p> <p>北関東道沿線：真岡市（H27 -1.2% H28 0.0%）・壬生町・佐野市（H27 -2.1% H28 -1.0%）・足利市（H27 -2.7% H28 -1.3%）の北関東道IC周辺の工業団地の需要は比較的堅調である。但し、佐野市・足利市における旧来の中小工場用地の需要は弱い。</p> <p>特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>小山9-2、9-3 今回下げ止まりとなった。国道50号、新国道4号の主要幹線沿線の工業団地で、現在分譲中の小山東部産業団地も比較的取引は順調であり、小山地区周辺の工場地需要は堅調である。</p>

地域政策、取り組み等について

- ・宇都宮市 新交通システム（LRT）計画、駅東口の再開発（現在餃子店・駐車場等の暫定利用：平成28年3月まで）、バンバ地区、JR宇都宮駅西口地区の再開発計画 等
- ・大田原市 中心市街地活性化による再開発ビルが完成（平成25年）
- ・佐野市 新庁舎竣工（平成27年10月19日）、佐野田沼インター産業団地造成中、佐野インター産業団地拡張造成中
- ・日光市 今市地区中心市街地約70.1haで市街地活性化事業が進行中（平成23年3月～平成28年3月）、土沢ICに日光産業団地分譲中
- ・小山市 城山町2丁目第一地区市街地再開発事業、小山駅東口周辺土地利用推進事業計画、栗宮地区における新市民病院を核とした「栗宮新都心構想」
- ・下野市 新庁舎建設中（平成27年5月開庁予定）、新石橋病院着工
- ・区画整理 宇都宮市、佐野市、真岡市、那須塩原市、足利市、鹿沼市、小山市、さくら市、栃木市等において現在施行中である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7	-1.2	23	31	255	309
宇都宮市	-0.7	-0.2	13	24	30	67
足利市	-2.5	-1.9	0	0	29	29
小山市	-0.9	-0.3	7	2	16	25
那須塩原市	-2.6	-1.9	0	0	8	8
下野市	-0.7	-0.3	3	1	10	14

(2)商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.1	-1.3	11	12	62	85
宇都宮市	-0.7	0.0	11	9	12	32
足利市	-3.3	-2.3	0	0	5	5
小山市	-0.8	-0.5	0	3	3	6
那須塩原市	-3.2	-2.1	0	0	4	4
真岡市	-3.5	-3.4	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	115,000	2.7 (1.8)	最寄り駅との接近性に優れる等、利便性の高い地域環境から需要が多く、高値取引も見受けられる。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	318,000	-0.9 (-2.7)	既存の優良な投資物件については需要に持ち直しの傾向が見られるが、店舗・オフィス等の賃貸市況は未だ低迷し、県外からの投資需要に乏しく、回復力が弱い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	115,000	2.7 (1.8)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	96,200	1.3 (1.2)	
下落率1位	住宅地 那須烏山-2	那須烏山市小倉字台畑1100番36	14,300	-4.7 (-5.7)	高台の古い分譲地で、震災被害の影響、宇都宮市への回帰現象による需要の減少により、下落が継続している。
	商業地 那須烏山5-2	那須烏山市中央1丁目字仲町349番3	32,000	-4.5 (-5.4)	県東の中心市の既成商業地域で、人口減少等地域的な衰退及び大型店との競合により需要は弱く、継続して下落率が大い。

県庁所在地について(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	115,000	2.7 (1.8)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	318,000	-0.9 (-2.7)	上記と同じ
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	115,000	2.7 (1.8)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	96,200	1.3 (1.2)	上記と同じ

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28年地価公示)

(群馬県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災以降、群馬県経済は製造業を中心に回復基調にあること等により、平均変動率は-1.0%(前年 -1.6%)と引き続き下落傾向を示しているものの、下落幅は更に縮小。但し、下落縮小幅は平成26年(-4.1% -2.8%)、27年(-2.8% -1.6%)に比し、やや小さくなった(商業地も同様)。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋市の平均変動率は前年の-0.9%から-0.5%に縮小。旧市内の市街地住宅地及び周辺部の住宅地では景気の回復基調や地価下落による割安感から需要が回復しており、一部上昇地点(5地点(前橋-12 南町2丁目 +1.9% +1.9%)、(前橋-1 天川町 0.0% +0.6%)ほか)も見られる。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、下落幅は縮小傾向となっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高崎市では全体的に下落率は-0.7%から-0.3%と縮小傾向にあり、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(12地点)。一方、旧郡部や旧市西部の丘陵傾斜地や利便性の劣る地域は、需要は低迷している。 太田市は全体的には地価はほぼ横ばいで、基幹産業(輸送用機械)の生産好調等に支えられ、主に駅周辺に存する住宅地の地価は上昇(6地点)した。 吉岡町は町全体で地価は横ばい(0.0% -0.2%)傾向からやや下落となったが、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。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋-2(大胡町)は-3.7%、前橋-13(上大屋町)は-3.0%と、下落幅は引き続き大きい。これは旧市に近接する場所柄から、都市部回帰の現象による需要減が大きな要因。また長野原-2(大字応桑)・孀恋-1(大字大前)は別荘地で-6.1%、-4.3%と各々下落が大きい。一方、高崎-10(岩押町)は変動率+3.6%の上昇。高崎-27(江木町)、-34(上中居町)も+2.6%、+2.5%の各々上昇している。これは近くの駅東口線の整備完了や周辺開発計画等による人気高の影響による。前橋-12、-34(共に南町)は+1.9%、+1.2%の上昇となったが、駅南エリアにあり、いずれも利便性・接近性に恵まれ人気が高いことによる。また、太田-13(飯田町)は+2.9%の上昇、これは値頃感と地元基幹産業の好調さに支えられた需要増が主な要因。 みどり-1(笠懸町鹿)は+2.0%の上昇。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。 他市町でも、その他利便性の良好な地域では、横ばい地点が見受けられる(桐生-18(元宿町)、館林-3(緑町1丁目)、玉村-1,-2,-3ほか)。
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は-1.9%から-1.2%となり、縮小しつつも下落傾向が続いている。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いること、また、アベノミクス等により景気回復基調にあるが、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。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋市の平均変動率は昨年の-1.4%から-0.8%に縮小。 中心商業地では、これまでの長期に亘る地価下落により底値感が生じ、行政等による活性化対策、また平成25年秋にはアーツ前橋がオープンしたこと等により、顧客通行量は回復傾向にあり、横ばい地点が現れた(前橋5-1(千代田町、-1.6% 0.0%)、前橋5-2(本町、-1.2% 0.0%)他 全4地点)。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 桐生市(-3.0% -1.5%)は引き続きやや高い下落率を示しており、空き店舗が多く下落基調に変化はない。また、高崎市(-0.7%)、伊勢崎市(-1.1%)等、他の市においても下落率が縮小しているが、全般的には地域要因に特段の変化はなく衰退傾向にある商店街も見受けられる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 太田市は0.0%から+0.6%と地価は横ばいから上昇となった(太田5-3、5-6、5-7、5-9は上昇)。これは価格が底値圏にあり、住宅地価格と接近し下支えされていること、基幹産業の円安による業績好調や景気の回復基調が大きな要因と考えられる。 高崎5-1(八島町)は+0.6%から+1.4%と引き続き上昇。ここは駅西口商業地で、駅前道路整備の完了等により発展傾向にある「東口」の影響や平成29年秋オープン予定の大型商業施設の建築工事の進捗等に伴う期待感の高まりによる需要強含みの影響。なお、駅東口の高崎5-14(栄町)は選定替。 富岡製糸場の世界遺産登録(一昨年6月)により見学者は従前に比べかなり多いが、昨年同期(7~12月)は一昨年に比し10~30%強の減少(前年同月比)で見学者数の増加に頭打ちの感が生じ、富岡5-1(富岡)は+1.9 +1.3%と上昇幅が縮小。

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は昨年の-2.4%から-1.5%で、下落幅は0.9ポイント縮小。 県内で平成27年上期に企業(製造業等)が工場用地を取得した件数は29件で、前年同期(前年27件)とほぼ同じで、全国3位(前年2位)。一方、面積は減少し23.4haとなったが、全国6位(前年2位)で、全国的に見ると、上位に位置する。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋市の平均変動率は昨年の-2.0%から-1.3%に縮小。 前橋・伊勢崎地区で平成27年上期に7件の工場立地があった。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高崎市の平均変動率は-3.1%から-2.5%と下落率縮小。 伊勢崎市の変動率は-3.2%から-1.4%に縮小。相対的に地価水準高いが、北関東自動車道の全線開通(平成23年3月)以降、引き合いは増加しており、地価の下落縮小幅はやや大きい。なお、県企業局によれば、伊勢崎宮郷工場団地の1期分譲地約27haを2015年度中に造成を完了させ、同年度末までに分譲開始予定(予約分譲は平成27年1月に開始。現時点で8.3ha契約締結。)とのこと。 太田市の平均変動率は-1.8%から-0.7%に縮小。北関東自動車道開通に加えて、東毛広域幹線道路の全面開通(平成26年9月)の影響は大きく、需要増加が期待されるが、既存工場地価格は隣接県と比べやや割高感が存し、僅かながら下落傾向にある。 <p>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"> 製造業を主体とする工場地の地価は上記の如く下落率は縮小となっている。今後は群馬県における首都圏のバックアップ機能に係る必要性の再認識や、道路網の整備の進捗による利便性のさらなる向上、及び首都圏湾岸地域の物流用地の地価上昇に伴い、物流関係の用地取得が増加することが期待される。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p><前橋市></p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地活性化事業の一環として策定された、中心市街地の前橋プラザ元気21別館に芸術文化施設「アーツ前橋」の建設計画もようやく実現し、平成25年7月プレオープン、同年10月に開館した。 西地区土地区画整理組合は、前橋南インターチェンジ近くの前橋市南部拠点西地区約19.6haの内12.7haについて、開発事業者を公募し、平成25年5月ベシアに決定した(現在、街路工事等が進められており、また進出予定の商業施設については今後いわゆる大店立地法関係の手続に入る見込み)。 <p><高崎市></p> <ul style="list-style-type: none"> 集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口エリアに高崎市による「高崎文化芸術センター(仮称)」が平成30年度中のオープンを目前に整備が進められている。また、高崎駅南方には高崎市による国際水準の新体育館の整備が進んでいる(平成28年度中竣工予定)。 平成25年1月24日、群馬県は高崎駅の南東方に位置する旧高崎競馬場跡地に「大規模コンベンション施設」の基本計画案(16,000㎡の展示施設、約2,500人を収容する会議施設等)を公表した。その後、規模等について見直しが検討され、当面は10,000㎡とし、平成29年度中に着工し、東京五輪開催までのオープンを視野に入れた計画が策定された。 高崎玉村スマートIC周辺には、高崎工業団地造成組合が新産業団地(約64ha、高崎スマートIC産業団地(仮称))を造成中で、平成28年秋頃を目前に第1期分譲(分譲面積:未定)が計画されている。 <p><伊勢崎市></p> <ul style="list-style-type: none"> 市は、2015年度までにJR・東武伊勢崎駅南口に7,200㎡の駅前広場を整備するとともに、広場西隣の13,000㎡に商業施設(ベシア)が平成27年3月に開業した。 <p><太田市></p> <ul style="list-style-type: none"> 市と東日本高速道路会社は、平成25年6月11日、北関東自動車道太田藪塚～太田桐生IC間におけるスマートICを設置すると発表した(予定位置:北金井町)。2018年3月の運用開始を目指す。 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(選定替))。 <p><沼田市></p> <ul style="list-style-type: none"> 沼田市中心市街地のグリーンベル21の再生に向けて、平成26年12月までに市がその所有権を取得し、平成27年4月には市役所内に「グリーンベル21活用推進課」が設置された。

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 27 変動率	H 28変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	-1.0%	24	30	181	235
前橋市	-0.9%	-0.5%	5	7	22	34
高崎市	-0.7%	-0.3%	12	8	18	38
桐生市	-2.8%	-1.6%	0	1	20	21
伊勢崎市	-1.2%	-0.6%	0	3	19	22
太田市	-1.1%	-0.1%	6	6	18	30

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9%	-1.2%	6	9	86	101
前橋市	-1.4%	-0.8%	0	4	21	25
高崎市	-1.5%	-0.7%	1	5	10	16
桐生市	-3.0%	-1.5%	0	0	10	10
伊勢崎市	-1.7%	-1.1%	0	0	7	7
太田市	0.0%	+0.6%	4	0	4	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-2	高崎市柳川町146番4外	98,300	+1.3 (+1.0)	市役所や学校等の官公庁、商業施設への接近性に優れており、需要増大。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	352,000	+1.4 (+0.6)	高崎駅西口駅前の準高度商業地域。同駅東口整備の影響や2016年西口に商業施設進出発表等による期待感で、地価上昇。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高崎-10	高崎市岩押町124番8	92,600	+3.6 (+2.9)	高崎駅東部の徒歩圏で、街路条件、利便性に優り、同駅東口周辺の開発計画等から需要増大。
	商業地 太田5-3	太田市新井町520番14外	76,300	+3.1 (+1.9)	市中心地に近い路線商業地。地元基幹産業の業績好調、値頃感等により、需要は増大傾向。
下落率1位	住宅地 長野原-2	吾妻郡長野原町大字心桑字チカヤ900番6	3,100	-6.1 (-5.7)	北軽井沢の北部地域にあって、別荘需要の低下により、地価統落。
	商業地 長野原5-1	吾妻郡長野原町大字北軽井沢字新鎌1987番344	9,550	-5.4 (-6.5)	周辺別荘地の需要低下の影響を受け、商況も衰退傾向にある。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	+0.2 (+0.2)	官公庁に近接した住宅地で、近くの都市計画道路拡幅により街路の系統性が良化し、また多様性の向上により地価やや上昇。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	162,000	0.0 (-1.2)	通行量が増加し、オフィスビル空室率の改善傾向と相俟って、また他商業地に対する相対的競争力の優位性により、地価下落から横ばいとなる。

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	75,200	+1.9 (+1.9)	中心部に近い住宅地で、利便性にも恵まれており、また周辺区画整理地の下支えもあり、需要は強含みで地価上昇。
	商業地 前橋5-1	前橋市千代田町4丁目7番18外	123,000	0.0 (-1.6)	デパート、飲食店等が建ち並び中心的商業地域。通行量はやや増加し、行政等による中心商業地活性化策等により、底値圏内に入る。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	162,000	0.0 (-1.2)	通行量が増加し、オフィスビル空室率の改善傾向と相俟って、また他商業地に対する相対的競争力の優位性により、地価下落から横ばいとなる。
	商業地 前橋5-8	前橋市昭和町2丁目230番3	64,700	0.0 (-0.3)	前橋市中心部に近く、背後の住宅地価格との接近により下支えされ、地価下落から横ばいとなる。
	商業地 前橋5-11	前橋市南町3丁目36番3外	115,000	0.0 (-0.9)	市中心部に近く、また前橋駅前通りにある希少性から需要は底堅く、地価下落から横ばいとなる。

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28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>埼玉県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の変動率は0.0%で、平成27年地価公示の0.0%と変わらず、平成27年地価調査の-0.2%からは上方に転じた。上昇は前年の14市町から17市町に広がる一方、下落は前年と同じ42市町と、まだら模様となっている。郡部は伊奈町と三芳町を除き全て下落となっている。都心30km圏は東部地域を除き上昇しているものの、上昇率拡大は7市町(ふじみ野市、富士見市、三芳町、白岡市、さいたま市、川越市、草加市)に留まり、東京隣接で都内通勤者の多いエリア(川口市、志木市、戸田市、所沢市、新座市)においては鈍化傾向が見られる。土地取引件数や住宅着工戸数を見ると、消費増税反動減からの持ち直しは約半数の市町で見られるものの、H25ほどの水準ではなく、さらに残り約半数の市町については昨年より減少している。・概ね都心30km圏においては、駅徒歩圏で上昇、郊外部で横ばい、30km超においては、駅徒歩圏で横ばい、郊外部で下落。・さいたま市に次いで好調なのが、東武東上沿線である。和光市(+1.1%)、ふじみ野市(+1.1%)、富士見市(+0.9%)、三芳町(+0.7%)、朝霞市(+0.6%)と都心30km圏が軒並み上位に入っている。H27.4に開店した「ららぽーと富士見」効果も見られる(最寄りの鶴瀬駅の乗降客数が3倍になった)。・東京からの顧客の吸引力を有する都心30km圏の優良住宅地(JR線では大宮駅まで、東武線ではふじみ野駅・新越谷駅まで、西武線では所沢駅まで、その他TX・武蔵野沿線)においては、大手が進出し販売価格を上げて顧客が付いて来られるが、これ以外については、実質賃金の改善が進んでいないため、食料品等生活必需品も少量にして販売しているように、不動産業者も販売価格を上げられず、小規模にして総額を抑える姿が窺える(土地が20坪程度のものもあり、3階建にしているケースも多い)。・マンションは、都心30km圏で大手が手掛けるものが大半で、5,000万円前後の「新価格」も見られる(浦和では3割程度高くなっている)。デベロッパーは立地の良い所は販売単価を上げ、売れない所では素地を買わない姿勢。但し、杭打ちデータ改ざん問題で問い合わせが多く、様子見の消費者も見られる。・既存の住宅地より、駅近のマンション、大規模店近接の新興分譲地等が若年層に選好され、住宅地の「新陳代謝」が進む(東京隣接エリアのマンション、吉川美南はじめ東部地域の分譲等)。県内でも温度差があるように、同一市町内でも温度差があるのが近年の特徴(選別化)。・駅徒歩圏の区画整理(済)地が局所的に人気がある。浦和美園、高坂(東松山市)、春日部、狭山市、越谷レイクタウン、武蔵藤沢(入間市)、八潮、三郷中央、若葉(坂戸市・鶴ヶ島市)、武蔵高萩(日高市)、吉川美南、ニューシャトル沿線(伊奈町)、つきのお(滑川町)等。・一方で、1970～80年代に団塊世代の大量流入を支えた団地やニュータウンで、高齢化率が40%を超えるなど所謂「オールタウン化」が進行しており、下落率は周辺の住宅地に比し大きくなっている。・住宅地変動率については、人口との正相関、高齢化率(平均年齢)との負相関が見られる上、平均所得や学力調査との正相関も見られる。ちなみに、さいたま市では来年度から実践的な英語力を身につける「グローバルスタディ科」が市内小中学校で行われ、小学1年生から英語が必修となる。住宅地価も人口も所得も教育も、埼玉の「南北問題」と言える。・そんな人口減等で苦しむ北西エリアにおいて、近年ヘルスケア(高齢者福祉)施設が増加し、美里町や神川町で社会増となったり、秩父市が東京都豊島区の高齢者移住を受け入れる(CCRC)等の動きがじわじわと進行している。・北部・比企・利根地域において、安価な中古住宅等の取引が少なからず見られ、今後これら地域の地価を押し下げる契機となる可能性を否めない。これらの背景に、地域の伸び悩み、空家数の増大など、構造的な要因が存する蓋然性が窺える。・人口増の作用あるも、市街化区域の地価下落やスプロールにもつながってきた市街化調整区域内での宅地開発(都計法34条11号)が見直されつつある(日高市、坂戸市、川越市等に次いで羽生市等)。しかし、一部東部地域(加須市、久喜市、幸手市等)においては、依然として市街化調整区域での開発分譲がみられ、市街化区域の地価下落につながっている面がある。・9月の台風18号の影響による豪雨で、東部地域に浸水被害あり。越谷市の一部では線路の冠水により運転がストップ。床上床下浸水合わせて概ね800戸に上った。市では見舞金支給、市税の減免、徴収猶予等の施策が取られた。・住宅ローンの新規貸し出しが増えている。金融緩和と低金利競争で、フルローンを越え諸費用も含めたオーバーローンとなっている状況も見受けられる。また、相続対策で貸家の着工が増える(前年の1-9月期に比べ+7%)と共に、収益物件の購入も増えている。・消費者は「変化」を求める。県南地域はインフラ整備や店舗進出でワクワク感があるのに対し、県北地域は変化がなく、衰退が進む。 <p>県庁所在地(さいたま市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・平均変動率+1.1%(前年+0.9%)。岩槻区以外はすべて上昇しており、浦和区と大宮区で2%台、南区、中央区、北区で1%台、緑区、西区、桜区、見沼区で1%未満の上昇率となっている。このうち6区(浦和、南、中央、緑、見沼、桜)で上昇率拡大、3区(大宮、西、北)で上昇率縮小となった。・浦和駅、武蔵浦和駅の駅近の地点で2～3%の上昇。但し、後半は上昇率鈍化。3月に上野東京ラインの開業、さらに浦和駅周辺再開発(11月にアトレ浦和(North Area)開業等)により、浦和のステータスがさら
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

宅

に上がる(浦和区では、H24まで数百人程度だった社会増が、H25の湘南新宿ライン開業から2,000人超に増えている)。中心市街地の価格は上昇傾向。浦和駅近の優良住宅地では、堅調な需要に支えられて比較的高値での取引も見られる。その他中心市街地においては、マンション開発素地の需要も強い。
・浦和においてはさらに「学区」による選好性も見られる。とりわけ、県内屈指の進学校である県立浦和高校、同浦和第一女子高校への進学者数の多い岸中、常盤中、本太中等の通学区域の住宅地に対する潜在的需要が極めて高くなっている。
・武蔵浦和、南浦和駅徒歩圏では、住宅地に対する購入ニーズが強いことから、地価は強含みで推移(武蔵浦和では5棟目のタワーマンションが建つ)。しかし最近、小規模化して総額を抑える物件が増えている。バス便地域では、30代前半の一次取得者が顧客の中心となるが、地価は概ね横ばい。
・その他、北浦和やさいたま新都心(特に京浜東北線と埼京線に挟まれるエリア)も上昇感が一気に強まっている。
・大宮駅から徒歩10分以内に位置する東町・浅間町、北大宮駅及び大宮公園駅に近い高鼻町、さいたま新都心駅に近い吉敷町等は人気が高い。新大宮バイパス周辺の住宅地は、大宮からも概ねバス便に依存する地域であり、一次取得者層を対象としたミニ戸建分譲などに供給される土地も多い。
・さいたま市内でも、人口は中心部に集中し、周縁部の北区と桜区と岩槻区では人口が横ばいとなっている。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・「川越市」(-0.1% +0.1%)：旧市街地及び中心三駅(川越・川越市・本川越)は、希少性があるため緩やかに価格は上昇。アパート収入を見込んだ取引も見られる。既存住宅は、今後は画地分割で単価上昇が予測される。郊外部については、基本的には横ばい。取引総額は下がる傾向にあるが、土地価格の下落よりも建物グレードを下げている影響が大きい。
・「熊谷市」(-1.0% -0.9%)：昨年と同程度の下落。熊谷駅及び籠原駅に近い利便性の高い住宅地でほぼ横ばい。郊外の住宅地や合併した旧3町(妻沼・江南・大里)の住宅地については、依然として下落傾向が続いている。
・「川口市」(+0.9% +0.2%)：川口駅からの徒歩圏に位置する住宅地については、基本的に供給が少なく需要は底堅い傾向にあり、上昇傾向(都内での購入を断念した層の流入がある)。
・「所沢市」(+0.6% +0.3%)：需要が引き続き堅調なのは、所沢・小手指・新所沢・航空公園各駅に近い住宅地であり、徒歩圏外になると横ばい傾向、郊外部ではマイナス傾向。
・「春日部市」(-0.1% -0.1%)：利便性に劣る地域(旧庄和地区等)以外は、概ね安定的に推移。春日部駅西口土地区画整理事業完了後の地域のうち、徒歩圏内に位置する中央、谷原地区の一部などに堅調な需要が見られる。
・「越谷市」(-0.1% 0.0%)：底値圏での横ばい傾向が続いている。駅徒歩圏の住宅地は底堅い需要が認められるものの、エンドユーザーである一次取得者層は購入に慎重になっており、地価上昇に繋がる勢いは見られない。一方で、バス便圏においては幾分弱含んでいるものの、値ごろ感から相応の需要が認められ、大幅な地価の下落は見られない。
・「入間市」(+0.2% +0.2%)：武蔵藤沢駅周辺土地区画整理区域は市内で最も人気があり、高水準の取引が見られるが、景気回復が遅れている影響で、上昇も鈍化しつつある。豊岡、久保稻荷等の地区も比較的堅調に推移しているが、全体的には需給とも弱含み。市街化調整区域や交通利便性に劣る地域は下落傾向。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・「鳩山-2(今宿東土地区画整理)」(-0.8% +1.4%)：高齢化率県内1位の町で最寄駅まで約6kmのバス便エリアであるが、近くにスーパーが outlets したことで、高値での取引が見られるようになった。利便性が人を惹きつける。

地

商

埼玉県全体の地価動向と要因

- ・県全体の変動率は+0.7%で、平成27年地価公示の+0.5%、平成27年地価調査の+0.2%より上昇率は若干であるが拡大した。但し、上昇は15市、横ばいは9市、下落は21市町と、こちらも住宅地同様まだら模様であるが、郡部で地点を設けている7町については全て下落であった。好調な県南に対し、県内でも有数の大規模店に圧倒される東部の中心商業地及び背後人口の減少と高齢化も加わる北西部の中心商業地という構図が浮かび上がる。
- ・企業業績の改善を背景に、積極的な出店が目立つ(さいたま新都心のコクーン2・3、ららぽーと富士見等)。中心商業地においても、路面店舗に飲食を中心に出店が多く見られるが、新規出店は沿道地域が多い(その他、医院、美容室、学習塾等のサービス店舗も多い。従来の物販中心の商店構成からの転換)。
- ・大手チェーン店のSCやモールへの集積の一方、旧来型の商業地においては、郊外型大規模店舗の影響が大きく、駅前を中心商業地の個人商店化、駐車場化が進んでいる。
- ・一方、中心商業地の住宅地化も進む。都心30km圏においては、志木市の大手スーパー跡地ほか、大規模な土地についてはマンション素地としての需要が堅調。しかし、30km超においては、鴻巣市旧中山道沿いでの建売住宅地化が象徴するように、その地価水準が背後住宅地とほぼ同等の水準、本庄市ではそれ以下となっている所も見られる。
- ・大規模商業施設や物流施設の受け皿となっているのがJ-REIT。最近では大規模商業施設の底地を買い進む動きも見られる(フロンティア、ケネディクス等)
- ・大規模店の競合で、一部で撤退する大規模店も現れる(狭山市、飯能市、春日部市の大手スーパー等)。GMSから専門店へといった時代の流れ、さらにはインターネット通販やネットスーパーも影響。
- ・県内や都内の個人投資家、アジア系の外国人投資家による収益物件の引き合いが増え、投資対象は県南から北上(トリクルダウン)している模様。
- ・チェーン展開する外食産業の郊外部への店舗出店は依然盛んであるが、土地の調達形態として、事業用定借での出店が中心となっている。

県庁所在地(さいたま市)の地価動向と要因

- ・平均変動率+2.3%(前年+2.0%)、対前年比0.3ポイントのプラスとなり、上昇幅が拡大した。浦和区(+3.2%)、南区(+3.1%)、大宮区(+2.9%)、中央区(+2.3%)の順に高く、北区、西区、緑区、桜区が+1%前後、見沼区、岩槻区がほぼ横ばいであった。
- ・浦和駅周辺のオフィス賃料は、標準的なビルで3,000~4,000円/m²。立地や設備に劣るビルで2,000~3,000円/m²程度の水準であり、概ね横ばいで推移。しかし、3階以上の事務所の空室率は高く、都内や大宮に統廃合が進むと予想される。一方、店舗賃料については、路面店舗は4,000~7,000円/m²の水準であり、昨今強含みで推移している。空室率についても、上野東京ラインやアトレ浦和(North Area)開業等により浦和駅の乗降客が増加したことを背景に、改善している。
- ・大宮駅西口は県内屈指の商業・業務地区であり、北関東及び上信越の広範囲のエリアを管轄する拠点としての需要の底堅さが窺われる。また、土地区画整理施行中の第四土地区画整理事業地内で容積率400%の土地については、坪500万円(総額15億円)の取引も見られるなど、将来性の高い土地については需要がある。東口では、再開発事業の進展等により地価上昇に対する期待感が高まっている。
- ・さいたま市中心部では、200坪を超える空室を確保することが引き続き困難な状況。一方、50~100坪の中規模の空室は比較的在庫が多く、需要に偏り。シービーアールイーの調査によると、2015年9月期の「さいたま」エリアの空室率は3.8%と、対前期(同年6月期)比0.5ポイント低下。ランドマークビルである「ソニックシティ」や、昨年9月に竣工した「大宮JPビルディング」といった大型物件がほぼ満室となるなど、エリア内で一段と空室消化が進んだ。それに伴い、一部の物件では、賃料上昇の動きも出始めている。

業

県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・「川越市」(+0.2% +1.7%)：中心商業地は県内有数の商店街であるクリアモールであり、1階店舗の平均賃料は坪当たり3万円をやや下回る程度の水準を維持している。但し、上層階については引き続き空室が目立つ。ウエスタ川越がオープンした川越駅西口については、現在のところ繁華性・収益性共に大きな変化は見られない。
- ・「熊谷市」(+0.3% +0.1%)：総じてほぼ横ばい。1階の店舗は事務所比べて需要が見込まれるが、2階以上になると弱い。駅から離れた所では、新規需要はほとんどない。
- ・「川口市」(+1.2% +0.9%)：川口駅周辺の好立地の商業地は上昇が継続。東口駅前には店舗の入れ替わりが激しく、需要は限定的。東口駅前以外の店舗は総じて空室率が高止まり。西川口駅西口の商業地は未だ空室のままの店舗が多い。
- ・「所沢市」(+0.6% +0.8%)：所沢駅前及び繁華性のある駅前商業地の需要は根強くあるものの、その他の地域ではほぼ横ばいで推移している。所沢駅周辺では、西口の西武車両工場跡地で区画整理や再開発、東口で西武が駅直結の複合商業施設整備をいずれも2020年を目途に予定しており、今後の発展が見込まれる。
- ・「飯能市」(-1.3% -0.8%)：市内の商業地は需要が極めて少なく、商業地域内の土地でも住宅用途での取引が主流となっている。飯能駅前通りにおいても、3階以上の需要は少なく、長期的には商業地域の低層化や住宅地化への移行が進行すると予測される。1階については一定の空き室期間はあっても、テナントが入ってくる。国道等の沿道地域には、根強い需要が見られる。
- ・「春日部市」(0.0% 0.0%)：春日部駅西口が中心である。テナントの退出・撤退の動きは依然として見られ、賃料水準は弱含みで推移。募集賃料はあまり下がっておらず、坪当たり1万円で推移。春日部駅西口周辺より東口周辺の方が空室率は高い模様。H28.2に西武春日部店閉店の影響も顕在化して来るものと予測。
- ・「越谷市」(0.0% 0.0%)：買い物客の流れはイオンレイクタウンに集中しており、従来の駅前商店街は苦戦が続いている。市内の店舗及び事務所利用の需要は弱く、地価についても幾分弱含み。但し、駅至近の大規模地については、潜在的なマンション用地としての需要が認められる。

地

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・特になし。

工

埼玉県全体の地価動向と要因

・県全体の変動率は+1.2%で、平成27年地価公示の+0.5%、平成27年地価調査の+0.9%からさらに上昇率がアップした。物流を中心に圏央道周辺の引き合いが依然強い。県のほぼ中央部を東西に横断する圏央道については、3月に久喜白岡JCT～境古河IC間(19.6km)、10月に桶川北本IC～白岡菖蒲IC間(10.8km)が開通。これにより県内区間(58.4km)が全線開通し、東西方向の新たな幹線道路が完成。都心から放射状に伸びる東北、関越、中央、東名の各高速道路が圏央道経由で結ばれた。

・プロロジス、GLP、大和ハウス、ラサールといったファンド系物流による用地獲得競争が起こっている。金融緩和もあって国内外からマネーを調達し、豊富な資金力を背景に強気の価格で主に圏央道沿いに進出。但し、このようなプレーヤーが求めるのは、24時間操業できる10,000㎡超の大規模地。

・土地価格の上昇を懸念する声もあるが、CBREの調査によると、圏央道エリアの空室率は、2四半期続いた低下傾向から今回は上昇に転じ7.4%となった。エリア内に所在する物件の半数が空室を抱えており、今後の供給も多いことから、テナントは物件決定を急がない傾向が見られる。

・外環道エリアは空室率0%で賃料も上昇基調。都心隣接の立地利便性は他に替え難く、募集空室も後継テナントが早々に決まるなど引き合いは強い。新規開発物件は2016年末までに2棟が予定されているのみで、今後も需給がタイトな状況に変わりはない。

・国道16号エリアは、CBREの調査によると、前期(2015年Q2)の4.5%から3.1%に低下。トラックバースが取れる広いフロア面積の新築物件を中心に、徐々に空室が消化されている。古くから配送センターが点在する地域であるため、統合・集約や拡張の需要を吸収しやすい。一方で、賃料は横ばい。限定的ではあるものの空室期間が長引いている物件や、転貸で募集されている潜在空室も存在するため、今後の開発計画は多い。

・関越道三芳スマートICのフルIC化を2018年度に控え、その周辺、とりわけ所沢市の調整区域に物流・運輸関係の進出が目立つ。

・経済産業省が発表した2015年1～6月の工場立地動向調査によると、県内の工場立地件数は前年同期に比べて2件(8.7%)減少の21件だった。件数は全国6位で昨年と変わらなかった。圏央道の整備を背景に、引き続き引き合いが強いものの、工場用地不足が響いたという。業種別に見ると、金属製品が5件と最多。関東経済産業局によると、2020年の東京五輪などで建設需要が旺盛なことが背景にあるという。食料品と生産用機械が3件で続く。

・一見好調な県内の工業団地であるが、県北エリアは群馬県や栃木県との競合もあり、県内では相対的に弱く、一部閉鎖する工場も見られる(深谷市、妻沼西部の大手メーカー工場等)。

・分譲中、事業中の産業団地...彩の国資源循環工場(寄居町、県環境部)、杉戸屏風深輪(県企業局)、上里サービスエリア周辺(町)、坂戸西インター周辺(市)、(仮称)大和田二・三丁目(新座市)、桶川市加納原(市)、川島三島(町)、幸手中央(市、県企業局)、飯能大河原(UR)、久喜清久工業団地周辺(ネクストコア)、東松山藤曲(秀拓)

業

工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因

・「川越市」(+1.1% +1.5%)：工場や倉庫等の工業地は、幹線道路沿いで1,000㎡以上の規模に人気があるが、大規模物件を中心に増加傾向。市内の工業地の平均的な取引水準は、60,000円/㎡程度。

・「東松山市」(+0.8% +1.3%)、「吉見町」(新規 +1.7%)：川島IC周辺の成功後、関越道や圏央道に近接した地の利を生かし、産業団地等の新設が活発に行われ、物流をはじめとした企業誘致に成功している。現在、東松山市と吉見町の境の藤曲産業団地を造成中で、5区画中4区画成約。

・「春日部市」(+1.3% +1.5%)：国道4号庄和IC周辺では、企業誘致や支援制度、SC、ホームセンター等の相次ぐオープン、新国道4号・4車線化の波及効果等と相俟って、土地需要は増加しており、地価は微増ながらも上昇気配が続く。

・「草加市」(0.0% +1.2%)、「八潮市」(0.0% +1.1%)、「三郷市」(-0.3% +1.0%)：物流を中心とした需要増があって、インター周辺等立地の整ったエリアでの大規模流通業務用地の引き合いが強い。外環道の周りが特に人気があり、規模が大きければ大きい程、引き合いは強い傾向。関連産業の中小工業地も需要増。

・「久喜市」(+1.9% +3.3%)：圏央道と東北道の交通結節点であり、ICもそれぞれ擁し、物流を中心に引き合いが最も強い。今年に入ってから、大和ハウスリートが4資産、私募リートが1資産を組み込んでいる。

地

その他

- ・外国人観光客が2000万人に達しようとする中、観光庁の調査によると埼玉県内の訪問率は昨年わずか1.8% (21位。ちなみに東京は51.4%)。県は「Just North of Tokyo」として川越(年650万人)や秩父(年400万人)や越谷レイクタウン(年5000万人)等をゴールドルートにして日帰り型から宿泊型にし、2020年までに奈良県並みの5%に引き上げるといふ。
 - ・新病院建設が相次いだり(さいたま赤十字病院・県立小児医療センター、順天堂大医学部付属病院(共にさいたま市)、かわぐち心臓呼吸器病院、羽生総合病院、TMG宗岡中央病院(志木)等)、J-REITが老人ホームを購入する(さいたま市)等、ヘルスケア施設が増加している。埼玉県は2025年に75歳以上人口が2倍(2010年比。全国最高)になると予測されている。
 - ・中国はじめ新興国経済減速による製造業の業績、米国の利上げ観測による投資不動産市場への影響、パリ同時テロに端を発する地政学リスクなど、国際的なマクロ経済・金融環境については、引き続き注視すべきである。
- (今後の動き)
- ・施行中の土地区画整理事業は、2015年3月31日現在、124地区(組合42、公共団体78、UR4)。
 - ・事業認可済の市街地再開発事業は、2015年3月31日現在、蓮田駅西口(市)、武蔵浦和駅第1街区(UR)・第3街区(組合)、浦和駅西口南高砂(組合)、所沢東町(組合)の5地区。ほか鴻巣駅東口駅通り地区(組合)も動き出す。
 - ・2015年12月、関越道上里スマートICオープン
 - ・2016年2月、本川越駅西口開設
 - ・2016年2月、西武春日部店閉店
 - ・2016年3月、上尾道路の南側約11km(宮前IC～桶川北本IC間)完成
 - ・2016年3月、川島町立川島幼稚園閉園
 - ・2016年3月、小鹿野町立長若中、三田川中、両神中閉校(小鹿野中に統合)
 - ・2016年4月、和光市下新倉地区に小学校開校(児童館や図書館などを併設した3階建。延べ面積約8,900㎡)
 - ・2016年6月、東武野田線岩槻駅橋上駅舎及び東西自由通路の供用開始・西口開設
 - ・2016年春、東武東上線の座席指定「TJライナー」を朝のラッシュ時間帯に運行
 - ・2016年春、東武アーバンパークラインの春日部駅 - 大宮駅間で急行運転を開始
 - ・2016年10月、寄居PAスマートICオープン
 - ・2016年、さいたま赤十字病院・県立小児医療センター開業
 - ・2016年、秩父鉄道の永田駅 - 小前田駅間に新駅開設
 - ・2017年春、秩父鉄道の持田駅 - 熊谷駅間に新駅開設
 - ・2017年4月、西武秩父駅に複合型温泉施設(延べ面積約4,000㎡。西武)開業予定
 - ・2017年、さいたま新都心駅周辺に複合商業施設開業予定(4街区。20階建、延べ面積28,500㎡。ホテルメトロポリタン他。JR東日本)
 - ・2017年、飯能市に北欧の雰囲気とムーミンの世界を体験できる施設「メツァ」開設(約187,000㎡。年100万人の集客見込。フィンテックグローバル)
 - ・2017年秋、外環道三郷第二IC(仮称)オープン
 - ・2017年度、加須IC東地区産業団地完成予定
 - ・2018年3月、東武東上線新河岸駅の新駅舎を建設し橋上化。東側から利用可。
 - ・2018年3月、東武日光線幸手駅の橋上化と、西口開設
 - ・2018年春、川島町立三保谷小、出丸小、ハッ保小、小見野小を2校に統廃合
 - ・2018年夏、アトレ浦和(South Area / 7階建)オープン
 - ・2018年、関越道花園IC近くにアウトレットモールオープン(約20,000㎡。年650万人の集客見込。三菱地所・サイモン)
 - ・2018年度、鴻巣駅東口駅通り地区再開発事業(14階建)完成予定
 - ・2018年度、関越道三芳スマートICフル化
 - ・2019年4月、浦和美園地区に小・中学校開校
 - ・2019年9～10月、ラグビーワールドカップ開催(熊谷市)
 - ・2019年度、浦和駅西口南高砂地区再開発(27階建)完成予定
 - ・2019年度、新大宮区役所(図書館なども併設した複合公共施設)完成予定
 - ・2019年度、人間市東町留保地(約28ha)に自衛隊病院や大規模災害時の活動拠点の供用開始
 - ・2020年7～8月、東京五輪開催。さいたまスーパーアリーナ(バスケ)、埼玉スタジアム2002(サッカー)、霞ヶ関カンツリー倶楽部(ゴルフ)、陸上自衛隊朝霞訓練場(射撃)
 - ・2020年春、所沢駅東口駅ビル(複合商業施設)完成予定
 - ・2020年、所沢市北街区(A地区)再開発事業(29階建)完成予定
 - ・2020年、所沢市に図書館・美術館・博物館の文化複合施設完成予定(KADOKAWA)
 - ・2020年度、さいたま市大宮区大門町2丁目中地区再開発事業(商業施設の東棟10階建(大栄不動産)と、オフィスの西棟18階建(三井不動産))完成予定
 - ・2020年度、桶川駅東口駅前広場整備事業完成予定
 - ・2020年度、北本市立栄保育所廃止
 - ・2020年度、蓮田駅西口再開発事業(27階建 / 東急不動産・都市環境研究所)完成予定
 - ・2021年、吉見町に新ごみ処理施設完成予定
 - ・2023年度、蕨市中央第一地区住宅市街地総合整備事業完成予定
 - ・2025年春、春日部市中央一丁目地区再開発事業(延21万㎡ / 中央住宅・フジタ)完成予定
 - ・2026年、所沢駅西口地区土地区画整理事業完成予定。商業ゾーン(B地区)、にぎわい創出ゾーン(C地区。西武所有。複合的商業施設)、居住ゾーン(D地区)

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	H27 変動率	H28 変動率	H28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0	0.0	232	398	289	919
さいたま市	0.9	1.1	82	46	4	132
川越市	-0.1	0.1	12	24	11	47
熊谷市	-1.0	-0.9	1	5	18	24
川口市	0.9	0.2	17	71	0	88
所沢市	0.6	0.3	19	21	3	43
春日部市	-0.1	-0.1	0	17	11	28
越谷市	-0.1	0.0	2	22	3	27
入間市	0.2	0.2	6	8	6	20

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.5	0.7	94	66	41	201
さいたま市	2.0	2.3	42	6	0	48
川越市	0.2	1.7	11	1	0	12
熊谷市	0.3	0.1	1	6	0	7
川口市	1.2	0.9	7	6	0	13
所沢市	0.6	0.8	8	2	0	10
飯能市	-1.3	-0.8	0	1	3	4
春日部市	0.0	0.0	0	7	0	7
越谷市	0.0	0.0	0	6	0	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川口-20	川口市幸町1丁目14番1	514,000	1.4 (2.0)	底堅いマンション需要があるが、現在駅に近い新規分譲は少ない。
	商業地 大宮5-1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,450,000	5.2 (5.0)	立地に優れる不動産への投資意欲は旺盛。取引情報は乏しく、売り希望価格は強気傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま南-13	さいたま市 南区鹿手袋4丁目537番2	264,000	3.9 (2.4)	武蔵浦和駅周辺の利便施設集積により同駅徒歩圏の住宅地は人気が高く価格水準からも需要が高い。
	商業地 大宮5-14	さいたま市 大宮区仲町1丁目37番1外	1,590,000	5.3 (4.9)	大宮駅東口に位置する商業地域であり、道路の拡幅・電柱の地中化が完了し面的整備が行われた。
下落率1位	住宅地 本庄-7	本庄市日の出4丁目1250番151	38,200	-4.7 (-4.5)	駅徒歩圏外で利便性が劣るほか、地積小で駐車場が確保できず需要が著しく減退、空家も増加。
	商業地 行田5-1	行田市行田4番3	55,200	-4.0 (-3.0)	人口減少や高齢化、郊外型店舗の進出により旧市街地の需要は弱い。

県庁所在地(さいたま市)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 浦和-2	さいたま市 浦和区岸町3丁目131番1	400,000	3.1 (2.6)	高級住宅地は値上がりしている。
	商業地 大宮5-1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,450,000	5.2 (5.0)	立地に優れる不動産への投資意欲は旺盛。取引情報は乏しく、売り希望価格は強気傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま南-13	さいたま市 南区鹿手袋4丁目537番2	264,000	3.9 (2.4)	武蔵浦和駅周辺の利便施設集積により同駅徒歩圏の住宅地は人気が高く価格水準からも需要が高い。
	商業地 大宮5-14	さいたま市 大宮区仲町1丁目37番1外	1,590,000	5.3 (4.9)	大宮駅東口に位置する商業地域であり、道路の拡幅・電柱の地中化が完了し面的整備が行われた。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28 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>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県の住宅地の平均地価変動率は(H28)+0.2%〔(H27)+0.1%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 289〔(H27) 289〕, 横ばい地点数は(H28) 303〔(H27) 265〕, 下落地点数は(H28) 261〔(H27) 306〕となり, 下落地点が減少し, 横ばい地点が増加した。 ・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(H28) 17〔(H27) 16〕, 横ばい(H28) 10〔(H27) 3〕, 下落(H28) 26〔(H27) 34〕となり, 下落した市区町村が減少し, 上昇・横ばいとなった市区町村が増加した。 ・千葉県の住宅地の取引価格は横ばい乃至強含みの状況にあり, 郡部においても底打ち感が出てきている。 ・千葉県内の土地取引件数はH27.1-3まで連続して対前年同期比マイナスが続いたが, H27.4-6, H27.7-9とプラスに転じた。 ・千葉県の実質賃金は下落傾向にある。 <p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+0.2%〔(H27)+0.2%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 48〔(H27) 56〕, 横ばい地点数は(H28) 55〔(H27) 41〕, 下落地点数は(H28) 23〔(H27) 31〕となり, 上昇地点・下落地点が減少し, 横ばい地点が増加した。 ・千葉市中央区のJR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする利便性が高い住宅地(新千葉、登戸)については, 地価上昇率が拡大した。 ・花見川区, 稲毛区のJR総武線沿線住宅地は利便性が高く, 地価は上昇傾向にある。花見川区, 稲毛区は下落地点はない。 ・美浜区のJR京葉線沿線の住宅地は, 依然として地価の下落傾向が続いている。震災の影響、居住者の高齢化, 画地の大きさ等が影響している。美浜区は上昇地点がない。
	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市川市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+0.4%〔(H27) +0.5%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 28〔(H27) 37〕, 横ばい地点数は(H28) 24〔(H27) 17〕, 下落地点数は(H28) 2〔(H27) 1〕となり, 上昇地点が減少し, 横ばい地点が増加した。 ・船橋市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+0.7%〔(H27) +0.8%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 38〔(H27) 50〕, 横ばい地点数は(H28) 28〔(H27) 22〕, 下落地点数は(H28) 13〔(H27) 5〕となり, 上昇地点が減少し, 横ばい地点・下落地点が増加した。 ・市川市, 船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は, 恒常的な品薄状態にあり地価は上昇が続いている。バス路線圏の需要は弱く, 地価は横ばい～下落の状況にある。 ・市川市, 浦安市の東西線沿線の住宅地は, 都心通勤者を中心とした需要が強くなり地価は上昇が続いている。 ・船橋市の新京成線沿線は, 利便性が高い駅周辺の住宅地価格は横ばい, 駅から遠い住宅地価格は下落傾向にある。 ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+0.3%〔(H27) +0.1%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 17〔(H27) 19〕, 横ばい地点数は(H28) 29〔(H27) 26〕, 下落地点数は(H28) 12〔(H27) 15〕となり, 上昇地点・下落地点が減少し, 横ばい地点が増加した。 ・松戸市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は概ね横這い傾向にある。徒歩圏外は下落傾向にある。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, 地価の上昇率は拡大した。 ・新京成線みのり台駅, 八柱駅, 常盤平駅の各駅周辺の需要は底堅く, 地価は上昇傾向にある。 ・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H28)-0.9%〔(H27)-1.1%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 10〔(H27) 7〕, 横ばい地点数は(H28) 14〔(H27) 13〕, 下落地点数は(H28) 51〔(H27) 55〕となり, 下落地点が減少し, 上昇地点・横這い地点が増加した。 ・柏市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は上昇傾向にある。 ・東武野田線沿線の住宅地の地価は総じて下落傾向にある。 ・柏市北端部徒歩圏外の住宅地(布施新町, 大室, 宿連寺)は地価下落率が拡大した。利便性が劣り若年層の需要はあまりない。

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+3.2%〔(H27)+3.3%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 26〔(H27) 27〕, 横ばい地点数は(H28) 6〔(H27) 4〕, 下落地点数は(H28) 0〔(H27) 2〕となり, 下落地点はなくなった。 ・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+5.4%〔(H27)+5.1%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 15〔(H27) 15〕, 横ばい地点数は(H28) 1〔(H27) 1〕, 下落地点数は(H28) 0〔(H27) 0〕となり, 下落地点はない。 ・木更津市、君津市の住宅地はアクアライン効果による圏外需要もあり, 依然として需給は強含みの状態にあり, 地価上昇が続いている。人気がある新興土地区画整理地区内の住宅地では, 周辺地価水準を大きく上回る強気な値付けが目立つが頭打ちとなる動きも見られる。 <p>・成田-22(公津の杜)の上昇率は(H28)+11.7%(住宅地の上昇率1位)〔(H27)+4.9%〕となり, 上昇率は拡大した。公津の杜駅前に国際医療福祉大学が誘致され, 更地の高値取引が続出している。</p> <p>・成田-5(囲護台)の上昇率は(H28)+5.6%〔(H27)+2.1%〕, 成田-11(囲護台)の上昇率は(H28)+5.4%〔(H27)+2.5%〕となり, 上昇率は拡大した。囲護台はJR成田駅に近く駅前再開発事業の影響を受けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H28)+0.6%〔(H27)+0.3%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 11〔(H27) 10〕, 横ばい地点数は(H28) 6〔(H27) 2〕, 下落地点数は(H28) 1〔(H27) 6〕となり, 下落地点が減少し, 横ばい点が増加した。 ・浦安市のJR京葉線沿線の液状化による被災地は, 下落がほぼ止まり, 一部で若干の上昇に転じている。 ・我孫子市、栄町のJR成田線沿線の一部の住宅地は地価下落が拡大した。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。 <p>・流山市の東武野田線江戸川台駅、運河駅周辺の住宅地では地価の下落が続いている。需要はTX沿線住宅地に流れている。最低敷地面積の制限があり市場との不適合が生じている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八千代-22(米本)の下落率は(H28) -5.2%〔(H27) -4.6%〕となり, 下落率は拡大した。利便性が劣るバス圏の住宅団地で需要は弱い。 ・白井-3(富士)下落率は(H28) -3.5%〔(H27) -1.2%〕となり, 下落率は拡大した。市街化調整区域で低価格住宅が大量供給されており, 需要が流出している。
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県商業地の平均地価変動率は(H28)+0.9%〔(H27)+0.6%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 103〔(H27) 82〕, 横ばい地点数は(H28) 62〔(H27) 74〕, 下落地点数は(H28) 25〔(H27) 35〕となり, 横ばい地点・下落地点が減少し, 上昇地点が増加した。 ・市区町村別平均地価変動率は, 継続地点がある48市区町村のうち, 上昇(H28) 20〔(H27) 14〕, 横ばい(H28) 12〔(H27) 14〕, 下落(H28) 16〔(H27) 20〕となり, 横ばい・下落した市区町村が減少し, 上昇した市区町村が増加した。 ・千葉県の商業地の取引事例は相対的に少ないが, 収益物件は高額で取引されている。取引価格水準は上昇傾向にあり, 郡部の一部においても底打ち感が出てきている。 ・長期金利は低位安定状態にあり, 金融緩和の投資マインドへの影響は持続しており, 期待利回りは低下傾向にある。予想物価上昇率は縮小傾向にある。 ・千葉県の就業者数, 常用労働者数は増加傾向にある。 ・千葉県の商品販売額等(百貨店+スーパー)は, H27.6から前年同月比マイナスに転じている。 <p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉市の商業地の平均地価変動率は(H28)+0.5%〔(H27) 0.0%〕となった。 ・上昇地点数は(H28) 13〔(H27) 5〕, 横ばい地点数は(H28) 20〔(H27) 23〕, 下落地点数は(H28) 1〔(H27) 6〕となり, 上昇地点が増加した。 ・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(H28)+0.4%〔(H27) -0.1%〕となった。下落地点はない。 ・千葉県の最高価格地である千葉中央5-1の変動率は(H28)+2.7%〔(H27)-1.3%〕となった。 ・オフィス需要は限定的で, 空室率・賃料は横ばい傾向にあるが, 投資マインドは堅調で, 収益物件を高額で買う動きが一部に見られる。

<p>商業地</p>	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市川市、船橋市、松戸市、柏市の各市の最高価格地の地価変動率は上昇している。 ・市川5-4 (H28)+2.8% [(H27) +2.9%] ・船橋5-1 (H28)+1.8% [(H27) +2.7%] ・松戸5-1 (H28)+2.0% [(H27) +1.5%] ・柏5-1 (H28)+1.3% [(H27) +0.7%] ・各市の平均地価変動率は、市川市(H28)+2.2% [(H27)+1.8%], 船橋市(H28)+1.7% [(H27)+1.7%], 松戸市(H28)+1.1% [(H27)+1.0%], 柏市(H28)+0.6% [(H27)+0.3%)となった。 ・市川市、船橋市は、全地点が上昇している。 ・各市の中心商業地では殆ど売り物がなく、希少物件は地元資本が高額で取得しており、取引価格水準は上昇している。 <p>特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・君津市の商業地の平均地価変動率は(H28)+5.9% [(H27)+6.3%]となった。 ・木更津市の商業地の平均地価変動率は(H28)+2.2% [(H27)+2.0%]となった。 ・君津市・木更津市は、全地点が上昇している。 ・希少性、割安感から高値取引となっており、取引価格水準は上昇している。 ・成田5-1の上昇率は(H28)+5.3% [(H27)+2.0%]となり、上昇率は拡大した。成田駅前再開発事業等の影響を受けている。
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県工業地の平均地価変動率は(H28)+1.5% [(H27) +1.0%]となった。 ・上昇地点数は(H28) 31 [(H27) 28], 横ばい地点数は(H28) 25 [(H27) 20], 下落地点数は(H28) 4 [(H27) 12]となり、下落地点が減少し、上昇地点・横ばい地点が増加した。 ・市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある21市区町村のうち、上昇(H28) 11 [(H27) 10], 横ばい(H28) 7 [(H27) 5], 下落(H28) 3 [(H27) 6]となり、下落の市区町村が減少し、上昇・横ばいの市区町村が増加した。 ・物流施設に対する3PL事業者、eコマース事業者等の賃貸需要は強く、先進的物流施設の需要は増加しており、物流施設用地の取得、開発は活発に行われている。 ・千葉県内の主な物流施設の開発計画は、内陸部の割合が大きい。 ・H27年1月～10月にJ-REITが取得した千葉県内の物流施設は7件(内陸部4件、湾岸部3件)で、内陸部の割合が大きい。 ・千葉県の工場立地件数は、(H24)23件、(H25)15件、(H26)29件と増加傾向にある。 ・千葉県の鉱工業生産はH27.7から前年同月比マイナスに転じている。(出荷はH27.8から前年同月比プラスに転じている。在庫はH27.6から前年同月比マイナス傾向に転じている。) ・千葉県の年間製造品出荷額等は、(H24)+4.2%、(H25)+5.0%、(H26)+5.4%と対前年比で増加傾向にある。 <p>首都圏湾岸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京に近い湾岸部の市川市、船橋市の物流施設用地は地価上昇が続いている。 ・市川9-1(H28)+4.8% [(H27)+6.8%] ・市川9-2(H28)+3.8% [(H27)+6.6%] ・船橋9-2(H28)+6.4% [(H27)+8.5%] ・船橋9-5(H28)+13.7% [(H27)+7.6%] ・大型物流施設用地の供給は少なく、用地取得競争は激化しており、取引価格は上昇している。中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。 ・物流施設の賃貸需要は強く、空室率は縮小しており、賃料は緩やかな上昇傾向にある。投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。 <p>首都圏内陸部の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏市の柏インターチェンジ周辺部の物流施設用地は希少性があり、地価上昇が続いている。 ・柏9-1(H28)+7.8% [(H27)+6.6%] ・柏9-3(H28)+11.9% [(H27)+2.4%] ・大規模用地の確保、労働力の確保の観点から内陸部の需要は強まっている。 ・千葉ニュータウン等の内陸部の大規模物流施設の開発計画は多く、今後、空室率への影響が懸念されている。

地域政策、取り組み等について

圏央道(首都圏中央連絡自動車道)

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で東京都・神奈川県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。

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、鎌ケ谷市～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、市川市～鎌ケ谷市までの9.5kmは調査中である。事業中の区間は成田新高速鉄道との一体整備が進められ、同鉄道は、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)として運行されている。

東京湾アクアライン(浮島IC～木更津金田IC)通行料金

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

外環道(東京外郭環状道路)

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

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1	+0.2	289	303	261	853
千葉市	+0.2	+0.2	48	55	23	126
市川市	+0.5	+0.4	28	24	2	54
浦安市	+0.3	+0.6	11	6	1	18
船橋市	+0.8	+0.7	38	28	13	79
松戸市	+0.1	+0.3	17	29	12	58
柏市	-1.1	-0.9	10	14	51	75
木更津市	+3.3	+3.2	26	6	0	32

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6	+0.9	103	62	25	190
千葉市	0.0	+0.5	13	20	1	34
市川市	+1.8	+2.2	10	0	0	10
浦安市	+0.7	+0.8	4	0	0	4
船橋市	+1.7	+1.7	17	0	0	17
松戸市	+1.0	+1.1	11	5	0	16
柏市	+0.3	+0.6	7	4	1	12
木更津市	+2.0	+2.2	10	0	0	10

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-35	市川市菅野1丁目20番2	331,000	+1.2 (+0.3)	千葉県を代表する環境良好な住宅地でありながら容積率200%。得難い物件で常に需要は旺盛。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番1外	1,540,000	+2.7 (-1.3)	収益物件に投資する動きがあり、高額な取引が出てきた。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 成田-22	成田市公津の杜2丁目22番3	100,000	+11.7 (+4.9)	公津の杜駅前の大学誘致。更地の高値取引が続出。
	商業地 君津5-5	君津市南子安6丁目21番5	46,300	+7.4 (+6.4)	景気回復基調を背景に希少性、割安感から地価は上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 我孫子-14	我孫子市久寺家1丁目585番19	65,500	-7.7 (-6.9)	開発後40年以上経過し居住者が高齢化しており駅からバス利用圏のため新規需要は少なく需給バランスが崩れている。
	商業地 印西5-2	印西市木下字池田725番44	52,000	-1.9 (-2.8)	商業地としての新規需要が期待できないJR成田線沿線の商業地で価格の低下が進む。

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	280,000	選定替 (-)	需要は強いが、供給が少なく上昇基調である。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番1外	1,540,000	+2.7 (-1.3)	収益物件に投資する動きがあり、高額な取引が出てきた。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千葉中央-1	千葉市中央区新千葉3丁目320番	229,000	+3.2 (+0.9)	需要は強いが、供給が少なく上昇基調である。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番1外	1,540,000	+2.7 (-1.3)	収益物件に投資する動きがあり、高額な取引が出てきた。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

「全国百貨店売上高概況(日本百貨店協会調べ)」によると、平成27年7月～9月の対前年比は全国都市計+4.6%、東京+6.1%増で、4月～6月の対前年比は全国都市計+8.5%、東京+11.5%増であった。消費動向の回復基調が継続している。また、中華圏、アセアンを中心とする地域からの外国人観光客の増加傾向が継続しており、外国人が集まる新宿、銀座、浅草、渋谷などでは、店舗売上高の増加に寄与している。中でも、銀座エリアは店舗売上高の10%～15%を中国人を中心とする外国人観光客が占めるとも言われている。この様な状況から、繁華街を中心とした高度・準高度商業地域は好調で、地価は上昇している。

また、銀座7丁目・8丁目、六本木、赤坂、歌舞伎町などの歓楽街についても、景気回復や接待費の損金参入枠拡大を受け好調に推移している。

都心3区(千代田・中央・港区)の地価動向と要因

変動率	千代田区	+7.4%(前年 +5.7%)
	中央区	+9.6%(前年 +7.2%)
	港区	+7.6%(前年 +5.6%)

「ジャパンオフィスマーケットビュー 2015年第3四半期」によると、「グレードA(東京全体)」の平均募集賃料は33,850円/坪で対前年比6.1%増額・対前期比0.7%増額、空室率は4.5%で対前年比0.3Ptsの減少・対前期比0.3Ptsの減少となった。春に供給された大規模オフィスビルの影響で、一時的に空室率が増加したが、徐々に消化が進み前年よりも低下した。また、「グレードA(丸の内・大手町)」の平均募集賃料は45,650円/坪で対前年比9.2%増額・対前期比0.4%増額、空室率は0.2%で対前年比1.4Ptsの減少・対前期比0.2Pts減少となった。この様に、グレードA(丸の内・大手町)は空室率の大幅な減少を背景に賃料の増額傾向が一段と鮮明になっている。グレードAマイナス、グレードBも、空室率の減少に伴い、賃料は上昇傾向である。

(銀座)(中央5-2 +22.9%、中央5-22 +18.6%、中央5-23 +18.5%、中央5-29 +18.1%、中央5-41 +18.0%、中央5-27 +17.9%、中央5-18 +17.2%、中央5-4 +16.8%、中央5-1 +11.6%)

銀座の路面店の賃料は、中央通りで月坪15万円から坪30万円、並木通りやみゆき通りで月坪15万円から坪20万円程度の相場が定着しつつある。従来より2割～3割程度高い水準である。この賃料の上昇傾向は継続しており、一部の情報誌には中央通りで上限月坪40万円の記事も見られる。また、中央通りや背後で高い取引事例も見られ、総じて地価は高い上昇傾向を示している。昨年10月にオープンした銀座1丁目の「KIRARITO GINZA」は、従来の相場水準よりも高い価格で外資に売却された。また、平成27年11月に米高級服飾のマイケル・コースが中央通り・銀座4丁目にオープンした。さらに、平成28年11月竣工予定の松坂屋跡地を中心とした「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」(商業施設、大規模なオフィス、文化・交流施設「観世能楽堂」などの複合施設)、平成28年春開業予定の銀座阪急跡地「(仮称)銀座5丁目プロジェクト」、平成28年初夏開業予定の「サッポロ銀座ビル」、銀座テアトル「コナミクリエイティブセンター銀座(仮称)」の建替工事が行われ、集積の向上が期待されている。また、銀座7・8丁目エリアの飲食店舗についても、賃料上昇に至ってはいいものの、着実に空室が減少しており、回復傾向にある。この様に、銀座地区は全般的に活況である。

業 (表参道・南青山・北青山)(渋谷5-26 +14.3%、港5-9 +12.8%)

表参道・南青山では、平成27年2、3月に三越伊勢丹グループが原宿竹下通りに「原宿アルタ」を、東急不動産(株)が明治神宮前駅近くに「キュープラザ原宿」を、青山通りに「新青山東急ビル」をそれぞれオープンし、また同年3、4月にミュウミュウ、ステラマッカートニーが青山・みゆき通りに移転した。また、平成28年以降に原宿にヨドバシカメラの出店が予定されている。さらに、明治通りの拡幅工事も順調に進んでおり、一段の魅力の向上と集客力のUPが見込まれる。青山通り沿いは青山ベルコモンズ跡地開発ほか複数の開発計画があり、まちづくりの指針が策定され、将来の期待から取引が活性化している。この様な状況下、地価は高い上昇を示している。

(虎ノ門、新橋)(港5-39 17.1%、港5-1 15.8%、港5-40 13.1%)

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

(品川、田町)(港5-10 +15.6%)

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

地	<p>その他の商業地域の地価動向と要因 (新宿3丁目)(新宿5-24 +15.9%、新宿5-15 +15.4%、新宿5-35 +15.4%) 新宿三丁目(靖国通り・明治通り・高島屋に囲まれたエリア)を中心とする商業地は日本随一の商業ポテンシャルを有している。平成25年に東急東横線と地下鉄副都心線の相互乗り入れによって、新宿三丁目駅の乗降客が大幅に増加し、商圈が一段と拡大したほか、平成27年にはコマ劇場跡地のホテルグレイスリー新宿やアパタワの開業を始めとして、新宿三丁目周辺ではホテル建設が相次ぎ、国内外からの旅行客の受け皿となっており、新宿の繁華性は一段と向上した。なお、渋谷の再開発やビル建替などによって生じた集客力の低下を、新宿が吸収したことにより繁華性が高まったとの指摘もある。また、新宿通り沿いではビルの建替が進められ、平成26年秋には新宿中村屋ビルやヒューリック新宿ビルがオープンしたほか、平成27年春には新宿三丁目交差点にラオックス新宿本店が出店した。さらに、新宿通りでは、ルイヴィトン、バーバリー、ティファニー、コーチなどのブランド店が進出し、伊勢丹を中心として国内外の富裕層に対応した商業展開も図られている。今後は、平成28年春に新宿駅南口に新宿の新たなランドマークとして複合大型施設(商業施設・オフィス等)「R新宿ミライナタワー」が完成するほか、当該複合施設に隣接して、今まで19箇所に分散していた39の府県を結ぶバス停を一箇所に集約した「新宿南口交通ターミナル」が完成する予定であり、交通の利便性が一層向上する。さらに平成32年度には回遊性の向上を図るため新宿駅東西自由通路が完成予定であり、新宿はその商圈を拡大し、繁華性が一層向上すると見込まれる。この様な状況から、地価は高い上昇を示している。</p> <p>(渋谷)(渋谷5-22 +14.5%、渋谷5-26 +14.3%、渋谷5-14 +11.2%) 「渋谷ヒカリエ」はIT関連企業に人気で賃料は坪当たり40,000円台と言われるなど、渋谷駅周辺は事務所供給が少ない割に需要が旺盛である。三鬼商事の調査(11月時点)によれば、渋谷地区は空室率が2.4%で都心5区で最も低くなっている。また、平均賃料は19,538円/坪で最も高く、対前年賃料増額率も最も高くなっている。一方、店舗は明治通りや原宿・表参道の成長によって競争力に陰りが見られるものの、公園通りや井の頭通りの路面店の賃料は坪7万円から10万円(CBREの資料では坪10万円から25万円)と高額で、駅至近エリアは上昇傾向が継続している。現在も、「渋谷駅南地区(平成29年)」、「道玄坂一丁目駅前地区(平成30年)」、「渋谷駅街区東棟(平成32年)」、「渋谷駅中央棟・西棟(平成39年)」などの大型再開発事業が進行中で、さらなる発展が期待されており、地価は高い上昇を続けている。</p> <p>(池袋)(豊島5-1 +9.0%、豊島5-5 +8.3%、豊島5-23 +7.4%) 西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネなどの駅直結店舗を中心とした商業地域である。駅直結型の大型店を除けば飲食店舗が中心で、特にサンシャイン60通りのポテンシャルが高く、路面店の賃料は上昇傾向となっている。東池袋1丁目8街区内に「WACCA」が昨年9月にオープンし、街の賑わいが増している。2019年(平成31年)3月の竣工を目指して西武鉄道旧本社ビル跡地の建替工事が起工した。また、豊島区役所が平成27年5月に新庁舎へ移転し、旧区役所跡地(平成32年3月竣工予定)及び旧公会堂跡地(平成31年3月竣工予定)の再開発事業が進行している。平成27年7月に池袋駅周辺地域が「特定都市再生緊急整備地域」に指定され、今後更に様々な商業施設等の集積が期待されている。</p>
	<p>23区全体の地価動向と要因 円安傾向の定着から輸出関連企業の経営環境が好転した。また、食品・スーパーなどの日配食品やドラッグストアなどの日用雑貨を荷主とする3PL事業者や卸売業者及びアパレル関連企業の物流施設に対する需要が旺盛で、地価は上昇傾向を続けている。23区の平均変動率は昨年の+1.2%からやや拡大して+2.5%の上昇となった。 区別の平均変動率は、品川区+5.1%、大田区+5.8%、江東区+2.8%、江戸川区+1.2%、板橋区+1.2%、足立区+0.2%である。 (大田9-2 +11.8%) 東京オリンピックに向けた需要拡大期待やインターネット通販の普及などから、商品を効率的に配送できる大型物流施設に対する需要が拡大していることを背景に、比較的高い上昇を示している。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について 地域開発・再開発等については、上記の説明のなかで記述している。</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	+1.9%	+2.8%	631	10	0	641
千代田区	+6.3%	+9.4%	6	0	0	6
中央区	+6.4%	+9.7%	8	0	0	8
港区	+6.0%	+6.3%	19	0	0	19
世田谷区	+1.5%	+2.7%	76	0	0	76
板橋区	+1.1%	+2.0%	34	0	0	34
江戸川区	+1.1%	+1.7%	52	0	0	52

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	+3.4%	+4.8%	587	0	0	587
千代田区	+5.7%	+7.4%	40	0	0	40
中央区	+7.2%	+9.6%	43	0	0	43
港区	+5.6%	+7.6%	47	0	0	47
世田谷区	+1.9%	+3.3%	32	0	0	32
板橋区	+1.3%	+2.3%	17	0	0	17
江戸川区	+1.4%	+2.2%	16	0	0	16

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

[東京区部]

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千代田-3	千代田区六番町6番1外	3,480,000	+10.5% (+6.4%)	都心部での高額マンションの需要は堅調で、用地需要も強い
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	40,100,000	+18.6% (+14.2%)	銀座の中心に位置し、外国人観光客が増加、店舗需要が旺盛
上昇率1位	住宅地 港-16	港区南麻布4丁目19番1外	2,480,000	+13.2% (+11.2%)	プレミアムマンション市場が活気づき、特に稀少性の高い超一等地に対する需要が回復した。
	商業地 中央5-2	中央区銀座6丁目4番13外	19,300,000	+22.9% (+12.9%)	賃料の上昇傾向、周辺の開発動向、稀少性が高く取得需要が増加
下落率1位	住宅地 練馬-10	練馬区大泉学園町6丁目808番6	242,000	0.0% (0.0%)	大江戸線延伸計画の事業化延期で前半は地価下落となったが後半は活発な取引があり横這に戻した
	商業地 足立5-23	足立区栗原4丁目9番7	310,000	+0.3% (+0.3%)	特になし

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(東京都多摩地区代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因

- ・ 多摩(島嶼含む)平均は、平成26年地価公示から三年連続の上昇となった。上昇幅は、昨年の+0.8%から+0.7%とやや縮小した。
- ・ 多摩地区(島嶼含む)地区全体で、住宅地の継続711地点のうち477地点が上昇を示したが、上昇地点数は昨年の530地点からやや減少した。一方、横這い地点も昨年の137地点 148地点と増加し、下落地点も奥多摩、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36地点 86地点と増加した。
- ・ 市町村別の住宅地平均変動率を列記すると、上昇の1位は武蔵野市の+3.3%、2位は三鷹市の+2.6%、3位は稲城市の+1.8%が挙げられ、多摩地区でも都心部に近いエリアが上位を占める結果となった。上昇の要因としては、高価格水準の地域では住宅地としてのブランド力のある地域での根強い需要があり、また、土地区画整理などによる街造りの進展が需要を誘引していることなどが考えられる。
- ・ 一方、下落地点は、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利用の住宅地域の他、急坂の上り下りが敬遠され以前から需要が弱い丘陵地の住宅地域に見られる。特に土砂災害等の危険性が危惧される傾斜地の住宅地域では下落圧力が徐々に強まりつつある。

主要都市の地価動向と要因

住

- <多摩第1分科会> : 武蔵野市(+3.1% +3.4%)、三鷹市(+1.7% +2.6%)、
小金井市(+1.2% +1.4%)、西東京市(+1.1% +1.4%)、

- ・ 武蔵野市は今回も住宅地全地点でプラスの変動率となった。市内の住宅地全般に対して底堅い需要が見込まれる。特に、吉祥寺駅、三鷹駅に近い住宅地は人気があり、強気の取引も見られる。新築建売住宅は、八幡町1丁目で大手中産産会社が総区画20戸(120㎡前後)の建売住宅を分譲中(プライドシリーズ武蔵野中央公園パークサイド、販売価格8,000万円前後が中心)、また関前3丁目でも同社が全47区画(敷地面積120.01㎡~129.79㎡・プライドシリーズ武蔵野関前緑景の街)を開発分譲し、平成26年11月販売開始、平成27年2月に第2期販売を行い、売行きは概ね好調である。

宅

- ・ 三鷹市の住宅地は、井の頭地区の3地点については何れも3%を超える上昇を示し、新川地区、大沢地区等、バス便の地区でもやや緩やかであるものの上昇傾向にある。平成28年4月、杏林大学が下連雀5-4-1に新キャンパスを開設する。八王子からの移転に伴い、約4,000人の学生が移動することになり、周辺での貸家需要は強まるものと見込まれる。

- <多摩第2分科会> : 府中市(+0.9% +0.9%)、調布市(+1.1% +1.1%)、
狛江市(+0.8% +0.5%)、稲城市(+1.6% +1.8%)

地

- ・ 府中市、調布市、狛江市、稲城市の4市全体の昨年変動率との比較が可能な継続地点、全計104地点のうち、昨年変動率より上昇幅が拡大した地点は約25%(前年約30%)、上昇幅が同程度となった地点は約35%(前年約35%)、上昇幅が縮小した地点は約40%(前年約35%)となっており、昨年に比して上昇幅が拡大した地点は減少し、上昇率が鈍化している割合が多くなっている。

- ・ 府中市内の地価は、現在では概ね上昇傾向で推移している。アベノミクスによる株高・円安傾向は続くものの、給与収入が伸び悩んでいるため、今後、地価上昇の鈍化が懸念される。また、これまで続いていた地価上昇に伴い開発業者の仕入れ値の上昇もあり、販売価格が比較的高額になっているためエンドユーザーの購入限度額を超えつつあるのが現状である。総額如何で需要動向が影響を受けるため、総額を抑えるために敷地を60㎡~80㎡程度に細分化し3階建ての建売住宅分譲を行っているケース等も見受けられる。

- ・ 調布市では、京王線立体交差事業等が進められ平成24年8月19日をもって京王線は地下化となった。当該立体交差化に伴い、調布駅前、布田駅前等で駅前広場整備計画が進められている。これら線路地下化にともない従来の沿線沿いの土地については、今後、周辺地域を含め地下化による環境等の変化に伴う地価への影響には注視する必要がある。

- ・ 調布市内には鉄道駅9駅があることから、深大寺地区等バス勢圏の地域も存するが、概ね徒歩圏内の地域が大半を占め、住宅地としての利便性は比較的高い地域が多いなか、当市においては京王線立体交差事業における鉄道の地下線化工事(2012年8月に地下化工事完了)とともに調布駅周辺、布田駅周辺、西調布駅周辺等の整備関係のほか、都市計画道路事業等各種都市基盤整備が行われており、駅への接近性に支障のない住宅地域、特に調布駅周辺の住宅地域等では供給が少ないこともあり+2.0%~+2.5%強と上昇の度合いがやや強まっている。

- ・ 稲城市内では、7箇所土地区画整理事業が行われており、また、南武線高架化事業に伴う3駅の駅周辺整備事業の進展、利便性の向上などの好影響が認められ、周辺の既存地域及び値頃感のある地域における地価は、上昇傾向が顕著となっている。また、これら土地区画整理事業地区や多摩ニュータウン地区、特に若葉台地区にあっては商業施設の充実に伴い、需要は強くなりつつあり、上昇度合いは比較的強い状況にある。

<多摩第3分科会> : 町田市(+0.2% 0.0%)、多摩市(+0.5% +0.1%)

・町田市の地価動向の特徴としては、地域によって温度差ないしコントラストの差が明確になっている。つまり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横這い圏内の動きで、特に町田駅圏内の中心市街地の住宅地や成瀬駅周辺等の人気の高い住宅地は供給も少なく需要は高い状態で、地価動向としては強含みの傾向で推移している。一方で、最寄り駅からバス便利用の地域や地勢・高低差等の条件の劣る地域においては需要は弱含んでおり、市場においてはかなり苦戦している模様で、やや下落という地域が多い。

・町田駅周辺徒歩圏の住宅地の人気は高い。容積率200%地区は、土地の細分化で総額を抑えられることが価格の値崩れを防いでいる。なお、容積率200%地区の規模の纏まった土地は共同住宅としての需要が見込まれる。

・起伏のある丘陵地の玉川学園地区では、地勢等の条件の劣る中規模画地は引き合いが弱く、北部のバス便エリアと同様に在庫が増加している。また北部の相原駅勢圏の土砂災害警戒区域に近い地域は需要者が避ける傾向にある。

・市内の各駅乗降客数の対前年増減率はJR横浜線では矢部駅を除き成瀬駅の - 1.6%のほかは - 0.1% ~ 0.9%のやや減少。小田急線は玉川学園前駅の - 3.1%を始め - 1%台の減少。田園都市線は南町田駅の - 0.9%以外は - 2 ~ - 3%台の減少。京王多摩センター線は多摩境駅 + 2.6%とプラスとなっている。

・今年3月、小野路町の介護付有料老人ホーム(室数163)が信託受益権売買で投資法人によって取得された。35億8千万円。NOI利回り5.3%。なお都市計画法上の用途は1中専地域(50/150)。

・多摩市の人口は平成23年に減少に転じたが、直近一年はほぼ横這いの傾向にある。今後は大規模集合住宅の竣工等に起因する人口流入がなければ自然減・社会減により人口は減少していくと考えられる。

・過去5年間の高齢化率の推移は、東京都+2.4%に比し、多摩市+5.3%と高齢化率の進行が早い。多摩市は多摩ニュータウンが6割の面積を占めるが、初期に入居の始まった団地の高齢化率が高く、建物の老朽化と共にニュータウンの再生が課題となっている。

・多摩市内の住宅地は、聖蹟桜ヶ丘駅や多摩センター駅に近く区画街路の整った人気の高い地域で前半に若干の上昇もみられるが後半は横這い、駅徒歩圏でも区画街路の雑然とした既存地域では年間で横這いであり、バス便の傾斜の急な古い造成団地などでは需要は少なく地価は弱含みである。京王電鉄主導の地域開発で聖蹟桜ヶ丘駅近くに高齢者向けサービス付住宅、大栗川沿いに有料老人ホームが開発・建築中であり、桜ヶ丘の戸建からの移動が進むと考えられる。

<多摩第4分科会> : 小平市(+0.8% +0.8%)、東村山市(+0.5% +0.7%)、
東大和市(+0.7% +0.6%)、清瀬市(+0.9% +0.6%)、
東久留米市(+1.0% +0.7%)、

・小平市住宅地の取引価格は、概ね横ばいから緩やかな上昇傾向で推移している。建売住宅は供給過剰であり、100戸超の大型物件の分譲予定もあり、中古戸建及び宅地市場への影響が懸念される。大手デベロッパーによる建売分譲価格は、中小事業者の分譲価格を大きく上回る傾向にあるが、需要層もやや異なり、全体的な地価相場への波及力には乏しい。

・平成26年4月に鈴木町1丁目の大手通信会社の社宅約20,000㎡(容積率200%)が大手不動産業者に約400千円/㎡(路線価の約2倍)で売買された。

・東久留米市内の新築建売分譲等については、H25.4にイオンモールがオープンした頃にはその周辺でブラウドシリーズ(野村不動産(株)、114区画)など大手開発業者による宅地開発が見られたが、このところは従来どおりの中堅開発業者などによる開発が市内各所で行われている。ただ、新規開発については、少し前の時期の供給が多かったことの反動もあってか、全般的にはやや少なめとなっている。なお、マンション分譲については、イオンモール近くのひばりが丘団地再生計画区域内での動きが活発となっている。

・東大和市の取引価格は横ばい傾向で推移し、また土地の取引件数・取引面積とも減少している。H26年の消費増税前後の景気低迷が、当市の不動産市場の中心である住宅の一次取得者層にも大きく影響したものであると思われる。中央線立川駅で乗換可能な多摩都市モノレール各駅周辺は人気であるが、各駅から遠くバス便の地域については販売期間が長期にわたる物件が散見される。

<多摩第5分科会> : 立川市(+1.1% +0.6%)、昭島市(+1.4% +0.5%)、日野市(+1.2% +0.6%)
国分寺市(+0.9% +0.3%)、国立市(+1.1% +0.9%)

・立川駅から徒歩10~15分以内の住宅地は、利便性が高いので引き合いが強く、また相変わらず売り物が少ないので売値は強気。市場滞留期間は短く、更地取引で総額5千万円以上も見られる。都市モノレール沿線についても駅から5分以内ならば売れるので、価格設定を高めトライする業者もある。バス便や武蔵砂川以西の地域は価格勝負になるため、北部の住宅地の地価は弱含み乃至横ばい程度。

・立川市内のマンションの売れ行きが良いため、今後も駅近に素地があれば、マンション業者が土地を積極的に取得する動きは続くと思われる。立川駅勢圏の分譲マンションの売れ行きは好調で、分譲価格も上昇している。

住

宅

地

・ 日野市内の住宅地は、平成26年の消費税引き上げによる需要の落ち込みが、平成27年春頃から緩やかな回復に転じた。しかし、上昇している地点は良好な住宅地に限られ、他は横這いで推移している。また多摩丘陵の住宅団地は、傾斜地である地勢、生活利便性の低さや高齢化率の高さ等が敬遠され、依然需要の回復が見られず値下がりしている。

・ 高幡不動駅、豊田駅及び日野駅周辺の中古マンションに対する需要は増加し売行き好調であり、これは高齢化進行により傾斜地の住宅団地を売却して、このような中古マンションに住み替える等の需要があることも要因の一つである。

・ 国分寺駅徒歩圏は利便性が良好であり需要は比較的堅調である。市内では府中街道を境に西側の地域は供給余力が多くなり価格に牽引力はない。北部や北西部は元々価格水準が低く建売分譲も多いが、交通の便が劣るため需要・価格とも軟調である。西武線沿線は中央線沿線と比べて人気がない。隣接市と比べると需要は弱く、武蔵野・三鷹市での購入を断念した層が小金井市までは及んでいるが、国分寺への流入は少ない。街づくり条例は改正されたが、近隣市と比べロットが大きい事も単価が上がらない要因となっている。

・ 駅前再開発地区のマンション『シティタワー国分寺ツイン(総戸数587戸)』をはじめ、『ザ・パークハウス国分寺プレイス(45戸)南町3-11』、『ザ・パークハウス国分寺緑邸(82戸)本町4-4』、『プライド国分寺(125戸)南町1-14』、『国分寺市東恋ヶ窪1丁目計画(518戸)』等マンションが建設ラッシュである。

< 多摩第6分科会 > : 青梅市(-0.3% -0.6%)、福生市(+1.9% +1.7%)、
武蔵村山市(+0.9% +0.8%)、羽村市(+1.4% +0.9%)、
あきる野市(+0.5% +0.5%)、瑞穂町(+0.7% +0.5%)、
日の出町(+0.4% +0.4%)、

・ 青梅市内の地価動向は、交通接近条件や環境の優劣による二極化の傾向にあり、市内の区画整理が完了した良好な住宅地ではほぼ同率からやや上昇傾向と認められる。一方、旧市街地はほぼ同率からやや下落傾向で推移しており、青梅駅から先の単線区間及び北部郊外の地域や市街化調整区域は依然として下落傾向にある。

・ 大雪や集中豪雨など自然災害への警戒心は高まってきており、傾斜地や遠隔地に対する需要減退要因になっている。これら地域は概して高齢化や人口減少が進んでいる地域であり、需要減退に拍車がかかっている。

・ 10棟程度の小規模な建売分譲住宅が多い武蔵村山市では、平成27年1月に大南地区において216区画の大規模開発許可があり、今後の市場への動向が注目される。

< 多摩第7分科会 > : 八王子市(+0.4% +0.1%)、

・ 八王子市内の住宅地は総じて横這いしないしは若干の上昇で推移しているが、足元では上昇傾向がやや弱まっている感がある。主要駅から徒歩圏内の平坦地等では堅調な需要が見られる一方、バス利用の古い住宅団地等については高齢化等に伴い需給バランスが崩れており下落傾向にある。前年と比較すると上昇幅の縮小傾向が見受けられる。

・ 八王子駅や西八王子駅から徒歩圏の、区画の整然とした高低差の小さい住宅地域の地価は上昇傾向を継続している。交通の便の良い市街地についても、駅からの距離格差や環境格差が以前より開いてきている感がある。駅周辺地域も含めて供給が少なく、売り出し価格はこれまでより相当高くなっているが、成約価格ベースではやや上昇程度である。

・ 八王子市内での新築分譲マンションの供給は、平成24年秋頃から増え始め、平成25年に入ってから急速に増加し平成26年以降も増加傾向にある。JR八王子駅・京王八王子駅・西八王子駅・高尾駅・北野駅・南大沢駅・京王堀之内駅の駅周辺での販売が殆どである。特徴は、駅から徒歩10分くらいまで、3LDK70㎡程度で3,000万～3,500万円台程度の価格帯が中心である。大手不動産が子安町一丁目で分譲していた大規模マンション『オハナ八王子オークコート』(総戸数346戸・予定最多販売価格3,300万円・戸当たり65～87㎡程度)は、順調に成約が続き完売した。また高尾駅東方の電機メーカー跡地(東浅川町)では大型分譲マンションの開発工事が本格化しており、プレミスト高尾サクラシティ(共同住宅4棟416戸)とセキユレアガーデン高尾サクラシティ(戸建住宅83戸)の建築が進んでいる。

< 島 し ょ > : 大島町(-2.6% 0.0%)、新島村(-1.5% 0.0%)、神津島村(0.0% 0.0%)
三宅村(-1.1% -1.1%)、八丈町(-1.2% -1.2%)、小笠原村(0.0% 0.0%)

・ 大島町:人口減少、高齢化や産業の衰退に加え、土砂災害の影響もあり、不動産需要は全般的に弱いと認められる。平成26年9月に公表した「大島町復興計画」に基づき、平成27年秋から用地取得交渉を開始し、平成28年夏までに用地買収を終了する予定である。

・ 小笠原村では、世界自然遺産登録により大幅に増加した来島者数は、登録前に比べ高い水準にあるもののほぼ落ち着きを取り戻す状況になっている。大村地区の隣接地域(公示-1周辺)は民宿や店舗等の利用が混在しており、新規の出店も見受けられることから稀少性や用途的な弾力性は拡大している。

商業地：多摩・島しょ全体の地価動向と要因

・ 商業地平均も住宅地と同じく、平成26年地価公示から三年連続の上昇となった。上昇率は+1.7%で昨年の+1.3%を上回り、収益力の高い準高度商業地の上昇が牽引している。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、商業集積の高まりや個人消費の緩やかな伸びに支えられやや高目となった地点が多く、目立った地点では立川5-1が+8.9%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。

主要都市の地価動向と要因

<多摩第1分科会> : 武蔵野市(+3.4% +4.5%)、三鷹市(+1.6% +2.6%)、

小金井市(+1.2% +1.7%)、西東京市(+1.3% +1.6%)、

・ 武蔵野市の商業中心は吉祥寺駅北口エリアで、サンロード等のアーケード街を中心に、周辺部に東急デパート、西友、パルコ、コピス吉祥寺、ヨドバシカメラ等があり、平日でも人通りが多く、多摩地区の中核商業地として機能している。平成22年より改築工事を行っていた京王吉祥寺駅ビルは、平成26年4月に完成し、「キラリナ京王吉祥寺：延床約28,000㎡・全98店舗」として開業し、これに伴い駅の南北自由通路が同時期に開通した。吉祥寺通りと中道通りの交差点に建築された商業ビルには、「ユニクロ吉祥寺店」が同年10月にオープンし、地上7階・売場面積約2,800㎡の都内でも有数の大型店舗である。続いて同年10月末には吉祥寺大通りと末広通りの交差点に建築された商業ビルに、ヤマダ電機「LABI吉祥寺」がオープンした。

・ 武蔵野市では、吉祥寺駅北口の「サンロード商店街」、「平和通り」及びパルコから東急百貨店に至る「吉祥寺通り」沿いが最も出店ニーズが多く、人気の高い1階店舗部分の賃料は3.3㎡当たり50,000～120,000円。「ダイヤ街」、「吉祥寺大通り」等の1階店舗で同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。

・ 小金井市の武蔵小金井駅南口地区市街地再開発事業第二地区(第一地区の南側に隣接する約1.5ha)は、平成24年4月に準備組合が設立され、平成26年8月に都市計画決定した。平成29年1月工事着手、平成31年11月建物竣工予定である。

<多摩第2分科会> : 府中市(+1.5% +1.8%)、調布市(+2.5% +2.9%)、

狛江市(+0.7% +0.5%)、稲城市(+1.6% +1.6%)

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

・ 調布市では、調布駅や仙川駅など小売・飲食店舗等が集積した商業地域は、空室も認められず、京王線地下化及び駅周辺の再開発等地域変化が見られ、需要は強含みで推移している。しかしながら、幹線道路沿いの収益性の劣る路線商業地域等の需要はやや弱く、マンション素地、戸建住宅の開発素地に移行している。また、「調布」駅周辺では再開発事業に伴うマンションの建設が目立ち、現在のところ売れ行きは好調である。なお、京王電鉄調布駅周辺開発として、調布駅地上部及び線路跡に商業施設(シネコン等)3棟、延面積38,000㎡とする商業施設が建設予定となっており、調布駅周辺の地域は大きくその様相を変化させる可能性が存する。

・ 狛江市・稲城市においては、近年の稲城市若葉台地区を除いて、オフィス・店舗とも商業施設が集積する中心的な地区はなく、各駅周辺に小規模な地元企業や個人商店、チェーン店等が、幹線道路沿道に外食産業・スーパー・ホームセンター等の郊外型店舗が市内に分散して展開している状況にある。狛江市では店舗需要は前半に比べ後半はやや弱含みにある。

<多摩第3分科会> : 町田市(+1.1% +1.4%)、多摩市(+0.1% +0.2%)

・ 町田駅周辺の繁華性の高い商業地域では、しばらく市場での大型物件の取引は殆どなかったが、2年ぐらいい前から、投資意欲の回復が見られ、取引が生じている。中心商業地周辺でも、投資目的の需要者の参入が見られる。その他の地域は、駅近の事業用地の需要は強くなく、マンションや戸建への転化が見られる。路線沿いでは、大手店舗事業者は定借が殆どで、土地の購入は少なく、その為、価格は概ね横這い状態である。

・ 小田急百貨店町田店の直近の売上高は、6月が3,091百万円(対前年比 - 6.2%)、7月が3,362百万円(対前年比 + 5.7%)、8月が2,603百万円(対前年比 + 17.9%)となり、6月を除き月別売上高の回復も見られるが、営業収益ベースでは本年度第1四半期(4-6月)では前年比 - 7.6%となっている。その他の小売店舗についても、全般的に売上げは減少し、業績不振による閉店や店舗跡地への出店など入替えも比較的頻繁に

商

業

地

・ 町田駅前地区の店舗賃料は高めで推移している。中でも標準地「町田5-9」周辺は、スポット的に高額エリアで、テナントの競合が認められる。1階路面店舗の賃料は高め(坪2万円～3万円、一部6万円程度も存在)で推移している。保証金10ヶ月。駅前からやや外れたエリアでは、建物が古く、設備の不備から賃料は@1.2～1.5万円/坪程度である。新規出店は飲食店舗が多く、物販は少ない。店舗売上は減少傾向で、賃貸需要は弱含み傾向で推移している。3階以上の空室が目立つ。

・ 多摩市内の商業地は、駅近の路面店1階は空室が少なく弱い状況にはないが、2階以上は空室が決まらないケースが多く見られる。京王百貨店聖蹟桜ヶ丘店の平成27年4月～6月の売上高は前年同期比0.2%増で、新宿店が+3.1%であるのに比べ低い。聖蹟桜ヶ丘駅近くの大手コンサルタント会社は9月に多摩市の本社及び新宿区の新宿オフィスを統合し、千代田区に移転した。オフィス街としての比重は薄まりつつある。5月に閉店したヤマダ電気テックランド多摩センター - 店の後継店はなく空いたままである。

< 多摩第4分科会 > : 小平市(+0.6% +0.7%)、東村山市(+0.5% +0.9%)、
東大和市(+0.5% +0.6%)、清瀬市(+0.9% +1.1%)、
東久留米市(+0.5% +0.8%)

・ 小平市内の商業地の取引は需要及び供給共に少なく、価格動向を判別することは困難であるが、用途指定上の近隣商業地域にあっては背後住宅地との価格牽連性が強く、住宅地価格に収斂していく傾向が認められる。用途指定上の商業地域は容積率・汎用性に絶対的な差が存するため、小平・花小金井・一橋学園駅前等においては住宅地よりも優位の価格帯が維持されている。

・ 小平市内におけるオフィス需要は弱く、オフィスの供給自体も少ない。地縁選好性のある需要者向けの駅前商店街2～3階の小規模な事務所の賃料水準は坪7,000円～8,000円程度である。主要駅前周辺などを除き需給ともに少ない。立地等が劣る商店街では空き店舗(特に併用住宅)も目立つ。店舗賃料は、花小金井駅南口路面店で坪10,000円程度、北口の中心商業区で坪10,000円～14,000円程度で、一橋学園駅、小平駅周辺で坪10,000円弱程度となっている。

・ 東久留米市では、東久留米駅北口商店街、東久留米駅西側・東側の地区、滝山団地内、ひばりが丘団地周辺などに商業店舗の集積が見られるが、従来型の商業地域においては依然空室が多く見られる。賃料水準は1階で坪1万円程度である。

・ イオンモール東久留米のオープン以降、幹線道路沿いにはメガドンキ東久留米店・ケーズデンキなどがオープンしているが、商業地地価に影響を及ぼす要因は特に見受けられない。都心で見られるような不動産投資の動きは、当地域には波及していない。取引数は非常に少なく、低位安定で推移している。イオンモールは閑散としている時間帯も多い。

< 多摩第5分科会 > : 立川市(+4.1% +4.8%)、昭島市(+1.0% +2.1%)、日野市(+1.8% +2.0%)
国分寺市(+1.3% +1.2%)、国立市(+0.4% +0.4%)

・ 立川駅北口から約1.8km離れた広大な土地に大規模ショッピングモールが、平成27年12月10日に開業し、敷地面積約97,300㎡、物販店舗・飲食店・自動車車庫延約154,200㎡の建物に、ファッション、雑貨、飲食、エンターテイメント施設など約240店舗が出店した。

・ 立川駅北口西地区再開発事業(地下1階・地上32階建、高さ約130m、延床面積約58,000㎡、総事業費約220億円)は、平成28年10月迄の完成を目指し急ピッチで建築工事が進められている。家電量販店のヤマダ電機が参加組合員となり出店する。地上1階・地上3～7階が店舗(大型家電量販店)・業務等の商業施設、地上9～32階が住戸(319戸)となる。

・ イケア立川店の南側、国有地約39,000㎡を地元大手企業が落札した(平成27年2月)。市の地区計画により、この約39,000㎡を一敷地とし、敷地内の約26%に当たる1万㎡については文化、芸術等の用途に供される建築物に限定する等の規制がある。残りの約74%の敷地については大型複合施設の開発が計画され、客室200前後の都市型ホテルを開発する(2020年の開業を目指す)予定である。その背後には外国人観光客の急増が在り、都心のホテルで溢れた宿泊客が、郊外でも利便性の良い立川駅周辺に流れてきている状況がある。立川駅北口の都市型ホテルでは、稼働率が過去20年間は60%～80%で推移していたが、昨年あたりから80%を超えている。

・ 最高価格地である公示地立川5-1に近い新築飲食店ビルは、坪26,000円の家賃でテナントは全て埋まり、駅前地域の店舗賃料は高値安定している。事務所賃料は今まで賃料を下げてきたので全般的にこれ以上は下がらず、ほぼ横ばい程度が多くなった。立川で新規に事務所を構える法人は増えているが、ビルによって入居率には差が生じている。未だに低い家賃で募集中のビルも見られる。

商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進行中の国分寺駅北口再開発事業(敷地2.1ha)は、予定建築物の計画変更が告示され、階数、規模、住戸数(587戸)とも増加している。国分寺駅北口再開発事業は、2.1haの敷地に約500戸の住宅のほか、店舗・業務施設等の高層ビル2棟から構成され、昨年9月頃から、既存建物の解体工事が行われ、現在ほぼ更地の状態になった。 ・ 国分寺駅前商業地の店舗賃料は、1階で坪2万円程度、駅至近では坪2.5万円、背後で1.5万円程度。 <p>< 多摩第6分科会 > : 青梅市(+1.0% +0.6%)、福生市(+1.6% +1.4%)、 武蔵村山市(+0.7% +1.1%)、羽村市(+0.6% +1.1%)、 あきる野市(+0.7% +0.7%)、瑞穂町(+1.3% +1.3%)、 日の出町(0.0% +1.4%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 青梅市内の商業地は、青梅駅を中心とした旧青梅街道沿いの旧来からの小売商店街が、郊外型の量販店・スーパー等に顧客を奪われたことにより衰退傾向にあり、店主の高齢化や後継者難により閉店する店舗もみられ、新規の店舗出店需要も弱い。大型店舗としては河辺駅北口に西友・東急等のスーパーがあるが、同駅周辺及び街道沿いの大型駐車場を持つ郊外型店舗が市内商業の中心的存在となっている。加えて物見塚通り沿いにスーパーヤオコー、ケーズ電気が新規出店し、青梅市東部の商業優位性が認められる。平成24年10月に「でんきのセキド」河辺店が閉店したが、平成25年9月に河辺駅前に三越伊勢丹グループが「MI PLAZA MITSUKOSHI ISETAN 河辺店」を出店し、平成26年9月に青梅インター付近の新町6丁目に「ベイシアスーパーセンター青梅インター店」がオープンした。一方、平成27年1月に青梅駅前のスーパーが閉店している。 ・ 羽村市明神台では、大規模ショッピングセンター「イオンタウン羽村(延床面積約12万平方メートル)」が計画されていて、2016年5月から17年4月の工期で施工する方針で、「人と環境に配慮した商業施設」がコンセプトとなっている。
	<p>< 多摩第7分科会 > : 八王子市(+0.9% +0.9%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子市内の主要駅周辺商業地は、依然として商況の低迷傾向が続いているものの、八王子市の地価水準に割安感も出ていることから、ほぼ同率ないし上昇傾向で推移している。繁華性に優る八王子5-1(八王子駅北口ロータリー)が+4.3%、5-13(東町)が+2.7%の上昇となっているが、その他の商業地は横ばいから若干の上昇となっている。近年、マンション業者も用地を積極的に取得している状況であり、去年は坪当たり200万円前後の取引は少なかったが、今年は数件成約がある。 ・ 八王子市内のオフィスは、築年数の相当経過した物件が多く、賃料水準は低い。老朽化した小規模ビルは競争力が弱く、空室率も高くなる傾向にある。営業所等は立川市に展開するところが多く、八王子市に出てくるところは少ない。今後とも改善の見込みは薄いことから当分の間は現状維持での推移と予測される。なお、賃貸水準は面積30～50坪で、賃料8,000～17,000円/坪程度が標準的。 ・ 八王子駅南口JR貨物所有地において、大手不動産会社により住宅商業複合施設が計画され、平成30年に完成予定で、高層マンション(200戸)低層部には1万㎡の商業施設を配置される予定。また八王子インター北土地区画整理事業14.4haのうち約9haで大規模ショッピングモールの建設が行われている。
	<p>< 島しょ > : 大島町(-5.2% -2.0%)、新島村(-1.1% 0.0%)、神津島村(0.0% 0.0%) 三宅村(-0.9% -0.9%)、八丈町(-0.3% -0.3%)、小笠原村(0.0% 0.0%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小笠原村では貸店舗の新規営業の開始、民宿等の宿泊施設の建設予定等が計画されているが、来島者数の減少傾向を反映し店舗・宿泊施設等は各施設による集客力・収益力の差が大きくなりつつあることに留意する必要がある。 ・ 小笠原村役場の近接に、「小笠原諸島世界遺産センター(仮)(環境省)」の建設が予定されている。
工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日野市旭が丘の東芝日野工場跡地98,000㎡に、大手不動産会社による大型物流施設「MFLP日野・RC造5階建、延床面積約213,705㎡」が竣工し、稼働は平成28年春頃の予定である。 ・ 八王子市では、石川工業団地に大手不動産会社の大規模倉庫(敷地面積16,466.84㎡・延床面積36,322.10㎡)が建築されている。また圏央道八王子西インタ-の北方に、物流施設を主体とした大規模な土地区画整理事業(川口土地区画整理事業)の計画が検討されている。 ・ 多摩地区では、工場用地として利用する取引の需要は低迷しているが、大規模物流施設用地として取得する取引が見受けられ、比較的高値で売買されている。圏央道の延伸により一層この動きは強まるものと予測される。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	+0.8%	+0.7%	477	148	86	711
武蔵野市	+3.1%	+3.3%	16	0	0	16
府中市	+0.9%	+0.9%	34	4	0	38
町田市	+0.2%	0.0%	19	33	22	74
小平市	+0.8%	+0.8%	30	0	0	30
立川市	+1.1%	+0.6%	17	8	0	25
青梅市	-0.3%	-0.6%	4	4	19	27
八王子市	+0.4%	+0.1%	44	45	27	116

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	+1.3%	+1.7%	139	22	3	164
武蔵野市	+3.4%	+4.5%	11	0	0	11
府中市	+1.5%	+1.8%	9	1	0	10
町田市	+1.1%	+1.4%	12	4	0	16
小平市	+0.6%	+0.7%	8	0	0	8
立川市	+4.1%	+4.8%	8	0	0	8
青梅市	+1.0%	+0.6%	3	1	0	4
八王子市	+0.9%	+0.9%	11	7	0	18

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

多摩地区・島しょ全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	820,000	+4.9% (+4.3%)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	4,840,000	+7.1% (+5.1%)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	820,000	+4.9% (+4.3%)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 立川5-1	曙町2丁目91番6外	4,550,000	+8.9% (+5.6%)	年々商業集積が高まりつつある立川駅前商業地域。
下落率1位	住宅地 八王子-31	初沢町1429番64	81,800	-4.3% (-0.3%)	急傾斜地の幅員が狭い古い分譲地で、土砂災害も懸念される。
	商業地 東京大島5-1	元町1丁目9番4	44,900	-2.0% (-5.2%)	土砂災害の影響を受け需要は大幅に減退したが、回復傾向にある。

多摩地区について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	820,000	+4.9% (+4.3%)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	4,840,000	+7.1% (+5.1%)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町1丁目2700番144	820,000	+4.9% (+4.3%)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 立川5-1	曙町2丁目91番6外	4,550,000	+8.4% (+8.4%)	年々商業集積が高まりつつある立川駅前商業地域。
下落率1位	住宅地 八王子-31	初沢町1429番64	81,800	-4.3% (-0.3%)	急傾斜地の幅員が狭い古い分譲地で、土砂災害も懸念される。
	商業地 八王子5-6	中野上町1丁目3919番4外	139,000	0.0% (0.0%)	郊外の商業地で店舗の需給に変動はみられない。

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 28 年地価公示)

(神奈川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	県全体の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・神奈川県全体では前年の上昇幅をやや縮小させた。ゆるやかな上昇基調は変わらないものの、H28年地価公示では前年の+0.4%の上昇に対し、0.3ポイント縮小し、県平均で+0.1%の上昇に留まった。・継続地点数1,122地点のうち、上昇地点が494地点(全体の44.0%)、横ばい地点が273地点(全体の24.3%)、下落地点が355地点(全体の31.7%)となり、約68%の地点が横ばい、上昇となり、地価上昇傾向が継続しているが、上昇地点数は前年より減少した。・利便性による格差が拡大している。駅徒歩圏、平坦地の優良住宅地は、希少性、資産効果により富裕層等の需要が堅調で、上昇率が拡大基調にある。一方で、駅徒歩圏外や細分化が困難な丘陵地の分譲地では、需要が弱くマイナスへの振れ幅が大きくなっている。また、個人所得が伸びず住宅取得意欲が低下する等、経済の先行きに対する期待に陰りが始め、上期に比し下期がやや弱い動きとなっているのも一因である。結果として全体の上昇幅が縮小している。・ただ、横浜川崎の上昇エリア、県西・横須賀三浦のマイナス拡大エリア、県央東側のほぼ横ばいのプラスエリア、県央西側のほぼ横ばいのマイナスエリアと神奈川全体の構図には変わりはない。									
	県庁所在地・横浜市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・前年+1.5% H28+1.2%と0.3ポイントの縮小。・継続地点数385地点。上昇地点261地点(67.8%)、横ばい地点100地点(26.0%)で、下落地点24地点(6.2%)。・都心への接近性に優れた横浜市北部地区、利便性の良好な横浜市中部地区等で比較的高い上昇率を示しているが、ほとんどの区が上昇幅を縮小している。<table border="0"><tr><td>神奈川区 1位 前年+2.9% H28+2.8%</td><td>港北区 6位 前年+2.4% H28+1.8%</td></tr><tr><td>中区 2位 前年+2.6% H28+2.6%</td><td>青葉区 7位 前年+2.1% H28+1.5%</td></tr><tr><td>西区 3位 前年+2.2% H28+2.3%</td><td>南区 8位 前年+1.6% H28+1.2%</td></tr><tr><td>都筑区 4位 前年+2.5% H28+1.9%</td><td>戸塚区 9位 前年+1.3% H28+1.1%</td></tr><tr><td>鶴見区 4位 前年+2.0% H28+1.9%</td><td>泉区 9位 前年+1.2% H28+1.1%</td></tr></table>・その他の区でも前年に引き続き上昇を示したが、いずれの区も1%未満の小さな上昇率にとどまっている結果となった。特に旭区、金沢区、保土ヶ谷区では、前年のプラス変動からほぼ横ばいに転じた(+0.2~+0.3%)。徒歩圏外の丘陵地住宅の需要がかなり弱くなっていることが主な要因としてあげられる。	神奈川区 1位 前年+2.9% H28+2.8%	港北区 6位 前年+2.4% H28+1.8%	中区 2位 前年+2.6% H28+2.6%	青葉区 7位 前年+2.1% H28+1.5%	西区 3位 前年+2.2% H28+2.3%	南区 8位 前年+1.6% H28+1.2%	都筑区 4位 前年+2.5% H28+1.9%	戸塚区 9位 前年+1.3% H28+1.1%	鶴見区 4位 前年+2.0% H28+1.9%
神奈川区 1位 前年+2.9% H28+2.8%	港北区 6位 前年+2.4% H28+1.8%									
中区 2位 前年+2.6% H28+2.6%	青葉区 7位 前年+2.1% H28+1.5%									
西区 3位 前年+2.2% H28+2.3%	南区 8位 前年+1.6% H28+1.2%									
都筑区 4位 前年+2.5% H28+1.9%	戸塚区 9位 前年+1.3% H28+1.1%									
鶴見区 4位 前年+2.0% H28+1.9%	泉区 9位 前年+1.2% H28+1.1%									
宅	政令指定都市・川崎市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・前年+1.1% H28+1.1%と前年と同じ上昇率。・継続地点数160地点。上昇地点126地点(78.8%)、横ばい地点26地点(16.3%)、下落地点8地点(5.0%)。・都心への接近性についての優位性を反映して、前年に引き続き上昇している地点は多いが、利便性が劣り敷地規模が大きい住宅団地では需要は弱く横ばい乃至下落になった地点が見られるようになった。・区別の平均変動率を見ると、川崎区+0.7%(前年+0.4%)、幸区+1.4%(前年+1.2%)、中原区+2.0%(前年+2.0%)、高津区+1.3%(前年+1.3%)、多摩区+1.1%(前年+1.1%)、宮前区+0.9%(前年+1.1%)、麻生区+0.5%(前年+0.9%)と全ての区で上昇を示したが、地勢に起伏がある川崎西部で弱い動きとなっている。									
	政令指定都市・相模原市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・前年+0.3% H28+0.4%と0.1ポイントの拡大。・継続地点数89地点。上昇地点34地点(38.2%)、横ばい地点35地点(39.3%)、下落地点20地点(22.5%)。・相模原市の区別では緑区+0.7%(前年+0.3%)、中央区+0.1%(前年+0.2%)、南区+0.5%(前年+0.4%)で、全区で上昇を示した。旧郡部を含む緑区でやや高い上昇率を示したのは、ターミナル駅としての利便性に加え、リニア中央新幹線事業の進捗による発展期待感により、橋本駅周辺でやや高い上昇を示したことによるものである。									
地	その他都市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・その他の市町村では横須賀、三浦半島と県西地区で前年同様大きく下落した反面、湘南地区と県央地区の一部で上昇を示した。・人口減少、高齢化等に歯止めがかからない県西部、横須賀・三浦で比較的大きな下落率となっており、なかでも半島エリアの真鶴町が-4.7%(前年-3.9%)と大きい下落率を示したほか、三浦市でも-6.0%(前年-5.8%)と県内で最も大きい下落率を示した。									
	特徴的な変動率を示した地点 <ul style="list-style-type: none">・横浜市内で最も高い変動率を示した区は神奈川区で、8地点が3%以上の上昇を示している。特に、神奈川-14は+4.1%、神奈川-18は+4.0%で、利便性のプラス要因により上昇率が高いものとなっている。なお、県内の最高上昇率は昨年と同様富裕層需要が堅調な横浜中-6(+6.3%)である。・川崎市内で最も高い変動率を示したのは中原-12(県内最高価格地点)であり、+4.7%(前年+5.1%)を示した。・相模原緑-6が+6.2%で県内上昇率2位となり、相模原緑-11が+5.1%、相模原緑-9が+4.7%、相模原緑-8が+4.6%といずれも橋本駅周辺のポイントが昨年に比べ大きく上昇幅を拡大している。リニア中央新幹線事業の進捗による発展期待感が大きな変動要因となっている。									

商 業	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県全体では前年+1.4%の上昇、H28年地価公示では県平均で+1.4%の上昇と前年と同じ上昇幅を示した。 ・継続地点数317地点のうち、上昇地点が208地点(全体の65.6%)、横ばい地点が59地点(全体の18.6%)、下落地点が50地点(全体の15.8%)となり、約84%の地点が横ばい、上昇となり、地価上昇傾向が継続している。 ・中心部の高度商業地と外縁の普通商業地及び近隣型商業地の格差は拡大している。近隣型の商業地の収益性は弱く、プラス変動も鈍化しているが、金融緩和による潤沢な資金流入を背景に高度商業地の上昇率が拡大し、結果として昨年並の上昇率となった。 <p>県庁所在地・横浜市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年+2.4% H28+2.3%と0.1ポイントの縮小。 ・継続地点数142地点。上昇地点136地点(95.8%)、横ばい地点5地点(3.5%)、下落地点1地点(0.7%)。 ・潤沢な投資資金の流入による、キャブレードの低下、さらに空室率の低下に伴う、賃料上昇等の実体経済の改善が相まって、中心高度商業地の上昇率が拡大している。また、根強いマンション需要や、再開発の影響も見られ、西区では13地点、中区では12地点で3%以上の上昇を示した。 <table border="0"> <tr> <td>西区 1位 前年+3.9% H28+4.5%</td> <td>港北区 6位 前年+2.3% H28+2.2%</td> </tr> <tr> <td>神奈川区 2位 前年+2.9% H28+3.4%</td> <td>旭区 7位 前年+2.0% H28+2.1%</td> </tr> <tr> <td>中区 3位 前年+3.1% H28+3.1%</td> <td>青葉区 8位 前年+2.0% H28+1.8%</td> </tr> <tr> <td>鶴見区 4位 前年+2.4% H28+2.6%</td> <td>保土ヶ谷区 9位 前年+1.8% H28+1.6%</td> </tr> <tr> <td>南区 5位 前年+2.3% H28+2.3%</td> <td>都筑区 9位 前年+2.9% H28+1.6%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>戸塚区 9位 前年+1.8% H28+1.6%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・上記以外のその他の区でも前年に引き続き上昇を示したが、いずれの区も1%未満の小さな上昇率にとどまっている結果となった。 <p>政令指定都市・川崎市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年+2.8% H28+3.0%と0.2ポイント拡大。 ・継続地点数48地点。上昇地点48地点(100.0%)、横ばい地点及び下落地点はなし。 ・空室率の改善に伴い、オフィス、店舗賃料が上昇。キャブレードの低下も見られ川崎駅前高度商業地、周辺商業地で高い上昇率となっている。東口駅前広場に位置する川崎5-16で+7.4%と市内最高の上昇率となった。また、再開発が進捗し、商業集積が見られる中原区では5地点が3%以上の上昇を示し、特に中原5-2で+7.1%(前年県内最高上昇地点)となった。 ・川崎市では、全ての地点で上昇し、横ばい及び下落地点は無い。上昇率の大きかった区から順に中原区で+4.1%(前年+4.6%)、高津区で+3.9%(前年+4.2%)、幸区で+3.8%(前年+3.4%)、宮前区で+2.8%(前年+3.2%)、川崎区で+2.4%(前年+1.7%)、麻生区で+2.1%(前年+1.7%)、多摩区+1.9%(前年+2.0%)である。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区で平均変動率が高くなっている。 <p>政令指定都市・相模原市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年+0.4% H28+0.9%と0.5ポイント拡大。 ・継続地点数19地点。上昇地点7地点(36.8%)、横ばい地点10地点(52.6%)、下落地点2地点(10.5%)。 ・相模原市では緑区+3.1%(前年+1.4%)、中央区0.1%(前年±0%)、南区+0.6%(前年+0.3%)と、全ての区で上昇となった。特に緑区は住宅地と同様に橋本駅周辺で、商業施設の充実度の高まり及びリニア中央新幹線の事業認可等に加え、都市再生緊急整備地域の拡大に伴いリニア新駅設置エリアを中心に高い上昇率を示している。 <p>その他都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・そのほかの市町村でも厚木市、伊勢原市が下落から上昇に転じたほか、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、海老名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三浦市が-4.4%(前年-6.2%)と昨年に引き続き大きな下落率を示したほか、市街地の空洞化が進む真鶴町でも-3.8%(前年-3.0%)と大きな下落を示し、県内の下落率1位、2位となっている。 	西区 1位 前年+3.9% H28+4.5%	港北区 6位 前年+2.3% H28+2.2%	神奈川区 2位 前年+2.9% H28+3.4%	旭区 7位 前年+2.0% H28+2.1%	中区 3位 前年+3.1% H28+3.1%	青葉区 8位 前年+2.0% H28+1.8%	鶴見区 4位 前年+2.4% H28+2.6%	保土ヶ谷区 9位 前年+1.8% H28+1.6%	南区 5位 前年+2.3% H28+2.3%	都筑区 9位 前年+2.9% H28+1.6%		戸塚区 9位 前年+1.8% H28+1.6%
	西区 1位 前年+3.9% H28+4.5%	港北区 6位 前年+2.3% H28+2.2%											
神奈川区 2位 前年+2.9% H28+3.4%	旭区 7位 前年+2.0% H28+2.1%												
中区 3位 前年+3.1% H28+3.1%	青葉区 8位 前年+2.0% H28+1.8%												
鶴見区 4位 前年+2.4% H28+2.6%	保土ヶ谷区 9位 前年+1.8% H28+1.6%												
南区 5位 前年+2.3% H28+2.3%	都筑区 9位 前年+2.9% H28+1.6%												
	戸塚区 9位 前年+1.8% H28+1.6%												
工業地等	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県全体のH28年地価公示では、県平均で+2.2%の上昇で、前年+1.0%から+1.2ポイントの拡大となった。さがみ縦貫道路の全線開通による関越、東北道への接続、横浜環状道路の開通期待等道路網の整備、それに伴う効果の浸透により、物流適地はもとより、中小規模工業地まで派生し需要は強く上昇を拡大している。 ・横須賀市、小田原市、秦野市で引き続き下落、残りの全ての市町では横ばい乃至上昇となった。 ・特徴的な動きとしては、圏央道相模縦貫道路が全線開通し、当該沿線エリアでは、物流需要に牽引され上昇率拡大に至っている。上昇率の大きかった市は、厚木市で+7.6%(前年+2.0%)、寒川市で+5.9%(前年+2.0%)、平塚市で+4.0%(前年+0.8%)、茅ヶ崎市+3.7%(前年+1.2%)である。 												
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・殿町3丁目地区(キングスカイフロント)が「国際戦略総合特区」、「特定都市再生緊急整備地区」として指定。 ・鹿島田駅西口第一種再開発事業 ・武蔵小杉駅前再開発事業 ・登戸土地区画整理事業 ・長津田駅北口地区市街地再開発事業 ・ヨコハマポートサイド地区住宅市街地総合整備事業 ・みなとみらい121計画 ・横浜駅西口駅ビル計画・特定都市再生緊急整備地区の指定。 ・二俣川駅南口再開発事業 ・戸塚駅西口第二種市街地再開発事業・戸塚駅前中央地土地区画整理事業 												

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.4	+0.1	494	273	355	1,122
横浜市	+1.5	+1.2	261	100	24	385
川崎市	+1.1	+1.1	126	26	8	160
相模原市	+0.3	+0.4	34	35	20	89
藤沢市	+0.5	+0.4	26	17	11	54
横須賀市	-1.4	-1.8	0	8	50	58

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4	+1.4	208	59	50	317
横浜市	+2.4	+2.3	136	5	1	142
川崎市	+2.8	+3.0	48	0	0	48
相模原市	+0.4	+0.9	7	10	2	19
藤沢市	+0.2	+0.3	4	13	0	17
横須賀市	-0.9	-0.9	0	1	14	15

地点数のうち“横ばい”は+0.0%及び-0.0%を含む。

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 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	560,000	+4.7 (+5.1)	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション適地で、需要は依然強い。一部マンションの取引価格は高騰気味。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	9,500,000	+9.2 (+6.9)	リート取得意欲堅調、再開発ビル着工、インバウンドにより需要が強含みである
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	553,000	+6.3 (+6.3)	富裕層による高級住宅地の取得意欲は堅調である
	商業地 相模原緑5-4	相模原市緑区橋本2丁目344番1	275,000	+10.0 (+5.0)	橋本駅周辺はリニア駅設置や相原高校跡地利用等発展的期待感の中で、希少性等もあり需要が強い
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	63,500	-8.0 (-8.6)	下落傾向が強い市内南部でも条件の優劣の二極分化傾向は進み最も条件に劣る当地点が最も下落
	商業地 三浦5-2	三浦市三崎4丁目38番13	99,000	-6.6 (-6.2)	商圏人口の減少が著しく旧来型商業地域の衰退傾向は強まり下落幅は拡大した。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	553,000	+6.3 (+6.3)	富裕層による高級住宅地の取得意欲は堅調である
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	9,500,000	+9.2 (+6.9)	リート取得意欲堅調、再開発ビル着工、インバウンドにより需要が強含みである
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	553,000	+6.3 (+6.3)	富裕層による高級住宅地の取得意欲は堅調である
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	9,500,000	+9.2 (+6.9)	リート取得意欲堅調、再開発ビル着工、インバウンドにより需要が強含みである

政令指定都市川崎市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	560,000	+4.7 (+5.1)	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション適地で、需要は依然強い。一部マンションの取引価格は高騰気味。
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町1番1外	3,350,000	+7.4 (+6.8)	JR川崎駅東口駅前広場に位置する地域性、投資資金流入の可能性、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 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	560,000	+4.7 (+5.1)	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション適地で、需要は依然強い。一部マンションの取引価格は高騰気味。
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町1番1外	3,350,000	+7.4 (+6.8)	JR川崎駅東口駅前広場に位置する地域性、投資資金流入の可能性、空室率低下、賃料上昇の効果

政令指定都市相模原について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 相模原南-27	相模原市南区相模大野9丁目3849番22	249,000	+2.0 (+1.2)	相模大野駅周辺は、交通利便性・生活利便性が高く、希少性と値頃感を伴うものは需要が強い。
	商業地 相模原南5-1	相模原市南区相模大野3丁目314番1	935,000	+0.5 (+0.4)	相模大野駅中心商業地で、希少性があり需要は堅い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 相模原緑-6	相模原市緑区橋本6丁目249番18	223,000	+6.2 (+3.4)	橋本駅徒歩圏は、利便性がよく人気が高いところに、発展的期待感もある。
	商業地 相模原緑5-4	相模原市緑区橋本2丁目344番1	275,000	+10.0 (+5.0)	橋本駅周辺はリニア駅設置や相原高校跡地利用等発展的期待感の中で、希少性等もあり需要が強い

変動率の下段()は、前年公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28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>県全体の地価動向</p> <p>県平均は平成10年に下落に転じてから19年連続の下落となり、標準地の存する25市町村の各平均ではすべて下落となった。下落率は前年より0.1ポイント縮小し、-1.6%となり、19市町村で下落率が縮小した。新潟市の11地点(中央区6地点、東区1地点、江南区3、西区1地点)が上昇したほか、前年31地点であった横ばい地点は、2地点増加し33地点となった。</p>
宅	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>新潟市の平均変動率は、-0.7%で前年同率の下落率となった。</p> <p>新潟市では、過年の地価下落による値頃感や緩やかな景気回復を背景に、11地点が小幅な上昇(前年8地点)となった。利便性や居住環境が優る新潟駅南地区を中心とした中央区の6地点、新潟市中心部へのアクセス性が優る江南区の3地点、区画整理事業によって周辺環境整備が進んだ東区の1地点、値頃感のある西区の1地点が上昇となった。また、横這い地点は28地点(北区2地点、東区5地点、中央区8地点、江南区2地点、秋葉区1地点、西区10地点)となり、前年より1地点増加した。新潟市中心部から郊外部へと地価の底打ち感や宅地需要の改善傾向が緩やかに広がりつつあるが、利便性重視・総額重視の市場環境から高額物件に対する需要には弱さが見られる。</p>
地	<p>新潟市郊外の各区(秋葉区、南区、西蒲区)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、下落率自体は小幅であり、居住環境の整った地域では、概ね微下落ないし横這い傾向となっている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>新潟市を除く県内主要都市で上昇地点はなく、横這い地点は、長岡市2地点、上越市1地点、新発田市2地点の計5地点となった。下落率は長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市で前年より縮小した。下落率自体は小幅であるが、長岡市や上越市では区画整理事業による宅地供給が過剰であり、依然として下落傾向が続いている。</p> <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>上昇が複数地点となった中央区駅南地区の需要が堅調であるほか、中央区に比べ相対的地価水準が割安で、新潟市中心部へのアクセス性に優る江南区や秋葉区北部の住宅地域の人気が比較的高い。</p> <p>下落率トップは、月岡温泉街背後に位置する新発田-3の-6.0%(前年同率)。その他、過疎化や観光業の低迷が続く佐渡市、妙高市等で下落上位地点が多く見られる。</p>
商 業 地	<p>県全体の地価動向</p> <p>県平均は平成5年に下落に転じてから24年連続の下落となり、商業地の存する23市町の各平均はすべて下落、下落率は前年より0.3ポイント縮小し、-2.5%となった。新潟市、長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市の主要市では下落率が縮小した。なお、新潟市中央区で4地点が上昇し、6地点(中央区5地点、燕市1地点)が横這いとなった。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市の主要都市中心部の既成商業地域では、郊外大型店、量販店への顧客流出による空洞化が進行し、地価下落が持続しているが、長期の下落による価格調整が進んだことで、全市で下落率が縮小した。</p> <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>新潟市中央区の万代地区では、平成25年4月に地元新聞社の新社屋(20階建)が開業、同年11月に大手不動産会社による商業ビル(8階建、41店舗)もオープンし、集客力と拠点性が向上、さらに、平成27年5月にアイドルグループの拠点劇場が同商業ビルに決定する等、今後の発展期待感もあり、新潟中央5-13が+2.2%(前年+1.3%)で、県内の上昇率1位となっている。</p> <p>スキー客、観光客の長期減少傾向が続く妙高市では、赤倉地区の妙高5-3が-6.8%(前年-7.1%)、また、観光業の低迷、人口減少・高齢化が急速に進行している離島の既成商業地域である佐渡5-1が-6.8%(前年-7.3%)で、共に同率で県内の下落率1位となっている。その他、人口減少や観光業の不振が続く佐渡市、湯沢町、魚沼市の既成商業地域の下落率が大きい。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向</p> <p>工業地の県平均は平成6年に下落に転じてから、23年連続の下落であるが、長年の下落により、価格調整が進んだこともあり、下落率は前年より0.4ポイント縮小し、-1.6%となった。</p> <p>なお、県内の主要工業団地では、未分譲の工業用地が多数存しており、全般に供給過剰の状況にある。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>新潟市の平均変動率は-1.3%から-0.9%に縮小。公示地のポイントの多くが市街地内ないしは市街地外縁部の地域であるため、周辺宅地の需給動向の影響を受けて、下落率自体は縮小している。景況感の改善等を背景として、新たな工場建設等が散発的に見られ始めているが、工業地需要は依然弱含みの域を脱していない。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は長岡市が-2.4%から-2.1%、上越市が-3.4%から-2.5%と共に下落率が縮小した。県内の消費は一定水準が保たれており、生産や輸出は緩やかな回復傾向にあるが、企業の設備投資に対する姿勢は依然として慎重であり、工業地の本格的な需要回復には至っていない。</p> <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>なし。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>[新潟市]</p> <p>新潟駅周辺整備事業(連続立体交差化、駅舎建替等)が進行中であるが、立体交差事業は当初の計画より6年遅れの平成33年度完成予定となった。</p> <p>古町地区の老舗百貨店跡地における市街地再開発事業(古町通7番町地区、建築物延べ面積約36,500㎡、主要用途:商業施設・業務施設)が、平成27年11月24日に都市計画審議会により可決された。</p> <p>[長岡市]</p> <p>大手通表町西地区の組合設立が認可(H25.5)され、平成28年度中のオープンを目指して事業が進捗中。再開発ビルは地上14階地下1階、介護付有料老人ホームや分譲マンションのほか、市の「新社会福祉センター」が移転・整備される予定となっている。</p> <p>[上越市、糸魚川市]</p> <p>平成27年3月18日に北陸新幹線が開業。「上越妙高駅」の建設に合わせて整備された新幹線新駅区画整理事業地内の保留地の売行きは低調で、現時点では商業施設の進出も少なく、地価への直接的な波及効果は見られない。</p> <p>JR糸魚川駅の改築により新幹線駅が併設された「糸魚川駅」では、周辺整備(北口南口広場、南北連絡通路、関連街路整備改良)が完了。新幹線開業による地価への直接的な波及効果は見られない。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7	-1.6	11	33	253	297
新潟市	-0.7	-0.7	11	28	64	103
長岡市	-1.3	-1.2	0	2	44	46
上越市	-2.2	-2.0	0	1	33	34
三条市	-2.5	-2.2	0	0	7	7
柏崎市	-3.0	-2.3	0	0	5	5
新発田市	-1.7	-1.5	0	2	11	13

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.8	-2.5	4	6	87	97
新潟市	-1.2	-1.0	4	5	22	31
長岡市	-2.9	-2.4	0	0	11	11
上越市	-3.2	-3.0	0	0	9	9
三条市	-3.6	-3.3	0	0	2	2
柏崎市	-3.6	-2.8	0	0	2	2
新発田市	-3.1	-2.7	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	0.0 (0.0)	古くからの高級住宅地域のため、供給自体が希少で、富裕層を中心とした需要が底堅く推移している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	545,000	-1.8 (-1.2)	老朽化した大型ビルが多い駅前商業地域。オフィス需要の低迷(高空室率、賃料下落)が続いており、高位の商業地需要は弱含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-3	新潟市中央区和合町3丁目1118番7外	81,700	+0.9 (+0.6)	新潟駅南地区の利便性と居住環境との調和のとれた既存住宅地域であり、需要が堅調。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	235,000	+2.2 (+1.3)	大手新聞社の本社移転や新たな商業ビルのオープン等から、集客力と拠点性が向上、今後の発展期待もあり地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 新発田-3	新発田市月岡温泉字石動免526番5	20,500	-6.0 (-6.0)	温泉街(観光業)関係者の需要を中心とした住宅地域。温泉街の衰退による宅地需要の減退。
	商業地 妙高5-3	妙高市大字赤倉字南469番14外	22,000	-6.8 (-7.1)	長期的なスキー客の減少、観光業の低迷等による店舗・旅館の廃業が目立っており、宅地需要が乏しい。
	商業地 佐渡5-1	佐渡市両津夷字海方67番	33,000	-6.8 (-7.3)	観光業の低迷、人口減少・高齢化が急速に進行している離島の既存商業地域であり、宅地需要が相当に乏しい。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	0.0 (0.0)	古くからの高級住宅地域のため、供給自体が希少で、富裕層を中心とした需要が底堅く推移している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	545,000	-1.8 (-1.2)	老朽化した大型ビルが多い駅前商業地域。オフィス需要の低迷(高空室率、賃料下落)が続いており、高位の商業地需要は弱含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-3	新潟市中央区和合町3丁目1118番7外	81,700	+0.9 (+0.6)	新潟駅南地区の利便性と居住環境との調和のとれた既成住宅地域であり、需要が堅調。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	235,000	+2.2 (+1.3)	大手新聞社の本社移転や新たな商業ビルのオープン等から、集客力と拠点性が向上、今後の発展期待もあり地価は上昇傾向。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(富山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山県全体では、平成6年から連続で下落が続いているが、下落率は近年縮小傾向にあり今回は昨年と同率であった(-0.2 - 0.2)。 ・上昇は富山市のみ(+0.2 + 0.3)。砺波市と舟橋村とは横ばい。その他市町は下落傾向が続いている。 ・高岡市、魚津市、滑川市、黒部市、南砺市で下落が拡大しているが、下落率の拡大は1%未満と微少であり特に大きな変動要因は見あたらない。 ・富山県は高い技術力を有する企業が集積していることから、産業別就業の第2次産業人口割合は33.4%と全国平均を10%近く上回っている。この勤労者世帯の厚い需要者層が県内各市町村に存するため富山県の地価は辺縁部でも下落率が縮小傾向にある。 ・住宅地では地価上昇地点が昨年の17地点(富山市13地点、高岡市1地点、砺波市1地点、黒部市1地点、射水市1地点)から13地点(富山市11地点、砺波市1地点、射水市1地点)に減少した。しかし昨年上昇地点があった5市については新幹線の開業及び大型店の進出等による地域要因向上が認められることから、上昇地点減少は地域衰退によるものではなく、上昇過程における一時的停滞と思慮される。 ・今回の上昇地点は富山市、砺波市、射水市において新幹線開業及び店舗の集積等により発展傾向にある地域に限られており、地域要因に大きな変化がなく少子高齢化の続く既成市街地では下落が続いている。
<p>宅</p>	<p>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山市は上昇がやや拡大した(+0.2 + 0.3)。地価上昇地点は2地点減少して11地点となったが昨年とほぼ同様の上昇傾向と判断される。地価上昇はJR富山駅近辺等、市内軌道沿線、郊外フアポーレ周辺等地域要因が向上している地域に集中している。 ・横這いは昨年30地点から5地点増加し36地点となった。この結果、調査地点の81%が上昇ないし横這いとなった。 ・富山-39は平成24年1月1日から4年間の累計で14%上昇したため、その上昇圧力が地域要因の変化が小さい地域まで波及している。 ・一方、旧大山町の富山-58は県内第2位の下落率であり需要の偏向傾向が顕著となっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高岡市は下落率ほぼ横ばい(-0.4 - 0.5)。上昇地点は高岡-10が新幹線開業により上限に達したと見られることから横ばいとなったため0地点(昨年1)。横這い地点は高岡-10が増えて13(昨年12)地点となり、継続地点の約46%が横這い。 ・高齢化進行の旧市街地の-1(袋町)、供給過剰の南部郊外の-17(戸出)の下落が継続している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)地価上昇は北陸新幹線等公共投資、再開発、商業集積により地域要因が向上している地域に集中している。 (2)これに対し下落地点は少子高齢化が進み有効需要の減少している地域に多く見受けられる。
<p>商</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山県全体では、平成5年から連続で下落が続いている。平均変動率は昨年と同率(-0.1 - 0.1)。また、最大下落率は3%以内で推移している。 ・富山市は昨年と同様上昇(+0.6 + 0.7)、舟橋村が昨年同様0%、北陸新幹線開業効果で黒部市が下落から上昇(-1.0 0.4)に転じたが、その他の市町は下落が続いている。 ・上昇は富山市、高岡市、黒部市の新幹線開業により公共投資及び民間投資が集中した地域に限られる。 ・三井アウトレットパーク北陸小矢部及びイオンモールとなみ並びにコストコ出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>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山市は昨年同様上昇傾向にある(+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29地点中8地点が上昇、15地点が横ばい。 ・上昇率上位は北陸新幹線開業により観光客等が増加している富山駅前の富山5-15及び5-18であり、昨年を上回る上昇となっている。 (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。

業地	<ul style="list-style-type: none"> ・下落地点は富山市に合併した旧大沢野町及び旧大山町等少子高齢化が進む地区の商業地域であり、二極化が更に鮮明となりつつある。 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市の下落率は昨年と同様(-0.2 - 0.2)で推移している。 ・新幹線開業の影響を受ける高岡5-7、5-12が上昇。主要幹線街路沿線の標準地が高岡5-11を除き横這いとなっている。 ・下落4地点の内3地点は既成市街地の商業地であり二極化が鮮明となっている。需要は新幹線新高岡駅周辺の駅南地区に集中する傾向が強い。反面、既成市街地は商業地需要がきわめて弱く衰退が進み住宅地地域への移行傾向も認められる。 その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・北陸新幹線開業に伴い宿泊客が40%以上増加したため、宇奈月温泉街の黒部5-2は下落から上昇に転じた(-0.4 +1.9)。 ・三井アウトレットパーク北陸小矢部及びバイオンモールとなみは大型ショッピングセンター及びロードサイドの飲食店と競合し、また、コストコは食料品店及びガソリンスタンドと競合している。宣伝、商品構成、低価格、施設の新鮮さから既存店が苦戦しているため商業地価格の下落は更に続くと予測される。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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というよりは、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。
工業地	<ul style="list-style-type: none"> 富山県全体の地価動向と要因 ・富山県全体(継続6地点)では、今回横ばいに転じた。 ・自然災害に対する企業のリスク分散や空港、高速道路、港湾等のインフラ整備の進展に加え北陸新幹線開業が追い風となり生産拠点の新增設が進んでいる。 県庁所在地富山市の地価動向と要因 ・企業の新規立地及び雇用創出数は平成24年が4社・147人、平成25年が7社・213人、平成26年が10社・287人と増加傾向にある。 ・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。 県庁所在地以外の地価動向と要因 ・YKKが黒部へ本社機能を一部移転し平成28年3月までに約230人の異動を予定。(法人税優遇本社機能地方移転促進の適用第1号) ・プレステージインターナショナルが射水市にコールセンターを開設し、5年後には1,000名体制を目標として業務開始。
	<ul style="list-style-type: none"> 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 ・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。 ・連続立体交差事業が平成32年度完成予定。 ・富山市中心市街地において再開発事業が進められており、平成27年8月に「TOYAMAキラリ」、平成28年6月にシネコン及びホテル等がオープンするなど、3年半で4ヶ所の整備が行われている。 高岡市 ・新駅ビル(平成26年3月)が完成し、人工デッキ・万葉線電停新設、商業施設・駅前地下街も同時共用及び開業。 ・高岡駅に隣接して高岡駅前東地区複合ビル整備事業(看護専門学校、医師会、店舗等が平成29年4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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2	-0.2	13	69	54	136
富山市	+0.2	+0.3	11	36	11	58
高岡市	-0.4	-0.5	0	13	15	28
魚津市	-1.0	-1.4	0	0	3	3
砺波市	+0.7	0.0	1	1	1	3
射水市	-0.4	-0.2	1	9	4	14

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1	-0.1	11	24	31	66
富山市	+0.6	+0.7	8	15	6	29
高岡市	-0.2	-0.2	2	6	4	12
魚津市	-1.1	-1.9	0	0	2	2
砺波市	-0.9	-1.5	0	0	3	3
射水市	-0.9	-0.7	0	2	4	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	102,000	+4.9 (+4.0)	北陸新幹線開業等各種公共投資により利便性が向上し、また、資産としての安定性が見込まれることから需要堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	458,000	+7.5 (+7.8)	新幹線開業により顧客が増加しテナント需要旺盛であり、また、マンション及び駐車場用地等の店舗用地以外の需要も高く地価を押し上げている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	102,000	+4.9 (+4.0)	北陸新幹線開業等各種公共投資により利便性が向上し、また、資産としての安定性が見込まれることから需要堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	458,000	+7.5 (+7.8)	新幹線開業により顧客が増加しテナント需要旺盛であり、また、マンション及び駐車場用地等の店舗用地以外の需要も高く地価を押し上げている。
下落率1位	住宅地 南砺-5	南砺市福光字細江126番4外	24,500	-3.5 (-1.9)	少子高齢化による有効需要の減少と、需要者が店舗集積の進む砺波市へ流失しているため下落が続いている。
	商業地 富山5-3	富山市中滝字作鼻割229番5外	24,500	-2.8 (-2.3)	少子高齢化の進む旧大山町の商業地域の衰退が大きく反映されて需要が乏しく地価の下落が続いている。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	102,000	+4.9 (+4.0)	北陸新幹線開業等各種公共投資により利便性が向上し、また、資産としての安定性が見込まれることから需要堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	458,000	+7.5 (+7.8)	新幹線開業により顧客が増加しテナント需要旺盛であり、また、マンション及び駐車場用地等の店舗用地以外の需要も高く地価を押し上げている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	102,000	+4.9 (+4.0)	北陸新幹線開業等各種公共投資により利便性が向上し、また、資産としての安定性が見込まれることから需要堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	458,000	+7.5 (+7.8)	新幹線開業により顧客が増加しテナント需要旺盛であり、また、マンション及び駐車場用地等の店舗用地以外の需要も高く地価を押し上げている。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(石川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では21年連続で下落し、県平均では-0.7%で、前年の-1.3%に比べて0.6ポイント下落率が縮小した。これは平成27年3月14日に北陸新幹線が開業したことにより、特に関東方面からの観光客が増加し、交流人口が大幅に増加したことにより、金沢駅周辺及び中心部の住宅地が上昇したこと及び、景気が上向いていること等が主な要因と考えられる。金沢市を中心に上昇地点が目立つ。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は前年の±0%横ばいから0.6%の上昇に転じた。都心回帰による需要増から、都心から金沢駅西地区周辺にかけてのエリアでは地価は上昇しており、金沢-36(広岡)が+6.3%、金沢-4(西念)が+4.9%、金沢-2(彦三)が+4.4%上昇した。また、北陸新幹線が平成27年3月に開業したことにより、東山茶屋街に観光客が多く訪れたことにより、周辺の住宅地にもその効果が波及し、金沢-56(東山)が+6.1%の上昇となった。一方、市街地の丘陵地の住宅地においては土砂災害等の危険性が嫌われて金沢-42(御所町)が-2.3%、金沢-3(窪)の山間寄りの住宅地も-3.3と下落率が高めである。 マンション分譲は大和ハウス工業が金沢市役所に近い片町1丁目(広坂通り)で「プレミスト香林坊」を平成26年9月着工、平成28年2月工事完了予定で、最多価格帯は4900万円で高級指向である。大和ハウス工業はほかにも本町1丁目70-1に「プレミスト金沢本町」を平成26年6月から建築しており、分譲戸数は117戸で平成28年5月工事完了予定である。また平成27年9月に駅西本町1丁目でのマンション建築の建築確認の許可を受けた。増泉4丁目でも平成26年7月からアバマンションが「プレミア(増泉)レジデンス」を建築しており、分譲戸数は69戸である。最近の駅西地区で分譲されたものについては即完売している。県外大手を中心に開発素地を金沢駅周辺から都心の香林坊にかけてのエリアで求めており、駅西広場に隣接する広岡1丁目積和不動産中部(株)が「マストスクエア金沢」を建設する。総戸数は101戸(店舗4戸を含む)で完成時期は平成28年11月下旬予定である。 都心でのマンション建設により、今後、都心部人口の増加が予測される。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市部は全体で-0.4%で、前年の-1.0%よりも緩和したが、珠洲市(-5.7%)、輪島市(-4.1%)、羽咋市(-2.8%)と能登地方では比較的高い下落率を示した。反面、人口増加率が県内1位の野々市市は+1.6%と前年の+0.8%から0.8ポイント上昇した。若年層を中心に住宅地人気が続いている。 市町別では、下落幅拡大の市町はなく、最高下落地点は、穴水-2が-6.0%で、2~7位についても能登地区の住宅地であった。過疎に加え地場産業の低迷が主要因で住宅地に対する需要が少なくない。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 金沢市の南に隣接する野々市市は住宅地の変動率が+1.6%になっており、要因としては市役所がある中南部土地区画整理事業をはじめ、多くの区画整理事業が完成または、進捗中で、そのほかコストコ等の大型ショッピングセンターが進出し、住宅建設が進み人口が増加するなどの要因がある。</p>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では昨年まで23年連続で下落していたが、本年では県平均で前年の-1.2%から+1.6%の上昇に転じた。上昇地点は19地点(金沢市14地点、七尾市1地点、加賀市3地点、輪島市1地点)が出現し、横這いが7地点であった。七尾市、加賀市の上昇地点は温泉街の地点で北陸新幹線開業を背景に宿泊客の増加が寄与したものである。輪島の上昇地点は朝市通りの地点である。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は+5.4%と前年の+1.3%から大幅に上昇が拡大した。その中で、特に目立つのは金沢駅西口の金沢5-13(広岡)で平成27年3月に開業した北陸新幹線効果と金沢駅西口広場の整備完了や民間の開発プロジェクトが目白押しで、前年の+17.1%の上昇から+31.2%の大幅上昇になった。前年+8.8%上昇の金沢5-4(本町・金沢駅東口)は+13.2%の上昇率となった。金沢5-29(香林坊)は+8.3%、金沢5-11(武蔵町)は+12.2%の上昇となった。また駅に近い金沢5-21(玉川町)も+7.5%の上昇となり、マンション建設の影響が見られる。金沢5-10(大手町)についても金沢城公園や近江町市場に近く、商業地よりも優良住宅地として人気があり+11.6%の上昇となった。都心繁華街の片町(5-1、5-14)と豎町(5-2)についても上昇しており、新幹線効果と再開発ビルの完成(片町きらら)の影響が大きいと考えられる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市町別ではすべての市町では下落率は縮小または横ばいになった。最高下落地点は珠洲5-1が-5.6%。2位は穴水5-1の-5.6%と能登地区の商業地の衰退傾向を反映した。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 金沢5-3(安江町)、金沢5-20(中橋町)は従来からの商店街で、繁華性は低かったが、駅から比較的近いことから、新幹線開業後は需要が高まり、大きく価格上昇した。</p>

工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では18年連続で下落、県平均では-1.2%で、前年の-1.9%に比べて0.7ポイント縮小している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市の工業用地の売却状況は、「かたつ工業団地」(4.5ha・15区画)が平成20年度1件、21年度0件、22年度0件、23年度3件、24年度1件、25年度0件、26年度2件、27年度0件、分譲率71.0%(3.2ha・11区画)となっている。「いなほ工業団地」(10.7ha・32区画)は平成20年度2件、21年度1件、22年度1件、23年度0件、24年度3件、25年度0件、26年度2件、27年度0件、分譲率が97.1%(10.4ha・31区画)となり、白山ICの開設の影響を受け、売却が進みほぼ完売した。「金沢森本インター工業団地」(8.6ha・18区画・第1、2期分譲)は平成26年1月からの分譲開始であるが、平成26年度10件、27年度0件で、分譲率が66.4%(5.7ha・10区画)となっており、好調なスタートを切った。上記はいずれも平成27年11月調査時点の数値。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 石川県南部を中心に大型の工場進出(白山市・JDI、能美市・日本ガイシ等)が多く見られるようになってきており、能登方面でも数は少ないが工場進出が見られる。</p>
	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし</p>
<p>地域政策、取り組み等について 金沢駅西広場再整備事業が平成26年3月22日に完成。 金沢の武蔵地区では久しく空地となっていた旧ダイエー跡地で複合商業施設「ル・キューブ金沢」が平成24年11月に着工。地下1階付10階建延10,970㎡で低層は店舗等、中高層は賃貸マンションで、平成26年4月に完成した。 平成27年9月に片町A地区のビル「片町きらら」がオープン。1階～3階部分に核テナントとして、スウェーデン発の人気ブランド「H & M」の北陸第1号店が入居、また、雑貨大手の「ロフト」(東京)も入り、二大テナントと、そのほかの入居テナントがそろった。 金沢駅西広場の隣に北陸鉄道と大和ハウス工業が共同開発する複合商業施設が平成27年4月に開業した。「アクロスキューブ金沢」</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	H27変動率	H28変動率	H28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%	36	23	84	143
金沢市	0.0%	0.6%	26	16	15	57
七尾市	-2.7%	-2.3%	0	0	3	3
小松市	-1.4%	-1.0%	2	2	14	18
輪島市	-5.8%	-4.1%	0	0	3	3
加賀市	-3.0%	-2.4%	0	0	7	7
野々市市	+0.8%	+1.6%	5	0	2	7

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	-1.2%	+1.6%	19	7	33	59
金沢市	+1.3%	+5.4%	14	4	11	29
七尾市	-5.5%	-1.1%	1	0	1	2
小松市	-2.5%	-1.5%	0	1	3	4
輪島市	-5.8%	-0.6%	1	0	1	2
加賀市	-2.4%	+1.6%	3	0	0	3
野々市市	-1.4%	-0.3%	0	2	1	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	143,000	4.4 (3.0)	市中心部の高級住宅地であるが、供給が限定的であるので、高値取引になりやすい。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	770,000	13.2 (8.8)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加し、ホテル・飲食店舗用地の需要が増大
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-36	金沢市広岡1丁目1425番外	134,000	6.3 (5.9)	金沢駅に至近の住宅地域で、希少性がある。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	450,000	31.2 (17.1)	金沢駅東口に比べ、割安であること、ホテル、銀行等の進出が多い
下落率1位	住宅地 穴水-2	鳳珠郡穴水町字川島サ42番3外	22,100	-6.0 (-6.0)	奥能登に位置し、過疎化・高齢化が進んでいる
	商業地 珠洲5-1	珠洲市飯田町壱参部13番2外	23,600	-5.6 (-6.4)	奥能登の商業地に対する需要は殆どない

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	143,000	4.4 (3.0)	市中心部の高級住宅地であるが、供給が限定的であるので、高値取引になりやすい。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	770,000	13.2 (8.8)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加し、ホテル・飲食店舗用地の需要が増大
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-36	金沢市広岡1丁目1425番外	134,000	6.3 (5.9)	金沢駅に至近の住宅地域で、希少性がある。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	450,000	31.2 (17.1)	金沢駅東口に比べ、割安であること、ホテル、銀行等の進出が多い

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因 県全体の変動率は-1.1%で、前年の-1.5%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27年上期における電気業を除く県内の立地件数は7件(前年同期比-12.5%)、面積は2ha(同-74.0%)となっている。福井県鉱工業生産指数(平成22年=100)は平成27年に入り全体で概ね120前後、機械工業は170~180前後、繊維工業は概ね80台で推移しており、平成27年9月分は機械工業で182.6(前年同月157.4)、繊維工業で85.7(前年同月90.3)、全体では123.8(前年同月115.7)となっている。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因 福井県では工業地の標準地5地点は全て福井市にあり、福井9-1(上森田1丁目)、福井9-2(二日市町19字)が横ばい(福井9-2は3年連続で横ばい)となった。一方、市街地準幹線道路沿いの福井9-4(西開発3丁目)は下落率-3.0%(前年-3.5%)で、比較的大きな下落が見られた。なお、福井市では企業立地戦略を策定し、産業用地確保の一環として市内の高速道路インターチェンジの周辺において、産業を誘導する地区を設定していく方針を明らかにしている。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 業種により差は見られるものの、企業の業績は比較的堅調に推移しており、総じて地価下落幅も小さい。平成27年11月には京都市のフィルム製造会社が越前町の工業団地に新工場を建設することを発表(平成30年完成予定)、また、鯖江市では平成27年11月に健康加工食品工場が完成した。嶺南地方では新たな産業団地の造成が進められており、美浜町は13haを平成28年度から分譲の予定であり、敦賀市は田結地係で産業団地の造成を計画、平成30年3月の完成を目指している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 引き続き太陽光発電用地の取得が見られ、平成27年3月には坂井市の工業団地において県内最大級の太陽光発電施設が稼働を開始している。また、近年増えている植物工場については平成27年4月に敦賀市和久野地係でレタス工場が操業を開始している。</p>

地域政策、取り組み等について

平成27年1月、政府・与党は当初平成37年度末頃とされていた北陸新幹線金沢敦賀間の開業時期につき、3年早めることを決定した。さらなる開業時期の前倒しや金沢福井間の先行開業を要望する動きも見られるが、課題は多い。また、敦賀以西のルートについても早期決定を目指して議論が本格化してきている。

平成26年7月20日に舞鶴若狭自動車道(県内区間の愛称:若狭さとうみハイウェイ)が全線開通した嶺南地方では、平成27年1月~4月に若狭路 冬・春キャンペーンを実施、また7月から11月にかけては全線開通1周年を記念して「海湖(うみ)と歴史の若狭路」キャンペーンが開催された。全線開通後1年間の整備効果として、主要観光地での来場者数が約9%伸び、消費額が約7.4億円増えたとの試算も発表されている。なお、県内の原発に関しては高浜3、4号機の再稼働差し止めの仮処分決定は平成27年12月に福井地裁で取り消されたが、高速増殖炉「もんじゅ」(敦賀市)につき原子力規制委員会が運営主体の変更を文部科学相に勧告する等、先行き不透明な部分が多く、また運転開始から40年を超えた美浜1、2号機、敦賀1号機が正式に廃炉となる等、今後は廃炉関連ビジネスや企業誘致、観光資源の開発といった代替産業の育成も課題となってきている。

平成27年3月に中部縦貫自動車道 永平寺大野道路の福井北JCT・IC - 松岡IC間が開通し、北陸自動車道と繋がった。永平寺 - 上志比間は平成28年度の完成予定であり、今後の中部縦貫自動車道全線開通による中京圏とのネットワーク完成に期待が寄せられている。

平成30年に2回目となる福井国体が開催されることが正式に決定し、平成28年度末までの工事完了を目指してメイン会場となる福井市の福井運動公園の整備、改修工事が進められている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-1.7%	6	9	66	81
福井市	-1.4%	-1.0%	5	7	24	36
敦賀市	-1.2%	-0.6%	0	1	4	5
鯖江市	-2.3%	-1.8%	0	0	4	4
越前市	-2.8%	-2.5%	0	0	6	6
坂井市	-2.5%	-2.2%	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3%	-1.7%	3	5	28	36
福井市	-1.0%	-0.3%	3	5	6	14
敦賀市	-2.5%	-1.5%	0	0	1	1
鯖江市	-3.5%	-3.0%	0	0	3	3
越前市	-3.7%	-3.5%	0	0	3	3
坂井市	-2.6%	-2.4%	0	0	4	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,200	0.0 (+0.8)	旧来から優良住宅地として名声高く、役所にも近く業務用地的な需要もある。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	331,000	+0.6 (選定替)	西口再開発ビルが完成間近。付近で中心部活性化に向けた企画も見られ周辺の空店舗は減少。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	67,000	+1.1 (+0.5)	住環境良好で利便性に富み人気が高く、周辺一帯における土地取引は多い。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	229,000	+0.9 (0.0)	西口再開発ビルが完成間近。同ビル付近にホテルの建築も見られるなど駅周辺が活性化傾向。
下落率1位	住宅地 あわら-1	あわら市二面1丁目703番	24,100	-5.9 (-5.2)	近隣又は周辺地域における土地取引は少なく、需要は低調である。
	商業地 福井越前5-3	越前市粟田部町27字日本橋17番1	31,100	-4.0 (-4.1)	経営者の高齢化等から閉鎖店舗が目立ち、地元有名観光地からの波及効果も限定的。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,200	0.0 (+0.8)	旧来から優良住宅地として名声高く、役所にも近く業務用地的な需要もある。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	331,000	+0.6 (選定替)	西口再開発ビルが完成間近。付近で中心部活性化に向けた企画も見られ周辺の空店舗は減少。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	67,000	+1.1 (+0.5)	住環境良好で利便性に富み人気が高く、周辺一帯における土地取引は多い。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	229,000	+0.9 (0.0)	西口再開発ビルが完成間近。同ビル付近にホテルの建築も見られるなど駅周辺が活性化傾向。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

地域政策、取り組み等について
山梨県では、減少する人口や若年人口の流出に対処するため、山梨県まち・ひと・しごと創生人口ビジョン及び総合戦略を策定し、2015年～2019年の5箇年計画で具体的な政策を提示することになっている。
2060年を見据え、人口の現状分析、将来展望を踏まえ、100万人都市・やまなしを目標としている。
中央リニア新幹線の建設が徐々に具体化してきており、停車駅を中心に周辺地域の開発を見直し、首都圏からの移住者を含めた住宅エリアと商業エリアの住み分けを前提に、積極的な発展を目指す予定である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3%	-2.0%	1	6	93	100
甲府市	-1.8%	-1.5%	0	1	23	24
大月市	-1.6%	-1.1%	0	0	3	3
南アルプス市	-3.1%	-2.4%	0	0	6	6
北杜市	-1.0%	-0.9%	0	2	1	3
身延町	-5.3%	-4.6%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3%	-1.8%	2	4	40	46
甲府市	-2.0%	-1.2%	1	0	15	16
南アルプス市	-3.6%	-2.7%	0	0	3	3
甲州市	-6.0%	-6.3%	0	0	2	2
昭和町	0.0%	1.2%	1	0	0	1
富士河口湖町	-1.0%	-0.3%	0	1	1	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上野原-1	上野原市上野原字押出し1880番5	68,000	-1.3% (-1.4%)	需要は利便性が良い地域へ移行傾向にあり、下落傾向にある
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	280,000	2.6% (0%)	駅前広場の整備と飲食店舗の需要増から上昇に転じた。
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	46,200	0.4% (0.4%)	イオンモールに近接する住宅地域で需要が強い
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	280,000	2.6% (0%)	駅前広場の整備と飲食店舗の需要増から上昇に転じた。
下落率1位	住宅地 身延-1	南巨摩郡身延町梅平字亥の新田1691番	21,000	-5.0% (-6.0%)	町の中心部の既成住宅地域で町内への外部からの新規参入は僅少で住宅需要も低調
	商業地 甲州5-1	甲州市塩山上於曾字旗坂1810番1	57,100	-6.9% (-6.4%)	JR塩山駅に近いが商況は振るわず閉鎖店舗も多く衰退化傾向が顕著である。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 甲府-8	甲府市寿町1015番8	62,900	-1.3% (-1.7%)	街区整然とし住宅環境が良好で、甲府市中心市街地に近接し生活便益が良好
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	280,000	2.6% (0%)	駅前広場の整備と飲食店舗の需要増から上昇に転じた。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府-22	甲府市堀之内町字八反田828番5外	44,400	0.0% (-1.1%)	中央リニア新駅に近い新興住宅地で需要が堅調
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	280,000	2.6% (0%)	駅前広場の整備と飲食店舗の需要増から上昇に転じた。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(長野県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 県全体の平均変動率は-1.3%で19年連続で下落継続。前年は-1.8%の下落で、下落率の緩和基調が継続。 上昇は25地点(前年10地点)、変動0.0%が30地点(前年24地点)、上昇は長野市、松本市、塩尻市、軽井沢町と昨年同様の市町村のほか、今年は安曇野市で1地点が上昇に転じた。 都市中心部等の利便性に優れる場所や品等優良な住宅地で供給が少ない箇所は稀少性が高い為、価格は安定している。一方、郊外で利便性に劣る地域や農村集落、市街化調整区域等では未だ下落が継続中。総じて二極化傾向が進捗している。
	<p>県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市の平均変動率は-0.7%。前年は-1.2%であり、下落が継続するが下落幅は縮小傾向。 長野市の人口減少率は小幅で世帯数は世帯分離に伴い増加傾向にある。官公庁、民間会社とも市内に勤務地が集中する為、必然的に住宅用土地の需要が集中し、下落率は小さく、利便性・名声が高い地域では下げ止まりが見られ、一部で上昇している地域もある。
宅	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 上田市の平均変動率は - 1.3%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年 - 2.1%) 飯山市の平均変動率は - 1.5%で前年に引き続き下落。下落率はほぼ昨年並み(前年 - 1.6%) 軽井沢町の平均変動率は + 2.3%で前年に引き続き上昇。上昇率は若干拡大(前年 + 1.5%) 軽井沢町は3地点全てが上昇となり、上昇率はいずれも拡大した。 小布施町の平均変動率は - 1.0%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年 - 1.9%) 小布施町の3地点のうち、市街化調整区域以外の2地点で下げ止まりとなった。 松本市の平均変動率は0.0%となった。前年は-0.7%の下落であった。 飯田市の平均変動率は - 0.9%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年-1.3%)。リニア新幹線新駅の南部丘陵地上段における取引が堅調であること、これまでなかった首都圏からの不動産需要が少数ではあるが出現しはじめたこと、リニア新幹線に対する地元の期待もあり一部で変動ゼロ地点が出現。 塩尻市の平均変動率は + 0.3%で上昇に転換(前年は0.0%と横這い)。市北部の広丘地区における宅地需給は価格と量が安定していること、市中心部の取引価格も安定していることから上昇に転じた。 安曇野市の平均変動率は-0.4%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年-0.8%) <p>地</p> <ul style="list-style-type: none"> 昨年は御嶽山噴火の影響から木曾町で下落が拡大(-4.4%)したが、今年は噴火の影響も薄れ下落率も緩和(-4.0%)した。同様に、昨年11月に地震に見舞われた白馬村も昨年は下落が拡大したが(-3.7%)、直下型地震のため被害地域は限定的であり、観光客の入込も回復した為下落率は緩和(-1.5%)
商	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均変動率は-1.9%で24年連続で下落継続。前年は-2.5%の下落で、下落率の緩和基調が継続。 上昇地点は無し(昨年唯一上昇した軽井沢5-1は0.0%に転じた)。変動率0.0%が11地点(昨年はなし)、残り全地点で下落継続。変動0.0%は長野市で7地点、松本市2地点、軽井沢町、小布施町で各1地点。 <p>県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市の平均変動率は-0.6%、前年は-1.3%で下落率縮小。 平成27年3月14日の北陸新幹線延伸開業に伴い長野駅の新駅ビルが完成した。テナントは112店舗が入居。 長野駅前広場が整備され、駅周辺の回遊性が良好となった。長野駅に近い地点では下げ止まりが増加した。 善光寺御開帳も重なり利用客が増加したが、駅に近接している百貨店は利用客が減少するなど影響範囲は限定的である。 マンション用地の需要は根強く、現在も4箇所ほどで建設中。 オフィスの空室率は上昇傾向。特に老朽化した建物はその傾向が顕著である。
業	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 上田市の平均変動率は - 1.7%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年 - 3.0%) 飯山市の平均変動率は - 3.7%で前年に引き続き下落。下落率は緩和だが、引き続き高め(前年 - 4.7%) 飯山市は駅前にスーパーが開業したが顧客は地元中心で、建設予定だったビジネスホテルも延期されるなど、北陸新幹線延伸開業の影響はほとんど見られない。 軽井沢町1地点の変動率は0.0%となった。変動率は下方シフト(前年 + 0.8%) 軽井沢町は、駅南のショッピングモールは増床の影響もあり利用客は増加しているのに対し、駅北方面は大きな変化はない。北陸新幹線延伸開業の影響も駅南に集中しているようである。 松本市の平均変動率は-0.9%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年-2.0%)。観光客入込が堅調で駅前宿泊施設や飲食店の収益性は落ち込みが緩和しつつある。市街地東方の再開発事業は既存店舗が取り壊され11haの更地が出現した。また、市街地中心に地元新聞社が新社屋建築の為に土地1,200坪購入。地上建物を取り壊し更地が出現した。今後のまちづくりを含めた再開発事業の趨勢が注目されている。 <p>地</p>

<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 全体として平均変動率で-1.3%下落、前年は-2.1%の下落で、下落率の緩和基調が継続。 平成27年上期県内工場立地動向(1,000㎡以上の用地取得で借地含む)によれば、立地件数は11件(対前年比-3件)で前年同期を下回ったものの、用地取得面積は16.1ha(前年同期比7.1ha増)で増加した。業種別立地件数は金属製品、生産用機械が3件、情報通信機械が2件のほか木材・木製品、業務用機械、輸送用機械が各1件である。 広域市町村圏別の立地件数は長野市が3件、松本市、北信地区が各2件、佐久市、上小地区、諏訪市、上伊那地区が各1件となっている。立地面積は上小が8.4haで最大、松本3.2ha、長野1.6ha等となっている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因(長野市)</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市の平均変動率は - 0.7%、前年は - 1.4%で下落率縮小。 <p>県庁所在都市以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 松本市の平均変動率は - 2.5%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年-4.0%) 上田市の平均変動率は - 1.0%で前年に引き続き下落。下落率は昨年同様(前年 - 1.0%) 須坂市の平均変動率は - 0.9%で前年に引き続き下落。下落率は昨年同様(前年 - 0.9%) 小諸市の平均変動率は - 1.0%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年 - 1.9%) 安曇野市の平均変動率は - 1.9%で前年に引き続き下落。下落率は緩和(前年 - 3.6%)
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野駅東口区画整理事業がほぼ最終段階に入り、街路整備が急ピッチで進行中。長野市役所新庁舎は27年完成。建設中の市民会館は28年5月完成予定。大手電機企業の開発拠点を東京の三鷹から長野市稲里町の長野支社隣接地に移転。それに伴う従業員増で周辺に社員寮やアパート建設が増加した。 上田市は地元電気企業が本社敷地内に延べ面積約10,000㎡の研究棟を平成27年3月に完成。天神地区旧百貨店跡地西側部分にS造7階建ホテル(延床面積約4,800㎡、客室数200室)が建設中(平成28年3月開業予定)。 NHK大河ドラマ「真田丸」放映による観光客の増加が予想され、上田城の周辺では駐車場等の整備が進められている。 飯山市は駅前広場周辺に大型店(スーパー)が27年7月に開業。駅前に建設予定だったビジネスホテルは建築費高騰を理由に着工延期を決定。 佐久市は根々井地区の大規模工場(83,000㎡)を市が買い取り、時計精密機械企業に売却することで合意。なお、当企業は平成28年度の稼働を予定している。 諏訪市の駅前再開発事業は28年6月ビル建築工事着工に向けて動きつつある。地元の一部では期待があるが現状では地価に影響を与えるまでには至っていない。 松本市では地元プロサッカーチームのJ2降格が決定したが、民間シンクタンクの調査では当サッカーチームの地元経済効果は約54億円との報告がなされ、今後も期待が持たれている。 <p>[県内インバウンド状況]</p> <p>平成26年外国人宿泊者数(実数)は465,240人(前年比 + 28.9%増)で調査開始の平成11年以降では最大数となった。国・地域別では台湾150,816人(対前年比 + 21.1%増)で最多。次いでオーストラリア74,302人(同 + 21.0%増)、中国34,271人(同 + 102.0%増)の順であった。市町村別では白馬村が77,724人で最多、次いで松本市、長野市、軽井沢町、大町市の順であった。宿泊月別では1月が64,223人で最多、次いで5月63,657人、4月56,778人の順。</p> <p>[平成27年夏季観光動向]</p> <p>夏季(7、8月)の主要観光地の延利用者数は約1,835万人(対前年比 + 39.3万人増、+ 2.2%増)。前年と比較して延利用者が増加した観光地が31箇所、前年同数が1箇所、減少が23箇所。キャンプ場利用者や資料館の入場者増加等の理由で高原や山岳などを中心に観光客が増加した。</p> <p>テレビ大河ドラマの放送開始(28年1月)を控え知名度向上により、観光客が増加した観光地あり。しかし、貸し切りバスの制度改正などの影響により、観光客が減少した観光地もあり。</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.3%	25	30	138	193
長野市	-1.2%	-0.7%	6	14	19	39
松本市	-0.7%	0.0%	12	9	9	30
塩尻市	0.0%	0.3%	3	1	3	7
軽井沢町	1.5%	2.3%	3	0	0	3
野沢温泉村	-6.7%	-5.9%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.5%	-1.9%	0	11	86	97
長野市	-1.3%	-0.6%	0	7	15	22
松本市	-2.0%	-0.9%	0	2	12	14
飯山市	-4.7%	-3.7%	0	0	1	1
軽井沢町	0.8%	0.0%	0	1	0	1
白馬村	-5.8%	-3.1%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 軽井沢 - 3	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外	85,800円/m ²	1.7% (1.2%)	住宅地(軽井沢町)は首都圏から別荘地を求める需要は堅調であるため。商業地(長野市)は北陸新幹線延伸と駅ビル開業及び駅前整備による効果。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/m ²	0.0% (-0.8%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 軽井沢 - 1	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原1052番142	48,700円/m ²	2.7% (2.4%)	首都圏経済の影響を受ける地域で別荘地(軽井沢町)に対する需要は堅調であり上昇継続。商業地(長野市)は北陸新幹線延伸効果と駅ビル開業及び駅前整備による効果。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/m ²	0.0% (-0.8%)	
下落率1位	住宅地 野沢温泉 - 2	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下6513外	15,700円/m ²	-6.0% (-6.7%)	野沢温泉、山ノ内ともにスキー、温泉客の減少が長期化し観光地として打撃が大きいため。野沢温泉は外国人による土地取得が見られるが、取得価格は総じて安値と見られる。
	商業地 山ノ内5-1	下高井郡山ノ内町大字平穏字町南2994番4	35,100円/m ²	-4.9% (-5.1%)	

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 - 13	長野市大字南長野字本郷207番1	84,700円/m ²	0.0% (-0.9%)	住宅地は利便性と品等が優れており需要が堅調にあるため。商業地は同上
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/m ²	0.0% (-0.8%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野 - 10	長野市若里1丁目385番6	82,600円/m ²	2.4% (2.3%)	住宅地は利便性と品等が優れており需要が堅調にあるため。商業地は同上
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	356,000円/m ²	0.0% (-0.8%)	

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28年地価公示)

(岐阜県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>①岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岐阜県内の住宅地の平均変動率は-0.9% (前年-1.2%) と下落傾向は続いているが、下落幅は縮小した。下落地点は、全体の約75%であるが、このうち103地点 (約58%) は下落幅が縮小し、反対に下落率が拡大したのは28地点 (約16%) であった。 県内の中小企業の景気動向は横ばい状態が続いている。住宅着工戸数は平成27年11月までの集計では対前年比プラスで、持家、分譲、貸家とも増加している。 また、平成17年以降、人口減少及び転出超過が続いており、相対的に県の北部、東部の転出超過が目立つ。 県内の住宅地では、利便性の良い住宅地の一部で上昇ないし横ばいが見られるが、局地的で面的広がりまでには至っていない。一方で、郊外の住宅地や郡部、飛騨地方では依然需要は低迷している。特に、飛騨市を中心に下落率が-4%を超える地点が5地点見られる。 なお、上昇地点は23地点 (H27年13地点)、横ばい地点35地点 (H27年25地点) と昨年より増加した。 上昇地点は、JR東海道本線沿線の岐阜市、大垣市及びJR中央本線沿線の多治見市、土岐市の各市の駅徒歩圏の住宅地のほか、各務原市、岐南町等県南部で見られる。 <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"> ・岐阜市の平均変動率は-0.6% (前年-1.0%) で下落率が縮小。住宅地の取引は、増税後の一旦の落ち込みからは回復傾向が見受けられ、一定の需要が見られる地域においては概ね安定的に推移している (上昇地点は9地点 岐阜駅周辺、長良地区、西岐阜駅周辺)。しかしながら、郊外の住宅団地等では、住民の高齢化、弱い需要等により下落傾向が続いている。中古住宅は更地価格程度の取引も見受けられる。市内全域を一様に判断することは難しいが、一部の人気小学校区と環状線沿線は概ね良好、その他の地域は厳しい状況が続いている。
<p>宅</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"> ・大垣市の住宅地は-0.7% (前年-0.9%)、駅前で建設中の再開発ビルは上層の分譲マンション112戸が販売全期で即日完売。戸建志向が強い地域であるが、駅徒歩圏で別のマンション建設が始まるなど中心市街の潜在的な住宅需要の一部が顕在化している。 ・東部の各務原市-0.5% (前年-0.4%)、可児市-0.7% (前年-0.8%) の各市の中心部の地価下落率は、ほぼ同率で推移している。利便性の良い市街地の住宅地は各務原市で5地点がわずかに上昇、可児市では横ばい。 また、多治見市-0.4% (前年-0.3%) では、多治見駅徒歩圏内の住宅地の需要回復から上昇地点が見られる。 一方で、各市とも郊外の住宅団地では、高齢化等により外部からの需要が減少しており、地価下落率が拡大している地点も見られ、結果として、多治見市、各務原市では平均変動率の下落幅が拡大した。 ・飛騨地方は、高山市の住宅地で-1.8% (前年-2.4%) と地価下落率は縮小した。不動産の取引価格は地域ごとに開差があり、地価の下落幅は縮小しているものの、利便性の劣る郊外の住宅地では厳しい状況が続いている。 平成27年度より高山駅自由通路の新設及び橋上駅舎化工事が始まり、完成は平成28年秋頃の予定。周辺道路も整備中であり、高山駅周辺は、土地価格の上昇も見込めるが、顕在化はしていない。 また、飛騨市では、平均変動率が-4.8% (前年-5.4%) と下落幅は縮小しているものの人口減少や高齢化が進んでおり、景気動向に関係なく下落率は大きいままである。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・御嵩町の郊外の住宅団地では不在地主による土地処分を急ぐ投げ売りの増加が見られ、下落率が拡大している。
<p>商業地</p>	<p>①岐阜県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岐阜県内の商業地の平均変動率は-0.9% (前年-1.2%) と下落幅は縮小した。 県内の大型小売店舗の販売額は、平成27年8月までの実績では4月・5月は前年同月を上回ったが、それ以外は前年同月を下回っている。岐阜市内の老舗百貨店の来店客数は8月以降、前年同月比を上回るようになってきている。 県内の平成26年7月以降の大手店の届出件数は14件。そのうち、スーパー、ホームセ

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
岐阜県全体	-1.2%	-0.9%	23	35	178	236
岐阜市	-1.0%	-0.6%	9	14	44	67
大垣市	-0.9%	-0.7%	1	5	19	25
高山市	-2.4%	-1.8%	0	0	5	5
多治見市	-0.3%	-0.4%	4	4	7	15
羽島市	-1.0%	-0.9%	0	0	9	9
美濃加茂市	-0.6%	-0.7%	0	0	3	3
各務原市	-0.4%	-0.5%	5	3	8	16
可児市	-0.8%	-0.7%	0	2	3	5
瑞穂市	-0.8%	-0.6%	0	2	6	8

(2)商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
岐阜県全体	-1.2%	-0.9%	10	14	66	90
岐阜市	-1.0%	-0.6%	3	4	19	26
大垣市	-0.8%	-0.4%	3	1	6	10
高山市	-0.6%	-0.4%	1	0	1	2
多治見市	+0.4%	+0.2%	1	2	1	4
羽島市	-1.6%	-1.2%	0	0	6	6
美濃加茂市	-1.3%	-1.6%	0	0	2	2
各務原市	-0.8%	-0.1%	0	2	2	4
可児市	-0.7%	-0.3%	1	1	1	3
瑞穂市	-1.2%	-1.0%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	148,000	+3.5% (+1.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	569,000	+3.1% (+1.5%)	都心部の堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	148,000	+3.5% (+1.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	569,000	+3.1% (+1.5%)	都心部の堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。
下落率1位	住宅地 御嵩-2	可児郡御嵩町御嵩字南山2192番409	17,200	-5.5% (-4.7%)	分譲開始当時購入した不在地主の早期換金処分の投げ売りが増加している。
	商業地 養老5-1	養老郡養老町押越字村前1238番1外	39,300	-3.7% (-4.4%)	少子高齢化の進行による全体的な商圏の縮小。

●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	148,000	+3.5% (+1.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	569,000	+3.1% (+1.5%)	都心部の堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	148,000	+3.5% (+1.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	569,000	+3.1% (+1.5%)	都心部の堅調な投資需要が地方都市中心部へ波及しつつある。

※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 28 年地価公示)

(静岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均は - 0.9% となり、前年の - 0.9% と同率の下落幅となった。上昇地点は、前年の 103 地点から 91 地点に減少、横ばいの地点は、前年の 82 地点から 93 地点に増加した。・市区町別で見ると、静岡市葵区、浜松市中区と県東部の三島市、長泉町は、前年に引き続き平均で上昇となったが、静岡市葵区と浜松市中区の上昇率が若干縮小したのに対し、三島市及び長泉町は、昨年平均を 0.1% 上回る上昇となった。また、浜松市浜北区と東区では災害リスクが小さく、値頃感からほぼ横這いとなっている。・その他の市区町は平均で下落となった。沿岸部の下落幅は、全体としては前年に比べやや縮小しているものの、県中部の焼津市、吉田町、県西部の磐田市において、下落幅が 8% を超える地点がみられるほか、静岡市駿河区、牧之原市等においても、下落幅が 7% を超える地点がみられた。・都市部における需要回復が中心部等の人気のある地域に集中する一方、沿岸部・郊外部は需要が低迷し、下落傾向となっている。
宅	<p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・静岡市全体の平均変動率は - 0.6% となり、前年の - 0.3% から下落幅はやや拡大した。上昇地点は前年の 36 地点から 27 地点に減少。下落地点は前年の 27 地点から 30 地点に増加した。・葵区の平均変動率は + 0.1% となり、前年の + 0.8% からは上昇幅が縮小した。利便性や快適性に優る中級以上の住宅地（県内最高価格地の葵 - 2「葵区西草深町」含む）、道路整備等により利便性が向上した住宅地は前年同様上昇基調であるものの景気の踊り場的な状況から上昇幅の縮小と、上昇地域の範囲の縮小がみられ、消費停滞等による郊外部のマイナスとの相殺で全体として横這い傾向となっている。・駿河区の平均変動率は - 0.4% となり、前年の - 0.5% とほぼ同率の下落率となった。都市計画道路整備の進展（市内上昇率 1 位、駿河 - 1「駿河区大坪町」含む）や東静岡駅整備進捗等による利便性向上から東名高速道路北側の地域は人気が高く、横ばい若しくは上昇となっている。一方、東名高速以南の地域や安倍川西岸の郊外部では津波リスクに対する懸念から継続して需要は弱い状況が続いている。・清水区の平均変動率は - 1.3% となり、前年の - 1.1% から下落幅は拡大した。全体として、消費停滞の影響が強く、供給が多く需給は緩い。沿岸部の地区の中心市街地が位置する地理的条件や昨年の水害の影響のあった地域を含む構成から下落幅がやや拡大した。一部、有度山山麓、草薙地区を中心とする自然災害リスクの少ない内陸部で需要は堅調で、上昇地点が見られる。
地	<p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・浜松市全区の平均変動率は - 0.1% となり、前年の - 0.2% とほぼ同率となった。・中区、西区、浜北区の高台地区（県内上昇率 1 位、浜松西 - 5「西区大平台」含む）は、需要が概ね堅調であり、中区はやや上昇基調、浜北区は横這となっている。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が、下落幅はやや縮小傾向にある。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・沼津市は市平均で - 1.6% となり、前年の - 1.9% から下落幅がやや縮小した。・富士市は市平均で - 1.2% となり、前年の - 1.3% とほぼ同率の下落基調で推移している。郊外部を中心に需給環境は弱い状況が続いている。・三島市は市平均で + 0.3% の上昇となり、前年の + 0.2% とほぼ同率の上昇となった。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堅調に推移している。・焼津市沿岸部では隣接する津波浸水区域外での区画整理による保留地等供給過剰の中、需要者の選別は一層厳しく下落が拡大継続している。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9%	-0.9%	91	93	251	435
静岡市	-0.3%	-0.6%	27	23	30	80
浜松市	-0.2%	-0.1%	36	19	30	85
沼津市	-1.9%	-1.6%	0	11	15	26
三島市	+0.2%	+0.3%	7	2	2	11
富士市	-1.3%	-1.2%	0	2	34	36
磐田市	-1.8%	-1.7%	2	5	15	22
藤枝市	+0.2%	-0.2%	5	6	5	16

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.7%	43	29	78	150
静岡市	+0.4%	+0.2%	19	9	7	35
浜松市	0.0%	+0.2%	19	11	5	35
沼津市	-2.4%	-2.3%	0	0	12	12
三島市	-0.4%	+0.3%	3	2	1	6
富士市	-1.5%	-1.1%	0	1	11	12
磐田市	-0.3%	-0.5%	0	0	4	4
藤枝市	+0.8%	+0.5%	2	2	0	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	255,000	+1.6% (+1.2%)	・中心部に近い再開発後の地域で、マンション適地としてディベロッパーの競合が強まっている。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,420,000	+1.4% (+0.7%)	・県内随一の商店街として高い繁華性が維持され、周辺再開発計画の公表など将来期待も向上している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-5	浜松市西区大平台4丁目110番14	106,000	+3.9% (+1.0%)	・高台の新興住宅地で安全性、値頃感から人気が高く一次取得者の需要が強い。
	商業地 葵5-12	静岡市葵区呉服町1丁目1番13	448,000	+3.5% (+2.6%)	・呉服町タワーが平成26年3月に完成し、通行客が増加、隣地の再開発と合せて投資需要が上昇。
下落率1位	住宅地 焼津-8	焼津市石津港町19番14外	37,000	-8.9% (-8.1%)	・津波災害の懸念のほか南部区画整理の影響から供給過剰な状況下であり、需給バランスが悪化。
	商業地 牧之原5-1	牧之原市波津字新丁721番1外	41,100	-6.2% (-6.4%)	・商況が低迷する旧来からの商業地域で、津波リスクも高く、需要は減退している。

県庁所在地(静岡市)について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	249,000	+0.8% (+1.2%)	・県内屈指の住宅地で、希少性が高い。居住環境、利便性ともに優れ、富裕層の需要が堅調。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,420,000	+1.4% (+0.7%)	・県内随一の商店街として高い繁華性が維持され、周辺再開発計画の公表など将来期待も向上している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 駿河-1	静岡市駿河区大坪町251番2	194,000	+2.6% (+2.2%)	・JR静岡駅徒歩圏で周辺の街路整備が進み、利便性や住宅環境の向上から需要が強い。
	商業地 葵5-12	静岡市葵区呉服町1丁目1番13	448,000	+3.5% (+2.6%)	・呉服町タワーが平成26年3月に完成し、通行客が増加、隣地の再開発と合せて投資需要が上昇。

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	255,000	+1.6% (+1.2%)	・中心部に近い再開発後の地域で、マンション適地としてディベロッパーの競合が強まっている。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	598,000	+0.8% (-0.3%)	・駅前の優位性、中心部の空室率が改善傾向で投資物件需要が強く、取引利回りが低下している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-5	浜松市西区大平台4丁目110番14	106,000	+3.9% (+1.0%)	・高台の新興住宅地で安全性、値頃感から人気が高く一次取得者の需要が強い。
	商業地 浜松中5-18	浜松市中区砂山町325番8外	410,000	+1.2% (+1.3%)	・JR浜松駅の南口ロータリーに面した商業地域で希少性が高い。安定した賃貸需要があり底値感がある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

工業地

愛知県全体の地価動向と要因

・県平均で下落から上昇に転じた。総じて平均下落率は縮小しているが、豊川市、蒲郡市は下落率が拡大している。

工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因

・豊田市内では、既存工業団地に空きは無く、円安傾向が続いているものの、自動車関連産業の一部においては、国内工場への設備投資は慎重で、生産性をさらに向上させる方向にシフトしている。

なお、H25.3月に造成工事の完了した西広瀬工業団地拡張用地は、新東名の近くで立地条件が良く、H27.3月には全8区画が予定分譲価格にて売却済みとなった。

・2011年国際戦略総合特区「アジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区」指定開始、現在、愛知・三重・岐阜・静岡・長野県に拡大、平成27年11月11日MRJ初飛行成功により、今後の関連産業成長が期待される。

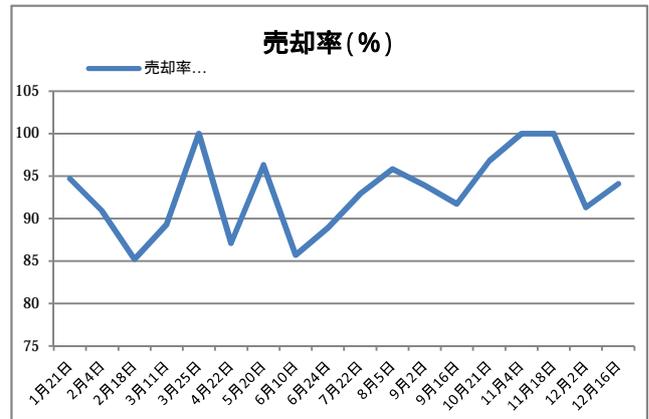
知多市の工業団地事業決定

・新南地区（長浦ICに近い市消防署に隣接する農地地域）で新規工業団地の整備、大興寺工業団地の西側拡張を事業決定。概ね2年後に分譲開始。

地域政策、取り組み等について

競売入札等の情報について。

平成27年1月～12月分開札の売却率と売却数の推移（愛知県）



2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

様式 -2

(1)住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+0.8%	609	293	201	1103
名古屋市昭和区	+4.4%	+5.0%	11	0	0	11
名古屋市緑区	+2.9%	+2.3%	32	0	0	32
名古屋市中川区	+0.3%	+0.1%	7	16	5	28
名古屋市港区	-0.8%	-0.7%	0	3	12	15
名古屋市千種区	+2.8%	+2.7%	19	0	0	19
名古屋市名東区	+1.4%	+1.0%	16	4	0	20
一宮市	+0.7%	+0.7%	24	17	0	41
春日井市	+0.6%	+0.7%	24	9	5	38
瀬戸市	+0.1%	+0.5%	21	7	4	32
刈谷市	+2.2%	+1.6%	26	0	0	26
安城市	+1.8%	+1.2%	13	2	0	15
岡崎市	+0.9%	+0.9%	43	24	0	67
豊田市	+2.1%	+3.0%	44	4	0	48
みよし市	+1.9%	+3.1%	9	0	0	9
豊橋市	0.0%	-0.2%	10	14	17	41

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4%	+2.7%	257	120	49	426
名古屋市千種区	+2.7%	+5.9%	18	0	0	18
名古屋市東区	+3.9%	+5.1%	11	0	0	11
名古屋市中村区	+5.6%	+11.4%	28	0	0	28
名古屋市中区	+4.2%	+10.1%	31	0	0	31
名古屋市昭和区	+4.5%	+5.3%	7	0	0	7
一宮市	+1.0%	+1.6%	21	4	0	25
春日井市	+0.2%	+0.4%	4	7	1	12
刈谷市	+1.8%	+1.9%	7	0	0	7
安城市	+0.5%	+0.5%	4	4	0	8
岡崎市	+0.4%	+0.6%	12	20	0	32
豊田市	+1.2%	+1.7%	8	3	0	11
豊橋市	-0.1%	-0.1%	3	10	6	19

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	530,000	+10.4% (+7.6%)	需要者は限定されるものの、供給の少ない高級住宅地の需要は依然旺盛で、上昇基調にある。
	住宅地(マンション) 名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	665,000	+2.6% (+4.3%)	比較的物件の供給が少ない地域である。マンション用地の取得については、競争になっており、建築費の上昇が懸念されているものの、土地価格は上昇傾向にある。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	9,350,000	+12.0% (+12.1%)	名古屋駅前における大型ビルの竣工(予定)とリニア中央新幹線計画等を受けて、名古屋駅前の求心力は一層高まっており、一等地に対する需要は旺盛であり、地価は上昇基調が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-1	名古屋市東区榑木町3丁目4番	440,000	+11.4% (+8.5%)	供給の少ない高級住宅地の需要は依然旺盛で、上昇基調にある。
	商業地 名古屋中村5-11	名古屋市中村区榑町1501番外	3,170,000	+38.4% (+16.8%)	名古屋駅前の再開発やそれに伴う店舗需要の拡大、リニア関連期待感もあり、当地区は相対的地位の上昇が見られる。
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	24,500	-6.8% (-8.0%)	継続的な人口減少及び高齢化による住宅需要の減退が依然として続いており、また、対象標準地は名鉄知多新線の「野間」駅を最寄駅とし狭隘な道路が標準的な旧来の住宅地域に存しているため、特に需要の減退が認められる。
	商業地 新城5-1	新城市字宮ノ西10番44	76,500	-5.6% (-2.8%)	駅前商店街の衰退と人口減少・高齢化による需要減

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	530,000	+10.4% (+7.6%)	需要者は限定されるものの、供給の少ない高級住宅地の需要は依然旺盛で、上昇基調にある。
	住宅地(マンション) 名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	665,000	+2.6% (+4.3%)	比較的物件の供給が少ない地域である。マンション用地の取得については、競争になっており、建築費の上昇が懸念されているものの、土地価格は上昇傾向にある。
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	9,350,000	+12.0% (+12.1%)	名古屋駅前における大型ビルの竣工(予定)とリニア中央新幹線計画等を受けて、名古屋駅前の求心力は一層高まっており、一等地に対する需要は旺盛であり、地価は上昇基調が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-1	名古屋市東区榑木町3丁目4番	440,000	+11.4% (+8.5%)	供給の少ない高級住宅地の需要は依然旺盛で、上昇基調にある。
	商業地 名古屋中村5-11	名古屋市中村区榑町1501番外	3,170,000	+38.4% (+16.8%)	名古屋駅前の再開発やそれに伴う店舗需要の拡大、リニア関連期待感もあり、当地区は相対的地位の上昇が見られる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市の商業地域の地価は昨年が+0.1%、今年が+0.2%とほぼ同率であるが、地価の上昇傾向が続いている。 ・その他の商業地域として、鈴鹿市の地価は昨年が-2.0%、今年が-1.8%と下落率が縮小するとともに、桑名市は0.0%から0.0%と変動率は横這いで推移した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-3（宇治今在家町）は、+2.3%の地価上昇を示した。伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり、平成25年の式年遷宮を契機として商勢は堅調である。なお、参拝客数は平成25年の1,420万人（内宮・外宮合計）と比べ、遷宮前の数値に戻る傾向にあり、平成27年の参拝客数は830万人台に止まったが、遷宮を商機とした地域の発展と今後の地価の動向が注目される。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、地価の下落率は県内平均より高かった地点が多い。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①三重県全体の地価動向と要因 ・三重県内の工業地の平均変動率は、昨年が-2.1%、今年が-2.2%で、ほぼ同率の下落率で推移した。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の価格動向と要因 ・津市の平均変動率は、昨年が-2.9%、今年が-3.0%と下落率は昨年とほぼ同率であったが、津市内の工業地は、3地点（三重県全24地点）と占める割合が低く、三重県の工業地域の動向を示す地点は特にない。 ・四日市市の平均変動率は、昨年が-1.2%、今年が-1.3%とほぼ同率となった。四日市市は、三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・臨海部の各工場あるいは大規模・中小工場・港湾倉庫など多様な工場が見られる。大規模工場は円安等による輸出環境の向上によって生産は持直しの状況にはある。 ・鈴鹿市の平均変動率は、昨年が-2.1%、今年が-2.2%と下落率はほぼ同率で、自動車産業に依存する当市の工業地域は、円安による輸出環境等の要因が地価動向に反映していると見られ、三重県内でも概ね平均的な下落率を示している。 ・三重県においては、四日市市、鈴鹿市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場あるいは古くからの工業団地が所在する程度であり、概ね三重県の平均的な地価推移に近い傾向を示している。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県の地域防災計画（地震・津波対策編）の公表：従来の「三重県地域防災計画（震災対策編）」を見直し、平成25年6月の「災害対策基本法」の改正を受けて、平成26年3月に「三重県地域防災計画（地震・津波対策編）」が公表されている。これには、災害対策本部体制の見直し、自助・共助の取組等が盛り込まれている。 ・三重県の土砂災害対策について：砂防法、急傾斜地法、地すべり等防止法、土砂災害防止法等に係る対策のうち、特に、土砂災害防止法に基づく「土砂災害（特別）警戒区域」の指定の充実が図られている。平成26年9月菰野町、同11月四日市市、同12月松阪市、尾鷲市、平成27年3月鳥羽市、志摩市、伊賀市、熊野市、鈴鹿市、亀山市、同4月伊勢市、同6月熊野市、多気町、津市、同7月四日市市、同11月鳥羽市、志摩市など、平成27年11月20日現在で土砂災害警戒区域5,655カ所（うち土砂災害特別警戒区域5,187カ所）の指定がある。 ・「伊勢志摩サミット」が、平成28年5月26日、27日に開催される。予算総額が警備費を含め約600億円とされ、民間シンクタンクによれば経済効果は5年間で約1,110億円と予想されている。しかし、該当地域の地価取引状況は例年とさほど変化はなく、「伊勢志摩サミット」開催による地価への影響は現状では未知数である。 	

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.6%	-1.7%	23	11	237	271
津市	-1.4%	-1.3%	3	2	37	42
四日市市	-0.5%	-0.5%	14	4	37	55
伊勢市	-3.4%	-3.4%	0	0	11	11
松阪市	-3.3%	-3.2%	0	0	20	20
桑名市	-0.7%	-0.7%	6	5	23	34
鈴鹿市	-1.3%	-1.2%	0	0	30	30
名張市	-1.9%	-2.3%	0	0	5	5
尾鷲市	-3.2%	-3.6%	0	0	3	3
亀山市	-1.7%	-1.7%	0	0	4	4
鳥羽市	-5.2%	-5.3%	0	0	3	3
熊野市	-3.3%	-4.5%	0	0	3	3
いなべ市	-1.2%	-1.2%	0	0	7	7
志摩市	-4.5%	-4.8%	0	0	7	7
伊賀市	-2.6%	-2.8%	0	0	16	16

(2)商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
三重県全体	-1.5%	-1.5%	16	7	80	103
津市	-1.6%	-1.4%	0	2	18	20
四日市市	+0.1%	+0.2%	13	2	12	27
伊勢市	-0.4%	-1.0%	2	0	3	5
松阪市	-2.1%	-2.2%	0	0	7	7
桑名市	0.0%	0.0%	1	3	2	6
鈴鹿市	-2.0%	-1.8%	0	0	7	7
名張市	-2.9%	-3.3%	0	0	2	2
尾鷲市	-2.3%	-3.3%	0	0	2	2
亀山市	-2.2%	-2.2%	0	0	3	3
鳥羽市	-4.0%	-3.9%	0	0	2	2
熊野市	-3.6%	-4.4%	0	0	2	2
いなべ市	-1.6%	-1.4%	0	0	2	2
志摩市	-4.3%	-5.0%	0	0	4	4
伊賀市	-3.1%	-3.0%	0	0	8	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	103,000	+2.0% (+1.0%)	津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	361,000	+1.7% (+1.4%)	近鉄四日市駅前で高い集客力を維持し、安定的な収益確保が見込まれる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	103,000	+2.0% (+1.0%)	津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 伊勢5-3	伊勢市宇治今在家町字中賀集楽47番1外	268,000	+2.3% (+4.8%)	伊勢神宮（内宮）の鳥居前町であり、参拝客を顧客として商勢は著しい。当面は安定した集客力が期待され、土地需要も高い。
下落率1位	住宅地 鳥羽-3	鳥羽市安楽島町字浦西758番	14,500	-6.5% (-6.1%)	海岸部の防波堤近くの既存集落地域であり、津波浸水懸念が大きく、宅地需要が低迷している。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番1外	31,000	-6.3% (-6.8%)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化要因に加え、津波浸水懸念が加わり商勢が低下している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	103,000	+2.0% (+1.0%)	津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	253,000	0.0% (-0.4%)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しているが、郊外型店舗との競争から、収益力は相対的に低迷している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	103,000	+2.0% (+1.0%)	津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	253,000	0.0% (-0.4%)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しているが、郊外型店舗との競争から、収益力は相対的に低迷している。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	73,800	0.0% (0.0%)	津駅北部の土地区画整理事業地内において発展的動向にある。事業は平成29年まで延長されたが、宅地供給に対して需要が旺盛である。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

<p>商業地</p>	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 草津市が+2.1%で最大の上昇。JR草津駅・JR南草津駅周辺部におけるマンション分譲は依然として好調に推移しており、マンション用地需要は底堅いものがある。また、当該エリアにおいては飲食系の需要も強いものがある。一方で彦根市は-0.9%でオフィス需要は支店等の統廃合により力強いものはなく、また、市内商業核の拡散によりその収益性の低下は否めない。さらに商業核(大型SC)の拡散により既成商業地域は一段の影響を受けているものと思われる。このほか市部では、高島市が-3.4%(昨年-3.5%)となっており、市内の商業地地点設定エリアの衰退傾向が鮮明になり、下落基調も継続している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 昨年、県下上昇率トップの+4.3%を示した大津5-11(におの浜地区マンション適地)は、本年は+3.2%になっている。同様にマンション適地として前年度高い上昇率を示した、大津5-6(+3.3%)、草津5-4(+4.1%)は、本年はそれぞれ+2.8%と+3.2%にとどまり、建築費高騰の影響等が伺える結果となっている。一方、滋賀高島5-1、滋賀高島5-3、滋賀高島5-2、甲賀5-3は、-2%を超える下落率で、商業集積度が低く、需要が限定的な商業地の状況を反映して下落が継続している。</p>
<p>工業地</p>	<p>全県の平均変動率が、+0.7%(27年+0.5%)と、上昇率は拡大を示した。滋賀県の立地優位性や、ここ最近の景気回復傾向を受けて、滋賀県内における工業地需要は比較的堅調である。ICへの接近性、労働力確保の難易性、積雪の心配等の観点から、湖南地区への需要が特に強く、関西系企業が工場増設もしくは新規立地するケースが多い。大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、湖南市で上昇を示し、近江八幡市、東近江市で昨年引き続き横ばいとなった。また、彦根市では、昨年は下落を示したものの、本年は横ばいへと転じている。</p>
<p>地域政策、取り組み等について < 開発動向等 > (主な宅地分譲) ・堅田駅西口土地区画整理事業:宅地分譲中 ・フレンドタウン瀬田川:京阪電鉄54区画分譲中 ・スマートハイムタウン守山勝部(セキスイハイム)勝部4丁目(51区画) ・M Town勝部(みやび建設)勝部5丁目32区画 ・(積和不動産)吉身4丁目26区画 ・サンシャイン今浜3期(中尾ハウジング)今浜町24区画 (主なマンション分譲) ・柳が崎、(株)プレサンスコーポレーション、RC15階59戸分譲中、28.3完成予定 ・におの浜四丁目、日本エスリード(株)、RC14階91戸分譲中、28.2完成予定 ・坂本3丁目、橋本不動産(株)、7階(店舗付共同住宅)65戸 ・大路二丁目(プレサンスコーポレーション)110戸 ・西渋川一丁目(プレサンスコーポレーション)168戸 ・南草津二丁目(阪急不動産)51戸 ・シャリエ守山勝部(東レ建設)総戸数80戸(うち店舗3戸)平成27年8月竣工 ・ガーデンハイク守山(橋本不動産)5階建て44戸:勝部1丁目 平成27年8月竣工 ・タナカヤ 14階建て :勝部1丁目(ホテル跡)予定</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	-0.5%	52	26	156	234
大津市	+0.1%	-0.2%	21	6	30	57
彦根市	-1.2%	-1.3%	0	1	18	19
草津市	+1.4%	+1.3%	10	0	2	12
守山市	+1.1%	+1.0%	7	1	1	9
栗東市	+1.0%	+1.0%	9	0	1	10

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2%	+0.2%	31	13	33	77
大津市	+1.9%	+1.5%	14	2	1	17
彦根市	-1.0%	-1.0%	0	1	8	9
草津市	+2.4%	+2.1%	8	0	0	8
守山市	+2.2%	+2.2%	5	0	0	5
栗東市	+0.2%	+0.5%	2	0	1	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	256,000	+2.4% (+3.7%)	南草津駅500mで京阪神へのアクセスに優れ、分譲マンション用地需要が旺盛。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	325,000	+2.8% (+3.3%)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 草津-9	草津市平井1丁目字十町田18番5	130,000	+3.2% (+2.4%)	JR草津駅徒歩圏内の住宅地であり利便性と希少性から需要が旺盛である。
	商業地 守山5-4	守山市勝部1丁目字三反長232番5	164,000	+3.8% (+3.3%)	守山駅前広場接面で、利便性に優れ、再開発事業等の進捗により需要旺盛。
下落率1位	住宅地 大津-21	大津市南郷2丁目字田中133番6	75,400	-3.8% (-0.6%)	市郊外の住宅団地に対する需要の減退。高齢化率、空家率等上昇。取引価格も低下傾向顕
	商業地 滋賀高島5-1	高島市勝野字郭内1748番17外	42,700	-3.7% (-4.0%)	商業集積度が低く、商業中心のシフトに伴い衰退傾向が顕著。
	商業地 滋賀高島5-3	高島市今津町住吉1丁目5番17	43,700	-3.7% (-4.0%)	駅乗降客も減少傾向で、商業集積度が低く、商業中心のシフトに伴い衰退傾向が顕著。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大津-14	大津市梅林1丁目字月見坂910番19	145,000	+1.4% (+2.1%)	大津駅500m、大津駅徒歩圏の住宅地としての希少性が高いことから、需要は堅調。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	325,000	+2.8% (+3.3%)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大津-45	大津市京町2丁目407番	125,000	+2.5% (+3.4%)	大津市の既成市街地内に位置し、割安感とマンション用地水準の影響を受けて、上昇を示す。
	商業地 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	226,000	+3.2% (+4.3%)	膳所700m、利便性に優れ、人気学区でもありマンション適地として需要旺盛。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(京 都 府 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p>府全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は前年の - 0.3% から - 0.1% と下落幅は縮小した。上昇地点数は前年の91から99へ増加し、継続地点数407の約24%を占めた。京都市は11区のうち9区が上昇となり、平均変動率は+0.3%から+0.5%と上昇幅が拡大。マイナスの区は前年から1区減少し2区。上昇地点数は昨年の79から85へ増加し、継続地点195の44%を占めた。かねてから堅調であった乙訓地区のうち向日市は±0.0%から+0.1%へ改善、長岡京市は+0.1%から-0.1%と下落に転じたものの堅調さは継続している。亀岡市以北の北部地域管轄の第四分科会でも、平均下落率が宮津市と京丹波町を除く地域で改善している。また南部の宇治市は±0.0%から+0.2%へ上昇に転じ、八幡市以南の南部地域も木津川市及び綴喜郡井手町を除く地域で、平均下落率が改善している。</p> <p>府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・北区は+0.6%から+0.6%へ、上京区は+1.6%から+2.0%と継続して上昇傾向にある。利便性の良好な地下鉄沿線や商業施設が充実した二条駅周辺の需要は堅調、上京区室町通界隈及び御所西地区は地域・学区のステータス性とマンション用地の高騰や店舗の増加により、高値の取引も見られる。同志社女子大学で新校舎の建築を伴う整備事業が平成30年3月完了予定で進行しており、「文教区」の性格が更に強まる。西陣地区でも下落感は無くなり、横ばい継続又は微増傾向が見られる。・左京区の平均変動率も+0.4%から+0.8%とわずかながら上昇傾向にある。ただし上昇地点は継続34のうち18地点。下鴨地区は全域で上昇。下鴨地区に隣接する松ヶ崎も上昇。観光性のある永観堂地区や岡崎地区も上昇。岩倉地区でも地下鉄国際会館駅徒歩圏は上昇。その他の鞍馬線岩倉駅徒歩圏の岩倉地区は微減。八瀬地区、静市地区及び市街化調整区域の都心からの遠隔地では下落傾向は継続しており、下落地点は7地点から8地点へ微増。・中京区の平均変動率は+1.0%から+1.5%と上昇幅がわずかながら拡大し、5地点とも上昇した。住宅地域は中京区の西寄りを中心とするが相対的に都心寄りの住宅地域であり、JR二条駅周辺の商業施設等の充実により生活利便性が向上した。総じて画地規模が小さく総額的な買易さがあるため一次取得層の参入も多く需要が回復傾向にあり、堅調である。市内では数少ない人口増の区であり、直近5年で4%弱人口が増加した。このことも地価の押し上げに寄与している。・東山区も継続して+0.7%から+0.8%と上昇しているが観光性のある3地点を中心に4地点が上昇。最も観光性の強い高台寺では+3.6%と昨年の+4.1%から上昇傾向が継続している。東大路通より山側の街路条件の劣る今熊野や泉涌寺、清閑寺の住宅地域は居住人口減少、高齢化等が進行し、空家も増えつつある。人口は直近5年で3%減少している。・下京区は+1.3%から+1.2%へ上昇傾向は継続しており、全地点が上昇した。総額的に買易い地域が多いことやJR京都駅と二条駅の中間の梅小路公園付近に新駅建設への期待もあって、上昇地点数も拡大した。また市内でも最も人口が増加しており、直近5年で5%強増加した。・右京区の平均変動率は - 0.1% から - 0.2% と継続して下落傾向。西京区の平均変動率は+0.6%から+0.5%と上昇幅は微減ながらも上昇傾向は継続している。右京区では山ノ内地区に京都学園大学の一部(2学部)が移転し、平成27年4月に開校したため、学生マンション等の需要増があった。西京区では、特に人気のある阪急桂駅周辺では割高な取引は減少したものの依然として根強い需要が続く。・南区は昨年と同じ+0.5%で、上昇傾向は継続しており、9地点のうち4地点が上昇、4地点が横ばい。下落地点は1地点のみである。・伏見区の平均変動率は - 0.2% から + 0.3% へ上昇に転じた。丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にあり、品等の高い地域では+4.5%の上昇地点もみられる。一方、久我や深草の一部など利便性の劣る地域は需要の減少は顕著であり、下落傾向は続いている。山科区の平均変動率は - 0.6% から - 0.4% と下落幅は縮小するものの改善の程度は緩やか。上昇地点は22地点うち1地点のみである。 <p>府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長岡京市では、利便性の優れる天神地区と開田地区の2地点のみ上昇し、利便性の劣る高台地区は下落傾向が継続している。総額の高む梅ヶ丘や利便性の劣る城の里は下落に転じた。その他は横ばい傾向にある。・京田辺市においても - 0.3% の下落ながら、利便性の良い地区や住環境の良い大型開発地の3地点では上昇もみられる。JR利用により大阪都心部へも通勤が可能な大規模住宅団地を擁し、京都府下の中では数少ない人口増が継続しており(直近5年で6%弱の増加)、大阪を含む周辺市町からの転入も多い。木津川市では昨年が相楽ニュータウンや木津川台などの大型開発団地で3地点の上昇が見られたが、今年は環境のよい兜台1地点の上昇にとどまった。木津川市は数少ない人口増の市であり、当市も直近5年で6%弱増加している。・宇治市の平均変動率は±0.0%から+0.2%と上昇に転じ、上昇地点も昨年3地点から6地点(継続28地点中)へ増加している。また城陽市も平均変動率は - 0.4% から - 0.2% へ下落幅が縮小しており、13地点のうち10地点が横ばいである。・京都府中北部、南丹市以北の中丹地域・丹後地域では北部経済の低迷、人口減少、高齢化等により需要の減少は続くものの、平均変動率は前年より下落率がやや縮小している。・低金利政策の堅持や地価への上昇期待感が作用してか、全体の下落幅はわずかながら縮小している。しかしながら市部の中でも鉄道駅から遠い郊外や丘陵地の地域や郡部では人口減少、高齢化は進行しており、土地需要の減少に歯止めはかからない。需要の二極化はますます進行している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・上昇地点99地点の内訳は、京都市85地点、宇治市6地点、向日市1地点、長岡京市2地点、京田辺市3地点、木津川市1地点、相楽郡精華町1地点。京都市や長岡京市では中上位の利便性の良好な地点が中心。京田辺市、木津川市、相楽郡精華町では大規模住宅団地内の駅徒歩圏内の地点。宇治市、向日市は利便性の良好な地点。(宇治-1、3、5、11、22、26、向日市-3、長岡京市-2、6、京田辺-1、4、10、木津川-13、精華-8)。
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

府全体の地価動向と要因

京都の観光産業の好調さが牽引してか、平均変動率は前年から引き続き+1.2%から+3.2%と上昇基調にある。京都市では11区全てが上昇、平均変動率は前年の+2.3%から+5.0%と上昇幅が広がった。京都市内継続94地点のうち82地点が上昇。京都市以外では宇治市、向日市、長岡京市、八幡市の平均変動率が上昇。それ以外は城陽市、京田辺市、木津川市が横ばいでそのほかの地域では下落が継続している。

府庁所在地の地価動向と要因

・中京区は継続22地点がすべて上昇、平均変動率は前年の+4.0%から+8.1%となり、田の字地区、御所南地区を中心に上昇幅は拡大した。下京区も19地点全てが上昇、上昇率は+3.1%から+8.1%へと拡大。四条通、烏丸通、京都駅前地区を中心に上昇した。京都市は四条通の烏丸・鴨川間の1.1kmを26年度から車道を片側2車線から1車線に減らし、歩道を1.5倍～2倍の6.5mに拡幅する工事を行い27年10月完成した。「歩くまち・京都」歩行者にやさしい道路が実現し、好評を得ている。今後は今まで以上に四条通が京都を代表する商業地域としての格付けを得るものと思われる。

・京都の商業地域の地価をリードするのは、ホテル用地とマンション用地の2本柱、これに加えて繁華街での店舗ビル用地の需要である。観光客の増加によってホテル等の宿泊率は平均90%を超え、ほぼ満室状態が続いている。従ってホテル料金も上昇し、ホテルの不足感は高じている。京都で新規開業をまくるむホテル資本は数多いが用地供給が追いつかない状態にある。現在、計画中や建設中のホテルは中京区、下京区に多く、事業者は大手不動産会社や関東や九州の電鉄系法人など多様である。また、東山区でもN T T系のホテルが建築中である。

・マンションについてみると、用地取得難は続くもののマンション事業者の京都での事業意欲は衰えていない。田の字地区や御所南地区では、500㎡～800㎡程度の敷地規模ではあるが、各所にマンション事業が進行中である。好立地の高額マンションの販売価格帯は坪400万円台に乗りつつあり、この価格帯で数屋町御池南東角の野村不動産の物件は6月に完売、その斜め向かいの数屋町御池北西角のセキスイ(97戸、店舗1戸、28年7月完成)の販売も概ね良好なもよう。高額物件の購入者は首都圏を中心とする京都外の富裕層の割合が高く、さらに最近の傾向として外国人(台湾の比率が高い)も多くなってきている。上京区の御所東地区で鴨川を望む立地約5200㎡に、27年10月に着工したマンションは、住居系の用途地域ではあるが、5階建の5階部分に専有面積287㎡で7億円(坪単価8百万円台)の住戸があり、西日本で過去最高額という。1棟の平均分譲単価は4百万円台のもよう。

・商業ビルを見ると、河原町通では京都B A L本店ビルが27年8月オープンした。丸善書店やファッションテクトの入る6F2B 18,552㎡の商業ビルで、河原町通は一時の停滞期から抜け出し、賑わいを回復しつつある。四条河原町の京都高島屋は西隣の旧みずほ銀行四条支店を取得。28年中にも商業施設とする方針で本館と連携して店舗拡大し集客増をねらう。高倉通をはさんで丸丸の東隣の信託銀行跡地に、平成29年秋をメドにパルコが出店する。地上7階、地下2階の延5213㎡の衣料・雑貨・飲食ビルで集客面での相乗効果をねらう。

・オフィスビルについて見ると、全般に既存オフィスビルは減少し、新規オフィスの供給はないため、空室率は低下しており、オフィス賃料に下落感はなく、横這い基調となった。

・東山区も全11地点が上昇。平均変動率は+2.9%から+6.4%と上昇傾向は拡大。東山区から左京区にかけて各所に広がる観光地は多くの観光客で賑わっている。東山区は11区で最も狭いコンパクトな区であるが、八坂神社、清水寺、建仁寺、三十三間堂、東福寺など国宝文化財や庭園をもつ有名社寺が多いのと、産寧坂や祇園など古くからの街並みなども残るため観光客の密度が高い。この観光客を目当てにした全国からの出店希望が多く、こうした強い需要が地価を押し上げている。これに対し、祇園地区の中でも、四条通北側のソーシャルビルが建ち並ぶ歓楽街は、バブル期などは京都市民の最大の夜の街であったが、今夜夜の街を訪れる市民は少なくなり、賑わいは薄れた。長く空室が目立ち地価も低迷している。東大路七条上りで高級ホテルのフォーズンズホテル京都が28年春のオープンを目指して建築中。

・南区は+3.1%から+6.8%と上昇幅が広がった。4地点全て上昇。ホテル用地需要の過熱から京都駅近くの地点が高い上昇率を示した。

・右京区では3地点が上昇、1地点が横ばいで、平均変動率は上昇傾向が拡大している(+0.1% +0.7%)。西京区でもすべての地点が上昇傾向である。(+0.5% +0.7%)。伏見区(-0.1% +0.2%)、山科区(-0.3% +0.4%)では上昇に転じている。これらの地区は総じて既存の近隣型の商業地域が多く、後継者不足や大型店舗への顧客流出等によりこれまで商業地需要は減少してきたが、割安感も出てきてわずかながら上昇傾向が見られる。

府庁所在地以外の地価動向と要因

・長岡京市は長岡天神駅近くの1地点が上昇。背後の住宅地域の回復傾向が商業地域の地価を押し上げた感がある。・向日5-2は市内では最も繁華性を有する駅前の地域で、売り物件が出ないため取引は認められないが、潜在需要は多く、景気の回復傾向を背景にわずかに上昇傾向を示している。ただし、今後は京都桂川つむぎの街の商業施設の充実により、そちらへ客足が流失することが懸念される。

・八幡市は欽明台の1地点の変動率が+1.9%から+2.4%と上昇傾向は継続しており、新興住宅地域を背後にもつ山手幹線沿いの商業地域の活況を示している。これに対し、在来の八幡市駅近辺の近隣商業地域は、衰退化・空洞化傾向が激しい。国道1号沿いは、飲食業を中心に需要はあるが、入れ替わりが激しい。欽明台地区の商業地は、松井山手から続く大型住宅開発地の中にあって集客力を有し、賃貸需要が見込めるが募集賃料は横ばいで空室率は低い。

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

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・宇治の商業地は全般的に割安感もあり景況感は弱いものの、3地点が上昇に転じた。J R宇治駅近くは平等院目当ての外国人観光客も見られるようになり、やや賑わいが増した。木津川市では昨年と同様に横ばい。城陽市と京田辺市では下落傾向から横ばいに改善している。

工業地等	<p>府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は前年の - 0.4% から 0.7% と上昇に転じている。製造業の全般的な不振基調に変化は無いものの、観光産業と関連する製造業など一部の業種には明るさも見られ、これらの事業所拡大が工業地域の土地取得につながって、京都市内および京都府南部では、上昇地点が見られるようになった。京都府北部では依然として工業地への投資意欲も回復するには至らず下落傾向は継続している。 <p>府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 下京区の1地点はマンション用地的価格上昇の波及で前年同様上昇した。右京区の4地点のうち2地点はマンション用地や商業施設用地の周辺の土地需要の影響でわずかに上昇した。南区の工業地域は比較的高速道路とのアクセスが良い関係で6地点全てが上昇した。伏見区もほぼ同様の理由で4地点全てが上昇した。山科区は工業地でも住宅地の性格の混じる地域のため、住宅地の弱さを反映して2地点とも下落した。 <p>府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 府下南部の工業地は道路交通網が発達しており輸送能力も高い。宇治市、久御山町の4地点は上昇した。特に城陽市では国道24号バイパスに面して久世荒内・寺田塚本地区において土地区画整理事業が進捗中で、工場、物流用地の供給が見こまれる。換地処分は協議中（平成29年度目安）で、このうち新名神城陽IC北側の大規模画地は日本郵便との売買契約が成立している。また京田辺市では新名神高速道路八幡ジャンクション予定地近くで第2京阪道路松井インターチェンジから約300mの地点に東京の物流専門不動産会社が物流拠点「プロロジスパーク京田辺」を平成30年夏完成をめどに計画。敷地面積約7万㎡。6階建、延床面積15.6万㎡。500人の雇用が見こまれる。 府下北部（福知山市、舞鶴市）の工業地は企業の設備投資意欲の減退や各公共団体による工業団地〔綾部工業団地、綾部市工業団地、喜多工業団地（舞鶴市）、長田野工業団地及び長田野工業団地アネックス京都三和（福知山市）〕分譲の供給圧力もあり、下落傾向で推移している。福知山市をはじめとした各自治体では、工業用地の問い合わせはあるものの、工場の新規取得意欲は弱く、成約までには至っていないケースが多い。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 京都市南区と向日市にまたがる工場跡地に30%を超える「京都桂川つむぎの街」の新たな街造りが着々と進みつつある。まず京都府最大規模の「イオンモール京都桂川」が平成26年10月17日にオープンした。JR桂川駅とデッキで直結し、核店舗のイオン京都桂川店のほか12スクリーンを備えるイオンシネマや東急スポーツオアシスなど府内初出店110店舗を含む220店舗の専門店で構成。延床面積21.4万㎡、店舗床面積7.7万㎡は京都高島屋の1.65倍の規模。この「イオンモール京都桂川」を中心として私立小学校、銀行、企業社屋、カーディーラー、マンション等の複合開発が進められている。現在建築予定の分譲マンションは5カ所・1390戸で多くが売却済み。小規模マンションを含めると最終的に1500戸を超える見込み。これまで人口密度の低かったJR桂川駅と阪急洛西口駅との間に新しい街造りが進みつつあり、地価水準も阪急桂駅周辺に次ぐレベルになっている。 京都市立芸術大学（西京区）が、下京区のJR京都駅東方500m～800mの崇仁地域に全面移転する要望書を平成25年3月28日に京都市へ提出。京都市は平成26年度中に私立芸大移転整備構想を策定し、その後10年ほどかけて移転する見込み。同大学は洛西ニュータウンの西端にあり、計1300人が通う。校舎の老朽化やアクセスが課題であった。実現すれば、大学の利便性が大きく向上するとともに、「京の玄関口」でありながら長年開発が停滞していた駅東側の整備が大きく動き出す。同大学は崇仁地区で38000㎡を必要としているが、京都市は崇仁小学校跡地1万㎡のほか市有地が多くあるため、用地取得費が少なく済む利点がある。 踏切部で慢性的な交通渋滞が発生している阪急京都線では連続立体交差事業（桂駅南側～東向日駅北側、延長約2km）が行われており、鉄道高架化（平成28年度完成予定）の工事が進捗中。すでに高架上の試験運転が開始されている。 新名神自動車道（第二名神）の事業は平成24年4月に復活した。大津JCT～城陽ICの25.1kmは平成35年度完成予定。城陽IC～八幡ICの3.5kmは平成28年度完成予定。 京都縦貫自動車道が着工から34年をへて、7月18日に全線開通した。宮津市から久御山町まで南北約100kmがつながり、観光や産業の活性化への期待が高まる。開通後の1.5ヶ月間の調査では、休日の交通量が2倍になった。また京北部の観光地の来場者も3割近く増えた。 京都駅周辺の高さ規制を20mから31mに引き上げる都市計画が平成27年12月1日に見直しされた。観光客増で不足するホテルなどの誘致を目指し、にぎわいを創出する。高さ規制緩和のほか、容積率が400%から600%へ変更された地区や、用途地域が近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域から商業地域へと変更され、容積率が200%、300%（高さ20m）から600%（高さ31m）まで引き上げられた地区もある。京都駅周辺のほかにも、太秦天神川駅、桂川・洛西口駅、竹田・くいな橋駅の周辺を近隣商業地域へ変更し、容積率が300%へ緩和される。これまで建設できなかった宿泊施設や飲食店などを呼び込む予定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.3%	-0.1%	99	148	160	407
京都市	0.3%	0.5%	85	74	36	195
福知山市	-1.7%	-1.4%	0	0	16	16
舞鶴市	-2.0%	-2.0%	0	0	16	16
綾部市	-2.1%	-1.6%	0	0	13	13
宇治市	0.0%	0.2%	6	20	2	28
宮津市	-1.3%	-1.7%	0	0	3	3
亀岡市	-0.3%	-0.2%	0	11	5	16
城陽市	-0.4%	-0.2%	0	10	3	13
向日市	0.0%	0.1%	1	7	0	8
長岡京市	0.1%	-0.1%	2	7	3	12
八幡市	-0.7%	-0.7%	0	1	12	13
京田辺市	-0.4%	-0.3%	3	4	7	14
京丹後市	-3.0%	-2.5%	0	0	3	3
南丹市	-3.2%	-2.3%	0	0	9	9
木津川市	-0.3%	-0.7%	1	4	15	20

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	1.2%	3.2%	89	26	20	135
京都市	2.3%	5.0%	82	11	1	94
福知山市	-1.4%	-1.0%	0	2	3	5
舞鶴市	-2.6%	-2.3%	0	0	5	5
綾部市	-3.4%	-3.1%	0	0	2	2
宇治市	-0.3%	0.6%	3	6	1	10
宮津市	-2.4%	-0.4%	1	0	1	2
亀岡市	-1.0%	-1.7%	0	0	2	2
城陽市	-0.8%	0.0%	0	1	0	1
向日市	0.2%	0.2%	1	2	0	3
長岡京市	0.4%	0.4%	1	1	0	2
八幡市	1.9%	2.4%	1	0	0	1
京田辺市	-0.4%	0.0%	0	2	0	2
京丹後市	-3.6%	-3.8%	0	0	2	2
木津川市	0.0%	0.0%	0	1	0	1

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	442,000	+6.3% (+2.5%)	御所西地区の品等良好な地域で、高級マンションや店舗もみられ、用途多様で需要が強い。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	4,150,000	+17.2% (+5.0)%	四条通の歩道拡幅が完了して念願の歩くまちが実現。観光客増とあいまって賑わいが向上。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	442,000	+6.3% (+2.5%)	御所西地区の品等良好な地域で、高級マンションや店舗もみられ、用途多様で需要が強い。
	商業地 東山5-7	京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側277番	1,200,000	+21.2% (+7.6%)	観光客が増加する中、人並みが集中する地域で全国からの店舗の出店意欲が旺盛。
下落率1位	住宅地 舞鶴-5	舞鶴市字余部上小字余部上76番6	42,500	-4.9% (-4.9%)	中舞鶴地区の低迷は継続している。
	商業地 京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	33,500	-4.8% (-4.9%)	京都縦貫自動車道開通による通行車両の減少。

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 上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	442,000	+6.3% (+2.5%)	御所西地区の品等良好な地域で、高級マンションや店舗もみられ、用途多様で需要が強い。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	4,150,000	+17.2% (+5.0)%	四条通の歩道拡幅が完了して念願の歩くまちが実現。観光客増とあいまって賑わいが向上。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	442,000	+6.3% (+2.5%)	御所西地区の品等良好な地域で、高級マンションや店舗もみられ、用途多様で需要が強い。
	商業地 東山5-7	京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側277番	1,200,000	+21.2% (+7.6%)	観光客が増加する中、人並みが集中する地域で全国からの店舗の出店意欲が旺盛。

変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

工業地	大阪府全体の地価動向と要因 ・大阪府全体の工業地の平均変動率は、+0.2% (前年-0.3%)と上昇に転じた。
	工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・大阪市の平均変動率は+0.1% (前年-0.4%)と上昇に転じ、臨海部の主要工業地を中心に上昇傾向にて推移している。 ・堺市の工業地については、前年+0.1%から+0.8%と上昇幅は拡大した。 ・マルチテナント型の大型物流施設の賃貸需要は堅調に推移しており、今後についても、コンビニエンスストアやスーパーマーケット事業者等による潜在的な賃貸需要が期待されていることから、開発事業者による用地取得需要は堅調に推移している。なお、堺市の臨海部や茨木市の内陸部等で大型物流施設が供給される予定である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.1%	0.0%	245	413	359	1017
大阪市	+0.3%	+0.5%	60	96	21	177
堺市	+0.2%	+0.3%	39	55	16	110
豊中市	+0.4%	+0.4%	17	21	0	38
吹田市	+0.3%	+0.4%	25	23	0	48
茨木市	+0.5%	+0.6%	10	12	4	26
高槻市	+0.4%	+0.1%	15	10	9	34
枚方市	+0.1%	+0.1%	11	20	13	44
東大阪市	-0.4%	-0.4%	1	32	18	51

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+2.0%	+4.2%	212	90	34	336
大阪市	+3.5%	+7.8%	139	16	8	163
堺市	+0.4%	+1.3%	8	4	1	13
吹田市	+2.3%	+3.0%	8	1	0	9
茨木市	+1.6%	+2.4%	8	0	0	8
東大阪市	-0.2%	-0.2%	2	10	5	17

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 天王寺-6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	598,000	+ 10.1% (+ 5.6%)	マンション用地としての需要は旺盛であるが供給は限定的であり、地価は上昇傾向である。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	11,800,000	+ 16.8% (+ 10.4%)	需給逼迫による利回りの低下とオフィス賃貸市場の回復。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 天王寺-6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	598,000	+ 10.1% (+ 5.6%)	マンション用地としての需要は旺盛であるが供給は限定的であり、地価は上昇傾向である。
	商業地 大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	8,270,000	+ 45.1% (+ 10.7%)	アジアを中心とするインバウンド需要を背景に、収益性及び投資需要の高まりが見られる。
下落率1位	住宅地 東大阪-49	東大阪市五条町1457番4	67,300	- 4.5% (- 4.7%)	急傾斜地に存し、市場性が減退している。
	商業地 門真5-4	門真市北巢本町78番4	126,000	- 1.6% (- 1.5%)	路線商業地域として熟成度が低い地域であり、需要が乏しいため、下落傾向が継続している。

大阪市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	598,000	+ 10.1% (+ 5.6%)	マンション用地としての需要は旺盛であるが供給は限定的であり、地価は上昇傾向である。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	11,800,000	+ 16.8% (+ 10.4%)	需給逼迫による利回りの低下とオフィス賃貸市場の回復。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 天王寺-6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	598,000	+ 10.1% (+ 5.6%)	マンション用地としての需要は旺盛であるが供給は限定的であり、地価は上昇傾向である。
	商業地 大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	8,270,000	+ 45.1% (+ 10.7%)	アジアを中心とするインバウンド需要を背景に、収益性及び投資需要の高まりが見られる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

堺市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘町1丁目30番2	258,000	+ 1.6% (+ 1.6)	堺東駅に近く住環境も良好で知名度が高く、需要が多いため。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁目114番1外	460,000	+ 2.7% (0.0%)	マンション需要が活発化しているため。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺堺-17	堺市堺区北三国ヶ丘町6丁目201番4	208,000	+ 2.0% (+ 1.0%)	堺東駅に近く住環境も良好で知名度が高く、需要が多いため。
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁目92番外	347,000	+ 3.6% (+ 4.4%)	駅前広場の商業地域で繁華性が高まりつつある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

商業地	<p>このように、今期は需給面では強い動きがみられた一方で賃料面ではやや弱い動きがみられたものの、マーケット全体を俯瞰すると好調を維持しており、来期は6年ぶりに市内トップグレードビルの新規供給の予定があり、マーケットの活性化に弾みが付くことが期待される。それらを受け中央5-4(京町、+9.6%(+3.8%))、同5-18(明石町、+10.1%(+4.2%))など旧居留地等中心オフィス街の地価上昇率は拡大した反面、阪急・JR線以北の商業地では中央5-7(北長狭通3)が+3.0%(+1.8%)と、小幅上昇に留まった。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>神戸市東部、阪神間各都市では、背後住宅地価格の堅調も相俟って商業地においても概ね上昇傾向を示したが(東灘区: +2.5%(1.8%)、灘区: +3.7%(+3.2%)、芦屋市: +4.8%(+3.7%)、西宮市: +2.7%(+2.1%))、その他郊外部では一部を除き概ね人口減少、販売形態の多様化を反映して下落が継続している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>西宮北口地区は、西宮ガーデンズ等周辺施設の好調や背後住宅地におけるマンションの立地増を受け、広域的な需要を集め堅調に推移している(西宮5-4、+5.3%(+7.1%))。</p> <p>東・北播磨では一部に下落率の縮小や上昇転換が見受けられた(西脇市、-0.7%(-1.3%)、小野市、+1.3%(0.0))。</p>
	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率: +0.2%(-0.5%) カッコ内は前年変動率、僅かに上昇に転じた。</p> <p>今年上期の工場立地は30件(新設26件、増設4件)となり、前年同期(27件)から増加したものの、面積は25.8haで減少した(前年同期32.5ha)。業種は、「食料・飲料」、「金属製品」、「生産用機械」、「汎用機械」、「プラスチック製品」等、大都市供給用の食品製造、基幹産業向け機械製造の集積が進んでいる。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因</p> <p>神戸市工業地の平均変動率: +0.1%(-0.4%)で僅かに上昇に転じた。一方、スパコン「京」の活用も活発化している外、中央区ボーアイ2期埋立て地における「神戸医療産業都市」構想のもと、平成27年8月31日現在で「医療センター」駅周辺に「先端医療センター」等14の中核施設、307の医療関連企業等が進出しライフサイエンス分野の中心地として整備が進められている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>阪神間臨海・内陸部の工業地について、主として流通施設用地としての需要が旺盛で概ね堅調に推移している(尼崎市+1.2%(+0.3%)、西宮市+2.8%(+1.1%)、伊丹市+0.8%(0.0%)、宝塚市0.0%(0.0%))。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし。</p>
<p>地域政策、取り組み等について 神戸医療産業都市構想 スパコン「京」プロジェクト 阪神港スーパー中核港湾プロジェクト 中央卸売市場本場跡地利用構想(イオンモール)。 JR「摩耶」、「東姫路」駅新設及び新駅周辺整備</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

様式 -2

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%	-0.3%	256	149	372	777
神戸市	0.6%	0.3%	90	49	75	214
西宮市	1.5%	1.8%	72	1	11	84
芦屋市	1.8%	2.2%	15	0	3	18
尼崎市	0.2%	0.2%	11	25	5	41
伊丹市	0.7%	0.8%	26	7	0	33
宝塚市	-0.2%	0.0%	20	18	11	49
姫路市	-1.3%	-1.2%	5	12	59	76

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.1%	0.5%	96	43	58	197
神戸市	1.2%	2.2%	37	17	1	55
西宮市	2.1%	2.7%	13	1	0	14
芦屋市	3.7%	4.8%	3	0	0	3
尼崎市	0.4%	0.8%	9	2	1	12
伊丹市	0.8%	1.7%	7	1	0	8
宝塚市	0.0%	0.6%	5	3	0	8
姫路市	-0.7%	-0.4%	6	6	16	28

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東灘 - 6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	520,000	2.6% (5.2%)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して富裕層の根強い需要が見込まれる。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	3,500,000	12.9% (3.3%)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅く、上昇率拡大。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3	222,000	7.2% (6.2%)	新駅開設による利便性の一層の向上が期待され、需要は強含みで推移。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	3,500,000	12.9% (3.3%)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅く、上昇率拡大。
下落率1位	住宅地 香美 - 2	美方郡香美町香住区上計字前田192番2	26,000	-6.8% (-6.7%)	人口減少、高齢化の進行等により、都市部から離れた住宅需要は極めて低調である。
	商業地 豊岡5-4	豊岡市竹野町竹野字東道245番6	39,800	-7.2% (-6.7%)	人口減少、高齢化率上昇を背景に、地域経済は低迷、商業地需要は極めて限定的。

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 東灘 - 6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	520,000	2.6% (5.2%)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して富裕層の根強い需要が見込まれる。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	3,500,000	12.9% (3.3%)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅く、上昇率拡大。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3	222,000	7.2% (6.2%)	新駅開設による利便性の一層の向上が期待され、需要は強含みで推移。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	3,500,000	12.9% (3.3%)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅く、上昇率拡大。

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28年地価公示)

(奈良県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は、-0.3%で8年連続の下落となった。 平成22年以降、下落率は縮小傾向にあったが、本年は前年と同じ下落率に留まった。低金利、政府の住宅取得支援策等が住宅地価格を下支えしているものの、消費増税後の所得環境の回復がやや遅れていること等が要因として考えられる。 近鉄奈良線、京都線、けいはんな線沿線の奈良市、生駒市、近鉄大阪線沿線の橿原市、香芝市、JR関西本線沿線の斑鳩町等の大阪、京都都心部への通勤利便性良好な市町の平均変動率は上昇になったが、その他の市町村はすべて下落となった。 奈良県全体では、北部地域、南部地域、駅バス圏の下落率が大きく、引き続き地価の二極化、選別化が進行している。 マンション用地は、建築費高止まりが続く中、販売価格へ転嫁可能な好立地エリアにおいて、デベロッパ需要競合により地価は上昇傾向にある。 <p>県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 奈良市の平均変動率は、前年と同じ+0.9%となった(上昇地点割合は約76%)。大阪、京都都心部への利便性、居住環境が良好な住宅地が多い近鉄奈良線、京都線沿線エリアの上昇率が高い。利便性及び街路条件にやや難がある近鉄橿原線沿線エリアは下落傾向の住宅地も存在する。 <p>県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北部地域: 生駒市の平均変動率は、前年+0.7%から本年+0.9%と上昇率が拡大した。大阪のビジネス街本町エリア、繁華街難波エリアへの利便性が高く、県内移動が多い奈良県にあって、大阪中東部エリアからの転入者も多い。生駒郡4町については、大阪都心部への利便性が優る斑鳩町が+0.3%の上昇であるが、他の3町は供給過剰感が強く、特に三郷町はここ2~3年、市町村別、地点別の両方で下落率1位が続いている(三郷町-2.9%、奈良三郷-1は-4.2%)。 中部地域: 大和郡山市(-0.3%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.7%)、橿原市(+0.2%)、香芝市(+0.1%)、葛城市(-0.7%)となった。橿原市、香芝市は、大阪都心部への利便性が良好で市内に人気の高い住宅地を抱えやや上昇。大和郡山市、大和高田市は、大阪方面への利便性は悪くないが、街路条件が劣る雑然とした住宅地が多く、天理市、葛城市は、北部地域より相対的に利便性が劣るため、地価はやや下落。 磯城郡3町は、継続的な需要不足が続いており、横這い1地点を除いて、他の13地点はすべて下落となった。北葛城郡4町は、大阪都心部への通勤利便性が優る王寺町(-0.4%)と人気の高い真美ヶ丘ニュータウンを抱える広陵町(-0.6%)は下落率が小さく、左記2町より利便性が劣り供給過剰感が強い上牧町、河合町(いずれも-1.1%)は下落率がやや大きい。なお、広陵町は真美ヶ丘ニュータウンを中心に3地点が上昇。 南部地域: 桜井市(-0.5%)、五條市(-1.9%)、御所市(-1.5%)、宇陀市(-0.7%)は、この4市全体で横這いが2地点、他の42地点はすべて下落となった。五條市は、住宅地の供給過剰感が強く、御所市は、隣接市への人口流出が見られ、桜井市、宇陀市は、大阪方面への通勤利便性がやや劣る。高市郡2町と吉野郡3町は、継続的な需要不足から全地点が下落。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は、0.0%で8年ぶりにマイナス圏を脱した(H21:-1.9% H22:-4.6% H23:-3.4% H24:-2.5% H25:-1.6% H26:-0.5% H27:-0.3% H28:0.0%)。 低金利、金融緩和が商業地価格を下支えする中、奈良市、香芝市、生駒市、大和郡山市、広陵町が上昇となり、特に、奈良市(+2.0%)、香芝市(+1.6%)、生駒市(+0.9%)の上昇率が大きく、地価の二極化、選別化が進んでいる。また、インバウンド需要を取り込み可能な商業地と一般商業地の変動率に格差が生じ始めている。 <p>県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 奈良市は、全地点が上昇となり、平均変動率は、前年+1.4%から本年+2.0%と上昇率が拡大した。低金利、金融緩和で良好な資金調達環境が続く中、特に、外国人観光客の増加によるインバウンド需要を取り込んだ近鉄・JR奈良駅周辺商業地の上昇率が大きい。[参考]平成26年奈良市観光入り込み客数1414万人(対前年+2.5%)、観光消費額892億円(対前年+2.3%)。 奈良市役所前県営プール跡地、JR奈良駅西側再開発エリアにおいて、2020年東京五輪をにらんだホテル建設計画が進捗しており、周辺商業地価は一部上昇気配を強めている。

<p>商 業 地</p>	<p>県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北部地域: 生駒市の平均変動率は、昨年 + 0.6% から本年 + 0.9% と上昇率が拡大した。生駒駅北側再開発、東生駒駅近接の市民病院開院等で周辺地価は上昇傾向にある。三郷町(- 3.0%)は、周辺市町の商業施設に顧客流出、斑鳩町(- 0.7%)は周辺商業施設との競合等により地価は下落。 ・中部地域: 大和郡山市(+ 0.1%)、天理市(- 1.0%)、大和高田市(- 1.0%)、橿原市(0.0%)、香芝市(+ 1.6%)、葛城市(- 1.1%)となった。大和郡山市は、駅前商業地、路線商業地は一定の需要が見込まれるが、古い商店街は衰退傾向で全体として僅かな上昇。香芝市は、背後地人口の増加(+ 3.3%/5年、人口増加率県1位)等で地価上昇。橿原市は、中和幹線沿い、大規模商業施設に商業の中心が移行しつつあり、既存商業地の相対的地位はやや低下傾向で全体としてほぼ横這い。大和高田市、天理市、葛城市は、周辺商業施設との競合等により地価はやや下落。磯城郡田原本町(- 2.1%)は、国道通行量減少等で地価下落。北葛城郡4町では、広陵町(+ 0.5%)が県道の通行量増、熟成度増でやや上昇。他の3町は周辺商業施設との競合等により - 0.6% ~ - 2.5% の下落。 ・南部地域: 桜井市(- 0.5%)、五條市(- 2.4%)、御所市(- 2.0%)、宇陀市(- 1.9%)の4市全体で横這いが1地点、他はすべて下落。背後地人口の減少、既存商業地から路線商業地への顧客流出等が要因。吉野郡2町(大淀町、下市町)は、継続的な需要不足により長期的下落傾向にある。 <p>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"> ・近鉄奈良駅近接の「もちいどのセンター街」は、閉店したパチンコ店を協同組合が買い取り、取り壊し後、平成19年4月、跡地にチャレンジショップ「もちいどの夢キューブ」をオープン。業績の良い店を優先的に商店街の空店舗に入店させる等の起業家支援を行い、空店舗が徐々に減少している。外国人観光客の増加もあって、平成27年8月の通行量調査では、前年比約 + 33% の増加となった。通行量調査地点近くに存する公示地奈良5-8は変動率 + 5.1% で奈良県内の上昇率第1位地点となった。
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、昨年 - 0.1% から本年 + 0.1% となりプラスに転じた。円安による工場・企業の国内回帰の動き、震災リスクが低い内陸部工業団地への需要の高まり等が要因として考えられるが、主要因は、大和郡山9-1が + 2.5% とやや突出した上昇率となったことが大きく、この地点を除いた平均変動率は - 0.2% である。インフラ整備が進み、周辺大都市への利便性が向上した工業地とそれ以外の工業地との間で地価の二極化が進みつつある。なお、中国等の新興国経済減速の影響が懸念されており、工業地価格の今後の動向は、やや不透明感を増している。 <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和郡山市(1地点)は、大和郡山9-1が + 2.5% で工業地の県内上昇率第1位となった。これは昭和工業団地内を東西に走る西名阪自動車道の「大和まほろばスマートI.C」が全面開通したことが主要因。 ・生駒市(1地点)は、北田原工業団地内の生駒9-1が前年0.0% から本年 + 1.0% と上昇に転じた。これは国道163号清滝第2トンネル開通による大阪方面への利便性向上が主要因。 ・奈良市(2地点)は、平均変動率が前年 + 0.1% から本年 + 0.6% となり上昇率が拡大した。なお、2地点中1地点は工住混在地域のため、純然たる工業団地は奈良9-1のみ。 ・五條市(1地点)は、五條9-1が前年と同じ - 1.7% の下落となった。この地点は周辺に農地等が存する工業地であり、街路条件が悪く、工業地としての適性をやや欠き、長期的下落傾向にある。
<p>地域政策、取り組み等について</p>	
<p>地域活性化の施策等 記紀万葉プロジェクト 古事記完成1300年にあたる平成24年(2012年)から日本書紀完成1300年にあたる平成32年(2020年)までの9年間をつなぐ長期スパンの事業。 平成25年9月13日に国の総合特別区域の第4次指定において、奈良公園が地域活性化総合特区に指定。 プレミアム商品券 消費喚起を目的としてプレミアム分を県、事業者が負担する商品券が発行されてきたが、政府は2014年度補正予算に緊急経済対策として地方創生の新交付金の配分を決定。そのうち2,500億円が「地域消費喚起・生活支援型」としてプレミアム商品券の発行財源となり、奈良県内においても、大多数の自治体が平成27年5月以降順次発行しており、その経済効果が期待されている。 公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定 京奈和自動車道: 橿原高田I.C ~ 御所I.Cは平成24年3月供用開始、御所I.C ~ 御所南I.Cは平成27年3月21日供用開始、京奈和と西名阪自動車道を直接繋ぐ郡山下ツ道ICT ~ 郡山南I.Cは平成27年3月22日供用開始。平成28年度供用開始予定の御所南I.C ~ 五條北I.Cが繋がれば、橿原市 ~ 和歌山市が直結する見込みである。 平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が供用開始され、事業開始から32年を経て、香芝市田尻から桜井市脇本までの全線約22.2kmが繋がった。 平成26年3月に西名阪自動車道「大和まほろばスマートI.C(大阪方面出入口)」が開通。名古屋方面出入口は平成24年7月に開通しており全面開通となった。</p>	

公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定

京奈和自動車道：橿原高田I.C～御所I.Cは平成24年3月供用開始、御所I.C～御所南I.Cは平成27年3月21日供用開始、京奈和と西名阪自動車道を直接繋ぐ郡山下ツ道ICT～郡山南ICは平成27年3月22日供用開始。平成28年度供用開始予定の御所南IC～五條北ICが繋がれば、橿原市～和歌山市が直結される見込みである。

平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が供用開始され、事業開始から32年を経て、香芝市田尻から桜井市脇本までの全線約22.2kmが繋がった。

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

区画整理事業等

奈良市；登美ヶ丘11次2期住宅地(近鉄学研奈良登美ヶ丘住宅地)が進行中。戸建住宅411区画(4850～5510万円)の他、分譲マンション、商業施設、医療施設、保育所等の立地が進んでいる。その他、JR奈良駅南特定土地区画整理事業、西大寺南土地区画整理事業が進捗中である。

生駒市；高山第2工区開発については、平成22年10月県が開発検討中止を発表。その後、生駒市はリニア中央新幹線「中間駅」誘致要望書を県に提出。生駒駅前北口再開発事業は第1・4地区完成。平成26年4月20日に第2地区の再開発ビル(ベルテラス生駒)がグランドオープンした。平成27年6月1日、東生駒駅近接に生駒市民病院が開院した。

香芝市；近鉄五位堂駅周辺の土地区画整理事業は五位堂駅前北地区が完了し、現在、第2地区が進捗、一部販売中である。平成18年から進められてきた近鉄下田駅北側駅前広場が平成23年10月に完成し利便性が向上した。

リニア中央新幹線「中間駅」誘致について

奈良県内では現在、奈良市、生駒市、大和郡山市が中間駅設置を要望している。

大手家電企業等中途退職者への再就職支援

奈良県は、大規模な希望退職計画を発表した大手家電企業の中途退職者の再就職先を紹介する等の支援事業に乗り出した(なお、対象は当該大手家電企業に限らず、主に県内在住の中途退職者を想定)。

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	-0.3%	-0.3%	79	36	175	290
奈良市	0.9%	0.9%	41	6	7	54
大和高田市	-0.8%	-0.7%	0	1	8	9
大和郡山市	-0.2%	-0.3%	1	2	8	11
天理市	-0.4%	-0.4%	0	3	14	17
橿原市	0.2%	0.2%	5	4	9	18
桜井市	-0.6%	-0.5%	0	1	11	12
五條市	-1.8%	-1.9%	0	0	9	9
御所市	-1.5%	-1.5%	0	0	8	8
生駒市	0.7%	0.9%	20	4	2	26
香芝市	0.1%	0.1%	4	6	7	17
葛城市	-1.0%	-0.7%	0	2	5	7
宇陀市	-0.7%	-0.7%	0	1	14	15
生駒郡平群町	-2.3%	-2.2%	0	0	7	7
生駒郡三郷町	-3.0%	-2.9%	1	0	4	5
生駒郡斑鳩町	0.3%	0.3%	4	1	1	6
磯城郡川西町	-0.5%	-0.3%	0	0	4	4
磯城郡田原本町	-0.3%	-0.4%	0	0	6	6
高市郡明日香村	-1.0%	-1.1%	0	0	4	4
北葛城郡王寺町	-0.6%	-0.4%	0	3	4	7
北葛城郡広陵町	-0.6%	-0.6%	3	0	4	7
北葛城郡河合町	-1.3%	-1.1%	0	0	7	7
吉野郡吉野町	-1.8%	-2.2%	0	0	6	6
吉野郡大淀町	-2.0%	-2.5%	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
奈良県全体	-0.3%	0.0%	24	16	26	66
奈良市	1.4%	2.0%	15	0	0	15
大和高田市	-1.7%	-1.0%	0	2	2	4
大和郡山市	-0.2%	0.1%	1	6	0	7
天理市	-0.9%	-1.0%	0	1	3	4
橿原市	0.1%	0.0%	3	3	4	10
桜井市	-0.7%	-0.5%	0	1	2	3
五條市	-2.4%	-2.4%	0	0	3	3
御所市	-2.1%	-2.0%	0	0	2	2
生駒市	0.6%	0.9%	3	1	0	4
香芝市	1.2%	1.6%	1	1	0	2
葛城市	-1.3%	-1.1%	0	0	1	1
宇陀市	-0.5%	-1.9%	0	0	1	1
生駒郡三郷町	-1.0%	-3.0%	0	0	1	1
生駒郡斑鳩町	-0.5%	-0.7%	0	0	1	1
磯城郡田原本町	-1.9%	-2.1%	0	0	1	1
北葛城郡上牧町	-2.8%	-2.5%	0	0	1	1
北葛城郡王寺町	-1.4%	-0.6%	0	1	1	2
北葛城郡広陵町	0.2%	0.5%	1	0	0	1
北葛城郡河合町	-0.9%	-0.9%	0	0	1	1
吉野郡大淀町	-3.3%	-3.2%	0	0	1	1
吉野郡下市町	-2.1%	-2.6%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良 - 5 3	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	240,000	+3.4% (+3.6%)	大和西大寺駅南方近くに存し、大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高止まりの中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地へのデベロッパー需要競合により価格上昇。
	商業地 奈良 5 - 1	奈良市中筋町1番4	579,000	+3.4% (+2.2%)	近鉄奈良駅前の視認性優れる商業地。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客増加、割安感による国内旅行へのシフトで日本人観光客数堅調。近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室減少。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良 5 - 8	奈良市餅飯殿町24番2	187,000	+5.1% (+1.7%)	古くからのアーケード付商店街。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客数増加。チャレンジショップ等商店街活性化策が功を奏し空き店舗減少。
下落率1位	住宅地 奈良三郷 - 1	生駒郡三郷町 勢野西5丁目2172番15	47,900	-4.2% (-4.6%)	勢野北地区住宅地での大量(約150区画)の安値売却以降、隣接する勢野西地区住宅地への需要が大幅に減退した。
	商業地 奈良大淀 5 - 1	吉野郡大淀町 大字下淵164番1	54,600	-3.2% (-3.3%)	下市口駅前商店街。背後地人口減少、後継者不在による高齢化、郊外大型店舗への顧客流出等により、閉鎖、空き店舗が多く、改善の見込みもあまり見られない。

県庁所在地について(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 (戸建住宅地) 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良 - 5 3	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	240,000	+3.4% (+3.6%)	大和西大寺駅南方近くに存し、大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高止まりの中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地へのデベロッパー需要競合により価格上昇。
	商業地 奈良 5 - 1	奈良市中筋町1番4	579,000	+3.4% (+2.2%)	近鉄奈良駅前の視認性優れる商業地。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客増加、割安感による国内旅行へのシフトで日本人観光客数堅調。近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室減少。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	235,000	+4.0% (+3.7%)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層人気が高い高級住宅地。株高等により富裕層の不動産取得意欲は旺盛であるが、売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良 5 - 8	奈良市餅飯殿町24番2	187,000	+5.1% (+1.7%)	古くからのアーケード付商店街。円安、ビザ発給条件緩和等で外国人観光客数増加。チャレンジショップ等商店街活性化策が功を奏し空き店舗減少。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28年地価公示)

(和歌山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>県平均変動率は - 2.0% で、昨年の - 2.6% に比べ、下落率は縮小した。最近の推移として、H23: - 5.0% H24: - 4.9% H25: - 4.7% H26: - 3.5% H27: - 2.6% と下落率縮小傾向が明らかになってきている。9市のうち下落率縮小が7、上昇は1、下落へ転向が1であるが、前年に続いて上昇している田辺市は + 1.9% + 1.5% と勢いは弱まっている。岩出市は昨年 + 1.2% であったが、H28 - 1.5% と下落に転じている。14町のうち下落率縮小が12、上富田町は昨年と同率の + 0.9% で小幅ながら上昇基調にあり、那智勝浦町は下落率をわずかであるが拡大(H27: - 1.7% H28: - 1.8%)させている。</p> <p>全般的な地価下落圧力の緩和はあるものの、地域の経済基盤の弱さもあるが、海岸線に近い標準地は、構造的に需要が減退し続けており、農漁村集落及びその要素を残す地域では選好性が元々低いことから、地域格差、地点格差が大きい傾向である。概括して北部和歌山市周辺は下落率が小さく、その縮小が進んでいるものの、中南部、紀の川沿い内陸、山間部に行くほど下落率が大きく、縮小が進んでいない。海岸線に近い地点や利便性の劣る地域も、同様である。しかしながら価格水準の長期に亘る下落継続と、景況回復感の遅ればせながらの波及から、底値感や値頃感等も醸成されてきた地域、地点も多く、高率の下落は収まってきたと見られる。</p>
	<p>県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因</p> <p>大都市圏に比較して遅れていた景況回復感の波及もあり、足下の景気動向にやや勢いはなくなっているものの、値頃感の醸成や幹線道路等インフラ整備による利便性の向上もある他、大都市圏からの需要波及も一部感じられる。こうしたことを背景に、平均 - 1.2%(H23:-4.4% H24:-4.2% H25:-3.9% H26:-2.9% H27:-2.0%)と下落率縮小傾向が見られる。大部分の地点で下落率を縮小させており、上昇地点も増加させている。(前年38地点)。上昇地点は、定評のある選好性の高い地点だけから中心部周辺の地点に広がりを見せている。横ばい地点は1地点。下落36地点のうち縮小33、同率1、下落率拡大は、海岸部集落の1地点、街路系統の悪い1地点である。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>市域平均 - 1.7%(前年 - 2.3%)で全般的には下落率縮小傾向である。田辺は前年の + 1.9% から + 1.5% とH27にプラスに転じ上昇継続であるが、幅縮小で勢いは強くない。岩出市は前年 + 1.2% であったが、住宅地2地点のうち普通住宅地地点は供給過剰傾向もあり横ばいに転じた他、既成集落地地点は、需要が周辺に分譲住宅地域に流出して下落率拡大の結果、プラスからマイナスに逆転している。那智勝浦 - 1.8% は前年の - 1.7% に引き続き足踏み傾向であるが、長期的には大幅な下落は収まってきている。(H22: - 4.3% H23: - 7.6% H24: - 9.0% H25: - 8.3% H26: - 3.2%)これはH23年9月の大水害からの復興が進んだためと考えられる。</p> <p>町域平均 - 2.7%(前年 - 3.4%)は全体としては下落幅縮小傾向を示すものの、県南部、中部では、なおも4%台のやや高い下落率を示す町(湯浅町、由良町、串本町)がある。</p> <p>人口がわずかながら増加傾向にある上富田町は + 0.9%(前年同率)と引き続きプラス傾向を示している。</p> <p>景況回復感が遅れながらも県周縁部にも波及し、価格水準の値頃感も醸成され初めているものの、地域の経済基盤の弱さや、足下の景気の足踏み感から先行き不安感も根強く、下落率縮小は遅れぎみである。海岸部は津波懸念から選好性が低くなっており、構造的な地域選好性の変化があると考えられる。また地価の下落圧力の基底には、人口減少と高齢化の進展があることには留意を要する。</p>
	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>中紀地区が比較的下落率の縮小が遅れており、御坊市で、- 4.6%(H23:-7.5% H24:-6.8% H25:-6.7% H26:-5.6% H27:-5.6%)、湯浅町で、- 4.2%(H23:-10.1% H24:-7.3% H25:-6.3% H26:-6.0% H27:-4.8%)となっている。由良町、太地町、串本町も類似の傾向がある。これは、比較的狭い旧来の市街地に人口が密集しており、山間傾斜地に囲繞され町内での拡散が難しく、隣接市町へ人口流出しやすかった等、市街地の構造に起因すると考えられる。</p> <p>田辺市は前年 + 1.9% から + 1.5% と勢いにやや陰りもあり、高台の利便性の高い地域が稀少性から需要が集中したものの、価格水準で頭打ち感が出てきたこと、公共事業の一巡や足下の景気の足踏み感などが出てきているのではないかと見られる。また海岸線近くで津波懸念による需要の大幅減退地域の地点が変動率を下方に引き下げていることにも留意を要する。</p>
宅	
地	

商	<p>県全体の地価動向と要因 県平均変動率は - 1.3% で、昨年の - 2.1% に比べ下落幅が縮小している。H23: - 5.4% H24: - 4.9% H25: - 4.4% H26: - 3.0% H27: - 2.1% と、下落率縮小の流れはほぼ定着してきている。商業地の標準地がある21市町のうち下落率縮小が18市町、和歌山市はH27: 0.0% H28: + 0.6%、岩出市はH27: 0.0% H28: + 0.7% と僅かながら上昇に転じた。他の6市と殆どの町で下落幅縮小であるが、紀の川市は唯一下落率拡大(H27: - 3.3% H28: - 3.5%)となった。県北部では大阪等大都市圏からの需要の波及があるのではないかと考えられる。景況感の改善が基本にあるものの、高速道路や幹線道路のインフラ改善効果もあって見られる。なおも下落傾向が根強い地域もみられるが、経済基盤の弱い地域もあり、地場産業の不振が影響していると考えられる。既存の商店街から幹線道路沿いへの顧客流出の傾向が続いており、高速道路延伸によるバイパス効果により、既存の幹線道路の交通量が減少した地域もある他、県外や隣接市町への顧客流出を招いている地域も多いと考えられる。</p>
	<p>県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 本年+0.6%(H23: - 3.9% H24: - 3.5% H25: - 2.7% H26: - 1.1% H27: ± 0.0%)と昨年の横ばいからわずかながら上昇に転じた。大都市での収益物件の利回り低下から、県外資本の物色が和歌山市の駅周辺の限られた地域に及んでいる動きが見られる他、県内投資家の一部も投資意欲を示してきている。マンション建築も増えてはきているが、用地取得競争が地価への影響をリードしているほどではない。直近の景気改善傾向の流れもあるが、アーケード商店街を除いた中心市街地で底値感も形成されつつあるように見られる。幹線道路沿いは、ほぼ横ばいもしくはわずかながら上昇の流れが定着していると言える。下落幅拡大地点は1地点のみで、周縁部の商業集積が低い地域である。7地点が前年横ばいから上昇に入っているが、上昇地点についても、上昇率をさらに拡大しているところは少なく、力強い上昇傾向に入ったとは見にくい。</p>
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 岩出市は± 0.0% から + 0.7% と、和歌山市と同じく僅かながら上昇となった。紀の川市を除く6市もすべて下落幅は縮小している。ただし中紀地区の有田市が - 4.1%、御坊市が - 3.3% となお下落傾向が強く、紀の川市(紀の川中流域)も - 3.2% と改善の勢いが乏しい。新宮市が - 4.6% から - 1.6% と改善してきているが、熊野地域の中心都市として、復興の進展と公共事業等による景況感の改善があると見られる。 町域全町で、下落継続ながら、すべての町で下落率は縮小している。湯浅町で - 4.7% (前年 - 5.9%) が最大の下落で、4%台が美浜町の - 4.2% (前年 - 5.1%)、紀南の那智勝浦町 - 4.4% (前年 - 4.8%)、串本町 - 4.1% (前年 - 5.1%)、内陸部の九度山町 - 4.1% (前年 - 5.6%) である。3%台が、有田川町 - 3.1% (前年 - 3.9%)、すさみ町 - 3.2% (前年 - 4.0%)、かつらぎ町 - 3.1% (前年 - 3.3%) となっている。H23の大水害からの復興工事需要、本年開催された国体ならみの公共事業により、紀南地方では建設業の景況感が良かったが、業種的に偏りがあり、今後は足下の景気の弱さからも、下落傾向は続くと考えられる。</p>
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・中紀地区の改善の遅れが目立ち、湯浅町の - 4.7% は県下下落率最大で(H23: - 12.6% H24: - 12.6% H25: - 6.3% H26: - 6.2% H27: - 5.9%)と高率の下落率がなかなか縮小しない。海岸線に近い密集した市街地の構造が影響しているのではないかと考えられる。また町役場が高台地区に移転する動きも影響したと見られる。有田市も下落率がほとんど縮小していないが、高速道路がより内陸の有田川町を縦貫した結果、海岸方向に離れた位置に所在するため、バイパス効果が続いていると見られる。また有田バイパス実現に時間がかかることを見込まれ、海岸部を和歌山方面につなぐ国道42号の渋滞が改善しないことも影響があるのではないかと考えられる。 ・白浜町 - 1.5% は県南部では低率であり、近年のインバウンド観光の好調が影響していると考えられる。(H23: - 4.3% H24: - 3.2% H25: - 4.3% H26: - 3.0% H27: - 1.6%) ・紀南の下落率縮小が遅れているのは、駅前商業地で顧客流出が長期に継続した結果、商業地としての特性を失いつつある地点が含まれるためと考えられる。</p>
工業地	<p>・景況回復感はあるが、緩慢で遅行傾向が強く、工業地の需給改善はあまり明確ではないが、下落傾向は続いており、本年はかなり下落率を縮小させている。(H23: - 6.5% H24: - 6.0% H25: - 7.2% H26: - 5.4% H27: - 5.4% H28: - 2.8%) ・一部倉庫需要が感じられ、立地の困難な業種で工業専用地域の物件を探す動きもある。本県の工業地の標準地は和歌山市に3地点のみである。 ・標準地の設定はないが、京奈和自動車道の延伸及びその予想から、紀の川沿いの内陸型工業地需要に回復の予測がでてきている。奈良県企業のカット野菜工場がH27.12紀の川市桃山町に進出、操業したような動きはその反映ではないかと考えられる。 ・白浜町に、世界最大手のクラウドサービス企業「セールスフォース・ドットコム」の日本法人(東京都千代田区)が10月進出する。高速道路の延伸等インフラ整備の進展が影響していると考えられる。</p>

地域政策、取り組み等について

・H27年開催された第70回国民体育大会(紀の国わかやま国体・紀の国わかやま大会)とも関連し、幹線道路の整備が近年進んできており、地域の産業基盤の改善なり居住環境改善に影響が期待される。高速道路では、阪和自動車道のすさみ南ICまで、京奈和道路紀北西道路の岩出ICまでの延伸があり(共にH27.9)、国道では第二阪和国道の大谷から平井ランプまで延伸(H27.9)、さらに和歌山岬道路として延伸工事が進められており、H28年度目標で岬以北への開通が予想される。

・和歌山市内の幹線道路整備も進んでおり、渋滞の緩和と中心部へのアクセス向上が見られる。(南港山東線、松島本渡線、西脇山口線等)。住宅地の地価を支える効果の因果関係は確認されていないが、全般的な需給関係改善効果は一定程度あると考えられている。

・高速道路の整備は 観光への好影響を与えており、県発表の、主要観光地の7、8月の観光客入り込み状況は良く、前年同期比8%増となっている。

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

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

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.6%	-2.0%	13	2	96	111
和歌山市	-2.0%	-1.2%	8	1	36	45
海南市	-3.0%	-2.5%	0	0	9	9
橋本市	-2.8%	-2.3%	0	0	5	5
有田市	-3.9%	-3.3%	0	0	3	3
御坊市	-5.6%	-4.6%	0	0	3	3
田辺市	+1.9%	+1.5%	2	0	2	4
新宮市	-4.5%	-2.6%	0	0	3	3
紀の川市	-3.2%	-2.8%	0	0	8	8
岩出市	+1.2%	-1.5%	0	1	1	2
かつらぎ町	-2.6%	-2.3%	0	0	2	2
九度山町	-3.1%	-2.5%	0	0	2	2
高野町	-3.8%	-2.6%	0	0	2	2
湯浅町	-4.8%	-4.2%	0	0	2	2
有田川町	-1.9%	-1.8%	1	0	1	2
美浜町	-4.3%	-3.9%	0	0	2	2
由良町	-4.8%	-4.6%	0	0	2	2
みなべ町	-4.9%	-2.9%	0	0	2	2
白浜町	-3.1%	-2.0%	1	0	2	3
上富田町	+0.9%	+0.9%	1	0	1	2
すさみ町	-4.4%	-2.9%	0	0	2	2
那智勝浦町	-1.7%	-1.8%	0	0	2	2
太地町	-4.7%	-3.9%	0	0	2	2
串本町	-5.3%	-4.0%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.1%	-1.3%	19	2	35	56
和歌山市	+0.0%	+0.6%	18	2	6	26
海南市	-2.4%	-2.0%	0	0	2	2
橋本市	-3.2%	-2.3%	0	0	3	3
有田市	-4.2%	-4.1%	0	0	2	2
御坊市	-4.1%	-3.3%	0	0	2	2
田辺市	-4.4%	-2.6%	0	0	2	2
新宮市	-4.6%	-1.6%	0	0	1	1
紀の川市	-3.3%	-3.5%	0	0	5	5
岩出市	+0.0%	+0.7%	1	0	0	1
かつらぎ町	-3.3%	-3.1%	0	0	1	1
九度山町	-5.6%	-4.1%	0	0	1	1
湯浅町	-5.9%	-4.7%	0	0	1	1
有田川町	-3.9%	-3.1%	0	0	1	1
美浜町	-5.1%	-4.2%	0	0	1	1
由良町	-4.7%	-2.6%	0	0	1	1
みなべ町	-5.2%	-2.9%	0	0	1	1
白浜町	-1.6%	-1.5%	0	0	1	1
上富田町	-4.1%	-2.7%	0	0	1	1
すさみ町	-4.0%	-3.2%	0	0	1	1
那智勝浦町	-4.8%	-4.4%	0	0	1	1
串本町	-5.1%	-4.1%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	148,000	+1.4% (+1.4%)	利便性、施設接近性が良く、以前から選好性の高い住宅地として知られている。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	438,000	0.0% (0.0%)	市内の中心商業地は上昇地点が多くなっているが、価格水準から上値が重い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 田辺-1	田辺市南新万1125番64	100,000	+8.7% (+9.8%)	利便性の高い高台として稀少性が高く、上限感も出てきているが、なお強含みである。
	商業地 和歌山5-21	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	106,000	+1.9% (0.0%)	幹線道路の整備が進み商況も改善感がある。
下落率1位	住宅地 湯浅-1	湯浅町大字湯浅字馬出1958番15	37,600	-5.5% (-5.5%)	海岸に近く、狭い幅員の既成市街地であり、高率の下落が続いている。
	商業地 御坊5-1	御坊市藪字桃之木232番4	49,500	-5.0% (-5.3%)	やや密集した既成市街地の商店街で顧客流出が激しい。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	148,000	+1.4% (+1.4%)	利便性、施設接近性が良く、以前から選好性の高い住宅地として知られている。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	438,000	0.0% (0.0%)	市内の中心商業地は上昇地点が多くなっているが、価格水準から上値が重い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-39	和歌山市東高松4丁目216番5	113,000	+1.8% (+1.8%)	最高級地区に近く、売り物件も少ないものの、価格水準から若干の強含みである。
	商業地 和歌山5-21	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	106,000	+1.9% (+0.0%)	幹線道路の整備が進み商況も改善感がある。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(鳥取県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は昨年の-2.8%から-2.0%に下落が縮小。上昇、横ばいの市町村はない。県下19市町村のうち、地価公示標準地が設定されている市町村は13市町村。そのうち昨年より下落幅が拡大した市町村は1町(智頭町:-4.2% -5.7%)という結果になっている。 継続地点は85地点、上昇地点4地点(前年0地点)、横ばい地点10地点(同2地点)、下落地点71地点(同83地点)。
宅	<p>県庁所在地の地価動向率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 鳥取市の平均変動率は、昨年の-2.3%から0.6ポイント縮小して-1.7%。 代表標準地群で見ると、合併(平成16年11月1日)前の旧鳥取市の中心市街地のうち、代表標準地群鳥取-8(立川町3丁目)の圏域(標準地数5地点、既成市街地及びその周辺の住宅地)の平均変動率は、-3.5%から-2.9%、また、代表標準地群鳥取-13(西町3丁目)の圏域(同4地点、居住環境良好な市街地中心部の住宅地)は、-1.6%から0.0%と横ばいになった。既成市街地及びその周辺の住宅地は下落幅は縮小しつつも下落が継続、久松山山麓の居住環境良好な市街地中心部の住宅地には根強い需要が存在するという結果となった。一方、旧鳥取市の郊外の住宅地代表標準地群鳥取-5(吉成)の圏域(同10地点)の平均変動率は、-1.8%から-0.7%と下落幅が縮小。横ばいから上昇傾向になった標準地が鳥取-5(吉成)、鳥取-19(宮長)の2地点、下落から横ばいになった標準地が2地点。これら4地点のうち、JR鳥取駅南方の郊外住宅地が3地点、JR鳥取大学前周辺の住宅地が1地点。近隣環境の良好さに加え、教育施設、医療施設、商業施設等への接近性や幹線道路との系統及び連続性が優位な地域に根強い需要が存在する結果となった。 旧鳥取市では、郊外の住宅地に比べ、既成市街地及びその周辺の住宅地の下落率が大きい傾向が続いている。 それぞれの群の平均単価は、鳥取-5(吉成)の圏域が53,400円/m²、鳥取-8(立川町3丁目)の圏域が48,000円/m²、鳥取-13(西町3丁目)の圏域が79,900円/m²であり、郊外住宅地の価格が既成市街地及びその周辺の住宅地の価格を上回っている。また、居住環境良好な中心市街地の住宅地の価格は、郊外住宅地の価格に比べて五割近く高い。
地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 米子市の平均変動率は、-3.5%から-1.9%と1.6ポイント縮小。 代表標準地群で見ると、米子-2(三本松3丁目)の圏域(同5地点、既成市街地及びその周辺の住宅地)の平均変動率は、-2.6%から-0.8%となり、米子-2が上昇に転じ、米子-4(観音寺新町1丁目)、米子-7(旗ヶ崎8丁目)が横ばいとなった。また、米子-15(錦町2丁目)の圏域(同3地点、市街地中心部の住宅地)は、-4.6%から-2.9%となり、下落幅が縮小した。一方、郊外の住宅地米子-5(西福原4丁目)の圏域(同4地点)は、-3.4%から-0.9%となり、米子-5が上昇に転じた。 中心市街地の住宅地が、既成市街地やその周辺の住宅地、郊外の住宅地に比べて、下落率が大きい傾向が続いている。 それぞれの群の平均単価は、米子-2(三本松3丁目)の圏域が37,200円/m²、米子-5(西福原4丁目)の圏域が39,000円/m²、米子-15(錦町2丁目)の圏域が38,400円/m²となっており、各圏域の価格差はほとんど見られない。 このような状況の中で、近隣環境に加え、街路条件や交通・接近条件が優位な地域に需要が集中して、上昇や横ばいという結果となっている。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 琴浦町では、定住促進策として住宅分譲地で定期借地権を設定して住宅を建築するケースが比較的多く見られる。このことが当該住宅分譲地の価格を抑制したり、下方へシフトさせる要因になっており、延いては町内の住宅地価格に影響を与えているものと思料される。 境港市の住宅地についても、琴浦町と同様の傾向が見られる。
商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は、昨年の-3.6%から1.2ポイント縮小して-2.4%。 継続地点数は29地点、上昇地点1地点(前年0地点)、横ばい地点5地点(同2地点)、下落地点23地点(同28地点)。 <p>県庁所在地の地価動向率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 鳥取市の平均変動率は、昨年の-3.7%から1.4ポイント縮小して-2.3%。 旧鳥取市の中心市街地の商業地のうち、代表標準地群鳥取5-2(瓦町)の圏域(同4地点、近隣型店舗の多い商業地)の平均変動率は、-5.1%から-4.3%に縮小、また、鳥取5-4(末広温泉町)の圏域(同5地点、中心商業地及びそれに準ずる商業地)の平均変動率は、-5.2%から-3.0%に縮小。 平成27年4月にJR鳥取駅前に鳥取市医療看護専門学校が開学、現在は1期生201人が学び、約30人の教職員が勤務。現在の駅前の周辺店舗への経済効果は限定的。ただ、1年後には各学科の全年が充足され、約600人の学生が日常的に集まることになり、賑わい創出が期待される。

業地	<p>・また、平成26年7月に完成した駅前のバードハット(大屋根)を中心とする大型イベントの開催が、集客をもたらす、そしてまちなかへ回遊するといった効果が継続するような仕組みづくりが求められる。</p> <p>・代表標準地群鳥取5-7(安長)の圏域(同3地点、路線商業地及び新興商業地)の平均変動率は、-0.8%から-0.1%に縮小。これらのうち、鳥取5-7が昨年と同様に横ばいが継続、鳥取5-9(南吉方3丁目)が横ばいとなった。これら2地点は路線商業地であり、鳥取5-7は旧国道9号沿線の路線商業地域で、飲食店、物販店舗等が連たんし、回遊車両等が多い。また、3地点の平均価格は65,200円/m²(59,700円/m²～70,000円/m²)、坪あたり20万円～23万円。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・米子市の平均変動率は、-2.8%から-2.1%と0.7ポイント縮小。</p> <p>・中心市街地の商業地である代表標準地群米子5-3(加茂町1丁目)の圏域(同2地点)の平均変動率は-3.6%。米子5-1(角盤町1丁目)の下落(-5.5% -5.5%)が大きく影響している。当該地域は近隣地域内のデパートの核店舗が平成25年7月に撤退するなど、かつての繁华性が失われている。</p> <p>・一方、郊外の路線商業地の代表標準地群米子5-7(東福原5丁目)の圏域(同2地点)の平均変動率は、-2.1%から-1.0%に縮小。米子5-7が上昇に転じる一方で、米子5-5(西福原7丁目)の下落が継続。近年、郊外型店舗が進出してきたが、中心市街地へ転出する店舗が見られるなど、米子市内での路線商業地の優位性の序列が再構築されているように思料される。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・境港5-1(大正町)は前年に続き横ばい。平成28年1月近隣地域内にホテル竣工、平成28年2月1日開業。</p>
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県下地点数4地点、平均変動率は、昨年の-4.4%から2.3ポイント縮小して-2.1%。</p> <p>・工場立地動向の平成27年上期(1月～6月期)の工場立地件数は5件、11ha(経済産業省、平成27年11月、電気業を除く)。新設4件、増設1件、県外立地件数3件。業種は食料2件、飲料1件、化学工業1件、輸送機械1件。基礎研究1件、開発研究2件、合計3件(2企業)が研究開発機能を付設予定。</p> <p>県庁所在地の地価動向率と要因</p> <p>・鳥取市の平均変動率は、昨年の-4.6%から2.4ポイント縮小して-2.2%。</p> <p>・平成27年9月の鳥取県鉱工業指数(平成22年=100、季節調整済)によれば、鳥取市に事業所の多い電子部品・デバイス工業は、液晶素子などが低下し、前月比2.8%の低下となった。対前年比では7.3%の増加。この1年間の傾向は、生産指数、出荷指数が横ばい基調、在庫指数が増加傾向となっている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・米子市の変動率は、-3.8%から1.8ポイント縮小して-2.0%。ただ、標準地は米子9-1のみ。</p> <p>・標準地の業種である鉄鋼業のこの1年間の推移は、上記鉱工業指数によれば、生産指数、出荷指数は横ばいから低下傾向を示し、在庫指数は前半は上昇傾向も見られたがその後横ばい低下傾向となっている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・なし。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>1. 道路整備</p> <p>(1) 山陰道</p> <p>鳥取 - 鳥取西 1.8km 平成25年12月14日開通</p> <p>赤崎中山 - 名和 8.6km 平成25年12月21日 琴浦町～出雲市延長104kmが繋がる。</p> <p>鳥取西道路(鳥取IC～青谷IC,19.3km)工事進捗中。</p> <p>(2) 鳥取自動車道(総延長62.3km)全線開通</p> <p>鳥取県東部と関西圏を結ぶ鳥取自動車道の大原～西粟倉間8.8kmが平成25年3月23日開通、これにより全線開通。</p> <p>(3) 倉吉道路(3.3km)が開通</p> <p>鳥取県中部と岡山県北部を結ぶ国道313号地域高規格道路「北条湯原道路」(総延長50km)のうち、「倉吉道路(倉吉IC～倉吉西IC)」(3.3km区間)が平成25年6月8日開通。</p> <p>(4) 山陰近畿自動車道(鳥取豊岡宮津自動車道)駈馳山バイパス(7.7km)開通</p> <p>岩美町と鳥取市福部町とを結ぶ。平成26年3月22日開通。</p> <p>2. 航空路線</p> <p>(1) 鳥取空港</p> <p>・愛称:鳥取砂丘コナン空港(平成27年3月1日スタート)</p> <p>・鳥取 - 羽田便 1日5往復(平成26年3月～同28年3月)増便継続を訴え、延長決定(28年3月27日から2年間)。</p> <p>(2) 米子空港</p> <p>・愛称:米子鬼太郎空港</p> <p>・米子 - 羽田便 通常1日5便(10月26日～3月25日 6便)</p> <p>3. 港湾整備等</p> <p>(1) 環日本海定期貨客船</p> <p>・平成26年の利用実績は、旅客、貨物とも減。韓国船事故やロシア経済の悪化が影響。旅客が対前年比28.9%減の17,353人、貨物が同26.8%減の7,127フレートトン。ただし、日韓間貨物は増。</p>	

- (2) クルーズ船入港
 ・平成27年 寄港数23回、乗客総数19,429人。
 ・平成28年は寄港数37回、乗客総数約5万人(平成27年10月末現在)が見込まれ、最多更新の予想。これ以外にも
- (3) 境港 海運ハブ化実験
 ・「シー&レール」トライアル 境港 - 北九州が海路、北九州 - 九州各地が鉄道で貨物輸送。人口減や人手不足でトラック運転手の確保が困難になっていることが背景にある。
 ・「上海にも早く」もPR。
4. 地方創生
- (1) 地方創生総合戦略
 ・平成27年10月末までに全市町村(19)総合戦略策定。
- (2) 鳥取創生チーム拡大会議開催
 ・産業界、高等教育機関、金融機関、労働団体、メディア、自治体など各機関の関係者が地方創生の取組を実行に移すため、「鳥取創生チーム拡大会議」を平成27年11月7日に開催。
5. 中心市街地活性化
- (1) 鳥取市
 ・第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画
 ・平成25年4月～平成30年3月、鳥取駅周辺地区と鳥取城跡周辺地区を核とし、その2つの核をつなぐ若桜街道と智頭街道を軸とする、二核二軸を中心とした約210ha。
- (2) 米子市
 ・米子市中心市街地活性化基本計画(新計画)
 ・平成27年12月～平成33年3月、JR米子駅周辺、古くから形成されている商店街、米子城のの待ち割りが残る下町、歴史的・文化的遺産である寺町等、米子城跡、自然遺産である加茂川を含んだ、概ね196haの区
- (3) 倉吉
 ・倉吉市中心市街地活性化計画
 ・平成27年7月～平成32年3月、歴史的なまちとして形成されてきた打吹地区と鉄道駅等の交通利便性を生かして発展してきた駅周辺地区とこれをつなぐ地域において、商業的機能のほか多様な都市機能が集積され、また公共交通機関である路線バスが数多く運行している区域、約195ha。
- (4) 境港
 ・都市再生整備計画
 ・平成27年度～平成31年度、大目標:水木しげるロードを核とした持続的な地域発展

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.8%	-2.0%	4	10	71	85
鳥取市	-2.3%	-1.7%	2	6	25	33
米子市	-3.5%	-1.9%	2	2	14	18
倉吉市	-1.9%	-1.8%	0	0	5	5
境港市	-3.1%	-2.5%	0	0	5	5
湯梨浜町	-2.6%	-2.3%	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.6%	-2.4%	1	5	23	29
鳥取市	-3.7%	-2.3%	0	2	9	11
米子市	-2.8%	-2.1%	1	1	5	7
倉吉市	-5.6%	-4.0%	0	0	1	1
境港市	-1.8%	-1.2%	0	1	1	2
湯梨浜町	-2.3%	-1.7%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,500	0.0 (-1.6)	・久松山山麓の居住環境良好な住宅地域。 ・近年供給は見られないが、根強い需要が潜在する。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	140,000	-2.8 (-5.3)	・駅前商業地域。 ・空き店舗多し。 ・中心市街地活性化等の取り組みが行われ、駅前に徐々に人が戻ってくるような様相は窺われるが、地価を横ばい、反転するようなエネルギーは見られない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 米子-5	米子市西福原4丁目252番	45,000	1.1 (-4.3)	・中心部外縁の居住環境良好な住宅地域。 ・値頃感もあって根強い需要。
	商業地 米子5-7	米子市東福原5丁目588番16外	50,800	0.6 (-1.0)	・路線商業地域。 ・中央分離帯のない4車線道路。 ・中心部と郊外とを結ぶ県道で、商業集積進み、買い回り客の増加傾向。
下落率1位	住宅地 鳥取-14	鳥取市青谷町青谷字八軒屋3766番1外	16,800	-6.1 (-5.8)	・旧郡部の既成住宅地域。 ・H16.11.1の合併により衰退化が継続している。
	商業地 米子5-1	米子市角盤町1丁目27番8	97,300	-5.5 (-5.5)	・かつての中心商業地域。 ・平成25年7月に地域内デパートの核店舗が撤退、後に代替店舗が規模縮小して営業、繁華性の後退。 ・背後地の既成市街地内の人口の減少。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,500	0.0 (-1.6)	・久松山山麓の居住環境良好な住宅地域。 ・近年供給は見られないが、根強い需要が潜在する。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	140,000	-2.8 (-5.3)	・駅前商業地域。 ・空き店舗多し。 ・中心市街地活性化等の取り組みが行われ、駅前に徐々に人が戻ってくるような様相は窺われるが、地価を横ばい、反転するようなエネルギーは見られない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-19	鳥取市宮長字下宝殿239番20	59,500	0.8 (0.0)	・鳥取市南西部の郊外住宅地域。 ・居住環境に優れており、値頃感から需要旺盛。
	商業地 鳥取5-7	鳥取市安長字中畦295番2外	70,000	0.0 (0.0)	・飲食・物販等の店舗が建ち並び旧国道9号線沿いの路線商業地域。 ・回遊車両等の交通量が多く、収益性は比較的安定。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の地点は松江市内の2地点のみで、平均変動率は-2.1%(昨年-2.3%)と下落幅が縮小している。 ・設備増強や工場増設の動きが活発化しているが、用地の新規取得には依然として慎重である。工場用地の需要は引き続き低迷しているため、地価の下落は継続しつつも、業績改善を受けて下落率は縮小傾向にある。 ・平成26年の県内工業立地動向をみると28件(対前年比+154.5%)であるが、そのうち太陽光発電を目的とした電気業を除くと5件(対前年比+25%)と対前年比で1件のみの増加となる。 ・県内各市で民営及び県営の大規模太陽光発電所(メガソーラー)の建設・計画・稼働が見られる。 <p>松江市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江市の平均変動率は-2.1%(昨年-2.3%)と下落幅が縮小している。 ・工場地に立地する企業の生産活動が持ち直していることや円安効果により、大企業のほか、中小企業にもその恩恵が及びつつあり、東出雲町では単年度黒字に転換する企業が大幅に増加した。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>上記(県庁所在地)以外の地点はない。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>上記(県庁所在地)以外の地点はない。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業について、継続事業では松江市1カ所・出雲市1カ所・益田市1カ所・安来市1カ所・雲南市1カ所がある。 ・松江城、国宝に指定される。 平成27年5月15日 国の文化審議会にて国宝に指定するよう文部科学大臣に答申される 平成27年7月8日 正式に国宝に指定 ・出雲市大社町にある出雲大社の大遷宮効果はやや薄らぎつつあるが、松江城天守の国宝答申や中国横断自動車道尾道松江線の全線開通との相乗効果により、観光入込客数、温泉街等への宿泊者数、空港の利用者数など高止まりの状況が続いていることから、経済波及効果は依然続いている状況である。 ・市街地再開発事業については、松江市千鳥町の「千鳥町ビル周辺地区第一種市街地再開発事業」(高齢者施設と温浴施設を核にしたテナントで構成)が平成25年度着工～28年度竣工予定で進行している。 ・山陰自動車道の県内整備状況(全延長286km・供用済区間201km) 湯里～石見福光間平成26年3月開通 原井～西村間平成27年3月開通 仁摩・石見銀山～湯里間平成27年3月開通 事業中区間(出雲～仁摩・石見銀山間、西村～遠田間、久城～高津間) 未事業化区間(石見福光～江津間、萩石見空港より山口県境間) 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-2.1%	-1.6%	0	3	87	90
松江市	-1.9%	-1.2%	0	3	36	39
浜田市	-2.1%	-1.6%	0	0	6	6
出雲市	-2.1%	-1.3%	0	0	10	10
益田市	-2.9%	-2.5%	0	0	4	4
大田市	-2.2%	-1.6%	0	0	5	5
安来市	-3.6%	-2.9%	0	0	5	5
江津市	-1.6%	-1.4%	0	0	4	4
雲南市	-1.4%	-1.1%	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
島根県全体	-3.3%	-2.6%	0	1	36	37
松江市	-2.8%	-1.5%	0	1	10	11
浜田市	-3.2%	-2.5%	0	0	2	2
出雲市	-2.7%	-2.1%	0	0	7	7
益田市	-6.1%	-5.2%	0	0	2	2
大田市	-3.5%	-3.6%	0	0	3	3
安来市	-3.2%	-2.9%	0	0	2	2
江津市	-1.9%	-1.1%	0	0	1	1
雲南市	-3.3%	-2.7%	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	87,000	-2.6 (-3.1)	個人所得が伸び悩み、需要回復力がまだ弱い。分譲事業も資材や建築費が上昇し、用地取得の需要も回復力が弱い。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既成商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-27	松江市浜乃木6丁目1279番11	72,100	0.0 (0.0)	比較的利便性の優る住宅地域で、価格水準の値頃感があり、住宅地需要は回復傾向。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既成商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。
下落率1位	住宅地 島根川本-1	邑智郡川本町大字川本239番1	19,500	-6.3 (-5.5)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、不動産需要が著しく減退している。
	商業地 島根川本5-1	邑智郡川本町大字川本537番9	22,600	-7.4 (-6.9)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、商況も芳しくなく、不動産需要が著しく減退している。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	87,000	-2.6 (-3.1)	個人所得が伸び悩み、需要回復力がまだ弱い。分譲事業も資材や建築費が上昇し、用地取得の需要も回復力が弱い。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既成商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-27	松江市浜乃木6丁目1279番11	72,100	0.0 (0.0)	比較的利便性の優る住宅地域で、価格水準の値頃感があり、住宅地需要は回復傾向。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	166,000	0.0 (-1.2)	飲食店を中心に出店やテナントの進出が見られ、金融機関の本店建築計画や周辺既成商業地の需要も回復し、下落率は緩和基調である。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・住宅地の平均変動率は-0.9%(昨年-1.0%)となった。横這いである岡山市、上昇である早島町を除く全市町村において依然下落となっている。地域により傾向に違いがあり、一様ではない。</p> <p>価格動向を分類すれば、上昇幅拡大は早島町、下落幅縮小は井原市、総社市、勝央町、新見市、赤磐市、備前市、真庭市、里庄町、倉敷市、津山市、高梁市、美作市、浅口市、矢掛町、鏡野町、下落幅拡大は笠岡市、吉備中央町、下落幅横這いは玉野市、和気町、下落から横這いは岡山市となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、総社市、勝央町などにその傾向が強い。</p> <p>また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、吉備中央町、笠岡市、備前市、美作市、和気町、真庭市、新見市、鏡野町、井原市、津山市、浅口市、里庄町、玉野市、高梁市、勝央町、総社市、矢掛町、赤磐市、倉敷市となっており、変動率の範囲は、-3.0%~+0.7%で、吉備中央町、笠岡市、備前市、美作市などの下落率が大きい。全体的な傾向として特徴的な点は、岡山・倉敷両市に近接した市町村の下落幅は小さく、県中や県北のように、遠方の市町村は依然として下落幅は大きいことである。</p> <p>県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である岡山市の住宅地における、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。</p> <p>岡山市全体 [平均変動率: H27 -0.3% H28 ±0.0%]</p> <p>北区 [平均変動率: H27 +0.4% H28 +0.7%]</p> <p>中区 [平均変動率: H27 +0.4% H28 +1.0%]</p> <p>東区 [平均変動率: H27 -1.6% H28 -1.3%]</p> <p>南区 [平均変動率: H27 -0.9% H28 -0.7%]</p> <p>北区、中区が上昇幅を拡大、東区、南区が下落しているが、変動率が大きい順に並べると、中区、北区、南区、東区の順となる。中区が最も前回からの上昇幅が大きく、東区、南区は前回からの下落幅を縮小している。中心部の利便性の高い地域や地縁の選好性の強い地域の需要が堅調で、前回上昇地点は32地点であったが、今回の上昇地点は40地点と増加した。</p> <p>県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <p>・倉敷市住宅地の変動状況を下記に示す。</p> <p>倉敷市 [平均変動率: H27 -0.8% H28 -0.7%]</p> <p>倉敷市は僅かな下落幅縮小にとどまったが、今回、上昇地点がやや増加し、前回の24地点から25地点となった。上昇の程度が目立つのは倉敷駅南側の中心部に近い利便性が良好な地域と、引き続き街路整備が需要を高めた西阿知地区である。中心市街地周辺部の住宅地においては、規制強化により市街化調整区域内の宅地開発が困難になったことで、中心及び近郊の市街化区域内の宅地見込地価格を押し上げていることも影響している。また、前回上昇に転じていた茶屋町地区の住宅地は引き続き上昇を維持している。倉敷市の外縁部にあたるが、鉄道等の交通利便性の良さが人気の理由である。一方、児島・水島・玉島地区は依然下落が続いている。特に人口減少が目立つ児島地区の下落が大きい。</p> <p>特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <p>・特徴的な地価動向を示している市町村では、岡山市、早島町が上昇幅を拡大している。早島町は、人口12千人ほどの小さな町であるが、岡山市と倉敷市の間にあり、人口密度は県内で最も高く、子育て世代にも人気があり、町外からの転入者も多い。また、交通の結節点である早島インターチェンジもあり、物流企業の進出も続いていることから、新規の住宅地分譲も増えている。</p> <p>・笠岡-4(美の浜)は、海に面した造成地で、ハザードマップ等の浸透により災害に対する危機意識も熟成し、取引は少なく需要の低下が大である。</p> <p>・岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県中、県北にいくほど、過疎化による住宅地需要の減退により、下落率がより大きいといえる。特に、吉備中央町は下落幅を大きく拡大した。吉備ニュータウンでの住宅地の大量供給の継続で、在来地域にも需要の減退が影響している。</p> <p>・前回上昇した赤磐-4(桜ヶ丘東6丁目)は、赤磐-3(桜ヶ丘西6丁目)と同様、今回は横這いを維持している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の平均変動率は-0.3%(昨年-0.7%)となった。上昇である岡山市、早島町を除く全市町村において依然下落となっている。地域により違いがあり、住宅地と同様一様ではない。</p> <p>価格動向を分類すれば、上昇幅拡大は岡山市、下落幅縮小は里庄町、真庭市、倉敷市、矢掛町、井原市、新見市、玉野市、総社市、高梁市、下落幅拡大は浅口市、鏡野町、笠岡市、吉備中央町、下落幅横這いは津山市、備前市、和気町、横這いから上昇は早島町となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、里庄町、真庭市などにその傾向が強い。</p> <p>また、H28下落地点のうち、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、津山市、井原市、笠岡市、備前市、浅口市、吉備中央町、和気町、鏡野町、新見市、真庭市、矢掛町、高梁市、玉野市、里庄町、総社市、倉敷市となっており、変動率の範囲は、-3.4%~+1.3%で、津山市、井原市、笠岡市などの下落率が大きい。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区の変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体 [平均変動率: H27 +0.7% H28 +1.3%] 北区 [平均変動率: H27 +1.3% H28 +1.8%] 中区 [平均変動率: H27 +0.6% H28 +1.5%] 東区 [平均変動率: H27 -1.6% H28 -0.4%] 南区 [平均変動率: H27 -0.8% H28 -0.1%]</p> <p>岡山市全体では、前回から上昇に転じ、全ての区で下落幅縮小、若しくは上昇幅を拡大しているが、変動率が大きい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となり、中区の上昇幅が目立つ。イオンモールが、H24年9月に取得した岡山駅前の地元バイオメーカー跡地では都市型高層ショッピングモールがH26年12月5日に開業した。1年を経て、来店客数、売上高は計画をやや下回るが、巻き返しに向けて駐車施設の利用向上をはかるなど、駅周辺の商業施設の充実度は増している。これを受けて、地価は上昇幅を拡大している。</p> <p>一方、CBRE(シービーアールイー)によると岡山市中心部の中規模以上のオフィス平均空室率はH22年の15.1%をピークに、H26年はH13年の調査開始以来最低の5.5%に改善し、今年に入っても5%台を維持し、オフィスビルはほぼ満室状態が続いている。</p> <p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・倉敷市商業地の変動状況を下記に示す。 倉敷市 [平均変動率: H27 -0.8% H28 -0.3%]</p> <p>下落幅は縮小しているものの、依然、下落は継続しており、上昇に転じた岡山市との違いが認められる。上昇・横這い地点は前回の12地点から11地点となった。倉敷駅に近い中心部は、駅北の大規模商業施設の進出に伴い、県外来店客や観光客の増加による波及効果が認められたが、旧来の商店街にある倉敷5-1(阿知2丁目)が横這いから下落に転じた。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <p>・特徴的な地価動向を示している市町村は、吉備中央町が下落幅を大きく拡大している。そのほかにも笠岡市、浅口市、鏡野町なども下落幅は僅かながら拡大している。岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県中、県北にいくほど、過疎化による商業地需要の低下により、下落率がより大きいといえる。一方、岡山市・倉敷市に隣接する早島町と総社市が堅調で、前者は横這いから上昇、後者は下落幅縮小となっている。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・工業地の平均変動率は-0.9%(昨年-1.2%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、玉野市以外は依然下落となっている。地域により違いはあるものの、概して下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>価格動向を分類すれば、下落幅縮小は岡山市、倉敷市、下落幅横這いは勝央町、下落から横這いは玉野市となっている。玉野市は三井造船の城下町であるが、受注残を抱えて、比較的高操業を維持しており、また、最近の円安が受注に追い風となっている。</p> <p>また、下落幅の絶対値が大きい順に列举すれば、勝央町、岡山市、倉敷市となっており、変動率の範囲は、-1.6%~±0.0で、勝央町の下落率が大きい。勝央9-1は県北の内陸型工業団地であるが、需要は県南に集中し、地元自治体が土地代を補助する制度など需要の喚起がより顕著となっている。県南工業地ほど下落は小さく、県北工業地の方が下落は大きい傾向が続いている。</p> <p>県庁所在地都市以外の地価動向と要因</p> <p>・H24年10月に日立のデータセンターがリサーチパークに完成したように、災害の少ない岡山県への企業進出が見直されている一方、最近の円安傾向にもかかわらず、自動車関連企業等の海外進出の動きもみられる。これら両面からの工業地需要を考慮するに、今後も需要は弱含みに推移するものと思われる。但し、岡山県は、山陽・山陰・京阪神・四国地方の結節点であることから、山陽自動車道インターチェンジの周辺部では流通業務用地需要が旺盛である。具体的には、岡山総社インターチェンジの近くで、H25年3月にGLプロパティーズが手がける中四国地方最大級の物流施設が竣工し、ほぼフル稼働中、H27年11月に2棟目も完成した。最近は、同じく総社市に平成29年開業を目指し、日本郵便が物流拠点を設置し、約1,000人を雇用する予定である。また総社市のモンテール、シノプフーズのほか、和気町にヤクルトなどが進出するなど、食品関連の施設需要も高まっている。</p> <p>・水島コンビナートでは、中核企業である三菱化学と旭化成ケミカルズがエチレン設備の集約に着手。三菱自動車の生産台数も最近はやや低迷している。JFEも海外勢との厳しい競争のなか粗鋼生産量は昨年並みに推移している。</p> <p>・玉島ハーバーアイランドではH23年3月の日本エアロフォージに続き、全農サイロ等3社の進出が決まり、H29年の開業を予定。最近、産業廃棄物収集運搬のヨコタ商店、地場大手の両備ホールディングスの進出が決定。</p> <p>・備前市延友の大手家電メーカーがH26年3月末に閉鎖し、約200人の従業員は富山県の魚津工場を中心に配置転換等で対応した。跡地の再利用については今のところ未定である。</p> <p>・津山市産業・流通センターにおいて、総合金属商社コードー(本社東京都)の物流センターの進出が決まり、H28年2月頃の操業開始を目指している。当社で47社目の立地である。</p> <p>・県営真庭産業団地では、鋼材加工販売の山本鋼業、携帯電話部品メーカーのオーエスピー、地元集成材メーカーの銘建工業の工場新設がそれぞれ決定した。</p> <p>・津山市・鏡野町津山産業流通センターや真庭産業団地などの県北内陸工業団地は、徐々に立地が増えていますが、まだ30弱の区画が残っている。立地優遇拡大により企業誘致を進めており、地区内移転等による進出企業も増えている。立地優遇拡大による販売であり、地価の下落傾向に変化は無い。</p>

地域政策、取り組み等について

- ・県は、県南内陸部の土地不足解消して企業誘致を進めるため、岡山市と共同でH28年度中に県有地の「岡山第2リサーチパーク」(岡山市北区富吉)の土地造成に着手し、早ければH30年度の方譲開始を目指している。
- ・岡山市中山下1丁目地区の再開発事業が着手。また千日前再開発計画地に新岡山市民会館が移転を決定。そのほか駅前町(岡山駅西口)に再開発事業の計画がある。
- ・岡山駅近傍での地元大手バイオメーカー跡地でのイオンモールによる大型商業施設がH26年12月5日に開業した。鉄骨造8F、地下2F、売り場面積92,000㎡、シネマコンプレックス、多目的ホール等を擁し、集客目標年間2千万人以上を目指していたが、交通渋滞を懸念する顧客が多かったためか、来店客数は年間目標に未達であり、9月以降併設駐車場の平日2時間無料をはじめ、購入金額に応じた一定時間無料の延長など対策を施した。その結果、車での来店客数は1割増えたとのこと。
- ・倉敷市では、H23年末に駅北の三井アウトレットパークやアリオの開業の影響で周辺に波及効果が認められ、美観地区では、H24年からの林源十郎商店、飲食施設「奈良萬の小路」の開業に引き続き、H26年6月に古民家を改装した「クラシキ庭苑」、平成27年3月には「くらしき宵町ガーデン」が開業した。また、倉敷一番街商店街の老朽化アーケードが撤去されたり、美観地区の電柱撤去が進むなど、観光地としての魅力向上が図られている。
- ・H27年3月津山国際ホテルの再建に関して、地元経済界とホテルニューアワジ(兵庫県洲本市)が共同建設で基本合意した。建設地については、津山市中心市街地活性化協議会が城下まちづくりプランを市に提案し、候補地の選定作業を行っている。
- ・高梁市はH27年4月新市役所完成、同月JR備中高梁駅舎橋上化開始。また新図書館を核とする複合施設の建設が進んでおり、駅周辺が大きく変化している。
- ・真庭市は林業の活性化に向け「里山真庭の森林づくり推進事業に」着手。森林の資源量や木材需要を調査し、伐採・森林計画、効率的な搬出ルートなどを検討。持続可能な森林利用の指針となる「森林・林業マスタープラン」をH28年度中にまとめる。
- ・真庭バイオマス発電所が本格稼働して半年を経過。平均出力は95%で想定を上回る。売電収入も年間目標の約21億円を初年度から達成できる見通し。
- ・H25年10月末に井笠バスが破綻したが、両備グループの中国バスが、代替運行の後、その一部の25路線を引継いだ。一方、鉄道と平行して走っていたバス便が廃止、もしくは減便となったこともあり、井原鉄道のH25年度の利用客の伸びが最大となった。H27年度上半期も4年連続の増加となった。
- ・H27年3月国道2号バイパス玉島笠岡道路玉島西インター浅口金光インター間開通。

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0	-0.9	69	28	178	275
岡山市	-0.3	0.0	40	13	40	93
倉敷市	-0.8	-0.7	25	8	49	82
津山市	-2.0	-1.9	0	0	9	9
玉野市	-1.6	-1.6	0	0	13	13
笠岡市	-2.7	-2.8	0	0	12	12

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7	-0.3	43	11	50	104
岡山市	0.7	1.3	35	6	5	46
倉敷市	-0.8	-0.3	7	4	11	22
津山市	-3.4	-3.4	0	0	4	4
玉野市	-1.9	-1.7	0	0	5	5
笠岡市	-2.7	-2.9	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

岡山県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-3	津島新野1丁目1164番12	152,000	+3.4 (+2.8)	当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に需要は強い。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	1,150,000	+6.5 (+8.4)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山がH26年12月の開業以来順調に集客し周辺の顧客の流動性も高まり周辺取引価格は高水準を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	住吉町2丁目65番	130,000	+4.8 (+3.3)	当該地域は岡山城や後楽園に近い準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	1,150,000	+6.5 (+8.4)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山がH26年12月の開業以来順調に集客し周辺の顧客の流動性も高まり周辺取引価格は高水準を維持。
下落率1位	住宅地 真庭-6	下湯原字神祇屋敷326番3外	12,500	-4.6 (-4.4)	湯原温泉の周辺に位置するが、地域人口の減少と農家集落という地域性から、需要は乏しく取引も少ない。
	商業地 真庭5-3	湯原温泉字居屋敷114番	32,200	-4.2 (-4.3)	岡山県全体としては観光客増だが、湯原温泉への客数の減少が止まらない。湯原地区自体が過疎化。

岡山市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-3	津島新野1丁目1164番12	152,000	+3.4 (+2.8)	当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に需要は強い。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	1,150,000	+6.5 (+8.4)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山がH26年12月の開業以来順調に集客し周辺の顧客の流動性も高まり周辺取引価格は高水準を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	住吉町2丁目65番	130,000	+4.8 (+3.3)	当該地域は岡山城や後楽園に近い準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	1,150,000	+6.5 (+8.4)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山がH26年12月の開業以来順調に集客し周辺の顧客の流動性も高まり周辺取引価格は高水準を維持。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気の回復傾向等から、平均変動率は下落幅が縮小(-1.2% -0.3%)。広島市8区の平均では上昇幅が拡大している(+0.2% +1.4%)。但し、安芸区は横這い、安佐北区は下落幅は縮小しているものの下落が続いている。他の市町の平均変動率は府中町・海田町・坂町が上昇。廿日市市は横這い。福山市・呉市・東広島市等10市2町は下落幅縮小、庄原市は昨年と同じ下落幅。大竹市・世羅町は下落幅拡大。 <p>県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中区 (+2.4% +3.7%) 都心回帰傾向により利便性の高い平坦部におけるマンション・戸建用地の需要増。 ・東区 (+0.9% +1.4%) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設の集積等により利便性が高まり、需要増。 ・南区 (+1.3% +3.2%) 利便性の優れる皆実・翠・宇品地区の平坦部住宅地では高値取引が見られる。 ・西区 (+0.6% +1.6%) 利便性志向が続き、区南部は交通利便性と商業施設立地への期待感から活性化。 ・安佐南区 (-0.1% +1.5%) 昨年8月豪雨の被災地周辺は取引が少ないが、利便性の高い平坦地は需要増。 ・安佐北区 (-1.8% -1.0%) 昨年8月豪雨の被災地周辺は取引が少ないが、利便性の高い平坦地は需要増。 ・安芸区 (-1.0% 0.0%) 駅に近い平坦住宅地の需要は根強く、古い団地は依然として需要は弱い。 ・佐伯区 (+0.4% +1.6%) 市街地中心部周辺の需要は根強いが、郊外団地では下落が続いている。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福山市 (-2.1% -1.7%) 中心部周辺の需要は根強いが、外縁部の価格は下落傾向にある。 ・呉市 (-2.8% -1.5%) 生活利便性の高い住宅地需要は増大、外縁部・島嶼部では大幅下落。 ・東広島市 (-1.5% -0.5%) 西条町中心部及び周辺部の市況は堅調。外縁部は下落が続いている。 ・尾道市 (-3.1% -2.6%) 基幹産業である造船業は持ち直しつつあるが、住宅の需要は減少傾向。 ・廿日市市 (-0.9% 0.0%) 利便性の高い平坦地では上昇地点が見られるが、全般的には横這い。 ・三原市 (-4.1% -3.5%) 地域経済の低迷・少子高齢化等の影響により、地価の下落が続いている。 <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>上昇率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(広島東 - 7: 光が丘+9.8% +8.5%) 南隣接土地区画整理地区の市街地再生や利便性の向上の影響あり。 ・(広島中 - 1: 西白島町+1.5% +8.3%) 根強い戸建住宅需要に加え、JR新駅開業によって投資需要も増加。 ・(広島南 - 7: 東雲本町1丁目+4.2% +8.0%) 近接する段原地区土地区画整理進展により、需要増。 ・(広島中 - 10: 上幟町+7.8% +7.6%) ブランド力のあるマンション適地で、都心回帰傾向もあり需要は堅調。 ・(広島南 - 19: 東雲3丁目+3.1% +7.6%) 近接する段原地区土地区画整理の進展等より需要増。 ・(広島府中 - 1: 府中町鹿籠1丁目+3.1% +7.4%) 向洋区画整理区域周辺の平地で利便性が優れ底堅い需要があり、地価は上昇傾向 <p>下落率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(江田島 - 1: 江田島町-8.7% -7.4%) 島しょ部で周辺地域への人口流出が続いており、需要は弱い。 ・(江田島 - 2: 江田島町-8.7% -7.2%) 港近くの住宅地であるが生活利便性が劣り、不動産需要は弱い。 ・(江田島 - 3: 大柿町-8.8% -7.2%) 人口減少等により、地価は下落傾向で推移するものと思料される。 ・(三原 - 9: 本郷北4丁目-7.5% -6.5%) 本郷駅北側の住宅団地で需要は少なく、市場競争力は劣る。 ・(東広島 - 3: 河内町中河内-6.0% -6.4%) 店舗等の生活利便施設の減少に伴う居住環境の低下。
商 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は上昇に転じた(-0.5% +0.8%)。広島市は上昇幅が拡大(+2.2% +4.1%)。他の市町は廿日市市・府中町・海田町は上昇幅拡大。9市2町で下落幅縮小、三次市・庄原市・大竹市・世羅町で下落幅拡大。 <p>県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中区 (+3.5% +5.9%) 都心回帰傾向に伴い、都心部では商業施設の集積が進み、集客力増大。 ・東区 (+4.8% +4.0%) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設のオープン等により活性化し、需要増。 ・南区 (+1.3% +4.0%) 大規模商業施設の出店がここ数年相次ぐ反面、既存商業地は衰退している。 ・西区 (+0.1% +2.2%) アルパーク等がある西部商業地区の集客力増大。マンション適地での需要増加。 ・安佐南区 (+1.5% +2.8%) 国道沿線では賃借需要が根強い。緑井地区の中心はJR緑井駅周辺に移行。 ・安佐北区 (-1.0% +0.1%) 大規模商業施設に顧客が集中し、既存商業地の地価は低迷している。 ・安芸区 (-0.8% +1.0%) 区外の大型複合商業施設へ顧客が流出、既存の小型店舗等は厳しい。 ・佐伯区 (-0.9% 0.0%) 郊外大型店等を中心とした商圈の広域化により、既存商業地は低迷している。

地域政策、取り組み等について

- ・広島県と広島市は平成27・28年度、広島市中心部の紙屋町・八丁堀地区(中区)等の活性化を目指す「都心活性化プラン」(仮称)を策定し、再開発が進んでいる広島駅周辺と紙屋町・八丁堀地区を市中心部の東西の核と位置付け、回遊性を持たせることで活性化を目指す。
- ・広島市は土砂災害被災地の再建を進めるため「復興まちづくり本部」を設置し、被害の大きかった安佐南区八木、緑井、安佐北区可部東など、7地区を対象にインフラ整備や住宅再建の支援策をまとめた復興ビジョン案を昨年末に作成。
- ・広島市中心部の紙屋町交差点付近において大型複合ビル(地上14F、地下2F)が平成24年2月、エディオン広島本店新館ビル(地上11F、地下1F)が平成24年6月、本通商店街に「ソフマップ」が平成25年7月開店。八丁堀交差点付近において天満屋八丁堀ビルにヤマダ電機が平成24年6月、ヤマダ電機跡にドン・キホーテが平成24年10月、カジュアル衣料品「H & M」が平成25年9月、「広島ゼロゲート(パルコ3)」 「ワシントンホテル」が同年10月、「エクセル広島八丁堀店」が同年12月に開店、第2広電ビルと日本生命広島第2ビルを取壊し、新しいオフィスビル1棟を共同で建設する計画を発表(平成30年完成予定、敷地2,600㎡、地上17階、地下1階、延25,500㎡)
- ・中区において旧広島市民球場跡地にサッカースタジアム等を検討中。広島大学本部跡地に「知の拠点」再生プロジェクトの事業計画が平成26年7月に承認され、53階建超高層分譲マンション・学生向け賃貸住宅・IT・医療福祉分野の人材育成施設の平成30年完成を目指す(総事業費約300億円)。白島地区ではJR線と新交通システムを結ぶ「新白島駅」が平成27年3月開業。大京がマンション用地として平和公園南方の日銀寮跡地をかなり高値(路線価の4.1倍)で落札。平成26年3月広島高速道路3号線(広島南道路の吉島 - 商工センター間4.2km)が開通。
- ・東区において広島駅北口の若草地区再開発(2.9ha)が平成23年3月に完了し、シェラトンホテル・賃貸マンション等が完成し、二葉の里地区区画整理事業(13.5ha、平成25年4月完了)では、イズミ・放射線治療総合センター・東警察署・IKEA・分譲マンション等の建設が予定されている。平成26年5月最後の5街区(1.48ha)が広島テレビ放送・情報通信業のエネルギーコミュニケーションズ・大和ハウス工業3社の共同グループに売却。
- ・南区において、新球場周辺地区にコストコ広島倉庫店が平成25年3月開店、また平成28年6月完了予定のBブロック(地上52階マンション・ビッグカメラ等)及び平成28年12月完了予定のCブロック(地上46階マンション・エディオン等)の駅前再開発計画・段原再開発地区・宇品ベイエリア等、開発が進んでいる。広島駅南口と新幹線口を結ぶ「自由通路」が平成29年完了予定。又、路面電車を駅前大橋ルートとし広場に高架で進入させるとともに、循環ルートに再整備する基本方針を決定。
- ・西区においてマックスバリュ草津南店が平成25年6月開店、フジ三篠店が平成26年2月開店、扇町にイズミが平成27年1月広島物流センター完成、続いて「商工センター店」を平成28年出店予定。アストラムラインの延伸計画(広域公園前 - JR西広島駅)が発表され、平成30年初頭に事業着手し、40年初頭の全線開通を目指す。
- ・安佐南区において祇園コベルコ社宅跡地と高取駅西パチンコ店跡地にマックスバリュが平成26年9月に2店舗開店。
- ・安佐北区において国道54号可部バイパスは終点の大林地区まで区間整備が進められており、平成26年2月に三入～大林3丁目までの2.2kmが供用開始。JR可部線延伸計画(1.6km)認可が下り、平成29年春頃供用開始予定。
- ・安芸区において東広島・安芸バイパスの中野IC～温品西ICが平成26年3月末に供用開始。
- ・安芸地区において、府中町・向洋駅周辺で区画整理事業進行中。海田町では都市計画道路新開蟹原線がほぼ完成。今後は広島市東部地区連続立体交差事業と海田市駅南口土地区画整理事業などが計画されている。
- ・佐伯区において複合商業施設が開発され、平成25年10月ホームセンター開店、スーパーも12月開店した。石内地区で約70haの複合団地開発が現在造成工事中。平成27年度に団地内にイオンモールが開業する予定だったが、開業が遅れる見通し。
- ・坂町では大型家具インテリア販売店跡に「ナフコ」と「ツーワンスタイル」が平成25年4月にオープン。
- ・JR呉駅南地区においては、再開発による整備が図られ、大型商業施設が平成17年10月開店、シティホテル・マンション等も完成している。これに対し、呉駅北地区のデパートが平成25年1月末閉鎖、現在テナント募集中。
- ・阿賀マリンポリス地区整備(46.4ha)、マリノ大橋を中心とした「呉港阿賀地区道路」1号線が平成23年3月開通。
- ・天応埋立地(9ha)に自動車部品のコーシンが操業(平成24年12月)。東広島呉道路が平成27年3月全通した。
- ・第二音戸大橋(平成25年3月)開通。
- ・竹原市新開地区土地区画整理事業(30.4ha、平成25年換地処分開始)。竹原工業流通団地に東信鋼鉄の立地が平成25年8月発表。JR竹原駅前にグリーンスカイホテル竹原(78室)平成26年11月オープン。
- ・福山駅前東桜町において、市街地再開発事業(0.56ha)により、平成23年4月に28Fマンションとホテル・商業施設を備えたアイネス福山オープン。
- ・東広島市では、西条駅前(7.6ha)・東広島駅前(42.7ha)・八本松駅前(22.1ha)で区画整理事業を実施中。志和流通団地を拡大(平成28年8月予定)、吉川工業団地北地区(平成28年10月予定)及び西条町寺家地区(平成29年6月予定)に新たな公的産業団地の整備が進められている。
- ・廿日市市では、シビックコア地区(約32ha)計画が進捗しており、平成20年11月には合同庁舎が完成し、税務署、法務局等が移転。同地区内の県営貯木場の公有水面(約6ha)を埋立、4.5haを商業施設用地として売却、中国地方最大規模のショッピングセンター「ゆめタウン廿日市」平成27年6月開業した。JR廿日市駅北口において、土地区画整理事業(16.2ha)進行中。
- ・大竹市において、三菱レーヨン炭素繊維工場で平成26年に生産能力倍増。大願寺タウン平成24年から157区画分譲中。小中一貫校の小方学園が平成25年4月開校。
- ・三次市において、松江道と中国自動車道の結節点となる三次東IC・T・ICが完成。平成26年3月吉舎ICが供用開始。吉舎IC～世羅IC間は平成27年3月開通し、これにより尾道松江線は全通した。
- ・三原市において、県営三原西部工業団地、惣定地区への中国紙工業が2.1ha、高砂香料工業が5.2haの進出。

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.3%	159	30	241	430
広島市	+0.2%	+1.4%	124	14	45	183
福山市	-2.1%	-1.7%	0	7	66	73
呉市	-2.8%	-1.5%	6	2	26	34
東広島市	-1.5%	-0.5%	9	4	13	26
尾道市	-3.1%	-2.6%	0	0	23	23
廿日市市	-0.9%	0.0%	11	2	8	21
三原市	-4.1%	-3.5%	0	0	13	13
その他			9	1	47	57

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5%	+0.8%	74	7	60	141
広島市	+2.2%	+4.1%	57	4	2	63
福山市	-2.6%	-1.9%	0	1	19	20
呉市	-2.4%	-0.7%	8	1	6	15
東広島市	-0.8%	-0.2%	3	1	2	6
尾道市	-3.9%	-3.6%	0	0	8	8
廿日市市	+0.3%	+2.0%	3	0	0	3
三原市	-4.5%	-3.8%	0	0	5	5
その他			3	0	18	21

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中 - 10	広島市中区上幟町7番8	638,000	+7.6 (+7.8)	都心に近い川沿いのマンション適地であり、供給が限られていることから、地価は上昇傾向。
	商業地 広島中5 - 1	広島市中区八丁堀15番6外	2,350,000	+11.9 (+6.6)	都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建替計画も進展し、空室率が一段と改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島東 - 7	広島市東区光が丘15番2	218,000	+8.5 (+9.8)	南隣接土地区画整理地区の市街地再生や利便性の向上の影響により地価は上昇化傾向にある。
	商業地 広島中5 - 2	広島市中区堀川町6番2内	2,340,000	+13.6 (+13.2)	八丁堀交差点付近のアーケード商店街に存し、商業施設の集積が進み、一段と回遊性が上昇。
下落率1位	住宅地 江田島 - 1	江田島市江田島町小用3丁目8410番28	31,200	-7.4 (-8.7)	島しょ部で近隣地域への人口流出が続いており、不動産需要は弱く下落継続。
	商業地 世羅5 - 1	世羅郡世羅町大字西上原字流494番4外	36,200	-7.2 (-7.1)	尾道道開通で交通量が減少し、また、国道432号沿線に商業地域の中心が移行したことで、競争力の低下が著しい。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中 - 10	広島市中区上幟町7番8	638,000	+7.6 (+7.8)	都心に近い川沿いのマンション適地であり、供給が限られていることから、地価は上昇傾向。
	商業地 広島中5 - 1	広島市中区八丁堀15番6外	2,350,000	+11.9 (+6.6)	都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建替計画も進展し、空室率が一段と改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島東 - 7	広島市東区光が丘15番2	218,000	+8.5 (+9.8)	南隣接土地区画整理地区の市街地再生や利便性の向上の影響により地価は上昇化傾向にある。
	商業地 広島中5 - 2	広島市中区堀川町6番2内	2,340,000	+13.6 (+13.2)	八丁堀交差点付近のアーケード商店街に存し、商業施設の集積が進み、一段と回遊性が上昇。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

業地	<p>点)に増え、また、下落幅が1.0%以下の微減地点が前年の5地点から本年は15地点(下関市が前年の2地点から本年は4地点、山口市が前年の0地点から本年は6地点、岩国市が前年の1地点から本年は2地点、下松市が前年の1地点から本年も1地点等)に増えており、前年に比べ多少回復傾向が見られるところがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 各都市の中心市街地の商業地は、郊外型SCに対抗できず衰退中。都市部では萩市・長門市・周南市・宇部市・下関市・山陽小野田市・防府市・柳井市で県平均より大きな下落を示している地点がある。 その他特徴的な変動率を示した地域と要因 県内には圧倒的な人口を有する中心的な都市がないので、各都市とも概ね似たような動きだが、平均変動率では人口の減少や高齢化等も反映して山陰側の萩市が本年-5.2%(前年-5.8%)、長門市が本年-5.1%(前年-5.9)であり、強めの下落率となっている。 その他 目立った不動産投資資金の流入の動きはないようである。 賃料は概ね横ばいから下落傾向にある。供給過剰で古い物件の空室率は拡大。 大規模店の出店は減少。郊外型が主で既存中心市街地の商店街は衰退が継続。 観光客は平成23年約2,700万人、平成25年約2,850万人、平成26年2,900万人と増えているが目標3,000万人には届かなかった。本年は特にNHK大河ドラマ吉田松陰の妹の「花燃ゆ」や世界スカウトジャンボリーを始め、明治日本の産業革命遺産の世界遺産登録(山口県は萩市の萩反射炉、恵美須ヶ鼻造船所跡、大板山たたら製鉄遺跡、萩城下町、松下村塾)や美祢市秋吉台地域のジオパーク認定があったため、その効果が期待される。 また、平成30年は明治維新150年である。 ちなみに、萩市の松陰神社等では観光客数が相当増加しているがスポット的でありエリア的な収益性の増加、つまり土地価格への影響は今のところ認められない。 なお、宿泊客数は本年春以降山口市の湯田温泉や長門市の湯本温泉で多少増えている。 また、長門市が湯本温泉へ全国的に有名な温泉旅館を積極的に誘致する動きがある。 中心市街地の空洞化がほとんどの都市で続いているが、活性化について成果が認められる具体的な事例は今のところない。
工業地	<p>山口県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口県の工業地の平均変動率は本年-2.4%(前年-3.2%)となった。グローバル化が進んでおり、19年連続で下落している。 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 原油安・円安・低金利等を背景に生産や設備投資は緩やかに持ち直しつつあるが、先行き不透明感等があるため工業地需要は総じてやや低調である。 下関市は本年-1.8%(前年-2.4%)、防府市は本年-2.8%(前年-3.9%)、岩国市は本年-1.8%(前年-2.3%)、光市は本年-1.7%(前年-2.1%)、周南市は本年-3.3%(前年-4.3%)であり、防府市と周南市の下落率が県平均より大きい。 山口県企業立地推進課が公表している進出企業一覧によると、進出企業は平成24年は19社、平成25年は22社、平成26年が19社、平成27年が12月24日現在で20社(下関・宇部・山陽小野田・美祢地区11社、山口・防府地区3社、周南・光・柳井地区3社、岩国地区2社、萩地区1社)である。 なお、このうち倉庫流通は平成24年が3社、平成25年が1社、平成26年が2社、平成27年が1社である。 平成27年10月分の山口県の鋳工業生産指数(速報)は生産96.2(全国94.6)、出荷96.1(全国95.3)、在庫101.5(全国104.6)である。但し、22年=100。 県内の産業団地のうち宇部テクノパーク、宇部新都市テクノセンター、小野田・楠企業団地は用地取得費の80%補助制度がある。 平成24年3月に閉鎖した防府市のたばこ原料加工工場跡地約14haを大手不動産会社が平成26年8月に取得し、平成27年1月から工業団地の造成工事に着手して「防府テクノタウン」(10区画)として販売を開始しているが建築条件付であり今のところ成約はないようである。 周南市の石油精製元売り大手の石油精製部門が平成26年3月に停止、その後は供給拠点機能を継続した徳山事業所として再出発。 大手繊維メーカーが周南市の徳山事業所を平成29年度までに閉鎖予定。 大手総合化学メーカーが本社機能を東京から創業地である周南市へ、来春、移転予定。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化基本計画の認定.....平成19年5月山口市(第1期計画完了)、平成21年12月下関市、平成25年3月周南市、平成26年3月山口市(第2期計画)、平成26年10月岩国市 JR駅を中心とした主な再開発事業等.....JR下関駅(平成26年完了)、JR新山口駅、JR徳山駅、JR岩国駅 その他地域の活性化のために取り組んでいる事例で特に目立ったものはない。 市町村合併、政令市指定等の予定は特にない。 <p>競売入札等の情報については任意売却で処分されるケースが多く、競売事件数は低水準で推移している。</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	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9%	-1.3%	1	28	152	181
下関市	-1.5%	-1.0%	0	8	41	49
宇部市	-2.2%	-1.7%	0	0	6	6
山口市	-1.5%	-0.7%	0	3	8	11
萩市	-5.1%	-4.6%	0	0	3	3
防府市	-2.7%	-1.5%	0	1	16	17
下松市	-1.6%	-0.9%	0	3	7	10
岩国市	-1.4%	-0.9%	0	9	14	23
周南市	-1.9%	-1.2%	1	4	21	26

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.8%	-1.8%	0	5	80	85
下関市	-2.6%	-1.9%	0	2	20	22
宇部市	-3.9%	-2.8%	0	0	6	6
山口市	-2.5%	-0.8%	0	0	8	8
萩市	-5.8%	-5.2%	0	0	2	2
防府市	-3.3%	-2.1%	0	0	8	8
下松市	-1.9%	-1.3%	0	0	6	6
岩国市	-1.5%	-0.8%	0	3	6	9
周南市	-3.7%	-2.1%	0	0	10	10

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岩国 - 2	岩国市今津町4丁目114番12	79,700	0.0% (-0.4)%	住環境の良い中心部の住宅地域で供給は少ないが根強い需要を反映した下げ止まり
	商業地 下関5 - 1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	0.0% (0.0)%	26年7月のJR下関駅再開発事業完了による集客力向上に伴った駅周辺への波及効果
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 周南 - 8	周南市児玉町3丁目17番	70,800	1.1% (0.0)%	住環境の良い住宅地域で供給も少なく値頃感から反転の兆しがでてきた
	商業地 下関5 - 1 <small>注)0.0%は外に4地点あり</small>	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	0.0% (0.0)%	26年7月のJR下関駅再開発事業完了による集客力向上に伴った駅周辺への波及効果
下落率1位	住宅地 萩 - 2	萩市大字川島字川島452番3	33,700	-4.8% (-5.3)%	人口減少・少子高齢化が進捗し、川内地区内の既成住宅地需要の減退を反映した低下
	商業地 萩5 - 1	萩市大字土原字川島沖田487番2外	62,600	-5.7% (-6.5)%	人口減少等による消費の伸び悩みに加えて郊外型店舗との競合による収益性の低迷

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山口 - 3	山口市白石1丁目2301番4	62,700	0.0% (-0.6)%	これまでの下落で求めやすい水準になり良好な嗜好性もあって根強い需要がある
	商業地 山口5 - 8	山口市小郡高砂町2番3	160,000	-0.6% (-2.4)%	新幹線駅南北通路の供用開始及び駅北口前を核とする開発進展を反映した下落幅の縮小

上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口 - 3 <small>注)0.0%は外に2地点あり</small>	山口市白石1丁目2301番4	62,700	0.0% (-0.6)%	これまでの下落で求めやすい水準になり良好な選好性もあって根強い需要がある
	商業地 山口5 - 3	山口市平井字原678番7外	65,300	-0.5% (-2.5)%	大学に通じる幹線として将来性及び用途多様性への期待感等を反映した下落幅の縮小

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28年地価公示)

(徳島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の平均変動率は-1.0%(前年-1.6%)で下落率が緩和している。下落率の縮小は4年連続である。 ・県内の経済状況は、電気機械工業、化学等の業績が好調な企業が牽引し、鉱工業生産指数(季節調整済み)が110前後で推移し、全国平均を上回っている。消費税増税後は、駆け込み需要の影響で、建築着工件数、乗用車販売額等が減少したが、乗用車販売額はやや持ち直しの兆しがみられる。大型小売店販売額は、前年同月比プラスを続けている。建築着工件数は貸家で増加しているものの、持ち家、分譲住宅で減少しており全体で前年を下回っている。 ・物価の上昇により可処分所得がやや伸び悩んでいるものの、低金利、優遇税制等と地価の長期低落による割安感から土地需要が喚起され、これまで買い控えていた需要層が動いている。徳島市及び近隣の北島町、藍住町、鳴門市等では、土地取引の活性化により地価の上昇並びに下げ止まりが認められる。一方、県南、県西部で高齢化、過疎化が進む地域では、地域経済が浮揚する兆しがみられず、需要層となる若年世代の減少が続いているため、地価の下落は持続している。このように、地価の動きは二極化しており、同一市町内でも都市部と農村部で地域的な格差が拡大しつつある。 <p>県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市の平均変動率は-0.4%で、前年の-0.9%より下落率が縮小し、地価は下げ止まりつつある。地価の長期的な下落による値頃感、景気回復、低金利、住宅ローン減税等の要因も相まって、需要者による値引き圧力が弱まり、地価の下落は縮小し、6地点が上昇し、8地点が横ばいとなっている。 ・地価が上昇又は横ばいとなっているのは、市中心部で教育環境等が充実している渭北地区等の住宅地域である。これらの地域は地価が高位にあるが、高額所得層を中心として住宅地需要が旺盛である。 ・下落率がやや大きいのは、街路が未整備な地域や郊外で利便性に欠ける地域に所在する地点で、これらの地域は需要の回復が遅れている。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鳴門市は、平均変動率が-1.1%で前年の-1.7%より下落率が縮小している。都市部では地価が安定しつつあり、1地点が上昇、1地点が横ばいとなっている。郊外部の瀬戸町、大麻町等についても、地価水準の低下により需給バランスがやや改善され、地価の下落が緩和されている。 ・藍住町の平均変動率は+1.0%(前年+0.8%)で、前年同様上昇となっているが、供給が活発な地域であり地価の上昇率は小さい。北島町の平均変動率は+0.3%(前年+0.3%)である。両町は、徳島市のベッドタウンで人口が増加している地域であり、大型商業施設等の集積が進み利便性が向上したため、県内においては需給共に活発な地域で、低金利、優遇税制等による需要の後押しで、地価は僅かながらも上向きにある。 ・小松島市は、平均変動率が-1.8%(前年-2.9%)で、県内でも下落率が上位にある。徳島市に隣接するがベッドタウンとしての人気は低く、また、地域経済の衰退、中心市街地が津波浸水の危険性のある沿岸部にあることから、需要が低調で、地価の下方調整が続いている。 ・阿南市の平均変動率は-1.2%で、前年の-1.8%より下落率が縮小している。市中心部及び羽ノ浦地区の3地点で横ばいとなっている。徳島市経済圏に比べ市場規模が小さく、また、市域が広く需給が分散するため、地価の下落が続いたが、地元企業の従業員等の住宅地需要が増加しており、景況感の回復等もあり需給は均衡しつつある。 ・県西部では、美馬市の平均変動率が-3.0%で、前年の-3.6%より下落率が縮小しているが、依然として県内上位にある。当市は、県西部の中核都市であり、地価水準が高位で推移してきたが、人口減による需要不足、中心部の脇町地区で住宅地が郊外に拡散していること等から地価の下落が続いている。三好市は、平均変動率が-2.9%で前年の-3.5%よりやや下落率が緩和しているものの、地域経済が低迷し、高齢化が進んでいるため、下落率が上位にある。 ・県南部では、牟岐町の平均変動率が-4.1%(前年-4.4%)、美波町の平均変動率が-3.5%(前年-4.4%)である。何れも下落率が緩和しているものの、下落率が県内で1・2位を占める。両町は、水産業等を中心とした地域経済が低迷し、過疎化、高齢化が進んでいるため土地需要が低調で、また、震災による津波被害想定の影響もあり、地価の下落は続くものと思われる。
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	-1.0%	11	16	68	95
徳島市	-0.9%	-0.4%	6	10	21	37
鳴門市	-1.7%	-1.1%	1	1	11	13
小松島市	-2.9%	-1.8%	0	0	8	8
阿南市	-1.8%	-1.2%	0	3	9	12
吉野川市	-1.8%	-1.6%	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.2%	-1.2%	0	3	23	26
徳島市	-1.7%	-0.8%	0	3	14	17
鳴門市	-1.0%	-0.7%	0	0	2	2
小松島市	-4.2%	-2.4%	0	0	1	1
阿南市	-3.1%	-1.7%	0	0	1	1
美馬市	-4.1%	-3.3%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	135,000	0.7 (0.8)	市中心部に近い文教地域で、需要が根強いが、既成の住宅地域であり供給が不足。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24	370,000	-0.5 (-2.6)	商業ビルの建て替えが進み、繁華性が高まりつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	109,000	2.8 (1.9)	需要の旺盛な文教地域であるが、既成の住宅地域であるため供給が不足。
	商業地 徳島5-7	徳島市佐古二番町1604番1外	106,000	0.0 (-0.9)	背後の住宅地価格と開差が僅少で値頃感がある。
下落率1位	住宅地 牟岐-2	海部郡牟岐町大字牟岐浦字宮ノ本62番	20,700	-4.2 (-4.4)	過疎化、高齢化の進行で宅地需要が減少している。
	商業地 牟岐5-1	海部郡美波町奥河内字寺前161番5外	35,400	-4.1 (-4.9)	県南の拠点都市で高位に推移してきた地価が、過疎化、高齢化等の進行により下方調整が続く。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	135,000	0.7 (0.8)	市中心部に近い文教地域で、需要が根強いが、既成の住宅地域であり供給が不足。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24	370,000	-0.5 (-2.6)	商業ビルの建て替えが進み、繁華性が高まりつつある
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	109,000	2.8 (1.9)	需要の旺盛な文教地域であるが、既成の住宅地域であるため供給が不足。
	商業地 徳島5-7	徳島市佐古二番町1604番1外	106,000	0.0 (-0.9)	背後の住宅地価格と開差が僅少で値頃感がある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(香川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県内の平均変動率は25年連続で下落(下落幅は縮小:-2.1% -1.4%)。上昇地点は6地点、横這い12地点。景気は総じて緩やかに持ち直しつつあり、生活利便性の高い高松市南部郊外の住宅地域や、高松市中心部の住宅地域を中心に値頃感等から下落幅は縮小している(市部:-2.0% -1.3%、町部:-2.7% -2.0%)。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 上昇6地点、横這い12地点、市平均では下落幅は縮小(-1.5% -0.8%)。上昇地点は、大別すると二つのエリアであり、一つは、南部郊外の新興住宅地域で、宅地開発が活発で、地区内人口が増加しており、需要が増大しているエリアである。もう一つは、中心部近郊の生活利便性の高い地区及び人気校区(栗林・桜町校区等)エリアである。横這い地点は、上記各2上昇地点エリア周辺の住宅地域であり、総じて上昇・横這い地点が増加傾向にある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 丸亀市は、横這い・上昇地点はなく、値頃感等から下落幅は縮小(-2.4% -1.7%)。下落要因は、主に人口減少等の構造的要因、地元経済の低迷、中心市街地の空洞化(空家率の上昇)等による需要の減退等が考えられる。他市も同様の傾向。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県内の平均変動率は25年連続で下落(下落幅は縮小:-2.5% -1.5%)。上昇地点はないが、横這いは16地点と大幅に増加した。全体的には、高松市中心部に近い商業地域を中心に横這い地点が増加している一方で、それ以外の市町の商業地域は総じて有効需要は減退したままで、引き続き下落傾向は続いている(但し、下落幅は縮小)。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 上昇地点はないが、横這い地点は16地点である。市平均では下落幅は縮小(-1.7% -0.6%)。中心商業地域は、最高価格地(中央通り)にみられるように、空室率、稼働状況に大きな改善はないが、賃料は一定水準を確保しているため、長年の地価下落によって、結果的に投資環境に改善が認められ、地価も横這い傾向にある地点と、依然として収益性が見込めず、有効需要も低調な郊外の商業地域と二分されつつある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 丸亀市は横這い、上昇地点はなく、下落基調(下落幅は値頃感から縮小:-2.2% -1.7%)。郊外大型商業施設への顧客の流出が続いているため、中心商業地の空洞化が依然顕在化しており、需要の減退とともに地価は下落傾向にある(但し、下落幅は縮小)。他市もほぼ同様の傾向にあるが、宇多津町は大型商業施設のオープン等の影響もあってか下落幅は小さく、ほぼ横這いに近い地点あり。町部も-3.0% -2.2%と下落基調ではあるが、下落幅は縮小している。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県内の平均変動率は24年連続の下落であるが、下落幅は-2.8% -2.0%と縮小した。メガソーラー、物流関係用地の需要は増大しているが、地価に影響を及ぼすまでには至っていない。横這い、上昇地点はない。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 -2.9% -2.0%と縮小している。工場立地動向はやや増加しているが、地価への影響は少なく、依然として地価は下落している(但し、下落幅は縮小)。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 丸亀市は-2.6% -1.9%と下落幅が縮小傾向、坂出市も-2.7% -1.8%とほぼ同じ傾向である。坂出市の番の州工業地帯に代表されるように両市とも臨海型工業地域が多く、新規の工場立地も少ない。他市、町部もほぼ同様な傾向。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・香川県は平成23年度から平成27年度まで、新たな香川づくりの指針「せとうち田園都市香川創造プラン」を策定し、各種政策を県政運営の基本指針としている。 ・高松市は平成20年12月に都市計画区域を対象として、平成40年を目標年次とする「高松市都市計画マスタープラン」を制定し、「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向け、「高松市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」の改正を行い、平成23年12月1日から施行している。 ・「高松丸亀町再開発事業」が現在進捗中で、A・B・C街区に続き、G街区(丸亀町グリーン)が平成24年4月末完成。 	

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
香川県全体	-2.1%	-1.4%	6	12	91	109
高松市	-1.5%	-0.8%	6	12	36	54
丸亀市	-2.4%	-1.7%	0	0	13	13
坂出市	-2.8%	-2.1%	0	0	6	6
善通寺市	-2.1%	-1.5%	0	0	3	3
観音寺市	-2.9%	-2.2%	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
香川県全体	-2.5%	-1.5%	0	16	35	51
高松市	-1.7%	-0.6%	0	16	6	22
丸亀市	-2.2%	-1.7%	0	0	4	4
坂出市	-3.7%	-2.9%	0	0	5	5
善通寺市	-2.4%	-2.2%	0	0	2	2
観音寺市	-3.8%	-2.2%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	番町3丁目14番8	219,000	0.0 (0.0)	中心部に位置する高級住宅地で利便性もよく値頃感から地価は横這い傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	382,000	0.0 (-2.1)	空室率等に大きな改善はないが、賃料は安定しており、長年の地価下落により、結果的に投資環境が改善されつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-5	上之町1丁目7番8	113,000	+1.8 (0.0)	中心部の人気校区(栗林・桜町校区)であり、需要が増大し、地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	382,000	0.0 (-2.1)	空室率等に大きな改善はないが、賃料は安定しており、長年の地価下落により、結果的に投資環境が改善されつつある。
下落率1位	住宅地 小豆島-1	小豆島町安田字仲條甲619番1	20,200	-3.3 (-3.7)	過疎化による人口減少、高齢化等の構造的な要因の他、地縁性が強い為、周辺地域から需要は極めて少ない。
	商業地 小豆島5-1	小豆島町片城字内浜甲44番132外	44,700	-4.5 (-5.1)	人口減少・高齢化に加え、土庄町の大型店舗への顧客の流出による商況低迷のため。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	番町3丁目14番8	219,000	0.0 (0.0)	中心部に位置する高級住宅地で利便性もよく値頃感から地価は横這い傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	382,000	0.0 (-2.1)	空室率等に大きな改善はないが、賃料は安定しており、長年の地価下落により、結果的に投資環境が改善されつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-5	上之町1丁目7番8	113,000	+1.8 (0.0)	中心部の人気校区(栗林・桜町校区)であり、需要が増大し、地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	382,000	0.0 (-2.1)	空室率等に大きな改善はないが、賃料は安定しており、長年の地価下落により、結果的に投資環境が改善されつつある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(愛媛県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成10年以降19年連続の下落となった。全体の下落率は - 2.2% - 1.9%とやや縮小した。 主たる下落率縮小市町は松山市、今治市、東温市、砥部町で、今治市の - 2.3% - 1.8%を最大に、松山市 - 1.4% - 1.0%、東温市 - 3.4% - 3.0%など、0.1~0.5%の率で縮小した。下落率が拡大した市町は宇和島市 - 2.8% - 3.4%、久万高原町 - 3.7% - 3.9%、鬼北町 - 3.2% - 3.4%、愛南町 - 3.2% - 3.4%である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 最高価格地の存する道後地区では、昨年上昇に転じた最高価格地以外にも横ばいから今回上昇に転じた地点が見られる等需要者である高所得者層の根強い需要が認められる。 松山市においては、比較的需要がみられる中心部、東部、南部は下落率が全般的に縮小傾向にあるが、西部、北部や旧北条市は概ね前年並みの下落率で縮小傾向はあまり見られないという二極化傾向が窺える。 人気のある中心部外縁の大規模画地はマンション用地としての需要が引き続き旺盛である。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 八幡浜市は、県下20市町のうち下落率最大の - 4.5%であり、大洲市 - 4.4%、久万高原町 - 3.9%と下落率の大きい市町が続く。 八幡浜市は、漁業・農業を中心とする地場産業の不振、若年層の流出・高齢化を背景にした需要減退がある。また、かつて地価水準が県内2位と高かったため、需要減退に伴う下落率が大きくなる特徴がみられる。 大洲市は、大手家電工場撤退(H22.3)の影響が未だに大きく、住宅地全般の需要が弱い状況が続いている。 久万高原町は、人口減少(-11%/5年で県内1位の減少率)、少子高齢化(H26.10高齢化率45%で県内1位)、山間部の過疎化等が進み、住宅需要はおしなべて脆弱である。
宅	<ul style="list-style-type: none"> 今治市は、平成28年春開業予定の大型商業施設の存する西中校区の分譲地に人気があり、地価下落率は縮小傾向にあるが、郊外部は需給が弱含んでおり、二極化が進んでいる。 新居浜市は、市中心部の人気校区では長年の地価下落による割安感から需給は堅調である。郊外部では利便性に優るエリアは落ち着いているが、利便性の劣るエリアは依然として下落傾向が強い。全般的には下落率が縮小している。 西条市は、旧西条市の市内中心部においては住宅地の需給動向が堅調で地価は落ち着いている。しかし、旧東予市や旧郡部の地価は下落に歯止めがかからず、二極化現象が続いている。 四国中央市は、JR駅周辺やIC周辺では、需給は堅調だが、全般的には、市場滞留期間が長期化しており、弱含みの状況が続いている。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山-1(持田町4丁目)は割安感があり、上昇傾向継続と判断。事例の裏付けも十分である。 松山-1の外、道後地区の松山-2(上市)、松山-41(岩崎町)など、有効需要の強い5地点が横ばいから上昇に転じた。 特に松山-41(岩崎町;マンション用途)は割安感と人気校区での根強いマンション用地需要に支えられ+4.4%と県内上昇率1位となった。 今治-10(別名)が+0.2%になり、松山市以外で昨今では初めて上昇地点が現れた。 松前-1が引き続き横ばいとなったほか、今治-14(片山2丁目)が下げ止まり、横ばいになった。 宇和島市や愛南町では津波リスクの高まりから、海拔低位エリアでの分譲地の売れ行きが鈍り、高台に需要がシフトするなど、住宅地価にマイナスの影響を与えている。八幡浜市は高台が殆どなく、市内での津波自体に起因する地価への影響は軽微と思われる。
商 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成5年以降24年連続の下落となった。全体の下落率は - 2.3% - 2.1%と縮小した。 下落率縮小が顕著な市町は、松山市 - 1.1% - 0.7%、新居浜市 - 2.6% - 2.2%、内子町 - 4.1% - 3.6%で、0.1~0.5%の率で縮小した。下落率が拡大した市町は、宇和島市 - 3.5% - 4.0%、愛南町 - 3.1% - 3.4%など4市町である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山5-1は、複合商業施設の開業(H27.8末)、一番町通り沿いへのホテル進出への期待等から

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>昨年上昇に転じたが、今年も引き続き上昇が継続した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山5-1以外で、松山5-16（大街道3）が観光客増加等の影響から、前年の横ばいから今回、若干の上昇に転じた。 中心部アーケード商店街の大街道・銀天街の空き店舗率は改善しており、家賃も下げ止まり傾向である。 郊外路線商業地域は事業用借地権による出店が大勢であり、スポット的に高水準の地代設定がなされる。特に集客力の高い地点は一部下げ止まりが見られる。 事務所空室率は、一部の新築ビルが大型需要を取り込んだこともあり改善したものの、賃料水準は依然低下傾向にある。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 久万高原町は県下20市町のうち下落率が最大の - 4.7%であり、次いで大洲市 - 4.2%、宇和島市 - 4.0%、八幡浜市 - 4.0%と下落率の大きい市町が続く。 久万高原町は人口減少、少子高齢化、山間部の過疎化等が進み、商業地需要も脆弱。 大洲市は既存の肱南地区や駅前商店街があるが、東大洲の松山自動車道のインターチェンジに近い国道56号沿いへの店舗の進出による空洞化が加速し、既存商店街の休・廃店舗が目立ち地盤沈下が顕著で下落傾向が続いている。 八幡浜市は、企業活動の停滞、個人消費の減退が依然続いている。駅前通りは、地元企業の縮小、撤退傾向が続き、GSの閉店や事務所ビルの空洞化が見られる。産業通りは、地元企業の撤退を小規模な飲食チェーン店舗の借地出店で補う状況にあり、売買は殆どない。 今治市は市中心部の百貨店跡地が未利用のまま利用計画が決まらないことや郊外の大型店舗への顧客流失が止まらず、既存商店街の地価は下落が続いている。 四国中央市でも、郊外大型店への顧客流出に歯止めがかからず既存商店街や中心部商業地の地価は引き続き下落傾向にある。 西条市では、市中心部での再開発事業への期待から、一部のエリアで需給が堅調だったが、再開発エリアのマンションの売れ残りが予想以上で、テナントも空き店舗が埋まる程でなく、需給は弱含みに転じている。 新居浜市では、市中心部の商業地は、アーケード商店街を除き、地価の下落率が縮小している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山5-2(宮田町)外松山市中心部6地点は、比較的堅調な需要から下げ止まり。 新居浜5-2(坂井町2)は、新居浜駅前土地区画整理事業関連で開館した新居浜市総合文化施設「あかがねミュージアム」(H27.7)や平成29年春開業予定のビジネスホテルの期待感等の影響から横ばいとなった。
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成5年以降24年連続の下落となった。全体の下落率は - 1.7% - 1.4%と、地点による強弱差はあるが全県的には下落縮小傾向である。 県内における工場立地件数は、平成25年は13件(平成24年9件)、平成26年は25件である。立地面積は平成25年259ha(平成24年10ha)、平成26年46haである。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市は - 2.4% - 2.3%とやや縮小であるが、取引自体が少なく大規模工場地に対する需要は依然弱い。特筆すべき動きは見られない。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 新居浜市は±0.0% ±0.0、西条市は - 0.4% - 0.4%と昨年と同率、今治市は - 1.7% - 0.4%と下落率が縮小した。 愛媛県東予地区にある今治市は、造船・繊維、西条市は半導体・造船、四国中央市はパルプ・製紙関連の工業地帯。 建設機械部品関連は、中国などでの建設機械や鉱山機械の販売不振の深刻化により受注量の回復は見られないが、農業機械では操業度が高まっている。 新居浜市の臨海型大工業地域は住友企業グループの金属・石油化学コンビナートを中心に形成される。新居浜市阿島地区で企業用地を売却中であり、需要は比較的堅調で、臨海部の埋立地では、長年にわたる地価の下落で、値頃感が出ており、地価は横ばいが継続している。 西条市は、臨海部の埋立地の需給はやや改善しており、地価は下落傾向から弱含み・横ばい傾向に転じつつある。
<p>地域政策、取り組み等について</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.2	-1.9	7	8	138	153
松山市	-1.4	-1.0	6	6	29	41
今治市	-2.3	-1.8	1	1	20	22
宇和島市	-2.8	-3.4	0	0	6	6
八幡浜市	-4.7	-4.5	0	0	4	4
新居浜市	-2.0	-1.8	0	0	17	17

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3	-2.1	2	9	60	71
松山市	-1.1	-0.7	2	8	20	30
今治市	-2.4	-2.1	0	0	6	6
宇和島市	-3.5	-4.0	0	0	4	4
八幡浜市	-4.2	-4.0	0	0	2	2
新居浜市	-2.6	-2.2	0	1	5	6

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山 - 1	松山市持田町4丁目168番2	194,000	+3.7 (+0.5)	需要者層は企業経営者、医師等の高所得者が中心で、根強い有効需要があり、地価は引き続き上昇傾向にある。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	752,000	+3.0 (+1.0)	中心部複合商業施設のオープン以降、周辺百貨店の翌月入店客数、売上高ともに増加している。供給サイドも強気姿勢が見られる等、地価上昇傾向は継続している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山-41	松山市岩崎町1丁目256番3	118,000	+4.4 (0.0)	人気校区でのマンション適地は稀少性等から根強い需要がある。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	752,000	+3.0 (+1.0)	中心部複合商業施設のオープン以降、周辺百貨店の翌月入店客数、売上高ともに増加している。供給サイドも強気姿勢が見られる等、地価上昇傾向は継続している。
下落率1位	住宅地 大洲-5	大洲市長浜甲593番3	30,700	-5.8 (-5.8)	市町村合併以降、旧役場の存した長浜地区の地盤沈下は激しく、少子高齢化、過疎化も相まって需要は極めて弱含みである。
	商業地 西予 5 - 1	西予市三瓶町朝立字日吉崎7番耕地286番36	40,300	-6.1 (-6.1)	旧三瓶町役場周辺に店舗の集積があったが、支所移転（H23.5.23）後、店舗の閉店が相次ぐなど、商業地需要は皆無に等しい。

県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山 - 1	松山市持田町4丁目168番2	194,000	+3.7 (+0.5)	需要者層は企業経営者、医師等の高所得者が中心で、根強い有効需要があり、地価は引き続き上昇傾向にある。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	752,000	+3.0 (+1.0)	中心部複合商業施設のオープン以降、周辺百貨店の翌月入店客数、売上高ともに増加している。供給サイドも強気姿勢が見られる等、地価上昇傾向は継続している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山-41	松山市岩崎町1丁目256番3	118,000	+4.4 (0.0)	人気校区でのマンション適地は稀少性等から根強い需要がある。
	商業地 松山 5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	752,000	+3.0 (+1.0)	中心部複合商業施設のオープン以降、周辺百貨店の翌月入店客数、売上高ともに増加している。供給サイドも強気姿勢が見られる等、地価上昇傾向は継続している。

変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(高知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年以來 15 年連続で下落。上昇：2 地点。横這い：10 地点。昨年より下落幅縮小 (-1.9 → -1.3)。 依然として人口が減少し続けており、今年 1 月の住民基本台帳によれば本件の減少率は全国 3 位。 その県人口も約 45% が高知市に集中しており、人口偏在率は全国トップクラス。転入者の大半が若い女性。 県内全域にわたって価格水準の低廉化が進捗したが、未だ払底した感は認められず下落は進捗している。 また、県内全域にわたって住宅需要は高台や内陸部へシフトしており沿岸部では需要の減退が継続中。 取引件数は概ね横這い、住宅着工件数に関しても消費税増税以降はほぼ横ばいで推移している。 長期固定型住宅ローン「フラット35」で見た場合、昨年同時期に比べて申請件数が約 48% 上昇した。 <p>②高知市（県庁所在都市）の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 昨年より下落幅縮小 (-2.1 → -1.5)。上昇：0 地点。横這い：5 地点。 市内北部における比較的優良な住宅エリアが比較的所得水準の高い購買層に支えられ好調である。 一方、沿岸部では依然として地価下落が進捗している。但し、価格帯が低位なため下落率も縮小傾向にある。 既述のとおり、県内では高知市へ人口が集中する傾向が見られるが、市人口の絶対値は減少している。 市内では、高台を中心に小高坂、秦、初月、一宮地区を含む市内北部は人口が増加傾向にある。 長浜地区に代表される沿岸部、潮江・下司地区、高須地区に代表される市東部（津波浸水想定）の減少傾向が強 H26年度の着工戸数は前年を大きく下回ったが、本年度は前年と概ね同水準で推移している。 <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 香美市中心部の2地点が上昇。町自体が高台であることに加え、幹線道路の整備に伴って居住環境が大きく改善。 南国市で「篠原土地区画整理事業」が事業に着手。その周辺では都市計画道路の整備に伴って需給が安定している それ以外の自治体では、過疎化、高齢化が急激に進捗しており、人口の過半が高齢者といった自治体も少なくない 山間部の過疎エリアでは経済の影響自体が希薄で、人口減に伴う需要減退からの下落が主たる要因となっている。 一方、臨海部に中心部がある自治体では、津波発生に対する警戒感による需要減退が主たる要因となっている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし。
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 4 年以來 25 年連続で下落。上昇：0 地点。横這い：3 地点。昨年より下落幅縮小 (-2.6 → -1.8)。 公共事業の増加が地域経済に大きく貢献しているが、一部に免震ゴム偽装の影響も見られる。 県内の有効求人倍率が過去最高となっているが、上位は医療・福祉で、人口減に伴う少子高齢化が実体との意見 製造業（窯業・土石・紙・パルプ）、非製造業（卸・小売の店舗改装等）を中心に設備投資が増加。 法人税の黒字申告が増加しており、過去最低だった09年度から5年連続で上昇した。 消費者物価は僅かながら上昇しているほか、最低賃金も上昇した。 産業振興計画のうち観光、工業が比較的堅調であったのに対し、農業や林業は目標を下回った。 円安や格安航空会社 LCC の路線拡充によって訪日宿泊客が増加。 <p>②高知市（県庁所在都市）の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 高知県立大学の永国寺キャンパスが本年4月に完成した。 H27.8月帯屋町に複合商業施設が完成。H29.3月に旧財務局跡地に高知城歴史博物館が完成予定。また、追手前小学校跡地に 県市新図書館の建設が進められているほか、H30年度中に高知市役所新庁舎、県立坂本竜馬記念館新館が完成予 上記の影響から中心商店街及びその周辺で休日の通行量が回復する傾向にある。 また、空室率は中心部で改善傾向にある一方で、周辺の近隣商店街では改善の様子が見られずむしろ悪化してい 中心部のランドマークであった商業施設跡地に本県初となるビジネスホテルが建築中。 一方、郊外部では大型商業施設東側に日赤・北消防署が建設予定、これに伴って南北幹線道路が整備予定。 <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口減少、少子化、雇用の低迷等による絶対的な消費の減少によって衰退傾向が続いている。 高知市やその周辺部の商圈に包含された状態にあり、顧客の流動性は極端に低い。 特に背後の住宅地価格との乖離が僅少となり、地域内では利便性の高い住宅地としての価格形成が見られる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし。

工 業 地	<p>①県全体の地価動向（工業地2地点）※高知市のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10年以來19年連続で下落。 昨年より下落幅縮小（-3.3→-2.0）。 <p>②高知市（工業地域を形成する主な都市）の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高知市に2地点が設定されているのみで、環境に大きな変化はないが津波に対する懸念から下落が進んでいる。 ・市内一宮地区に高台の工業団地を県・市が共同開発を予定しており、今後は内陸部へ需要がシフトすることが予想される。 <p>③その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※地域政策、取組み等について

地域経済が大きく飛躍するためには県独自の産業構造を獲得し、県外資金を獲得しなければならない。その有力な産業として、高知県では鉱物資源、木材、農作物等の素材生産が基幹となっているが、県内経済への貢献度は低い。言い換えれば、県外資金獲得の最有力たる製造業の生産基盤が脆弱であると言える。一方、高知県内における産業で大部分を占めるのが、建設、医療、公務、観光等のサービス産業である。しかし、これらは何れも地域内で成熟する産業として把握され、産業自体が県外資金を稼ぐ構造となっていない。これらの改善が本県産業の急務であり、製造業の発展を支援するとともにサービス業を推進させることが地域の活性化に直結する。高知県では現在、産業別の戦略を示す「産業成長戦略」と、県内7つのブロック単位で策定し、具体的な取組を示す「地域アクションプラン」から成る「産業振興計画」が推進されている。

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9	-1.3	2	10	79	91
高知市	-2.1	-1.5	0	5	39	44
室戸市	-2.6	-2.1	0	0	2	2
安芸市	-2.8	-2.0	0	0	2	2
南国市	-1.8	-0.6	0	2	3	5
土佐市	-1.7	-1.0	0	0	3	3
須崎市	-2.2	-1.8	0	1	2	3
宿毛市	-2.7	-2.8	0	0	2	2
土佐清水市	-3.5	-2.3	0	0	2	2
四万十市	-2.6	-2.0	0	0	2	2
香南市	-1.2	-1.0	0	0	3	3
香美市	-0.2	0.4	2	2	0	4

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.6	-1.8	0	3	42	45
高知市	-2.5	-1.4	0	2	15	17
室戸市	-3.1	-2.4	0	0	2	2
安芸市	-2.8	-2.1	0	0	2	2
南国市	-1.8	-0.9	0	0	2	2
土佐市	-2.7	-2.1	0	0	2	2
須崎市	-3.7	-3.0	0	0	2	2
宿毛市	-3.1	-3.1	0	0	2	2
土佐清水市	-4.5	-2.9	0	0	2	2
四万十市	-2.5	-2.0	0	0	2	2
香南市	-2.8	-1.2	0	1	1	2
香美市	-1.7	-0.8	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-36	高知市桜馬場18番	136,000		環境条件に優れるが高価格帯の地域で需要は継続して弱含み
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	255,000	-0.4 (-0.8)	アーケード内へ新規店舗が回帰しつつあり収益性が改善傾向にある
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知香美-3	香美市土佐山田町西本町5丁目138番9外	54,500	0.9 0.0	至近に幹線道路が供用開始された他、津波被害予想が無く、需要が安定
	商業地 高知5-15	高知市高桶2202番外	151,000	0.0 (-0.7)	熟成度の増加によって需要が高い
下落率1位	住宅地 高知-14	高知市五台山字東倉谷2690番6外	41,500	-3.5 (-5.1)	低地にあり津波懸念で減退した需要回復の兆しが未だ見えない
	商業地 高知5-3	高知市升形52番	156,000	-3.7 (-4.7)	古くからの近隣商店街で閉鎖店舗が大半を占める

●県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-36	高知市桜馬場18番	136,000		環境条件に優れるが高価格帯の地域で需要は継続して弱含み
	商業地 高知5-12	高知市帯屋町1丁目170番外	255,000	-0.4 (-0.8)	アーケード内へ新規店舗が回帰しつつあり収益性が改善傾向にある
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-20	高知市南久万字西流田70番11	118,000	0.0 (-1.7)	市内北部で津波被害想定が無く、需要が安定
	商業地 高知5-15	高知市高桶2202番外	151,000	0.0 (-0.7)	熟成度の増加によって需要が高い
下落率1位	住宅地 高知-14	高知市五台山字東倉谷2690番6外	41,500	-3.5 (-5.1)	低地にあり津波懸念で減退した需要回復の兆しが未だ見えない
	商業地 高知5-3	高知市升形52番	156,000	-3.7 (-4.7)	古くからの近隣商店街で閉鎖店舗が大半を占める

※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 28 年地価公示)

(福岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は、昨年の +0.1% から +0.5% になり、2年連続でプラス。上昇幅も0.4ポイント拡大した。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市はH19年に15年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H27年は、デベロッパー等が市場の牽引役となり、各種施策及び現下の低金利等を背景に高値売買が散見され、昨年より上昇率が拡大して全体で +2.8% となっている。一方、戸建住宅地は昨年とほぼ同様の動きとなっている。 ・分譲地、マンション等の販売動向... 建築費高騰の影響、仕入価格の上昇等により販売価格も上昇基調にあるなか、現下の低金利を背景に、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。注目の新築分譲マンションの販売動向は、第1期293戸(専有坪単価平均196.4万円/坪、8月発売)は2ヶ月で完売、第2期58戸(同188.2万円/坪、9月発売)は約2ヶ月で完売(登録抽選方式であり、実質即日完売)。一方、不動産会社等は各社ともエリアを絞りながらも用地仕込みを継続しており、特に優良なマンション素地は、競合することから高値で売買されている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市(-1.2% -0.9%)：住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いているが、人気のエリアでは、プラスを示すポイントが現れており、計24ポイントがプラスを示している(昨年は10ポイント)。 ・久留米市(+0.2% +0.3%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感が依然として残っており調整局面、全体としては昨年よりも上昇幅が拡大で微増程度で推移している。 ・大牟田市(-2.7% -2.2%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要は弱含みのままで推移。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・筑紫野市(+0.9% +1.1%)、春日市(+1.1% +1.9%)、大野城市(+0.7% +1.8%)、太宰府市(+0.2% +0.5%)、那珂川町(+0.4% +0.7%)と福岡都市圏南部の旧筑紫郡の衛星都市で、地価は上昇基調が継続している。 ・古賀市(+0.1% +0.3%)、福津市(+0.1% +0.7%)、糸島市(-0.4% +0.3%)、糟屋郡篠栗町(-0.3% +0.1%)、志免町(+0.2% +0.6%)、同新宮町(+2.0% +2.7%)、同粕屋町(+1.0% +1.1%)、福岡都市圏東部でも、戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調が継続している。筑後市(+0.4% +0.8%)は、ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、プロ野球チーム2軍拠点誘致も注目される。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超え、現在153万人に達している。人口増加率は政令市の中でトップで、H28年2月の国勢調査速報値では神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市都市圏以外では、筑後市、苅田町等で微増ながらも増加している一方で、北九州市、大牟田市、飯塚市等は減少傾向が継続している。尚、久留米市はH25年5月以降増加に転じている。 ・フラット35の適用金利は、返済21年以上の最低金利が、2月まで7ヶ月連続で過去最低を更新して1.37%となったあと、直近の12月は1.55%となっている。 ・投資資金の流入状況について... リートを中心に大型物件の取得、私募ファンド及び法人又は個人投資家等(相続税対策に関する収益物件の取得を含む)による主にレジデンス系ビルの取得は依然として活発である。また、これらの動きに伴い、優良物件が少なくなっており、取引利回りも低下傾向が鮮明になっている。
	地
商 業	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H20年に16年ぶりに +1.4% となった後、H21年以降下落に転じていたが、H27年に横ばいに転じ、H28年は +1.1% と8年振りのプラスとなっている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市(+3.8% +5.9%)：オフィスを中心としたテナント需要は一貫して改善傾向、賃料水準も一部では反転しつつある。都心商業地は、ファッションビル新館がH26年秋オープン等、インバウンドも活況を呈していることもあって天神地区を中心に新規出店意欲は高い。更に、ホテル用地需要が高値取引となって顕在化し、都心商業地の牽引役のひとつとなっている。博多区では、大型再開発ビルがH28年4月開業予定、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って +9.2%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で +7.0%、早良区で +3.3%、南区で +3.6% 等と、全区でプラス基調となっている。 ・福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%程度が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることも相俟って、H27年12月は6.35%(前年同月7.83%)となった。H26年は約21,922坪が埋まり、募集賃料は底を打った感が強いものの、エリア、品等、耐震性等によってやや異なる動きとなっている。注目の再開発オフィスビルの賃料はグロスで坪20,000円程度。 ・投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。 ・高額物件の売買 JTビル跡地約52億円、アバクロ55億円、MMT約68億円、ホテルザ・ビー博多約23億円、博多ラプライム約45億円、ANAクラウンプラザホテル約76億円等、ここ1年はホテルそのものの取引、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市(-1.5% -1.0%)：戸畑区は +0.1% と23年振りにプラスに反転。その他の区は、下落幅の縮小傾向は認められるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、官民複合商業ビルの再出発等明るい材料もある。今回上昇ポイントが門司区と戸畑区で計3ポイント現れた(昨年は0ポイント)。 ・久留米市(+0.1% +0.5%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的好調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面にあり、総じてみれば昨年に引き続き微増となっている。 ・大牟田市(-3.6% -2.9%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。
地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H20年に16年ぶりに +1.4% となった後、H21年以降下落に転じていたが、H27年に横ばいに転じ、H28年は +1.1% と8年振りのプラスとなっている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市(+3.8% +5.9%)：オフィスを中心としたテナント需要は一貫して改善傾向、賃料水準も一部では反転しつつある。都心商業地は、ファッションビル新館がH26年秋オープン等、インバウンドも活況を呈していることもあって天神地区を中心に新規出店意欲は高い。更に、ホテル用地需要が高値取引となって顕在化し、都心商業地の牽引役のひとつとなっている。博多区では、大型再開発ビルがH28年4月開業予定、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って +9.2%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で +7.0%、早良区で +3.3%、南区で +3.6% 等と、全区でプラス基調となっている。 ・福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%程度が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることも相俟って、H27年12月は6.35%(前年同月7.83%)となった。H26年は約21,922坪が埋まり、募集賃料は底を打った感が強いものの、エリア、品等、耐震性等によってやや異なる動きとなっている。注目の再開発オフィスビルの賃料はグロスで坪20,000円程度。 ・投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。 ・高額物件の売買 JTビル跡地約52億円、アバクロ55億円、MMT約68億円、ホテルザ・ビー博多約23億円、博多ラプライム約45億円、ANAクラウンプラザホテル約76億円等、ここ1年はホテルそのものの取引、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市(-1.5% -1.0%)：戸畑区は +0.1% と23年振りにプラスに反転。その他の区は、下落幅の縮小傾向は認められるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、官民複合商業ビルの再出発等明るい材料もある。今回上昇ポイントが門司区と戸畑区で計3ポイント現れた(昨年は0ポイント)。 ・久留米市(+0.1% +0.5%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的好調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面にあり、総じてみれば昨年に引き続き微増となっている。 ・大牟田市(-3.6% -2.9%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。

商 業 地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・筑紫野市(+0.4% +1.0%)、春日市(+0.3% +2.4%)、大野城市(+0.7% +2.7%)、太宰府市(+0.3% +3.4%)、古賀市(+0.2% +0.6%)、粕屋町(+2.0% +2.4%)と、福岡都市圏を中心に上昇基調が継続若しくは下げ止まり感が鮮明になりつつある。</p>
	<p>その他</p> <p>・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況...官民複合商業施設(八幡西区黒崎・H25/4開業)、ショッピングセンター(小郡市・H25/11開業)、ショッピングセンター(八幡西区曲里町・H26/9開業)、ファッションビル新館(天神・H26/11開業)、ファッションビル(博多駅中央街・H28/4月開業予定)、ノーブランド小売店(天神西通り・H27/3開業)</p> <p>・観光客数の推移・動向...H25/4に就航したアムステルダム直行便は来年1月から運休、今秋から来春にはマニラ・ヘルシンキ・マカオ直行便が初就航。一方、博多港の外航クルーズ船寄港数は平成27年は250回、H28年は400回を見込んでいる。乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、天神界隈を中心に消費税増税後の個人消費の落ち込みを下支えしている。また、九州新幹線は開業効果が薄れつつあるが概ね堅調に推移している。2015年上半期の博多阪急売上高は対前年比+5.6%の約204億円で、3年連続増収、過去最高を更新。</p>
	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均対前年でH27年 -0.3% H28年 0.0%と下げ止まった。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・福岡市(+1.7% +2.4%)：リートに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内ではマンション用地として買い込まれている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・北九州市(-1.4% -1.2%)：円安傾向を受けて自動車産業は堅調で、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、供給数も多く、力強い回復基調は看取できない。</p> <p>・大牟田市(-1.6% -1.4%)：工場地の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。</p> <p>・久留米市(-1.2% -0.8%)：製造業を中心に様子見の中小企業が多いが、下落幅は縮小した。</p> <p>・京都郡苅田町(0.0% 0.0%)：北米向け自動車輸出が堅調で、また、名古屋からの工場シフトにより下げ止まり傾向が鮮明になっている。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。2015年4月着工、総事業費約380億円。19年3月完成予定、誘導路複線化は19年度完成予定。</p> <p>・福岡市が進める博多湾ウォーターフロント地区の再整備計画案の概要が発表(既存ホテルの取毀、大博通との直結道路整備、ホテル・飲食店の配置)。JR九州は、JR博多駅とウォーターフロント地区をロープウェイで結ぶ構想を検討。</p> <p>・北九州市は破綻した官民複合商業施設について区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、西鉄主導で商業再生を目指す骨子案を発表。商業施設のオープンはH25年4月、区役所移転はH25年5月。また、サッカーJ2チームの新ホームスタジアムを小倉駅北口約500mに建設すると発表(建設費約100億円、平成28年3月完成予定)。</p> <p>・都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置案を承認。開業は2021年度予定。また、市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。平成32年度開業予定。</p> <p>・飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、吉原町1番地区第1種再開発事業、百貨店跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、飯塚本町東地区土地区画整備事業の3事業が本格的に始動。八木山バイパスが昨年10月1日より無料化。</p> <p>・国家戦略特区の第一弾として、福岡市を「創業のための雇用改革拠点」に指定。福岡市では、2018年度に達成する数値目標を示す。年間新規雇用者数については12年度比+35%の20万人に。その他、国際コンベンション開催300件(12年度252件)、開業率13%(同6.2%)、本社機能進出企業55社(11～13年度平均43社)等。</p> <p>・天神ビッグバンプロジェクトが本年2月に発表。</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1	+0.5	283	63	246	592
福岡市	+2.2	+2.8	165	4	7	176
北九州市	-1.2	-0.9	20	17	97	134
久留米市	+0.2	+0.3	13	9	10	32
大牟田市	-2.7	-2.2	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0	+1.1	91	25	108	224
福岡市	+3.8	+5.9	70	2	1	73
北九州市	-1.5	-1.0	3	15	51	69
久留米市	+0.1	+0.5	6	2	4	12
大牟田市	-3.6	-2.9	0	0	8	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央 - 2	福岡市中央区大濠1丁目13区 133番	605,000	+6.9 (+6.0)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	6,980,000	+12.0 (+5.2)	インバウンド等の下支えもあって店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 早良 - 27	福岡市早良区高取2丁目221 番2外	340,000	+11.5 (+11.3)	利便性がよく人気の高い学校区にある優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-3	福岡市博多区博多駅前2丁目 41番	1,020,000	+24.5 (+5.3)	博多駅中央街の再開発の影響のほか、特に博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりを受けて高騰。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
下落率1位	住宅地 八女 - 6	八女市立花町山崎字西中島 2064番	13,600	-5.6 (-5.9)	住宅需要が乏しいなか、依然として割高感が残っている。
	商業地 大牟田5-7	大牟田市姫島町38番5外	32,400	-5.8 (-6.0)	地域経済の衰退等、不動産需要に乏しいなか、地域間競争に劣後して衰退傾向が顕著である。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央 - 2	福岡市中央区大濠1丁目13区 133番	605,000	+6.9 (+6.0)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	6,980,000	+12.0 (+5.2)	インバウンド等の下支えもあって店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 早良 - 27	福岡市早良区高取2丁目221 番2外	340,000	+11.5 (+11.3)	利便性がよく人気の高い学校区にある優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-3	福岡市博多区博多駅前2丁目 41番	1,020,000	+24.5 (+5.3)	博多駅中央街の再開発の影響のほか、特に博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりを受けて高騰。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。

北九州市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑 - 3	北九州市戸畑区浅生1丁目51 番	96,700	+0.5 (+0.3)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の中高級住宅で、需要の回復傾向が鮮明で、上昇基調に反転している。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目 251番	544,000	-1.6 (-2.6)	地域経済の停滞、人口減少、福岡市への消費流出等により商業地の需要が減退している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 小倉南 - 19	北九州市小倉南区守恒4丁目 325番139	72,200	+1.3 (0.0)	北九州市郊外部の住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、値頃感とも相俟って、地価は上昇に反転している。
	商業地 戸畑5-4	北九州市戸畑区天神1丁目 229番	109,000	+1.9 (0.0)	商況に大きな変化は無いものの、共同住宅敷地需要も見込める地域であり、値頃感が現出、地価は上昇に反転している。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成28年地価公示)

(佐賀県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は18年連続で下落した。下落率は前年の-2.5%から-1.8%となり下落幅が縮小。 上昇7地点、横ばい15地点。 人口減少や高齢化率が高い地域、道路幅員の狭い既成住宅地や古い住宅団地などでは、依然として需要が弱く下落傾向。 旧佐賀市や鳥栖市の利便性の高い一部地域では上昇傾向も見られる。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 佐賀市の平均変動率は-2.6%から-1.7%へ下落幅縮小。上昇地点4地点、横ばい1地点。 中心部や中心部に近く利便性、住環境がよく街路条件の良好な地域等の住宅需要はやや好転している。 市街化調整区域の小規模開発により整備された地域と競合する地域は依然として下落傾向にある。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 唐津市では画地規模が小さく建築グレードもやや低い総額を抑えた小規模な分譲物件の売れ行きがやや好転する等の要因から平均変動率は-3.2%から-2.3%へ下落幅縮小。上昇、横ばい地点なし。 鳥栖市では都道府県地価調査の基準地がある蔵上地区、弥生が丘地区が人気があり上昇傾向であるがやや供給不足であり、他の地区もやや好転の兆しが出てきたこと等の要因から平均変動率は-1.5%から-0.9%へ下落幅縮小。上昇3地点。 伊万里市では民間大規模分譲団地「つつじヶ丘」の販売がほぼ完了し、過剰供給が解消されたこと等から、平均変動率は-4.3%から-3.9%へ下落幅縮小。まだ下落幅は-3.9%と大きいものの、今後もやや縮小傾向が予測される。 武雄市では狭幅員の道路が多い既成住宅地や古い住宅団地等は下落傾向にあるが、新規分譲地の動きは比較的に良好であること等から平均変動率は-1.7%から-1.5%へ下落幅縮小。
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は24年連続で下落した。下落率は前年の-3.2%から-2.4%となり下落幅が縮小。 上昇2地点、横ばい12地点。 幹線道路沿いの商業地は、まとまった規模で立地条件が良好なものについては一定の需要がある。 中心商店街は依然として空き店舗も多く、空き地の一部は有料駐車場として利用される等、店舗、事務所等の需要は引き続き弱く一部を除き下落が続いている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 佐賀市の平均変動率は-2.7%から-1.4%へ下落幅縮小。上昇地点1地点、横ばい2地点。要因は、全体状況と同じ。 商業地最高価格地である佐賀駅前の地点が+0.5%と上昇(H27年7月の地価調査時から横ばいで推移)。 唐津市の平均変動率は-3.9%から-3.0%へ下落幅縮小。上昇1地点。要因は対象地南に大型店舗が開店し繁華性が増したことによる。全般的には商業地の取引事例も非常に少ない状態が続いていて下落傾向である。 鳥栖市の平均変動率は-2.4%から-1.1%へ下落幅縮小。上昇、横ばいなし。 <p>鳥栖市では営業所、倉庫等の需要は多い。鳥栖駅前通り等引き合いは多いものの、賃貸市場が主流であり売買は少ない状況である。鳥栖市内の国道34号や県道久留米基山筑紫野線沿いでは、飲食店や物販店等の沿道型店舗の撤退・進出が同程度見られる。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業地は前年-0.3%から横ばいに転じた。県内では鳥栖市に3ポイントのみが設置されている。 鳥栖市は交通の要衝に位置することから物流拠点として流通業を中心に企業の需要が強いが、供給できる用地が少ない状況である。 鳥栖市の流通関連の物流拠点(工業用地面積46.1ha 42区画)は完売した。 鳥栖市が平成23年11月から工業団地の分譲を開始しているが、引き合いは多いものの規模がやや小さい為か進出企業はまだない。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 佐賀空港平成25年12月国際線専用施設オープン。 佐賀市で平成28年10月熱気球世界選手権大会開催決定。 唐津市はフランスのコスメティックパレー協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。 鳥栖市のがん治療専門先進医療機関が新幹線新鳥栖駅前に平成25年5月に開業したが順調に推移。 伊万里市ではホームセンター、ディスカウントストアを核とした大型複合店が開店。総店舗面積は約9800平方メートル。総店舗面積は約9800平方メートル。 2022年に開業予定の九州新幹線西九州ルート(鹿島)の工事は着々と進んでいるがフリーゲージトレインの開発で問題が発生。 鹿島市は太良町と結ぶ「太良岳オレンジ海道」沿いに鹿島市産業活性化施設を平成26年4月オープン。 有田町では2016年の有田焼創業400年へ向けた官民の振興策が動き出している。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.5	-1.8	7	5	74	86
佐賀市	-2.6	-1.7	4	1	19	24
唐津市	-3.2	-2.3	0	0	10	10
鳥栖市	-1.5	-0.9	3	0	10	13
伊万里市	-4.3	-3.9	0	0	3	3
武雄市	-1.7	-1.5	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.2	-2.4	2	2	36	40
佐賀市	-2.7	-1.4	1	2	11	14
唐津市	-3.9	-3.0	1	0	5	6
鳥栖市	-2.4	-1.1	0	0	4	4
伊万里市	-5.6	-5.8	0	0	2	2
武雄市	-2.5	-1.9	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	62,300	+1.3 (0.0)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀 5 - 1 0	佐賀市駅前中央1丁目152番1	200,000	+0.5 (-1.0)	事務所ビルが多い佐賀駅に近く、近年はマンション用地の取引等もあり若干上昇、地価調査時からは横這い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	62,300	+1.3 (0.0)	中心部に近く、利便性、住環境、街路条件の良い住宅は需要改善。対象地の南側に大型店舗が開店し、商業環境が向上。
	商業地 唐津 5 - 4	唐津市和多田本村3983番1	54,600	+1.1 (0.0)	
下落率1位	住宅地 多久 - 1	多久市北多久町大字小侍301番12	17,100	-5.0 (-6.3)	人口減、高齢化があり、旧炭鉱住宅地の需要は弱い。商業地は郊外にショッピングモールが開業、中心部では百貨店が閉店の見込みであり衰退傾向が著しい。
	商業地 伊万里 5 - 1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	41,500	-7.6 (-6.7)	

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	62,300	+1.3 (0.0)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。事務所ビルが多い佐賀駅に近く、マンション用地の取引等もあり若干上昇。
	商業地 佐賀 5 - 1 0	佐賀市駅前中央1丁目152番1	200,000	+0.5 (-1.0)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	62,300	+1.3 (0.0)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。事務所ビルが多い佐賀駅に近く、マンション用地の取引等もあり若干上昇。
	商業地 佐賀 5 - 1 0	佐賀市駅前中央1丁目152番1	200,000	+0.5 (-1.0)	

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均変動率は、-2.5%から-2.1%と若干縮小したものの、平成11年以降18年連続で下落している。</p> <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>・長崎市では、-2.4%から-2.0%へと下落率がやや縮小したが、臨海型工業団地は需要の低迷が顕著である。基幹産業である造船業の先行きについては、現在フル操業が続いているものの、大手重工業関連企業が2015年第2四半期決算で、前期までに1300億円超の巨額損失を計上してきた客船事業について、新たに309億円の特別損失を計上したことから、分社化を含め造船部門のリストラは避けられない状況にある。</p> <p>・佐世保市では、-3.0%から-2.2%へと下落率が縮小したが、依然として設備投資意欲が弱く、下落傾向は続いている。</p> <p>・諫早市では、昨年と同じ-1.2%となり、下落率は横ばい。内陸型の分譲工業団地である「諫早流通産業団地(16区画)」は、平成21年3月分譲を開始し、平成25年5月に完売した。平成25年11月に完成した「西諫早産業団地(8区画)」は、3区画が分譲済みである。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・九州新幹線西九州ルートは、平成34年の武雄温泉～長崎間の開業を目指し工事が進んでいる。計画では、博多～新鳥栖間は、九州新幹線鹿児島ルートとの線路を活用、新鳥栖～武雄温泉間は在来線の長崎本線・佐世保線へ直通し、「新幹線～在来線～新幹線」という形で博多駅と長崎駅を結ぶことになっていたが、フリーゲージトレイン導入のめどが立たないため、現状では工事が完了しても在来線特急と新幹線がリレーする方式になる。全線フル規格化を含め、今後が注目されている。</p> <p>・JR長崎本線連続立体交差事業と一体的に進められている「長崎駅周辺土地区画整理事業」は、平成35年度完了を目指している。</p> <p>・長崎県庁舎と県警本部庁舎移転については、長崎駅南側の市場跡地で平成29年度完成をめざし工事が進んでいる。</p> <p>・平成34年の九州新幹線西九州ルートの開業予定に合わせて、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業、大村市では新幹線新駅周辺で土地区画整理事業が進行している。</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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-1.5%	-1.1%	21	23	125	169
長崎市	-1.3%	-0.8%	12	2	49	63
佐世保市	-1.0%	-0.6%	4	12	25	41
島原市	-1.6%	-1.4%	0	0	2	2
諫早市	-0.6%	-0.4%	0	6	8	14
大村市	0.1%	0.4%	3	1	0	4

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-1.3%	-0.6%	20	11	38	69
長崎市	1.1%	1.6%	13	2	3	18
佐世保市	-0.9%	-0.2%	2	9	8	19
島原市	-4.3%	-2.4%	0	0	2	2
諫早市	-1.0%	-0.3%	0	0	4	4
大村市	-0.2%	0.2%	3	0	1	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎 - 1 6	長崎市上西山町156番1	173,000	+2.4 (+1.8)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 8	長崎市浜町3番32	913,000	+0.2 (-)	長崎市の中心商店街であり、クルーズ船の寄港が増え、外国人観光客が増加している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎 - 6	長崎市平和町352番	164,000	+2.5 (+1.9)	住環境が良好な高価格帯の住宅地に対する需要は強く、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 3	長崎市五島町1番16	388,000	+8.1 (+5.6)	長崎駅再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地の引き合いが多く、地価は上昇している。
下落率1位	住宅地 佐世保 - 2 1	佐世保市宇久町平2524番3	14,700	-7.0 (-7.6)	五島列島最北の離島であり、過疎化が顕著で、需要の回復は見込めない状況にある。
	商業地 五島 5 - 1	五島市栄町3番5	53,000	-6.2 (-6.3)	五島市の中心商店街であるが、人口減少、郊外型店舗の影響により、年々衰退が進んでいる。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎 - 1 6	長崎市上西山町156番1	173,000	+2.4 (+1.8)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 8	長崎市浜町3番32	913,000	+0.2 (-)	長崎市の中心商店街であり、クルーズ船の寄港が増え、外国人観光客が増加している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎 - 6	長崎市平和町352番	164,000	+2.5 (+1.9)	住環境が良好な高価格帯の住宅地に対する需要は強く、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎 5 - 3	長崎市五島町1番16	388,000	+8.1 (+5.6)	長崎駅再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地の引き合いが多く、地価は上昇している。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

商業地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総じて下落率縮小傾向にあるが、県南、県北に位置する市町村では下落率が依然として大きい。長洲町(-4.6%)、阿蘇市(-4.4%)、人吉市(-3.4%)など。地方都市における旧商店街では、幹線道路沿いに出店した大型商業施設等への顧客の流出等が継続している。県の商店街実態調査によると、2014年度の県内商店街の空き店舗率は11.6%(前年度比0.2%増)であり、空き店舗率は緩やかな上昇傾向にある。 ・熊本市以外の市町村では、菊陽5-1(+0.4%)が上昇し、横ばい地点は荒尾5-1、合志5-1、御船5-1である。荒尾5-1は、近接する大型商業施設を中心として、背後地の新興住宅の増加を背景に、地価は安定的である。菊陽5-1は、周辺地域の発展に伴い、相対的に値頃感もあって、土地需要の回復が見られる。
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の工業地は8地点で、県内平均変動率は、-1.2%(H27) -0.4%(H28)となり、下落率は縮小した。県内製造業の生産は回復基調が継続しており、県内企業の景況感には改善が見られる。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市の工業地は5地点で、平均変動率は-0.3%から+0.6%と上昇に転じた。 ・中央区(+0.3%)及び東区(+0.3%)、西区(+1.0%)、南区(+0.7%)のいずれも変動率は上昇に転じた。要因としては、物流施設用地の需要回復傾向、値頃感からマンション用地としての潜在的需要の高まりや市街地に近い立地条件から周辺住宅地の高値取引の影響を受けていることが挙げられる。 ・食品工業団地ではH25年度に工場増設があった。また、植木インター近くでは、H24.11に熊本市により今藤工業団地(約2ha)が造成され、現在分譲中。また、九州自動車道にH28年度中に供用開始が予定されている城南スマートICに近い城南工業団地ではH24年2社、H25年1社、H26年2社、H27年に5社が進出し、売売となった。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年の地域別企業立地件数をみると、県内では菊池地域が最も多く、次いで玉名、宇城、阿蘇、上益城と続いている。熊本県の工業の主要産業がIC関連で、空港に近い立地条件や水が豊富であることが求められることから、県内では菊池地域が最も人気が高い。反面、県南地域は相対的に人気が高く、近年の進出企業は少ない傾向にある。 ・八代市の臨海型工業地の地価は横ばいから上昇となった。特に2014年に入り経済的要因の変化による輸出量の増加や物流基地の整備が進展する中で、工業地としての立地条件が見直され、土地需要の回復がみられる。 ・荒尾市の工業団地は内陸型工業団地が一般的であり、IC及び空港等への接近性に劣るため、土地需要は低調であり、近年の下落率は大きい(H27-4.3% H28-3.4%)。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本県の推計人口調査による平成27年10月1日現在の県内総人口は、1,786,118人で前年に比べ8,505人(-0.47%)減少した。県内45市町村のうち対前年増加率の上位5位は、増加率が高い順に菊陽町・合志市・嘉島町・益城町・津奈木町で、熊本市のベッドタウンとして発展している市町村が上位を占めている。一方、減少率が高いのは、順に五木村・球磨村・津奈木町・水上村・山都町となっており、県南を中心として上位を占めており、高齢人口の割合も高い。 ・桜町再開発計画は2018年秋の完成を目指し、南西側建物(地上15階地下1階)には、ホテルと分譲マンション及び熊本市のMICE施設(仮称「熊本城ホール」)が整備され、北東側建物(地上4階)には、商業施設やシネコンが入る予定である。同地区内の百貨店は平成27年2月末に閉店した。花畑公園北側区画(敷地2,700㎡)へは、公共放送事業者施設が移転予定。 ・下通りアーケード内では、大型スーパーが2014年5月に閉店。跡地は地元デベロッパーが隣接地とともに複合商業施設として開発(地上8F・地下1F)、2017年春の開業を予定している。 ・熊本市は、中心オフィス街での広フロアービル不足から、H26.4から「オフィスビル建設促進モデル事業」を始め企業誘致に力を入れている。政令指定都市以後、コールセンター等のオフィス系企業の進出は増加傾向にあって、H25・H26年度とも高水準(7件)にあり、本年度の立地件数は既に9件(12月時点)と過去最高水準にある。熊本市の空室率は改善傾向にあるが、賃料水準は概ね横ばい。平成26年度商店街空き店舗調査結果では、中心部の1F空き店舗率は7.2%(H25:7.8%、H24:7.5%、H23:8.1%)と低下傾向を示している。 ・大江地区の工場跡地では、H26.4に家電量販店、銀行等が既に開業し、H26.6.24にはショッピングセンターがオープン、さらにH27～H28年には分譲マンション、さらに病院等も完工の計画があり、周辺地価は上昇傾向にある。 ・熊本駅周辺整備は合同庁舎B棟が平成26年10月完成した。鹿児島本線等連続立体交差事業は平成30年度、在来線駅舎建設30年度、東口広場整備は平成31年度を目途に完成の予定。熊本駅(東側)での平成26年度通行量調査は、平日12,290人(対前年比+4.24%)、日曜9,561人(対前年比27.23%)と増加傾向にある。また、JR九州が、H27.3に「熊本駅大規模開発計画(敷地約7ha)」を発表した。「0番線ホーム」及び駅周辺駐車場敷地を活用して、駅南側に駅ビルを建設(平成31年春に着工、同33年春の完成予定)するほか、大規模複合商業施設や高層マンションのほか大規模駐車場3区画を設定し、さらに高架下をも利用する大規模計画である。 ・JR鹿児島本線熊本駅と川尻駅の間に新駅(「西熊本駅」)が2016年春に開業予定。 ・熊本市観光統計によると、平成26年熊本市に宿泊した外国人は前年比18.9%増の77,872人と増加した。観光客数は2.3%増の556万人であり、観光消費額は6.7%増の673億円と平成3年以来の過去最高となった。 ・熊本空港の国際線は、中華航空が2015年10月25日に高雄(台湾)-熊本間の定期路線を就航させ、同年12月14日に香港航空が香港-熊本路線の定期便を開航した。既存のソウル線を含め3路線となり、外国人観光客の増加が見込まれる。 ・八代港は熊本県内最大の港で、県内港湾全体に占める貨物取扱量のうち、外国貿易については約91%、国内貿易については約58%の貨物が取り扱われている。平成25年度の国際コンテナ取扱量が前年比21.5%増と2年連続で2桁の伸びとなっている。大型ガントリークレーンの整備等、海外向け貨物輸送関連施設の整備が進められており、今後、中国や韓国等アジアに向けた輸出入の増加が期待されている。 ・八代市、美里町、益城町、甲佐町等では、定住助成金の支給等の定住促進政策により、定住人口の増加を目指している。 ・嘉島町では、高い都市化圧力と住宅需要に応えるべく、町内東部地区に町施行の「嘉島東部台地土地区画整理事業(約70.8ha)」が事業認可されて、H34年の完了を目指して事業が進捗中である。益城町では、益城熊本空港IC周辺地区に組合施行の「益城台中・西・東土地区画整理事業(全体約60.8ha)」が事業認可(中・西地区は事業認可済み、東地区は今年度事業認可予定)されて事業が進捗中である。 ・平成26年3月に九州中央道嘉島-小池高山間1.8kmが開通し、嘉島ICが開設、また九州自動車道松橋IC～八代IC間に宇城氷川スマートICが開設された。平成28年度中には城南スマートICが開設される予定である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	+0.1%	67	34	55	156
熊本市	+0.3%	+0.6%	52	25	14	91
八代市	-2.2%	-1.7%	0	0	6	6
荒尾市	-3.7%	-2.3%	0	0	5	5
天草市	-2.9%	-1.5%	0	1	3	4
菊陽町	+1.4%	+1.6%	6	1	0	7

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.2%	30	8	31	69
熊本市	-0.1%	+1.1%	29	5	4	38
八代市	-2.5%	-2.1%	0	0	4	4
人吉市	-5.3%	-3.4%	0	0	2	2
荒尾市	-1.9%	-1.3%	0	1	3	4
阿蘇市	-5.7%	-4.4%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	166,000	+2.5% (+1.3%)	供給が少ないエリアで富裕層を中心に需要は根強い。金融緩和政策等を背景に、地価は上昇傾向。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,390,000	+3.7% (0.0%)	再開発ビルが2017年春に竣工予定。金融緩和等を背景に需要は強く、希少性もあって、地価は上昇傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-16	熊本市中央区水前寺4丁目639番	112,000	+3.7% (+1.9%)	戸建て、マンションとも人気の高い住宅地で、根強い需要に支えられて地価は高値に推移している。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,390,000	+3.7% (0.0%)	再開発ビルが2017年春に竣工予定。金融緩和等を背景に需要は強く、希少性もあって、地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 天草-5	天草市牛深町字大池田1530番3	18,500	-5.1% (-7.1%)	依然として人口減少、地域経済の衰退傾向が続き、土地需要も極めて少ない。
	商業地 天草5-3	天草市牛深町字新瀬崎118番1	29,000	-4.9% (-7.6%)	空き店舗の増加、後継者難、消費の低迷により衰退傾向が持続。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	166,000	+2.5% (+1.3%)	供給が少ないエリアで富裕層を中心に需要は根強い。金融緩和政策等を背景に、地価は上昇傾向。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,390,000	+3.7% (0.0%)	再開発ビルが2017年春に竣工予定。金融緩和等を背景に需要は強く、希少性もあって、地価は上昇傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-16	熊本市中央区水前寺4丁目639番	112,000	+3.7% (+1.9%)	戸建て、マンションとも人気の高い住宅地で、根強い需要に支えられて地価は高値に推移している。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,390,000	+3.7% (0.0%)	再開発ビルが2017年春に竣工予定。金融緩和等を背景に需要は強く、希少性もあって、地価は上昇傾向。

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2%	-0.7%	10	34	96	140
大分市	-0.9%	-0.3%	9	27	39	75
別府市	-1.7%	-1.1%	1	4	18	23
中津市	-1.0%	-0.7%	0	0	4	4
日田市	-1.4%	-1.0%	0	0	4	4
佐伯市	-1.7%	-1.5%	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0%	-0.8%	8	7	55	70
大分市	-1.3%	-0.1%	7	7	17	31
別府市	-2.1%	-1.3%	0	0	15	15
中津市	-3.1%	-1.6%	0	0	2	2
日田市	-2.8%	-2.4%	0	0	3	3
佐伯市	-3.1%	-2.7%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	152,000	+2.0 (+2.1)	大分駅周辺総合整備事業がほぼ完成、さらにH27.4には、県立美術館、大分駅ビルが相次いでオープンし、周辺地域の集客力や利便性が向上、地価も上昇傾向にある。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	468,000	+6.1 (-1.8)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-31	大分市金池南2丁目2916番6	136,000	+2.3 (+0.8)	駅ビルの開業や隣接地区の土地区画整理事業の進捗等により住環境・利便性が向上。
	商業地 由布5-2	由布市湯布院町川上字野田3056番16	105,000	+15.4 (0.0)	国内外からの観光客増加により、出店・投資意欲が上昇、店舗の賃貸収益が向上している。
下落率1位	住宅地 別府-19	別府市大字亀川字銅面1140番54	31,000	-4.6 (-4.7)	街路条件が劣る高台に位置、南側に斜面が迫り住環境も劣っており、需要は減退傾向にある。
	商業地 臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	68,200	-6.3 (-8.4)	中心部の商業地。臼杵IC近くの路線商業地との競争に劣後、商況が低下している。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	152,000	+2.0 (+2.1)	大分駅周辺総合整備事業がほぼ完成、さらにH27.4には、県立美術館、大分駅ビルが相次いでオープンし、周辺地域の集客力や利便性が向上、地価も上昇傾向にある。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	468,000	+6.1 (-1.8)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-31	大分市金池南2丁目2916番6	136,000	+2.3 (+0.8)	駅ビルの開業や隣接地区の土地区画整理事業の進捗等により住環境・利便性が向上。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	468,000	+6.1 (-1.8)	最高価格地に同じ

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28年地価公示)

(宮崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・依然として雇用環境、個人消費等低水準で推移しており、県平均は、-0.9% (前年-1.2%)と下落率はやや縮小したものの、平成13年以降15年連続で下落。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇5地点、横這い18地点で平均変動率は、-0.6% (前年-1.0%)と下落率は縮小している。震災以降、津波への警戒感からか海側の海拔の低い住宅地への需要は弱まっており、高台への需要のシフトは続いている。中心部の利便性の高い住宅地においては、一定の需要が認められ、昨年後半に地価の下落が止まり横ばい傾向となった。今年(平成27年)から上昇に転じた地点も認められる。中心部のマンション(H27完成)については人気が高くほぼ完売する状況であり、周辺には引き続きマンションの建設が見られる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、-1.6% (前年-2.0%)と下落率はやや縮小。取引価格・件数が下落基調にある。新燃岳噴火の影響は特に顕在化されてない。 ・延岡市は、上昇1地点、横這い7地点で平均変動率は、-0.7% (前年-0.8%)と前年並みの下落率。地形的に住宅地として利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであった。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・県平均は、-2.1% (前年-2.9%)と下落率は縮小している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇地点はなく、平均変動率は、-1.1% (前年-2.1%)と県全体より下落率は低いが、依然下落傾向が続く。商業最高価格地(宮崎5-1)については、県内の経済市況は全般として弱含みであり、強気の取引もなく、下落を止める要因が見あたらない状態である。また、宮崎市最大の歓楽街周辺の商業地の取引件数は増えつつあり、取引動向から判断して、同地区に存する地点(宮崎5-3)の価格水準はほぼ底値で横ばいであると判断した。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇地点はなく、平均変動率は、-2.9% (前年-3.1%)と下落率はやや縮小しているものの、中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が平成23年1月に閉店したため、更に空洞化が進み、同じく下落傾向の郊外路線商業地より中心商業地の地価の下落が大きい。都城市は当該跡地の再開発を行う中心市街地中核施設整備支援事業の基本計画を決め、2017年4月の一斉オープンを目指している。 ・延岡市は、上昇地点はなく、横這い1地点で、平均変動率は、-2.1% (前年-2.6%)と下落率は縮小している。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は空店舗が目立ち繁華性の衰退がみられる。平成26年8月岡富町にショッピングセンターがオープンした。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・県平均は、-1.0% (前年-1.7%)と下落率は縮小しているものの、平成12年以降16年連続で下落。鉱工業指数(生産・出荷・在庫)も前年と比べ悪化。立地動向も低調。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇及び横這い地点はないが、平均変動率は、-0.8% (前年-2.2%)と下落率は縮小している。田野町、清武町には薄型太陽電池生産企業の第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、-1.1% (前年-1.8%)と下落率は縮小している。現在、天下町で平成23年3月造成の複合産業団地第2工区が分譲中であるが、目立った立地もない。 ・日向市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、-1.0% (前年-1.2%)と下落率はやや縮小している。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区(4区)は、工場増設が決まる一方、撤退を含め未利用地約7.1haが残る。また、1区には倉庫拠点の集約と容量拡大を目的とした物流センターが平成23年12月竣工。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について ・平成23年10月1日JR宮崎駅西口に14階建て複合商業ビルがオープン(延床面積約20,000㎡、バスセンター、店舗、オフィス、貸会議室、ホテル等)。 ・宮崎市が整備を進める「東部第2土地区画整理事業」対象エリアに、ショッピングセンターを整備。現在文房具店、ゴルフ用品店、娯楽施設等がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ飲食・物販等の店舗が進出予定(敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約)。 ・平成27年4月には宮崎市南部の源藤町オープン型のショッピングモールが開業した。敷地面積52,700㎡、駐車場900台分を完備し、大手インテリア小売店とスポーツ用品店を核に計15店舗が出店している。 ・宮崎市では大淀川の小戸之橋の架け替え事業が2013年秋に着工。 ・東九州自動車道(延岡～宮崎間)が平成26年3月16日に開通、さらに平成27年3月21日には佐伯～蒲江間が開通したことにより宮崎市から大分市まで高速道路が結ばれた。</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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2	-0.9	7	37	99	143
宮崎市	-1.0	-0.6	5	18	35	58
都城市	-2.0	-1.6	0	0	15	15
延岡市	-0.8	-0.7	1	7	11	19
日南市	-3.1	-2.6	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.9	-2.1	0	7	56	63
宮崎市	-2.1	-1.1	0	4	19	23
都城市	-3.1	-2.9	0	1	6	7
延岡市	-2.6	-2.1	0	1	9	10
日南市	-4.5	-3.7	0	0	3	3
日向市	-3.0	-2.0	0	0	6	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	94,500	+1.6 (0.0)	中心市街地に近接して利便性の優る 名声高い住宅地であり需要が改善し ている。 県内の経済市況は依然として弱含み であり、強気の取引もなく、商業最 高地の下落を止める要因が見あたら ない。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000	-0.7 (-3.0)	
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	94,500	+1.6 (0.0)	中心市街地に近接して利便性の優る 名声高い住宅地であり需要が改善し ている。 宮崎市最大の歓楽街周辺の商業地 の取引が増え、取引動向から判断し て、価格水準はほぼ底値と判断した。
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	203,000	0.0 (-2.9)	
下落率1位	住宅地 都城-9	都城市山之口町花木字佐土 原2421番19	12,500	-4.6 (-4.4)	人口減及び高齢化が進むなか住宅 地の需要は低調で価格の下落が続 いている。 漁港で栄えてきた町であるが、高 齢化及び後継者減少により商業地の 繁華性が極端に低下している。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町2番7外	24,400	-5.8 (-6.2)	

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	94,500	+1.6 (0.0)	中心市街地に近接して利便性の優る 名声高い住宅地であり需要が改善し ている。 県内の経済市況は依然として弱含み であり、強気の取引もなく、商業最 高地の下落を止める要因が見あたら ない。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000	-0.7 (-3.0)	
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	94,500	+1.6 (0.0)	中心市街地に近接して利便性の優る 名声高い住宅地であり需要が改善し ている。 宮崎市最大の歓楽街周辺の商業地 の取引が増え、取引動向から判断し て、価格水準はほぼ底値と判断した。
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	203,000	0.0 (-2.9)	

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

工業地	<p>県全体の地価動向と要因 ・工業地は鹿児島市に全4地点設置されており、18年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した。(H27-3.5% H28-2.7%)</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域で、下落率はH27-1.2% H28-1.1%とやや縮小。鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気動向を反映し、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、それぞれH27-3.5% H28-0.4%、H27-4.9% H28-4.8%、H27-4.4% H28-4.6%と下落傾向が続いている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・鹿児島中央駅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年には鹿児島中央駅東口のバスターミナル併用高層複合ビル(バスターミナル平成24年4月23日、銀行等平成24年5月21日、ホテル平成24年5月17日)、屋台村(平成24年4月26日)及び鹿児島中央駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビル(10階建、平成24年5月1日)がそれぞれオープンした。 大規模複合商業実の別館(平成25年6月着工、7階建、延床面積5,200㎡)が、平成26年9月にオープンした。 鹿児島中央駅東口の広場の南側にある19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、再開発ビル完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、地下1階24階、延床面積47,000㎡、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、平成27年7月都市計画決定手続きを申請しており、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可、平成29年度事業着工、平成31年度に完成予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、協力事業者に地元有力企業) <p>・天文館地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年には複合商業ビル(地上6F 地下1B)が平成24年5月1日、同建物内の映画館施設が平成24年5月3日にオープンした。 アベニクスの一環として国が行う商店街まちづくり事業の補助事業として天文館照国通りアーケード建設工事が平成26年3月完成。天文館地区にある他のアーケード街との回遊性を図り、街の活性化が期待される。 天文館電車通りのホテル跡地(敷地2,800㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(4階建、延床面積6,300㎡、千日町1・4番街区の市街地開発計画を見極めた上で動く可能性あり) 千日町1・4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1・4番街区再開発協議会が設立された(平成25年6月)。現時点では未だ再開発準備組合は設立されておらず、再開発協議会は各課題ごとに部会を立ち上げ協議している段階である。都市再開発法に基づく準備を進める見通し。(20階超のホテル等複合商業施設ビル、平成32年頃完成を目指す) 天文館電車通りに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を取得(平成25年11月頃)、平成27年2月オープン。(5階建、売り場面積1,975㎡) 千日町のクラブ跡地(約1,500㎡)に県外資本の遊戯施設場が平成26年7月に着工、平成26年12月にオープン。 <p>・南部地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 東開地区の大型ショッピングセンターが増床しリニューアルオープン(平成25年11月) 県農業試験場跡地(約20,000㎡)に複合商業施設が平成26年10月着工、平成27年3月のオープン。(農産物直売所、組合等直営の地産地消レストランで構成され、売り場面積約4,550㎡) <p>市南部は県内外の大型店の進出で、集客力の向上を目指す。</p> <p>・その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 新幹線開通に合わせてJR九州は指宿枕崎線(鹿児島中央駅から指宿駅間)に特急「指宿のたまて箱(愛称:いぶたま)」1日3往復運行が始まったが、平均乗車率は約80%と好調である。(平成27年4月15日で50万人突破) 新幹線開通に合わせて駅発着の2次アクセスバスとして鹿児島中央駅を発着する市内を循環する従来の鹿児島交通局の「カゴシマシティビュー号」に加え、地元バス事業者の「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島桟橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。 鹿児島県は現在県有地に借地して存する複合商業施設を撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は白紙撤回され、住吉町15番街区を含めた鹿児島港本港区全体で再検討されることになった。(平成27年9月)鹿児島市による市電の本港区への延伸計画は留保されたままである。 公立病院が上荒田町の工場跡地に新築移転しオープンした。(8階建、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月1日オープン)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転した。(平成25年8月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月移転) JR九州が鹿児島中央駅の南側の上荒田、郡元地区で商業施設やマンション等の開発計画あり。自社所有地と隣接企業から取得した土地の合計60,000㎡にスーパーマーケット、ドラッグストア、社員寮、賃貸マンションを平成28年春頃に完成予定、分譲マンション(2棟、450戸)を平成28年以降に着工し平成33年頃完成予定。2000人規模の街になる見込み。 鹿児島市は公立病院の旧敷地(面積13,652㎡)を市街地活性化のため平成28年度にも取得することを発表(平成26年7月)。また交通局敷地(面積25,908㎡)は平成27年度に民間事業者を対象にした提案公募で売却される予定。 鹿児島市は人口減少と高齢化の対策として、中心市街地を核に団地、地域集落等を拠点とし、この拠点を外れた地域の開発を抑制し、集約的街づくりを進める立地適正化計画の策定を決定した。 始良市にショッピングセンターが平成28年春1期オープン、平成29年春2期完成予定。敷地面積約75,000㎡、1期約40,000㎡、2期約35,000㎡、営業面積1期約28,000㎡、約120店、2期17,000㎡、約180店、建物はRC3F一部4F。始良市では九州自動車道桜島サービスエリアから一般道へ出入りできるスマートインターチェンジ(SI)を平成29年度に開設予定。

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 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.8	-2.3	5	17	168	190
鹿児島市	-1.8	-1.2	5	11	50	66
鹿屋市	-3.2	-2.5	0	0	8	8
薩摩川内市	-3.0	-2.5	0	0	8	8
霧島市	-3.5	-3.0	0	1	12	13
指宿市	-4.1	-4.2	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.3	-2.7	4	7	71	82
鹿児島市	-1.3	-0.6	4	7	14	25
鹿屋市	-2.9	-2.7	0	0	5	5
薩摩川内市	-2.3	-2.0	0	0	4	4
霧島市	-3.9	-3.3	0	0	7	7
指宿市	-4.2	-3.8	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0 (0.0)	鹿児島中央駅西口周辺の住宅地で、接近性、利便性に優り、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,010,000	0.0 (0.0)	市中心部の電車通り沿いの商業地域。ホテル跡地に複合商業施設建設(敷地2800㎡)計画や千日町1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画があり、次第に活性化の兆しが生じてきており、地価は横這い傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	210,000	+1.4 (0.0)	鹿児島中央駅に近く、公立病院が進出し、マンション等の建設が進む上荒田地区に隣接した地域でその波及効果等もあり土地の堅調な需要が見込まれる。
	商業地 鹿児島5-25	鹿児島市中央町4番33外	835,000	+2.5 (0.0)	鹿児島中央駅の電車通り沿いで、屋台村の向かい側に位置し、顧客の回遊性も出てきており、通行量も安定しつつある。近くに事務所ビルも新築中。
下落率1位	住宅地 南大隅-1	肝属郡南大隅町根占川北字宮原1243番5	12,300	-6.1 (-7.1)	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であるが、人口減少による過疎化、住民の高齢化の影響で有効需要は減少し、地価は下落傾向で推移している。
	商業地 中種子5-1	熊毛郡中種子町野間字横町5172番5	29,900	-6.6 (-6.7)	旧来からの個人経営が主体の商業地域。背後地人口の減少で商業地としての発展性もなく、顧客は西之表市へ流出し、衰退化が進行している。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0 (0.0)	鹿児島中央駅西口周辺の住宅地で、接近性、利便性に優り、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,010,000	0.0 (0.0)	市中心部の電車通り沿いの商業地域。ホテル跡地に複合商業施設建設(敷地2800㎡)計画や千日町1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画があり、次第に活性化の兆しが生じてきており、地価は横這い傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	210,000	+ 1.4 (0.0)	鹿児島中央駅に近く、公立病院が進出し、マンション等の建設が進む上荒田地区に隣接した地域でその波及効果等もあり土地の堅調な需要が見込まれる。
	商業地 鹿児島5-25	鹿児島市中央町4番33外	835,000	+ 2.5 (0.0)	鹿児島中央駅の電車通り沿いで、屋台村の向かい側に位置し、顧客の回遊性も出てきており、通行量も安定しつつある。近くに事務所ビルも新築中。

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28年地価公示)

(沖 縄 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は、昨年の+0.6%から+1.7%となり、引き続き上昇基調にある。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にある。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年も増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇率が拡大して+2.8%となっている。 ・分譲地、マンション等の販売動向...マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、ローン減税やすまい給付金等により分譲地を含めた需要は堅調、特に土地区画整理事業地内における宅地取引は住環境の良さも受け入れられ、需要が旺盛。しかし、建築費の高騰により、土地への資金投下が難しくなっている面もあり、土地の選別が厳しくなっている点は昨年と同様である。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宜野湾市が昨年+0.4%から今年+1.6%へ上昇幅拡大、浦添市も昨年0.7%から今年+1.9%へ上昇幅が拡大している。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が増えてきている状況にある。名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。北部についてはエンターテインメント・テーマパークへの期待が大きい。地価動向への影響はいまのところ見られない。離島については石垣市が昨年+0.5%上昇、今年も+1.1%となっており、新空港効果が見られる一方で、宮古島市は昨年-0.4%、今年-0.6%となり、下落幅が拡大している。宮古島市では伊良部大橋(事業費380億円、約3.5km、2015年開通)が大きな公共事業であるが、その効果は周辺地域に限られ、宮古島市全体への波及効果は感じられない。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>那覇市はほぼ全域で上昇に転じている。八重瀬町などの区画整理事業地における宅地では高値取引が見られ、当該八重瀬町の上昇率は高い(+2.0%上昇)。中城村の住宅地においても変動率が高い地域がみられるようになり(+1.3%上昇)、地価は那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口は引き続き増加傾向にある。子育て支援などの政策による明確な地価への影響は見られない。
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は、昨年の+0.8%から+2.0%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>那覇市では昨年の+2.0%であったが、今回も上昇基調にあり、+3.8%となっている。不動産市況としては昨年とほぼ同様の状況にある。建築費高騰の影響が出ていることが、さらなる価格上昇に歯止めをかけている可能性があるほか、建築費の高騰は、家賃へ転嫁できておらず、結果として投資利回りは下落傾向にある。円安効果によるインバウンドの観光客増加により、国際通りは依然として、活況を呈しており、今まではみられなかった家電を取り扱う店舗やドラッグストアが相次いで出店していることにより、空室は減っている。また、延べ床面積15000㎡を超える大規模ビルが竣工していること、大規模ホテルがオープンしていること及び那覇市役所のリニューアル効果の影響は大きく、地価の上昇を牽引している。空室率も改善しているが、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどの空室率は悪化しており、2極化している傾向も見られる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宜野湾市が昨年の+0.1%上昇から今年+0.6%と上昇率は拡大、浦添市も+1.5%から+3.3%に上昇率が拡大している。那覇市の地価上昇が外延的に拡大している。周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価回復は鮮明になっている。その一方で、名護市の商業地は空き店舗が多く、底値に近いものの地価は下落傾向から抜け出せない地域も存在する。 ・離島においても石垣市は昨年+0.7%の上昇であったが、観光客の増加等により家賃負担力が増加し、今年も+1.7%と上昇幅が拡大している。宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、底値に近いこともあって、横ばいとなった。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石垣市は空港効果が確実に現れている。 ・外資による出店が見られる。国際通りでは、2階や3階などの空き店舗に台湾や中国向けの家電販売店や薬局などの出店が続いている。
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均対前年で+1.4%で今年が+3.5%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。 ・沖縄県における工業専用地域は少ないため、供給が少なく、需要は相応に見られるため、希少性があり、時に高額の取引が見られる。 ・那覇空港の貨物ターミナルの拡大(2009年)により、貨物取扱高は急激に増え続けており、那覇市及びその周辺地区の流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。 ・那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工場地取引が高騰しており、糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モノレール延伸事業 石嶺駅、経塚駅、前田駅、浦西駅(すべて仮称)の4つの新駅設置を含む、約4.1kmの延伸を予定。開業は2019年春をめざす。 ・那覇空港整備事業 新たに2700mの滑走路を増設することや新国際空港ターミナルビルの新設・供用開始等那覇空港の充実を図るべく事業が行われている。 ・モノレール旭橋駅周辺地区再開発事業 バスターミナル以外の部分の自治会館等は竣工し、供用開始している。残るバスターミナル部分も18年度使用開始をめざして事業が進捗し、国道等の整備拡充 那覇空港から本島各地へのアクセスの改善、渋滞緩和対策等。空港拡張に伴い、県内道路の整備が進んでいる。 ・那覇市や北谷町などに米国リゾートホテルや米国高級ホテルが相次いで新規開業。 	

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6%	+1.7%	92	10	5	107
那覇市	+1.4%	+2.8%	27	0	0	27
宜野湾市	+0.4%	+1.6%	7	0	0	7
石垣市	+0.5%	+1.1%	3	0	0	3
浦添市	+0.7%	+1.9%	9	0	0	9
宮古島市	-0.4%	-0.6%	0	2	4	6

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+2.0%	39	7	4	50
那覇市	+2.0%	+3.8%	16	0	0	16
宜野湾市	+0.1%	+0.6%	6	0	0	6
石垣市	+0.7%	+1.7%	2	0	0	2
浦添市	+1.5%	+3.3%	4	0	0	4
宮古島市	-1.3%	0.0%	0	2	0	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇 - 1 9	那覇市おもろまち3丁目6番11	220,000	+4.3 (+1.0)	住宅地はマンション用地であるが、マンション需要は引き続き底堅い。 商業地についても、土地需要は底堅く、利回りは低下傾向。ただし、建築費高騰はリスク。
	商業地 那覇 5 - 1 4	那覇市久茂地3丁目1番1	855,000	+4.7 (+2.6)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇 - 3	那覇市天久1丁目7番14外	217,000	+7.4 (+3.1)	住宅地は、新都心地区に所在し、需要が高い地域である。空地が少なくなり、希少性も出てきている。 商業地についても、周辺地区の繁華性の増加や土地取引の活発化などにより高い事例が見られる。
	商業地 那覇 5 - 2	那覇市壺屋2丁目210番14	200,000	+6.4 (+1.6)	
下落率1位	住宅地 宮古島 - 5	宮古島市城辺字比嘉比嘉125番	5,450	-1.6 (-0.2)	宮古島市は大きな価格変動要因がなく、活性化する事業が少なく、人口も減少傾向にある。 うるま市の商業地は空き店舗が増加しており、繁華性が乏しく、住宅地化する傾向も見られる。
	商業地 うるま 5 - 2	うるま市与那城西原東原991番	41,400	-0.7 (-0.7)	

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇 - 1 9	那覇市おもろまち3丁目6番11	220,000	+4.3 (+1.0)	上に同じ
	商業地 那覇 5 - 1 4	那覇市久茂地3丁目1番1	855,000	+4.7 (+2.6)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇 - 3	那覇市天久1丁目7番14外	217,000	+7.4 (+3.1)	上に同じ
	商業地 那覇 5 - 2	那覇市壺屋2丁目210番14	200,000	+6.4 (+1.6)	

変動率の下段()は、前回公示の変動率。