

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(北海道代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①道全体の地価動向と要因 全道分では0.0(-0.3)%と平成4年以降連続で下落となっていたが、横ばいとなった。北海道の新設住宅着工戸数をみると、平成29年1月～9月の前年同期累計比で、持家、貸家、分譲の戸数が27,731(+3.4%)と堅調に推移している。 ②道庁所在地の地価動向と要因 札幌市の新設住宅着工戸数をみると、平成29年1月～9月の前年同期累計比で、持家戸数2,667(-4.9%)、貸家戸数9,182(+2%)、分譲戸数2,265(+12.5%)と推移している。 札幌市の住宅地は、5年連続の上昇となり、+2.3(+2.0)%となった。北区、白石区、豊平区、厚別区、清田区、手稲区等で前回は上回る上昇率であり、地価が高い中央区から、相対的に割安感のある隣接区等の利便性の高い地域への地価上昇の移行が見られる。昨年に比べ貸家の新設住宅着工戸数はやや一服感はあるものの昨年同様、比較的規模が小さい土地においてもアパート用地需要が増加している状況である。 - 中央区+4.7(+5.7)%は、昨年と比べ上昇率は鈍化した。主な理由としては、相対的割安感のある隣接区へ需要の分散傾向が見られること、住宅地(一部商業地も含む)の地価上昇を牽引してきたマンション用地需要が、建築費の高騰から分譲価格の高騰を招き、成約率が好調時に比較すると、低下傾向にあり、全般的には用地需要が落ち着いたことが挙げられる。昨年同様、平坦地域の地価が上昇傾向にあるなか、傾斜地域は需要が少ないが、価格水準的には底値で、横ばい傾向である。 - 豊平区+3.9(+3.8)%は、都心に近いエリア、地下鉄駅徒歩圏内のエリア、西岡の大型商業施設に近い平坦部エリアで引き続き上昇傾向にある。 - 東区+2.6(+2.5)%は、地下鉄駅徒歩圏内のエリアで賃貸マンション等の収益物件への需要が活発化し、上昇傾向にあるが、郊外部は概ね横ばい若しくは微増傾向である。市街化調整区域については需要が少なく、地価は下落傾向が続いている。 - 清田区+1.9(+1.8)%は、地下鉄駅から遠いものの、隣接区と比較すると、地価に割安感があるため、安定的に推移している。また、戸建住宅の販売が好調である。 - 北区+2.1(+1.1)%は、地下鉄駅周辺の利便性の高い地域で賃貸マンション等の収益物件への需要が活発化し、地価が大幅に上昇した。新琴似・太平・百合が原等の一部でも、周辺の宅地開発に伴う地 - 白石区+3.0(+2.0)%は、地下鉄駅及びJR白石駅周辺の地域が大幅に上昇し、上昇率は昨年より拡大した。需要の中心は賃貸マンション等の収益物件であり、昨年より単価の高い取引が多く見られた。 - 厚別区+2.1(+0.9)%は、地下鉄駅及びJR新札幌駅周辺等の利便性の高い地域が大幅に上昇し、上昇率は昨年より拡大した。なお、人口・世帯数の減少傾向が継続している、もみじ台及び市街化調整区域では下落が続いている。 - 西区+2.8(+3.0)%は、地下鉄琴似駅以遠の宮の沢駅及び発寒南駅勢圏の住宅地域で上昇傾向が目立っている。近年中央区や地下鉄琴似駅周辺の地価が高騰し、こうした地域での住宅取得が困難となった層の需要が、中心部からはやや離れるものの、地下鉄駅やJR駅に比較的近く、大型商業施設や総合病院(H28/10開院)等も充実している発寒地区や西町地区に波及している。 - 南区-0.1(-0.3)%、手稲区+1.0(+0.6)%は、JR駅・地下鉄駅に近い平坦地は概ね堅調であるが、市街化調整区域や傾斜地域の住宅地需要の落ち込みが続いている。
宅	③道庁所在地以外の地価動向と要因 道庁所在地以外の住宅地では、上昇地点は帯広市9地点、江別市8地点、小樽市、苫小牧市の各5地点、千歳市3地点、釧路市1地点と計31地点(昨年20地点)から大幅に増加している。また、道内の主要都市(札幌市を除く。)では横這いの地点が増加し、下落地点と拮抗しており、地価の回復傾向が継続している。一方で、過疎化が進む地方の都市や町村部では経済の波及効果も見られず、引き続き下落傾向を示している。 - 函館市-0.5(-0.6)% 特に取引が活発になったものではないが、長年の地価下落を背景として値ごろ感が生じている地域である。函館市旧市街地の住宅地は1%未満の下落率。下落率について全体的に昨年よりも縮小している。 - 小樽市-0.9(-1.2)% 平坦地で人気が高い地区で上昇、病院の新築移転の影響を受け、アパート等の収益物件が増加した南小樽地区でも上昇を示したが、全体としては下落傾向が継続している。 - 旭川市-0.4(-0.4)% 神楽地区は、上昇が一服し、地価は安定傾向に入っている。また、旭川市全体としては下落率は昨年と同じである。

地	・室蘭市-2.1(-2.2)% 蘭東地区は概ね需給が安定している。蘭西、蘭央、蘭北地区の傾斜地勢の地域は需要が弱く下落傾向である。平坦部が多い蘭東地区とそれ以外の傾斜地勢の地区で需要差が顕著である。 ・千歳市-0.4(-0.9)% 人口が増加傾向で堅調に推移している。札幌市における慢性的なホテル不足や外国人観光客の増加を背景に、ホテル建築、増築等の動きが加速しており、新千歳空港付近でも外国人観光客(富裕層)向けの高級ホテルの建築、国際線ターミナルビルの拡張計画が進められている。 ・江別市-0.4(-0.9)% 住宅地需要の回復傾向が札幌市近郊の都市へ波及しつつあり、利便性の良い地域を中心として地価が安定的に推移している。 ・釧路市-0.1(-0.1)% 下落率は昨年と同じであり、これまで需要が比較的低調であった地区でも安定した状況となっている。過去からの続落による価格水準の低落が認められるほか、相応の実需が確認できるため下げ止まりの傾向が顕著になった。 ・帯広市+0.2(-0.1)% 下落から上昇へと転じた。上昇地点は9地点、下落地点は1地点のみである。 ・北見市-0.2(-0.4)% 下落率の縮小傾向は継続しており、これまで需要が比較的低調であった地区でも安定した状況となっている。過去からの続落による価格水準の低落が認められるほか、相応の実需が確認できるため下げ止まりの傾向が顕著になった。 ・苫小牧市-1.8(-1.9)% 東部地区は大型店舗が多いうえ、工場等への通勤距離が短い等生活利便性が良く、横這いや上昇地点が多い。利便性が見劣りする中心部から西部地区にかけての需要は低迷している。生活利便性の良否により東西の需要差が顕著である。また、海岸近くの下落率が比較的大きい。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・倶知安町+30.3(+5.0)%は、リゾート地域における別荘・ペンション・コンドミニアム・ホテル需要、新幹線延長および高速道路事業着手から、市街地におけるアパート需要、商業物件需要が活況である。物件を希望しても供給が限定的であり、即決できる買い手が優先されている状況もみられる。周辺の町村の動きを見ても、留寿都村のリゾート投資、外資による岩内町のスキー場取得、札幌企業によるニセコ駅前のアパート建築など、投資の動きは広範囲に及んでいる。 - 市街地では、リゾート関連の従業員向けのアパート需要、駅前通・国道の幹線沿いの商業物件取得が活発である。また、スキーリゾートにこだわらないアジアの客層が、別荘取得をリゾート地区ではなく、市街地南部で求める動きも出ている。 ・三笠市-5.5(-6.0)%は、旧産炭地地域として、衰退に歯止めがかからず過疎化が進行。人口減少率が5年間で-11%超、高齢化率も46%を超える水準。2011年に三笠中央中学校、美園小学校が廃校となつてから、東部地区(三笠-2)は公共施設、商業施設等のいずれにおいても利便性が劣る地域となっており、市内の住宅地の選好性が西部地区(岡山地区など)に偏っている。 ・古平町-6.5(-6.8)%は、水産加工業中心の港町であるが、人口減少、高齢化率、地域経済の停滞等で下落傾向が続いている。 ・夕張市-5.6(-5.3)%、赤平市-5.4(-5.1)%、三笠市-5.5(-6.0)%、美唄市-5.7(-6.4)%等の旧産炭地は、人口流出、高齢化から下落率は依然として高い。
商	①道全体の地価動向と要因 全道分では+2.3(+1.5)%と昨年を超える上昇となった。札幌市の上昇が大きい。札幌市以外の市町村部も上昇地点が目立ち始め、下落率は縮小傾向。 ②道庁所在地の地価動向と要因 札幌市の商業地は+7.4(+6.1)%となり、5年連続で上昇し、昨年同様中央区で大幅に上昇している。また、東区、北区、白石区、豊平区、南区、西区、厚別区、清田区では上昇幅が拡大した。 ・中央区+12.6(+13.0)%は、中心部では、オフィス需要が増加し、札幌ビジネス地区の空室率は2%台と引き続き低下している(三鬼商事調べ)。駅前通り及びその周辺で再開発ビルの竣工や建替等が活発化している。特に大通地区、すすきの地区は、外国人観光客の増加に伴うホテル需要等のインバウンド投資が目立ち地価上昇が続いている。 ・中心部周辺の大通西、創成川イースト地区、すすきの地区は、容積率が高く、ホテル用地需要等を背景とした高値取引も見られ、地価上昇率が高い傾向となった。特にすすきの地区では、中心部に立地するビルの建替え、外国人観光客の増加、ホテル客数不足もあり、周辺でのホテル用地の高値取得が顕在化した結果、地価が大幅に上昇した。 ・中心部から離れている円山地区、市電沿線、桑園地区等は、土地供給自体が極めて少ない地域で、昨年同様店舗付マンション用地や共同住宅等貸家に対する需要も今のところ安定しており地価は引き続き上昇している。

業	・東区+6.7(+4.9)%は地下鉄周辺の地域は収益物件需要、マンション用地需要が堅調で地価水準は上昇傾向にある。郊外の地域についても郊外型店舗、コンビニ等の需要が見込まれ、比較的安定的に推移している。 ・豊平区+7.5(+6.8)%は、地下鉄駅周辺の利便性・地域性の良好な地域については、地価は上昇傾向にある。マンション・アパート建設目的の需要が多く、特に商業地は売り物件が少なく、売りが出るとすぐ売れる状況である。 ・清田区+2.1(+0.7)%は、国道36号線と真駒内御料札幌線が交差する国道沿い及び道道沿いは店舗の撤退はなく、建替え等が進んでおり、新規進出もみられ背後地では大型商業施設が出店し土地価格は堅調に推移している。 ・北区+9.3(+6.2)%は大幅な上昇地点は、札幌駅北口の北区最高価格地点をはじめ、地下鉄駅周辺の地域であり、上昇率は昨年と比較して拡大傾向にある。特に、札幌駅北口エリアは収益物件の利回り低下傾向に加え、オフィスビルの空室率低下及び南口との比較における相対的な割安感から需要は根強い。 ・白石区+6.4(+3.8)%は、大幅な上昇地点は、地下鉄駅周辺の地域であり、全体としても上昇率は昨年より拡大した。地下鉄白石駅の至近で白石区複合庁舎と商業施設がオープンし、周辺商業地域の地価に好影響を与えることが予想される。 ・厚別区+6.0(+2.9)%は、上昇地点は、地下鉄駅周辺の地域や、近年出店が相次ぎ需要が改善している国道12号線沿い等である。上昇率は昨年より大幅に拡大している。 ・西区+6.0(+5.0)%は、地下鉄駅徒歩圏で利便性が良く、かつ容積率が比較的高いエリアについては、商業床需要そのものは概ね横ばい傾向にあるものの、共同住宅用地等としての需要が増大しており上昇率が拡大している。 ・南区は+1.9(+0.1)%は、生活利便性の良い幹線沿い地域は、アパート用地の需要が増加している。地下鉄駅から遠い旧来型の近隣商店街は、商業床需要が少ないが、地価は低位ながら安定して推移しているため地価は上昇傾向にある。 ・手稲区+1.1(+1.3)%は、地下鉄駅は無いが、手稲本町周辺での商業集積が充実し、当該好影響により、安定して推移している。 ③道庁所在地以外の地価動向と要因 ・函館市+0.3(-0.3)%は、H28.3.26 開業の北海道新幹線の利用者が開業前の予測を上回っており、新幹線利用者の多くが、新幹線駅から函館ライナーに乗り換えてJR函館駅へと向かっている。このため、函館駅前のホテルの稼働率が上昇し、飲食・土産物店等観光関連の事業が好調を維持している。この影響からJR函館駅前～観光エリアであるウォーターフロントへと至る観光動線上の商業地が若干上昇している。また、平成29年2月には、格安航空が函館空港と成田、関西空港との間に就航し、JR函館駅の近くで大型クルーズ船が係留できる函館港の岸壁整備計画がある。 ・小樽市+1.2(+0.6)%は、観光客増加により最高価格地のメルヘン交差点付近の地点が上昇幅拡大、小樽運河に近接する地区が上昇へ転換。 ・旭川市0.0(-0.1)%は、平成28年9月に駅前のデパートが撤退したものの、大型商業施設の開業・高層ホテルオープン・駅前再開発・買物公園の客足回復等により地価は安定傾向が継続している。全体的には旭川市商業地の地価は概ね安定傾向である。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・古平町-7.1(-6.6)%は水産加工業組合の破綻や地元建設業者の倒産等の地域経済疲弊から回復しておらず、下落率が依然として大きい。 ・夕張市-6.9(-6.5)%、赤平市-6.1(-6.8)%、美唄市-7.4(-6.9)%は、地域経済の衰退や空洞化が進行し、旧産炭地を中心とした地域の過疎化が顕著で、商業地需要は依然減退している。 ・倶知安町+35.6(+9.3)%では、従来からの地元法人・個人事業者の需要に加え、新幹線や高速道路事業を好感した道内外および外国の法人・富裕層による物件需要が高まっている。
工	①道全体の地価動向と要因 主な工業地として、千歳市、苫小牧市、室蘭市、北広島市等が上げられるが、景気上昇基調から需要が回復しており、全体として-0.1(-0.4)%と昨年より下落率が縮小している。 ②工業地域を形成する都市の地価動向と要因

業 地	・苫小牧市は横這い地点が増え全体として下落幅は縮小した。横這い地点は土地の利用度が高い西部工業基地周辺である。 ・室蘭市は、近年の工場進出は大工場構内での立地が多く、新たな用地取得は少ないため、前年並みの下落幅である。 ・旭川市は、市内において整備水準の高い工業用地が少ないことより、工業地は横ばいで推移している。 ・小樽市では製造業を中心に工業用地需要は停滞傾向が続いている。 ・釧路市は、道東道延伸、釧路外環状線開通により交通量が増加し、当該好影響を反映し、横這いとなった。 ・札幌白石9-1、札幌白石9-3、札幌白石9-5は住宅系や商業系の用途が相当程度混在する地域に位置していることから上昇となった。 ・札幌西9-3、札幌西9-4、札幌西9-5は住宅系や商業系の用途が相当程度混在する地域に位置していることから上昇となった。 ・帯広9-1宅地供給不足に伴う需給関係逼迫により取引価格水準の上昇が認められ、上昇に転じた。
	③その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし

※ 地域政策、取り組み等について

・札幌市は立地適正化計画を策定し、今後の人口減少下において、市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図っている。地価への影響はまだ現れていないが、地下鉄駅付近の容積率の緩和や、郊外で居住誘導区域外の地域については、今後土地需要の減退も考えられるため注視していく。

・札幌市南区真駒内公園のボールパーク構想が再浮上しており、この決定次第では真駒内駅からの回遊ルート、公園周辺に大きな影響が想定される。また平成31年度を目標に「(仮称)真駒内駅前地区まちづくり計画」が策定される予定で、将来的に真駒内駅前の施設配置が変化する可能性も想定される。

・三笠市は定住・移住促進政策に積極的で、建設助成金や子育て支援等の効果から「民間アパートの建設ラッシュ」との記事もあったが、1年程の間に9棟62戸くらいの水準で、未だ住宅地地価に影響を与えるところまでは来ていない。

・前半と後半の地価動向

札幌市の地価形成に影響が強い道外資本、投資家資本は株高、貸出金利に影響をうける。現在、株高であるが、リート指数は低下し、銀行貸出についても以前より審査は厳しい状況である。札幌市は用途毎では大きな差は認められないが、価格水準が高い高度商業地等では前期後期ともほぼ同じかやや後期が鈍化傾向。前記以外の普通商業地等は後期がやや強い傾向である。

理由としては、都心部で地価水準が相対的に高くない地域の土地需要が強いこと、中央区の地下鉄駅徒歩圏の地価が高騰したため、需要が隣接区である豊平区、西区等には早くから流れたが、早く流れた地区は後期が鈍化、東区、北区等今年に入って顕著に需要流入が見られる地域は後期が強い。都心郊外部は顕著な差がない。その他の市町村は概ね前期後期等同様の推移である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
道全体	-0.3%	0.0%	269	277	391	937
札幌市	+2.0%	+2.3%	221	51	33	305
函館市	-0.6%	-0.5%	0	12	20	32
小樽市	-1.2%	-0.9%	5	5	22	32
旭川市	-0.4%	-0.4%	0	51	12	63
室蘭市	-2.2%	-2.1%	0	6	18	24
千歳市	-0.9%	-0.4%	3	3	12	18
江別市	-0.9%	-0.4%	8	7	14	29
釧路市	-0.1%	-0.1%	1	27	4	32
帯広市	-0.1%	+0.2%	9	20	1	30
北見市	-0.4%	-0.2%	0	11	2	13
苫小牧市	-1.9%	-1.8%	5	4	42	51
前年の上昇・横ばい・下落(道全体)			220	288	422	930

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
道全体	+1.5%	+2.3%	145	85	129	359
札幌市	+6.1%	+0.1%	124	22	1	147
函館市	-0.3%	+0.3%	4	9	10	23
小樽市	+0.6%	+1.2%	8	3	1	12
旭川市	-0.1%	0.0%	0	21	2	23
室蘭市	-2.6%	-2.5%	0	0	8	8
千歳市	-0.8%	+0.2%	2	2	1	5
江別市	-1.1%	-0.4%	2	0	6	8
釧路市	-0.2%	+0.1%	2	9	3	14
帯広市	-0.7%	-0.5%	0	5	5	10
北見市	-1.9%	-1.4%	0	0	5	5
苫小牧市	-1.9%	-1.6%	0	2	15	17
前年の上昇・横ばい・下落(道全体)			127	77	150	354

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
道全体	-0.4%	-0.1%	10	28	18	56
前年の上昇・横ばい・下落(道全体)			8	25	23	56

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 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目297番16	329,000	+7.2% (+8.1%)	円山公園に近く、供給の少なさからマンション需要は堅調
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	3,860,000	+15.2% (+15.5%)	駅前通の市内屈指の商業地、ビルの建替、再開発等により町並みの良化、市電新駅の設置等もあり回遊性増加も寄与
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	+33.3% (+6.1%)	リゾートや公共事業従業者用の住宅床需要増大のほか、外国人による別荘用地需要も増加傾向
	商業地 倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	40,000	+35.6% (+9.3%)	主として新幹線や高速道路等のインフラ整備の進捗に対する期待感を反映した需要増
下落率1位	住宅地 三笠-2	三笠市美園町70番38	4,800	-7.7% (-7.1%)	小学校の統廃合によって市内東部地区の選好度は大きく減退している。
	商業地 美唄5-1	美唄市大通西1条南1丁目1番1	18,700	-7.4% (-6.9%)	市勢衰退もあり、商業地の需要は弱い。郊外型店舗へ客足が流れており、今のところ回復の兆しは見られない。

●道庁所在地について(道庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目 297番16	329,000	+7.2% (+8.1%)	円山公園に近く、供給の少なさからマ ンション需要は堅調
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目 1番1外	3,860,000	+15.2% (+15.5%)	駅前通の市内屈指の商業地、ビルの 建替、再開発等により町並みの良化、 市電新駅の設置等もあり回遊性増加 も寄与
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 札幌北-8	札幌市北区北15条西2丁目2 1番342外	164,000	+9.3% (+7.1%)	地下鉄駅徒歩圏の住宅地域で高止ま りの中央区からの需要が流れ、アパー ト、マンション用地需要が増加
	商業地 札幌中央5-21	札幌市中央区南6条西3丁目 6番31	424,000	+24.7% (+17.2%)	容積率800%のすすきの地区、外国 人観光客の増加等、ホテル需要等イン バウンド投資が活発化

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(青森県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	①県全体の地価動向と要因 ・青森県の平均変動率は前年より0.5%下落幅が縮小した-0.7%で、平成13年以降18年連続の下落となった。しかし、景気の上向き傾向と底値感等から57地点(青森市15地点・弘前市14地点・八戸市11地点・五所川原2地点・十和田市3地点・三沢市2地点・むつ市2地点・平川市1地点、板柳町1地点、東北町1地点、おいらせ町5地点)で横ばいとなった。 また、区画整理されて環境が良く、商業施設に近く利便性の良い地域である8地点(青森市1地点・弘前市4地点、八戸市3地点)で上昇した。 ・青森県の人口(住民基本台帳)は、平成29年10月1日は1,306,089人で、5年前の平成24年10月1日の1,380,209人に比較して-5.4%と減少している。5年前と比較した市部の人口減少率は-4.7%であるが、町村部の減少率は-7.5%で市部に比べてかなり大きく、町村部の地価の下落率が大きい要因となっている。 ・また、県全体の世帯数は、平成29年10月1日が587,151世帯で5年前の平成24年(579,416世帯)に比べて+1.3%となっている。市部では5年前に比べて+1.6%となっているが、町村部では+0.2%でほぼ横ばいに近い状態となっている。 ・青森県全体の土地取引件数は、平成29年1月～7月までの件数が6,931件で前年同期比(平成28年1月～7月合計7,017件)では-1.2%となったが、市部の合計では+0.9%、町村部の合計では-6.7%となっている。 また、面積では、平成29年1月～7月までの面積が1709.3haで前年同期比(平成28年1月～7月の合計1724.4ha)では-0.9%、市部の合計では+6.4%、町村部の合計では-9.9%となっている。 ・県全体の新設住宅着工戸数は、平成29年1月～9月までの件数が4,728件で前年同期比(平成28年1月～9月の合計4,613件)では+2.5%となったが、市部の合計では+3.0%、町村部の合計では-0.8%となっている。また、貸家は+7.1%、持家は+4.4%となったが、分譲は-25.5%となった。 また、床面積では、平成29年1月～9月までが530,612㎡で前年同期比(平成28年1月～9月の合計529,608㎡)では+0.2%、市部の合計では+0.1%、町村部の合計では+0.2%となっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・県庁所在地である青森市(-1.2%→-0.6%)：全般的には景気の上向き傾向から下落幅は縮小傾向となっている。 県内最高価格地である青森-38(浜田2丁目)は浜田地区の大型商業施設が至近であり、生活利便性が高く、ほぼ熟成した地域で居住環境も良好で需要が底堅いところから上昇を続けている。 青森-8(長島3丁目)は市内でも高価格帯の住宅地域で、中心繁華街の衰退により利便性が低下したこと等から大きく下落した結果、値頃感・底値感から横ばいを続けている。 青森-20(勝田2丁目)は従来からの住環境の高さに加え、至近に商業施設が開店し利便性が大きく向上したところから横ばいを続けている。 その他住宅地域については、景気の上向き傾向に加え、値頃感・底値感から相対的に下落幅は縮小傾向で推移し、下落から横ばいに転じる地点が増加している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・弘前市(-0.6%→-0.0%)：弘前-5(田園1丁目)は国道7号東方の住宅地域であり居住環境が優るほか、周囲に大型商業施設があり、利便性も高いことから需要が底堅く、昨年に引き続き若干ながら上昇した。 弘前-14(城東中央3丁目)は、人気の高い城東地区に位置し、区画整然として居住環境が良好なほか、弘前駅や百貨店にも近接し利便性も高く、地価は上昇を続けている。

地	弘前-30(早稲田1丁目)及び弘前-31(泉野2丁目)は昨年新設した地点で、郊外に位置しているが、区画整然として居住環境が良好で、周辺に大型商業施設があり利便性も高いことから需要が強く、地価は上昇した。 中心部周辺に位置する既成住宅地域は、城下町特有の画地条件の悪さや中心商店街の空洞化等による影響等により需要は強くないが、底値感から下落幅は縮小し横ばいに転ずる地点が増加してきている。 ・八戸市(-0.8%→-0.3%)：八戸市は居住環境が良好で高価格帯の八戸-7(根城)・八戸-28(売市)は値頃感と底堅い需要から上昇に転じた。また、昨年新設された八戸-35(田向)は郊外にあるが、区画整理された地域で居住環境が良く、周辺に大型商業施設もあり利便性も高いことから需要が強く上昇となった。 従来、総額が張ることから敬遠されがちであった中心部周辺及び郊外の地域においても、地価下落による値頃感と景気回復による需要の回復から横ばいに転ずる地点が増加している。 市街地中心部から遠く利便性の劣る地域及び市街化調整区域内の住宅地域については、未だに下落傾向が続いている。 ④特徴的な変動率を示した都市、地点と要因 十和田市、三沢市、おいらせ町は底値感から全地点で横ばいとなった。また郡部でも下落幅は縮小傾向にあるが、郡部では板柳-2、東北-1が底値感から横ばいに転じた。 下落率最大は、外ヶ浜-2(蟹田)で、2位には昨年5位のむつ-3(大畑)が入り、3位には昨年9位の平内-2が下落率上位に入っている。 外ヶ浜-2は事務所等も混在する国道沿いの地域で用途の多様性もあったが、近年は事業所的色彩は殆どなくなってきたこと及び過疎化や農林業等の地域経済の不振により需要が減少している。むつ-3は過疎化や漁業低迷が要因で、平内-2は人口減少による有効需要減少が要因となっている。 ⑤その他 ・期の前半と後半の市況の変化については、特段の変化は見られない。
商業	①県全体の地価動向と要因 ・青森県の平均変動率は前年より0.6%下落幅が縮小した-0.8%で、平成5年以降26年連続の下落となったが、長年の下落による底値感から下落幅は縮小傾向で、昨年は横ばい地点が14地点であったが今年は27地点が横ばいとなったほか、4地点が上昇した。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・青森市(-1.3%→-0.4%)：中心商業地の新町付近では、全てが中心市街地活性化計画どおりには進行していないものの、中心市街地の活性化が進んでいく期待感、また、これに伴う投資意欲向上の期待感もあり、底値感も相俟って地価の下落幅は縮小傾向にある。 そのような流れを受け、青森市中心部の準高度商業地域である青森5-3(新町1丁目・県内最高価格地)及び青森5-4(長島2丁目)、青森5-11(中央1丁目)、青森5-13(新町1丁目)、青森5-18(本町3丁目)は、郊外型大型SCとの競合から需要は低迷しているものの、底値感から横ばいとなった。 中心から外れた既成市街地内の商業地では、郊外型大型SCへの顧客流出に歯止めがかからず、依然として下落傾向で推移している。 郊外の商業地域においては、郊外型店舗の集積が進んでいる地域{青森5-14(大野・若宮)、5-15(はまなす1丁目)、青森5-17(ハツ役・矢作)}が底値感から横ばいに転じた。また、青森5-20(東大野2丁目)は昨年新設された地点であるが、大型商業施設に近く集客力の強い地域にあり需要が根強いことから上昇となった。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・弘前市(-0.4%→-0.3%)：土手町など旧中心部は有効需要は弱いものの、地価水準が背後の住宅地域との比較により底値が見えつつあることから、古くからの中心部の商業地である弘前5-5(上鞆師町)、5-6、5-8(ともに土手町)は昨年引き続き横ばいとなった。 弘前5-2(田園3丁目)及び弘前5-9(城東北4丁目)は、周辺の住宅地域の居住人口も増加傾向にあり有効需要が底堅い影響を受けて横ばいとなっている。また、今年は新たに中心部から外れた古くからの近隣商業地域である弘前5-7(茂森町)も底値感から横ばいに転じた。

	また、平成27年4月、土手町の蓬莱橋から中央弘前駅までを歩道で結ぶ土淵川環境整備連携事業が完了し、今後とも回遊性が高まることが期待されている。 大町・駅前地区では、空店舗率の減少、顧客通行量の上昇など、一定の「ヒロロ効果」が現れており、その影響から、市内の最高価格地である弘前5-1(駅前1丁目)は引き続き横ばいとなった。 ・八戸市(-1.0%→-0.3%)：八戸市の最高価格地(八戸5-5、三日町)は、近隣地域内に多目的広場が着工する等中心市街地が活性化し賑わいが戻りつつあることから上昇に転じたほか、中心部に設定されている商業地の地点については、背後の住宅地の価格に近づき底値感が出てきたこと等から殆どの地点が横ばいとなっている。 郊外の古くからの近隣商業地域及び路線商業地域については、まだ下落が続いているが、地価水準が低くなってきたことから下落幅は縮小傾向にある。 ④特徴的な変動率を示した都市、地点と要因 青森市、弘前市、八戸市の3市以外の商業地で新たに横ばいに転じた地点は五所川原5-2、十和田5-2、平川5-2で、三沢5-2、むつ5-2は上昇に転じた。 五所川原5-2は、向かいに市役所が建設中で、また隣接地に銀行の移転が決まり発展可能性があり、十和田5-2及び平川5-2は地価水準が低くなり底値感から横ばいとなった。また、三沢5-2は周辺地域での県道の開通、新規出店の効果から上昇となったほか、むつ5-2は集客力の強い路線商業地域で需要が強いことから上昇となった。 下落率最大は昨年と同じく、むつ5-3で、旧大畑町の小規模店舗の多い中心商店街に位置するが、空店舗の増加等、空洞化が進んでいることから下落幅が最大となった。 ⑤その他 ・期の前半と後半の市況の変化については、特段の変化は見られない。
地 工 業	①県全体の地価動向と要因 ・青森県の平均変動率は前年より0.4%下落幅が縮小した-0.6%で、平成11年以降20年連続の下落となったが、景気の上向き傾向と底値感から7地点が横ばい、1地点が上昇した。 ②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・青森市(-1.9%→-1.4%)：臨海部の石油エネルギー関連の地域及び木材コンビナートと内陸部の製品工場の多い地域に分けられるが、木材関連は外材との競争等で需要が減少している。 内陸部の中核工業団地では約64.8haの用地の内、分譲と賃貸を合わせた利用率が47.2%にとどまっており、大半の土地が売れ残ったまま、25年度末に分譲期限を迎えたため、現在は県が事業主体として分譲を続けている。西部工業団地(16ha)、南部工業団地(11ha)は全区画分譲済、大釈迦工業団地(35.7ha)は未整備の私有地を除いて、整備された土地はすべて分譲済である。 ・弘前市(0.0%→0.0%)：北部の工業団地では、大手誘致企業の新工場建設や工場増設等により、同工業団地に空地はなくなった。 南部では、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)を取得した結果、オフィス・アルカディアの分譲率は100%となっている。 その他の地区の工業団地も完売となり、企業の誘致活動が展開しにくい状況となっているため、市は「立地環境整備検討委員会」を設置して産業用地の確保・整備について調査を始めている。その他の地区の工業地域においても工業用地の供給が殆どなくなっている。 ・八戸市(0.0%→+0.2%)：八戸市では、江陽地区や河原木地区の臨海型の大規模な工業地域と北インター工業団地、長苗代地区などの内陸型の工業地域に分けられる。八戸市の工業地の公示地5地点のうち4地点は底値感等から昨年に引き続き横ばいとなったほか、1地点(八戸9-4)が上昇に転じた。 上昇した地点は八戸北インター工業団地にある地点で、同工業団地には毎年進出企業があり、近年の主な進出企業は以下のとおりで、北インター工業団地約100haのうち約85.8%(29年10月末)は分譲済となった。IC及び幹線国道に近いこと、高台にあり津波の心配が無いこと等が需要の強い要因と考えられる。 ・青森、岩手、秋田3県で自動車部品などを販売する会社が、平成28年1月に八戸北インター工業団地に物流拠点を開設。 ・大手建機の販売会社が長苗代の支店と桔梗野工業団地の支店を集約し、北インター工業団地に新たな営業拠点を新築、28年3月業務開始。 ・八戸市内の運輸会社が北インター工業団地に倉庫を新設(敷地23,781㎡、鉄骨平家建延べ7,188㎡の倉庫棟、延べ448㎡の事務所棟を新設、29年12月稼働予定)

地

- ・精密部品メーカーが北インター工業団地内の賃貸型事業施設「テクノフロンティア八戸」のA棟(敷地面積1,744㎡、延べ床面積362㎡)に入居予定。平成29年6月22日立地協定式が行われた。
- ・スーパーマーケットを運営する会社が、平成29年10月、北インター工業団地に総菜施設(敷地面積1,883.72㎡、S造平家建2,956㎡)を稼働。
- ・精密機器メーカーが北インター工業団地内に八戸第二工場を福地より移転し、平成29年10月の稼働。
- ・精密機器メーカーが北インター工業団地に開発拠点を新設(敷地10,019㎡、延べ床面積2,500㎡)し、平成31年7月操業開始予定。

③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点と要因

特にない

④その他

- ・期の前半と後半の市況の変化については、特段の変化は見られない。

※地域政策、取り組み等について

・立地適正化計画については、青森市は平成29年度の策定を目指しているが、弘前市は、平成29年3月31日に同計画を策定し、市街化区域内においては都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定した。八戸市も平成29年3月に立地適正化計画の内「都市機能誘導区域」を設定し、居住誘導区域については平成30年3月に設定予定となっている。

・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基本計画により中心市街地の活性化の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、地元まちづくり協議会が建設する再開発ビルが25年10月完成した。地元まちづくり会社が建設するマンション兼店舗の再開発ビルも26年8月完成し、52戸が完売している。

古川1丁目地区に大手マンション開発会社が15階建分譲マンション(56戸)の建設に着手し、29年10月に竣工した。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。

平成29年2月末に再開発ビル「アウガ」1階～4階の商業フロア部分が閉店し、平成30年1月から市役所の窓口機能が移転する。また、青森商工会議所は再開発ビル「アウガ」の西側に隣接する空きビルを平成29年6月に購入し、平成30年度中に移転したい意向を示している。

中心市街地にある百貨店向かいにビジネスホテル(14階建、客室数228室、H30年秋頃完成予定)が建設中で、また新町2丁目新聞社跡地に同社の(仮称)新町ビル(鉄骨造5階建、延床面積12,000㎡、H28年12月着工、H30年内完成予定)の建設工事が進められている。

青森駅前の新町通りで空き店舗となっていたホテルがビジネスホテル(客室75室)としてH29年6月オープン。H26年8月に閉鎖した駅前のホテルの解体作業が終了し、H29年から2～3年かけて病院建設の計画があると報じられている。

また、平成29年10月、青森県庁の南側国道沿いの空地に民間金融機関の支店が新築移転しており、中心部の空地・空き店舗は徐々に減少しつつある。

・弘前市では、駅前町にある複合商業施設が25年7月プレオープン、9月フルオープン。市の公共施設「ヒロスクエア」の利用者は毎月約3万人で、当初見込みの2倍以上の盛況となっている。

弘前市ヒロスクエア活性化室によると、全体の約半数が子育てエリアの利用者。行政エリアも土日開庁やパスポート取得に必要な書類の入手、申請が一つのフロアでできるメリットが知られ、利用者が増えているとのことである。

また、市の旧中心商店街の土手町地区では、27年4月、土手町の蓬莱橋から中央弘前駅までを歩道で結ぶ土淵川環境整備連携事業が完了し、通勤・通学の利便性向上や観光・商店街振興に加え、同駅へのアクセス向上による大鰐線の利用者増も期待されている。

弘前駅前北地区土地画整理事業(11.2ha)は29年度完了予定。同駅前北地区の一角に「ポレスター弘前駅前レジデンス(15F、84戸)」が平成29年10月竣工、29年11月時点では1物件を残すのみ。

平成28年12月、市の南方郊外の樹木5丁目にスーパーとホームセンターが入る複合SCがオープン。更に29年9月、同SC内にDVDレンタル店と喫茶店が出店した。

平成29年10月、野田2丁目地内の病院が「オフィス・アルカディア」へ移転新築した。

弘前市の北和徳工業団地、藤代工業団地、扇町の「オフィス・アルカディア」が完売されて、新たな企業誘致活動ができにくい状況にあるため、市役所内に「立地環境整備検討委員会」を設置して産業用地の整備・確保の手法について調査を行い、29年度内に報告書をまとめる方針である。

・八戸市では、中核的施設としての八戸ポータルミュージアム「はっち」が23年2月にオープンしてから、6年5ヶ月(29年7月)で600万人の入館者があった。

中心市街地活性化基本計画の主要事業のひとつである「三日町・六日町複合ビル等整備事業」のうち、六日町側に4階建の複合ビルが平成28年7月にオープン、12月には1階に「八戸ブックセンター」が開設された。

また、三日町側には、平成29年4月に八戸市が屋内型の庭をイメージした「(仮称)マチニワ」の整備に着工し、平成30年夏頃オープン予定で、平成23年にオープンした八戸ポータルミュージアム「はっち」とともに中心市街地活性化の動きが活発化している。このほか、中心商店街背後の朔日町にはビジネスホテルが建設中である。

また、隣接地には地元建設会社を中心となったプロジェクトにより、平成30年5月に延べ6,400㎡の複合ビル(1階は商業施設、2～13階は分譲マンション)を建設予定で、中心市街地の活性化が期待される。

中心市街地西方の売市地区にある長根運動公園内旧運動場跡地に屋内スケート場(S造3F1B、延床面積約26,000㎡)が建設中で、平成31年6月完成予定。また、田向地区に整備を進めている「(仮称)八戸市総合保健センター」は、平成29年度着工予定、平成32年度完成予定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	－1.2%	－0.7%	8	57	111	176
青森市	－1.2%	－0.6%	1	15	32	48
弘前市	－0.6%	0.0%	4	14	10	28
八戸市	－0.8%	－0.3%	3	11	20	34
五所川原市	－0.4%	－0.2%	0	2	1	3
十和田市	－0.1%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	－0.9%	－0.9%	0	2	2	4
平川市	－1.1%	－1.1%	0	1	4	5
板柳町	－1.3%	－0.8%	0	1	1	2
東北町	－1.5%	－1.0%	0	1	2	3
おいらせ町	－1.2%	0.0%	0	5	0	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			3	33	136	172

(2)商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	－1.4%	－0.8%	4	27	38	69
青森市	－1.3%	－0.4%	1	8	10	19
弘前市	－0.4%	－0.3%	0	7	2	9
八戸市	－1.0%	－0.3%	1	6	6	13
五所川原市	－1.9%	－0.7%	0	1	1	2
十和田市	－0.1%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	0.0%	＋0.3%	1	1	0	2
むつ市	－2.4%	－1.7%	1	0	2	3
平川市	－1.1%	－0.7%	0	1	1	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	14	52	66

(3)工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	－1.0%	－0.6%	1	7	5	13
青森市	－1.9%	－1.4%	0	1	5	6
弘前市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
八戸市	0.0%	+0.2%	1	4	0	5
田舎館村	－1.4%	0.0%	0	1	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	6	7	13

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森－38	青森市浜田2丁目13番5	71,000	+3.3% (+2.7%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (0.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って横ばいとなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森－38	青森市浜田2丁目13番5	71,000	+3.3% (+2.7%)	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5-20	青森市東大野2丁目7番2外	64,900	+3.0% (前年新設)	集客力が強い郊外大型SC周辺の地域で、県外大手資本による店舗が多く立地し根強い需要がある。
下落率1位	住宅地 外ヶ浜－2	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田田ノ沢32番2	9,100	－3.2% －3.1%	人口減少や地域経済の不振による需要減から下落傾向が続いている。
	商業地 むつ5-3	むつ市大畑町新町77番1	11,100	－4.3% (－4.9%)	空き店舗が目立つ状況で、衰退傾向にあり、下落基調を継続。

●県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森－38	青森市浜田2丁目13番5	71,000	+3.3% (+2.7%)	利便性が高く人気のある地域であるが、供給不足により価格が高止まりしている。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	197,000	0.0% (0.0%)	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って横ばいとなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森－38	青森市浜田2丁目13番5	71,000	+3.3% (+2.7%)	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5-20	青森市東大野2丁目7番2外	64,900	+3.0% (前年新設)	集客力が強い郊外大型SC周辺の地域で、県外大手資本による店舗が多く立地し根強い需要がある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(岩手県 代表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①岩手県全体の地価動向と要因 ・岩手県全体では17年連続で下落した。岩手県平均は-0.6%で、前年の-0.4%に比べて0.2ポイント下落率が拡大した。上昇地点は19地点(盛岡市15地点、滝沢市1地点、矢巾町2地点、紫波町1地点)である。 ・平成29年10月1日時点の人口は1,254,807人(前年比-1.0%、5年前比-3.7%)で微減傾向にある。人口増加は滝沢市、矢巾町で、いずれも盛岡市に隣接するベッドタウンである。 ・岩手県の高齢化率は31.7%(前年31.3%、5年前27.8%)で微増傾向にある。市部よりも郡部の高齢化率が高い。 ・平成29年10月1日時点の世帯数は524,603世帯(前年比+0.3%)で微増傾向にある。世帯数は市部(前年比+0.3%)と郡部(前年比+0.1%)ともに微増傾向にある。 ・平成29年1月～9月までの土地取引件数は9,636件(前年同期比-14.7%)、取引面積は2,821.4ha(前年同期比+12.2%)である。件数は減少したが、面積は増加した。 ・平成29年1月～10月の住宅着工戸数は6,347戸(前年同期-7.4%)である。平成29年10月時点の利用関係を見ると、持家43.5%、貸家51.0%、給与0.3%、分譲5.2%で、前年同期よりも貸家が増加傾向にある(H28:44.3%→H29:51.0%)。 ・平成29年10月の有効求人倍率(季節調整値)は1.40倍で、高水準を維持している。平成25年5月以降月以降53ヵ月連続で1.00倍以上を記録している。 ・岩手県内の経済(平成29年上期)は、住宅投資は弱含みで推移したが、個人消費は一部弱含んでいるものの持ち直しとなった他、生産活動が回復の動きとなり、雇用情勢も改善傾向が持続するなかで、公共投資が災害復旧工事等で引き続き高水準で推移するなど、全体として緩やかな回復の動きとなった。 ・平成29年下期の県内経済は、生産活動は高操業を維持し、個人消費も持ち直しの動きが強まると見込まれるなど、景気は全体として緩やかな回復の動きが続き、上期と同等のトレンドと予想される。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 ・盛岡市平均は前年の+1.0%から+0.4%となり、上昇率が減少した。(人口-0.4%、世帯+0.5%) ・盛岡南新都市地区は、盛岡西バイパス開通や各種店舗の充実もあって利便性が高く、人気の高い住宅地として価格上昇が継続している。中心部及び周辺地区、土地区画整理中の下太田地区、南方面の都南地区は価格上昇しているが、上昇幅は減少した。傾斜地で街路条件等が劣る地区や郊外は依然として需要が弱く、価格下落が継続している。 ・不動産開発会社による新規の住宅開発が続き、南部では道明地区(139区画～分譲中)、見前地区(37区画～分譲中)、三本柳地区(42区画～造成中)、北部ではみたけ地区(25区画～分譲中)がある他、下田地区・見前地区・黒石野地区・緑が丘地区・高松地区・箱清水地区で住宅開発が検討されている。近年は年間20件程度の開発許可(市街化調整区域を含む全体)で推移している。 ・分譲マンションは、中心部でマンション用地の確保が難しくなってきたことから、中心部の外延へ広がってきたが、中心部の内外で平成26年末以降に竣工した8棟のうち、外延の物件で販売が長期化している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市部(東日本大震災の被災市を除く)は、地価下落が継続しており、総じて前年並みの下落率となった。 ・郡部(東日本大震災の被災町村を除く)は、盛岡市に隣接する紫波町と矢巾町で地価上昇が継続(紫波町はH29:+1.3%→H30:1.1%、矢巾町はH29:+0.6%→H30:+0.9%)。その他の郡部は地価下落が継続しており、総じて前年並みの下落率となった。 ・東日本大震災の被災市町村では、被災者の移転需要が沈静化し、需要者の中心は新規の住宅取得者に移行している。前年は地価上昇した宮古市が下落に転じ、前年は地価上昇した釜石市が横這いとなり、前年は地価横這いの大船渡市・陸前高田市・山田町が下落に転じ、前年は地価下落の大槌町が下落率が拡大した。 ・東日本大震災の被災市町村では、高台や郊外の住宅地は利便性や地勢が劣ることから土地需要が減少し、新規の住宅分譲地は値引き販売も見られる。 ・平成28年台風第10号で被災した岩泉町は、懸案だった道路・河川の復旧事業が開始され、全事業の復旧スケジュールも明確になったが、住宅再建の動きは鈍く、移転需要は顕在化していない。不動産市場も回復しておらず、岩泉町全体に災害の影響が残っている。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・宮古市、久慈市の地価公示地点は、平成28年台風第10号被害の影響がなくなった。
商	①岩手県全体の地価動向と要因 ・岩手県全体では25年連続で下落した。岩手県平均は-1.7%で、前年の-1.8%と同等の下落率である。上昇地点は1地点、横這い地点21地点(盛岡市18地点、大船渡市2地点、釜石市1地点)である。 ・東日本大震災の復興道路の整備が進み、移動時間の短縮による産業振興や観光客誘致により、沿

業地	岸地域だけでなく岩手県全体の経済波及効果が見込まれるが、下期は効果が顕在化していない。 ・平成29年10月時点の岩手県内の経済は、緩やかな回復基調を続けている。 ・個人消費は底堅く推移している。百貨店売上高(全店舗ベース)は秋物の衣料の好調等を主因に10ヵ月振りに前年を上回った。スーパー売上高(全店舗ベース)は2ヵ月振りに前年を上回った。新車登録・届出台数(乗用車＜含む軽＞)は2ヵ月連続で前年を下回った。 ・公共工事請負金額は6ヵ月振りに前年を下回った。新設住宅着工戸数は貸家の増加を主因に5ヵ月振りに前年を上回った。民間設備投資(短観ベース)は前年を上回る計画となっている。県内の官民建設工事全体の出来高総計は6ヵ月振りに前年を上回った。 ・消費者物価指数(除く生鮮食品)は、光熱・水道の上昇等を主因に9ヵ月連続で前年を上回った。 ・企業倒産は、6件、4.4億円(前年同月:5件、11.0億円)と落ち着いた動きとなっている。 ・金融面では、県内民間金融機関の預金・貸出は、預金、貸出ともに前年を上回った。また、貸出約定平均金利は、横這い圏内の動きとなっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・盛岡市平均は前年の-0.1%から+0.1%となった。上昇1地点(盛岡5-1が+1.7%)、横這い18地点、下落1地点(盛岡5-20が-0.2%)。 ・中心商店街は、空き店舗・事務所から飲食店舗への転換が進んでいる。地域内は建替え期限が到来した物件や大規模修繕が必要な物件についても不動産需要は高いが、売り物件が少ない状態が続いている。 ・盛岡南新都市地区は、平成25年以降に大規模店舗が相次いで開業した。当地区では盛岡西バイパス沿いを中心に飲食店舗、物販店舗の進出が続いており、盛岡市内でも随一の路線商業地域として集積度を高めている。 ・その他の路線商業地域は、店舗撤退や盛岡南新都心地区への店舗移転が見られ、厨川地区は下落に転じた。これらの路線商業地域では空き店舗や跡地に地元資本・個人事業主の出店が見られ、需要は安定的に推移している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市部(東日本大震災の被災市を除く)は、地価下落が継続しており、前年並みの下落率又は下落率がやや縮小となった。 ・郡部(東日本大震災の被災町村を除く)は、地価下落が継続しており、前年並みの下落率又は下落率がやや拡大となった。 ・東日本大震災の被災市町村では、宮古市は前年並みの下落率、大船渡市は横這いが継続、釜石市と山田町は横這いから下落に転じている。 ・宮古市は、JR宮古駅裏への市役所移転の効果が見込まれる地域以外では土地需要は鈍く、震災前の下落基調に戻ってきている。 ・大船渡市は、北部の国道沿いや大船渡駅周辺では新規出店が活発であるが、盛地区等の既存の商業地域では動きが少なく、商業重心が変化してきている。 ・釜石市は、津波被害を受けた中心部にある津波復興拠点事業区域内の代替地の供給が進み、中心部に近い土地区画整理事業区域内の民間取引も活発化しており、両区域内に商業投資が集中している状況にあり、郊外の路線商業地域では震災後の移転需要は沈静化し、ラグビーワールドカップ開催に伴うホテル用地の需要やH30年度の釜石中央IC開通に伴う需要増加も見られないことから、地価は下落に転じている。 ・山田町は、中心商業地では津波復興拠点整備事業により、山田町共同店舗棟の開業、金融機関や個人商店等の建設も進み、その復興とともに、当地域に対する商用需要は低下している。 ・平成28年台風第10号で被災した岩泉町は、小売店舗は殆どが営業再開したが、事業所は一部再開に留まり、災害の影響が残る。不動産市場も回復していない。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・宮古市、久慈市の地価公示地点は、平成28年台風第10号被害の影響がなくなった。
工	①岩手県全体の地価動向と要因 ・岩手県平均は+1.0%で、前年の-1.6%から20年振りに上昇に転じた。上昇地点は1地点(矢巾町)、横這い地点2地点(花巻市、北上市)、下落地点1地点(盛岡市)である。 ・平成29年10月の鉱工業指数(生産)は前年比-3.6%。平成29年上期の工業立地動向は、8件(前年同期5件)、6.5ha(前年同期2.9ha)である。 ・平成29年10月の岩手県の経済は、生産は緩やかに持ち直している。鉱工業生産指数(季節調整値)は2ヵ月連続で前月を下回った。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・盛岡市は前年の-3.5%から-2.7%と下落が継続している。 ・盛岡市に大工場地はなく、中小工場地が乙部・黒川・川目地区や玉山区の渋民地区に点在しているが、食品加工工場、クリーニング工場、自動車整備等の消費地向けの産業が中心で、消費動向に大きな増減がない中で新規投資も見受けられない。 ・市街地にあった工場が業績不振や生産拠点の集約等により閉鎖した場合、用途地域の制約がない

業	限り、ショッピングセンターや分譲住宅地の開発用地となることが多い。 ・倉庫流通系の工業地は、卸売業者・メーカー等の倉庫・配送センターが盛岡市と矢巾町に跨って所在する盛岡流通センターをはじめ、東北道IC周辺に集積している。これまでは大規模な用地を確保でき、かつ、土地単価の安い花巻市や北上市の流通団地に需要が流出していたが、最近になって小口物流の増加に伴い大消費地に近いという優位性が見直され、需給環境が好転した。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・花巻市の大工場地、北上市の倉庫流通系の工業地は、地域変動要因がなく、地価は横這いで推移している。 ・大手電機会社が半導体子会社の新たな工場を北上市に建設することを発表したことから、今後、雇用の拡大や定住人口増加による消費拡大、従業員の社宅建設需要など、経済波及効果が期待される(下期は効果が顕在化していない)。 ・矢巾町の倉庫流通系の工業地(盛岡市に跨る盛岡流通センター内)は、物流需要の高まりから流通センター地区内の営業所や倉庫等の空き物件が減少している。また、南側の隣接に開発された広宮沢土地区画整理事業による流通業務用地も取引が活発化している他、産業ファンド法人による取得もあり、地価は下落から上昇に転じた。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし

※ 地域政策、取り組み等について

○インバウンド投資

- ・東京都に本社のある不動産運営会社が、八幡平市安比高原のスキー場を運営する県内会社の全株式を取得した(H28.6.23)。
- ・スキー場をはじめ、スキー場内のリゾートホテル複数棟、ゴルフ場、盛岡駅周辺のホテルの他、複数のレストランなどを運営している。
- ・当該運営会社は、今後、インバウンド集客の取組みを積極化する方針を表明している。

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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	-0.6%	19	43	62	124
盛岡市	+1.0%	+0.4%	15	24	5	44
宮古市	+0.1%	-0.3%	0	2	2	4
大船渡市	0.0%	-0.4%	0	2	1	3
花巻市	-0.9%	-1.2%	0	1	7	8
北上市	-0.4%	-0.7%	0	0	5	5
一関市	-2.2%	-2.1%	0	1	5	6
陸前高田市	0.0%	-0.5%	0	2	1	3
釜石市	+0.6%	0.0%	0	2	0	2
奥州市	-1.2%	-0.7%	0	1	6	7
滝沢市	-0.2%	-0.3%	1	2	3	6
紫波町	+1.3%	+1.1%	1	1	0	2
矢巾町	+0.6%	+0.9%	2	1	1	4
大槌町	-0.6%	-1.3%	0	1	2	3
山田町	0.0%	-0.8%	0	1	1	2
岩泉町	-3.3%	-2.4%	0	0	2	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			28	39	60	127

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.7%	1	21	31	53
盛岡市	-0.1%	+0.1%	1	18	1	20
宮古市	-0.3%	-0.3%	0	0	1	1
大船渡市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
花巻市	-2.6%	-2.5%	0	0	4	4
北上市	-2.5%	-1.7%	0	0	3	3
一関市	-3.4%	-3.8%	0	0	5	5
釜石市	0.0%	-2.7%	0	1	1	2
奥州市	-2.7%	-2.6%	0	0	4	4
山田町	0.0%	-1.7%	0	0	1	1
岩泉町	-4.8%	-3.5%	0	0	1	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	21	30	51

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.6%	+1.1%	1	2	1	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			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 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	82,400	+1.0% (+0.9%)	盛南地区等の地価上昇圧力を受け、地価は長年の地価下落による割安感から上昇傾向
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	299,000	+1.7% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地域で、物販店舗から飲食店舗への転換が進んでいる
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-45	盛岡市向中野5丁目25番5	73,300	+5.0% (-)	盛南地区を中心に土地需要は高水準であるが、地価上昇率は縮小しつつある
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	299,000	+1.7% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地域で、物販店舗から飲食店舗への転換が進んでいる
下落率1位	住宅地 一関-5	一関市千厩町千厩字北方82番1	23,300	-4.9% (-5.4%)	人口減少等により、依然として住宅需要は低迷しており、地価の下落傾向が続いている
	商業地 久慈5-1	久慈市二十八日町2丁目8番	36,600	-5.7% (-5.8%)	駅前商店街は閉鎖店舗が多く、新規需要はほとんどなく、地価も下落傾向が続いている

●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 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	82,400	0.9+1.0% (+0.9%)	盛南地区等の地価上昇圧力を受け、地価は長年の地価下落による割安感から上昇傾向
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	299,000	+1.7% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地域で、物販店舗から飲食店舗への転換が進んでいる
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-45	盛岡市向中野5丁目25番5	73,300	+5.0% —	盛南地区を中心に土地需要は高水準であるが、地価上昇率は縮小しつつある
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	299,000	+1.7% (0.0%)	岩手県を代表する中心商業地域で、物販店舗から飲食店舗への転換が進んでいる

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(宮城県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①県全体の地価動向と要因 宮城県全体としては平成30年の平均変動率は+2.7%の上昇となり、昨年の+2.4%に比べて上昇傾向を継続している。 県内の人口（推計人口）は直近5年間で平成23年の2,323,813人から平成29年の2,322,024人（10月1日現在）でほぼ横ばい。 東日本大震災による被災者の移転需要はほぼ収束し、被災地域では高齢化と人口流出で取引は減少。2015年国勢調査速報値によれば、震災前に比べた人口の減少率は女川町が最も高い36.98%、南三陸町29.03%、山元町26.28%となっている。一方で増加率が高かったのは大和町13.49%、富谷市9.67%、大衡村6.96%、利府町5.55%の順。沿岸地域では復興事業は進捗しているが、防災集団移転による住宅団地の応募戸数が計画を大幅に下回るなど各地で事業計画の見直しも迫られている。高齢化が進行する被災地域の住宅市場では需要者の動きは鈍く、地価上昇幅は縮小し、ほぼ横ばい乃至下落傾向へと推移している。 仙台都市圏の人口は震災後急増した増加率は鈍化しているものの、増加傾向は続いており、低金利と良好な資金環境を背景に、子育て世帯の住宅取得マインドは旺盛で住宅市場は堅調である。仙台市及び隣接する名取市、富谷市、大和町の地価は概ね上昇傾向を示している。 震災後から続く地価上昇の浸透により、供給される物件が少ない地域では、将来の値上がり懸念による需要も発生している。大型商業施設の立地予定もある地下鉄東西線沿線では、引き合いが特に強く大きな上昇となった。一方で、所得の実感と売物件価格に大きなギャップが生じており、高すぎる販売価格に警戒感も出始め、求めやすい郊外の小規模物件へ需要が拡散する傾向も現われている。 白石市、栗原市、丸森町等の仙台都市圏から遠い地域においては、人口流出や高齢化の進行により住宅市場は縮小傾向が見られる。しかし、昨年下半年傾向であったこうした市町村のなかには、低金利を背景とした金融機関の積極姿勢もあって、外延の山間部から地域の中心的都市に移住する需要もみられる。 宮城県内の過疎地域自立促進計画に挙げられている県内の過疎地域は、七ヶ宿町、丸森町、山元町、大崎市（旧岩出山町、旧鳴子町）、加美町（全域）、栗原市（全域）、登米市（旧登米町、旧東和町、旧津山町）、石巻市（旧河北町、旧雄勝町、旧北上町、旧牡鹿町）、気仙沼市、南三陸町となっている。こうした地域においては、地域の経済活動が低迷しており不動産取引が極めて少ない状態となっている。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 ・仙台市全般的には建築費の上昇により、子育て世帯の中古住宅市場は概ね堅調で、新築に比べて割安感のある人気住宅団地の需要は根強いが、売り希望価格の上昇で需要サイドの動きは慎重姿勢に変化している。青葉区、太白区では取引件数はやや増加傾向で推移。沿岸部の宮城野区ではやや減少傾向、若林区では沿岸エリアで減少している。 地下鉄東西線新駅周辺では売り物件が少なく、昨年に比べて上昇率を強めている地点もある。マンション用地は建築費の高騰で事業採算が成り立つ仙台市中心部でデベロッパーの激しい用地取得競争が続いていたが、建築費が落ち着いたことにより用地需要は外延部へ向かってエリアが拡大している。震災後続いてきた住宅地の物件不足は次第に解消傾向であり、古い住宅団地では高齢化に伴い古家等の供給が増える傾向も見られ、郊外住宅地域の中古物件は増えている。人気団地等では中古住宅等に対する値頃感から地価が大きく上昇した地域もみられた。 ・青葉区の住宅地は平均+5.1%（前年+4.9%）で微増傾向が継続している。取引件数はやや増加傾向で推移している。市中心部では、マンション用地や収益物件の積極的な高値取引がみられる。中心部周辺、外延部の住宅団地では中古住宅の旺盛な需要を映じて上昇している。物件不足や地価上昇の浸透に伴って、消費増税前の今を買い時とみる需要層動きも把握される。 供給サイドでは、需要層の慎重姿勢が増しつつある状況下において、高すぎる売り希望価格が成約の障害となっている。成約までの期間が長期化しており、一部では販売価格見直しの兆しも把握される。 個人投資家向けの収益物件や富裕層向けの高価格帯の住宅地需要は堅調。金融機関の収益物件に対する融資姿勢の大きな変化は認められず、依然として積極姿勢が続いている。価格の上昇によって収益物件の取引利回りは低下傾向であるが、みなし仮設住宅の終了により空室率の上昇も予測されることから、需要者サイドの物件の選別は厳しくなっている。富裕層向け住宅や収益物件は県外からの需要も増えている。
地	・宮城野区は平均+2.5%（前年+2.3%）で微増傾向が継続している。市中心部近くの利便性の良い住宅地の需要は堅調。特に仙台駅東口エリアのマンション分譲が活発。震災後の地価上昇の原因となった震災による移転需要は収束。取引価格の上昇は需要サイドのほぼ上限に達しており、大きな上昇となる地域は少ない。賃貸物件は、震災後に見られた満室状態、賃料上昇が、被災者のみなし賃貸住宅からの転出、復興関連業者の退去等で空室率は上昇傾向で、賃料の見直しを迫られている。 ・若林区は平均+5.9%（前年+6.2%）で上昇率は縮小している。小規模な画地が多く全般的に住宅需要は堅調。地下鉄東西線沿線での地価上昇が続く。市街地では売り物件が少ないなか、低金利等の良好な資金環境も映じて積極的な取引が多くみられ、小規模開発分譲、画地細分化の影響もあって地価は上昇傾向。一方、郊外沿岸部に近い住宅地域（沖野、今泉、上飯田）では、震災による移転需要は収束し、地価はほぼ横ばい傾向となった。土地区画整理事業（荒井、荒井東、荒井南、荒井西）が進捗中の荒井地区では、被災者向けの住宅供給のほか、一般向けの宅地供給も増えており、今後の動向が注目される。

・太白区は平均+4.3%（前年+3.2%）で上昇傾向を強めている。全般的に住宅需要は堅調。特に「あすと長町」周辺にある郡山地区や土地区画整理事業が進む富沢駅周辺地区で比較的大きい上昇率となった。あすと長町では商業施設の進出や街路整備の影響を受けて複数の超高層のマンション建設が進んでいる。今後マンションの大量供給が計画されており、地域人口の急激な増加が見込まれる。一方で、東日本大震災で崩壊した地区や、平成27年9月11日の豪雨により斜面が崩れた地区等がある丘陵地の団地では災害リスクを考慮した取引が増加しており、競争力の低下が著しく地域内の需要は減少傾向。太白区から割安感のある名取市内へ、賃貸から持家にシフトする子育て世帯の転出もみられる。

・泉区は平均+5.1%（前年+3.8%）で上昇幅が拡大している。泉中央駅をターミナル駅とする大規模住宅団地が多く、郊外の優良な中古住宅の供給があり、需要は根強いが、類似する同程度の競合物件が多く出回る傾向がある。泉中央地区は利便性の良さから根強い需要に対して供給が少なく高値取引が見られ、画地の小規模分割によって取引単価は上昇。郊外住宅団地は売希望価格の上昇に対して需要サイドの動きは慎重。優良中古物件が供給される人気団地内での取引件数、成約価格は高水準で安定的な動き。一方で、泉区から割安感のある富谷市へ、賃貸から持家にシフトする子育て世帯の転出も多い。古い住宅団地で高齢化が進行しており、泉区の人口を全体的に見るとここ数年で減少に転じている。中古住宅の供給が急増する兆しがあり、需要によって吸収できる地域と空き家が増加する地域の二極化がみられる。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・被災市町では、災害公営住宅の供給や被災市街地復興土地区画整理事業等が進んでいることなどから、移転需要が落ち着き、地価上昇の程度は鈍化し下落へ転じた地点もみられる。需要者は高齢者がメインとなり小規模な中古住宅を求める傾向が強いが、こうした要望に合う物件は著しく少ない。新築物件も少子高齢化・人口減少で需要層が薄くなっており取引が成立し難い状況となっている。被災都市災害土地区画整理事業による宅地供給を控え需要者の動きは総じて鈍い。

・石巻市は平均-0.1%（前年0.3%）で、微減傾向に転じている。災害公営住宅の完成や集団移転先宅地造成の進捗等により震災後の移転需要、復興特需による地価上昇要因が落ち着きつつある。旧石巻市以外の半島部の津波被災地域は高齢化に加え人口の流出が続いている。一部に被災地域の先行取得とみられる売買が散見される。旧石巻市内の人口集中地区においては復興土地区画整理事業が随所（12地区）で行われているが、民間住宅会社の宅地開発も多く、今後、住宅地や戸建住宅の供給が大幅に増えることが予測される。

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

・気仙沼市は平均-0.4%（前年+0.7%）上昇から下落へ転じた。市内の移転需要は収束し、取引は減少傾向。売り物件価格の値下げするケースもみられる。災害公営住宅や各種復興事業の進捗に伴いピーク時に比べると落ち着きを見せている。中古住宅は優良物件が少なく動きは鈍い。被災市街地復興土地区画整理事業による宅地供給が控えており、地価への影響が懸念される。

・白石市は平均-0.5%（前年-1.2%）。角田市は平均-0.4%（前年-0.4%）。地元開発業者等による小規模宅地開発も見られるが人口減少や地域経済動向を反映して住宅地需要は低迷。

・登米市は平均-0.5%（前年-0.1%）。震災後、南三陸町からの仮設居住者のうち登米市に定住希望する住民も多い。住宅地需要はこうした需要が影響してきたが、概ね終息している。

・大崎市は平均-0.7%（前年-1.1%）で微減傾向継続。古川地区は全般的に地価は弱含み。旧町地域においては人口流出、高齢化に伴い土地需要は低迷しており、下落傾向は継続。過疎地域である岩出山、鳴子地区から古川地区への移転も見られる。

・名取市は平均+4.2%（前年+2.5%）で上昇傾向が拡大した。利便性良好なJR名取駅周辺の既存住宅地域、住環境が良好な新興住宅団地では供給不足により地価は上昇傾向。郊外の住宅団地でも需要堅調。割安感を反映し子育て世代の仙台市からの流入も見られる。福島県からの移転の受皿となっている美田園地区、杜せきのした地区では供給が少なくなってきたが需要は旺盛で取引価格は高止まり。

・東松島市は平均-0.8%（前年-0.5%）。津波被害の程度が小さい地域のうち、矢本駅徒歩圏の地域では一定の需要がある。地価水準は震災の前と同等かそれ以上であるが、需要は減少。民間の取引件数は著しく減少しており不動産市場は低迷している。地域住民の地区外移転が多い宮戸地区においては小学校が閉鎖、統合さ

・栗原市は平均-0.4%（前年-0.5%）。全般的に下落しているなかにあって、宮野中央地区の住宅地では商業施設や医療機関の進出によって利便性が良好で、周辺過疎地域からの転入等の需要がみられるが、売り主の高値期待感が強く、取引は成立し難い状況となっている。市が行っている移住者対象の低額宅地分譲により、一般的な住宅市場での正常な取引に影響が出ており、住宅地価格は弱含み。全市が過疎地域としての指定があるが、特に人口減少の著しい、花山、一迫、鶯沢、栗駒地区では不動産市場が縮小しており、取引件数は著しく少なく、取引は単発的かつ局地的に把握される程度。

・富谷市の平均変動率は平均+4.6%（前年4.9%）と上昇傾向が継続している。平成28年10月から市制となった。仙台市泉区と生活圏を同一とする市の南側エリアで、大手開発業者による住宅団地が開発・分譲されている。仙台市に比べて住宅地の割安感があり、ニュータウンとして子育て世帯に人気があり仙台市からの転入も多い。

商	①県全体の地価動向と要因 仙台市においては、地元企業や投資ファンドによる投資物件の需要が旺盛。商業地の投資需要は仙台都市圏に限定されている。他地域では人口流出が進んでおり、大型商業施設の進出により小売りを中心とする既存商店街は成り立たなくなっている。活性化を目指して各地で様々な試みがなされているものの、具体的な効果は表れていない。沿道サービス地域では、自動車関連業種の低迷、飲食店舗の収益率悪化に加えて、スーパーを核とする大型商業施設の進出によって顧客の流出傾向が見られる。沿道サービス施設等の新規出店にあたっては、事業用定期借地権や賃貸による立地がメインとなりつつあり土地建物等の不動産取引は少ない。被災沿岸部では、被災市街地復興土地区画整理事業や再開発事業による復興事業が進捗中。盛土工事の終了に伴ってスーパー、ドラッグストア、衣料関連、ビジネスホテル等の進出が見られるが、地元住民向けの便利施設が大部分となっている。沿岸部の観光客の入込客数は震災前に届いていない。津波被災地では仮設店舗から商業施設への本移転が進んでいるが、観光客は伸び悩んでおり地域人口の減少もあって厳しい状況となっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・仙台市では、東日本大震災の影響により、東北における仙台の中心的拠点機能が見直され、企業の支店等の進出も見られ、Sクラスのオフィス需要は旺盛。空室率は震災前に比べて大幅に改善(平成29年12月平均空室率で6.18%、前年比-2.19%)している。新規供給は依然として少なく、今後新たに建築されるオフィスビルの計画もないため、仙台駅前地区での空室率改善傾向(平成29年12月平均空室率4.89%、前年比-1.47%)が著しい。 ・青葉区は平均+10.0%(前年10.8%)で上昇傾向が継続している。青葉区中心商業地は、売り物件や適格物件が少なくなるなか依然として需要は高く、不動産業者や不動産投資法人等による投資意欲は旺盛。個人投資家や地元不動産会社による売買も積極的。物件不足を映じて、大型ビルの区分所有物件や持ち分等の取引も増加傾向。特に仙台駅周辺における新規投資が活発化している。仙台駅西口エリアは全般的に店舗の出店意欲は強く需要は堅調。周辺の商業地域はマンション用地として高値取引も見られ、堅調な需要が継続。路線商業地の需要はやや弱いが背後住宅地域の地価上昇の影響を受けて、概ね安定的に推移。オフィス空室率は改善傾向、既存ビルの賃料はやや上昇傾向。高度商業地域内の優良ビルについては、高稼働状況が続いており、新築ビルの募集賃料は高く、既存ビルも募集賃料値上げも見られる。 上杉2丁目の東北大学学部跡地の大規模開発計画(大規模商業施設3.6ha、医療福祉施設4.1ha、超高層マンション1.6ha)が動き出しており、周辺地域での分譲マンション計画、賃貸マンションの建築、収益物件の取引等が盛ん。周辺地域で地価は大きく上昇している。 ・宮城野区は平均+6.7%(前年+7.1%)で上昇傾向を継続している。当区の中心商業地である仙台駅東口エリアでは開発マインドの高まりを背景に地下鉄東西線「宮城野通」駅の新設も伴い、地価上昇が顕著。JR東日本の仙台駅東口再開発事業等による商業施設の充実、土地区画整理事業地内のマンション建設、収益物件取引の活況などの好材料により地価は強含み傾向。周辺近隣商業地は収益物件の取引も旺盛で、住宅地の上昇に牽引されて概ね上昇。当区を横断する国道45号線は、商業施設の集積が進む仙台港方面へ通じる幹線道路であり、マンション立地や路線商業地域としての集積が進み地価は微増傾向。 ・若林区は平均+9.2%(前年+7.1%)。当区は特に核となる商業地域はないが、東西線「卸町」駅近くに大型商業施設の計画が公表され現在工事中。地下鉄東西線を並走する県道仙台塩釜線沿いで取引が活発化。地下鉄新駅に近接する幹線道路沿いに飲食店等の積極的な出店も見られる。地下鉄東西線「荒井」駅周辺で進む荒井東、荒井南、荒井西の各土地区画整理事業地内で銀行、医院、店舗、商業施設等の新規出店・立地が進む。荒町、連坊地区の近隣型商業地は間口が狭く奥行きが長い画地条件がネックとなり積極的な取引は多くないが、画地条件が整えば高値契約される。 ・太白区は平均+4.3%(前年+4.3%)。長町駅、あすと長町周辺のマンション適地で地価の上昇傾向が顕著。 あすと長町では仙台市立病院の移転開業もあって、周辺には調剤薬局や医療施設の進出がめだつ。近年は自動車関連や物販関連等の沿道型商業施設の進出もみられる。超高層マンションも次々と竣工するなか建築中のマンションも多く、地域人口の増加を見越した大型商業施設の進出計画もみられる。あすと長町に隣接して工場跡地に大規模物流施設も建築中である。あすと長町のみならず八木山地区等でも大規模地に対する希少性もあり、入札によるハウスメーカー等の高値落札も把握される。国道沿い等の路線商業地域は、横ばい傾向。長町地区の既成商業地域も賃貸マンション等の立地が多く、用地需要と収益物件取引の需要は厚い。 ・泉区は平均+5.3%(前年+4.6%)。泉中央地区においては供給が極めて少なく、取引は高値になる傾向がみられる。「泉中央」駅近くでは「仙台循環器病センター」(延床面積10,200㎡、100床)と大型商業施設が平成28年11月完成。泉中央地区ではオフィスビル等の収益物件やマンション適地が高額で取引されるなど、地価は堅調で推移。国道4号バイパス、北環状線沿いの路線商業地域は、事業用定期借地権等の利用が一般化する傾向がみられ土地取引は減少傾向。
業地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・石巻市は平均+1.0%(前年+1.1%)。JR石巻駅前を中心とする商業地は、飲食関係の店舗需要は継続、さらに石巻市立病院が平成28年9月開業しており、周辺地域の動向が注目される。中央1丁目土地区画整理事業が進行中で、今後の復興期待感なども反映して上昇傾向。立町・中央地区の商業地域では、復興事業による再開発ビルが竣工済みのほか、優良建築物等整備事業(7事業、うち1事業は完成済)による建物が建築中であり、震災により遠ざかっていた客足が戻りつつある。 取引件数は、防災集団移転促進事業に伴う市による買取事業や津波被災者の移転需要がほぼ収束したことが大きく影響し、取引件数は減少。 ・大崎市は平均-2.3%(前年-2.6%)。「古川駅」周辺の旧古川市域の旧来からの商業中心地は衰退傾向。郊外の大型商業施設に顧客が流出している。旧町地域では地域経済が低迷していることに加え、人口流出、高齢化、過疎化が進行している。既存商業地の需給は少なく下落が継続。地域の活性化を図るため、「古川七日町西地区再開発計画」が平成30年3月頃事業認可予定となっており、商業、業務、住宅、公益、高齢者施設などの機能を有する再開発ビルが建設される予定。

工	①県全体の地価動向と要因 工場立地件数(電気業除く):()はうち製造業 立地面積(電気業除く) <table border="0"> <tr> <td>平成29年上期10件(10)</td><td>平成29年上期17ha(17)</td></tr> <tr> <td>平成28年48件(47)(全国5位)</td><td>平成28年69ha(67)(全国4位)</td></tr> <tr> <td>平成27年38件(35)</td><td>平成27年49ha(25)</td></tr> <tr> <td>平成26年81件(32)</td><td>平成26年385ha(32)</td></tr> <tr> <td>平成25年43件(16)</td><td>平成25年140ha(8)</td></tr> </table> ・平成29年1月～6月の宮城県の立地件数10件の1工場当たりの平均立地面積は17,305㎡、設備投資額は平均約20.7億円、平均雇用予定人数は63人。面積及び設備投資額は増加。 ・宮城県の平成29年10月の鉱工業生産指数は144.2で前月比-1.6%と3か月ぶりの低下となったが、前年同月比では、37.4%と20か月連続の上昇となっている。 ・宮城県全体の工業地標準地数は12地点。平均変動率は+3.5%(前年3.7%)で微増傾向。	平成29年上期10件(10)	平成29年上期17ha(17)	平成28年48件(47)(全国5位)	平成28年69ha(67)(全国4位)	平成27年38件(35)	平成27年49ha(25)	平成26年81件(32)	平成26年385ha(32)	平成25年43件(16)	平成25年140ha(8)
平成29年上期10件(10)	平成29年上期17ha(17)										
平成28年48件(47)(全国5位)	平成28年69ha(67)(全国4位)										
平成27年38件(35)	平成27年49ha(25)										
平成26年81件(32)	平成26年385ha(32)										
平成25年43件(16)	平成25年140ha(8)										
業地	②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮城野区は平均+5.6%(前年+7.4%)で上昇傾向を継続している。内陸部の中小工場地域は、震災後の復興関連企業の進出、代替移転需要が落ち着いたが、物流施設用地の需要は引き続き強く、物件が少ない中で転売事例も把握され、大規模画地の需要が堅調。仙台港コンテナターミナルの拡張整備により国際コンテナ取扱量が増加傾向。これを受け仙台港背後の大規模工業地域は物流施設としての注目度が増している。大規模画地の希少性が認められ、入札等では高値落札が一般化しているが、急激な地価上昇により、需要サイドは慎重姿勢に変化してきている。 ・若林区の標準地の変動率は+8.2%(前年+7.7%)。市街地や高速道路ICに近く輸送インフラが整っているため、物流関連施設用地等の需要の高まりは続いており、需要に対し売り物件が少なく高値で取引される傾向。大手物流関連の需要者の求める3,000～5,000坪程度の纏まった画地が少なく、売り物件が出ればかなり高値で取引される傾向がある。転売事例もみられ取引価格水準は大きく上昇している。 ・泉区の標準地の変動率は+7.8%(前年+7.5%)。泉区の中心的な工業団地で引き続き土地取得の需要が高い。大手開発業者のみならず地元企業等の土地取得も把握される。東北縦貫自動車道ICとの接近性が良好で東北における物流拠点として注目されている。大手物流企業の進出計画も発表され、現在は高機能物流施設が建設中である。規模等の適格性を有する売り物件が少なくなるなかで、取引価格は上昇。若林区卸町東、宮城野区扇町、日の出町地区に比べて割安感があり、労働力確保の観点から市街地との接近性が見直され需要が高まっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・石巻市の標準地の変動率は+0.5%(前年+0.5%)。震災後の復興、復旧に伴う設備投資は一巡した感がみられる。石巻漁港水産加工団地の工業地域では、設備投資に前向きな企業による積極的売買もみられ上昇基調。地盤嵩上げ等の復旧整備の進捗、水産物地方卸売市場石巻売場の再開等が後押ししている。内陸部は一部沿岸部からの移転も見られたが横ばい傾向で推移。沿岸被災地域では水産加工業の人材確保が最大の問題となっており、人手不足が企業経営の重しとなっている。 ・黒川郡大和町の標準地の変動率は+1.3%(前年+0.6%)。大規模工業団地を擁し、自動車関連企業、製造業を中心とした産業が集積する。近年は自動車部品関係、物流関連施設等の大規模地の新規取得も散見される。製造業関連の中古建物付き売買が把握される。製造業の設備投資が旺盛で取引価格はやや上昇傾向。 ・富谷市は地価公示地点はないが、ファンド系の目線の異なる高い転売事例も把握され地価は新たなステージへシフト。泉区等の工業地の取引に影響を及ぼしている。市街地やICへのアクセスが良好な成田地区を中心に、工業団地に企業立地が進み、供給物件が少なく高値で取引される傾向が強まった。高屋敷工業団地に大型商業施設が平成28年5月にオープン。大手デベロッパーが用地を取得するなど開発意欲は旺盛。仙台市太白区から成田地区へ大規模研究施設の移転も予定されている。										

※ 地域政策、取り組み等について

・「地方創生」の取り組み

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

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

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

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

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

・観光客入込客数

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

仙南圏域は震災前の平成22年に比べ7.4%の増加となっているが、大崎圏域は平成22年比で94.7%、同様に栗駒圏域は77.4%と震災前の水準には回復していない。甚大な津波被害を受けた石巻圏域、気仙沼圏域の両圏域を合わせると平成22年比で68.5%にとどまり、他の圏域に比べて回復状況に大きな差が認められる。

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

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.4%	+2.7%	284	51	76	411
仙台市	+4.0%	+4.6%	216	5	2	223
石巻市	+0.3%	-0.1%	9	4	11	24
気仙沼市	+0.7%	-0.4%	1	2	2	5
名取市	+2.5%	+4.2%	12	3	0	15
大崎市	-1.1%	-0.7%	1	6	5	12
富谷市	+4.9%	+4.6%	10	0	0	10
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			284	53	64	401

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+4.7%	+4.8%	98	15	30	143
仙台市	+9.0%	+8.7%	78	2	0	80
石巻市	+1.1%	+1.0%	4	6	0	10
気仙沼市	+0.8%	+0.8%	1	0	0	1
名取市	+2.4%	+3.3%	4	0	0	4
大崎市	-2.6%	-2.3%	0	1	5	6
富谷市	+2.2%	+2.0%	1	0	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			95	13	29	137

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.7%	+3.5%	11	1		12
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			10	1		11

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	310,000	+6.2% (+8.1%)	近隣でスーパーの開店。マンション用地として人気エリアで開発業者の需要根強い。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	3,170,000	+12.4% (+13.7%)	駅西口商業施設の進出で人の流れが増加。ホテル用地需要も後押。空室率の低下傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 若林-1	若林区連坊2丁目7番4	188,000	+10.6% (+11.1%)	都心部に近く、地下鉄開業効果・大学キャンパス移転計画の影響等で不動産需要は活発化している。
	商業地 仙台青葉5-21	青葉区上杉2丁目63番5外	476,000	+15.3% (+15.4%)	勾当台通沿い及び背後地域でマンション用地等の高値取引多い。農学部跡地開発の影響で投資意欲旺盛。
下落率1位	住宅地 宮城大崎-11	鳴子温泉字新屋敷122番13	20,700	-3.7% (-3.6%)	人口減、観光業の低迷、空地の増加により土地需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いている。
	商業地 宮城大崎5-6	鳴子温泉字湯元1番9	28,100	-3.8% (-4.3%)	観光業の低迷、空地の増加により土地需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いている。

●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 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	310,000	+6.2% (+8.1%)	近隣でスーパーの開店。マンション用地として人気エリアで開発業者の需要根強い。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	3,170,000	+12.4% (+13.7%)	駅西口商業施設の進出で人の流れが増加。ホテル用地需要も後押。空室率の低下傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 若林-1	若林区連坊2丁目7番4	188,000	+10.6% (+11.1%)	都心部に近く、地下鉄開業効果・大学キャンパス移転計画の影響等で不動産需要は活発化している。
	商業地 仙台青葉5-21	青葉区上杉2丁目63番5外	476,000	+15.3% (+15.4%)	勾当台通沿い及び背後地域でマンション用地等の高値取引多い。農学部跡地開発の影響で投資意欲旺盛。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(秋 田 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①秋田県全体の地価動向と要因 ・県平均は-1.8%と平成13年から18年連続で下落しているが、前年(-2.8%)に比較し1ポイント下落率が縮小した。 ・国立社会保障人口問題研究所が平成24年に公表した平成52年(2040年)の本県推計人口は約70万人で減少率が最も大きい県となっているが、平成29年4月(87年ぶり)ついに県人口は100万人を割った。こうした人口減少などを背景に県全般に住宅需要は弱い。 ・ただ、長年の地価大幅下落から値頃感や割安感が生じ、街路条件や住環境良好な地域は下落幅が縮小しており、特に秋田市中心部では下げ止まりから上昇に転じた地点も増えてきた。一方で、人口減少及び高齢化が進む町村部はもとより市部でも集落地域などは、空家空地の増加とともに相続等を契機とした売却希望に対し需要が全く見出せないケースが多く、下落に歯止めがかからない。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均は-0.8%(前年-1.9%)と下落率縮小となった。 ・地価上昇地点は7地点であり、前年(2地点)から大幅に増えた。保戸野、泉、八橋など市中心部で官庁街等に近く利便性に優れた住宅地域と、手形、東通、広面の秋田駅に近く発展要因もある駅東地区の住宅地域であり、いずれも根強い人気がある地域なうえ、近年の大幅下落や画地分割等で一次取得者も購入可能な価格帯となり、供給も現在少ないことから、地価は上昇傾向にある。 ・横這い地点は19地点であり、このうち前年下落から横這いに転じた地点が11地点もあり、地価下げ止まり地域が中心部から次第に拡大してきている。なお、これまでは街路条件や住環境の良い地域等に需要は集中していたが、中心部では品薄状況もあって街路条件等の劣る地域でも需要の高まりが窺える。 ・市街地の外縁部も下落幅は縮小している。家賃と大差ないローン返済額など若年夫婦でも購入しやすい価格帯であり、小規模開発の分譲地や優良中古住宅への需要は堅調である。 市北部の代表標準地秋田-16(将軍野南1丁目)-0.5%(前年-1.3%) 市南部の代表標準地秋田-36(牛島東5丁目)-0.3%(前年-1.6%) ・旧秋田市の市街化調整区域や旧河辺町・旧雄和町地区も、長年の大幅下落から価格低廉により下落幅は縮小傾向にあるが、人口減少や中心市街地への流出など同区域地区全般に過疎化が進んでおり、-2.2%～-4.1%と市街化区域よりは大きな下落率となっている。
宅	・新築分譲マンションは、平成23年以降しばらくなかったが、中通(15階・総戸数57戸・平成29年9月完成・完売)と南通(14階・総戸数55戸・完成予定平成30年2月・現在販売中)の2棟が見られ、売行き概ね好調。また中古マンションは低位な価格帯であれば需要は底堅い。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・潟上市2地点が横這い、その他は全て下落が継続している。 ・各市の平均変動率は-1.7%～-3.4%で、前年に比較し下落率縮小が7市、ほぼ前年並が5市となっている。秋田市とはやや異なり、郊外の新興住宅地に需要が集まっており、住宅開発が盛んで取引が活発な一部地域も見られるが、少子高齢化・過疎化や地域経済の低迷による所得減などを反映し、住宅の需要回復基調は弱い。 ・町村部の各平均変動率は-2.3%～-3.5%で、前年並みもしくは若干の下落幅縮小程度である。人口減少・少子高齢化や市部への移住など過疎化が顕著な地域が多く、中心部の人口減少や空家も目立ち、不動産需要は一層少なくなってきたおり、地価下落の歯止め要因が見出せない。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・潟上市のうち秋田市に隣接する追分駅圏域は秋田市のベッドタウンとして発展し、需要者は同市通勤の一次取得者が多く、現在も大小の宅地開発分譲が継続しており、同圏域の2地点が横這いである。ただ一方でその反動として、他の地域への需要は弱く、潟上市の他5地点は-3.1%～-3.8%と高い下落率となっている。 ・由利本荘市のうち、旧本荘市内は宅地開発分譲が盛んで、分譲単価も高い水準を維持しており、また地域経済を支える電子機器製造会社の業績回復なども反映し、平均下落率が-1.8%(前年-2.9%)と秋田市に次ぐ低い下落率となった。 ⑤その他(平成29年の前半と後半) ・秋田市で地価上昇エリアや横這いエリアの拡大傾向が一層鮮明になってきている程度であり、年の前半と後半で大きな違いはみられない。

地	・なお、秋田県不動産鑑定士協会が実施している秋田県不動産市況DI調査の結果は下記のとおりであり、未だマイナスながら、市場関係者の実感値は半年間で相当改善された結果となっている。 (住宅)全県平均 H28.10 ▲27.1 H29.4▲20.7 H29.10▲14.4 秋田市エリア H28.10 ▲17.9 H29.4▲11.1 H29.10▲1.1
商 業	①秋田県全体の地価動向と要因 ・県平均は-1.9%と平成5年から26年連続で下落しているが、前年(-3.2%)に比較し1.3ポイント下落率が縮小した。 ・18年ぶりに上昇地点(秋田5-3)が見られた(但し平成12年最後の上昇地点は準工業地域の路線商業地域のため7番台)。また、横這い地点は秋田市11地点と由利本荘市1地点の計12地点で、前年(秋田市1地点のみ)より大幅に増えた。 ・既成商業地域は依然として需要が少なく、土地取引の少ない状況が続いている。ただ、継続的な地価下落により、商業地の価格が背後の住宅に近づき、底値感等から下落幅の縮小した地点が多くなっている。一方、幹線道沿いは、近年停滞していた新規出店がまた見られるようになってきている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均は-0.9%(前年-2.4%)と下落率が縮小した。 ・県内で久しぶりの上昇地点となった秋田5-3は、駅東地区の幹線道路沿いであり交通量も多く、店舗入替えが比較的スムーズで需要の堅調さが窺え、また背後住宅地域の地価上昇などの影響も受け、昨年の横這い移行を経て今期上昇に転じた。 ・秋田駅前の中通地区4地点と隣接する千秋地区2地点及び官庁街である山王地区2地点、泉地区幹線道路沿い・保戸野地区商店街・御所野ニュータウン商業地域の計11地点が横這いである。 ・中通地区は、平成24年の市街地再開発事業による各種施設の完成や様々なイベント開催等で集客力も徐々に回復しているが、今後はさらに、JR新社屋建設とその跡地への放送局移転、秋田版CCRC複合施設や複合文化施設の建設及び都市計画道路の整備、また商業ビルのリニューアルオープンなど、官民一体で様々な事業計画があり、活性化が期待される状況にある。 ただ一方で、上記再開発事業で建てられた商業施設では、東北初の出店として話題になったテナントが客足不振から平成30年3月末で閉店予定となるなど、地区内土地取引の少なさも含め、地価上昇に至るまでの力強さはまだない。 ・土地取引や県外資本流入など目立った増加は認められず、また秋田市のオフィス平均空室率も、改善の兆しはあるが、東北主要都市と比較し未だ高止まり状況にある。ただ、中通地区は区画規模の大きいオフィスの供給が中心のため成約自体は少ないが、小規模な店舗事務所の賃貸需要は増えているとの市場関係者の意見がある。 ・山王地区は周辺住宅地域の地価が上昇に転じ、一方で商業地域の地価は長年下落したため、住宅地域と商業地域の地価水準が近似し、商業地域全般に値頃感が生じている。 ・大町地区は、上記の中通及び山王地区と並び中心商業地区の一つであるが、商業需要の絶対量が少ないなか、両地区と異なり地価下落の歯止めとなる要因等が見当たらず、率は縮小しつつも依然下落基調である。 ・その他の横這い地点のうち、泉地区幹線道路沿い及び保戸野商店街については、市中心部における沿道型店舗の需要の高まりや、背後住宅地の地価上昇の影響などを反映し、また前年新設の御所野ニュータウンの商業地は、県内最大のショッピングモールに隣接し、底堅い需要に対し供給は限定的な地域である特殊性などを反映し、それぞれ横這いとなった。 ・今後の大規模商業施設の計画として、秋田市外旭川地区にショッピングセンター建設計画が持ち上がっているが、秋田市との協議が進展せず、見通しは厳しい状況にある。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・由利本荘市1地点が横這い、その他は全て下落が継続している。 ・各市の平均変動率は、由利本荘市と大仙市が-1%台のほかは、-2%～-4.5%と依然高い下落率であるが、前年に比較し下落率縮小が8市、ほぼ前年並が3市となっており、全体的には下落率縮小傾向にある。一方、町村部は-3.4%～-4.8%で下落率は僅かながら縮小。 ・既存商店街の衰退は顕著であるが、長年の地価下落で周辺住宅地の価格水準に近づき、以前までの下落率が抑え目になってきている地点がある。 ・旧町村部では、店舗閉鎖は増えつつも自用の住宅としての利用を継続しているケースが多いこともあって売買取引は少なく、住宅地域へ移行しつつある商業地域も見られる。

地	・地価公示の地点はない。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし ⑤その他(今年の前半と後半) ・今年の前半と後半で大きな違いはみられない。
※ 地域政策、取り組み等について ・立地適正化計画は、秋田市、大館市、湯沢市、大仙市で策定が進められているが、このうち先行する秋田市では、素案がまとめられ、市民説明会を経て3月末までに計画決定する方針が示されている。ちなみに同素案では、秋田駅周辺は広域サービス型の文化ホールや美術館に加え、1万㎡以上の集客施設を集め、県都のにぎわい向上を図るとされている。 ・新たな秋田市中心市街地活性化基本計画(計画期間は平成29年4月から34年3月までの5年間)が平成29年3月24日認定された。 ・横手駅西側において横手都市計画事業「三枚橋地区土地地区画整理事業」が施行中である。事業期間は平成9年～31年であったが、平成32年度まで事業期間を延長申請中。 ・大館市の「大館市御成町南地区土地地区画整理事業」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。 ・湯沢市は、中心市街地のにぎわい創出を目指し柳町地区の再開発をすすめるほか、JR湯沢駅前地区の再開発整備計画が検討されている。 ・由利本荘市では、総合防災アリーナ棟(仮称、由利本荘アリーナ)の建築工事が進行中で、平成30年10月にアリーナ棟及び駐車場のオープン、平成31年中に全施設の工事完了予定である。また、羽後本荘駅周辺の整備計画も計画されている。 ・横手市増田地区では、中心部の10.6ヘクタールが国の重要伝統的建造物群保存地区として選定され、その後、蔵を観光する客が増え、衰退傾向だった商店街に賑わいがもどりつつある。 ・仙北市は、国家戦略特区として「田沢湖・玉川温泉を中核とした医療・農林ツーリズム特区」を提案し指定を受けている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
秋田県全体	-2.7%	-1.8%	7	21	103	131
秋田市	-1.9%	-0.8%	7	19	34	60
能代市	-3.5%	-3.3%	0	0	6	6
横手市	-3.2%	-2.5%	0	0	8	8
大館市	-3.2%	-3.0%	0	0	6	6
由利本荘市	-2.9%	-1.7%	0	0	5	5
潟上市	-3.3%	-2.6%	0	2	5	7
大仙市	-3.4%	-2.7%	0	0	7	7
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	14	113	129

(2)商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
秋田県全体	-3.2%	-1.9%	1	12	40	53
秋田市	-2.4%	-0.9%	1	11	13	25
能代市	-4.4%	-4.3%	0	0	1	1
横手市	-4.6%	-2.9%	0	0	3	3
大館市	-5.1%	-3.5%	0	0	4	4
由利本荘市	-2.7%	-1.2%	0	1	3	4
大仙市	-2.6%	-1.7%	0	0	3	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	1	48	49

(3)工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
秋田県全体	-4.4%	-2.9%	0	0	5	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	0	4	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	62,900	+2.3% (0.0%)	名声ある住宅地域で需要は底堅く、供給は限定的で、かつ中心部への需要回帰等から割安感も生じ、高値意見が多い。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	163,000	0.0% (-2.4%)	県・市・J Rが連携し駅周辺での各種施設計画や都市計画道路、商業ビルのリニューアルなど、活性化が期待される状況にある。
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	62,900	+2.3% (0.0%)	名声ある住宅地域で需要は底堅く、供給は限定的で、かつ中心部への需要回帰等から割安感も生じ、高値意見が多い。
	商業地 秋田5-3	秋田市広面字樋ノ沖100番4外	62,200	+0.8% (0.0%)	駅東地区の幹線道路沿いで交通量が多く、地区全般に出店需要が比較的旺盛なことや、背後住宅地の地価上昇などを受け、今期上昇に転じた。
下落率1位	住宅地 大館-2	大館市釈迦内字台野道上88番38	10,000	-4.8% (-4.5%)	市街地北端で、かつ河川や地勢により行止り狭隘な住宅地域であり、当地域に対する需要は現在極めて少ない。
	商業地 大館5-1	大館市字大町28番1外	25,000	-5.7% (-6.7%)	今では核となる店舗も無く衰退が顕著で、競合する御成町の土地区画整理事業の進行もあり、当地域への需要は少ない。

●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	62,900	+2.3% (0.0%)	名声ある住宅地域で需要は底堅く、供給は限定的で、かつ中心部への需要回帰等から割安感も生じ、高値意見が多い。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	163,000	0.0% (-2.4%)	県・市・J Rが連携し駅周辺での各種施設計画や都市計画道路、商業ビルのリニューアルなど、活性化が期待される状況にある。
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	62,900	+2.3% (0.0%)	名声ある住宅地域で需要は底堅く、供給は限定的で、かつ中心部への需要回帰等から割安感も生じ、高値意見が多い。
	商業地 秋田5-3	秋田市広面字樋ノ沖100番4外	62,200	+0.8% (0.0%)	駅東地区の幹線道路沿いで交通量が多く、地区全般に出店需要が比較的旺盛なことや、背後住宅地の地価上昇などを受け、今期上昇に転じた。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(山形県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①山形県全体の地価動向と要因 ・山形県全体の平均変動率は、前年－0.5%から本年－0.3%と下落率は縮小したが、17年連続の下落。 ・継続地点:128地点(前年:126地点)の内、上昇:36地点(前年:24地点)、横這い:19地点(前年:22地点)、下落:73地点(前年:80地点)。 ・山形県の平成29年12月1日時点の人口は、1,100,049人(5年変動:－4.4%)。人口が増加しているのは東根市(5年変動:＋1.5%、1年変動:＋0.2%)のみ。 ・地域別の人口の変動率は、最上地域(5年変動:－8.3%)の減少率が最も高く、次いで置賜地域(5年変動:－6.2%)、庄内地域(5年変動:－5.4%)、村山地域(5年変動:－2.7%)。県内でも豪雪地域で知られる最上地域の減少率が高い。 ・山形県の平成29年12月1日時点の世帯数は、396,783世帯(5年変動:＋1.0%)。増加率は天童市(5年変動:＋5.8%)が最も高く、次いで東根市(5年変動:＋5.7%)と寒河江市(5年変動:＋3.4%)。 ・山形県の平成28年10月1日時点の高齢化率は、31.4%(5年変動:＋14.1%)。高齢化率が高いのは、西村山郡西川町の41.6%、低いのは東根市の26.7%。ほとんどの市町村が30%台で、20%台は山形市、米沢市、天童市、東根市のみ。 ・新設住宅着工数は、平成28年:5,675戸(前年比:＋5.0%)、平成29年1月～11月:5,074戸(前年同期比:－2.6%)。平成29年に入り、持家(前年同期比:－2.4%)と貸家(前年同期比:－4.1%)分譲住宅(前年同期比:－5.2%)は減少しているものの、給与住宅(前年同期比:＋250.0%)が大幅に増加。 ・宅地の取引件数・面積は、平成28年:5,873件(前年比:－2.8%)・2,603,984㎡(前年比:－4.0%)、平成29年1月～9月:4,473件(前年同期比:＋6.8%)・2,151,233㎡(前年同期比:＋12.2%)。平成28年は、件数、面積共に減少したが、平成29年に入り増加。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・山形市の平均変動率は、前年＋1.7%から本年＋2.1%と3年連続の上昇。 ・継続地点:24地点(前年:23地点)の内、上昇:21地点(前年:18地点)、横這い:1地点(前年:2地点)、下落:2地点(前年:3地点)。 ・中心部に近い住宅地域や区画整然とした住宅地域の上昇率が高い。 ・上昇率第1位の「山形－6(東原町)」の変動率は、前年と同じ＋4.6%。市中心部に近い閑静な住宅地域で、売物件は多くないが、売物があれば周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、根強い需要が継続中である。 ・上昇率第2位の「山形－5(荒楯町)」の変動率は、前年＋4.4%から本年＋4.2%。周辺地域に商業施設も多い品等上位の住宅地域で、供給は少ないものの需要は多い。 ・山形市では、「山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」が平成29年6月1日に施行され、市街化調整区域内の住宅地域(山寺地区、蔵王温泉地区を除く)で、戸建住宅、店舗等兼用住宅、宅地分譲、建売分譲、一部地域では共同住宅の建築も可能となり、大規模画地を画地細分化した宅地分譲も見られ需要も存することから、一般住宅が連担する「山形－19(伊達城)」の変動率は、前年－0.4%から本年0.0%と平成23年に選定されてから初めて横這いとなった。農家住宅が連ち並ぶ「山形－22(中野)」の変動率は、前年－1.6%から本年－1.1%、「山形－24(飯塚町)」の変動率は、前年－1.4%から本年－0.7%と下落傾向は続いているが、下落率は縮小傾向へと転化している。 ・マンションについては、平成27年5月に新規着工があった以降は、平成29年10月時点で建築中のマンションは存しないが、平成29年に入り中堅デベロッパーが本町に用地を取得している。また、「山形5－1(七日町)」付近では、複合商業施設と周辺区域の再開発に伴い、1・2階が商業棟(テナント)、3～20階が住居棟(約140戸の3LDK、4LDKが中心)の高層マンション計画が進捗中で、平成30年4月から現在の建物を解体し、平成32年10月のオープンを予定している。雪下ろしや除雪の手間が掛からないことから高齢者等を中心に一定の需要が存し、デベロッパーの問い合わせも見られるが、マンション適地の供給はほとんど存しない。共同住宅地域に存する「山形－16(八日町)」の変動率は、前年＋1.2%から本年＋2.0%。
宅	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・山形市を除いた上昇地点は、15地点(前年:6地点)に増加。 ・市(山形市を除く)の平均変動率は、前年－0.2%～－2.8%から本年0.0%～－2.9%。本年3市が横這いとなったが、多くの市は依然として下落傾向。 ・市の変動率は、下落率縮小と下落率横這いの二極化となってきた。人口の減少率が低く、世帯数が増加している市は、下落率縮小となっているが、人口、世帯数共に減少している市の、下落率は横這いとなっている。

地	・町の平均変動率は、前年－0.2％～－2.7％から本年＋0.2％～－2.6％。変動率は横這いから上昇となった町も存するが、大部分の町は依然として下落傾向。 ・町の変動率は、概ね前年と同率程度。人口は減少傾向にあるが、各地域の主要都市のベッドタウンとして需要のある町の世帯数は増加傾向にあり、民間を中心に宅地分譲も活発に行われ、供給も多いが需要も見られることから下落率は1％未満と低い。中心部でも世帯数が減少している町は、空家や空地も目立ち、供給は多いが需要は少なく、過疎化が進行していることから下落率は高い。 ・県内でも豪雪地として知られる市町は、積雪の少ない地域への移住者も多く、下落率は2％を超えている。特に最上地域の全ての町は2％を超えている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・天童市の平均変動率は、前年－0.5％から本年0.0％。平成14年からマイナス変動となり、16年ぶりに横這いとなった。平成29年12月1日時点の5年変動の人口は－0.1％とほぼ横這い傾向にあるが、世帯数は＋5.8％で、増加率は県内第1位。大型商業施設を中心とした新しい区画整理地による供給、駅、商業施設、公共施設等にも近い区画整然とした住宅地域や民間による分譲地等の供給も多いが、世帯数増加を背景に需要も多く、需給動向は安定的に推移している。 ・東根市の平均変動率は、前年－0.4％から本年0.0％。平成15年からマイナス変動となり、15年ぶりに横這いとなった。県内唯一の人口増加都市で、世帯数の増加率も第2位。民間による宅地分譲も活発で需要も見られる。新しい区画整理地や居住環境の優る分譲地の需要が多く、地価は上昇傾向にあるが、既存住宅地域の需要はほとんど存せず、古い区画整理地は選好性が劣り、地価は依然として下落傾向にある。 ・南陽市の平均変動率は、前年－0.2％から本年0.0％。平成13年からマイナス変動となり、17年ぶりに横這いとなった。赤湯地区を中心に、民間による小規模な宅地分譲が活発で、ショッピングセンター周辺の利便性の優る地域の需要が多く、地価は上昇傾向にあるが、既存住宅地域や利便性の劣る地域の需要は少なく、地価は依然として下落傾向にある。 ・尾花沢市の平均変動率は、前年－2.8％から本年－2.9％。下落率はほぼ横這いであるが、住宅地で最も高い下落率である。市中心部に近い新興住宅地域の需要は見られるが、既存住宅地域の需要はほとんど存しない。県内でも有数の豪雪地で、平野部でも積雪量が2mに及ぶこともあり、除雪作業等が困難となり、積雪の少ない地域へ移住する者も多く見られる。平成29年12月1日時点の5年変動の人口は－11.2％、世帯数は－5.7％。減少率は人口、世帯数共に、市部で最も高い。人口、世帯数は市中心部でも減少傾向にあり、市全域で過疎化が進行している。 ・東田川郡三川町の平均変動率は、前年－0.2％から本年＋0.2％。平成14年からマイナス変動となり、16年ぶりに上昇へと転じた。庄内地方の主要都市である鶴岡市、酒田市との間に位置し、人口はやや減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向(県内第5位)にあり、両市のベッドタウンとして、町中心部に近い住宅地域では、民間による宅地分譲の供給も多いが需要もあり、当該地域に存する「三川－1(押切新田)」の変動率は、前年0.0％から本年＋0.7％と上昇に転じたが、中心部より離れた規模の大きい農家住宅等も見られる既存住宅地域の選好性は低く、当該地域に存する「三川－2(青山)」の変動率は、前年と同じ－0.4％。
商	①山形県全体の地価動向と要因 ・山形県全体の平均変動率は、前年－1.4％から本年－1.1％と下落率は縮小したが、25年連続の下落。 ・継続地点:58地点(前年:59地点)の内、上昇:14地点(前年:4地点)、横這い:5地点(前年:13地点)、下落:39地点(前年:42地点)。 ・大型小売店売上高は、平成28年:150,457百万円(前年比:＋1.6％)、平成29年1月～10月:123,692百万円(前年同期比:＋0.2％)。平成28年は増加したが、平成29年に入りほぼ横這い。 ・企業倒産は、平成28年:件数53件(前年比:－8.6％)・負債総額:11,417百万円(前年比:－42.8％)、平成29年1月～11月:件数34件(前年同期比:－33.3％)・負債総額:3,448百万円(前年同期比:－57.8％)。件数、負債総額共に減少。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・山形市の平均変動率は、前年－0.2％から本年＋0.2％。平成6年からマイナス変動となり、25年ぶりに上昇へと転じた。 ・継続地点:17地点(前年:17地点)の内、上昇:12地点(前年:3地点)、横這い:3地点(前年:11地点)、下落:2地点(前年:3地点)。上昇地点が大幅に増加。 ・中心商業地域については、七日町地区は、撤退や閉店する店舗等も見られるが、再開発事業も進捗中で、新規オープン店舗等も見られ、再活性化の兆しが見られる。当該地域に存する「山形5－1(七日町)」の変動率は、前年と同じ＋0.5％。山形駅前地区は、山形駅ビルが平成29年11月17日にリニューアルオープンし、山形駅前の旧百貨店跡地の再開発等の計画も予定されているが、昭和46年から営業している老舗百貨店が平成30年1月31日で閉店することとなり、跡地利用は未定で先行きは不透明である。当該地域に存する「山形5－4(香澄町)」の変動率は、前年＋0.5％から本年0.0％。

業

・中心部周辺の商業地域は、都市計画道路事業が完成又は進捗中で、中心商業地域へのアクセス向上による通過交通量の増加も見込まれ、長年続いた地価下落による割安感から、取引も見られる様になり選好性が増している。当該地域に存する「山形5-7(東原町)」の変動率は、前年0.0%から本年+0.8%。

・路線商業地域は、大規模ショッピングセンター周辺地域に出店も見られ、通過交通量の多い地域は、概ね横這いからやや上昇傾向にある。当該地域に存する「山形5-13(桜田西)」の変動率は、前年+0.3%から本年+0.5%。

・中心部を除く地域では、長期的に続いた地価下落により、背後の住宅地域との価格差が小さくなっていることから、幹線路沿線でも住宅を目的とした取引も見られる様になってきた。

・下落地点は2地点となった。蔵王温泉に存する「山形5-11(蔵王温泉)」の変動率は、前年-3.4%から本年-3.2%。蔵王山に平成27年4月に火口周辺警報が発令、同年6月に解除されたが、一時期観光客数は減少し、その後、観光キャンペーン等により客数は改善傾向にあるが、温泉商業地域の需要は少ない。市街地北東端の国道13号沿線の路線商業地域に存する「山形5-14(山家町)」の変動率は、前年-0.7%から本年-0.5%。郊外新興商業地域優位の状況は継続しており、店舗等の連担性が低く、道路に中央分離帯等が存し、回遊性の劣る地域の需要は少ない。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・市(山形市を除く)の平均変動率は、前年-0.3%~-3.6%から本年-0.2%~-3.7%。前年と同率程度の下落率である。

・市部は新興商業地域が集客力を増していることから需要も見られ、地価は横這いからやや上昇傾向となっているが、中心部の既成商業地域は空店舗や空地等も見られ、数年経過しても特に変化は見られず、需要もほとんど存しないため地価は下落傾向にある。

・山形市を除いた上昇地点は、鶴岡市1地点、東根市1地点(前年:1地点)、横這いは、新庄市1地点(前年:1地点)。

・町の平均変動率は、前年-0.5%~-2.9%から本年0.0%~-2.9%。

・周辺都市の新興商業地域が集客力を増し、中心部の既成商業地域では、閉められた店舗等も見られるが、建物は店舗等併用住宅の形態が大部分を占め、居宅として利用されていることから、住宅地化が進行している。長期的な地価下落により、周辺の住宅地価格に近づいているため、周辺都市のベッドタウンとして世帯数が増加している町では、住宅としての需要も散見されるため、下落率は低い傾向にあるが、ほとんどの町は住宅を目的とした需要も存せず、前年と同率程度の下落率となっている。住宅としての需要も散見される東田川郡三川町の平均変動率は、前年-0.5%から本年0.0%。平成13年からマイナス変動となり、17年ぶりに横這いとなった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・鶴岡市の平均変動率は、前年-1.5%から本年-1.2%と下落率はやや縮小。旧市内の中心部の既成商業地域2地点の下落率はやや縮小傾向。鶴岡IC付近の新興商業地域に存する「鶴岡5-3(美咲町)」の変動率は、前年0.0%から本年+0.3%と平成26年から横這いとなっていたが上昇に転じた。合併前の旧町に存する標準地3地点は、下落率が縮小している地点も存するが、概ね前年と同程度の下落率で推移しており需要は少ない。

・新庄市の平均変動率は、前年-2.2%から本年-1.0%と下落率は大幅に縮小。市の中心部の既成商業地域は衰退傾向にあるが、郊外の新興商業地は商況を維持しており、当該標準地「新庄5-1(桧町)」の変動率が、本年0.0%になったのが要因である。以前からの継続地点で、新庄駅前の既成商業地域に存する「新庄5-2(沖の町)」の変動率は、前年-2.2%から本年-2.0%と下落傾向。

・東根市の平均変動率は、前年-0.4%から本年-0.2%。区画整理され新市街地が形成された「さくらんぼ東根駅」周辺地域には、平成28年4月に中高一貫校が開校、平成28年11月に公益文化施設がオープン、周辺には「東根中央運動公園」が開園し集客力を増し、需要は存するが供給はほとんど存せず地価は上昇傾向にある。当該地域に存する「東根5-2(さくらんぼ駅前)」の変動率は、前年+0.2%から本年+0.3%。既成商業地域は商業を目的とした需要はほとんど存しないが、長年続いた地価下落により背後の住宅地価格に近づいたため、幹線路沿線でも住宅を目的とした需要も見られる様になってきたことから、下落率はやや縮小傾向にある。当該地域に存する「東根5-1(神町中央)」の変動率は、前年-1.0%から本年-0.7%。

・尾花沢市の平均変動率は、前年-3.6%から本年-3.7%。前年と同率程度あるが、県内で最も高い下落率である。人口・世帯数の減少率、高齢化率は市部で最も高く、市全域で過疎化が進行し、顧客自体が減少する中で、近年、市南部や国道13号以西に大型小売店舗が進出し、市内及び隣接町から集客力を増し、市中心部の既成商業地域は空店舗や空地も多く、供給は多いが需要はほとんど存せず地価は下落傾向にある。

地

工

①山形県全体の地価動向と要因

・山形県全体の平均変動率は、前年－0.3%から本年＋0.2%。平成13年からマイナス変動となり、17年ぶりに上昇へと転じた。

・平成28年通期(1月～12月)工場立地動向調査結果概要では、工場立地件数:24件(前年:16件)、立地面積:約25ha(前年:43ha)、設備投資予定額:約278億円(前年:約140億円)、雇用予定者数:410人(前年:430人)。平成29年上期(1月～6月)工場立地動向調査結果概要では、工場立地件数:11件(前年同期:15件)、立地面積9.7ha(前年同期:約16.5ha)、設備投資予定額:約79.3億円(前年同期:約245.3億円)、雇用予定者数:257人(前年同期:228人)。平成28年は、工場立地件数、設備投資予定額は大幅に増加したが、平成29年に入り雇用予定者数は増加したが、他の項目は減少した。

②県庁所在地の地価動向と要因

・山形市の平均変動率は、前年＋0.2%から本年＋0.6%。2年連続の上昇。

・継続地点:4地点(前年:3地点)の内、上昇:4地点(前年:1地点)、横這い:0地点(前年:2地点)、下落:0地点(前年:0地点)。

・平成28年5月に完成した「山形中央インター産業団地」の分譲率は、平成29年12月7日時点で約95%。残りは比較的面積の小さい2区画となった。山形市のホームページでは、2区画の内1区画が相談企業有となっている。

・高速IC付近の流通業務地の需要が多く、山形市では、新たに整備を予定する候補地を「山形自動車道山形北IC」周辺に決め、基本計画策定に向かっている。

・「蔵王産業団地」は平成29年に入り全区画売完となり、現在38事業所が操業中。当該地域に存する「山形9－3(蔵王松ケ丘)」の変動率は、前年0.0%から本年＋0.6%。平成27年から横這いとなり、本年上昇に転じた。

業

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・酒田市の平均変動率は、前年－0.8%から本年－0.2%。下落率は縮小傾向。

・継続地点:3地点(前年:3地点)の内、上昇:0地点(前年:0地点)、横這い:2地点(前年:0地点)、下落:1地点(前年:3地点)。

・酒田港からの輸出が好調で、コンテナ取扱量3年連続過去最高を更新している。又、高速道路延伸等の流通経路の拡充により、平成28年の庄内地域への工場立地件数は12件で、県全体の50%を占めていたが、平成29年1月～6月は3件で、県全体の27.3%と減少した。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

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

平成28年東北地方の事業所数及び製造品出荷額等

県名	事業所数 (従業員4人以上)	東北 順位	全国 順位	製造品 出荷額等 (百万円)	東北 順位	全国 順位	人口 (千人)	一人当り 価 額 (円)	東北 順位	※ 全国 順位
青森県	1,547	6	40	1,702,308	5	39	1,293	1,316,556,845	5	40
岩手県	2,281	4	30	2,366,978	4	34	1,268	1,866,701,893	3	31
宮城県	2,928	2	25	4,017,070	2	26	2,330	1,724,064,378	4	33
秋田県	1,869	5	38	1,224,139	6	43	1,010	1,212,018,812	6	41
山形県	2,662	3	26	2,550,977	3	31	1,113	2,291,982,929	2	23
福島県	3,971	1	20	4,915,726	1	22	1,901	2,585,863,230	1	16
全 国	217,601			313,128,560			126,932	2,466,900,072		

地

・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28年経済センサス-活動調査 産業別集計(製造業)に関する集計(概要版)編集の概要(工業統計調査結果との比較)」の都道府県別事業所数及び従業員数(従業員数4人以上の事業所)都道府県別製造品出荷額等(従業員4人以上の事業所)より抜粋。尚、公表されている製造品出荷額等はm平成27年の金額である。

・一人当り価額の「順位」を求めた人口は、総務省統計局の「人口推計(平成28年10月1日現在)・都道府県別人口」より算出。

※上位は愛知・三重、下位は沖縄・東京。

※ 地域政策、取り組み等について

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

・山形市では、「山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」が平成29年6月1日に施行された。市街化調整区域の集落内に点在する空き家や空地を有効活用しながら、新たな移住・定住の促進や二地域居住を誘導し、誰もが暮らせる集落を形成することを目的に、市街化調整区域内に存する大部分の住宅地域(山寺、蔵王温泉の観光地区を除く)で、戸建住宅、店舗等兼用住宅、宅地分譲、建売分譲が可能となり、駅を中心に半径500mの範囲では、共同住宅の建築も可能となった。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-0.5%	-0.3%	36	19	73	128
山形市	+1.7%	+2.1%	21	1	2	24
米沢市	-1.0%	-0.7%	0	0	5	5
鶴岡市	-0.9%	-0.6%	2	1	8	11
酒田市	-0.4%	-0.3%	4	8	5	17
新庄市	-1.9%	-1.6%	0	0	3	3
天童市	-0.5%	0.0%	5	3	2	10
東根市	-0.4%	0.0%	1	1	1	3
尾花沢市	-2.8%	-2.9%	0	0	3	3
南陽市	-0.2%	0.0%	1	1	1	3
高島町	-0.3%	-0.3%	1	0	1	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			24	22	80	126

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-1.4%	-1.1%	14	5	39	58
山形市	-0.2%	+0.2%	12	3	2	17
米沢市	-1.7%	-1.4%	0	0	3	3
鶴岡市	-1.5%	-1.2%	1	0	5	6
酒田市	-1.8%	-1.5%	0	0	3	3
新庄市	-2.2%	-1.0%	0	1	1	2
天童市	-1.4%	-1.2%	0	0	4	4
東根市	-0.4%	-0.2%	1	0	1	2
尾花沢市	-3.6%	-3.7%	0	0	1	1
南陽市	-0.3%	-0.7%	0	0	1	1
三川町	-0.5%	0.0%	0	1	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			4	13	42	59

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山形県全体	-0.3%	+0.2%	4	2	1	7
山形市	+0.2%	+0.6%	4	0	0	4
酒田市	-0.8%	-0.2%	0	2	1	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	2	3	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 山形-6	山形市東原町2丁目223番	78,100	+4.6% (+4.6%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、根強い需要が継続。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	209,000	+0.5% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、民間商業施設開業等、中心商業地域再活性化を期待させる動きあり。
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	78,100	+4.6% (+4.6%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、根強い需要が継続。
	商業地 山形5-2ほか	山形市香澄町2丁目209番2	114,000	+0.9% (0.0%)	周辺地域を含め複数の県道整備事業が進捗しているほか、高値取引も散見されている。
下落率1位	住宅地 尾花沢-1	尾花沢市桮町1丁目2059番17	13,700	-3.5% (-3.4%)	人口・世帯数共大きく減少。供給は多いが、既成住宅地域の需要はほとんど存しない。
	商業地 尾花沢5-1	尾花沢市上町1丁目2424番3	23,200	-3.7% (-3.6%)	市街地周辺部の大型小売店舗が集客力を増し、既成商業地域の需要はほとんど存しない。

●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 山形-6	山形市東原町2丁目223番	78,100	+4.6% (+4.6%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、根強い需要が継続。
	商業地 山形5-1	山形市七日町1丁目455番1外	209,000	+0.5% (+0.5%)	市街地再開発事業の進捗、民間商業施設開業等、中心商業地域再活性化を期待させる動きあり。
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	78,100	+4.6% (+4.6%)	売り物件は多くないが、周辺地域を含め高額な単価の取引が散見され、根強い需要が継続。
	商業地 山形5-2ほか	山形市香澄町2丁目209番2	114,000	+0.9% (0.0%)	周辺地域を含め複数の県道整備事業が進捗しているほか、高値取引も散見されている。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(福島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①福島県全体の地価動向と要因 ・福島県の住宅地の平均変動率は+1.4%と5年連続のプラスとなり、上昇を示した地点が全体の3分の2近くを占めたが、上昇率は前年(+2.1%)と比較し縮小しており、特にこれまで上昇を牽引してきたいわき市の上昇率の鈍化が鮮明になった。 ・背景としては、原発事故による被災者の需要が既にピークを過ぎて大きく減少していることに加え、各種復興需要が落ち着きついてきたことがある。県内の有効求人倍率も、平成24年頃より震災復興復旧関連の求人の増加により全国平均を上回って推移してきたが、平成28年後半にはほぼ全国平均と同水準となり、平成29年半ば以降は全国平均を下回る状況となっている(平成29年10月の有効求人倍率は福島県1.46倍、全国平均1.55倍)。 ・一方、これまでの震災復興策により、県内にはなお潤沢な復興関連資金が滞留していることや、住宅取得を後押しする金融環境が継続していることなどによって、福島市などの都市部を中心として土地取引、住宅着工は震災前を上回る高水準で推移している。 ・なお、郡部では平均変動率がマイナスとなった市町村が多く、人口の継続的な減少等を背景として震災前の長期下落傾向が見られた状況に戻りつつある。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福島市の住宅地の平均変動率は+2.7%と前年(+3.2%)に近い上昇を示した。 - 特に国道13号福島西バイパス南伸事業の工事が始まった市街地南部の大森地区(福島-30)や、利便性と居住環境に優れる市街地北部の笹谷地区(福島-5)で6%を超える高い上昇となった。 - 当市は原発事故直後の放射線量が県内の主要他市に比べて高かったことから被災者需要がやや後ずれしてピークを迎えた。移転需要はピークアウトしたが、飯舘村や浪江町などの避難指示区域へのアクセスが良いことから、なお残存一定の移転需要の受け皿となりやすく、高値での取引も多い。また、県庁所在地として公務員を中心とした安定的な需要層が多いことも市場を下支えする要因の一つになっていると考えられる。 - 一方で、これまで大幅に上昇した郊外部の大規模住宅団地等の地価は沈静化している。 ③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・郡山市の住宅地の平均変動率は+2.1%と前年(+2.8%)より上昇率が縮小した。 - 利便性や居住快適性の低い地域を中心に需要の低下が見られ、被災者需要によって市内全域で地価上昇が生じた平成26年～27年頃とは異なる状況となってきた。 - それでも、利便性や学区で選好される中心部の住宅地域や、最近発展が著しい市域西部や北部の土地区画整理事業地内の住宅地域では需要が旺盛であり、特に市街地中心部の神明地区(郡山-16)で+7.3%と前年(+4.8%)を大きく上回る上昇となったほか、朝日地区(郡山-6)等でも高位の上昇率を示した。また、中心部では新規マンションの供給も続いており、需要者にとっては選択の幅が広がっている。 ・いわき市の住宅地の平均変動率は+2.6%となり、前年(+4.3%)、一昨年(+6.7%)と比較して上昇率の鈍化が鮮明になった。主因は被災者需要の大幅な減少である。
宅地	- 原発事故被災者の地元から遠く、市の行政・経済の中心である平地区からも離れる市域南部(勿来地区、錦地区等)においては、特に大手ハウスメーカーが手掛ける建築条件付きの新規分譲地で売れ行きが低調で、分譲価格を値下げしているところも見られるが、好転には至っていない。 - それに対し、平地区中心部やいわきニュータウン、泉駅周辺の住宅団地といった利便性に優れる住宅地では在庫がほぼ完売し供給が細くなっているため、物件が出ればなお高い水準で取引が成立している。また、中心部に比較して割安感が出ている周辺部の住宅地域では、被災者に代わって地元の一次取得者の需要が増加している。 - このように、広域多核都市である当市においては、エリアによって住宅市場の状態に違いが生じている。 ・会津若松市の住宅地の平均変動率は+0.8%と上記3市と比較すると上昇率は小さいものの、前年(+1.0%)に近い上昇を示し、人口減少や高齢化が県内平均を上回って進行している会津地方にあって、その圏域中心都市である同市への集中が進んでいることを推測させる。 - 同市では、近所付き合いにさほど気を使う必要がない新規分譲地の人気が高く、既成住宅地と比較して割高の価格設定であっても若い需要層から支持されている。その反面、既成住宅地は中高年者が主な需要層となっており、動きはやや鈍い。

	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・浜通り地方では、南相馬市が被災者需要の減少を背景として+2.0%と前年(+3.7%)より大幅に上昇率を落とした一方で、平成27年9月に避難指示が解除された檜葉町が帰還者の増加や原発事故復旧関連の事業所・社員寮の用地需要等により+2.1%と前年(+1.1%)より高い上昇率を示した。 ・中通り地方では、大玉村で+2.5%(前年+3.3%)、三春町で+2.4%(前年+3.5%)、鏡石町で+1.3%(前年+1.5%)となり、これらの町村では前年よりはやや率が縮小したものなお上昇を示した。これらの地域に避難している被災者が比較的多いことに加え、主要都市と比較して地価に割安感があること等が引き続き好感されているものとみられる。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・これまで主に被災者の移転需要により地価上昇を示した地域においては、そのピークアウトとともに期の後半の上昇率が鈍化している。 ・条件が優れ震災前から需要が堅調な地域は、住宅取得を後押しする金融環境が継続していることなども追い風となって地価上昇を継続しており、前・後半で市況に大きな変化は見られない。
商	①福島県全体の地価動向と要因 ・福島県の商業地の平均変動率は+0.8%と前年(+0.8%)と同様で、4年連続のプラスとなった。上昇を示した地点が全体の6割近くを占め、主要都市の商業地の多くで緩やかな上昇を継続した。 ・除染・建設関係者等によって活況を呈していた飲食店舗の客足は落ち着き、雇用情勢もやや緩んできているが、個人消費は震災前を上回る水準で堅調に推移している。ビジネスホテルの稼働率も一時期よりは低下しているものの、震災前を上回る水準を維持している。 ・オフィス需要は、一部に除染・建設関係事業者の退去等の弱い動きも見られるが、全体としては依然として根強く、新規供給が少ないことも相まって品等の良いビルを中心に空室率も低い状態が続いている。 ・主要都市の中心部の商業地では高容積率を利用したマンション用地需要が見られるとともに、郊外の路線商業地域においても背後住宅地の充実を背景として出店が加速し商業集積度を高めているエリアがある。 ・それに対し、郡部の既成商業地域は顧客の流出が続き、苦戦が続いている。
業	②県庁所在地の地価動向と要因 ・福島市の商業地の平均変動率は+2.1%と前年(+1.5%)を上回る上昇を示した。 ・福島駅周辺では、東口で基幹病院の移転工事が完了し平成30年1月に開院したほか、同病院の北側隣接地には調剤薬局等が入る新たな商業ビルも完成している。また、駅前通りではリニューアル整備事業が平成30年3月の完成を目指して進捗中であるほか、県立医大新学部が平成33年度に開校予定であるなど、地域の起爆剤と成り得る要因が多い。西口においても大型ホテル(客室数362室)が平成29年3月に開業し、平日の通行量がやや増加している。 ・このような状況を受け、当市の駅前商業地の取引は活発化しており高水準の取引事例も散見される。その結果、東口駅前の当市最高価格地(福島5-2)では+4.4%と前年(+3.0%)を上回る上昇を示した。 ・当市では復興関連事業を推進する主体の集中や、被災者の転入によって購買力に厚みが増したことも商況の向上に貢献しているものとみられる。
地	・これらの要因を背景として、中心部以外の商業地についても、駐車場を完備した郊外店舗で空室がほとんど見られないなど、当市商業地の不動産市場は総じて堅調な動きとなっている。 ③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・郡山市の商業地の平均変動率は+1.7%と一定の上昇を示したものの、前年(+2.2%)より上昇率は縮小した。 - 郡山駅前商業施設併設のホテルが平成29年2月にオープンし中心商業地の活性化に一役買ったが、物販店舗ではないこともあって今のところ顧客の回遊への影響はさほど現れていない。 - また、福島市と異なり、当市に進出している復興関連事業者は除染・建設等の民間主体が多いことから、除染等の業務の落ち着きとともに一部で退去の動きもあり、今後のオフィス需要については注視する必要がある。 - その一方で、市域西部や北部では、土地区画整理事業等による背後住宅地の充実と相まって路線商業地域への店舗の出店が加速しており、郡山富田駅近傍の路線商業地(郡山5-17)では+3.1%の上昇となった。

	・いわき市の商業地の平均変動率は+1.1%と前年(+1.9%)より上昇率は縮小した。双葉郡の福島第一原発周辺に原発事故復旧関係者向けの宿泊施設や社員寮等の整備が進んでいることを背景として、ホテルの稼働率や飲食店舗の賑わいが落ち着いてきたことが主因と考えられるが、それらについても、震災前と比較すれば依然として高水準で推移している。 オフィスビルは、築年の古い一部のビルで空室を抱えているものも見られるが、品等の高いビルを中心に総じて空室率は低い状態が続いている。被災者の流入に伴う居住人口の増加により、地元スーパーや量販店等の商況は好調であり、新規出店も散見される。 ・会津若松市の商業地の平均変動率は0.0%と前年(+0.1%)の若干の上昇から横ばいとなった。会津若松市の店舗用地需要は国道49号沿いや千石通り(県道会津若松・裏磐梯線)沿いで強く、新規出店も見られるが、市内商業地の商況に大きな変化は生じていない。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・二本松市北部の油井地区は、近年、活発な宅地開発により住宅地域として人気が高まっているが、それと相まって県道沿いに商業施設の出店が加速し路線商業地域としても充実してきており、同地区に存する二本松5-3は+3.4%と前年(+3.2%)を上回る上昇となった。 ・一方で大方の郡部の既成商業地域では、人口減少や購買力の都市部への流出によって地価の下落に歯止めがかかっている。主要交通網から離れる会津地方や阿武隈山系の町村でその傾向が強い。新潟県境の西会津町では西会津5-1が-2.4%(前年-2.3%)と県内最大の下落となった。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・震災復興関連の各種事業が徐々に落ち着きつつあることを背景として、全体としては期の後半の方が需給は緩んでいるが、福島市のように商業地に活性化材料が多く見られる都市もあり、それぞれの動きとなっている。
工業地	①福島県全体の地価動向と要因 ・福島県の工業地の平均変動率は+1.1%と5年連続のプラスとなったが、前年(+1.5%)より上昇率は縮小した。 ・県が震災復興の柱として力を入れている再生可能エネルギー、医療機器製造、廃炉事業等を中心として底堅い需要を維持しており、工業団地の在庫が少ないこともあって県内の工業地の地価は依然強含みで推移しているが、復興関連の補助金を活用した一時期の旺盛な立地需要は落ち着いてきた。 ②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・福島市の工業地の平均変動率は+1.3%と前年(+2.2%)より上昇率は縮小した。同市では、既存の工業団地が完売の状態で新たな分譲区画がないため、東北中央自動車道の福島大笹生IC周辺に新工業団地の整備を急いでいるが、同自動車道の開通をにらんで企業誘致を進めてきた隣接山形県の米沢市と比較するとやや出遅れの感もある。 ・郡山市の工業地の平均変動率は+1.1%と前年(+1.8%)より上昇率は縮小した。市が開発を進めていた西部第一工業団地は平成29年春に第1期工区(分譲面積約38.8ha)の造成が完了し、分譲が開始されている。平成29年秋の時点で、28区画のうち半数程度が契約済または商談中である。 郡山中央工業団地の工場跡地11.2haを大手不動産開発会社が取得し、4.5haに物流拠点の建設を計画。平成30年春着工、平成31年春完成予定。残地は工場用地として他企業に賃貸予定。同工業団地は高速道路インターチェンジまではやや距離があるが、福島県には大規模物流施設が少ないことから今後の展開が注目される。 ・いわき市の工業地の平均変動率は+1.6%と前年(+1.4%)をやや上回る上昇となった。 県発表の平成29年1月～9月の県内工場新增設届出件数(敷地面積1,000㎡以上)は47件であり、そのうち浜通り地方(いわき地区・相双地区)が半数を超える24件を占めた。要因としては、浜通りでは徐々に原発事故に伴う避難指示区域の解除が進み企業が進出しやすい環境が整いつつあることや、各種補助金等の支援制度が継続していることが挙げられる。 また、浜通り地方には、国際産学連携、ロボット開発、新たな産業集積等を目指す「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が始動していることなどもあり、同地方の工業地需要は今後も堅調に推移していくことが見込まれる。 ・県内では、主要高速道路(東北自動車道及び常磐自動車道)のインターチェンジから近距離の工業地については県外からの引き合いも多く需要が強いが、会津地方や阿武隈山系等の高速交通網から離れた工業地については工場閉鎖や人員整理等によって地域経済に影を落とす例もみられる。

※ 地域政策、取り組み等について

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

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

国によって整備が進められている「東北中央自動車道」は、福島JCT～福島大笹生IC間が平成28年9月に開通。平成29年11月には福島大笹生IC～米沢北IC間が開通し、福島・米沢両市役所間の所要時間は、これまでの約1時間(国道13号経由)から約40分に短縮された。福島・米沢間の車両通行量は開通前の約1.5倍に増加、飯坂温泉では観光客が2倍になるなど交流人口の増加につながっている。

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

・鉄道について

平成23年の新潟・福島豪雨により橋梁が流され「会津川口」駅～「只見」駅間(27.6km)が不通になっているJR只見線について、県とJR東日本は、バスへの転換ではなく鉄道で復旧し存続させることで合意(平成29年6月)し、平成33年度中の全線開通を目指すこととなった。

JR磐越西線「郡山」駅～「喜久田」駅間の新駅「郡山富田」駅が平成29年4月に供用開始。JRによると県内での新駅設置は30年ぶり。ただし、市内では自家用車での移動が一般的であるため、同駅の利用は学生・生徒が中心となっており、今のところ地価への大きな影響は見られない。

・県内観光客入込数やインバウンドについて

県発表の平成28年の県内観光客入込数は52,764千人(前年比+4.9%)となり、震災前の平成22年(57,179千人)との対比で約92.3%まで回復している。

一方、観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、平成28年の延べ宿泊者数に占める外国人の割合(インバウンド比率)は、福島県は0.8%と全国最下位(全国の都道府県平均は14.1%)で、いまだに原発事故の影響が色濃く残る結果となっている。しかし逆の見方をすれば、福島県はインバウンド誘客に関して大きな伸び代を有しているともいえ、県では台湾をインバウンドの重点市場に位置付けるなどして対応を強化している。

・その他市町村単位での取り組み

会津若松市では、市内中心部の企業跡地で市主導による「ICTオフィス環境整備事業」(500人規模のICT関連企業社員の市内への居住が想定されている)が平成31年3月の入居開始を目指して着手されており、地元では期待感が強い。

いわき市では、震災後の宅地需要の高まりに対応するため、「市街化調整区域における地区計画制度」による宅地供給に向けた取り組みを推進しているが、被災者による移転需要が落ち着いてきたため、当初計画(19地区、1,500戸分)を11地区、800戸分に縮小することを発表。先行して分譲が始まった地域では、需要者が立地条件や販売価格等に敏感となっていることもあり、売れ行きはやや低調な状態である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.1%	+1.4%	202	44	67	313
福島市	+3.2%	+2.7%	35	3	0	38
会津若松市	+1.0%	+0.8%	16	3	5	24
郡山市	+2.8%	+2.1%	42	5	4	51
いわき市	+4.3%	+2.6%	68	9	0	77
白河市	+0.2%	-0.1%	1	2	6	9
須賀川市	+0.7%	+0.5%	7	2	3	12
喜多方市	-0.8%	-0.5%	0	1	4	5
相馬市	+1.5%	+1.6%	4	0	0	4
二本松市	+0.9%	+0.8%	3	1	1	5
南相馬市	+3.7%	+2.0%	5	2	0	7
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			204	43	59	306

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+0.8%	58	17	26	101
福島市	+1.5%	+2.1%	20	1	0	21
会津若松市	+0.1%	0.0%	1	7	0	8
郡山市	+2.2%	+1.7%	17	0	0	17
いわき市	+1.9%	+1.1%	16	3	0	19
白河市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
須賀川市	-0.2%	-0.1%	1	0	2	3
喜多方市	-1.7%	-1.4%	0	0	3	3
相馬市	-0.3%	-0.3%	0	0	2	2
二本松市	+0.5%	+0.6%	1	0	3	4
南相馬市	+0.7%	+0.1%	1	2	1	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			57	13	25	95

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.5%	+1.1%	12	2	0	14
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			13	1	0	14

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-51	郡山市堤下町27番	120,000	+1.7% (一)	東日本大震災後、郡山市ではマンション分譲が積極的に行われている。 対象標準地は、郡山市街地中心部にあつて分譲マンションの立地が相次いでいる地域で、開発業者の需要は高い。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	354,000	+2.0% (+3.3%)	郡山駅前通り沿いに中高層の店舗、事務所ビルが建ち並び高い繁華性を維持している。 隣接地では平成29年2月に商業施設併設のホテルがオープンしている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 郡山-16	郡山市神明町111番11	88,600	+7.3% (+4.8%)	中心市街地の利便性に優れた住宅地で、学区の良さも選好され不動産需要が増加している。
	商業地 福島5-7	福島市五月町39番21	73,200	+4.6% (+6.1%)	中心商業地に近い位置にありながら割安感がある地域であったが、通り北側に建築中の複合施設は、医療介護施設部分が竣工し、平成30年2月完成予定のマンション部分についても既に完売となるなど、顧客の増加が期待されている。

下落率 1 位	住宅地 浅川-2	石川郡浅川町大字浅川字本町西裏39番2	21,000	-1.9% (-1.4%)	阿武隈山系の南西側にあつて主要都市から距離があるうえに、町内においても駅西側の新しい住宅地域と比較して既成住宅地の競争力が低下している。
	商業地 西会津5-1	耶麻郡西会津町野沢字原町乙2147番1	16,400	-2.4% (-2.3%)	著しい過疎化と高齢化に加え商業の中心が国道沿いの大型店に移り、閉店する店舗が目立ち繁華性は低下している。

●県庁所在地について(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 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	81,000	+3.8% (+4.0%)	福島駅に近く需要は高い反面、供給が少ない。高値取引が散見されてきた地区にあり、相場は高い状態で推移している。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	215,000	+4.4% (+3.0%)	元々駅前としてのステータスを有する地域であるが、駅前通りの再整備や医大新学部設置事業等が具体的に動き出しており、好材料を背景に取引は活発化している。
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 福島-30	福島市大森字経塚6番42	57,500	+6.5% (+4.9%)	人気の高いエリアで品薄状態にある中、国道13号福島西バイパス南伸の代替地需要も重なり地価上昇が継続している。
	商業地 福島5-7	福島市五月町39番21	73,200	+4.6% (+6.1%)	中心商業地に近い位置にありながら割安感がある地域であったが、通り北側に建築中の複合施設は、医療介護施設部分が竣工し、平成30年2月完成予定のマンション部分についても既に完売となるなど、顧客の増加が期待されている。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(茨城県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①茨城県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は前年の-0.9%から-0.7%へ下落幅が縮小し、下落率縮小傾向は継続している。 ・要因としては茨城県内景気が緩やかながら回復傾向が継続していること、及び低金利、住宅ローンの減税等の施策効果によるものの外、長期下落により一部底値感が出つつあることによる。 ・地価回復エリアは都心に近い県南・県西エリアから県央・鹿行エリア及び県北エリアの一部まで拡大し、横這い地点は昨年の87地点から114地点へ、地価上昇地点は昨年の17地点から26地点に増加した。 ・一部横這い地点の見られた県北エリアであるが、高い高齢化率、人口減少による需要不足等により下落率は縮小しているが依然として相対的に高い。 ・県平均変動率は平成5年に下落に転じてから、26年連続で下落している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・水戸市の平均変動率は-0.8%から-0.6%へ下落幅縮小し、横這い地点も7地点から12地点に増加した。 ・市街地東部・南部・西部の標準住宅地ではエリア指定内の低価格物件の影響を受け下落傾向が続いていたが、一定の需要が見られる中、供給が限定的であることより底値感が出つつある。 ・市街地北西部の標準住宅地では交通利便性が劣ることにより継続して下落していたが、価格水準に相対的割安感が出て下落幅が縮小する。 ・中心市街地の優良住宅地では稀少性が高く依然高額所得者層から根強い需要があり、横這い傾向となる。 ・利便性の良好なJR赤塚駅徒歩圏内住宅地では需要が強く横這い地点も出て下げ止まり状況となる。 ・JR内原駅徒歩圏内では利便性が良好な割に価格水準が低いことから、下げ止まり感が出つつある。 ・市街地南部の市街化調整区域内のエリア指定区域内では新規分譲が継続しているが、一次取得者の需要が堅調で、地価は横這い傾向となる。 ・市街地外周部の既存団地、及び利便性の劣る区画整理地では競争力が弱く下落幅はやや縮小するも継続して、相対的に高い下落が続いている。
地	③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・高萩市 平均変動率は-2.4%(前年-2.7%)と下落幅が縮小するが、下落率は未だ高い。地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱い。 ・日立市 平均変動率は-0.9%から-0.7%へ下落幅が縮小。地形的に平坦部が少ないため住環境・利便性の優る南部・中央部の駅徒歩圏内住宅地の需要は底堅く横這い状況になりつつある。高台の住宅地は居住者の高齢化等により平坦地への転出傾向が続き、供給量は増加し下落が続く。 ・土浦市 平均変動率は-0.3%から-0.2%となり底値感が広がりつつある。継続下落による相対的割安感、外部に流出していた需要の回帰が見られる。 ・つくば市 平均変動率は-0.6%から-0.4%へ下落幅縮小。大規模分譲も見られ物件供給が進みつつあり一部過剰感も出ているが、中心部の宅地需要は依然堅調である。 ・守谷市 平均変動率は前年の+0.2%から+0.6%になり5年連続の上昇となる。駅徒歩圏内の利便性及び住環境良好なエリアを中心に堅調な需要がある。人口は増加傾向にあり市外からの需要を取り込んでいく。 ・古河市 平均変動率は-0.2%から-0.1%へ縮小し、変動率自体も小さい。都心等への通勤便利なJR古河駅周辺を中心として強い需要が見られる。

住 宅 地	④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・常総市 平成27年9月の浸水被害があったエリアでは回復しつつあった宅地需要が再び流出し、常総市の平均変動率は昨年の-1.1%から-3.2%になる。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・常総市では前半で下落幅が拡大したが、後半では下落幅が縮小した。浸水被害意識の再認識等により需要が流失したが、後半ではその程度が弱まりつつある。その他の市町村では前半と後半で市況の変化は見られない。
商 業 地	①茨城県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は前年の-1.0%から-0.7%へ下落幅が縮小し、下落幅縮小傾向は継続している。上昇地点は3地点から6地点に増加し、横這い地点は22地点から29地点に増加した。 ・地域経済は総じて低調で商業地需要は一部を除いて弱く、県平均変動率は平成5年に下落に転じてから26年連続で下落している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・水戸市の平均変動率は-1.1%から-0.6%と下落幅が縮小し、商業施設の集積が進む一部エリアでは横這い地点も出つつあるが、総じて商業収益の低下傾向が続く商業地需要は弱く下げ止まりの状況には至っていない。 ・水戸駅北口から大工町までの国道50号沿いを中心とする中心商業地においては、郊外型の大規模商業施設への顧客の流失、事務所の撤退・縮小による空室率の高止まり等により下落は続くが、相対的な割安感も出て下落幅は縮小する。 ・水戸駅南口周辺は商業集積が進み、商業地の中心となりつつあり需要は相対的に強く下落幅は縮小する。 ・国道50号バイパス、駅南中央通り沿いの商業地域は商業施設の集積が進んだ結果一定の繁華性があり、出店等の需要は相対的に高く、下げ止まり状態となる。 ・本町地区(ハミングロード及び国道51号沿い)の普通商業地域では閉鎖する店舗が多く、マンション・一般住宅へ用途変更が見られ繁華性は低下しており、地価水準も住宅地水準に近づきつつある。 ・内原駅北区画整理地内商業地は大規模商業施設を中心に集客力が強く郊外型店舗の集積が進みつつあり、地価は下げ止まり傾向となる。 ③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・北茨城市・高萩市 平均変動率は北茨城市-1.8%(前年-2.4%)、高萩市-2.5%(前年-2.9%)と縮小するが、既存の商業地は核となる店舗が存せず下落率は高く、郊外の商業地は購買力の低下・地域経済の低迷により積極的な需要が見られず下落傾向が続く。 ・日立市 平均変動率は-0.7%から-0.5%へ下落幅が縮小する。郊外の大型店舗への顧客流失により市街地内商業地需要は弱く下落傾向は続くが、商業集積が進んでおり一定の繁華性がある中、供給が限定的であることから変動率自体は小さい状況が続く。 ・土浦市 平均変動率は-0.1%から0.0%へとマイナスから横這いに転じる。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底値感が出たこと、及び市役所の駅前移転による集客力の高まりと期待感等から土浦駅周辺を中心として上昇地点も見られる。 ・つくば市 平均変動率は-0.2%から+1.2%となりマイナスから上昇に戻る。つくば駅周辺では大型商業施設の集積が進みエリアも限定的であるため稀少性が高く、潜在的な用地需要は強く2地点で上昇している。繁華性の低い中心地外地域では依然として下落が継続している。 ・取手市 平均変動率は-1.2%から-0.8%へ下落幅が縮小する。郊外型店舗との競合に加え、守谷駅周辺の商業施設の充実に伴い顧客の流失が続いている。 ・守谷市 平均変動率は+0.1%から+1.5%へ上昇幅が拡大し、3年連続の上昇となる。TX開通後、県南エリアの中心商業地となりつつあり、守谷駅周辺を中心として堅調な需要が見られる。供給が限定的で稀少性が高く、テナント需要も強い。 ・古河市 平均変動率は-0.3%から-0.1%へ下落幅が縮小し下落率自体も小さい。国道沿いの路線商業地域・大型商業施設への顧客流失は続き、駅前を中心とする既成商業地域は地盤沈下が進むが、背後の住宅地との価格差が無くなり下落幅は縮小する。

商業地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・常総市 住宅地と同様、浸水被害後、回復しつつあった商業地需要が再び弱まり、平均変動率は-1.2%から-2.3%になる。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・常総市では前半で下落幅が拡大したが、後半では下落幅が縮小した。住宅地の需要減少に連動したものと思われる。その他の市町村では前半と後半で市況の変化は見られない。
工業地	①茨城県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は、前年の-1.1%から+0.6%の上昇に転ずる。圏央道の開通により交通アクセスが向上した県西エリアの五霞町で大幅に上昇したことによる外、都心に近い県南エリアでの上昇が見られたことによる。 ・平均変動率が上昇したのは6市町、0.0%が4市町となるが、一方県央、県北、鹿行エリアでは下落幅は縮小しているが、継続して下落している。 ・県内工業地は北関東自動車道の平成23年3月全面開通、圏央道の平成29年2月全線開通、茨城港の整備等の交通ネットワークの充実等の要因に加え、税制上の優遇措置による政策効果により、県南、県西の流通業務用地中心に土地需要が喚起されており、経済産業省発表の平成29年(1-6月)工場立地動向調査では、電気業を除く工場立地件数26件(全国4位・前年同月比+44.4%)、工場立地面積37ha(同3位・同-48.5%)、県外企業立地件数18件(同1位・同+38.5%)となる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・水戸市の平均変動率は-1.5%から-1.3%へ下落幅が縮小する。流通業務用地及び一部生産増強による土地需要も見られるが、企業の合理化・集約化により潜在的な供給圧力も見られ下落が続く。 ③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・日立市 平均変動率は-2.2%から-1.7%へ縮小するも県内においては高い下落が続く。製造業中心の工業地であり、景気の回復感が弱く、市内企業の収益性は厳しくなっており設備投資に慎重な状況が見られる。 ・神栖市 平均変動率は前年と同様の-0.7%、鹿島臨海工業地帯の工業地で港湾を有する立地から一部割安感も出つつある。 ・龍ヶ崎市+4.4%(前年-0.5%)、守谷市+4.4%(同0.0%)と県南地区では上昇となる。首都圏に近い立地に加え、圏央道の県内全線開通により、製造業中心の需要が増加する。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・特段の違いは見られない。

※ 地域政策、取り組み等について

- ①水戸市 泉町1丁目北地区市街地再開発事業(約1.4ha)の決定(平成28年7月)
- ②常陸太田市 転入者対象の宅地無償提供(8区画)(平成28年8月)
- ③水戸市 水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業(約1ha)の決定(平成28年11月)
20階建マンションと12階建複合ビル建設予定
- ④水戸市と周辺8市町村 「県央地域定住自立圏」形成協定締結(平成28年7月)
- ⑤石岡市 定住及び移住促進のための特急料金半額補助(平成29年3月)
- ⑥北茨城市 子育て世帯向けの集合住宅の整備、家賃半額補助(平成29年4月)
- ⑦常総市 若年夫婦に住宅支援制度の創設(平成29年5月)

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
茨城県全体	-0.9%	-0.7%	26	114	392	532
水戸市	-0.8%	-0.6%	0	12	36	48
日立市	-0.9%	-0.7%	0	3	36	39
古河市	-0.2%	-0.1%	5	15	6	26
つくば市	-0.6%	-0.4%	2	5	22	29
守谷市	+0.2%	+0.6%	7	2	4	13
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			17	87	421	525

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
茨城県全体	-1.0%	-0.7%	6	29	93	128
水戸市	-1.1%	-0.6%	0	1	16	17
日立市	-0.7%	-0.5%	0	0	8	8
古河市	-0.3%	-0.1%	0	7	1	8
つくば市	-0.2%	+1.2%	2	3	1	6
守谷市	+0.1%	+1.5%	1	1	1	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			3	22	99	124

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
茨城県全体	-1.1%	+0.6%	6	5	11	22
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	2	17	20

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 つくば-29	つくば市竹園1丁目8番2	190,000	+2.7% (-)	つくば駅至近の商業地域に存するマンション用地であり、マンション需要が強い。近隣でマンション業者の高値落札あり。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	274,000	-1.1% (-1.4%)	郊外大規模店舗への顧客流出、及びネット販売等による収益性の低下が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 守谷-2	守谷市ひがし野1丁目6番16	147,000	+3.5% (+0.7%)	守谷駅徒歩圏内の住宅地であり、都心通勤者からの強い需要がある。
	商業地 守谷5-2	守谷市中央2丁目16番20	173,000	+4.8% (+0.6%)	稀少性の高い駅前商業地であり、背後住宅地の充実に伴い繁華性及び収益性が向上している。
下落率1位	住宅地 常総-3	常総市水海道山田町字八間西4722番4	29,600	-6.3% (-0.6%)	浸水被害のあった地域で、需要の減退と市況の低迷が見られる。
	商業地 大子5-1	久慈郡大子町大字大子字本町南側690番2	17,500	-4.4% (-4.7%)	高齢化率が40%を越え購買力の低下、及び国道118号沿いの新興商業地域への顧客の流失による収益性の低下が続く。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 水戸-18	水戸市備前町842番2外	105,000	0.0% (-0.9%)	高所得者層からの根強い需要があり、供給も限定的である。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	274,000	-1.1% (0.0%)	郊外大規模店舗への顧客流出、及びネット販売等による収益性の低下が続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-4ほか	水戸市東赤塚2183番5	40,000	0.0% (0.0%)	JR赤塚駅近くの閑静な住宅地で利便性が良く、堅調な需要がある。
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	60,700	0.0% (0.0%)	県庁周辺に商業施設が集積した影響を受け集客力も高まり堅調な需要が見られる。

※変動率の下端 () は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(栃木県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①栃木県全体の地価動向と要因 ・26年連続で下落 ・平均変動率は-0.8%と前回-1.0%と比べて0.2ポイント下落幅が縮小した。 ・上昇の地点の増加傾向が見られる。 ・貸家の着工戸数等に落ち着きが見られるものの、住宅ローン金利の低下・景況感の回復傾向の持続を受けて県央～県南の市街地における住宅地を中心に需要が堅調である。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・宇都宮市の平均変動率は前年の横ばい(0.0%)から+0.2%へと緩やかな上昇に転じた。上昇は34地点(前年25地点)、横ばいは22地点(前年20地点)となり横ばいから上昇へ転じた地点が増加した。上昇地点は宇都宮駅東口の区画整理地及び中心市街地の旧来からの品等の高い住宅地とその周辺地域であり、利便性・居住環境が良好で、市街地中心部への回帰もあり需要が堅調である。 ・市街地周辺部は概ね横ばいから若干の下落で下げ止まりつつある。郊外部及び旧町部については下落率は縮小しつつも下落は継続している。 ③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・足利市、佐野市 足利市の平均変動率は-1.6%から-1.4%へ下落幅が縮小、佐野市の平均変動率は-1.4%から-1.2%へ下落幅が縮小した。景況感の改善を受けて下落幅は縮小しているが、地理的条件が悪く需要が低迷している郊外部の住宅地及び市街地内にあるものの地域環境が優れない住宅地の地価は、選別化の影響を受け、未だ下落幅はやや大きい。 ・小山市 平均変動率は0.0%から+0.2%となり、緩やかな上昇となった。駅東口の区画整理が行われた住宅地は需要が比較的旺盛である。他の地域についても下落幅は縮小し、わずかな下落となっている。 ・日光市 平均変動率は-2.2%から-1.8%へ下落幅が縮小した。観光客数は回復しているものの、人口の減少傾向に変化はなく、観光地周辺のみならず既存集落の衰退も進み、需要が低迷している。 ・那須塩原市、大田原市 那須塩原市の平均変動率は-1.5%から-1.4%へ下落幅がやや縮小、大田原市の平均変動率は-0.7%から-0.5%へ下落幅がやや縮小した。市街地周辺においては開発が容易な地域性から供給過剰感が強く、下落率は大きかった。底値感から縮小傾向が見られるものの、観光地周辺の山間部については依然下落率は大きい。
宅	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・下野-1、下野-3 自治医大周辺地区にあり、供給自体が少ないうえ、利便性・住環境が優れ、人気の高い地域で需要が旺盛であることなどから高値の取引が多く、前年に引き続き上昇となった。 ・鹿沼-15、佐野-12、茂木-1、栃木-19、日光-2、佐野-27 人口減少、過疎化が進行し、中山間地域で生活の利便性等の観点、地縁的選好性が強い地域で需要が減退していることから下落率は継続して大きい。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 都市部(市街地)においては節税目的等による貸家の着工の動きに弱さが見られるものの、期の前半と後半の不動産取引の状況に大きな変化はみられない。郡部(農村部)については人口減少が顕著で過疎化・高齢化が進んでおり期の前半と後半に人口動態等に変化(減少傾向継続)はなく市況に変化はみられない。
商業地	①栃木県全体の地価動向と要因 ・26年連続で下落 ・平均変動率は-0.6%と前回-0.9%と比べて0.3ポイント下落幅が縮小した。 ・各市町の変動状況について見てみると、郊外型店舗・大型店舗が建ち並び商況の良好な地域性を有する主要幹線沿いの商業地域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は下げ止まり乃至は上昇となっている。 ・新たな商業施設への顧客の流出により衰退が進む各都市の旧来の商業地(県南西部の足利市、佐野市、栃木市、県北部の矢板市、那須塩原市、県東部の真岡市、那須烏山市、県西部の鹿沼市、日光市、その他郡部の町)の下落率は縮小しつつも概ね大きい状況にある。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・宇都宮市の平均変動率は+0.5%から+0.6%とやや上昇傾向が続いている。宇都宮中心市街地駅西口の高度商業地(最高価格地 宇都宮5-1を含む)においては、再開発事業の進展や土地需要に回復傾向が見られ前年比で横ばい乃至上昇となった。駅東口については、再開発計画(現在暫定利用)及び次世代型路面電車(LRT)計画の進展・期待感から若干の上昇の継続となった。 ・周辺部及び郊外における旧来からの近隣型商業地については、大型店舗等への顧客の流出に伴う

商 業	衰退傾向に変化はないが、下落幅は縮小乃至下げ止まりつつある。 ④県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因
	・足利市・佐野市 足利市の平均変動率は-1.8%から-1.4%へ下落幅が縮小、佐野市の平均変動率は-1.3%から-0.8%へ下落幅が縮小した。新たな商業の核への顧客流出等に伴い、旧来の中心部の衰退が進んでおり引き続き下落傾向である。 ・小山市 平均変動率は-0.3%から+0.1の上昇となった。駅東口再開発の影響、土地区画整理による新興商業地及び背後住宅地の熟成等による集客効果の高い地域においては上昇地点が見られる。 ・那須塩原市 那須塩原市の平均変動率は-1.6%から-1.3%へ下落幅が縮小、観光客は回復傾向にあるものの立地条件の厳しい観光地で宿泊者数の伸び悩み、過疎化に伴う背後人口の減少、郊外の幹線沿いへの新たな店舗の進出に伴い、下落率は縮小しつつも下落が続いている。 ・日光市 日光市の平均変動率は-1.1%から-0.7%へ下落幅が縮小した。旧日光地区の二社一寺（世界遺産）周辺は東照宮・陽明門等の修復完了、国道119号（通称名：日光街道）沿いの街並みの整備等により外国人観光客等の増加が顕著で観光商業地の地価は回復傾向にある。
地	⑤その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・日光5-1、5-2 観光客が増加し、日光街道（国道119号）沿い、旧日光地区の二社一寺周辺の観光商業地で地価は横ばい又はやや上昇となった。二社一寺、中禅寺湖周辺についてはインフラ整備（歩道整備）や公共（栃木県・日光市）と民間事業者（鉄道・宿泊事業者）とで連携した観光客（外国人含む）の誘客を進めており、当該政策の効果により温泉街と比べて観光客の回復が早い傾向にある。 ・那須烏山5-2、茂木5-1 過疎化に伴う背後人口の減少、郊外型商業施設への顧客流出に伴い既存商業地が衰退し下落が続いている。
工 業	⑥期の前半と後半の市況の変化及びその要因 地域（都市部・農村部）、価格帯（高価格帯・中価格帯・低価格帯）において地価の趨勢に変化はなく、期の前半と後半の市況に変化は見られない。
	①栃木県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は-0.2%と前回-0.5%と比べて0.3ポイント下落率は縮小した。 ・県南は首都圏に近く、圏央道の茨城県全線開通等により北関東自動車道沿線にあつては、比較的工場用地需要は堅調である。平成29年上期の県内工場立地件数は19件（全国第9位）、立地面積が24ha（全国第9位）であった（電気業を除く）。なお、県外企業の立地件数は16件であった。
業	②工業地域を形成する主な都市の動向 ・県央：宇都宮市（H29 -0.6%→H30 ±0.0%）・鹿沼市（H29 ±0.0%→H30 ±0.0%）は大規模工業団地が集積し、高速道路・幹線道路への接近性に優れており下げ止まり又は横ばいである。 ・北関東道沿線：真岡市（H29 ±0.0%→H30 ±0.0%）・佐野市（H29 -0.8%→H30 -0.3%）・足利市（H29 -1.0%→H30 -0.5%）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。ただし、佐野市・足利市における旧来の中小工場用地の需要は弱く、下落が継続している。
地	③特徴的な変動率を示した地域と要因 佐野9-1、9-3 高速道路、国道50号に比較的近い中大規模工場の存する工業団地である。市内の新設工業団地の取引（分譲）が堅調なことなどから下げ止まり（横ばい）となった。 小山9-2、9-3 前年に引き続き横ばいである。国道50号、新国道4号の主要幹線沿線の工業団地で現在分譲中の工業団地の取引は順調であり、新たな産業団地の整備も計画されており、小山地区周辺の工場用地需要は堅調である。
※ 地域政策、取り組み等について	
・宇都宮市 次世代型路面電車（LRT）計画（2022年3月開業予定）、優先整備区間（14.6km）の整備に向けて軌道運送高度化実施計画の認定（平成28年9月）、同工事施行認可申請（平成29年8月）、JR宇都宮駅東口の再開発（整備方針・事業者選定、平成30年）、大手地区（地上30階、地下1階）、バンバ地区の再開発計画、立地適正化計画策定（平成29年3月）、大谷スマートIC（平成32年度開設予定） ・大田原市 都市計画道路整備事業（都市計画道路3・4・2西那須野線、3・3・2大田原野崎線）を施行中、日赤病院跡地に大型スーパー開店（平成29年1月） ・佐野市 佐野田沼インター産業団地完売（H29年2月）、佐野インター産業団地・佐野AWS産業団地分譲中 ・日光市 東照宮「陽明門」竣工、「三猿」修復完了（H29.3）、SL「大樹」運行開始（H29.8、東武鉄道鬼怒川線）、国立公園満喫プロジェクト関連「ステップアッププログラム2020」、「第2次日光ブランド戦略プラン」（平成28年度～平成32年度）」 ・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」、城南地区に小学校新設中（東城南3丁目）、神鳥谷南地区地区計画決定（平成29年1月）、小山東部工業団地第二工区（平成31年度）、テクノパーク小山南部（平成32年度） ・真岡市 芳賀赤十字病院移転計画（中郷萩田土地区画整理事業、平成31年移転開院予定） ・下野市 新石橋病院（石橋総合病院）移転開院（平成29年3月） ・益子町 道の駅「ましろ」オープン（平成28年10月）	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
栃木県全体	-1.0%	-0.8%	46	40	264	350
宇都宮市	0.0%	+0.2%	34	22	22	78
足利市	-1.6%	-1.4%	0	0	33	33
小山市	0.0%	+0.2%	9	3	15	27
那須塩原市	-1.5%	-1.4%	0	0	8	8
下野市	-0.3%	-0.2%	3	1	12	16
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			35	33	269	337

(2)商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
栃木県全体	-0.9%	-0.6%	25	19	52	96
宇都宮市	+0.5%	+0.6%	21	12	0	33
足利市	-1.8%	-1.4%	0	0	5	5
日光市	-1.1%	-0.7%	1	1	3	5
小山市	-0.3%	+0.1%	3	2	2	7
那須塩原市	-1.6%	-1.3%	0	0	4	4
真岡市	-3.4%	-2.7%	0	0	4	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			19	14	55	88

(3)工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
栃木県全体	-0.5%	-0.2%	0	14	6	20
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	6	13	19

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	124,000	+3.3% (+4.3%)	J R宇都宮駅東口周辺の生活利便性等に優れる住宅地で、徒歩圏にあり需要が多い。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	317,000	0.0% (-0.3%)	市街地再開発事業等による中心市街地の活性化が期待されており、取引市場に回復傾向がやや見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-52	宇都宮市中今泉3丁目15番17外	108,000	+3.8% (+4.0%)	生活利便性等に優れる住宅地で、公共施設等との整備がなされ、宅地利用度の高まりがみられる。
	商業地 宇都宮5-32	宇都宮市鶴田2丁目5番9	88,300	+2.1% (+2.4%)	区画整理済の新興の路線商業地で、新規の出店が見られるほか背後の住宅地も熟成してきている。
下落率1位	住宅地 鹿沼-15	鹿沼市口栗野字横町1664番7外	20,600	-3.7% (-4.0%)	過疎化・高齢化の顕著な栗野地区に存し、中山間地のため需要が極めて少ない。
	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	29,400	-3.9% (-4.4%)	県東部の既成商業地で人口減少や郊外部の大型店との競合により地域の衰退が継続している

●県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区 分	標準地番号	所 在 地	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	124,000	+3.3% (+4.3%)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	317,000	0.0% (-0.3%)	上記と同じ
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宇都宮-52	宇都宮市中今泉3丁目15番17 外	108,000	+3.8% (+4.0%)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-32	宇都宮市鶴田2丁目5番9	88,300	+2.1% (+2.4%)	上記と同じ

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(群馬県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①県全体の地価動向と要因 - 群馬県経済は日銀の低金利政策等により製造業を中心に回復基調にあり、平均変動率は前年と同じ-0.6%で、僅かな下落となっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 - 前橋市の平均変動率は前年と同じ-0.3%の下落。中心市街地、外周部及び郊外の生活利便性や住環境の良好な地域は人気が高く、地価は上昇または横ばいになっている。上昇地点は6地点。主な地点は前橋-12(南町2丁目) 1.9%→1.8%、前橋-1(天川町) 2.1%→1.2%である。また、大胡、宮城、粕川、富士見の各地区では、中心部の地価下落による都市部回帰の影響で需要が低迷しているが、下落幅は縮小傾向となっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 - 高崎市では平均変動率は、前年-0.2%から0.0%と横ばい。高崎駅東口周辺を始めとする中心市街地等で利便性や居住環境の優れた地域では地価は上昇(14地点)。 - 一方で旧郡部や旧市西部域の丘陵傾斜地や利便性の劣る地域は需要は低迷し、地価は二極化傾向にある。 - 太田市は前年の0.2%から0.1%と僅かではあるが、上昇傾向である。基幹産業(輸送用機械)の生産好調による地域経済の活性等により需要は安定し、主に駅周辺に存する住宅地で生活利便性や住環境の良い住宅地は上昇(12地点)した。主な地点として太田-13(飯田町) 3.5%→2.5%、太田-17(新井町) 3.3%→2.4%である。 - 吉岡町、玉村町は横ばいとなっている。周辺市と比べて地価は割安であることや利便性が向上していること等から、需要は堅調である。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 - 桐生市郊外では桐生-20(川内町)は-4.5%、桐生-3(梅田町)は-3.9%と、下落幅は引き続き大きい。桐生市は人口減少傾向にあり、とりわけ山間部の人口減少が大きいことによる需要減が要因。また長野原-2(大字応桑)・嬬恋-1(大字大前)は別荘地で-6.5%→-6.9%、-3.4%→-3.5%と各々下落幅拡大。 - 高崎-10(岩押町)は変動率4.9%の上昇。高崎-27(江木町)-43(真町)はともに3.8%、高崎-34(上中居町)は2.9%上昇している。これは駅東口線の整備完了や周辺開発計画等による影響も見られ - 伊勢崎市では、住環境の良い伊勢崎-19(連取町)は0.5%→0.5%と引き続き上昇。(上昇:2地点、横ばい:10地点) - みどり-1(笠懸町鹿)0.8%、みどり-2(笠懸町久宮)0.5%は僅かながら上昇。当地区は桐生市のベッドタウンとしての性格が強く、供給は多いが需要も旺盛で、地価は上昇傾向にある。 - 他市町でも、その他利便性の良好な地域では、横ばい地点が見られる(館林市2地点、大泉町2地点)。また玉村町は東毛広域幹線道路の全線開通後、需要は安定している(横ばい:3地点)。吉岡町は、周辺市と比べて割安感があることから引き続き横ばい傾向が続いている。(横ばい:2地点) ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 住宅地について、変動率の拡大や縮小若しくは横ばいというトレンドがあり、期の前半・後半で大きく異なるような市況の変化及び要因は特になし。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 - 平均変動率は-0.7%から-0.4%となり、下落幅が縮小しつつも下落傾向が続いている。中心商店街は郊外大型店に顧客を奪われ衰退傾向が続いていること、また、アベノミクス等により景気回復基調にあるが、その動きは緩やかであることや消費マインドの低迷等が要因と考えられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 - 前橋市の平均変動率は昨年の-0.5%から-0.4%に縮小。 - 中心商業地では、底値感や行政等による活性化対策等により衰退傾向に歯止めがかかりつつあり、再開発事業の影響もあり中心部の地価はほぼ横ばい。また、オフィスビル空室率は回復傾向。横ばい地点が(前橋5-1(千代田町)、前橋5-2(本町) 他全9地点)である。駅周辺の商業地で僅かながら上昇した地点も見られる。(前橋5-9、他全3地点) ③県庁所在地以外の地価動向と要因 - 県西部～北部にかけての市部(沼田・渋川・藤岡・富岡・安中市)では、概ね-1%～-2%台の下落率で、市部平均の-0.3%を上回る下落となっている。これは人口減少あるいは主要市への顧客の流出によることが要因として考えられる。 - 高崎市(0.2%→0.9%)は引き続き上昇しており、これは高崎駅周辺の開発による中心商業地の地価上昇によるところが大きく、旧郡部、旧市内でも旧来の商業地域では下落幅が縮小しているが、全般的には地域要因に特段の変化はなく、中には空き店舗等が見られ衰退傾向にある商店街も見られる。

商 業 地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・太田市は0.9%から0.8%と前年と同様上昇となった。これは基幹産業の業績好調、太田駅南口周辺の再開発事業による集客力の増大の期待により、引続き上昇した。(太田5-1他全6地点) ・伊勢崎市では、東毛広域幹線沿いに店舗の集積が期待できることから伊勢崎5-9が2.2%の上 ・県内最高価格地である高崎5-1(八島町)は3.1%から10.2%と上昇幅拡大。駅西口商業地であるが、駅前道路整備の完了等により発展傾向にある「東口」の影響及び同駅西口に平成29年10月オープンした大型商業施設及びこれに併せて進められているペDESTリアンデッキ整備等に伴う期待感の高まりによる需要強含みの影響。 なお、駅東口の高崎5-14(栄町)は、コンベンション施設の整備計画、現在建築工事が進められている(仮称)高崎文化芸術センター等の影響により、5.9%の上昇。 ・富岡製糸場の世界遺産登録(平成26年6月)により見学者は急増したが、平成27年後半には見学者数の増加に頭打ちの感が生じ、現在はピーク時の50～60%前後と減少傾向にあり、土産物店・飲食店等の店舗需要も減退傾向にある。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・前橋市の中心商業地においては、オフィスビルの空室率が前半(平成29年5月時点)で20%前後から後半(平成29年10月時点)で15%前後まで改善した。景気回復の浸透によるものと思われるが今後の動向に注視する必要がある。 ・高崎市の中心商業地については、後半(平成29年10月大規模商業施設オープン等)に上昇拡大。 ・その他の県内の商業地については、前半・後半で大きく異なるような市況の変化及び要因は特にな
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は昨年の-0.8%から-0.3%で、下落幅は0.5ポイント縮小(前年は0.7ポイントの縮小)。 ・県内で平成29年上期に企業(製造業等)が工場用地を取得した件数は30件で、前年同期(前年16件)に比べ増加し、全国3位(前年11位)で、また面積は26.3haと増加し、全国7位(前年13位)。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・前橋市の平均変動率は昨年の-0.5%から0.0%と横ばい。 ・前橋・伊勢崎地区で平成29年上期には県内最多の13件の工場立地があった。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高崎市の平均変動率は-1.6%から-0.8%と下落幅縮小。 ・伊勢崎市の変動率は-1.0%から-0.3%に縮小。北関東自動車道の全線開通(平成23年3月)以降、引き合いは増加傾向にある。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・太田市の平均変動率の下落率は-0.2%から-0.1%に縮小。地元基幹産業は業績好調(工場を拡張(約6ha)し研究開発棟の建設を検討)であり、また北関東自動車道開通に加えて東毛広域幹線道路の全面開通(平成26年9月)の影響は大きく、需要は増大傾向にある。また、おおた渡良瀬産業団地の分譲予約が開始され、新田東部工業団地の拡張が計画されている。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 工業地について、変動率の拡大や縮小若しくは横ばいというトレンドがあり、期の前半・後半で大きく異なるような市況の変化および要因は特になし。
※ 地域政策、取り組み等について <前橋市> ・前橋市中心市街地やJR前橋駅北口周辺等で複合ビルやビジネスホテル建設等複数の開発計画が進捗中。 ・前橋南インターチェンジ近くの前橋南部拠点西地区土地区画整理事業(約20ha)が完了。なお、事業区域の内12.7haについて、平成25年5月商業施設に決定。また、群馬産業技術センター北側に物流業者が平成28年8月進出。・本町二丁目五差路の立体化が検討中。 <高崎市> ・集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口エリアに高崎市による「高崎文化芸術センター(仮称)」が平成30年度中のオープンを目途に整備が進められている。また、高崎駅南方には高崎市による国際水準の新体育館(高崎アリーナ)が平成29年3月完成し、平成29年4月に正式オープン。 ・平成25年1月24日、群馬県は高崎駅の南東方に位置する旧高崎競馬場跡地に「大規模コンベンション施設」の基本計画案(16,000㎡の展示施設、約2,500人を収容する会議施設等)を公表した。その後、規模等について見直しを検討され、当面は10,000㎡とし、平成29年度中に着工し、東京五輪開催までのオープンを視野に入れた計画が策定された。 ・高崎玉村スマートIC周辺には高崎工業団地造成組合が新産業団地(約64ha。高崎スマートIC産業団地(仮称))を造成中で、第1次分譲として8社(県外4社、市内4社)が内定した。 <伊勢崎市> ・市によりJR・東武伊勢崎駅南口に7,200㎡の駅前広場の整備が完了し、広場西隣の13,000㎡に商業施設が平成27年3月に出店した。また伊勢崎駅周辺に3棟のビジネスホテルが開業又は建築中である。	

＜太田市＞

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

・市と東日本高速道路会社は、平成25年6月11日、北関東自動車道太田藪塚～太田桐生IC間におけるスマートICを設置すると発表した（予定位置：北金井町）。平成30年3月の運用開始を目指す。

＜沼田市＞

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

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

（1）住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6%	-0.6%	36	54	174	264
前橋市	-0.3%	-0.3%	6	17	21	44
高崎市	-0.2%	0.0%	14	12	17	43
桐生市	-1.3%	-1.3%	0	1	21	22
伊勢崎市	-0.3%	-0.3%	2	10	13	25
太田市	+0.2%	+0.1%	12	5	18	35
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			32	49	179	260

（2）商業地

市町村名	H 29 変動率	H30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.4%	18	23	74	115
前橋市	-0.5%	-0.4%	3	9	14	26
高崎市	+0.2%	+0.9%	8	8	6	22
桐生市	-1.0%	-1.1%	0	0	9	9
伊勢崎市	-0.8%	-0.4%	1	1	7	9
太田市	+0.9%	+0.8%	6	2	4	12
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			11	23	76	110

（3）工業地

市町村名	H 29 変動率	H30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.3%	1	5	5	11
前橋市	-0.5%	0.0%	0	3	0	3
高崎市	-1.6%	-0.8%	0	0	3	3
伊勢崎市	-1.0%	-0.3%	0	1	1	2
太田市	-0.2%	-0.1%	1	1	1	3
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			1	2	7	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 高崎-43	高崎市真町8番外	135,000	3.8 (ー)	区画整理が進行中の中高層マンションが建ち並ぶ地域で、駅から徒歩圏であること等から需要は高い。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	400,000	10.2 (3.1)	高崎駅西口駅前に大型商業施設や駐車場施設が建設され、当該地域にも波及効果が及んでいる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高崎-10	高崎市岩押町124番8	100,500	4.9 (4.0)	高崎駅東口から徒歩圏にあり、利便性に優り、同駅東口周辺の開発計画等から需要は高い。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	400,000	10.2 (3.1)	高崎駅西口駅前に大型商業施設や駐車場施設が建設され、当該地域にも波及効果が及んでいる。
下落率1位	住宅地 長野原-2	吾妻郡長野原町大字応桑字チカヤ900番6	2,700	-6.9 (-6.5)	別荘地の供給過剰な状態が続いている中で、地域の品等は低位で、需要は弱含んでいる。
	商業地 下仁田5-1	甘楽郡下仁田町大字下仁田字中町西325番	25,500	-4.5 (-4.3)	商況は極端に低迷し不動産需要は極めて少ないため地価は大幅に下落している。

●県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 前橋-10	前橋市大手町1丁目108番	84,600	0.0 (0.0)	県庁西側の前橋公園線の開通を好感した上昇は落ち着きを続け、横ばい推移と思われる。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	162,000	0.0 (0.0)	オフィスビル空室率の改善や再開発事業が動き出したことによる影響で地価は底値圏にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-12	前橋市南町2丁目28番8外	78,000	1.8 (1.9)	中心部に近い駅前の区画整然とした住宅地で、生活利便性も恵まれ需要は根強いものがある。
	商業地 前橋5-11	前橋市南町3丁目36番3外	116,000	0.9 (0.0)	駅前通りにある希少性に加え、周辺住宅価格の下支え等により価格は僅かに上昇。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①埼玉県全体の地価動向と要因 ・住宅地は県南部の東京近郊エリアを中心に上昇率が拡大した。県央・県北部でも前年の横ばいから僅かながら上昇へ、或いは下落率の縮小傾向となった地点が多く、県全体でも前年+0.1%から+0.5%と上昇率が拡大した。なお期の前後半での市況の変化は特にはない。 ・県南部の上昇率は、さいたま市全体で+1.4% (前年+1.1%)、東京都区部に接する川口市+1.1% (+0.4%)、草加市+1.7% (+0.4%)、朝霞市+2.0% (+0.8%)、和光市+2.6% (+1.1%)といずれも前年上昇率を上回った。これらは都区部の地価上昇が外縁部である上記各市へ影響を及ぼしたものとみられる。いずれもJR線・東武線沿線で都内から埼玉県内に入って最初の主要駅を抱える市であり、都心までの交通利便性が良好であり、特に上昇率が高くなった地点は主要駅の徒歩圏に位置する希少性の高い住宅地という共通点がみられる。 ・県央部では川越市+0.7% (+0.3%)と上昇率拡大、東松山市+0.5% (-0.4%)では下落から上昇へ転じているほか、殆どの市町村で僅かながら上昇率の拡大又は下落率の縮小となった。 ・県北部でも熊谷市をはじめ本庄市、深谷市等の殆どの市町村で下落傾向は続いているものの、下落率の縮小となった。これらの市でも最寄駅に近い利便性、環境条件が優れる住宅地では横ばい或いは下落から上昇へ転じた地点も散見される。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・さいたま市では大宮区が+2.4% (+1.7%)と最も高く、次いで浦和区が+2.2% (+2.0%)と高い上昇率となったが、これは平成27年3月に開業した上野東京ラインによって東京等都心までの利便性が向上したことが大きな要因で、大宮駅及びさいたま新都心の駅周辺再開発による商業集積等の生活利便性の向上を受けた大宮駅勢圏及び一連の駅高架化事業・駅前整備による浦和駅徒歩圏の人気高まり等が要因である。大宮駅・浦和駅・武蔵浦和駅周辺では大量のマンション供給をほぼ消化しており、浦和駅周辺の旧中山道沿いに開発されたマンションは坪300万円超という価格水準で完売となった。 ・大宮、浦和、武蔵浦和、さいたま新都心、与野の各駅前で進捗中であった土地区画整理事業或いは市街地再開発事業も完了に近い状況となり、これらを最寄駅とする徒歩圏住宅地ではいずれも地価は堅調に推移している。住宅地の選好においては益々「交通利便性」「生活利便性」が重視される傾向が強まり、主要駅徒歩圏への人気の集中が顕著である。 ・埼玉高速鉄道「浦和美園」駅周辺で進捗してきた大規模土地区画整理事業(浦和東部第二地区)では平成29年3月に換地処分が為され新しく「美園1～6丁目」の町名変更となった。駅前の大規模マンション供給等による急激な人口増により、小中学校の新設も計画(既に建設予定地は確保済み)されるなど、新しい街が形成されつつある。埼玉高速鉄道は東京メトロ南北線と直結されており都心への交通利便性が高い。昨年新設された「さいたま緑-17」の変動率は+5.7%となり、さいたま市の住宅地の中で最高の上昇率となった。
宅	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・川口市、和光市、朝霞市、草加市等、東京都区部に隣接する市の住宅地はいずれも前年変動率を上回る上昇となった。特に川口駅、草加駅、和光市駅等の徒歩圏では+4%超の上昇を示す地点が現れ、地価上昇が従来のJR京浜東北線・埼京線沿線から東武伊勢崎線・東武東上線沿線へ拡大したことが今年の特徴である。 ・東京近郊エリアでも東武東上線沿線の「和光市」「朝霞」「ふじみ野」という利便性の高い駅周辺での地価の上昇が目立つ。従来から利便性が優れているものの、いずれも駅徒歩圏での供給が少なく、希少性が高いことで地価の上昇圧力が掛かった状態にあったが、直近1年間で市場実勢を反映した価格での取引が顕在化したことによるものである。 ・県央では、川越市では上昇・横ばい地点が8割を超えるが、東松山市では上昇と下落の2極化、県西部の所沢市では約8割の地点で上昇と各市の内訳はそれぞれ異なる傾向となっている。

地	④その他特徴的な変動率を示した地点 ・「川口-71」(+10.2%)は従来からJR京浜東北線「南浦和」駅徒歩圏に位置していたものの、当該標準地に至る途中に従来からの学校敷地が介在して街路条件・環境条件が劣り地価は低めのままで推移してきたが、隣接街区(学校跡地)に品等の高いマンションが新規開発(H29秋竣工)されたことに伴い、従来から進捗していた土地区画整理事業等による街路拡幅等と併せて住環境条件・街路条件が一気に改善して南浦和駅徒歩圏の地価水準へ近づいたことにより上昇率が高くなった。 ・「東松山-1」(+5.0%)は、東松山駅徒歩圏の箭弓町1丁目に所在する当地域では最も地価水準が高い希少性の高い住宅地であったが、H20年以降下落傾向が続き、H25年以降は横ばいで推移してきた。H28年秋に地域の大型商業施設閉鎖により地元経済にも不透明さが残る状況であったが、H29年に入り当該跡地は更地化され、道路整備等による周辺環境も改善され、人口増もみられるなど地価の底打ち感もあって堅調な土地取引が観測されるようになっている。 ・最も大きいマイナス変動率となったのは、昨年が続いて「本庄-7」(-3.8%)となった。当該地点はJR高崎線「本庄」駅2.2kmと駅徒歩圏外に位置する40年程前に開発された平均宅地規模が100㎡程度の住宅団地に所在するが、周辺では空家、売地の増加が進んでいる。市場性の高い宅地規模は200㎡(車庫2台)に移っている状況が続いていること、また本庄市全体の人口が微減傾向を継続する中、上越新幹線「本庄早稻田」駅周辺で新しい開発が進み需要の中心地が移行しつつあることから、本庄駅北口勢圏の当該地点の需要は益々細る状況となっている。
商業地	①埼玉県全体の地価動向と要因 ・商業地は県南部の東京近郊エリアを中心に上昇率が拡大した。県央・県北部でも前年の横ばいから僅かながら上昇へ、或いは下落率の縮小傾向となった地点が多く、県全体でも前年+0.8%から+1.2%と上昇率が拡大した。なお期の前後半での市況の変化は特にはない。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・大宮駅、浦和駅の主要駅に近い高度商業地では「大宮5-1」(+8.0%)、「浦和5-1」(+7.3%)と前年を上回る上昇率となった地点をはじめ、大宮区で平均+4.2%、浦和区で平均+4.1%と高い上昇、さいたま市全域の商業地の平均変動率は+3.1%(前年+2.7%)となった。全51地点のうち、岩槻区及び見沼区の5地点のみが横ばい、それ以外の地点は全て上昇となった。大宮・浦和駅の駅利便性向上や駅勢圏の人口増に伴う店舗、事務所の需要増に対して供給が少なく、これが賃料上昇・空室率低下に結びついた結果とみられる。両駅周辺では今後も再開発が予定されており引き続き堅調に推移すると見込まれ、この影響が波及して南浦和駅、北浦和駅等の周辺駅勢圏も上昇となった。 ・大宮駅前の「大宮5-1」の地価上昇の要因としては、特に慢性的な需給ギャップ状況が挙げられる。H27年3月の北陸新幹線開業により益々営業拠点としてのニーズが高まる中で、新規供給は、H26年8月大宮駅西口に延床面積約45,700㎡の大規模オフィスビルが目立つ程度である。このため、エリア内においては100坪以上のまとまった空室確保が難しい状況が続き、今後暫くはこの状態は続くものとみられるため、低い空室率、賃料は堅調を保ち、J-REIT等の不動産投資家からの引き合いも増えて投資対象としての認知が進んだことにより利回り低下へ結びつくなど、地価への上昇圧力が高い状態が続くと見込まれる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・川口市、川越市、所沢市、朝霞市、越谷市等の商業地も前年上昇を上回る上昇率となった。いずれも東京都中心部から周辺部への投資対象の広がりの一環として捉えることができる。中でも「川口5-1」(+5.6%)、「川口5-8」(+5.2%)の変動率が高く、これらは駅周辺の再開発による効果とみられる。 ・川越市では、小江戸川越観光の入込客数はH28年は約704万人と引き続き増加中であり、特に外国人観光客数の増加(昨年17万人)が著しい。このため観光地に位置する「川越5-11」では+4.0%の上昇と好調を維持し、川越市の商業地の中でも最高の上昇率となった。 ④その他特徴的な変動率を示した地点 ・変動率上位は大宮駅、浦和駅、川口駅の高価格商業地が占める中で、昨年新設された浦和美園駅前の「さいたま緑5-2」では+4.6%という上昇率となった。浦和美園駅周辺は大規模な土地区画整理事業の効果で人口が急増して新しい街が形成されつつある地域であり、駅前ではホテル開発が計画されている等当面は商業施設の供給不足を補うために新規需要が強いものと見込まれる。

工 業 地	①埼玉県全体の地価動向と要因 ・工業地は好調でいずれも上昇傾向を維持しているが、上昇率は前年を下回る地点も多い。外環道沿線及び国道16号沿線では依然として需要は強く、上昇の勢いを保っているが、圏央道沿いでは昨年のような勢いはいったん静まった模様。 ・圏央道沿いでは、H27年の県内区間全線開通を契機として新規開発計画が急増した影響で、前年は高い上昇率(「入間9-1」+10.3%等)となったが、H29年に入り新規供給の急増から空室率が15～20%と高止まりしている。今後も継続して供給が続くことから空室率の改善が一気に進むことは期待できない反面、一定期間でテナントが埋まる現状から需要自体は引き続き堅調とみられ、これを受けて上昇率は前年を下回るものの+4%前後の上昇となった。 ・国道16号、外環道路沿いは圏央道より都心に接近していることから立地条件は優れているものの、需要が高い大型物流施設向けの大規模敷地は少なく、変動率も4%前後となっている。この沿線は都心湾岸部の価格水準と比較して低位にあるため、湾岸部の価格動向に影響を受けやすい。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・さいたま市の工業地(3地点)の動きは、「さいたま北9-1」(+4.5%)、「さいたま北9-2」(+1.3%)、「見沼9-1」(+4.7%)と区々であるが、直近の物流施設用地の需要の高まりを受け、当該工業地の性格や規模により用途的に物流施設用地への転換の可能性の大小が変動率の差となっているとみられる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・圏央道沿いは前年まで物流施設の新設が目立ち土地需要が旺盛で地価の変動率も高くなったが、今年に入って大量の供給を消化できず空室率が高くなってきている。供給増加以外にも、人材確保の難しさが需要の伸びを阻害している要因との指摘も見られる。一方で、空室率は大型物流施設の竣工により一時的に高くなるものの、一定の期間でテナントが決まっているため供給過剰という状況には無く、隣県等からの人材派遣体制の整備も進み、徐々に空室率は改善しているとの指摘もある。このため依然として需要は堅調を維持しているが、変動率は前年と比較すると落ち着いた動きとなった。 ・大手電機(深谷市)、大手自動車(狭山市)等のこれまで地元経済の中心的工場の閉鎖により、今後の跡地利用、地元経済への影響が懸念されており、今後の動きに注目していく必要がある。 ④その他特徴的な変動率を示した地点 ・川口9-3(領家5丁目)では、+9.6%と高い変動率となった。周辺では①旧下水処理場跡地(28, 195㎡)、②大規模工場跡地(43,000㎡)がいずれも大型物流施設開発目的の大手開発業者へ売却された。東京近接エリアに位置し大消費地への接近性、最寄りICから1kmと交通利便性に優れ、更に都市部の立地のためテナント企業の人員確保における優位性等の好条件が揃っている当該工業地の需要が急速に高まったためとみられる。従来の製造業を中心とした工業地から物流業向け工業地へ移行しつつあるため、新しい用途に見合う価格水準が形成されつつある。
※ 地域政策、取り組み等について ・大宮駅周辺地域130haは平成29年8月に国の「都市再生緊急整備地域」に指定された。このため、今後は駅周辺で予定されている複数の再開発事業の進捗が早まることが期待される。	

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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+0.1%	+0.5%	409	339	278	1,026
さいたま市	+1.1%	+1.4%	104	47	4	155
川口市	+0.4%	+1.1%	48	44	0	92
川越市	+0.3%	+0.7%	21	18	9	48
所沢市	+0.4%	+1.1%	39	6	4	49
越谷市	+0.3%	+1.1%	18	15	0	33
草加市	+0.4%	+1.7%	24	7	0	31
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			309	387	312	1,008

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+0.8%	+1.2%	122	58	39	219
さいたま市	+2.7%	+3.1%	46	5	0	51
川口市	+1.5%	+2.1%	10	2	0	12
川越市	+1.7%	+2.2%	11	1	0	12
所沢市	+1.1%	+1.2%	9	1	0	10
越谷市	0.0%	+0.3%	4	3	0	7
草加市	0.0%	+1.9%	5	0	0	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			96	72	40	208

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
埼玉県全体	+2.3%	+3.0%	38	6	0	44
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			31	9	0	40

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 浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	913,000	+3.8% (－)	好調な販売が続く浦和駅徒歩圏の中でも交通接近条件に優れたマンション用地
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,820,000	+8.0% (+6.5%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で、低い空室率、賃料上昇が続いている
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 川口-71	川口市大字小谷場字台1045番9	226,000	+10.2% (+2.5%)	区画整理が進行し、道路が拡幅。周辺環境もよくなり地価上昇が見込める
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,820,000	+8.0% (+6.5%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で、低い空室率、賃料上昇が続いている
下落率1位	住宅地 本庄-7	本庄市日の出町4丁目1250番151	35,300	-3.8% (-3.9%)	最寄り駅から遠く画地規模が小さいため市場性が低下し需要者から敬遠されている
	商業地 行田5-1	行田市行田4番3	52,700	-2.2% (-2.4%)	郊外型店舗の進出などにより商業経営が困難で需要減退

●県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区 分	標準地番号	所 在 地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦和-20	さいたま市浦和区高砂2丁目125番1	913,000	+3.8% (－)	好調な販売が続く浦和駅徒歩圏の中でも交通接近条件に優れたマンション用地
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,820,000	+8.0% (+6.5%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で、低い空室率、賃料上昇が続いている
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま緑-17	さいたま市緑区美園5丁目36番12	186,000	+5.7% (－)	埼玉高速鉄道「浦和美園」駅徒歩圏の新興住宅地
	商業地 大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1丁目8番1	2,820,000	+8.0% (+6.5%)	大宮駅西口エリアを代表する希少性の高い商業地で、低い空室率、賃料上昇が続いている

※変動率の下端（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 30 年地価公示)

(千葉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	①県全体の地価動向 ・千葉県の住宅地の平均地価変動率は(H30)+0.4%[(H29)+0.2%]となった。 ・上昇地点数は(H30) 396 [(H29) 336], 横ばい地点数は(H29) 267 [(H29) 343], 下落地点数は(H30) 305 [(H29) 274]となり, 上昇地点数・下落地点数が増加し, 横ばい地点数が減少した。(本年は継続地点数が増加している。) ・市区町村別平均地価変動率は, 地価公示を実施している53市区町村のうち, 上昇(H30) 20 [(H29) 17], 横ばい(H30) 6 [(H29) 10], 下落(H30) 27 [(H29) 26]となり, 上昇, 下落の市区町村数は前年より増加し, 横ばいの市町村数は減少した。 ・千葉県の住宅地の取引価格は, 都市部では総じて横ばい乃至強含みの状況にあり, 郡部においては下落基調が続いている。 ・千葉県の売買による所有権移転件数(H28.10～H29.9の年間件数)は-0.1%(前年比)となった。 ・千葉県の完全失業率は低下が続いている。名目賃金に弱さが見られる。 ②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・千葉市の住宅地の平均地価変動率は(H30)+0.7%[(H29)+0.4%]となった。 ・上昇地点数は(H30) 89 [(H29) 63], 横ばい地点数は(H30) 35 [(H29) 72], 下落地点数は(H30) 29 [(H29) 18]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。 ・千葉市中央区のJR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする利便性が高い住宅地については, 地価上昇率が拡大した。 ・花見川区, 稲毛区のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は利便性が高く, 地価上昇率が拡大した。花見川区, 稲毛区の郊外の住宅地は下落に転じた地点が出ている。 ・美浜区のJR京葉線沿線の住宅地の地価は, 全地点上昇となった。震災の影響は薄れ、地価は強含みに転じている。 ③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・市川市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +1.0%[(H29) +0.4%]となった。 ・上昇地点数は(H30) 35 [(H29) 27], 横ばい地点数は(H30) 20 [(H29) 26], 下落地点数は(H30) 8 [(H29) 8]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。 ・船橋市の住宅地の平均地価変動率は(H30)+0.9%[(H29) +0.6%]となった。 ・上昇地点数は(H30) 46 [(H29) 42], 横ばい地点数は(H30) 20 [(H29) 27], 下落地点数は(H30) 18 [(H29) 15]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。 ・市川市, 船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は, 需要に比べ売り物件が少なく, 地価上昇が続いている。バス路線圏の売れ行きは悪く, 地価は横ばい～下落の状況にあり, 下落率が拡大した地点が出ている。 ・市川市, 浦安市の東西線沿線の住宅地は, 都心通勤者を中心とした需要が強く地価上昇が拡大している。 ・船橋市の新京成線沿線は, 駅から遠いバス圏の地域で下落が続いている。 ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +0.4%[(H29) +0.4%]となった。 ・上昇地点数は(H30) 26 [(H29) 25], 横ばい地点数は(H30) 37 [(H29) 40], 下落地点数は(H30) 7 [(H29) 4]となり, 上昇地点・下落地点が増加し, 横ばい地点が減少した。 ・松戸市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は概ね横ばい乃至上昇傾向にある。徒歩圏外は横ばい乃至下落傾向にある。松戸駅徒歩圏の限られたエリアでは住宅地の供給が少なく, 地価は上昇傾向にある。 ・新京成線沿線の住宅地は, 横ばい乃至上昇傾向にあり, 一部の住宅地で下落に転じた地点が出ている。 ・柏市の住宅地の平均地価変動率は(H30) -0.7%[(H29) -0.9%]となった。 ・上昇地点数は(H30) 14 [(H29) 12], 横ばい地点数は(H30) 14 [(H29) 15], 下落地点数は(H30) 51 [(H29) 51]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。 ・柏市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり, 地価は上昇傾向にある。 ・東武野田線沿線の住宅地の地価は総じて下落傾向にある。 ・柏市徒歩圏外の住宅地の地価は, 下落傾向が続いている。利便性が劣り若年層の需要はあまりない。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +2.8%[(H29) +2.9%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 30 [(H29) 29], 横ばい地点数は(H30) 7 [(H29) 8]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。下落地点はない。
- ・君津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +5.3%[(H29) +5.5%]となった。
- ・上昇地点数は(H30) 19 [(H29) 18], 横ばい地点数は(H30) 2 [(H29) 2]となり, 上昇地点が増加した。下落地点はない。
- ・木更津市、君津市の住宅地は, 大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり, 依然として需給は強含みの状態にあり, 地価上昇が続いている。人気がある新興土地区画整理地区内の住宅地では, 周辺地価水準を大きく上回る取引が散見される。
- ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +1.8%[(H29) +1.0%]となった。
- ・上昇地点数は(H29) 17 [(H29) 16], 横ばい地点数は(H29) 3 [(H29) 4]となり, 上昇地点が増加し, 横ばい地点が減少した。下落地点はない。
- ・浦安市のJR京葉線沿線の住宅地は液状化により被災したが, 震災の影響は薄れ, 地価下落は止まり, 一部は上昇傾向に転じている。
- ・柏-5(大室)の下落率は(H30)-6.8%[(H29)-8.5%]となり, 地価下落が続いている。
バス路線圏にある利便性が劣る低地の住宅地で, TX線沿線新市街地のマンション・住宅地へ若年層需要が流出している。建築協定による最低敷地面積制限があり総額的に市場不適合が生じている。隣接する地域が土地区画整理事業区域から除外され便益向上の期待が縮小している。高齢化が進み近年住み替えによる供給物件が増加しており, 値下げが早く, 需給バランスが崩れ, 下落が続いている。
- ・柏-36(西山)の下落率は(H30)-5.9%[(H29)-4.5%]となり, 地価下落率が拡大した。
バス路線圏にある利便性が劣る住宅地で, 需要が縮小している。
- ・白井市の住宅地の平均地価変動率は(H30)-3.6%[(H29)-3.8%]となった。千葉ニュータウン内の古い住宅地の需要は弱く, 隣接する印西市の住宅地へ需要が流れており, 地価下落が続いている。市街化調整区域での低価格住宅の大量供給等により, 既成市街地の地価は下落が続いている。
- ・白井-2(池の上)の下落率は(H30) -6.0%[(H29) -5.7%]となり, 下落率は拡大した。
- ・白井-8(清水口)の下落率は(H30) -5.9%[(H29) -5.9%]となり, 下落が続いている。
- ・白井-6(大山口)の下落率は(H30) -5.9%[(H29) -5.8%]となり, 下落率は拡大した。
- ・白井-9(大松)の下落率は(H30) -4.9%[(H29) -5.6%]となり, 下落が続いている。
- ・市川-46(中国分)の下落率は(H30)-4.9%[(H29)-3.4%]となり, 下落率が拡大した。
北総線駅徒歩圏外の住宅地で, 駅までの経路に坂があり, 需要が弱い。
- ・我孫子-28(新木野)の下落率は(H30)-4.9%[(H29)-5.0%]となり, 下落が続いている。
- ・我孫子-31(古戸)の下落率は(H30)-4.8%[(H29)-4.8%]となり, 下落が続いている。
利便性の劣る旧来の大規模分譲地は, 居住者の高齢化・若年層の流入減少により, 供給過剰が生じている。
- ・野田-6(岡田)の下落率は(H30)-4.6%[(H29)-2.1%]となり, 下落率が拡大した。
- ・野田-27(三ツ堀)の下落率は(H30)-4.4%[(H29)-3.8]となり, 下落率が拡大した。
市街化調整区域内の住宅地で需要が弱い。

地

工業地	①県全体の地価動向 ・千葉県の工業地の平均地価変動率は(H30)+1.8%〔(H29)+1.4%〕となった。 ・上昇地点数は(H30)43〔(H29)39〕, 横ばい地点数は(H30)20〔(H29)23〕, 下落地点数は(H29)3〔(H29)2〕となり, 上昇地点数・下落地点数が増加し, 横ばい地点数が減少した。 ・物流施設に対する3PL事業者, eコマース事業者等の賃貸需要は増勢にあり, 先進的物流施設の需要は底堅いが, 物流施設用地の開発には一服感がみられる。取引事例は少ない。 ・千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は上昇傾向にある。物流業界の人件費上昇に起因するコストアップの影響により, 成約賃料は上昇が見込めない状況にあるとの見方がある。 ・千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は,(H25)36件, (H26)58件, (H27)61件, (H28)62件と増加している。 ・千葉県の鉱工業の生産・出荷・在庫はマイナス傾向にある。(生産はH29.7から前年同月比マイナスが続いている。出荷はH29.6から前年同月比マイナスが続いている。在庫はH28.10から前年同月比マイナスが続いている。) ②首都圏湾岸部の地価動向 ・東京に近い湾岸部の市川市, 船橋市の工業地は地価上昇が続いている。 ・市川9-1(H30)+3.6%〔(H29)+3.8%〕 ・市川9-2(H30)+4.4%〔(H29)+3.7%〕 ・市川9-4(H30)+6.5%〔(H29)+1.6%〕 ・船橋9-2(H30)+6.4%〔(H29)+2.8%〕 ・船橋9-5(H30)+5.9%〔(H29)+8.5%〕 ・浦安9-1(H30)+5.4%〔(H29)+5.0%〕 ・浦安9-2(H30)+5.8%〔(H29)+6.2%〕 ・大型物流施設用地の供給は少なく, 用地需要は底堅く, 取引価格は上昇している。 ・中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。 ・投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。 ③首都圏内陸部の地価動向 ・国道16号と常磐自動車道が交差する柏IC周辺部の物流施設用地の需要は強い。柏市の工業地は地価上昇が続いている。 ・柏9-1(H30)+5.8%〔(H29)+6.2%〕 ・柏9-3(H30)+7.3%〔(H29)+6.4%〕 ・柏9-4(H30)+3.9%〔(H29)+3.4%〕 ・松戸9-1(H30)+8.7%〔(H29)-〕 ・大規模用地の確保, 労働力の確保の観点から内陸部の需要は強まっている。 ・内陸部の大規模物流施設の供給計画は多く, 空室率への影響が予測される。 ・物流施設の平均募集賃料の水準は調整過程にある。 ・外環道の開通による便益向上への期待が強まっている。
-----	--

※ 地域政策、取り組み等について

①圏央道（首都圏中央連絡自動車道）

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

②北千葉道路

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

③東京湾アクアライン（浮島IC～木更津金田IC）通行料金

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

④外環道（東京外郭環状道路）

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約12.1km。千葉県区間は本線部の用地取得が完了し、工事が進行している。平成30年6月までに開通予定で、松戸IC、（仮称）北千葉JCT、市川北IC、市川中央IC、京葉JCT、市川南IC、高谷JCTが新設される予定。

⑤京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

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

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.2	+0.4	396	267	305	968
千葉市	+0.4	+0.7	89	35	29	153
市川市	+0.4	+1.0	35	20	8	63
浦安市	+1.0	+1.8	17	3	0	20
船橋市	+0.6	+0.9	46	20	18	84
松戸市	+0.4	+0.4	26	37	7	70
柏市	-0.9	-0.7	14	14	51	79
木更津市	+2.9	+2.8	30	7	0	37
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			336	343	274	953

(2) 商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4	+1.7	143	40	22	205
千葉市	+1.4	+2.2	36	0	0	36
市川市	+3.4	+4.6	10	0	0	10
浦安市	+2.1	+3.0	4	0	0	4
船橋市	+2.3	+3.2	19	0	0	19
松戸市	+2.2	+2.2	15	1	0	16
柏市	+1.2	+1.0	10	3	0	13
木更津市	+2.4	+2.6	11	0	0	11
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			130	47	20	197

(3) 工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4	+1.8	43	20	3	66
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			39	23	2	64

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	基準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-35	市川市菅野1丁目20番2	337,000	+1.2 (+0.6)	千葉県を代表する環境良好なグレードの高い住宅地域。売り物件は少なく、常に供給を上回る需要があり、緩やかな地価上昇が継続中。
	商業地 柏5-1	柏市柏1丁目820番16外	1,550,000	+1.3 (+1.3)	堅調な投資需要と稀少な供給量による投資利回りの低下等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 木更津-14	木更津市請西南3丁目33番5	54,800	+7.9 (+9.7)	大型店舗の進出、小学校新設等の影響を受け、需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 船橋5-1	船橋市本町4丁目1178番23外	1,300,000	+8.3 (+4.3)	J R 船橋駅前の繁华性の高い商業地域。店舗需要は強く、賃料は安定。低金利で資金調達できるため、投資意欲も旺盛で地価は上昇中。
下落率1位	住宅地 柏-5	柏市大室字張間内1874番201	74,800	-6.8 (-8.5)	バス便圏で若年層からは敬遠され、居住者の高齢化、売物件の大量供給により値崩れ傾向にある。
	商業地 流山5-2	流山市江戸川台東2丁目10番	163,000	-2.4 (-1.8)	建物の老朽化で空き店舗が多い衰退している駅前商業地で、地価水準の調整が続いている。

●県庁所在地について

区 分	基準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-7	千葉市中央区春日2丁目11番9	306,000	+4.4 (+4.6)	富裕層の需要は安定しているが、供給量が少ない。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,460,000	+4.3 (-)	再開発事業が進行中であり、千葉駅前の繁华性の向上が見られる。
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	274,000	+4.6 (+1.9)	J R 稲毛駅徒歩圏の居住の快適性に優る住宅地域で旺盛な需要が顕在化してきている。
	商業地 千葉中央5-11	千葉市中央区新町17番16	384,000	+4.6 (+2.8)	売物件が少なく、利回り重視で高額となる傾向にある。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(東京都区部 代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①23区全体の地価動向と要因 区部平均変動率は前年の+3.0%から本年+3.9%と上昇率がやや拡大したが、千代田区・中央区などの都心区では上昇率が鈍化した。マイナス金利導入による貸出金利の一段の低下と住宅ローン減税の継続、株高による資産効果などから、戸建住宅・マンション市場は引き続き堅調であったが、都心区ではエリアごとの需給バランスの緩和や、価格が実需目的の購入層が想定する価格から乖離しつつあること等が鈍化の要因である。 上昇率が大いなのは、 荒川区+6.1%、北区+5.6%、品川区・文京区+5.5%、港区+5.3%、豊島区+5.2%、台東区+4.9%、などとなっている。 上昇率の拡大が目立つのは、 荒川区 +3.9%→+6.1% 北 区 +3.5%→+5.6% 品川区 +3.5%→+5.5% 足立区 +2.3%→+4.1% など、利便性が近年改善された下町を中心とする準外縁部の住商工混在地域によって構成される区が中心となっている。各区で上昇率が高い地点について概観すると、利便性、駅から近い、規模が小さく総額が小さい、駅徒歩圏のマンション用地(足立区)などがキーワードとなっている。 一方縮小が目立つのは、 千代田区 +7.5%→+3.3% 中央区 +6.2%→+2.2% 目黒区 +4.5%→+3.8% などであり、先行して地価が上昇した都心区となっている。千代田区・中央区については分譲マンション価格の頭打ち感から、マンション地点について低い上昇率にとどまっている。
宅	②都心3区(千代田区・中央区・港区)の地価動向と要因 都心3区の地価動向は、千代田区と中央区は前年と比較して上昇率が大幅に縮小しているのに対し、港区はほぼ前年並みとなっており、様相が異なっている。 千代田区 +7.5%→+3.3% 中央区 +6.2%→+2.2% 港区 +5.2%→+5.3% いずれの地域も住環境・利便性に優れ、ステイタス性も抜群であるが、千代田区においては直近で売れ残り物件が出たほか、従来から供給量が多い地域ではなかったものの直近では供給量が増加しており、港区に比べると比較的需要者が狭いエリアにあることから分譲マンションの売れ行きがやや鈍っていることが上昇率低下に繋がっている。 中央区においては、マンション分譲価格が上限に達しているとの見方が出てきているほか、地区計画の変更による住宅等の容積率緩和規定の見直しの動きがあり、容積率緩和を受けることが可能な土地についてはややプレミアムが薄められていることが上昇率鈍化の要因である。 港区もマンション地点が多いが、依然として上昇傾向にある地点が多い。マンション販売傾向には上昇にやや頭打ち感が認められるものの、資金調達環境等からデベロッパーによる素地取得意欲は依然として強く、上昇傾向が続いている。 なお、今回全国住宅地の最高価格地点が、千代田区六番町から港区赤坂に交替した。 千代田-3 3,850,000円(前年3,750,000円)+2.7% 港-4 4,010,000円(前年3,680,000円)+9.0%
地	住宅地での最高価格水準にある地点である番町と赤坂を比較すると、番町地区では上記のとおりマンション価格が頭打ちなのに対し、赤坂地区は高台に位置し周辺に再開発事業が目白押しでマンション価格もなおやや上昇傾向にあること、千代田区番町は需要者が旧来から番町地区及びその周辺に居住する旧来からの富裕層が中心であって、比較的需要者の範囲が限定されるのに対して、港区赤坂周辺は港区・渋谷区等を拠点とするIT関連を代表とする企業経営者、芸能関係者、医師・弁護士等の難関国家資格者など個人的資質や事業の成功によって手持ち資金に余裕のある新興の富裕層が好む傾向があり、堅調な景気動向を背景としてこうした層の裾野が広がっている傾向にあることから、港区赤坂地区では需要が堅調であるものと推察する。

住 宅 地	③その他の区の地価動向と要因 都心3区を除いて平均上昇率が高いのは、荒川区、北区、品川区、文京区、豊島区、台東区である(上昇率は上記のとおり)。一方、平均上昇率が低いのは、大田区、葛飾区、練馬区である。 上記の外上昇率が縮小している区は大田区(+2.7%→+2.6%)であり、他の区はすべて上昇率拡大。 荒川区で平均上昇率が高かったのは、平成27年3月の上野東京ラインの開通による東京・品川方面へのアクセスの改善、区内各所での再開発事業の完成による住環境の改善、居住環境よりも利便性や子育てのしやすさが重視される傾向の高まり等の要因による。そのほか、文京区を除けば準外縁部に位置し、比較的交通便利性が高いが住商工の用途が混在するいわゆる下町というイメージのある区が上位に目立っている。 個別の地点で顕著な傾向を示した地点としては、渋谷区・新宿など、都心3区に準ずる位置づけにある分譲マンション用地の地点や、世田谷区玉川で、周辺が再開発により地域の活性化や利便性の向上が著しい地域が挙げられる。 同じ世田谷区であっても、等々力1丁目は変動率横ばいとなっており、敷地規模が大きく環境条件は良好な地域で、上昇率が低い(横ばい)の地点が出ている。 上昇率が低い地点については、都区内外縁部にあつて、敷地規模が大きい上に容積率が低いため分割が困難で総額が嵩み、住環境よりも利便性を重視する潮流から外れている地点が多い。
商 業 地	①23区全体の地価動向と要因 前年+5.5%に対して本年+6.4%と上昇率が拡大した。 上昇率が大きいのは、渋谷区+9.2%、中央区+8.4%、台東区+7.3%、杉並区+6.9%となっている。上位2区は順位が入れ替わっている。 拡大が目立つのは、 北区 +3.9%→+6.7% 江東区 +3.2%→+6.0% 板橋区 +3.8%→+5.3% 足立区 +3.1%→+5.6% などである。 利便性が近年改善された下町を中心とする都区内北東部に所在する準外縁部の住商工混在地域である。 一方縮小が目立つのは、 中央区 +9.8%→+8.4% 千代田区 +7.1%→+6.6% 目黒区 +4.7%→+4.5% などである。 千代田区・中央区では大手町・丸の内・有楽町、銀座など高度業務・高度一般商業地で上昇率縮小が目立つ。大丸有では床の需要は非常に堅調だが2018年以降のAクラスビルの大量供給に向けて賃料上昇改定が行いにくく、移転による空室発生の動向が不明であることから上昇率が小さい。銀座では再開発事業が一巡し、収益価格では説明しにくい水準に取引価格が上昇しているとの懸念があり、高値を追う動きが少なくなっている。 全体的には依然として都心区の上昇率が大きい。前年と比較すると千代田区・中央区については上昇率が縮小しているが、港区では横ばい、新宿区・渋谷区などではやや上昇率が拡大、江東区や台東区などでは上昇率拡大傾向が顕著である。 再開発事業による都市機能更新や、景気の拡大傾向に伴うオフィス需要の高まりが、都心部からその周辺に波及し、区部の広域で空室率の低下やオフィス賃料の上昇に繋がっていることを反映している。 ②都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の地価動向と要因 千代田区 +7.1%→+6.6% 中央区 +9.8%→+8.4% 港区 +6.7%→+6.7% 新宿区 +5.1%→+6.1% 渋谷区 +8.7%→+9.2% 千代田区では特に大手町・丸の内地区については、いわゆるAクラスビルの空室率は現段階では非常に低いもの、2018年から2020年にかけて大型事務所ビルの大量供給が計画されており、2次空室が懸念されることから上昇率は大きく縮小している反面で、神田地区などの相対的に低価格帯の地点の上昇率が拡大している。

商 業 地	中央区は、引き続き銀座地区の上昇率が高い傾向はあるが、前年と比較すると上昇率は縮小傾向にある。同地区では近年大規模な再開発事業が相次ぎ、訪日外国人数の増加や景気の回復等を反映して地価上昇が続いていたが、収益性のみでは採算のとれない水準になってきており、再開発事業も一巡感があることから転売目的での需要が減退しており、地価上昇率は大きく縮小している。また、千代田区と同様の理由から、低価格帯の事務所地区の地点の上昇率が拡大している。 港区は表参道では引き続き流行の発信拠点、外国人観光客の著名な訪問先となっており、虎ノ門地区でも再開発事業が各所で進行中であるなどの要因から、オフィスニーズが強く、引き続き投資物件不足の状況が続いており、前年同様の上昇率となっている。 渋谷区は表参道地区及び渋谷駅周辺地区における投資適格物件に対する需要は旺盛であり、渋谷駅周辺の大型再開発事業による都市機能更新の進展の期待から、高値取引が増加している。 新宿区は新宿三丁目・新宿駅西口の商業地域はデパート・大型家電量販店を中心に物販店・飲食店等が集積し、銀座と同様、景気の拡大や訪日外国人数の増加等を反映してテナント賃貸需要は非常に旺盛である。西新宿を中心とするオフィスも企業収益の改善を反映してオフィス床需要が拡大して空室率が縮小しており、これを反映して地価も上昇が続いている。 都心5区の最高価格地点の動きをみると、 千代田5-2 丸の内2丁目 丸ビル +2.3%(前年+6.4%) 中央5-22 銀座4丁目 山野楽器 +9.9%(前年+25.9%) 港5-1 新橋1丁目 日本生命新橋ビル +10.3%(前年+11.5%) 新宿5-35 新宿3丁目 三井住友銀行 +12.6%(前年+14.8%) 渋谷5-22 宇田川町 渋谷第一勧銀共同ビル +10.2%(前年+14.3%) となっており、銀座については上昇率自体は大幅に縮小したものの、依然として上昇を続けており、千代田区丸の内以外は概ね同程度の上昇率となっている。 ③その他の商業地域の地価動向と要因 豊島区は池袋駅周辺の百貨店及び専門店街が広い商圈を背景に高い集客力を堅持しており、大型商業施設や家電量販店が賑わっている。オフィスは大型ビル数が少なく、新築の供給も少ないため、新築ビル及び大型物件は概ね満室稼働となっている。利便性の高い物件等一部のビルでは賃料は上昇傾向を示しているが、その他大半の中小ビルでは賃料水準は概ね横ばいである。 台東区では浅草地区で外国人観光客の大幅な増加の影響を受け、中心部の地点では前年に引き続き高い上昇率を示している。オフィス賃料は三幸エステート公表資料によると平成28年の賃料は全ての規模タイプで緩やかな上昇に転じており、空室率についても平成27年・平成28年については低下しているが、事務所賃料は安定し、昨年と大きな変動はない。 足立区でも北千住駅前などでは周辺に近年大学が集積し、収益性が増加しており上昇率が高い地点がみられる。 その他の区の商業地域で上昇率が高かった地点としては下記のとおりである。 台東5-4 浅草1丁目 弘隆ビル +13.1%(前年+12.9%) 世田谷5-3 太子堂2丁目 三恵ビル +12.1%(前年+9.0%) 足立5-1 千住2丁目 みずほ銀行 +11.9%(前年+10.5%) このうち台東5-1は浅草雷門界隈への観光客増を要因としている。北千住は大学誘致により若年層人口が増加、住みやすい街としての認知度向上が寄与している。
工 業 地	①23区全体の地価動向と要因 前年+3.0%に対して本年+3.6%と上昇率が拡大している。物流施設が投資対象としての位置づけが確立し、インターネット通販の需要拡大、大手小売業が自らの物流拠点を建設する動きなどがみられ、全般に上昇率が拡大している区が多い。過熱感が出てきており、取引利回りの低下が進んではいるが、市場参加者にとっては下限値ともいえる水準になっている。 工場用地の需要も最近の景気動向を反映して堅調であり、更地の引き合いは強い。羽田空港国際化等もプラス要因となっている。 各区の工業地の平均変動率は次のとおりである。 品川区 +5.2%→+5.2% 大田区 +4.2%→+3.8% 江東区 +3.1%→+4.1% 板橋区 +2.3%→+3.5% 足立区 +2.2%→+3.5% 江戸川区 +2.2%→+2.8%
※ 地域政策、取り組み等について 地域開発・再開発等については、上記の説明のなかで記述している。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+3.0%	+3.9%	882	1	0	883
千代田区	+7.5%	+3.3%	7	0	0	7
中央区	+6.2%	+2.2%	9	0	0	9
港区	+5.2%	+5.3%	29	0	0	29
世田谷区	+3.0%	+3.9%	107	1	0	108
板橋区	+2.8%	+4.1%	48	0	0	48
江戸川区	+2.4%	+3.8%	69	0	0	69
前年の上昇・横ばい・下落(区部全体)			855	8	0	863

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+5.5%	+6.4%	667	0	0	667
千代田区	+7.1%	+6.6%	54	0	0	54
中央区	+9.8%	+8.4%	52	0	0	52
港区	+6.7%	+6.7%	52	0	0	52
世田谷区	+4.5%	+6.4%	32	0	0	32
板橋区	+3.8%	+5.3%	19	0	0	19
江戸川区	+2.8%	+4.4%	16	0	0	16
前年の上昇・横ばい・下落(区部全体)			644	0	0	644

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京都区部	+3.0%	+3.6%	20	0	0	20
前年の上昇・横ばい・下落(区部全体)			18	0	0	18

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●都区部全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 港-4	港区赤坂1丁目1424番1	4,010,000	+9.0% (+9.9%)	周辺地域再開発、マンション 価格上昇、景気の回復
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	55,500,000	+9.9% (+25.9%)	大型商業施設開業、ホテル需 要、訪日外国人増
上昇率1位	住宅地 渋谷-11	渋谷区恵比寿西2丁目20番1	2,070,000	+11.3% (+6.3%)	マンション分譲価格の上昇
	商業地 中央5-2	中央区銀座6丁目4番13外	29,100,000	+16.9% (+29.0%)	周辺に大型商業施設開業通 行量増加、ホテル需要、訪日 外国人増
下落率1位(上 昇率最少)	住宅地 世田谷-28	世田谷区等々力1丁目79番12	709,000	0.0% (+1.1%)	環境良好だが画地規模大で 総額嵩み、利便性が重視され る潮流から外れている
	商業地 江戸川5-11	江戸川区東小岩6丁目2676番5	390,000	+2.1% (+1.9%)	マンションや駐車場が増加し て商店街としての魅力減退

※変動率の下限（ ）は、前回公示の変動率。

(東京都多摩代表幹事)

・稲城市：稲城市住宅地の平均変動率は、若干程度、上昇幅が鈍化している。上昇幅を鈍化させた標準地は、概ね画地面積が大きく総額との関連で市場性がやや劣る標準地が中心となっている。

住 宅 地	＜多摩第3分科会＞：町田市(0.0%→0.0%)、多摩市(0.0%→0.0%) ・町田市:今年前半の取引市場の趨勢のまま今年の後半も、概ね同様の市場動向で推移している模様である。町田市の中心市街地及び各駅の徒歩圏内エリアにおいては概ね横這いからやや上昇圏内の動きで、特に町田駅圏内の中心市街地の人気の高い住宅地は、借地が比較的多く、供給も少ないため需要は強い状態で、地価動向としては強含みの傾向が続いている。一方、市内の高齢化が進んでいることとの関連もあり、利便性の良い平坦地への需要者の選好性は高いことから、最寄り駅からバス利用の地域や地勢・高低差等の条件の劣る地域においては、需要が弱く、総額を抑えているにもかかわらず、市場においては苦戦している模様で、やや下落という地域が多い。今後、土砂災害警戒区域の基礎調査結果の公表を控えており、地価が横ばいから下落に転じる地域も予想される。 ・多摩市:住宅地の取引価格は全体的には概ね横ばい傾向であるが、特に利便性に優れる一部エリアは依然微増傾向であるが、一方でバス便で利便性に劣るエリアや、画地規模の大きい住宅地は弱含みである。個別に見ると、聖蹟桜ヶ丘駅徒歩圏は昨年、半年前と比べて特段の要因変化はなく概ね横ばい乃至は微増傾向であり、住環境が良好な駅近の徒歩圏内は30代～40代の一次取得者や40代～50代の買換層が多く需要は相応に認められ引き合いは安定している。桜ヶ丘エリアは規模・総額が嵩むこともありやや下落。その他は概ね横ばいであるが、連光寺のバス便エリアや、和田エリアでバス停へのアクセスも劣るエリアは弱含みである。
	＜多摩第4分科会＞：小平市(1.2%→1.2%)、東村山市(1.2%→1.0%)、東大和市(0.7%→0.8%)、清瀬市(1.0%→1.1%)、東久留米市(0.9%→1.1%)、 ・小平市:取引価格については横這い乃至は緩やかな上昇傾向で推移している。超低金利の状況にある住宅ローンの影響等もあり住宅需要は概ね堅調である一方、昨年まで増加傾向が鮮明であった新築分譲物件等の供給に一服感が始めている。近年勢いのあった新築戸建の供給に減速感があり、堅調であった需給バランスは転換期に差し掛かっていることが感じられる。 ・東大和市:東大和市での戸建住宅取引は、いわゆるパワービルダーによる新築分譲住宅が多い。地価は、駅に近い南街地区で坪75～80万円位で、5年前に比べて坪当たり10万円程度上昇している。新青梅街道の北側は坪50万円前後で5年前にと比べて殆ど変わっておらず、武蔵村山市よりも低価格で売買されている物件もみられる。 ・清瀬市:市内では、パワービルダーによる開発が各所で行われている。超低金利や、住宅ローン減税等の施策の後押しもあって、住宅需要は比較的堅調ではあるものの、新築分譲物件等の供給がやや過剰気味のエリアも見受けられ、滞留期間はやや延びている。 ・東久留米市:戸建分譲等については、パワービルダーや中堅開発業者などによる開発が市内各所で行われている。駅徒歩圏については供給不足もあって、上昇幅は比較的大きい一方で、駅から遠く利便性が劣る地区は、新築分譲の供給に対し、需要が追いつけないことから、やや弱い動きとなっている。
	＜多摩第5分科会＞：立川市(0.9%→2.0%)、昭島市(0.9%→1.3%)、日野市(0.5%→0.7%) 国分寺市(0.7%→1.6%)、国立市(1.0%→2.4%) ・立川駅南口の徒歩10分圏の区画整然とした優良住宅地は供給不足から高い契約率であったが、このところ目立った物件の供給がない。需要は根強く価格は高止まりしている。容積率160%以上の地域は画地の細分化が進み、単価が上昇している。モノレール沿線徒歩圏は、在庫処分が進み売値を維持している。武蔵砂川駅以西の地域は開発分譲が盛んであり、価格設定次第で売れているが、供給過剰感があり成約には時間がかかる。 ・昭島市は、青梅線徒歩圏内は売物件が少なく高めの取引も見られ若干の上昇傾向、徒歩圏外から新奥多摩街道までの地域は概ね横ばい、新奥多摩街道以南は横ばいから若干の下落傾向にある。 ・再開発が進む国分寺駅周辺、西国分寺駅・国立駅徒歩圏内は需要が堅調であり、隣接の小金井市からの顧客もいる。市域西側は供給余力も多く価格に牽引力はない。北部や北西部の地域は建売分譲も多いが、交通の便が劣るため需要はやや弱い。 ・国立市は区画整然とした文教地区のブランドイメージがあるので周辺地区よりも高額な取引もあるが、一方で細分化によって形状、規模や道路条件に個性が強い物件も多く、取引総額には大きな幅がある。中・東地区は人気が高いが、供給は少ない。
	＜多摩第6分科会＞：青梅市(-0.9%→-0.8%)、福生市(1.0%→0.7%)、武蔵村山市(0.2%→0.2%)、羽村市(0.4%→0.0%)、あきる野市(0.0%→-0.1%)、瑞穂町(0.0%→0.0%)、日の出町(0.0%→0.0%)、

	・二極化が続いており、価格上昇地域、横ばい地域、下落地域が混在している。ただし、価格上昇地域の範囲は年々狭くなってきている。総じて都心寄り(東寄り)の地域の方が、地価動向は底堅い。低金利により、家賃と同程度の住宅ローン負担で戸建住宅を購入できるという事情が取引相場を支えている。地域活性化の決め手がなく、東京都の平均速度を上回って高齢化が進んでいる。住宅地について、平成29年の前半と後半の市況を比べた場合、大きな変化はみられない。 ＜多摩第7分科会＞ ： 八王子市(0.0%→0.1%) ・今後も強含みで推移すると予測される地域(八王子市では極めて少ない)、当面価格維持するであろう地域(駅に比較的近い地域など)、下落が予測される地域(郊外住宅団地やバス便の地域)が明確化されつつある。高齢化や地勢による影響は続いている。都心からの購入者も比較的多くなっているが価格が大きく上昇するほどではない。単価より総額が重視される傾向は続いている。 ・八王子駅並びに西八王子駅徒歩圏内で、高低差の少ない地域で、区画整然とした住宅地域における価格動向は、引き続きやや強含みの動きが見られ、需要が強い。反面、それ以外の地域では、未だに動きも鈍く、需要もほぼ横ばいにあると言える。 ・八王子市内の大規模住宅団地の過半は丘陵地のバス便地域に存する。都心への通勤にはバスと電車に乗り継ぐ不便さ及び傾斜地のため擁壁の補修等の必要性から購入希望者は少なく、需給バランスが回復する気配も無く弱含み傾向が続いている。 ・多摩ニュータウン内はマンションの取引が多く戸建は少ない。特急停車駅の南大沢駅から徒歩圏の地域は、H29 年末頃から引き合いが増えている。土砂災害防止法による区域指定に伴い、傾斜地等の開発における規制の要求が厳しくなっており、取引価格は一段と厳しくなっている。 ＜ 島 し ょ ＞ ： 大島町(0.0%→0.0%)、新島村(0.0%→0.0%)、神津島村(0.0%→0.0%) 三宅村(-1.1%→0.0%)、八丈町(0.0%→0.0%)、小笠原村(0.0%→0.0%) ・大島町:島内の取引は住民の個人間取引がほとんどで、移住者が少なく、人口減少・高齢化の進行等の影響により、不動産需要は全般的に弱い。また、土地の価値観について売買当事者間で差が生じており取引成立に時間のかかるケースも多い。 ・新島町:住宅地の需要者は、殆どが島内者ないしその関係者であり、島外者の取得は稀である。供給は極めて少なく、土地取引も極めて少ない。 ・小笠原村:全般的な需給関係、地価水準は概ね安定的に推移している。不動産の需給者が広く参加できる不動産流通市場が成熟していないため、不動産取引に当たっては当事者間の事情が大きく影響する傾向がある。島内には不動産業者はなく、売買の情報は口伝えによるものが多い。長期に及ぶ米軍統治の影響を反映し、不在地主が多い。 ・神津島村:不動産市場は、公共用地の買収や島民間の相対取引以外の不動産取引は極めて少ない。民間取引における主たる需要者は、島内に地縁性を有する関係者が中心であって、島外及び地縁性を有しない需要者はほとんど見受けられない。また、居住可能な地域が限定的であり、画地規模も小さいことから土地価格に開差が生じやすい傾向にある。
商 業 地	① 商業地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因 ・商業地平均も住宅地と同じく、平成26年地価公示から五年連続の上昇となった。上昇率は1.9%で昨年の1.8%からやや上昇した。収益力の高い準高度商業地の上昇が続いている。一方、繁華性が低く収益力が見劣りする商業地は僅かな上昇にとどまっている。 ・多摩地区の繁華性が高い駅前商業地域は、再開発等による商業集積の高まりや個人消費の緩やかな伸びに支えられやや高目となった地点が多く、目立った地点では、立川5-5が8.8%、武蔵野5-2が8.1%と高い上昇を示している。 ・繁華性が低い普通商業地域では、店舗の廃業や店舗ビルの空室増加傾向が依然続いているが、収益力が安定化に向かっている地域では、地価の割安感から2億円～3億円の収益物件を中心に需要が徐々に戻りつつあり、普通商業地の地価の下支えとなっている。 ② 主要都市の地価動向と要因 ＜多摩第1分科会＞ ： 武蔵野市(5.3%→5.5%)、三鷹市(2.5%→2.5%)、 小金井市(1.5%→1.8%)、西東京市(2.1%→2.7%)、 ・武蔵野市:武蔵野市は平成21年よりJR東日本、京王電鉄との三者相互協力により吉祥寺駅改良事業を実施し、平成26年4月に駅南北自由通路と歩行環境整備(駅北側ひさし設置)が完成した。同改良工事により、北口と南口を結ぶ自由通路(サンロードと直接的に繋がる形となる)の混雑緩和と利便性の向上が期待される。JR武蔵境駅北口の駅前広場が完成し、平成28年4月1日から供用開始となった。中央線の高架化、複合文化施設「武蔵野プレイス」の開館などと続き、地価の上昇に寄与した駅周辺の基盤整備は一段落した。 ・三鷹市:三鷹駅前地区の再開発については、三鷹駅南口西側中央地区における共同ビルが低層階を店舗・事務所、中高層階を住居とした地上26階建ての複合施設として平成28年4月から着工され、平成31年2月に竣工を予定している。組合施行であるが、事業協力者として複数の民間事業者が参画している。 ・西東京市:ひばりヶ丘駅北口の再開発が進んでいる。また、田無駅南口の再開発が期待されている。ひばりが丘UR建替事業、民間マンション開発が進行中であり、新しい街が形成されつつある。

商業地

<多摩第2分科会>	： 府中市(2.0%→2.1%)、調布市(3.5%→3.2%)、 狛江市(0.5%→0.4%)、稲城市(2.1%→2.2%) ・府中市:府中駅南口のメイン地区において進められていた府中駅南口再開発事業第一地区(地区面積約1.1ha、平成25年10月に工事着工開始)が完成した。また、「府中グリーンプラザ敷地活用」計画として敷地面積1,317㎡、府中駅周辺のにぎわい創出を目的に新たな開発計画が発表された。府中駅周辺の1階店舗については空室はほとんど見られず、南口駅前再開発ビルの店舗も満室状態にあるが、駅からやや距離があるところでは空室も見られる。地価は、集客力があり再開発事業が進捗中の府中駅周辺では引き続き強含みで推移しているものの、収益性の劣る近隣商業地や路線商業地の需要はやや弱く、分譲地やマンション用地化が進みつつある。 ・調布市:店舗については「調布」駅、「国領」駅、「仙川」駅の各駅前に、大型店舗が所在するものの他の駅前商業地においては、周辺地域に居住乃至は何らかの地縁をもつ個人等の事業者が需要者の中心である。調布駅周辺の商業地は、市街地再開発事業ビルの完成、京王電鉄による複数の商業施設が、平成29年9月に開業したほか、駅前広場整備等もあり、発展的地域変化が見込めることから強含みで推移している。 ・狛江市:狛江市では近隣型の小規模小売り店舗等が多い。「狛江」駅周辺の好立地の店舗については、供給が少なく概ね堅調な需要があり1階・2階は空室がほとんど見られない。 ・稲城市:近年工場跡地や多摩ニュータウン内に大型店の開業が相次いだ。稲城市にあつては、南武線各駅周辺での区画整理、周辺整備の進捗等向上的地域変化もあり、これら地域及びその周辺地域では地価は明らかに強含みにある。
<多摩第3分科会>	： 町田市(1.5%→1.3%)、多摩市(0.2%→0.4%)
	・町田市:平成28年8月に、小田急町田駅至近の町田駅前通り沿いに存する約4,200㎡の駐車場が約90億円で取引された後は、中心商業地での取引はあまり見られない。しかしながら、原町田6丁目の商業施設跡地の利用計画面案(パチンコ、貸店舗)が示される等、町田中心市街地の開発動向に留意すべきである。商業地については、需要に対して町田駅周辺での売り物件が少なく稀少性が高いことから、収益性が優る物件の地価は堅調に推移しているが、市場参加者は限定されている。町田市内の商業地で、容積率が高い物件は、マンションへの転用が多く、事業用地としての需要は弱い。 ・多摩市:駅近辺の商業地域において供給がほとんどなく、地価動向は明確でないが、稀少性が高いため需要は根強いと思われ、百貨店売上減や空室の多いビルが見られること等の問題は見られるものの、地価は概ね横ばいと思われる。市場参加者は、従来から聖蹟桜ヶ丘駅周辺では京王電鉄及びその関連会社による不動産取得が行われてきており、京王電鉄系のほかには、市内及び市外周辺市の業者や個人投資家、法人等による不動産取得が見られる。
<多摩第4分科会>	： 小平市(1.1%→1.1%)、東村山市(1.0%→1.1%)、
	東大和市(0.7%→0.8%)、清瀬市(1.1%→1.1%)、 東久留米市(1.0%→1.2%)、
	・小平市:事務所 花小金井、小平、小川の各駅周辺に一部オフィスがみられるが、集積度合いは低く新規需要はほとんどない。賃料水準は概ね横這いで推移している。花小金井駅や小平駅周辺のエリアについては、潜在的需要が存在するため供給があれば相応の引き合いが見込まれるものの、その他の繁華性に乏しい商業地域については需給ともに弱い。 ・東村山市事務所:東村山、久米川、新秋津の各駅周辺の一部にオフィスがみられるが、集積の度合いは低く地縁性のある企業の需要が中心。新規成約の殆どが東村山・久米川駅前の物件である。駅至近の物件に關しても空室が散見され、成約まで期間を要する。 ・東大和市事務所:小規模事務所ビルは東大和市駅から北方の青梅街道(南街通り)と中央通り沿道に散見されるが、集積度は低く、店舗・営業所に付属する事務所と地元資本の自社ビルが多く、賃貸オフィスとしての供給・需要ともに少ない。 ・清瀬市:清瀬、秋津の各駅周辺に一部オフィスがみられるが、集積度合いは低く新規需要はほとんどない。当市の商業地域は清瀬駅の南北の駅前商店街にほぼ限定され、又駅周辺における供給が少ないこともあつて、全般的に取引件数は少ない。 ・東久留米市:オフィス需要は全般的に弱い。東久留米駅周辺に若干オフィスの集積が見られるものの、需要は小規模なものが中心である。店舗は、東久留米駅北口商店街、東久留米駅西側・東側の地区、滝山団地内、ひばりが丘団地周辺などに商業店舗の集積が見られる。
<多摩第5分科会>	： 立川市(5.6%→5.5%)、昭島市(1.6%→1.8%)、日野市(2.1%→2.3%)
	国分寺市(1.4%→2.3%)、国立市(1.4%→1.7%)
	・立川駅前商業地域は商業集積が高まっており、また証券化不動産の需要も強いため上昇傾向が続いている。駅から半径300m程度のエリアでは売り物件はほとんどなく成約価格は想定外の高値となり得る。駅周辺外縁部の地域においてはまだ地価上昇余地があり、相場よりかなり高値での取引が見られていたが、ここ1年では取引が少なくなっている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	0.7	0.8	523	180	98	801
武蔵野市	3.3	3.1	20	0	0	20
府中市	1.1	1.1	45	0	0	45
町田市	0.0	0.0	17	38	25	80
小平市	1.2	1.2	35	0	0	35
立川市	0.9	2.0	31	0	0	31
青梅市	-0.9	-0.8	0	8	20	28
八王子市	0.0	0.1	40	57	30	127
前年の上昇・横ばい・下落			509	174	109	792

(2) 商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	1.8	1.9	147	25	0	172
武蔵野市	5.3	5.5	11	0	0	11
府中市	2.0	2.1	10	0	0	10
町田市	1.5	1.3	12	4	0	16
小平市	1.1	1.1	8	0	0	8
立川市	5.6	5.5	8	0	0	8
青梅市	0.1	0.2	2	3	0	5
八王子市	0.8	0.8	13	5	0	18
前年の上昇・横ばい・下落			140	25	1	166

(3) 工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	0.6	1.4	16	2	0	18
前年の上昇・横ばい・下落			13	4	0	17

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●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	894,000	4.0 (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2071番42内	5,710,000	8.1 (9.1)	吉祥寺地区で最も繁華な商業地で、希少性が高い。
上昇率1位又は下落率 最小	住宅地 三鷹-30	三鷹市下連雀8丁目551番8	385,000	4.3 (2.5)	三鷹駅を最寄りとする住宅地で用地需要も高く価格は上昇している。
	商業地 立川5-5	立川市曙町2丁目245番6	740,000	8.8 (7.9)	立川地区の商業地で、賃貸需要があり、希少性も高い。
下落率1位	住宅地 日野-5	日野市平山1丁目13番3	103,000	-3.7 (-2.7)	古い団地で高齢化が進み、敷地も大きい。
	商業地 八王子5-6	八王子市中野上町1丁目3919番4外	139,000	0.0 (0.0)	駅から遠い商業地で、特に需要の変化はない。

※変動率の下段()は、前回公示地の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30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

宅

①県全体の地価動向

・神奈川県全体では前年の横ばいから微増に転じ、H30年地価公示では前年0%に対し、0.1ポイント拡大し、県平均で+0.1%の上昇となった。

・継続地点数1,326地点のうち、上昇地点が558地点(全体の42.1%)、横ばい地点が352地点(全体の26.5%)、下落地点が416地点(全体の31.4%)で、58%の地点が横ばい、下落となり全体的な地価の動きに力強さはない。

・駅徒歩圏、平坦地の優良住宅地は、利便性指向、希少性等により需要は堅調であるものの、高値警戒感から総額が嵩む物件に対する需要に一部弱さも見られる。一方、駅徒歩圏外や起伏のある旧来の分譲地などの利便性が劣る地域や、都心へのアクセスが劣り、人口減少、高齢化が進行する地域では、依然として需要が弱くマイナスへの振れ幅が大きくなっている。背景としては、職住接近を望む共働き世帯の増加(駅近接、都心アクセスに良好なエリアを 선호)、団塊世代の旺盛な住宅需要を支えた団地やニュータウンにおける人口減少・高齢化の進行(住宅地として魅力がなくなっている)が考えられ、さらなる二極化、都心回帰が進んでいることがあげられる。住環境より利便性が選好される傾向がより顕著となっている。

②県庁所在地・横浜市の地価動向

・前年+0.9%→H30+1.0%と0.1ポイントの拡大。

・継続地点数490地点。上昇地点315地点(64.3%)、横ばい地点132地点(26.9%)で、下落地点43地点(8.8%)。

・特徴的な動きとしては、利便性の良好な横浜市中心地区等で比較的高い上昇率を示している。その中で、景気に敏感な富裕層・高所得者需要が見込める田園都市線、東横線沿線の優良住宅地では、大手企業のベースアップ、ベンチャー系経営者の可処分所得の増加等を背景に上期より下期の方が強い動きとなっている。一方、外縁の西部、南部では、都心アクセスにやや劣ることや丘陵地等の地勢的な条件により上昇率は1%以下の弱いものとなっている。

西区	1位	前年+2.3%→H30+2.8%	鶴見区	6位	前年+1.3%→H30+1.4%
中区	2位	前年+2.3%→H30+2.7%	青葉区	7位	前年+1.4%→H30+1.3%
神奈川区	3位	前年+2.5%→H30+2.7%	南区	8位	前年+1.2%→H30+1.3%
港北区	4位	前年+1.6%→H30+1.6%	泉区	9位	前年+1.1%→H30+1.2%
都筑区	5位	前年+1.6%→H30+1.6%	戸塚区	10位	前年+0.6%→H30+0.8%

・神奈川区、西区、中区の中心エリアで2%台、都心接近に優れる港北区、都筑区等で1%半ば、西部、南部の旭区、瀬谷区、金沢区、磯子区等では0.5%未満の僅かな上昇率にとどまっている。なお、今まで住宅地の上昇を牽引してきた青葉区で上昇率が僅かに縮小した。

③政令指定都市・川崎市の地価動向

・前年+1.1%→H30+1.4%と0.3ポイントの拡大。

・継続地点数182地点。上昇地点133地点(73.1%)、横ばい地点34地点(18.7%)、下落地点15地点(8.2%)。

・都心接近の優位性を反映して、前年に引き続き上昇している地点は多いが、特に1低専以外の分割可能な住宅地の上昇が目立つ。多摩区ではJR南武線の都心へのアクセスが良好であることの再認知や小田急線登戸駅の快速急行の停車等利便性向上の期待感が一段と進み上昇率が高くなっている。一方利便性が劣り敷地規模が大きい住宅団地で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り、その特徴は麻生区で顕著となった。

・区別の平均変動率を見ると、川崎区+1.1%(前年+0.9%)、幸区+1.6%(前年+1.4%)、中原区+2.3%(前年+2.1%)、高津区+1.8%(前年+1.6%)、多摩区+1.9%(前年+1.3%)、宮前区+1.2%(前年+0.8%)、麻生区+0.2%(前年+0.3%)と全ての区で上昇を示した。東京にダイレクトにアクセスできる立地が選好され中原区、高津区、幸区、多摩区で1%半ば～2%の上昇となっている。地勢に起伏があり、総額が嵩む麻生区では需要の減退が大きく1%をきる微増に留まっている。

④政令指定都市・相模原市の地価動向

・前年+0.6%→H30+0.8%と0.2ポイントの拡大。

・継続地点数98地点。上昇地点44地点(44.9%)、横ばい地点39地点(39.8%)、下落地点15地点(15.3%)。

・相模原市では緑区+1.4%(前年+1.2%)、中央区+0.2%(前年+0.1%)、南区+0.8%(前年+0.7%)と全区で上昇を示した。旧郡部を含む緑区の上昇が昨年に引き続き3区で最も高い上昇率となっている。要因は、昨年同様ターミナル駅としての利便性に加え、リニア中央新幹線事業による認知度の向上・需要者の広がり等を受け、橋本駅周辺で高い上昇を示したためである。

⑤特徴的な変動率を示した地点

・横浜市内で最も高い変動率を示した区は西区で、利便性良好な地点が多く3%以上の上昇を示している地点の割合が高くなっている。中区でも特に山手の高級住宅地需要が堅調で、上昇率が高いものとなっている。個別の地点では、横浜中-6の山手の地点が+6.8%、日吉の港北-15が+5.0%と高級住宅地としての希少性等から上昇幅を拡大している。なお、県内の最高上昇率はマンション・複合商業施設開発が進み、マンション適地需要が旺盛な綱島の港北-8(+7.4%)である。

・川崎市内で最も高い変動率を示した区は再開発が進捗し商業集積が進む中原区、次いで利便性に伴う認知度の向上により多摩区である。個別地点では、川崎多摩-2、-9が都心アクセス及び総額からの値頃感を背景に、+6.4%(前年+5.5%)+6.2%(前年+5.4%)を示し市内上昇率1位となっている。

地	・相模原市で特徴的な動きを示した地点は、相模原緑-6が+7.1%、相模原緑-9が+7.1%で県内2位、相模原緑-11が+6.7%で県内上昇率5位となり、いずれも橋本駅周辺のポイントで昨年に比べ上昇幅を拡大させている。始発ターミナル駅としての利便性に加え、リニア中央新幹線事業による認知度の向上・需要者の広がり等が大きな変動要因となっている。 ・その他、海老名駅西口再開発の影響を背景に海老名-4、-8、-11が+4%以上の上昇を示している。 ・一方、都心へのアクセスが劣り、人口減少、高齢化に歯止めがかからない横須賀、三浦地区では依然として下落幅が大きく、県内のマイナス上位地点は当該地域の地点となっている。																														
商	・神奈川県全体では前年の+1.6%から、H30年地価公示では県平均で+1.9%と0.3ポイント上昇が拡大した。 ・継続地点数355地点のうち、上昇地点が253地点(全体の71.3%)、横ばい地点が53地点(全体の14.9%)、下落地点が49地点(全体の13.8%)となり、約71%の地点が上昇となり、地価上昇が継続している。 ・商業地の動きの特徴としては、中心部の高度商業地と外縁の普通商業地及び近隣型商業地の格差が拡大している。特に近隣型の商業地の収益性は弱く、プラス変動も鈍化しているが、駅前開発や金融緩和継続による資金流入の期待を背景に高度商業地の上昇率が拡大し、結果として昨年を上回る上昇率となった。 ・再開発が進行する横浜駅周辺では景気の後押しはあるものの再開発による収益性向上等の期待感があり前半後半とも変わらず上昇圧力は高い。みなとみらい地区、川崎駅エリアでは、景気回復や都内と比較した場合の相対的な割安感による増床等のニーズ増加、駅前開発等が好感し、やや後半の方が上昇している。その他の商業地では前後半変わりがない動きとなっている。 ②県庁所在地・横浜市の地価動向 ・前年+2.6%→H30+2.8%と僅かに上昇幅拡大。 ・継続地点数161地点。上昇地点154地点(95.7%)、横ばい地点6地点(3.7%)、下落地点1地点(0.6%)。 ・潤沢な投資資金の流入期待による、キャブプレートの低下、さらに空室率の低下に伴う、賃料上昇等の実体経済の改善が相まって、中心高度商業地の上昇率が拡大している。また、根強いマンション需要、再開発の影響も見られ西区では13地点、中区では14地点で3%以上の上昇を示しその割合が拡大した。上昇率が大きかったのは西区+7.1%(前年+6.3%)、神奈川区+4.7(前年+4.3%)%、中区+3.2%(前年+3.1%)である。 <table><tr><td>西区</td><td>1位</td><td>前年+6.3%→H30+7.1%</td><td>青葉区</td><td>6位</td><td>前年+1.8%→H30+1.8%</td></tr><tr><td>神奈川区</td><td>2位</td><td>前年+4.3%→H30+4.7%</td><td>南区</td><td>7位</td><td>前年+1.6%→H30+1.8%</td></tr><tr><td>中区</td><td>3位</td><td>前年+3.1%→H30+3.2%</td><td>都筑区</td><td>8位</td><td>前年+1.9%→H30+1.7%</td></tr><tr><td>港北区</td><td>4位</td><td>前年+2.5%→H30+2.9%</td><td>旭区</td><td>9位</td><td>前年+1.8%→H30+1.7%</td></tr><tr><td>鶴見区</td><td>5位</td><td>前年+2.4%→H30+2.5%</td><td>保土ヶ谷区</td><td>10位</td><td>前年+1.5%→H30+1.5%</td></tr></table> ・横浜駅地区、MM21地区、市役所の移転予定である関内北仲通地区等の中心エリアは堅調な上昇を示すものの、南部、西部地区の動きが弱く栄区、磯子区、泉区、瀬谷区では1%以下の上昇に留まっている。 ③政令指定都市・川崎市の動向 ・前年+3.0%→H30+3.9%と0.9ポイント拡大。 ・継続地点数55地点。上昇地点55地点(100.0%)、横ばい地点及び下落地点はない。 ・川崎市では、全ての地点で上昇し、横ばい及び下落地点は無い。上昇率の大きかった区から順に高津区で+4.6%(前年+4.0%)、幸区で+4.5%(前年+3.9%)、中原区で+4.3%(前年+3.6%)、麻生区で+4.3%(前年+3.3%)、宮前区で+3.6%(前年+2.6%)、多摩区+3.4%(前年+2.1%)、川崎区で+3.3%(前年+2.4%)であり、再開発の進捗による商業集積の高まる中原区、幸区、マンション適地を配置する高津区で上昇率が大きくなっている。 ・川崎駅前地区は、北口開設事業等の再開発が進んでおり、募集、成約賃料とも上昇基調で推移し、最近では中心部のやや外縁でも比較的高額な取引も見られ、資金流入エリアが拡大している。また、堅調なマンション需要を背景に高度商業地だけでなく、マンション適地も配置する区、再開発事業の進捗する区で平均変動率が高くなっている。 ④政令指定都市・相模原市の地価動向 ・前年+1.1%→H30+1.5%と0.4ポイント上昇。 ・継続地点数24地点。上昇地点17地点(71%)、横ばい地点5地点(21%)、下落地点2地点(8%)。 ・相模原市では緑区+3.3%(前年+3.0%)、中央区+0.4%(前年+0.2%)、南区+1.0%(前年+0.7%)と、全ての区で上昇となった。特に緑区は橋本駅周辺で、リニア中央新幹線の事業進捗等に加え、都市再生緊急整備地域の拡大、駅前相原高校移転に伴う跡地利用計画、高校移転等の事業進捗を受け発展的期待感によりリニア新駅設置エリアを中心に高い上昇率を示している。 ⑤その他都市の地価動向 ・そのほかの市町村でも箱根町が、観光客数の回復、外国人宿泊数の大幅な増加等のインバウンドにより横ばいから上昇に転じたほか、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、厚木市、大和市、海老名市、座間市では、継続して上昇となった。一方、商業地の衰退の著しい真鶴町で△3.1%(前年△3.8%)、三浦市が△4.4%(前年△4.4%)、と引き続き大きな下落を示し、三浦市は県内の下落率1位となっている。	西区	1位	前年+6.3%→H30+7.1%	青葉区	6位	前年+1.8%→H30+1.8%	神奈川区	2位	前年+4.3%→H30+4.7%	南区	7位	前年+1.6%→H30+1.8%	中区	3位	前年+3.1%→H30+3.2%	都筑区	8位	前年+1.9%→H30+1.7%	港北区	4位	前年+2.5%→H30+2.9%	旭区	9位	前年+1.8%→H30+1.7%	鶴見区	5位	前年+2.4%→H30+2.5%	保土ヶ谷区	10位	前年+1.5%→H30+1.5%
西区	1位	前年+6.3%→H30+7.1%	青葉区	6位	前年+1.8%→H30+1.8%																										
神奈川区	2位	前年+4.3%→H30+4.7%	南区	7位	前年+1.6%→H30+1.8%																										
中区	3位	前年+3.1%→H30+3.2%	都筑区	8位	前年+1.9%→H30+1.7%																										
港北区	4位	前年+2.5%→H30+2.9%	旭区	9位	前年+1.8%→H30+1.7%																										
鶴見区	5位	前年+2.4%→H30+2.5%	保土ヶ谷区	10位	前年+1.5%→H30+1.5%																										
業																															
地																															

工業地	・神奈川県全体のH30年地価公示では、県平均で+1.9%と、前年+2.0%から0.1ポイントの縮小となった。これはさがみ縦貫道路の全線開通から3年が経ち、県央地区の地価上昇に落ち着きが見られることが要因であるが、圏央道のストック効果や横浜環状道路等道路網の整備期待により、工業地の地価は堅調に推移している。またネット通販関連の小口貨物業者等の需要も旺盛ということで、中小規模工業地への派生的な需要も見られる。 ・横須賀市で引き続き1%台の下落、その他の市町では横ばい乃至上昇となった。 ・特徴的な動きとしては、横浜環状北線の開通、北西線の開通期待、埠頭間を結ぶ臨港道路の整備等のインフラ整備による利便性の向上、ネット通販の拡大等を背景に横浜湾岸の工業地の需要は堅調で上昇率は拡大している。また、圏央道相模縦貫道路エリアは全線開通時のインパクト効果による地価上昇には落ち着きが見られるものの、物流需要は旺盛で比較的大きな率で上昇が継続している。大きな上昇を示した市・区は、金沢区で+5.9%（前年+3.1%）、伊勢原市で+4.7%（前年-）、中区で+4.4%（前年+3.4%）、厚木市で+3.6%（前年+5.8%）である。
※ 地域政策、取り組み等について ・殿町3丁目地区（キングスカイフロント）が「国際戦略総合特区」（平成23年12月）、「特定都市再生緊急整備地区」（平成24年1月）、「国家戦略特区」（平成26年5月）に指定 ・鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業（事業期間：平成19年4月～平成29年11月） ・武蔵小杉駅周辺市街地再開発事業：南口地区東街区（平成11年5月～平成27年6月）、南口地区西街区（平成11年5月～平成28年1月）、小杉町3丁目中央地区（平成15年4月～平成27年度）、小杉町3丁目東地区（事業期間：平成19年7月～平成31年度（予定）） ・登戸土地区画整理事業（事業施行期間：昭和63年9月～平成38年3月（予定）） ・ヨコハマポートサイド地区住宅市街地総合整備事業（事業期間：昭和60年度～現在事業継続中） ・みなとみらい21計画（昭和58年に「みなとみらい21」事業として着工、現在事業継続中） ・横浜駅西口駅ビル計画（事業期間：平成24年1月～平成32年3月（予定））・特定都市再生緊急整備地区の指定（平成24年1月） ・二俣川駅南口再開発事業（事業期間：平成24年12月～平成31年3月（予定）） ・戸塚駅前中央地土地区画整理事業（平成14年12月～現在事業進行中）	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0%	+0.1%	558	352	416	1326
横浜市	+0.9%	+1.0%	315	132	43	490
川崎市	+1.1%	+1.4%	133	34	15	182
相模原市	+0.6%	+0.8%	44	39	15	98
横須賀市	-2.6%	-2.6%	0	11	60	71
藤沢市	0.0%	0.0%	10	39	12	61
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			552	335	440	1,327

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.6%	+1.9%	253	53	49	355
横浜市	+2.6%	+2.8%	154	6	1	161
川崎市	+3.0%	+3.9%	55	0	0	55
相模原市	+1.1%	+1.5%	17	5	2	24
横須賀市	-0.7%	-0.7%	0	3	12	15
藤沢市	+0.3%	+0.2%	4	13	0	17
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			235	54	55	344

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.0%	+1.9%	54	11	5	70
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			47	13	6	66

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 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	625,000	+6.8% (+5.8%)	住宅地は旺盛な富裕者層の需要のため上昇幅拡大。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	12,200,000	+13.0% (+13.7%)	駅開発状況及び不動産投資市場の活況を反映。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 港北-8	横浜市港北区綱島東4丁目987番	335,000	+7.4% (+4.0%)	綱島SST開発の進捗等を受け発展的期待感からマンション需要が旺盛
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	12,200,000	+13.0% (+13.7%)	駅開発状況及び不動産投資市場の活況を反映。
下落率1位	住宅地 三浦-4	三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4	53,500	-8.1% (-8.3%)	二極分化進行の中で条件の劣る当地点では選好性減退の程度が大きく前年並みの大きな下落幅を示した。
	商業地 三浦5-2	三浦市三崎4丁目38番13	86,500	-6.5% (-6.6%)	人口減少率は拡大し地区内の消費は依然弱含みで推移し商業地の衰退は歯止めがかからない。

●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 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	625,000	+6.8% (+5.8%)	住宅地は旺盛な富裕者層の需要のため上昇幅拡大。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	12,200,000	+13.0% (+13.7%)	駅開発状況及び不動産投資市場の活況を反映。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 港北-8	横浜市港北区綱島東4丁目987番	335,000	+7.4% (+4.0%)	綱島SST開発の進捗等を受け発展的期待感からマンション需要が旺盛
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	12,200,000	+13.0% (+13.7%)	駅開発状況及び不動産投資市場の活況を反映。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(新 潟 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	①新潟県全体の地価動向と要因 県平均は平成10年に下落に転じてから21年連続の下落となり、標準地の存する25市町村のうち、新潟市が上昇に転じたが、その他の市町村はすべて下落となった。 下落率は前年より0.3ポイント縮小し、-1.1%となり、20市町村(新潟市を含む)で下落率が縮小した。上昇地点は前年26地点から46地点に増加、横這い地点は前年33地点から26地点に減少した。 緩やかな地価の改善傾向が持続しているが、地価上昇が見られるのは県人口の3分の1以上が集中する新潟市のみであり、離島や豪雪地帯では地価の改善が鈍く、県平均を押し下げる要因となっている。 期の前半と後半の市況については、目立った変動はなく、緩やかな地価の改善傾向が持続している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、前年-0.4%から+0.1%となり、僅かな上昇に転じた。上昇地点は前年26地点から46地点となり、横這い地点は上昇に転じた地点が増加したため、前年28地点から22地点に減少した。新潟市中心部から郊外部へと地価の底打ち感や宅地需要の改善傾向が広がっている。 中央区では、利便性や居住環境の整った地域の需要が堅調で、高額物件の動きも活発化している。一方、地域の高齢化が進んでいる関屋地区や下町地区の既成住宅地域では依然小幅な下落が続いている。 新潟市中心部へのアクセス性が良好な東区、江南区、西区では、中央区との比較における割安感や利便性が好感され、一次取得者を中心とした需要が堅調で、前年に比べ上昇地点が増加している。 新潟市郊外の各区の中～低位価格帯の住宅地については、長年の地価下落によって価格調整が進んだことから、居住環境の整った地域を中心に地価は安定しつつあるが、新潟市中心部から離れた南区や西蒲区では宅地需要の改善が鈍く、地価の下落傾向が持続している。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長岡市 平均変動率は前年-1.2%から-1.1%となり、僅かに下落率が縮小した。街路網の整備が進む信濃川左岸域(川西地域)の2地点が前年に引き続き横這いとなったが、旧長岡市内では大規模区画整理による宅地供給が過剰であり、主に需給バランスの影響から、地価は下落傾向が続いている。 ・上越市 平均変動率は-2.0%で前年同率となり、すべての地点で下落となった。旧上越市では区画整理事業による宅地供給が過剰であるため、依然として下落傾向が続いている。また、宅地需要の弱い郡部を多く含むことから、平均変動率の改善も遅れている。 ・三条市 平均変動率は前年-2.0%から-1.6%となり、下落率が縮小した。洋食器や金物関連の中小企業が多く、地場企業の業績は回復しているが、不動産市場への波及効果は限定的で、宅地需要に力強さはない。特に街路条件の劣る既成住宅地や農村部の地価下落が大き目となっている。 ・新発田市 平均変動率は前年-1.2%から-0.9%となり、下落率が縮小した。住環境の整った2地点が前年に引き続き横這いとなったが、その他の地点はすべて下落となった。市街地外縁部で価格を抑えた分譲地が継続的に供給されており、全般的に供給過剰感がある。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 新潟市中央区の居住・文教環境良好な一部の高級住宅地域では、高値取引や公売物件の高値落札が見られる等、取引が活発化しており、新潟中央-8が+4.3%(前年0.0%)で県内上昇率1位となった。富裕層が主たる需要者であり、株高や企業業績の回復による購買意欲の改善が背景にあると考えられる。

商 業 地	①新潟県全体の地価動向と要因 県平均は平成5年に下落に転じてから26年連続の下落となり、商業地の存する23市町村のうち、新潟市が横這いに転じたが、その他の市町村はすべて下落となった。下落率は前年より0.4ポイント縮小し、-1.7%となった。 主要市では軒並み下落率が縮小したが、上昇地点は人口や都市機能が集中する新潟市中央区が殆どで、横這い地点も新潟市のみとなった。離島や豪雪地帯、郡部の既成商業地の地価の改善が鈍く、県平均を押し下げる要因となっている。 期の前半と後半の市況については、目立った変動はなく、概ね同傾向で推移している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、前年-0.6%から横這い(0.0%)に転じた。上昇地点は前年6地点から12地点となり、横這い地点も前年5地点から10地点に増加した。 新潟駅北口のメインストリート背後の商業地では、県内外の個人投資家や県内を中心とした不動産業者等による需要が堅調であり、物件の不足感も相俟って、地価の上昇傾向が続いている。 新潟駅南地区では、駅徒歩圏内での需要が堅調で、駅最寄りの2地点(新潟中央5-8、5-15)が上昇に転じたほか、出店意欲の高い路線商業地域を中心に、地価の上昇傾向が続いている。 百貨店や商業ビルが集積する万代地区は、歩行者通行量調査で上位を占める等、集客力が高く、背後地を含めた今後の発展期待もあることから、地価の上昇傾向が続いている。 中央区以外の各区の既成商業地域(旧来からの商店街が中心)は、郊外大型店等への顧客流出、商業機能性の低下等から、地価は下落基調であるが、長年の地価下落の影響等から、下落率自体は縮小傾向にある。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長岡市 平均変動率は前年-2.1%から-1.8%となり、すべての地点で下落となった。中心市街地では市街地再開発事業の進展等の好材料も存するが、その影響は限定的で空きテナントが多い。 ・上越市 平均変動率は-3.3%から-3.0%となり、すべての地点で下落となった。高田地区を中心とした既成商業地域では空きテナントが多く、撤退する事業者も見られる等、商況が低迷、上越5-1が-4.0%の下落となった。 ・三条市 平均変動率は前年-3.1%から-3.0%となり、すべての地点で下落となった。三条市の既成商業地域である三条5-1の下落率が-3.4%と比較的大きい。金融機関の移転や店舗閉鎖による繁華性・商業機能性の低下から、需要減退が続いており、地価は下落基調。 ・新発田市 平均変動率は前年-2.0%から-1.6%となり、下落率が縮小した。既成商業地域の中心部で、平成29年1月に新発田市役所新庁舎が業務を開始したが、新たな店舗出店等は殆ど見られず、中心市街地の活性化効果は限定的である。最寄り公示地の新発田5-1は、-1.5%(前年-1.7%)の下落となった。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 商業地としての相対的地位の低下が続いてきた新潟市中央区の古町地区では、中央区役所の一部機能の移転や再開発事業の進展による期待感、長らく続いた地価下落の影響等から、宅地需要が改善し、新潟中央5-1が+0.8%の上昇となったほか、その他複数地点が横這いに転じた。
--	---

工 業 地	①新潟県全体の地価動向と要因 工業地の県平均は平成6年に下落に転じてから、25年連続の下落となり、下落率は前年より0.6ポイント縮小し、-0.5%となった。県全体で2地点が上昇し、5地点（東区2地点、江南区1地点、新発田市1地点、見附市1地点）が横這いとなった。 なお、平成29年度上期の工場立地動向調査による立地件数は、20件（前年18件、全国8位）となっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、前年-0.3%から+0.2%となり、上昇に転じた。地元企業の業績回復等を背景に工業地需要は緩やかな改善傾向にあり、市街地内の2地点（東区1地点、江南区1地点）が上昇となった。新潟市が実施したアンケート調査から、将来的には32ha程度の潜在需要が見込まれるとの結果が公表されており、工業用地の不足感も醸成されつつある。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 平均変動率は長岡市が前年-1.8%から-1.1%、上越市が-1.9%から-1.6%となり、共に下落率が縮小した。新発田市と見附市の2地点が横這いとなる等、工業地需要は改善傾向にあるが、地価を押し上げる程の力強さは見られない。 平成29年6月に県営中部産業団地（68.4ha）が、平成11年の分譲開始から18年で完売した。同団地内の見附9-1が横這いとなった。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし。
--	--

※ 地域政策、取り組み等について

[新潟市]

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。平成30年に高架駅第一期開業(新幹線・在来線同一ホーム化)が予定されており、平成33年度頃に高架駅全面開業が予定されている。

古町地区の老舗百貨店跡地を中心とした市街地再開発事業(古町通7番町地区、12階建、主要用途:商業施設・業務施設)が進行中。再開発ビルには新潟市の一部機能が移転する予定であり、平成32年2月の建物竣工を目指している。また、平成29年8月に古町地区の複合ビルに中央区役所の一部機能が移転した。

[長岡市]

大手通2丁目の老舗百貨店跡地において、行政、地元金融機関、長岡商工会議所が関与する形で大手通表町東地区の再開発が進む見通しである。

[新発田市]

地域交流センター駐車場に建設中であった市役所新庁舎が竣工し、平成29年1月より業務を開始した。

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 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
新潟県全体	-1.4%	-1.1%	46	26	233	305
新潟市	-0.4%	+0.1%	46	22	38	106
長岡市	-1.2%	-1.1%	0	2	46	48
上越市	-2.0%	-2.0%	0	0	35	35
三条市	-2.0%	-1.6%	0	0	7	7
新発田市	-1.2%	-0.9%	0	2	11	13
柏崎市	-2.2%	-1.8%	0	0	5	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	33	247	306

(2)商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
新潟県全体	-2.1%	-1.7%	12	10	89	111
新潟市	-0.6%	0.0%	12	10	13	35
長岡市	-2.1%	-1.8%	0	0	15	15
上越市	-3.3%	-3.0%	0	0	10	10
三条市	-3.1%	-3.0%	0	0	2	2
新発田市	-2.0%	-1.6%	0	0	4	4
柏崎市	-2.5%	-2.2%	0	0	2	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6	6	90	102

(3)工業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
新潟県全体	-1.1%	-0.5%	2	5	9	16
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	3	12	15

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	159,000	+1.9% (0.0%)	富裕層を中心とした根強い需要が存する高級住宅地域であり、高額物件に対する需要改善と潜在需要の顕在化が見られる。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	535,000	0.0% (-1.8%)	オフィス需要は依然として低調であるが、駅前ビルの建替え計画や新潟駅立体交差化事業の進展による期待感から、需要は幾分改善傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目808番17	147,000	+4.3% (0.0%)	閑静な高級住宅地域であり、良好な居住環境と文教環境が好感され、高額物件の取引が活発化している。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997番1	253,000	+3.7% (+3.8%)	百貨店や商業ビルが集積する集客力・拠点性の高い地域。今後の発展期待もあり地価の上昇傾向が持続している。

下落率１位	住宅地 佐渡-7	佐渡市河原田諏訪町字海方 177番3	23,800	-4.8% (-6.0%)	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、宅地需要が乏しい。
	商業地 佐渡5-3	佐渡市河原田本町字中町山 片17番1	32,800	-4.9% (-6.0%)	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、宅地需要が乏しい。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	159,000	+1.9% (0.0%)	富裕層を中心とした根強い需要が存する高級住宅地域であり、高額物件に対する需要改善と潜在需要の顕在化が見られる。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25 番外	535,000	0.0% (-1.8%)	オフィス需要は依然として低調であるが、駅前ビルの建替え計画や新潟駅立体交差化事業の進展による期待感から、需要は幾分改善傾向にある。
上昇率１位又は 下落率最小	住宅地 新潟中央-8	新潟市中央区水道町2丁目 808番17	147,000	+4.3% (0.0%)	閑静な高級住宅地域であり、良好な居住環境と文教環境が好感され、高額物件の取引が活発化している。
	商業地 新潟中央5-13	新潟市中央区万代2丁目1997 番1	253,000	+3.7% (+3.8%)	百貨店や商業ビルが集積する集客力・拠点性の高い地域。今後の発展期待もあり地価の上昇傾向が持続している。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(富山県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①県全体の地価動向と要因 (1) 富山県全体の地価は平成6年から25年連続で下落している(−0.3%⇒−0.4%)。昨年より0.1%拡大したが、この5年間は1%以下の微減で推移している。 下落率拡大理由は、下記3点と判断される。 イ. 富山市は新幹線開業効果が続いているものの、更に需要を喚起するような要因が見当たらないため、昨年と同率の+0.1%で富山県全体の地価を押し上げることができなかった。 ロ. 富山県全域で既成市街地の住宅地が、少子高齢化により需要者が減少して下落率が拡大している。 ハ. 昭和年代に分譲された住宅団地がファミリー層から敬遠され供給過剰で下落率が拡大している。 (2) 上昇は富山市(+0.1⇒+0.1)の1市。舟橋村が横ばい。その他市町は下落傾向にある。 (3) 住宅地では地価上昇地点が昨年の13地点(富山市11地点、砺波市1地点、射水市1地点)から15地点(富山市12地点、砺波市1地点、射水市2地点)に増加した。今年上昇の富山−4、−35、−39の3地点については新幹線開業効果と認められるが、他の12地点は戸建住宅用地の需要が高まったことによるものであり、低金利と景気回復の影響によるものと思慮される。 (4) 今回の上昇地点は富山市、砺波市、射水市において新幹線開業または店舗の集積等により発展傾向にある地域に限られている。地域要因に大きな変化がなく少子高齢化の続く既成市街地では下落が続いている。
宅	②県庁所在地富山市の地価動向と要因 (1) 富山市上昇地点は昨年より1地点増えて12地点であったが、上昇率は昨年と同率であった(+0.1⇒+0.1)。上昇はJR富山駅近辺等、市内軌道沿線、郊外商業施設周辺等地域要因が向上している地域に集中している。 (2) 横ばいは昨年同様38地点であった。この結果、継続調査地点の約75%が上昇ないし横ばいとなった。 (3) 上昇率の高い富山−4、−32、−35、−39は、新幹線駅から徒歩圏内、人気のある小中学校校区、土地区画整理事業等完了、市電電停及び商業施設が徒歩圏内などの点で共通している。 (4) 一方、合併前の町村部は下落が続いており、需要の偏在傾向が顕著となっている。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 (1) 高岡市は下落率やや拡大(−0.5⇒−0.6)。上昇地点はないが横ばい地点が減少して14(昨年15)地点となり、継続地点の約44%が横ばい。 (2) 高齢化が進行した既成市街地住宅地(高岡-1袋町)、古い分譲住宅地(高岡-3野村)、(高岡-17戸出)の下落が継続している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 (1) 富山駅周辺の住宅地以外で上昇した住宅地は、6m以上の街路が整然と配置され、徒歩圏内に駅、小中学校、大型商業施設が存する閑静な住宅地域であり、ファミリー層の需要が高い地域である。 (2) 地価下落が続く住宅地は、既成市街地内の少子高齢化の進む古くからの住宅地域で、地縁による結びつきが強くファミリー層から敬遠される地域に多く見られる。また、昭和50年頃販売された分譲住宅地についても少子高齢化で供給が多いものの需要が弱く下落率が拡大している。

商	①県全体の地価動向と要因 (1)富山県全体の変動率は平成5年から26年連続で下落している。今回の下落率はJR富山駅周辺の商業地の上昇が鈍化したため、横ばい地点が増えたため下落率が縮小した(−0.3⇒−0.2)。また、二極化が進み最大下落率もやや大きくなり−4.3%となった。 (2)富山市はJR富山駅周辺の上昇率が鈍化したものの、横ばい地点が増加し下落地点が減少したため平均では微増となった(+0.4⇒+0.6)。舟橋村は舟橋駅前の公園、街路の整備により街区環境が改善されたため、地価は微増傾向が維持されている(+0.8⇒+0.8)。黒部市は新幹線効果による宇奈月地区の地価上昇が鈍化し、既成市街地の地価下落が拡大したため平均では横ばいから下落に転じた(0⇒−0.4)。その他の市町は下落が続いている。 (3)上昇地点が存する市町村は富山市、黒部市、舟橋村であり、舟橋村を除けば新幹線開業効果が影響していると考えられる。
業地	②県庁所在地富山市の地価動向と要因 (1)富山市はやや鈍化した上昇傾向が続いている(+0.4⇒+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33地点中8地点が上昇、20地点が横ばい。 (2)上昇率上位は北陸新幹線効果を直接受ける富山駅前の富山5-15及び5-18並びに富山5-23であり、飲食店、駐車場、マンション等の利用を前提とした需要が依然高い。 (3)今回は富山市で価格第3位の富山5-18が変動率トップとなった。近隣地域及びその周辺でのホテル建設及び再開発により商業集積が高まったためと判断される。 (4)その他の上昇地点は再開発等が活発化して昼間人口増加により駐車場不足が見込まれる地域に見られるが、昨年ほどの勢いはない。 (5)下落地点は富山市に合併した旧大沢野町及び旧大山町並びに八尾町等の少子高齢化が進む地区の商業地域であり、二極化が更に鮮明となりつつある。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 (1)高岡市はほぼ同率で下落が続いている(−0.6⇒−0.7)。 (2)新幹線開業及びその関連事業並びにショッピングセンター増床の要因があるも需要を喚起するまでに至っていない。 (3)下落4地点の内3地点は既成市街地の商業地であり二極化が鮮明となっている。需要は新幹線新高岡駅周辺の駅南地区に集中する傾向が強い。反面、既成市街地は商業地需要がきわめて弱く衰退が進み住宅地域への移行傾向も認められる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 (1)宇奈月温泉街の黒部5-2は平成27年北陸新幹線開業効果で温泉入湯者が増加したが、2年目以降ブームが落ち着いたことに加え、台風等による天候不順で観光客が減少したため上昇率が縮小した(+1.1⇒+0.7)。 (2)幹線道路沿線の標準地は平均変動率がマイナスの市町であっても、ショッピングセンターや飲食店用地の需要が高く横ばいで推移している地点が多い。幹線道路沿線に進出する企業は、資金力、宣伝、商品構成等で優位にあり、既成市街地の地元商店では太刀打ちできないことから、この傾向が更に続く予測される。 (3)県内の商業環境は県外資本の流入により悪化が続いている。下落率縮小は商況回復によるものではなく、既成市街地の駐車場不足及び住宅地需要が下支えとなっているためと判断される。

工 業 地	①富山県全体の地価動向と要因 (1) 富山県の工業地の平均地価変動率は0%(0%)であり、前年に引き続いて横ばいとなった。地点数に変化はなく、前年からの変動状況については、市町村別には富山市、高岡市いずれも前年に引き続いて横ばいとなっている。また、臨海部、内陸部のいずれも地価は前年に引き続いて横ばいとなっている。 (2) 工業地の需要は高まっているが、市町村が企業誘致目的に企業団地を分譲するため、地価は横ばい傾向が続いている。現在、富山市、高岡市、滑川市、立山町、朝日町で企業団地の分譲または造成が進められている。 (3) 5ha以上の大規模用地取得状況については、(H27)0件、(H28)0件、(H29上期)0件となっていて、近年、県内において大規模工場の立地は把握されていない。 (4) 県内の工場新設・増設については、いずれも大規模工場以外のものであり、新設が(H28)7件、(H29上期)7件、増設が(H28)4件、(H29上期)2件となっている。 (5) 流通業務地については、富山県は空港、高速道路、港湾等のインフラ整備の進展に加え北陸新幹線開業が追い風となり需要が高まっている。北陸自動車道インターチェンジ周辺で富山市、高岡市、滑川市が企業団地を造成または計画中である。 ②県庁所在地富山市の地価動向と要因 (1) 富山市の企業団地が完売状態にあり、毎年20件近い進出に関する問い合わせがあるものの空工場の紹介でしのぐ状況が続いた。このため富山市は平成32年分譲を目途に北陸自動車道富山西インターチェンジ北側に第2期呉羽南部企業団地(約27ha)の開発を進めている。 (2) 立地企業は、医薬品、電子部品、航空機用特殊繊維等高い技術力を有する企業が多い。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 (1) 黒部市は大手建材会社が本社機能を一部移転した。平成28年3月までに約230人が異動し、法人税優遇本社機能地方移転促進の適用を受けている。関連企業用地や住宅地の需要が高まっている。 (2) 射水市に東京に本社を置くグローバルカンパニーがコールセンターを開設した。最終的には1,000名体制を目標として業務開始。 (3) 住宅・建設業界の大手企業が小杉インターパーク第2地区土地区画整理地内(約4.2ha)に北陸最大規模の賃貸物流倉庫を平成32年開業を目指して用地買収をした。 (4) 平成29年に入り高岡市四日市工業団地及び黒部市新石田企業団地並びに立山町立山イノベーションパークの売れ行きが好調であり、工業地需要が高まっている。
※ 地域政策、取り組み等について ○中心市街地活性化基本計画等の認定及びその効果。 富山市 (1) 富山市は市内軌道のLRT環状線化等の利便性の向上、まちなか居住の推進。 (2) 平成31年度末の富山駅高架化完了と、それに伴う南北自由通路の供用及び路面電車の南北接続並びに南北道路の供用。 (3) 富山市中心市街地において2件の再開発事業が進められ、1件の計画がある。 (4) 富山駅周辺では3棟のマンションと2棟のホテルが建築または計画中である。 高岡市 (1) 高岡駅は平成26年新駅ビル及び人口デッキ完成、万葉線電停新設、平成29年2月高岡駅前東地区複合ビル完成と整備が進められている。 (2) 高岡駅前東地区において平成31年を目途に地元銀行の本店が建築中であり、また、その南側にマンションの建築計画が発表されている。	

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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%	-0.4%	15	73	63	151
富山市	+0.1%	+0.1%	12	38	17	67
高岡市	-0.5%	-0.6%	0	14	18	32
魚津市	-1.5%	-1.5%	0	0	3	3
砺波市	+0.2%	-0.1%	1	1	1	3
射水市	-0.2%	-0.1%	2	10	4	16
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			13	75	63	151

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%	-0.2%	10	31	28	69
富山市	+0.4%	+0.6%	8	20	5	33
高岡市	-0.6%	-0.7%	0	7	4	11
魚津市	-2.1%	-2.0%	0	0	2	2
砺波市	-0.9%	-0.6%	0	2	1	3
射水市	-0.6%	-0.7%	0	2	4	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			10	29	29	68

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0%	0.0%	0	8	0	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	7	0	7

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山－３ ９	富山市舟橋南町6番3外	110,000	+3.8% (+3.9%)	利便性が高く、人気の高い小中学校に近接するため需要は旺盛であるが物件供給が少ないため地価は上昇基調で推移している。
	商業地 富山５－１ ５	富山市桜町2丁目1番5	498,000	+3.8% (+4.8%)	新幹線効果は落ち着いたが、再開発事業や南北一体化事業等により繁華性の向上が期待できる。
上昇率１位又は下落率最小	住宅地 富山－３ ５	富山市神通町2丁目4番2外	89,000	+5.0% (+3.5%)	元来JR富山駅の徒歩圏内にあること等から生活利便性の高い住宅地であり、北陸新幹線開業後も進行する同駅周辺整備事業の影響が認められる。
	商業地 富山５－１ ８	富山市桜町1丁目3番4外	372,000	+4.8% (+4.7%)	新幹線効果に一服感あるも、近隣の再開発事業も完成間近、需要強いも売り物なく、地価は昨年並み。
下落率１位	住宅地 南砺－２	南砺市山見1595番3外	20,500	-4.2% (-3.2%)	在来集落的色彩も残り、需要減から単価の相場感が崩壊しつつあり、地価下落が加速。
	商業地 南砺５－１	南砺市是安字上島206番17	36,000	-4.3% (-3.6%)	国道沿いの商住混在地域であるが、店舗集積度は低く、人口減少により新規の出店は期待しがたく、商業用地の需要は低迷している。

●県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	
最高価格地	住宅地 富山－３ ９	富山市舟橋南町6番3外	110,000	+3.8% (+3.9%)	利便性が高く、人気の高い小中学校に近接するため需要は旺盛であるが物件供給が少ないため地価は上昇基調で推移している。
	商業地 富山５－１ ５	富山市桜町2丁目1番5	498,000	+3.8% (+4.8%)	新幹線効果は落ち着いたが、再開発事業や南北一体化事業等により繁華性の向上が期待できる。
上昇率１位又は下落率最小	住宅地 富山－３ ５	富山市神通町2丁目4番2外	89,000	+5.0% (+3.5%)	元来JR富山駅の徒歩圏内にあること等から生活利便性の高い住宅地であり、北陸新幹線開業後も進行する同駅周辺整備事業の影響が認められる。
	商業地 富山５－１ ８	富山市桜町1丁目3番4外	372,000	+4.8% (+4.7%)	新幹線効果に一服感あるも、近隣の再開発事業も完成間近、需要強いも売り物なく、地価は昨年並み。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

(石 川 県 代 表 幹 事)

住	①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-0.1%で、前年の-0.4%に比べて0.3ポイント下落率が縮小した。これは平成27年3月14日に北陸新幹線が開業したことにより、特に関東方面からの観光客が増加した結果、金沢駅への求心力が高まり、金沢駅周辺と観光地周辺及び中心部の住宅地が上昇したこと及び、金利が最低水準にあること等が主な要因と考えられる。金沢市・野々市市・津幡町を中心に上昇地点が目立つ。 野々市市については土地区画整理事業により優良住宅地が供給され、環境整備が進み、それに伴い需要も多く、人口増加率は県内トップを継続している。津幡町についても人口は増加しており、世帯数も増加傾向にある。 反面、奥能登(珠洲市、能登町、穴水町)の住宅地の下落が目立つ。理由として継続的な人口減少による過疎化と40%台後半の高齢化率とにより、若年層の住宅地需要が見込めないことがあげられる。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は前年の+0.8%から+1.1%となり、上昇傾向が続いている。上昇が目立つのは金沢駅に近い住宅地金沢-36(広岡)、金沢-4(西念1丁目)の住宅地で、近年の駅周辺の発展及び、希少性があることからの上昇と考えられる。 また、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-2(彦三)、金沢-38(長土堀)、金沢-47(駅西新町)が上昇した。 ほかにも土地区画整理事業の完成により、環境整備が進んだ金沢-67(戸板)、金沢-64(鞍月)についても上昇率が高かった。 一方、市街地の丘陵地の住宅地においては土砂災害等の危険性が嫌われて金沢-3(窪)が下落率が高めである。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 野々市-7は平成27年10月市街化区域に編入され市街化調整区域により抑えられていた価格水準が上昇。同時に区画整理事業が開始。目的は大学、産業界、行政一体の起業プロジェクトの実施で今後地域開発が期待される。近隣地域の周辺ではショッピングセンターが多く立地し、新興の住宅団地にも近接し、市街化の進行の程度は今後、一層早く進むものと予測する。
商	①県全体の地価動向と要因 本年は県平均で+0.7%と前年の+1.2%から上昇率はやや鈍化した。上昇地点21地点のうち18地点は金沢市であるが、七尾市、加賀市の温泉地は前年の上昇から横這いまたはやや上昇となり上昇傾向は弱まった。北陸新幹線効果は一服し、温泉客の伸び悩みが影響している。
業	②県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は+3.2%と前年の+4.5%からやや上昇率は鈍化した。金沢駅金沢港口(西口)の金沢5-13(広岡)で、前年の+20.0%の上昇から+11.1%と上昇率が鈍化した。金沢5-4(本町・金沢駅兼六園口(東口))は前年の+14.3%から+8.5%と前年より低い上昇率となった。北陸新幹線も3年目に入り、一服感がでてきており10%を超えた地点は前年の5地点から2地点に留まった。(金沢5-13広岡、金沢5-10大手町) 上昇率鈍化の要因として、現在、金沢市ではホテルの建設ラッシュで、平成28年度末のホテル客室は8,750室であるが、平成30年度には更に1千室増える見込みである。この客室数は名古屋市と同規模で、今後、ホテル間の過当競争が予測されている。いままで、商業地の価格をリードしてきたホテル用地への需要にも警戒感がでており、買い受けた土地、ホテルを転売するケースもでてきている。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 市町別では七尾市、珠洲市、輪島市の下落率が拡大したほか、その他の市町では下落率は縮小または横ばいになった。最高下落地点は珠洲5-1が-5.9%で、2位も珠洲市であった。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし

工業地	①県全体の地価動向と要因 北陸の製造業の業況DIはプラス拡大方向で、工作機械、繊維、自動車内装材が好調である。一方、人手不足はさらに深刻となっており、産業全体の足かせになっている。 このような状況のもとで、県全体では19年連続で下落していたが、平成9年以来21年ぶりに上昇に転じた。但し、今回の上昇地点は1地点(金沢9-9)に留まる。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・金沢市の工業用地の売却状況は、「かたつ工業団地」(4.5ha・13区画)が平成20年度1件、21年度0件、22年度0件、23年度3件、24年度1件、25年度0件、26年度2件、27年度4件、28年度0件、分譲率97.8%(4.4ha・12区画)と売却が進んだ。「いなほ工業団地」(10.7ha・33区画)は平成20年度2件、21年度1件、22年度1件、23年度0件、24年度3件、25年度0件、26年度2件、27年度1件、28年度0件、29年現在時点で1件、白山ICの開設の影響を受け、売却が進み完売した。「金沢森本インター工業団地」(8.6ha・18区画・第1、2期分譲)は平成26年1月からの分譲開始であるが、平成26年度10件、27年度2件で、28年度4件、29年現在時点で1件、分譲率が95.8%(8.2ha・17区画)と売却が進んだ。※上記はいずれも平成29年11月調査時点の数値。 ・以上のように、金沢市内の工業団地の分譲率は100%に近く、工場地の需給は引き締まっており、平均変動率も若干の上昇となっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・石川県南部を中心に大型の工場進出(白山市、能美市等)が多く見られるようになってきており、登方面でも数は少ないが工場進出が見られる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし

※ 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

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	-0.4%	-0.1%	65	19	69	153
金沢市	0.8%	1.1%	49	9	9	67
七尾市	-1.9%	-1.9%	0	0	3	3
小松市	-0.6%	-0.4%	2	2	13	17
輪島市	-3.6%	-3.8%	0	0	3	3
加賀市	-1.8%	-1.8%	0	0	7	7
白山市	-0.3%	-0.3%	2	3	5	10
野々市市	1.6%	2.0%	8	0	0	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			48	27	74	149

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
石川県全体	1.2%	0.7%	21	15	25	61
金沢市	4.5%	3.2%	18	6	5	29
七尾市	-1.4%	-1.8%	0	1	1	2
小松市	-1.2%	-0.8%	0	1	3	4
輪島市	-1.7%	-2.5%	0	0	2	2
加賀市	1.6%	0.6%	2	1	0	3
白山市	-1.2%	-1.1%	0	1	2	3
野々市市	-0.3%	0.0%	0	3	0	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			19	10	30	59

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5%	0.1%	1	7	1	9
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			1	1	6	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 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	156,000	4.7 (4.2)	市中心部の高級住宅地であるが、供給が限定的であるので、高値取引になりやすい。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	955,000	8.5 (14.3)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加。金沢駅兼六園口(東口)正面のホテルが建替決定。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 野々市-7	野々市市中林2丁目3番1	43,000	7.5 (2.6)	H27.10に市街化調整区域から市街化区域に編入され、現在中林区画整理事業が進捗中で、周辺には大学も立地し、開発も盛んである。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	600,000	11.1 (20.0)	金沢の拠点需要からオフィス市場が好調。賃料上昇と空室率低下で収益力アップ。駅西口側のポテンシャルを好感し、県内外からの需要は旺盛であるが、新幹線効果が一巡し上昇率は鈍化。

下落率 1 位	住宅地	珠洲市上戸町北方式字80番1	16,000	-5.3	奥能登に位置し、慢性的な人口減や空き家の増加により需要は飽和状態を継続中である。同一需給圏外からの転入者も少なく地価は下落傾向を続けている。
	珠洲-1			(-5.6)	
	商業地	珠洲市飯田町壱参部13番2外	20,900	-5.9	奥能登の商業地に対する需要は殆どなく、店舗経営者の後継者不足により商業地の供給圧力は続く、また若年層の流出により購買者も減少傾向で投資採算価値が低く需要も弱いため供給過剰の状態。
	珠洲5-1			(-5.9)	

●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	156,000	4.7 (4.2)	市中心部の高級住宅地であるが、供給が限定的であるので、高値取引になりやすい。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	955,000	8.5 (14.3)	北陸新幹線開業により、交流人口が大幅に増加。金沢駅兼六園口(東口)正面のホテルが建替決定。
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 金沢-36	金沢市広岡1丁目1425番外	150,000	5.6 (6.0)	金沢駅至近の住宅地で、生活上の利便性が高く、需要に対して希少性が高い。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	600,000	11.1 (20.0)	金沢の拠点需要からオフィス市場が好調。賃料上昇と空室率低下で収益力アップ。駅西口側のポテンシャルを好感し、県内外からの需要は旺盛であるが、新幹線効果が一巡し上昇率は鈍化。

※変動率の下段 () は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(福井県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①福井県全体の地価動向と要因 ・福井県全体では22年連続で下落したが、下落率は-1.2%と、前年の-1.4%から若干縮小した。平成29年(10月分まで)の福井県景気動向指数(CI一致指数)は改善を示しており、景気回復が主な要因と考えられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福井市の平均変動率をみると、下落率はやや縮小(-0.8%→-0.6%)しており、上昇地点は前年の10地点から12地点に増加した。 ・商業施設が充実し利便性のよい住宅地の需要は高く、福井-14(福1丁目)、福井-17(文京3丁目)、福井-24(北四ツ居2丁目)等上昇率が拡大した地域が8地点見られる。一方で、利便性が劣る、郊外の開発時期の古い住宅団地では需要の減退傾向が強まっており、福井-35(本堂町)では-6.6%と地価下落が進んでいる。
宅	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・嶺北地方の市部では、福井市に隣接し人口増加が続いている鯖江市や、人口減少の小さい坂井市で下落幅の縮小が続いた。また、越前市で-1.9%(前年-2.2%)、あわら市で-2.5%(前年-3.4%)と下落幅縮小が見られるなか、人口減少・高齢化が進む奥越地区の大野市で-3.9%(前年-3.8%)、勝山市で-2.9%(前年-2.8%)とやや下落幅が拡大した。 ・嶺南地方でも、人口減少が小さく世帯数が増加傾向にある敦賀市や小浜市については、引き続き底堅い取引も見られ、両市とも1%未満の下落となった。一方、人口・世帯数とも減少幅が大きい美浜町、若狭町では下落幅が大きく、二極化が見られる。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・鯖江市では、分譲地の需要供給が多く見られ大型商業施設に近く利便性に優れる鯖江-3(水落町3丁目)が、前年の横ばいから1.3%の上昇となった。また、永平寺町では、人口・世帯数が増加し福井市のベッドタウンでもある永平寺-1(松岡松ケ原1丁目)が引き続き1.0%の上昇、敦賀市でもJR敦賀駅や小学校に近くドラッグストアの新規出店も見られる敦賀-1(清水町2丁目)で0.8%上昇した。
商	①福井県全体の地価動向と要因 ・福井県全体では26年連続で下落したが、下落率は-1.0%と、前年の-1.2%から若干縮小した。県内の雇用情勢は着実に改善しており、平成29年10月の有効求人倍率(季節調整値)は受理地別で1.98倍、就業地別で2.08倍と全国でも高い水準にあることも寄与している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福井市の平均変動率は、JR福井駅周辺で上昇率の拡大が3地点見られたこともあり、前年の横ばいから0.3%の上昇に転じた。 ・平成28年春にオープンしたJR福井駅西口再開発ビル「ハピリン」の1年目の来場者数は想定を上回る300万人に達し、付近ではイベントが開催される休日を中心に繁華性の向上が見られた。また、新たな再開発事業(福井市中央1丁目10番地地区優良建築物等整備事業)が始まったほか、複数の再開発計画も進められている。こうした動きを背景に中央1丁目の福井5-3では+5.1%と福井県内トップの上昇となった。
業	・国道8号沿いの福井5-14(羽水1丁目)で価格が上昇したほか、福井5-13(北四ツ居3丁目)等、一部の郊外路線商業地で、背後の住宅地の価格上昇もあって下げ止まりの傾向が見られる。一方、JR福井駅周辺以外の既成商業地では、下落幅は比較的小さいものの郊外大型商業施設への顧客流出や店主の高齢化等により商業地需要が低迷している地域が多く、地価の下落が続いている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・嶺北地方の市部では、福井市に隣接し人口減少の小さい坂井市が-2.0%、新幹線駅が併設され北陸新幹線開業への期待感もあるあわら市で-1.5%とほぼ前年並みの下落となった。 ・丹南地区では、越前市で-2.5%、鯖江市で-2.4%と、一部郊外路線商業地域で新規出店等が見られるものの、中心市街地の衰退化・空洞化もあり既成商業地では依然として下落傾向にある。 ・奥越地区でも、大野市は人口減少・高齢化が進んでいることから昨年に引き続き3%台の下落となったが、勝山市では県立恐竜博物館への最寄りICとなる永平寺大野道路勝山ICの平成29年7月供用開始や、南方で平成32(2020)年オープンを目指し道の駅「恐竜溪谷ジオパーク(仮称)」の計画があることなどから勝山5-2(荒土町新保)が1.7%上昇した。

地	・嶺南地方では、比較的高値での土地取引も見られるようになっている敦賀市が-0.3%（前年-0.9%）、市全体の観光客入込が好調な小浜市が-0.5%（前年-1.0%）と、比較的小幅な下落となった。一方で、背後地人口・世帯数の減少が大きい美浜町で-4.3%、若狭町で-3.6%と下落幅が大きくなっており、二極化が見られる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・あわら市の芦原温泉では、開湯130周年祭が終了したことなどにより、平成28年の宿泊客数が前年比4.7%減の約88万人となった。また、平成29年のあわら市における延べ宿泊者数も8月現在で前年割れが続いている。このようなことから、温泉街のあわら5-1（温泉3丁目）の下落率は前年の-0.8%から-1.2%に若干拡大した。
工業地	①福井県全体の地価動向と要因 ・福井県全体の変動率は-0.4%で、前年の-0.8%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29年上期における県内の立地件数は6件（前年同期7件）、面積は5.2ha（前年同期比-57.7%）となっているものの、全体的な割安感から地価は落ち着きつつある。 ・平成29年の福井県鉱工業生産指数（平成22年＝100）は、全体が概ね130台で前年同月比プラス、機械工業は概ね200前後、繊維工業は80台で推移している。また、平成29年9月分の指数は機械工業で212.0（前年同月176.9）、繊維工業で82.1（前年同月82.0）、全体では135.5（前年同月124.3）となっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福井県では工業地の標準地は全て福井市にある。景気回復や割安感から大中規模工業地域である福井9-1（上森田1丁目）、福井9-2（二日市町）が横ばいとなった一方で、小規模工業地域である福井9-5（若狭町）は割高感から前年並みの-0.9%となった。 ・流通業務地域では、福井北ICに近い福井9-6（重立町）が横ばい、福井問屋団地に近い福井9-3（和田東1丁目）が-0.2%と小幅な下落となったのに対し、市街地の幹線道路背後に位置する福井9-4（西開発3丁目）は-1.3%と比較的大きな下落幅となった。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・「敦賀市産業団地」（13.8ha・15区画）は、2月に県外の2企業が追加取得し全区画が完売した。なお、敦賀市では平成30年度の一部譲開始を目指し、第2産業団地（6ha）の整備が進められている。 ・大野市では中部縦貫自動車道の県内区間全線開通を見据え、大野東ICに近い富田地区に平成32（2020）年度分譲開始を目指し、分譲型産業団地「（仮称）大野市産業団地」（12ha）の整備を計画している。 ・平成28年4月に分譲を開始した美浜町の「若狭美浜インター産業団地」（7.8ha・9区画）の売却状況は平成28年1件、29年1件で分譲率は約20.3%（1.6ha・2区画）である。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。
※ 地域政策、取り組み等について ・平成34（2022）年度末に金沢敦賀間開業予定の北陸新幹線について、敦賀以西のルートとして平成28年12月に小浜・京都ルートの採用が、平成29年3月には京都－新大阪間のルートが決定した。福井県内では現在のところ「芦原温泉」「福井」「南越（仮称）」「敦賀」の4駅が計画されており、周辺整備が進められている。 ・平成30年秋の福井国体開催にむけて、競技施設の整備が進捗中である。メイン会場となる福井市の福井運動公園では平成29年4月に県営体育館が、越前市では平成29年9月に武生中央公園体育館が建て替えられた。また、平成28年7月には福井市中央公園の北側部分の供用を開始、南側部分は第2期工事として福井国体までの供用開始を目指している。 ・嶺南地方に複数存在する原発については、差し止め仮処分の取り消しにより平成29年5月から6月にかけて高浜原発3、4号機が再稼働した。また、大飯原発3、4号機についても平成29年9月に原子力規制委員会の安全審査をすべて終了しており、関西電力は平成30年の再稼働を計画している。高速増殖原型炉「もんじゅ」（敦賀市）は平成28年12月に、大飯原発1、2号機については平成29年12月に廃炉が決定した。 ・中部縦貫自動車道については、平成29年7月の永平寺－上志比間供用開始により、永平寺大野道路（福井北－大野）が全線開通となった。また、平成28年11月には勝山ICと勝山市街地を結ぶアクセス道「県道勝山インター線」が開通、新設した橋の北詰には平成32（2020）年度の完成を目指して道の駅の建設計画が進捗中である。 ・福井県及び県内全市町が共同で「地域未来投資促進法に基づく基本計画」（計画期間は平成34（2022）年度まで）を策定した。同計画では、嶺北地域の18区域、嶺南地域の6区域を重点促進区域として定めている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福井県全体	-1.4%	-1.2%	15	6	66	87
福井市	-0.8%	-0.6%	12	6	22	40
敦賀市	-0.6%	-0.5%	1	0	4	5
鯖江市	-1.3%	-0.7%	1	0	3	4
越前市	-2.2%	-1.9%	0	0	6	6
坂井市	-1.7%	-1.4%	0	0	7	7
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			11	8	66	85

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福井県全体	-1.2%	-1.0%	7	8	27	42
福井市	0.0%	+0.3%	6	7	5	18
敦賀市	-0.9%	-0.3%	0	0	1	1
鯖江市	-2.4%	-2.4%	0	0	3	3
越前市	-3.1%	-2.5%	0	0	3	3
坂井市	-2.0%	-2.0%	0	0	4	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			3	4	25	32

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福井県全体	-0.8%	-0.4%	0	3	3	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	1	4	5

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	94,600	+1.1% (+0.4%)	住宅地としての名声が高く人気がある。役所に近いことから業務用地としての需要もある。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	342,000	+2.1% (+1.2%)	再開発ビルハビリンが好調。近隣では複数の再開発計画もあり駅周辺が活発化傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	71,000	+2.9% (+3.0%)	住環境に優れ、市内で最も人気が高い住宅地のひとつで、需要は極めて堅調。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	248,000	+5.1% (+3.1%)	再開発ビルハビリンが好調。近隣の再開発事業はスーパーと分譲マンションの複合ビルとして進捗中。
下落率1位	住宅地 福井-35	福井市本堂町89字岩ヶ谷6番238	15,500	-6.6% (-7.8%)	駅から遠く利便性が劣り、人口減少の影響から需要は弱く、地価の下落が続いている。
	商業地 若狭5-2	三方上中郡若狭町井ノ口36号加福六7番9外	28,100	-4.4% (-3.3%)	人口減少・高齢化により商業地の需要が減退している。下落圧力が強まっている。

●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	94,600	+1.1% (+0.4%)	住宅地としての名声が高く人気がある。役所に近いことから業務用地としての需要もある。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目119番	34,200	+2.1% (+1.2%)	再開発ビルハビリンが好調。近隣では複数の再開発計画もあり駅周辺が活発化傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	71,000	+2.9% (+3.0%)	住環境に優れ、市内で最も人気が高い住宅地のひとつで、需要は極めて堅調。
	商業地 福井5-3	福井市中央1丁目2315番	248,000	+5.1% (+3.1%)	再開発ビルハビリンが好調。近隣の再開発事業はスーパーと分譲マンションの複合ビルとして進捗中。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(山梨県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県全体で26年連続で下落、県平均では－1.2%で、前年の－1.5%に比べて0.3ポイント下落幅が縮小した。これは、長らく下落が続き、全般的に価格が落ち着いてきたことと、業績好調な製造業が立地する地域の住宅地や大規模商業施設至近の住宅地等、一部の地域で需要が回復していること、及び低金利が継続していること等が主な要因と考えられる。南都留郡忍野村、中巨摩郡昭和町で上昇地点が見られた。 ・また、県内の平成29年11月の有効求人倍率(季節調整値)は1.43倍で求人数が求職者数を大きく上回る状況が続いている(平成28年度平均(原数値)は1.23倍)。新規求人数(原数値)は5,794人で、前年同月から352人増加。正社員の有効求人倍率は前月から0.02ポイント上昇。8カ月連続で改善した。業務拡大や人口減少等を背景に人手不足が深刻化しており、この状況は平成30年以降も継続するものとみられる。 ・県全体でみると、南都留郡忍野村、中巨摩郡昭和町のように上昇地点が見られる町村や、甲府市、都留市、南都留郡山中湖村等の横ばい地点が見られる市町村もあるものの、高齢化率が高く人口減少が著しい南巨摩郡身延町では県平均に比べ1.6ポイント下落幅が大きい等、市町村による格差も大きい。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 ・甲府市は前年の－1.4%から－1.1%となり、0.3ポイント下落幅が縮小した。甲府市北部に位置し、閑静な住宅街で文教地区でもある甲府-3や甲府-6では前年に引き続き横ばいとなった。また、商業施設が誘致される等利便性が向上した甲府市東部の市街化調整区域に位置する甲府-20や、区画整然とした住宅地域である甲府市南部の甲府-22も前年に引き続き横ばいとなった。 ・一方、旧東八代郡中道町に位置し、農家住宅を中心とする甲府-23や甲府-27では、甲府市中心部への接近性にも劣ること等から、市平均に比べ1.6ポイント下落幅が大きくなった。 ・マンション分譲については、容積率が大きく甲府駅や甲府市中心部に近い地域(用途地域が商業地域)での計画、着工が複数見られるが、郊外の住宅地では1か所見られるのみである。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・上野原市は住宅地の県内最高価格地点が存する(上野原-1)が、需要者が首都圏通勤者を主とするため東京都西部地域等と競合関係にある。都心に近い東京都西部地域等を選好する需要者が多く、上野原-1及び市平均もマイナスである。 ・南都留郡忍野村は人口も増加し、高齢化率も県内で最低である。宅地供給が少なく、地元の産業用ロボットの世界的メーカーの従業員の需要もあり、村平均が昨年の－0.5%から＋0.4%となった。 ・中巨摩郡昭和町は常永土地区画整理事業地及び大規模商業施設の周辺(河西・常永地区)で地価が上昇している。分譲地は造成前の計画段階で購入者が決まる等、引き合いは堅調。 ・南都留郡山中湖村は、村平均が昨年の－0.3%から0.0%となった。地元在住者向けの住宅地の価格水準はほぼ横ばい傾向。別荘地については景観等による価格差が大きい。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・リニア新駅に近い甲府-22は横ばいとなった。山梨県は平成29年3月29日、「リニア環境未来都市整備方針」を策定した。潜在的な期待感はあるものの、これらが具体化され、利用用途等が明確化するまでは土地価格への直接的な影響はないものと思われる。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・期の前半と後半で大きな市況の変化はない。

商 業	①山梨県全体の地価動向と要因 ・山梨県全体で26年連続で下落、県平均では－0.7%で、前年の－1.2%に比べて0.5ポイント下落幅が縮小した。上昇地点は3地点（甲府市2地点、中巨摩郡昭和町1地点）であった。甲府市の上昇地点は甲府駅北口（甲府5-20）及び南口（甲府5-5）の地点であり、中巨摩郡昭和町の上昇地点（山梨昭和5-1）は大規模商業施設至近の路線商業地域に位置する地点である。 ・横ばい地点は12か所で、前年の6か所から倍増した。甲府市内の郊外型路線商業地域に横ばい地点が増えたほか、富士北麓地域の郊外型路線商業地域もインバウンド観光客の増加を背景に横ばい地点が増えた。 ・高齢化や人口減少による購買力の低下、近隣市町にオープンした大型商業施設による客足の流れの変化等で、従来型の商業地域の商況は厳しく、西八代郡市川三郷町、甲州市、山梨市、笛吹市等11市町で県平均を上回る下落率となった。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・甲府市は－0.2%と前年の－0.8%から0.6ポイント下落幅が縮小した。前年新設した、甲府駅に近接する甲府5-20が＋5.8%で県内でも最も大きい上昇率となった。 ・甲府市内のもう一つの上昇地点である甲府5-5は＋3.1%で前年の＋2.5%から0.6ポイント拡大した。甲府駅南口駅前広場再整備により、中心市街地の回遊性が向上したことや、観光客やビジネスマン等により飲食店は盛況で安定的な賃貸需要が認められること等が要因である。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大規模商業施設に近接した山梨昭和5-1が＋2.9%の上昇で、前年の＋1.5%より1.4ポイント拡大した。当該大規模商業施設は、平成29年11月23日に増床棟を含めた全館がリニューアルオープンし、店舗面積は県内最大となり、店舗数は約50店増の約180店となり、周辺の店舗需要は堅調である。 ・富士吉田5-1、忍野5-1、山中湖5-1、富士河口湖5-1、5-2が±0.0%と観光客の影響がある商業地域が横ばい。県が平成29年12月に発表した10月の宿泊旅行統計調査結果（速報値）によると、県内の延べ宿泊者数は61万3,350人で、前年同月より4万8,040人（7.3%）減少した。天候不順による宿泊キャンセルにより日本人が減少したが、外国人宿泊者数は前年を上回っている。 ・平成28年12月、富士吉田市に地上7階建て、客室数159室のリゾートホテル、平成29年7月には南都留郡山中湖村に客室数105室の外資系リゾートホテルがオープンする等、外国人を含めた観光客をターゲットにした施設が整備されつつある。 ・富士川5-1は隣接する大型店舗を核として一定の集客力が認められ、地価は安定的に推移している。 ・下落率最大の市川三郷5-1（－3.7%）は北に位置する中巨摩郡昭和町の大規模商業施設、西に位置する南巨摩郡富士川町の大型店舗に挟まれ、商況は厳しい。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・リニア新駅に近い甲府5-22（平成29年新設）は横ばいとなった。平成27年にオープンした甲府5-22と同路線上の地元資本のスーパーマーケットの影響及びリニアへの期待感があると思われるが地価上昇には至っていない。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・期の前半と後半で大きな市況の変化はない。
工 業 地	①山梨県全体の地価動向と要因 ・県平均では－0.7%で、前年の－0.9%に比べて0.2ポイント下落幅が縮小した。上昇地点はなく、山梨昭和9-1が横ばい、甲府9-2及び都留9-1が－1.1%であった。 ・大型工場の県外移転や統廃合の動きは落ち着き、新規の需要が認められるなど回復傾向が見られる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・甲府市の工業地の継続地点は1地点のみである。この地点の変動率は、－1.1%（－1.3%）となっており、下落傾向が継続している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・韮崎ICに近いエリアで、中部横断自動車道の延伸を見据えた工業団地2区画追加造成があり、中部横断自動車道の影響が注視される。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・期の前半と後半で大きな市況の変化はない。

※ 地域政策、取り組み等について

①山梨県は、平成29年3月に国土利用計画(山梨県計画)-第五次-を策定した。本計画では、工業用地の増加が見込まれている。

②山梨県は平成29年度、市町村による工業団地の造成を支援するため、基礎調査や基盤整備の費用を補助する取り組みを始めた。現在、県内では整備済みの工業団地が不足していることが背景にある。また、工業団地などに立地しようとする企業に対し資金を貸し出す「企業立地促進融資」については、これまでの年利2.0～2.3%を「全国トップレベル」(県産業労働部)となる0.7%に引き下げ、10億円の融資枠を設けた。

③山梨県は平成29年3月29日、リニア中央新幹線駅周辺の基盤整備や土地利用の基本的な指針となる「リニア環境未来都市整備方針」を策定した。駅北側はスマートICやパーク&ライド用駐車場などを含む「交通エリア」、南側は観光交流や産業振興に資する施設などを有する「観光交流・産業振興エリア」とし、駅近郊は若い世代やリニア通勤者の住宅、企業や研究施設の集積を目指す。平成29年度から方針に基づき、両エリアの構成要素や規模、整備手法について具体化に向けた検討を進めている。

④山梨県と甲府市は平成29年12月13日、甲府城南側の再整備の実施計画を発表した。飲食・物販、歴史・文化、広場の三つのゾーンに分割。交流施設や飲食店、江戸時代の甲府城下町をイメージして土産店などを整備し、甲府城の石垣など歴史的景観との調和を図る。リニア中央新幹線の開業までに全ての整備完了を目指す。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山梨県全体	-1.5%	-1.2%	2	11	96	109
甲府市	-1.4%	-1.1%	0	4	26	30
富士吉田市	-2.1%	-1.3%	0	0	4	4
甲斐市	-1.0%	-0.8%	0	0	11	11
昭和町	-0.6%	-0.3%	1	0	2	3
忍野村	-0.5%	+0.4%	1	1	0	2
山中湖村	-0.3%	0.0%	0	2	0	2
富士河口湖町	-1.9%	-1.5%	0	1	3	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	9	97	108

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山梨県全体	-1.2%	-0.7%	3	12	39	54
甲府市	-0.8%	-0.2%	2	5	15	22
富士吉田市	-0.7%	-0.5%	0	1	2	3
南アルプス市	-1.4%	-1.2%	0	0	3	3
昭和町	+1.5%	+2.9%	1	0	0	1
富士河口湖町	-0.3%	0.0%	0	2	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	6	42	50

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
山梨県全体	-0.9%	-0.7%	0	1	2	3
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	1	3	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 上野原-1	上野原市上野原字押出し1880番5	67,100	-0.3% (-1.0%)	上野原市は平地が少なく、平坦な住宅地域が偏重するため、一定の需要が認められる。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	296,000	+3.1% (+2.5%)	甲府駅南口ロータリー整備が完了し、かつ安定的な賃貸需要が認められる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 忍野-2	南都留郡忍野村忍草字土手下914番3	27,400	+0.7% (0.0%)	分譲地を中心に安定した需要があり、取引価格も高値で推移している。
	商業地 甲府5-20	甲府市北口1丁目50番4外	110,000	+5.8% (-)	甲府駅に近い商業地域で一定規模を有し、稀少性も高く需要は旺盛。
下落率1位	住宅地 山梨中央-1	中央市木原字中尾1277番5	13,500	-4.3% (-4.1%)	利便性の相当劣る農家住宅地域で、他からの新規需要は殆どない。
	商業地 市川三郷5-1	西八代郡市川三郷町市川大門字八乙女1768番4	33,600	-3.7% (-4.1%)	富士川町等の大型商業施設により、顧客は流失している。核店舗がない為、宅地需要は弱い。

●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 甲府-8	甲府市寿町1015番8	62,100	-0.3% (-1.0%)	住環境に優る区画整然とした住宅地域であり、需給関係は安定的である。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	296,000	+3.1% (+2.5%)	甲府駅南口ロータリー整備が完了し、かつ安定的な賃貸需要が認められる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府-22 ほかに	甲府市堀之内町字八反田828番5外	44,400	0.0% (0.0%)	リニア中央新幹線の新駅予定地に近く、将来期待から需給関係は比較的堅調に推移している。
	商業地 甲府5-20	甲府市北口1丁目50番4外	110,000	+5.8% (-)	甲府駅に近い商業地域で一定規模を有し、稀少性も高く需要は旺盛。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30 年地価公示)

(長野県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①長野県全体の地価動向 ・全体としては21年連続で下落継続。県全体の平均変動率は-0.5%、前年は-0.8%で下落継続するも緩和傾向。全国的な景気回復傾向による地価改善を受けていること、低金利、住宅ローン減税等の政策による効果等もあり若干の上昇基調にある地域が増加していることによる。 - 継続210地点の内、上昇47地点、横ばい51地点で全体の約47%が安定もしくは上昇基調にある。下落は112地点で約53%。 - なお、期の前半と後半の市況について特に目立った変動は無い。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・長野市の平均変動率は0.0%。前年までの下落(前年-0.4%)が今年は変動無しになった。 ・長野市の人口減少率は小幅で世帯数は微増傾向にある。官公庁、民間会社が市内に集中するため、堅調な全般景気に支えられ、市街地住宅地への需要が高まって上昇、横ばい地点が増加した。山沿い地域、市街化調整区域は人気を欠いて続落。 ③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向 ・松本市の平均変動率は+0.5%で上昇継続し、上昇幅拡大傾向(前年+0.3%)。住宅地は「中心回帰」傾向が顕著で、市街地中心近郊の利便性にすぐれる地域に需要が集中している。多くの市町村で人口減少が進む中、当市では若干ながら人口増加したほか、世帯分離の影響から世帯数も堅調に伸びており、住宅需要の底堅さが伺える。 ・塩尻市の平均変動率は+0.8%で上昇継続(前年+0.8%)。プリンター企業の工場増設に伴う雇用増が住宅需要の下支えとなっておりその効果が顕在化した。工場増設等に対応するため、市は調整区域から市街化区域への編入政策を施行して対応しており、今後も従業員の住宅需要増加が見込まれる。 ・安曇野市の平均変動率は+0.2%で上昇した。昨年は0.0%であったが今年は景気改善傾向に加え、隣接する松本市住宅地の改善の余波を受けていることと、豊科地区の住宅需要が堅調な効果として上昇に転じた。 ・飯田市の平均変動率は-0.4%で下落継続。但し、下落率は緩和した(前年-0.7%)。二極化傾向が鮮明になりつつあり利便性の優れる地域では単価・総額とも安定しており変動無し地点が増加した。なお、リニア新幹線効果による地価への影響は見られない。 ・上田市の平均変動率は-0.7%で下落率は縮小傾向(前年-0.9%)。利便性の高い中心部住宅地は需給が引き締まって底堅い動きとなっている。 ・飯山市の平均変動率は-0.8%で昨年と同じ下落率(前年-0.8%)となっている。区画整理により一部で住環境の向上がみられるものの、人口の下落率が大きく、有効需要層が限定されている。 ・軽井沢町の平均変動率は+2.9%で昨年の+3.2%より上昇率は緩和した。周辺部の上昇率が緩かったためであり旧軽井沢、南原、南ヶ丘等の中・高級別荘地は引き続き人気が高い。需要者は首都圏の法人個人を圧倒的中心とする。 ④その他の主要都市の地価動向 ・小布施町の平均変動率は-0.3%で下落継続するも緩和傾向(前年-0.5%)。線引きされているが、市街化区域のエリアが総じて狭く希少性が高いため、競争が働き価格が安定している効果として下落緩和を継続した。 ・野沢温泉村の平均変動率は-1.2%と引き続き下落であるが、その幅は前々年の-5.9%、前年の-3.7%から大きく縮小している。北陸新幹線の延伸・新幹線飯山駅開業以降、外国人観光客が大幅に伸び、外国人、外国法人による宿泊施設等の買収が続いており、地価下落の歯止めとなっている。
商 業	①長野県全体の地価動向 ・全体としては26年連続で下落継続。県全体の平均変動率は-1.0%、前年は-1.5%なので下落継続するも緩和傾向。全国的な景気回復傾向と観光客増加による宿泊施設、飲食店等の収益改善等が下支えとなっているほか、背後住宅地価格改善の余波といった理由もあり下落緩和。継続112地点の内、上昇5地点、横ばい40地点で全体の約40%が安定から上昇局面にある。下落は67地点で約60%。 - なお、期の前半と後半の市況について特に目立った変動は無い。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・長野市の平均変動率は+0.1%と僅かながらプラスを示した(前年-0.2%)。長野駅周辺に上昇地点が出てきたことによる。新幹線乗降客数が増え、ホテルは外国人観光客などに支えられている。善光寺口側に見られた空き店舗にもテナントが入るなど店舗展開も堅調。土地区画整理事業がほぼ最終段階に入っている東口側は幹線道路などに店舗等が増え、市況は強気である。古くからの商業地や旧郡部商業地などには下落地点もみられるが、多くの地点が横ばいを示している。 ・北陸新幹線延伸開業後、長野市に拠点を求める企業の動きはほとんど見られない。市内の郊外から中心部への移転の引き合いが見られるが成約するケースは少ない。空室率は従前と同傾向で改善はない。 ③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向 ・松本市の平均変動率は-0.1%で下落継続しているが下落率は緩和(前年-0.5%)。今年は上昇地点が1地点発生。市街地東部近郊に11haの再開発事業がなされ、9月21日に大規模店舗がオープンした

地	影響で上昇となった。 ・飯田市の平均変動率は-1.5%で下落継続しているが下落率は緩和(前年-2.1%)。リニア新幹線に対する期待は高いものの商業地に対する投資は依然として弱含み傾向。なお、隣接町村ではリニア関連工事がスタートした。 ・飯山市の継続1地点の変動率は-2.7%で前年に続き下落(前年-2.9%)。下落率は縮小したが、引き続き下落幅は高め。駅前に計画されていたホテルの建設は平成28年に中止となったが、29年10月、駅前にホテル建設の計画が新規に持ち上がった。(7階建 70室 収容人数約200人 2019年8月オープン予定) ・軽井沢町の平均変動率は+0.5%で前年の0.0%から上昇へ。昨年、幹線道路沿線に増設された地点が外国人客増加などから上昇を示した。 ・最近の軽井沢町内ではホテルの建設が相次いで見受けられる。発地の丘陵にはホテルが平成30年春開業予定。塩沢湖の北側一帯にもホテルが平成30年7月完成予定である他、軽井沢駅から旧軽井沢商店街へ続くメイン通り沿い、及び追分エリアへ続く御影用水沿いにも新たなホテルの建設が予定されている。
工	①長野県全体の地価動向 ・県全体として平均変動率は0.0%となり、前年まで継続していた下落基調(前年-0.3%)が変動無しになった。 ・平成28年県内工場立地動向(1,000㎡以上の用地取得で借地含む)によれば、立地件数は対前年で9件増立地面積は49.4haで対前年で+9.3ha増でいずれも増加傾向にある。業種別立地件数は「生産用機械」の8件が最多。また、広域市町村圏別の立地件数は「飯田伊那地区」の7件で、長野、諏訪地区が6件でこれに続いている。
業	②県庁所在地の地価動向と要因(長野市) ・長野市の継続2地点の変動率は0.0%で前年(0.0%)に続き横ばいとなった。市内工業団地における取引事例価格は比較的高いものもあり助成金含みのもので、施策効果といえる。 ②県庁所在都市以外の主要都市の地価動向 ・松本市の平均変動率は0.0%で変動無しになった(前年-0.9%)。市内工業団地の取引は数は多くないが価格は安定している。
地	・上田市の継続1地点の変動率は0.0%で前年に続き横ばい(前年0.0%)。価格の下方調整が続いていたが底値感があり、企業の設備投資も上向き加減な趨勢があるため変動なしを継続。 ・須坂市の継続1地点の変動率は0.0%で前年に続き横ばい(前年0.0%)。周辺で取引が成立しているが、助成金含みの模様。 ・小諸市の継続1地点の変動率は0.0%で前年の下落(-1.0%)から横ばいとなった。長期間下落傾向であったが、底値と判定して変動なし。
※ 地域政策、取り組み等について ・平成29年11月7日、長野市は中心市街地活性化プランを公表。中心市街地を東西に貫く道路の整備や、善光寺の西にある城山公園の再整備など39の事業を進める。中心市街地にある権堂地区の再生計画の改訂版も公表し、飲食店などの集約や大規模商業施設の整備も掲げた。 ・長野駅東口の土地区画整理事業は最終段階に入っている。 ・平成29年10月16日、佐久平駅南側の樋橋地区で「佐久平駅南土地区画整理組合」設立認可申請。 ・松本市は市街地中心部に地元新聞社が再開発事業により新社屋建築中。 ・塩尻市では国道19号線が順次拡幅されており物流機能が向上している。 ・リニア新幹線が計画されている飯田市では、東方隣接の大鹿村にて工事が着工された。	

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	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長野県全体	-0.8%	-0.5%	47	51	112	210
長野市	-0.4%	0.0%	18	15	15	48
松本市	+0.3%	+0.5%	18	10	5	33
軽井沢町	+3.2%	+2.9%	6	0	0	6
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			37	45	123	205

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長野県全体	-1.5%	-1.0%	5	40	67	112
長野市	-0.2%	+0.1%	2	20	2	24
松本市	-0.5%	-0.1%	1	10	7	18
軽井沢町	0.0%	+0.5%	1	1	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	31	70	101

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長野県全体	-0.3%	0.0%	0	8	0	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	5	2	7

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場368番6	114,000	+3.6% (-)	街路整備が進み、戸建住宅、店舗等が増加。
	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	0.0% (0.0%)	新幹線長野駅乗降客数増加傾向。周辺ホテルの稼働率上伸。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 軽井沢-2	北佐久郡軽井沢町大字発地字荒熊1184番22	14,200	+5.2% (+3.8%)	環境に優れ需要も旺盛で周辺に高値取引もあり上昇拡大。
	商業地 松本5-16	松本市中央4丁目1240番1外	89,000	+3.1% (0.0%)	市街地再開発事業による新店舗開店の影響
下落率1位	住宅地 上松-1	木曽郡上松町大字上松968番6外	18,200	-3.7% (-3.6%)	住宅地は人口・世帯数減少で過疎化進行中。
	商業地 上松5-1	木曽郡上松町本町通り4丁目2番	19,500	-3.9% (-3.8%)	商業地は国道19号バイパス整備と過疎化の影響から下落継続。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場368番6	114,000	+3.6% (-)	街路整備が進み、戸建住宅、店舗等が増加。
	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	0.0% (0.0%)	新幹線長野駅乗降客数増加傾向。周辺ホテルの稼働率上伸。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野-48	長野市大字栗田字西番場368番6	114,000	+3.6% (-)	街路整備が進み、戸建住宅、店舗等が増加。
	商業地 長野5-24	長野市大字栗田字源田窪1008番1	138,000	+3.0% (-)	区画整理事業が進み、熟成進展。地域的に人気があり、市況は強い。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(岐阜県 代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①岐阜県全体の地価動向と要因 ・岐阜県内の住宅地の平均変動率は－0.7%（前年－0.8%）と下落傾向は続いている。（26年連続下落）。上昇は27地点（昨年24地点）、横這い47地点（昨年43地点）、下落は177地点（前年178地点）と下落率、全体の傾向とも昨年とほぼ同様である。 ・県内推計人口はH29年1月～H29年11月で約－0.50%減少、世帯数は約0.61%増加である。 ・住宅着工戸数は平成29年11月時点では、対前同期比約+7.9%、（持家+分譲は－1.4%、貸家＋27.4%） ・県内の住宅地では、利便性の良い都市部の住宅地の一部で上昇ないし横這いが見られる。 ・都市部でも郊外の住宅地（特に開発時期の古い戸建て住宅団地）や郡部（中濃地方北部、飛騨地方）では人口減少が進み依然需要は低迷している。 ・上昇地点はJR東海道本線沿線の岐阜市、大垣市及びJR中央本線沿線の多治見市、土岐市、瑞浪市、中津川市の各市の駅徒歩圏の住宅地のほか、各務原市、岐南町の市街地等かなり限定的である。 ②県庁所在地（岐阜市）の地価動向と要因 ・岐阜市の平均変動率は－0.5%（前年－0.6%）でほぼ前年並みの下落傾向となっている。住宅地の取引に関しては、利便性、住環境の優れる地域（岐阜駅周辺、長良地区、西岐阜駅周辺）では、一定の需要と希少性からやや上昇ないし横這い。最高上昇地点は岐阜－61（岐阜市加納本町）＋3.3%である。 ・最高価格地よりやや低い価格帯の岐阜－5で上昇率が若干上昇した。 ・郊外の住宅団地は－2.0%以上の下落傾向が続いている。岐阜－32、－12 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 大垣市 平均変動率は－0.4%（前年－0.6%） ・駅前でマンションが2棟分譲中。戸建志向が強い地域であるが、駅周辺のマンション指向が進み、地価底上げにつながっている。（大垣－2 ＋1.5%） ・郊外で需要が減退している地域は、下落幅を広げる地点もある。（大垣－17 －2.2%） 各務原市 平均変動率は－0.5%（前年－0.5%） ・市街地中心部で上昇地点4地点。一方で、利便性の劣る郊外では需要が市街地中心部に偏在するため下落が続いている（各務原－16 －3.0%、各務原－1 －2.1%） 多治見市 平均変動率は－0.4%（前年－0.1%） ・多治見駅徒歩圏内の利便性の良い市街地の住宅地は若干の上昇（多治見－6 ＋2.9%）横這い地点が多い。 高山市 平均変動率は－1.4%（前年－1.3%） ・商業地には上昇地点があるが、住宅地は1地点を除き人口減少による需要減少から下落している。特に高山－4は－3.6%と大きく下落している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・郊外の住宅団地では、需要の減少や相続人による売却等により、下落が続いている。（御嵩－2、可児－3、多治見－9、各務原－14） ・岐南町は、利便性の良さと岐阜市との比較で割安感があり、2地点であるが上昇と横這い。 ・リニア岐阜駅の予定地に近い中津川－4は、インフラ整備期待から＋2.6%の上昇を示した。
商	①岐阜県全体の地価動向と要因 ・岐阜県内の商業地の平均変動率は－0.4%（前年－0.7%）と下落幅は縮小した。 ・県内の大型小売店舗の販売額は、平成29年8月時点で6月以降対前年でプラスとなっており、全国とほぼ同じような動きである。 ・県内の平成29年の大店法の届出件数は17件。 ・駅周辺や市街地中心の住宅地の地価が堅固である一方で、市街地中心部の商業地は郊外の大型店舗へ顧客流失し、地価下落が続いている地点が多いが、背後の住宅地が地価を下支えしている。

業 地	②県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因 ・岐阜市商業地の平均変動率は-0.2%(前年-0.4%)で下落率はやや縮小した。市内の営業拠点が名古屋支店等に統合されるなど営業所等の統廃合が進んだ影響から、現在の需要の中心は10～20坪程度の小規模なものが多く、いわゆる大口テナントは限定的である。 ・JR岐阜駅周辺のオフィスマーケットには供給過剰感が見られるが、最高価格地周辺は、視認性、希少性、認知性から市内からの移転需要を集め若干の地価上昇が見られる。 ・柳ヶ瀬地区の中心店舗である百貨店の入店客数は、平成28年8月以降前年同月比割れが続いている。(岐阜5-1 -1.5% 平成3年の最高価格時点から-96.2%) ③県庁所在地以外の地価動向と要因 大垣市 平均変動率は -0.3%(前年-0.3%) ・大垣駅周辺では南口で再開発事業が進み2地点で地価が上昇しているが前年ほどの勢いはない。 ・大垣駅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。 高山市平均変動率は +4.7%(前年+1.4%) ・県下で最も上昇した。特に観光の中心である古い町並みに位置する高山5-1は前年の+3.8%から+9.9%に大きく上昇。 ・観光客も堅調で(平成29年見込み 460万人 前年比約3%増)、古い町並みの店舗売り上げも増加傾向にある。 ・昨年後半から複数のホテル建設計画が進んでいる。 多治見市 平均変動率は +0.3%(前年-0.2%) ・多治見駅周辺のマンション用地需要の増大、多治見駅南地区の再開発事業計画(2022年度完成予定)等により、駅周辺商業地の地価上昇が見られる。(多治見5-1 +1.8%) ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・郡部の旧来からの商業地を中心に価格が40,000円/㎡以下の標準地の下落が目立つ。 ・可児市坂戸地区では店舗の集積が進み、可児5-3は+1.3%(前年+1.2%)の上昇。
工 業 地	①岐阜県全体の地価動向と要因 ・岐阜県内の工業地の平均変動率は-0.3%(前年-0.5%)と前年よりやや下落幅が縮小。上昇地点は4地点(各務原市、多治見市、土岐市、安八町)。 ・平成28年県内工場立地は件数が41件(前年37件)で全国6位、立地面積が約37ha(前年35ha)で全国11位。県外企業の立地は12件あった。 ・平成29年上期の県内工場立地は件数が19件(前年同期21件)で全国9位、立地面積が約17ha(前年同期約19ha)で全国12位。県外企業の立地は3件あった。 ②県庁所在地(岐阜市)の地価動向と要因 ・岐阜市工業地の平均変動率は-0.7%(前年-0.9%) ・上昇地点は無く、横ばい地点2地点。継続地点の変動率は下落率の縮小ないし横ばい。 ・東海環状自動車道西回りルートは、岐阜市の北部郊外にインターチェンジが出来る予定であり、既存の工場地への影響は不透明。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 大垣市 平均変動率は0.0%(前年-0.2%)、及びその他西濃地区 ・東海環状自動車道西回りルートの一部(養老JCT-養老IC)が平成29年10月に開通したがその他の区間は調査測量・用地買収・工事中である。安八9-1 +0.5%(前年0.0%) - 各務原市 各務原9-1 +1.0%(前年+1.0%) ・航空機産業を含む輸送用機械産業が主体で、市内の工場適地は完売状態にある。更に中核企業の岐阜工場の設備投資も発表され、関連企業等の工場地の需要が見込まれる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・東海環状自動車道東回り沿線では、愛知県豊田地区とのアクセス向上から、自動車関連企業の進出が見られ、今後その下請け企業の需要も見込まれる。 多治見9-1 +0.3%(前年+0.3%), 土岐9-1 +0.4%
※ 地域政策、取り組み等について ・岐阜市はコンパクトシティの実現に向け病院や商店など中核施設を特定の区域に集中させた「立地適正化計画」が平成29年4月から施行された。 ・大規模盛土造成地の調査(一次スクリーニング)結果の公表が始まり、住宅団地の価格に影響を与えることが懸念される。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.7%	27	47	177	251
岐阜市	-0.6%	-0.5%	9	19	43	71
大垣市	-0.6%	-0.4%	5	3	20	28
高山市	-1.3%	-1.4%	0	1	4	5
多治見市	-0.1%	-0.4%	4	4	7	15
羽島市	-0.8%	-0.8%	0	1	11	12
美濃加茂市	-0.7%	-0.4%	0	1	3	4
各務原市	-0.5%	-0.5%	4	7	8	19
可児市	-0.7%	-0.7%	0	3	3	6
瑞穂市	-0.4%	-0.5%	0	2	7	9
飛騨市	-3.7%	-4.0%	0	0	3	3
岐南町	0.3%	0.1%	1	1	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			24	43	178	245

(2)商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%	-0.4%	16	20	67	103
岐阜市	-0.4%	-0.2%	5	7	18	30
大垣市	-0.3%	-0.3%	2	3	7	12
高山市	1.4%	4.7%	2	0	1	3
多治見市	-0.2%	0.3%	4	0	2	6
羽島市	-1.0%	-0.7%	0	0	5	5
美濃加茂市	-1.6%	-1.3%	0	1	1	2
各務原市	-0.3%	-0.3%	0	2	3	5
可児市	-0.3%	0.4%	1	1	1	3
瑞穂市	-0.7%	-0.4%	0	0	2	2
岐南町	0.3%	0.2%	1	1	0	2
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			12	18	65	95

(3)工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5%	-0.3%	4	8	8	20
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			2	4	9	15

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	158,000	+3.3% (+3.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	604,000	+2.9% (+3.2%)	複数の再開発事業により駅前商業地の相対的地位が向上した。
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	158,000	+3.3% (+3.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 高山5-1	高山市上三之町47番	299,000	+9.9% (+3.8%)	過去最高の人込者数を記録した前年を更に上回る観光客が訪れている。
下落率1位	住宅地 飛騨-1	飛騨市古川町殿町7番28	49,000	-4.5% (-4.1%)	間口狭小、奥行長大型の画地が多い上、購買者層の人口流出も続いている。
	商業地 養老5-1	養老郡養老町押越字村前1238番1外	36,600	-3.4% (-3.6%)	郊外型大型商業施設への顧客流出、背後地の人口減少、高齢化等により商業地の需要は弱い。

●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 岐阜-61	岐阜市加納本町3丁目7番1外	158,000	+3.3% (+3.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	604,000	+2.9% (+3.2%)	複数の再開発事業により駅前商業地の相対的地位が向上した。
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	158,000	+3.3% (+3.4%)	岐阜駅より徒歩圏に位置し、希少性が高いことから需要は底堅い。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	604,000	+2.9% (+3.2%)	複数の再開発事業により駅前商業地の相対的地位が向上した。

※変動率の下限（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成30年地価公示)

(静岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は-0.8%となり、前年の-0.8%と同率の下落幅となった。総継続地点464の内、上昇地点は100地点(前年92)、横ばいの地点は76地点(前年92)、下落地点は288地点(前年275)となった。昨年比では上昇及び下落が増加し、横這いが減少した。市区町別で見ると、浜松市中区、東区、浜北区と県東部の清水町、長泉町が平均で上昇となった。横這いは静岡市葵区と熱海市で、その他は下落となっている。沿岸部及び過疎地域をかかえる市町の下落が引き続き大きく、県中部の牧之原市、吉田町が3%超の下落、焼津市及び伊豆半島の伊豆市、賀茂郡東伊豆町、河津町では2%超の下落となっている。都市部の中心部等人気のある地域は年前半に伸び悩み傾向にあったが、年後半にかけて景気の回復基調から堅調に推移したほか、沿岸部・郊外部は需要が低迷し、弱い動きが継続している。 ②県庁所在都市の地価動向と要因 ・静岡市全体の平均変動率は-0.6%となり、前年(-0.5%)とほぼ同率の下落となった。葵区、駿河区の中心部の上昇幅がやや縮小し、同区の郊外部及び清水区の下落が全体のマイナスに寄与している。 ・葵区の平均変動率は+0.0%となり、前年の+0.1%と弱含みながらほぼ横這いの変動となっている。利便性や快適性に優る中級以上の住宅地(県内最高価格地の葵-2「葵区西草深町」含む)、道路整備等により利便性が向上した住宅地は、一棟収益物件素地の競合が減退しているほか、このところ続いた上昇により水準は頭打ち傾向にあり、上昇幅は縮小している。一方郊外部は人口減少の中、景気は回復基調にあるものの、需給は緩く、全体としては横這い傾向となっている。 ・駿河区の平均変動率は-0.4%となり、前年の-0.2%からやや下落が拡大している。都市計画道路整備の進展の影響は落ち着きつつあり、昨年3%超の上昇にあった駿河-5「駿河区馬淵3丁目」等の中心部は上昇が頭打ち傾向にある。東静岡駅整備進捗等による利便性向上から駅近郊地域の需要が強いものの、葵区中心部同様、一棟収益物件素地の競合が減退し、上昇は落ち着きつつある。一方、東名高速以南の地域や安倍川西岸の郊外部では津波リスクに対する懸念や外延的発展の衰退傾向から継続して弱い状況が続いている。 ・清水区の平均変動率は-1.4%となり、前年の-1.1%からやや下落が拡大している。全体として人口減少の程度が高く、一次取得者の需給は緩い。沿岸部に中心市街地が位置する地理的条件から中心部近郊地域の下落傾向がみられるほか、有度山東麓の比較的人気のある住宅地でも小幅に下落している。一方駅前再開発等で利便性向上の波及のある草薙地区で緩やかな上昇がみられたものの、沿岸部三保地区などで周辺地域の減退影響から下落が続いている。
宅地	③県庁所在都市以外の地価動向と要因 ・浜松市全区の平均変動率は+0.0%となり、前年の-0.2%から横這いに転じている。自動車関連企業などが多い地域経済の回復基調を一因として、住宅地需要は比較的堅調に推移している。 ・中区、西区、東区の高台地区(県内上昇率2位、浜松西-5「西区大平台」含む)は区画整理地域の店舗進出など利便性向上による地域の選好が強く、水準の値頃感からも上昇基調。浜北区は比較的低位な地価水準から一次取得者の需要が堅調で緩やかな上昇傾向が見られる。また中心部のマンション用地は分譲価格が上昇傾向にあり、強い動きを示している(県内上昇率1位、浜松中-2)。一方、西区、南区の海岸寄りの地域は依然として需要が弱い状況が続いている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・沼津市は市平均で-1.6%となり、前年の-1.6%と同率の下落幅となった。上昇地点はゼロで沼津駅北口近郊が津波リスクがないものの横這い。駅北郊外地域の大型商業施設開発が進展し、若干の下落緩和がみられるものの、中心部が沿岸部である地理的条件や人口減少の程度が大きいことから全体として弱い状況が続いている。 ・富士市は市平均で-1.3%となり、前年の-1.3%と同様の下落基調で推移している。上昇地点はゼロで富士山の裾野で開発余力が大きいことから供給が多い状態が続いており、中心部近郊でもやや弱含み、また郊外沿岸部の下落が継続している。 ・三島市は市平均で-0.1%の下落となり、前年の+0.1%から下落に転じている。景気の回復基調を背景に、首都圏への新幹線通勤者の住宅需要や東駿河湾環状道路の開通による利便性向上により、中心部近郊地域は堅調に推移している。一方、高齢化が進む大規模住宅団地や山間郊外で下落がみられたほか、南方国道136号沿線地域等郊外部でも供給が多く、総体としてやや下落傾向に推移している。 ・焼津市沿岸部では隣接する津波浸水区域外で区画整理による保留地等供給過剰の中、選別は引き続き厳しく下落が継続しているものの、相当程度の下落が進んだことから下落幅はやや縮小傾向にある。

商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は-0.2%となり、前年の-0.4%から下落幅は若干縮小した。市町別で見ると、静岡市、浜松市、藤枝市、三島市、長泉町(駿東郡)が平均で上昇となった。裾野市は平均で横ばい、その他の市町は平均で下落となった。上昇幅がやや拡大したのは浜松市及び三島市で、静岡市及び藤枝市はやや縮小している。金融緩和政策等の影響による中心部への不動産投資需要は一服感もあるものの堅調で、再開発や街路整備等インフラ整備による商業収益性向上の期待から主として鉄道駅周辺の中心商業地が継続して堅調。人口の減少、商況の低迷等により郊外部の商業地への需要は総じて弱い状況が続いている。 ②県庁所在都市の地価動向と要因 ・静岡市の平均変動率は+1.2%となり、前年の+1.3%とほぼ同率の上昇となった。最高地点葵5-1(呉服町2丁目)は静岡市中心部に専門店等が連たんする商業地域で、他地区との競合は激しい中、概ね高い繁華性が維持されている。また新静岡センター「セノバ」周辺地区への客足の伸びや、周辺再開発事業の計画に伴い、割安感のある呉服町周辺部で高い上昇(県内上昇1位、葵5-13伝馬町、同2位葵5-12、呉服町1丁目)を示している。ただ投資需要は一服感もあり、模様眺めの状況にある。また駿河区でも駅近郊地域で同様な上昇を示したほか、都市計画道路整備進展の影響には落ち着きがみられ、路線商業地の上昇幅もやや縮小している。清水区では中心市街地が沿岸であることから、商業地需要は減退傾向で下落が継続してきたものの、港湾地域の開発期待とみられる一定水準の取引から、下げ止まり傾向にある。 ③県庁所在都市以外の地価動向と要因 ・浜松市の平均変動率は+0.5%となり、前年の+0.1%から上昇幅が拡大している。中心部のマンション用地や収益物件の需要が堅調で、静岡市と比較して低位な地価水準から投資需要に減速感がなく、大幅な上昇はないものの、中心部全体として昨年比で上昇している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・三島市は首都圏への新幹線通勤需要が堅調で住宅地が上昇基調にある中、東京オリンピックを控えた駅前再開発や、伊豆地域の玄関口として観光客の増加傾向、伊豆縦貫道を中心とする道路整備などにより、昨年の+0.3%とほぼ同率+0.4%の上昇となった。 ・藤枝市は昨年+1.1%から+0.8%と上昇幅縮小。JR藤枝駅南口の区画整理地に商業集積が進んでおり、ホテルを含む複合商業施設開業の影響がやや落ち着いたほか、進行中の駅北地区の再開発事業は将来期待があるものの、現状の変化は少なく、上昇が拡大する状況にはない。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は-0.2%となり、前年の-0.8%から下落幅が縮小した。 ②県庁所在都市の地価動向と要因 ・静岡市の平均変動率は-0.3%で、前年の-1.0%から下落幅は縮小した。景気の回復基調から中心部近郊の内陸部工業地には上昇地点も見られる。駿河区では沿岸部の工業地域が下落継続。清水区の内陸部でも郊外部住宅地が弱含み傾向の中、弱い動きとなっている。 ③県庁所在都市以外の地価動向と要因 ・浜松市の平均変動率は+0.6%で、前年0.0%から上昇が拡大した。北区(浜松北9-1、+2.3%)と浜北区(浜松浜北9-1、+0.7%)が新東名高速道路沿線への工業地需要の増加から堅調な動きとなっている。また東名高速インター周辺の流通業務地でも2%台の上昇がみられる。主として新東名高速インター周辺への吸引力から、周辺市町の需要が向かいやすく、景気の回復基調から全体として強含み傾向となっている。 ・富士市、裾野市等の富士山麓地域では新東名高速沿線の需要が堅調で、大型物流施設の進出などがみられるほか、御殿場インター以東の新東名高速工事が暫時進展しており、将来期待から県東部地域の工業地は比較的堅調に推移している。
※ 地域政策、取り組み等について ・JR三島駅南口西街区(0.34ha)で地上16階建のシティホテルの建設計画が進められている。開業は平成32年4月の予定。東街区(1.3ha)は広域健康医療拠点として整備する計画が持ち上がっている。 ・沼津市は平成30年度末までに立地適正化計画策定。JR沼津駅、沼津港、JR大岡駅、北西部の4地区を都市機能誘導区域の候補としている。 ・新東名富士インターに近隣する区画整理地内に大規模流通業務施設が建設され、周辺工業地の地価の押し上げ傾向が認められる。 ・浜北駅(浜松市浜北区)周辺は、浜松市が平成30年度に公表を予定している立地適正化計画の都市機能誘導を図る拠点の配置案に挙げられている。これに先駆けて、平成28年10月に駅前の「なゆた浜北」内に浜北区役所が移転して業務を開始しており、中小規模の多目的ホール、図書館等を集約することにより行政サービスを効率的に提供している。 ・清水港へのクルーズ客船の寄港が増加しており、市などによる埠頭周辺の整備計画や地元商工会などの誘客策を進めており、清水港湾に隣接するJR清水駅周辺商業地に下げ止まり感がみられる。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.8%	100	76	288	464
静岡市	-0.5%	-0.6%	26	17	40	83
浜松市	-0.2%	0.0%	46	17	24	87
沼津市	-1.6%	-1.6%	0	6	24	30
三島市	+0.1%	-0.1%	4	5	5	14
富士市	-1.3%	-1.3%	0	2	37	39
磐田市	-1.3%	-1.0%	4	4	15	23
藤枝市	-0.5%	-0.6%	6	0	14	20
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			92	92	275	459

(2)商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%	-0.2%	53	31	76	160
静岡市	+1.3%	+1.2%	22	8	6	36
浜松市	+0.1%	+0.5%	22	12	4	38
沼津市	-1.8%	-1.5%	0	0	12	12
三島市	+0.3%	+0.4%	4	1	1	6
富士市	-1.0%	-1.0%	0	1	12	13
磐田市	-0.6%	-0.4%	0	0	4	4
藤枝市	+1.1%	+0.8%	3	1	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			43	30	80	153

(3)工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%	-0.2%	12	16	13	41
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6	11	21	38

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	269,000	+3.9% (+1.6%)	市中心部のマンション分譲価格の上昇とマンション適地の希少性から価格が上昇。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,480,000	+1.4% (+2.8%)	堅調な不動産投資需要と、周辺再開発の期待性等から県内最上位の繁華性と収益性は安定的である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	269,000	+3.9% (+1.6%)	市中心部のマンション分譲価格の上昇とマンション適地の希少性から価格が上昇。
	商業地 葵5-13	静岡市葵区伝馬町9番11外	441,000	+6.0% (+5.3%)	新静岡センターセノバ周辺街区の堅調な店舗進出や値頃感による投資需要が継続。
下落率1位	住宅地 牧之原-3	牧之原市静波字浜田坪1300番21	28,700	-6.2% (-6.7%)	地縁性の残る既存住宅地域で津波リスクが高く、将来の災害危険性から需要は大幅に減少した。
	商業地 焼津5-2	焼津市駅北2丁目11番4	63,000	-5.0% (-5.3%)	JR焼津駅北の既存商店街で、商況の低迷、津波リスク等により新規需要は極めて乏しい。

●県庁所在地について(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 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	259,000	+2.0% (+2.0%)	富裕層による宅地需要が堅調で、地域の選好性、希少性から強含み。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,480,000	+1.4% (+2.8%)	堅調な不動産投資需要と、周辺再開発の期待性等から県内最上位の繁華性と収益性は安定的である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	259,000	+2.0% (+2.0%)	富裕層による宅地需要が堅調で、地域の選好性、希少性から強含み。
	商業地 葵5-13	静岡市葵区伝馬町9番11外	441,000	+6.0% (+5.3%)	新静岡センターセノバ周辺街区の堅調な店舗進出や値頃感による投資需要が継続。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

●●県庁所在地以外の政令市(浜松市)について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	269,000	+3.9% (+1.6%)	市中心部のマンション分譲価格の上昇とマンション適地の希少性から価格が上昇。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	613,000	+1.3% (+1.2%)	空室率や利回りが低下傾向にあり投資目的での取引が増えているため。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	269,000	+3.9% (+1.6%)	市中心部のマンション分譲価格の上昇とマンション適地の希少性から価格が上昇。
	商業地 浜松中5-19	浜松市中区田町231番4	149,000	+2.8% (+0.7%)	北側隣接地で高層マンションが建築中で商環境が向上。