

分科会等で検討した地価公示価格形成要因等の概要

平成27年地価公示

平成27年3月19日
国土交通省土地鑑定委員会

価格形成要因等の概要

(平成 27 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-1.0(-1.0)%と平成4年以降24年連続で下落となった。下落率は昨年とほぼ同じ下落率である。住宅着工件数をみると、平成26年1月～9月の前年同期比で、北海道全体が-11.5%、札幌市が-14.8%と下向き傾向にある。</p> <p>道庁所在地の地価動向と要因 札幌市の住宅地は昨年に引き続き、2年連続の上昇となったが、昨年の+1.2%から+0.7%と上昇率は鈍化している。 ・中央区では引き続き堅調で、地価上昇が遅れていた東区や北区、白石区、厚別区で上昇率が昨年をやや上回っており、全体で上昇地点は、144地点と昨年と同様過半を超え、横ばい地点も含めると9割近くとなるが、西区、手稲区では上昇率の鈍化、豊平区、清田区、南区では上昇地点が少なく、横ばい地点、微減地点が増加し、平均で横ばいとなっている。 ・マンション用地の最高価格地は人気の高い円山地区に所在する札幌中央 - 23の265,000円、+6.9%の上昇で、札幌市の上昇率の最高地点となっており、次いで戸建住宅の最高価格地は、札幌中央 - 1の227,000円、+6.6%上昇し、また西部円山地区、桑園地区等で+5%以上の上昇を示している。 ・団塊ジュニア世代の住宅の購入や富裕層の高級住宅、マンションの取得がみられ、特に円山地区のマンション分譲価格は希少性から上昇を維持しているが、建設労働者の人材不足と資材費の高騰による工事単価の上昇が顕在化しており、新規マンションの分譲が少なくなったため、中古マンションの取引価格も上昇している。 ・一方下落地点は北区、東区、南区等の気象条件や交通条件の劣る郊外部及び市街化調整区域の住宅地で、高齢化が進む丘珠町の調整区域の住宅地が-5.6%下落するなど、札幌市内でも需要が見られない地域においては高い下落率を示している。</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2地点のほか、旭川市、帯広市、根室市、倶知安町のリゾート系の住宅地で各1地点、計6地点しかないが、道内の主要都市では横ばいの地点は増加しており、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、引き続き下落を示している。全体としては下落幅は昨年と比較して都市部ではほぼ同じか改善している地点が多く、町村部では引き続き下落している。</p> <p>・旭川市-0.8%(-1.2)% 駆け込み需要の反動や建築費高騰は新設住宅着工減を招き、直近の土地取引の動きは鈍くなっているが、成約水準に大きな変化は見られない。郊外の住宅地には底打ち感が広がっており、横ばい地点が45地点(昨年30地点)と増加している。市内人気地区や利便性、住環境の良好な地域で、下げ止まりが見られる。旭川で上昇地点となっている神楽地区の住宅地は開発効果が薄れてきており、上昇率は+1.3(+2.7)%と鈍化している。</p> <p>・函館市-1.6(-2.1)% 上昇地点はなく、横ばいの住宅地が3地点見られるが、人口の減少、高齢化の増加等により住宅地に対する需要は減少傾向。分譲地の売れ残り、区画整理等による新規分譲地の売り圧力により全市的な下落の傾向に変化はない。</p> <p>・小樽市-2.3(-2.3)% 人気の高い新光地区で+1.2%上昇、また、中心部に比較的近い新富町で+2.0%の上昇を示すなど、上昇地点も見られたが、全体としては-2.3%の下落(昨年-2.3%下落)で、前年並の下落率となっている。</p> <p>・釧路市-0.5(-1.4)% 新興地区や鉄北地区のほか、鳥取地区以西や橋南地区の一部でも割高感解消が続いており、地価の底入れ地点が増加。上昇地点はないが、横ばい地点が昨年の11地点から21地点となり、下落幅も+0.9%改善した。</p> <p>・帯広市-0.1(-0.4)% ここ数年下落傾向で推移してきたが、相応の価格水準まで低下し、割高感が解消。横ばいの地点が26地点(昨年18地点)に増加したほか、道路の拡幅による上昇地点も見られるなど、安定した推移を示している。</p>
地	<p>・苫小牧市-1.9(-2.0)% 上昇地点はなく、横ばいの地点は前年より1地点減り5地点。中心部から東部にかけての需要は堅調である一方、西部地区の需要は低迷しており、住宅地全体の下落幅は前年並みであるが、東西で需要差が拡大している。</p>

住 宅 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"> ・倶知安町のリゾート系住宅地(倶知安-3)がアベノミクス効果の円安による観光客の増加や景気回復による海外投資家のリゾート土地需要の増加が要因となり、全道で+9.2(+3.2)%と上昇率トップ。 ・人口減少の続く石狩市の旧市街地や水産加工業協同組合が破綻した古平町では、地域経済の衰退が著しく高い下落を示している。 古平-1(浜町)-9.5(-5.1)%、古平-2(御崎町)-9.7(-4.6)% 石狩-4(横町)-6.1(-7.0)%、石狩-3(八幡)-5.4(-5.1)% ・旭川市、小樽市等の都市部でも傾斜地の需要は少ない。 ・人口減少、高齢化により旧産炭地域(赤平市、三笠市、美唄市)の下落率は依然として高く、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。 赤平市-6.3(-5.3)%、三笠市-5.7(-6.5)%、当別町-5.8(-5.8)%、美唄市-5.6(-3.3)%
商 業 地	<p>道全体の地価動向と要因</p> <p>全道分では-0.9(-1.3)%と平成21年以降7年連続で下落となった。下落率は5年連続で縮小。札幌市以外の市部計-1.9(-2.7)%、町村部計-4.7(-5.1)%といずれも下落率は縮小。</p> <p>道庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地は昨年の+1.6%から今年は+1.5%となり、2年連続で上昇したが、上昇率はやや鈍化している。北区、東区、白石区、厚別区で、昨年の上昇率をやや上回ったが、西区、手稲区、豊平区で上昇が鈍化した。 ・上昇率が大きいのは中央区+3.0%、北区+3.0%、西区+1.3%、手稲区+1.3%で、清田区は横ばいから-0.4%の下落、南区は-0.6%下落から-1.0%下落へと拡大している。 ・西18丁目駅、円山公園駅、西28丁目駅周辺の商業地ではマンション需要が高く、容積率の高い土地が高く取引され、上昇率の高い地点が多い。 ・緩和型の地区計画のある創成川イースト地区(中央区東3~6)、宮の森、円山地区の地下鉄駅近接の地域はマンション需要により高値取引が見られ、札幌中央5-6(大通東3)が+7.1(+6.7)%、札幌中央5-29(北5西28)が+6.7(+6.7)%、札幌中央5-19(北4西19)が+5.5(+1.6)%、札幌中央5-24(北4西25)が+5.4(+5.7)%と+5%以上の上昇を示している。 ・都心商業地は駅前通大型ビルの竣工や北3条広場の整備等、札幌駅前通の賑わいが顕著であり、札幌駅と直結した大丸、ステラプレイス、JRタワーを中心に南1条・大通地区へと人の流れが増加し、札幌中央5-34が+4.8(+3.8)%と昨年より上昇し、消費増税後の百貨店の売上や個人消費の伸び悩み等により上昇率が+2.8(+3.8)%と鈍化した札幌中央5-1を抜いて、公示されている地点では北海道の最高価格地となった。 <p>・札幌駅北口の最高価格地札幌北5-7が+6.8(+4.4)%と南口商業地との比較における相対的割安感から土地需要が強く、また、既存物件の好調な運用実績を背景に投資法人の需要も旺盛であり、昨年を上回る上昇率となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌市ビジネス地区の平均空室率は1%程度改善して7.78%(昨年8.68%)、募集賃料は8,189円/坪で、上昇まで到っていないものの、下げ止まりの傾向が見られる。 <p>道庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 古平5-1-9.4(-7.9)%、網走5-1-8.0(-8.5)%、長万部5-1-7.9(-8.1)% また、中心市街地の衰退が著しい滝川5-1-7.6(-6.7)%、苫小牧5-5-7.4(-7.7)%、岩見沢5-4-7.1(-6.0)%でも高い下落率を示している。 <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"> ・旭川神楽地区は、クリスタル橋の開通や道の駅リニューアル等の開発効果から、地価が上昇しているが、一頃の勢いはなく、上昇率も+0.4%(昨年+3.2%)と幅が縮小。 ・江別5-2は野幌駅の高架整備事業などの影響で、+1.3%(昨年+1.2%)と2年連続で上昇している。 ・小樽市の新光地区で商業集積の充実により+1.7(-1.4)%と上昇した。 ・倶知安町の商業地はリゾート地区の観光客の増加が影響を及ぼし地価は安定的に推移し、横ばいが続いている。

<p>工 業 地</p>	<p>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。 工業地：-1.3(-1.8)%</p> <p>工業地域を形成する都市の地価動向と要因 室蘭市の工業地は、-1.8(-1.8)%と前年並み、苫小牧市の工業地は-1.9(-2.1)%と下落幅はやや縮小している。アベノミクス効果、円安等が影響し、大企業を中心に設備投資が見られる。全体として工業用地需要は弱い。旭川市については、公共投資増の追い風もあり、地元関連業種では土地取得の動きも見られ始め、全4地点で横ばいを示している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・千歳の新千歳空港IC近くで、新規に「新千歳ロジスティクスセンター」が分譲予定(平成27年7月頃完成)。分譲価格は14,000円/㎡～21,000円/㎡で今後の動向が注目される。 ・札幌市に隣接する北広島市は、物流拠点として工業地に対する需要があり、輪厚工業団地が平成25年1月より分譲を開始。これまで6件の成約があるが、15,500～23,500円/㎡と売出価格が高く、まだ多くの区画が残っている状況にある。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について ・旭川市の駅横にイオンモールがオープン予定であるほか、新規ホテル3棟が着工するなど、駅前一等地においては開発が進んでおり、商業施設の集積や集客が期待される。 ・北海道新幹線関連では、新函館北斗駅前の区画整理事業地区内商業ゾーンでプロポーザル方式により売却を目指しているが、現在までレンタカー会社5社、タクシー会社1社が決定し、残りは未定。函館市内でもホテル型のコンドミニウムの開業や休業中のホテルの再オープンなどが予定されている。 ・苫東地区で平成25年度にメガソーラー、産業廃棄物関連の用地取得が2件。メガソーラーについては各地の工業団地、工場跡地への進出も目立つ。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	-1.0	-1.0	150	270	466	886
札幌市	+1.2	+0.7	144	104	36	284
函館市	-2.1	-1.6	0	3	27	30
旭川市	-1.2	-0.8	1	45	16	62
室蘭市	-1.3	-2.3	0	4	15	19
伊達市	-2.2	-2.2	0	5	7	12
帯広市	-0.4	-0.1	1	26	3	30
釧路市	-1.4	-0.5	0	21	10	31
苫小牧市	-2.0	-1.9	0	5	41	46

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	-1.3	-0.9	86	76	180	342
札幌市	+1.6	+1.5	83	42	14	139
函館市	-2.3	-1.2	0	3	20	23
旭川市	-1.6	-0.5	1	12	9	22
室蘭市	-2.1	-1.8	0	0	8	8
釧路市	-1.5	-0.5	0	9	5	14
帯広市	-1.1	-0.6	0	3	7	10

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

道全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	227,000	+6.6 (+6.5)	利便性や居住環境が良好な地域で、 土地需要は堅調で人気の高い住宅 地。
	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	265,000	+6.9 (-)	札幌の中でも人気の円山地区は、マ ンション用地の需要が旺盛で人気 が高い。
	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	2,600,000	+4.8 (+3.8)	三井JPビルのオープン等、札幌駅前 通りの集客力の増加が見られてい る。
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	7,100	+9.2 (+3.2)	円安により外国人投資家のリゾート地 需要が増加し、花園地区にも波及し ている。
	商業地 札幌中央5-6	札幌市中央区大通東3丁目1 番31	240,000	+7.1 (+6.7)	比較的都心部に近く、地区計画で容 積率の緩和もあるため、マンション用 地としても人気がある。
下落率1位	住宅地 古平-2	古平郡古平町大字御崎町5番 2	5,600	-9.7 (-4.6)	水産加工業の衰退、高校の閉校、高 齢化の進行により住宅需要が減退。
	商業地 古平5-1	古平郡古平町大字浜町71番1 内	10,600	-9.4 (-7.9)	水産加工業の衰退、郊外大型店舗 への客足の流出、少子高齢化による 商業地需要の減退。

札幌市について

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目 203番10	227,000	+6.6 (+6.5)	利便性や居住環境が良好な地域で、 土地需要は堅調で人気の高い住宅 地。
	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	265,000	+6.9 (-)	札幌の中でも人気の円山地区は、マ ンション用地の需要が旺盛で人気 が高い。
	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	2,600,000	+4.8 (+3.8)	三井JPビルのオープン等、札幌駅前 通りの集客力の増加が見られてい る。
上昇率1位又 は下落率最 小	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	265,000	+6.9 (-)	札幌の中でも人気の円山地区は、マ ンション用地の需要が旺盛で人気 が高い。
	商業地 札幌中央5-6	札幌市中央区大通東3丁目1 番31	240,000	+7.1 (+6.7)	比較的都心部に近く、地区計画で容 積率の緩和もあるため、マンション 用地としても人気がある。

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 27 年地価公示)

(青森県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住	<p>県全体の地価動向。 ・青森県の平均変動率は - 2.9% で前年より1.1% 下落幅が縮小したものの、平成13年以降15年連続の下落となった。</p>
宅	<p>県庁所在都市の地価下落の要因。 ・県庁所在地である青森市は平均変動率 - 2.9% (- 4.4%) で、下落幅は縮小したものの、依然として三市の中では最も下落幅が大きい。 住宅地域一般については、景気の上向き傾向に加え、値頃感・底値感から相対的に下落幅は縮小傾向で推移している。 従来、中心市街地周辺の高価格水準の住宅地は、総額が嵩むところから下落幅が大きかったものの、市中心部に近いという利便性に加え一般の住宅地との比較における相対的な値頃感が見られるようになり下落率が縮小傾向にある。特に、26年5月、9月とスーパーの出店等が続き生活利便性が向上した勝田地区では横ばいとなった地点{「青森-20(勝田2丁目)」}も現れた。 これらの動向を裏付けるように、「中新町ウエスト地区」に隣接するマンション(26年8月完成)は全52戸が完売した。 さらに、利便性の高さから人気の浜田地区では価格が上昇した地点{「青森-38(浜田2丁目)」}も見られる。 農家住宅地に対する有効需要は、農業環境の悪化により依然として減退傾向にあり、相対的に下落幅が大きい。</p>
地	<p>県庁所在都市以外の地価下落の要因。 ・弘前市は平均変動率 - 2.7% (- 3.6%)。 「弘前-5(田園1丁目)」と「弘前-14(城東中央3丁目)」が良好な利便性から底堅い需要が認められ横ばいから上昇に転じた。 従来、中心市街地の高価格水準の住宅地は、総額が嵩むところから下落幅が大きかったものの、ここへきて値頃感が見られるようになり、市中心部に近いという利便性と相俟って下落率が縮小傾向にある。 これらの動向を裏付けるように、25年9月、ファッションビル跡地に建設された15階建56戸のヒートポンプ利用のオール電化マンションは既に完売している。 ・八戸市は平均変動率 - 2.4% (- 3.4%) で、三市の中で最も下落幅が小さい。 中高年層を中心に、郊外の住宅団地(旭ヶ丘・桜ヶ丘・岬台等)から、中心部周辺地域への回帰傾向が認められることもあり、中心市街地周辺の高価格水準の住宅地の下落率が縮小傾向にある。</p> <p>特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・弘前市の「弘前-5」と「弘前-14」が横ばいから上昇に転じた。 ・「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、昨年引き続き県内最大の下落率となった。</p>

商

県全体の地価動向。

・青森県の平均変動率は - 3.1% で、前年より下落幅は1.2%縮小したものの、平成5年以降23年連続の下落となった。

県庁所在都市の地価下落の要因。

・青森市は平均変動率 - 3.1% (- 4.7%) で、下落幅は縮小したものの三市の中では最も下落幅が大きい。

25年10月に完成した「中新町ウエスト街区まちづくり協議会」の再開発ビル「新町キューブ」や「中新町センターまちづくり合同会社」が建設する再開発ビルまた、「青森地域開発」が27年7月の完成を目指して古川1丁目地区に計画中の商業施設と高齢者対応型の賃貸住宅を併設した8階建の複合ビル等、中心市街地活性化基本計画の活発な動きや底値感等により最高価格地青森5-3(新町1丁目)を始めとして中心市街地の商業地の下落幅は縮小傾向にある。

24年2月の基本計画決定から具体化が停滞していた青森駅周辺整備事業についても、青森市は駅舎と東西自由通路などの駅機能を先行整備することでJR東日本側と合意に至った。

しかし、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高い下落率で推移している。

平均空室率は下がり、平均賃料は上昇～横ばい傾向にある。

県庁所在都市以外の地価下落の要因。

・弘前市は平均変動率 - 2.4% (- 3.8%) である。

「土手町コミュニティーパーク・ごちそうプラザ」(24年10月)、駅前地区再開発ビル「ヒロロ」(25年7月)、オール電化マンション(24年9月)、ハンバーガーショップ(25年10月)等周辺地域における開発動向から中心市街地の商業地の下落幅は縮小傾向にある。

中でも弘前市の最高価格地：弘前5-2(田園3丁目)は三市の商業地で唯一の横ばい地点である。

空店舗率について、市の公表によると、中心商店街の平成25年度の空店舗率は、最近8年間で最も低い+8.5%(前年度+9.6%)となった。特に大町商店街は空店舗率は+2.9%となり、前年度の+8.7%から大幅改善し、一定の「ヒロロ効果」が現れた。

平均賃料は横ばい傾向にあるが、平均空室率は減少傾向で25年9月からは10%を切っている。

・八戸市は平均変動率 - 2.1% (- 2.9%) で、三市の中で最も下落幅が小さい。

八戸市では「中心市街地活性化基本計画」を策定し、20年7月に内閣総理大臣の第1期の認定を受け、現在第2期の基本計画(25年3月29日に認定)に基づき「八戸ポータルミュージアム(はっち)」との連携を軸に三日町にぎわい拠点(仮称)の整備を進めている。

また、市街地活性化のため八戸市は26年11月に十三日町のフラワーエイトビル3階を賃借し、「八戸ニューポート」をオープンした。

市街地活性化の影響を受けて、市街地中心部およびその周辺の商業地「八戸5-1～5-7・5-9」は県内でも下落率が小さい。

平均空室率は増加傾向・平均賃料は下落傾向にある。

特徴的な変動率を示した都市、地点について。

地

・県内の下落率最小は、横這いの「弘前5-2」、「むつ5-2」である。

県内の下落率最大は、「鱈ヶ沢5-1」で、過疎化や中堅スーパー等への顧客流出により中心商店街の空洞化が顕著なためである。

工業地等	<p>県全体の地価動向。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・青森県の工業地の平均変動率は - 3.1% で、前年より下落幅は1.5% 縮小したものの、平成11年以降16年連続の下落となった。 <p>県庁所在都市の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・青森市の平均変動率は - 3.5% と前年より1.8% 下落幅が縮小した。 <p>青森市では、柳川地区・臨海部の石油エネルギー関連の地域(「青森9-3」)および新田地区の木材コンビナート(「青森9-1」)と内陸部の流通業務地域(総合流通団地内の「青森9-2」)・中核工業団地等に分けられるが、木材関連は長期的な観点からみた住宅着工数の減少や外材との競争等で需要が激減し、内陸部の中核工業団地では14年余りをかけて売買と賃貸の両面から工場の企業誘致を進めてきたが、最近は数社程度に留まっており、25年11月末でのリースを含めた分譲率は42.2% である。</p> <p>県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内陸部に精密機器等を中心に工場地が立地している弘前市の藤代工業団地内の工業地{「弘前9-1(藤野2丁目)」}の変動率は - 3.3% と前年より0.9% 下落幅が縮小した。 <p>25年2月、野田地区にある病院が市南部の「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。この結果、オフィス・アルカディアの分譲率は100% となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八戸市の平均変動率は - 2.7% と前年より0.9% 下落幅が縮小した。 <p>八戸市では、江陽地区(「八戸9-1」)や河原木地区(「八戸9-3」)の臨海型の大規模な工業地域と北インター工業団地(「八戸9-4」)、長苗代地区(「八戸9-5」)などの内陸型の工業地域に分けられる。</p> <p>26年4月、県は東日本大震災で津波被害を受けた八戸港の津波防災対策について、国の復興交付金を活用し約20億円の事業費で実施することを明らかにした。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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」が建設する再開発ビルも24年11月着工し、隣接する「ポレスター新町プレステージ」は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27年7月の完成を目指して古川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。 ・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」の整備が23年2月オープンし26年2月までに271万人の入館者があった。 <p>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整備事業(28年内の完成予定)」、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(28年春開業予定)」、「馬場町共同住宅整備事業」等で、いずれも事業主体は民間であるが、それを市が積極的に支援する構えである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 4.0%	- 2.9%	3	3	163	169
青森市	- 4.4%	- 2.9%	1	1	43	45
弘前市	- 3.6%	- 2.7%	2	0	25	27
八戸市	- 3.4%	- 2.4%	0	0	33	33
五所川原市	- 3.1%	- 2.3%	0	0	3	3
むつ市	- 2.5%	- 1.6%	0	2	2	4

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 4.3%	- 3.1%	0	2	64	66
青森市	- 4.7%	- 3.1%	0	0	19	19
弘前市	- 3.8%	- 2.4%	0	1	7	8
八戸市	- 2.9%	- 2.1%	0	0	12	12
五所川原市	- 5.1%	- 3.7%	0	0	2	2
むつ市	- 3.9%	- 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	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	65,500	+0.8% 選定替	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	198,000	- 1.0% (- 2.4%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って下落幅は縮小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 弘前 - 5	弘前市大字田園1丁目4番14	38,800	+ 1.0% (± 0.0%)	周辺での商業施設の集積により利便性が向上、取引価格に上昇基調が表れている。
	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	上北郡七戸町字笹田川久保5番8	18,400	- 5.6% (- 7.1%)	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 鱒ヶ沢 5 - 1	南津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸字上富田51番	22,200	- 5.5% (- 6.0%)	過疎化や中堅スーパー等への顧客流出により中心商店街の空洞化が顕著なため。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森 - 38	青森市浜田2丁目13番5	65,500	+0.8% 選定替	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	198,000	- 1.0% (- 2.4%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って下落幅は縮小。
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	65,500	+0.8% 選定替	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	198,000	- 1.0% (- 2.4%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って下落幅は縮小。

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 27 年地価公示)

(岩手県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均は-0.9% -0.4%と下落率は縮小したが14年連続の下落となった。 市部(沿岸部以外)では、全ての市において下落率縮小となった。 郡部(沿岸部以外)においても、紫波町を除く全ての町村において下落率縮小。紫波町は昨年の横這いから上昇となったが、紫波中央駅周辺をプライスリーダーとして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横這い傾向にある。 津波で被災した沿岸9市町村のうち4市1町で移転需要等により上昇率は縮小したが引き続き上昇している。大槌町、野田村では高止まりの状態であり横這いとなった。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 盛岡市(-0.9% -0.1%): 一般的に値頃感も生じており、街路条件の劣る地域や市街化調整区域以外ではほとんど横這いとなった。変動率上昇の標準地地点が7地点見られた。アベノミクス効果等による不動産取得意欲の向上や、被災地からの移転需要が引き続き見られる。 マンションの供給については用地不足もあり、着工数はここ数年低調であったが、現在6棟446戸の新築マンションの建設が行われている。 大規模な分譲地の販売予定は無いが、小中規模の分譲地が市内各所で新規に販売されており売れ行きは好調。
<p>宅</p>	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 宮古市(+8.8% +4.0%): 被災者による自力再建や移転需要が継続しており、利便性の良い中心市街地や復興事業により利便性の向上が見込まれる地域の需要は強い。他の被災市町村より復興事業が進んでおり全体としての需要は沈静化にある。 大船渡市(+9.0% +4.0%): 中心部に近い利便性の良い非浸水区域内の地域においては取引価格水準は高値で安定し、やや上昇傾向にある。立地条件による地価水準のメリハリがあり、人気のあるエリアは物件不足だが、それ以外は震災前の状況に戻ってきている。浸水地域におけるスティグマは徐々に薄れており需要も認められるようになった。 陸前高田市(+5.8% +6.8%): 被災を免れた高台の住宅地域のうち現状で利便性の高い住宅地については需要が集中し地価の上昇が認められる。また郊外高台の分譲地では造成費の高額化で分譲価格が上昇している。浸水した地域に存する住宅地では取引が極めて少ない。 釜石市(+3.2% +6.0%): 津波被害による移転需要の影響や震災後の需要者の嗜好性の変化から上昇している。取引価格は安値・高値とまちまちであるが、総じて震災前の地価水準をやや上回った状態で推移している。 大槌町(±0.0% ±0.0%): 住宅地の供給が限られているため浸水被害のない地域や建物流失を逃れた地域の土地価格は、建物流失地域からの移転需要により震災前と同程度が高い取引となっており高止まりの状態であったが、復興工事関係者等の宿舎確保等の外部需要は収まり、取引は被災者の自力再建の取引が中心となっている。 山田町(+0.4% +0.4%): 非浸水地域では移転需要により震災前の価格水準を上回り高値安定している。 滝沢市(-1.7% -0.1%): 盛岡市西部の行政界付近の活発な宅地開発・堅調な売れゆきの影響もあり、全体として下落傾向から横這い乃至やや上昇傾向へと変化しつつあるものとして把握される。 岩泉町(-8.1% -6.1%): 沿岸部で震災復興が進むが、沿岸部から約20km離れた町中心部に復興需要はほとんど見られない。JR岩泉線が廃止されたなど、町中心部の衰退に歯止めがかからない。
<p>商</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均は-3.5% -2.2%に縮小したが22年連続で下落基調で推移している。 内陸部の全ての市町村(沿岸6市町村以外)において下落率縮小で推移した。 津波で被災した沿岸6市町村のうち、1町で上昇率拡大、3市で上昇率縮小～横這い。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 盛岡市(-2.6% -0.4%): 中心商業地では繁華性の変化は特に見られないものの大規模SC開業後、中心市街地での新規投資は手控え傾向にあったが、長年の地価下落による値頃感から取引が見られるようになり下落幅は縮小傾向にある。 盛岡南新都心開発エリア内では大規模小売店舗が相次いでオープンし盛岡市内でも随一の路線商業地として集積度を高めている。一方、既存の路線商業地では上記地域への顧客の流出が認められ地価の下落が続いている。 テナント空室率は平成22年～平成24年6月までの調査では10%を超えていたが、平成24年12月以降の調査では空室率は8%台となった。直近の調査(平成26年9月)では空室率6%台となり依然震災関連業者の需要があると思われる。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 宮古市(±0.0% ±0.0%): 中心商店街は浸水したものの被害が小さかったため、移転需要等により現状維持の状態。 大船渡市(+7.4% +1.7%): 中心地の商業地は需要は底堅く、取引は落ち着き始めている。また浸水地区に対する極端なスティグマは薄まっており、浸水地であっても利用できる土地については取引の検討対象となってきている。 釜石市(+1.3% +1.0%): 被災した中心商店街ではリフォーム後、営業を再開した店舗が増えている。中心部の東部地区ではH26年3月にイオンが開店し、周辺部では開発に関連する取引が認められる。郊外の路線商業地域は、商業地の希少性がやや増しているものの需給とも少ない状況で、横這い状態で推移しているものと判断される。 山田町(+0.5% +3.4%): 商業地としての取引はほとんど認められないが、標準地は人気の住宅地域の表通りに位置しており住商混在地として移転需要増加。 奥州市(-6.2% -4.7%): 新規投資は郊外沿道地域に集中。既存商業地は需要が殆どなく地価の下落が続いている。
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均は-6.6% -4.2%と下落率は縮小したが、17年連続の下落となった。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 盛岡市(-7.3% -5.5%): 工業団地は目立った価格変動要因がない。流通センターは取引数がわずかである。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 内陸部の工業地域は大手自動車関係や大手コンビニエンスストアの生産拡充による企業立地が進む一方、電気メーカーの不振による規模縮小により需要減も認められる。 東日本大震災で壊滅的な被害を受けた沿岸の工業地域では震災復興支援の企業進出や、被災企業自らの再建の動きによる取引も見られるようになった。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9	-0.4	22	38	65	125
盛岡市	-0.9	-0.1	7	23	12	42
宮古市	+8.8	+4.0	4	0	0	4
大船渡市	+9.0	+4.0	2	1	0	3
陸前高田市	+5.8	+6.8	3	0	0	3
釜石市	+3.2	+6.0	3	0	0	3
大槌町	±0.0	±0.0	0	3	0	3
山田町	+0.4	+0.4	1	1	0	2

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.5	-2.2	3	19	31	53
盛岡市	-2.6	-0.4	0	16	4	20
宮古市	±0.0	±0.0	0	1	0	1
大船渡市	+7.4	+1.7	1	1	0	2
釜石市	+1.3	+1.0	1	1	0	2
山田町	+0.5	+3.4	1	0	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

岩手県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	79,700	±0.0 (±0.0)	下落が続いた名声住宅地。需給良化を受けて底値圏に達したが構造変化もあり上昇力は無い。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	±0.0 (-2.0)	長年の地価下落による値頃感の発生や緩やかな景気回復によって地価は横這いに転じた。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 陸前高田-1	陸前高田市高田町字鳴石51番96	22,200	+9.4 (+7.4)	市役所仮庁舎周辺のインフラ整備が進む。価格上昇する周辺分譲地からの比較において優位。
	商業地 大船渡5-1	大船渡市盛町字木町3番4	45,000	+3.4 (+9.6)	商業地としての繁華性は低いものの、一般住宅も多く住宅地としての需要が認められる。
下落率1位	住宅地 岩泉-1	下閉伊郡岩泉町字和川原17番5	19,800	-6.2 (-8.3)	沿岸部で震災復興が進むものの、JR岩泉線が廃止され、町中心部は衰退傾向が続いている。
	商業地 奥州5-1	奥州市水沢区中町1番15外	50,800	-8.8 (-10.6)	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。

盛岡市について

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 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	79,700	±0.0 (±0.0)	下落が続いた名声住宅地。需給良化を受けて底値圏に達したが構造変化もあり上昇力は無い。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	±0.0 (-2.0)	長年の地価下落による値頃感の発生や緩やかな景気回復によって地価は横這いに転じた。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 盛岡-24	盛岡市南仙北1丁目116番4	51,200	+2.6 (±0.0)	街路並びに周辺部の住環境が改善され、値頃感から需要が旺盛で、地価は強含みで推移。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	±0.0 (-2.0)	長年の地価下落による値頃感の発生や緩やかな景気回復によって地価は横這いに転じた。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 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> <ul style="list-style-type: none"> 沿岸被災地からの移転需要は収束しつつある。仙台市及びその周辺市町の地価は安定した動きを示しているが、人が集まらない郡部は弱含み乃至下落傾向が続いている。全体として地価は微増傾向であるが、増の幅が小さい。 宮城県全体は+2.5から+2.3%、仙台市は+3.1から+3.2%、石巻市は+5.7から+3.0%、気仙沼市は+3.3から+3.6%、大崎市は-1.7から-1.8%、富谷町は+4.1から+5.4%、昨年から引き続き下落は大崎市のほか白石市、栗原市、蔵王町、村田町、川崎町、丸森町、松島町、大郷町、加美町である。仙台都市圏で利府町は+2.5%で需要は堅調である。
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 仙台市は+3.1から+3.2%、人が集まる都心に住みたいと願う人が増え、市中心部近くの住宅需要は旺盛であるが、供給が少なく、稀少物件が出た場合には入札価格は高値となる。移転需要は収束の感がある。マンションは市中心部の人気が高いものの、新築中古共に供給量が少なく、価格の上昇は今も続いている。新築マンション建設は建築費の高騰で先行き不透明である。郊外の大規模住宅団地の今後は、少子高齢化により生き残りをかけた厳しい選別が行われるであろう。 青葉区は+3.0から+3.4%と微増を強めている。震災による移転需要は落ち着いて来たが、全体として需要はきわめて堅調である。特に中心部での優良物件は富裕層の需要は大きい。但し、供給は品薄よりも「ない」という状態が続いている。利便性が高く、値頃感がある周辺地域の一部では高値取引も見られる。一方、賃貸物件はかなりの一服感が認められる。 宮城野区は+2.6から+2.2%と微増継続である。都心部での需要は旺盛である。当区は東北本線と仙石線が平坦地を走っており、沿線住宅地の需要は移転需要も加わり堅調さが継続している。但し、今に至って需要の堅調さも不動産の高値感などから弱さが見られるようになって来ており、取引量及び高値取引が減少している。みなし仮設住宅からの退去者が増えており、賃貸物件は落ち着き、一部地域では成約賃料の低下も見られる。 若林区は+4.7から+4.5%と微増継続である。地下鉄東西線駅周辺での土地需要は旺盛な中、供給は土地の細分化によってなされ、単価は上昇している。東部沿岸部に近い住宅地は移転需要で地価は強含みで推移していたが、現在はほぼ収束の感があり、落ち着いて来ている。当区も都心回帰傾向にあり、旧市街地の物件取得希望は多い。 太白区は+2.3から+2.7%とこちらも微増継続である。ほとんどの地区で需要は堅調である。特に地下鉄開業を控え利便性の向上が特段に上昇する八木山本町・松ヶ丘地区の需要はきわめて旺盛で、上昇率に勢いがある。移転需要が大きかった袋原・四郎丸地区は復興住宅等の完成により落ち着きを取り戻して来ている。あすと長町地区は店舗・マンション建設、街路整備、仙台市立病院の移転開業など仙台市内で第一級の変貌を続けている。 泉区も+3.8から+3.6%と微増継続である。全体として需要は上向きで、特に富裕層が郊外高台地の区画整理済大規模住宅団地への居住志向を強めており、これが価格面にあらわれている。富谷町とも代替競争関係にあり、需要の強弱は利便性、居住の快適性、地勢である。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 石巻市は+5.7から+3.0%と鈍化を示し始めている。沿岸被災地からの市中心部等への移転は今も続いているが、減退傾向にある。集団移転先宅地造成も各所で行われており、一部では売却も開始され、品薄感は解消方向に進み、市況は落ち着きを見せ始めている。賃貸物件は災害公営住宅の大量完成に伴い、厳しい経営が予測される。 気仙沼市も+3.3から+3.6%と微増傾向継続。震災被害が軽微で区画整理済の住宅地区に移転需要は集中し、一部には高値取引も見られる。現在は市況の過熱感は収束しつつあるが、供給不足は顕著である。 大崎市は-1.8%で前年と同程度。浸水被災住民の移転需要は、内陸につき弱い。全体として供給量が多い中、「穂波の郷」だけが病院の移転、商業施設の充実により価格は上昇傾向にある。他の地区はこの10年で価格は半値まで下落したとの声も聞かれて久しい。
	<p>地</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・宮城県の景況は、生産・営業設備の復旧や震災復興事業の増勢なども背景として堅調の中にあるが、9月の大型小売店販売額は前年比ほぼ横這いの329億円（東北の約34%）、10月の仙台市の百貨店販売額は前年比-0.3%の71億円（東北の約45%）である。</p> <p>・宮城県全体は+1.7から+2.3%と微増、仙台市は+3.4から+4.2%、石巻市は+3.6から+3.0%、気仙沼市は±0.0から+1.7%、大崎市は-2.4から-3.1%である。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・仙台市は+3.4から+4.2%と微増継続、人口流入、復興関連企業の人員増で消費購買層は増加し、各種売上げを押し上げている。法人企業を中心とする幹線街路沿いの業務用地需要が高まっている。</p> <p>・青葉区は+3.6から+4.5%と微増継続、「仙台」駅西口・アーケード商店街の人通り、売上げは堅調である。</p> <p>中心に立地するマンション開発の売れ行きは完売、リード市場からの需要もあるが、投資適格物件は少ない。メイン通りの高機能ビルオーナーは賃貸市場をやや強気に見ているが、賃料の上昇までには至っていない。裏通りの築古ビルの空室率は高く、賃料は下落傾向にある。当区「仙台」駅西口は全国区の商業地に変わりはない。</p> <p>・宮城野区は+4.8から+5.6%と上昇をうかがわせる。当区の中心商業地は「仙台」駅東口周辺で、商業施設の充実・地下鉄東西線駅の開業予定・都市計画道路「元寺小路福室線」（通称X橋）の開通・駅東第二土地区画整理事業地内の好調なマンション販売などの好材料により地価は強含み傾向にある。駅東口周辺の住居系地域の需要もきわめて強い。</p> <p>・若林区は+3.1から+3.8%と微増、当区は特記すべき商業地はない。市中心付近の商業地は隣接する青葉区・宮城野区の影響を受け、強弱はあるもののほぼ同じ傾向を迎える。</p> <p>・太白区は+1.1から+2.0%と微増継続、「ザ・モール長町」「ララガーデン長町」を核とする太白区役所周辺は商業施設集積が高まり、商圈の拡大が見られる。新興商業地である「あすと長町」地区の商業施設も順調に増えて来ており、かつ、仙台市立病院の移転開業により周辺の賃貸住宅、店舗、事務所等への需要も大いに期待される所である。</p> <p>・泉区は+0.8から+0.7%と同率、泉中央地区を中心に復興関連消費・マンション需要により地価はやや強含みで推移している。</p> <p>・その他仙台市内旧来型商業地、路線商業地共に消費購買力の上昇で微減から微増に反転、将来を見越したマンション適地の需要は中心部と同じで、きわめて強い。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・石巻市は+3.6から+3.0%と微増継続、当市の中心商業地は蛇田・あけぼの地区で顧客吸引力を強めている。「石巻」駅前市役所の立地・市立病院の移転予定・店舗再開と今後の需要増により地価は強含みである。旧来の商業地で住宅地への移行需要も見られる。全体として、背後住宅地の移転需要及び復旧により表通り商店街の商況は緩やかに回復している。</p> <p>・気仙沼市は1地点「八日町」地内で±0.0から+1.7%、津波被害が大きかった旧来からの商店街である「八日町」「南町」等は商況低迷、一方の津波被害軽微の「田中前」「本郷」等の店舗用地需要は堅調である。東新城地区には、郊外路線商業地域の芽が出つつある。</p> <p>・大崎市は-2.4から-3.1%と微減傾向が続いている。旧古川中心商業地は商況の衰退が加速、郊外大型店舗が売上げを伸ばしている。観光地「鳴子温泉郷」の平成25年度観光客入込数は202万人、うち宿泊客は60万人で、入込数は前年より6万2,000人程上回ったが宿泊客は12万2,000人程下回っており、商況は厳しい。</p>
----------------------------	--

工業地

県全体の地価動向と要因

・生産は津波被害の影響は残っているものの、生産設備の復旧等を背景に持ち直しつつあるも、回復力は弱い。平成26年上期(1～6月)の1,000㎡以上の工場立地件数は41件(前年同期は8件)、立地面積は225.7ha(同139.6ha)で、件数、面積共に東北6県では第1順位である。9月の鉱工業生産指数は、対前年比8.9%の上昇で、6ヶ月ぶりの上昇となっている。しかし、9月の大口電力使用量は、前年同月比5.8%の低下となり、2ヶ月連続の低下となった。

・宮城県全体の工業地標準地数は12、+3.5から+3.1%と微増継続、仙台市は+5.1から+5.2%、石巻市内陸は横這い継続、塩竈市新浜町工業地は値ごろ感を背景に+6.1から+5.8%とほぼ横這い、多賀城市は+6.7から+5.8%、岩沼市は横這い継続、大和町は横這い継続である。

県庁所在地の地価動向と要因

・宮城野区は+5.3から+4.5%、若林区は+9.6から+6.8%と上昇傾向継続。内陸にある扇町・日の出町地区は復興活動の本格化に伴い倉庫用地等の需要は大きい。但し、売り物件が少なく対応出来ない需要は周辺市区町に向かっている。仙台港の復旧、港湾施設の充実により県外物流関連企業の進出が多く、仙台都市圏の人口増加傾向と高速道路網の整備に伴い、土地取引は近年になく活発である。

・若林区は地下鉄東西線の新駅が徒歩圏内となり、かつ、東北ブロックの拠点としての流通関連施設用地等の需要が高まり、土地取引は多い。

・泉区は±0.0から+5.4%、泉パークタウン工業団地では、宮城野区などで吸収しきれない土地需要が見られ、大手開発業者による積極的な土地取引が行われており、不動産投資会社による高機能物流施設の進出計画もある。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・石巻市は津波被害を受け、漁業・水産加工業共に壊滅状態となったが、現在は地盤の強化策(液状化対策及びかさ上げ)が進み、水産物地方卸売市場の再整備も始まり、県内外水産会社の新規乃至隣接用地取得など土地取引は活性化して来ている。

・岩沼市も震災で被害を被ったが、その後「仙台空港」近接など利便性が着目され、需要は堅調である。

・黒川郡大和町は、「仙台北部中核(第一)工業団地」をはじめ、「大和リサーチパーク」「大和流通・工業」「大和インター周辺」等の工業団地があり、大手自動車メーカー系列の自動車関連企業等製造業を中心とした新たな産業集積が進んでいる。

その他特記事項

・人口の増減は次の通りである。

	平26.10.末	平25.10.末	平24.10.末
宮城県	2,312,943人	2,314,683人	2,313,126人
仙台市	1,043,113人	1,039,437人	1,032,784人
石巻市	149,234人	150,364人	151,561人
丸森町	14,758人	15,015人	15,250人
富谷町	51,555人	50,769人	49,704人
女川町	7,107人	7,522人	8,020人
南三陸町	14,138人	14,673人	15,166人

・平成26年上期(1～6月)の仙台マンション供給戸数は232戸(前年同期比 - 64%)、今年の供給予定戸数は800戸前後、平均販売価格は3,880万円(同13%増)で、平成3年の3,540万円を上回る。新築中古共に取引価格の上昇が続いており、中心部では異常と思える程の過熱ぶりである。新築マンション立地では、「仙台」駅東口、次に「あすと長町」の順に人気を得ている。

・富谷町の住宅地需要はきわめて強い。

・富谷町内「仙台北部道路」富谷ジャンクション(JCT) 富谷インターチェンジ(IC)間が平成25年12月22日に開通した。これにより「仙台北部道路」は全線が開通し国道4号に接続となり、利便性が増した。

・大和町隣接の大衡村では、誘致企業増加や若年層の移住で住宅需要が高まっていることを受け、村中心部に100戸規模の新たな宅地開発が来年度から行われる予定である。

・JR仙石線の請願新駅「蛇田新駅(仮称)」設置で石巻市とJR東日本が基本合意、新駅は「陸前赤井」駅と「蛇田」駅間で、市は新駅近くに約6,000人の居住を想定した集団移転用の団地を整備する。

・「仙台港IC」東側に「仙台水族館」が平成27年夏に開業予定、「三井アウトレットパーク仙台港」近接で、初年度は130万人の来客を見込んでいる。

・宮城県の空き家率は全国13.5%に対し9.1%と東日本大震災による特殊要因により低い(総務省統計局調)。

・平成26年3月31日現在、宮城県の高齢者人口は557,347人(高齢化率24.0%)。この高齢化率は地域の今後に大きく影響し、圏域別では栗原圏33.6%、気仙沼・本吉圏32.6%、登米圏29.0%、仙南圏28.4%、石巻圏28.0%、大崎圏27.2%、仙台圏21.3%となっている。市町村別では一番高いのが七ヶ宿町44.6%、次いで女川町35.3%、丸森町35.0%、山元町34.2%、栗原市33.6%の順で、10市町が30%を超えている。一方一番低いのは富谷町15.7%、次いで利府町17.7%、名取市19.9%、大和町20.4%、仙台市20.7%の順となっている(宮城県保健福祉部調)。

・古い年代の造成である八木山地区では、土地購入に際し、「仙台市宅地造成履歴等情報マップ」を参考に切り盛り土を調査する人が増えている。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 2.5	+ 2.3	308	32	47	387
仙台市	+ 3.1	+ 3.2	194	5	3	202
石巻市	+ 5.7	+ 3.0	22	2	0	24
塩竈市	+ 1.6	+ 0.8	7	4	0	11
気仙沼市	+ 3.3	+ 3.6	5	0	0	5
大崎市	- 1.7	- 1.8	0	2	10	12

(2)商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 1.7	+ 2.3	89	24	23	136
仙台市	+ 3.4	+ 4.2	69	5	0	74
石巻市	+ 3.6	+ 3.0	9	2	0	11
塩竈市	- 0.4	+ 0.3	1	5	0	6
気仙沼市	±0.0	+ 1.7	1	0	0	1
大崎市	- 2.4	- 3.1	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 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	248,000	+4.6 (+4.9)	マンション需要が旺盛な中当該地域はその稀少性から特に人気が高く、地価は上昇傾向。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,200,000	+4.8 (+1.9)	消費動向は上向き、かつ、全国的に投資環境は改善され、中心商業地需要は堅調で地価は微増傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 太白-14	太白区八木山本町1丁目12番9	85,500	+9.6 (+11.4)	平成27年開業の地下鉄東西線効果を一番に受ける八木山地区の旺盛な需要増。
	商業地 宮城野5-8	宮城野区榴岡4丁目5番13外	502,000	+11.6 (+9.0)	駅東地区の商業施設充実、地下鉄新駅開業、背後マンション地区の人口増により商業用地需要はきわめて強く、地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 栗原-5	栗原市栗駒岩ヶ崎上小路118番	14,900	-3.9 (-4.3)	栗駒山入口の町で、人・物の動きは停滞し、土地需要は期待できない。
	商業地 宮城大崎5-5	大崎市岩手山字二ノ構128番	25,600	-4.8 (-4.6)	人口減少により空き店舗も増え続けており、商業地としての土地需要は期待できない。背後住宅地の価格水準に取り込まれて行く。

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 仙台青葉-3	同上		()	同上
	商業地 仙台青葉5-1	同上		()	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 太白-14	同上		()	同上
	商業地 宮城野5-8	同上		()	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 27 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-4.2%(前年-4.7%)と若干の下落率縮小となった。平成13年から15年連続で下落している。・秋田市の市街地の住宅地の下落率の縮小傾向は顕著であり、他の市部についても、中心部や住宅団地で下落率の縮小が見られる。土地取引は未だ活発化していないが、長年の地価下落により底値感が見られるようになってきたのが原因と考える。・一方で、旧町村部や集落地域については、前年並み乃至は下落拡大も見られる。過疎化や高齢化から土地需要の回復が見られない。
	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-3.9%(前年-4.8%)と下落幅縮小となった。・秋田市の市街地を形成する住宅地の大部分が下落幅が縮小となっている。特に、保戸野、泉、東通地区等で中心部の利便性の良好な地域では、変動率が-1%から-2%台と縮小傾向が顕著である。秋田市郊外に至っても-3%から-5%程度になっている。元来、住宅選好が高い地域であり、長年の下落での値頃感や、新規の分譲単価が安定しており、優良中古物件市場も堅調に動いているなど、下落幅縮小の要因となっている。・消費税増税の土地取引の停滞、建築費高騰による土地価格へのしわ寄せもあり、足元の需要は不安定ではあるが、区画整然とした住宅地や新興分譲地に対する需要は堅調である。しかしながら、既存住宅地域や狭幅員の住宅地域に対する需要は未だ弱い。・平成26年7月に河辺・雄和地区に市街化調整区域を広げた。旧秋田市の調整区域や左記地域を含め、建築の緩和措置はあるものの、過疎化が顕著で地域が衰退しており、外部からの新規土地需要も少ないことから、大部分の地点で下落幅は前年並み又は拡大傾向となっている。
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などについては、下落幅は縮小している。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ことから、ほとんどの地点が前年並みの下落となっている。・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。・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">・秋田市 -3.9%(前年-4.8%) 秋田市を代表する品等の高い住宅地である秋田-5 -1.0%(前年-3.3%)は、総額が高むことから下落が続いていたが、買いやすい価格に近づき、下落率が小さくなった。・男鹿市 -5.4%(前年-5.5%) 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 -5.6%(前年-5.7%) 大手電子部品会社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おり、他市に比べ下落率が大きく推移している。
地	その他 <ul style="list-style-type: none">・秋田市内で、事務所ビルのリノベーション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。

商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均は-5.0% (前年-5.8%)と下落幅縮小となった。平成5年から23年連続で下落している。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>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・秋田市の平均は-4.5% (前年-5.2%)と下落幅縮小。 ・若干の下落率縮小乃至前年並みとなっている。背後住宅地との価格が拮抗し、下落率の縮小した地点が大部分である。商圈人口の減少が顕著であり、売買の引き合いが少なく、テナント需要も低迷しており、不動産需要の改善が見られず、市況の厳しい状況が続いている。 ・路線商業地域は、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。 ・中通地区再開発地区「エリアなかいち」がオープンして平成26年7月で2年。開店当時の利用者数は好調であったが、最近は鈍化傾向で、平成26年3月にはキーテナントが退去し、今後は新規テナントによるリニューアルオープンとなる。イベント時を除く集客が今後の課題として残っている。</p>
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・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あるが、周辺住宅地の価格との比較から以前までの下落幅が抑え目になってきている地点がある。</p>
	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・秋田5-9は中通再開発地区(エリアなかいち)の影響から、下落幅が小さく推移していたが、キーテナントの撤退や周辺地域への波及効果も見られず下落幅拡大。-3.9% (前年-1.9%)。 ・大仙市 -3.8% (前年-4.5%) 大仙5-1は、病院を中心とする北街区が完成し、現在南街区が建設中で、周辺の通行量も増えことから、今後の期待感から、下落率は小さい。-2.8% (前年-3.5%) ・男鹿市 -7.5% (前年-8.9%) 船越地区や脇本地区の国道沿いに郊外型店舗が集積し、男鹿5-1の船川港地区は、小規模店舗が多く、顧客流出や商圈人口の減少から、衰退が著しい。-7.5% (前年-8.9%)</p>
地	<p>その他</p> <p>・秋田市オフィスの平均空室率13.44% (A社平成26年3月期)で、東北主要都市と比較して、空室率は高止まりしている。 ・今後の大規模商業施設の計画として、秋田市外旭川地区と能代市能代東IC付近に大型ショッピングセンターが持ち上がっている。 ・大手コンビニエンスストアの店舗展開が、秋田県内全域で活発化している。</p>
	<p>・平成26年10月～12月の間、昨年のデスティネーションキャンペーン(DC)に引き続き、秋田県大型観光キャンペーン(アフターDC)を展開する。また、「第29回国民文化祭・あきた2014」も合わせて開催され、県内外からの観光客や見学者の集客が期待される。</p>

工業地等	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均は-7.1% (前年-9.1%)と下落縮小となった。しかしながら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。なお、大きな下落が続き、他県と比較した割安感や一部割高な事例も見られ、下落率の縮小となった。</p> <p>・県内を代表する大手電子部品会社による拠点再編による県内工場の閉鎖、人員削減、関連会社の合理化などの影響から、にかほ市、由利本荘市を中心に、厳しい状況が続いている。円安も後押しし、県内を代表する大手電子部品会社の売上高も好調であるが、県内企業は中小規模の工場が大部分で、原材料費の高騰から一層厳しい状況となっている。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・秋田県の工業地5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。製造業ほど市況の大きな落ち込みが見られない流通業務や一部工業団地内での取引も見られるなど、下落率は縮小している。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・秋田市以外の地点はないが、県内を代表する大手電子部品会社を有するにかほ市や由利本荘市については、上記状況や空工場の再利用も難しく、土地需要は低迷している。</p> <p>・一方で、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> <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> <p>・平成26年上半期の工場立地件数は6件(前年同期9件)で、東北で最も少なかった。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。</p> <p>・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59.24ha)、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の造成計画などが公表されている。</p> <p>・大手製紙会社が秋田市向浜の工場敷地内に出力11万キロワットの火力発電所の建設(2017年稼働)を計画している。</p> <p>・御所野地区の大規模閉鎖工場(約3ha)跡地はパチンコ店となった。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・秋田県では人口問題対策プロジェクトを作り、年度内に報告書を策定し、来年度に向けた施策を検討する。</p> <p>・市街地再開発事業としては、「大曲通町地区市街地再開発事業(大仙市)」がある。平成26年5月には北街区の大曲厚生医療センターを中心とし、バスターミナル、高齢者福祉施設、商業施設などの複合施設が順次オープンした。南街区は児童福祉施設、健康増進センター(仮称)、大曲商工会議所など商工団体事務所、そして駐車場などが、平成27年6月完成予定。</p> <p>・大館市の「大館市御成町南地区土地区画整理事業」が構想から21年、平成23年度内に着工し、平成32年度に完成予定。</p> <p>・日本海沿岸東北自動車道・大館北IC-小坂JCTが平成25年11月に開通。全開通まで残り二ツ井白神IC-仁井田真中となった。</p> <p>・日本海沿岸東北自動車道・金浦IC-象潟ICが整備中である。</p> <p>・「鮎川油ガス田」の日本発のシェールオイル初採取、湯沢市の地熱発電調査、沿岸部での風力発電の動向など、エネルギー関連事業による地域活性化の期待が寄せられる。特にメガソーラーや風力発電の参入が相次いでいる。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.7%	-4.2%	0	0	125	125
秋田市	-4.8%	-3.9%	0	0	55	55
能代市	-4.8%	-4.4%	0	0	5	5
横手市	-4.9%	-4.7%	0	0	8	8
大館市	-4.3%	-4.1%	0	0	6	6
由利本荘市	-5.4%	-5.0%	0	0	5	5
大仙市	-5.3%	-4.8%	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-5.8%	-5.0%	0	0	47	47
秋田市	-5.2%	-4.5%	0	0	21	21
能代市	-6.4%	-6.4%	0	0	2	2
横手市	-5.3%	-4.7%	0	0	2	2
大館市	-6.4%	-6.2%	0	0	3	3
由利本荘市	-7.2%	-5.4%	0	0	3	3
大仙市	-4.5%	-3.8%	0	0	2	2

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	-1.0% (-3.3%)	市内中心部に位置し、名声の高い住宅地であり、長年の下落による底値感や周辺住宅地との価格差も縮み、下落幅が縮小。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	174,000	-3.9% (-4.2%)	飲食店の出店や駅前基幹商業施設との回遊性から繁華性の改善が見られたが、消費税増税後の消費停滞から若干の下落幅の縮小に留まる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	-1.0% (-3.3%)	市内中心部に位置し、名声の高い住宅地であり、長年の下落による底値感や周辺住宅地との価格差も縮み、下落幅が縮小。
	商業地 大仙5-1	大仙市大曲福住町122番3	34,700	-2.8% (-3.5%)	隣接地域で行われた病院建替や旧病院跡地の再開発事業への期待感により、下落率は縮小。
下落率1位	住宅地 秋田-24	秋田市河辺松渕字川原田家ノ後1番28	13,700	-6.8% (-5.8%)	古くからの郊外の住宅団地で、過疎化から需要が少ないうえに調整区域に編入され、更に需要が弱くなった。
	商業地 男鹿5-1	男鹿市船川港船川字新浜町7番外	16,000	-7.5% (-8.9%)	郊外の大型商業施設への顧客流出が認められ、駅前商業地の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 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	-1.0% (-3.3%)	市内中心部に位置し、名声の高い住宅地であり、長年の下落による底値感や周辺住宅地との価格差も縮み、下落幅が縮小。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	174,000	-3.9% (-4.2%)	飲食店の出店や駅前基幹商業施設との回遊性から繁華性の改善が見られたが、消費税増税後の消費停滞から若干の下落幅の縮小に留まる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	61,500	-1.0% (-3.3%)	市内中心部に位置し、名声の高い住宅地であり、長年の下落による底値感や周辺住宅地との価格差も縮み、下落幅が縮小。
	商業地 秋田5-10	秋田市土崎港中央1丁目122番2外	38,600	-3.5% (-3.6%)	住商混在地域で、地価水準が周辺住宅地域の水準に極めて接近してきており、下落率は小さい。

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 27 年地価公示)

(山形県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>山形県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山形県全体の平均変動率は、前年-1.9%から本年-1.4%と下落率は縮小したが、14年連続の下落となった。・市の平均変動率は、前年-1.8%から本年-1.2%で、山形市のみほぼ横這い、他12市は下落率縮小となったが、下落傾向が続いている。町の平均変動率は、前年-2.1%から本年-1.9%で地価公示を実施している17町の内、11町が下落率縮小、4町が下落率横這い、2町が下落率拡大となった。・山形県の人口の変動率(H26.10.1)は前年-0.9%、5年前-4.2%と減少傾向にある。県内で人口が増加しているのは東根市のみで、前年+0.3%、5年前+2.5%である。地価公示を実施している市町で最も減少率が高いのは西村山郡西川町で、変動率は前年-2.5%、5年前-11.8%、高齢化率も県内トップである。・山形県の世帯数の変動率(H26.10.1)は前年+0.4%、5年前+0.9%と微増傾向にある。前年からの変動で県内で世帯数が増加しているのは9市・10町・1村で、横這いは1市、減少が3市・9町・2村である。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が、約40%が減少傾向にある。又、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・世帯数が増加している東根市でも今後は減少すると調査結果が出ている。・山形県のH25.10.1時点の高齢化率は29.1%(前年比+0.9%)で全国6位と高い。県内で最も高齢化率が高いのは西村山郡西川町の38.7%、2位は西村山郡朝日町の37.1%と村山地方の西村山郡の高齢化率が高い。県内4地域では村山地方27.8%、最上地方30.8%、置賜地方29.3%、庄内地方30.9%となっている。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、出生率が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26年1～9月までの宅地の取引件数は4,492件、取引面積は2,139,154㎡で、前年同月比で取引件数は+0.8%、取引面積は+30.9%と増加している。平成26年第1四半期、第2四半期の取引件数は前期よりも減少していたが、取引面積は増加、第3四半期は取引件数、取引面積共に増加し、前年同月比を上回った。・山形県の新設住宅着工戸数はH26.1～10月で3,697戸、前年同月比-22.3%と大きく減少している。利用関係で見ると、持家-33.8%、貸家-3.1%、給与住宅+68.8%、分譲住宅+5.2%と中でも持家が大きく減少している。平成26年4月からの消費税増税や更なる消費税増税が先送りされたこと等も需要減少の要因としてあるが、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、今年は「午」であることから住宅着工戸数が減少している要因の一つとして考えられる。尚、平成元年からの持家着工戸数の推移を見ても年間三隣亡の年の持家着工戸数は前年比で大きく減少する傾向にある。・山形県の11月の有効求人倍率(季節調整値)は、1.12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、前年同月を0.16ポイント上回り、58ヶ月連続で上昇した。正社員に係る有効求人倍率(原数値)は、0.66倍となり、前年同月を0.11ポイント上回った。
宅	<p>山形市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山形市の住宅地の平均変動率は、前年-0.7%から本年-0.1%とほぼ横這いとなった。・住宅地22地点の内、11地点が上昇、4地点が横這い、7地点が下落となった。・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+0.3%から+2.2%。供給は少ないものの、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、高目の取引も見られ売行きは比較的好調で、全体的に地価は上昇傾向にある。・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-1.3%から±0.0%。安価な地域も多く需要も見られることから、横這いで推移している地域も見られるが、幅員の狭い街路未整備等の、居住環境が劣る地域は需要が少なく、地価は引き続き下落傾向にある。・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「市中心地周辺部の標準住宅地」の本年の変動率は-0.8%から+0.9%。現在、進捗中の区画整理地は山形市と上山市に跨る「蔵王みはらしの丘」のみで、新たな区画整理事業も存せず、供給は少なくなってきたものの、ショッピングセンター等に近い利便性の優る地域の需要が出てきていることから、地価は横這いから上昇傾向にある。周辺地域に工場等が多く見られる居住環境のやや劣る地域の需要はあまり見られず地価は下落傾向にある。・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-1.5%から-2.1%。調整区域内のミニ開発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、農家集落地や道路幅員の狭い古い住宅団地等の需要は少なく、地価は引き続き下落傾向にある。・マンション用地上、「山形-16(山形市八日町1丁目696番)」の変動率は、前年と同じ±0.0%で2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、工業専用地域以外の地域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。現在、新築販売中のマンションは中心商業地に位置する「シティタワー山形七日町」のみで、その後、マンションの着工は見られない。業者とアリングでは、昨年は数社のデベロッパーから土地情報の問い合わせがあったとのことであるが、市内の商業地に500坪～700坪程度のマンション適地が存しないことや、建築費の高騰や人材不足等の影響から、今年に入り問い合わせなどは無くなっているとのこと。

県庁所在地以外の地価動向と要因

・市(山形市を除く)の本年の変動率は-1.1%から-2.7%。

・市については、大規模区画整理事業が行われているのは山形市と上市市に跨る「みはらしの丘土地区画整理事業」、天童市の「芳賀土地区画整理事業」である。民間による中小規模宅地分譲が主流となっており、市街地周辺部での開発が目立つ。周辺地域にショッピングセンターや公共施設等の存する利便性の高い地域については、売行きは比較的好調であるが、利便性の劣る地域は販売から数年経過しても完売に至らない分譲地も多い。

・南陽市の変動率は、前年-2.1%から本年-1.1%と下落率は更に縮小している。赤湯地区の市街地周辺部では、民間による小規模宅地開発が活発に行われており、住宅地需要は当該分譲地等に集中するため、旧市街地等の既成住宅地域の土地価格の下落傾向に比較して、分譲地の販売は比較的好調である。

・尾花沢市の変動率は、前年-3.0%から本年-2.7%と下落率はやや縮小しているが、市部で下落率が最も高い。人口の減少率(1年変動)は県内下位2位、世帯数の減少率(1年変動)は県内下位3位で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。

・町の本年の変動率は-0.8%から-2.9%。

・町については、いずれも人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向と減少傾向の町に分かれ、世帯数が減少し、過疎化が進行している地域との格差が出てきている。世帯数が増加している町は、公共や民間による宅地分譲も活発に行われ需要もあるが、過疎化が進行している町は、民間によるミニ開発等も見られず、以前に開発された区画整理地や分譲地には空地も目立ち、数年経過しても完売に至らない地域も多い。

・東置賜郡高畠町の変動率は、前年-1.4%から本年-0.8%と下落率は更に縮小傾向となっている。町全体では人口、世帯数は減少傾向で推移しているものの、置賜地方の主要都市である米沢市と南陽市の間に位置し、両市のベッドタウンとしての特性を持ち、高畠駅周辺地域は民間による宅地開発が活発に行われており、需給動向は良好である。

・東田川郡三川町の変動率は、前年-1.0%から本年-0.8%と下落率はやや縮小傾向となっている。庄内地方のほぼ中央部、主要都市である鶴岡市・酒田市の間地点に位置し、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。又、公共や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。人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にあり、増加率は県内で4位(1年変動)である。

・飽海郡遊佐町の変動率は、前年-2.8%から本年-2.9%と下落率はほぼ横這いであるが、県内地価公示実施市町で最も高い下落率である。人口の増減率(1年変動)は-2.0%、世帯数の増減率(1年変動)は+0.1%と単年では増加しているが、5年変動では-2.9%と減少傾向にある。高齢化率(H25.10.1時点)は35.0%で県内第3位。人口は減少傾向、世帯数も長期的に減少傾向にあり、高齢化率も高く、過疎化・高齢化が進行している。土地取引件数、新設住宅着工数は、前年同期比(H26.1月～10月)で増加傾向となっているが件数自体が少ない。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・「鶴岡-8(鶴岡市美咲町8番7)」の変動率は、前年-0.8%から本年-0.4%と更に縮小傾向となっている。鶴岡市街地北西部の山形自動車道「鶴岡IC」に隣接する区画整理された住宅地で、住宅も貼り付き住宅地として熟成しつつある。周辺には商業施設が集積し、病院や保育園等も見られることから居住環境も良好で、市内でも人気のエリアであるが、価格上位の地域で需要者は平均以上の取得者層が中心である。

・「南陽-3(南陽市三間通字東六角115番3外)」の変動率は、前年-1.8%から本年-0.4%と下落率は大きく縮小傾向にある。周辺地域にはショッピングセンターや店舗等が連担し、民間業者による中小規模の宅地開発も活発に行われており、販売も比較的良好である。

・「鶴岡-10(鶴岡市鼠ヶ関字横路297番3)」の変動率は、前年-4.2%から本年-3.6%と下落率は縮小しているが、県内の住宅地で最も高い下落率である。山形県西端の新潟県との県境付近に位置する。直近のデータはないが、H17年からH22年の旧温海地区の人口増減率は-9.78%で、旧朝日地区に次いで下落率が高く、旧温海地区別の中でも標準地が存する第4地区の下落率は-10.97%と最も高く、人口・世帯数の減少と共に地域全体の過疎化が進行している。更に標準地が存する鼠ヶ関駅を中心とした宅地として利用されている大部分は、山形県が公表している「津波浸水予測図」の津波浸水区域に含まれており、災害の危険性も高い地域となっていることから、土地の需要は少なく、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測される。

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-2.9%から本年-2.2%と下落率は縮小したが、22年連続の下落となった。

商

・市の平均変動率は、前年-2.9%から本年-2.1%で13市の内、東根市のみが同率下落傾向となったが、他は下落縮小となった。町の平均変動率は、前年-3.0%から本年-2.6%で地価公示を実施し、商業地の標準地が存する14町の内、10町が下落率縮小、1町が下落率横這い、3町が下落率拡大となった。

・山形県のH26.1月～10月の大型小売店舗販売額は121,232百万円(前年同期比+3.3%)と微増傾向にある。

・山形県のH26.1月～11月の新車登録届出数は49,286件(前年同月比-1.1%)。登録台数は減少しているものの、普通乗用車は+5.3%、軽自動車+0.6%と増加しており、小型自動車が-7.5%となった。

・山形県のH26.1月～11月の企業倒産件数は59件(前年同月比-15.7%)、負債総額は15,233百万円(前年同期比+13.5%)。倒産件数は減少したが、負債総額は増加している。

・シービーアールイー(株)調べのオフィスビル平均募集賃料はH25.10～12月期7,740円/坪(前年同期7,790円/坪)、空室率はH25.12月末時点11.4%(前年同期14.7%)。賃料はやや低下し、空室率は減少している。

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-2.5%から本年-1.3%と下落率は縮小傾向となった。
・商業地14地点(前年からの継続地点)の内、1地点が横這い、他13地点が下落となったが、いずれも下落率は縮小傾向にある。

・代表標準地「山形5-4(山形市香澄町3丁目1番6)」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-1.4%。市中心部では「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H26.11～H32.3までに更新し、これに基づく各種事業が進捗中である。旧計画の「七日町御殿壇開発事業」による商業施設「水の町屋 七日町御殿壇」や「山形まるごと館 紅の蔵」運営事業による「山形まるごと館 紅の蔵」等のオープンにより、入込数がH25年度末においてH19年基準値の約2.6倍となるなど、旧計画の目標の一つであった「街なか観光交流人口の増加」においては一定の成果を得ている。一方、「七日町第6ブロック優良建築物等整備事業」により店舗付高層マンション(地上20階建・130戸)がH24.12に完成したものの、H26.12末時点において未だ完売に至らないことや店舗付高層マンションの建設計画が白紙になるなど、同じく目標に掲げる「市中心市街地居住人口の増加」においては未だ大きな成果が表れていない。また同目標の「歩行者通行量の増加」についても、対前年比でH24年+6.5%、H25年+8.2%と近年やや回復傾向が認められていたが、直近のH26年調査では-3.4%と減少に転じている。このような状況もあり山形市中心部の魅力を県内外に十分に発信出来ずにいる。新計画では「賑わい拠点の創出」、「商業の魅力の向上」及び「街なか観光交流人口の増加」の3つの目標を設定し、県都の顔とも言える山形駅前に存する遊休地の再開発、上記七日町御殿壇の拡張、ショッピングタウンの整備、文化交流館の整備等を核事業に掲げ、市中心市街地の活性化に向けた各施策を展開中である。また七日町中心商業地域の一角を占めるファッションビル「セブンプラザ」が売却になるなど、不動産投資需要がやや増加する兆しも見られることなどから、地価の下落は縮小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-0.9%から±0.0%。中心商業地に連結する位置にあり、交通便利性に優ることから潜在的な需要は多い。郊外型路線商業地域等との競合関係は厳しさを増しているが、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などから、下落幅は縮小傾向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-0.8%から-1.2%。郊外型路線商業地との競合により集客力が弱まり、新規出店も稀で需要は低迷しているものの、地価は住宅地の価格水準に近づいているため、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-0.7%から-2.1%。市北部の「山形北ショッピングセンター」、市南東部の「成沢ショッピングセンター」、市南西部の「山形南ショッピングセンター」が存し、郊外に商業施設が集積するようになった。市北西部には平成24年3月に換地処分された嶋土地区画整理事業地内に、大手スーパーを核とする大型店が進出し、平成24年11月には商業施設が開店する等、山形市最大の商業集積地を形成している。市内の郊外型商業施設は周辺の市町村及び内陸地方から広域的な集客が見込まれる一方、核となる施設や古い施設等は顧客も減少傾向にあるなど路線商業地域間でも濃淡は生じているが、景気が回復基調にあることから、全体的な下落幅は縮小傾向で推移している。市内の需要の中心は「嶋地区」となっており、長引く景気低迷の間も出店が続き、近年は地価も上昇に転じている。但し、隣接する天童市南部の芳賀地区に「大手流通グループのショッピングモール(敷地面積約14万㎡、延床面積約6.8万㎡)」が平成26年3月開店したことにより顧客の一部流出が見られ、同店舗の周辺には店舗進出が相次いでいることや山形市と隣接する上山市に跨る蔵王みはらしの丘地区では、東北初進出となる米国系量販店(敷地面積約3.6万㎡、届出店舗面積約1万㎡)が平成27年度上半期の開店に向けて建築着工に入っており、今後も集客競争が激化することが予測されることから、今後これらの動向を注視する必要がある。

業

県庁所在地以外の地価動向と要因

・市(山形市を除く)の本年の変動率は-1.2%から-3.7%。

・市については、郊外のロードサイド型店舗へ集客力が増し、中心部に位置する既成商業地の需要はほとんど存せず、閉鎖された店舗やテナント募集の看板も多く見受けられ衰退傾向にある。又、各市のロードサイド型店舗が集客力を増しても、更に大規模店舗の連担する山形市や天童市、三川町等の大規模商業施設集積地へ顧客は流出し、一部は仙台市にも流れ、インターネットによる購入も増加傾向にある。

・東根市の変動率は、前年-1.1%から本年-1.2%と下落率はやや拡大となったが、山形市を除く市部で最も低い下落率である。商業地の中心は旧来の既成商業地である東根本町地区、神町地区、東根温泉地区から施策等により新市街地が形成された「さくらんぼ東根駅」や「東根市役所」を中心とする地域に移行しており、大型店舗等が集積された複合商業圏として広域的な集客力を確立している。一方、従来からの既成商業地域は閉鎖された店舗やテナント募集の看板、空地も見られ、顧客の吸引力は年々低下している。

・尾花沢市の変動率は、前年-3.9%から本年-3.7%と下落率はやや縮小となったが、市部で最も下落率が高い。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。人口は-2.8%(1年変動、県34位)、世帯数は-1.3%(1年変動、県33位)と、人口、世帯数共に減少傾向にあり、顧客自体が減少している。

地	<p>・町の本年の変動率は-0.5%から-4.8%。</p> <p>・町については、近隣市のロードサイド型店舗へ顧客が流出し、中心部の既成商業地域は閉鎖された店舗も目立ち衰退傾向にある。但し、既成商業地域は店舗併用住宅の利用が大部分を占め、店舗を閉鎖しても住宅として居住していることから住宅地化が進行し、地価は住宅地価格へ近づいてきている。</p> <p>・東田川郡三川町の変動率は、前年-1.1%から本年-0.5%と下落率は更に縮小となった。県内で地価公示を実施している14町で唯一変動率が1%未満である。況況は、大手流通グループを中心とする大規模ショッピングセンターが町内のみならず庄内地方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じ水準となり、住宅地としての需要が見られる。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・「鶴岡5-3(鶴岡市美咲町32番3)」の変動率は±0.0%で2年連続の横這いとなった。鶴岡市街地北西部の区画整理地内の路線商業地域で、山形自動車道「鶴岡IC」に隣接し、ショッピングセンターや店舗等が連担し、背後地は一般住宅等が貼り付いている。付近には観光物産館等も存し、地域全体で高い集客力を維持している。市内でも最も発展している地域で、空地や売り物件等は存せず、顕在化した取引は見られないが、需要の多い地域と判定される。</p> <p>・「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、本年±0.0%で4年連続の横這いとなった。平成11年に新設された「さくらんぼ東根」駅周辺の区画整理事業の進捗によりショッピングセンター、電気店、ドラッグストア等の店舗やホテル等が集積し、東根市役所周辺地域を含め、中心的な商業地を形成している。移転等により空店舗が出れば入居者は比較的見つかりやすく、ショッピングセンター付近には大型家電量販店(売場面積約3,400㎡)が平成26年12月4日にオープンし、市役所南側の空地には平成28年4月に県立初の中高一貫校「東根学館中学校・高等学校(仮称)」が開校予定で、その南側には平成28年11月に「東根市公益文化施設」が供用開始を予定しており、地域的にも向後の発展が見込まれる。但し、隣接する天童市南部の芳賀地区に「大型ショッピングセンター(敷地面積約14万㎡、延床面積 約6.8万㎡)」が平成26年3月開店したことにより顧客の一部流出が見られる。</p> <p>・「小国5-1(西置賜郡小国町大字岩井沢字町二839番1外)」の変動率は、前年-5.7%から本年-4.8%と下落率は縮小となったが、県内で最も高い下落率である。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。村上市や米沢市へ顧客が流出し、人口、世帯数共、減少傾向にあり、減少率は大きく、世帯数の減少率(1年・5年変動)は県内トップで、過疎化により顧客自体が減少している状況となっている。又、直近のデータではないが、山形県が公表している「平成24年 山形県の商業(卸売業、小売業産業編)」の町内の商店数は、H19年とH24年を比較し-20.9%で、地価公示を実施している市町の中で最も高い減少率となっている。</p>
工	<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-2.3%から本年-1.7%と下落率は更に縮小したが、15年連続の下落となった。</p> <p>・経済産業省及び東北経済産業局が発表した「平成26年上期(1～6月)工場立地動向調査結果」によると、立地件数は11件で前年同期比3件減少したものの、立地面積は約50.3haで前年同期比28.8ha増加、設備投資予定額は約80億円の前年同期比12億円増加した。業種別立地件数は、電気業が7件、化学工業、はん用機械、情報通信機械、家具・備用品が各1件である。地域別にみると、村山2件、置賜3件、庄内6件、最上0件となっている。資本別では、県内資本が7件、県外資本が4件である。</p> <p>・山形県が公表した「平成25年工業統計調査結果報告書(速報)」の従業者4人以上の事業所数は、前年比-4.6%で2年連続の減少、従業者数は前年比-2.5%で6年連続の減少、製造品出荷額等は前年比-0.6%で3年連続の減少、付加価値額は前年比+7.2%で3年ぶりの増加となっている。地域別に見ると事業所数は前年比で村山地域-5.4%、庄内地域-5.0%と高く、全ての地域で減少。従業者数は前年比で最上地域-4.9%、庄内地域-3.4%と高く、全ての地域で減少。製造品出荷額は前年比で村山地域が増加、最上・置賜・庄内地域が減少。付加価値額は前年比で村山・置賜地域が増加、庄内地域が微増、最上地域が減少となっている。</p> <p>・工業地の取引は少ないものの、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あり、下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>山形市の地価動向と要因</p> <p>・山形市の平均変動率は、前年-1.5%から本年-0.9%と下落率は縮小となった。</p> <p>・市中心部寄りに位置する工業地は、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多く、住宅地化が進行している。</p> <p>・高速IC付近の工業団地や流通業務地の需要は見られるが、高速ICから離れた交通利便性の劣る地域の需要は少ない。但し、高速ICに近い工業団地でも、古い工業団地の需要は少なくなっている。</p> <p>・工業地の取引は少ないものの、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あり、下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>・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27年12月に完成を予定している。又、市北部の立谷川では、冷凍食品会社(寒河江市)が旧工場(敷地面積約66,000㎡)を活用し、山形工場として平成26年11月より稼働している。</p>

業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山形市以外で工業地の地価公示標準地が存するのは酒田市のみで、平均変動率は前年-3.6%から本年-2.4%と下落率は縮小となった。酒田市京田西工業団地に大規模コールセンターが完成し、今後5年間で500人程度の雇用を目指していることや、大手化学メーカーが酒田工場内にサニタリー工場を新設し、本格生産を開始したことなどにより、H26.11の有効求人倍率は1.41倍と県内の安定所別で最も高い。 その他地域の工業団地についても、分譲、誘致も行われているが、高速IC付近の工業団地の需要は見られるものの、交通利便性の劣る地域の工業団地は未利用地も多く見られ需要は少ない。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。 工業地の取引は少ないものの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あり、下落幅は縮小傾向にある。 <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"> 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。 鉱工業生産指数(季節調整済・H22=100)の平成26年9月速報は99.7(前月比+4.9%)で3ヶ月ぶりの上昇となった。電子部品・デバイス工業・はん用・生産用・業務用機械工業等の16業種が上昇。化学工業・家具工業等の6業種が低下した。四半期別では平成26年 期:103.2、 期:100.9、 期98.3と徐々に低下傾向にある。 <p>平成25年東北地方の事業所数及び製造品出荷額等</p>																																																																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>県名</th> <th>事業所数 (従業者4人以上)</th> <th>東北 順位</th> <th>全国 順位</th> <th>製造品 出荷額等 (百万円)</th> <th>東北 順位</th> <th>全国 順位</th> <th>人口 (人)</th> <th>一人当り 価額 (円)</th> <th>東北 順位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>青森県</td> <td>1,470</td> <td>6</td> <td>41</td> <td>1,513,325</td> <td>5</td> <td>41</td> <td>1,321,895</td> <td>1,144,815</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>岩手県</td> <td>2,138</td> <td>4</td> <td>32</td> <td>2,250,239</td> <td>4</td> <td>33</td> <td>1,284,384</td> <td>1,751,999</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>宮城県</td> <td>2,685</td> <td>2</td> <td>25</td> <td>3,721,891</td> <td>2</td> <td>26</td> <td>2,327,993</td> <td>1,598,755</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>秋田県</td> <td>1,931</td> <td>5</td> <td>35</td> <td>1,100,220</td> <td>6</td> <td>43</td> <td>1,036,861</td> <td>1,061,107</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>山形県</td> <td>2,667</td> <td>3</td> <td>26</td> <td>2,382,093</td> <td>3</td> <td>30</td> <td>1,130,659</td> <td>2,106,818</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>福島県</td> <td>3,824</td> <td>1</td> <td>19</td> <td>4,750,403</td> <td>1</td> <td>21</td> <td>1,936,630</td> <td>2,452,922</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>全 国</td> <td>216,262</td> <td></td> <td></td> <td>290,173,447</td> <td></td> <td></td> <td>127,090,000</td> <td>2,283,212</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>・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25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</p> <p>・人口は各県のH26.10.1時点の推計人口及び総務省統計局の人口推計(H26.5確定値、H26.10.1概算値)</p>									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	青森県	1,470	6	41	1,513,325	5	41	1,321,895	1,144,815	5	岩手県	2,138	4	32	2,250,239	4	33	1,284,384	1,751,999	3	宮城県	2,685	2	25	3,721,891	2	26	2,327,993	1,598,755	4	秋田県	1,931	5	35	1,100,220	6	43	1,036,861	1,061,107	6	山形県	2,667	3	26	2,382,093	3	30	1,130,659	2,106,818	2	福島県	3,824	1	19	4,750,403	1	21	1,936,630	2,452,922	1	全 国	216,262			290,173,447			127,090,000	2,283,212
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																																																																															
青森県	1,470	6	41	1,513,325	5	41	1,321,895	1,144,815	5																																																																															
岩手県	2,138	4	32	2,250,239	4	33	1,284,384	1,751,999	3																																																																															
宮城県	2,685	2	25	3,721,891	2	26	2,327,993	1,598,755	4																																																																															
秋田県	1,931	5	35	1,100,220	6	43	1,036,861	1,061,107	6																																																																															
山形県	2,667	3	26	2,382,093	3	30	1,130,659	2,106,818	2																																																																															
福島県	3,824	1	19	4,750,403	1	21	1,936,630	2,452,922	1																																																																															
全 国	216,262			290,173,447			127,090,000	2,283,212																																																																																
地	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>中心市街地活性化基本計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 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H26.11～H32.3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。 鶴岡市(平成20年7月9日認定)。全体的なテーマとして「住い、暮らし、活動する場」を掲げ、鶴岡文化学術交流ビッグコア地区整備事業等の街路整備や公共施設等の整備が進捗中である。 酒田市(平成21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、駅前、中町、港の各エリアで整備が進捗中である。 上山市(平成24年11月30日認定)。「歴史・地域資源を活かした健康で歩きたくなるまち、生活者と旅行者が集まる活気あるまち、人と人が結びつく居心地良いまち」の3つの基本方針に基づき、「市民及び観光客の回遊促進・商店街の利用促進による賑わい創出、市民及び観光客の居場所づくり・市民活動の拡大による賑わい創出」を目標にして、平成24年12月から平成29年3月までの計画期間で実施予定である。 <p>主な区画整理事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 天童市芳賀地区土地区画整理事業・施工面積73.2ha・保留地区画数515区画(予定)が進捗中。平成23年10月の第1期分譲(23区画)、平成24年10月の第2期分譲(40区画)、平成25年9月から販売された第3期分譲(15区画)は全て完売している。平成26年10月14日より第4期分譲が受付開始され、平成26年10月31日時点で59区画中29区画が成約済である。区画整理地内には「大手流通グループのショッピングセンター(店舗面積31,171㎡)」が平成26年3月に開業し、周辺にはドラッグストアや飲食店等が開業し、紳士服店やスポーツ店、家電量販店等が順次開業を予定している。又、新駅も開業予定で、東北運輸局が平成26年3月に新駅整備を認可し、平成27年3月に「天童南駅」が開業予定である。県内でJRの新駅設置は昭和41年以来で、昭和62年のJR東日本発足後初めてとなる。 																																																																																							

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-1.9	-1.4	11	4	108	123
山形市	-0.7	-0.1	11	4	7	22
米沢市	-2.3	-1.8	0	0	5	5
鶴岡市	-2.0	-1.6	0	0	11	11
酒田市	-1.8	-1.3	0	0	15	15
南陽市	-2.1	-1.1	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-2.9	-2.2	0	3	54	57
山形市	-2.5	-1.3	0	1	13	14
米沢市	-3.4	-2.8	0	0	3	3
鶴岡市	-2.8	-2.3	0	1	4	5
酒田市	-3.3	-2.7	0	0	3	3
東根市	-1.1	-1.2	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 山形-6	山形市東原町2丁目223番	68,700	+2.2 (+0.7)	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	206,000	選定替	景気の回復基調による不動産投資の活発化、中心商業地で取引が顕在化し出したこと等を考慮。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	68,700	+2.2 (+0.7)	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5-7ほか	山形市東原町3丁目123番1	128,000	±0.0 (-2.3)	相応の商圈を有する商業地への需要は引き続き堅調推移。
下落率1位	住宅地 鶴岡-10	鶴岡市鼠ヶ関字横路297番3	13,300	-3.6 (-4.2)	人口減少率・高齢化率はいずれも県平均を上回っており、宅地需要は低迷している。
	商業地 小国5-1	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二839番1外	21,900	-4.8 (-5.7)	駅前の商店街。商業地需要は依然と停滞傾向を継続。

山形市について(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 山形-6	山形市東原町2丁目223番	68,700	+2.2 (+0.7)	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	206,000	選定替	景気の回復基調による不動産投資の活発化、中心商業地で取引が顕在化し出したこと等を考慮。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	68,700	+2.2 (+0.7)	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5-7	山形市東原町3丁目123番1	128,000	±0.0 (-2.3)	相応の商圈を有する商業地への需要は引き続き堅調推移。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(福島県代表幹事)

住

県全体の地価動向と要因

・今年の上昇189地点(前年146)、横ばい150地点(同40)となり、80%超のポイントが横ばい以上(同65%)となった。平均変動率は+2.9%と前年に続きプラスとなった。上昇ポイントは浜通り、中通り、会津の全地区に及び、復興事業に加え、景気の回復局面にあって有効求人倍率が高く(就職地別の有効求人倍率が1.7倍近くあり全国1位)、県全体の給与総額が増加している等、需要者の住宅取得能力が高まり、需要の裾野が広がっていることが背景にあるが、技術革新で低価格に耐える力を蓄えてきたハウスメーカー営業政策も見落としてはならない。福島県においては、住宅建築がブーム化していると思われる。20年周期といわれる住宅建築サイクルに、地震・津波・原発事故の被災者等の需要が上乗せされる。

・市場の特徴は、働く場所の多い都市部では「供給不足」、人口減少に悩む町村は「需要不足」である。
特に、いわき市、郡山市、福島市では市街地の広い範囲で住宅地開発が活発化しており、加えてその影響が市内の広範囲に及んでいるばかりでなく、周辺の地価水準の低位な周辺市町村に及んでいる。本格的な復興の段階となって住宅建築が増加している南相馬市、相馬市、広野町や新地町等の地震・津波・原発事故被災地においても取引が活発化している。よって、住宅建築は消費税増額後も依然として高水準で推移しており(第3Qまでの同期比99.4%)、ハウスメーカー、パワービルダー等の活動も昨年同様に活発である。一方、大規模団地や土地区画整理事業地等における在庫の減少等から、土地の不足感が強まっており、このようなマーケットの動きに対し、長年の地価下落で低価格化してきた土地価格が反応し上昇している。

・県内では、高齢化から大部分の市町村では人口が減少しているが、市部では世帯数が全市で増加しており、福島市と郡山市では人口も増加している。よって、市部では昨年同様、土地取引は活発であり(第3Qまでで+0.5%)、横ばい以上の地点が増加し、その割合は90%超となって平均変動率を押し上げた。背景は、低金利、再生エネルギーの買電制度、耐震強化等、金融・税制、技術革新等に加え、金融機関の貸し出し姿勢の積極化もあり、住宅建築が増加していることである。また、低価格化が住宅市場の基調であったが、利便性・快適性の優れた中心部においては高価格帯への回帰も見られる。但し、会津・中通り・浜通りには温度差がある。

・一方、働く場所の多い西郷村、鏡石町、国見町等以外の町村部は人口減少で需要には力強さが欠け、依然として下落が継続している。特に、土地取引では会津地方、県南地方が、そして住宅建築では県南地方が昨年同期比で数を減らしている。世帯数は、県中・県南地区で増加している町村が多く(13/17)、減少は古殿町、鮫川村、ほぼ横ばいが矢祭町、埴町)、県北2/4(国見町、桑折町)、会津4/15(猪苗代町、会津坂下町、湯川村、桧枝岐村)、浜通り3/10(広野町、川内村、新地町)で、人口が増加しているのは西郷村1村であった外、鏡石町はほぼ横ばいであった(以上、平成26年10月まで。数字は自治体数。)

県庁所在地の地価動向と要因

・**福島市+2.7%(+1.9%) 市内全般に住宅需要が旺盛で、取引が活発化している。**
・前年は上昇29地点、横ばい13地点、下落3地点であったが、今年は全地点上昇となった。

・前年は市街地南西部の住宅地に対する需要が強くなり、選好性が見られたが、今年は、市内全般に住宅地開発が活発化し、市中心部から郊外部に地価上昇地域が広がり、平均変動率を押し上げた。都市計画道路が完成し、商業施設等の集積が進み、生活の利便性が増した黒岩地区や、元々人気の高い森合地区等で取引が活発であり上昇率が高く、また、高放射線量で震災直後、大きく値を下げた渡利地区では、除染による安心感が広がって地価が回復してきている。なお、福島市は鉄道駅23あり(郡山市10駅、いわき市14駅、会津若松市13駅)、接近性の影響が緩和されることから地価の動きが相対的に似通っている点特徴である。

県庁所在都市以外の動向と要因

・**郡山市+3.8%(+1.4%) 市内全域に住宅需要が旺盛化し、上昇が利便性の高い住宅地を中心に全市に広がった。**

・前年は上昇27地点、横ばい17地点、下落5地点であったが、今年は上昇地点34地点、横ばい15地点、下落1地点である。下落は、温泉街の住宅地である。

・住宅需要が旺盛であり、市内全般に土地不足感が広がっている。今まであった企業等の遊休地が払底しているからである。郊外でも、売れ残りの多かった土地区画整理事業施行地が完売する等、供給過剰感が払拭している。さらに、選好性が見られ、接近性の優れた品等の高い住宅地や土地区画整理事業の施行された街路条件の優れた住宅地では上昇率が高く、このような地域は大震災前の価格に戻ってきている。

宅

・**いわき市+7.3%(+4.0%) 地価上昇が市内全域に及んでいる。**

・前年は上昇65地点、横ばい17地点、下落2地点であったが、今年は全地点上昇となった。被災者主体のマーケットといわれるが、低金利等を背景とした一般の住宅需要とが重層的に市場を押し上げている。

・原発事故による被災者の需要がいわき市に集中しているのに加え、一般の需要に津波と地震の被災者の需要が重なっている。資金力の高い需要者の好む平地区及び鹿島街道沿線の住宅団地を中心にその周辺部で高い上昇率となっており、郊外の品等が劣る地価水準の低い住宅団地でも、在庫の残りが少なくなって上昇率が高く、その周辺地域にも影響が波及している。今年は、四倉地区や植田・勿来地区等、いわき市中心部から最も遠い地域にも高い上昇率を示す地点が広がってきている。

・ハウスメーカーが土地の確保を積極化し、高値取引を先導している。土地供給不足から、平地区では分譲地が完成前に完売する等の状況が多く見られ、広告にも乗らない分譲地も多い。いわき市に土地を求められない被災者が、中通りの都市部に土地を求める構図も見られる。

・**会津若松市+1.5%(-0.2%) 住宅地の分譲が活発化し、市内全般に下げ止まっている。**

・前年は上昇4地点、横ばい10地点、下落10地点であったが、今年は上昇13地点、横ばい8地点、下落3地点となった。市の中心部を中心に下げ止まり傾向となっており、品等の高い住宅地域では上昇となった。

・住宅地需要が旺盛である一方、分譲素地が不足気味となっており、市内全般に上昇傾向となっている。接近性や街路条件の優れた品等の高い、中心部に近い住宅地や、大型店の集積する国道49号線に近い住宅地の上昇率が相対的に高い値を示しているが、地場産業(農業・観光・精密機械製造業)等の不振、周辺地域の過疎化等による流入人口の減少等から、中通りの都市部やいわき市に比して需要の力強さは見劣する。

(その他特徴的な変動率を示した地域と要因)

・**相馬市+4.2%(+0.1%) 市内東部から市内西部に地価上昇が及んでいる。**

・前年は上昇2地点、横ばい10地点、下落1地点であったが、今年は上昇3地点となった。

・津波被災者の需要に加え、災害危険区域に指定された地域からの826世帯の移転需要があり、国道6号以東の沿岸部に近い高台の住宅地に需要が向かっていたが、物件不足から国道6号以西の既成市街地にも需要が浸透してきた。

地	<p>・南相馬市 + 4.5% (+ 3.5%) 利便性の高い原町区に被災者需要が旺盛となっている。</p> <p>・前年は上昇4地点、今年も上昇4地点となった。</p> <p>・平成24年4月に原町区南部と小高区の警戒区域が解除され、避難指示解除準備区域、居住制限区域、帰宅困難区域に再編された。当該地域の大部分は避難指示解除準備区域となったものの避難者の帰還は進まない。一方、原町区、鹿島区は、小高区や津波被害のあった沿岸部及び双葉郡からの移転需要等で土地取引が依然として活発であり、全4ポイントとも前年に引き続き上昇となった。</p> <p>・白河市 + 0.7% (-0.1%) 市内全域に住宅需要は強く、一部では高値の取り引きも見られる</p> <p>・前年は、上昇2地点、横ばい1地点、下落6地点であったが、今年は上昇3地点、横ばい5地点、下落1地点となった。上昇は、旧市街地中心部と新白河駅近くの住宅団地である。</p> <p>・旧白河市内は、利便性の高い新白河駅近くで強気の価格設定で住宅分譲がなされ、販売も好調であり、周辺にも波及し地価上昇傾向となっている。また、既成市街地も値ごろ感が強く底値圏に入り、街路の改修や図書館等の公共施設の開設等の公共投資を背景に、反転、上昇した。一方、周辺集落部への需要は弱く下落が継続している。なお、多くの在庫を抱えていた県の造成した「新白河ライフパーク」が-30%値引きの卸価格でハウスメーカー等に販売し売切した。</p> <p>・その他の市町村でも住宅需要が増加しているが、人口減少から力強さに欠け、下落幅は縮小したものの下落が継続している。</p> <p>・マンション分譲は、いわき市平地区で、約300戸のマンションが建築中である。郡山市においても市役所西側で売切、郡山駅近く、文化センター南側、薫小学校近くの菜根地区(ずれも中心市街地)で各1棟、建築中である。福島市でも2棟計画がある。それら以外は、震災による被害が大きいマンションが多く、また、管理費等が敬遠され、需要が戸建てに向っているため、マンション需要は殆どない。</p> <p>・別荘地需要は冷え込んでおり、安値の取引が常態化している。</p>
	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・上昇47地点(前年27)、横ばい19地点(同18)、全体の4分の3近くの地点が横ばい以上となり、県平均で+0.8%となり、下落が始まった平成4年以来的プラスに転じた。</p> <p>・都市部では、個人消費は天候要因による振れを伴いながらも、基調としては雇用・所得情勢の改善などを背景に底堅く推移しており、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も徐々に和らいできており、建設関係者等で飲食店舗が賑わい、ビジネスホテル等の稼働率も依然として高い。駅前に入出が多く、生活人口・交流人口が増加しており、ビルの空室率も低下している。また、商業地の取引が少ない中において、いわき市、郡山市、福島市の3市ではマンション用地等の需要が共通に見られる等、投資需要に回復の兆しが見られる。また、空洞化から既存商店街の住宅地化が進行し、町村部を中心に既存商店街での下落率が依然として大きい。都市部では背後の住宅地の上昇から、値を戻す商業地域も多い。一方、観光は、いわき市の大型施設は入込客が順調に回復しているが、風評被害は完全には払拭されておらず、平成25年のNHK大河ドラマ「八重の桜」効果から観光客が回復傾向となった会津若松市等では今年はその効果が剥落している。</p>

商	<p>県庁所在都市の動向と要因</p> <p>・福島市+0.7% (-0.5%)</p> <p>・前年は上昇1地点、横ばい3地点で、下落15点であったが、今年は上昇11地点、横ばい7地点、下落0地点となった。上昇は、市街地中心部の地点であり、マンション用地や福祉施設等の投資がみられた。横ばいは主に既存の商店街にある地点であり、市内全般に商業地の地価は底を打っている。住宅地価格の上昇に伴って住宅地価格との価格調整局面が終焉したという側面が強い。</p> <p>・復興庁をはじめ公的機関が空きビルに入居し、空室率の改善が見られる。また、応援の公務員、建設関係者等でホテルの稼働率は高く、飲食店を中心として賑わいがみられる。賑わいは投資に結びついてはいないが、福島駅西口でマンション用地の取得が見られ、東口南方近くでも、マンション付の病院建設と老人介護施設の建設計画がある等、投資需要に復活の兆しが見られる。</p>
	<p>県庁所在都市以外の動向と要因</p> <p>・郡山市 + 3.0% (+0.9%)</p> <p>・前年は上昇12地点、横ばい3地点で、下落0地点であったが、今年も、上昇15地点となった。</p> <p>・駅前のビルに復興関連の事業所や公的機関が入居し、空室率が低下している。飲食店が賑わいを見せ、新規出店もみられる。ホテルの稼働率も高い。また、長年、空きビルであった駅前の百貨店跡地がホテル付きの商業ビルに建替えが決まり、ビルが取り壊された。また、中町の繁華街に立体駐車場が建築中であり、賑わいの創出への期待もたれる。駅前近くの幹線沿いではマンション敷地が高値で取引され、近くには高齢者介護施設が完成した。今年開業した産業技術総合研究所等に関連する投資が期待されていたが、首都圏からの便が良いとの理由で郡山駅の東口に医療用のロボット製造企業が進出することになった。郡山駅周辺では、地元企業も品等の高い中古ビルを取得する等、土地取引が活発化しており、昨年に引き続き上昇となった。</p> <p>・ビッグバレットふくしま、ホテル等の稼働率が震災以前の水準を上回っており、コンベンションシティとしての経済が復活してきている。幹線沿いには店舗の新規出店もあり、中心部の幹線街路に車のディーラーが土地を求めるとの投資が見られた。路線商業地域も値ごろ感が強まっており、底値から上昇に転じた。また、既存商店街では、住宅地価格との調整局面が終焉を迎え下げ止まりから上昇に転じた地点が増加した。</p>
業	<p>・いわき市 + 3.3% (+1.4%)</p> <p>・前年は上昇12地点、横ばい1地点、下落地点0地点であったが、今年も、上昇15地点となった。</p> <p>・いわき駅前では、ホテルの稼働率が高く、飲食店等も賑わっており、ホテルとマンション用地需要があり、駅前及び市役所周辺の商業地の上昇率が高い。</p> <p>・市内の大型観光施設の入込客は順調に回復しているが、海水浴場や沿岸部は、風評被害の影響で観光客の入込は回復していない。いわき市の観光の魅力は漁業と観光との強い連携があり、原発事故によって漁業が壊滅的な打撃を受けたことの影響は大きい。しかし、小名浜港前での土地区画整理事業でキーテナントの進出が決まり、小名浜港と常磐自動車道を直結する道路建設計画が具体化しつつある。常磐自動車道は平成27年3月1日には全線開通予定となった。以上のような小名浜地区では、道路改良に伴う店舗建替えが進展した地点等で上昇した外、泉地区では住宅地の取引の活発な地域にある幹線道路沿い、勿来地区では双葉郡の町役場の開設等の見られた地点で上昇となったが、低価格化した商業地が、背後の住宅地価格の上昇に伴い上昇に転じた地点が多い。</p> <p>・会津若松市 + 0.1% (-0.1%)</p> <p>・前年は横ばいが7地点、下落1地点であったが、今年も、上昇1地点、7地点が横ばいとなった。</p> <p>・中心商店街の象徴であった会津中合(2010年2月)、会津サティ(2009年6月)が閉店し、郊外路線商業地域に顧客が流出し空洞化しているが、長年、空家であった中央大通り沿いのスーパー跡地がドラッグストアに建て替えられ、空洞化してきた中心部に施設が戻ってきた。但し、地価公示のポイントの殆どが市街地中心部にあることから、下落地点が消滅した要因は、住宅地価格との調整局面が終焉しつつあることが大きい。郊外には1地点あるが、大型店の連たんする繁華性の高い路線商業地域であり、横ばいとなった。</p>

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"> 相馬市 -1.6% (-1.7%) 及び南相馬市 -0.1% (-0.5%) 相馬市は前年に引き続き2地点マイナスとなった。南相馬市では上昇1地点、下落2地点が、今年は、上昇、横ばい、下落各1地点となった。 商業地の地点は、相馬市では既存商店街にある地点であり需要は弱く、下落率は縮小させたものの2地点とも下落が継続している。南相馬市ではJR原ノ町駅の東側の飲食店に賑わいがあり、この地域にある1地点が上昇となった。また、既存商業地域の2地点は、住宅地地価並みに低価格化しており、横ばいと下落率縮小となった。 白河市 +1.7% (±0.0%) 横ばい2地点から、上昇2地点となった。 新白河駅近くの地点が、背後の住宅地取引価格との比較で割安感があり、旧中心部の地点も重点的な公共投資や大型スーパーマーケットの開店で賑わいが戻りつつあり、いずれも横ばいから上昇に転じた。 その他 大型店の進出により町村部の既存商店街は空洞化や住宅地化が進行しており、地価の調整局面が継続している。 証券化物件は、2009年～2010年にかけて、郡山駅の東西駅前ホテルが3箇所、売買されて以来、2014年に駅西口のビルが売買されたが、それ以降の動きは見られない。証券化投資は冷え込んでいる。
工業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均では前年の+0.9%に続き、今年は+1.7%とプラスが2年連続した。 福島県内への平成25年の工場進出数は102件と昨年の102と同数となった。平成26年1-3月期は前年同期比 5件であるが、好調を維持しているといえる。これは「福島産業復興企業立地補助金」等を活用していることに加え、再生可能エネルギー、医療機器製造関係等、再生エネルギー関係等の新たな企業立地が進んだためである。また、景気の回復を受け工場拡張も目立った。 震災直後は被災地からの移転需要が見られたが、24年2月頃からは補助金を利用した取引が県内全般で増加した。最近では、再生エネルギー、医療機器の検査施設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工業地需要への期待が膨らんでいる。都市部及びその周辺の工業団地に在庫も減少しつつあり、郡山市では西部第一工業団地の造成が開始される。 <p>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 +1.4% (±0.0%)、会津若松市 ±0.0% (-0.8%)、郡山市 +2.4% (+1.3%)、いわき市 +2.3% (+1.5%)、白河市 +1.7% (+1.3%)、須賀川市 +1.1% (+0.8%) 工場進出件数の多い県北、県中、県南、いわき市等で上昇となった。郡山市では、産業技術総合研究所等の進出で、工業団地の引き合いが増加し、流通関係企業の打診もあるとのことである。いわき市では南部の勿来地区にあった富士通工場跡地に、アパレル会社の物流センターが建設される等、流通施設の進出が見られたことに加え、ロボット産業の集積を目指す「イノベーション・コースト」構想に対する期待が膨らんでいる。 <p>その他市町村</p> <ul style="list-style-type: none"> 「ふくしま産業復興企業立地補助金」の影響は全県に及ぶが、需要にミスマッチとなった工業団地等の在庫が残っており企業誘致政策から上昇地点は見られない。 <p>(その他、特徴的な変動率を示した地域と要因)</p> <ul style="list-style-type: none"> 景気の回復を受け、三春町で大手自動車部品会社が拡張工事を行う等、各地で事業規模の拡大が相次いだ。 郡山第2工業団地に産業技術総合研究所(産総研)が、再生可能エネルギーの研究施設として平成26年4月に開所した。当初は50人体制だが、将来的に地元から雇用する大卒者を加え100人体制にする方針である。また、100haを超える西部第1工業団地の造成が開始された。更に、医療機器開発・安全性評価センターが平成27年度の開設を目指す。医療用機器の開発期間が大幅に短縮されることから、関連産業の集積が期待される。郡山駅近くにロボット会社が進出し土地を取得した。 いわき市に、原発の廃炉で活用するロボット開発の世界最先端地域を目指す「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が具体化してきている。浜通りに火力発電所が3箇所(いわき市、広野町、新地町)建設される計画が具体化してきており、雇用の大きな受け皿として期待が高まっている。 白河市では売れ残りを抱えた工業団地が販売価格を30%値下げする等の状況もあるが、工業の森にヤフーのデータセンターが進出し、規模32haの土地を三菱ガス化学に引き渡した。地元雇用は1000人で2016年度の稼働予定となっている。 除染や原子炉の廃炉等の研究施設「環境創造センター」が三春町、南相馬市に進出する。その外、福島市にふくしま国際医療科学センター、会津若松市に会津大復興支援センター拠点施設が設置された。

(1)住宅地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	+1.2	+2.9	189	50	47	286
福島市	+1.9	+2.7	35	0	0	35
会津若松市	-0.2	+1.5	13	8	3	24
郡山市	+1.4	+3.8	34	5	1	40
いわき市	+4.0	+7.3	71	0	0	71
白河市	-0.1	+0.7	3	5	1	9
須賀川市	-0.5	+0.5	5	6	0	11
喜多方市	-1.6	-1.4	0	1	4	5
相馬市	+0.1	+4.2	3	0	0	3
二本松市	-1.1	±0.0	3	0	3	6
南相馬市	+3.5	+4.5	4	0	0	4

(2)商業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	-0.5	+0.8	47	19	24	90
福島市	-0.5	+0.7	11	7	0	18
会津若松市	-0.1	+0.1	1	7	0	8
郡山市	+0.9	+3.0	15	0	0	15
いわき市	+1.4	+3.3	15	0	0	15
白河市	±0.0	+1.7	2	0	0	2
須賀川市	-0.9	±0.0	1	1	1	3
喜多方市	-2.5	-2.4	0	0	3	3
相馬市	-1.7	-1.6	0	0	2	2
二本松市	-0.7	±0.0	1	0	2	3
南相馬市	-0.5	-0.1	1	1	1	3

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山 - 1 6	郡山市神明町111番11	76,300	+3.8 (+5.0)	利便性の高さや学区の影響等で、根強い需要があり、売り物件があればすぐに売れてしまう。特に、総額を抑えた小規模画地の人気が高い。
	商業地 郡山5 - 1 1	郡山市駅前1丁目112番	326,000	+2.8 (+2.3)	空室率が低下し、事務所、飲食店の新規出店等もあり、投資需要が回復しつつある。また、空ビルや跡地の再利用が進展を見せ、取引も増加している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 いわき - 51	いわき市もえぎ台1丁目25番8	35,000	+17.1 (+11.2)	移転需要が特に旺盛な地域であり、空き画地の減少によって、周辺ミニ開発が高値で取引されている。
	商業地 郡山5 - 7	郡山市麓山2丁目62番外	59,900	+6.8 (±0.0)	長年の地価下落で、周囲の住宅地域よりも価格が低下していたが、利便性の良さが見直され需要が回復してきた。
下落率1位	住宅地 喜多方 - 3	喜多方市字清水台3丁目147番外	17,100	-2.3 (-2.8)	人口減少から全般的に需要が弱い上に、土地区画整理事業による住宅供給が多く、供給過剰の状態が継続している。
	商業地 西会津町5 - 1	西会津町野沢字原町乙2147番1	17,600	-3.8 (-3.7)	過疎化と高齢化に加え、商業中心が道の駅等のある国道49号線沿いに移転し、空洞化して住宅地化が進行している。

福島市について

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 福島 - 2	福島市野田町2丁目189番3	71,300	+2.9 (+1.2)	住宅需要が旺盛である一方、中心部にあって供給が限定されており、上昇傾向が継続している。
	商業地 福島5 - 2	福島市栄町10番2	194,000	+2.1 (±0.0)	地域経済が回復傾向にあり、市場参加者の裾野が拡大している。駅前通りの拡幅計画が具体化している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島 - 2 1	福島市黒岩字北井7番5	47,800	+5.1 (+4.6)	黒岩地区の路線商業地域に近接し、利便性が優れ、近年、住宅地域としての熟成度が高まっている。
	商業地 福島5 - 1 4	福島市三河南町1番11	133,000	+2.3 (±0.0)	背後至近でマンション(56戸、平成28年竣工予定)分譲中であり、加えて福島駅西口駅前広場再整備中でもあり、駅至近のポテンシャルが見直された。

変動率の下段()は、前回地価調査の変動率。

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日立市 平均変動率は-2.5%から-1.7%へやや縮小。郊外の大型店舗への顧客流出により市街地内商業地需要は弱く下落傾向は続くが、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-1.6%から-0.5%へ大幅に縮小。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、市役所の駅前移転への期待及び割安感が出たことから、4地点が±0%となる。 ・ つくば市 平均変動率は昨年と変わらず+0.4%で2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-3.2%から-2.1%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出が続く。 ・ 古河市 平均変動率は-1.0%から-0.5%へ縮小。大型店舗への顧客流出は続くが、背後地との価格バランスにより下落率縮小。駅前商業地では稀少性も見られる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>工業地の存する12市のうち大部分の市で下落率は縮小し、県平均変動率は-2.9%から-2.1%へ縮小した。北関東自動車道が平成23年3月に全面開通し、圏央道の平成27年全線開通予定、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、原子力災害周辺地域産業復興企業立地補助金、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26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42件(前年同期比+75.0%)、工場立地面積69ha(同+52.8%)、県外企業立地件数18件(同+28.6%)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は-3.2%から-2.2%へ縮小。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率は縮小するも継続して下落する。</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"> ・ 日立市 平均変動率は-4.0%から-3.2%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く、日立製作所の事業の統廃合・譲渡・合理化等の影響等により、供給圧力が高い。 ・ 牛久市-1.5%(-1.9%)、龍ヶ崎市-1.6%(-1.6%)、守谷市-1.0%(-1.0%) 県南地区では下落率は2年連続で-1%台の下落率となる。首都圏に近い立地、圏央道の整備の進捗により、物流拠点としての需要を中心として堅調な需要が見られる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土浦市 中心市街地への定住を促す住宅ローン提供を柱とする包括連携協定を常陽銀行と締結(H26.9) ・ ひたちなか市 第3セクターひたちなか海浜鉄道湊線に新駅「高田の鉄橋駅」完成(H26.10) ・ 日立市、北茨城市、高萩市、常陸太田市 国道6号整備へ期成会発足(H26.10) ・ 笠間市 新規立地企業に対し、最大5億円の補助を柱とした企業誘致制度の新設(H26.10) 	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.5	-1.6	20	31	446	497
水戸市	-3.8	-2.5			46	46
日立市	-2.6	-1.7			36	36
古河市	-0.8	-0.5	1	8	16	25
土浦市	-1.9	-0.6	1	7	20	28
つくば市	-0.8	-0.8	7	5	15	27
守谷市	+0.6	+0.2	7	2	4	13

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.2	-2.1	2	13	107	122
水戸市	-4.6	-3.1			17	17
日立市	-2.5	-1.7			8	8
古河市	-1.0	-0.5		2	5	7
土浦市	-1.6	-0.5		4	4	8
つくば市	+0.4	+0.4	2	2	1	5
守谷市	-0.5	±0.0		2		2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 つくば-21	つくば市竹園3丁目5番5	154,000	±0.0 (-)	品等上位、公務員宿舎に近いなど、公務員宿舎代替需要が大きい。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	290,000	-4.9 (-6.4)	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 守谷-3	守谷市百合ヶ丘3丁目字土塔前2661番19	101,000	+2.2 (+2.0)	環境、立地条件等が優り市場性が良好で需要は堅調である。
	商業地 つくば5-3	つくば市竹園1丁目6番1	247,000	+1.6 (+1.3)	背後地の熟成が進み、一等地の供給がほとんどないことによる希少性もあり上昇が続く。
下落率1位	住宅地 城里-1	東茨城郡城里町大字石塚字南行2376番32	15,900	-6.5 (-6.6)	交通利便性が劣り、かつ高齢化率も高いことより、町内需要及び外部からの需要が見られない。
	商業地 城里5-1	東茨城郡城里町大字石塚字杉合1175番5	23,500	-8.2 (-8.6)	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	108,000	-1.8 (-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な下落。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	290,000	-4.9 (-6.4)	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	28,700	-0.7 (-1.0)	調区内の分譲地であり、市街地内の宅地価格に較べて价格的優位性が高い。
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	60,800	-0.3 (-0.8)	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 27 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"> ・23年連続で下落 ・平均変動率は-1.7%と前回と比べて0.8P縮小した。 ・横ばいとわずかに上昇の地点が見られる。 ・今回の特徴としては、消費税増税後の景気の一時停滞は見られたが、景況感の回復傾向を受け、住宅地の平均変動率は-1.7%と下落幅は前年より縮小した。但し、景気回復の地方への波及は実感が少なく、先行きには不透明感がある。県内の市町別に変動率の状況を見てみると、宇都宮市を中心とした県央部（高根沢町）とJR宇都宮線沿線の県南部市町（小山市、下野市）の下落幅は小さい（-0.7%～-1.0%）が、足利市、栃木市、佐野市の県南西部の諸都市は回復傾向が見られるものの下落幅は-2.0%～-2.5%、県北部の諸都市（日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、那須町など）はいまだ残る震災の影響や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若干回復傾向にあるものの-1.3%～-3.5%とやや大きめの下落を見せている。また、那須烏山市、那珂川町及び芳賀郡の町（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、-3.3%～-4.2%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> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮駅東口地区及びその周辺の住宅地は工業団地に勤務する従業員等を中心としたやや所得の高い層の需要が多く、供給も限定的であり、上昇の地点も見られるに至った。中心部至近の利便性の高い住宅地も底値感があり、下げ止まりまたは下落幅は縮小している。一方、市街化区域周辺及び郊外部の住宅地は、選別化の傾向から、下落幅はやや大きい。
	<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、栃木市 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。
宅	<ul style="list-style-type: none"> ・小山市 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3地点、横這い4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、那須町 震災の影響や、主たる産業である観光の不振等から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。 ・大田原市、那須塩原市 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が、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 震災被害の影響、更に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ことから平均変動率は-3.5%で、県内での下落率は大きい。 ・県東部市町（那須烏山市、那珂川町、益子町、茂木町、市貝町） 過疎化・高齢化の影響で需要が低迷しており、平均変動率は、益子町が県内1位の-4.2%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"> ・宇都宮-11、-52、-59、-61 宇都宮駅東口地区及び南東地区の区画整理済の住宅地は利便性、居住環境とも優れ、需要が多く、わずかであるが上昇となった。 ・宇都宮-1、-4、-41、-53 宇都宮-1及び-4は中心部の既成市街地にあつて利便性が高く需要が回復しつつあり、わずかであるが上昇となった。また、同様に中心部の既成市街地等において、横ばい地点は10地点となった。 ・小山市 小山-10、-5、-17 小山駅東口の区画整理済みの住環境・利便性の優れた地域で、比較的高めの取引も見受けられ、需要が堅調であることから、上昇地点となった。また、同様な地域において、横這いが4地点となった。 ・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、上昇となった。 ・足利-22 河南地区の周辺に新興の商業施設の集積する利便性の高い住宅地域であり、下げ止まりつつある。 ・矢板-3 未だ震災の影響による嫌悪感が強いことから、流通性が欠如し地価下落は大きい。 ・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後退しており、下落傾向強い。 ・茂木-1、栃木-19、鹿沼-15 人口減少、過疎化が進行し、需要が減退していることから、下落率は継続して大きい。
地	

商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・23年連続で下落 ・平均変動率は-2.1%と前回と比べて0.9P縮小した。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）は下げ止まりの状況にある。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）の下落率は概ね大きい状況にある。
業	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮中心市街地の高度商業地（最高価格地を含む）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、下落率は縮小しつつも下落は継続している。郊外の大型店舗への顧客の流出に伴う既存商業地の衰退は変わらないが、底値感に景況感及び新たな再開発の動きも加わり、下落幅は縮小している。宇都宮中心市街地、JR宇都宮駅東地区及びその周辺は、住宅用地需要の底上げにより、下げ止まりの状況にある。また、宇都宮市中心市街地の一部商業地については、マンション素地としての需要が認められる。 <p>県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山市、下野市 JR宇都宮線沿線県南部の市は需要の回復傾向が見られ、下落幅はわずかとなっている。 ・足利市、栃木市、真岡市、矢板市 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。（足利5-1、栃木5-2、矢板5-1） ・日光市、那須塩原市、那須町 観光地の衰退、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、地域的に衰退化し下落が続いている。（那須5-1） ・県東部市町（那須烏山市、那珂川町、益子町、茂木町、市貝町） 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。（那須烏山5-1、茂木5-1、市貝5-1、栃木那珂川5-1等）
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"> ・宇都宮5-25 宇都宮駅東地区の区画整理が完了して国道沿いと一体化すると共に、新たな店舗の進出も増加し、商況の改善が見られ、引き続き上昇となる。 ・宇都宮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、横這いとなった。 ・宇都宮5-6 大通り背後の古くからの商業地で、中心商業地の空洞化に伴い下落が続いたが利便性が高く需要の回復が見られる。 ・小山5-2 新興商業地で、背後に住宅地を抱え、集客力のある全国展開チェーン店が集積し、需要は底堅く、下落幅は縮小している。 ・小山5-3 駅東口再開発の進展、熟成、また背後住宅地の回復傾向による影響で横這い。
業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年地価公示と比較して、平均変動率は-2.0%（前年-3.3%）と1.3P下落率は縮小した。 <p>消費税増税後の景気の一時的停滞が見られたものの、景況感の回復傾向を受け、全体的に需要は未だ低迷しているものの下落率は縮小傾向にある。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っては、比較的工場地需要は堅調である。平成26年上期の県内工場立地件数は前年同期比1.8倍であり、そのうちメガソーラーが面積の9割超、件数の6割超となっている。全国順位は、面積・件数ともに3位で、メガソーラーを除くと面積で8位、件数で5位であった。</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、下落傾向が継続している。</p> <p>県央：宇都宮市・鹿沼市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いるものの、需要はやや弱含みである。</p> <p>北関東道沿道：真岡市・壬生町・佐野市・足利市の北関東道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>北関東道IC周辺の工業団地の開発：佐野田沼インター産業団地造成中（佐野市）、佐野インター産業団地拡張造成中（佐野市）、千塚町上河原地区産業団地（栃木市）、電気機器メーカーによるみぶ羽生田産業団地の一括取得等</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 新庁舎建設（平成27年8月完成予定）、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に日光産業団地造成中（平成27年3月完了予定）
- ・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年完成予定）、新石橋病院移転計画
- ・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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.5	-1.7	14	14	284	312
宇都宮市	-1.7	-0.7	9	10	47	66
足利市	-3.1	-2.5	0	0	30	30
小山市	-1.7	-0.9	3	4	18	25
那須塩原市	-3.5	-2.6	0	0	8	8
下野市	-1.0	-0.7	2	0	13	15

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.0	-2.1	1	11	72	84
宇都宮市	-1.9	-0.7	1	10	19	30
足利市	-3.8	-3.3	0	0	5	5
小山市	-1.4	-0.8	0	1	4	5
那須塩原市	-4.4	-3.2	0	0	4	4
日光市	-3.6	-2.1	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 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	112,000	+1.8 (+0.9)	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	321,000	-2.7 (-4.1)	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、事務所ビル等の新規供給はみられず、土地需要は低迷している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下野-3	下野市祇園5丁目6番2	83,000	+2.5 (+2.3)	環境条件に恵まれた人気の高い住宅地であるが、売り物件は少なく供給が限定的である。自治医大駅西側に市庁舎が新築中で、利便性の向上が見込まれる。
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	95,000	+1.2 (+1.0)	区画整理により国道沿線としてのみでなく、JR宇都宮駅東地区としての位置づけもでき、熟成が進み地域性が向上してきつつある。
下落率1位	住宅地 那須烏山-2	那須烏山市小倉字台畑1100番36	15,000	-5.7 (-5.9)	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	33,500	-5.4 (-5.6)	県東の中心市の旧商業地域で、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、継続して下落率が高い。

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	112,000	+1.8 (+0.9)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	321,000	-2.7 (-4.1)	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	112,000	+1.8 (+0.9)	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	95,000	+1.2 (+1.0)	上記と同じ

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.8	-1.6	24	9	202	235
前橋市	-1.8	-0.9	4	3	27	34
高崎市	-1.7	-0.7	12	5	21	38
桐生市	-4.2	-2.8	0	0	21	21
伊勢崎市	-2.1	-1.2	0	1	21	22
太田市	-2.4	-1.1	6	0	24	30

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.2	-1.9	7	2	95	104
前橋市	-2.1	-1.4	0	0	24	24
高崎市	-3.1	-1.5	2	1	16	19
桐生市	-4.7	-3.0	0	0	10	10
伊勢崎市	-2.7	-1.7	0	0	7	7
太田市	-1.0	0.0	4	1	4	9

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-2	高崎市柳川町146番4外	97,000	1.0 (-0.5)	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	347,000	0.6 (-2.8)	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	89,400	2.9 (2.2)	駅近くで、街路条件、接近性に優れ、駅東口圏域の開発計画等から人気高く、需要は強含み。
	商業地 高崎5-14	高崎市栄町11番13外	253,000	3.3 (2.1)	高崎駅東口圏域の開発計画等の影響により、駅東口は発展傾向のため人気が高く、需要は強含み。
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	3,300	-5.7 (-7.9)	北軽井沢の北部域にあって、別荘需要の低下により、地価続落。
	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	10,100	-6.5 (-7.7)	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	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	84,400	0.2 (-0.1)	官公庁に近接した住宅地で、近くの都計道拡幅進行等により街路の系統性が良化し、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	-1.2 (-1.8)	空室率は高いものの、他商業地に対する相対的競争力は優位で、底値圏に近く、下落幅縮小。
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	73,800	1.9 (0.0)	中心部に近い住宅地で、利便性にも恵まれており、需要は強含みで地価上昇。
	住宅地 前橋-34	前橋市南町4丁目21番3外	80,500	1.9 (0.0)	前橋駅徒歩圏の区画整然とした住宅地のため、需要は底堅く、地価上昇。
	商業地 前橋5-8	前橋市昭和町2丁目230番3	64,700	-0.3 (-0.8)	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、地価下落率は縮小している。
	商業地 前橋5-25	前橋市三俣町3丁目2番26	65,900	-0.3 (-1.0)	前橋市北東部やや郊外にあって、背後の住宅地価格との接近により下支えされ、地価下落率は縮小。

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27年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県全体の変動は±0.0%で、前年の+0.3%から0.3ポイント下方に転じ、平成26年度地価調査の±0.0%と同水準である。地価は、平成21年以降、ほぼ5年にわたる景気の回復ないし基本堅調推移を背景に、震災直後の一時期を除き、「下落幅縮小」や「反転上昇」等、上向き推移の基調を示していたが、平成26年以降、この基調に頭打ちが見られる。背景として、ア.消費税増税後の景気の足踏み・下方への局面変化や、イ.増税前に発生した前倒し需要に対応する、引き波的な需要減等があげられる。ただし、依然需要が供給を上回り、地価上昇が継続しているポイント・エリアも見られる等、地域によって、市況にかなりの差異がみられる。</p> <p>・県内の土地取引件数は、平成23年第4四半期以降、平成26年第1四半期まで、対前年同期比増加又は小幅減少で推移したが、消費税増税直後の平成26年第2四半期は、対前年同期比約10%減少し、第3四半期も減少傾向が継続している。増税後の減少幅が大きい地域としては、さいたま市の南部や東武東上線沿線等があげられるが、これらは、増税前の前倒し需要が盛んであったとみられるエリアにも該当し、所謂「反動減」が生じていることが窺える。一方、増税後の半年間で件数が増加したエリアは、大宮区などさいたま市の中央部、埼京線沿線の一部、都心40～50km圏の県西～県中部や、県南東部(スカイツリーライン沿線等)等にみられる。</p> <p>・県内マンション新規発売戸数は、平成26年4～6月期は1025戸・対前年同期比-42.1%、同7～9月期は969戸・対前年同期比-44.2%。従来、県南を中心に、マンションの素地取得が盛んに行われてきたが、目下においては、建築費の高騰や購買層の実質所得の伸び悩み等から、これ以上の値上げは難しいので事業採算の見通しが厳しいとして、用地取得が見合わせとなるケースも生じている模様である。</p>
住	<p>・区市町別の平均変動率(以下「平均変動率」という)は、区部及び市部で+2.1%～-2.3%(その差4.4ポイント)、郡部で+1.5%～-3.0%(その差4.5ポイント)と、かなりの差が生じている。ただし、昨年公示の平均変動率が高かった市区町ほど、今回公示における平均変動率の下方シフトが大きい傾向が見られる等、昨年公示の平均変動率と今回公示における平均変動率のシフト方向は概ね逆相関しており、26年地価公示と比較すると、区市町村別平均変動率の格差は、区市部・郡部ともやや縮小した。</p>
宅	<p>・平均変動率と、埼玉県推計による人口変動との間には、正相関関係が見られ、人口が増えている県南地域の区市町においては、地価が上昇・横這い・乃至小幅下落であるのに対し、人口減少がみられる県北東部・比企地方・秩父地方などの市や町では、下落幅が相対的に大きい。さらに、平均変動率と区市町別65才以上人口比率との間には逆相関関係が見られる。さらに、これらの相関関係は、近時、明瞭となる傾向がみられるので、地域の人口変動や高齢化の進展に対しては継続的な注視が必要である。</p>
地	<p>・需要は、同じエリアならば郊外よりも駅徒歩圏内を指向し、広域的に見ると、都心に近い方面に向く傾向が見られる(二極化・都心回帰)。背景として、買手市場であることや、ことに近年、無料情報誌やインターネット等を媒介として、豊富な不動産情報が取得可能となっていること等を通じて、需要者による物件の選別傾向がより鮮明になっていることがあげられる。ただし、前記のとおり、平成26年に入り、増税前の前倒し需要が殊に盛んであったと見られるさいたま市の南部等であって取引が減少する一方、相対外縁部にあたる都心40～50km圏の県西～県中部等で取引の増加が見られる等、近時の市場の動きは、結果として、この傾向を一部緩和する形となっている。</p> <p>・県北市町の縁辺部等において、安価な中古住宅等の取引が少なからずみられ、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。この背景に、地域の伸び悩み、非正規雇用層の拡大、空家数の増大など、構造的な要因が存する蓋然性も否めず、継続的な注意が必要である。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率+0.9%(26公示+1.4%)。平成26年第2第3四半期の土地取引件数は対前年同期比ほぼ10%減で、前倒し需要の一巡が窺える。南部の浦和区・南区・中央区は、基本的に需要が堅く、平均変動率は+1.2～+1.4%であるが、26公示からはいずれも1ポイント超の上昇幅縮小。大宮区は、利便性や値頃感等もあって平均変動率+2.1%であったが、26公示からは0.5ポイント上昇幅縮小。郊外部の桜区(平均変動率+0.2%)、緑区(同+0.3%)は小幅上昇で26公示からは上昇幅縮小。一方、北部のうち、北区は平均変動率+1.4%の上昇であったが、26公示からは上昇幅縮小。相対郊外部である西区、見沼区、及び岩槻区は、平均変動率-0.2%～+0.5%と、小幅下落ないし小幅上昇にとどまったが、いずれも、26公示と比較して変動幅維持ないし上昇幅若干拡大。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・川越市(+1.0% -0.1%)：上昇地点はなく、旧市街地及び周辺の利便性の良好な住宅地等は、横這い傾向。山田・今福等の郊外部は、小幅下落推移。調整区域内住宅地も、開発期待はなく、小幅下落。</p>

住宅地	<p>・熊谷市(-1.0% -1.0%):熊谷市街地で利便性等に優る地域は、供給が少なく割高な取引も見られ、上昇ないし横這いとなっている一方、縁辺部の妻沼・大里・江南地区は下落傾向が継続(二極化)。</p> <p>・川口市(+0.2% +0.9%):「川口」駅の徒歩圏においては、供給が少なく需要は底堅い傾向にあり、若干上昇。その他の住宅地は、郊外も含め横ばい傾向(二極化)。</p> <p>・所沢市(+1.6% +0.6%):「所沢」「新所沢」「小手指」駅の徒歩圏内等は、増税後も比較的堅調であるが、郊外住宅地は横這い基調、調区内住宅地は小幅下落(二極化)。</p>
商業地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県全体の変動は+0.5%で前年の+0.5%と同じ上昇幅であった。一方、区市町別の平均変動率を見ると、+3.1%~-2.2%(その差5.3ポイント)と、かなりの差が生じている。前年公示における平均変動率は、+3.1%~-2.8%(その差5.9ポイント)であったので、平均変動率における区市町別の格差は今回縮小した。</p> <p>・住宅地と比較して、地価の推移が堅調である背景として、ア商業地の需要層は、事業者や投資家であって、株高・低金利等の政府金融政策の追風を受けやすく、投資性向が依然強いこと、イ消費税増税前の前倒し(駆け込み)需要の反動減が小さいこと、等があげられ、投資物件の利回りにも低下傾向が見られる。</p> <p>・高度商業地等については、店舗売上げの堅調推移、空室率の低下、賃料の堅調推移などの積極要因が認められるが、大半の旧来型商業地は郊外大型店との競合や商圈住民の高齢化等によって低迷を余儀なくされているところ、その地価水準が背後住宅地とほぼ同等の水準にまで下がった結果としての、住宅地価に連動した上昇、乃至底値探り的な下落縮小である蓋然性が高い。</p> <p>・県内の中堅以上の小売・外食業等をはじめとする事業者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、定期借地等が中心となっている模様である。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率+2.0%(前年+1.5%)、対前年比0.5ポイントのプラスとなり、上昇幅が拡大した。ことに中心商業地である大宮区においては、平均変動率+3.1%であった。背景として、ア企業の移転・集約ニーズにより、大宮駅西口地区を中心にオフィス需要が根強いこと、イこのところの金融緩和や金融資産の価格上昇を受け、投資家全般の不動産取得意欲が高まっていること、等があげられ、大宮駅周辺でも投資家による複数の物件取得が見られた。</p> <p>・「大宮」駅周辺は商業地の広がりが小さく、機関投資家向けの適格物件は少ない。一方概ね5億円までの収益物件は個人投資家等の引き合いが根強く、売り希望価格が上昇傾向にあるにもかかわらず、物件の流通速度はかなり速い模様。</p> <p>・「浦和」駅周辺は、東口再開発や鉄道高架化事業が行われたことにより駅の利便性がさらに高まっており、駅前商業地や顧客流入量の多い店舗系の一部地域で、需要が堅調に推移している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・川越市(+2.2% +0.2%):観光客が多い市で、伝統的建造物群を中心に据えた町おこしが功奏。川越観光の入込客数は、平成25年は年間約630万人で過去最高。中心商業地においては、地元投資家を中心に根強い需要があり、利回りの低下傾向もあって依然上昇しているが、上昇幅は縮小。周辺部は、住宅地価格の影響もあり横這い。</p> <p>・熊谷市(+0.4% +0.3%):「熊谷」駅周辺においても、貸ビルの空室が目立ち、賃料も弱含みである。近年ビルは、自己の事業用に建てられるケースが多い。またビルから低層店舗への建替など、「スリム化」方向への利用見直しも行われており、見直し後の収益に相応する投資需要は少なからず認められるが、前年に比べ上昇幅は縮小。</p> <p>・川口市(+0.2% +1.2%):「川口」駅前の商業地は稼働率の改善が見られやや上昇傾向。「西川口」駅周辺はいまだに空店舗が多いが、底値探りの動きもあり概ね横ばい。「蕨」駅周辺や路線商業地も、値頃感等から横ばい傾向。</p> <p>・所沢市(+1.2% +0.6%):中心商業地は、賃料水準・空室率ともに大きな変化は見られず、上昇幅は縮小したが、面大地はマンション素地としての需要が堅調で、商業施設は沿道に出店する状況が続いている。</p> <p>・旧来型の商業地は、前記のとおり、一般に衰退基調であるが、ことに県北部や秩父地方等においては郊外大型店の影響が大きく、駅前のシャッター化等が進んでいる。</p>
工業地	<p>・県全体の変動は+0.5%で、前年の+0.6%から0.1ポイント下方に転じた。圏央道周辺など都内への交通アクセスに優る地域の需要は比較的堅調であるが、県北等にあっては、工場の閉鎖や分譲工業団地の滞留等も見られ、交通利便性等をメルクマールとした二極化が進展する可能性も否めない。</p>

工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内企業立地件数は、2012年度79件でリーマンショック前の水準に戻った後、2013年度も82件の高水準維持、2014年度は第2四半期まで46件。県は、「チャンスメーカー埼玉戦略」を策定し、企業誘致に力を入れる。 ・ 埼玉りそな産業経済振興財団の「県内企業設備投資動向調査」では、「2014年度の設備投資計画あり」とした企業の割合は+59.8%・2013年度比0.5ポイント増であったが、増加幅は2013年度の3.3ポイント増を下回った。設備投資計画額は495億4800万円で、回答企業の2013年度実績比2.9%減少。同財団は「消費税増税に伴い設備投資の前倒しがあったことや、景気の先行きを見極めようとしている企業が多いことが影響している」とする。 ・ 帝国データバンクの調査では、新たな拠点整備を検討する企業が、工場の移転新設を検討している地域としては、海外、愛知県、埼玉県、大阪府、静岡県、千葉県の順であった。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 圏央道(埼玉県内は2015年度開通予定) ・ さいたま新都心第8-1A街区整備(医療拠点)、2015年完成見込で、日赤と小児医療センター移転予定。 ・ 施工中の市街地再開発事業は、2014年3月31日現在、浦和駅西口南地区等の8箇所 ・ 施工中の土地区画整理事業は、2014年3月31日現在、131箇所。(個人等1、組合44、公共団体79、UR7) ・ 大宮駅東口再開発事業開始を見据え、大宮区役所別館の市有地と、大宮合同庁舎の建つ県有地とを交換。 ・ 2014年度末に「JR東北縦貫線」(愛称「上野東京ライン」)開業予定。高崎線・宇都宮線が東京駅まで乗り入れ、東海道本線とも相互直通運転となる。 ・ 埼玉エコタウンプロジェクト...坂戸市、秩父市、東松山市、本庄市、及び寄居町の5市町が事業候補地である「事業推進調査対象市町村」と決定。 ・ 上記に加え、熊谷市等が、市町村独自の取り組みとして、環境配慮のまちづくりを行っている。 ・ 産業団地・工業団地整備...幸手中央・杉戸屏風深輪地区・彩の国資源循環工場(以上県企業局)、飯能大河原(独立行政法人)、久喜清久工業団地周辺地区(ネクストコア・民間)、上里サービスエリア周辺地区(上里町)。 ・ メガソーラの建設が県内各地において見受けられる。

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	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.3	±0.0	276	331	309	916
さいたま市	+1.4	+0.9	79	45	7	131
川越市	+1.0	-0.1	0	37	10	47
熊谷市	-1.0	-1.0	1	6	17	24
川口市	+0.2	+0.9	64	24	0	88
所沢市	+1.6	+0.6	26	15	2	43

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5	+0.5	83	65	47	195
さいたま市	+1.5	+2.0	41	6	2	49
川越市	+2.2	+0.2	3	9	0	12
熊谷市	+0.4	+0.3	2	4	0	6
川口市	+0.2	+1.2	10	3	0	13
所沢市	+1.2	+0.6	7	2	0	9

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 川口 - 20	川口市幸町1丁目14番1	507,000	+2.0 (+0.4)	利便性が高く、マンション需要が根強い
	商業地 大宮5 - 1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,330,000	+5.0 (+5.2)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大宮 - 8	さいたま市大宮区北袋町1丁目283番4	250,000	+3.3 (+3.4)	地域の利便性、周辺開発が活発であること等
	商業地 大宮5 - 1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,330,000	+5.0 (+5.2)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等
下落率1位	住宅地 本庄 - 7	本庄市日の出4丁目1250番151	40,100	-4.5 (-4.5)	高齢化の進行、空家の増加等による需給格差等
	商業地 行田5 - 1	行田市行田4番3	57,500	-3.0 (-2.5)	地域の商業地としての伸び悩み等

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦和 - 2	さいたま市 浦和区岸町3丁目131番1	388,000	+2.6 (+5.0)	高級住宅地で、根強い需要に比して供給は限られている
	商業地 大宮5 - 1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,330,000	+5.0 (+5.2)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大宮 - 8	さいたま市大宮区北袋町1丁目283番4	250,000	+3.3 (+3.4)	地域の利便性、周辺開発が活発であること等
	商業地 大宮5 - 1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,330,000	+5.0 (+5.2)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等

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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・湾岸部、及び内陸部の物流施設用地への旺盛な需要により、前年に引き続き大きな上昇となった。(+0.4% +1.0%) ・物流施設としての用地取得需要は現在でも活発である。湾岸地区だけではなく内陸部でも立地が良ければインターに必ずしも近くない場所でも積極的に買われている。 ・それに反して、生産拠点としての工場用地の新規需要は低く、取引も少ないものの景気回復の期待感、物流用敷地の地価の上昇を受けて、地価は下げ止まり傾向にある。 <p>市川・船橋両市の臨海部工業地帯の動き</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年、大型物流施設適地として大幅な上昇を示している湾岸地域は、本年も引き続き大幅な上昇を示している。市川9-1 (+7.3% +6.8%)、市川9-2(+4.2% +6.6%) 船橋9-2(+3.5% +8.5%) 船橋9-5(+2.5% +7.6%) <p>内陸工業地帯への物流施設参入の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏インター近くのまとまった土地への需要は依然強く、価格水準も前年に引き続き上昇傾向にある。柏9-1(+5.5% +6.6%) ・最近の傾向として、インターから離れた地域にも物流施設が参入している。柏市旧沼南町の「沼南工業団地」、印西市の千葉ニュータウン「泉野地区」「鹿黒地区」、八千代市の「吉橋工業団地」「上高野工業団地」などであり、この傾向は今後も続くものと予測される。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方製造業を中心とする工業地帯内に上昇地点は見られず、下落幅は縮小したものの依然として若干の下落傾向にある。今後景気回復による在庫調整が進めば動きの出る可能性もある。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>地域政策、取り組み等について</p> <p>圏央道一部開通</p> <p>平成25年4月27日首都圏中央連絡自動車道(圏央道)木更津東IC～東金JCTまでの42.9Kmが開通した。これにより、アクアラインを經由して木更津、茂原、東金方面に直結することになった。開通区間内に、市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICの3箇所のインターチェンジが新設された。</p> <p>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。千葉県と茨城県が圏央道で繋がることになった。</p> <p>北千葉道路</p> <p>市川市から成田市を結ぶ延長約45kmの一般国道464号であり、京成成田空港線(成田スカイアクセス線)との一体的な整備が進められている。千葉ニュータウン内(鎌ヶ谷市から印西市鎌苅北交差点)は整備済となり、東京外環自動車道より千葉ニュータウン西側(市川市から鎌ヶ谷市)及び千葉ニュータウンより東側(印西市鎌苅北交差点先から成田市)は未整備区間となっている。なお、印西市印旛日本医大駅付近(いには野(いにわ)の工区)約800mについても、暫定2車線が完成し開通した。</p> <p>東京湾アクアライン通行料金維持の決定</p> <p>ETCを搭載した車を対象に通行料金を引き下げる社会実験は、平成26年3月末で終了したが、平成25年12月20日にすべての車種において、ETCを搭載していれば平成26年4月以降も従来通りの通行料金が維持されることが決定された。現在、料金維持のために千葉県は15億円を負担しているが、今後は国と千葉県が5億円ずつ負担することが決まり、県の負担額は大幅に軽減することとなる。また、圏央道とつながったこと、今回の料金維持の決定により人や物の流れが活発となり、今後も大きな経済効果が期待される。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	±0.0	+0.1	289	265	306	860
千葉市	+0.1	+0.2	56	41	31	128
市川市	+1.0	+0.5	37	17	1	55
浦安市	±0.0	+0.3	10	2	6	18
船橋市	+1.3	+0.8	50	22	5	77
松戸市	+0.2	+0.1	19	26	15	60
柏市	-1.3	-1.1	7	13	55	75
木更津市	+2.3	+3.3	27	4	2	33

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.3	+0.6	82	74	35	191
千葉市	-0.3	±0.0	5	23	6	34
市川市	+1.7	+1.8	10	0	0	10
浦安市	+0.5	+0.7	4	0	0	4
船橋市	+1.8	+1.7	16	0	0	16
松戸市	+0.8	+1.0	13	3	0	16
柏市	+0.2	+0.3	6	6	1	13
木更津市	+1.2	+2.0	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	327,000	+0.3 (+2.8)	千葉県を代表する古くからの高級住宅地。需要に見合う供給がないため供給があれば高値となっている。景気回復の一服感から上昇率は縮小した。
	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	1,500,000	-1.3 (-1.9)	千葉市駅前のロータリーに面する商業ビル。現在都市銀行の支店が入居しているがオフィス需要の減退、商況の衰退に伴い引き続き下落傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 木更津-14	木更津市請西南3丁目33番5	42,200	+9.9 (+9.7)	木更津市街地南東部に位置する区画整理地内の住宅地。地域の熟成に伴い需要が増加し、高値の取引が見られるようになった。地価は上昇局面にある。
	商業地 君津5-5	君津市南子安6丁目21番5	43,100	+6.4 (+3.6)	南子安地区を南北に走行する国道127号線沿いの路線商業地である。近年店舗の進出需要が見られるが、供給が少なく、また価格帯も低いことから価格は上昇基調にある。
下落率1位	住宅地 我孫子-29	我孫子市布佐西町68番13	35,000	-10.9 (-6.4)	被災地の隣接地区であり需要が弱い地域であるが、台風による大規模な水害に見舞われたため、需要は激減し、平成26年に入り価格は急落している。
	商業地 流山5-2	流山市江戸川台東2丁目10番	171,000	-2.8 (-1.7)	江戸川台駅前商店街に位置する店舗兼住宅地であるが、地域の高齢化、衰退に伴い商業地としての活気が見られず、商業地としての需要は著しく低い。

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 千葉中央-19	千葉市中央区新宿2丁目7番21	275,000	±0.0 (±0.0)	京成千葉駅近くのマンションの多い地域。マンション用地に対する需要は依然として強いが、建築費高騰のあおりを受け横這いとなった。
	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	1,500,000	-1.3 (-1.9)	千葉市駅前のロータリーに面する商業ビル。現在都市銀行の支店が入居しているがオフィス需要の減退、商況の衰退に伴い引き続き下落傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 稲毛-1	千葉市稲毛区稲毛台町308番11	252,000	+2.9 (+2.9)	稲毛駅徒歩4分の住宅地。利便性、住環境が良いことから人気があり売り物があれば高値での取引が見られる。
	商業地 稲毛5-1	千葉市稲毛区小仲台2丁目5番17	381,000	+1.9 (+3.0)	JR稲毛駅前の商業地。商業地の範囲が狭いことから供給が無く、価格水準も低いことから、売りに出れば高値の取引となる。前年に比べ景気回復への期待感が薄れたため上昇率は縮小した。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27年地価公示)

東京都区部代表幹事

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p>23区全体の地価動向と要因</p> <p>23区平均変動率はH26公示で+1.8%の上昇であったが、H27公示で+1.9%と+0.1%の上昇となった。概ね昨年と同じ傾向である。</p> <p>アベノミクスによる景気回復、消費者物価指数の上昇傾向の定着、超低金利の継続、住宅ローン減税の拡充とすまい給付金制度が導入されたことから、4月に消費税が8%に引き上げられ戸建・マンションの販売戸数が減少したものの、新築の販売価格・中古物件の価格は概ね値上がり傾向を続けている。H27公示で、横ばい地点は27地点、上昇地点は613地点で、大部分の地点が上昇となった(約96%が上昇地点)。</p> <p>このような堅調なエンド市場に支えられて、都心部のマンション適地の希少性が益々高まっており、マンション素地の価格は上昇傾向で推移している。特に、2020年東京オリンピックの競技会場が集中する湾岸エリア、千代田区番町地区、港区六本木・麻布・南青山地区などの高級マンション地域で高い上昇地点が目立っている。湾岸エリアでは、多数の大規模マンションの販売が順調に進行しており、既存物件の販売も好調である。今後も大規模マンションの開発・販売が予定されている。</p> <p>湾岸エリアの上昇の背景に、オリンピック開催に伴う交通インフラの整備による利便性の向上期待がある。湾岸エリアは、もともと都心に近く、常に安定した需要がある地域で、震災対応型マンションの開発が普及したところに、東京オリンピック開催が決定し、将来の値上がり期待に拍車がかかったと考えられる。</p>					
	<p>都心3区(千代田・中央・港区)の地価動向と要因</p> <table border="0"> <tr> <td>変動率 千代田区</td> <td>+6.3%(前年+6.0%)</td> </tr> <tr> <td>中央区</td> <td>+6.4%(前年+8.7%)</td> </tr> <tr> <td>港区</td> <td>+6.0%(前年+5.9%)</td> </tr> </table> <p>都心3区の地価は、昨年と概ね同程度の上昇率となっている。マンション用地の希少性が高いことから、特に高額マンションエリアで高い上昇率を示す地点が多い。また、東京オリンピックの競技会場が集中する湾岸エリアでも高い上昇地点が見られる。交通インフラの整備などに伴う利便性向上に対する期待が反映していると思われる。</p> <p>その他の区の地価動向と要因</p> <p>都心3区を除いて平均変動率が高いのは、新宿区+3.2%、品川区+4.3%である。一方、北東側の外周区は上昇率が低く、葛飾区+0.6%、足立区+0.5%となっている。</p>	変動率 千代田区	+6.3%(前年+6.0%)	中央区	+6.4%(前年+8.7%)	港区
変動率 千代田区	+6.3%(前年+6.0%)					
中央区	+6.4%(前年+8.7%)					
港区	+6.0%(前年+5.9%)					
	<p>23区全体の地価動向と要因</p> <p>区部平均変動率はH26公示で+2.7%の上昇であったが、H27公示では+3.4%の上昇となり、上昇率が高まった。</p> <p>全ての区が上昇となった。特に、中央区+7.2%、千代田区+5.7%、港区+5.6%、渋谷区+4.6%、品川区+4.3%、新宿区+4.0%の上昇となった。一方、練馬区+0.9%、足立区+1.2%、板橋区+1.3%、葛飾区+1.3%、北区+1.4%、江戸川区+1.4%、荒川区+1.6%の上昇であった。住宅地と同様に、北東側の外周区は上昇率が低くなっている。横ばい地点は1地点、上昇地点は588地点である。殆どの地点が上昇となった。これは、景気回復に伴う事務所拡張需要の顕在化、マンション素地取得競争の激化、不動産投資市場の活況及び各地で進行中の大型プロジェクトの波及効果などが複合的に影響していると思われる。</p> <p>平成26年7 9月期の国内総生産(GDP)の二次速報値(季節調整済、名目)は-0.9%(年率-3.5%)と二期連続のマイナス成長となった。国内需要(民間最終消費支出、民間住宅、民間企業設備、政府最終消費支出など)のマイナスが影響している。</p> <p>このような景気状況の下、大規模オフィスビルの大量供給が続いているものの、事務所拡張需要などが旺盛で、空室が着実に減少し、直近では+5.5%(三鬼商事、東京ビジネス地区(千代田、中央、港、新宿、渋谷区)、11月末時点)まで低下している。現下も事務所需要は堅調で空室率の低下傾向が続いている。事務所移転の理由としては、ビルグレードアップ・BCP対応、立地の改善、業容の拡大などの積極的な理由が中心で、事業の整理などの消極的な理由は減少している。</p> <p>賃料も堅調で、ビルの内容によってバラつきがあるものの、ほぼ都心区の全域で上昇傾向となっている。</p>					

一方、物販等の売上高は消費税増税の駆け込み需要に対する反動から一時的に減少となった。しかし、当初の期待より回復が弱いものの、依然として消費動向の回復基調は継続しているとの見方が一般的である。また、中華圏、アセアンを中心とする外国人観光客の増加が顕著で売上高の増加に寄与している。このような状況から、繁華街を中心とした高度・準高度商業地域でも、地価は上昇傾向となっている。「全国百貨店売上高概況(日本百貨店協会調べ)」によると、平成26年1月～3月の対前年比は、全国が11.0%増、全国都市計が13.2%増、東京が12.3%増であったが、4月～6月の対前年比は、全国が-6.9%減、全国都市計が-6.1%減、東京が-6.3%減となった。その後、7月～9月の対前年比は、全国が-1.3%減、全国都市計が-0.5%減、東京が0.0%であった。4月～6月の減少は消費税増税の駆け込み需要の反動として織り込み済みの範囲内とする受けとめ方が一般的である。7月～9月は都市部でほぼ前年並みに戻った。その後も、回復力に強さを感じないものの、昨年とほぼ同程度の水準で推移している。

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、景気回復傾向や接待費の損金参入枠拡大を受け、徐々に好転している。

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 +5.7%(前年 +4.2%)

中央区 +7.2%(前年 +4.7%)

港区 +5.6%(前年 +4.4%)

「ジャパンオフィスマーケットビュー 2014年第3四半期」によると、平成26年第3四半期の「グレードA(東京全体)」の平均募集賃料は31,900円/坪で対前年比4.2%増額・対前期比0.8%増額、空室率は4.8%で対前年比2.9Ptsの減少・対前期比横ばいとなった。また、「グレードA(丸の内・大手町)」の平均募集賃料は41,800円/坪で対前年比2.7%増額・対前期比1.2%増額、空室率は1.6%で対前年比4.8Ptsの減少・対前期比2.7Pts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、賃料は上昇傾向にある。最近オープンした大規模オフィスビルについても、オープン時に相当程度の入居者が確定していたようである。

商業地

銀座の路面店では、中央通りで月坪15万円から坪30万円程度、並木通りやみゆき通りで月坪15万円から坪20万円程度で賃借されたとの噂が幾つか出ており、賃料の上昇傾向が表面化してきている。また、背後で従来の相場よりも高い取引事例が見られ、地価は上昇している。平成26年秋銀座1丁目に新たに大規模商業施設がオープンし、一段の賑わいが期待されている。さらに今後も、老舗百貨店跡地を中心とした「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」、数多くの商業ビルの建替工事が本格化し、さらなる集積が期待されている。また、銀座7・8丁目エリアの飲食店舗についても徐々に回復している。この様に、銀座地区は全般的に活況である。

また、表参道・南青山では、日本を代表する百貨店グループが原宿竹下通りに「原宿アルタ」を2015年春に、大手不動産会社が明治神宮前駅の近くに「仮称神宮前6丁目プロジェクト」を2015年春にオープンする予定である。また、明治通りの拡幅工事が進められており、一段の集客力のUPが見込まれる。このような状況下、地価は比較的高い上昇傾向を続けている(渋谷-26 +8.2%)。

その他の商業地域の地価動向と要因

(新宿)

新宿駅西口は、古い超高層ビルが多いことから空室率が高止まりする傾向があるが、最近では館内増床が増え、急速に空室率が改善している。「ジャパンオフィスマーケットビュー 2014年第3四半期」によると、「新宿」の空室率は4.3%で対前年比5.2Pts減少で対前期比0.1Pts増となったものの、大幅に改善している。

また、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。特に、平成25年の3月に東横線と副都心線が相互乗り入れし直通運転となったことから、新宿三丁目駅の乗降客が5割近く増加し、商圈が一段と拡大した。また、新宿三丁目の交差点に著名なブランドショップが出店したことで、ファッション性が向上しそうである。今後、平成28年度に新宿駅東西自由通路が完成予定で、一段の回遊性の向上が期待されている。このような状況から、地価は高い上昇を示している(新宿5-24 +10.6%、新宿5-15 +9.3%、新宿5-35 +9.1%)。

(渋谷)

「渋谷ヒカリエ」にIT関連企業が高額賃料で入居するなど、渋谷駅周辺は事務所需要が旺盛である。一方、公園通りや井の頭通りでは路面店の賃料が坪8万円から15万円の高額となっている。この様に渋谷は、事務所系、店舗系ともに人気の高いエリアである。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、地価は比較的高い上昇を続けている(渋谷5-22 +8.6%、渋谷5-14 +7.8%)。

(池袋)

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(豊島5-1 +6.5%)。サンシャイン60通りで平成24年にボウリング・アミューズメント施設がオープン、隣接地にファストファッション店舗をキーテナントとする商業ビルが平成26年3月にオープンした。また、東池袋1丁目8街区内で「WACCA」が平成26年9月にオープンし、徐々に集積度を高めている。なお、池袋はリクルート住まいカンパニーの「2014年 みんなが選んだ住みたい街ランキング関東版」で、昨年の13位から一気に順位を上げ、吉祥寺、恵比寿に次いで3位にランクインした。前述の様な多様な商業集積が評価された面もあると思われる。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

虎ノ門一丁目(港5-39 +9.8%、港5-1 +9.5%)

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、日比谷線の「霞ヶ関」駅と「神谷町」駅の間の新駅を設ける構想が発表されたことなど、地域の活性化が急速に進んでいることに加え、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から、優位性を高めると期待されている。

○品川駅周辺(港5-10 +11.0%、港5-26 +8.6%、港5-4 +8.1%)

リニア新幹線や品川駅～田町駅間新駅計画に伴う大規模開発が予定されており、波及効果に対する期待が高まっている。

23区全体の地価動向と要因

工業地等

円高是正により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、これらの卸売業、及びアパレル関連企業の物流施設に対する需要が旺盛で、地価は上昇傾向を続けているものの、一般景気動向の影響から23区の平均変動率は昨年の+1.5%の上昇から+1.2%の上昇に低下した。区別の平均変動率は、江東区+1.9%、品川区+3.3%、大田区+1.9%、板橋区+0.4%、足立区+0.2%、江戸川区+0.8%であった。

2. 主な区市町村等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

区市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	+1.8	+1.9	613	27	0	640
千代田区	+6.0	+6.3	6	0	0	6
中央区	+8.7	+6.4	8	0	0	8
港区	+5.9	+6.0	20	0	0	20
世田谷区	+1.4	+1.5	77	0	0	77
板橋区	+1.0	+1.1	34	0	0	34
江戸川区	+0.9	+1.1	52	0	0	52

(2) 商業地

区市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	+2.7	+3.4	588	1	0	589
千代田区	+4.2	+5.7	40	0	0	40
中央区	+4.7	+7.2	43	0	0	43
港区	+4.4	+5.6	46	0	0	46
世田谷区	+1.4	+1.9	32	0	0	32
板橋区	+1.0	+1.3	16	0	0	16
江戸川区	+1.3	+1.4	16	0	0	16

3. 上位の価格及び変動率等

[東京区部]

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	千代田区六番町6番1外	3,150,000	+6.4	都心での高額マンションの売れ行きが好調で用地需要も旺盛
	千代田-3			(+6.5)	
上昇率1位	商業地	中央区銀座4丁目2番4	33,800,000	+14.2	路面店を中心とした店舗需要は旺盛で、賃料は上昇傾向
	中央5-22			(+9.6)	
下落率1位	住宅地	港区南麻布4丁目19番1外	2,190,000	+11.2	アベノクス効果等により高級マンションの購入需要が増加し、販売価格も上昇している
	港-16			(+9.4)	
下落率1位	商業地	中央区銀座4丁目2番4	33,800,000	+14.2	路面店を中心とした店舗需要は旺盛で、賃料は上昇傾向
	中央5-22			(+9.6)	
下落率1位	住宅地	練馬区南大泉1丁目191番40	292,000	±0.0	駅利便性、沿線による選別が進む中、駅距離が遠い当地域の住宅需要は相対的に低迷した
	練馬-2			(+1.7)	
下落率1位	商業地	足立区本木北町9番35	244,000	±0.0	大型店舗の出店による競争の激化で、小規模店舗の撤退等で需要の低迷が見られる
	足立5-6			(+0.4)	

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 27 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、昨年へ続き二年連続の上昇となった。なお、上昇幅は、昨年の+1.0%から+0.8%とやや縮小した。

・ 多摩地区(島しょ含む)地区全体で530地点が上昇を示し、昨年の509地点よりやや増加した。横這いは昨年の152地点 137地点とやや減少した。下落地点は、奥多摩、島しょ等の過疎地域や多摩丘陵傾斜地の造成分譲地などに36地点見られる。

・ 市町村別の住宅地平均変動率を列記すると、上昇では1位は武蔵野市の+3.1%、2位は三鷹市の+1.7%、3位は稲城市の+1.6%が挙げられる。上昇の要因としては、住宅地としてのブランド力のある地域での根強い需要、土地区画整理などによる街造りの進展が需要を誘引していることなどが考えられる。

・ 一方、下落では土砂災害等が危惧される山間部の住宅地を抱える青梅市が下落に転じた。島しょ地区も過疎化、観光振興の不振等の影響を受けている大島町、三宅村、八丈町、新島村では依然値下がりが続いている。

主要都市の地価動向と要因

住

<多摩第1分科会> : 武蔵野市(+2.7% +3.1%)、三鷹市(+1.4% +1.7%)、
小金井市(+1.4% +1.2%)、西東京市(+1.7% +1.1%)、

・ この一年間、武蔵野市内の住宅地に対する需要は増加する一方、供給は少なく、住宅地価格はやや強含みで推移している。消費税引き上げの影響で1月～3月は盛況、4月～6月は全般的に需要は落ち込み気味であったが、夏以降は回復に転じた。住宅地の売買は相場の値付けであれば、1～3ヶ月程度で成約し、市場滞留期間は短い。需要者は、贈与税軽減を利用して親からの贈与を受けた30～40代の一次取得者及び40～50代の買替え層が中心である。

宅

・ 三鷹市では野村不動産による建売分譲住宅「プラウドステージ井の頭公園全20戸(井の頭五丁目)」が完売となった。売り出しは平成26年春からで、最後の区画は売出価格が1億2498万円、土地値は77万円/m²、建物は25万円/m²で、ブランド力を背景とした高値の分譲価格である。

・ 西東京市内の主要駅徒歩圏内の稀少性が高い住宅地は、利便性や環境の良さから上昇傾向に衰えは見られない。市内各所で住宅開発が進められていて、戸建分譲はタカラレーベン「レーベンフラッツ武蔵境・全16戸：新町5丁目」、ミサワホーム「リンケージコート田無・全14戸：芝久保1丁目」、兼六土地「兼六パークタウン保谷代5期・全25戸：泉町3丁目」等、消費税増税後も供給は続いているが、戸数、規模等はやや縮小している模様である。

地

<多摩第2分科会> : 府中市(+1.1% +0.9%)、調布市(+1.1% +1.1%)、
狛江市(+0.1% +0.8%)、稲城市(+1.3% +1.6%)

・ 府中市内の住宅地価格は、平成26年1月～平成26年7月までは上昇傾向、平成26年7月以降も引き続き上昇傾向で推移しているものの、上昇幅は鈍化傾向にある。新設住宅着工件数は平成25年2,410件(総件数)で対前年比+1.7%と若干上昇しており、持ち家、貸家が減少している中、分譲住宅が1,132件、対前年比+12%と大きな伸び率となった。これは、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要によるものと思われるが、平成26年4月以降は駆け込み需要の反動もみられ、前年同月比では減少傾向を見せている。

府中駅徒歩4分、南口駅前エリア(宮西町1丁目)に敷地面積3,733m²、地下1階/地上17階建・総戸数231戸の「プラウド府中マークス」が野村不動産(株)により建設され、平成26年4月に全戸完売した。宮西町3丁目に野村不動産(株)が「プラウド府中パサージュ」建設予定。敷地1,407.52m²、RC15階建、総戸数84戸、完成時期2016年1月上旬予定。

・ 調布市内のマンション需要者は、都内に通勤する賃貸居住者による一時取得が主になるが、最寄り駅からバス便の戸建住宅から駅近のマンションに買い換えるシニア層も見受けられる。調布駅及び国領駅周辺のマンションに人気があり、総額6,000万円台のやや高目の価格帯でも取引されている。

・ 稲城市における四半期ごとの新設住宅着工件数は、H26.1～3月期では289件、H26.4～7月期では229件であった。第2四半期について前年同期と比べると169%増と大幅に増加を示したが、7月以降は件数は減少している。多摩ニュータウン内では土地分譲は一段落しているが、これからは若葉台地区で50区画の土地分譲が行われ、また上平土地区画整理事業区域でも、野村不動産により250区画の分譲販売が11月から行われる。

<多摩第3分科会> : 町田市(+0.6% +0.2%)、多摩市(+0.6% +0.5%)

・ 町田市の駅徒歩圏の住宅地では、若干強気の値付けも見られ、取引が成立している一方で、起伏のある地勢や斜面地等の個別性の強い住宅地、画地規模の比較的大きな住宅地、駅距離等の条件の劣る住宅地の需要は未だ弱く、売り物件の在庫もたまりつつあり、駅勢圏、駅利便性、規制を含めた画地条件等の差で温度差が生じている。

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在庫が増加している。

・ 町田市内の需要者は、市内在住の都心へ通勤する30～40代のサラリーマン層等が一次取得者層の中心で、周辺市からの転入も見られる。また、両親宅の近くで子育てをする為の一次取得者層もある。町田駅周辺、玉川学園、鶴川、つくし野、三輪緑山等の敷地規模の纏まった住宅地では高齢者が売主となるケースが増えている。

・ 多摩市の住宅地は、全体では僅かな上昇傾向である。聖蹟桜ヶ丘駅周辺や多摩センター駅周辺の徒歩圏内では、横ばいからやや上昇傾向、その他の徒歩圏内の地域では横ばいの傾向を示している。バス便のエリアや規模がやや大きい物件では横ばいの状況にある。聖蹟桜ヶ丘駅が最寄りの一ノ宮・関戸地区は需要は堅調であり、バス便でも分譲地は根強い人気がある。新築の戸建住宅の総額は、徒歩圏内では4,500万円～5,200万円、一ノ宮の中古戸建では3,500万円～4,200万円が中心価格帯。

<多摩第4分科会> : 小平市(+1.4% +0.8%)、東村山市(+1.7% +0.5%)、東大和市(+1.1% +0.7%)、清瀬市(+1.3% +0.9%)、東久留米市(+1.8% +1.0%)、

・ 小平市の住宅地価格は概ね横ばいから緩やかな上昇傾向で推移し、土地取引件数は前年比微減となっている。取引件数:H23年2,087件、H24年3,135件、H25年2,440件(H25年1～6月1,200件)、H26年1～6月1,150件。建売住宅は供給過剰で100戸超の大型物件の分譲予定もあり、在庫処分のための値下げが常態化していて、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。なお、平成26年4月に鈴木町1のNTT東日本の社宅約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。

・ 東久留米市内では、戸建分譲・宅地分譲が、昨年に引き続き大手・中堅開発業者により市内各地で盛んに行われているが、主としてバス便が利用される地域では供給過剰気味である。マンションについては、今秋以降「ひばりが丘フィールズ1番街・2番街」計300戸が、来春に東久留米駅近くで「プレシス東久留米」20戸、「シティハウス東久留米ステーションコート」50戸が分譲される予定である。駅周辺では需給が逼迫する一方、供給過剰な地域では値下げが見られ、住宅地地価はやや弱含み傾向を見せ始めている。

・ 東大和市内では新築住宅は総額で横ばい傾向にあり、成約価格は敷地規模120㎡程度であれば3,000万円程度がボリュームゾーンである。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(+2.8% +1.1%)、昭島市(+2.8% +1.4%)、日野市(+2.1% +1.2%)
国分寺市(+1.8% +0.9%)、国立市(+2.3% +1.1%)

・ 立川駅南口の駅から徒歩10分圏の区画整然とした優良住宅地については供給不足から高契約率を示していたが、昨年暮れ以降、買い意欲にややかげりが見え、単価の高い取引は少なくなった。総額5千万円を超える物件を求める顧客はやや少ない。「立川断層」は首都直下地震の想定震源域の一つである「立川断層帯」の主要部に当たる。平成26年7月までに掘削調査が実施された結果、これまで今後30年間の地震発生確率はやや高いとされていたが、その切迫性は高くはないとの報告がなされた。

・ 立川駅直結の再開発マンション「プラウドタワー立川」の第1期分譲230戸が即日完売した。坪単価は342万円とこれまでに無い高価格であるが、近年の駅近タワーマンションへの需要の強さを表している。

・ 日野市のJR中央線豊田駅周辺は、多摩平・旭が丘が昔から人気の地区で大手企業の社員等が多く需要は根強い。同地区には平成26年11月のイオン開業前後にマンション及び戸建住宅が延べ800戸超集中して分譲されることから、同地区の地価上昇を一層助長していくものと思われる。

・ 豊田南口は土地区画整理事業が駅前広場となる地区まで進捗しており、平成25年5月に広場に面した地元信用金庫の移転店舗が完成し、また既に高層マンション等の建設が進んでおり、将来の発展を見越した高値の取引も見られる。

住

宅

地

- ・ 京王線高幡不動駅周辺は、同駅が特急停車駅であることやモノレールによる立川方面のアクセスが好まれ需要は強く、区画整理により街造りが進められた高幡地区では、供給が少ないためやや強気の値段設定でも短期で成約している。京王線沿いの丘陵地の大規模造成住宅団地は、敷地が広く総額が嵩むことや急な上り下りが嫌われるため、需要は弱く依然ダラダラとした下落傾向が続いている。開発後40年以上経過し、住民の高齢化も進行している。また丘陵の急傾斜地では土砂災害の恐れが危惧され、需要は冷え込んで地価は下落基調にある。
- ・ 国立市内中心部は住宅の取引が堅調で、なかでも中・東地区は人気が高く、需要に対して供給が少ないために、優良物件は動きが早い。200㎡以上の中規模画地が多く総額が張り需要者が限られることから、上昇率は大きくない。

住

< 多摩第6分科会 > : 青梅市(±0.0% -0.3%)、福生市(+1.0% +1.9%)、
武蔵村山市(+0.2% +0.9%)、羽村市(+0.6% +1.4%)、
あきる野市(+0.2% +0.5%)、瑞穂町(±0.0% +0.7%)、
日の出町(+0.1% +0.4%)

- ・ 主な需要者は30代の若いファミリー世帯であり所得水準も概して高くなく、低価格志向が強い。それら低価格志向の需要は、従来は駅接近性などに劣る地域に向かっていたが、地価下落が続くなかで少しずつ駅近くなど優良な地域にシフトしてきており、現在は相対的に中程度以上の利便性や街並みを有する地域に需要が集まってきている。このため中程度以下の地域は低価格であっても確実な需要が期待できないので、戸建分譲業者も事業用地として仕入れなくなり、取引は停滞している。

- ・ 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。例えば青梅市根ヶ布団地などは、駅や店舗に近くないうえに、急傾斜で密集感もある古い造成団地であり、需要は流出傾向にあって地価は下落している。
青梅市梅郷地区は、観光名所の要素がある住宅地域であるが、病害対策として梅の木が伐採されることになり、今後は厳しい土地需給状況に陥っていく可能性がある。

宅

< 多摩第7分科会 > : 八王子市(+0.2% +0.4%)、

- ・ 住宅地は大半が横這いないしは若干の上昇傾向であるが、バス便利用の郊外北西部エリアもほぼ横這いに転じ底値感が現れ始めてる。ただし、市街化調整区域内宅地の地価は縮小しつつも依然下落傾向にあると推察される。

- ・ 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微増の傾向もみられる。需要は安定し、地主等による土地の売却希望価格は上昇傾向もみられる。中心部では利便性の良さからマンション開発が活発化している。

- ・ 八王子市内での新築分譲マンションの供給は、特にJR八王子駅周辺で増加している。駅至近の条件の良い物件は数ヶ月で完売しているが、やや条件の劣る物件は完売に時間を要している。JR八王子駅・京王八王子駅・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。最近発売された『プラウド八王子明神町』(総戸数56戸)は即日完売しており、立地・規模等の条件が良ければ4,000万円台前半でも需要があることを示している。また今年5月には野村不動産が子安町一丁目で大規模マンション『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3,200万円・戸当たり65～84㎡程度)の分譲を開始しており、販売後1ヶ月の成約率は60%程度に過ぎず、やや陰りも見られ、今後の売行き動向が注目されている。

地

- ・ めじろ台は地区計画(最低敷地面積160㎡)等により総額が嵩むことから早期の成約は困難な傾向にある。地価水準も下げ止まりを見せているが、高齢化の進行に歯止めがきかない。

< 島 しょ > : 大島町(-12.9% -2.6%)、新島村(-1.5% -1.5%)、神津島村(±0.0% ±0.0%)
三宅村(-1.1% -1.1%)、八丈町(-1.6% -1.2%)、小笠原村(+0.9% ±0.0%)

- ・ 大島町は人口減少、高齢化や産業の衰退に加え、平成25年の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。取引は住民の個人間取引が殆どである。元町地区に近い北の山地区は、利便性が比較的良好で割安であることに加え、緩やかな地勢で災害に対する安全性も認識されたため、今後、同地区へ需要がシフトする事も予想される。

- ・ 小笠原村扇浦地区での村による分譲地が、平成25年10月に応募条件を変更のうえ再募集されたが、まだ20%程度が残っている。

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、昨年に続き二年連続の上昇となった。上昇幅率は、昨年の+1.2%から+1.3%とやや拡大傾向にあるが、これは主に収益力の高い駅前商業地が牽引したため、多くの商業地は昨年を下回る上昇である。

・ 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見られた。

・ 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2億円から3億円の収益物件を中心に需要が徐々に戻りつつあり、下落から上昇に転じつつある。

主要都市の地価動向と要因

<多摩第1分科会> : 武蔵野市(+3.0% +3.4%)、三鷹市(+1.4% +1.6%)、
小金井市(+1.1% +1.2%)、西東京市(+1.3% +1.3%)、

・ 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10月3日にオープンし、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10月31日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。吉祥寺駅周辺ではこれら商業施設の集積と駅南北を繋ぐ自由通路の開通等と相俟って、吉祥寺を訪れる消費者の回遊性が増すものと予測される。

・ 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。

・ 三鷹市の商業中心は三鷹駅南口であるが、多摩地区内における著名な商業地域である吉祥寺に客足が流れる傾向にあることから、日用品等の消費が需給の中心となっている。東八道路沿いには、量販店、郊外型レストラン等の大型店舗が集積している。

<多摩第2分科会> : 府中市(+1.5% +1.5%)、調布市(+2.3% +2.5%)、
狛江市(±0.0% +0.7%)、稲城市(+0.9% +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。しかしながら、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、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。

・ 狛江市・稲城市においては、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。しかしながら、好立地の物件については、値頃感もあり、1階店舗の空室状況がやや改善している。今後もマンション開発、戸建分譲等は増加するものと思われるなか、若い世帯の増加が予測されることから、将来的には店舗の売上げも期待される状況にある。

<多摩第3分科会> : 町田市(+1.4% +1.1%)、多摩市(+0.8% +0.1%)

・ 町田駅周辺の商業地域では、この4～5年、市場での大型物件の取引は殆どなかったが、1年半ぐらい前から、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、底値感があるなか、割安感から地価はやや上昇している。また、投資家の動きも見られる。その他の地域は、駅近の事業用地の需要は強くなく、マンションへの転化や戸建への転化が見られる。幹線街路沿いは、大手店舗事業者による定借がほとんどで、購入は少なく、その為、価格は概ね横ばい状態である。

・ JR町田駅前の商業施設「町田ジョルナ」(昭和51年オープン)が総額60億円で売却され、平成27年1月に引き渡しされる。一部区画についてはリースバック。また、譲渡先との間でテナント運営管理業務委託契約を締結し、譲渡人が引き続き運営及び管理を行う予定。

商

業

地

・平成25年11月の中心市街地通行量調査によれば総通行量は2年連続の減少となった。地点別では、市街地東端方面のミーナ入口前(ターミナル側)、原町田一丁目市営駐車場前、セブンイレブン原町田三丁目店前が減少率30%以上と高く、続いて、土方園前、オカダヤ横、湘和会堂前、ジョルナ前が10%以上の減少。

・小田急百貨店町田店の直近3ヵ月間の売上高は、6月3,296百万円(対前年比 - 9.3%)、7月3,181百万円(対前年比 - 10.1%)、8月2,208百万円(対前年比 - 20.6%)となり、4月の消費税増税以降5ヵ月連続のマイナスとなった。消費税増税前の3月には駆け込み需要から前年比 + 24.9%の売上となったが、6月以降3ヵ月連続の減少で、特に7月から8月にかけては、大幅な減少となった(- 10.1% - 20.6%)。新宿店では、5月以降減少幅を縮小しており(5月 - 5.3% 6月 - 4.3% 7月 - 3.6% 8月 - 1.1%、いずれも対前年比)、町田店の動向とは大きく異なっている。

<多摩第4分科会> : 小平市(+1.3% +0.6%)、東村山市(+1.2% +0.5%)、東大和市(+0.7% +0.5%)、清瀬市(+1.6% +0.9%)、東久留米市(+1.2% +0.5%)、

・小平市内の商業は花小金井駅、小平駅、一橋学園駅周辺といった主要鉄道各駅を中心とした近隣商業型が中心で、中核的な商業地の熟成は認められない。立地条件等に劣る商店街では空き店舗がみられる。一方、青梅街道、府中街道、小金井街道等の幹線道路沿いに、周辺住民を対象とした郊外型の路線商業施設の出店が増加している。

・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つ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。

・東久留米市内の商店街は、従来からの東久留米駅北口商店街、東久留米駅の西側・東側の商店街、滝山団地内の商店街、ひばりが丘団地を背後地とする商店街などが挙げられるが、近時はモーターレーゼーションの進展とともに街道沿い及びその周辺に大型駐車場を備えたスーパー、量販店等の進出が見られ、平成25年4月23日、イオンモール東久留米(敷地面積約55,700㎡、商業棟約64,900㎡、売場面積28,290㎡)が南沢5丁目地区にグランドオープンした。

<多摩第5分科会> : 立川市(+2.7% +4.1%)、昭島市(+1.6% +1.0%)、日野市(+1.6% +1.8%)、国分寺市(+1.4% +1.3%)、国立市(+0.8% +0.4%)

・立川駅前商業地では、大規模商業施設の開業又は改装が目白押しの状況にあり、平成26年4月にはIKEA立川(延床約85,000㎡)が開業、平成27年秋開業予定の「ららぽーと」、平成27年度中に竣工予定の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)、老舗デパートのフロム中武が2015年に全面改装オープンするとのことで、繁華商業地として更なる発展が期待されている。

・立川駅北口の国有地跡地の処分地(入札)に、立川相互病院・学校法人等の7法人による複合施設の建設を発表。1.5haの区域に病院・薬局・専修学校・事務所・駐車場からなる複合施設を建設するとともに、サンサンロード沿いに市の地区計画に則り、飲食・物販等の施設を造る予定(立川都市軸A1南地区プロジェクト、2014年10月2日起工)。12階建延床面積46,000㎡(2016年12月完成予定)。

・JR豊田駅北口では平成26年11月に「イオンモール多摩平の森店」が営業開始され、豊田駅周辺商業地の繁華性は高まるものと期待される。豊田駅周辺では居住人口が増えることから、これに伴い一層店舗需要は増加するものと見込まれる。また相続税対策の柱としての収益物件を購入する個人投資家の需要は旺盛で、土地区画整理地域やイオンモール開業予定のJR豊田駅周辺の商業地はかなりの高値で取引されている。

・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、平成25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。この既存建物の取り壊しによって立ち退きを迫られた店舗等の移転需要が駅周辺では多く、また事業による発展期待と相まって、地域の小規模店舗ビルの取得需要はやや過熱気味である。

商	<p>< 多摩第6分科会 > : 青梅市(+0.3% +1.0%)、福生市(+0.9% +1.6%)、 武蔵村山市(±0.0% +0.7%)、羽村市(+1.2% +0.6%)、 あきる野市(+0.7% +0.7%)、瑞穂町(±0.0% +1.3%)、 日の出町(% ±0.0%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗や事務所に対するテナント需要は引き続き強くなく、賃料は弱含みで推移しており、商業地の収益力は低下し続けている。一方で、不動産投資意欲の高まり(賃料収入を期待した収益物件取得需要)は顕著であり、取引利回りは低下(取引価格は上昇)傾向にある。青梅市を初めとする西多摩地区では住宅地よりも商業地の方が地価は強含みであるが、これは住宅地と商業地の質的な違いによるものというより、商業地の方が駅に近く街路も優れる土地が多い為である。テナント集めに苦労しそうな物件であっても、商業地の有するプラス要因(駅への接近性に優れることや街路が優れることなど)が評価されて、価格上昇につながっている。 ・ 従来の駅前商店街は概して衰退傾向にあり、幹線道路沿いの大型店などに顧客は流れている。平成26年9月、青梅市新町の圏央道青梅IC近くに大規模ショッピングセンター(ワンフロアで衣食住すべての買い物ができる)がオープンした。
業地	<p>< 多摩第7分科会 > : 八王子市(+0.4% +0.9%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子市の中心商業地は、売り物件が少ないにも関わらず、商況が依然として厳しく、成約価格の上昇に結びついていない。八王子駅前周辺の需要は根強いが、限られた範囲であり、周辺の商業地に対する需要はあまり強くはない。北口駅ビルのリニューアル、南口再開発ビル、マルベリーブリッジの延伸工事完了等の影響も限定的であり、周辺までは目立った波及効果は現れていない。 ・ 八王子インター北土地地区画整理事業は、平成27年度末事業終了予定でショッピングモール誘致を予定している。また八王子駅南口JR貨物所有地には、住友不動産による住宅商業複合施設が平成30年に完成予定。高層マンション(200戸)低層部には1万㎡の商業施設を配置する計画。 ・ 八王子市内のオフィスは、賃貸面積が30～50坪、賃料5,000～10,000円/坪が過半を占めている。オフィス賃料は底這い状態で推移しているが、ここにきて引き合いが少しあるような状況で、需要に変化の兆しがある。空室率は15～16%程度で推移していたが、最近、サザンスカイトワーの事務所が埋まったことで13.5%に改善している。 <p>< 島 しょ > : 大島町(-14.8% -5.2%)、新島村(-1.1% -1.1%)、神津島村(±0.0% ±0.0%) 三宅村(-0.9% -0.9%)、八丈町(-0.6% -0.3%)、小笠原村(+2.7% ±0.0%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小笠原では店舗や民宿等が営業可能な父島の大村地区、母島の元地集落内での土地取引水準は依然として高位にある。ただ、ここにきて観光客数が対前年度比20%程度減少していることから、今後の動向には注視が必要となっている。
工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	+1.0	+0.8	530	133	30	693
武蔵野市	+2.7	+3.1	16	0	0	16
府中市	+1.1	+0.9	36	0	0	36
町田市	+0.6	+0.2	30	38	6	74
小平市	+1.4	+0.8	28	0	0	28
立川市	+2.8	+1.1	26	0	0	26
青梅市	±0.0	-0.3	7	5	14	26
八王子市	+0.2	+0.4	54	59	3	116

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	+1.3	+1.4	141	19	0	160
武蔵野市	+3.0	+3.4	11	0	0	11
府中市	+1.5	+1.5	9	1	0	10
町田市	+1.4	+1.1	11	5	0	16
小平市	+1.3	+0.6	8	0	0	8
立川市	+2.7	+4.1	8	0	0	8
青梅市	+0.3	+1.0	5	0	0	5
八王子市	+0.4	+0.9	13	5	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	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	782,000	+4.3 (+4.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	4,520,000	+5.1 (+4.6)	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-1	吉祥寺本町4丁目1839番23外	585,000	+4.8 (+3.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 立川5-6	錦町2丁目86番1	1,550,000	+8.4 (+3.6)	年々商業集積が高まりつつある立川駅近くの商業地域。
下落率1位	住宅地 東京大島-1	元町4丁目4番9	13,600	-3.5 (-24.2)	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。
	商業地 東京大島5-1	元町1丁目9番4	45,800	-5.2 (-14.8)	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	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	782,000	+4.3 (+4.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町1丁目2073番2内	4,520,000	+5.1 (+4.6)	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-1	吉祥寺本町4丁目1839番23外	585,000	+4.8 (+3.9)	吉祥寺駅を最寄りとする人気の住宅地で高値取引も見られる。
	商業地 立川5-6	錦町2丁目86番1	1,550,000	+8.4 (+3.6)	年々商業集積が高まりつつある立川駅近くの商業地域。
下落率1位	住宅地 青梅-12	根ヶ布2丁目237番214	51,900	-2.8 (-0.6)	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)	郊外路線商業地域で、店舗需要は低調である。

変動率の下限()は、前回基準地の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(神奈川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	県全体の地価動向 ・神奈川県全体では前年の上昇幅をやや縮小させたが、ゆるやかな上昇基調は変わらず、H27年地価公示では前年+0.6%に対し、0.2ポイント縮小し、県平均で+0.4%の上昇となった。 ・富裕層の高額物件に対する需要や大手企業の業績が大きく伸びる一方で、増税後は個人所得が伸びず住宅取得意欲が低下する等、アベノミクスの景気回復への停滞感が見られ不動産市況には一服感がある。 ・継続地点数1,121地点のうち、上昇地点が551地点(全体の49.2%)、横ばい地点が292地点(全体の26.0%)、下落地点が278地点(全体の24.8%)となり、約75%の地点が横ばい、上昇となり、地価上昇が継続している。 ・都心への接近性に恵まれている地域及び最寄駅へ徒歩圏内の利便性の優れた地点で、値頃感及びその希少性等から需要が強く、上昇地点乃至は横ばい地点が多くなった反面、県西エリアや三浦市などでは下落が続いており、物件の選別化による2極化傾向が依然として強く顕れている。									
	県庁所在地・横浜市の地価動向 ・前年+1.7% H27+1.5%と0.2ポイントの縮小。 ・継続地点数391地点。上昇地点305地点(78.0%)、横ばい地点80地点(20.5%)で、下落地点6地点(1.5%)。 ・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上昇が継続しているが、上昇幅を縮小している区が多い。 <table border="0"><tr><td>神奈川区 1位 前年+2.5% H27+2.9%</td><td>青葉区 6位 前年+2.4% H27+2.1%</td></tr><tr><td>中区 2位 前年+2.6% H27+2.6%</td><td>鶴見区 7位 前年+2.4% H27+2.0%</td></tr><tr><td>都筑区 3位 前年+3.0% H27+2.5%</td><td>南区 8位 前年+2.2% H27+1.6%</td></tr><tr><td>港北区 4位 前年+3.0% H27+2.4%</td><td>港南区 9位 前年+1.9% H27+1.3%</td></tr><tr><td>西区 5位 前年+2.4% H27+2.2%</td><td>戸塚区 9位 前年+1.0% H27+1.3%</td></tr></table> ・泉区+1.2%、緑区+1.0%である。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。	神奈川区 1位 前年+2.5% H27+2.9%	青葉区 6位 前年+2.4% H27+2.1%	中区 2位 前年+2.6% H27+2.6%	鶴見区 7位 前年+2.4% H27+2.0%	都筑区 3位 前年+3.0% H27+2.5%	南区 8位 前年+2.2% H27+1.6%	港北区 4位 前年+3.0% H27+2.4%	港南区 9位 前年+1.9% H27+1.3%	西区 5位 前年+2.4% H27+2.2%
神奈川区 1位 前年+2.5% H27+2.9%	青葉区 6位 前年+2.4% H27+2.1%									
中区 2位 前年+2.6% H27+2.6%	鶴見区 7位 前年+2.4% H27+2.0%									
都筑区 3位 前年+3.0% H27+2.5%	南区 8位 前年+2.2% H27+1.6%									
港北区 4位 前年+3.0% H27+2.4%	港南区 9位 前年+1.9% H27+1.3%									
西区 5位 前年+2.4% H27+2.2%	戸塚区 9位 前年+1.0% H27+1.3%									
宅	政令指定都市・川崎市の地価動向 ・前年+1.4% H27+1.1%と0.3ポイントの縮小。 ・継続地点数161地点。上昇地点136地点(84.5%)、横ばい地点22地点(13.7%)、下落地点3地点(1.9%)。 ・都心への接近性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+0.4%(前年+0.7%)、幸区+1.2%(前年+1.6%)、中原区+2.0%(前年+3.0%)、高津区+1.3%(前年+1.8%)、多摩区+1.1%(前年+1.2%)、宮前区+1.1%(前年+1.4%)、麻生区+0.9%(前年+0.7%)と全ての区で上昇を示したが、麻生区を除きその他の区は上昇幅を縮小している。									
	政令指定都市・相模原市の地価動向 ・前年+0.6% H27+0.3%と0.3ポイントの縮小。 ・継続地点数89地点。上昇地点41地点(46.1%)、横ばい地点35地点(39.3%)、下落地点13地点(14.6%)。 ・相模原市では緑区+0.3%(前年+0.5%)、中央区+0.2%(前年+0.4%)、南区+0.5%(前年+0.7%)で、全区で上昇を示した。旧都部を含む緑区でやや高い上昇率を示したのは、橋本駅周辺はターミナル駅としての利便性に加え、リニア駅開業等による発展的期待感によりやや高い上昇を示したことによる。									
	その他都市の地価動向 ・その他の市町村では三浦半島と県西部地区で下落した反面、湘南地区と県央地区の一部で上昇を示した。 ・人口減少、高齢化等が進んでいる県西部で比較的大きな下落率となっており、なかでも山北町が-4.7%(前年-4.7%)と高い下落率を示したほか、三浦市でも-5.8%(前年-4.1%)と神奈川県で最も高い下落率を示した。									
	特徴的な変動率を示した地点 ・横浜で最も高い変動率を示した区は神奈川区で、10地点が3%以上の上昇を示している。特に、神奈川-14及び神奈川-18はともに+3.8%で、上昇率が高いものとなっている。また、郊外型のベッドタウンで人口減少が見られる戸塚-15、-18、港南-6、-20、横浜栄-11、横浜泉-17でマイナス変動となっている。 ・川崎市内で最も高い変動率を示したのは開発が進み、利便性等から市場競争力が認められる武蔵小杉駅徒歩圏にあるマンション地の中原-12であり、+5.1%(前年+8.5%)を示した。 ・戸建住宅のうち県内で最も高い変動率を示したのは横浜中-6であり、+6.3%(前年+4.7%)、次いで、港北-15の+5.1%(+4.1%)で横浜市内が、上昇率第1位、第2位となっている。いずれも、アベノミクスの恩恵を受ける富裕層需要が見込まれる地域で、高額所得者の住宅取得が堅調であることによるものである。 ・建築費の高騰を受けて、湘南地域の沿岸部、県央等のマンション用地(藤沢-43、-51・鎌倉-34、相模原中央-21、横須賀-43、)でマイナス変動を示した。									

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6	+0.4	551	292	278	1,121
横浜市	+1.7	+1.5	305	80	6	391
川崎市	+1.4	+1.1	136	22	3	161
相模原市	+0.6	+0.3	41	35	13	89
藤沢市	+0.6	+0.5	25	26	3	54
横須賀市	-1.2	-1.4	0	8	49	57

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.5	+1.4	208	59	49	316
横浜市	+2.4	+2.4	138	2	0	140
川崎市	+3.4	+2.8	48	0	0	48
相模原市	+0.3	+0.4	7	9	3	19
藤沢市	+0.1	+0.2	4	13	0	17
横須賀市	-1.0	-0.9	0	0	16	16

(3) 工業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9	+1.0	39	11	10	60
横浜市	+1.8	+1.9	18	1	0	19
川崎市	+1.7	+1.7	4	1	0	5
相模原市	+1.0	+1.1	4	2	0	6
藤沢市	±0.0	±0.0	0	3	0	3
横須賀市	-1.3	-1.6	0	0	4	4

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	535,000	+5.1 (+8.5)	武蔵小杉駅から徒歩圏の共同住宅地域で、需給のバランスから価格は上昇傾向で推移している。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	8,700,000	+6.9 (+6.0)	横浜駅前に位置し繁華性が高く、需要は高い。
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	520,000	+6.3 (+4.7)	高級住宅地域内の街路修景等優れる街区にあり、需要は底堅い
	商業地 中原5-2	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	1,270,000	+8.5 (+11.4)	武蔵小杉駅至近で、大型商業施設の開業が相次ぎ、商業集積の期待から上昇。
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	69,000	-8.6 (-5.6)	条件の良否による二極化の進行、市の流出人口増加に伴う住宅需要の減退から下落幅は拡大。
	商業地 三浦5-2	三浦市三崎4丁目38番13	106,000	-6.2 (-5.0)	地域の人口減少高齢化に伴う地域の衰退傾向はさらに進み下落幅は拡大した。

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	520,000	+6.3 (+4.7)	高級住宅地域内の街路修景等優れる街区にあり、需要は底堅い
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	8,700,000	+6.9 (+6.0)	横浜駅前に位置し繁華性が高く、需要は高い。
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	520,000	+6.3 (+4.7)	高級住宅地域内の街路修景等優れる街区にあり、需要は底堅い
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	8,700,000	+6.9 (+6.0)	横浜駅前に位置し繁華性が高く、需要は高い。

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	535,000	+5.1 (+8.5)	武蔵小杉駅から徒歩圏の共同住宅地域で、需給のバランスから価格は上昇傾向で推移している。
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	3,120,000	+6.8 (+10.6)	高度商業地の需給動向が好調であり、投資資金の調達状況等から、地価は上昇傾向で推移。
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	535,000	+5.1 (+8.5)	武蔵小杉駅から徒歩圏の共同住宅地域で、需給のバランスから価格は上昇傾向で推移している。
	商業地 中原5-2	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	1,270,000	+8.5 (+11.4)	武蔵小杉駅至近で、大型商業施設の開業が相次ぎ、商業集積の期待から上昇。

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	244,000	+1.2 (+1.3)	相模大野駅周辺は、交通・生活利便性が高い中で、希少性と住環境を伴い需要が強い。
	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	930,000	+0.4 (+0.7)	相模大野駅中心商業地で、希少性があり需要は堅い。再開発影響も見込まれる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 相模原緑-6	相模原市緑区橋本6丁目249番18	210,000	+3.4 (+2.5)	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	250,000	+5.0 (+3.0)	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。

工業地等	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>工業地の平均は平成6年に下落に転じてから、22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、下落率は前年比で0.3ポイント縮小し、-2.0%となった。</p> <p>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等と要因</p> <p>新潟市の平均変動率は-1.6%から-1.3%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等と要因</p> <p>平均変動率は長岡市が-2.8%から-2.4%、上越市が-3.7%から-3.4%と共に下落率が縮小した。県内の消費は底堅く推移しており、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複合ビル(9階建)の再開発構想は未だ具体化していない。</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27年度の完成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>	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0	-1.7	8	31	256	295
新潟市	-0.8	-0.7	8	27	67	102
長岡市	-1.7	-1.3	0	1	44	45
上越市	-2.3	-2.2	0	1	34	35
三条市	-3.2	-2.5	0	0	7	7
柏崎市	-3.4	-3.0	0	0	5	5
新発田市	-2.1	-1.7	0	2	11	13

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.1	-2.8	2	7	88	97
新潟市	-1.4	-1.2	2	6	24	32
長岡市	-3.4	-2.9	0	0	12	12
上越市	-3.4	-3.2	0	0	8	8
三条市	-4.0	-3.6	0	0	2	2
柏崎市	-4.4	-3.6	0	0	2	2
新発田市	-3.5	-3.1	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)	中心商業地域背後の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	555,000	-1.2 (-1.1)	オフィス需要の低迷(高空室率、賃料下落)や、一昨年来、堅調であった背後商業地取引の鎮静化等の影響から、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-15	新潟市中央区網川原1丁目170番24	83,000	+1.2 (+1.2)	利便性と居住環境との調和のとれた新潟駅南地区(鳥屋野地区)の住宅地域である。周辺で区画整理による環境整備が進んでいることもあり、宅地需要は堅調。
	商業地 新潟中央5-10	新潟市中央区東大通1丁目148番	196,000	+1.6 (+3.2)	一昨年より収益物件用地としての取引が活発なメインストリート背後地域であり、春以降徐々に取引が沈静化しつつあるが、宅地需要は依然として堅調。
下落率1位	住宅地 佐渡-6	佐渡市八幡町字西方82番外	19,900	-6.1 (-6.2)	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住宅地域であり、宅地需要が相当に乏しい。
	商業地 佐渡5-1	佐渡市両津夷字海方67番	35,400	-7.3 (-7.5)	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り、宅地需要が相当に乏しい。

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 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	±0.0 (±0.0)	中心商業地域背後の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	555,000	-1.2 (-1.1)	オフィス需要の低迷(高空室率、賃料下落)や、一昨年来、堅調であった背後商業地取引の鎮静化等の影響から、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-15	新潟市中央区網川原1丁目170番24	83,000	+1.2 (+1.2)	利便性と居住環境との調和のとれた新潟駅南地区(鳥屋野地区)の住宅地域である。周辺で区画整理による環境整備が進んでいることもあり、宅地需要は堅調。
	商業地 新潟中央5-10	新潟市中央区東大通1丁目148番	196,000	+1.6 (+3.2)	一昨年より収益物件用地としての取引が活発なメインストリート背後地域であり、春以降徐々に取引が沈静化しつつあるが、宅地需要は依然として堅調。

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 27 年地価公示)

(富山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>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22年連続で下落が続いているが、下落率は昨年より大きく縮小した(-0.7 -0.2)。 ・県内地価動向の特徴は11市町村で下落率が縮小または横這いとなり、富山市(-0.3 +0.2)は上昇地点の増加により平均地価が上昇に転じた。また、砺波市(+0.7 +0.7)は昨年同様上昇を維持している。下落幅が拡大したのは滑川市(-0.6 -1.0)及び入善町(±0 -0.2)である。 ・県内一円1時間交通圏というコンパクトな県で利便性が高く、工業生産も活発な県であるので、勤労者世帯等の需要層が存在し、暦年の地価下落により価格水準が需要を喚起する水準となったことから、辺縁部でも下落率が縮小する傾向が続いている。 ・住宅地では地価上昇地点が昨年の11地点(富山市7地点、高岡市2地点、砺波市1地点、黒部市1地点)から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)に増加した。 ・横這い地点は昨年に、一昨年の5市町13地点から約3倍の9市町39地点となり、今年は11市町村58地点で横這いが見られた。 ・結果、調査地点の内、54%程度(昨年37%)が上昇ないし横這いとなった。
宅	<p>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山市は下落から上昇に転じた(-0.3 +0.2)。昨年の地価上昇地点は7地点でJR富山駅近辺等、市内軌道沿線、郊外ファボーレ周辺等地域要因が向上している地域に限定されていたが、本年は上昇圧力が目立った変化のない外周の地域へ波及しつつある。 ・横這いは一昨年の7地点から昨年22地点へ増加し、本年は横這いから上昇に転じた地点がある中でも30地点と更に増加している。結果、調査地点の74%が上昇ないし横這いとなった。 ・需要の総量が拡大し、高齢者層を中心とした都心回帰の動きが顕著だった一昨年の動向から、昨年は近郊住宅団地の大規模供給が続出したにもかかわらず消費税増税前の駆け込み需要が加わり概ね良好な販売状況が目立っていた。本年は消費税増税効果が一段落したものの、7月1日の富山県地価調査の-0.1%から+0.2%へ改善しており、需要は依然堅調である。 ・一方、需要の偏在傾向も見られ、旧大山町等は県内最大下落となり二極化が進行している。
地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高岡市も下落率縮小(-0.7 -0.4)。上昇地点が1(昨年2)地点、横這い地点が12(昨年7)地点となり、調査地点の約46%が上昇ないし横這い。 ・高齢化進行の旧市街地の-1(大町)、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> <ul style="list-style-type: none"> ・地価上昇は北陸新幹線等公共投資、再開発、商業集積、大手企業の本社機能移転による人口増加等の地域要因が向上している地域に集中している。 ・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。
商	<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23年連続で下落が続いているが、下落率は昨年同様縮小している(-1.0 -0.1)。 ・富山市は平成5年からの下落が上昇に転じ、舟橋村では平成21年からの下落が横這いとなった。13市町村で下落しているが下落率は縮小した。 <p>県庁所在地富山市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山市は地価調査に続き上昇に転じた(-0.6 +0.6)。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。 ・再開発等が活発化している中心街区周辺の5-22、飲食店舗の進出が多数見られる富山駅前の5-15、5-18の3地点の上昇が目立つ。 ・本年は中心市街地以外の郊外路線商業地域の5-26も上昇に転じた。 ・調査地点29地点の内、23地点が上昇ないし横這い、6地点が下落と二極化が進行している。
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高岡市も下落率縮小(-1.2 -0.2)。新幹線開業の影響を受ける高岡5-7、-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。 ・下落地点が5地点の内4地点は既成市街地の商業地であり二極化が鮮明。商況不活発な既成市街地の5-1、5-6が需要不振により2%前後の下落。 ・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が認められる。 <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"> ・射水市は二極化(人口の集中傾向が見られる)JR沿線の小杉地区の5-4、5-5は横這い、海岸沿いの新湊地区の5-1、5-2、5-6は高齢化進行等で下落率1.5%前後)。 ・商業中心が県道富山滑川魚津線沿線へ移行しつつある魚津5-1、5-2も下落が継続。 ・富山市に横這い及び上昇地点が増加したため、県全体として、約52%の商業地が上昇横這いとなった。 ・既存の公示標準地に影響は顕在化していないが、小矢部市子撫(国道8号沿い、能越自動車道福岡インター西約3km)に三井アウトレットパーク北陸小矢部(敷地面積15万㎡、150店舗)が平成27年開業予定。 ・射水市上野(北陸自動車道小杉インター隣接)にはコストコ出店計画(敷地面積11万㎡程度、平成27年開業予定)、既存の商業地への影響が注目されている。

<p>工 業 地</p>	<p>富山県全体の地価動向と要因 ・富山県全体(6地点)では、平成5年から23年連続で下落が続いているが、横這い地点が5地点あり、下落率は半減した(-0.4 -0.1)。</p> <p>県庁所在地富山市の地価動向と要因 ・富山市(4地点)は横這い地点3地点、下落率(-0.2 -0.2)と昨年と同様である。医薬品・建材・電子部品・デバイスを中心として新規投資も活発化している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市(2地点)は、臨海9-1が物流の活発化から横這い、内陸9-2も横這いとなり、平均変動率は下落縮小(-0.7 ±0)。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・震災後リスク分散の観点から県内への工場移転、集約の動きがある。三菱ふそうバスの県外から富山県への工場集約、YKKの黒部への本社機能一部移転(約230人異動、法人税優遇本社機能地方移転促進の適用第1号の見込)、その他生産・設備投資の伸びている薬品を中心として印刷等の周辺への需要拡大効果等から富山市の分譲工業団地はほぼ完売状態となり、塩地区等に新規の工業団地造成の動きがある。この為、全6地点の内5地点が横這いとなったが、大手家電メーカーの北陸工場(魚津、砺波、新潟)の海外企業への売却の動き、海外経済動向から将来不安もあり全体として若干の下落となった。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p>
	<p>中心市街地活性化基本計画等の認定及びその効果。</p> <p>・富山市は市内軌道のLRT環状線化等の利便性の向上(H21)、まちなか居住の推進(マンション・戸建への補助)もあり、かつ土地価格の下落による値ごろ感から実需が中心市街地へ集中する傾向が目立っていたが、本年は近郊住宅地への需要増加も目立ち横這い地点が面的に大きく拡散した。上昇地点が住宅地13地点(昨年7地点)・商業地8地点(昨年2地点)、横這い地点が住宅地30地点(昨年22地点)・商業地15地点(昨年13地点)と大きく改善している。</p> <p>・平成27年3月14日の新幹線開業を控え、富山駅周辺整備事業が進捗し、併せて民間による再開発等徐々に活発化してきている。</p> <p>・連続立体交差事業は平成34年度完成予定となっており、駅南北の道路は平面で連続するので、連続性は大きく改善する(現在はアンダーパスと跨線橋)。</p> <p>・併せて、富山ライトレールと市内軌道線が接続し、富山駅中電停が新設されるので、駅南北の公共交通機関が大きく整備されることとなる。</p> <p>・高岡市は中心市街地活性化基本計画に係らず市街地の画地・街路の整備が遅れているので、駅南の区画整理地内へ需要集中(高岡-10が上昇、高岡5-7、5-12が上昇)。横這い地点は住宅地12地点(昨年7地点)・商業地4地点(昨年4地点)となり、全体で(-0.8 -0.3)と改善の動きが認められる。</p> <p>・新幹線新高岡駅と現駅とは約2km距離があり、新駅と現駅間の駅南地区に需要が集中している。駅南には国宝瑞龍寺・八丁道・利長公墓所の観光資源があり、新駅周辺にはイオン、テクノドーム、済生会高岡病院、スポーツコア、おとぎの森公園等、集客力のある施設が集中している。</p> <p>・現駅は新ステーションビル(平成26年3月竣工、人口デッキ・万葉線電停新設、2階商業施設・駅前地下街も同時開業)が完成し、交通拠点が2分化する。新幹線新駅に隣接して城端線に新駅開設の予定である。</p> <p>・黒部市はYKKが建材を中心としてフル操業の状態にあり、本社機能を東京から一部移転する等、新幹線新駅の効果は工業面に貢献している。</p> <p>・新幹線新駅周辺は農業振興地域であり、新駅周辺は一部が商業地化すると予測されるものの、周辺への波及効果は乏しいと思われる。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7	-0.2	17	58	61	136
富山市	-0.3	+0.2	13	30	15	58
高岡市	-0.7	-0.4	1	12	15	28
魚津市	-1.5	-1.0	0	0	3	3
砺波市	+0.7	+0.7	1	1	1	3
射水市	-1.0	-0.4	1	6	7	14

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0	-0.1	10	23	32	65
富山市	-0.6	+0.6	8	15	6	29
高岡市	-1.2	-0.2	2	4	5	11
魚津市	-2.0	-1.1	0	0	2	2
砺波市	-1.3	-0.9	0	0	3	3
射水市	-2.1	-0.9	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	97,200	+4.0 (+3.0)	北陸新幹線開業期待が高まる中、利便性の向上、資産としての安定性が見込まれる市街住宅地に対する需要は堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	426,000	+7.8 (+2.6)	北陸新幹線開業を間近に控え、小規模店舗用地等に加え、旺盛なテナント需要が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-35	富山市神通町2丁目4番2外	79,300	+4.2 (+1.7)	北陸新幹線開業期待が高まる中、利便性の向上、資産としての安定性が見込まれる市街住宅地に対する需要は堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	426,000	+7.8 (+2.6)	北陸新幹線開業を間近に控え、小規模店舗用地等に加え、旺盛なテナント需要が地価を押し上げている。
下落率1位	住宅地 富山-58	富山市三室荒屋字清水田割686番外	15,200	-3.2 (-3.1)	旧大山地区の少子高齢化による有効需要の減少と、需要者が商業施設の集積により利便性が向上している旧富山市及び婦中町地区に流出しているため下落が続いている。
	商業地 高岡5-1	高岡市宮脇町字吉田1003番1外	112,000	-2.6 (-3.4)	新規の商業投資は新高岡駅を指向している反面、旧市街地の商業地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	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	97,200	+4.0 (+3.0)	北陸新幹線開業期待が高まる中、利便性の向上、資産としての安定性が見込まれる市街住宅地に対する需要は堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	426,000	+7.8 (+2.6)	北陸新幹線開業を間近に控え、小規模店舗用地等に加え、旺盛なテナント需要が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-35	富山市神通町2丁目4番2外	79,300	+4.2 (+1.7)	北陸新幹線開業期待が高まる中、利便性の向上、資産としての安定性が見込まれる市街住宅地に対する需要は堅調。
	商業地 富山5-15	富山市桜町2丁目1番5	426,000	+7.8 (+2.6)	北陸新幹線開業を間近に控え、小規模店舗用地等に加え、旺盛なテナント需要が地価を押し上げている。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 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 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では20年連続で下落、県平均では-1.3%で、前年の-1.9%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することによる期待感により、金沢駅周辺の商業地および中心部の住宅地が上昇したこと及び、景気がやや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-0.6%から±0.0%横ばいになった。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+5.9%、金沢-4(西念)が+3.6%、金沢-2(彦三)が+3.0%上昇した。一方、市街化調整区域の住宅地金沢-54(稚日野)が-4.5%と最大の下落率を示したほか、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-4.4%と高い下落率を示したほか、金沢-3(窪)の山間寄りの住宅地も-4.0%と下落率が極めて高い。</p> <p>マンション分譲は2014年について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、2014年9月着工、2016年2月工事完了予定である。名称はプレミスト香林坊、1階は店舗で、スカイラウンジ1戸、2～14階を分譲マンションとする。総戸数は113戸、1戸当たりの専有面積は63.41㎡～156.55㎡である。最高価格帯は4500万円、最上階では1億5000万円の分譲価格となっている。大和ハウス工業はほかにもH26年7月から本町1丁目70-1にプレミスト本町(仮称)を6月から建築しており、分譲戸数は117戸である。また、増泉4丁目でもH26年7月からアパマンションがプレミア(増泉)レジデンスを建築しており、分譲戸数は69戸である。最近の駅西地区で分譲されたものについては即完売している。県外大手を中心に開発素地を金沢駅周辺から都心の香林坊にかけてエリアで物色しており、都心でのマンション建設により、今後、郊外から都心部への住み替えが進むと予測している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市部は全体で-1.0%で、前年の-1.7%よりも緩和したが、輪島市(-5.8%)、珠洲市(-6.9%)、羽咋市(-4.5%)と能登地方で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+0.8%と前年の+0.2%から0.6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。</p> <p>市町別では、下落幅拡大の市町は珠洲市、穴水町、かほく市で、最高下落地点は、珠洲-1が-6.9%で、2～8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+0.8%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、そのことにともない商業施設が進出し、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 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では23年連続で下落、県平均では-1.2%で、前年の-2.8%に比べて縮小した。上昇地点は10地点(全て金沢市)が出現し、横這いが6地点(全て金沢市)出現した。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は+1.3%と前年の-0.7%から上昇に転じた。その中で、特に目立つのは金沢駅金沢港口(西口)の金沢5-13(広岡)で平成27年3月に開業運転される北陸新幹線効果と金沢駅西広場の整備や民間の開発プロジェクトが目白押しで、前年の+11.4%の上昇から+17.1%の上昇になった。前年+5.9%上昇の金沢5-4(本町・金沢駅兼六園口(東口))は+8.8%の上昇率となった。金沢5-29(香林坊)は+5.3%、金沢5-11(武蔵町)は+4.9%の上昇となった。また駅に近い金沢5-20(中橋町)が+8.5%、金沢5-21(玉川町)も+3.5%の上昇となり、駅周辺への飲食店の出店、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、+3.5%の上昇となった。都心繁華街の片町(5-1、5-14)と豎町(5-2)についても下落から上昇・横ばい傾向になっており、理由としては片町再開発事業、新幹線効果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 市町別では七尾市で下落率が拡大したほか、その他の市町では下落率は縮小または横ばいになった。最高下落地点は羽咋5-1が-6.9%。2位は石川志賀5-2の-6.4%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 特になし。</p>

工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因 県全体では17年連続で下落、県平均では-1.9%で、前年の-2.7%に比べて0.8ポイント縮小しており、他の用途と同程度の下落率となっている。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因 工業地は金沢市のみであるが、工場地の需要減退を反映している。また、臨海部は地盤が弱いことも下落の一因となっている。物流の倉庫流通関連地は流通機構の変化に伴い、問屋機能の衰退で新規需要は低迷している。</p>
	<p>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0件、分譲率57.7%(2.6ha・9区画)であり、低迷が続いている。「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、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、売却が進んだ。「金沢森本インター工業団地」(6.7ha・12区画・第1期分譲)は平成26年11月調査時点で、分譲率が80.8%(5.4ha・9区画)となっている。</p> <p>金沢テクノパークは高度独自技術保有業種を中心に形成されている。なお、新たな物流・製造拠点として金沢テクノパークに隣接する金沢森本インター工業団地(分譲8.6ha)の第1期工事が完成し、平成26年1月より分譲が開始された。また、現在は第2期造成工事(分譲1.9ha)が進んでおり、平成27年1月からの分譲が予定されている。</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

金沢駅通り線沿いの金沢駅武蔵南地区(安江町)で都市計画が浮上した。金沢市は平成26年6月、街区整備計画の策定に着手して地権者らと複合ビルなど新設する建物の概要を検討し、地元合意を得るためのたたき台とする。

金沢の武蔵地区では久しく空地となっていたSC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。

全国790市と東京23区を対象とする「住みよさランキング2014」(東洋経済新報社)が平成26年6月18日公表され、石川県内から野々市市3位、かほく市7位、能美市9位と3市がトップ10に入った。

金沢市はラプロ片町周辺で市街地再開発事業を進めている片町A地区の組合に対し、補助金1980万円を交付することとなった。

金沢市ではまちなか住宅建築奨励金制度を実施しており、一定の要件のもとに、300万円を限度額として補助している。

平成26年2月発表の民間組織「日本創成会議」の推計で、2010年から2040年にかけて石川県内の市町では、川北町を除く18市町で若年女性人口が減少すると試算された。このうち、2010年との比較で5割以上減少するのは9市町。特に能登地域での減少率が大きいとしている。川北町は15.8%増で、増加率は全国の市区町村で最高となった。金沢市は33.0%減と想定された。

川北町が全国1位の増加率となった背景には、水道料金や保育料、医療費を低く抑えるなど子育て環境の充実に力を注いだことで、金沢などから若年夫婦の転入が続き、定着していることが挙げられる。

津幡町は定住促進住宅取得等奨励金制度により、一定の条件を満たせば、年額20万円を限度に5年間助成が受けられ、更に家族構成による加算もある。

白山市では平成26年4月から、市内転入の住宅購入者に対する定住促進奨励金を30万円上乗せして市内居住を後押ししている。

小松市では「空き家バンク」の登録制度があり、平成24年度末には1軒だったが、空き家の改修や家賃の一部を市が補助する制度が好評で2014年6月には64軒となった。このうち、43軒で売買もしくは賃貸借契約が成立している。

能美市では定住促進支援制度として能美市内に住宅を取得した方の補助金制度、市外から20万円外がある。ワークインレジデンス制度アーティスト等の支援最大50万円。

輪島市は平成26年10月から市内で新規開業する事業者には最大300万円を補助する制度を新設した。平成27年3月の北陸新幹線金沢開業を見据え、輪島塗工房やアトリエ、宿泊、飲食サービス、小売店などにぎわいにつながる起業、新規出店を後押しする。

また、マリンタウンに戸建住宅が建ち始めた。現在10戸分売却済。なお、マリンタウン4番地内に戸建て住宅を建築及び購入した者・業者に対し、それぞれ120万・300万を上限に補助金を交付する制度などで、定住者を募っている。

平成27年のNHKの「朝ドラ」の舞台に輪島が決まったため、第2のあまちゃんのような観光ブームが起きるのではないかと地元は期待している。

平成27年2月 珠洲市を舞台にした映画「さいはてにて-やさしい香りと待ちながら-」全国公開予定

子育て支援として、平成26年4月から子供医療費助成対象者が中学まで 18歳までに拡大。保育料引下げ検討中。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	-1.9	-1.3	28	23	91	142
金沢市	-0.6	±0.0	21	16	20	57
小松市	-2.2	-1.4	2	1	15	18
輪島市	-7.4	-5.8	0	0	3	3
白山市	-1.5	-1.1	1	2	7	10
野々市市	+0.2	+0.8	3	2	2	7

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	-2.8	-1.2	10	6	39	55
金沢市	-0.7	+1.3	10	6	12	28
小松市	-3.5	-2.5	0	0	3	3
輪島市	-7.7	-5.8	0	0	2	2
白山市	-4.8	-4.2	0	0	2	2
野々市市	-3.4	-1.4	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

石川県全体について

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	137,000	+3.0 (+3.1)	都心で利便性良く、まちなかの定住を促進する各種施策の効果が出ている。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	680,000	+8.8 (+5.9)	新幹線開業を来春に控え、県内外の事業者、投資家の動きが活発化。オフィスビル空室率の改善等と相俟って、売手市場が広がる。
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	126,000	+5.9 (+3.5)	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	343,000	+17.1 (+11.4)	平成27年3月の北陸新幹線開業を見据えてホテル・分譲マンションの建設着工・JR系商業施設の竣工等駅西地区は大きく変わりつつあり、地価上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 珠洲-1	珠洲市上戸町北方式字80番1	19,000	-6.9 (-6.0)	過疎化・高齢化が深刻で、観光資源に乏しく、個人所得や消費の落ち込みから下落拡大基調で推移。
	商業地 羽咋5-1	羽咋市中央町サ2番1外	40,500	-6.9 (-7.4)	商業の中心が移動しており、商況が著しく低下している。

県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	137,000	+3.0 (+3.1)	都心で利便性良く、まちなかの定住を促進する各種施策の効果が出ている。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	680,000	+8.8 (+5.9)	新幹線開業を来春に控え、県内外の事業者、投資家の動きが活発化。オフィスビル空室率の改善等と相俟って、売手市場が広がる。
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	126,000	+5.9 (+3.5)	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	343,000	+17.1 (+11.4)	平成27年3月の北陸新幹線開業を見据えてホテル・分譲マンションの建設着工・JR系商業施設の竣工等駅西地区は大きく変わりつつあり、地価上昇傾向にある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(福井県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因 福井県全体では19年連続で下落したが、下落率は-2.0%と前年の-2.6%からやや縮小した。緩やかな景気の回復傾向が続いているが、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減により新設住宅着工戸数は前年を下回っている。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 県庁所在地である福井市の平均変動率をみると、下落率はやや縮小(-2.0% -1.4%)しており、福井 - 18(宝永3丁目)、福井 - 24(北四ツ居2丁目)、福井 - 29(木田1丁目)がいずれも1%未満ではあるが上昇し、福井 - 24、 - 29は2年連続の上昇となった。また、福井 - 13(淵3丁目)、福井 - 22(舞屋町1字)が横ばい等、利便性の高い新興住宅地域を中心に下げ止まりの傾向が見られる。一方、福井 - 11(江守の里1丁目)、福井 - 21(中野2丁目)、福井 - 35(本堂町)といった郊外にあって開発後相当の期間が経過した住宅団地については需要は減退的で、-3~-4%台と比較的大きな下落が見られる。</p>
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 福井市のベッドタウン的需要もある鯖江市・坂井市や、丹南地区の中心である越前市については、新興住宅地を中心に需要の持ち直しが見られ、何れも下落率は-2%台で、下落幅もやや縮小している。一方奥越地方の大野市、勝山市、嶺北北部のあわら市は人口減少傾向が相対的に強く、下落幅は縮小しているものの-3~-4%台の下落となっている。嶺南地方の敦賀市、小浜市については、緩やかな景気の回復を背景に底堅い取引も見られ、両市とも-1%前後の下落となっている。郡部においては、福井市に隣接する永平寺町、京都府舞鶴市に隣接する高浜町で-1%台、嶺南地域の若狭町で-1%程度、美浜町は-4%程度、丹南地区の越前町で-3%台で、それぞれ下落となっている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 永平寺町の永平寺 - 1(松岡松ケ原1丁目)は福井市市街地へのアクセスに恵まれた新興住宅地であり、地価は今回横ばい(前年-2.1%)となった。また、あわら市のあわら - 1(二面1丁目)については福井市からやや離れている点や供給過剰感から、下落率は-5.2%(前年-4.9%)となった。</p>
業地	<p>県全体の地価動向と要因 福井県全体では23年連続で下落したが、下落率は-2.3%と前年の-3.0%からやや縮小した。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 福井市の平均変動率は-1.0%と、前年の-1.7%からやや縮小した。JR福井駅西口では平成28年3月の完成にむけて地上21階、地下2階で県内最高層となるJR福井駅西口再開発ビルの工事が進捗中であり、当事業への期待感や緩やかな景気回復を背景に福井5 - 1(大手2丁目)、福井5 - 3(中央1丁目)が横ばいとなった(福井5 - 1は2年連続で横ばい)。また、背後住宅地の需要が高まっている路線商業地の福井5 - 14(羽水1丁目)、福井5 - 15(石盛町17字)も共に2年連続の横ばいとなった。一方、JR福井駅周辺以外の中心部は下落幅は縮小傾向にあるものの、郊外型商業施設への顧客流出や店主の高齢化等により需要が低迷している地域が多く、比較的地価下落幅も大きい。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 福井市以外の市部の平均変動率は-3.1%(前年-3.9%)、郡部の平均変動率は-3.1%(前年-3.7%)と、いずれもやや下落幅は縮小した。丹南地区の越前市、鯖江市は-3%台の下落率、人口減少の目立つ奥越地方の大野市、勝山市は需要が弱く-4%程度と下落幅は比較的大きい。北陸新幹線駅が市内の現駅併設で北陸新幹線開業への期待感もあるあわら市は-2.7%(前年-3.0%)の下落率となっている。また、舞鶴若狭自動車道(県内区間愛称 若狭さとうみハイウェイ)が平成26年7月に全線開通した嶺南地方でも、敦賀市が-2.5%(前年-4.0%)、小浜市が-1.7%(前年-2.2%)等、下落幅の縮小が見られた。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 郡部の旧来からの近隣商業地域は背後地人口の減少や郊外大型店舗への顧客流出により商況は厳しく、越前5 - 1(内郡18字)は-4.5%(前年-4.9%)と引き続き下落幅が大きいものとなった。また、嶺南地域の美浜5 - 1(郷市14号)は人口の減少が大きく、駅前の既成商業地域の空洞化が進んでいることから、-4.1%(前年-4.5%)と、前年に引き続き比較的大きな下落となった。</p>

工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>県平均の変動率は-1.5%で、前年の-1.9%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26年上期における県内の立地件数は13件(前年同期比+116.7%)、面積は12ha(同-0.9%)で、電気業を除くと立地件数は8件(前年同期比+166.7%)、面積は9ha(同+129.5%)となっている。福井県鉱工業生産指数(平成22年=100)は平成26年に入り全体で概ね110前後、機械工業は120台~160程度、繊維工業は90前後で推移しており、平成26年9月分は機械工業で160.7(前年同月146.1)、繊維工業で90.9(前年同月96.5)、全体で115.3(前年同月112.6)となっている。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>福井県では工業地の標準地4地点は全て福井市にあり、福井9-2(二日市町)が2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-3.5%(前年-3.7%)で、比較的大きな下落が見られた。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>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。嶺南地域では、原発停止の影響を受けている産業基盤の強化に向け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4月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29年度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</p> <p>近年太陽光発電用地の取得が増え、福井市、あわら市等で大規模な太陽光発電施設が稼働を開始している。また、近年県や市町の支援を受け、敦賀市等複数の市町で植物工場の建設、計画の動きが見られる。</p>	
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>平成27年1月に入り、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。なお、さらに福井までを先行開業させる案については今後検討されることとなった。</p> <p>原発停止の影響を受けている嶺南地域における振興策として福井県は、嶺南地域以外からの観光客に対し、協賛店での消費額の1割相当を特産品等で還元する「モリモリ若狭路キャンペーン」を平成25年12月から平成26年12月にかけて3期間に分けて実施しており、平成27年1月から4月にかけては冬・春キャンペーンが実施されることとなった。なお、県内の原発については高浜原発が再稼働に向けての動きが進められているが再稼働時期等は不明確な状況にあり、他の原発の中には老朽化により廃炉にむけての動きが進められているものや、活断層問題が議論されているものもある。</p> <p>平成26年7月7日に舞鶴若狭自動車道が小浜-敦賀間の開通により全線開通し(県内区間愛称:若狭さとうみハイウェイ)、上記のキャンペーンのほか7月~11月にかけて「海湖(うみ)と歴史の若狭路キャンペーン」が実施された。開通後1か月時点での調査では、小浜-敦賀間の利用台数は想定を上回り、主要観光地の観光客が約1.2倍に増加したとの情報もあり、関西・中京圏と嶺南地域、福井県を結ぶ高速交通網として期待が寄せられている。</p> <p>平成30年開催の福井国体に向け、建て替えのため県営体育館が解体される等、競技施設の準備が本格化した。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.6	-2.0	3	4	75	82
福井市	-2.0	-1.4	3	2	31	36
敦賀市	-1.8	-1.2	0	0	5	5
鯖江市	-2.8	-2.3	0	0	4	4
越前市	-3.1	-2.8	0	0	6	6
坂井市	-2.9	-2.5	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.0	-2.3	0	4	32	36
福井市	-1.7	-1.0	0	4	10	14
敦賀市	-4.0	-2.5	0	0	1	1
鯖江市	-4.2	-3.5	0	0	3	3
越前市	-4.2	-3.7	0	0	3	3
坂井市	-3.7	-2.6	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	+0.8 (-0.5)	旧来から優良住宅地として名声が高く人気がある。また、役所が近いことから業務用地としての需要もあり、地価は小幅ながら上昇。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	329,000	選定替 ()	郊外商業施設への顧客流出傾向は続いているものの、福井駅西口再開発ビルへの期待感等から下げ止まり傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,200	+0.8 (-0.5)	旧来から優良住宅地として名声が高く人気がある。また、役所が近いことから業務用地としての需要もあり、地価は小幅ながら上昇。
	商業地 福井5-1	福井市大手2丁目2002番	326,000	±0.0 (±0.0)	JR福井駅西口再開発ビルは平成28年3月に完成予定で、再開発ビルへの期待感等もあり地価は横ばいで推移。
下落率1位	住宅地 あわら-1	あわら市二面1丁目703番	25,600	-5.2 (-4.9)	福井市からやや離れており需要は弱含みで、供給過剰感もあり地価は下落傾向で推移。
	商業地 越前5-1	丹生郡越前町内郡18字北三ツ屋14番1	29,600	-4.5 (-4.9)	郊外大型店舗等への顧客流出が続き、商勢は衰退しつつあり店舗需要も減退している。

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 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,200	+0.8 (-0.5)	旧来から優良住宅地として名声が高く人気がある。また、役所が近いことから業務用地としての需要もあり、地価は小幅ながら上昇。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	329,000	選定替 ()	郊外商業施設への顧客流出傾向は続いているものの、福井駅西口再開発ビルへの期待感等から下げ止まり傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,200	+0.8 (-0.5)	旧来から優良住宅地として名声が高く人気がある。また、役所が近いことから業務用地としての需要もあり、地価は小幅ながら上昇。
	商業地 福井5-1	福井市大手2丁目2002番	326,000	±0.0 (±0.0)	JR福井駅西口再開発ビルは平成28年3月に完成予定で、再開発ビルへの期待感等もあり地価は横ばいで推移。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(山梨県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県の住宅地の平均変動率は、前年の-2.7%から本年の-2.3%へと下落幅がやや縮小した。 ・ほとんどの市町村で下落幅の縮小がみられるが、山梨市、西八代郡市川三郷町、南巨摩郡身延町、南巨摩郡西桂町では過疎化・高齢化の進行や地域経済の低迷により、下落幅が拡大し、依然として不動産市場は低迷している。 ・甲府駅から徒歩圏内の住宅地の需要は堅調で、売り物件が少ないため地価が下げ止まっている。また、衰退した商業地が住宅系の用途に移行しつつあり、今後もこの傾向は続くものと思われる。 リゾートは八ヶ岳山麓、富士山麓の別荘地とも一定の需要があり、取引件数が比較的多いが、高額物件の取引は少なく、建物付の中古物件の流通が中心で、更地物件は市場での滞留期間が長く、二極化の傾向にある。</p> <p>甲府市の地価動向と要因 ・甲府市の住宅地の平均変動率は、前年の-2.2%から-1.8%に下落幅が縮小した。消費税率アップ以降、不動産需要は低調であるが、甲府市内では他の市町村からの転入需要があり、供給数が少ないこともあり、地価は比較的安定的に推移している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・中巨摩郡昭和町では昨年に引き続き山梨昭和 - 3が+0.4%の上昇となった。需要が堅調で、周辺商業施設の集積度が高まり、利便性が向上していることが要因といえる。 甲府市南部のリニアモーターカーの新駅周辺地点では特に目立った動きはみられない。ただし、新駅周辺部では、農地を中心に将来への発展への期待感が高まっており、今後の地価動向が注目される。一方で、リニアの通過地域では、騒音や振動、日照への不安から地価への影響を懸念する声が高まっている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県の商業地の平均変動率は、前年の-3.0%から-2.3%へ下落幅が縮小した。これは、一部の地域で商況の回復や新規の店舗展開により下落幅が縮小したことが起因していると思われる。一方で、地方の商店街は下落幅の縮小はみられない。</p> <p>甲府市の地価動向と要因 ・甲府駅南口では、商況の回復により飲食店舗の需要が旺盛で、甲府5 - 5が下落から横ばいに転じている。一方で、オフィス需要は低調で空室率が高く、二極化の傾向を示している。また、市内中心部に分譲マンションの計画や飲食店舗ビルを改装してフードコートを作る計画が立ち上がっているなど、明るい動きもみられる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・路線商業地域の一部、山梨富士川5 - 1はショッピングモールや道の駅の新設、山梨昭和5 - 1は商業施設の集積、富士吉田5 - 1は富士山周辺部の観光客の増加による商況の高まりなどから変動率±0.0%を示すなど、下落が大半であった状況とやや異なる動きがみられている。昨年の富士山の世界文化遺産登録以降、観光客が増加し、観光地やホテル等は好調が伝えられているが、直接これらの状況を反映する地点はない。富士河口湖町ではホテル用地の引き合いが多く、今後の動向が注目される。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県の工業地の平均変動率は、前年の-2.8%から-2.4%へ変動率が縮小した。製造業を中心に、規模が大きい事業所の撤退や清算が相次ぎ、工業地需要は低迷している。生産拠点の統廃合や生産拠点の海外へのシフト傾向は今後も続くものと予測され、需要の回復は当面望めない状況にある。</p> <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・甲府市の工業地の平均変動率は、昨年の-1.8%から-2.5%へ下落幅が拡大している。これは、前述のように撤退する事業所の増加に伴い工業用地が市場に滞留したため、下落幅が拡大したものと思料する。 リニアモーターカーの建設計画が前進し、将来的には流通業務拠点としての需要が期待されているが、目立った動きはみられない。 甲府市以外では、都留市が-3.0%から-1.6%へ下落幅が縮小、中巨摩郡昭和町でも-4.7%から-3.1%に縮小傾向がみられるが、供給数が少ない地域で、流通業務用地需要も反映したものと思料する。</p>
<p>地域政策、取り組み等について 人口の自然減及び流出傾向及び高齢化の進展は、山梨県経済に対する大きな影響を及ぼしている。県内では、大型プロジェクトとして中部横断自動車道の建設や来年度から着工が予定されているリニアモーターカーの営業線の建設を見据えた人口増加や物流の拠点としての整備が期待されている。また、本年世界文化遺産に登録された富士山による観光客の誘致にも力をいれており、富士山を核とした周遊型の観光地を目指し、石和温泉や湯村温泉等の既存の温泉地の活性化が期待されている。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.7	-2.3	1	4	96	101
甲府市	-2.2	-1.8	0	0	24	24
富士吉田市	-3.2	-2.9	0	0	4	4
都留市	-1.1	-0.8	0	1	2	3
北杜市	-1.7	-1.0	0	2	1	3
昭和町	-0.6	-0.7	1	0	2	3

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.0	-2.3	0	5	44	49
甲府市	-2.7	-2.0	0	1	17	18
韮崎市	-5.7	-3.8	0	0	2	2
笛吹市	-3.7	-3.3	0	0	4	4
昭和町	±0.0	±0.0	0	1	0	1
富士河口湖町	-1.7	-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 上野原 - 1	上野原市上野原字押出し1880番5	68,900	-1.4 (-1.5)	平地が少ない地域で、画地規模も小さいため、単価が相対的に高い。
	商業地 甲府 5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	273,000	±0.0 (-1.8)	整備計画が進行する駅前商業地で店舗立地動向は根強く需要は堅調。
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	46,000	+0.4 (+0.4)	近接地域に大型SCがオープンし、利便性が向上しつつあり、割安感がある。
	商業地 山梨富士川5-1	南巨摩郡富士川町青柳町字整理地1126番1外	40,800	±0.0 (-1.0)	区画整理された商業地域で、隣接地に大型SCが開業するなど商業集積度が増している。
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	22,100	-6.0 (-6.0)	人口の減少と高齢化の進展により不動産需要が低調で下落傾向に歯止めがかからない。
	商業地 甲州 5 - 1	甲州市塩山上於曾字簗坂1810番1	61,300	-6.4 (-6.4)	塩山駅前商店街に位置しており、路線商業地域に顧客が流出し、空洞化している。

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 甲府 - 8	甲府市寿町1015番8	63,700	-1.7 (-2.0)	熟成した住宅地で、便益性及び環境が良好。
	商業地 甲府 5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	273,000	±0.0 (-1.8)	整備計画が進行する駅前商業地で店舗立地動向は根強く需要は堅調。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府 - 3	甲府市屋形2丁目2409番4	60,200	-0.8 (-1.0)	文教地区に存する上位の住宅地域で、一定の需要がある。
	商業地 甲府 5 - 5	甲府市丸の内1丁目93番	273,000	±0.0 (-1.8)	整備計画が進行する駅前商業地で店舗立地動向は根強く需要は堅調。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(長野県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 全体として18年連続で下落継続。県全体平均変動率で - 1.8%、前年は-2.3%で緩和基調。 上昇10地点(前年3地点)、変動±0.0%24地点(前年8地点)、上昇は長野市、松本市、塩尻市、軽井沢町、変動率無しは長野市、松本市、塩尻市、安曇野市となっている。 全体として市部は程度に差はあるが下落率縮小傾向にある。一方、町村部も緩和しているが、前年と比較して縮小幅は小さいことが多く、前年と同率あるいは僅かに拡大している町村もある。いわゆる地域間格差が地価にも反映され傾向として二極化がより鮮明になりつつある。 <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-1.2%、前年は-1.9%で下落率縮小。昨年に引き続き下落継続するが縮小傾向。 長野市は人口減少率は小幅で世帯数は世帯分離に伴い増加傾向にある。官公庁、民間会社とも市内に勤務地が集中する為、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に近い。
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"> 松本市の平均変動率は - 0.7%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 1.3%) 上田市の平均変動率は - 2.1%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 2.9%) 飯田市の平均変動率は - 1.3%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 2.0%) 飯山市の平均変動率は - 1.6%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 1.9%) 軽井沢町の平均変動率は + 1.5%で前年に引き続き上昇。変動率は緩和(前年 + 2.0%) 木曽町の平均変動率は-4.4%で前年に引き続き下落。変動率は拡大(前年-4.2%) 白馬村の平均変動率は - 3.7%で前年に引き続き下落。変動率は拡大(前年 - 2.3%) <p>飯田市はリニア新幹線新駅予定地が決定した。これに伴い市民意識ではリニアに期待が持たれている。商工会議所から新駅周辺のプランが発表されたが現状で不動産市場を活性化させるまでに至らず。</p> <p>軽井沢町は3地点全てが上昇となった。軽井沢-2は前年±0.0%であったが今年は+0.8%と拡大している。しかし残りの2地点はいずれも上昇率縮小となった。</p> <p>平成26年9月に御嶽山が噴火した木曽郡では、公示地に直接的・物理的な被害は見られないが、平成26年7月に発生した南木曽町土石流災害の影響もあり、観光客のキャンセルの影響から木曽町で下落拡大。</p> <p>平成26年11月下旬に震度6の直下型地震の被害を受けた白馬村では、一部の公示地(白馬-2)周辺で道路陥没、ライフライン破損等の被害あり。観光客のキャンセル等もありその影響から下落率は拡大したが、現在は復興へ向けて回復しつつあることを受け、下落率の大幅な拡大に至らず。</p>
業地	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 全体として23年連続で下落継続。県全体平均変動率で - 2.5%、前年は - 3.2%で緩和基調。 上昇1地点軽井沢5 - 1で + 0.8% (前年±0.0%) (前年上昇地点無し)、残り全地点で下落。 全体として下落緩和しているが住宅地よりも緩和率が小幅な市町村が多く、収益性の改善に至らない様子が伺える。 <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-1.3%、前年は-2.4%で下落率縮小。昨年に引き続き下落継続するが縮小傾向。 平成27年3月14日開業の北陸新幹線金沢延伸に伴い長野駅の新駅ビルが概成し、一部の店舗が開店した。駅前ロータリー改修と空中歩行者通路(ペDESTリアンデッキ)等、駅前広場整備が進んでいる。駅そのものと西口の改修が進捗していること、今後の新幹線効果を加味して下落率圧縮。 駅から概ね半径300m以内では飲食関係の店舗が入りやすいが、それより外延部では空き店舗が増加傾向。オフィスは2階以上の空室率上昇が顕著。一旦空室になると長期間テナントが入らないケースも多い。理由としては建物の老朽化と駐車場不足、その改善が見られないこと等である。 <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 - 2.0%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 2.8%) 上田市の平均変動率は - 3.0%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 3.9%) 飯田市の平均変動率は - 2.9%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年 - 3.2%) 軽井沢町の平均変動率は + 0.8%で上昇。変動率は拡大(前年±0.0%) <p>松本市街地で地元新聞社が社屋移転の為、用地を購入。市街地中心部における大型取引となった。また市街地東部近郊で7ha規模の再開発事業が28年秋開業を目指して計画されており、中心市街地の脅威となっている。</p> <p>軽井沢町は県内唯一の上昇地点が出た。当町は首都圏経済の影響を受けるが、併せて平成27年3月14日開業の北陸新幹線金沢延伸による北陸方面からの観光客増加等の影響も予想されており、駅南のショッピングモール増床やブライダル関係の充実が図られている。</p>

工業 業 地	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 県全体として平均変動率で-2.1%下落、前年は-3.1%で緩和基調。 平成26年上期県内工場立地動向(1,000㎡以上の用地取得)によれば、立地件数は35件(対前年比+19件)立地面積は51.9ha(対前年比+29.9ha)で増加。業種別立地件数は電気業が21件で最多、次いで食料品が5件。電気業には太陽光発電を含む。全工場立地の内、工業団地への立地は8件(対前年比+5件)で増加傾向にある。
	<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-1.4%、前年は-2.7%で下落率縮小。昨年に引き続き下落継続するが縮小傾向。 <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-4.0%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年-4.2%) 上田市の平均変動率は-1.0%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年-2.9%) 須坂市の平均変動率は-0.9%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年-1.8%) 小諸市の平均変動率は-1.9%で前年に引き続き下落。変動率は緩和(前年-2.8%)

<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市は北陸新幹線金沢延伸に伴い長野駅の新駅ビルが概成し、一部の店舗が開店した。駅前ロータリー改修と空中歩行者通路(ペDESTリアンデッキ)の一部が概成する等、駅西口の様相がこれまでと変化しつつある。長野駅東口区画整理事業がほぼ最終段階に。市役所新庁舎及び市民会館建築工事中。 上田市は上田市交流文化芸術センター・市立美術館(敷地約45,500㎡)がH26・10オープン。その他緑ヶ丘1丁目にSC(売場合計約7,700㎡)が25年6月オープン。26年7月神畑地区にショッピングパーク(売場約4,054㎡)がオープン。 飯山市は北陸新幹線新駅開業間近。駅前広場周辺に大型店(スーパー)が出店予定。 小諸市は市役所建替えと病院移転が進捗中。南大井地区に複合商業施設(衣料・スポーツ用品)を建築中。 佐久市は26年3月1日北中込地区に「佐久総合病院佐久医療センター」が開院。根々井地区の電気メーカー工場(83,000㎡)を市が買い取り精密機器メーカーに売却した。 松本市は市街地東部近郊で敷地7ha規模のショッピングモール再開発計画があり28年秋開業予定。サッカーJ2の地元プロサッカークラブがJ1に昇格決定。地元では経済効果も含めて期待が持たれている。 安曇野市は豊科地区に新庁舎建築中で現在5地区にある市役所分室が一局集約される。但し、26年夏に豊科地区に所在する電気機械関連工場の縮小がなされ地元経済に打撃を与えている。国道147号沿いに大型ホームセンターが出店予定。 塩尻市は国道19号線拡幅が順次進んでおり、26年5月に国道沿いの広丘地区に大型スーパー開業。 岡谷市は旧市街地にある大型店舗が26年9月から建替えの為閉鎖された。長地権現町3丁目にスーパーが27年1月に開業予定。 諏訪市は駅前百貨店閉鎖とその再開発計画が進んでいる。平成27年に既存建物を取り壊し予定。 茅野市は宮川地区で宮川土地区画整理事業が施工中で、平成29年完成を目指している。 伊那市は延伸事業の続く伊那市福島地区で大型ショッピングセンターの進出が見られる。 飯田市はリニア新幹線新駅の場所が上郷飯沼地区のJR元善光寺駅南西部に建築計画が発表された。
--

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.3%	-1.8%	10	24	157	191
長野市	-1.9%	-1.2%	3	6	30	39
松本市	-1.3%	-0.7%	1	13	14	28
千曲市	-4.7%	-4.4%	0	0	5	5
軽井沢町	+2.0%	+1.5%	3	0	0	3
野沢温泉村	-7.2%	-6.7%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.2%	-2.5%	1	0	94	95
長野市	-2.4%	-1.3%	0	0	22	22
松本市	-2.8%	-2.0%	0	0	15	15
千曲市	-5.1%	-4.7%	0	0	3	3
軽井沢町	±0.0%	+0.8%	1	0	0	1
白馬村	-5.4%	-5.8%	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 長野 - 13	長野市大字南長野字本郷207番1	84,700円/m ²	-0.9% (-1.3%)	市内住宅地で利便性と品等が優れる場所に対する需要は堅調であるため。商業地は新駅ビル建築と北陸新幹線金沢延伸効果を期待したものの。
	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	-0.8% (-4.3%)	
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	47,400円/m ²	+2.4% (+2.7%)	首都圏経済の影響を受ける地域で別荘地に対する需要は堅調であるも、総額で値高となる高額取引は見られなくなり変動率も落ち着いた。商業地は周辺別荘地を含んで公示価格と同等かそれ以上の価格が見られるため。
	商業地 軽井沢5 - 1	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字東野沢原1151番14	134,000円/m ²	+0.8% (±0.0%)	
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	16,700円/m ²	-6.7% (-7.3%)	野沢温泉はスキー、温泉客の減少が長期化し観光地として打撃が大きい。白馬村は観光客の減少と冬季五輪時の過剰投資が収益性を圧迫している。それに加え、平成26年11月に発生した地震が村経済に影響を及ぼしている点を考慮した。
	商業地 白馬5-1	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	13,100円/m ²	-5.8% (-5.4%)	

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	-0.9% (-1.3%)	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	-0.8% (-4.3%)	
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	80,700円/m ²	+2.3% (+1.9%)	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。商業地は背後住宅地への堅調な需要がありその効果が波及しているため。
	商業地 長野5-18	長野市吉田3丁目951番2	66,600円/m ²	-0.3% (-0.4%)	

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 27 年地価公示)

(岐阜県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>岐阜県全体の地価動向と要因</p> <p>・岐阜県内の住宅地の平均変動率は-1.2% (前年-1.4%)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80%であるがこのうち約60%は下落幅が縮小し、反対に下落率が拡大したのは約25%であった。</p> <p>県内の中小企業においては顕著な景気回復が認められない。住宅着工戸数は平成26年1月以降対前年比マイナスが続いており、特に持家の減少は大きい。また、平成17年以降人口減少及び転出超過が続いており、全国的に県の北部、東部の転出超過が目立つ。</p> <p>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。特に飛騨地区の飛騨市、高山市では、昨年は無かった下落率が-5%を超える地点が見られる。</p> <p>上昇地点は13地点(H26年9地点)横這い地点25地点(H26年22地点)と昨年より若干増加した。</p> <p>上昇地点はJR東海道本線沿線の岐阜市、瑞穂市、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に限られている。</p>
宅	<p>県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因</p> <p>・岐阜市の平均変動率は-1.0% (前年-1.4%)で下落率が縮小。住宅地の取引に関しては、消費税増税の駆け込み需要が終わり落ち着きつつあるが、一定の需要が見られる地域に関しては安定的に推移している(上昇地点は5地点 岐阜駅周辺2地点、長良地区2地点、西岐阜駅周辺1地点)。国道21号背後の地域での児童数、住宅の建築需要の増加が目立つ地域は横ばい。一方、郊外の住宅団地等において住民の高齢化、低い需要等により引き続き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</p> <p>・大垣市住宅地は-0.9% (前年-1.2%) 一般市況は駆け込み需要でピークアウトの印象が強まり、需要先食いの停滞感が増している。大垣駅徒歩圏は値ごろ感から下げ止まり、特に北側地区では大型住宅団地は4分の3以上が成約、また商業施設の開発が進み上昇に反転した。それ以外の利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、地価反転上昇までの勢いはない。</p> <p>・東部の各務原市-0.4% (前年-0.4%)、可児市-0.8% (前年-0.3%)の各市は地価下落率はおおむね縮小傾向にある。利便性の良い市街地の住宅地は横ばい。一方で郊外の住宅団地では、高齢化等から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る。また、多治見市-0.3% (前年-0.5%)では名古屋圏の景気回復及び住宅地の上昇の影響から多治見駅徒歩圏内の住宅地の需要回復が認められ、上昇地点が増加している。</p> <p>・飛騨地方は高山市住宅地は-2.4 (前年-3.3%)で地価下落率は縮小したものの人口減少や高齢化が進んでおり、下落率は大きい。なお、8月の豪雨による地価への影響は軽微であった。</p> <p>また、飛騨市では平均変動率が-5.4% (前年-4.0%)と下落幅が拡大している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・瑞穂市では穂積駅の徒歩圏は物件供給が少なく市況は引き締まっている。</p>
地	<p>岐阜県全体の地価動向と要因</p> <p>・岐阜県内の商業地の平均変動率は-1.2% (前年-1.6%)と下落幅は縮小した。</p> <p>県内の大型小売店舗の販売額は、消費税増税後、平成25年同月を下回っていたが、概ね平成25年同月比プラス・マイナス1%程度の変動である。岐阜高島屋の平成26年7月-12月売り上げは、平成26年8月のみ平成25年同月比プラス。入店者数は全月マイナス。</p> <p>県内の平成26年1月以降の新店法の届出件数は16件。内ドラッグストアが8件。殆どが路線商業地で、市街地中心商業地への届出はなかった。</p> <p>自動車を主な交通手段としている県内においては、依然市街地中心部の商業地から郊外の大型店舗へ顧客流失が続いており、特に大型SCが多い西濃地区の商店街の下落率は大きい。</p> <p>御嶽山の噴火による風評被害が懸念されたが、高山市、下呂市等の観光への影響は軽微である。</p> <p>県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因</p> <p>・岐阜市商業地の平均変動率は-1.0% (前年-1.4%)で下落率はやや縮小した。商業地の価格は、投資家、証券化に伴う需要の可能性のある中心部に関しては上昇気配はある(岐阜駅前)。また、南部の幹線道路沿道(西部、鶉周辺)においては一定の出店傾向が見受けられる。しかし、市内において価格が上昇している地域は非常に限定的であり、結果市全体の平均価格は依然として下落している。</p>
業	
地	

商業地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・大垣市 -0.8% (前年-1.6%) 大垣駅周辺では南口で再開発事業が進み1地点で地価が反転し上昇に転じた。また北口で商業集積が高まっているが、全般的に好材料は乏しく、地価下落が続いている。</p> <p>・多治見市+0.4% (前年+0.6%) 市街地の旧来からの商業地(商店街)は依然下落傾向が続いているが、背後の住宅地との価格差が縮小し、下落率が縮小する一方で、店舗跡地の住宅地化も進んでいる。特に多治見駅周辺住宅地の上昇及び、多治見駅北土地区画整理地区への需要増大からつられて多治見駅周辺の商業地がわずかな上昇となっている。</p>
	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・高山市-0.6% (前年-0.9%)は、観光客は堅調で古い町並み、朝市通りではわずかな下落にとどまっている。高山駅舎建替えと駅前整備の期待から、駅前地区は横ばい。</p>
工業地	<p>岐阜県全体の地価動向と要因</p> <p>・岐阜県内の工業地の平均変動率は-1.1% (前年-1.8%)と下落幅は縮小した。</p> <p>平成25年県内製造品出荷額は前年比-4.6%減少 輸出額は前年比-5.7%減少。一方で、平成26年上期の県内工場立地は件数が27件(前年同期10件)で全国2位、立地面積が30ha(前年同期20ha)で全国6位。今後、地震災害リスクに備え地盤が強固な県内工場地への進出や東海環状自動車道の2020年全線開通を見越しての工場進出も期待されている。</p> <p>西濃地域では、大手メーカーの系列企業などでは経済効果が出ている。有力企業、好調企業の工場新設・増設が散見されるようになり、工業地の地価は持ち直している。</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>・岐阜市 -1.6% (前年-2.5%) 大垣市-0.8% (前年-1.4%)はいずれも下落率は縮小した。各務原市及び多治見市は1地点のみであるがいずれも横ばいである。</p> <p>県内では既存の市街地内の工場地より工業団地内の工場地への需要が高まっている。</p>
地域政策、取り組み等について	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.4	-1.2	13	25	192	230
岐阜市	-1.4	-1.0	5	8	53	66
大垣市	-1.2	-0.9	1	2	21	24
高山市	-3.3	-2.4	0	0	5	5
多治見市	-0.5	-0.3	4	3	8	15
羽島市	-1.4	-1.0	0	0	10	10
各務原市	-0.4	-0.4	0	6	10	16
可児市	-0.3	-0.8	0	2	3	5
瑞穂市	-1.0	-0.8	2	0	6	8

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6	-1.2	5	12	75	92
岐阜市	-1.4	-1.0	1	3	23	27
大垣市	-1.6	-0.8	1	3	6	10
高山市	-0.9	-0.6	0	1	2	3
多治見市	0.6	0.4	3	0	1	4
羽島市	-2.2	-1.6	0	0	6	6
各務原市	-1.0	-0.8	0	1	4	5
可児市	-0.9	-0.7	0	1	2	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 岐阜-6 1	岐阜市加納本町3丁目7番1外	143,000	+1.4 (+1.4)	岐阜駅徒歩圏、名古屋市との関係が強まる中、利便性が高く良好な住環境で希少性高く需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	552,000	+1.5 (+1.9)	昨年に引き続き堅調な投資市場を背景として安定的に推移。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 多治見-6	多治見市音羽町1丁目16番4	68,500	+3.0 ()	多治見駅徒歩圏内。土地区画整理事業地に近接し、利便性向上。需要が増大している。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	552,000	+1.5 (+1.9)	昨年に引き続き堅調な投資市場を背景として安定的に推移。
下落率1位	住宅地 飛騨-1	飛騨市古川町殿町7番28	56,500	-5.8 (-4.6)	経済が低迷し、中心部の住宅地は割高感あり。需要も弱い。
	商業地 養老5-1	養老郡養老町押越字村前1238番1外	40,800	-4.4 (-4.0)	近隣の大型店舗跡地への新規出店なく、顧客が流出し、衰退は顕著。

岐阜市について

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 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	143,000	+1.4 (+1.4)	岐阜駅徒歩圏、名古屋市との関係が強まる中、利便性が高く良好な住環境で希少性高く需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	552,000	+1.5 (+1.9)	昨年に引き続き堅調な投資市場を背景として安定的に推移。
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	143,000	+1.4 (+1.4)	岐阜駅徒歩圏、名古屋市との関係が強まる中、利便性が高く良好な住環境で希少性高く需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	552,000	+1.5 (+1.9)	昨年に引き続き堅調な投資市場を背景として安定的に推移。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

工業地	県全体の地価動向と要因 ・県平均は-1.1%となり、前年の-1.2%から下落幅が縮小した。 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・静岡市の平均変動率は-1.8%で、前年の-1.9%から下落幅はやや縮小。内陸部の工業地には上昇地点も見られるが、沿岸部は前年に引き続き大きな下落となっている(駿河9-4 -7.9%、清水9-4 -4.8%)。 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・浜松市の平均変動率は+0.1%で、3年連続の上昇となった。三方原台地上に位置する北9-1、新東名浜北インターに至近の浜北9-1は交通アクセスの向上と沿岸部からの移転需要により前年に引き続き上昇(+1.7%、+1.5%)となった。一方、海岸線に近く標高が低い南9-1、中9-2は依然として需要が弱い状況が続いており、地価も下落傾向である。
	地域政策、取り組み等について ・「内陸のフロンティアを拓く取り組み」24の推進区域を県が指定。その後13区域を追加指定。主なものは以下の通り。 静岡市「葵区薬師地区における新たな物流拠点整備区域」 浜松市「新・ものづくり特区」 三島市「医療・健康関連産業等集積区域」 富士市「新東名新富士IC周辺物流拠点創出事業区域」 磐田市「下野部地区産業集積区域」等
	・防潮堤...静岡県と浜松市が連携して浜松市沿岸部に全長約17.5kmの防潮堤を整備することで基本合意し、平成26年6月から本格着工。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.1	-0.9	103	82	248	433
静岡市	-0.2	-0.3	36	15	27	78
浜松市	-0.4	-0.2	35	14	36	85
沼津市	-2.4	-1.9	0	12	14	26
三島市	+0.4	+0.2	5	4	2	11
富士市	-1.4	-1.3	0	2	34	36
磐田市	-1.7	-1.8	5	4	13	22
藤枝市	-0.3	+0.2	9	1	6	16

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0	-0.8	42	30	75	147
静岡市	±0.0	+0.4	25	3	7	35
浜松市	+0.1	±0.0	12	16	7	35
沼津市	-2.3	-2.4	0	1	11	12
三島市	-0.2	-0.4	2	2	1	5
富士市	-1.6	-1.5	0	0	10	10
磐田市	-0.2	-0.3	0	2	2	4
藤枝市	+0.2	+0.8	3	1	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	戸建住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	247,000	+1.2 (+2.5)	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、事務所としての需要も見られる。
	共同住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	251,000	+1.2 (+2.1)	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需要が競合。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,400,000	+0.7 (+0.7)	高い繁華性が維持されており、需要は底堅い。空室率が改善傾向にあるほか、投資需要も見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中-6	浜松市中区山手町4899番6外	143,000	+4.4 (+2.2)	高台に位置する市内屈指の高級住宅地域で、富裕層を中心に需要は堅調。
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	270,000	+3.4 (+4.0)	大型商業施設「新静岡セノバ」来訪客の回遊圏にあり、店舗利用が増加。
下落率1位	住宅地 静岡吉田-2	榛原郡吉田町川尻字浜河原3043番9	23,800	-8.5 (-9.1)	海岸線から500mで地震被害想定 の浸水域内にある。津波リスクが懸念され需要が減少。
	商業地 湖西5-2	湖西市新居町新居字関門跡3354番4	54,000	-7.5 (-9.5)	旧来型の商業地域で核となる店舗もなく、需要は低迷。津波被害が懸念されるため住宅地需要も乏しい。

県庁所在地(静岡市)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 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	247,000	+1.2 (+2.5)	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、事務所としての需要も見られる。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,400,000	+0.7 (+0.7)	中心部において高い繁華性が維持されており、需要は底堅い。一部に投資需要も見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 清水-21	静岡市清水区谷田184番2	166,000	+3.1 (+3.2)	高台の区画整然とした住宅地域であり、清水区においては選好性が強く、需要は底堅い。
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	270,000	+3.4 (+4.0)	大型商業施設「新静岡セノバ」来訪客の回遊圏にあり、店舗利用が増加。

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	戸建住宅地 浜松中-6	浜松市中区山手町4899番6外	143,000	+4.4 (+2.2)	高台に位置する市内屈指の高級住宅地域で、富裕層を中心に需要は堅調。
	共同住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	251,000	+1.2 (+2.1)	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需要が競合。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	593,000	-0.3 (-1.0)	核となる商業施設が不在で客足が伸びていない。商況は停滞しているが、価格的には底値感も見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中-6	浜松市中区山手町4899番6外	143,000	+4.4 (+2.2)	高台に位置する市内屈指の高級住宅地域で、富裕層を中心に需要は堅調。
	商業地 浜松中5-18	浜松市中区砂山町325番8外	405,000	+1.3 (+0.8)	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 27 年地価公示)

(愛知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向。 ・県平均で前年に続き上昇率した。上昇地点は前年615地点(総継続地点1095地点)から、611地点(同1102地点)とほぼ横ばい。名古屋市全体では+1.7%の上昇となった。地点数の割合では横ばい若しくは上昇地点が大半である。前年に引き続き、西三河地域も堅調である。東三河地域では蒲都市、新城市、田原市が引き続き下落となっている。 平均変動率は前年+1.1%の上昇から+0.8%へやや縮小。</p> <p>名古屋市の地価変動の要因。 ・名古屋市内の上昇地点数は前年の208地点から198地点となった。千種、東、中、中村、昭和、瑞穂、緑、天白区では継続地点全ての地点が上昇した。東区は優良住宅地やマンション用地の上昇によるものであり、千種区は優良住宅地を中心に需要の増加が反映されたものである。</p> <p>名古屋市全体の上昇率は前年の+2.6%から+1.7%へ縮小。港区は前年の-1.1%から-0.8%へ下落率が縮小するものの相変わらず下落が続いている。津波リスクや液状化リスクへの懸念が払しょくされないためである。</p> <p>・マンション分譲単価は大きな上昇は見られないが、今後は価格上昇を予想する向きもある。名古屋市の高級住宅地は供給が少ないため、戸建からマンションへと需要が転化する傾向も看取される。</p> <p>名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 名古屋東部郊外部や西三河の住宅地は消費税増税の反動による需要減が一部見られるものの概ね、需要は堅調である。他方で名古屋市中心部への交通接近条件に劣る住宅地では需要が減少傾向にある。</p> <p>特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・名古屋東-1が+8.5%、名古屋東-3が+7.6%、名古屋東-2が+6.8%と上昇地点上位。他には千種区、大府市、昭和区、天白区、日進等の住宅地が上昇地点の上位を占めている。</p> <p>その他 ・H26.12.1現在の人口は7,447,161人。1年間の人口増は県全体で10,304人、但し社会増減は6,273人、世帯数は33,565世帯。 ・マンション用地仕入は名古屋市内の都心部ではやや一服感。売れ残り在庫も散見される。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向。 ・名古屋市及び県全体で昨年に続き上昇している。上昇地点は前年254地点(総継続地点数424地点)から245地点(同424地点)、横ばい地点は前年111地点から130地点となり、ほとんどの地点で横ばい若しくは上昇となっている。</p> <p>名古屋市の地価変動の要因。 ・アベノミクス、金融緩和より不動産市況は全般的に上向き傾向にあり、値頃感も加わって一部の地域では上昇感が強まっている。デフレ脱却期待から投資物件への需要が高まる反面、供給側は強気で売り惜しむ傾向が顕著となっている。都心部に関しては、名古屋駅東口では大型ビル3棟の開業を見据え、期待と不安が交錯し、模様眺め傾向も見られるが、全般的には地価上昇を見込む動きが強まっている。</p> <p>・名古屋市内の千種区、東区、中村区、中区、昭和区、瑞穂区、緑区、天白区が上昇となった。上昇地点は昨年の160地点から156地点。上昇率が高いのは名駅、栄地区の周辺部が多い。</p> <p>名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 全般的に上昇率は縮小傾向にあるが、一宮市は駅ビルや市役所庁舎建替えに伴う収益性増加から上昇率は若干増加した。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・最高上昇地点は名古屋中村5-11が+16.8%、名古屋中村5-1が+12.4%、名古屋中村5-2が+12.1%を示した。リニア建設用地関連での思惑的な取引も散見される。</p> <p>その他 ・港区ではイオンモール名古屋茶屋2014年6月27日、中区栄では名古屋ゼロゲートが2014年10月10日、ドンキホーテ名古屋栄店が2014年11月1日、豊山ではヨシツヤ豊山テラスが2014年10月11日にそれぞれオープンした。また、東海市ではユニーラスパ太田川が2015年3月頃、長久手市でも2015年イケア・ジャパン、2016年には西区リタケ本社工場跡地にイオンモール、守山区ではフォレストウォーク守山がそれぞれオープン予定である。常滑市では2013年8月30日に大型商業施設(コストコ)がオープンし、2015年秋にも大型商業施設がオープン予定。 ・名古屋高速道路全線開通(2013年11月23日)。</p>

工業地等

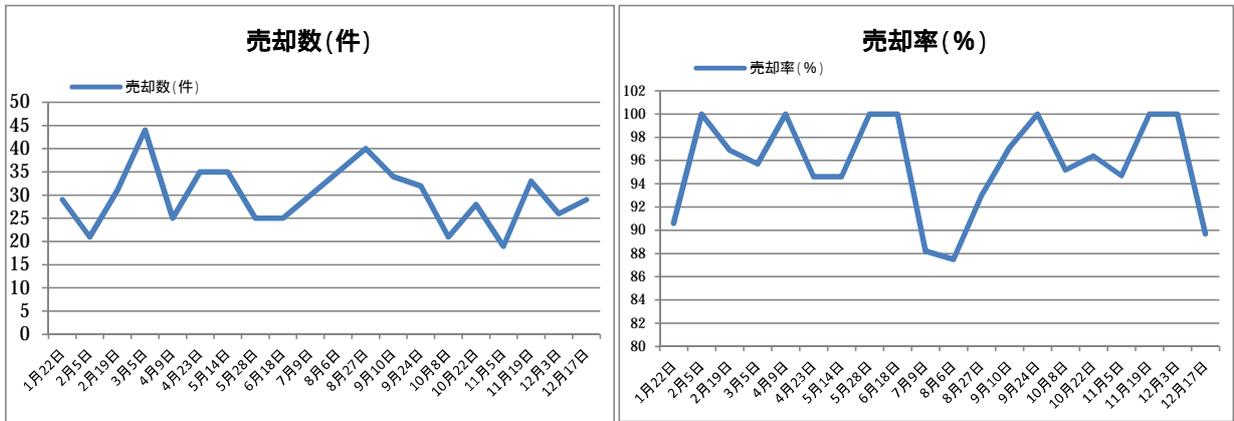
県全体の地価動向。
 ・県平均で下落が継続しているが下落幅は縮小した。総じて平均下落率は縮小しているが、豊橋市、豊川市、蒲郡市及び犬山市は下落率が拡大している。

工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因。
 ・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、自動車関連産業の国内工場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。
 ・刈谷市では物流拠点として、進捗している第二東名高速道路と直接の影響が見られないため、物流倉庫としての新たな土地需要は少なく、当分の間土地価格は横ばいで推移するものと予測。

その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載。
 愛知県は2013年度から5年間の産業振興や企業誘致の基本方針「愛知・名古屋産業立地推進プラン」をまとめ、「工業用地130㌔を開発」等目標・方針を打ち出した。12年度には大府市「大府木の山地区」(工業用地面積8.9㌔)、稲沢市「稲沢三宅地区」(同16.8㌔)がそれぞれ完売している。

地域政策、取り組み等について

競売入札等の情報について。
 平成26年1月～12月分開札の売却率と売却数の推移(愛知県)



(1)住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.1	+0.8	611	298	193	1102
名古屋市昭和区	+5.6	+4.4	11	0	0	11
名古屋市緑区	+3.8	+2.9	32	0	0	32
名古屋市中川区	+0.4	+0.3	12	12	4	28
名古屋市港区	-1.1	-0.8	0	1	14	15
名古屋市千種区	+3.6	+2.8	19	0	0	19
名古屋市名東区	+2.0	+1.4	18	1	1	20
一宮市	+0.7	+0.7	25	15	0	40
春日井市	+1.2	+0.6	26	8	8	42
瀬戸市	+0.1	+0.1	6	21	5	32
刈谷市	+2.3	+2.2	26	0	0	26
安城市	+2.3	+1.8	16	1	0	17
岡崎市	+1.7	+0.9	41	24	0	65
豊田市	+2.6	+2.1	39	8	0	47
みよし市	+3.5	+1.9	9	0	0	9
豊橋市	+0.2	±0.0	10	18	12	40

(2)商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.8	+1.4	245	130	49	424
名古屋市千種区	+3.3	+2.7	19	0	0	19
名古屋市東区	+6.6	+3.9	11	0	0	11
名古屋市中村区	+6.7	+5.6	28	0	0	28
名古屋市中区	+5.9	+4.2	30	0	0	30
名古屋市昭和区	+5.2	+4.5	7	0	0	7
一宮市	+0.9	+1.0	23	2	0	25
春日井市	+0.5	+0.2	3	8	3	14
刈谷市	+1.7	+1.8	7	0	0	7
安城市	+1.4	+0.5	4	4	0	8
岡崎市	+0.8	+0.4	9	22	0	31
豊田市	+1.3	+1.2	8	3	0	11
豊橋市	+0.1	-0.1	3	11	5	19

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 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	480,000	+7.6 (+7.2)	希少性の高い高級住宅地への富裕層の需要は高まり、地価は強含みで大きく上昇
	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	648,000	+4.3 (+5.3)	開発業者による都心部のマンション用地の取得が依然活発である
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	8,350,000	+12.1 (+9.6)	名駅前高層ビル建替えの進展と名鉄、近鉄新高層総合駅ビル建設の発表で再飛躍の期待
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-1	名古屋市東区榎木町3丁目4番	395,000	+8.5 (+10.6)	高級住宅地として需要が底堅い反面供給が少なく、地価が上昇
	商業地 名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外	2,290,000	+16.8 (+12.0)	リニア中央新幹線の着工により注目を集め、将来的な期待感から価格は上昇している
下落率1位	住宅 愛知美浜-8	知多郡美浜町大字野間字須賀71番3	26,300	-8.0 (-6.8)	高齢化・人口減少、大学の一部移転等により、町外縁部の街路条件の劣る既存集落地の需要が減少
	商業地 南知多5-2	知多郡南知多町大字内海字小桝104番7	34,300	-3.9 (-4.0)	海浜部は、観光地として推移してきたが、震災以後、急激に需要が減退し、尚も下落が続いている。

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 名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	480,000	+7.6 (+7.2)	希少性の高い高級住宅地への富裕層の需要は高まり、地価は強含みで大きく上昇
	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	648,000	+4.3 (+5.3)	開発業者による都心部のマンション用地の取得が依然活発である
	商業地 名古屋中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	8,350,000	+12.1 (+9.6)	名駅前高層ビル建替えの進展と名鉄、近鉄新高層総合駅ビル建設の発表で再飛躍の期待
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 名古屋東-1	名古屋市東区榎木町3丁目4番	395,000	+8.5 (+10.6)	高級住宅地として需要が底堅い反面供給が少なく、地価が上昇
	商業地 名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外	2,290,000	+16.8 (+12.0)	リニア中央新幹線の着工により注目を集め、将来的な期待感から価格は上昇している

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(三重県代表幹事)

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"> ・県の平均変動率は、昨年が - 1.7% に対して今年は - 1.6% と下落率の縮小が見られた。但し、三重県北部は下落幅が減少傾向にあるのに対して、南部の市町の下落幅はやや拡大傾向を示している。
宅	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市は平成18年1月に旧2市6町2村が合併して人口28万人の都市として新たにスタートした。したがって、津市の住宅地域は 旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、 農家集落や旧来からの既存住宅地域主体の郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、 - 1.5% から - 1.4% と昨年と比べ下落率が若干低く推移した。なお、旧津市中心部内の住宅地の需要は根強く下落率も相対的に低い。特にJR・近鉄津駅西方面の住宅環境のよい住宅地域は、地価の上昇を示した地点があることも特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。 旧津市の市街地や津駅西周辺の開発住宅地の平均変動率は、概ね0% から+1.5% 内外で推移している一方で、 郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね - 2 ~ - 3% 前後で推移しているのが特徴である。 ・また地域の特性から見た地価の動向は以下のとおりである。東日本大震災を契機として、南海トラフ地震発生の懸念から 旧津市中心部や 南部方面では海岸から離れた高台住宅地の需要が強含みである。反面、海岸沿いの住宅地や平地の既存住宅団地の土地需要は相当低くなっていることが観察される。
地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口規模で県下最大市である四日市市は、名古屋都市圏に近接し、 - 0.6% から - 0.5% と地価の下落傾向は続いているが、下落率は減少傾向にある。利便性の高い市街地の住宅地を中心として13地点の上昇、4地点の横這い傾向を示したほか、他の住宅地についても下落率は殆どが - 1% 内外に収まっており、地価下落の収束傾向が現れている。但し、津波の懸念による地域選好性の傾向も依然として根強い。 ・鈴鹿市は、昨年の - 1.5% から今年は - 1.3% と下落率は低くなった。地域経済を自動車産業に強く依存する鈴鹿市は、企業成績の回復により住宅地へのマイナス影響は一段落したと見られる。したがって、地価の下落率の回復傾向が今後さらに注目される。なお、依然として津波被害による地域選好性もうかがえる。 <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"> ・津 - 1 (観音寺町)、津 - 18 (大谷町) は津駅西側に近い住宅環境の整った住宅地として地価の上昇を示し、津 - 8 (長岡町)、津 - 10 (上浜町6丁目)、津 - 37 (夢が丘) は地価の横ばいを示した。 ・名古屋圏にある桑名市の住宅地のうち6地点が上昇、5地点が横ばいの地価の動向を示した。 ・南勢方面や東紀州方面の住宅地は過疎化に加え、震災被害を懸念して、 - 3.5% から - 5.0% 内外と下落率が大きい地点も多い。
商 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県の平均変動率は、 - 1.5% から - 1.5% と昨年と比べ変動率は横ばいで推移した。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、 - 1.7% から - 1.6% と昨年と比べ若干の回復傾向を示している。 ・旧津市中心部の商業地域は、県内の商業・経済活動拠点の一つとして位置づけられ、代表的な商業地域として JR・近鉄津駅前地域、 三重会館に代表される丸之内地域があげられる。また、郊外においては、大規模な複合型商業施設が数地域において所在し、津市の近隣商業施設の一形態として定着した感がある。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津駅前最高価格地である国道沿いの津5 - 3 (羽所町) は - 0.4% であるが、市街地内にある津5 - 16 (上浜町1丁目) については横ばいを示した。 ・旧市街地あるいはその周辺地域は、概ね - 2% 内外の変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向は、上記の 地域とも募集賃料の低下や空室率の上昇傾向は持続しており、その中であって土地区画整理事業進捗による津駅前の将来性、期待感が地価下落を下支えしている。 ・既存の商業地域や準幹線道路沿いにある商業地域などは商勢の衰退傾向が続いている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の商業地域の地価は + 0.1% から + 0.1% と平均値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 - 2.1% から - 2.0%、桑名市は - 0.1% から ± 0.0% と下落率が縮小した。

商 業 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"> ・伊勢5 - 3(宇治今在家町)は+4.8%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1,400万人(内宮・外宮合計)と比べ減少傾向にはあるが、平成26年も1,000万人を超える参拝客数を記録し、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。
工 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三重県内の工業地の平均変動率は、-2.2%から-2.1%と昨年より下落率が若干縮小している。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津市の平均変動率は、-2.8%から-2.9%と下落幅は若干高くなっている。ただし、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。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四日市市の平均変動率は、-1.3%から-1.2%と下落率が縮小した。四日市市は三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・臨海部の各工場あるいは大規模・中小工場・港湾倉庫など多様な工場が見られる。大規模工場は円安による輸出環境の向上により生産は持直してきている。一方で、中小規模工場は原材料高などの影響もあり厳しい経営状況が続いている。 ・鈴鹿市の平均変動率は、-2.8%から-2.1%と下落率が縮小した。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。 <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"> ・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>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)」を公表する。災害対策本部体制の見直し、自助・共助の取組等を盛り込む。 ・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2月鳥羽市、同3月亀山市、志摩市、津市、紀北町、熊野市、鈴鹿市、同6月津市、同9月菟野町、同11月四日市市、同12月松阪市、尾鷲市など、平成26年12月末時点で土砂災害警戒区域3898カ所(うち土砂災害特別警戒区域3556カ所)の指定がある。 ・三重県の主な道路の新規開通区間について:国交省が県内で予定している開通箇所は以下の通り。26年度は国道23号(中勢道路:津市野田地内ほか)、国道258号(大桑国道:桑名市多度地内)、国道260号(錦峠:南伊勢町地内)。27年度は国道258号(大桑国道:桑名市多度地内)、国道475号(東海環状自動車道:東員IC~四日市北JCT:いずれも仮称) 	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.7	-1.6	21	12	237	270
津市	-1.5	-1.4	2	3	37	42
四日市市	-0.6	-0.5	13	4	38	55
伊勢市	-3.1	-3.4	0	0	11	11
松阪市	-3.1	-3.3	0	0	21	21
桑名市	-0.7	-0.7	6	5	23	34
鈴鹿市	-1.5	-1.3	0	0	30	30
名張市	-1.9	-1.9	0	0	5	5
尾鷲市	-3.2	-3.2	0	0	3	3
亀山市	-1.8	-1.7	0	0	4	4
鳥羽市	-5.0	-5.2	0	0	3	3
熊野市	-2.8	-3.3	0	0	3	3
いなべ市	-1.1	-1.2	0	0	7	7
志摩市	-4.3	-4.5	0	0	7	7
伊賀市	-2.5	-2.6	0	0	15	15

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.5	-1.5	14	8	81	103
津市	-1.7	-1.6	0	1	19	20
四日市市	+0.1	+0.1	11	4	12	27
伊勢市	+0.3	-0.4	2	0	3	5
松阪市	-2.4	-2.1	0	0	7	7
桑名市	-0.1	±0.0	1	3	2	6
鈴鹿市	-2.1	-2.0	0	0	8	8
名張市	-2.8	-2.9	0	0	2	2
尾鷲市	-2.0	-2.3	0	0	2	2
亀山市	-2.4	-2.2	0	0	3	3
鳥羽市	-4.0	-4.0	0	0	2	2
熊野市	-3.1	-3.6	0	0	2	2
いなべ市	-1.6	-1.6	0	0	2	2
志摩市	-5.0	-4.3	0	0	4	4
伊賀市	-2.9	-3.1	0	0	7	7

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	101,000	+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	355,000	+1.4 (+1.4)	近鉄四日市駅前が高い集客力を維持し、周辺土地の売買もあり、開発の期待が高まっている。
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	101,000	+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	262,000	+4.8 (+8.7)	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	15,500	-6.1 (-6.3)	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9外	33,100	-6.8 (-6.6)	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	見込価格	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	101,000	+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	-0.4 (-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、なお若干の下落傾向を示している。
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	101,000	+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5-16	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。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(滋賀県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は-0.4(26公-0.3、25公-0.9、24公-1.2、23公-2.3、22公-3.4)となり7年連続で下落し、ここまでの6年は下落幅が縮小してきたが、本年は下落幅がやや拡大する結果となった。全19市町のうち5市(大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市)がプラス、その他の市町がマイナスの変動率となった。また、継続地点235地点の内、上昇地点が52地点(約22% 前年48地点)、横這いが19地点(約8% 前年13地点)となった。平成26年地価公示に比べ上昇地点は増加したが、それらの上昇率はやや縮小している傾向にある。また、下落地点においては下落幅が前年同程度となっている地点が多い。</p> <p>県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 +0.1(26公+0.2、25公-0.5、24公-1.1、23公-2.5、22公-4.4)で昨年に引き続き上昇を示したが、上昇率は縮小した。-2.7～+3.4と、地点によるばらつきが見られる。上昇を示した20地点のうち、前年変動率よりも上昇率が縮小した地点が14地点あり、全体として価格上昇の傾向は縮小しているように見える。地域的には、JR東海道本線の各駅徒歩圏内の物件は、供給が少なく希少性が高いことから上昇傾向が継続しているが、駅から距離があるバス便地域、丘陵地並びに古くに開発された道路狭小な住宅団地等においては、需要が少なく下落傾向が続いており、市域における二極化傾向は依然としてみられる。エリアで見ると利便性に優れた地区の需要が強く、利便性等に劣る地区の需要が弱い。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 東海道沿線の主要駅の所在する各市では上昇傾向で推移した。草津市+1.4、守山市+1.1、栗東市+1.0、野洲市+0.6。これは昨年と同様の傾向で、JR東海道本線「野洲」駅以南での駅徒歩圏内に対する堅調な需要が支えた結果となっている。特に草津市においては、人口の増加傾向が続いており、建築費高止まりの影響は受けつつも、草津駅及び南草津駅周辺でマンション用地需要は依然認められ、価格も堅調に推移している。また、戸建市場においても新規分譲では駅徒歩圏内を中心に、バス圏内の物件についても売行きは好調である。守山市においても、小規模開発による分譲が駅徒歩圏内を中心に各所に見受けられ、売れ行きは概ね良好な状態が続いている。栗東市においては、栗東駅勢圏では上昇傾向で、野洲市においては、人口はほぼ横這いで、旧野洲町、旧中主町とも新規分譲地等への需要は堅調である。なお、彦根市は-1.2で県下主要都市では大きな下落を示している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 大津市中心部と瀬田地区で、上昇率が+2%を超える地点が6地点あるが、いずれも前年の上昇変動率より縮小しており、この傾向は、草津市、栗東市等においても見受けられるところである。需要が堅調な地域にみられた、価格の回復傾向も、ここにきてやや鈍化していることが伺える結果となっている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は+0.2(26公+0.4、25公-0.7、24公-1.4、23公-3.1、22公-4.8)となり2年連続で上昇を示した。全18市町のうち12市町においてマイナスの変動率になったものの、昨年も上昇であった大津市、草津市、守山市に加え、栗東市、野洲市もプラスの変動率になった。継続地点78地点の内、上昇地点が29地点(37% 前年28地点)、横這い地点が11地点(約14% 前年7地点)となった。県庁所在都市、県南部地域等の大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市及び、今年から横ばいとなった近江八幡市に回復傾向が見られるが、その他の市町については、京阪神への場所的劣位性、繁華性の低下等から下落が継続中であるが、下落幅は縮小している。</p> <p>県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 平均変動率は+1.9(26公+2.4、25公+0.2、24公-1.0、23公-3.7、22公-6.6)で、県平均を上回る上昇を示している。ただし、市内の継続地点である18地点のうち、上昇地点が14地点、そのうち9地点において、前年の上昇率より縮小した結果となった。マンションデベロッパーなどへのヒアリングでも見られるように、大津市のマンション適地に対する用地需要は、依然として堅調であるが、一方で、販売状況の一時の勢いには陰りもみられると共に、建築費の高止まりの影響が用地取得価格へも反映されつつある点も懸念される。JR東海道本線の各駅前商業地をみると、石山駅前が、+2.4から+2.9と周辺街路整備進捗の影響等で上昇率拡大したものの、大津駅前が、前年+5.2から今年+3.3に、瀬田駅前が、+3.2から+2.6、膳所駅前が+4.7から+2.9と、いずれも上昇率が鈍化する結果となった。幹線道路沿いで見ると、国道1号沿道の2地点で、前年+0.4から+0.4、+3.2から+2.3となっており、その上昇程度は前年と同じ程度または縮小になっている。テナントビル状況は厳しいものがあるものの、空室率の改善が一部に見られ、特に、駅前1階の飲食系または小規模事務所等には底堅い需要が見られる。繁華性が低く、収益力の欠ける商業地では下落は継続中である。</p>

<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+2.4で最大の上昇。JR草津駅、JR南草津駅周辺部において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-1.0でオフィス需要は支店等の統廃合により力強いものではなく、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、-3.5(昨年-1.7)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 昨年、県下上昇率トップの+8.8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+4.3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(+5.2)、草津5-4(+6.3)は、本年は+3.3と+4.1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、+0.5(26公-0.2)と、上昇に転じた。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、雪の心配等の観点から、湖南地区への需要が特に強く、関西系企業が工場増設もしくは新規立地するケースが多い。大津市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市で上昇を示した。近江八幡市、東近江市、日野町で横ばいのほか、彦根市では下落を示したものの、その幅は縮小している。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション動向(梅林一丁目、東レ建設(株)、13階・春日町、オリックス不動産(株)、17階(保留)・中央四丁目、睦備建設(株)、15階・中央四丁目、睦備建設(株)、11階・におの浜3丁目、(株)プレサンスコーポレーション、10階・におの浜3丁目、(株)ユニチカエステート、14階・別保二丁目、(株)高栄ホーム、6階、・柳が崎、(株)プレサンスコーポレーション、15階・におの浜四丁目、日本エスリード(株)、14階・南草津5丁目、51戸) ・区画整理事業(堅田駅西地区、大津駅西地区、南草津プリウムタウン、立入地区など) 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3	-0.4	52	19	164	235
大津市	+0.2	+0.1	20	7	29	56
彦根市	-1.4	-1.2	0	1	18	19
草津市	+2.1	+1.4	11	0	2	13
守山市	+1.3	+1.1	7	1	1	9
栗東市	+0.8	+1.0	9	0	1	10

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.4	+0.2	29	11	38	78
大津市	+2.4	+1.9	14	3	1	18
彦根市	-1.2	-1.0	0	1	8	9
草津市	+3.2	+2.4	8	0	0	8
守山市	+2.0	+2.2	5	0	0	5
栗東市	-0.2	+0.2	1	1	1	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	250,000	+3.7 (+4.8)	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	316,000	+3.3 (+5.2)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	250,000	+3.7 (+4.8)	南草津駅500mで京阪神へのアクセスに優れ、分譲マンション用地需要が旺盛。
	商業地 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	219,000	+4.3 (+8.8)	膳所700m、利便性に優れ、人気学区でもありマンション適地として需要旺盛。
下落率1位	住宅地 滋賀高島-1	高島市勝野字市内1293番	27,000	-2.9 (-1.8)	市内人口の減少と街路狭小な集落に対する需要の減退。取引価格も低下傾向顕著。
	商業地 滋賀高島5-1	高島市勝野字郭内1748番17外	42,700	-4.0 (-2.8)	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	143,000	+2.1 (+2.9)	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	316,000	3.3 (+5.2)	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	122,000	+3.4 (+3.5)	大津市の既成市街地内に位置し、割安感とマンション用地水準の影響を受けて、上昇を示す。
	商業地 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	219,000	+4.3 (+8.8)	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。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 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

府全体の地価動向と要因

平均変動率は前年の - 0.6% から - 0.3% と下落幅は縮小した。上昇地点数は昨年の70から91へ増加し、継続地点数409の22%を占めた。京都市は11区のうち8区が上昇となり、平均変動率は+0.1%から+0.3%へ改善。マイナスの区は前年と同じ3区。上昇地点数は昨年の60から79へ増加し、継続地点数193の41%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 - 0.1%から±0.0%へ、長岡京市は+0.2%から+0.1%と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、平均下落率が全地域で改善している。また第二分科会と第三分科会とにまたがる宇治市、八幡市以南の南部地域も平均下落率が全地域で改善している。

府所在地の地価動向と要因

・北区は+0.8%から+0.6%、上京区+1.5%から+1.6%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。同志社大学の烏丸キャンパスが平成25年4月から拡張オープンし、6千名超の学生が増加した。賃貸物件の需要が急激に増え、地価の上昇圧力となった。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。

・中京区の平均変動率は+0.5%から+1.0%と上昇幅が拡大し、5地点とも上昇した。住宅地域は中京区の西寄りを含めるが相対的に都心寄りの住宅地域であり、JR二条駅周辺の商業施設等の充実により生活利便性が向上した。総じて画地規模が小さく総額的な買易さがあるため一時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。

・左京区の平均変動率も+0.3%から+0.4%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13地点。下鴨地区はほぼ全域で上昇。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いるが、下落地点は9地点から7地点へ減少。

・東山区も継続して+0.8%から+0.7%と上昇しているが観光性のある3地点のみ。最も観光性の強い高台寺では+4.1%と昨年の+5.1%に近いプラスとなった。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、高齢化等は進行し、空家も増えつつある。人口は直近5年で4%減少している。

・下京区は+0.3%から+1.3%へ上昇率が拡大し、6地点のうち5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構想への期待もあって、上昇率も上昇地点数も拡大した。また市内で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昨年と同じ - 0.1%、西京区の平均変動率は+0.2%から+0.6%と上昇幅が拡大している。右京区では今後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月開校予定があるため、学生マンション等の需要が予測される。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+0.2%から+0.5%へ上昇率が拡大し、10地点のうち3地点が上昇した。イオン京都桂川の平成26年10月17日のオープンや京都桂川つむぎの街の熟成により、近くの中久世の地点が3.2%上昇した。

・伏見区の平均変動率は - 0.5%から - 0.2%へ下落幅が縮小した。丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にあり、品等の高い地域では価格上昇もみられる。一方、淀、向島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 - 1.3%から - 0.6%と下落幅は縮小するものの改善の程度は緩やか。山科区は昨年に続いて京都市内で唯一上昇地点のない区である。

府所在地以外の地価動向と要因

・長岡京市では平成25年12月21日に阪急新駅「西山天王山駅」開設され、利便性の劣る高台地区を除き、長岡天神駅徒歩圏を中心に上昇し、その他は横ばい傾向にある。この西山天王山駅の東方約600mの調子1丁目に立命館中学校・高等学校が平成26年9月に開校した(伏見区稻荷山から移転)。向日市は、向日市と南区にまたがるキンピール京都工場跡地「京都桂川つむぎの街」の整備進行の影響もあって、北寄りの1地点が上昇となった。

・京田辺市においても - 0.4%の下落ながら、住居環境の良い大型開発地の1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。木津川市の相楽ニュータウンや木津川台などの大型開発団地で3地点の上昇地点がみられる。木津川市も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 - 0.3%から±0.0%へ改善し、上昇地点も昨年0から環境の良い南陵町や駅近の公示地で3地点現れた。しかし継続28地点中19地点が横ばいである。また城陽市も平均変動率は - 1.1%から - 0.4%へ下落幅が縮小したが、上昇地点はなく継続13地点中8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はやや縮小している。亀岡市は概ね横ばい基調にある。

・低金利政策の堅持や地価への上昇期待感が作用してか、一般的に下落幅は縮小傾向にある。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、郊外部での土地需要の減少に歯止めはかからない。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・上昇地点91地点のうち、京都市79地点、宇治市3地点、向日市1地点、長岡京市3地点、京田辺市1地点、木津川市3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-11、14、向日市-3、長岡京市-2、6、9、京田辺-10、木津川-7、9、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継続して+1.1%から+1.2%とほぼ同様の上昇基調にある。京都市は11区のうち9区が上昇、平均変動率は+2.2%から+2.3%と僅かに上昇。京都市内継続92地点のうち71地点が上昇。京都市以外では向日市、長岡京市、八幡市の平均変動率が上昇。それ以外は木津川市が横ばいのほかは、すべて下落が継続しているものの、下落幅は縮小している。

府庁所在地の地価動向と要因

・中京区は継続21地点がすべて上昇、平均変動率は+4.7%から+4.0%と若干上昇幅は縮小した。御池通や田の字地区、御所南地区を中心に上昇した。下京区は19地点中18地点が上昇、上昇率は+2.6%から+3.1%とやや拡大。田の字地区や烏丸通、京都駅前地区を中心に上昇した。富裕層を対象とするザ・リッツ・カールトン京都134室が鴨川二条に平成26年2月オープン。また観光・ビジネス向けに三井ガーデンホテルズ京都新町通134室が平成26年4月にオープンした。四条通はホテルグランバツハ京都が平成26年5月にオープン。同じくホテルユニゾ京都四條丸281室が平成26年10月2日にオープン。オフィス自社ビルが店舗ビルに建替わって(平成26年6月)東急ハンズ出店するなど一層商業性が向上。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倍に拡幅する工事が始まった。歩行者にやさしい道路とすることで、市街地の活性化をねらう。京都駅周辺もホテル用地需要が地価を押し上げている。五条通沿線や、阪急大宮駅を駅勢圏とするマンション事業も複数見られる。

・高度商業地を全般にみると、御池通でのマンション事業は用地難で減少したが、なお少数ながら着工を待つ箇所が散見される。消費税増税や建築費高騰の逆風はあっても、マンション事業者の京都での事業意欲は衰えていない。烏丸通の御池上では、大手不動産業者が家電メーカー自社ビルを高額で取得し、マンションとすべく解体工事に入っている。烏丸通の四条下では、呉服商自社ビルを地元のアパレルメーカーが取得し、解体後は1・2階を自社店舗、3～7階を結婚式場運営会社に賃貸してチャペルや披露宴会場を備えた大型の結婚式場とする計画が27年7月に完成予定。このように、オフィス系のビルから商業ビルへの転用が進み、サービス業を中心とする商業地域の性格が強まりつつある。京都駅周辺では極めて強いホテル用地需要があるものの、なかなか用地取得に至らず、事業化が進まない。唯一具体化しつつあるのは、烏丸七条下の七条警察跡地を定期借地権方式を活用して運転免許更新センター及び地域防犯ステーション等の複合施設事業の入札を大手ホテル運営会社が落札し、観光需要も見込んだビジネスホテル208室&レストランの計画がある。西鉄が中京区木屋町御池南東角に高級ホテル200室を平成28年夏オープンの予定で計画。鴨川べりのため地下1階付5階建ながら五山の送り火など眺望良好。京阪電鉄が下京区四條河原町高島屋南にホテルを含む複合商業ビルを計画。平成29年春開業予定。地下1階付9階建で1～3階は店舗、4～9階が店舗。中京区寺町通の六角、桜湯跡に地下1階付9階建、店舗付ホテル97室の計画あり。平成28年夏オープン予定。京都駅圏内はエリアが限定されるため、店舗・オフィスとも賃貸床の品薄感が続いており、空室率は低下している。京都駅圏だけでなく、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。

・東山区は全11地点が上昇。平均変動率は+2.3%から+2.9%と上昇傾向はやや拡大。東山区に限らないが、外国人観光客は平成26年に入って大幅に増加、国内観光客も戻っており、ホテル稼働率は高い水準を維持している。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。こうした観光の好調を背景に、二年坂の土産物屋が連担する場所で路線価の8倍強の個人取得の取引が出たりして事業者の強い出店意欲をうかがわせる。観光地ではこうした強い需要が地価を押し上げている。これに対し、東山区の祇園地区の中でも、四條通北側のソーシャルビルが建ち並び歓楽街では、かつての賑わいはなく、空室が目立ち地価も低迷している。東大路七条上で高級ホテルのフォーズズホテル京都が28年春のオープンを目指して建築中。

・左京区、東山区、下京区の観光地にハウスウエディング施設が続々オープン。東山区八坂神社の北側にコトワ京都八坂が平成26年5月にオープン。ガラス張りの披露宴会場から円山公園が一望可。年内に200組の挙式を見込む。左京区岡崎に六絲水が平成26年5月にオープン。疎水を望む立地に一日一組限定の高級感を打ち出す。下京区の木屋町通沿いでヒューリカモガワテラスが2つ相次いで平成26年3月にオープン。鴨川や東山を一望。近隣府県からの利用も目指す。・都心部だけでなく郊外型ホテルの計画も北区に2件、右京区に1件あり。北区は外資系企業が大北山鷺見峰町に21室の富裕層向け旅館を平成27年秋オープンを目指して計画。その近くに国内電鉄系ホテル会社が東急ハーヴェストクラブ京都鷹峯 § VIALAを平成26年10月オープン。右京区は大手事業者が嵐山の太閤川に面してホテル嵐亭を改装して富裕層向けの宿泊施設を27年春オープン予定。・北区北大路駅近くの大谷大学周辺や、上京区の同志社大学烏丸キャンパス周辺では飲食店を中心に事業者の出店意欲が旺盛で、店舗賃料は坪2万円と高水準にある。

・南区は+2.3%から+3.1%へと上昇率が拡大。4地点とも上昇。ホテル用地需要の加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地点が横ばい、1地点が上昇し、平均変動率は上昇傾向が継続している(+0.2% +0.1%)。西京区でも桂駅近接の商業地域が背後の住宅地域の堅調さに押されて1地点が上昇、もう1地点は横ばいで推移している(+0.5% +0.5%)。伏見区(-0.1% -0.1%)、山科区(-0.6% -0.3%)では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商業地需要も減少、伏見区、山科区では下落幅の縮小は緩やかなものに止まっている。

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やや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+1.9%と上昇傾向は継続して、新興住宅地域を背後にもつ山手幹線沿いの商業地域の活況を示している。これに対し、在来の八幡市駅周辺の近隣商業地域は、衰退化・空洞化傾向が激しい。国道1号線沿いは、飲食業を中心に需要はあるが、入れ替わりが激しい。国道1号には大型電気店が平成24年11月に新店したが店舗の連担性がなく、孤立店舗の様相がある。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亀岡市、福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、京丹後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。

	<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"> ・宇治の商業地は全般的に割安感もあるものの景況感は弱く、上昇地点はなく横ばい地点が多く見られる。宇治5-2、5-3、5-5では下落が継続。新規開店などの需要が少なく動きもあまり見受けられない。同一地域内であっても立地条件や画地条件により買手の選別は厳しく成約価格はバラつき易い。優良物件であれば高値の取引が可能な場合もあるが、それ以外の物件では買手がつきにくい状況。 ・近鉄大久保駅周辺では駅東口のバスターミナルと新宇治淀線の整備が進捗中であるが、現時点では価格への大きな影響は見受けられない。
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 - 0.7% から - 0.4% と下落幅は縮小するが、全体として製造業の不振から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"> ・大手製造業は円安効果により輸出部門の回復が見られるが、多数派である中小工場の景況感は回復しておらず、設備投資を控える傾向にあるため工業地需要も減少している。ただし、下京区と右京区の1地点づつが周辺の旺盛な土地需要の影響で上昇した。ま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。高速道路網の発達により物流利便性はさらに向上したものの、物流施設需要に目立った動きは見られない。唯一、京阪電鉄グループが伏見区淀の車輛施設関係の自社用地を物流施設とするプランを公表した。駅に近接する工場跡地ではマンション用地や住宅用地としての取得が増加しており、これらの需要が地価を下支えしている。右京区の中心部では工業地域への大・中型商業施設の出店が続いて商業地域化しており、かかる地域では高値取引が散見される。 <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（宇治市、久御山町等）の工業地は道路交通網が発達しており輸送能力も高い。宇治市は横ばい基調ながら、ユニチカ宇治工場は宇治市の主要工場であるが、25年度決算において370億円の赤字に陥り、金融支援をおおぐことになった。今後の動きが懸念される。久御山町は下落が続いてきたが、小規模工場については割安感からやや上昇傾向となったが、大規模工場は横ばい基調のままである。 ・府下北部（福知山市、舞鶴市、綾部市等）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。従って福知山の1地点、舞鶴の2地点とも継続的に下落している。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦災を免れた京都市には、昭和25年の建築基準法施行前からの木造家屋である京町家が約4.6万軒残っており、これらを放置すれば遠くない将来に消滅することとなる。しかしながら京町家の存在は景観上京都の町並みに欠かせない存在であるので、京都市は近年この利活用を図ることにより、京町家の存続のための施策を講じてきた。京都市は建築基準法の弾力的運用手段を設け、民間建築業者は京町家の物理的強度を確保する改修工法を作り出した。そして平成26年11月21日「京町家承継ネット」を立ち上げ、京都市、商工会議所、各種専門職業者団体、金融機関が参画して、京町家のオーナーや居住者、利用希望者をつなぎ、支援する事業を行っている。 ・京都市南区と向日市にまたがるキリンビール京都工場跡地に30%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カ所で1390戸で約半分が売却済み。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3800㎡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27年完成予定）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。 ・北区鷹峯にある既存の京都資本のリゾートホテル3.5万坪内に借地方式により全国展開の会員制の高級リゾートホテルが平成26年10月4日にオープンした。延床18352.83㎡、133室。鷹峯は江戸初期に本阿弥光悦が徳川家康から9万坪を拝領して文化人の集まる光悦村を営んだ地。琳派発祥の地でもある。 ・京都市は「歩くまち・京都」の実現のため、四条通(烏丸通～川端通1.1km)の歩道拡幅事業を行う。歩道を現在の1.2倍～2倍の6.5mへ、車道を片側2車線から1車線へ減らし、市民や観光客が歩いて楽しめる通りとする。バス停は東西行き合わせて計4カ所に、タクシー乗り場は大丸前と高島屋前の2カ所に集約、荷物の積み卸し使う停車スペースを15カ所に整備する。予算29億円、工期は約11ヶ月で完成は27年秋の見通し。都心の幹線道路の車線を減らすのは全国初の取り組み。 ・京都市は京都駅南口の再整備を平成26年11月7日から開始。南北自由通路の南端にデッキ型の「拠点広場」を新設して平成27年12月にプレオープンさせるほか、駅前の八条通の車道を6車線から4車線に減らして(竹田街道-油小路の850m)歩行者空間を広げる。全ての整備完了は平成28年12月の予定。拠点広場は南北自由通路を延長する形で設ける。広さ約700㎡で大屋根を備える。再整備で3カ所に集約される路線バス乗り場や一般車両の乗降場にエレベーターやエスカレーターで直結させる。予算は45.6億円。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.6	-0.3	91	134	184	409
京都市	+0.1	+0.3	79	70	44	193
福知山市	-1.8	-1.7	0	0	16	16
舞鶴市	-2.2	-2.0	0	1	16	17
綾部市	-2.8	-2.1	0	0	14	14
宇治市	-0.3	±0.0	3	19	6	28
宮津市	-3.1	-1.3	0	0	3	3
亀岡市	-0.3	-0.3	0	7	9	16
城陽市	-1.1	-0.4	0	8	5	13
向日市	-0.1	±0.0	1	6	1	8
長岡京市	+0.2	+0.1	3	8	1	12
八幡市	-1.3	-0.7	0	1	12	13
京田辺市	-0.5	-0.4	1	6	7	14
京丹後市	-4.0	-3.0	0	0	3	3
南丹市	-3.3	-3.2	0	0	10	10
木津川市	-0.5	-0.3	3	2	15	20

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+1.1	+1.2	74	32	27	133
京都市	+2.2	+2.3	71	17	4	92
福知山市	-1.9	-1.4	0	2	3	5
舞鶴市	-3.8	-2.6	0	0	5	5
綾部市	-3.5	-3.4	0	0	2	2
宇治市	-0.5	-0.3	0	7	3	10
宮津市	-4.6	-2.4	0	0	2	2
亀岡市	-1.3	-1.0	0	1	1	2
城陽市	-1.5	-0.8	0	0	1	1
向日市	+0.4	+0.2	1	2	0	3
長岡京市	+0.9	+0.4	1	1	0	2
八幡市	+1.9	+1.9	1	0	0	1
京田辺市	-0.8	-0.4	0	1	1	2
京丹後市	-4.0	-3.6	0	0	2	2
木津川市	±0.0	±0.0	0	1	0	1

3. 上位の価格及び変動率等

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 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	421,000	+2.2 (+2.5)	下鴨地区でも最も高級感のある住宅地で、富裕層の根強い需要がある。
	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	3,540,000	+5.0 (+5.0)	全国の商業資本の四条通への出店意欲は旺盛。歩行者に優しい歩道拡幅予定もプラスに作用。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 上京-4	京都市上京区上長者町通西洞院西入有春町175番2	337,000	+4.3 (+4.5)	御所西地区でもやや割安感があったため、旺盛な需要で強含みの状況にある。
	商業地 京都南5-4	京都市南区東九条上殿田町43番	580,000	+7.8 (+5.1)	駅前整備の開始(H26.11)、またホテル需要のさらなる高まりにより、土地需要は堅調。
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	44,700	-4.9 (-5.1)	中舞鶴地区の古い町並みには回復傾向がみられず、地価は下落傾向にある。
	商業地 京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	35,200	-4.9 (-4.6)	大型の路線商業施設に移転の計画があり、商況の低下が見込まれる。

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 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	421,000	2.2 (+2.5)	下鴨地区でも最も高級感のある住宅地で、富裕層の根強い需要がある。
	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	3,540,000	+5.0 (+5.0)	全国の商業資本の四条通への出店意欲は旺盛。歩行者に優しい歩道拡幅予定もプラスに作用。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 上京-4	京都市上京区上長者町通西洞院西入有春町175番2	337,000	+4.3 (+4.5)	御所西地区でもやや割安感があったため、旺盛な需要で強含みの状況にある。
	商業地 京都南5-4	京都市南区東九条上殿田町43番	580,000	+7.8 (+5.1)	駅前整備の開始(H26.11)、またホテル需要のさらなる高まりにより、土地需要は堅調。

変動率の下限（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

大阪府代表幹事

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>大阪府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府の住宅地の平均変動率は前年-0.2%から本年-0.1%となり、下落幅は縮小している。 大阪市や北摂エリアを中心に府下の住宅地は広い範囲で回復を示している。本年マイナスとなった市町村においても下落幅は概ね縮小している。府下全域を俯瞰すると、利便性等に優れる住宅地が本年も回復を強め、徒歩圏外の住宅地等では、一部のエリアにおいて地価に底値感がみられるものの、依然として地価の下落傾向が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。 府下内陸部の土砂災害警戒区域に指定されている地域については、区域指定の有無に関わらず従来から選好性が劣るエリアが多く、地価は下落傾向で推移している。
宅	<p>大阪市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪市の住宅地の平均変動率は、前年+0.1%から本年+0.3%となり地価は引続き上昇基調にある。消費税増税が地価に影響を与えたほか、建築費高騰による用地取得価格の圧迫が顕著であり、一部エリアでは上昇幅の大幅な縮小が見られた。一方、マンション等の住系用途への転換が可能な一定のポテンシャルを有するエリアについては、引き続き上昇地点の増加や上昇幅の拡大が見受けられる。 福島区内など大阪駅隣接の都心接近性に優れた地域、阿倍野区・天王寺区など学区良好で旧来から名声が高い地域等の住宅需要は堅調に推移している。
地	<p>府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北摂エリアでは、地下鉄御堂筋線、阪急線、JR線沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優るマンション適地等で上昇地点が見られる。各市の変動率をみると、豊中市+0.4% (前年+0.2%)、吹田市+0.3% (前年+0.5%)、高槻市+0.4% (前年+0.3%)、茨木市+0.5% (前年+0.3%) であり、北摂主要4市のうち吹田市のみ上昇幅が縮小した。北摂以外の地域においても、枚方市「樟葉」駅徒歩圏の住宅地域や大阪狭山市の利便性に優る品等良好な住宅地域等の地価も堅調に推移している。 堺市は前年と同水準の+0.2%の上昇で推移している。区別にみると地下鉄御堂筋線で大阪市に直結する北区は安定した需要を反映し前年+1.0%から+1.2%に上昇幅が拡大したほか、堺区、中区、東区については+0.1%～+0.2%の上昇で推移しており、西区については前年+0.1%から横ばいとなった。一方、人口流出の著しい南区(-0.1%)並びに利便性の劣る美原区(-0.1%)については、依然地価は下落基調で推移している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
商	<p>大阪府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府の商業地の平均変動率は、+2.0% (前年+1.9%) となり上昇幅が若干拡大した。 商業地全33市のうち、門真市、富田林市などが依然下落基調で推移しており、計12市で下落となった。一方、大阪市や江坂地区を抱える吹田市、高槻市、茨木市、池田市、枚方市等の一定の商業ポテンシャルを有するエリアを包含する市は引続き上昇している。
業	<p>大阪市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪市の平均変動率は、前年+3.6%から本年+3.5%と上昇幅は若干縮小した。区別にみると、此花区、西成区など計8区で今期もマイナスを示す一方、北区(+6.0%)、中央区(+4.9%)、西区(+4.7%)、福島区(+4.2%)、天王寺区(+4.6%)等の都心区では、前年と同様に上昇傾向にて推移している。また、商業地域内のマンション適地等については、建築費高騰による用地取得価格圧迫が懸念されており、上昇幅が縮小している。
地	<ul style="list-style-type: none"> オフィス市場では大型オフィスビルの空室消化が進み、新規供給が落ち着きつつあることも相俟って、一部エリアでは募集賃料の引上げが見られる。また、平成26年10月末に発表された日銀の追加緩和への期待感等を背景に、大阪の最高価格地である大阪北5-28(+10.4%)をはじめ、主要商業地の地価の上昇幅は拡大した。

商業地	<p>府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・堺市は前年+0.1%から+0.4%と上昇幅が拡大した。区別では北区が+1.5%から+2.5%と上昇幅が拡大したほか、西区が横ばいから+0.7%と上昇へ転じた。一方、中区、東区はいずれも前年同様横ばいで推移しており、堺区は-0.2%と依然下落基調にある。</p> <p>・吹田市の商業地は、建築費高騰の影響等を背景に+2.3% (前年+3.2%)と上昇幅が縮小した。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・近年、外国人観光客の大幅増加を背景に、心齋橋筋商店街や戎橋筋商店街の通行者数が増加しており、今後についても、インバウンド政策等による外国人観光客のさらなる増加が期待される。当該要因を反映して道頓堀戎橋至近に存する大阪中央5-2(+11.3%)が府下最高の上昇率を記録したほか、心齋橋筋商店街に存する大阪中央5-23(+10.7%)についても上昇幅は大幅に拡大した。</p>
	<p>大阪府全体の地価動向と要因</p> <p>・大阪府全体の工業地の平均変動率は、-0.3% (前年-0.7%)と下落幅は縮小している。</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>・大阪市平均変動率は-0.4% (前年-0.7%)となった。臨海部の主要工業地を中心に下落幅が縮小しているほか、此花区や住之江区等については前年と同様に上昇傾向にて推移している。</p> <p>・堺市の工業地については、前年-0.4%から+0.1%と上昇に転じた。</p> <p>・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。一方、建築費高騰が用地取得に影響を与えることが懸念されている。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。</p>
工業地	

大阪マーケットにおける主な新規大型ビル一覧(公表資料その他により作成)
2013年1月～2014年12月の主な新規供給ビル

ビル名	所在地	竣工	延床面積(m ²)
ダイビル本館	北区中之島3	2013.02	約48,000
グランフロント大阪 タワーA	北区大深町	2013.03	約295,100
グランフロント大阪 タワーB	北区大深町	2013.03	
グランフロント大阪 タワーC	北区大深町	2013.03	
新伏見町ビル	中央区伏見町4	2014.02	約4,000
シュナイダーエレクトリック大阪ビルディング	中央区北浜4	2014.03	約13,000
あべのハルカス	阿倍野区阿倍野筋1	2014.03	約212,000
宇治電ビルディング	北区西天満4	2014.10	約20,000
博労町3丁目プロジェクト	中央区博労町3	2014.11	約8,900

大阪マーケットにおける供給予定ビル一覧(同上)
2015年1月以降の主な供給予定ビル

ビル名	所在地	竣工予定	延床面積(m ²)
遠藤照明本社ビル計画	中央区備後町	2015.03	約4,500
清和梅田ビル	北区曽根崎2	2015.03	約24,000
新ダイビル	北区堂島浜1	2015.03	約76,000
北浜一丁目プロジェクト	中央区北浜1	2015.05	約5,600
阪和興産大阪本社ビル	中央伏見町4	2015.04	約17,000
中之島フェスティバルタワー・ウエスト	北区中之島3	2017年春	約150,000
新南海会館	中央区難波1	2019年春	約78,000
梅田1丁目1番地計画ビル	北区梅田	2022年	約257,000

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.2	-0.1	214	388	414	1016
大阪市	+0.1	+0.3	61	78	39	178
堺市	+0.2	+0.2	29	63	18	110
豊中市	+0.2	+0.4	16	20	2	38
吹田市	+0.5	+0.3	17	30	0	47
茨木市	+0.3	+0.5	11	11	4	26
高槻市	+0.3	+0.4	16	11	7	34
枚方市	±0.0	+0.1	9	19	16	44
東大阪市	-0.4	-0.4	1	33	17	51

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+1.9	+2.0	200	91	47	338
大阪市	+3.6	+3.5	140	16	11	167
堺市	+0.1	+0.4	3	9	2	14
吹田市	+3.2	+2.3	5	3	0	8
茨木市	+0.9	+1.6	8	0	0	8
東大阪市	-0.3	-0.2	0	10	7	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-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	564,000	+2.5 (+0.7)	富裕層を中心に需要は安定的に推移しており、地価はゆるやかな上昇傾向にある。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	10,100,000	+10.4 (+8.0)	大阪最高クラスのビルが立地する地域として、引き続き競争力が上昇している。
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	543,000	+5.6 (+9.1)	マンション用地として高いポテンシャルを有しており、地価は上昇傾向にて推移している。
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	7,010,000	+11.3 (+4.1)	外国人観光客の増加等を背景に心斎橋筋商店街等の通行者数が増加しており、地価は上昇基調にある。
下落率1位	住宅地 東大阪-49	東大阪市五条町1457番4	70,500	-4.7 (-3.1)	市街化調整区域内の土砂災害警戒区域に指定されている急傾斜地に位置し、需要は低迷。
	商業地 西成5-3	大阪市西成区萩之茶屋2丁目1番22外	165,000	-1.8 (-2.9)	簡易ホテル、飲食店等が存する地域であり、市場は閉塞的で、需要は非常に限定的となっている。

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-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	564,000	+2.5 (+0.7)	富裕層を中心に需要は安定的に推移しており、地価はゆるやかな上昇傾向にある。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	10,100,000	+10.4 (+8.0)	大阪最高クラスのビルが立地する地域として、引き続き競争力が上昇している。
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	543,000	+5.6 (+9.1)	マンション用地として高いポテンシャルを有しており、地価は上昇傾向にて推移している。
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	7,010,000	+11.3 (+4.1)	外国人観光客の増加等を背景に心齋橋筋商店街等の通行者数が増加しており、地価は上昇基調にある。

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1丁30番2	254,000	+1.6 (+2.0)	商業施設等が集積する堺東駅徒歩圏内の利便性の良い住宅地であり、需要は根強いいため。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁114番1外	448,000	±0.0 (±0.0)	業況感の改善や堺東駅近であることから需要は回復するも、賃料や空室率が改善するには至らないため。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 堺北-10	堺市北区中百舌鳥町1丁85番15	196,000	+2.6 (+1.1)	なかもず駅から徒歩圏内で都心直結の利便性の高い住宅地域であるため、需要は堅調。
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁92番外	335,000	+4.4 (+2.9)	なかもず駅前広場に面し、需要は堅調。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(兵庫県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因 神戸市東部、阪神南、阪神北の一部の利便性高い住宅地は引き続き需要を集めるなど、概ね前年と同様の傾向を示す一方、郊外部においては引き続き下落が継続し、県全体で下落率がやや縮小した(-0.3%(-0.4%))。上昇傾向は阪神南、神戸市東部といった都市部で顕著である一方、神戸市、阪神間であっても利便性にやや劣る住宅地及び郊外部においては変動率は縮小傾向にあるも依然下落が続いており、所謂「二極化」は持続していることに加え、格差は拡大傾向にある。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・東灘区の平均変動率:+2.8%(+2.8%)。阪急岡本駅を圏域の中心とする住環境、利便性に優れる住宅地を中心に依然根強い人気を集め前年に引き続き上昇傾向にあるが、一部に高値警戒感も聞かれる。近時の景気回復、株高等の資産効果を反映して富裕層を中心に需要は強く、高位住宅地にあっては引き続き強含みで推移するものと見られる。 ・灘区の平均変動率:+3.3%(+3.2%)。北部山麓の住宅地は相対的に弱いが、中・南部住宅地は利便性が買われ、前年に引き続き上昇傾向、阪急六甲～JR六甲道～阪神新在家各駅を結ぶ南北の動線周辺は好調に推移。なお、平成28年開業予定のJR新駅「まや」駅工事の進捗並びに周辺開発計画の動向が注目される。 ・中央区の平均変動率:+2.2%(+2.4%)。県庁背後にある高位住宅地は利便性、住環境に着目して旧来から潜在的な需要が強いことに加え、三宮周辺部に対するブランド、利便性に着目した新築マンション事業の顧客吸引力も相俟って、開発主体の用地需要も根強い。 ・兵庫区の平均変動率:+0.4%(+0.1%)、長田区の平均変動率:-0.6%(-0.2%)。兵庫区は上昇率がやや拡大したが、逆に長田区は下落率が拡大。 兵庫・長田の両区は東部3区に比べ人口減少、高齢化の程度が大きく、需要は弱い。兵庫区においては、浜山地区土地区画整理事業(平成26年5月現在、仮換地指定率83%)並びに神戸市中央卸売市場西側跡地の再整備事業(37,384㎡、イオン直営スーパー及び専門店が平成27年9月開業予定)の進捗を受けて、南部地域の発展期待から強含みで推移、上昇率は僅かながら拡大傾向。一方、長田区は中部地区の標準地価格が僅かながら上昇傾向にあるも、利便性に劣る山麓線以北の住宅地の不振が響き、下落幅は拡大した。 ・北区の平均変動率:-0.6%(-0.7%)。 取引の大半を占める「一次取得者向け分譲」の市況は、新興住宅地域では比較的堅調。本区では神戸北町、北五葉、松宮台地区、谷上駅周辺が、北神地区では上津台、鹿の子台、藤原台地区が人気エリアで、これらの地区では地価の下げ止まり傾向が見られる一方、駅から遠く坂道の多い旧来からの住宅団地は居住者の高齢化が進んでおり、利便性から不人気で地価下落が持続している。 ・須磨区平均変動率:+0.3%(+0.1%)、垂水区平均変動率:+0.5%(+0.5%)、西区平均変動率:-0.5%(-0.4%) JR、山電沿線各駅徒歩圏の利便性良好な住宅地にあっては割安感から買いを呼び需要を集め、両区においては小幅ながら上昇傾向にある。</p>
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 阪神間各都市の優良住宅地においては強含みで推移する中、阪神南三市、阪神北の伊丹市で平均変動率が上昇を示した一方、郊外部の大規模住宅団地を擁する川西市、猪名川町では縮小傾向ながら下落傾向が持続している。(西宮市:+1.5%(+1.3%)、尼崎市:+0.2%(+0.3%)、芦屋市:+1.8%(+1.3%)、伊丹市:+0.7%(+0.8%)、宝塚市:-0.2%(-0.3%)、川西市:-1.7%(-2.6%)、川辺郡猪名川町:-3.0%(-3.8%))。その他、神戸市に隣接する明石市においても利便性良好な住宅地を中心に需要を集め、僅かながら上昇率が拡大した(+0.3%(+0.2%))。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 高齢化、人口減少を受け、県北西部(播磨、丹波、但馬地域)においては下落が続いている(香実-2、-6.7%(-6.9%)、豊岡-6、-6.3%(-5.2%))。一方都市部の住宅団地においても、利便性に劣り加えて高齢化の際立つ地区においては下落が続いている。(川西-24、-4.8%(-5.1%))</p>
地	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率:-0.1%(-0.4%)、昨年より縮小した。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・神戸市の平均変動率:+1.2%(+1.0%)と、やや上昇率が拡大した。 ・中央区の平均変動率:+1.9%(+1.8%)と概ね同様の上昇傾向にある。中央5-5(センター街)は物販等消費不調の中にあって、商業中心地の希少性を反映して上昇傾向にあり、上昇率は拡大した。旧居留地のオフィス街では賃貸面積の移転拡張等稼働床面積拡大に繋がる動きが見られた外、賃料調整も進展、近時空室率は9%前後に改善。一方、グレードの高いビルの空室が減少していることを受け、下限賃料を上方修正する動きも見られ、神戸中央5-4(京町、+3.8%(+2.4%))など中心オフィス街の地価上昇率は拡大傾向にある。一方、阪急・JR線以北の商業地では神戸中央5-7(北長狭通3)が+1.8%(+1.2%)となるなど、上昇傾向を維持している。</p>
商	業

商業地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 神戸市東部、阪神間各都市の一部では背後住宅地価格の上昇に相俟って商業地においても概ね上昇傾向を示した外、明石市においても上昇幅が拡大した(東灘区:+1.8%(+1.9%)、灘区:+3.2%(+3.3%)、芦屋市:+3.7%(+1.8%)、西宮市:+2.1%(+1.4%)、伊丹市:+0.8%(+0.3%)、明石市:+0.5%(+0.1%))。反面、その他都市並びに郡部では概ね人口減少、販売形態の多様化を反映して下落が継続している。なお、再開発が進捗中の姫路駅周辺では引き続き上昇傾向が見られる(姫路5-15、+5.0%(+3.1%))。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 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高い上昇を示した。(西宮5-4、+7.1%(+7.7%))</p>
	<p>工業地等</p> <p>県全体の地価動向と要因 平均変動率:-0.5%(-0.8%)、下落幅は縮小。 非鉄金属、生産用機械器具が多く、基幹産業の集積が進んでいる。近時の主な進出企業:プライミクス(攪拌機製造、淡路市)、シスメックス(医療機器、加古川市)。なお、平成26年上期の工場立地件数において、兵庫県は34件で全国2位であった。</p> <p>県庁所在地神戸市の地価動向と要因 神戸市工業地の平均変動率:-0.4%(-0.7%)で下落幅は縮小。一方、スパコン「京」の活用も活発化している外、中央区ポーアイ2期埋立て地における「神戸医療産業都市」構想のもと、「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、286の医療関連企業等が進出し(26年12月時点)、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 特に、パナソニック尼崎第3工場の売却及びアサヒビール西宮工場等の跡地利用等が各地域の雇用並びに関連企業に及ぼす影響並びに当該自治体の社会資本整備に与える影響が注目される。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>神戸医療産業都市 スパコン「京」プロジェクト 阪神港スーパー中枢港湾プロジェクト 中央卸売市場本場跡地利用計画(イオンモール)。 アサヒビール西宮工場跡地利用構想 森永製菓塚口工場跡地利用計画 JR「まや」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

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4	-0.3	255	170	346	771
神戸市	+0.6	+0.6	93	71	49	213
西宮市	+1.3	+1.5	72	3	9	84
芦屋市	+1.3	+1.8	13	1	2	16
尼崎市	+0.3	+0.2	19	15	7	41
伊丹市	+0.8	+0.7	26	6	1	33
宝塚市	-0.3	-0.2	13	23	11	47
姫路市	-1.4	-1.3	5	14	58	77

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4	-0.1	73	61	65	199
神戸市	+1.0	+1.2	34	18	3	55
西宮市	+1.4	+2.1	13	1	0	14
芦屋市	+1.8	+3.7	3	0	0	3
尼崎市	+0.2	+0.4	7	5	1	13
伊丹市	+0.3	+0.8	6	1	1	8
宝塚市	±0.0	±0.0	0	8	0	8
姫路市	-1.0	-0.7	1	10	17	28

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 東灘 - 6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	507,000	+5.2 (+4.8)	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	3,100,000	+3.3 (+2.0)	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。

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
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	207,000	+6.2 (+4.8)	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 西宮5-4	西宮市高松町541番外	750,000	+7.1 (+7.7)	西宮北口駅前広場に面する商業一等地で、西宮ガーデンズの好影響に加え広域的な需要が見込まれる。
下落率1位	住宅地 香美 - 2	美方郡香美町香住区上計字前田192番2	27,900	-6.7 (-6.9)	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 南あわじ5-3	南あわじ市福良字式丁目乙86番外	48,700	-6.9 (-6.9)	近隣商業地域の衰退傾向が著しく、加えて平坦地では津波の影響に対する警戒心が強く、需要が減退している。

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 東灘 - 6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	507,000	+5.2 (+4.8)	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	3,100,000	+3.3 (+2.0)	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	207,000	+6.2 (+4.8)	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5-18	神戸市中央区明石町47番	1,480,000	+4.2 (+2.2)	旧居留地の繁華性の高い商業地域にあり、空室率の低下が見られる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

奈良県代表幹事

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は-0.3%で7年連続の下落となった(-2.1% -4.5% -2.9% -2.0% -1.1% -0.5% -0.3%)。昨年より下落率は縮小したが縮小ペースはやや鈍化した。なお、上昇は77地点で昨年より増加(昨年69地点)、横這いは33地点で昨年と同じ、下落は179地点で昨年より減少(昨年191地点)となった。 奈良市、生駒市、橿原市、香芝市、斑鳩町等の大阪、京都への利便性が優る県北中部の市町村の平均変動率が上昇となった。一方、大阪等への利便性が劣る県南部地域は相対的に下落率が大きく、下落が拡大している地域、地点も見られる。また、富裕層、大企業従業員らが選好する不動産と、中低所得者層、中小企業従業員らが選好する不動産とでは地価動向が異なっており、地価の二極化・選別化が進行している状況である。 建築費高騰(特にRC造)の中、販売価格へ転嫁可能な好立地マンション用地については、デバロッパーの需要競争により地価は上昇傾向にあるが、立地条件の劣るマンション用地の需要は依然低調である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>奈良市の平均変動率は+0.9%と引き続き上昇となった(昨年+0.7%)。近鉄奈良線・京都線沿線の駅徒歩圏で住環境も良好な住宅地を中心に、39地点が上昇(昨年31地点)。人気のある近鉄奈良線、京都線、けいなん線各駅から徒歩圏は、±0~+4%程度の上昇となったが、人気沿線でもバス圏等利便性の劣る地点は横這い傾向。市南部のJR線・近鉄橿原線沿線は、利便性・街路条件・区画整然性等が劣り、需要やや低調で±0~-1.5%程度の上昇となった。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 生駒市の平均変動率は、市人口増加(+1.5%/5年)を背景に+0.7%の上昇(昨年+0.7%)となり、21地点が上昇となった(昨年16地点)。大阪都心部への利便性良好な近鉄奈良線・けいなん線沿線を中心に±0~+3.5%程度の上昇、一方、利便性・街路条件の劣る近鉄生駒線沿線の住宅地は、±0~-1.5%程度の上昇となった。 近鉄大阪線沿線で中和地区の中核都市である橿原市は+0.2%となり、大和八木駅圏住宅地を中心に上昇に転じた(昨年-0.3%)。上昇は5地点に増加(昨年4地点)した。 下落率の大きい市町村は、三郷町-3.0%、平群町-2.3%、大淀町・高取町-2.0%等。宅地供給過多で需給バランスが悪化している近鉄生駒線沿線、人口減少、利便性劣位、地場産業衰退過疎化等が顕著な県南部地域の市町村が下落率上位を占めている。 <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"> 東生駒駅前で市民病院建設が進捗中(平成27年6月開院予定)。富裕層の不動産取得意欲活発化の他、病院客目当ての店舗、利便施設等進出による利便性向上、医療環境向上期待もあって生駒-5は+3.1%の上昇となった。 約2年前に三郷町勢野北地区内で住宅地の安値大量売却があった(約150区画)。これにより周辺住宅地の需給バランスが崩れ、隣接エリア内の奈良三郷-1(勢野西5)は-4.6%の下落となり、昨年に続き住宅地下落率1位地点となった(昨年-3.3%)。なお、三郷町全体でも-3.0%と昨年に続き下落率1位市町村となった。 	
	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-0.3%で7年連続の下落となった(-1.9% -4.6% -3.4% -2.5% -1.6% -0.5% -0.3%)。昨年より下落率は縮小したが縮小ペースはやや鈍化した。なお、上昇は20地点で昨年より増加(昨年16地点)、横這いは14地点で昨年とほぼ同じ、下落は31地点で昨年より減少(昨年39地点)となった。 奈良市、生駒市、香芝市、広陵町、橿原市等の県北中部の主要市町村が上昇となった。円安、ビザ発給条件緩和、免税対象品目拡大等により外国人観光客数・消費額が増加している近鉄・JR奈良駅周辺商業地等の地価は上昇傾向にあるが、その他商業地については、4月の消費増税の影響もあって緩やかな地価上昇に留まっており、特に県南部地域の商業地については、需要不足から下落率が拡大している地域、地点も見られる。金融緩和、低金利政策は商業地全体の地価を下支えしているものの、地価の二極化・選別化が進行している状況である。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 奈良市の平均変動率は、昨年+0.9%から+1.4%に拡大し、上昇地点は昨年9地点から12地点に増加した。 円安、ビザ発給条件緩和、免税対象品目拡大等による外国人観光客数・消費額増加、海外旅行の割高感による国内旅行へのシフト等の要因により、近鉄・JR奈良駅周辺の観光地・商店街の地価は上昇傾向を示し、近鉄奈良駅前テナントビル上層階の空室が減少傾向にある。なお、正倉院展は会期が平成25年より3日多いが、入場者数は前年比+9.4%の増加となった。但し、奈良には増加する外国人観光客、修学旅行生等が宿泊可能な大型ホテル、旅館等が少ないとの指摘も多く今後の課題と思われる。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 生駒駅北側再開発(第2工区)が完成し、マンション2棟の他、平成26年4月に商業ビルがグランドオープンした生駒駅北側エリアは、周辺地価が上昇傾向で推移している。駅南側エリアは、生駒駅北側再開発の進捗、数年前の生駒総合病院の閉鎖等で北側エリアとの相対的地位は低下傾向にあり地価も下落傾向にあったが、現在、地価は若干の上昇に転じている(生駒5-1は+0.7%)。生駒駅周辺の空室率がやや高いとの指摘もあるが、好立地での長期間の空事務所は、賃料引き下げが行われていない場合が多い。 橿原市は、大和八木駅前の好立地物件について±0~+1%程度の上昇。平成25年春に全面開通した中和幹線沿いの路線商業地、大型商業施設に店舗需要がシフトしつつある。平均変動率は+0.1%でやや上昇となった(昨年-0.2%)。

・下落率上位市町村には大淀町、五條市、御所市、上牧町、下市町等の県南部市町村が多く、-1～-3%程度の下落となった。駅前商店街は閉鎖、空店舗が多く、下落率は若干緩まったものの商況は以前と変わらない。要因としては、背後地人口減少、地場産業衰退、周辺大規模SCへの顧客流出等の他、消費増税により顧客の節約指向が強まっていることが考えられる。

その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・奈良5-14は、同一街路沿いに店舗、便利施設等が増加し発展が見込まれる路線商業地であり、県内最高上昇率地点(+5.2%)。西方で大規模分譲地の販売が進み、背後地人口・最寄駅乗降客数が増加したことが主要因と思われる。
・東生駒駅前に市民病院建設が進捗中で平成27年6月開院予定。薬屋、花屋等の関連業種からの引き合いが多く、生駒5-2は上昇率が拡大した(+0.8% +1.2%)。

県全体の地価動向と要因

平均変動率は-0.1%であり、引き続き下落となったが、昨年より下落率が縮小(昨年-0.8%)。円安により輸出関連企業業績が大幅に改善したが、エネルギー価格、電気料金上昇等に苦しむ中小企業・工場も多い。県全体としては円安メリットが拡がりつつあるが、消費増税以降、企業の設備投資はやや低調で反動減からの回復がやや遅れている。なお、工業地9地点平均の下落率が昨年より大幅に縮小した要因としては、大和郡山9-1が+2.9%の上昇となった寄与が大きい。その他、円安により企業、工場の国内回帰の動きがあること、津波、液状化等の震災リスクが低い内陸部の工業団地への需要が高まっていること等が要因として考えられる。

県内工業団地の地価動向と要因

・北田原工業団地内の生駒9-1は、昨年同様横這い。国道163号へのアクセス道路工事が進捗中で、完成後は街路条件向上による需要増が期待される。
・県内工業出荷の3割強を占める昭和工業団地内の大和郡山9-1は+2.9%の上昇(昨年±0.0%)。H26.3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)」が開通し、名古屋方面出入口と併せ全面開通となったことによる利便性向上が主要因。
・五條市今井地区の既存工業地五條9-1は-1.7%で下落率が縮小した(昨年-2.2%)。地価水準が低く(坪約6万弱)、ほぼ底値に近づきつつある状況。

県内工場立地状況

・平成25年通期の工場立地件数は25件で前年比2件増(+8.7%)(全国は+51.6%)。立地件数は全国31位で近畿7府県(福井含む)中4位。なお、1社当たりの平均敷地面積は25.4千㎡で全国23位。平成26年上期は前年同期比で11件増(全国25位、近畿2府5県で3位)であり、全国的に太陽光発電目的の立地件数が増加している。

その他特徴的な事項

・昭和工業団地内の総合家電メーカー敷地の一部に化学系企業の工場が進出した(奈良市からの代替地)。また、同工業団地内に運輸会社が本社を移転したが、県内には本格的な物流倉庫は少なく、運輸会社の配送センターが各地に見られる程度である。

地域政策、取り組み等について

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年間をつなぎ、記紀・万葉集についての価値意識の醸成、「記紀・万葉集で楽しむ県」というブランドイメージの創出、ひいては来県者増加につなげる長期スパンの事業がスタートした。

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された。

奈良県南部地域復興支援プレミアム宿泊旅行券

平成26年度は紀伊半島大水害で被害を受けた奈良県南部地域において、宿泊を伴う観光客の誘客を図るため、プレミアム宿泊旅行券(額面10,000円を8,000円で販売。各市町村が2,000円負担)が発行された。発行市町村は、五條市、吉野町、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、川上村の8市町村。

平成26年10月1日から平成27年2月1日まで利用可能な生活応援せんとくんプレミアム商品券(発行総額34億5千万、プレミアム率15%)が発行された。

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が平成24年3月供用開始、御所I.C～御所南I.Cは平成26年度共用開始予定。

平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が共用開始され、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インターチェンジ(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、保育所等も順次立地予定。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地区の再開発ビルがグランドオープンした。東生駒駅前で市民病院建設中(平成27年6月開院予定)。

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地区が進捗中である。なお、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、天理市の4市が中間駅誘致を表明している。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5	-0.3	77	33	179	289
奈良市	+0.7	+0.9	39	6	9	54
生駒市	+0.7	+0.7	21	4	2	27
大和郡山市	-0.6	-0.2	1	1	9	11
天理市	-0.9	-0.4	0	2	14	16
橿原市	-0.3	+0.2	5	3	10	18
桜井市	-0.7	-0.6	0	2	10	12
宇陀市	-0.8	-0.7	0	1	14	15
大和高田市	-0.9	-0.8	1	0	8	9
五條市	-2.1	-1.8	0	0	8	8
御所市	-1.7	-1.5	0	0	8	8
香芝市	+0.1	+0.1	2	8	7	17
葛城市	-1.0	-1.0	0	0	7	7
斑鳩町	-0.3	+0.3	4	0	3	7
三郷町	-2.2	-3.0	1	0	4	5
田原本町	-0.4	-0.3	0	2	4	6
王寺町	-0.4	-0.6	0	3	4	7
広陵町	-0.4	-0.6	3	0	4	7
上牧町	-1.3	-1.2	0	1	6	7
大淀町	-1.8	-2.0	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5	-0.3	20	14	31	65
奈良市	+0.9	+1.4	12	2	0	14
生駒市	+0.1	+0.6	2	1	0	3
大和郡山市	-0.4	-0.1	0	5	2	7
天理市	-1.7	-1.0	0	1	3	4
橿原市	-0.2	+0.1	4	3	3	10
桜井市	-0.8	-0.7	0	1	3	4
宇陀市	-1.2	-0.5	0	0	1	1
大和高田市	-1.5	-1.7	0	0	4	4
五條市	-2.4	-2.4	0	0	3	3
御所市	-2.1	-2.1	0	0	2	2
香芝市	+1.3	+1.2	1	1	0	2
葛城市	-1.3	-1.3	0	0	1	1
三郷町	-1.0	-1.0	0	0	1	1
田原本	-2.2	-1.9	0	0	1	1
広陵町	+0.8	+0.2	1	0	0	1
大淀町	-2.8	-3.3	0	0	1	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 (戸建住宅地) 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	226,000	+3.7 (+3.8)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層からの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、現在は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	232,000	+3.6 (+2.3)	大和西大寺駅南側商業地域内の標準地で大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高騰の中、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	560,000	+2.2 (+2.0)	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、免税品目拡大等で外国人観光客数・販売額増加、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傾向。
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	226,000	+3.7 (+3.8)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層からの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、現在は売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良 5 - 1 4	奈良市登美ヶ丘6丁目8番内	162,000	+5.2 (+6.2)	沿道店舗が建ち並びつつある熟成過程の路線商業地。西方の登美ヶ丘住宅地開発により背後地人口・最寄駅乗降客数が増加傾向、今後の更なる発展が期待される。
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	50,000	-4.6 (-3.3)	約2年前に勢野北地区の売れ残り保留地を町が買い取り町民中心に安値で売却(約150区画)。これ以降、隣接する勢野西地区内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	56,400	-3.3 (-2.8)	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 奈良 - 4	奈良市学園北1丁目3096番28	226,000	+3.7 (+3.8)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層からの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、現在は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	232,000	+3.6 (+2.3)	大和西大寺駅南側商業地域内の標準地で大阪、京都等都市部へのアクセス良好。建築費高騰の中、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	560,000	+2.2 (+2.0)	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、免税品目拡大等で外国人観光客数・販売額増加、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傾向。
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	226,000	+3.7 (+3.8)	駅接近性に優れ、品等、住環境も良好な富裕層からの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、現在は売物件が出てこない状況。
	商業地 奈良 5 - 1 4	奈良市登美ヶ丘6丁目8番内	162,000	+5.2 (+6.2)	沿道店舗が建ち並びつつある熟成過程の路線商業地。西方の登美ヶ丘住宅地開発により背後地人口・最寄駅乗降客数が増加傾向、今後の更なる発展が期待される。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

和歌山県代表幹事

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因 県平均は - 2.6%、昨年 - 3.5% 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% と緩やかな下落率縮小傾向が見られる。9市のうち下落率縮小が4、同率が1、上昇が2(田辺市 - 1.4から+1.9、岩出市 - 0.6から+1.2)。海南市と新宮市はやや下落幅を拡大している。14町のうち下落率縮小が13、上昇1(上富田町 - 0.9から+0.9)となっている。平成4年から24年連続の下落継続である。</p>
宅	<p>県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 全体としては値頃感の醸成やデフレマインド緩和、大都市圏からの需要波及等から平均 - 2.0% (H23 - 4.4% H24 - 4.2% H25 - 3.9% H26 - 2.9%) と下落率を縮小させている。大半の地点で下落率を縮小させているが、程度は様ではない。上昇4地点は、利便性と住環境について選好性の高い地点ばかりである。横ばいの1地点も県庁に近い中心部に近い地域である。ただし、大部分の普通住宅地域では下落率を縮小させながらもなお弱含みであり、東部に広がる市街化調整区域や海岸線や河川に近接した地域、集落的色彩の残る周縁部は下落傾向が根強く、46地点中6地点で下落率は拡大となっている。</p>
地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 市域平均で - 2.3% (前年は - 3.2%) で全般的には下落率縮小傾向である。田辺は前年の - 1.4% から + 1.9% と一挙にプラスに転じているが、 - 5.6% の御坊は前年同率、新宮 - 4.5% は前年の - 3.7% より下落率拡大である。紀の川市、有田市、海南市はなお - 3% 台の下落であり、なお下落基調が続いている。人口増加がほぼ止まりつつあるものの岩出市の需給関係は比較的に良く、前年 - 0.6% から本年 + 1.2% となっている。町域では人口がわずかながら増加傾向にある上富田町は - 0.9% から + 0.9 とプラスに転じ、その他の町でも下落率は縮小している。緩慢で遅れぎみではあるが緩やかな景況回復感があり、価格水準への値頃感も醸成されつつある一方で、地域の経済基盤の弱さや、原料、電力等の価格上昇から、先行き不安感も根強く、県中南部や山間部の下落率縮小が遅れている。地域によって下落率の縮小幅の差が大きい。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 海岸沿いの既成住宅地域と高台地の変動率が大きく異なる傾向が顕著である。高台で居住環境からも人気が高い田辺 - 1 (+ 9.8%) と河川域に近接する田辺 - 2 (- 4.3%) は直線距離で2km未満であり、津波や土砂災害への懸念のある地域等、地域特性の違いに注意する必要がある。</p>
商	<p>県全体の地価動向と要因 県平均は - 2.1%、昨年 - 3.0% に比べ下落幅を縮小させている。H23 - 5.4% H24 - 4.9% H25 - 4.4% H26 - 3.0% とほぼ、下落率縮小の流れは定着してきている。商業地の標準地がある21市町のうち下落率拡大は海南と新宮の2市、有田川、九度山の2町の計4市町である。その他は縮小が15、横這い2。県北部では景況感の改善が波及してきているが、周縁市町ではなお下落傾向が根強い。地域間格差が大きい他、企業規模や、業種、あるいは既成の商店街と街路整備の進む地域の路線商業地域といった地域特性で格差が大きいと考えられる。</p>
業	<p>県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 ± 0.0% (H23 - 3.9% H24 - 3.5% H25 - 2.7% H26 - 1.1%) と漸く横ばいまで改善してきた。全般的な投資リスク懸念の緩和を背景に、大都市で収益物件の利回り低下から、稀少性の高い物件を県外資本が取得する動きや、県内投資家の一部も投資物件を探す動きがでてきており、相続税の改正予定の影響もあると見られる。原料、電力の価格上昇から景気の先行きに不透明感があるため、足下の弱さも感じられるが、アーケード商店街を除いた中心市街地周辺で底値感も形成されつつあるように見られる。下落幅拡大地点もあり、地域により動きが個別化する傾向が感じられる(比較可能な25地点中上昇9、横ばい8、残り8地点はすべて下落率縮小)。上昇しているのは、中心部地域と中心部に比較的接近している幹線道路沿い、及び新たに整備されている幹線道路沿い地点である。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 岩出市は - 1.4% から ± 0.0% と、和歌山市と並び横這いとなった。町域では九度山町、有田川町以外は下落縮小。復興需要、公共事業により特に紀南地方で建設業の景況感が好転しているが、業種的に偏りがあり、産業基盤の脆弱性、地場産業、農林業の長期不振の継続から、既成市街地の商業地は下落傾向が根強く、商業地の性質を失い住宅地に移行しつつある傾向も見られる。また海岸線に近い地点では津波被災懸念もあって、高率の下落が継続する傾向が見られる。中部の湯浅が - 5.9% で最大、九度山も - 5.6% と下落が大きく、この2町その他、紀南では高率下落の町が目立つ。5%以上の下落は、湯浅、九度山、美浜、みなべ、串本の5町である。平成4年から24年連続の下落継続である。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・和歌山5-1(和歌山市)は、和歌山県最高価格地である。JR和歌山駅西側正面の、市中心商業地であり、狭い近隣地域で突出した価格水準であった状況から、特別な地点の性格が解消、拡散されていく流れで、市内中心部の商業地が底値形成しつつなかで逆行して昨年下落を拡大させていた。今年は全般的景況感の回復傾向の他、県内外で収益物件需要の増加動向もあり、値頃感から横這いとなった。(H23 - 3.6% H24 - 3.9% H25 - 5.5% H26 - 1.4% 当年 ± 0.0%) ・近年高率の下落を続けてきた県南部の商業地についても、下落傾向ながらやや下落率を切り下げてきている。本州最南端の串本町で、H23 - 7.4% H24 - 9.7% H25 - 9.2% H26 - 6.0% H27 - 5.1% である。H23.9の紀伊半島大水害で被害の大きかった那智勝浦町で、H23 - 12.8% H24 - 13.9% H25 - 10.6% H26 - 5.1% H27 - 4.8% まで下落率を縮小させている。高速道路延伸予定があるすさみ町では、普通商業地の商況改善に関連性が低いいためか、本年 - 4.0% (前年 - 5.2%) と改善の兆候は顕在化していない。</p>
工	<p>業地 ・工業地の需給関係が改善するところまで、景況感の回復は及んでいないと見られ、一部倉庫需要が感じられる程度である。本県の工業地の標準地は和歌山市に3地点のみである。H23 - 6.5% H24 - 6.0% H25 - 7.2% H26 - 5.4% H27 - 5.4% といった推移で、相当に強い下落傾向が定着している。</p>

地域政策、取り組み等について

- ・和歌山県長期総合計画では、地域の特性を踏まえた重点的な産業振興を図るとし、産業部材、素材、食品加工、暮らし、観光を重点的に振興、誘致を図るとしている。また4ゾーンを設定し、地域ごとに特性をいかした産業振興をめざしている。
- ・第70回国民体育大会（「紀の国わかやま国体」）と第15回全国障害者スポーツ大会（「紀の国わかやま大会」）が、平成27年（2015）年9月開催予定（昭和46年から44年ぶり）であり、これに向けての道路、施設の整備が続いている。
- ・企業立地促進法に基づき、「紀の川流域地域基本計画」が平成25年4月に国の同意を得たと発表されている。
- ・国体とも関連するが、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延伸、京奈和道路紀北西道路の延伸があり、国道では第二阪和国道の工事進行がいずれも、H27年度中の一部開通延伸が予想される。
- ・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大きな需要の移動、海岸部土地の需要減退があり、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影響している。農業、観光等で積極的なPR活動を展開する他、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、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、土地需給の改善に効果がでてくると期待される。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.5%	-2.6%	8	4	98	110
和歌山市	-2.9%	-2.0%	4	1	41	46
海南市	-2.9%	-3.0%	0	0	8	8
橋本市	-4.2%	-2.8%	0	0	5	5
有田市	-4.8%	-3.9%	0	0	3	3
御坊市	-5.6%	-5.6%	0	0	3	3
田辺市	-1.4%	+1.9%	2	0	2	4
新宮市	-3.7%	-4.5%	0	0	3	3
紀の川市	-4.5%	-3.2%	0	0	8	8
岩出市	-0.6%	+1.2%	1	0	1	2
かつらぎ町	-2.8%	-2.6%	0	0	2	2
有田川町	-2.6%	-1.9%	0	1	1	2
白浜町	-4.0%	-3.1%	0	1	2	3
上富田町	-0.9%	+0.9%	1	0	1	2
那智勝浦町	-3.2%	-1.7%	0	1	1	2
串本町	-7.0%	-5.3%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.0%	-2.1%	9	9	38	56
和歌山市	-1.1%	±0.0%	9	8	8	25
海南市	-2.1%	-2.4%	0	0	3	3
橋本市	-4.3%	-3.2%	0	0	2	2
有田市	-5.0%	-4.2%	0	0	2	2
御坊市	-4.3%	-4.1%	0	0	2	2
田辺市	-5.3%	-4.4%	0	0	2	2
新宮市	-3.3%	-4.6%	0	0	2	2
紀の川市	-5.2%	-3.3%	0	0	5	5
岩出市	-1.4%	±0.0%	0	1	0	1
かつらぎ町	-3.7%	-3.3%	0	0	1	1
有田川町	±0.0%	-3.9%	0	0	1	1
白浜町	-3.0%	-1.6%	0	0	1	1
上富田町	-5.2%	-4.1%	0	0	1	1
那智勝浦町	-5.1%	-4.8%	0	0	1	1
串本町	-6.0%	-5.1%	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 2 1 番	146,000	+1.4 (±0.0)	良好な居住環境と利便性を兼ね備えた選好性の高い地域であり、高所得者層の需要がある。
	商業地 和歌山 5 - 1	和歌山市友田町 5 丁目 5 0 番外	438,000	±0.0 (-1.4)	県外資本の周辺への投資もあり、需給環境は改善しているが、商況低迷、地元テナント需要不足で弱含みは続いている。
上昇率 1 位 又は下落率 最小	住宅地 田辺 - 1	田辺市南新万 1 1 2 5 番 6 4	92,000	+9.8 (+4.6)	利便性、居住環境ともに良い高台地であり、需要が集中しているため、価格上昇の勢いを強めている。
	商業地 和歌山 5 - 4	和歌山市黒田字流 1 0 8 番 7	131,000	+2.3 (+0.8)	一般的な景況回復感の波及と下げ過ぎ感も出ている。収益物件を買おうとする動きも広まってきている。
下落率 1 位	住宅地 新宮 - 2	新宮市熊野地 2 丁目 5 5 7 2 番 1 5	35,600	-6.3 (-5.5)	地域全体の景況感が悪く住宅地需要が低迷している他、高台への需要シフトがあり、低地はさらに需給関係が悪い。
	商業地 新宮 5 - 1	新宮市仲之町 2 丁目 2 番 4 外	57,300	-7.6 (-5.1)	既存アーケード商店街は非常に需要が乏しく、顧客流出が激しい状態が続いている。

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 和歌山 - 4	和歌山市芝ノ丁 2 1 番	146,000	+1.4 (±0.0)	良好な居住環境と利便性を兼ね備えた選好性の高い地域であり、高所得者層の需要がある。
	商業地 和歌山 5 - 1	和歌山市友田町 5 丁目 5 0 番外	438,000	±0.0 (-1.4)	県外資本の周辺への投資もあり、需給環境は改善しているが、商況低迷、地元テナント需要不足で弱含みは続いている。
上昇率 1 位 又は下落率 最小	住宅地 和歌山 - 2 7	和歌山市太田字神ノ畔 1 5 2 番	127,000	+2.4 (±0.0)	JR和歌山駅にも近く、利便性と居住環境の両方が良いとされる希少性から上昇傾向に入ってきた。
	商業地 和歌山 5 - 4	和歌山市黒田字流 1 0 8 番 7	131,000	+2.3 (+0.8)	一般的な景況回復感の波及と下げ過ぎ感も出ている。収益物件を買おうとする動きも広まってきている。

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 27 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 平均変動率は昨年の-3.7%から-2.8%に縮小、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、そのうち昨年の下落率より下落幅が拡大した市町村は1町(琴浦町:-3.7% -4.0%)という結果になっている。ただ、横ばいが2地点となった。</p>
宅	<p>県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、昨年の-3.4%から1.1ポイント縮小して-2.3%。 ・代表標準地群でみると、合併(平成16年11月1日)前の旧鳥取市の中心市街地の住宅地のうち、代表標準地群鳥取-8の圏域(標準地数4地点、既成市街地及びその周辺の住宅地)の平均変動率は、-5.3%から-3.5%、また、代表標準地群鳥取-13の圏域(同4地点、住環境良好な市街地中心部の住宅地)は、-3.2%から-1.5%へと下落率が縮小した。4地点とも下落幅が縮小したが、とりわけ鳥取-12(材木町)が-0.3%と縮小した。地域要因の変動は見られないが、周囲の住環境良好な住宅地との比較から当該地域が見直された。一方、旧鳥取市の郊外の住宅地代表標準地群鳥取-5の圏域(同8地点)の平均変動率は、-3.4%から-1.7%となった。8地点のうち、鳥取-5(吉成)、鳥取-19(宮長)の変動率が横ばいとなった。JR鳥取駅の南西方～南方の郊外住宅地で、坪20万円前後、根強い需要が見られる。</p> <p>・旧鳥取市では、既成市街地及びその周辺の住宅地の下落率が相対的に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-8の圏域が50,600円/m²、鳥取-13の圏域が79,900円/m²、鳥取-5の圏域が54,000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、住環境良好な中心市街地の住宅地の価格は郊外住宅地に比べて五割近く高い。住環境に対する厳しい選別と需要が地価に反映されている。</p>
地	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子 ・代表標準地群でみると、米子-2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、-4.5%から2.6%、また、米子-15の圏域(同3地点、市街地中心部の住宅地)は、-5.3%から-4.5%となった。一方、郊外部の住宅地米子-5の圏域(同4地点)は、-4.3%から-3.4%となった。 ・いずれの圏域も下落幅は縮小したが、市街地中心部の住宅地の下落率が相対的に大きい。 ・それぞれの群の平均単価は米子-2の圏域が37,500円/m²、米子-15の圏域が39,500円/m²、米子-5の圏域が39,300円/m²となっており、既成市街地及び中心市街地並びに郊外住宅地の価格差がほとんど見られない。ただ、それぞれの圏内では、地域間で厳しい選別が行われ需要の濃淡が生じている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・琴浦町の平均変動率がやや拡大し、-3.7%から-4.0%となっている。琴浦町内では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、下方ヘシフトさせる要因になっており、延いては町内の住宅地価格に影響を与えているものと思料される。 ・境港市の住宅地についても、琴浦町と同様の傾向が見られる。</p>
業	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年の-4.9%から-3.6%に縮小。境港5-1が前年に続き横ばいに。新たな横ばい地点1地点。</p> <p>県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、-5.4%から1.7ポイント縮小して-3.7%。 ・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の圏域(同2地点、近隣型店舗の多い商業地)の平均変動率は、-6.9%から-5.1%、また、鳥取5-4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、-6.5%から-5.1%に縮小。ただ、いずれの圏域も縮小したものの、変動率は大きい。 ・平成25年7月に完成した駅前のバードハット(大屋根)や平成27年春に開学予定の駅前の医療看護専門学校の影響はまだ見られない。その一方で、店舗、事務所需要は減少して空室が目立っている。 ・中心商業地等の通行量の減少傾向が続いている。 ・代表標準地群鳥取5-7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、-3.8%から-0.9%に縮小。3地点のうち、鳥取5-7(安長)が横ばいとなった。旧国道9号線沿線の路線商業地域で、飲食店、物販店舗等が連たんし、回遊車両等が多い。また、3地点の平均価格は65,300円/m²(59,800円/m²～70,000円/m²の価格帯)、坪当たり20万円～23万円程度となっている。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の平均変動率は、昨年より下落幅が1.7ポイント縮小し-4.5%から-2.8%。 ・中心市街地の商業地代表標準地群米子5-3の圏域(同2地点)の平均変動率は-4.9%から-3.5%に縮小。一方、郊外の路線商業地代表標準地群米子5-7の圏域(同2地点)の平均変動率は-2.3%から-2.0%に縮小。路線商業地の平均価格60,200円/m²(50,500円/m²～69,800円/m²)。 その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・境港5-1(大正町)は前年に続き横ばい。地域内で2016年冬開業を目指しホテル建築中。</p>

工業 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県下4地点。平均変動率は、昨年の-6.1%から1.7ポイント縮小して-4.4%。 ・工場立地動向の平成26年上期(1月～6月期)の工場立地件数は5件(経済産業省,平成26年11月)。 <p>県庁所在地の地価変動率と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取市の平均変動率は、昨年の-6.5%から1.9ポイント縮小して-4.6%。 ・平成26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、生産指数、出荷指数が低下し、在庫指数が上昇している。このような背景が変動率に影響を与えていると思料される。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米子市の変動率は-4.6%から-3.8%へ0.8ポイントの縮小。ただ、標準地は米子9-1のみ。 ・米子市の産業構造は食料品関連の事業所が多い。上記鉱工業指数によれば、食料品は生産指数は上昇したものの、出荷指数は低下し、在庫指数が上昇している。 <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"> ・なし。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>1. 交通インフラ</p> <p>(1) 山陰道</p> <p>鳥取 - 鳥取西 1.8km 平成25年12月14日 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。 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 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 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」(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 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 鳥取空港 羽田空港(1日5便 / ANA)</p> <p>(2) 米子鬼太郎空港 米子鬼太郎空港 羽田空港(1日6便 / ANA、1日1便 / SKYMARK(神戸乗継)) 神戸空港(1日1便 / SKYMARK) 那覇空港(1日1便 / SKYMARK) 仁川国際空港(週3便 / ASIANA)</p> <p>3. 港湾整備等</p> <p>(1) 境港 定期船航路(平成26年6月27日現在) 中国航路 週1便(毎週月曜日寄港) 韓国航路 週5便(月・火・水・金・土曜日寄港) 環日本海圏国際フェリー航路 週1便(金曜日入港・土曜日出港) クルーズ客船入港(平成26年4月以降) カレドニアン・スカイ 3回 ダイヤモンド・プリンセス 3回 飛鳥 2回 マリナー・オブ・ザ・シーズ 1回</p> <p>4. 次世代環境産業</p> <p>(1) 太陽光発電関連産業の振興</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.7	-2.8	0	2	83	85
鳥取市	-3.4	-2.3	0	2	31	33
米子市	-4.5	-3.5	0	0	18	18
倉吉市	-3.1	-1.9	0	0	5	5
境港市	-4.7	-3.1	0	0	5	5
湯梨浜町	-3.3	-2.6	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.9	-3.6	0	2	28	30
鳥取市	-5.4	-3.7	0	1	10	11
米子市	-4.5	-2.8	0	0	7	7
倉吉市	-7.2	-5.6	0	0	2	2
境港市	-2.1	-1.8	0	1	1	2
湯梨浜町	-4.7	-2.3	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 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	93,500	-1.6 (-2.6)	・高級住宅地としての根強い需要はみられるものの、より低価格で居住環境の良好な圏域等への需要のシフトが続く中、これらの影響を受けて下落傾向が継続。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	144,000	-5.3 (-6.2)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-5	鳥取市吉成字下池田1022番	62,500	±0.0 (-3.1)	・中心市街地に比較的近い郊外住宅地域。地域要因の変化は見られない。 ・ただ、地域要因の良さから根強い需要が認められる。
	商業地 鳥取5-7	鳥取市安長字中畦295番2外	70,000	±0.0 (-2.8)	・飲食・物販等の店舗が建ち並ぶ旧国道9号線沿いの路線商業地域。 ・回遊車両等の交通量が多く、収益性は比較的安定している。
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	17,900	-5.8 (-5.0)	・一般住宅のほか小売店舗等も混在する旧郡部の既成住宅地域。 ・人通りも少なくなり、嘗ての居住性や賑わいが失われつつある。
	商業地 鳥取5-6	鳥取市今町2丁目285番	80,000	-7.0 (-8.5)	・駅前準高度商業地域西側外縁の商業地域。 ・通行量が減少し、商業施設も少なくなって、衰退化が目立つ。

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	-1.6 (-2.6)	・高級住宅地としての根強い需要はみられるものの、より低価格で居住環境の良好な圏域等への需要のシフトが続く中、これらの影響を受けて下落傾向が継続。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	144,000	-5.3 (-6.2)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-5	鳥取市吉成字下池田1022番	62,500	±0.0 (-3.1)	・中心市街地に比較的近い郊外住宅地域。地域要因の変化は見られない。 ・ただ、地域要因の良さから根強い需要が認められる。
	商業地 鳥取5-7	鳥取市安長字中畦295番2外	70,000	±0.0 (0.0)	・飲食・物販等の店舗が建ち並ぶ旧国道9号線沿いの路線商業地域。 ・回遊車両等の交通量が多く、収益性は比較的安定している。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(島根県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の平均変動率は-2.1%(昨年-2.7%)と下落幅は縮小したが、平成15年から13年連続で下落が継続している。 ・景気回復の実感は地域的に異なるが、価格水準に値頃感が出てきたこと等を反映し、住宅地需要の回復が見られ、地価下落が縮小傾向にある。 ・市部(松江市・浜田市・出雲市・益田市・大田市・江津市・雲南市)及び郡部(奥出雲町・津和野町・吉賀町・隠岐の島町)は下落幅が縮小したが、安来市は下落幅がやや拡大、邑智郡川本町は下落率が昨年と同様となった。 <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-1.9%(昨年-2.4%)と下落幅が縮小している。 ・昨年まで全地点下落していたが、生活利便性が良く人気の乃木地区に存する松江-27が唯一横ばいに転じた。 ・郊外に位置する宍道町(松江-11、-29)や東出雲町(松江-32)では、大規模団地による住宅地の供給過多及び競争力の低下の影響により下落幅が若干拡大している。 ・内中原地区など市内で地価水準が高位に位置する地点(松江-19)は、総額が嵩むことによる市場性の減退及び需要者が限定される等により下落率が-4.1%(昨年-3.9%)とやや拡大した。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出雲市の平均変動率は-2.1%(昨年-3.0%)と下落幅が縮小している。 ・中心市街地においては下落幅は縮小傾向で、-1%～-3%程度で下落しているが、地価水準が低位で、格別の地域変動要因のない郊外においては-1%前後程度で比較的安定的に推移している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安来市は周辺分譲地の価格下落及び住宅地需要の低迷の影響により平均変動率-3.6%(昨年-3.4%)と下落幅がやや拡大した。 ・川本町は下落率が前年と同様の-4.5%となった。川本町は人口流出・高齢化率の高い中山間地で地域的に衰退し、土地取引も少なく宅地需要が著しく乏しい地域である。
商 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地の平均変動率は-3.3%(昨年-4.3%)で下落幅は縮小したが、平成6年から22年連続で下落が継続している。 ・景気回復の実感が乏しく、消費も上向かない状況のなかで、郊外大規模店舗の影響による既成商店街の衰退及び商業施設の分散化等が下押し圧力となっている。 ・邑智郡川本町の下落幅が拡大し、隠岐の島町の下落率が昨年と同様となったほかは、市部及び郡部の下落幅は縮小している。 <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-2.8%(昨年-3.9%)と下落幅は縮小している。 ・金融機関の本店建設計画や周辺商業地の需要回復の影響により、松江駅前地区に位置する松江5-3は-1.2%(昨年-4.0%)と下落幅が縮小した。 ・橋南地区の飲食店街伊勢宮町では飲食向けテナントの進出や堅調な需要が続いているのに対して、橋北地区の飲食店街東本町に位置する松江5-8は、下落幅は縮小したものの変動率は-6.0%(昨年-8.2%)で依然下落率は高位に位置する。 ・出雲大社等の観光による観光客・宿泊客の直接影響を受ける玉造温泉に位置する松江5-6は、春先以降の入込客数の減少等を反映し-1.8%(昨年-1.4%)とやや下落幅が拡大した。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出雲市の平均変動率は-2.7%(昨年-3.8%)で下落幅が縮小している。 ・競合する大規模店舗の影響が大きいほか、住宅地の外延化傾向が進むとともに商業施設の郊外化・大型化・分散化が顕著になっている。特に各大型店舗間のシェア争いが続いているため、既成商店街の商況不振が顕著である。 ・平成の大遷宮やご婚礼効果により活況を呈している大社町であるが、表通りである神門通りは出店も増え繁華性も増したものの、神門通りの背後に位置する商業地(出雲5-7)はその影響があまり認められず-0.7%と微減傾向。 <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"> ・津和野町は平成25年7月末の豪雨災害によりJR山口線が寸断されるなど昨年は下落幅が拡大したが、JR山口線が平成26年8月に全線開通するなど災害普及が進み、下落率は-4.3%(昨年-9.6%)に縮小した。 ・益田市の平均変動率は-7.1%から-6.1%と下落幅は縮小したが、県内市部では下落率が最も高くなっている。益田市駅前地区の街路事業等により町並みは整備されたものの、郊外に流出した顧客の回帰が認められず、商業地需要の減退が進んでいる。

<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の地点は松江市内の2地点のみで、平均変動率は-2.3%(昨年-3.8%)と下落幅が縮小している。 ・円安効果の恩恵を受ける大企業がある一方、中小企業は海外調達コストの負担増加等の影響が大きいことから、依然として工場地取得には慎重な姿勢を有しているため、工業地の需要は減退している。 ・平成25年の県内工業立地動向をみると11件(対前年比+266.7%)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4件(対前年比+33.3%)と1件のみの増加となる。 ・平成25年からの大規模太陽光発電所(メガソーラー)の建設が工場立地件数及び面積を大幅に押し上げている。 <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-2.3%(昨年-3.8%)と下落幅が縮小している。 ・円安の恩恵は一部輸出関連を中心にした大手企業のみで、県全体と同様に、工業地の需要は減退している。 <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。 ・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」(高齢者施設と温泉施設を核にしたテナントで構成)が平成25年度着工～27年度竣工予定で進行している。 ・江津駅前地区再生整備基本計画 江津駅前地区に公共公益複合施設「江津駅前市民交流施設(仮称)」が建設中。 ・山陰自動車道の県内整備状況(全延長286km・供用済区間187km) 湯里・石見福光間平成26年3月開通 事業中区間(出雲・湯里間、原井・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	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.7	-2.1	0	1	91	92
松江市	-2.4	-1.9	0	1	39	40
浜田市	-2.9	-2.1	0	0	6	6
出雲市	-3.0	-2.1	0	0	10	10
益田市	-3.2	-2.9	0	0	5	5
大田市	-2.9	-2.2	0	0	5	5
安来市	-3.4	-3.6	0	0	5	5
江津市	-2.7	-1.6	0	0	4	4
雲南市	-1.9	-1.4	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.3	-3.3	0	0	37	37
松江市	-3.9	-2.8	0	0	11	11
浜田市	-4.6	-3.2	0	0	2	2
出雲市	-3.8	-2.7	0	0	7	7
益田市	-7.1	-6.1	0	0	2	2
大田市	-3.7	-3.5	0	0	3	3
安来市	-3.8	-3.2	0	0	2	2
江津市	-	-1.9	0	0	1	1
雲南市	-3.6	-3.3	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	89,300	-3.1 (-3.5)	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	-1.2 (-4.0)	飲食店を中心に出入り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 (-3.9)	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 出雲5-7	出雲市大社町杵築南寺院内989番	29,600	-0.7 (-1.3)	平成の大遷宮の影響により神門通りを中心に活況を呈しているが、当該地域は直接影響を受けず微減傾向で推移。
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	20,800	-5.5 (-5.6)	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	24,400	-6.9 (-6.4)	人口減少・高齢化の進む中山間地域で、地域的衰退により、商況も芳しくなく、不動産需要が著しく減退している。

県庁所在地について(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	89,300	-3.1 (-3.5)	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	-1.2 (-4.0)	飲食店を中心に出入り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 (-3.9)	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	-1.2 (-4.0)	飲食店を中心に出入り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 27 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-1.0%(昨年-1.3%)となった。上昇地点である早島町を除く全市町村において依然下落を維持している。地域により縮小の程度に違いはあるものの、概して下落幅は概ね縮小傾向にある。価格動向を分類すれば、下落幅縮小は井原市、矢掛町、玉野市、新見市、岡山市、倉敷市、津山市、真庭市、美作市、浅口市、里庄町、鏡野町、高梁市、赤磐市、和気町、吉備中央町、備前市、下落幅拡大は総社市、勝央町、下落幅横這いは笠岡市、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、井原市、矢掛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、備前市、美作市、笠岡市、井原市、新見市、真庭市、和気町、鏡野町、津山市、浅口市、里庄町、勝央町、玉野市、高梁市、総社市、吉備中央町、赤磐市、矢掛町、倉敷市、岡山市となっており、変動率の範囲は、-2.9%～+0.2%で、備前市、美作市、笠岡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: H26 -0.7% H27 -0.3%]</p> <p>北区 [平均変動率: H26 ±0.0% H27 +0.4%]</p> <p>中区 [平均変動率: H26 ±0.0% H27 +0.4%]</p> <p>東区 [平均変動率: H26 -1.8% H27 -1.6%]</p> <p>南区 [平均変動率: H26 -1.4% H27 -0.9%]</p> <p>何れの区でも下落幅は縮小しているが、変動率が大きい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となる。南区が最も前回からの上昇幅が大きく、北区と中区は前年の横這い傾向から上昇に転じている。中心部の利便性の高い地域や地縁的選好性の強い地域の需要が堅調で、前回上昇地点は23地点であったが、今回の上昇地点は32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: H26 -1.1% H27 -0.8%]</p> <p>絶対値では岡山市ほどではないが、下落幅縮小の幅は岡山市と概ね同様である。今回、上昇又は横這い地点が昨年からは着実に増加し、昨年の27地点から31地点となった。上昇地点は倉敷駅北側を中心に商業利便性が高まったことや、西阿知地区の街路整備が昨年に引き続き要因とみられる。また、中心市街地周辺部の住宅地においては、規制強化により調整区域内の宅地開発が困難になったことで、市街化区域内の住宅地価格を押し上げていることも影響している。また、前年横這いであった茶屋町地区の住宅地が上昇に転じている。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。</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、早島町の住宅地が横這いから上昇に転じた。平坦部の市街化区域が少なく、慢性的宅地供給不足と岡倉両市のベッドタウンである点が、地価を押し上げた。特に町中心部である早島町役場付近の住宅地需要は根強いものがある。</p> <p>・岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県北にいくほど、過疎化による住宅地需要の低下により、下落率がより大きいといえる。</p> <p>・今回、岡山・倉敷市以外で上昇を示した地点として、赤磐-4(桜ヶ丘東6丁目)がある。長く続いたネオポリス団地の価格の大幅下落により、地価に値頃感が出てきたことと、学区の変更に伴い、子育て世代に人気が高まったことが要因としてあげられる。また、赤磐-3(桜ヶ丘西6丁目)も昨年から横這いを維持している。また、早島-1(前湯)も昨年の横這いから上昇に転じている。</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-0.7%(昨年-1.2%)となった。横這い地点である早島町、上昇地点である岡山市を除く全市町村において依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、概して下落幅は概ね縮小傾向にある。価格動向を分類すれば、下落幅縮小は高梁市、新見市、井原市、真庭市、総社市、浅口市、倉敷市、和気町、津山市、玉野市、矢掛町、下落幅横這いは笠岡市、備前市、里庄町、吉備中央町、横這いから上昇は岡山市、横這い維持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、高梁市、新見市などにその傾向が強い。</p> <p>また、H27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、真庭市、矢掛町、備前市、新見市、浅口市、笠岡市、和気町、里庄町、鏡野町、高梁市、吉備中央町、玉野市、倉敷市、総社市となっており、変動率の範囲は、-3.4%～+0.7%で、津山市、井原市、真庭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> <ul style="list-style-type: none"> ・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区の変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体 [平均変動率: H26 ±0.0% H27 +0.7%] 北区 [平均変動率: H26 +0.6% H27 +1.3%] 中区 [平均変動率: H26 -0.5% H27 +0.6%] 東区 [平均変動率: H26 -1.8% H27 -1.6%] 南区 [平均変動率: H26 -1.9% H27 -0.8%] 岡山市全体では、昨年の横這いから上昇に転じた。全ての区で下落幅縮小、若しくは上昇幅は拡大しているが、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、中区が下落から上昇に転じている。イオンモールが、H24年9月に取得した岡山駅前の地元パ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。駅西口ではH24年10月にビジネスホテルを併設する商業ビル「さんすて岡山西館」が開業し、駅周辺の商業施設の充実度は増している。これを受けて、地価は横這いから上昇に転じた。 一方、H25年12月の岡山市オフィス平均空室率も9.5%と、同年9月期の10.8%から2期ぶりに1.3%改善し、H21年3月以来の一桁台となった。 <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"> ・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: H26 -1.2% H27 -0.8%] 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・横這い地点は昨年の7地点から12地点となった。倉敷駅に近い中心部は、駅北の大規模商業施設の進出に伴い、県外来店客や観光客の増加による波及効果が認められた。 その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・特徴的な地価動向を示している市町村は特に見当たらないが、概して下落幅が縮小している。但し、縮小の程度はやや小さい。一方、岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、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、後者は下落幅を縮小させている。
<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は-1.2%(昨年-1.5%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、全地点で依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、概して下落幅は概ね縮小傾向にある。 価格動向を分類すれば、下落幅縮小は岡山市、玉野市、倉敷市、下落幅拡大は勝央町となっている。玉野市は三井造船の城下町であるが、受注残を抱えて、依然、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。 また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、勝央町、岡山市、玉野市、倉敷市となっており、変動率の範囲は、-1.6%～-1.0%で、勝央町、岡山市の下落率が大きい。岡山北9-1は今保の鉄工団地であるが、価格帯が高く、価格の変動幅がより顕著となっている。また、大工業地ほど下落幅は小さく、中小工業地の方が厳しい状況が続いている。 <p>県庁所在地都市以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、直近の円安傾向にもかかわらず、企業の海外移転の流れも止まる気配はない。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IC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、総社市ICの近くで、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H25年3月に竣工し稼働、H26年11月に2棟目も着工した。最近は、同じく総社にモンテールが進出する等、生鮮食品関連の施設需要も高まっている。 ・備前市延友の大手家電メーカーの岡山工場が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に対応する。 ・県北内陸工業団地である、津山市・鏡野町津山産業流通センターや真庭産業団地には、まだ過半の区画が残っており、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が増えている。但し、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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山市では、都市計画道路によるインフラ整備(大福地区から南へ延びる岡山外環状線、榎津・一宮地区から北へ延びる岡山国道180号線、H25年3月に高島新屋敷竹田間が全面開通した「竹田升田線」等)が完了・予定されており、岡山市中心部周辺の地域環境の向上が期待される。

・H27年度に向けて岡山市内の大中規模病院が相次いで移転や設備状況を行う模様。それに関連して、岡山大学も地元を全米トップの先進医療地域に引き上げた米ピッツバーグ大学と協力協定を結び、岡山市の医療都市化に貢献する意向である。

・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SCがH26年12月5日に開業した。S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おり、岡山市中心商業地への影響は絶大である。

・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、H26年度から県有地の「岡山第2リサーチパーク」(岡山市北区富吉)と県総合流通センター(早島町)の2ヶ所で、土地造成に乗り出す方針を明らかにした。

・岡山市中山下1丁目地区及び駅前町(岡山駅西口)に再開発事業の計画がある。

・倉敷市では、H23末に駅北のMOP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年からの林源一郎商店、飲食施設「奈良萬の小路」の開業に引き続き、H26年6月には古民家を改装した「クラシキ庭苑」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。

・高梁市の山城「備中高松城」を訪れる観光客が3年連続して増加しており、受け入れ態勢の充実への取組みを模索中。

・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13年度の利用客の伸びが最大となった。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3	-1.0	58	30	186	274
岡山市	-0.7	-0.3	32	16	46	94
倉敷市	-1.1	-0.8	24	7	50	81
津山市	-2.3	-2.0	0	0	9	9
玉野市	-2.1	-1.6	0	0	13	13
笠岡市	-2.7	-2.7	0	0	12	12

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.2	-0.7	33	17	55	105
岡山市	0.0	0.7	28	8	11	47
倉敷市	-1.2	-0.8	5	7	10	22
津山市	-3.7	-3.4	0	0	4	4
玉野市	-2.2	-1.9	0	0	5	5
笠岡市	-2.7	-2.7	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-1	伊島町1丁目1136番8	148,000	+2.8 (+1.4)	当該地域は準優良住宅地域として強い地縁の選好性があり、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	1,080,000	+8.4 (+4.0)	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月に開業し、集客力の増大が期待され、地価にも好影響。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-17	下中野710番113	98,500	+3.7 (+2.2)	岡山市中心部に近く区画整然とした住宅地域、西バイパスの開通や北長瀬駅付近に市民病院が移転する予定等、将来性が見込める地域。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	1,080,000	+8.4 (+4.0)	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月に開業し、集客力の増大が期待され、地価にも好影響。
下落率1位	住宅地 真庭-5	豊栄字井手口1553番18	25,300	-4.5 (-5.0)	県北の人口減少、高齢化の進展は相対的な需要の低下を招いている。
	商業地 真庭5-3	湯原温泉字居屋敷114番	33,600	-4.3 (-4.6)	個人消費の低迷から蒜山高原並びに湯原温泉街等の観光客数は減少し、売上げ不振が続いている。これに伴い、引き続き地価は下落傾向である。

岡山市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-1	伊島町1丁目1136番8	148,000	+2.8 (+1.4)	当該地域は準優良住宅地域として強い地縁の選好性があり、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	1,080,000	+8.4 (+4.0)	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月に開業し、集客力の増大が期待され、地価にも好影響。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-17	下中野710番113	98,500	+3.7 (+2.2)	岡山市中心部に近く区画整然とした住宅地域、西バイパスの開通や北長瀬駅付近に市民病院が移転する予定等、将来性が見込める地域。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	1,080,000	+8.4 (+4.0)	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月に開業し、集客力の増大が期待され、地価にも好影響。

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 27 年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・いわゆるアベノミクス効果(円高是正・株高・雇用拡大等)による景況感の改善等から、平均変動率は下落幅が縮小(-1.9% -1.2%)。広島市全体は上昇に転じている(-0.4% +0.2%)が、安佐南区・安佐北区・安芸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・海田町が上昇。福山市・呉市・東広島市・坂町等11市2町で下落幅縮小、三次市・庄原市・熊野町・世羅町の2市2町で下落幅やや拡大。</p> <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 (+0.9% +2.4%) 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 (+0.1% +0.9%) 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 (+0.2% +1.3%) 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 (-0.2% +0.6%) 利便性志向が続き、区南部は交通便利性と商業施設立地への期待感から活性化。 ・安佐南区 (-0.1% -0.1%) 平成26年8月豪雨の被災地周辺が下落する一方、利便性の高い平坦地は上昇。 ・安佐北区 (-1.9% -1.8%) 平成26年8月豪雨の被災地周辺が下落する一方、利便性の高い平坦地は上昇。 ・安芸区 (-1.7% -1.0%) 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 (-0.6% +0.4%) 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。 <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 (-2.6% -2.1%) 中心部周辺の需要は根強いが、周辺部の価格は下落傾向にある。 ・呉市 (-3.7% -2.8%) 生活利便性の高い住宅地需要は増大、周辺部・島嶼部では大幅下落。 ・東広島市 (-2.6% -1.5%) 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 (-3.7% -3.1%) 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 (-1.9% -0.9%) 住宅地の一部は上昇、全般的に下落傾向は続いているが下落幅は縮小。 ・三原市 (-4.6% -4.1%) 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%) 街路整備、SCの開店、医療施設等の進出等により、地価は騰勢傾向。 ・(広島中 - 10: 上幟町+7.8%) 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である。 ・(東広島 - 8: 西条町+6.1%) 寺家地区新駅29年4月開業予定。周辺区画整理も進展、建売住宅も急増中。 ・(広島東 - 17: 光が丘+4.8%) 道路整備や大型店の進出等により、地価は上昇傾向にある。 ・(広島西 - 18: 高須1丁目+4.4%) 住環境・生活利便性は良好で、ブランド力もあり上昇傾向にある。 ・(広島南 - 7: 東雲本町1丁目+4.2%) 街路整備の進行等により住環境の改善が期待される。 ・(安佐南 - 32: 川内2丁目+3.8%) 人気のある安佐南区の平坦地に存し、丘陵地からの移転需要もあり上昇。 <p>下落率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(安佐南 - 12: 緑井8丁目-9.5%) 平成26年8月20日豪雨による土砂災害の被災地に近く、需要は大きく減退。 ・(江田島 - 3: 大柿町-8.8%) 島内でも人口減少率が高く、島外所有者による投げ売り物件が多く見られる。 ・(江田島 - 2: 江田島町-8.7%) 港近くの住宅地であるが、需要は弱く、下落は継続している。 ・(江田島 - 1: 江田島町-8.7%) 港近くの住宅団地であるが、需要は弱く、下落は継続している。 ・(三原 - 9: 本郷北4丁目-7.5%) 傾斜地の住宅地域で平地に比べ需要は弱く、地価は下落傾向にある。
	地
商 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率は昨年より下落幅が縮小(-1.8% -0.5%)。広島市は上昇幅が拡大(+0.4% +2.2%)。他の市町は廿日市市と海田町で上昇に転じ、府中町は横這い。10市2町で下落幅縮小、三次市と熊野町で下落幅拡大。</p> <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 (+1.3% +3.5%) 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 (+3.1% +4.8%) 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 (-0.5% +1.3%) 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 (-1.4% +0.1%) アルパーク等がある西部商業地区の集客力増大。マンション適地に需要増加。 ・安佐南区 (+0.7% +1.5%) 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 (-1.7% -1.0%) 大規模商業施設に顧客集中し、既存商業地の地価は下落が続いている。 ・安芸区 (-1.8% -0.8%) 区外の大型複合商業施設へ顧客流出、既存の小型店舗等は厳しい。 ・佐伯区 (-1.8% -0.9%) 郊外大型店等を中心とした商圏の広域化により、既存商業地は下落傾向。 <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 (-3.0% -2.6%) 郊外大型店の需要は底堅いが、他の商業地域の需要は弱く、下落基調。 ・呉市 (-3.5% -2.4%) 中心部のマンション適地は需要増大、既存商店街及び島嶼部は大幅下落。 ・東広島市 (-2.2% -0.8%) 下落傾向にあるが下落幅は縮小。中心部はマンション需要あり。 ・尾道市 (-4.7% -3.9%) 円高是正により造船の受注が回復する一方、既存商業地の需要は弱い。 ・廿日市市 (-1.1% +0.3%) 大型店舗周辺を中心に商業地の地価は回復し、平均変動率は上昇に転じた。 ・三原市 (-5.1% -4.5%) 既存商業地は大型店の影響により衰退。駅前再開発が遅れ中心部も低迷。
	地

<p>商 業 地</p>	<p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>上昇率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(広島中5 - 2:堀川町+13.2%)八丁堀交差点周辺に商業施設の集積が進み、回遊性が上昇している。 ・(広島東5 - 1:光町2丁目+12.5%)広島駅周辺の開発や隣接地区の活性化が波及し、地価は強含み。 ・(広島東5 - 4:東蟹屋町+10.0%)広島駅周辺の再開発、都市再生事業等により、地価の騰勢は強い。 ・(広島中5 - 6:新天地+8.1%)大型商業施設であり、周辺商業施設の集積が進み、回遊性上昇。 ・(広島中5 - 14:胡町+7.0%)飲食店ビルはリスクも利回りも高いが、中心部では根強い需要がある。 <p>下落率上位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(江田島5 - 1:江田島町-7.2%)旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。 ・(世羅5 - 1:世羅町-7.1%)旧街道沿いに位置し、商業繁華性の低下により衰退傾向で推移している。 ・(竹原5 - 1:中央1丁目-7.0%)駅前の商店街で、大型商業施設の影響、経営者の高齢化等から下落。 ・(広島熊野5 - 1:熊野町-6.9%)同一幹線沿いの低額の取引事例が見受けられ、前年よりも下落幅拡大。 ・(呉5 - 3:音戸町-6.7%)高齢化、人口減少が進む島嶼部で、背後の消費購買力は大きく減退している。
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は(-2.2% -1.4%)で昨年から下落幅縮小。広島市も下落幅縮小(-1.2% -0.2%)。 ・広島県の平成25年工業団地内の工場立地件数は12件で、前年より6件増加し、取得面積は36.4haで前年(4.8ha)の約7.6倍と増加している。平成26年上期は7件8.6ha。電気業を除くと平成25年は6件6.5ha、前年5件2.3haより増加し、平成26年上期6件8.2haと増加が顕著。 <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(-0.5% +0.9%)……………円高是正等により、輸出関連企業を中心に需要は持ち直しつつある。 ・南区(-0.5% +0.5%)…………… ” ・西区(-0.8% ±0.0%)…………… ” ・安佐南区(-0.8% +0.4%)…………… ” ・安芸区(-2.5% -2.2%)…………… ” <p>広島市は平成26年度、市外から西風新都へ進出する企業への建物・機械設備の補助率を30%から40%と引き上げたこともあり、企業が次々と進出している。補助金申請率も4月以降、4件と前年同期の2倍以上のペースで推移。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広島市以外の平均変動率は-2.8% -2.1%とやや下落幅が縮小している。 ・東日本大震災後、電力供給が比較的安定し、地理的に震災が少ないとされる広島県においてリスク回避を図る企業の問い合わせが引き続きある。また、日照に優れている低コスト地には、メガソーラー(大規模太陽光発電所)の申請も引き続きあるが、買い取り価格の低下及び買い取り制限の動き等により、先行き不透明な状況にある。 <p>その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(三原9-3:-3.1% -2.7%)瀬戸内海の臨海工業地で、広島県を代表する大規模工業地。為替動向の不透明感等により、景気基調に対し慎重で、需要は不透明。 ・(東広島9-1:±0.0% +0.3%)・(東広島9-2:±0.0% +1.0%)マイクロンメモリジャパン(旧エルピーダメモリ)の大規模な設備投資計画等もあり、公的産業団地の分譲率は高水準で推移している。

地域政策、取り組み等について

- ・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平成26年12月に作成。
- ・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の計画浮上、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び「新白島駅」が平成27年3月開業予定。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23億円(路線価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62億3千万円で売却決定。
- ・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び「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平成26年9月に決定。
- ・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。
- ・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28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、スーパーも平成25年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。
- ・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。
- ・熊野町では平成24年10月ヤマダ電機オープン。
- ・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。
- ・阿賀マリンボリス地区整備(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)に自動車部品のユースが操業(平成24年12月)。東広島道路(黒瀬 - 阿賀)平成24年4月開通。
- ・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。高屋工業団地に三徳工業の立地決定(1.5ha、平成27年4月操業開始予定)。前川製作所、平成26年3月5万㎡取得し拡充。堀田木工所2万㎡、平成27年秋完成予定。
- ・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月開業予定。
- ・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。
- ・JR廿日市駅北口において、土地区画整理事業(16.2ha)進行中。廿日市市役所南方に大型SC「ゆめタウン廿日市」平成27年6月開業予定。
- ・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・CT・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月開通予定で、これにより尾道松江線は全通する。
- ・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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9	-1.2	111	33	285	429
広島市	-0.4	0.2	89	26	68	183
福山市	-2.6	-2.1	1	1	71	73
呉市	-3.7	-2.8	4	0	29	33
東広島市	-2.6	-1.5	3	3	20	26
尾道市	-3.7	-3.1	0	0	24	24
廿日市市	-1.9	-0.9	7	2	12	21
三原市	-4.6	-4.1	0	0	12	12
その他			7	1	49	57

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8	-0.5	54	11	76	141
広島市	0.4	2.2	48	4	11	63
福山市	-3.0	-2.6	0	0	20	20
呉市	-3.5	-2.4	1	2	13	16
東広島市	-2.2	-0.8	2	2	2	6
尾道市	-4.7	-3.9	0	0	8	8
廿日市市	-1.1	0.3	1	2	0	3
三原市	-5.1	-4.5	0	0	5	5
その他			2	1	17	20

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

広島県全体について

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	593,000	+7.8 (+6.0)	ブランド力のある都心住宅地域であり、都心回帰の傾向を反映して業者の仕入意欲が引き続き強い。
	商業地 広島中5 - 1	広島市中区八丁堀15番6外	2,100,000	+6.6 (+2.6)	都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建て替え計画も進展し、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	201,000	+9.8 (+8.3)	南隣接土地区画整理地区のビジネス街化の影響により地価は上昇傾向にある。
	商業地 広島中5 - 2	広島市中区堀川町6番14外	2,060,000	+13.2 (+5.8)	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 安佐南 - 12	広島市安佐南区緑井8丁目848番3	58,000	-9.5 (-1.1)	土石流等の直接の被害は僅少であったものの、被災箇所近く需要は大きく減退している。
	商業地 江田島5 - 1	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	65,600	-7.2 (-9.7)	旧来からの繁華地であるが、衰退が続き、下落が継続している。

広島市について

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 広島中 - 10	広島市中区上幟町7番8	593,000	+7.8 (+6.0)	ブランド力のある都心住宅地域であり、都心回帰の傾向を反映して業者の仕入意欲が引き続き強い。
	商業地 広島中5 - 1	広島市中区八丁堀15番6外	2,100,000	+6.6 (+2.6)	都心オフィス街の一等地で周辺のオフィスビル建て替え計画も進展し、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	201,000	+9.8 (+8.3)	南隣接土地区画整理地区のビジネス街化の影響により地価は上昇傾向にある。
	商業地 広島中5 - 2	広島市中区堀川町6番14外	2,060,000	+13.2 (+5.8)	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。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(山口県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>山口県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">山口県の住宅地の平均変動率は本年-1.9%(前年-2.7%)となった。県内景気は緩やかに回復しているようであるが、その実感に乏しく、人口は減少傾向で少子高齢化が続いており、住宅地の需要は依然低迷していることから、16年連続で下落した。17年から縮小していた下落率が21年には一時拡大に転じたが、23年から再び縮小傾向にあり、最近の内外の経済情勢等の影響もあり、本年も全体としては下落率が縮小した。下関市から和木町に至る山陽方面や山口市等の県央部は値頃感や利便性の向上等により需要の回復感が見られる。一方、長門市や萩市の山陰方面は人口の減少率や高齢化率が県平均を大きく上回っており住宅地需要は低調であるため、県全体としての二極化傾向が伺える。 <p>県庁所在都市(山口市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山口市の平均変動率は本年-1.5%(前年-2.8%)となった。山口市の人口は約19.4万人と県内では約27.1万人の下関市に次いで第2位であり、県下の平均的な動きに比べ多少回復傾向が見られるような下落基調である。山口市は人口減少率や高齢化率が県平均を下回っており、良質な住宅地や郊外でも利便性等が優る住宅地では下落率の鈍化が見られる。 <p>県庁所在都市以外(主要都市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">下関市の平均変動率は本年-1.5%(前年-2.3%)、岩国市の平均変動率は本年-1.4%(前年-1.9%)となった。県下最大の人口を有する下関市、広島市等との結びつきが強い岩国市は他都市より下落率がやや小さい。その他の主要都市の平均変動率は後記2のとおりである。萩市は5年間の人口比が13市中最大の-7.6%(県平均-3.3%)で高齢化も37.6%(県平均30.2%)と進んでいるため住宅地需要は低調で平均下落率は-5.1%(前年-5.1%)で前年と同様に県平均より大きい。 <p>特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">一般的に良質な住宅地の下落率に鈍化傾向が強くみられ横ばい地点が7地点(下関-14、岩国-5、岩国-7、岩国-15、岩国-17、周南-6、周南-8)あり、前年の横ばい地点2地点に比べ増えていることから所謂「二極化」が進んでいる。地域経済の疲弊等を反映し、ここ数年、大きな下落率で推移してきた防府市の住宅地は、これまでの大幅な下落の蓄積によって値頃感もでてきており、供給過剰ななかでマツダの業績回復もあり、人口も5年前に比べて+0.1%(本年+0.3%)となっており、下落率は県平均よりやや大きいものの鈍化傾向が見られる。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none">人口10万人以上の都市では今のところマンション需要が堅調であり、用地不足も見られる。供給過剰気味の分譲地では販売単価も下落気味に推移している。調区内住宅地や農家住宅地の需要は低調である。県内に圧倒的人口の都市や顕著な人口増加都市がなく、瀬戸内海側に都市が均等分散した状況であり、目立った不動産投資資金の流入はほとんどない。別荘地、リゾート地の動向として目につく動きはない。
商 業 地	<p>山口県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">山口県の商業地の平均変動率は本年-2.8%(前年-4.0%)となった。県内景気は緩やかに回復しているようであるが、その実感に乏しく、各市町とも郊外部の大型商業施設等との競争が続いており、個人消費の回復も弱いことから22年連続で下落した。各市町の産業構造等により多少の斑模様が見られるが、全体としては、下落率が縮小した。 <p>県庁所在都市(山口市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山口市の平均変動率は本年-2.5%(前年-3.7%)となった。最近の経済情勢や人口の動向、世帯数の動向等を反映し、26年に比べ下落率は縮小しており、県下の平均的な動きに比べ多少回復傾向が見られるような状況で推移している。

<p>商業地</p>	<p>県庁所在都市以外(主要都市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 下関市の平均変動率は本年-2.6%(前年-3.3%)、岩国市の平均変動率は本年-1.5%(前年-2.5%)となった。 ・ 公共事業等により集客力が期待される商業地については横ばい地点が2地点(下関5-1、岩国5-6)、-1.0%以下の微減地点が5地点(周南5-6、岩国5-9、下関5-6、下松5-4、下関5-4)あり、前年に比べ多少回復傾向が見られるところもある。 ・ 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。都市部では周南市・萩市・長門市・下関市・宇部市・柳井市・山陽小野田市・防府市で県平均より大きな下落を示している地点がある。 ・ 特に平成25年2月に老舗百貨店が撤退した周南市の中心市街地内商業地の落ち込みは依然として続いている。 <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"> ・ 県内には人口の多い支配的都市がないので、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-5.8%(前年-6.0%)、長門市が本年-5.9%(前年)であり、やや強めの下落率となっている。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資資金の流入の動きはほとんどない。 ・ 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。郊外型が中心で既存中心市街地の商店街は衰退が継続。 ・ 観光客は23年約2,700万人、25年約2,850万人と増えているが目標3,000万人には届かなかった。今年は特に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の効果が期待される。 ・ 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未だない。
<p>工業地</p>	<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-3.2%(前年-4.2%)となった。グローバル化が進んでおり、18年連続で下落している。 <p>工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 円安・株高・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低調である。 ・ 下関市は本年-2.4%(前年-3.3%)、防府市は本年-3.9%(前年-5.3%)、岩国市は本年-2.3%(前年-3.2%)、光市は本年-2.1%(前年-2.8%)、周南市は本年-4.3%(前年-5.1%)であり、防府市と周南市の下落率が県平均より大きい。 <p>山口県企業立地推進室が公表している進出企業一覧によると、進出企業は24年は19社、25年は22社、26年は12月5日現在で19社(下関・宇部・山陽小野田・美祢地区8社、山口・防府地区5社、周南・光地区3社、岩国地区1社、萩地区2社)である。</p> <p>なお、このうち倉庫流通は24年が3社、25年が1社、26年が2社である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 26年10月分の山口県の鉱工業生産指数(速報)は生産87.4(全国98.2)、出荷89.4(全国98.4)、在庫96.8(全国111.4)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。 ・ 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本年8月に取得し、27年以降に工業団地を造成して販売予定。 ・ 周南市の石油精製元売り大手の石油精製部門が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29年度までに閉鎖予定。 ・ 宇部市及び柳井市の大手半導体メーカーの工場が閉鎖・売却予定。

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の認定 19年5月山口市(第1期計画完了)、21年12月下関市、25年3月周南市、26年3月山口市(第2期計画)
 - ・ JR駅を中心とした主な再開発事業等 JR下関駅(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。
- 競売入札等の情報について
- ・ 住宅ローン等をめぐるトラブルの件数は増加傾向だが任意売却で処分されるケースも多く、競売件数は低水準で推移している。

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.7	-1.9	0	7	171	178
下関	-2.3	-1.5	0	1	47	48
宇部	-2.9	-2.2	0	0	6	6
山口	-2.8	-1.5	0	0	11	11
萩	-5.1	-5.1	0	0	3	3
防府	-4.2	-2.7	0	0	17	17
岩国	-1.9	-1.4	0	4	18	22
周南	-2.9	-1.9	0	2	23	25

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.0	-2.8	0	2	84	86
下関	-3.3	-2.6	0	1	21	22
宇部	-4.8	-3.9	0	0	6	6
山口	-3.7	-2.5	0	0	8	8
萩	-6.0	-5.8	0	0	2	2
防府	-4.8	-3.3	0	0	8	8
岩国	-2.5	-1.5	0	1	9	10
周南	-6.3	-3.7	0	0	12	12

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	-0.4 (-1.0)	旧市内に所在し住環境に優れ、下落率は縮小し、下げ止まりの兆候も見られる。
	商業地 下関5 - 1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	0.0 (-1.0)	26年3月～7月にJR下関駅にぎわいプロジェクトが完了した波及効果。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下関 - 14	下関市三河町10番8	47,000	0.0 (-0.4)	新椋野地区の大型商業施設の開業及び充実による利便性の向上。
	住宅地 岩国 - 5	岩国市尾津町2丁目490番9	63,000	0.0 (-0.9)	愛宕山開発により下げ止まり感が認められる。
	住宅地 岩国 - 7	岩国市南岩国町3丁目812番25	54,500	0.0 (-0.4)	中心部の品等の良い住宅地域で、新規分譲単価に変動はみられず下げ止まっている。
	住宅地 岩国 - 15	岩国市岩国4丁目3561番5	65,800	0.0 (-0.6)	公示地周辺の住宅需要は強く価格水準より下げ止まり感が認められる。
	住宅地 岩国 - 17	岩国市周東町下久原字明見田597番4	30,200	0.0 (-0.3)	周辺への大型店舗等の集積により利便性が高まっている。道路も改良された。
	住宅地 周南 - 6	周南市楠木1丁目86番	56,600	0.0 (0.0)	住環境が良い造成住宅地域で、このところの下落から一定の地価水準を維持している。
	住宅地 周南 - 8	周南市児玉町3丁目17番	70,000	0.0 (0.0)	良質な住宅地の人気は高く、また、長年に亘り地価下落で値頃感が強まっている。
	商業地 下関5 - 1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	0.0 (-1.0)	26年3月～7月にJR下関駅にぎわいプロジェクトが完了した波及効果。
	商業地 岩国5 - 6	岩国市尾津2丁目470番3	87,500	0.0 (0.0)	愛宕山開発関連事業の期待感から地域内に取引もみられ、地価は下げ止まっている。
下落率1位	住宅地 萩 - 1	萩市大字土原字土原135番1外	33,600	-5.6 (-5.6)	周辺地域における人口減少、少子高齢化による住宅地需要の減退を反映した低下。
	商業地 周南5 - 1	周南市みなみ銀座2丁目17番	83,000	-7.3 (-12.3)	駅前アーケード商店街で各店舗の撤退等から空き店舗が増加。歩行者通行量も激減。

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 山口 - 3	山口市白石1丁目2301番4	62,700	-0.6 (-)	中心部に近接し、利便性に優れグレード感も高い。供給の少なさが下支えの側面も。
	商業地 山口5 - 8	山口市小郡高砂町2番3	161,000	-2.4 (-4.1)	金融緩和による投資も期待できるがテナント需要は弱含みで、底打感はない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口 - 1	山口市阿知須字前山602番28	23,600	-0.4 (-0.8)	旧山口市への通勤圏内にあり、価格も手頃であり、需要は安定的である。
	住宅地 山口 - 5	山口市阿知須字縄田新地8982番	24,600	-0.4 (-0.4)	旧山口市への通勤圏内にあり、価格も手頃であり、需要は安定的である。
	商業地 山口5 - 7	山口市阿知須字二ノ宮4823番1外	32,700	-1.2 (-1.5)	郊外の大規模店舗を核とする新興商業地域で、底堅い集客力が収益性を下支え。

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 27 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> <p>・県全体の平均変動率は-1.6%(前年-3.2%)で下落率が緩和されている。下落率の縮小は3年連続である。</p> <p>・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100以上で推移し、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、大型小売店販売額は前年同月比プラスとなっているが、店舗数の増加があり、既存店ベースではマイナスである。県内経済は回復基調にはあるものの、物価上昇に伴う可処分所得の減少から消費需要が伸び悩んでいる状態にある。</p> <p>・県内は、長引くデフレ経済下で土地需要が低迷し、需要者優位の状況から、地価は下落が続けた。近時は、景気が回復基調にあり、地価の長期低落による地価の割安感と低金利、住宅ローン減税等の土地取得に有利な状況から需要が上向いている。徳島市中心部及び近郊の北島町、藍住町等では地価の上昇並びに下げ止まりが認められる。一方、県南部、県西部の地域経済が沈滞し、高齢化、過疎化が進む地域では需要が弱く、地価の下落は当面持続していくものと思われる。このように、地価の動きは二極化しており、地域的な格差が拡大しつつあるといえる。</p>
	<p>県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因</p> <p>・徳島市の平均変動率は-0.9%で、前年の-2.6%より下落率が縮小している。地価の長期的下落で割高感が解消され、景気回復、低金利、住宅ローン減税等の要因から需要が増加したため、地価の下落は縮小し、下げ止まりつつある。</p> <p>・地価が上昇しているのは、市中心部の渭北地区の地点である。周辺は文教地区として人気が高く、また、教育施設以外の利便性も良好であることから、住宅地としての需要は旺盛である。</p> <p>・南西部の山間地にある入田地区の地点は、過疎化等の要因で土地需要が弱く、市内の中では地価の下落が大きい。</p>
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・鳴門市は、平均変動率が-1.7%(前年-4.1%)であり、下落率が縮小している。都市部では地価が安定していたが、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たことが要因となっている。</p> <p>・藍住町の平均変動率は、+0.8%(前年+1.4%)で前年同様上昇となっているが、供給が活発で地価の上昇率は緩和されている。北島町の平均変動率は、+0.3%(前年+0.2%)とやや上昇している。両町は、徳島市のベッドタウンであり、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ある。景気の先行きに不透明感があるが、低金利、優遇税制等による需要の後押しで、地価は横ばい乃至上向きにある。</p> <p>・小松島市は、平均変動率が-2.9%(前年-3.9%)で、徳島市近郊の都市の中では最も下落率が大きい。地域経済の衰退が大きく、需要が低調で地価の下方調整が続いている。</p> <p>・阿南市の平均変動率は-1.8%(前年-4.0%)で下落率が縮小している。工業都市であり宅地需要は堅調であるが、市域が広く需要が分散する傾向にあり、また、徳島経済圏に比べ不動産の市場規模が小さいため、地価の下落が続いたが、景況感の回復等により需給は均衡しつつある。中でも、地理的に徳島市寄りの羽ノ浦地区は、市内のみでなく徳島市のベッドタウンとしての性格も有し、宅地需要が堅調であり横ばい地点が出ている。全体的に下落が収束している中で、臨海部の橘地区の地点は、降雨、高潮により周辺の道路が冠水することが多く、県の津波浸水ハザードマップでも5~10mの浸水が想定されていることから需要が弱く、地価の下落が大きい。</p> <p>・県西部の美馬市は、平均変動率が-3.6%(前年-4.0%)で、前年よりやや緩和しているものの市部の中では最も下落率が大きい。県道バイパス周辺に中心市街地が移行する中で、既成の住宅地の価格が下落していることが影響しているものと思われる。また、三好市は、平均変動率が-3.5%(前年-4.2%)で下落率が緩和しているものの、下落率が上位にある。三好市池田地区は、県内においても地価水準が高く推移してきたが、人口の減少、地域経済の衰退により、宅地需要が弱く、依然として割高感が残る。</p> <p>・県南部の牟岐町は、平均変動率が-4.4%(前年-5.7%)、美波町は、平均変動率が-4.4%(前年-5.6%)である。何れも下落率が緩和しているものの、下落率が県内上位を占める。両町は、水産業等を中心とした地域経済が低迷し、過疎化、高齢化が進んでおり、需要が低調で、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。</p>
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>下落率上位には県南部、県西部の地点がほとんどを占めている。上記のとおり過疎化、高齢化、少子化により、住宅地需要の中心となる子育て世代が減少していることが根本的な要因と思われる。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は、-2.2%で前年の-4.0%より下落率が緩和している。景気が回復基調にあり、割高感が解消されつつあるが、商業地の需要は本格的に回復しておらず、地価の下げ止まりはみられない。商環境の変化で、顧客が小規模店舗から大型店舗に流れ、小規模店舗が淘汰され、商店経営者が減少しており、郊外店舗ではコストが少なく、移動の容易な定期借地等を利用することが一般的で、土地の所有意欲が低下していることが背景にある。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・徳島市の平均変動率は-1.7%で、前年の-3.9%より下落率が緩和している。地価の下落が続き地価の割高感が解消されつつあること、景気回復の兆しが見えてきたことが要因と思われる。 ・県内最大の繁華街である徳島駅前商業地は、郊外型の商業施設、県外の商業地との競合から、徐々に商況が低下しつつあるが、立地上の希少性は高い。駅前地区の大型商業ビルが取り壊されたが、商業施設を併設したホテルが平成27年秋に開業予定である。 ・地価の下落が続き、背後の住宅地を下回る地域もあり、地価の底値感から、中心商業地近郊の助任、昭和、佐古地区の商業地の変動率が上位にある。また、郊外の応神地区の地点は、郊外型店舗が増加する徳島環状道路沿いにあり、地価が安定している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・徳島市以外の市町でも、前年より下落率が緩和している。 ・鳴門市は、平均変動率が-1.0%で前年-2.0%より緩和している。区画整理事業により整備された中心部周辺の幹線道路沿いに郊外型商業施設が分散し、中心商業地の優位性が低下すると共に商業地の地価が平準化している。立地可能な土地が多く、需要者優位の状態が続き、県内においても先行的に地価が下落したが、近時は地価の底値感から、下落率が縮小している。 ・小松島市は、牟岐町、美波町に次いで下落率が大きい。地域経済の沈滞による需要の低迷と再開発事業の波及効果がみられなくなり、地価の割高感が残っている。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・県南部の美波町、牟岐町、県西部の三好市、美馬市は、依然として下落率が大きい。これらの地域は、県内の中心都市として地価が高めに推移してきたが、近年は地域経済の衰退と共に、高齢化、人口の減少が進み、商圏人口に相応する地価の下方調整が続くものとみられる。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 平均変動率は-1.8%で、前年度の-3.4%より下落率が縮小している。地価の大幅な下落が続き、全国的な工業地との割高感が解消されつつある。工業団地の未分譲地は少ない。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 徳島市の平均変動率は-2.0%で、前年度の-3.4%より下落率が縮小している。市内の選定は3地点で、共に下落率が縮小している。地価の下方調整が進み、割高感が解消されつつある。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳴門市は下落率が縮小している。複合産業団地「なるとソフトノミックスパーク」は平成25年6月に分譲が完了した。 ・阿南市の変動率は、前年より下落率が緩和している。市内の工業地は地価の下方調整が進み、全国的にみても割高感が解消されつつある。LED産業を中心に工業出荷額が堅調な地域である。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・徳島市新町西地区市街地開発事業 徳島市中心部の西船場、新町橋、西新町等の新町川沿いの約1.8haについて市街地再開発事を行うもので、事業主体は地元組合である。商業施設、公共施設等様々な都市の機能を集積し、県都に相応しい都心軸の強化を図ると共に、空洞化した中心市街地の再生を目指す。</p> <p>・とくしま経済飛躍ファンド「LEDバレイ推進枠・地域資源活用枠・農商工連携枠」 LEDバレイ推進枠は、21世紀の光源であるLEDを利用する光(照明)産業の集積を基本目標とする「LEDバレイ構想」の実現に向け、その推進に資する各種事業を行おうとする創業、ベンチャー企業、中小企業者等に対し、事業の実施に必要な経費の一部を助成し、地域経済の活性化を図る。地域資源活用枠は、県内の大学、企業における研究開発、ブランド化を進めるための助成を行う。農商工枠は、中小企業と農業者との連携により新商品の開発、販路開拓を助成する。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.2	-1.6	6	7	80	93
徳島市	-2.6	-0.9	2	5	30	37
鳴門市	-4.1	-1.7	0	0	12	12
小松島市	-3.9	-2.9	0	0	8	8
阿南市	-4.0	-1.8	0	1	11	12
吉野川市	-2.6	-1.8	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.0	-2.2	0	2	25	27
徳島市	-3.9	-1.7	0	2	15	17
鳴門市	-2.0	-1.0	0	0	2	2
小松島市	-5.8	-4.2	0	0	1	1
阿南市	-4.2	-3.1	0	0	1	1
美馬市	-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 徳島-1	徳島市新蔵町2丁目40番	134,000	-0.7 (-1.5)	周辺の住宅地に比して割安となり底値感がある。
	商業地 徳島5-8	徳島市一番町3丁目24番	372,000	-2.6 (-4.5)	駅前立地の希少性を有し、需要は根強いが、商況は低下している。
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	106,000	1.9 (±0.0)	文教地域で、高額所得層の住宅地需要が強い地域である。
	商業地 徳島5-8	徳島市助任本町2丁目49番2	125,000	±0.0 (-3.1)	背後の住宅地の価格水準からみて底値である。
下落率1位	住宅地 阿南-4	阿南市橘町大浦27番7外	27,000	-5.6 (-8.6)	津波、高潮等による浸水の影響で需要が低調である。
	商業地 牟岐5-1	牟岐町中村字本村114番5	42,900	-4.9 (-6.0)	商圈人口の減少、地価の割高感から下方修正続く。

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-1	徳島市新蔵町2丁目40番	134,000	-0.7 (-1.5)	周辺の住宅地に比して割安となり底値感がある。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	372,000	-2.6 (-4.5)	駅前立地の希少性を有し、需要は根強いが、商況は低下している。
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	106,000	+1.9 (±0.0)	文教地域で、高額所得層の住宅地需要が強い地域である。
	商業地 徳島5-8	徳島市助任本町2丁目49番2	125,000	±0.0 (-3.1)	背後の住宅地の価格水準からみて底値である。

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 27 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・23年連続で下落(下落幅は、縮小: -3.4% - 2.1%)。上昇地点は1地点、横這い11地点。景気は総じて緩やかに持ち直しつつあり、生活利便性の高い住宅地域や、高松市中心部の商業地域を中心に値頃感等から下落幅は縮小している(市部: -3.4 - 2.0%、町部: -3.9% - 2.7%)。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上昇1地点、横這い11地点、下落幅は縮小(-3.0% - 1.5%)。上昇地点は、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。横這い地点は、上昇地点周辺の郊外の住宅地域と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)である。中心部の住宅地域及び郊外の住宅地域は、総じて値頃感が強くなっており、横這い地点が大幅に増加した。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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(-3.8% - 2.4%)。下落要因は、主に老年人口の増加等の構造的要因、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。他市も同様の傾向。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
<p>商 業 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(下落幅は、縮小: -4.2% - 2.5%)。上昇地点はないが、横這いは3地点。全体的には、県内経済の低迷、インターネット通販による小売店舗の減少、さらには売買需要から借地需要への転換等により有効需要は減退したままで、地価は引き続き下落傾向が続いている。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上昇地点はないが、横這いは3地点である。下落幅は縮小(-3.4% - 1.7%)。中心商業地は、丸亀町再開発地区を除き、郊外型商業施設との競合が続いており、有効需要は概ね低調ではあるが、20年以上地価が下落した結果、一部では値頃感が出ており、横這い地点や下落幅の極めて小さいポイントが見られる。最高価格地(中央通り)周辺は、空室率、稼働状況は若干改善しているが、大幅な収益増は認められない。一般的傾向としては、中心部の商業地及び郊外の商業地も何れも有効需要は低調ではあるものの、値頃感から下落幅は縮小している。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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: -4.3% - 2.2%)。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。他市も同様の傾向。町部も -4.4% - 3.1%と下落幅が縮小している。 <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"> ・特になし。
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内の平均変動率は20年連続の下落であるが、下落幅は -4.8% - 2.8%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>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ -5.0% - 2.9%と縮小している。工場立地動向は依然鈍い他、新規の需要は少なく、地価は下落しているが、値頃感も出てきている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・丸亀市は -4.5% - 2.6%と縮小傾向、坂出市も -4.8% - 2.7%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>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.4	-2.1	1	11	95	107
高松市	-3.0	-1.5	1	11	40	52
丸亀市	-3.8	-2.4	0	0	13	13
坂出市	-4.0	-2.8	0	0	6	6
善通寺市	-3.8	-2.1	0	0	3	3
観音寺市	-3.5	-2.9	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.2	-2.5	0	3	47	50
高松市	-3.4	-1.7	0	3	19	22
丸亀市	-4.3	-2.2	0	0	4	4
坂出市	-5.5	-3.7	0	0	5	5
善通寺市	-4.5	-2.4	0	0	2	2
観音寺市	-6.0	-3.8	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 (選定替)	高松市の中心商業地域の南西側に隣接する高級住宅地で、値頃感が強くなっており、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	-2.1 (-4.4)	県内随一の業務商業地であり、空室率等に若干の改善は認められるが、大幅な収益増には至っておらず、下落は続いているものの、その幅は小さくなっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-44	多肥上町字宮尻1415番10	55,000	+1.5 (+1.7)	高松市南部郊外の新興住宅地域であり、利便性も比較的良好で需要も増大傾向にあり、地区内人口も増加している。
	商業地 高松5-4	西の丸町10番6	239,000	±0.0 (-1.6)	商況は低迷しているが、画地規模が小さく総額的に値頃感が出てきている。
下落率1位	住宅地 三豊-2	仁尾町仁尾字江尻丁214番5外	18,600	-4.6 (-5.3)	中心部の在来よりの既存住宅地域で、過疎化による人口減少(年1%程度)、高齢化等の構造的要因の他、地縁性が強いいため、周辺地域から需要は極めて少ない。
	商業地 小豆島5-1	小豆島町片城字内浜甲44番132外	46,800	-5.1 (-5.6)	人口減少・高齢化に加え、土庄町の大規模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 (選定替)	高松市の中心商業地域の南西側に隣接する高級住宅地で、値頃感が強くなっており、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	-2.1 (-4.4)	県内随一の業務商業地であり、空室率等に若干の改善は認められるが、大幅な収益増には至っておらず、下落は続いているものの、その幅は小さくなっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-44	多肥上町字宮尻1415番10	55,000	+1.5 (+1.7)	高松市南部郊外の新興住宅地域であり、利便性も比較的良好で需要も増大傾向にあり、地区内人口も増加している。
	商業地 高松5-4	西の丸町10番6	239,000	±0.0 (-1.6)	商況は低迷しているが、画地規模が小さく総額的に値頃感が出てきている。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 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18年連続の下落となった。全体の下落率は - 2.4% - 2.2%とやや縮小した。 主たる下落率縮小市町は松山市、今治市、西条市、四国中央市で、四国中央市の - 2.4% - 1.5%を最大に、今治市 - 2.7% - 2.3%、西条市 - 2.3% - 2.0%など、0.3～0.9%の率で縮小した。下落率が拡大した市町は愛南町 - 3.0% - 3.2%、八幡浜市 - 4.6% - 4.7%のみである。 <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市は旧松山市内の中心部、東部及び南部の郊外住宅地域の下落率が一般的に縮小傾向にある。これは街路整備や松山外環状線の事業進捗に加え、下落の縮小傾向が不動産市場に浸透してきた結果である。一方松山市西部や北部、旧北条市の住宅地域は概ね前年並みの下落率で縮小傾向は見られないという二極化現象がある。 最高地を有する道後地区は需要者層は松山市内の高額所得者であり根強い有効需要に支えられている。また、大規模地はマンション用地としての需要も旺盛である。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 八幡浜市は県下20市町のうち下落率最大の - 4.7%であり、大洲市 - 4.4%、久万高原町 - 3.7%。 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・高齢化を背景に実需の先細り傾向が中長期的に続く。 大洲市は家電工場撤退(H22.3)の影響が未だに大きく、住宅地全般の需要が極めて弱い状況が続いている。 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、住宅需要は押しなべて脆弱。 今治市は、市中心部の人気校区では、需要が旺盛だが、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、需給が堅調。なお、人気エリアはイオン周辺の西部に移動しつつある。 西条市は、全体として下落幅が縮小している。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続けている。しかし、旧東予市や旧郡部の地価は下落に歯止めがかからず、二極化現象が続いている。 四国中央市は、JR駅周辺やIC周辺では、需給は堅調だが、全般的には、市場滞留期間が長期化しており、弱含みの状況が続いている。
地	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山-1(持田町4丁目)の需要者層は松山市内の高額所得者であり根強い有効需要に支えられている。割安感があり、やや上昇傾向と判断。事例の裏付けも十分である。 道後地区の松山-2(上市)など、有効需要の強い15地点が下げ止まり。 松前-1は大型商業施設「エミフルMASAKI」開業(H20.4)の波及効果で筒井など周辺住宅地の利便性が向上し、住宅地への有効需要が強く地価は当面下げ止まっている。 宇和島市や愛南町では津波リスクの高まりから、海拔低位エリアでの分譲地の売れ行きが鈍り、高台に需要がシフトするなど、住宅地価にマイナスの影響を与えている。八幡浜市は高台が殆どなく、津波自体での地価影響は軽微と思われる。
商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成5年以降23年連続の下落となった。全体の下落率は - 2.8% - 2.3%と縮小した。 下落率縮小が顕著なのは松山市 - 2.1% - 1.1%、八幡浜市 - 4.8% - 4.2%、西条市 - 3.1% - 2.8%、内子町 - 6.9% - 4.1%で、0.1～2.8%の率で縮小した。他は概ね前年同様の下落率である(下落率拡大の顕著な市町はない)。
業	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市中心部商業地においては下落の縮小傾向が見られる。マンション用地への有効需要も強い。 中心部アーケード商店街の大街道・銀天街は空き店舗率は改善しており、家賃も下げ止まり下落傾向である。松山5-1はラフォーレ松山の建替計画の進捗、周辺の既存ビルのリニューアル、一番町通り沿いへのダイワロイネットホテル進出への期待等から地価はやや上昇傾向に転じた。 郊外路線商業地域は事業用借地権による出店が大勢であり、スポット的に高水準の地代設定がなされる。特に集客力の高い地点は一部下げ止まり。 事務所空室率は、一部の新築ビルが大型需要を取り込んだこともあり改善したものの、賃料水準は依然低下傾向にある。
地	<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市町のうち下落率最大の - 4.5%であり、次いで大洲市 - 4.3%、八幡浜市 - 4.2%、内子町 - 4.1%。 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。 大洲市は既存の脇南地区や駅前商店街があるが、東大洲の高速道松山自動車道のインターチェンジ近く国道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おり、実需の先細り傾向が続く。駅前通りは、地元企業の縮小、撤退傾向が続く。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。 内子町では平成23年3月、大型スーパーの駅前から国道への移設増床開店による客足の流出等、商業中心が移行しており、かつての商店街は衰退傾向にある。また大洲市、松前町、松山市の大型商業施設への流出も、既存商店街の地盤低下を招いている。

<p>商 業 地</p>	<p>・今治市は市中心部の百貨店跡地が未利用のまま利用計画が決まらないことや郊外の大型店舗への顧客流失が止まらず、既存商店街の地価は下落が続いている。 ・四国中央市でも、郊外大型店への顧客流出に歯止めがかからず既存商店街や中心部商業地の地価は引き続き下落傾向にある。 ・西条市では、市中心部での再開発事業への期待から、一部のエリアで需給が堅調だったが、再開発エリアのマンションの売れ残りが予想以上で、テナントも空き店舗が埋まらず、需給は弱含みに転じている。 ・新居浜市では、市中心部の商業地は、アーケード商店街を除き、地価の下落率が縮小している。</p> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・松山5-16は、松山ロープウェイ街まちづくりの完成、観光事業への取り組みの効果により、下げ止まり。 ・松山5-17は、集客力の高い郊外路線商業地域であり、コンビニ等路線商業施設の需要の高まりを反映して下げ止まり。 ・西条5-3は、インターチェンジ周辺に沿道サービス施設等が徐々に集積し、商業収益性が向上していて、-0.7%の下落に止まった。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・平成5年以降23年連続の下落となった。全体の下落率は - 2.5% - 1.7%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24年は9件(平成23年9件)、平成25年は13件である。立地面積は平成24年10ha(平成23年5ha)、平成25年259haである。工場立地面積が増加した理由は、太陽光発電を目的とした電気業の立地案件の増加が大きな要因であり、これは全国的な傾向である(平成25年の愛媛県の電気業を除く立地件数は3件、立地面積は0.5haである)。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・松山市は - 3.0% - 2.4%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> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・新居浜市は - 0.7% ±0.0、西条市は - 0.9% - 0.4%と縮小傾向。 ・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、四国中央市ではパルプ・製紙関連の工業地帯。鋳物、非鉄金属、一般機械、輸送用機械等は高操業状態が続いているが、原油高、電力供給の制約等不安定要素もあり、設備投資にもやや慎重な姿勢が見られる。 ・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、地価は弱含みから横ばいに転じつつある。 ・西条市は3月に医療機器工場が閉鎖された影響が懸念されるが、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> <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 とくにない。</p>
<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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.4	-2.2	1	6	148	155
松山市	-1.7	-1.4	1	5	35	41
今治市	-2.7	-2.3	0	0	23	23
宇和島市	-2.9	-2.8	0	0	6	6
八幡浜市	-4.6	-4.7	0	0	4	4
新居浜市	-2.0	-2.0	0	0	18	18

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.8	-2.3	1	2	65	68
松山市	-2.1	-1.1	1	2	26	29
今治市	-2.5	-2.4	0	0	6	6
宇和島市	-3.5	-3.5	0	0	4	4
八幡浜市	-4.8	-4.2	0	0	2	2
新居浜市	-2.6	-2.6	0	0	5	5

3. 上位の価格及び変動率等

県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山 - 1	松山市持田町4丁目168番2	187,000	+ 0.5 (±0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で根強い有効需要があり、地価は緩やかな上昇傾向にある。
	商業地 松山5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	730,000	+ 1.0 (-2.2)	中心部の複合商業施設建設等の進展で更なる商業集積への期待が高まっており、地価は反転上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山 - 1	松山市持田町4丁目168番2	187,000	+ 0.5 (±0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で根強い有効需要があり、地価は緩やかな上昇傾向にある。
	商業地 松山5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	730,000	+ 1.0 (-2.2)	中心部の複合商業施設建設等の進展で更なる商業集積への期待が高まっており、地価は反転上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 八幡浜 - 1	八幡浜市内住宅地の潜在的需要の先細りをベースに、本件の如く混在住宅地はさらなる相対的地位が低下するという市況の実態を反映。	70,500	-5.9 (-6.1)	
	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	42,900	-6.1 (-6.2)	市役所支所(旧三瓶町役場)の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	187,000	+ 0.5 (±0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で根強い有効需要があり、地価は緩やかな上昇傾向にある。
	商業地 松山5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	730,000	+ 1.0 (-2.2)	中心部の複合商業施設建設等の進展で更なる商業集積への期待が高まっており、地価は反転上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山 - 1	松山市持田町4丁目168番2	187,000	+ 0.5 (±0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で根強い有効需要があり、地価は緩やかな上昇傾向にある。
	商業地 松山5 - 1	松山市大街道2丁目4番13	730,000	+ 1.0 (-2.2)	中心部の複合商業施設建設等の進展で更なる商業集積への期待が高まっており、地価は反転上昇傾向にある。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 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>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 14 年以来 14 年連続で下落。 ・上昇：なし。横這い：5 地点。 ・前年より下落幅縮小 (- 3.0% - 1.9%)。 ・マクロ的には人口減少を最大の理由とする有効需要の減退によって地価の下落傾向は進捗している。 ・県内全域において臨海部から内陸部へと需要がシフトする傾向が見られるが、土砂災害への警戒感から動きは全体的に鈍い。 ・ここ数年の大幅な下落の結果、全体的に価格水準の低廉化が進捗したが、払底した感は認められない。 <p>高知市(県庁所在都市)の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年より下落幅縮小 (- 3.4% - 2.1%)。 ・ここ数年に及ぶ地価の大幅下落から割高感が払拭された感が指摘される。 ・市内北部における比較的優良な住宅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。 ・高台の物件は依然として市内での人気が高いが、在庫量との関係から取引量は減少している。 ・市内全域において、消費税増税以降の流通はやや鈍い動きをしているが、着工件数は徐々に回復している。 ・沿岸部では依然として地価下落が進捗しているが、価格帯が低位なため下落率も縮小傾向にある。 ・建築費の高騰は地価下落によって吸収された感があり売出価格は概ね横這いと見られる。 <p>県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・何れの自治体でも、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。 ・全体的に取引頻度は低いが長期に亘る地価下落による値頃感により地価下落率は弱含みからやや下落程度で推移している。 ・県内では臨海部に中心部がある自治体が多く、依然として津波への警戒感が高い。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年、唯一の上昇地点を有した香美市も本年は下落へ転換した。但し、平均変動率はほぼ横這いであり県内トップ。
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 4 年以来 24 年連続で下落。横這い地点及び上昇地点なし。 ・前年より下落幅縮小 (- 4.0% - 2.6%)。 ・公共事業の増加を中心に建設業界の求人が急上昇している。 ・建設や金融業界の意欲的な採用を中心に、県内の求人が過去最高となったほか、失業率も改善した。 ・住宅地と同様に、ここ数年の大幅な下落の結果、全体的に価格水準の低廉化が進捗した。 ・変動率の緩和は商圈や購買力が改善された訳ではなく、低廉化の進捗による影響が大きいと見られる。 <p>高知市(県庁所在都市)の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新図書館や帯屋町チェントロの建築を軸とする 4 大工事によって市内中心部への回帰傾向が見られる。 ・上記に加え、日赤の移転、高知署の新築等の公共事業が予定されており、好転が期待されている。 ・更には、イオン高知の東側に都市計画道路が予定されており、全体として公共事業による地価への影響が特に大きい。 ・中心部のランドマークであった商業施設が平成26年8月末に閉店し解体中。跡地にはホテルか駐車場を検討中である。 ・全体的に郊外型の面大地に対する需要圧力が増している感があり、路線商業の下落幅が僅少となっている。 <p>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。 ・特に背後の住宅地との乖離が僅少となったため、商業地域内でも利便性の高い住宅地としての価格形成が見られる。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年8月に集中した記録的豪雨によって観光産業を中心に大打撃を受けた。 ・土佐電気鉄道(株)、高知県交通(株)、土佐電ドリームサービス(株)が事業統合し、とさでん交通(株)を発足させた。

工業地	県全体の地価動向(工業地2地点) 高知市のみ
	・平成10年以来17年連続で下落。前年より下落幅縮小(-4.0% -3.3%)。 高知市(工業地域を形成する主な都市)の地価下落の要因。
	・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く何れもほぼ横這い。 ・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。
	その他 ・高知県は農業強化の切札として次世代施設園芸団地を四万十町に導入(約6ha)を予定している。 ・四万十中央IC(高知自動車道)、香南のいちIC(東部自動車道)が開通し、東西のアクセスが飛躍的に向上した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.0	-1.9	0	5	86	91
高知市	-3.4	-2.1	0	2	42	44
室戸市	-3.8	-2.6	0	0	2	2
安芸市	-3.9	-2.8	0	0	2	2
南国市	-3.0	-1.8	0	0	5	5
土佐市	-3.1	-1.7	0	0	3	3
須崎市	-3.5	-2.2	0	1	2	3
宿毛市	-4.8	-2.7	0	0	2	2
土佐清水市	-4.3	-3.5	0	0	2	2
四万十市	-2.8	-2.6	0	0	2	2
香南市	-1.9	-1.2	0	0	3	3
香美市	+ 0.3	-0.2	0	2	2	4

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.0	-2.6	0	0	45	45
高知市	-3.9	-2.5	0	0	17	17
室戸市	-4.8	-3.1	0	0	2	2
安芸市	-4.8	-2.8	0	0	2	2
南国市	-3.1	-1.8	0	0	2	2
土佐市	-5.9	-2.7	0	0	2	2
須崎市	-5.5	-3.7	0	0	2	2
宿毛市	-5.4	-3.1	0	0	2	2
土佐清水市	-5.3	-4.5	0	0	2	2
四万十市	-4.0	-2.5	0	0	2	2
香南市	-4.7	-2.8	0	0	2	2
香美市	-2.0	-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 高知 - 36	高知市桜馬場 2 8 番	140,000	-1.4 (-4.1)	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 - 1	高知市本町 1 丁目 2 9 番外	257,000	-1.5 (-3.0)	古くからの商業の重心部で最近では新規投資が複数見られる
上昇率 1 位 又は下落率 最小	住宅地 高知 - 19	高知市加賀野井 2 丁目 1 番 8 2 外	68,500	±0.0 (-0.7)	高台人気の継続により需給が比較的均衡した状態にある
	商業地 越知5-1	高岡郡越知町越知字豊屋敷 甲 1 4 9 6 番 2	35,900	-0.3 (-2.2)	住宅地化の進展、住宅地水準との均衡により、地価下落は縮小
下落率 1 位	住宅地 高知 - 14	高知市五台山字東倉谷 2 6 9 0 番 6 外	43,000	-5.1 (-7.6)	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 5 2 番	162,000	-4.7 (-5.6)	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 2 8 番	140,000	-1.4 (-4.1)	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 - 1	高知市本町 1 丁目 2 9 番外	257,000	-1.5 (-3.0)	古くからの商業の重心部で最近では新規投資が複数見られる
上昇率 1 位 又は下落率 最小	住宅地 高知 - 19	高知市加賀野井 2 丁目 1 番 8 2 外	68,500	±0.0 (-0.7)	高台人気の継続により需給が比較的均衡した状態にある
	商業地 高知5-15	高知市高埴 2 2 0 2 番外	151,000	-0.7 (-1.3)	底堅い需要や地価の底打ち感等から、地価は横這いで推移
下落率 1 位	住宅地 高知 - 14	高知市五台山字東倉谷 2 6 9 0 番 6 外	43,000	-5.1 (-7.6)	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 5 2 番	162,000	-4.7 (-5.6)	古くからの近隣商店街で閉鎖店舗が大半を占める

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(福岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の-0.3%から+0.1%になり、23年振りにプラスに転じた。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因 ・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、H26年は消費税増税の影響も見受けられたものの、各種施策及び現下の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年より上昇率が拡大して+2.2%となっている。 ・分譲地、マンション等の販売動向...消費税増税による影響は見受けられたものの、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、増税後も福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。不動産会社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。注目のメルパルク跡地の販売動向は、第1期75戸は2ヶ月で完売(専有坪単価平均206万円/坪、平成26年3月発売)、第2期54戸は3ヶ月で完売(同194.8万円/坪、平成26年5月発売)。</p>
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市(-1.6% -1.2%):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、八幡西区、戸畑区、小倉南区等の人気のエリアでは、プラスを示すポイントが増加している。 ・久留米市(±0.0% +0.2%):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により下落傾向が継続、全体としては微増程度で推移している。 ・大牟田市(-3.4% -2.7%):地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い。</p>
宅	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・筑紫野市(±0.0% +0.9%)、春日市(+1.2% +1.1%)、大野城市(+0.3% +0.7%)、太宰府市(+0.1% +0.2%)、那珂川町(+0.4% +0.4%)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(-0.2% +0.1%)、福津市(-0.2% +0.1%)、糟屋郡志免町(-0.7% +0.2%)、同新宮町(+1.4% +2.0%)、同粕屋町(+1.0% +1.0%)、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に反転若しくは上昇基調が継続している。筑後市(+0.7% +0.4%)は、ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフバン2軍拠点誘致。</p>
	<p>その他 ・福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超えた。人口増加率は政令市の中でトップで、3～4年後には神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市等の福岡都市圏では増加している一方で、北九州市、大牟田市、飯塚市等の地方は減少傾向を辿っている。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12月の適用金利は、返済21年以上の最低金利が1.56%で、5ヶ月連続で低下、過去最低を更新した。また、20年以下の最低金利は1.29%で、過去最低となっている。 ・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による主にレジデンス系ビルの取得が活発化している。また、これらの動きに伴い、優良物件が少なくなりつつあり、取引利回りも低下傾向が鮮明になっている。</p>
	<p>その他 ・高額物件の売買 中洲ゲイツ約110億円、天神きらめき通りビル約180億円、グランパーク天神約47億円、天神ロフト約43.5億円、九大跡地用地約117億円、ヒューリック博多ビル約55億円、JTビル跡地約52億円、博多祇園センタープレイス約105億円、天神122ビル約61億円、九電体育館跡地約121億円、天神第一生命ビル約40億円</p>
商	<p>県全体の地価動向と要因 ・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、昨年の-0.6%から±0.0%と横ばいに転じている。</p>
	<p>県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市(+2.9% +3.8%):オフィスを中心としたテナント需要は改善傾向は見受けられるものの、賃料水準はようやく底を脱した程度で、横這い乃至微減で推移している。一方、都心商業地は、消費税増税後の売上高はやや低迷しているもののパルコ新館が平成26年秋オープン等、依然として新規出店意欲は高い。特にH23年3月のJR博多シティ・九州新幹線が開業した博多区では、大型再開発ビル計画とも相俟って+5.3%、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+4.5%、早良区で+3.2%、南区+2.8%と、全区でプラス基調となっている。</p>
	<p>その他 ・福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H26年12月末には23ヶ月連続で低下し7.7%となった。昨年は約8,163坪が埋まり、募集賃料には下げ止まり感が現出しているものの、オフィスコストを重視した値頃感のあるビルの引き合いが多い。一部のSクラスビルでは若干の上昇も散見される。 ・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。</p>
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市(-2.2% -1.5%):全区で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、コムシティの再出発等明るい材料もある。今年も上昇ポイントは見受けられなかったが、今回横這いポイントが8ポイントに拡大した。 ・久留米市(-0.5% +0.1%):マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として下落基調、総じてみれば微増に反転となっている。 ・大牟田市(-3.8% -3.6%):中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。</p>

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>・古賀市(-2.2% +0.2%)、筑紫野市(-0.5% +0.4%)、太宰府市(-0.3% +0.3%)、春日市(±0.0% +0.3%)、大野城市(±0.0% +0.7%)、粕屋町(±0.0% +2.0%)と、福岡都市圏を中心に上昇基調に反転若しくは上昇基調が継続している。</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...コムシティ(八幡西区黒崎・H25/4)、イオン小郡ショッピングセンター(小郡市・H25/11)、イオンタウン黒崎(八幡西区曲町・H26秋開業)、パルコ新館(天神・H26秋開業)、丸井(博多駅中央街・H28春開業)、無印良品(天神西通り・H28春開業)</p> <p>・観光客数の推移・動向...H25/4アムステルダム直行便就航。一方、一時落ち込んでいた中国・韓国からの観光客は、円安等を背景に顕著な回復基調に転じ、クリーズ船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。尚、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。</p> <p>・建築費コストの上昇が地価に影響を与えつつある。チサンH跡地のLINE福岡社屋ビル、当初数十億円の建築費用を見込んでいたが、ゼネコン側は百数十億円の見積りを提示した模様、4月着工予定だが現在着工目途が立っていない。</p>
	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均対前年でH26-1.0% H27-0.3%と下落幅は縮小した。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・福岡市(+0.6% +1.7%)：物流用地の需要が堅調であるほか、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(-1.8% -1.4%)：円安傾向を受けて自動車産業は堅調、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、供給数も多く、力強い回復基調は看取できない。</p> <p>・大牟田市(-1.5% -1.6%)：工場の価格水準は低く底感感が出てきたが、需要は依然として弱含み。</p> <p>・久留米市(-1.7% -1.2%)：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(-0.8% ±0.0%)：北米向け自動車輸出が堅調だったり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>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・九州全体で見ると佐賀県鳥栖市への流通業務施設の集中が加速している。福岡インター周辺や箱崎ふ頭、アイランドシティ、久山町でリートに組み込まれるものを含め物流用地の売買が見られる。</p> <p>・緩やかな景気回復、円安等を背景に企業収益の回復傾向が看取されるものの、中小企業を中心に新規設備投資意欲は未だ様子見の状況。一方、メガソーラー用地は昨年3月までの駆込み需要も見受けられた。</p>
工 業 地 等	<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月着工予定、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>・北九州市は破綻した商業施設コムシティについて八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、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・ブンはH25年4月、区役所移転はH25年5月。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州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)。</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、ダイマル跡地事業地区暮らしにぎわい再生事業、飯塚本町東地区整備事業の3事業が本格的に始動</p> <p>・東九州道苅田北九州空港ICと行橋IC間の8.6kmがH26年3月に開通。八木山バイパスがH26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>

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3	+0.1	245	63	282	590
福岡市	+1.8	+2.2	156	12	8	176
北九州市	-1.6	-1.2	10	10	114	134
久留米市	±0.0	+0.2	12	10	10	32
大牟田市	-3.4	-2.7	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6	±0.0	80	24	124	228
福岡市	+2.9	+3.8	66	8	1	75
北九州市	-2.2	-1.5	0	8	61	69
久留米市	-0.5	+0.1	6	1	5	12
大牟田市	-3.8	-3.6	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	566,000	+6.0 (+3.1)	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	6,230,000	+5.2 (+2.4)	消費税増税後の店舗売上高はやや低迷気味であるが、前半は好調に推移。また、パルコ新館がH26年秋オープンする等、新たな商業施設の進出も看取される。また、現下の金融環境を背景に都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
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	305,000	+11.3 (+5.8)	利便性がよく学区も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5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目 46番2外	2,990,000	+10.3 (+10.2)	大型再開発ビルの全容が発表。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活発である。
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	14,400	-5.9 (-5.0)	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	34,400	-6.0 (-5.9)	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	566,000	+6.0 (+3.1)	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	6,230,000	+5.2 (+2.4)	消費税増税後の店舗売上高はやや低迷気味であるが、前半は好調に推移。また、パルコ新館がH26年秋オープンする等、新たな商業施設の進出も看取される。また、現下の金融環境を背景に都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
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	305,000	+11.3 (+5.8)	利便性がよく学区も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5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目 46番2外	2,990,000	+10.3 (+10.2)	大型再開発ビルの全容が発表。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活発である。

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	96,200	+0.3 (-0.5)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の中高級住宅で、需要の回復傾向が鮮明で、上昇基調に反転している。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目 251番	553,000	-2.6 (-3.4)	デフレ、可処分所得の停滞、人口減、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 八幡西-8	北九州市八幡西区藤原4丁目 185番37	52,300	+1.0 (+0.6)	北九州都市圏西部の比較的人気の高い住宅地。消費税増税後も、地価は堅調に推移している。
	商業地 小倉北5-14	北九州市小倉北区片野3丁目 107番	156,000	±0.0 (-1.3)	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、需要は比較的堅調に推移、地価は下げ止まり感が鮮明になっている。
* 商業地は門司5-5、門司5-7、門司5-8、戸畑5-3、戸畑5-4、小倉北5-9、小倉南5-4と上記ポイント含め計8地点が対前年変動率±0.0%となっている。					

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 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17年連続で下落した。下落率は前年の - 3.4% から - 2.5% となり下落幅が縮小。 県内景気は前半回復感があったものの消費税率引上げ後はややもたつき感が出ている。 人口減少や高齢化率が高い地域、幅員の狭い既成住宅地や古い住宅団地等は、依然として需要が弱く下落傾向にある。 都市部を中心に26年3月までの消費税増税を見越した取引があったことや住宅ローン金利が低いこと等から人気エリアでは物件不足も見られる。 <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 - 3.7% から - 2.6% へ下落幅縮小。 佐賀市では市街化区域に隣接した調整区域における大量供給の影響で全般的に下落が続いているが、ようやく一部値頃感が出始めており、中心部や中心部に近く利便性、住環境の良いものに土地取引が上向き、需要が高まったことから上昇や横ばい地点が出てきた。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 唐津市の平均変動率は - 4.2% から - 3.2% へ下落幅縮小。 唐津市鏡地区区画整理地内の分譲地は売行きが好調な模様であるが、供給が限定されている。 鳥栖市の平均変動率は - 2.2% から 1.5% へ下落幅縮小。 鳥栖市では企業の進出が多く、九州新幹線の開業や人口増加もあり引き合いも強く、横ばい地点が1地点であるが地価調査時点で上昇地点が2地点出るなど下落幅は縮小傾向にある。 <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"> 全市・町で下落率がやや小さくなったが、伊万里市(-4.3%)、嬉野市(-4.1%)、多久市(-4.0%)の下落率はまだやや高い。伊万里市は住宅供給が多いが需要が追い付いていない。多久市は県平均を上回る人口減少や高齢化率の高さがあり住宅地の需要は弱く取引も低調である。嬉野市も人口減少や高齢化率が高く区画整理地の宅地供給等があるが需要が弱い。
<p>商 業</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23年連続で下落した。下落率は26年 - 4.7% 27年 - 3.2% となり下落幅が縮小。 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認められるが、価格の上昇には至っていない。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、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26年 - 4.9% 27年 - 2.7% となり、下落幅が縮小した。 佐賀駅南口の最高商業地の下落率は26年 - 3.4% から 27年 - 1.0% へ下落幅縮小。 事務所の空室率は依然として高水準である。 中心部の閉鎖した店舗や老朽した建物を取り壊し、有料駐車場として高収益を上げるケースも増えている。 <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 唐津市の平均変動率は26年 - 5.1% 27年 - 3.9% と下落幅縮小。唐津市中心部の再開発ビル・バスターの空室も公共団体の入居により空室率は約14%と改善したが、周辺の空き室率は高い。アーケード街の商業地は住宅地並みの価格となっている。 鳥栖市の平均変動率は26年 - 3.2% 27年 - 2.4% と下落幅縮小。新鳥栖駅の近くに25年春重粒子線がん治療センターがオープンし、隣接地にホテルの建設予定もある。サガン鳥栖の集客力は好調で、駅前の店舗の引き合いは強い。

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"> ・嬉野市は商業地の需要が弱く、空き店舗も多く取引も殆ど無いため、下げ幅は26年 - 7.0% 27年 - 6.9%となっている。
工業地等	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地は18年連続で下落した。県内では鳥栖市に3ポイントのみあるが、流通系が多い為下落率は26年 - 2.2% 27年 - 0.3%に縮小した。 ・景気の回復基調を受けて、企業の進出は増加傾向にある。 ・特に鳥栖市においては、交通の要衝に位置することから九州随一の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となっており下落幅は縮小し-0.3%となった。 ・鳥栖市の流通関連のグリーンロジスティクスパーク鳥栖(工業用地面積46.1ha 42区画)は完売した。 ・鳥栖市が23年11月から「鳥栖西部第二工業団地」の分譲を開始したが、引き合いは多いものの規模がやや小さい為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"> ・平成24年1月より佐賀・上海間の定期路線が週2便で就航(最低運賃3千円)しており、平成24年7月より週3便となった。平成25年12月には国際線専用施設がオープンし佐賀・ソウル間の定期路線が週3便で就航。平成26年8月成田便就航。 ・佐賀市で平成28年10月熱気球世界選手権大会開催決定。 ・リーグサッカーのサガン鳥栖がJ1で昨年は上位で健闘した。 ・裁判所の競売案件は昨年度よりも更に少ない。 ・ソーラーについては県民の関心も高く家庭用からメガソーラーまで積極的な取り組みがなされていたが九州電力の申し込み受付中断によりやや鈍化。 	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.4	-2.5	1	4	81	86
佐賀市	-3.7	-2.6	1	2	21	24
唐津市	-4.2	-3.2	0	0	10	10
鳥栖市	-2.2	-1.5	0	1	12	13
伊万里市	-4.9	-4.3	0	0	3	3
鹿島市	-3.8	-3.0	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.7	-3.2	0	1	39	40
佐賀市	-4.9	-2.7	0	0	14	14
唐津市	-5.1	-3.9	0	1	5	6
鳥栖市	-3.2	-2.4	0	0	4	4
伊万里市	-6.3	-5.6	0	0	2	2
鹿島市	-7.3	-6.1	0	0	1	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 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	61,500	±0.0 (-2.2)	中心部の利便性の良いものは需要が改善している。
	商業地 佐賀5 - 10	佐賀市駅前中央1丁目15番1	199,000	-1.0 (-3.4)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀 1	佐賀市開成4丁目717番13外	49,300	+1.4 (-1.8)	中心部に近く利便性、住環境がよく値頃感から上昇。
	商業地 唐津5-4	唐津市和多田本村3983番1	54,000	±0.0 (-3.9)	対象地南側に大型店舗が15年1月開店予定。集客力の増加見込み。
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	18,000	-6.3 (-5.9)	旧炭鉱住宅地の需給が非常に緩んでいる。
	商業地 佐賀嬉野5 - 1	嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	56,800	-6.9 (-7.0)	主体である温泉観光産業の商況は依然として悪く、商業地の需給はともに冷え込んでいる。

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 佐賀 - 7	佐賀市八幡小路130番外	61,500	±0.0 (-2.2)	中心部の利便性、住環境の良いものは需要改善。
	商業地 佐賀5 - 10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	199,000	-1.0 (-3.4)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀 - 1	佐賀市開成4丁目717番13外	49,300	+1.4 (-1.8)	中心部に近く利便性、住環境がよく値頃感から上昇。
	商業地 佐賀5 - 1	佐賀市神野東2丁目2658番	125,000	-0.8 (-3.8)	商況は依然として低迷し、回復基調は認められないものの佐賀駅周辺は県外からの潜在的需要が認められる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>工業地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は、-2.9%から-2.5%と若干縮小したものの、平成11年以降17年連続で下落している。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因 ・長崎市では-2.6%から-2.4%へと下落率がやや縮小した。基幹産業である大手造船業は、既往の受注残により安定した操業が続いているが、先行きについては不確実性が強い状況にあり、工場立地件数は低調な域を脱せず、特に臨海型工業団地は需要の低迷が顕著である。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・佐世保市では、-3.7%から-3.0%へと下落率がやや縮小したが、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>その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・諫早市では、-1.8%から-1.2%へと下落率が縮小した。内陸型の分譲工業団地である「諫早流通産業団地」は、高速道路ICに近い立地条件の良さなどから、平成21年3月分譲開始後、4年という異例の速さで平成25年5月に完売した。</p>
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>公共機能、公共交通機関等の導入やその予定 ・九州新幹線西九州ルート(武雄温泉～諫早間)は平成20年3月に着工後、平成23年11月に「鈴田トンネル」が貫通し、建設中の区間については着実に整備が進められている。「長崎・諫早ルート」についても、平成24年6月29日に認可され、平成34年中の一括開業を目指している。</p> <p>・西九州自動車道で唯一事業化の見通しが立っていなかった「松浦～佐々間(3路線計約19km)」は、H26年3月に「松浦佐々道路」として事業化された。</p> <p>区画整理、再開発、街並み、景観等の整備 ・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、新駅舎を中心とした19.2haを対象とし、総事業費は164億円、平成30年頃から仮換地をはじめ、平成35年度完了を目指している。完成すれば、県都長崎の陸の玄関口のイメージは大きく変貌する。</p> <p>・長崎県庁舎と県警本部庁舎移転については、長崎駅南側の長崎魚市跡地に決定されている。現在、実施設計中で、行政棟・議会棟・駐車場棟・警察棟の4棟から構成され、平成26年度着工が予定されている。完成時期は、当初平成28年度と予定されていたが、平成29年度完成にずれ込む見通しとなっている。</p> <p>・長崎市役所移転については、長崎市公会堂及び公会堂前公園跡地に決定し、平成26年度実施設計着手、平成28年度着工、平成31年度完成を目指している。</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、諫早市は諫早駅東地区第二種市街地再開発事業など同駅周辺整備関連4事業を都市計画決定した。このうち、市街地再開発事業は平成26年度内の事業認可取得を目指している。再開発区域面積は約1.9haで、駅東側に再開発ビルを始め、交通広場2カ所、幹線道路2線、区画道路2線などを整備する計画である。</p> <p>その他の取り組み ・震災で本社機能や生産工場を移す「リスク分散」を計画する企業の需要に即応することを目的とした行政の企業誘致活動は懸命に続けられており、大村市新工業団地(12.3ha)等新たな内陸型工業団地の計画も進んでいる。</p> <p>・主要観光地入場者数および主要ホテル・旅館宿泊者数をみると、大型観光施設の集客施策の奏功に加え、夜景観光の認知度向上、国際クルーズ船の寄港増加等を背景に観光客は増加している。海外からの観光客も増加しており、特にウォン高により、韓国からの増加が大きい。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.0	-1.5	14	17	133	164
長崎市	-1.8	-1.3	10	1	51	62
佐世保市	-1.8	-1.0	3	5	31	39
島原市	-1.7	-1.6	0	0	2	2
諫早市	-1.4	-0.6	0	4	9	13
大村市	-0.2	+0.1	1	3	0	4

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.1	-1.3	11	11	47	69
長崎市	-0.2	+1.1	10	3	4	17
佐世保市	-1.8	-0.9	1	3	15	19
島原市	-5.1	-4.3	0	0	2	2
諫早市	-1.6	-1.0	0	0	5	5
大村市	-1.0	-0.2	0	3	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-16	長崎市上西山町156番1	169,000	+1.8 (+1.2)	利便性に恵まれ、稀少性が高い中、根強い需要により地価の上昇が継続している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	911,000	()	選定替のため変動率はないが、アーケード街の地盤沈下により、地価は下落傾向にある。
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	160,000	+1.9 (+1.3)	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	359,000	+5.6 (+4.6)	長崎駅再開発、都心型マンション用地需要等に支えられ、強気の取引が多発している。
下落率1位	住宅地 佐世保-21	佐世保市宇久町平2524番3	15,800	-7.6 (-8.1)	離島における人口減少、高齢化の進行が顕著であり、地域経済も不振が続いており、需要の回復が見込めない。
	商業地 東彼杵5-1	東彼杵郡東彼杵町蔵本郷字蔵本1833番1	25,200	-7.0 (-7.2)	人口減少、高齢化の進行に加え、核となる商業施設がなく、周辺市町へ顧客が流出している。

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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	169,000	+1.8 (+1.2)	利便性に恵まれ、稀少性が高い中、根強い需要により地価の上昇が継続している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	911,000	()	選定替のため変動率はないが、アーケード街の地盤沈下により、地価は緩やかな下落傾向にある。
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	160,000	+1.9 (+1.3)	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	359,000	+5.6 (+4.6)	長崎駅再開発、都心型マンション用地需要等に支えられ、強気の取引が多発している。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

<p>商 業 地</p>	<p>・北区の平均変動率は、-0.8%から横ばい(±0.0%)となった。中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)、長期の下落から値頃感が見られる熊本北5-2(植木町)では、上昇がみられた。下落が継続している国道3号に位置する熊本北5-4(四方寄町)では、下落基調に変わらないが下落幅は縮小している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・総じて下落率縮小傾向にあるが、県南、県北に位置する地方都市の下落率が依然として大きい。人吉市(-5.3%)、阿蘇市(-5.7%)、長洲町(-5.9%)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、2013年度の県内商店街の空き店舗率は11.4%(前年度比0.3%増)であり、空き店舗率は上昇傾向にある。</p> <p>・熊本市以外の市町村で横ばい地点がみられたのは2地点のみ。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。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因</p> <p>・県全体の工業地は8地点で、県内平均変動率は、-2.2%(H26) -1.2%(H27)と下落率は縮小した。県内製造業の生産は回復傾向にあり、県内企業の景況感には改善が見られる。</p> <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・熊本市の工業地は5地点で、平均変動率は-1.4%から-0.3%と下落率は縮小した。</p> <p>・中央区(-0.3%)及び西区(-1.0%)の変動率は、下落率が縮小した。東区及び南区では、横ばいとなった。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需要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。</p> <p>・景気回復傾向から、フードパル工業団地において工場増設がみられる。また、植木インター近くでは、H24.11に熊本市による今藤工業団地(約2ha)が造成され、現在分譲中である。また、城南工業団地ではH24年2社、H25年1社が進出し、引き合いも増加している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・近年の地域別企業立地件数をみると、県内では菊池地域が最も多く、次いで玉名、宇城、阿蘇、上益城と続いている。熊本県の工業の主要産業がIC関連で、空港に近い立地条件や水が豊富であることが求められることから、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。</p> <p>・八代市の臨海型工業地の地価は下落基調から、横ばいとなった。特に2014年に入り円高等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。</p> <p>・荒尾市の工業団地は内陸型工業団地が一般的であり、IC及び空港等への接近性に劣るため、土地需要は低調であり、近年の下落率は大きい(H26-4.5% H27-4.3%)。</p>
<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>・熊本県の推計人口調査による平成26年10月1日現在の県内総人口は、1,794,623人で前年に比べ6,872人(-0.38%)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・大津町・益城町・西原村で、熊本市のベッタ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、順に球磨村・山都町・湯前町・小国町・あさぎり町となっており、球磨郡を中心として上位を占めており、高齢人口の割合も高い。</p> <p>・桜町再開発計画は2018年春の完成を目指し、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。現在地区内立地の県民百貨店は平成27年2月28日に閉店予定。また、花畑公園北側区画(敷地2,700㎡)へは、NHK熊本放送会館の移転計画がある。</p> <p>・下通りアーケード内では、ダイエー熊本下通店が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)、2016年秋の開業予定。</p> <p>・大江地区の旧JT跡地では、2014年4月に家電量販店、銀行、飲食店等が、2014年6月には核となる「ゆめタウン大江」がオープンした。さらに2016年までに病院、分譲マンションの完工計画があり、周辺地価は上昇傾向にある。</p> <p>・熊本駅周辺整備は合同庁舎B棟が平成26年10月に完成。鹿児島本線等連続立体交差事業は平成30年度、在来線駅舎建設は30年度、東口広場整備は31年度を目途に完成の予定。また、JR熊本駅「0番線ホーム跡地」の活用として大規模な駅ビル建設構想もある。熊本駅広場東口出口での平成25年度通行量調査は、平日7,542人(+21.8%)、日曜5,727人(+21.7%)の増加である。</p> <p>・熊本市における開発許可件数は平成21年を境に上昇に転じており、特に市街化調整区域内での集落内開発制度を利用した開発が、南区及び西区の平坦な地勢を中心に、件数及び面積ともに大きく増加している。</p> <p>・JR鹿児島本線熊本駅と川尻駅の間に近見新駅(仮称)が2016年に新設予定である。</p> <p>・熊本市観光統計によると、2013年熊本市に宿泊した外国人は前年比49%増の65,473人。過去15年間で、2007年(66,190人)に次いで2番目に多い。観光客数は4%増の544万人であり、観光消費額は2%増の631億円。</p> <p>・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。</p> <p>・熊本市では小学3年生までの医療費助成を行っているが、隣接する合志市では小学6年生まで全額助成、菊陽町では中学3年生まで全額助成である。合志市及び菊陽町は、熊本市のベッタタウンとして人口増加率が高く、宅地需要は旺盛である。</p> <p>・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。</p> <p>・嘉島町では、町内東部の調整区域内に約70haの土地区画整理事業の計画があり、市街化区域へ編入し、大規模商業施設も誘致して、一大ニュータウンの建設が計画されている。一方、益城町の益城台土地区画整理事業地区内に計画されていた複合商業施設の誘致は都市計画の問題から中止された。</p> <p>・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。</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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6%	-0.4%	60	28	69	157
熊本市	+0.1%	+0.3%	45	22	21	88
八代市	-2.8%	-2.2%	0	0	6	6
荒尾市	-3.7%	-3.7%	0	0	6	6
天草市	-3.7%	-2.9%	0	2	3	5
菊陽町	+1.3%	+1.4%	6	0	1	7

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.9%	-1.2%	8	21	42	71
熊本市	-0.7%	-0.1%	8	20	11	39
八代市	-3.0%	-2.5%	0	0	4	4
人吉市	-7.2%	-5.3%	0	0	2	2
荒尾市	-2.2%	-1.9%	0	1	3	4
阿蘇市	-7.0%	-5.7%	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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	162,000	+1.3 (+1.3)	景気回復の影響から高級住宅地域については富裕層の購買意欲が高くなっている。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,340,000	±0.0 (-1.5)	県下随一の商業地域。通行量は減少傾向だが、ダイエー熊本下通店の再開発に期待感がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	112,000	+3.7 (+3.8)	商業施設の出店等に伴う利便性の向上による需要増。
	商業地 熊本西5-6	熊本市西区春日7丁目383番1	126,000	+1.6 (+1.6)	近隣型ショッピングセンターの出店により商業集積度が高まり、繁華性が向上。
下落率1位	住宅地 天草-4	天草市牛深町字宮崎3286番2	16,900	-7.1 (-8.1)	合併後、日本渡市一極集中。市職員の異動等もあり、旧牛深市の人口は減少。地域は衰退傾向。
	商業地 天草5-3	天草市牛深町字新瀬崎118番1	30,500	-7.6 (-8.3)	地域産業の衰退を背景に、商業収益性の低下や後継者難により、店舗閉鎖が持続している。

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	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	162,000	+1.3 (+1.3)	景気回復の影響から高級住宅地域については富裕層の購買意欲が高くなっている。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,340,000	±0.0 (-1.5)	県下随一の商業地域。通行量は減少傾向だが、ダイエー熊本下通店の再開発に期待感がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	112,000	+3.7 (+3.8)	商業施設の出店等に伴う利便性の向上による需要増。
	商業地 熊本西5-6	熊本市西区春日7丁目383番1	126,000	+1.6 (+1.6)	近隣型ショッピングセンターの出店により商業集積度が高まり、繁華性が向上。

変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成27年地価公示)

(大分県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">平成12年以来16年連続で下落傾向が持続している。県内の住宅地域は国東市で下落幅がやや拡大した以外は、すべての都市において下落幅は縮小傾向を示しており、下落幅の縮小傾向は前年に引き続き顕著である。 <p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">戸建住宅、マンションともにやや供給過剰状態にあり、地価は総じて下落傾向を示しているものの、大分駅南地区においては旺盛なマンション需要等もみられ、同地区内においては地価は微増傾向が持続している。 <p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">別府、中津、日田、佐伯等の主要都市においては戸建住宅地を中心にやや供給過剰気味である。 <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">大分駅南地区のほか、中心市街地に近接する住宅地域においては、地価は下止まりの傾向を示している。津久見市・別府市・臼杵市等の大分市周辺の都市、及び大分市内郊外部の住宅地域における地価動向は、相対的に大きな下落幅を示しており、郊外部における住宅地供給の過剰感が顕著である。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none">H26.10.1大分県人口1,171,702人(対前年比-0.6%)、大分市人口477,788人(対前年比-0.02%)住宅着工戸数(H25.7～H26.6)7,027戸(対前年比-2.6%)、持家3,249戸(対前年比+6.7%)、貸家3,008戸(対前年+7.3%)、給与住宅30戸(対前年-75.2%)分譲住宅740戸(対前年-40.3%)
商 業 地	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">平成5年以降23年連続で下落傾向が持続している。県内の豊後高田市で前年並みであった以外は、すべての都市で下落幅が縮小し、下落幅の縮小傾向は顕著である。 <p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">中心商業地域においては事業用不動産への投資需要の減退が持続しており、地価は引き続き下落しているが、JR大分駅ビルの開業が迫り、駅周辺地区においては、下げ止まりの傾向も窺える状況である。その他の商業地域についても郊外型大規模商業施設等との競合等により地価は総じて下落傾向にある。 <p>県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">道路交通網の整備に伴う大分市郊外部の大規模商業施設等への顧客の流出、地域経済の停滞が顕著である。 <p>その他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">津久見市・豊後高田市・国東市において平均変動率が-4%以上である一方、大分市は横ばい地点が増加(H26:1地点 H27:7地点)し、大分市、由布市、日出町においては、下落率が-1%台まで縮小しており、県内平均変動率の縮小に寄与している。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none">大分市中心商業地の地価下落は昨年に比べて縮小した。なお、JR大分駅ビル開発が着々と進捗中であり、平成27年4月の開業を目指して開発が進められている。今後は更にJR大分駅周辺地区の地価動向が注目される状況である。
工 業 地 等	<p>県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">平成10年以来18年連続の下落であるが、下落幅は縮小傾向に転じている。 <p>工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">大分市では平成10年以降18年連続で下落しており、下落幅は縮小傾向に転じている。大分市内の製造業は輸出関連企業が多く、円安傾向・アベノミクス等の影響により、足元回復の兆しはみられるものの、本格的な回復までには至っておらず、足取りは弱い状況が持続している。 <p>その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載</p> <ul style="list-style-type: none">別府、湯布院等の観光地においては、国内及び海外からの観光客が増加傾向であり、都市部における景気回復の影響により堅調に推移している。平成25年の県内宿泊客数の年計(4,341,306人)は対前年比+4.5となり、県内宿泊数の増減率は概ね前年並みで推移している。
	<p>地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none">大分市ではJR大分駅周辺における土地区画整理事業、JR大分駅付近連続立体交差事業、関連街路事業等が概ね完成しており、今後は中心市街地の活性化等に貢献するものとして期待されている。平成24年3月、上記連続立体交差事業の立体交差工事が完了したほか、平成27年4月の開業を目指して、JR大分駅ビル開発が進捗中である。東九州自動車道は現在宇佐-県境間、佐伯-蒲江間の建設工事が進捗中であり、平成27年3月21日に佐伯-蒲江間が供用開始予定であり、大分市から宮崎市までの全線が開通することになる。その他大分県内では中九州自動車道、日田・中津高規格道路等の地域の基幹幹線道路の用地買収、及び建設工事等が進捗中である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8	-1.2	2	10	126	138
大分市	-1.5	-0.9	2	9	64	75
別府市	-2.4	-1.7	0	1	21	22
中津市	-1.2	-1.0	0	0	4	4
日田市	-1.7	-1.4	0	0	4	4
佐伯市	-2.1	-1.7	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-2.9	-2.0	0	8	60	68
大分市	-2.2	-1.3	0	7	24	31
別府市	-3.1	-2.1	0	0	15	15
中津市	-4.0	-3.1	0	0	1	1
日田市	-3.6	-2.8	0	0	3	3
佐伯市	-3.8	-3.1	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

大分県全体について

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	149,000	+2.1 (+2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	441,000	-1.8 (-3.4)	中心商業地域の集客力の低下が続き、空店舗が増加し、投資需要は減退しており、市場は依然として弱含みである
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	149,000	+2.1 (+2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-20	大分市大手町1丁目1303番1	146,000	±0.0 (±0.0)	交差点改良により通行利便性が改善したが、郊外商業地域との競合により商況が低下している
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町889番	38,900	-5.1 (-6.2)	人口減少、基幹産業の衰退のなか、中心部近郊の地価水準が高い既成住宅地域の需要減退
	商業地 臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	72,800	-8.4 (-9.1)	中心商業地の核店舗閉店に加え、郊外幹線道路沿いに店舗等の集積が進み商況が低下している

県庁所在地(大分市)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	149,000	+2.1 (+2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	441,000	-1.8 (-3.4)	中心商業地域の集客力の低下が続き、空店舗が増加し、投資需要は減退しており、市場は依然として弱含みである
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	149,000	+2.1 (+2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-20	大分市大手町1丁目1303番1	146,000	±0.0 (±0.0)	交差点改良により通行利便性が改善したが、郊外商業地域との競合により商況が低下している

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 27 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 ・昨年に引き続き、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、-1.2% (前年-1.5%)と下落率はやや縮小したものの、平成13年以降14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、上昇地点はなく、消費税増の駆け込み需要で一時増加した新設住宅着工数も一段落し、平均変動率は、-1.0% (前年-1.4%)と下落率は縮小している。文教地区として需要のある霧島町に新築されたマンション(総戸数58戸)が竣工前に完売する他、中心部周辺には引き続きマンションの建築がわずかながら見られる。また、津波への警戒感から海側の海抜の低い住宅地への需要は弱まっており、高台への需要のシフトは続いている。</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、-2.0% (前年-2.2%)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。取引価格・件数が下落基調にある中、新燃岳噴火の影響は特に顕在化されていない。 ・延岡市は、上昇地点はなく、平均変動率は、-0.8% (前年-1.1%)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。地形的に住宅地利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであった。 ・日南市は、人口減少、高齢化率が県平均より高く、地価下落率も県内では大きく需要の低迷・減退がより明確化される傾向にある。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・県平均は、-2.9% (前年-3.4%)と下落率は縮小しているが下落傾向は続き、平成4年以降23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、上昇地点はなく、平均変動率は、-2.1% (前年-2.6%)と県全体より下落率は低いが、依然下落傾向が続く。市内の平均空店舗率19.5% (H25.9商工会議所)、中心部商店街である若草通りの大半が空店舗状態のシャッター通り化しており、中心市街地の衰退、空洞化が進んでいる。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇地点はなく、平均変動率は、-3.1% (前年-3.7%)と下落率は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。 ・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、-2.6% (前年-3.1%)と下落率は縮小しているが下落傾向にある。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地はシャッター通り化が一部進む一方、国道10号沿いを中心とした郊外型大規模店舗への顧客流出が続き、中心商業地は衰退傾向である。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>県全体の地価動向と要因 ・県平均は、-1.7% (前年-2.1%)と下落傾向が続き、平成12年以降17年連続で下落。鉱工業指数(生産・出荷・在庫)も前年より何れも悪化。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く、平均変動率は、-2.2% (前年-3.2%)と下落率は縮小しているが下落傾向にある。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラ・フロンティア第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。</p> <p>県庁所在地以外の地価動向と要因 ・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、-1.8% (前年-2.0%)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。現在、天下町に平成23年3月造成のクリアパーク第2工区が分譲中であるが、目立った立地もない。 ・日向市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、-1.2% (前年-1.4%)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年10月1日JR宮崎駅西口に14階建て複合ビル「宮崎グリーンスフィア壱番館」(愛称KITEN)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、SC「マァノアタウン」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)。 ・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。 ・源藤町にある二トリを中心とした各種店舗を集約させて建築中の「二トリモール宮崎(仮称)」が2015年度中に開業予定。 ・現宮崎市郡医師会病院が宮崎市西部(有田・柏原地区)へ移転予定。 	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.5	-1.2	0	31	112	143
宮崎市	-1.4	-1.0	0	15	43	58
都城市	-2.2	-2.0	0	0	15	15
延岡市	-1.1	-0.8	0	7	12	19
日南市	-3.0	-3.1	0	0	5	5
日向市	-0.7	-0.5	0	6	6	12

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.4	-2.9	0	4	60	64
宮崎市	-2.6	-2.1	0	1	22	23
都城市	-3.7	-3.1	0	1	6	7
延岡市	-3.1	-2.6	0	1	9	10
日南市	-4.5	-4.5	0	0	3	3
日向市	-3.3	-3.0	0	0	6	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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	93,000	±0.0 (-)	戸建住宅が建ち並び名声高い住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	290,000	-3.0 (-5.7)	郊外型店舗に客足の流出が続き、中心商業地の空洞化が進むなか、景気低迷と相まって地価は下落傾向。
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	93,000	±0.0 (-)	戸建住宅が建ち並び名声高い住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-12	宮崎市中村東2丁目229番外	70,300	±0.0 (-1.0)	背後の住宅地との価格差もなくなり、今後は安定的に推移していくものと思われる。
下落率1位	住宅地 都城-9	都城市山之口町花木2421番19	13,100	-4.4 (-3.5)	人口減・高齢化が進む中、住宅地の需要は低調で価格下落が続いている。
	商業地 小林5-1	小林市細野1903番内	42,000	-6.7 (-7.8)	中心商業地域の空店舗が増加する中、郊外型路線商業地への客の流出はとまらず、中心店舗は衰退傾向にある。

県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	93,000	±0.0 (-)	戸建住宅が建ち並び名声高い住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	290,000	-3.0 (-5.7)	郊外型店舗に客足の流出が続き、中心商業地の空洞化が進むなか、景気低迷と相まって地価は下落傾向。
下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	93,000	±0.0 (-)	戸建住宅が建ち並び名声高い住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-12	宮崎市中村東2丁目229番外	70,300	±0.0 (-1.0)	背後の住宅地との価格差もなくなり、今後は安定的に推移していくものと思われる。

変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 27 年地価公示)

(鹿児島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気動向、所得・雇用環境、過疎・少子高齢化等により17年連続の下落で、平均変動率は前年より下落幅がやや縮小した。(H26 -3.1% H27-2.8%) <p>県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市は、上昇地点はなく、横這い地点が8地点、残り57地点が下落。14年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや縮小した。(H26-1.9% H27-1.8%) ・既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等の平坦部)では、マンション適地としての天保山・荒田地区や鹿児島中央駅に近い西田、武、城西地区等の比較的土地の需給関係が安定した地区においては大多数概ね横這い傾向である。 ・既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の間中地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であるが、下落率はやや縮小した。 ・北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理の進行と利便性の向上しているが、その周辺部は相対的に下落率がやや拡大、伊敷地区は低価格地との競合する地域であり、下落率はやや拡大した。 ・南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、旧谷山市街地に土地区画整理が進行中であり、その周辺部の住宅地の下落率が大多数縮小あるいは同率で推移した。 ・住宅団地(紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・緑ヶ丘)では、造成後約30年から約50年近く経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いている。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。 ・合併前旧町(旧吉田町・旧喜入町・旧郡山町・旧松元町)では、景気低迷、過疎化、少子高齢化等のため下落傾向であるが、旧松元町は大型スーパーの新設での生活の利便性が向上し、鹿児島市街地への交通アクセスも良く、宅地需要も堅調で下落率は縮小した。
宅	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p><平均変動率で下落率の大きい市町></p> <ul style="list-style-type: none"> ・南大隅町(-7.2% -7.1%)は、人口が現在8,216人(H26/10時点)で、ここ5年間で約13.4%の人口が減少し、高齢化率は約45%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。 ・錦江町(-7.6% -5.6%)は、人口が現在8,185人(H26/10時点)で、ここ5年間で約11.3%の人口が減少し、高齢化率も約41%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。 ・枕崎市(-6.3% -5.6%)は、基幹産業の水産業が低迷し、地域経済は厳しい状況にあり、下落幅は縮小したものの下落率では高率で推移している。 <p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市以外の市町は上昇地点はなく、横這い地点が3地点、残りは全て過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。横這いの内2地点(龍郷-1,2)は、龍郷町の人口・世帯数は微減傾向であるが、奄美市のベッドタウンとしての需要が底堅い。残り1地点(曾於-5)は区画整理がなされ、需要があり、地価は横這い傾向。
商	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により24年連続の下落で、平均変動率は前年より下落幅がやや縮小した。(H26-3.9% H27-3.3%) <p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市の平均変動率は、7年連続下落であるが、H26-1.6%からH27-1.3%と下落率はやや縮小した。 ・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増し、東口は19・20番街区の開発に期待が膨らむが、新幹線効果はある程度維持しつつも薄らいできていることもあり概ね横這い傾向である。かごまふるさと屋台村の向かいにある鹿児島5-25については、H26年は新築ビルの建設や屋台村の影響による歩行者通行量の増加等で地価が上昇したが、今年はH26+1.9%からH27±0.0%の横這いとなった。西口は店舗需要はあるものの、賃料が横這い傾向であり、地価も横這い傾向である。 ・天文館地区は、景気動向、商圏の分散化で商況は停滞気味であるが、天神おつきやびらもーる、天文館本通りの空店舗率も改善し、歩行者通行量も増え、ホテル跡地に複合商業施設建設計画、千日町1・4番街区再開発事業においては施設・事業計画案が平成26年度内に作成される予定で、更に電車通り沿いに大手ディスカウントストアが平成27年2月にオープン予定であり、次第に活性化の兆しが生じてきており、地価は下げ止まりで横這いに推移している。 ・荒田・鴨池地区は、個人消費の低迷、テナント賃料の下落等で収益性が低下しているが、下落率は縮小している。 ・谷山地区は、東開・宇宿地区の大型商業施設に顧客が流出しており、僅かに下落幅は拡大している。
業	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、景気低迷、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により、商況は振るわず、収益性は低下し、地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は背後地人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。 <p>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"> ・鹿児島中央駅周辺のうち駅西口にある鹿児島5-19については、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店の店舗需要があるが、賃料も横這い傾向となり、変動率もH26の±0.0%からH27は±0.0%の横這いとなった。 ・甲南通りの鹿児島5-9は、H26は±0.0%、H27も±0.0%と横這いとなった。新幹線効果は薄れつつあるが、鹿児島中央ターミナルビルにも近く、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的である。

工業 業 地	<p>県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、17年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した。(H26-3.8% H27-3.5%)
	<p>県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 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H26-1.0% H27-1.2%とやや拡大、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、企業の海外投資にシフトする中、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、それぞれH27-3.5% H27-3.5%、H26-5.2% H27-4.9%、H26-5.3% H27-4.4%と下落傾向が続いている。
	<p>県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。
	<p>その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外企業との競争激化により、国内企業の規模縮小、海外移転等が進行しているが、鹿児島県内の電機・電子部品関係の製造業においても、大手系列の工場の撤退や雇用縮小が行われており、少なくとも地域経済に与える影響が考えられる。[薩摩川内市の工場の閉鎖(H26/3,700人)、日置市の工場の閉鎖(H26/3,600人)、霧島市の工場の雇用縮小(H24/6,230人)、湧水町の工場の雇用縮小(H24/9,70人)]
<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鹿児島中央ターミナルビル(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、ソラリア西鉄ホテル平成24年5月17日)、かごまふるさと屋台村(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。 アミュプラザ鹿児島の別館のプレミアム館(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㎡、20～25階建、低層部商業施設、高層部住宅予定、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年には商業ビル(6F1B、LAZO(ラソ)表参道)が平成24年5月1日、同建物内の天文館シネマパラダイスが平成24年5月3日にオープンした。 アベノミクスの一環として国が行う商店街まちづくり事業の補助事業として天文館照国通りアーケード建設工事が平成26年3月完成。天文館地区にある他のアーケード街との回遊性を図り、街の活性化が期待される。 天文館電車通りのホテル跡地(敷地2,800㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(4階建、延床面積6,300㎡、平成27年春着工、平成28年春完成予定) 千日町1・4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1・4番街区再開発協議会が設立された(平成25年6月)。平成26年度内に施設・事業計画案を作成する予定。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月オープン予定。(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"> イオンモール鹿児島増床(平成25年11月リニューアルオープン) 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。 県農業試験場跡地(約20,000㎡)にJAの複合商業施設「JA谷山フードモール(仮称)」が平成26年10月着工、平成27年3月のオープン予定。(農産物直売所おいどん市場谷山館、Aコープ、JA県経済連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>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:いびがたま)」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24年11月20日で20万人突破) 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、いわさきバスネットワークの「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島棧橋を回る「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ドルフィンポートを撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は再検討されることになった。これにより鹿児島市も市電の本港区への延伸計画を留保した。(平成25年8月) 鹿児島市立病院が上荒田町のJTB跡地に新築移転(8階建、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年3月完成予定)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転(平成25年8月着工、平成27年3月完成予定) 鹿児島市は鹿児島市立病院の現敷地(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。 	

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 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.1	-2.8	0	11	177	188
鹿児島市	-1.9	-1.8	0	8	57	65
鹿屋市	-3.2	-3.2	0	0	7	7
薩摩川内市	-3.2	-3.0	0	0	8	8
霧島市	-3.8	-3.5	0	0	13	13
指宿市	-3.9	-4.1	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.9	-3.3	0	11	69	80
鹿児島市	-1.6	-1.3	0	11	14	25
鹿屋市	-3.2	-2.9	0	0	5	5
薩摩川内市	-2.8	-2.3	0	0	4	4
霧島市	-4.4	-3.9	0	0	7	7
指宿市	-5.5	-4.2	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)	鹿児島中央駅西口背後にあり、駅への接近性、住環境が良好な住宅地域。加えて文教地区で需要は根強く、マンションも完売する等選好性は高い。
	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)	市中心部の商業地域。電車通り沿いにあり、宣伝効果等も高い地域。ホテル跡地に複合商業施設建設(敷地2800㎡)や1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、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-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	±0.0 (±0.0)	鹿児島中央駅西口背後にあり、駅への接近性、住環境が良好な住宅地域。加えて文教地区で需要は根強く、マンションも完売する等選好性は高い。
	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)	市中心部の商業地域。電車通り沿いにあり、宣伝効果等も高い地域。ホテル跡地に複合商業施設建設(敷地2800㎡)や1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、地価は横這い傾向で推移している。
	商業地 鹿児島5-19	鹿児島市西田2丁目21番24	609,000	±0.0 (±0.0)	鹿児島中央駅西口に近接した商業地域で、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店舗の需要があるが、賃料も横這いで、土地需給関係は安定しており横這い傾向で推移している。
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	13,100	-7.1 (-7.2)	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であるが、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 鹿児島5-1	鹿児島市吉野町1758番3外	95,000	-6.9 (-7.3)	県道沿いの路線商業地域であるが、当該地域の北方の同県道沿いに土地区画整理事業により大きく発展した商業地域があり、その競合関係から近隣地域の宅地需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。

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)	鹿児島中央駅西口背後にあり、駅への接近性、住環境が良好な住宅地域。加えて文教地区で需要は根強く、マンションも完売する等選好性は高い。
	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)	市中心部の商業地域。電車通り沿いにあり、宣伝効果等も高い地域。ホテル跡に合商業施設建設(敷地2800㎡)や1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、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-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	±0.0 (±0.0)	鹿児島中央駅西口背後にあり、駅への接近性、住環境が良好な住宅地域。加えて文教地区で需要は根強く、マンションも完売する等選好性は高い。
	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)	市中心部の商業地域。電車通り沿いにあり、宣伝効果等も高い地域。ホテル跡地に複合商業施設建設(敷地2800㎡)や1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、地価は横這い傾向で推移している。
	商業地 鹿児島5-19	鹿児島市西田2丁目21番24	609,000	±0.0 (±0.0)	鹿児島中央駅西口に近接した商業地域で、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店舗の需要があるが、賃料も横這いで、土地需給関係は安定しており横這い傾向で推移している。

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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均対前年で+1.9%で今年が+1.4%となった。上昇基調ではあるが、その伸びはやや鈍化している。 ・沖縄県における工業専用地域は少ないため、供給が少なく、需要は相応に見られるため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。 ・那覇空港の貨物ターミナルの拡大(2009年)により、貨物取扱高は増加しており、那覇市及びその周辺地区への流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。
	<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2018年度使用開始をめざして事業が進捗している。 ・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。

2(1)住宅地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1	+0.6	72	28	9	109
那覇市	+0.7	+1.4	26	1	0	27
宜野湾市	+0.1	+0.4	7	1	0	8
石垣市	-0.6	+0.5	2	1	0	3
浦添市	+0.8	+0.7	8	1	0	9
名護市	-0.4	±0.0	0	3	0	3
豊見城市	-0.6	+1.0	3	1	0	4
宮古島市	-0.6	-0.4	0	1	5	6
南城市	-1.0	-0.1	0	2	2	4

(2)商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5	+0.8	30	11	12	53
那覇市	+1.9	+2.0	17	0	0	17
宜野湾市	-0.1	+0.1	2	4	1	7
石垣市	-1.1	+0.7	2	0	0	2
浦添市	+1.5	+1.5	3	1	0	4
名護市	-0.3	-0.2	0	1	2	3

3 沖縄県全体について

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	211,000	+1.0 (+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	817,000	+2.6 (+5.4)	
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	202,000	+3.1 (+1.6)	住宅地は、新都心地区で従来から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 - 9	那覇市泉崎2丁目2番2	218,000	+5.3 (+4.5)	
下落率1位	住宅地 宮古島 - 3	宮古島市平良字下里大原842番1	31,300	-0.9 (-1.3)	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い。観光客は増加しているが、地価を上昇させるほどのインパクトがない状況である。
	商業地 宮古島 5 - 1	宮古島市平良字西里羽立391番外	58,000	-1.5 (-1.7)	

県庁所在地(那覇市)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 那覇 - 1 9	那覇市おもろまち3丁目6番11	211,000	+1.0 (+1.0)	同上であるが、マンション需要は底堅く、区画整理事業地における宅地も需要が高い。商業地も開発できる土地が少なく、外資の出店需要が見られる。
	商業地 那覇 5 - 1 4	那覇市久茂地3丁目1番1	817,000	+2.6 (+5.4)	
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	202,000	+3.1 (+1.6)	同上であるが、区画整理事業地における宅地の需要が高い。商業地も開発できる土地が少なく、外資の出店需要が多くみられる。
	商業地 那覇 5 - 9	那覇市泉崎2丁目2番2	218,000	+5.3 (+4.5)	

変動率の下段()は、前回公示の変動率。