

# 分科会等で検討した地価公示価格形成要因の概要

平成23年地価公示

平成23年3月18日  
国土交通省土地鑑定委員会

# 北海道

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①道全体の地価動向と要因 全道分では△4.4(△4.8)と平成4年以降20年連続で下落となった。土地取引件数及び住宅着工件数をみると、全道、札幌市ともやや上向き傾向にある。特に札幌市の住宅着工件数は対前年度比約130%の上昇となった。</p>
	<p>②道庁所在地の地価動向と要因 住宅地は昨年の△5.2%から今年は△4.2%となり、下落幅は縮小した。 ・中心部、地下鉄沿線等の利便性の優る地域でのマンション・アパート用地需要が回復しつつあるため。 ・総額を抑えた分譲等によりこれまで買い控えていた需要者の購買意欲が出てきたため。 ・新さっぽろ駅徒歩圏の閑静な住宅地において、価格低下により底値圏となり横ばいに転じた地点が見られた。</p>
宅	<p>③道庁所在地以外の地価動向と要因 地方主要都市及び札幌近郊都市では依然として下落が続いている。 ・旭川市△4.1(△7.4)%: 市内人気地区や利便性・住環境良好な地域の下落率が縮小。昨年大きく下落した郊外地で需要の回復傾向が見られる。 ・函館市△4.9(△5.3)%: 価格上位で市電利用可能な利便性の高い地域では、永年の下落により値頃感が出てきたこともあり、下落率が縮小した。 ・小樽市△7.2(△8.3)%: 長期の経済不況、人口減少、少子高齢化等による土地取引の減少。特に傾斜地や道路の狭い地域、中心部から西側寄りの土地需要が弱い。 ・釧路市△6.6(△5.3)%: 土地区画整理事業による供給増から、新興住宅地域において安目取引が目立ち、既存住宅地域においても一層の弱含み感が増大し、下落が拡大した。 ・帯広市△5.5(△5.3)%: 郊外及び周辺町での宅地供給が多く、既成市街地における需要低下から昨年とほぼ同様の下落となった。 ・滝川市△8.8(△7.0)%: 中心部の土地需要減、郊外地域での宅地供給増、及び同分譲地の価格引き下げによる影響により下落が拡大。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・夕張市については企業の進出等により下落率は若干縮小した。 △4.9(△5.5)% ・美唄市、三笠市等の旧産炭地及び空知管内では財政危機や人口減等により下落幅が拡大している。 ・留萌市も人口減や地域経済の縮小により下落率が高い。 △9.5(△11.1)% ・倶知安町が昨年の△3.3%から今年は+3.1%とプラスに転じた。これは外国人観光客の増加や外国資本による別荘、ペンション用地等の需要が堅調である事が要因となっている。</p>
商	<p>①道全体の地価動向と要因 全道分では△6.1(△7.1)%、札幌市以外の市部計△6.7%、町村部計△6.9%である。依然として地域経済の低迷を反映した地価下落が全道に及んでいる。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因 商業地は昨年の△7.7%から今年は△5.3%となり、下落幅は縮小した。 中央区△6.7(△11.3)% 昨年2桁台の下落から1桁台となった。全区で1桁台の下落となった。中央区や地下鉄駅周辺では、在庫縮小が進むなどマンション用地需要が高まりつつある。札幌駅前通を中心に地元資本のビル取得も数棟見られた。 札幌駅北口エリアでは、オフィス需要が堅調で空室率も6%台と低く、南口駅前通り周辺地区と比べ、相対的に割安感から横ばいに転じた地点が見られた。</p> <p>・札幌市のオフィスの空室率(平成22年12月)は11.4%。募集賃料は7,570円/坪。</p>
業	<p>③道庁所在地以外の地価動向と要因 地域経済の疲弊等により留萌市(△16.6%)、紋別市(△10.0%)等の港町の他、士別市(△11.7%)、歌志内市(△17.6)、深川市(△13.8%)は昨年に続き2桁の下落となった。函館市の五稜郭本町(△18.1%)、函館駅前(△15.1%)はホテル需要が一巡したことや、大型スーパーの閉店等が影響し大きな下落を示している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 倶知安町が昨年の△7.8から今年+2.1と住宅地と同様に上昇に転じている。これは、ニセコ山麓リゾートと市街地間を結ぶ無料バスの運行等により、街中に観光客を呼び込むことが奏功している。</p>

工業地	①道全体の地価動向と要因 北海道経済の低迷を反映し、一部を除き工場用地に対する需要の低下により下落が続いている。 工業地: $\Delta 4.8(\Delta 5.0)\%$
	②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因。 苫小牧市の工業地は、 $\Delta 3.1(\Delta 2.7)\%$ であり、一昨年の $\Delta 2.2\%$ と比較し、下落が加速している。 これは自動車関連の部品工場等の進出により一時工業地の需要回復が見られたが、一部の車種(ハイブリッド車、低燃費車)を除き、全体的には自動車販売台数は減少していることが影響しているため。 千歳市についても最近の景気の低迷を反映し、昨年の $\Delta 4.7\%$ から $\Delta 5.0\%$ と下落幅は拡大している。
	③その他特徴的な変動率を示した地域と要因 札幌市に隣接する北広島市は、物流拠点として工業地に対する需要が高い。(物流工業団地を計画) 旭川市の郊外の工業団地(工専地域)も製造、物流向けの工業地として取引が堅調であったが、今年は景気の低迷を反映し昨年の $\Delta 3.6\%$ から $\Delta 4.5\%$ へと下落幅が拡大している。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	$\Delta 4.8$	$\Delta 4.4$	1	13	826	840
札幌市	$\Delta 5.2$	$\Delta 4.2$	0	1	285	286
函館市	$\Delta 5.3$	$\Delta 4.9$	0	0	28	28
旭川市	$\Delta 7.4$	$\Delta 4.1$	0	1	47	48
室蘭市	$\Delta 2.6$	$\Delta 2.3$	0	0	23	23
伊達市	$\Delta 0.9$	$\Delta 1.0$	0	5	4	9

### (2)商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	$\Delta 7.1$	$\Delta 6.1$	1	3	313	317
札幌市	$\Delta 7.7$	$\Delta 5.3$	0	1	131	132
函館市	$\Delta 7.1$	$\Delta 7.1$	0	0	19	19
旭川市	$\Delta 7.9$	$\Delta 7.2$	0	0	18	18
室蘭市	$\Delta 4.1$	$\Delta 3.2$	0	0	7	7
釧路市	$\Delta 4.6$	$\Delta 7.1$	0	2	11	13

## 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	公示価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目203番10	195,000	$\Delta 2.5$ ( $\Delta 5.7$ )	景気後退等により、戸建住宅・アパート用地に対する土地需要が減退。
	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	2,500,000	$\Delta 7.4$ ( $\Delta 14.3$ )	景気後退等による都心部周辺の不動産開発及び投資が減退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 倶知安-3	虻田郡倶知安町字旭305番38外	7,000	9.4 ( $\Delta 3.0$ )	不動産需要(外資系資本によるリゾート開発等)の増加による波及効果が認められる。
	商業地 倶知安5-1	虻田郡倶知安町北1条西1丁目10番1外	24,000	2.1 ( $\Delta 7.8$ )	不動産需要(外資系資本によるリゾート開発等)の増加による波及効果が認められる。
下落率1位	住宅地 札幌南-13	札幌市南区藤野1条6丁目111番22	14,000	$\Delta 12.5$ ( $\Delta 13.5$ )	利便性の劣る郊外住宅地に対する土地需要減。
	商業地 函館5-7	函館市本町6番1内	244,000	$\Delta 18.1$ ( $\Delta 16.5$ )	需要が見られず大きく下落している。

●札幌市について

区 分	標準地番号	所 在 地	公示価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目2 03番10	195,000	△2.5 (△5.7)	景気後退等により、戸建住宅・ア パート用地に対する土地需要が 減退。
	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	2,500,000	△7.4 (△14.3)	景気後退等による都心部周辺 の不動産開発及び投資が減 退。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 厚別-15	札幌市厚別区厚別中央1条7 丁目588番264	86,800	0.0 (△0.8)	底値圏を探る気配が見られ、地 価水準は横ばい傾向。
	商業地 札幌北5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番 2外	54,700	0.0 (△6.1)	札幌駅北口至近でオフィス等需 要は堅調。空室率も低く復調の 気配。

# 宮 城 県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

<p><b>①県全体の地価動向と要因</b> 景気を持ち直し傾向により、平均変動率は昨年より下落幅が縮小し△2.9%、仙台市は△2.2%、大方の市町村も下落幅縮小傾向を示している。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b> ・青葉区の平均変動率は、△3.1から△2.8%。マンション適地である錦町・広瀬町等は新築マンションの在庫解消が進み、用地取得の動きも見られ下落幅は縮小しているが、回復の足はやや鈍い。都心部高価格帯住宅地についても富裕層の根強い需要により下落幅縮小、土地の細分化が行われている。 ・宮城野区の平均変動率は、△2.6から△1.4%。都心部近接住宅地の清水沢・小田原の需要はあるが、供給少ない。総額を抑える為に土地の細分化が行われている。JR沿線の利便性上位地域の住宅地需要は給少ない。総額を抑える為に土地の分化が行われている。JR沿線の利便性上位地域の住宅地需要は底堅いが品薄感有り、横這いも見られる。徒歩圏か否か、平地か否かで需要が大きく分かれる。 ・若林区の平均変動率は、△1.8から△1.4%。都心部近接の価格上位住宅地域は、下落傾向に変わりはないが地下鉄開業の将来期待感からその需要は底堅い。総額を抑えるための土地の細分化も見うけられる。 ・太白区の平均変動率は、△3.4から△2.5%。太白区内富沢・西中田・柳生地区等の区画整理済で利便性上位の地域を中心に横這い傾向も見られる。八木山丘陵地は地勢・街路・品等により需要に大きなバラツキがある。また、地下鉄新駅予定地の周辺地域では下落率が縮小している。 ・泉区の平均変動率は、△2.4から△2.1%。地下鉄徒歩圏価格上位の住宅地域でも、景気低迷により需要は弱含みで推移しており、下落率は縮小傾向であるが下落基調に変わりはない。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b> ・仙台市以外市町村でも、少子高齢化・宅地供給過剰・地域経済の停滞から下落基調に変化はないが、宮城県内への工場進出動向や値ごろ感から下落幅は縮小傾向にある。 ・白石市は鷹巣土地区画整理事業による宅地の大量供給、工場の撤退・縮小により前年並みで△5.5%。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b> ・若林-16(伊在南通)は、地下鉄開業を見据えた新駅周辺区画整理事業地を中心としに旺盛な需要により地価は強含み傾向となり、地価は横這いを示した。 ・宮城野-24(岩切字青津目)は、利便性・環境が中上位で、かつ、若年人口の増加もあり宅地需要は旺盛で地価は横這いを示した。</p>	<p>住 宅 地</p>
<p><b>①県全体の地価動向と要因</b> 平均変動率は、昨年より下落幅が縮小し△8.3%から△6.5%。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b> ・仙台市の平均変動率についても同傾向で△9.7から△7.2%。 ・青葉区の平均変動率は、△11.5から△8.7%に縮小。稀少性と利用の多面性が高い仙台駅前地の仙台青葉5-1が△9.8% (前年△13.3%)、アーケード街は郊外商業施設、景気低迷の影響を受け前年並みで、仙台青葉5-3が△11.8% (前年△12.8%)、仙台青葉5-11が△12.2% (前年△13.5%)。オフィスビル街は需給動向・空室率・稼動状況が若干改善し、下落幅は縮小を示し仙台青葉5-2が△12.4% (前年△13.8%)、仙台青葉5-5が△11.9% (前年△14.5%)、仙台青葉5-8が△11.7% (前年△17.0%)。 ・宮城野区の平均変動率は、△8.6から△5.2%に縮小。仙台駅東口地区は周辺環境整備が進み、今年に入ってから不動産取引も見られるようになり、将来発展の期待大きい、宮城野5-8が△10.2% (前年△16.9%)。 ・若林区の平均変動率は、△4.4から△3.7%に縮小。仙台駅東口周辺商業地域の市況は厳しいものの、ホテル、商業施設、マンションの進出により今後の発展が期待される。 ・太白区の平均変動率は、△5.8から△3.8%に縮小。太白区役所近くの大形ショッピングセンター等の所在地区も他地域との競合により商況は厳しく、下落基調に変化はなし。 ・泉区の平均変動率は、△3.9から△3.7%と前年並みの下落。背後地人口に厚みがあり、路線商業地域の地価は微減。</p> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b> ・仙台市以外市町村も下落幅は縮小傾向にあるが、その中で下落幅拡大市は気仙沼・栗原・大崎の3市。 ・隣接郊外大型商業施設へ顧客が流失し、旧来の中心商業地は衰退している。店舗適地需要はなく、住宅地への用途転換が行われている。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b> ○仙台市のオフィス関連 ・仙台青葉5-1は下落率が縮小した。駅近接のAクラスビルで賃料の下げ止まり傾向も見受けられる。 ・オフィス用途に限定されたエリアは、低賃料・高空室率の状況に大きな変化はなく、競争激化により収益性の改善が見られず、地価の下落圧力は強い。仙台青葉5-8、仙台青葉5-2、仙台青葉5-5、仙台青葉5-46で前年比で下落幅は圧縮傾向にあるが、依然として高い下落率を示しており、青葉区の商業地平均8.7%を大きく上回っている。 ・仙台オフィスビルの平均賃料は、新規供給棟数が少なかったことから、9月末現在8,411円/坪から12月末現在9,167/坪と多少改善傾向が見られるが、誘致競争は厳しさが増しており、フリーレント対応などテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが見られる。 ・オフィスの空室率は、12月末時点で19.41%と高止まりしており、テナント誘致競争が激しい状況が続いている。</p>	<p>商 業 地</p>

工 業 地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b> 平均変動率は、昨年より下落幅が縮小し△3.7%。</p>
	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b> ・仙台市の平均変動率は、△3.4から△1.9%に縮小。 ・宮城野区の平均変動率は、△4.5から△1.7%に縮小、<u>仙台港地区は県内に自動車大手その他の工場等が進出した結果、物流拠点としての土地需要が高まり、高値取引も見られ地価動向は横這いを示しつつある。この影響を受けた近くの日の出町や扇町の流通業務地区でも下落幅は縮小。若林区御町東地区は企業の縮小・合理化により新規の需要は少なく、地価は下落している。</u></p>
	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b> ・石巻市の平均変動率は、△6.8から△2.2%。水産及び水産加工業は厳しさに変わりはないが、石巻魚市場の昨年水揚高は数量・金額共に横這い傾向、県の漁港分譲地にも引き合い有り。 ・塩竈市の平均変動率は、△15.0から△13.2%とほぼ前年並み、<u>新浜地区の実際地盤沈下と経済沈下で、工場立地需要は総じて乏しい。</u> ・岩沼市の平均変動率は、△5.6から△5.0%と前年並み、<u>大手製紙企業の岩沼工場の縮小、臨空工業団地の企業進出の鈍化など、経済状況にあまり変化は見られない。</u> ・大和町・大衡村は自動車大手・電気大手等の進出により住宅需要の増大に期待したが、<u>住宅地需要の選好地域が広い</u>ため、<u>数字で確認できる程の目立った動きは見られない。</u></p>
	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b> <u>宮城野9-3は、大手自動車企業等の宮城県内への誘致の為の、行政主導の仙台港のインフラ整備及び物流の要である高速道路網の整備の方針に基づく整備が概ね完成し、仙台港地区は物流拠点として土地需要の高まりにより、地価は横ばいを示した。</u></p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.5	△2.9	0	2	376	378
仙台市	△2.8	△2.2	0	2	205	207
石巻市	△6.2	△4.6	0	0	23	23
大崎市	△3.8	△4.3	0	0	12	12
名取市	△3.4	△2.9	0	0	12	12
塩竈市	△5.0	△3.6	0	0	9	9

### (2)商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△8.3	△6.5	0	0	127	127
仙台市	△9.7	△7.2	0	0	68	68
石巻市	△6.7	△4.8	0	0	10	10
大崎市	△7.0	△7.2	0	0	6	6
名取市	△6.5	△4.4	0	0	2	2
塩竈市	△5.7	△4.2	0	0	6	6

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町2丁目213番1	216,000	△4.8 (△5.4)	市内中心商業地の北側に隣接する旧来からの高級住宅地。マンション在庫の減少により、一時よりマンション用地等の需要は回復しつつあるが、高額物件の需要者は限られており、依然として下落傾向であるが、下落幅は縮小。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,300,000	△9.8 (△13.3)	仙台駅前の高度商業地は、他の商業地と比べて高い集客力を維持しているが、一方で景気低迷により新規大型開発案件がストップしている。ただ、当該地区のオフィスビルは、他のオフィス地区と比べて稼働率が回復基調にあり、依然として下落率は大きいですが、下落幅は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮城野-24	宮城野区岩切字青津目134番11	73,200	0.0 (△1.5)	当該地区は、土地区画整理地内の区画整然とした平坦な分譲地で、最寄り駅から仙台駅まで10分程度と近く交通利便性が高く、大型商業施設等も近くにあり生活利便性も高いことから、子育て世代に人気があり需要は底堅い。
	住宅地 若林-16	若林区伊在南通19番19	90,800	0.0 (△1.1)	平成27年開業予定の地下鉄東西線の新駅予定地に近い土地区画整理地内の地点であり、将来期待もあり区画整理地の分譲地に対する需要は旺盛。
	商業地 宮城野5-9	宮城野区銀杏町154番2	97,000	△0.5 (△4.4)	区画整然とした商住混在地域であり、最寄り駅から徒歩圏であり、仙台駅にも比較的近く交通利便性は高い。昨年までの大幅下落により、値頃感から自用、投資用共に根強い需要があるが、隣接地域のマンションの需給状況等から下落幅は大幅に縮小したが、依然として下落傾向。
下落率1位	住宅地 松島-2	松島町高城字元釜家2番3外	30,100	△8.5 (△8.1)	昨今の観光業等の地場産業の低迷及び仙台都市圏の地価下落や隣接市町での分譲地の増加等により、松島町内の住宅地の需要は減少。
	商業地 仙台青葉5-2	青葉区中央2丁目10番12	1,200,000	△12.4 (△13.8)	仙台市内のオフィスビルの稼働率・賃料動向に若干の回復感が見られるが、新築ビルと既存ビル間等での競争激化により、収益性の改善が見られず依然として高い下落率。

#### ●仙台市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町2丁目213番1	216,000	△4.8 (△5.4)	市内中心商業地の北側に隣接する旧来からの高級住宅地。マンション在庫の減少により、一時よりマンション用地等の需要は回復しつつあるが、高額物件の需要者は限られており、依然として下落傾向であるが、下落幅は縮小。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,300,000	△9.8 (△13.3)	仙台駅前の高度商業地は、他の商業地と比べて高い集客力を維持しているが、一方で景気低迷により新規大型開発案件がストップしている。ただ、当該地区のオフィスビルは、他のオフィス地区と比べて稼働率が回復基調にあり、依然として下落率は大きいですが、下落幅は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮城野-24	宮城野区岩切字青津目134番11	73,200	0.0 (△1.5)	当該地区は、土地区画整理地内の区画整然とした平坦な分譲地で、最寄り駅から仙台駅まで10分程度と近く交通利便性が高く、大型商業施設等も近くにあり生活利便性も高いことから、子育て世代に人気があり需要は底堅い。
	住宅地 若林-16	若林区伊在南通19番19	90,800	0.0 (△1.1)	平成27年開業予定の地下鉄新駅予定地に近い、大規模土地区画整理地内の地点であり、新駅期待もあり区画整理地内分譲地に対する需要は旺盛。
	商業地 宮城野5-9	宮城野区銀杏町154番2	97,000	△0.5 (△4.4)	区画整然とした商住混在地域の地点で、最寄り駅から徒歩圏であり、仙台駅にも比較的近く交通利便性は高い。昨年までの大幅下落により、値頃感から自用、投資用共に需要は底堅く、下落幅は大幅に縮小したが、隣接地域のマンションの需給状況等から依然として下落傾向。

# 埼玉県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>            平均変動率△2.3% (前年△5.0%)。価格は下落傾向だが、下落幅は縮小している。  <u>不動産市況は住宅ローン減税、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大、相続時精算課税制度、低金利を背景に需要が出ている。ただし、売れているのはマンションや割安感のある物件で価格を押し上げるまでに至っていない。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県南の比較的価格の高い地域の下落が小さく、県北西部、北東部、秩父地方には下落のやや大きい地域が見受けられる。</li> <li>・駅に近い市街地は希少性から需要が見込め下落は小さく、郊外の住宅地は下落がやや大きい。</li> <li>・上昇地点1地点、横ばい地点が1地点、951地点で下落。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>            平均変動率△1.9% (前年△5.4%)。最寄駅に近い住宅地は希少性から地価は下げ止まり傾向にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・需要者の見る目は厳しく、割高な物件の動きは鈍い。</li> <li>・マンションの分譲は好調である。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向の要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川越市(△2.5% (前年△4.6%)) : 最寄駅徒歩圏にある住宅地の需要は底堅く、郊外の下落がやや大きい。</li> <li>・熊谷市(△1.6% (前年△2.7%)) : 最寄駅、主要商業施設に近い住宅地の需要は高く、地価下落が小さい。ただし、郊外の下落はやや大きい。</li> <li>・川口市(△1.3% (前年△5.7%)) : 川口駅周辺は希少性が高く底堅い傾向にあるが郊外部は需要が弱く下落傾向。</li> <li>・所沢市(△1.5% (前年△6.8%)) : 最寄駅に近い住宅地の価格水準は持ち直しの動きが見られる。</li> </ul>
商業地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>            平均変動率△2.7% (前年△6.3%)。リーマンショック後、国の経済対策の効果から景気は徐々に回復に向かっている。  <u>ただし、10月以降は円高、株安、エコカー補助金の打ち切り等経済情勢は厳しい。売手は企業の経営合理化で不動産を処分、買手は法人、個人の投資家を中心となり、不動産ファンド市場の動きは県内は少ない。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県北部、秩父地方は郊外大型店の集客力が高いことなどで、駅前のシャッター化が進んでいる地域が見受けられる。</li> <li>・企業業績は回復しているものの、経費削減による所が大きく、商業地への積極的な投資は未だ少ない。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>            平均変動率は△2.6% (前年△7.8%)。商業地の売買が少ないが高値の取引も出はじめた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一等地の商業地よりもその背後の商業地の空室率が高い。</li> <li>・賃料は若干の下落傾向にある。</li> <li>・企業のリストラが進み事務所規模の縮小、撤退も見受け、商業地への積極的な投資は未だ弱く、空室率は高止まっている。</li> <li>・不動産投資ファンドの県内需要は少なく、又、売り手と買い手のギャップが大きく売買が成立しにくい状態にある。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川越市(△1.3% (前年△3.9%)) : 県内では観光客が多い市で根強い需要があり、下落は小さい。</li> <li>・熊谷市(△2.4% (前年△6.4%)) : 人口が伸び悩み購買力の限界や消費者の動向の変化もあり既存商業地は下落傾向にある。</li> <li>・川口市(△2.5% (前年△6.9%)) : 川口駅周辺は希少性が高く、下落に改善が見られる。西川口駅地区は空店舗が多く、3%程度下落。</li> <li>・所沢市(△2.4% (前年△10.7%)) : 商業地の希少性から昨年の下落幅を縮小、若干の弱含みで推移している。</li> </ul>
工業地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>  <u>長引くデフレで事業環境が低迷、又、10月以降円高が進み輸出が減少している。大手製造業は人件費、資材調達コストをおさえて収益をなんとか確保、一方、中小企業は厳しい受注競争にさらされ経営環境は厳しい。国の資金繰り支援策の効果も薄れ、中小企業の倒産が増加しはじめた。又、企業は合理化を進め、生産拠点を移転、集約する動きが加速している。</u></p> <p><b>②用途別変動率</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業地: △3.0% (前年△4.7%)</li> <li>・準工業地: △2.3% (前年△5.3%)</li> </ul> <p><b>③その他特徴的な変動を示した市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川口市の準工業地の下落が小さい(△0.6% (前年△5.4%))川口駅周辺の住宅系地点で利便性の高さと希少性から横ばい地点が8地点出ている。</li> </ul>



## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.0	△2.3	1	1	951	953
さいたま市	△5.4	△1.9	1	0	156	157
川越市	△4.6	△2.5	0	0	47	47
熊谷市	△2.7	△1.6	0	0	20	20
川口市	△5.7	△1.3	0	1	71	72
所沢市	△6.8	△1.5	0	0	49	49

### (2) 商業地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.3	△2.7	0	0	181	181
さいたま市	△7.8	△2.6	0	0	46	46
川越市	△3.9	△1.3	0	0	11	11
熊谷市	△6.4	△2.4	0	0	6	6
川口市	△6.9	△2.5	0	0	12	12
所沢市	△10.7	△2.4	0	0	8	8

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦和-2	浦和区岸町3丁目117番2	345,000	△0.6 (△6.2)	浦和駅700mの閑静な住宅地。高級住宅地の希少性から需要が回復しつつあるものの、割高なものへの購買意欲は低く、価格は下落している。
	商業地 大宮5-1	大宮区桜木町1丁目8番1	2,120,000	△2.3 (△8.4)	大宮駅200mに位置する商業地。コスト削減による賃料の値下げ、あるいは市内の移転需要があるが賃料は若干下落、投資も未だ少なく地価は下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま北-14	北区日進町2丁目1784番2	173,000	+2.4 (△4.5)	日進駅400mの住宅地。H22.3日進駅が橋上化され、北口が開設、又、近くに大型スーパーがオープンしたことにより利便性が向上した。
	商業地 川越5-7	川越市脇田本町9番5外	262,000	△0.4 (△4.7)	川越駅300mに位置する商業地。希少性から需要が見込めるため、地価は下げ止まり傾向。
下落率1位	住宅地 行田-13	行田市大字南河原字中新田830番13	18,800	△6.5 (△8.2)	熊谷駅6.8kmに位置する住宅地。交通接近に劣り需要が弱い。
	商業地 長瀨5-1	長瀨町大字長瀨字川面478番3	36,900	△5.4 (-)	長瀨駅140mの観光名所にあるみやげもの店街。観光客の減少、個人消費の低迷により地価は下落。

### ●さいたま市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦和-2	浦和区岸町3丁目117番2	345,000	△0.6 (△6.2)	浦和駅700mの閑静な住宅地。高級住宅地の希少性から需要が回復しつつあるものの、割高なものへの購買意欲は低く、価格は下落している。
	商業地 大宮5-1	大宮区桜木町1丁目8番1	2,120,000	△2.3 (△8.4)	大宮駅200mに位置する商業地。コスト削減による賃料の値下げ、あるいは市内の移転需要があるが賃料は若干下落、投資も未だ少なく地価は下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 さいたま北-14	北区日進町2丁目1784番2	173,000	+2.4 (△4.5)	日進駅400mの住宅地。H22.3日進駅が橋上化され、北口が開設、又、近くに大型スーパーがオープンしたことにより利便性が向上した。
	商業地 浦和5-9	浦和区東仲町204番2	341,000	△1.2 (△5.7)	浦和駅380mにある商業地。背後の住宅地の価格に近づき、需要が見込めるため地価下落は縮小している。

# 千葉県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均では、3年連続の下落となったが下落幅は半減以下となった。〔△4.5%→△1.8%〕</li> <li>・市川市、浦安市を中心に、県内40地点で上昇が見られた。県内で上昇地点が見られたのは3年ぶりである。〔市川市19地点、浦安市19地点、成田市1地点、鎌ヶ谷市1地点〕</li> <li>・都市部駅徒歩圏ではほぼ横ばい傾向</li> <li>・<u>成田スカイアクセス開業に伴う新駅（成田湯川駅）周辺で上昇地点が見られた。</u></li> <li>・鎌ヶ谷市の上昇地点は整備の進む新鎌ヶ谷駅周辺の地点。</li> <li>・外縁部での下落幅が縮小。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県全域において下落率は縮小した。（△3.6%→△1.9%）</li> <li>・主な要因としては、<u>価格下落による値頃感から住宅需要の回復、ローン金利の低率、住宅減税などがあげられる。</u></li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市川市（△10.4%→△0.3）：<u>駅徒歩圏、行徳地区は、需要の回復が顕著に表れ、上昇が見られた。</u></li> <li>・鎌ヶ谷市（△7.5%→△1.4%）：<u>区画整理等市街地整備の進む新鎌ヶ谷駅周辺で上昇が見られた。</u></li> <li>・浦安市（△10.3%→1.1%）：<u>需要の回復と根強い人気で地価の上昇が見られた。</u></li> <li>・船橋市（△5.3%→△1.6%）：<u>敷地規模、総額を抑えた物件の需要が堅調。</u></li> <li>・野田市（△4.1%→△2.9）：<u>旧関宿地区は、交通利便性が劣り、区画整理による供給過剰などから、下落が強まった。</u></li> <li>・木更津市、君津市の土地区画整理済みの住宅地が、地価下落傾向から下げ止まりつつある。木更津市の人口は、ここ数年増加傾向が続いている。（木更津市△2.9%→△0.6%、君津市△2.2%→△0.5%）</li> </ul>
<p>商 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均では、3年連続の下落となったが、下落幅は縮小した。〔△4.8%→△2.1%〕</li> <li>・リート、ファンドの動きは見られない</li> <li>・千葉、船橋、柏については共に空室率の上昇、賃料の下落傾向は続いている。</li> <li>・<u>千葉市は、オフィス需要の低迷から引き続き下落傾向が強く、△5%以上の下落が認められる。一方、柏市、船橋市など商業性の高い商業地では価格が下げ止まった。</u></li> <li>・昨年二ケタの下落率を示した市川市は、<u>本八幡駅前都市再開発事業がスタートし、既存の大規模な商業施設の解体に伴う賃貸需要が発生するなど、変動率が大幅に縮小した。</u>〔市川市△12.8→△1.8%〕</li> <li>・地方都市部においては、郊外大型店の出店により既存商店街の低迷が続いているなど、依然として下落が続いている。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因。</b></p> <p>千葉市中央区（△5.4→△3.6）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心部の業務地区では、<u>県外企業の撤退、集中縮小によりオフィス需要が改善しない（空室率15%）こと、中央資本の投資が見られなかったことなどから引き続きの下落となっているが、昨年に比べて下落幅は縮小した。</u></li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市川市（△12.8%→△1.8）：<u>本八幡周辺の再開発事業の需要により大幅な改善。</u></li> <li>・船橋市（△4.6%→△0.8%）：<u>船橋駅、津田沼駅周辺地域の物販の出店可能な沿道は横ばい乃至微減傾向。</u></li> <li>・柏市（△4.8%→△2.6）：<u>柏駅前大通りの一部で空室の改善がみれるが、依然として空室率（10.3%）は高い。</u></li> <li>・柏 5-1、5-3 習志野 5-2、船橋 5-6 の4地点が横ばいとなった。</li> </ul>
<p>工 業 地</p>	<p><b>①県全体の地価動向と要因。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3年連続で下落となったが下落幅は縮小している。〔△3.6%→△1.7%〕</li> <li>・<u>生産拠点としての工場用地の新規需要は低く、取引も少ない。</u></li> </ul> <p><b>②市川・船橋両市の臨海部工業地帯の動き</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一時、影を潜めた物流基地用地取得の機運が再燃している。 <u>希望条件は、JR京葉線最寄り駅から徒歩圏で、規模は5,000坪、価格は坪30万円といったものが多い。</u></li> </ul>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 1.8	40	33	875	948
千葉市	△ 3.6	△ 1.9		3	160	163
市川市	△ 10.4	△ 0.3	19	15	26	60
浦安市	△ 10.3	1.1	19	1		20
船橋市	△ 5.3	△ 1.6		3	79	82
木更津市	△ 2.9	△ 0.6			34	34
松戸市	△ 4.6	△ 2.9			72	72

(2) 商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.8	△ 2.1		4	179	183
千葉市	△ 4.8	△ 2.9			34	34
市川市	△ 12.8	△ 1.8			10	10
浦安市	△ 11.0	△ 1.6			4	4
船橋市	△ 4.6	△ 0.8		1	18	19
木更津市	△ 3.1	△ 1.0			11	11
松戸市	△ 5.5	△ 3.0			15	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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦安-13	美浜4丁目	372,000	1.6 (△10.5)	人気の高い高級住宅地で、地価の下落による値頃感から需要が回復。
	商業地 千葉中央5-1	富士見2丁目	1,750,000	△ 5.4 (△11.9)	投機需要の減退、オフィス需要の低迷から空室率も高い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 浦安-20	堀江1丁目	243,000	2.1 (△6.7)	根強い人気のある住宅地の中で、価格水準が低位で、地価下落による値頃感から需要が回復。
	商業地 船橋5-6	前原西2丁目	700,000	0.0 (△6.7)	船橋駅前の商業地で、底値圏を探る気配が見られ横ばい傾向。
下落率1位	住宅地 野田-29	親野井	34,800	△ 9.8 (△4.9)	近隣地域の区画整理事業による供給過剰、利便性が劣る地域で、下落拡大。
	商業地 千葉中央5-19	富士見2丁目	870,000	△ 6.1 (△10.0)	投機需要の減退、オフィス需要の低迷から空室率も高い。

● 千葉市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-7	春日2丁目	264,000	△ 2.9 (△5.6)	徒歩圏の優良な住宅地域で需要回復により下落率縮小
	商業地 千葉中央5-1	富士見2丁目	1,750,000	△ 5.4 (△11.9)	投機需要の減退、オフィス需要の低迷から空室率も高い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 花見川-15	幕張本郷3丁目	220,000	0.0 (△1.3)	徒歩圏内の利便性が優る住宅地域で値頃感から需要が回復
	商業地 稲毛5-3	轟町4丁目	161,000	△ 0.6 (△3.0)	背後住宅地との価格関連性が強く、価格低下による下げ止まり

# 東京都区部

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p><b>①23区全体の地価動向と要因</b>          平均変動率△1.3%、昨年は△6.8%であるから、変動率は下落傾向にあるが、下落幅は大幅に縮小している。          地価変動の主な要因は都心を中心とするマンション市況の回復にある。地価下落の結果の値ごろ感・低金利及び住宅施策等が後押ししている。また、一部優良住宅地では戸建についても動きが見られた。新築のみならず中古市場も好調に推移した。          中央区のみが+3.5%の上昇、葛飾・江戸川・練馬・杉並・千代田の6区が1.0%以下の下落で、それら以外が1.1%から3.0%の下落に留まっている。          上昇地点は中央区を中心に11地点、横ばいが56地点であり、最高上昇地点は中央区明石町の+4.8%である。</p> <p><b>②都心3区(千代田・中央・港区)の地価動向と要因</b>          変動率 千代田区 △0.4%(前年△13.5%)          中央区 +3.5%(前年△12.2%)          港区 △2.0%(前年△8.7%)          中央区は月島・勝どき地区に超高層マンションが2棟完成しており、マンション市況回復の象徴的な地域である。銀座まで1.5kmにあり、価格的にも値ごろ感が有り若年層の人気の高い。          港区の特徴は価格上昇率上位の白金・高輪地区は地価下落による値ごろ感から、需要の回復が見られ、逆に地価下落率上位の南青山地区は、高度商業地の背後に位置し多くの商業施設が進出したが、最近のファッション不況の影響を受け需要が減退した。同じ区内で明暗が分かれた。</p> <p><b>③その他の区の地価動向と要因</b>          杉並区は横ばい地点が34地点あり、東京の一般的な住宅地の価格の底打感が見られる。          企業業績の悪化に伴う所得減少は、地価の低い足立区等の地域に対して、マイナス要因として大きく影響した。</p>
商 業 地	<p><b>①23区全体の地価動向と要因</b>          平均変動率は△3.0%、昨年は△9.8%なので下落率は大幅に縮小しているが、下落基調にある。          上昇地点は2地点、横ばいは19地点である。          杉並・練馬区が△1.0%以下、品川・目黒・中野・豊島等外周13区が△1.1%から△3.0%、都心5区と文京・台東・世田谷区が△3.1%以上の下落となっている。          下落要因はオフィスについては企業業績の悪化による賃貸市場の低迷であるが、家賃相場の調整と、供給減少により、空室率に改善の兆しが見られる。          小売りはリーマンショック後の消費低迷に一段落がつき、回復の兆しがみえはじめた。民間の調査によると、10月の百貨店売上高は前年同月比+0.6%と、32ヶ月ぶりのプラスとなっている。一般小売も回復感がある。          銀座に於ける百貨店の増床効果による売上増、ファストファッション・家電量販店の招請による顧客の獲得。日本橋には再開発による大型商業施設が完成し地域の活性化に寄与している。          不動産投資市場は低迷を続けている。日銀の政策により投資口のREIT指数が急上昇しているが市況に力強さが無い。</p> <p><b>②中心商業地の地価動向と要因</b>          変動率 千代田区 △3.6%(前年△15.9%)          中央区 △3.8%(前年△17.3%)          港区 △5.0%(前年△14.2%)          丸の内を中心とするオフィス街は約180万坪のオフィス床があり、大手町を中心にオフィスビルの建替え、連鎖型再開発事業が進展しているが、本年の供給は2.5万坪と供給が少ない。賃料水準の調整もあり空室率は縮小傾向にあるが、民間の調査によると、「丸の内・大手町・有楽町」エリアの平成22年12月期の空室率は4.0%(平成22年9月期3.6%)と、前期比0.4ポイント増えていることから、やや持ち直しがみられる。          銀座は百貨店を中心とした店舗戦略等の見直しにより商況に回復感がある。本年は高額取引もあり、銀座のブランド力の強さを示した。          港区の表参道は銀座と同様の商況にあるが、新橋等のオフィスは賃料の値下げ圧力が強く、ストックの老朽化もあり市況が低迷している。ビルの建替え計画が多い。</p> <p><b>③その他の商業地域の地価動向と要因</b>          新宿          オフィスは新宿駅西側に超高層ビルが林立するが、ストックが古く人気がない。従って、賃料水準の下げ止まり感が無く、民間の調査によると空室率も平成22年6月期以降、3期連続で10%を超えており、改善の傾向がみられない。          新宿駅を中心とする商業地は1兆円を売り上げる日本最大の商業集積地区であり、入れ替えも多いが商況は良い。          池袋          駅直結型の商業地であり、大型家電量販店の進出による繁華性の増進は、周辺への波及が少ない。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          足立区北千住(足立5-2 +1.4%)          大学の進出、都市再開発事業等の進展、中核商業施設の活況継続。          墨田区押上(墨田5-12 +0.6%)          東京スカイツリー観光客の増加。</p>

工業地等	①23区全体の地価動向と要因 全般的に企業業績の悪化に伴い設備投資が抑制傾向にあり、工業系の地価は下落基調にあるが、景気の回復期待から、下落率は大幅に縮小している。 湾岸等を中心に物流施設への需要回復が見られる。
	②用途別変動率 準工業地           △1.7%(前年△5.7%) 工業地             △1.5%(前年△3.9%)
	③その他特徴的な変動を示した地域の地価動向と要因 中央区勝どき、中央7-1が+4.3%と上昇に転じたが、前記住宅地と同じくマンション市況の回復が上昇要因である。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△6.8	△1.3	11	56	680	747
千代田区	△13.5	△0.4	0	6	1	7
中央区	△12.2	3.5	6	1	0	7
港区	△8.7	△2.0	5	2	17	24

### (2)商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△9.8	△3.0	2	19	623	644
千代田区	△15.9	△3.6	0	1	50	51
中央区	△17.3	△3.8	0	8	39	47
港区	△14.2	△5.0	0	0	51	51

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### ●23区全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千代田-3	千代田区五番町12番6	2,830,000	0.0 ( -13.5 )	番町・麹町を代表する住宅地で、所謂高級マンションが多い。当該地は供給が少なく常に品薄感があり、富裕層を中心に潜在需要が高い。開発素地に対する競争が激化している。
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	27,600,000	-2.8 ( -25.7 )	銀座の中心に位置する高度商業地である。景気の低迷により高級ブランドの撤退もあったが、百貨店のテナント戦略、売り場面積の拡大等が小売の回復基調と相俟って地価変動も縮小した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 中央-2	中央区明石町528番2	1,100,000	4.8 ( -12.5 )	銀座に隣接する住宅地で、中型マンションが多い。マンション市況の回復に伴う素地取得意欲の活発化、中古市場への需要回復等が認められる。
	商業地 足立5-2	足立区千住旭町45番2	710,000	1.4 ( - )	北千住駅東側に位置する商業地である。東京電機大学の進出、これに伴う駅前の整備事業の進捗。そして同駅直結の大型商業施設は好調な売上げを維持して、城北の中心商業地としての地位を築いている。

下落率1位	住宅地 港-3	港区南青山4丁目342番外	1,670,000	-7.7 ( -15.8 )	表参道等幹線街路背後の住宅地域である。表通りの繁栄をうけて、背後の住宅地に店舗等が進出したが、昨今のファッション不況のあおりを最も強く受けた。
	商業地 渋谷5-3	渋谷区渋谷2丁目9番3	4,000,000	-14.0 ( -14.7 )	渋谷の神南地区に所在する。P&S系のファッション業が集積する地域である。衣料品の需要低迷を受け、撤退も多いことから、家賃下落・空室率上昇が顕著である。

# 東京都 多摩・島しょ

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<p><b>①多摩・島しょ全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多摩平均は、H20年から3年連続の下落となったが、対前年でH21△4.9%→H22△5.7%と下落が拡大したが、H23は、△1.8%と下落幅が縮小した。</li> <li>景気回復の兆し、住宅ローン減税、住宅資金贈与の非課税枠の拡大等の政策効果を反映した需要に支えられ、市部を中心とした住宅地域では下落幅が縮小した。一方、人口減少の過疎化にある郡部(奥多摩町、桧原村)は下落幅が拡大した。島しょ地区では過疎化、観光振興の不振等の影響を受けている大島町、三宅村、八丈町で下落となった。</li> </ul> <p><b>②主要都市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵野市 (△5.4%→△0.9%)：都心に近く、優良住宅地域の圏域にあり、根強い需要に支えられ、下落少。</li> <li>府中市 (△5.4%→△0.9%)：京王線沿線で都心へのアクセスがよく、交通利便性による需要に支えられ、下落少。</li> <li>町田市 (△3.7%→△1.5%)：多摩地区の外延部の南多摩地域で、地価下落から値頃感による需要に支えられ、下落少。</li> <li>小平市 (△5.7%→△2.1%)：西武線沿線の多摩地区の中層的な地域で、地価下落から値頃感による需要に支えられ、下落少。</li> <li>西東京市 (△4.6%→△1.4%)：西武線沿線の都区部に隣接の地域で、都心への交通利便性、地価下落から値頃感による需要に支えられ、下落少。</li> <li>立川市 (△7.2%→△2.3%)：多摩地区のほぼ中央に位置する地域で、地価下落から値頃感による需要に支えられ、下落少。</li> <li>青梅市 (△6.0%→△2.4%)：多摩地区の外延部の西多摩地域で、地価下落から値頃感による需要に支えられ、下落少。</li> <li>八王子市 (△6.9%→△2.7%)：多摩地区の外延部の南多摩地域で、地価下落から値頃感による需要に支えられ、下落少。バス便の郊外部では下落やや大</li> </ul> <p><b>③その他特徴的な変動率を示した地域の要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>八王子市の丘陵地域に立地する住宅団地では地区計画により土地分割(160㎡以下)が不可、高齢化等を背景に需要が低下しているため、下落がやや大となっている(△3.7%～△5.3%)。</li> <li>奥多摩町、桧原村では人口減少と過疎化が進む中で、下落が大となっている(△6.3%、△6.4%)。</li> <li>八丈町では人口減少と高齢化により需要が減少し、下落が大となっている(△7.7%)。</li> <li>武蔵野市で堅調な需要のある優良住宅地域(2地点)、土地区画整理等による地域整備による住環境の向上により、日野市(2地点)、稲城市(1地点)で、それぞれ対前年比横ばいとなった。</li> </ul>
商業地	<p><b>①多摩・島しょ全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多摩平均は、H20年から3年連続の下落となったが、対前年でH21△5.0%→H22△6.0%と下落が拡大したが、H23は、△2.2%と下落幅が縮小した。</li> <li>エコポイント等の消費政策効果で景気回復の下支えにより消費需要の上向きを反映して下落幅は縮小したが、デフレ経済による先行き不透明な経済環境にある。島しょ地区では過疎化、観光振興の不振等の影響により大島町、八丈町で下落幅が拡大した。町で下</li> </ul> <p><b>②主要都市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵野市 (△5.2%→△1.3%)：駅前圏の中心商業地僅かに下落、一般普通商業地も下落少。</li> <li>府中市 (△5.7%→△2.3%)：駅前・周辺商業地下落少、路線商業地域は下落やや大。</li> <li>町田市 (△3.9%→△1.7%)：駅前・周辺商業地下落少、路線商業地域は下落やや大。</li> <li>小平市 (△6.1%→△3.1%)：駅前・周辺商業地、路線商業地域ともに市場性低迷で、下落やや大。</li> <li>西東京市 (△4.9%→△2.1%)：駅前・周辺商業地下落少、路線商業地域は下落やや大。</li> <li>立川市 (△6.7%→△2.5%)：駅前・周辺商業地下落少、路線商業地域は下落やや大。</li> <li>青梅市 (△7.7%→△2.9%)：駅前・周辺商業地、路線商業地域ともに市場性低迷で、下落やや大。</li> <li>八王子市 (△7.7%→△2.6%)：駅前・周辺商業地下落小、郊外部の商業地域は市場性低迷で、下落やや大。</li> </ul> <p><b>③その他特徴的な変動率を示した地域の要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東村山市で、駅前広場の整備が完了し、商業環境が向上したことから、対前年比横ばいとなった。</li> <li>大島町、八丈町では観光客数の減少で商業環境が低下して、下落が大となっている(△7.1%、△8.5%)。</li> </ul>

## ①多摩全体の地価動向と要因

- 多摩平均は、H20年から3年連続の下落となったが、対前年でH21△5.0%→H22△6.2%と下落が拡大したが、H23は、△2.7%と下落幅が縮小した。
- エコポイント等の消費政策効果で景気回復の下支えにより消費環境の上向きを受けて下落幅は縮小したが、デフレ経済による先行き不透明な経済環境にある。

## ②主要都市の地価動向と要因

- 立川市 (△6.2%→△2.2%) :住宅地化の影響を受けて、下落少。
- 八王子市 (△8.5%→△3.6%) :低調な地域経済の影響で、下落やや大。
- 日野市 (△7.8%→△3.2%) :低調な地域経済の影響で、下落やや大。
- 東大和市 (△5.1%→△2.0%) :住宅地化の影響を受けて、下落少。
- 武蔵村山市 (△4.7%→△2.0%) :低調な地域経済の影響があるものの、これまでの下落調整が進んだことから下落少。
- 瑞穂町 (△3.0%→△1.6%) :低調な地域経済の影響があるものの、これまでの下落調整が進んだことから下落少。

## ③その他特徴的な変動率を示した地域の要因

- 府中市で、準工業地域に指定されている地域内の標準地において、周辺地区が住居系土地利用の熟成が進み、住居環境が向上してきたことから、対前年比横ばいとなった。
- 調区内宅地は、周辺住宅地の影響下にあり、ほぼ同様の下落幅になっている。
- 林地は、市街化区域に近接した都市近郊林地地域に所在するが、転用、開発の需要は低く、下落幅は引き続き大きくなっている。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳（島しょを除く）

## (1)住宅地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 5.7	△ 1.8		5	789	794
武蔵野市	△ 5.4	△ 0.9		2	17	19
府中市	△ 5.4	△ 0.9			45	45
町田市	△ 3.7	△ 1.5			88	88
小平市	△ 5.7	△ 2.1			36	36
西東京市	△ 4.6	△ 1.4			30	30
立川市	△ 7.2	△ 2.3			27	27
青梅市	△ 6.0	△ 2.4			26	26
八王子市	△ 6.9	△ 2.7			116	116

## (2)商業地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 6.0	△ 2.2		1	156	157
武蔵野市	△ 5.2	△ 1.3			11	11
府中市	△ 5.7	△ 2.3			9	9
町田市	△ 3.9	△ 1.7			14	14
小平市	△ 6.1	△ 3.1			7	7
西東京市	△ 4.9	△ 2.1			8	8
立川市	△ 6.7	△ 2.5			8	8
青梅市	△ 7.7	△ 2.9			4	4
八王子市	△ 7.7	△ 2.6			18	18



### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### ●多摩・島しょ全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	武蔵野市吉祥寺南町 1丁目2700番144	707,000	0.0 -5.1	武蔵野市を代表する優良住宅地で、供給が少なく、希少性から根強い需要はあるが、高額物件の需要者は限られ上昇には至らず。
	商業地 武蔵野5-2	武蔵野市吉祥寺本町 1丁目2073番2内	4,140,000	-1.4 -5.2	吉祥寺駅の高度商業地。1階店舗の需要は旺盛であるが、上層階の需要は弱く、デフレ経済下で事業収益減少。下落幅大幅に縮小したが、依然として下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-3	武蔵野市境南1丁目100番45	383,000	0.0 -5.2	駅前整備事業の進捗及びJR高架化に併せた道路整備事業等の進捗による、代替土地需要等の増加。
	商業地 東村山5-3	東村山市栄町1丁目6番8	328,000	0.0 -5.2	久米川駅北口広場整備事業等のインフラ整備完成による、駅利用の利便性の向上。価格下落による値頃感から需要は底堅いが上昇には至らず。
下落率1位	住宅地 桧原-1	桧原村字三都郷2737番5	24,800	-6.4 -5.4	限界集落的な過疎化地域で、住宅需要が少なく下落幅拡大。
	商業地 福生5-3	福生市福生字奈賀767番5外	333,000	-4.3 -9.6	福生駅前の旧来の商業地域。1階の店舗需要はあるが、上層階の需要は弱く商環境は低迷している。底値感から下落幅は縮小したが、依然として下落傾向。

# 神奈川県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均 H22公示△3.4%→H23公示△1.3%。2.1ポイント下落率縮小。</li> <li>・継続地点数1,306地点のうち下落1,253地点、上昇地点18地点、横ばい35地点。横浜市、川崎市以外の地域においても横ばい地点がでており、神奈川県全域に不動産市場の改善の兆し。</li> <li>・H22年前半より景気回復局面が現れ、徐々に不動産市場も回復し、底値感が広がり、また、住宅資金の贈与、住宅ローン減税等の税制、住宅エコポイント等の効果から需要も活発となり、利便性良好、環境良好な地域から地価下落が沈静化。しかしながらH22年後半、やや景気の停滞感から不動産市場も様子見の感があり、不透明感の払拭までには至らず。</li> <li>・58市区町村中、55市区町村で下落率縮小、川崎市中原区が唯一上昇、寒川町で前年同、平塚市が前年よりもやや下落率拡大。人口減少が続いている県西部(南足柄市、中井町、山北町)では下落率縮小するも、△4%前後と依然高い下落率。</li> </ul>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜市平均 H22公示△4.2%→H23公示△1.2%。3.0ポイント下落率縮小。</li> <li>・継続地点数509地点のうち、△3%超～0%未満494地点、横ばい7地点、上昇8地点。</li> <li>・すべての区で前年より下落率縮小。戸塚区は△0.5%と横浜市最低、最大でも南区の△2.0%。代表標準地の下半期変動率が概ね△0.5%前後と、地価下落の沈静化が横浜市全域に波及。</li> <li>・マンション需要の回復から、東戸塚駅東側のマンションエリアに存する戸塚-4が+4.1%、戸塚-28が+3.9%と最も高い上昇率。そのほか駅前再開発の進捗等により戸塚区、青葉区の駅近の地点で上昇。</li> </ul>
地	<p><b>③川崎市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川崎市平均 H22公示△3.0%→△0.9%。2.1ポイント下落率縮小。</li> <li>・継続地点数178地点のうち、下落149地点、横ばい19地点、上昇10地点。地価下落の沈静化が顕著。</li> <li>・特に武蔵小杉駅前再開発の進む中原区では+0.1%(前年△1.5%)と上昇。高津区△0.6%(前年△2.4%)、幸区△0.8%(前年△2.0%)と、利便性向上、居住環境良化や地価下落による値頃感から川崎市東部地域において下落沈静化が顕著。</li> </ul> <p><b>④その他の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相模原市旧市域等利便性の良い地域や人気の高い湘南地域等では不動産需要の回復から△1%前後と下落は沈静化し、横ばい地点も相模原市で3地点、その他の市で6地点みられる。一方県西部の中井町、南足柄市、山北町では人口の減少に加え雇用・所得の先行不透明感、宅地の供給過剰感等から不動産需要の回復は鈍く、下落は弱めながらも△4%前後の高い下落率。その他市町村では概ね△2%前後でやや下落を弱めながら推移。</li> </ul>
商	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県平均 H22公示△4.5%→H23公示△1.7%。2.8ポイント下落率縮小。</li> <li>・継続地点数336地点のうち、△3%以下38地点、△3%超～0%未満278地点、横ばい14地点、上昇6地点。</li> <li>・全51市区町で下落率縮小又は上昇に転換。川崎市中原区が+1.7%(前年△3.7%)と唯一上昇。最大下落の山北町でも△3.7%(前年△4.8%)と下落率縮小。</li> <li>・高度商業地を抱える西区、神奈川区、中区で依然大きな下落。川崎市ではマンション需要の回復、市街地再開発期待等から上昇を示す地点もあり大幅な改善。</li> </ul>
業	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜市平均 H22公示△5.7%→H23公示△2.2%。3.5ポイント下落率縮小。</li> <li>・継続地点数151地点のうち、△3%以下35地点、△3%超～0%未満114地点、横ばい2地点。</li> <li>・マンション需要の回復等により都筑区で△0.8%(前年△4.0%)、戸塚駅周辺の再開発により収益上昇期待が高まる戸塚区で△0.9%(前年△2.2%)と△1%を切る下落率。戸塚5-1、戸塚5-7で横ばい。</li> <li>・横浜駅周辺の高度商業地における空室率の上昇、賃料の低下等収益環境の低下により、西区で△3.6%(前年△7.8%)、中区で△3.4%(前年△7.0%)、神奈川区で△2.9%(△6.9%)と、県下でも高い下落率。</li> <li>・みなとみらい地区の商業地では空室率の上昇と賃料の低下に改善がみられず、横浜西5-6は△5.6%(前年△12.6%)と下落率を大幅に縮小させたものの、県内最大の下落。</li> </ul> <p><b>③川崎市の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川崎市平均 H22公示△3.9%→△0.4%。3.5ポイント下落率縮小。</li> <li>・継続地点数54地点のうち、△3%超～0%未満36地点、横ばい12地点、上昇6地点。特に川崎市東部地域において下落の大幅な縮小が見られ、中原区で+1.7%(前年△3.7%)、幸区で+0.0%(前年△2.9%)。</li> <li>・横須賀線新駅開業、市街地再開発と人口増加の進む武蔵小杉駅周辺の中原5-2で+5.5%(前年△1.9%)、中原5-8で+4.8%(前年-)、中原5-10で+3.3%(前年△2.0%)、中原5-4で+3.2%(前年△5.7%)。駅直結の大規模商業施設、ラゾーナ川崎プラザの好調な川崎駅西口の幸5-6で+1.1%(△2.6%)、幸5-2で+0.3%(△1.7%)。</li> </ul>
工業地等	<p><b>④その他の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・下落幅はすべての市区町で縮小しているものの、上昇、横ばい地点はなく、繁華性衰退傾向と商圏人口減少の山北町で△3.7%(前年△4.8%)と県内で最も高い下落率。</li> </ul>
	<p>・準工業地、工業地も景気回復期待感、不動産市場の回復等により、県平均変動率で準工業地では△1.6%(前年△3.4%)、工業地では△1.6%(△3.2%)と下落幅を縮小。準工業地上昇1地点、横ばい2地点。工業地上昇1地点。</p> <p>・準工業地では住宅化の進む地域でマンション需要の回復等により、川崎市中原区の武蔵小杉周辺で上昇1地点、高津区、横浜市港北区でそれぞれ横ばい1地点。</p> <p>・工業地では羽田空港の国際化、殿町地区の整備事業等の影響を受け、唯一の上昇地点、川崎9-4で+8.8%(前年△0.7%)と高い上昇。</p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.4	△ 1.3	18	35	1,253	1,306
横浜市	△ 4.2	△ 1.2	8	7	494	509
川崎市	△ 3.0	△ 0.9	10	19	149	178
相模原市	△ 3.1	△ 1.2	0	3	93	96
その他市町村	△ 2.8	△ 1.6	0	6	517	523

### (2) 商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 1.7	6	14	316	336
横浜市	△ 5.7	△ 2.2	0	2	149	151
川崎市	△ 3.9	△ 0.4	6	12	36	54
相模原市	△ 3.7	△ 1.8	0	0	20	20
その他市町	△ 3.3	△ 1.8	0	0	111	111

### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	460,000	△ 1.9 (△4.3)	人気の山手住宅地、優良住宅地に対する需要回復傾向
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区北幸1丁目1番13外	5,330,000	△ 3.1 (△9.8)	賃料の低下傾向、空室率の増加等に改善の兆し
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 戸塚-4	横浜市戸塚区品濃町523番1	333,000	+4.1 (△3.6)	景気回復局面、不動産市場の改善、マンション適地に対する需要増
	商業地 中原5-2	川崎市中原区小杉町3丁目417番2	880,000	+5.5 (△1.9)	景気回復局面、不動産市場の改善、現在工事中の武蔵小杉駅南口地区西街区の影響
下落率1位	住宅地 南足柄-1	南足柄市福泉字善能7番5	79,000	△ 4.4 (△5.5)	県最少人口市、市内主要企業の業績悪化の影響
	商業地 横浜西5-6	横浜市西区みなとみらい3丁目1番外	1,180,000	△ 5.6 (△12.6)	景気回復局面、賃料の低下傾向、空室率の増加等

### ●横浜市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町73番7	460,000	△ 1.9 (△4.3)	人気の山手住宅地、優良住宅地に対する需要回復傾向
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区北幸1丁目1番13外	5,330,000	△ 3.1 (△9.8)	賃料の低下傾向、空室率の増加等に改善の兆し
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 戸塚-4	横浜市戸塚区品濃町523番1	333,000	+4.1 (△3.6)	景気回復局面、不動産市場の改善、マンション適地に対する需要増
	商業地 戸塚5-1ほか	横浜市戸塚区戸塚町字二丁目4100番2外	561,000	0.0 (△0.4)	景気回復局面、再開発事業完成による収益力増
下落率1位	住宅地 横浜中-14	横浜市中区根岸町2丁目107番3	265,000	△ 2.9 (△4.5)	景気回復局面、背後急傾斜地を抱えている地域で、環境面から競争力の低下
	商業地 横浜西5-6	横浜市西区みなとみらい3丁目1番外	1,180,000	△ 5.6 (△12.6)	景気回復局面、賃料の低下傾向、空室率の増加等

●川崎市について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-5	川崎市中原区木月1丁目331番3	423,000	0.0 (△0.5)	景気回復局面、不動産市場の改善、元住吉駅に近く、環境良好
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	2,500,000	△1.2 (△4.9)	景気回復局面、不動産市場の改善、川崎駅西口との競合で売上げ低迷
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 中原-1	川崎市中原区木月住吉町1914番4	338,000	+2.4 (△0.9)	景気回復局面、不動産市場の改善、東急東横線元住吉駅徒歩圏で利便性良好
	商業地 中原5-2	川崎市中原区小杉町3丁目417番2	880,000	+5.5 (△1.9)	景気回復局面、不動産市場の改善、現在工事中の武蔵小杉駅南口地区西街区の影響
下落率1位	住宅地 高津-6	川崎市高津区梶ヶ谷3丁目8番25	282,000	△3.4 (△5.2)	景気回復局面、1低専、画地大で総額面から需要減退
	商業地 川崎5-1	川崎市川崎区駅前本町3番6外	1,790,000	△2.2 (△5.2)	景気回復局面、不動産市場の改善、川崎駅西口との競合で売上げ低迷

# 愛 知 県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          県平均で下落幅が縮小した。名古屋市全体では0.1%の上昇となり、千種区、東区、緑区で上昇、中区、昭和区、名東区で横ばいとなった。地点数の割合では横ばいないしは下落地点が93.6%であるが、一部の高位上昇地点と平成20年9月リーマンショック以降の下落から若干回復した地点が平均変動率を引き上げた。名古屋近郊では長久手町が横ばいとなった。西三河地域も堅調で、岡崎市、刈谷市、安城市で上昇、東三河地域では田原市が市平均で上昇となった。平均変動率が上昇した市区はゼロ地点が多く、一部の上昇地点がプラスに引上げたことによるものである。          上昇地点数の割合は6.4%、横ばいは38.1%、下落は55.5%。  <u>住宅市場の傾向をみるとエンドユーザーの所得減少等により物件の総額が縮小し需要が小規模な画地に偏るため、エンドユーザーの取得対象となる小規模な画地とそれ以外の画地との間での価格(単価)の開差は拡大している。また、街区環境や利便性の相違によるエリア内での需要の格差も大きくなっている。</u></p>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          上昇30地点、横ばい208地点となった。上昇した地点の多くは緑区である。千種区、東区、緑区は区の平均でも上昇した。東区はマンション用地の上昇によるものであり、千種区はリーマンショック時の大幅な下落からの需要回復が優良住宅地を中心に反映されたものである。緑区は地下鉄や国道302号等インフラ整備によるものである。  <u>所得水準も徐々に回復し金融面でも融資が受け易くなったことから、戸建を中心にデベロッパーの用地取得が積極的となった。マンション用地は入札等による競争や積極的なデベロッパーの取得により、高価格で取引される物件が多くみられるようになり、取引件数も増加し、価格が大きく上昇した。</u>          マンション用地の過熱傾向は名古屋市内の都心周辺や優良住宅地に停らず市東部域に広がっている。</p>
地	<p><b>③県庁所在都市以外の地価動向と要因</b>          一昨年、昨年と比べ下落幅が大きく縮小した。一方、都心から遠い新城市、常滑市では下落幅が大きい。岡崎市、刈谷市、安城市の上昇は、リーマンショックによる下落から若干の回復が反映されたものである。田原市は市中心に近い優良な住宅地への需要が増加し、田原-3で4.9%上昇した結果平均値が上昇したものである。</p> <p><b>④特徴的な変動率を示した地域と要因</b>  <u>名古屋市内マンション用地の東-9が+9.8%、-10が+5.1%と高い上昇率となり、地下鉄や国道302号が供用開始される緑区東部域では緑-29の+6.0%を始め+5%以上が4地点ある。</u></p>
商	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          名古屋市及び県全体で下落幅は大幅に縮小し、昨年10%台の大幅下落となった中区や中村区の都心商業地は下落幅が大幅に縮小した。名古屋市熱田区、緑区、刈谷市、安城市では一部地点の上昇が平均値を上げたため上昇となった。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>  <u>金融機関の不動産向け融資は慎重で投資用不動産への資金流入が縮小したままであり、大型物件では成約しない物件が多い。オフィスビルの大量供給に伴い空室率は高水準で賃料の下落圧力も続いているが、都心商業地では底値感から地元投資家の取得意欲は強く、優良な物件は供給が少ないこともあり需給がひっ迫している。特に名古屋駅前では空室率の拡大が止まり、大型開発やリニア新駅といった将来性もあることから人気が高くゼロ地点がほとんどで</u>  <u>緑区では地下鉄開業効果等により区の平均で上昇となり、その他の区はほぼ横ばいから2.5%以内の下落率となった。昨年まで大きく下落していた都心と都心周辺区でも下落幅が大幅に縮小し、回復基調がみられる。</u></p>
業	<p>新築ビルの空室率は25%を下回るようになったが平均空室率は13%前後と高いままである。新築ビルの空室率は名駅地区では18%前後となった。一方で、丸の内地区で34%前後、伏見地区は25%前後と地区による格差が大きい。既存ビルの空室率も13%弱となっており、特に伏見、丸の内地区は15%を超えている。取引利回りは横ばいであるが、地元投資家の需要が集中する総額10億円程度の築浅の優良物件の利回りは低い。</p> <p><b>③県庁所在都市以外の地価動向と要因</b>          刈谷市、安城市で上昇となったが、<u>IR駅周辺の集積の高まりや発展性を反映したものである。</u>          都心から遠い地域の下落率は相対的に大きいが昨年より下落幅が拡大したのは東浦町のみである。  <u>大型店の新設はこれまでの過剰出店と法改正により急減しており、商業地に対する需要は低調である。</u></p>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          都心や都心周辺のマンション用地は入札による価格の高騰もみられ、中5-10で30.4%、中5-40で8.5%の上昇となった。</p>
工業地等	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          県平均で下落が継続しているが下落幅は縮小し、熱田区と中川区では横ばいとなった。全体として需要が縮小したままであり取引は低調である。需要が強い名古屋～豊田間の工業地等で3000坪以上であれば統合等の需要はあるが、物件の供給もほとんどない。</p> <p><b>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</b>          新規の工業団地開発は少ないが、春日井市と稲沢市で新規の工業用地造成事業が進行している。          ファンド等の物流施設用地は入居状況が悪く新規取得意欲は減少しており、需要も小牧市や港区等に限られる。</p> <p><b>③その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          常滑市の調区内宅地で3.0%の下落となった。</p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	△ 2.5	△ 0.5	71	426	620	1117
名古屋市	△ 4.0	0.1	30	208	90	328
豊橋市	△ 0.8	△ 0.3	—	24	9	33
岡崎市	△ 1.0	0.1	5	42	1	48
一宮市	△ 4.2	△ 1.6	—	—	27	27
瀬戸市	△ 3.4	△ 0.9	—	2	25	27
半田市	△ 2.6	△ 1.5	—	—	23	23
春日井市	△ 1.5	△ 0.5	—	20	26	46
豊田市	△ 1.6	△ 0.2	—	26	22	48
名古屋市千種区	△ 5.0	0.2	7	17	—	24
名古屋市東区	△ 6.4	1.0	2	7	2	11
名古屋市中区	△ 7.1	0.0	—	1	—	1
名古屋市昭和	△ 7.8	0.0	1	7	6	14
名古屋市緑区	△ 1.5	1.3	19	23	4	46
名古屋市名東区	△ 4.8	0.0	—	27	—	27
名古屋市天白区	△ 3.6	△ 0.3	1	16	13	30
刈谷市	△ 0.9	0.6	18	7	2	27
安城市	△ 0.9	0.5	13	8	—	21
知立市	△ 1.1	0.0	2	8	7	17
田原市	△ 1.3	0.2	3	3	4	10
愛知郡長久手町	△ 3.0	0.0	—	11	—	11

### (2) 商業地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	△ 6.0	△ 1.1	11	112	304	427
名古屋市	△ 9.7	△ 1.3	8	54	151	213
豊橋市	△ 1.3	△ 0.4	—	9	7	16
岡崎市	△ 2.5	△ 0.8	—	10	17	27
一宮市	△ 4.2	△ 2.0	—	—	19	19
瀬戸市	△ 3.5	△ 1.4	—	—	6	6
半田市	△ 2.8	△ 1.7	—	—	6	6
春日井市	△ 2.0	△ 0.8	—	4	9	13
豊田市	△ 2.2	△ 0.1	—	8	2	10
名古屋市中村区	△ 10.1	△ 0.5	1	13	15	29
名古屋市中区	△ 15.7	△ 2.3	2	12	33	47
名古屋市昭和区	△ 8.5	△ 0.1	1	3	6	10
名古屋市熱田区	△ 8.5	0.1	2	1	6	9
名古屋市緑区	△ 2.1	0.6	2	—	3	5
刈谷市	△ 0.8	0.6	2	4	—	6
安城市	△ 1.5	0.1	1	8	—	9
みよし市	△ 2.0	0.0	—	2	—	2

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	408,000	0.0 ( -5.6 )	優良物件については底値感から本年に入って横ばい
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	6,600,000	0.0 ( -20.1 )	名古屋駅前では空室率の拡大は収束しつつあり、稀少性から底値圏に移行
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東-9	名古屋市東区徳川町2609番1	213,000	9.8 ( -6.3 )	品等のよいマンション用地は建築費の低下やデベロッパーの取得競争により上昇
	商業地 中5-10	名古屋市中区正木3丁目1111番	412,000	30.4 ( -10.2 )	都心周辺のマンション用地は建築費の低下やデベロッパーの取得競争により上昇
下落率1位	住宅地 新城-2	新城市城北1丁目2番26	84,000	-4.0 ( -3.8 )	減少傾向にある人口推移から、既成住宅地の需要の冷込が顕著
	商業地 中5-28	名古屋市中区錦3丁目914番1外	810,000	-12.9 ( -14.7 )	飲食店街の不振、空室率の拡大による地価下落の継続

#### ●名古屋市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	408,000	0.0 ( -5.6 )	優良物件については底値感から本年に入って横ばい
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	6,600,000	0.0 ( -20.1 )	名古屋駅前では空室率の拡大は収束しつつあり、稀少性から底値圏に移行
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東-9	名古屋市東区徳川町2609番1	213,000	9.8 ( -6.3 )	品等のよいマンション用地は建築費の低下やデベロッパーの取得競争により上昇
	商業地 中5-10	名古屋市中区正木3丁目1111番	412,000	30.4 ( -10.2 )	都心周辺のマンション用地は建築費の低下やデベロッパーの取得競争により上昇

# 京 都 府

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①府全体の地価動向と要因 府全体では、平均変動率で前年△4.1%～△2.5%と引き続き下落傾向が継続するもの下落幅は改善。都市部を中心に下落幅は縮小傾向が認められるが、中丹地域・丹後地域・中部地域の一部など下落幅が拡大する地域もあり、地域間の格差が拡大している。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因 市内各区では平均変動率で前年△2.5～△6.4%の下落率であったが、本年は△0.6～△4.0%と下落傾向は継続するものの市内全区で下落幅は改善。特に利便性の良好な地域、居住環境が比較的良好で値頃感のある地域、供給物件の少ない地域等を中心に需要は回復傾向にあり、京都市内では17地点が下落から横ばいに転じる。一方で、郊外の利便性の劣る地域では需要の回復は見込めず下落率も左京区の八瀬地区で最大△9%を示す。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因 宇治市(△3.5%→△2.1%)：全般的に市場の持ち直し感から下落はやや縮小。 城陽市(△4.7%→△3.5%)：全般的に市場の持ち直し感から下落はやや縮小。 八幡市(△3.8%→△3.3%)：需要減により販売不振、販売価格の低下等、下落は若干縮小するが継続。 京田辺市(△3.6%→△1.8%)：大規模住宅団地での需要が回復、地価が牽引され下落率は縮小。 向日市(△1.4%→△0.7%)：全般的な市場の持ち直し感から、需要が顕在化し下落は緩やか。 長岡京市(△1.4%→△0.9%)：全般的な市場の持ち直し感から、需要が顕在化し下落は緩やか。</p>
宅	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 全体的には地価の下落も改善傾向が認められ、平均変動率は京都市域で△2.6%、京都市以外の市域で△2.5%、町域で△2.1%とほぼ横並びの変動率を示すが、各地域間、地点間において格差は拡大傾向にある。また、同一市町の中でも利便性や居住環境の良好な地域では下落幅の改善も大きい利便性の劣る地域や旧集落的な地域では下落率は比較的大きくなる傾向が認められる。 ・住宅地として需要が底堅い阪急沿線の乙訓地域で△0.5～△0.9%と下落幅が最も緩やか。2地点が横ばい。 ・京田辺市や木津川市、精華町等では居住環境の良好な大規模住宅団地において8地点が横ばいを示すが、その一方で旧地域では比較的大きな下落率を示す。 ・中丹地域・丹後地域・中部地域では人口減少、高齢化等に歯止めがかからず土地需要も減少、全般的に△4～△5%程度下落率が見込まれる。</p> <p>⑤その他</p>
地	<p>京都市人口は近年微減傾向にあるが、京都市では中京区、京都市以外では木津川市や京田辺市、精華町等を中心として微増傾向を示し、特に木津川市・精華町では1%程度の増加率を示し住宅団地を中心とした人口流入が顕著である。 住宅地域でのマンション販売は市内周辺部が多く、一次取得者層が需要の中心となるため雇用・所得環境等の影響もあり若干販売価格の低下傾向は認められるが販売状況は概ね堅調に推移している。</p>
商	<p>①府全体の地価動向と要因 府全体では、平均変動率で前年△5.2%～△1.9%と引き続き下落傾向が継続するもの下落幅は改善。京都市の高度商業地を中心として地価の下落傾向は大きく緩和しているが、一方で中丹地域・丹後地域・中部地域・山城中部地域・相楽地域では下落幅の縮小は見込まれるものの改善の程度は小さい。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因 市内各区では平均変動率で前年△3.2～△6.3%の下落率であったが、本年は±0.0～△2.9%の変動率を示す。中京区では下落傾向から横ばい傾向に転じ、他区においても下落傾向は継続するもの下落幅は大きく改善。中京区や下京区、東山区では高度商業地を中心に上昇が6地点、横ばいが25地点あり、本年前半までの経済情勢の持ち直しと前年の価格低下の反動が相俟って地価も上方調整されたものと考えられる。他に上京区・左京区・南区・右京区・西京区でも横ばいを示す地点が見られる。一方で、近隣型の商業地域では空店舗の増加や顧客の減少、後継者不足等により衰退傾向が認められ需要も弱含みが継続している。</p>
業	<p>高度商業地では、収益性を重視した需要者による物件の選別化が厳しいものの、本年では新規ビルや大型商業施設等の開業もあり、地価も上方調整されたものと考えられる。その反面、高度商業地背後の商業地ではビルの老朽化やオフィス需要の減少、賃料水準の低下等により地価は弱含んでいる。また、周辺市区町のうち収益性の低い地域では商業地需要の減少が顕著であり、特に近隣商業地を中心に市場は低迷している。</p> <p>京都市内におけるオフィスの空室率は12%弱と上昇傾向にある。地域的・ビルの個別性等により偏向があるものと考えられるため、繁華性の低い地域や小規模な老朽化の進んだビル等では需要停滞の傾向も見受けられ、空室率はより高くなるものと考えられる。</p> <p>幹線沿いの高容積の地域では平成22年以降マンションデベロッパーによる用地取得が活発化しており、特に駅近で利便性が良好であれば高値で取引されるケースも見られ、一定の価格水準までの商業地域での地価を底上げする感がある。さらにユーザーサイドも中京区をはじめとする京都市中心部の利便性が良好で教育環境の良い地域では需要が根強く、マンションの販売価格は上昇局面にある。</p>



商 業 地	<p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>宇治市(△4.4%→△2.8%):旧来の商店街等は衰退傾向が続くが、景気の持ち直しから下落はやや縮小。          城陽市(△4.0%→△3.4%):旧来の商店街等は衰退傾向が続くが、景気の持ち直しから下落はやや縮小。          八幡市(△4.8%→選定替):新興地域での大型店舗進出により周辺地域は活性化するも、旧地域では顧客の流出等衰退傾向が強まる。</p> <p>京田辺市(△3.2%→△1.7%):旧来の商店街等では衰退傾向が続くが、駅周辺を中心に下落は縮小。          向日市(△2.4%→△1.3%):景気の持ち直しから下落はやや縮小。          長岡京市(△3.5%→△1.5%):景気の持ち直しから下落はやや縮小。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>平均変動率は京都市域で△1.2%、京都市以外の市域で△4.1%、町域で△4.1%。平均変動率においては京都市域で大きく改善、他の地域では若干の改善はあるものの前年とほぼ同程度の下落傾向を示す。地域間の格差は拡大しており、上昇地点や横ばい地点が見られるのは京都市域のみで他の地域においては全地点で下落傾向が継続。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・京都市内の幹線沿い(高容積)で、駅に近接する利便性の良い地域ではマンション用地としての需要が強まっており、地価が上昇傾向に転じた地点(下京5-3)もある。</li> <li>・山城中部地域・相楽地域・中丹地域・丹後地域等では近年大型ショッピングセンターの進出が相次いだこともあり、駅前商店街や各地域に形成されていた既存商店街等に対する需要は弱含んでおり、周辺住宅地の価格水準に近づきつつある。</li> <li>・中丹地域・丹後地域では人口減少・高齢化等による購買力の低下、地元商店街の空洞化等の影響も強く前年よりも下落幅がやや拡大傾向にある。</li> </ul>
	<p>①府全体の地価動向と要因</p> <p>府全体では、平均変動率で準工業地が前年△4.5%～△2.7%、工業地が前年△5.3%～△3.2%と、引き続き下落傾向が継続するものの下落幅は改善。工業地については他用途に比較して改善の程度がやや小さく、全般的には下落幅は縮小傾向がうかがえるものの、中丹地域・丹後地域において前年と同程度若しくは若干の拡大傾向がみられる。そのため、府下全体の平均変動率も改善の程度がやや小さくなったと考えられる。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <p>京都市(△5.2%→△2.7%):全般的に下落縮小であるが、中心区と周辺区では温度差がある。          中心区:工業地とは言うものの工・住混在や工・商混在地域が中心で、マンション用地や建売用地等として転用されるケースが多く、住宅地や商業地の地価動向の影響を受け易い。特に下京区では、住宅地化が進行している準工業地においては価格水準が低位で値頃感も強く、住宅地よりも下落率は小さい。また工業地でも需要が高まっているマンション適地として転用が見込まれるため下落率は特に緩やかである。          周辺区:転用の可能性が低い山科区等では経済情勢の影響もあり需要は弱く、下落率はやや緩和するものの比較的大きな下落率を示す。</p> <p>舞鶴市(△6.6%→△7.2%):北部経済の低迷、工場の撤退や規模縮小等で、需要は減少、下落は拡大。          宇治市(△4.1%→△2.8%):都心に近く、道路輸送の利便性が良好なため需要は堅調、景気の持ち直しにより下落は縮小。          久御山町(△4.5%→△3.3%):都心に近く、道路輸送の利便性が良好なため需要は堅調、景気の持ち直しにより下落は縮小。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>工業地需要は景気の動向の影響を受け易く、経済情勢は大きな要因の一つである。特に米経済、円高の影響等今後の動向については慎重に注視する必要がある。</p> <p>中丹地域・丹後地域では地域経済の低迷、地場産業の衰退等の影響もあり、依然下落傾向が継続。地方自治体や公的機関によって開発された工業団地も多く供給圧力が存する。</p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 4.1	△ 2.5	0	30	383	413
京都市	△ 4.9	△ 2.6	0	17	186	203
福知山市	△ 3.4	△ 3.4	0	0	12	12
舞鶴市	△ 4.2	△ 4.4	0	0	11	11
綾部市	△ 4.7	△ 4.5	0	0	8	8
宇治市	△ 3.5	△ 2.1	0	0	32	32
宮津市	△ 3.2	△ 2.9	0	0	3	3
亀岡市	△ 2.6	△ 1.3	0	2	14	16
城陽市	△ 4.7	△ 3.5	0	0	13	13
向日市	△ 1.4	△ 0.7	0	1	8	9
長岡京市	△ 1.4	△ 0.9	0	1	15	16
八幡市	△ 3.8	△ 3.3	0	0	15	15
京田辺市	△ 3.6	△ 1.8	0	3	12	15
京丹後市	△ 4.8	△ 5.2	0	0	4	4
南丹市	△ 5.2	△ 4.8	0	0	8	8
木津川市	△ 3.0	△ 1.7	0	3	18	21

## (2)商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 5.2	△ 1.9	6	30	90	126
京都市	△ 5.5	△ 1.2	6	30	58	94
福知山市	△ 5.5	△ 6.9	0	0	4	4
舞鶴市	△ 5.8	△ 5.4	0	0	4	4
綾部市	△ 5.1	△ 5.5	0	0	2	2
宇治市	△ 4.4	△ 2.8	0	0	6	6
宮津市	△ 5.1	△ 4.7	0	0	2	2
亀岡市	△ 5.7	△ 4.1	0	0	2	2
城陽市	△ 4.0	△ 3.4	0	0	1	1
向日市	△ 2.4	△ 1.3	0	0	2	2
長岡京市	△ 3.5	△ 1.5	0	0	2	2
八幡市	△ 4.8	—	—	—	—	—
京田辺市	△ 3.2	△ 1.7	0	0	1	1
京丹後市	△ 5.1	△ 5.1	0	0	2	2

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

## ●府全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	394,000	△1.5 ( △5.4 )	買い控え等需要の減少は継続するが、下鴨地区の中でも利便性が良好であり特に高い選好性が認められる。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,210,000	△1.5 ( △12.1 )	昨年の価格低下により需要は持ち直しの様相がうかがえる。特に、立地に稀少性を有する物件は引合も強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 上京-2ほか	京都市上京区千本通二条下る東入主税町1082番 ほか	275,000	0.0 ( △4.8 )	地下鉄及びJR駅に徒歩圏内で生活利便性は良好、総額的にも需要層は広く昨年の価格低下により需要は持ち直しの様相がうかがえる。
	商業地 下京5-3	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町19番外	626,000	3.8 ( △7.7 )	生鮮食品を中心とした地域密着型のスーパー等の商業施設が堅調なうえ、駅近、高容積の幹線沿いであり、周辺はマンション適地でもあり、このことが価格の下支えをし、さらに押し上げる勢いである。
下落率1位	住宅地 左京-36	京都市左京区八瀬秋元町135番28	75,500	△9 ( △9.8 )	郊外の利便性が劣る集落的色彩の強い地域で、需要の減少が顕著。売り希望価格を下回る価格での成約も多い。
	商業地 舞鶴5-1	舞鶴市宇浜小字浜632番1	123,000	△9.6 ( △9.3 )	空店舗の増加、後継者不足等、既存商店街は衰退傾向にあるが、さらに駅周辺へと商業地需要が移行しており、市場は低迷している。

●京都市について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町 6番外	394,000	Δ1.5 ( Δ5.4 )	買い控え等需要の減少は継続する が、下鴨地区の中でも利便性が良 好であり特に高い選好性が認められ る。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東 入2丁目御旅町51番外	3,210,000	Δ1.5 ( Δ12.1 )	昨年の価格低下により需要は持ち 直しの様相がうかがえる。特に、立 地に稀少性を有する物件は引合も 強い。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 上京-2ほか	京都市上京区千本通二条下る 東入主税町1082番 ほか	275,000	0.0 ( Δ4.8 )	地下鉄及びJR駅に徒歩圏内で生活 利便性は良好、総額的にも需要層 は広く昨年の価格低下により需要は 持ち直しの様相がうかがえる。
	商業地 下京5-3	京都市下京区大宮通四条下る 四条大宮町19番外	626,000	3.8 ( Δ7.7 )	生鮮食品を中心とした地域密着型 のスーパー等の商業施設が堅調な うえ、駅近、高容積の幹線沿いであ り、周辺はマンション適地でもあり、 このことが価格の下支えをし、さら に押し上げる勢いである。

# 大阪府

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①府全体の地価動向と要因</b>                      ・大阪府の住宅地の平均変動率は、前年△4.8%から本年△2.6%と下落が縮小した。                      ・全43市町村のうち、全ての市町村においてマイナスの変動率を示す結果となったが、選好性の高いエリアを中心に横ばいの標準地が29地点報告されている。住宅地の傾向として、利便性に劣る徒歩圏外の住宅地が利便性に優れる徒歩圏内の住宅地に比して高い下落率を示しており、住宅地に対する需要の二極化が依然として進行している。</p> <p><b>②府庁所在地の地価動向と要因</b>                      ・大阪市の住宅地の平均変動率は、前年△5.6%から本年△2.9%と下落がやや縮小した。特に福島区については、前年△5.8%から本年±0.0%と地価下落は横ばいに転じている。これは、金融危機の影響も一旦落ち着いて、都心接近の優位性を背景に、一般住宅については供給の少なさから、底堅い水準での成約が散見され、マンションについても成約率・成約単価の回復が見られることが要因である。ただし、最終需要の弱さは懸念材料である。</p>
宅	<p><b>③府庁所在地以外の地価動向と要因</b>                      ・豊中市は、△1.6%（前年△3.8%）と前年に比して下落率が緩和している。全体的には、当市内住宅地の地価は、近年のミニバブル時に一旦上昇の気配を見せたものの、金融不安や景気の減速、雇用不安の再燃等に伴い、平成20年後半から再下落へと転じ、新築分譲マンションの大幅値下げといった、これまでにあまり見られなかった状況を生ずるに至り、下落傾向で推移していたが、平成22年1月以降は経済の一部回復の影響、及び金融緩和、為替市場への政策介入などから下落率にやや縮小の動きが見受けられるが、今後の経済情勢の変化によっては先行きに不透明感が漂っている。</p>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>                      ・茨木-24（前年△8.3%、本年△10.1%）は、茨木市中心部から8km圏、利便性の劣るサニータウンに存するが、周辺の住宅団地の供給過剰感も相俟って人気は低迷し、地価の下落に歯止めがかかっている。人気の高い駅徒歩圏住宅とバス圏住宅の需要の二極化がより鮮明になっている。なお、本標準地は、大阪府下住宅地の下落トップである。                      ・高石市においては、全般的な不況により地価は弱含みであるが、羽衣・高師浜地区を中心に住宅地のイメージが良い地区は成約率も高く、地価水準に下げ止まり感が見られ、△0.8%（前年△2.4%）に留まる結果となった。</p>
商	<p><b>①府全体の地価動向と要因</b>                      ・大阪府の商業地の平均変動率は、前年△8.9%から本年△4.6%と下落幅が縮小した。                      ・全34市町村のうち、全ての市町村においてマイナスの変動率を示す結果となった。</p> <p><b>②府庁所在地の地価動向と要因</b>                      ・大阪市においては、前年に比して緩和傾向にあるものの、全ての区域においてマイナスの変動率を示す結果となった。近時、新規オフィスビルが大量供給されていることに加え、实体经济の悪化に伴うオフィス需要の減少が重なったことにより、大阪オフィスゾーンにおける空室率の悪化及び賃料の下落は依然として継続している。新規テナント入居の実態は各エリアにおけるパイの取り合いによるテナント移動が大半であり、本当の意味での新規オフィス需要はほとんど見られない。これら要因を背景に、市内中心商業地の下落が相対的に大きい状況にある。</p>
業	<p><b>③府庁所在地以外の地価動向と要因</b>                      ・吹田市の商業地の平均変動率は△3.9%と前年（△7.7%）から下落幅は縮小している。吹田市を代表する江坂の高度商業地については、江坂駅周辺にはオフィスビルも見受けられるが、同じ御堂筋沿線の新大阪周辺のオフィス街に比べ、事務所としての競争力が劣り、オフィス需要は江坂駅周辺の既存事務所のテナントに限定される傾向が強い。2年前に建築されたオフィスビル、店舗ビルについて、昨年までは空室が多かったが、本年になり賃料の減額に伴いほぼ満室状態にある。一方、都心への利便性から単身者向け賃貸需要が強く、賃貸マンションの建築がここ数年盛んに行われ、投資用物件として投資ファンドへ供給されてきた。しかしリーマンショック以降、金融機関の融資姿勢が厳しくなり、不動産投資への採算性が急速に悪化し、投資ファンドの需要は殆どなくなった。現在、住宅税制の優遇処置、住宅ローンの低下を背景に江坂地区の良立地条件から分譲マンションの需要が強くなっており、デベロッパーの用地仕入れが活発化している。</p>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>                      ・御堂筋沿いの本町エリア（大阪中央5-1）・心斎橋エリア（大阪中央5-18、5-41）・難波エリア（大阪中央5-36）の各標準地は、前年より下落率が緩和しているものの、20%近い下落率を示している。上述の大阪オフィス市場の現況に加え、立地性に優る梅田エリアにおいて賃料に値頃感が見られ始めたことから、立地性に劣る御堂筋沿い等からのオフィス移転が散見されており、特に本町周辺からの移転が多く見られるなどエリア間のポテンシャル格差はやや拡大しつつあるものと把握される。</p>
業	<p><b>⑤その他の地価動向と要因</b>                      ・心斎橋筋商店街を中心とする商業エリアについては、ユニクロ心斎橋店に代表されるファストファッションの新店がオープンするなど集客数は増加傾向にある。</p>
工 業 地 等	<p><b>①府全体の地価動向と要因</b>                      ・大阪府全体の準工業地及び工業地の平均変動率は、それぞれ△2.9%（前年△5.2%）、△3.8%（前年△5.4%）といずれも下落幅が縮小している。</p> <p><b>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因。</b>                      ・堺市の工業地について、大幅な円高等により設備投資意欲が大幅に減退した為、工業地需要は冷え込み、工業地価は下落を継続している。臨海型工業地の需給は、企業収益の動向や実効為替レートベースの「円高」の動向に敏感に反応するので現状では工業地需要に予断は許されない。但し、工業地の地価は底値圏にあると考えられるので下落率については、縮小傾向にあるものと判断される。                      ・東大阪市の工業地については、下落基調が継続している。かかる状況の中、潜在需要は存在するものの、金融機関の融資姿勢は依然として厳しい。東大阪市の製造業製造品出荷額等の推移は平成19年で頭打ちとなっており、平成21年には△20%と大幅に下落している。</p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 4.8	△ 2.6	0	29	1090	1,119
大阪市	△ 5.6	△ 2.9	0	6	188	194
堺市	△ 5.0	△ 2.9	0	0	130	130
豊中市	△ 3.8	△ 1.6	0	6	44	50
守口市	△ 6.6	△ 3.9	0	0	18	18
高石市	△ 2.4	△ 0.8	0	3	8	11

### (2)商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 8.9	△ 4.6	0	1	303	304
大阪市	△ 11.7	△ 5.9	0	1	164	165
堺市	△ 8.2	△ 5.5	0	0	12	12
吹田市	△ 7.7	△ 3.9	0	0	8	8
枚方市	△ 5.2	△ 2.3	0	0	7	7
東大阪市	△ 6.9	△ 3.3	0	0	19	19

## 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

### ●府全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	530,000	△ 2.8 ( △6.8 )	一部持ち直しの動きがあるも、エンドサイドでは雇用不安、賃金低下圧力が認められ、地価反転までの強い動きは認められない。
	商業地 大阪北5-29	大阪市北区梅田1丁目2番	7,560,000	△ 11.7 ( △20.0 )	大阪市内オフィス市場においては、近時の景気停滞に加え大量の新規供給が見られ、需給バランスの悪化は依然として継続している。但し、御堂筋エリア等から当エリアへのオフィス移転が見られることから、他の高度業務商業地域に比して下落幅は小さい結果となっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪狭山-1	大阪狭山金剛1丁目11番6	123,000	±0.0 ( △3.1 )	南海高野線「金剛」駅至近、金剛団地内の住宅地であり、当分科会の住宅地としては最高価格地点である。利便性と良好な居住環境を有する住宅地であり、稀少性が高く、短期間で成約している。取引成約価格(業者ヒアリング)も高止まりしている。
	商業地 大阪中央5-23	大阪市中心区心斎橋筋2丁目39番1	4,700,000	±0.0 ( △17.5 )	心斎橋筋商店街は、ユニクロ心斎橋店に代表されるファストファッションの新店がオープンするなど集客数の増加傾向が窺えるほか、当エリア周辺では比較的高い成約事例、募集事例も認められることから、近時の景気低迷期においても比較的好調な様子が伺える。
下落率1位	住宅地 茨木-24	茨木市山手台3丁目407番309	89,000	△ 10.1 ( △8.3 )	郊外の住宅団地で利便性に劣り、周辺住宅団地の供給過剰感も相俟って人気が低迷。また、団地内にも売物件が多く、成約までに時間がかかる状態である。
	商業地 大阪中央5-36	大阪市中心区難波3丁目27番27外	4,030,000	△ 20.0 ( △20.5 )	① 御堂筋から梅田へのオフィス移転需要が多く、特にミナミエリアでの空室率の上昇、賃料下落傾向が認められる。(御堂筋プレミアムの低下) ② 旧来、難波以南の営業所(特にメーカー)需要が認められたが、近時の景気低迷に伴う拠点集約、撤退の動きによって、現在の当地域の店舗需要は、娯楽施設、人材派遣、クリニック等に限定されてきており、需要者の減退が顕著である。 ③ 上記②に加え、現在の動線は一本東に入った心斎橋筋商店街、戎橋筋商店街へと流れており、一層人通りの減少が認められる。 ④ 歌舞伎座の跡地の開発動向も進捗が認められず、プラスの地域要因も認められない。 ⑤ 難波の「顔」である大手電鉄グループも、上本町に移転予定であり、オフィス空室率の更なる上昇が見込まれる。

●大阪市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	530,000	△ 2.8 ( △6.8 )	一部持ち直しの動きがあるも、エンドサイドでは雇用不安、賃金低下圧力が認められ、地価反転までの強い動きは認められない。
	商業地 大阪北5-29	大阪市北区梅田1丁目2番	7,560,000	△ 11.7 ( △20.0 )	大阪市内オフィス市場においては、近時の景気停滞に加え大量の新規供給が見られ、需給バランスの悪化は依然として継続している。但し、御堂筋エリア等から当エリアへのオフィス移転が見られることから、他の高度業務商業地域に比して下落幅は小さい結果となっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-1	大阪市福島区玉川2丁目23番10	256,000	±0.0 ( △5.9 )	都心接近の優位性を背景に、一般住宅については供給の少なさから、底堅い水準での成約が散見され、マンションについても成約率・成約単価の回復が見られる。ただし、最終需要の弱さは懸念材料である。
	商業地 大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	4,700,000	±0.0 ( △17.5 )	心斎橋筋商店街は、ユニクロ心斎橋店に代表されるファストファッションの新店がオープンするなど集客数の増加傾向が窺えるほか、当エリア周辺では比較的高い成約事例、募集事例も認められることから、近時の景気低迷期においても比較的好調な様子が伺える。
下落率1位	住宅地 西成-4	大阪市西成区橘1丁目9番31外	192,000	△ 6.3 ( △5.1 )	二極化の傾向が強く、利便性・環境の優る住宅が回復するのに反して、環境面の劣る住宅の回復が遅れており、西成区は区内の住人の取引が多いが所得水準の低下により需要が大幅に減退している。
	商業地 大阪中央5-36	大阪市中央区難波3丁目27番27外	4,030,000	△ 20.0 ( △20.5 )	① 御堂筋から梅田へのオフィス移転需要が多く、特にミナミエリアでの空室率の上昇、賃料下落傾向が認められる。(御堂筋プレミアムの低下) ② 旧来、難波以南の営業所(特にメーカー)需要が認められたが、近時の景気低迷に伴う拠点集約、撤退の動きによって、現在の当地域の店舗需要は、娯楽施設、人材派遣、クリニック等に限定されてきており、需要者の減退が顕著である。 ③ 上記②に加え、現在の動線は一本東に入った心斎橋筋商店街、戎橋筋商店街へと流れており、一層人通りの減少が認められる。 ④ 歌舞伎座の跡地の開発動向も進捗が認められず、プラスの地域要因も認められない。 ⑤ 難波の「顔」である大手電鉄グループも、上本町に移転予定であり、オフィス空室率の更なる上昇が見込まれる。

# 兵庫県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>                  金融危機の影響により平成21年地価公示で県全体が下落に転じ、さらに平成22年地価公示で下落が拡大したが、平成23年地価公示においては、但馬・丹波等の地域を除いて回復基調にあり、都市部ではその傾向が顕著になっている。                  県平均の変動率は対前年で前年△4.5%→本年△2.0%と下落幅が縮小した。</p>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>                  神戸市の平均変動率は前年△5.3%→本年△1.8%と下落幅が縮小した。                  神戸市東部6区(東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、北区)ではH22地価公示はマンション在庫増から素地取引が激減、また中堅業者への金融機関からの融資減で建売が減少したことから下落率が拡大したが、H23地価公示は、優良住宅地に下げ止まり傾向が窺われる事から△1.6%と下落幅縮小。                  神戸市西部3区においてもJR線徒歩圏内の優良住宅地において東部の影響を受け下げ止まり感有。△1.6%～△3.5%で下落幅が縮小。                  二極化傾向がより鮮明になっている。横這い地点38地点。</p>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>                  芦屋市(前年△5.3%→本年△1.8%) 昨年後半には一部山手の最寄駅接近性に劣る地域を除き持ち直しが見られ、縮小。                  西宮市(前年△5.7%→本年△0.6%) 土地の底値感などから需要の顕在化も見られ、もともと根強い住宅需要があり、縮小。                  明石市(前年△4.0%→本年△1.5%) マンション用地等の大規模な画地を除いてやや需要が回復し、下落幅が縮小。                  姫路市(前年△1.8%→本年△1.7%) 二極化が進んでいるが、総じて下落幅が縮小。</p> <p><b>④特徴的な変動率を示した都市、地点の地価動向と要因</b>                  西宮市～明石市にかけて53地点の変動率が横這いとなっている。                  2地点が上昇に転じている。(芦屋-11 前年△5.8%→本年+0.8% 芦屋-5 前年△5.6%→本年+0.6%)                  芦屋市では山手幹線H22.10全線開通した事を受けて、その周辺の2地点がプラスを示した。ビジネス熱が高まっているが、地域住民は地区計画を策定し環境を重視の姿勢。                  淡路市ではH22.11からフェリーが運休となった事から下落が拡大。</p>
商	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>                  金融危機の影響により平成21年地価公示で県全体が下落に転じ、さらに平成22年地価公示で下落が拡大したが、平成23年地価公示においては、一部の地域を除いて回復基調にある。                  県平均は対前年△5.5%→本年△3.2%と下落幅が縮小した。</p>
業	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>                  神戸市の平均変動率は前年△7.1%→本年△2.3%と下落幅が縮小した。                  神戸市東部6区ではH22地価公示では三宮中心部で地元有力資本、広域展開企業等による取引は散見されたが、小売商況・オフィス需要が引き続き低迷する等全般的に低調なことを受け下落が拡大した。H23地価公示では東部6区平均△2.3%、中央区では△2.4%(前年△4.8%)と下落幅が縮小。                  中心商業地の高額取引はH22春以降見受けられない。                  好材料としては、三宮駅東側の「旭通4丁目地区再開発」、JR線まや駅の新設計画(2016年春開業)有。                  神戸市西部3区においても△2.1%～△4.5%と下落幅が縮小。</p>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>                  芦屋市(前年△6.0%→本年△2.2%) 大きな変動要因が認められないが、住宅地の回復に支えられ下落幅が縮小。                  西宮市(前年△5.8%→本年△3.5%) 前年と同様の傾向が認められるが、住宅地の回復に支えられ下落幅が縮小。                  明石市(前年△5.5%→本年△3.8%) 依然として高額な取引は見られないが、需要は全体的に回復傾向にあり、下落幅が縮小。                  姫路市(前年△2.4%→本年△1.9%) 商店街の活性化事業の効果で空き店舗が減少している事等により下落幅が縮小。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>                  芦屋5-1(船戸町)は、商業の繁华性はさほどないが、周囲は芦屋でもトップクラスの住宅地である為、下落幅が横這いとなっている。(△6.4%→±0%)                  西宮市ではH20.11 大規模小売店舗として阪急西宮ガーデンズ(店舗面積23,400㎡、店舗数268)がオープン後、周辺商業地への影響が大きい。                  今後、大阪駅周辺の百貨店、大阪駅の北ヤード開発、神戸市内の百貨店等への影響も大きく、神戸ハーバーランドの老舗百貨店は撤退の可能性有。                  明石市ではJR明石駅南の再開発の整備区域が2.2haに拡大され、事業が具体化している。</p>

工業 業 地	①県全体の地価動向と要因 一昨年秋以降の景気後退を背景に、立地件数は減少傾向にあるが、内需中心の食料品製造業の立地は堅調。特に丹波地域の立地件数(1件→4件)が増加するなど、増加する地域もあり、全体立地件数も平成21年下期から下げ止まりつつある。一方都市部においては既存の製造業が撤退。 県平均は対前年△4.5%→本年△2.8%と下落幅が縮小した。
	②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 尼崎市(前年△5.7%→本年△3.5%) 立地条件に優れ、研究機関の集積もあることから、再生の機運も出てきており、下落幅が縮小。 加古川市(前年△2.5%→本年△3.0%) 需要の堅調さを背景に需要があったが、円高等により需要は低調に推移し、下落傾向。 姫路市(前年△2.4%→本年△1.8%) 優遇制度等を設けたことによる企業誘致の効果もあり、下落幅が縮小。

## 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 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.5	-2.0	2	53	767	822
神戸市東灘区	-5.3	-0.8	0	7	23	30
西宮市	-5.9	-1.7	0	8	84	92
姫路市	-1.8	-1.7	0	0	72	72
芦屋市	-5.7	-0.6	2	3	14	19
尼崎市	-6.0	-2.1	0	0	54	54

### (2)商業地

市町村名	H 22 変動率	H 23 変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-5.5	-3.2	0	1	189	190
神戸市中央区	-10.0	-2.4	0	0	21	21
姫路市	-2.4	-1.9	0	0	26	26
西宮市	-5.8	-3.5	0	0	14	14
尼崎市	-5.7	-3.6	0	0	14	14
明石市	-5.5	-3.8	0	0	11	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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東灘-6	神戸市東灘区岡本2丁目	445,000	0.0 ( -6.3 )	東灘区高位住宅地、需要は底堅く安定的に推移。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目	3,000,000	-1.6 ( -9.0 )	商況は不活発とはいえないが、需要・供給ともに停滞気味。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 芦屋-11	芦屋市船戸町	391,000	0.8 ( -5.8 )	芦屋市内でも一等の高級地であり、需要層も様子見状態から抜け出し、購入意欲が高まっている。
	商業地 芦屋5-1	芦屋市船戸町	393,000	0.0 ( -6.4 )	背後の地価水準の高い住宅地が控えており、住宅地の需要が下落を支えている。
下落率1位	住宅地 淡路-2	淡路市岩屋	64,000	-8.2 ( -8.0 )	需要者が地元の人に限られ、人口減少、高齢化の進行により、需要が弱い。
	商業地 淡路5-1	淡路市岩屋	80,000	-8.0 ( -7.4 )	人口減少、高齢化、フェリーの休止により商況の衰退が著しい。

### ●神戸市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東灘-6	神戸市東灘区岡本2丁目	445,000	0.0 ( -6.3 )	東灘区高位住宅地、需要は底堅く安定的に推移。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目	3,000,000	-1.6 ( -9.0 )	商況は不活発とはいえないが、需要・供給ともに停滞気味。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東灘-2	神戸市東灘区御影郡家2丁目	391,000	0.0 ( -5.8 )	東灘区高位住宅地、需要は底堅く安定的に推移。
	商業地 神戸中央5-2	神戸市中央区御幸通5丁目	523,000	-0.4 ( -4.5 )	3年後の阪神三宮駅東口開設が予定されており、横這いで推移。



# 奈良県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b> 3年連続の下落となったが、下落幅は縮小している。一部地域で下落率が拡大する等地域間格差の拡大も見られる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3年連続で下落(△2.9%)となったが、下落率は昨年(△4.5%)より縮小した。利便性の劣る住宅地、財政悪化が懸念される市町村が多い県南部地域の下落率が大きく、五條市については昨年より下落率がやや拡大した(△4.8%→△5.0%)。県北部・中部地域はほぼ全域で下落率が縮小した。</li> <li>・下落率が大きい市町村は、1位五條市(△5.0%)、2位平群町(△4.3%)、3位上牧町(△4.1%)であり、一方、下落率の小さい市町村は、1位橿原市(△2.0%)、2位王寺町(△2.2%)、3位香芝市・大和郡山市(△2.3%)となっている。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b> ・県庁所在地である奈良市の住宅地の平均変動率は△2.9%(前年△4.8%)である。利便性の劣る物件、一般的経済的要因から規模が大きく総額が嵩む物件の下落率が大きい。総額が嵩んでも富裕層から人気のある著名な住宅地(学園北等)にあってはほぼ下げ止まりの状況にある。</p>
宅	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b> ・奈良市以外の主要都市では、生駒市が△3%(前年△4.8%)、橿原市が△2.0%(前年△4.1%)の下落率を示している。両市はいずれも大阪都心部へのアクセスが良好な県北和、中和を代表する都市である。駅周辺利便施設の充実度が増している新興住宅地、元来から著名な住宅地を中心に下落率の縮小傾向が認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県内に上昇地点はないが、昨年0であった横這い地点が6地点に増加した。生駒市は生駒-21の1地点で新駅周辺に利便施設が増加している新興住宅地、橿原市は橿原-11の1地点で近鉄橿原神宮前駅近接の著名な住宅地、大和高田市は大和高田-3の1地点でJR高田駅近接の利便性良好な住宅地、香芝市は香芝-13の1地点で近鉄五位堂駅近接の住環境も良い住宅地である。一方、五條市住宅地は県下唯一昨年より下落率が大きくなった(△4.8%→△5.0%)が、これは大阪都心部への接近性劣位による需要不足、供給過剰が主要因であり、県内における地域間格差が拡大している。</li> </ul>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b> ・奈良-16(鳥見町)は比較的利便性、住環境とも良好な住宅地だが、規模大で総額大のため買い控え傾向が強まり高い下落率(△5.6%)となった。 ・大規模商業施設に近接の奈良-13、奈良-31が横這い。同店舗の周辺地域への影響は年々高まっており、地価にも影響を与えている。 ・奈良市は横這いが2地点ある一方、下落1、2位も奈良市内の住宅地となった。同じ奈良市内でも地域間格差の拡大、個別要因による選別化が進んでいる。 ・五條市は宅地供給過多、需要不足から県下唯一昨年より下落率拡大となった(△4.8%→△5.0%)。平群町も同じ理由で下落しており、両市町が県下1、2位の下落となった。</p> <p><b>⑤その他の地価動向と要因</b> ・人口動態については、平成22年10月時点の県の市町村別推計人口によると、人口増の市町村は、香芝市(+1.0%、県下最大)、王寺町、葛城市、生駒市、田原本町で、村部を除き世帯分離の傾向が認められる。その他主要都市では、奈良市が△0.1%、橿原市が△0.0%、奈良県全体では前年比△0.3%である。</p> <p>・マンションの販売動向については、平成19年後半頃から買い控えの傾向が強くなりつつあり、マンションでは実質的値引きもみられるようである。但し、平成22年10月に街開きを行ったあやめ池住宅地はマンション、戸建ともに販売状況は好調であり、地域的、個別的要因での選別化が進行している。</p>
商 業 地	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b> 3年連続の下落となったが、マイナス幅は縮小している。地域間格差の拡大、個別要因による選別化が続いている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3年連続で下落(△3.4%)となったが、下落率は昨年(△4.6%)より縮小した。県南部地域の衰退傾向にある駅前商店街、駅前商業地の下落率が依然として大きく、中でも大和高田市は下落率が拡大した(△4.9%→△5.4%)。一方、横ばいが3地点(いずれも奈良市)となり、そのうち2地点は近鉄奈良駅周辺商業地である。</li> <li>・下落率の大きい市町は、1位五條市(△5.6%)、2位大和高田市・三郷町・大淀町(△5.4%)となっており、一方、下落率の小さい市町は、香芝市(△1.6%)、奈良市(△1.9%)、橿原市(△2.7%)である。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b> 奈良市の地価上昇、下落の要因 県庁所在地である奈良市商業地の平均変動率は△1.9%であり、昨年(△3.8%)より大幅に縮小した。特に、近鉄奈良駅周辺の下落率縮小が顕著であり、これは近鉄・阪神相互乗り入れ、歴史ブーム、遷都1300年祭等により観光客が増加し、1・2階店舗を中心に繁華性の回復が認められることが主要因と考えられる。</p>

商 業 地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・その他主要都市では、生駒市△3.1%、橿原市△2.7%、大和高田市△5.4%、五條市△5.6%の下落となっており、<u>県南部地域の主要都市の下落率が大きい。県南部商業地商店街は、有効な活性化策を打ち出せず郊外店舗に客足を奪われる傾向にあるのに対し、県北部商業地商店街は、周辺に多くの歴史遺産を抱え、近鉄・阪神相互乗り入れ、歴史ブーム、1300年祭等によって集客できたことが下落率の差になって現れたと考えられる。但し、2011年には遷都1300年祭のような大きなイベントはなく、如何にしてリピーターを獲得できるかが課題になると思われる。</u></p> <p>・商業地の下落率トップ(△7.3%)である大和高田5-1は、2010年6月末に近隣の核店舗である大型商業施設が閉店、通行量が片塩地区で昨年比約2割程度減少しており、現在も後継店舗は決まっていない。奈良市内の横ばい地点である奈良5-1、5-8は近鉄奈良駅周辺の商業地で理由は既述の通り。奈良5-6は学園前駅近接の稀少性を有する商業地であり、地価下落による相対的割安感、背後の優良住宅地の需要回復もあって横ばいに転じたと思われる。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・奈良5-8は官民挙げての地域活性化策、歴史ブーム等の要因でここ数年、通行量が増加傾向、空き店舗も減少し地価は横這いとなった。</p> <p>・大和高田5-1はH22.6月に地域の核店舗の閉店で周辺通行量が減少し、県下最大の下落地点(△7.3%)となった。</p> <p>・五條市は駅前商店街が衰退傾向にあるのに加えて、京奈和五條道路開通以来、国道24号の車通通行量が減少したため、県下市町村で最大の下落(△5.6%)となった。</p>
工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・引き続き下落しているが、マイナス幅は縮小している。</p> <p>・引き続き下落している。これは国内経済要因、海外景気の下ぶれ懸念、急激な円高進行等が主要因と推定される。但し、政府の経済対策等により、リーマンショック後の急激な落ち込みからは脱しており、下落率は縮小している。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <p>・生駒7-1の存する北田原工業団地は昨年全用途下落率トップ(△10.2%)であったが、政府の経済対策等により最悪期は脱した模様(△6.1%)。大和郡山9-1の存する昭和工業団地は大規模工業地に選定替えしたが、団地内の需要は低調で新工場建設等もほとんどなく、昨年(△7.6%)に近い下落と考えられる。五條市テクノパーク奈良は、地価が低く相対的割安感から下落率は緩やかと推定される。</p>

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 2.9	0	6	272	278
奈良市	△ 4.8	△ 2.9	0	2	58	60
生駒市	△ 4.8	△ 3.0	0	1	25	26
大和郡山市	△ 4.7	△ 2.3	0	0	12	12
天理市	△ 5.1	△ 2.9	0	0	11	11
橿原市	△ 4.1	△ 2.0	0	1	17	18
桜井市	△ 5.8	△ 2.4	0	0	10	10
宇陀市	△ 4.0	△ 2.7	0	0	11	11
大和高田市	△ 4.3	△ 3.0	0	1	9	10
香芝市	△ 3.2	△ 2.3	0	1	17	18
葛城市	△ 4.1	△ 2.9	0	0	5	5
御所市	△ 4.5	△ 4.0	0	0	5	5
五條市	△ 4.8	△ 5.0	0	0	7	7
平群町	△ 5.7	△ 4.3	0	0	7	7
三郷町	△ 5.3	△ 2.9	0	0	6	6
斑鳩町	△ 4.4	△ 2.6	0	0	7	7
田原本町	△ 4.9	△ 2.5	0	0	6	6
上牧町	△ 4.9	△ 4.1	0	0	7	7
王寺町	△ 3.0	△ 2.2	0	0	7	7
広陵町	△ 3.6	△ 2.7	0	0	7	7
河合町	△ 3.7	△ 3.3	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.6	△ 3.4	0	3	52	55
奈良市	△ 3.8	△ 1.9	0	3	8	11
生駒市	△ 3.7	△ 3.1	0	0	3	3
大和郡山市	△ 4.2	△ 3.2	0	0	5	5
天理市	△ 5.7	△ 4.0	0	0	3	3
橿原市	△ 5.1	△ 2.7	0	0	8	8
桜井市	△ 6.3	△ 3.8	0	0	4	4
宇陀市	△ 4.7	△ 3.1	0	0	1	1
大和高田市	△ 4.9	△ 5.4	0	0	4	4
香芝市	△ 2.9	△ 1.6	0	0	2	2
五條市	△ 5.7	△ 5.6	0	0	3	3
三郷町	△ 6.7	△ 5.4	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	205,000	△ 0.5 (△4.2)	駅接近性に優れる品等、住環境良好な著名な住宅地域である。画地規模が大きく一時買い控えられていたが、富裕層からの根強い人気に支えられ需要は回復傾向にある。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	540,000	0.0 (△3.6)	阪神・近鉄相互乗り入れ、歴史ブーム、平城遷都1300年祭等により観光客増加。事務所需要に若干の弱さが見られるものの、1・2階部分を中心に需要の高まりが見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-13外5地点	(奈良-13) 奈良市右京4丁目13番25	122,000	0.0 (△2.4)	駅接近性に優れ、一部事務所、店舗利用も混在する平城NT内の住宅地。数年前に大型商業施設オープン以降利便性がさらに向上、需要の高まりが見られる。
	商業地 奈良5-6外2地点	(奈良5-6) 奈良市学園北2丁目1017番60	400,000	0.0 (△3.4)	面的広がりには欠けるが、優良住宅地を背後地に擁し、塾・文化教室等の需要も見込まれる稀少性の高い商業地。背後地の需要回復、地価下落による相対的割安感から需要の高まりが見られる。(学園前駅の乗降客数は県内近鉄駅でトップクラス)
下落率1位	住宅地 奈良-34	奈良市南永井町411番11	67,000	△ 5.6 (△6.6)	奈良市中心部からやや遠隔に位置し、利便性の劣る住宅地。周辺は行き止まり路も見られ、画地の整然性にもやや欠ける住宅団地内に存し、選別化の進む住宅市場において、買い手控えられ傾向にある。
	商業地 大和高田5-1	大和高田市片塩町303番16	152,000	△ 7.3 (△5.7)	近鉄高田市駅前商店街内の商業地。平成22年6月末に地域の核店舗が閉店。この影響を受けて片塩地区の通行量が約22%減少し、店舗収益性への影響は甚大である。後継店舗は未だ決まっていない。

●奈良市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	205,000	△ 0.5 (△4.2)	駅接近性に優れる品等、住環境良好な著名な住宅地域である。画地規模が大きく一時買い控えられていたが、富裕層からの根強い人気に支えられ需要は回復傾向にある。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	540,000	0.0 (△3.6)	阪神・近鉄相互乗り入れ、歴史ブーム、平城遷都1300年祭等により観光客増加。事務所需要に若干の弱さが見られるものの、1・2階部分を中心に需要の高まりが見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-13外1地点	(奈良-13) 奈良市右京4丁目13番25	122,000	0.0 (△2.4)	駅接近性に優れ、一部事務所、店舗利用も混在する平城NT内の住宅地。数年前に大型商業施設オープン以降利便性がさらに向上、需要の高まりが見られる。
	商業地 奈良5-8外2地点	(奈良5-8) 奈良市餅飯殿町24番2	175,000	0.0 (△2.8)	餅飯殿商店街内の商業地。阪神・近鉄相互乗り入れ、歴史ブーム、平城遷都1300年祭等により観光客増加。通行量もここ数年増加傾向にあり、かつて散見された空き店舗も現在はほとんどなく、需要の高まりが見られる。

# 広島県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県平均は、20年連続で下落基調で推移しているなかで、H20年以降、対前年でH20△1.7%→H21△2.5%→H22△3.6%と下落拡大傾向を強めているが、H23は、△3.4%とわずかに縮減している。</li> <li>H20後半のリーマンショック以降の景気後退に伴い、不動産市況が悪化しているなかで、広島市を始めとする4市2町で下落幅縮小、三原市、尾道市を始めとする8市3町で拡大、その他福山市等の2市1町で昨年同様となっている。</li> </ul>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広島市(△3.1%→△2.5%):広島市域においては、地価下落と根強い需要に支えられ、都心周辺部(中区)で△3.9%→△1.6%と大幅に下落率が縮小したほか、縁辺部(南区,西区,東区)においても△3%前後から△1.5~2.5%へと縮小傾向を示している。 新市域(安佐南・安佐北・安芸・佐伯区)においても大型商業施設の出店により利便性を高めている安佐南区で△2.8%→△2.1%と下落幅の縮小が顕著であるほか、他の3区においても△3%強から△3%弱へとわずかに縮小を示している。 (安佐南区横ばい2地点)</li> <li>広島都市圏におけるマンションの供給は減少傾向にあり、在庫調整が進んでいることからマンション分譲は活発化しつつあり、用地取得の動きが見られる。</li> </ul>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福山市 (△2.9%→△2.9%):<u>マンション・ミニ開発等の売行き不振及び郊外域での供給過剰感から同様の下落。</u></li> <li>呉市 (△6.5%→△6.4%):<u>景気低迷,人口流出により、都心周辺,丘陵地住宅団地群のほか、島嶼部で下落。</u></li> <li>東広島市(△4.3%→△4.4%):<u>値頃感のある都心周辺では一部縮小、利便性の劣る郊外域・合併町では下落拡大。</u></li> <li>尾道市 (△3.5%→△3.8%):<u>景気低迷,市街地周辺の供給過剰感及び合併町での人口・需要減により下落拡大。</u></li> <li>廿日市市(△5.2%→△4.8%):<u>都心周辺で一部縮減、住宅団地及び合併町(佐伯・宮島町)において下落拡大。</u></li> <li>三原市 (△3.9%→△4.2%):<u>都心周辺での割高感による需要減及び郊外域での供給過剰感により下落拡大。</u></li> </ul>
商	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県平均は、20年連続で下落基調で推移しているなかで、H20年以降、対前年でH20△0.5%→H21△2.7%→H22△4.7%と下落拡大傾向を強めているが、H23は、△4.2%と縮減傾向を示している。</li> <li>デフレの進行や大型店の進出に伴う商業地の分散化のなかで、広島市,呉市を初めとする7市2町で下落幅が縮小し、竹原市,尾道市,江田島市を始めとする7市2町で下落拡大,1市1町で昨年同様の下落を示している。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広島市(△4.3%→△3.5%):広島市域においては、先行き不透明感から依然下落基調にはあるが、地価下落が続くなか、利便性の高い都心周辺部(中区)では△5.3%→△3.8%と下落率が縮小しているほか、縁辺部(南区,西区,東区)においても下落幅は、横ばいから若干の縮小傾向を示している。</li> <li>新市域においては、割安感のある安芸区で縮減、逆に割高感のある佐伯区で拡大したほか、安佐南・安佐北区では昨年と同程度の下落となっている。</li> <li>広島都心部における空室率(平均)は14%台に拡大、平均賃料は横這いから微減傾向で推移している。</li> </ul>
業地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福山市 (△3.8%→△3.6%):<u>郊外大型店の進出により駅前空洞化,郊外の既存商店街では下落基調。</u></li> <li>呉市 (△7.3%→△6.3%):<u>都心周辺やや縮小、旧来型の商店街及び島嶼部においては下落拡大。</u></li> <li>東広島市(△4.0%→△3.8%):<u>西条地区周辺幹線沿いでは下落幅縮小、合併町では下落やや拡大。</u></li> <li>尾道市 (△4.2%→△4.8%):<u>旧来型の商店街及び合併後の島嶼部を含む郊外域では依然として下落基調。</u></li> <li>廿日市市(△6.4%→△5.3%):<u>幹線沿い及び旧来型の商店街で下落基調。被合併町では値頃感から一部縮小。</u></li> <li>三原市 (△4.7%→△4.8%):<u>商業地の分散化が顕著で、駅前空洞化,郊外域の既存商業地においては下落基調。</u></li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東広島市では、幹線道路(国道486号,国道375号,同バイパス)沿いへの大型店の進出が顕著。</li> <li>呉市においては、都心周辺にある小学校を統合し、跡地をマンション、スーパー用地として処分。</li> </ul>

工業地等	<b>①県全体の地価動向と要因</b> ・県平均は、19年連続で下落基調で推移しているなかで、H20年以降、対前年でH20△0.4%→H21△1.2%→H22△2.9%と下落拡大傾向を強めているが、H23は、△2.7%とやや縮減している。 ・海外経済・為替動向等により企業の設備投資が慎重ななかで、広島市、大竹市で下落が縮小し、東広島市で±0%から下落に転じたほかは、概ね前年と同様の下落となっている。
	<b>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</b> ・広島市（△3.6%→△2.9%）：設備投資意欲の減退により下落基調。住宅系への転換可能性から一部縮小。 ・呉市（△3.0%→△3.3%）：内需・輸出の減速傾向、設備投資意欲の減退のなかで昨年並みの下落。 ・大竹市（△3.2%→△2.3%）：レジャー用品の需要回復に伴う大手化学メーカーの工場建設等により、下落幅縮小。 ・東広島市（±0%→△1.1%）：産業団地の拡張等、需要は比較的堅調。ただし、設備投資姿勢はやや慎重に。 ・福山市（△2.0%→△2.4%）：設備投資意欲の減退から昨年同様の下落基調。臨海部で一部拡大傾向。 ・尾道市（△4.4%→△4.2%）：円高傾向のなかで、企業活動の停滞や造船受注残の減少等により昨年同様の下落。

## 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	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.6	△3.4	0	2	406	408
広島市	△3.1	△2.5	0	2	182	184
福山市	△2.9	△2.9	0	0	66	66
呉市	△6.5	△6.4	0	0	30	30
東広島市	△4.3	△4.4	0	0	21	21
尾道市	△3.5	△3.8	0	0	21	21

### (2)商業地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.7	△4.2	0	0	142	142
広島市	△4.3	△3.5	0	0	62	62
福山市	△3.8	△3.6	0	0	22	22
呉市	△7.3	△6.3	0	0	15	15
東広島市	△4.0	△3.8	0	0	7	7
廿日市市	△6.4	△5.3	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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-2	中区白島九軒町13番11	276,000	-1.1 (-3.8)	ブランド力のある都心周辺住宅地で、周辺への新駅設置計画等もあり根強い需要に支えられて地価は下げ止まり傾向にある。
	商業地 広島中5-1	中区八丁堀15番6外	2,000,000	-6.1 (選定替)	大型ビルのテナント誘致は一段落したものの空室率は依然として高水準にあり、不動産需要の回復が緩慢ななかで地価は下落基調にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南-29	安佐南区山本2丁目10番5	149,000	0.0 (-0.7)	区画整理済みの住宅地域にあり、近隣への大型商業施設の出店による生活利便性の向上に伴い不動産需要も増加傾向にある。
	商業地 東広島5-4	東広島市西条町寺家字有吉5477番2	91,000	-0.5 (-1.9)	西条地区西方の国道486号沿いにあり、沿道立地型小売店舗の出店が顕著であるほか、区画整理や新駅(寺家駅)設置の計画もあり、地価は下落縮減の動きを示している。
下落率1位	住宅地 呉-7	呉市吉浦本町3丁目109番2	52,500	-11.0 (-9.1)	呉市郊外の既存住宅地で、幅員が狭く、車の進入も困難であるなど、利便性に劣ることから、需要の減退が著しい。
	商業地 江田島5-1	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	100,000	-11.5 (-10.3)	高齢化・過疎化が進み、地域経済が低迷しており、経営基盤が弱く競争力のない地元商店では、大型店との競合等により経営環境は一段と悪化しており、商業地としての需要は極めて弱い状況にある。

#### ●広島市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-2	中区白島九軒町13番11	276,000	-1.1 (-3.8)	ブランド力のある都心周辺住宅地で、周辺への新駅設置計画等もあり根強い需要に支えられて地価は下げ止まり傾向にある。
	商業地 広島中5-1	中区八丁堀15番6外	2,000,000	-6.1 (選定替)	大型ビルのテナント誘致は一段落したものの空室率は依然として高水準にあり、不動産需要の回復が緩慢ななかで地価は下落基調にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南-29	安佐南区山本2丁目10番5	149,000	0.0 (-0.7)	区画整理済みの住宅地域にあり、近隣への大型商業施設の出店による生活利便性の向上に伴い不動産需要も増加傾向にある。
	商業地 安佐南5-1	安佐南区西原5丁目384番5外	164,000	-1.2 (-2.4)	広島市郊外の国道183号沿いの商業地で、周辺においては、新規店舗の出店や物件取得の動きが見られるなど、需要回復の動向が窺える。

# 福岡県

※変動率の( )は、前回公示の変動率。

## 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          県平均は、15年連続の下落であるが、H22△3.4%→H23△2.6%と下落幅が縮小し、ほぼ全ての市町村において下落幅が縮小している。</p> <p>都心部を中心に、戸建住宅、マンションの需要が徐々に回復傾向にあり、フラット35S、住宅版エコポイント活用の住宅政策の効果がみられる。</p>
宅	<p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          変動率 福岡市 △1.9%(前年△3.3%)          市中心部及びその隣接区において、戸建住宅、マンションの需要が徐々に回復傾向にある。(中央区横ばい1地点、西区横ばい2地点、城南区横ばい1地点、早良区横ばい2地点)</p> <p>マンションの売れ行きは福岡市早良区西新エリアで良好。完成在庫は大幅に減少し、不動産会社は仕込みの段階で優良なマンション素地は高値で売買されている。また、総額に割安感のある新築の戸建住宅はよく売れており、古家付の中古住宅と中古マンションも引き続きよく売れている。金利が安いので家賃を支払うより住宅ローンを支払う方が得であり住宅ローンはフラット35Sがよく売れた。購入後にリフォームを行って住宅版エコポイントを取得する傾向も強い。</p>
地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b>          変動率 北九州市 △3.2%(前年△3.8%)、久留米市 △2.8%(前年△3.3%)、筑紫野市 △0.9%(前年△1.6%)、春日市 △0.9%(前年△1.3%)</p> <p>北九州市は、都心回帰の中でも都心部ではやや供給過剰傾向にあり、街路条件、利便性が劣る地域では一層の需要減退が認められ、引き続き下落傾向にある。</p> <p>久留米市は、市内は総じて下落幅縮小の兆しを見せつつあるものの、旧郡部や郊外においては人口減少も相まって下落幅が昨年並み又は拡大の傾向を示している。JR久留米駅、西鉄久留米駅、西鉄花畑駅を中心にマンション供給が活発化していたが、全体的に需要は弱い。九州新幹線の全線開業に向けてJR久留米駅周辺の整備が進行中であり、再開発に伴う35階建て分譲マンションは好調により完売した。</p> <p>筑紫野市は、福岡市のベッドタウンとして人口・世帯数も微増傾向が続いており、多数の大型住宅団地が存し、価格競争が周辺に波及し下落を続けてきたところであるが、値頃感から下落幅は緩やかに推移しており、駅に近く交通利便性の高い地域においては下げ止まり感が見受けられる。(横ばい2地点)</p> <p>春日市は、福岡市に隣接するベッドタウンであり、人口・世帯数も微増傾向が続いている。駅に近く交通利便性が高い地域では需要は堅調である。(横ばい1地点)</p>
商	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b>          県平均は、H20年に16年ぶりに+1.4%となったが、H21△6.3%→H22△7.0%→H23△4.4%と下落基調が続いており、ほぼ全ての市町村で下落幅が縮小している。中でもH23年3月の九州新幹線全線開業による経済活性化の期待感により福岡市で上昇6地点、横ばい4地点が見られた。</p> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b>          変動率 福岡市 △3.9%(前年△10.1%)</p> <p>商業中心地で、高度商業施設が集積する天神地区(中央区)ではH22年3月に福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、△12.7%→△5.2%と大幅に下落率が縮小し、需要回復の動きが見られる。(横ばい1地点)</p> <p>博多地区はオフィス街であるが、H23年3月の九州新幹線全線開業に伴い、新博多駅ビルが開業し新たな商業施設が誕生することとなり、ビジネスホテルの建設等開発の動きもあり、駅周辺の発展の期待感は大きく、△13.9%→△2.6%と大幅に下落率が縮小している。(上昇5地点、横ばい2地点)</p> <p>オフィスビルは、H20、21年の大型供給と景気低迷の影響により平均空室率が15%台半ばであったが、H22年は新規供給量の減少、オフィス縮小の勢いが弱まったため、需給調整が進み、14%台後半に低下した。また、テナント誘致競争の激化により、平均賃料は微減傾向で推移している。</p> <p>投資資金の流入について、①金融商品と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及び②リートの外部成長へ向けた環境が整ってきたことから、福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。外資の動きはないが、リートと地場事業会社の投資意欲が高まっている。</p>
地	<p>アジア地域からの外国人入国者が多く、近年は韓国、中国からの観光客が増加傾向にある。中国からの豪華客船はH22年は前年の3倍近い61回寄港、H23年は55回寄港を予定している。経済効果は30億円弱と言われ、H22年の福岡市内の百貨店の売上高は年間約1,710億円であることから2%近い押し上げ効果がある。</p> <p>福岡市早良区は、旧国道202号沿線上にある地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の地域では、マンション素地取得需要が回復傾向にある。(上昇1地点、横ばい1地点)</p>

商業地	<p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <p>変動率 北九州市 △4.1%(前年△4.8%)、久留米市 △6.0%(前年△7.5%)、 北九州市は、景気後退による先行き不透明感から依然として下落基調にあるが、下げ止まり・底打ち感も見られる都市部(小倉北区)では△6.0%→△4.8%と下落率が縮小しているほか、全ての区において下落率がわずかに縮小している。小倉駅北口においては、小倉記念病院のH22.12.27移転開業のほか、(仮称)北九州漫画ミュージアム(H24.4開館予定)、サッカーJ2の本拠地スタジアムの建設(H27年度完成予定)等の事業が進行しており、今後、集客増、南口との回遊性の高まり等都心部の活性化が期待されるところである。</p> <p>久留米市は、商業需要全般が停滞傾向にあり、中心市街地では地価を下支えしていたマンション素地需要が、販売不振に伴い素地価格水準が一段低い水準に低下したため、依然として底値が見えず地価下落が続いている。西鉄久留米駅から六つ門地区間のアーケード街の空店舗率は、やや改善傾向にあり、大規模ショッピングセンター(くるめりあ六つ門)の開業、新世界地区では再開発の進展等、中心市街地活性化の要因も見られる。</p>
	<p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <p>一般的に景気減速による企業収益の悪化、設備投資意欲の減退から昨年同様の下落基調にあるが、景気の回復期待から、下落率は縮小している。</p> <p>福岡県は自動車産業の集積地であり、急激な円高進行や生産拠点の海外シフト等、厳しい情勢にあり、工業用地の需要はやや停滞しており、地価は下落傾向である。</p> <p><b>②用途別変動率</b></p> <p>準工地域 △3.5% 前年△4.5% 工業地域 △3.0% 前年△3.8%</p>
工業地等	

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1)住宅地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.4	△ 2.6	0	9	583	592
福岡市	△ 3.3	△ 1.9	0	6	178	184
北九州市	△ 3.8	△ 3.2	0	0	128	128
久留米市	△ 3.3	△ 2.8	0	0	34	34
大牟田市	△ 5.0	△ 3.8	0	0	22	22
筑紫野市	△ 1.6	△ 0.9	0	2	9	11
春日市	△ 1.3	△ 0.9	0	1	12	13

### (2)商業地

市町村名	H22変動率	H23変動率	H 23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.0	△ 4.4	6	4	198	208
福岡市	△ 10.1	△ 3.9	6	4	58	68
北九州市	△ 4.8	△ 4.1	0	0	59	59
久留米市	△ 7.5	△ 6.0	0	0	13	13
大牟田市	△ 6.9	△ 4.9	0	0	8	8



### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目	494,000	0.0 (△7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	0.0 (△16.2)	福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、需要回復の動きが見られる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目	494,000	0.0 (△7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目	2,190,000	2.3 (△16.4)	九州新幹線全線開業及びJR博多駅のリニューアルによる経済効果が見込まれ、駅周辺の新築オフィスビルの空室率も改善されてきており、ビジネスホテルの建設等開発の動きもあり、需要回復の傾向が伺える。
下落率1位	住宅地 大牟田-22	大牟田市大字歴木	22,700	△7.7 (△5.7)	景気の低迷に加え、人口の減少・高齢化に歯止めがかからず、住宅地の需要は弱い状況にある。
	商業地 久留米5-6	久留米市日吉町	194,000	△10.2 (△12.6)	オフィス街では、福岡市までの交通アクセスの利便性から企業の統合・撤退が進み、空室が目立ち需要が激減している状況にある。

#### ●福岡市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目	494,000	0.0 (△7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	0.0 (△16.2)	福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、需要回復の動きが見られる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目	494,000	0.0 (△7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、価格下落による割安感により需要が比較的堅調である。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目	2,190,000	2.3 (△16.4)	九州新幹線全線開業及びJR博多駅のリニューアルによる経済効果が見込まれ、駅周辺の新築オフィスビルの空室率も改善されてきており、ビジネスホテルの建設等開発の動きもあり、需要回復の傾向が伺える。

#### ●北九州市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生1丁目	102,000	△4.7 (△3.6)	比較的多く学校が立地しており、学校校区の評判は高く住宅地としての人気が高く、隣接区よりも価格水準が高いが、慢性的な住宅需要の低下により下落基調にある。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目	652,000	△6.7 (△6.1)	市内随一の専門店街であるが、大型店舗の郊外進出や消費不振の影響等により優位性が低下し、需要の低下が見られる。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 門司-16	北九州市門司区緑ヶ丘	56,900	△1.4 (△2.4)	住環境が良く、市都心部である小倉に隣接し利便性が良いことから、住宅需要は根強く、価格水準が底値圏まで来ている状況にある。
	商業地 門司5-4	北九州市門司区柳町2丁目	189,000	△0.5 (△1.6)	駅前の国道沿いの商業地で、近隣には郊外大型店もなく、商況が安定しており、下落幅が緩和するものと見込まれる。