

分科会等で検討した地価公示価格形成要因等の概要

平成26年地価公示

平成26年3月19日
国土交通省土地鑑定委員会

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(北海道代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①道全体の地価動向と要因 全道分では$\Delta 1.0$($\Delta 2.5$)%と平成4年以降23年連続で下落となった。下落率は4年連続で縮小。住宅着工件数をみると、全道、札幌市とも上向き傾向で北海道前年比8.8%、札幌市7.2%増加している。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因 住宅地は昨年の$\Delta 1.2$%から反転し今年は1.2%の上昇となり、リーマンショック以後初めて上昇した。上昇は20年地価公示以来6年ぶりとなる。</p> <ul style="list-style-type: none">・中央区を中心に上昇し、隣接する西区、豊平区で上昇地点が増えているほか、底値感のある手稲区や清田区の郊外部でも取引が活発となり、上昇地点は149地点と過半を超え、横這い地点も含めると9割近くとなり、下落はわずか1割強で札幌市の住宅地の地価の回復傾向が顕著に現れている。・団塊ジュニア世代の住宅の購入や富裕層の高額マンションの取得などがみられ、長年のデフレ下で買い控えに回っていた需要層が建築資材の高騰や消費増税による住宅の先高感などの理由により顕在化し、郊外部でもミニ分譲地や中古住宅が売れている。・一方、下落地点は北区、東区、南区の気象条件や交通条件の劣る郊外部及び市街化調整区域の住宅地で日用品店舗が閉鎖するなど高齢化が進む北丘珠の住宅地が$\Delta 7.9$%と道内でも2番目の下落地点となっており、札幌市内でも需要が見られない地域においては高い下落率を示している。・戸建住宅の最高価格地は213,000円、6.5%の上昇、マンション用地の最高価格地は人気の高い円山地区に設定した札幌中央-23の248,000円でいずれも高い上昇を示している地域である。(マンション用地の最高価格地は、新規地点なので変動率は、示されない。)・札幌市及び全道の上昇率の最高地点は旺盛なマンション需要を背景に上昇した札幌中央-21のマンション用地で8.3%の上昇を示した。
宅	<p>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、上昇地点は旭川市の2地点や小樽市、根室市、倶知安町のリゾート系の住宅地で各1地点、計5地点しかないが、道内の主要都市では横這いの地点は、増加しており、地価の回復傾向が鮮明になってきている。一方で、過疎化が進む地方の都市や町村部では、経済の波及効果も見られず、引き続き下落を示している。全体としては下落幅は、縮小している。</p> <ul style="list-style-type: none">・旭川市$\Delta 1.2$($\Delta 2.8$)%: 中古物件、更地取引、建築着工戸数とも前年を上回り、氷点橋に続き、クリスタル橋の開通により更に利便性が向上した神楽の2地点が上昇しているほか、郊外の標準的な住宅地でも横這い地点が30地点(昨年4地点)と大幅に増加し、回復傾向が認められる。一方で交通条件の劣る遠隔地や高台地で高い下落率を示し、高砂台が道内住宅地の最大の下落となっている。市内人気地区や利便性、住環境良好な地域で、下げ止まりが見られる。一方、郊外部は、下落幅が大きく、昨年と同程度の下落。・函館市$\Delta 2.1$($\Delta 3.5$)%: 上昇、横這い地点はないが、価格上位で市電利用可能な利便性の高い地域等では、長年の下落により値頃感が出てきたこともあり、下落率がやや縮小した。一方郊外部では昨年と同程度の下落。・小樽市$\Delta 2.3$($\Delta 4.0$)%: 人気の高い新光地区で1.8%上昇、中心部に近い住宅地、望洋台、札幌隣接地区で下落幅は縮小。傾斜地域や余市よりの地域でも下落の縮小が見られ、1.7%下落幅は改善した。・釧路市$\Delta 1.4$($\Delta 4.2$)%: 全体として下落幅が縮小しており、特に利便性の優る住宅地の需要は、堅調で、横這い地点は、昨年見られなかったが11地点に増加し、2.8%下落幅は改善した。・帯広市$\Delta 0.4$($\Delta 2.1$)%: 利便性の高い住宅地で横這いの地点が18地点(昨年5地点)に増加し、下落地点の下落幅も縮小し、3%未満の地点が多く下落幅も平均$\Delta 0.4$%とほぼ下げ止まり傾向にある。ただし、郊外部は供給が多くやや下落している。・苫小牧市$\Delta 2.0$($\Delta 2.4$)%: 東部地区を中心に横這いが6地点(昨年1地点)下げ幅の大きかった西部地区でも総額が低くなり需要が堅調に推移しているため全体として下落率が縮小している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・高齢化の進展、地域の金融機関の閉鎖等により、伊達市有珠地区で$\Delta 7.6 \sim 7.8$%の高い下落。・人口減少が進んでいる白老町の郊外部で海岸に近い住宅地が$\Delta 6.4 \sim 7.7$%の高い下落。・留萌市や羽幌町、増毛町等、地域経済の疲弊が著しい留萌管内では依然として下落率が大きい、下落幅は縮小。 <p>留萌市$\Delta 6.3$($\Delta 9.5$)% 羽幌町$\Delta 5.4$($\Delta 9.9$)% 増毛町$\Delta 4.3$($\Delta 8.4$)%</p>

地	<p>・人口減少、高齢化により三笠市(旧産炭地域)の下落率も高く、過疎化が進む士別市でも下落幅は大きい。 三笠市△6.5(△8.6)% 士別市△6.6(△5.4)%</p> <p>・札幌市以外の上昇地点は、旭川市2地点、小樽市1地点、根室市1地点のほか、倶知安町でひらふ地区を中心に円安効果による外国人観光客の増加や外国資本によるコンドミニウムの建設等がみられ、リゾート系の住宅地の価格が上昇している。</p>
商業地	<p>全道分では△1.3(△3.2)%と平成21年以降6年連続で下落となった。下落率は4年連続で縮小。札幌市以外の市部計△2.7%(△4.2%)、町村部計△5.1%(△6.4%)といずれも下落率は縮小。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地も昨年の△1.1%から今年は1.6%となり、20年公示から6年ぶりに上昇に転じている。 ・住宅地と同様、上昇率が大きいのは中央区3.1%、西区2.8%、手稲区2.5%、豊平区1.6%。 ・西18丁目駅、円山公園駅、西28丁目駅周辺の商業地ではマンション需要が高く、容積率の高い土地が高く取引され、上昇率の高い地点が多い。 ・創成川イースト地区(中央区東1～3)では緩和型の地区計画によりマンションが増加しており、土地価格も上昇している。 ・中央区に隣接した西区二十四軒や手稲駅周辺の商業地の需要も高く、西区・手稲区では幹線道路沿いの商業集積が進んでおり上昇している。 ・高度商業地のエリアでもビル取得の動きや再開発の動きがあり、最高価格地 札幌中央5-1:3.8(0.8)%、札幌駅前商業地 札幌中央5-34:3.8(1.7)%と昨年より上昇率は高い。 ・札幌駅北口エリアでは、オフィス需要が堅調で空室率も低く、再開発ビルの計画や高層住宅の建築も進んでおり、引き続き4.4(4.0)%と3年連続で上昇した。 ・札幌市ビジネス地区の平均空室率は1%程度改善して8.68%(昨年9.62%)、募集賃料は8,155円/坪で、昨年に対し微減、ただし、駅前通では10,537円/坪と微増(平成25年12月)。 <p>③道庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の疲弊等により、水産加工や漁業等の地元産業の衰退により港町の下落率が依然として大きい下落幅は縮小。 紋別5-1 △9.5(△16.0)%、留萌5-1 △8.8(△14.9)%、網走5-1 △8.5(△12.4)% <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旭川神楽地区はクリスタル橋の開通(25年11月)や道の駅のリニューアルによる車両通行の増加があり、昨年に引き続き3.2(1.5)%上昇した。 ・江別5-2も野幌駅の高架整備事業などの影響で1.2(△1.6)%と反転した。 ・倶知安町の商業地はリゾート地区の観光客の増加が影響を及ぼし地価は安定的に推移し、横這いである。
工業地	<p>①道全体の地価動向と要因</p> <p>設備投資などの動きが見られ、札幌市などの立地条件の良い工業地で横這いの地点が増加しており、全体として下落率が縮小している。 工業地:△1.8(△3.3)%</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>室蘭市の工業地は、△1.8(△2.6)%、苫小牧市の工業地は、△2.1(△2.4)%であり、それぞれ下落幅が縮小している。それぞれ既存の企業の買い増しなどはみられるが、新規の企業の進出はほとんど見られず、需要の増加は顕著ではないが、車両製造、製紙、石油精製が比較的堅調であることが影響し、下落幅は若干縮小。 千歳市については、工業団地を値下げした影響があり、8件(昨年3件)の企業立地が見られたが、下落率は△6.8(△5.6)%とやや拡大した。</p> <p>③その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>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く、北広島市輪厚工業団地が平成25年1月より分譲を開始し、これまで3件の成約があり、交渉中も11件と多い。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旭川市の駅前地区で、JR主体の再開発ビル計画にイオンが参加し、一体開発の計画が進行している。 ・函館駅前でも和光ビルの建て替えや駅前地区のお菓子工場等の計画があり、平成28年3月の新幹線開業に向けて動きが見られる。 ・各地の工業団地などで、メガソーラーの進出が目立っているが、賃貸方式が多く、地価に与える影響は少ない。 ・新函館駅(仮称)周辺では土地区画整理事業による整備が進んでいるが、目立った動きはまだ見られていない。 	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	△2.5	△1.0	154	206	527	887
札幌市	△1.2	1.2	149	98	34	281
函館市	△3.5	△2.1	0	0	30	30
旭川市	△2.8	△1.2	2	30	31	63
室蘭市	△1.7	△1.3	0	3	17	20
伊達市	△2.0	△2.2	0	4	8	12
帯広市	△2.1	△0.4	0	18	11	29
釧路市	△4.2	△1.4	0	11	20	31
苫小牧市	△2.4	△2.0	0	6	40	46

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	△3.2	△1.3	87	49	209	345
札幌市	△1.1	1.6	85	35	20	140
函館市	△3.6	△2.3	0	1	22	23
旭川市	△3.0	△1.6	1	2	19	22
室蘭市	△2.4	△2.1	0	0	8	8
釧路市	△3.5	△1.5	0	6	7	13
帯広市	△2.5	△1.1	0	1	9	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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目2 03番10	213,000	6.5 (2.6)	利便性・居住環境は良好で、土地需要は底堅く、人気の高い住宅地域。
	住宅地 (マンション用地) 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目2 97番16	248,000	—	札幌中心部、特に円山地区のマンション需要は旺盛で、土地需要は高い。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1 番1外	2,480,000	3.8 (0.8)	南2条西3丁目の再開発など周辺の再開発事業の動きも活発で、需要は回復傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 札幌中央-21	札幌市中央区北2条西14丁目1 番1	157,000	8.3 (—)	マンション用地需要が高く、供給不足もあり、その稀少性も加味し、地価は上昇。
	商業地 札幌中央5-28	札幌市中央区南2条西19丁目2 91番67外	169,000	7.0 (1.9)	マンション用地として人気のある西18丁目駅周辺に位置し、容積率300%の地域で地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 旭川-21	旭川市高砂台3丁目221番69	8,200	△8.9 (△11.8)	北向き傾斜の高台、冬場の日照不足と日常の不便さが敬遠され、引き合いが極端に弱い。
	商業地 紋別5-1	紋別市本町5丁目19番1	19,000	△9.5 (△16.0)	国道バイパス沿道に商業中心が移行し、投資が流出、投資に見合う収益確保が困難な状況。

●札幌市について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目2 03番10	213,000	6.5 (2.6)	利便性・居住環境は良好で、土地需要は底堅く、人気の高い住宅地域。
	住宅地 (マンション用地) 札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目2 97番16	248,000	—	札幌中心部、特に円山地区のマンション需要は旺盛で、土地需要は高い。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1 番1外	2,480,000	3.8 (0.8)	南2条西3丁目の再開発など周辺の再開発事業の動きも活発で、需要は回復傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 札幌中央-21	札幌市中央区北2条西14丁目 1番1	157,000	8.3 (—)	マンション用地需要が高く、供給不足もあり、その稀少性も加味し、地価は上昇。
	商業地 札幌中央5-28	札幌市中央区南2条西19丁目 291番67外	169,000	7.0 (1.9)	マンション用地として人気のある西18丁目駅周辺に位置し、容積率300%の地域で地価は上昇傾向。

※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 26 年地価公示)

(青森県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住	<p>①県全体の地価動向。</p> <p>・青森県の平均変動率は$\Delta 4.0\%$で前年より1.5%下落幅が縮小したものの、平成13年以降14年連続の下落となった。</p> <p>②県庁所在都市の地価下落の要因。</p> <p>・県庁所在地である青森市は平均変動率$\Delta 4.4\%$($\Delta 6.2\%$)で、下落幅は縮小したものの、三市の中では最も下落幅が大きい。</p> <p>中心市街地周辺の高価格水準の住宅地は、総額が嵩むところから下落幅が大きかったものの、スーパーの出店による生活利便性の向上から下落率が縮小した地点も見られる。</p> <p>農家住宅地に対する有効需要は、農業環境の悪化により依然として減退傾向にあり、相対的に下落幅が大きい。</p> <p>その他の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ている。</p>
宅	<p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <p>・弘前市は平均変動率$\Delta 3.6\%$($\Delta 4.6\%$)。</p> <p>「弘前-5(田園1丁目)」と「弘前-14(城東中央3丁目)」が良好な利便性から底堅い需要が認められ横這いとなった。</p> <p>従来、中心市街地の高価格水準の住宅地は、総額が嵩むところから下落幅が大きかったものの、ここへきて値頃感が見られるようになり、市中心部に近いという利便性と相俟って下落率が縮小傾向にある。</p> <p>これらの動向を裏付けるように、25年9月、ファッションビル跡地に建設された15階建56戸のヒートポンプ利用のオール電化マンション「ポレスター弘前公園」は既に完売している。</p> <p>・八戸市は平均変動率$\Delta 3.4\%$($\Delta 5.5\%$)で、三市の中で最も下落幅が小さい。</p> <p>中高年層を中心に、郊外の住宅団地(旭ヶ丘・桜ヶ丘・岬台等)から、中心部周辺地域への回帰傾向が認められることもあり、中心市街地周辺の高価格水準の住宅地の下落率が縮小傾向にある。</p>
地	<p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。</p> <p>・弘前市の「弘前-5」と「弘前-14」が横這いとなった。</p> <p>・「七戸-1」は、イオン七戸ショッピングセンターが東北新幹線七戸十和田駅隣りへ移転(23年9月)した事により利便性が減退し、県内最大の下落率となった。</p>

①県全体の地価動向。

・青森県の平均変動率は $\Delta 4.3\%$ で、前年より下落幅は 1.4% 縮小したものの、平成5年以降22年連続の下落となった。

②県庁所在都市の地価下落の要因。

・青森市は平均変動率 $\Delta 4.7\%$ ($\Delta 6.4\%$)で、下落幅は縮小したものの三市の中では最も下落幅が大きい。

中心市街地活性化基本計画の活発な動きや底値感等により最高価格地青森5-3(新町1丁目)を始めとして中心市街地の商業地の下落幅は縮小傾向にある。

但し、同じ既成市街地内の商業地であっても飲食店が多く立地している地域(青森5-9、5-10等)は有効需要の減退により相対的に下落幅が大きくなっている。

また、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、依然として相対的に高い下落率で推移している。

平均空室率は下がっているものの、平均賃料も下落傾向にある。

③県庁所在都市以外の地価下落の要因。

・弘前市は平均変動率 $\Delta 3.8\%$ ($\Delta 5.0\%$)である。

「土手町コミュニティーパーク・ごちそうプラザ」(24年10月)、駅前地区再開発ビル「ヒロロ」(25年7月)、オール電化マンション「ポレスター弘前公園」(24年9月)、「マクドナルド弘前大町店(マックカフェ)」(25年10月)等周辺地域における活発な開発動向から中心市街地の商業地の下落幅は縮小傾向にある。

平均賃料は概ね横這い傾向にあるが、平均空室率は減少傾向で25年9月には 10% を切っている。

・八戸市は平均変動率 $\Delta 2.9\%$ ($\Delta 4.2\%$)で、三市の中で最も下落幅が小さい。

市中心部の中核的施設である八戸ポータルミュージアム「はっち」が核となり中心市街地は活性化しており、市街地中心部の商業地「八戸5-1～5-6」は県内でも下落率が小さい。中でも八戸市の最高価格地八戸5-5(十三日町)は県内で三番目に下落率が小さい。

平均空室率・平均賃料とも概ね横這い傾向にある。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について。

・県内の下落率最小は、横這いの「弘前5-2」である。

県内の下落率最大は、「大鰐5-1」で、観光客の減少、町の財政状態の逼迫及び域外の大型SCへの顧客流出による需要減による。

①県全体の地価動向。

・青森県の工業地の平均変動率は $\Delta 4.6\%$ で、前年より下落幅は 1.9% 縮小したものの、平成11年以降15年連続の下落となった。

②県庁所在都市の地価下落の要因。

・青森市の平均変動率は $\Delta 5.3\%$ と前年より 1.8% 下落幅が縮小した。

青森市では、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、木材関連は長期的な観点からみた住宅着工数の減少や外材との競争等で需要が激減し、内陸部(中核工業団地等)は売買と賃貸の両面から工場の企業誘致を進めているが、最近では数社程度に留まっており、25年11月末でのリースを含めた分譲率は 42.2% である。

青森9-2(内陸部)は県内で四番目に、9-3(石油エネルギー関連)は県内で十二番目に下落率が大きい。

③県庁所在都市以外の地価下落の要因。

・内陸部に精密機器等を中心に工場地が立地している弘前市の工業地の変動率は $\Delta 4.2\%$ となった。

・八戸市の平均変動率は $\Delta 3.6\%$ と前年より 2.2% 下落幅が縮小した。

八戸市では、臨海型の大規模な工業地域と内陸型の製品工場の多い地域に分けられる。

八戸港の復旧が完了したところから今後の需要拡大に期待が寄せられる。

内陸型の「八戸9-4」(北インター工業団地)が底値に近づいているところから県内で下落率が十三番目に小さい。

※ 地域政策、取り組み等について

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

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

・青森市では、中心商業地の新町付近では、「中新町ウエスト街区まちづくり協議会」が建設する再開発ビル「新町キューブ」が25年10月完成した。「中新町センターまちづくり合同会社」が建設する再開発ビルも26年春頃の使用開始を目指している。また、「青森地域開発」が27年7月の完成を目指して古川1丁目地区に商業施設と高齢者対応型の賃貸住宅を併設した8階建の複合ビルの建築を計画している。これらはいずれも中心市街地活性化基本計画に盛り込まれている。

・弘前市では、21年10月に破産手続きに入った複合商業ビルの再生に向け、「マイタウンひろさき」が債権回収会社との交渉により施設を取得し、複合商業施設{HIRORO(ヒロロ)}として25年7月プレオープン、9月フルオープン。

・八戸市では、中核的施設としての八戸ポータルミュージアム「はっち」の整備が23年2月オープン、し25年5月中旬までに200万人の入館者があった。

八戸市中心市街地活性化第2期計画の新規事業案としては八日町地区の商業ビル跡地を活用した「八日町地区複合ビル整備事業」、三日町地区と六日町地区の商業施設の跡地を活用した「三日町・六日町複合ビル等整備事業」、「馬場町共同住宅整備事業」等で、いずれも事業主体は民間であるが、それを市が積極的に支援する構えである。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.5%	△4.0%	0	2	170	172
青森市	△6.2%	△4.4%	0	0	46	46
弘前市	△4.6%	△3.6%	0	2	26	28
八戸市	△5.5%	△3.4%	0	0	33	33
五所川原市	△5.5%	△3.1%	0	0	3	3
十和田市	△4.1%	△2.2%	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.7%	△4.3%	0	1	66	67
青森市	△6.4%	△4.7%	0	0	18	18
弘前市	△5.0%	△3.8%	0	1	8	9
八戸市	△4.2%	△2.9%	0	0	12	12
五所川原市	△5.7%	△5.1%	0	0	2	2
十和田市	△5.1%	△3.0%	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	65,000	選定替	
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	200,000	△2.4% 選定替	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って下落幅は縮小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 弘前-5	弘前市大字田園1丁目4番14	38,400	0.0 (△1.0%)	第五城東地区周辺の各種利便施設に近く、底堅い需要が認められるため。
	商業地 弘前5-2	弘前市大字田園3丁目1番14外	44,300	0.0 (△3.9%)	背後の住宅地が横這いとなっているところから、それに連動して横這いとなった。
下落率1位	住宅地 七戸-1	上北郡七戸町字筑田川久保5番8	19,500	△7.1% (△7.1%)	店舗、事務所も混在しており、商業的色彩が強いところから商業地並みの下落となった。
	商業地 大鰐5-1	南津軽郡大鰐町大字大鰐字大鰐92番6外	17,200	△6.5% (△7.5%)	観光客の減少、町の財政状態の逼迫及び域外の大規模S Cへの顧客流出による需要減。

●県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	65,000	選定替	
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	200,000	△2.4%	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って下落幅は縮小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森-11	青森市奥野2丁目132番46	42,200	△3.0% (△6.5%)	付近の分譲価格が公示価格より3割程度高いにも拘わらず売行きが好調で値頃感がある。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	200,000	△2.4% 選定替	再開発ビル建築等の中心市街地活性化への動きに底値感も相俟って下落幅は縮小。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(岩手県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は$\Delta 2.7\% \rightarrow \Delta 0.9\%$と下落率は縮小したが13年連続の下落となった。 ・市部(沿岸部以外)では、ほとんどの市で下落率横這い～縮小で推移。県北の二戸市及び八幡平市において下落率は、やや拡大した。 ・郡部(沿岸部以外)においても、ほとんどが下落率横這い～縮小したが、岩手町及び矢巾町において下落率やや拡大。 ・津波で被災した沿岸9市町村のうち4市1村で移転需要等により上昇率が拡大している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛岡市($\Delta 4.6\% \rightarrow \Delta 0.9\%$): 一般的に値頃感も生じており下落幅縮小。変動率上昇に転じた標準地地点が7地点見られた。はっきりとした震災特需のようなものは見られないが、人口が平成24年に6年ぶりに30万人を突破しており、被災地からの移住が増えていると予想される。 ・マンションの供給については用地不足もあり、ここ数年低調である。そのため品薄の状態であり、中古マンションを中心に売買は比較的活発である。現在市内では2棟のマンションが建築中である。 ・地元の民間デベロッパーが開発した大型住宅団地「緑ヶ丘ヒルズ」(256区画)や「さくらタウン南仙北」(104区画)はどちらも完売した。また中規模の分譲地が市内各所で販売されており消費税増税の駆け込み需要等により売れ行きは好調である。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮古市(5.2%→8.8%): 被災者による自力再建や移転需要が継続しており、震災前を超える価格水準となっている。 ・大船渡市(6.3%→9.0%): 高台や内陸部の住宅地を中心に移転需要増加。土地取引件数も昨年より増加している。 ・釜石市(2.9%→3.2%): 津波被害による移転需要の影響や震災後の需要者の選好性の変化から変動率は上昇。 ・陸前高田市(3.0%→5.8%): 被災を免れた高台の数少ない物件に需要が集中し地価の上昇が認められる。 ・大槌町(10.5%→0.0%): 建物流失地域からの移転需要により震災前と同じか高い取引となっており高止まりの状態。 ・山田町(2.2%→0.4%): 移転需要は見られるものの、震災前の価格水準に戻りつつある。
宅	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は$\Delta 4.8\% \rightarrow \Delta 3.5\%$に縮小したが21年連続で下落基調で推移している。 ・市部(沿岸部以外)では、ほとんどの市で下落率縮小で推移。八幡平市で下落率ほぼ横這い。 ・郡部(沿岸部以外)では、ほとんどの町村が下落率縮小で推移。 ・津波で被災した沿岸6市町村のうち、2市で上昇率拡大、1市1町で上昇率縮小と横這い。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛岡市($\Delta 4.5\% \rightarrow \Delta 2.6\%$): 長年の地価下落による値頃感から、中心商業地の背後に位置する既存商業地域で相場並みの取引が見られるようになり下落幅は縮小。 ・盛岡南新都市開発エリア内では大規模小売店舗が相次いでオープンし盛岡市内でも随一の路線商業地として集積度を高めている。一方、既存の路線商業地では上記地域への顧客の流出が認められ地価の下落が続いている。 ・事務所空室率は築浅のビルではテナントの入居が進み稼働率が改善している。老朽化した既存ビルでは賃料、空室率共に低迷しているが、震災以降は復興関連の事務所需要があり空室率は減少している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮古市(0.0%→0.0%): 中心商店街は浸水したものの被害が小さかったため、移転需要等により現状維持の状態。 ・大船渡市(3.1%→7.4%): 浸水被害の少ない商業地は供給数が少なく、希少性から強含みの取引価格となっている。 ・釜石市(0.0%→1.3%): 中心街周辺は大手流通グループの進出に関連する取引増加。路線商業地は希少性増したが需要が少ない。 ・山田町(6.1%→0.5%): 中心商業地は壊滅的被害により取引無し。住商混在地域において移転需要増加。 ・奥州市($\Delta 6.9\% \rightarrow \Delta 6.2\%$): 中心商業地は集客力の衰えが顕著で需要が低調。回復の兆しも見られない。
商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は$\Delta 7.7\% \rightarrow \Delta 6.6\%$と下落率は縮小したが、16年連続の下落となった。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛岡市($\Delta 9.3\% \rightarrow \Delta 7.3\%$): 工業団地は目立った価格変動要因がない。流通センターは取引数がわずかである。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内陸部の工業地域は自動車関連企業の生産拡充による企業立地が進む一方、電気メーカーの不振による規模縮小により需要減も認められる。 ・東日本大震災で壊滅的な被害を受けた沿岸の工業地域では再建の動きによる取引も見られるようになった。
業	<p>※ 地域政策、取り組み等について ILC(国際リニアコライダー)の国内建設候補地が北上山地に決定した。</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.7	△0.9	22	18	84	124
盛岡市	△4.6	△0.9	7	7	27	41
宮古市	5.2	8.8	4	0	0	4
大船渡市	6.3	9.0	3	0	0	3
陸前高田市	3.0	5.8	3	0	0	3
釜石市	2.9	3.2	3	0	0	3

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.8	△3.5	4	4	45	53
盛岡市	△4.5	△2.6	0	2	18	20
宮古市	0.0	0.0	0	1	0	1
大船渡市	3.1	7.4	2	0	0	2
釜石市	0.0	1.3	1	1	0	2
山田町	6.1	0.5	1	0	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	79,700	0.0 (△4.4)	中品等名声住宅地。永く下落して来たが一般的要因の改善と需給良化を受けて、底値圏に達した。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	△2.0 (△5.7)	景況感が好転し、長年の地価下落で値頃感が生じ、中心商業地の取引が見られるようになってきた。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮古-4	宮古市山口3丁目283番	43,600	9.8 (5.0)	高台で移転需要が強いほか、復興道路IC開設予定地に程近く、高値取引が見られる。
	商業地 大船渡5-1	大船渡市盛町字木町3番4	43,500	9.6 (4.2)	震災後の中心商業地である。土地及び賃貸物件の需要が高く、それに見合った供給が無い。
下落率1位	住宅地 矢巾-4	紫波郡矢巾町大字北矢幅第1地割11番3	14,100	△9.0 (△8.3)	市街化調整区域。用途、利便性が劣る。更に台風による浸水により土地需要は皆無。
	商業地 奥州5-1	奥州市水沢区中町1番15外	55,700	△10.6 (△10.9)	駅前通り商店街は集客力の衰えが顕著で、需要は低調であり、回復の兆しも見られない。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	79,700	0.0 (△4.4)	中品等名声住宅地。永く下落して来たが一般的要因の改善と需給良化を受けて、底値圏に達した。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	294,000	△2.0 (△5.7)	景況感が好転し、長年の地価下落で値頃感が生じ、中心商業地の取引が見られるようになってきた。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-1	盛岡市月が丘1丁目3番135	52,200	2.8 (△4.7)	街区整然とした既存住宅地域で、バス便等、中心部へのアクセスが良好。
	商業地 盛岡5-5	盛岡市中ノ橋通1丁目55番5	191,000	0.0 (△5.9)	景況は最悪期を脱し、一定の投資も見られるが、未だ力強さには欠けている。

※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 26 年地価公示)

(宮城県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浸水被災住民の移転需要は落ち着いて来ているが、長引く仮設住宅の疲れから戸建住宅需要に高値取引も多く見られる。都市部、そして都心への住宅需要は強含みで推移している。地価は全体として微増傾向を示している。 ・宮城県全体は1.4%から2.5%、仙台市は1.6%から3.1%、石巻市は5.1%から5.7%、気仙沼市は4.8%から3.3%、大崎市は△2.7%から△1.7%、富谷町は1.5%から4.1%、昨年から引き続き下落は大崎市のほか白石市、栗原市、蔵王町、村田町、川崎町、丸森町、松島町、大郷町、加美町である。仙台都市圏で七ヶ浜町と利府町は5.5%程度で需要は堅調である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は1.6%から3.1%、移転需要、都心回帰需要により不動産需要は旺盛である。移転需要により相場に高値感がある。反面売り物件は極端に少ない状態が続いている。新築マンションは建築費の上昇で様子見、耐震・築浅マンションの販売価格は新築時価格に近づいている。中古マンション価格は、震災以降上昇傾向にあり、坪平均単価55万円から現在は70万円を超えている。戸建住宅は新築・中古共に緩やかな価格の上昇が見られ、成約状況は概ね好調である。但し、一時の勢いはなくなりつつあり、高額物件は進捗が鈍化している。賃貸マンション、アパートは少し余裕が出てきた。 ・青葉区は1.4%から3.0%と微増を強めている。県内外分譲業者の参入が見られ、用地取得難は顕著である。不動産需要に供給が追いつかない状態が続いており、特に都心部での優良物件は富裕層の需要がきわめて強いが、品薄よりも「ない」という状態である。当区でも浸水被災住民の移転需要区域であるが、落ち着きを見せはじめた現在、利便性と値ごろ感、居住の快適性を選定指標として、その需要に強弱が見られるようになって来ている。 ・宮城野区は1.5%から2.6%と微増継続である。都心部での需要は旺盛である。当区は東北本線と仙石線が平坦地を走っており、沿線住宅地の需要は移転需要も加わり堅調さが継続している。取引量は多く、高値取引も見られる。今まで街路・利便性・環境にやや難があり需要が弱かった旧来住宅地や辺縁の地域でも現在は取引が盛んに行われている。賃貸物件は落ち着いて来ており、一部地域では成約賃料の低下も見られる。 ・若林区は2.7%から4.7%と上昇をもうかがわせる。地下鉄東西線駅周辺では土地の需要は旺盛であるが、供給は期待薄。東部沿岸部に近い住宅地では、今も移転需要で地価は強含みである。当区も都心回帰傾向にあり、旧市街地の物件取得希望は多い。 ・太白区は1.3%から2.3%とこちらも微増継続である。ほとんどの地区で需要は堅調で、横這いだった八木山傾斜地も微増に転じている。移転需要は四郎丸・袋原地区、地下鉄東西線開業による需要は八木山本町・松ヶ丘で見られ、不動産販売はきわめて好調である。「あすと長町」地区近接の郡山地区などは道路も整備され、利便性の向上が価格を押し上げている。 ・泉区も1.6%から3.8%と上昇をうかがわせる。全体として需要は上向きで、特に富裕層が郊外高台地の区画整理済大規模住宅団地居住志向を強めており、これが価格面にあらわれている。富谷町とも代替競争関係にあり、需要の強弱は利便性、居住の快適性、地勢である。
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石巻市は5.1%から5.7%と上昇傾向継続。沿岸被災地からの市中心部等への移転は今も続いている。供給量は先細り傾向にある中、旧来商業地の住宅地移行が見られるようになって来ている。全体として不動産市況は落ち着きを見せ、物件取得も慎重な買主が増えつつある。 ・気仙沼市も4.8%から3.3%と上昇傾向継続。震災被害が軽微で区画整理済の住宅地区に移転需要は集中し、一部には高値取引も見られる。現在は市況の過熱感は収束しつつあるが、供給不足は顕著である。 ・大崎市は△2.7%から△1.7%に下落幅縮小。浸水被災住民の移転需要は、内陸につき弱い。全体として供給量が多い中、「穂波の郷」だけが病院の移転、商業施設の充実により価格は上昇傾向にある。他の地区はこの10年で価格は半値まで下落したとの声も聞かれる。
商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮城県の景況は、生産・営業設備の復旧や震災復興事業の増勢なども背景として堅調の中にあり、9月の大型小売店販売額は前年比+1.5%の328億円(東北の約34%)、9月の仙台市の百貨店販売額は前年比+6.8%の65億円(東北の約46%)である。 ・宮城県全体は0.0%から1.7%と微増、仙台市は1.3%から3.4%、石巻市は2.3%から3.6%、気仙沼市は△4.0%から0.0%、大崎市は△3.7%から△2.4%である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は1.3%から3.4%と微増、人口流入、復興関連企業の人員増で消費購買層は増加し、各種売上げを押し上げている。 ・青葉区は1.7%から3.6%と微増継続、「仙台」駅西口・アーケード商店街の人通り、売上げは堅調である。

業 地	<p>中心に立地するマンション開発の売れ行きは完売、リード市場からの需要もあるが、投資適格物件は少ない。メイン通りの高機能ビルオーナーは賃貸市場をやや強気に見ているが、裏通りの築古ビルの空室率は高く、賃料は下落傾向にある。当区「仙台」駅西口は全国区の商業地に変わりはない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 宮城野区は2.3%から4.8%と上昇をうかがわせる。当区の中心商業地は「仙台」駅東口周辺で、商業施設の充実・地下鉄東西線駅の開業予定・都市計画道路「元寺小路福室線」(通称X橋)の開通・駅東第二土地区画整理事業地内の好調なマンション販売などの好材料により地価は強含み傾向にある。駅東口周辺の住居系地域の需要もきわめて強い。 若林区は1.0%から3.1%と微増、当区は目立った商業地はない。「仙台」駅東口に近い商業地はマンション用地需要は強い。 太白区は△1.6%から1.1%と反転、「ザ・モール長町」「ララガーデン長町」を核とする太白区役所周辺は商業施設集積が高まり、商圈の拡大が見られる。新興商業地である「あすと長町」地区の商業施設も順調に増えて来ている。 泉区は△1.3%から0.8%と反転、泉中央地区を中心に復興関連消費・マンション需要が地価に影響を与えている。 その他仙台市内旧来型商業地、路線商業地共に消費購買力の上昇で微減から微増に反転、マンション適地の需要は中心部と同じで、きわめて強い。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 石巻市は2.3%から3.6%と微増継続、当市の中心商業地は蛇田・あけぼの地区で顧客吸引力を強めている。「石巻」駅前には市役所の立地・市立病院の移転予定・店舗再開と今後の需要増により地価は強含みである。旧来の商業地で住宅地への移行需要も見られる。全体として、背後住宅地の移転需要及び復旧により表通り商店街の商況は緩やかに回復している。 気仙沼市は1地点「八日町」地内で△4.0%から0.0%、津波被害が大きかった旧来からの商店街である「八日町」「南町」等は商況低迷、一方の津波被害軽微の「田中前」「本郷」等の店舗用地需要は堅調である。東新城地区には、郊外路線商業地域の芽が出つつある。 大崎市は△3.7%から△2.4%と微減傾向が続いている。旧古川中心商業地は商況の衰退が加速、郊外大型店舗が売上げを伸ばしている。観光地「鳴子温泉」は依然として厳しい(平成24年度観光入込客数は149万人で、うち宿泊客は46万人、比較として秋保温泉は同221万人で、うち同は93万人)。
--------	--

工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 生産は津波被害の影響は残っているものの、生産設備の復旧等を背景に持ち直しつつあるも、回復力は弱い。8月の鉱工業生産指数は92.1(平成22年=100で、前年比△10.6%)、9月の産業用大口電力需要は321百万kwhで前年比+6.3%である。 宮城県全体の工業地標準地数は12、2.0%から3.5%と微増継続、仙台市は2.3%から5.1%、石巻市内陸は横這い継続、塩竈市新浜町工業地は値ごろ感を背景に0.0%から+6.1%、多賀城市は5.8%から6.7%、岩沼市は横這い継続、大和町は△0.6%から0.0%である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 宮城野区は2.6%から5.3%、若林区は5.1%から9.6%と上昇をうかがわせる。仙台港付近は、稀少性から高値の売買も見られ、内陸にある扇町・日の出町地区は復興活動の本格化を前に倉庫用地等の需要は大きい。但し、売り物件が少なく対応出来ない需要は周辺市町に向かっている。仙台港の復旧、港湾施設の充実により県外物流関連企業の進出が多く、仙台都市圏の人口増加傾向と高速道路網の整備に伴い、高機能物流施設の建設計画も出ている。 泉区は△1.0%から0.0%、内陸型の工業地域で値ごろ感に乏しく、需要は弱い。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 石巻市は津波被害を受け、漁業・水産加工業共に壊滅状態となった。現在は地盤の強化策(液状化対策及びかさ上げ)が進み、潮見町では多くの工場が操業を再開した。 岩沼市も震災で被害を被ったが、その後「仙台空港」近接など利便性が着目され、需要は堅調である。 黒川郡大和町は、「仙台北部中核(第一)工業団地」をはじめ、「大和リサーチパーク」「大和流通・工業」「大和インター周辺」等の工業団地があり、自動車関連企業等製造業を中心とした新たな産業集積が進んでいる。
-------------	--

※ その他特記事項

- 人口の増減は次の通りである。

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

- ・富谷町の住宅地需要はきわめて強い。
- ・富谷町内「仙台北部道路」富谷ジャンクション(JCT)―富谷インターチェンジ(IC)間が12月22日に開通予定、これにより「仙台北部道路」は全線が開通し、国道4号に接続する。
- ・大和町隣接の大郷町で仙台市内不動産業者が、16年完成予定で戸建住宅用地150区画の開発に着手した。
- ・大和町隣接の大衡村でも、誘致企業増加や若年層の移住で住宅需要が高まっていることを受け、村中心部に120戸規模の新たな宅地開発をする方針を決定した。
- ・JR仙石線の請願新駅「蛇田新駅(仮称)」設置で石巻市とJR東日本が基本合意、新駅は「陸前赤井」駅と「蛇田」駅間で、市は新駅近くに約6,000人の居住を想定した集団移転用の団地を整備する計画。
- ・「仙台港IC」東側に「仙台水族館」が15年春に開業予定、「三井アウトレットパーク仙台港」近接で、初年度は130万人の来客を見込んでいる。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4	2.5	303	36	50	389
仙台市	1.6	3.0	192	5	7	204
石巻市	5.1	5.7	22	2	0	24
塩竈市	0.3	1.6	7	4	0	11
気仙沼市	4.8	4.4	3	1	0	4
大崎市	△ 2.7	△ 1.6	0	2	10	12

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0	1.6	83	26	24	133
仙台市	1.3	3.3	66	7	0	73
石巻市	2.3	2.9	10	1	0	11
塩竈市	△ 2.6	△ 0.4	0	5	1	6
気仙沼市	△ 4.0	0.0	0	1	0	1
大崎市	△ 3.7	△ 2.3	0	2	4	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	237,000	4.9 (1.8)	マンション需要が旺盛な中当該地域はその稀少性から特に人気が高く、地価は上昇傾向。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,100,000	1.9 (△1.9)	消費動向は上向き、かつ、全国的に投資環境は改善され、中心商業地需要は堅調で地価は微増傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 石巻-17	須江字しらさぎ台1丁目3番3	32,000	15.1 (23.6)	石巻市街地に比較的近く、地価水準が低かった高台住宅団地で、分譲地も残り少なくなり津波被害者の駆け込み需要が見られた。
	商業地 宮城野5-8	宮城野区榴岡4丁目5番13外	450,000	9.0 (0.0)	駅東地区の商業施設充実、地下鉄新駅開業、背後マンション地区の人口増により商業用地需要はきわめて強く、地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 丸森-1	字鳥谷83番2	17,200	△5.0 (△5.7)	高齢化、人口減少に加え原発事故の風評的影響から需要はさらに下降。
	商業地 丸森5-1	字除25番2	18,000	△5.8 (△5.9)	震災前から需要が弱い地域であったが、福島県に隣接することから、原発事故の風評的影響から需要はさらに下降。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	同上		()	同上
	商業地 仙台青葉5-1	同上		()	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 太白-14	八木山本町1丁目12番9	78,000	11.4 (—)	27年開業予定の地下鉄東西線期待による需要増。
	商業地 宮城野5-8	同上		()	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(秋田県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均は$\Delta 4.7\%$(前年$\Delta 4.9\%$)と前年並みの下落率となった。平成13年から14年連続で下落している。・住宅建築着工数は、消費税増税前の駆け込み需要と見られる原因で、増加傾向であるが、土地取引は未だ活発化していない。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・秋田市の平均は$\Delta 4.8\%$(前年$\Delta 5.0\%$)と若干の下落幅縮小となった。・ほとんどの地点で下落幅が縮小している。市中心部に近い住宅地域のみならず秋田市街地を形成する北部、南部地区まで及んでいる。長年の価格下落により買いやすくなり、また、優良中古物件市場も供給数の減少から市場滞留期間が短めになってきていることもあり、下落幅縮小が顕著である。・郊外では大規模分譲地の未売却画地が未だ多く、供給過剰傾向であるが、既存住宅地域内のミニ開発は供給及び需要が安定的に推移してるところが見られる。 <p>・画地規模のやや大きい既存住宅への需要は未だ弱い、ミニ開発による小規模画地の分譲単価が安定しており、下落縮小の要因である。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長年の下落により割安感が生じた地点は幾分下落幅が縮小しているが、全県に及ぶ少子高齢化・過疎化、長引く経済不況からの所得減が影響し、ほとんどの地点が前年並みの下落となっている。・住宅需要は、駅に近い既成住宅地域よりは郊外型店舗や学校等に近い新興住宅地域に集まり、新規分譲地も堅調な売れ行きが見られるところが増えてきた。・空家は全体的に目立つが、集落地域では特に顕著で、取引もほとんど見られない。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・湯沢市 $\Delta 4.5\%$(前年$\Delta 5.9\%$) 地域経済の低迷から他市に比べ下落率が大きく推移してきたが、全県平均並みに下落率が縮小した。・にかほ市 $\Delta 5.7\%$(前年$\Delta 5.3\%$) 大手電子メーカーの一部工場閉鎖や人員削減による雇用不安もあり、住宅需要が冷え込んでおり、他市に比べ下落率が大きく推移している。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none">・秋田市内での分譲マンション建築(7階以上)の動向は、平成22年が1棟、平成23年は0棟。平成24年は中通再開発地区内総戸数23戸、2期目販売18戸も完売したが、それ以外の着工は見られない。・平成25年11月1日時点で県人口105万人割れ、減少傾向が加速化している。平成25年10月1日の秋田県の高齢化率も31.5%と過去最高となっている。
業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均は$\Delta 5.8\%$(前年$\Delta 6.4\%$)と下落幅縮小となった。平成5年から22年連続で下落している。住宅地以上に商業地に対する需要は低迷しているものの、継続的な大幅下落により、商業地の価格が背後の住宅に近づいており、底値感等から下落幅の縮小した地点が見られる。・上小阿仁村のみが下落幅拡大となっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・秋田市の平均は$\Delta 5.2\%$(前年$\Delta 5.9\%$)と下落幅縮小。・長年続く大幅下落により、周辺住宅地価格に接近した地点は、下落幅が縮小傾向にある地点が出現している。しかしながら、商業地に対する土地取引は少なく、市中心部には空店舗・空事務所が多く見られるなど、不動産需要の改善が見られず、市況の厳しい状況が続いている。・路線商業地域は、ガソリンスタンドの閉店や活発な店舗出店も進まず、前年並みの下落となっている地点が多い。・中通地区再開発地区「エリアなかいち」がオープンし平成25年7月で1年。利用者数は好調であったが、最近鈍化傾向である。周辺地域への賑わいの波及効果や集客力の持続が課題として残っている。直接影響のある地点については下落率が小さく推移しているが、他の周辺地域の下落率縮小への効果は小さい。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・根本的な下落要因は秋田市と同じである。・既存商店街の衰退は顕著であるが、周辺住宅地の価格との比較から以前までの下落幅が抑え目になってきている地点がある。

地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田5-9は中通再開発地区(エリアなかいち)の影響から、下落幅が小さく推移している△1.9%(前年△1.9%)。 ・大仙市 △4.5%(前年△5.1%) 大仙5-1は、駅前再開発事業の期待から平均より下落幅は小さく推移している△3.5%(前年△3.9%) ・横手市 △5.3%(前年△5.7%) 横手5-1は、駅前再開発事業の完成により下落が縮小傾向で推移してきたが、波及効果が見られず、下落幅は前年並みで推移△5.1%(前年△5.1%) <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田市オフィスの平均空室率13.49%(A社平成25年9月期)、同17.0%(B社平成25年9月期)で、依然として空室率は高止まりしている。 ・秋田市外旭川地区の市街化調整区域内に大手流通グループによる敷地面積35万平方メートルの同社初の新商業施設(農業体験エリアや入浴施設を備えた施設)の開発計画が持ち上がっている。 ・秋田市茨島交差点東側に、「イオンタウン茨島アネックス」(店舗面積3,994㎡、駐車場147台)が平成26年1月にオープン予定。 ・平成25年10月～12月の間に行われているJRグループ6社によるデスティネーションキャンペーン(DC)の影響で、秋田市のビジネスホテルを中心に予約状況は順調であるが、田沢湖や男鹿温泉郷等の古くからの宿泊施設への波及効果は薄い状況である。
工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は△9.1%(前年△9.7%)と下落縮小となった。しかしながら誘致企業等の新規進出が少なく、既存企業の新規設備投資需要も減退しており、他の用途に較べても下落幅が大きくなっている。 ・大手電子メーカーによる拠点再編による県内工場の閉鎖、人員削減、関連会社の合理化などの影響から、にかほ市、由利本荘市を中心に、厳しい状況が続いている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田県の工業地5地点は、全て秋田市内にあり、平均変動率は上記県平均と同じである。秋田9-2は大規模工業地の地点で、価格も低位であるため下落幅は△6.3%と他の工業地と比べて小さいが、他の3地点は引き続き10%前後の大きな下落となっている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田市以外の地点はないが、大手電子メーカーを有するにかほ市や由利本荘市については、工場再編などに伴い、大手電子メーカーと業務委託を受けている企業との契約解除が増加している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p> <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成25年上半期の工場立地件数は9件(前年同期3件)となった。風力発電施設や大規模太陽光発電所の立地が全体を押し上げているが、雇用増加ができる製造業等の設備投資はいまだ厳しい状況となっている。 ・大館北IC～小坂JCTの開通に伴う需要増を見込み、大館第1・第2工業団地を拡張する予定である。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業としては、「(仮称)大曲通町地区第一種市街地再開発事業(大仙市)」がある。計画では北街区は仙北組合総合病院を中心とし、バスターミナル、高齢者福祉施設、商業施設などの複合施設を設置する。南街区は児童福祉施設、健康増進センター(仮称)、大曲商工会議所など商工団体事務所、そして駐車場などを整備する。 ・大館市の「大館市御成町南地区土地区画整理事業」が構想から21年、平成23年度内に着工し、平成32年度に完成予定。 ・日本海沿岸東北自動車道・大館北IC-小坂JCTが開通。全開通まで残り二ツ井白神IC-仁井田真中となった。 ・日本海沿岸東北自動車道・金浦IC-象潟ICが整備中である。 ・「空き家条例」を制定する自治体が多くなってきている。 ・「鮎川油ガス田」の日本発のシェールオイル初採取、湯沢市の地熱発電調査、沿岸部での風力発電の動向など、エネルギー関連事業による地域活性化の期待が寄せられる。特にメガソーラーの参入が相次いでいる。 	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.9%	△4.7%	0	0	125	125
秋田市	△5.0%	△4.8%	0	0	54	54
能代市	△4.9%	△4.8%	0	0	5	5
横手市	△5.2%	△4.9%	0	0	8	8
大館市	△4.2%	△4.3%	0	0	6	6
由利本荘市	△5.4%	△5.4%	0	0	5	5
大仙市	△5.2%	△5.3%	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.4%	△5.8%	0	0	48	48
秋田市	△5.9%	△5.2%	0	0	21	21
能代市	△6.7%	△6.4%	0	0	2	2
横手市	△5.7%	△5.3%	0	0	2	2
大館市	△6.4%	△6.4%	0	0	3	3
由利本荘市	△8.2%	△7.2%	0	0	3	3
大仙市	△5.1%	△4.5%	0	0	2	2

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	62,100	△3.3% (△4.2%)	市内中心部に位置し、名声の高い住宅地。規模が大きく総額面から大きな下落が続いたが、周辺住宅地との価格差も縮み、下落幅が縮小
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	181,000	△4.2% (△4.5%)	飲食店の出店や駅前基幹商業施設との回遊性から繁華性の改善が見られるため下落幅の縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 小坂-2	鹿角郡小坂町小坂字山崎2番100	8,000	△1.2% (△1.2%)	市街地内の住宅地として地価水準が低く、かつ取引総額が小さいため下落率は小さい。
	商業地 秋田5-9	秋田市中通2丁目236番2	90,000	△1.9% (△1.9%)	「エリアなかいち」効果により仲小路の人通りが回復しており、同通りのテナントも充実してきている。
下落率1位	住宅地 秋田-13	秋田市金足追分字海老穴76番3	17,800	△7.3% (△7.7%)	市街地より離れた国道沿いで、住環境及び交通利便性の優位性が乏しいことから需要は低迷し、下落率は大きい
	住宅地 秋田-3	秋田市下新城中野字街道端西41番外	15,300	△7.3% (△7.8%)	旧来からの農家住宅が多く、画地規模も大きいことから需要は低迷し、下落率は大きい
	商業地 男鹿5-1	男鹿市船川港船川字新浜町7番外	17,300	△8.9% (△10.0%)	郊外の大型商業施設への顧客流出が認められ、駅前商業地の衰退化が進行している

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 秋田-5	秋田市保戸野中町516番2	62,100	△3.3% (△4.2%)	市内中心部に位置し、名声の高い住宅地。規模が大きく総額面から大きな下落が続いたが、周辺住宅地との価格差も縮み、下落幅が縮小。
	商業地 秋田5-1	秋田市中通2丁目35番	181,000	△4.2% (△4.5%)	飲食店の出店や駅前基幹商業施設との回遊性から繁華性の改善が見られるため下落幅の縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 秋田-37	秋田市河辺赤平字田中91番	5,100	△1.9% (△1.9%)	河辺地区の農家集落地域内にあり、土地の需要は少ないが、地価水準が低く、下落率は小さい
	商業地 秋田5-9	秋田市中通2丁目236番2	90,000	△1.9% (△1.9%)	「エリアなかいち」効果により仲小路の人通りが回復しており、同通りのテナントも充実してきている。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(山形県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">平均変動率は$\Delta 1.9\%$で、昨年の$\Delta 3.4\%$から下落幅は縮小傾向にあるが、13年連続の下落となっている。市は$\Delta 1.8\%$、町は$\Delta 2.1\%$で、地価公示を実施している13市17町の内、12市17町が下落幅縮小、1市が横這い。山形県の平成25年1月から11月までの新設住宅着工数は5,362戸で、前年同期比24.4%。給与住宅は$\Delta 20.0\%$と減少しているが、持家:23.8%、貸家:23.5%、分譲住宅:45.1%と増加している。要因としては住宅ローンが充実してきたことによる消費税増税前の駆け込み需要の影響が大きいと考えられる。雇用情勢は平成25年11月の有効求人倍率〔季節調整値〕は1.07倍で、前月を0.30ポイント上回った。又、原数値〔パートタイム含む全数〕は1.12倍となり、46ヶ月連続の上昇となった。産業別ではサービス業(前年同月比39.6%)、製造業(前年同月比16.9%)、建設業(前年同月比10.3%)等が求人を押し上げている。安定所別では酒田が1.29倍で最も高く、長井が0.89倍で最も低い。
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山形市の平均変動率は$\Delta 0.7\%$で、昨年の$\Delta 3.5\%$から大きく改善している。市街化区域内の住宅地は、上昇が5地点、横這いが5地点、他の地点も$\Delta 2\%$以下(昨年の変動率1位は$\Delta 2.3\%$)の下落率となった。調整区域は$\Delta 2.2\%$から$\Delta 2.5\%$と、昨年の$\Delta 3.4\%$から3.5%と縮小傾向にある。山形市で上昇地点が出たのは平成14年以来11年振り、横這い地点も平成15年以来10年振りである。上昇地点5地点の内、3地点(山形-5・山形-6・山形-18)は市中心部よりの住宅地で、周辺地域の都市計画道路の整備に伴い利便性が増している地域や、民間による小規模分譲地の開発が活発で、売行きも好調な地域等である。他、2地点(山形-1・山形-12)は市外部の標準住宅地で、一般住宅が連担し、周辺地域には幹線路沿いに路線商業地域も存するなど、住環境が良好な地域である。山形市の新設住宅着工統計は、平成25年1から11月期で、対前年比約6.6%で増加傾向にある。東日本大震災の影響等により、一時的に回復ペースが鈍ったものの、雇用や取得の改善するなかで、住宅ローンの充実や消費税増税に伴う駆け込み需要が加わった影響が大きいと考えられる。雇用情勢は安定所別の山形の平成25年11月の有効求人倍率1.24倍(前年同月比0.15ポイント)で、県内8箇所の中で酒田に次ぐ倍率となっている。代表標準地「山形-6(山形市東原町2丁目223番)」を中心とする「市中心部寄りの品等上位の住宅」の変動率は0.0%から0.7%。熟成した住宅地の高齢化等により空地や空家も見られ、以前は取引がほとんど存しなかった地域でも取引が見られるようになってきた。規模の大きい画地が多く、細分化されたミニ開発も見受けられ、売行きは好調である。又、中心商業地周辺地域の都市計画道路の整備も進捗中である。代表標準地「山形-8(山形市双月町3丁目8番5)」を中心とする「市街地外延部の既成住宅地域」の変動率は$\Delta 0.8\%$から$\Delta 1.9\%$。安価な地域も多く、需要の中心は30前後の一次取得者層であるが、ミニ開発用地はともかく街路未整備地域等の住環境が劣る地域の需要は少なく、かなり安い価格でも売れない地域も存し下落幅にもバラツキがある。代表標準地「山形-12(山形市久保田3丁目7番14)」を中心とする「市街部の標準住宅地域」の変動率は$\Delta 1.4\%$から0.5%。区画整理された住宅地も多く、需要の中心は40前後の一次取得者層が需要の中心であるが、地積の大きい画地や幅員が6mに満たない街路条件の地域は需要が少ない。但し、地積の大きい画地は細分化され、地積が小さく、奥行が長い形状の画地となるが需要は見られる。代表標準地「山形-22(山形市大字中野字楯417番)」を中心とする「市街地から離れた住宅地域」の変動率は$\Delta 2.2\%$から$\Delta 2.5\%$。市街化調整区域内に存する地域で、市街地外延部の安価な新興住宅地との比較により需要は弱含みである。調整区域内に存する住宅団地は30代の一次取得者層が需要の中心となっているが、街路条件の劣る住宅団地や農家集落地の需要は少ない。マンション用地は「山形-16(山形市八日町1丁目696番)」の1地点で、平成25年に新設され変動率は0.0%で横這いである。山形市内に現在建設中のマンションは存せず、平成25年11月現在、マンション着工(確認申請ベース)は見られない。新築販売中の物件は「シティタワー山形七日町」のみである。共同住宅用地は平成22年1月1日より山形広域都市計画高度地区が施行され、商業地域で容積率が500%以上、工業専用地域以外の地域は建物の高さ制限がなされた。住居系用途地域は高さ制限が最高20mとなったことから、マンション用地の需要は無くなり、必然的に商業地域へシフトするが、市内の商業地に500坪~700坪程度のマンション適地はほとんど存しない。業者ヒアリングでは、数社のデベロッパーから土地情報の問い合わせが来ていることから需要はあるが、上記記載の通り新規マンション適地が存しないのが現状となっている。
地	

<p>住 宅 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・山形市を除く住宅地の変動率は、市部で△1.8%から△3.0%、町村部は△1.0%から△3.3%。 ・各市町共、景気の回復基調や消費税増税前の住宅建築の需要も見られ、土地取引も昨年より活発となっていることから、下落幅は大幅に縮小傾向にある。 ・人口は1年間の変動を見ると東根市を除き減少傾向にあるが、世帯数は横這いから増加傾向となっているのは、市:61.5%、町:27.3%である。特に最上地域は人口・世帯数共、増加傾向を示す市町は存せず、地域全体で過疎化が進行していることから、高い下落率となっている。 ・各市町共、比較的中心部に近く、周辺に商業地等が存し、区画整然とした利便性の高い住宅地の需要は見られるが、街路未整備や住宅の連担性が乏しい地域の需要は少ない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・「鶴岡－10(鶴岡市鼠ヶ関字横路297番3)」の変動率は△4.2%で、昨年の△4.6%より下落幅は縮小傾向にあるが、県内の住宅地で唯一△4%を超える変動率の地点である。日本海沿岸の新潟県との行政境に位置し、過疎化が進行し地域的に衰退傾向にあり、回復する要因が見られないことや、地震による津波浸水域(2～5m)にも想定されていることから需要は少ない。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は△2.9%で、昨年の△4.2%から下落幅は縮小傾向にあるが、21年連続の下落となっている。 ・市は△2.9%、町は△3.0%で、公示を実施している27市町の全てが下落率縮小を示している。 ・県内の商業地需要は全般的に見ると未だ弱い動きが継続しており地価は下落しているものの、山形市、鶴岡市、東根市等の一部を中心に需要回復の動きも見られ、景気の回復基調もあり下落率は縮小傾向にある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・山形市の商業地の平均変動率は△2.5%で、昨年の△4.0%から下落率は縮小。 ・代表標準地「山形5－1(山形市七日町1丁目474番3外)」を中心とする「市中心に位置する準高度商業地域」の変動率は△2.4%から△2.8%。市中心部では「山形市中心市街地活性化基本計画(計画期間:平成20年11月から平成26年3月)」に基づく全79事業が完了又は実施中であり、「七日町御殿堰開発事業」による商業施設「水の町屋 七日町御殿堰」や「山形まるごと館 紅の蔵」運営事業による「山形まるごと館 紅の蔵」等のオープンにより、入込数は増加傾向にあり、市中心商業地への集客に繋がっている。一方、「七日町第6ブロック優良建築物等整備事業」により店舗付高層マンション(地上20階建・130戸)がH24.12に完成したものの、成約率が低調になっているなど、同様に店舗付高層マンションの建設を計画していた「七日町第5ブロック南地区市街地再開発事業」が開発事業者の諸事情により未だ事業化に至っていないなど、同じく目標に掲げる「中心市街地居住人口の増加」においては未だ大きな成果が表れていない。また「歩行者通行量の増加」についても、東日本大震災の影響等もあり微増傾向に留まっており、目標達成には至っていない。このような状況もあり山形市中心部を県内外に十分に発信出来ずにいることなどから、目立った動きが見られず、需要は依然弱いと判断される。また、景気回復の兆しが見られるものの、長期間の景気低迷により地元企業の体力が低下しており潜在的な供給は多いと思われ、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測されるが、景気回復の兆しも見られることなどから、下落幅は圧縮傾向で推移するものと予測される。 ・代表標準地「山形5－7(山形市東原町3丁目123番1)」を中心とする「市中心に近接する普通商業地域」の変動率は△1.7%から△2.7%。中心商業地に連結する位置にあり、交通利便性に優ることから潜在的な需要は多いが、昨今の経済情勢を反映し集客力が減少しつつあり、新規出店も乏しい。郊外型路線商業地との競合により地価が下落しているのにも拘らず取引は少なく、依然下落傾向にあると予測されるが、景気回復の兆しも見られることなどから、下落幅は圧縮傾向で推移するものと予測される。 ・代表標準地「山形5－12(山形市錦町645番1外)」を中心とする「市中心部に近い近隣商業地域」の変動率は△2.2%から△2.6%。郊外型路線商業地域との競合により集客力が弱くなり、近隣地域の需要は少なく、新規出店等も稀で需要は低迷している。地価は住宅地の価格水準に近づいているため、下落率は鈍化している。</p>

商	<p>・代表標準地「山形5-13(山形市桜田西1丁目2番7外)」を中心とする「山形市の周辺幹線路沿いの路線商業地域」の変動率は△1.8%から△3.0%。市北部の「ジャスコ山形北ショッピングセンター」、市南東部の「成沢ショッピングセンター」、市南西部の「ジャスコ山形南ショッピングセンター」が存し、郊外に商業施設が集積するようになった。市北西部には平成24年3月に換地処分された嶋土地区画整理事業地内に、ヨークベニマル山形嶋店を核とする「ヨークタウン嶋」、「フレスポ山形北店」、「ダイユーエイト山形嶋店」、「嶋ファッションモール」等の大型店が進出し、平成24年11月には「ドンキホーテ」が開店する等、山形市最大の商業集積地を形成している。市内の郊外型商業施設は周辺の市町村及び内陸地方から広域的な集客を見込まれるが、核となる施設や古い施設等は顧客も減少傾向にあるものの、景気回復の兆しも見られることから、下落幅は縮小傾向で推移している。市内の需要の中心は「嶋地区」となっており、長引く景気低迷の間も出店が続き、近年は地価も横這い傾向で推移しており、景気回復が見込まれれば上昇に転じることも予測される。但し、隣接する天童市南部の芳賀地区に「(仮称)イオンモール天童(店舗面積約3.1万㎡)」、上山市北部の蔵王みはらしの丘地区に米国系量販店大手「コストコ(店舗面積約1.5万㎡)」が出店申請手続きに入っていることから、両社は広域的な商圈を有し、嶋地区のみならず山形市の商業地全体に影響を及ぼすものと想定され、今後、集客競争が激化することが予測されることから、今後の諸動向を注視する必要がある。</p> <p>・山形市のオフィスビルの平均募集賃料は、2013年7月から9月期7,590円/坪(前年同期8,240円/坪)と低下しており、事務所ビルを中心に賃料の値下げが続いている。</p> <p>・山形市内のオフィスの空室率は、賃料の低下を反映して2012年9月末時点の14.8%から2013年9月末時点では11.2%へと改善している。</p>
業地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・山形市を除く商業地の変動率は、市部で△1.1%から△4.2%、町村部は△1.1%から△5.7%。</p> <p>・各市の既成商業地は概ねロードサイド型店舗へと顧客が流出し、閉鎖された店舗が多く見受けられ、売店舗・貸店舗等の看板も依然として目立つ。一部には「シャッター通り」と呼ばれる商店街も存し、新規に出店する店舗等はほとんど見受けられず、地価は依然として下落傾向で推移すると予測される。</p> <p>・各町の既成商業地は隣接市町等のロードサイド型店舗へ顧客が流出し、閉鎖された店舗も多く見受けられる。また、既成商業地には店舗併用住宅の形態が多く存し、店舗を閉鎖しても居宅として利用され、住宅地化しつつある地域も見受けられ、既成商業地と住宅地の地価は徐々に接近している。</p> <p>・路線商業地はショッピングセンター等の核となる商業施設のない地域は衰退傾向が顕著であり、空店舗等も多く見受けられる。地方部では人口の減少傾向に歯止めが掛からない状態の市町が多く、また既成商業地からロードサイド型店舗へ流出した顧客が、さらに主要都市の大規模商業施設へと流出する傾向が拡大しており、その一部は隣県仙台市へも流出していることなどから、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測される。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・「鶴岡5-3(鶴岡市美崎町32番3)」の変動率は0.0%で、平成18年の選定以来、初の横這いとなった。鶴岡市街地北西部の区画整理地内の路線商業地域で、山形自動車道「鶴岡IC」に隣接し、ショッピングセンターや店舗等が連担し、背後地は一般住宅等が貼り付いている。付近には観光物産館等も存し、地域全体の集客力を増している。市内で最も発展している地域で、空地や売物件等は存せず、取引は見られないが、需要の多い地域と判定される。</p> <p>・「東根5-2(東根市さくらんぼ駅前2丁目17番5外)」の変動率は±0.0%で、3年連続横這いの地点である。平成11年に新設された「さくらんぼ東根」駅周辺の区画整理事業の進捗により、「イオン東根ショッピングセンター」や電気店、ドラッグストア等の店舗やホテル等が集積し、東根市の中心的な商業地を形成している。移転等により空店舗が出れば入居者は比較的に見つけやすく、需要の多い地域である。又、標準地東方の東根市役所南側の空地には「(仮称)県立東根中高一貫校(平成28年4月開校予定)」と「東根市公益文化施設(平成28年11月1日供用開始)」が建設予定である。</p> <p>・「小国5-1(西置賜群小国町大字岩井沢字町二839番1外)」の変動率は△5.7%で、昨年の△6.2%から下落率は縮小傾向にあるが、県内で唯一5%を超える地点である。平成9年にオープンしたショッピングセンター「アスモ」が中心商業施設となっているが、現在、経営が悪化している。人口の減少により需要は縮小、米沢市や隣接する新潟県村上市へ顧客が流出している。平成25年10月1日時点の推計人口・世帯数を5年前と比較すると、人口は△10.2%、世帯数は△8.6%。1年前と比較すると人口は△2.2%(平成24年は△2.4%)、世帯数は△1.0%(平成24年は△1.3%)で減少率はやや縮小傾向となっている。</p>

工

①県全体の地価動向と要因

- ・平均変動率は△2.3%で、昨年の△4.2%から下落幅は縮小傾向にあるが、14年連続の下落となっている。
- ・地価公示を実施している2市全てが下落率縮小を示している。
- ・平成25年上期(1～6月)の工場立地動向調査によると、県内の立地件数は14件で前年同期比100%増加、設備投資予想額は約68億円(前年比54億円増)となっている。立地件数14件の内、電気業(太陽光発電)が8件と半数超を占め、製造業は6件と例年並みであった。太陽光発電等の立地件数は、山形県が東北で最も多かった。
- ・県内の平成25年10月の製造業の求人数は1,238人(前年同月比20.2%)で、2ヶ月連続の増加となった。業種別の前年同月比は、電子機械器具製造業:69.3%、輸送用機械器具製造業:53.8%、電子・デバイス・電子回路製造業:53.5%、金属製品製造業:50.0%等が大幅に増加し、繊維工業は△24.6%と減少している。
- ・一部の企業では景気の回復感も見られ、高性能機種を製造するための新たな生産ラインや、需要増に応えるため工場の新設を行うなどの、積極的な設備投資を行う企業も出てきている。日本政策投資銀行東北支店が発表した「東北地域設備投資計画調査」によると、県内の13年度の設備投資額は333億円で、前年度比15.1%。前年度比の伸び率は8年ぶりにプラスへ転じたとのこと。

②県庁所在地の地価動向と要因

- ・山形市の平均変動率は△1.5%で、昨年の△3.5%から下落率は大幅に縮小傾向にある。
- ・「山形9-1(山形市銅町1丁目1番5)」の変動率は△1.5%で、昨年の△3.6%から下落幅は大幅に縮小傾向。市中心部よりの住宅も混在する小規模な家内工業を主とした地域で、大中規模工場は存せず、工場を目的とした取引は殆どない。取引としては廃業した工場跡地等を分割して、住宅分譲地を目的とした不動産業者の需要が中心で、住宅地化が進行している。
- ・「山形9-2(山形市富神台28番)」の変動率は△1.3%で、昨年の△3.8%から下落率は大幅に縮小傾向。市西部の建設業を主とする工業団地で、地域的に特に変化はないものの、東日本大震災や住宅着工戸数増加等により建設資材の需要が増え、建設業の求人倍率(同月前年比10.3%)も増加している。
- ・「山形9-3(山形市蔵王松ヶ丘2丁目1番6外)」の変動率は△1.7%で、昨年の△3.2%から下落率は大幅に縮小傾向。市南部の東北中央自動車道「山形上山IC」に直結した「蔵王産業団地(大中規模工業地)」に位置する。地域的に特に変化はないものの、製造業の雇用の改善や、一部の企業に於いては設備投資も行う等、製造業は回復基調にある。

業

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・山形市以外に標準地が存するのは酒田市のみで、平均変動率は△3.6%で、昨年の△5.2%と比較すると下落幅は縮小している。酒田市南部の京田西工業団地には、酒田市より3.8haを無償で借り受け、平成25年11月26日より大規模コールセンターの業務が開始された。一部では工場増設等の動きも見られるが、既存敷地への建築で新規需要は見られない。
- ・県内各地の工業団地の分譲を見てみると、東根市・寒河江市・天童市・三川町等の工業団地が好調な反面、米沢市・鶴岡市・酒田市・中山町・河北町・朝日町の工業団地では、空地が散在している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・山形県は政策として、電子関係の工場誘致、立地に努めてきたため、電子関係の工場が多い。従って、電子部品需要により、景気や求人が左右される。
- ・平成25年四半期別 鉱工業生産指数(季節調整済・H17=100)はⅠ期:90.8(前期比△3.1%)、Ⅱ期:88.0(前期比△3.1%)、Ⅲ期:92.0(前期比4.5%)で推移している。第Ⅲ四半期は業種別に見ると、一般機械工業、化学工業等17業種が上昇し、電子部品・デバイス工業、プラスチック製品工業等の6業種で低下した。

平成24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	東北順位	全国順位	価額(百万円)	東北順位	全国順位	人口(人)	一人当たり価額(円)	東北順位
青森県	1,511	6	41	1,473,130	5	41	1,366,341	1,078,157	5
岩手県	2,202	4	33	2,199,258	4	33	1,294,453	1,698,986	3
宮城県	2,694	3	26	3,339,168	2	26	2,328,143	1,434,262	4
秋田県	1,997	5	35	1,018,130	6	43	1,050,132	969,526	6
山形県	2,793	2	25	2,369,738	3	32	1,141,814	2,075,415	2
福島県	3,876	1	20	4,469,782	1	22	1,947,580	2,295,044	1

地

経済産業省ホームページ
 平成24年工業統計調査【速報】
 (従業者数4人以上の事業所、主要項目)より抜粋
 人口は各県のH25.10時点の推計人口(各県ホームページより)

工

・尚、山形県の経済活動別県内総生産の内訳は下記の通り。山形と言えば農業のイメージも高いが3.4%にし
かすぎず、製造業の割合が最も高く19.0%、サービス業:18.2%、不動産業:14.4%、卸売・小売業:11.7%となっ
ている。

経済活動別県内総生産（名目）

（単位：億円、％）

項 目	実 数		対前年度増加率		構 成 比		寄 与 度	
	22年度	23年度	22年度	23年度	22年度	23年度	22年度	23年度
1 産 業	30,818	30,707	3.6	-0.4	84.4	84.1	3.0	-0.3
(1) 農林水産業	1,200	1,289	0.6	7.4	3.3	3.5	0.0	0.2
① 農 業	1,132	1,224	0.9	8.1	3.1	3.4	0.0	0.3
② 林 業	51	47	-1.3	-7.1	0.1	0.1	-0.0	-0.0
③ 水産業	17	18	-12.3	3.5	0.0	0.0	-0.0	0.0
(2) 鉱 業	38	36	2.5	-4.8	0.1	0.1	0.0	-0.0
(3) 製造業	7,041	6,922	17.6	-1.7	19.3	19.0	3.0	-0.3
（うち電気機械）	1,791	1,703	29.2	-4.9	4.9	4.7	1.1	-0.2
(4) 建設業	1,901	1,939	-7.8	2.0	5.2	5.3	-0.5	0.1
(5) 電気・ガス・水道業	966	770	0.6	-20.3	2.6	2.1	0.0	-0.5
(6) 卸売・小売業	4,128	4,263	4.4	3.3	11.3	11.7	0.5	0.4
(7) 金融・保険業	1,492	1,427	-1.4	-4.3	4.1	3.9	-0.1	-0.2
(8) 不動産業	5,170	5,246	1.4	1.5	14.2	14.4	0.2	0.2
(9) 運輸業	1,160	1,155	-6.5	-0.4	3.2	3.2	-0.2	-0.0
(10) 情報通信業	1,039	1,005	-0.2	-3.3	2.8	2.8	-0.0	-0.1
(11) サービス業	6,683	6,655	0.2	-0.4	18.3	18.2	0.0	-0.1
2 政府サービス生産者	4,716	4,723	-0.8	0.2	12.9	12.9	-0.1	0.0
(1) 電気・ガス・水道業	341	343	-1.2	0.5	0.9	0.9	-0.0	0.0
(2) サービス業	1,458	1,470	-0.5	0.8	4.0	4.0	-0.0	0.0
(3) 公 務	2,916	2,911	-0.9	-0.2	8.0	8.0	-0.1	-0.0
3 対家計民間非営利サービス生産者	789	858	7.6	8.7	2.2	2.3	0.2	0.2
4 小 計（1+2+3）	36,323	36,287	3.1	-0.1	99.5	99.4	3.0	-0.1
5 輸入品に課される税・関税	368	430	11.6	17.0	1.0	1.2	0.1	0.2
6（控除）総資本形成に係る消費税	191	214	22.4	11.7	0.5	0.6	-0.1	-0.1
7 県内総生産（4+5-6）	36,499	36,504	3.1	0.0	100.0	100.0	3.1	0.0

業

地

※ 地域政策、取り組み等について

○中心市街地活性化基本計画

・山形市（平成20年11月11日認定）。主な事業は完成し、一部進捗中の事業もあるが、多くは計画の段階で、今後、計画されている事業が行われるかは不透明な状況にある。

・鶴岡市（平成20年7月9日認定）。全体的なテーマとして「住い、暮らし、活動する場」を掲げ、鶴岡文化学術交流ビッグコア地区整備事業等の街路整備や公共施設等の整備が進捗中。

・酒田市（平成21年3月27日認定）。基本理念として「湊まちルネッサンス（再興）」「湊のにぎわいと交流のあるまちづくり」を掲げ、駅前、中町、港の各エリアで整備が進捗中。

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

○区画整理事業

・天童市芳賀地区土地区画整理事業・施工面積73.2ha・保留地区画数515区画（予定）が進捗中。平成23年10月の第1期分譲（23区画）、平成24年10月の第2期分譲（40区画）、平成25年9月から販売された第3期分譲（15区画）は全て完売している。区画整理地内に「（仮称）イオンモール天童（店舗面積31,171㎡）」の建設も進捗中で、平成26年春の開業を予定している。新駅設置の構想もあり、JR東日本に基本計画の調査や住民説明会等も行われている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.4	△1.9	5	5	112	122
山形市	△3.6	△0.7	5	5	12	22
米沢市	△4.0	△2.3	0	0	5	5
鶴岡市	△2.8	△2.0	0	0	11	11
酒田市	△3.6	△1.8	0	0	15	15
尾花沢市	△3.5	△3.0	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.2	△2.9	0	2	56	58
山形市	△4.0	△2.5	0	0	16	16
米沢市	△4.9	△3.4	0	0	3	3
鶴岡市	△3.6	△2.8	0	1	3	4
東根市	△2.0	△1.1	0	1	1	2
小国町	△6.2	△5.7	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	67,200	0.7 △2.3	消費税の駆け込み需要と住宅ローンの充実・物価の先高感から需要は高まり上昇基調へ。
	商業地 山形5-4	山形市香澄町3丁目1番6	208,000	△2.8 △3.6	景気回復基調から店舗進出も見られるが、テナント需要は弱く賃料の低下傾向が続いている。
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	67,200	0.7 △2.3	消費税の駆け込み需要と住宅ローンの充実・物価の先高感から需要は高まり上昇基調へ。
	商業地 鶴岡5-3	鶴岡市美咲町32番3	38,400	0.0 △1.8	鶴岡IC付近の市内で最も発展している地域。
	商業地 東根5-2	東根市さくらんぼ駅前2丁目17番5外	60,600	0.0 0.0	中心商業地域としての熟成しつつある。個人消費に若干回復の兆しか。
下落率1位	住宅地 鶴岡-10	鶴岡市鼠ヶ関字横路297番3	13,800	△4.2 △4.6	地域が衰退傾向にあり、回復のめどがない。
	商業地 小国5-1	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二839番1外	23,000	△5.7 △6.2	町の過疎化による顧客の減少。村上市や米沢市等への顧客の流出傾向。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山形-6	山形市東原町2丁目223番	67,200	0.7 △2.3	消費税の駆け込み需要と住宅ローンの充実・物価の先高感から需要は高まり上昇基調へ。
	商業地 山形5-4	山形市香澄町3丁目1番6	208,000	△2.8 △3.6	景気回復基調から店舗進出も見られるが、テナント需要は弱く賃料の低下傾向が続いている。
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	67,200	0.7 △2.3	消費税の駆け込み需要と住宅ローンの充実・物価の先高感から需要は高まり上昇基調へ。
	商業地 山形5-2	山形市香澄町2丁目209番2	114,000	△1.7 △2.5	事務所中心の商業地であるが、賃貸需要がやや伸び悩んでいる。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

住 宅 地	<p>・白河市△0.1%(△2.3%) 市内全域に住宅需要は強く、一部では高値の取り引きも見られる</p> <p>・昨年は、上昇0地点、横ばい1地点、下落8地点であったが、今年は上昇2地点、横ばい1地点、下落6地点となった。上昇は、旧白河市の3地点中の2地点である。</p> <p>・旧白河市内は、利便性の高い新白河駅近くで強気の価格設定で住宅分譲がなされ、販売も好調であり、周辺にも波及し地価上昇傾向となっている。また、既成市街地も値ごろ感が強く底値圏に入り、市道の改修等で利便性の高まった住宅地で上昇した。一方、周辺集落部への需要は弱く下落が継続している。</p> <p>・その他の市町村でも住宅需要が増加しているが、人口減少から力強さに欠け、下落幅は縮小したものの下落が継続している。</p> <p>・マンション分譲は、いわき市平地区で平成24年7月、72戸の分譲マンションが竣工前に完売となった。現在、建築中の58戸のマンションも完売し、更に、平駅近くに建築計画がある。郡山市においても中心部で1棟、建築中であり、郡山駅近くでの建築が具体化している。いわき市、郡山市以外は、震災による被害が大きいマンションが多く、また、管理費等が敬遠され、戸建てに需要が向っているため、マンション需要は殆どない。</p> <p>・別荘地需要は冷え込んでおり、安値の取引が常態化している。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・前年は、横ばいが2地点で、その他は下落となったが、今年は、上昇27地点、横ばいが18地点となり、県平均で△3.2%から△0.5%となり、下落が始まった平成5年以降で最小となる。</p> <p>・都市部では、①金融資産が上積みされたことによる「資産効果」が見られ、消費は好調で高額品も売れている。また、②建設関係者等で飲食店舗が賑わい、ビジネスホテル等の稼働率も高い。駅前に入出が多く生活人口・交流人口が増加しており、ビルの空室率も低下している。また、商業地の取引が少ない中であって、③いわき市、郡山市では投資需要に回復の兆しが見られる。しかし、④風評被害は完全には払拭されておらず、レジャー中心の観光地は疲弊している。但し、⑤NHK大河ドラマ「八重の桜」効果から会津若松市等で、観光客が回復傾向となった。いわき市でも、スパリゾート・ハワイアンズやアクアマリンふくしまへの入場者が増加している。一方、⑥空洞化から既存商店街の住宅地化が進行し、町村部を中心に既存商店街での下落率が依然として大きい。</p> <p>②県庁所在都市の動向と要因</p> <p>・福島市△0.5%(△3.6%)</p> <p>・昨年は全地点マイナスであったが、今年は上昇1地点、横ばい3地点、下落15地点となった。上昇は、都市計画街路の延伸で繁華性が改善した福島駅に近い地点である。下落が継続する既存商店街でも、概ね、1%未満の下落率であり、底値圏に入ってきた。住宅地の上昇に伴って、住宅地価格との調整局面が終焉を迎えつつある。</p> <p>・公的機関が空きビルに入居し、空室率の改善が見られる。また、応援の公務員、建設関係者等でホテルの稼働率は高く、飲食店を中心として賑わいがみられる。賑わいは投資に結びついていないが、福島駅近くでマンション付の病院建設と、老人介護施設の建設計画がある等、新たな動きが見られる。</p> <p>②県庁所在都市以外の動向と要因</p> <p>・郡山市0.9%(△2.2%)</p> <p>・昨年は横ばい1地点で、その他は下落であったが、今年は、上昇12地点、横ばい3地点で、下落地点はない。</p> <p>・駅前のビルに復興関連の事業所や公的機関が入居し、空室率が低下している。飲食店が賑わいを見せ、新規出店もみられる。ホテルの稼働率も高い。また、長年、空きビルであった駅前の百貨店跡地がホテル付きの商業ビルとなることが決定的となっており、長年、売れなかった生保ビルが売却された。また、駅前近くの幹線沿いにマンション建設が高値で取引され、近くには高齢者介護施設の建設計画もある。更に、郡山市に進出した産業技術総合研究所等に関連する人の流入が期待されており、首都圏から便の優れる郡山駅前に投資が進むとの観測がもたれている。以上のような投資環境の回復がみられ、郡山駅前ではバブル経済崩壊以来、久方ぶりの上昇に転じた。</p> <p>・ビッグパレットふくしま、ホテル等の稼働率が震災以前の水準を上回っており、コンベンションシティとしての経済が復活してきている。幹線沿いには店舗の新規出店もあり、中心部の幹線街路に車のディーラーが土地を求める等の投資が見られた。路線商業地域も値ごろ感が強まっており、底値から上昇に転じた地点も多い。また、既存商店街では、住宅地価格との調整局面が終焉を迎え下げ止まった感が強い。</p> <p>・いわき市1.4%(△2.0%)</p> <p>・昨年は横ばい1地点で、その他は下落であったが、今年は、上昇12地点、横ばい1地点で、下落地点はない。</p> <p>・いわき駅前では、ホテルの稼働率が高く、飲食店等も賑わっており、ホテルとマンション用地需要があり、駅前及び市役所周辺の商業地が上昇となった。鹿島街道沿いの路線商業地域も売上げが伸びており、上昇傾向となっている。平地区での上昇が目立ち、小名浜地区は若干の上昇、泉地区の上昇率も大きめである。住宅地需要用の強さとかぶさっている。</p> <p>・海水浴場や沿岸部は、風評被害の影響で県外からの観光客の入込は回復していない。いわき市の観光の魅力は漁業と観光との強い連携にあり、原発事故によって漁業が壊滅的な打撃を受けたことの影響は大きい。しかし、小名浜港前での土地区画整理事業でキーテナントの進出が決まり、これから事業が本格化する。加えて、小名浜港と常磐道を直結する道路建設も予定され、「アクアマリンふくしま」の入場者も増加している。郊外にある「スパリゾートハワイアンズ」の入場者も震災前を超えた。復興事業が進行しており将来性への期待が復活してきている。また、いわき市南部の勿来地区にあった富士通工場跡地に、アパレル会社の物流センターの計画が持ち上がっている。住宅地の上昇に伴って、住宅地価格との調整局面が終焉を迎えつつあることも影響している。</p> <p>・会津若松市△0.1%(△3.5%)</p> <p>・昨年は全地点下落であったが、今年は、横ばいが7地点となり、下落1地点となった。</p> <p>・会津若松市では、「八重の桜」効果で観光客が戻っており、温泉街も賑わっている。中心商店街の象徴であった商業施設が閉店し、郊外路線商業地域に顧客が流出し空洞化しているが、住宅地価格との調整局面が終焉しつつあることから、横ばいが殆どとなった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・相馬市△1.7%(△3.5%)及び南相馬市△0.5%(△3.2%)</p> <p>・昨年の全地点マイナスから、南相馬市では1地点上昇となった。その他は、下落である。</p> <p>・商業地の地点は、南相馬市の1地点を除き空洞化の進む既成市街地の商業地であり、住宅地地価の調整局面が終わっておらず下落が継続している。南相馬市ではJR原ノ町駅の東側の飲食店に賑わいがあり、値ごろ感が強まり、この地域にある1地点が若干の上昇となった。</p> <p>・白河市0.0%(△1.6%)</p> <p>・全2地点下落から、横ばいとなった。</p> <p>・新白河駅近くの地点が、背後の住宅地取引価格との比較で割安感が出ており、また、旧中心部の基準地も重点的な公共投資や大型スーパーマーケットの開店で賑わいが戻りつつあり横ばいとなった。</p> <p>・その他</p> <p>・大型店の進出により町村部の既存商店街は空洞化や住宅地化が進行しており、地価の調整局面が継続している。</p> <p>・路線沿いの地価を支えてきたマンション用地需要が剥落した状態は、いわき市を除き変化はない。</p> <p>・証券化物件は、2009年～2010年にかけて、郡山駅の東西駅前のホテルが3箇所、売買されたが、それ以降の動きは見られない。証券化投資は冷え込んでいる。</p>

工	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均では0.9%と、昨年の△1.5%から上昇に転じた。上昇は平成5年以来となる。 ・福島県内への平成24年の工場進出数は102件と昨年の約2倍となった。これは「福島産業復興企業立地補助金」を活用して企業立地が進んだためである。100件を超えたのも2007年以来で、今年も工場進出は増加傾向を維持している。 ・震災直後は被災地からの移転需要が見られたが、24年2月頃からは補助金を利用した取引が県内全般で増加した。最近では、再生エネルギー、医療機器の検査施設等に関連した工場や事業所の引き合いが増加し、産業構造の変化に乗った工業地需要への期待が膨らんでいる。但し、規模が小さい等、新たな需要にミスマッチとなっている既存の工業地への需要は弱く、このような地点は下落した。また、工業団地に在庫も多く、工場誘致政策の影響もあって、工業地地価の横ばい基調は変わらない。地価上昇地点は、長年の地価下落で値ごろ感が強まった地点である。
	<p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島市0.0%(△1.4%)、会津若松市△0.8%(△5.3%)、郡山市1.3%(△2.1%)、いわき市1.5%(0.0%) 白河市1.3%(△1.0%)、須賀川市0.8%(△2.1%) 双葉郡からの移転需要の強いいわき市、中通りの工業集積度の高い郡山市等で上昇となった。郡山市では、産業技術総合研究所等の進出で、工業団地の引き合いが増加し、流通関係企業の打診もあるとのことである。 ・その他都市 「ふくしま産業復興企業立地補助金」の影響は全県に及ぶが、企業誘致政策から上昇地点は見られない。 <p>(その他、特徴的な変動率を示した地域と要因)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郡山第2工業団地に産業技術総合研究所(産総研)が、再生可能エネルギーの研究施設として平成26年度の開所を目指し進出した。当初は50人体制だが、将来的に地元から雇用する大卒者を加え100人体制にする方針である。また、100haを超える西部第1工業団地の造成が始められる。更に、医療機器開発・安全性評価センターが平成27年度の開設を目指す。医療用機器の開発期間が大幅に短縮されることから、関連産業の集積が期待される。 ・いわき市に、原発の廃炉で活用するロボット開発の世界最先端地域を目指す「福島・国際研究産業都市(イノベーション・コースト)構想」が持ち上がっている。 ・白河市の工業団地は売れ残りを抱え販売価格を30%値下げする等の状況もあるが、工業の森にヤフーのデータセンターが進出し、規模32haの三菱ガス化学の進出が決まり(取得は2013年)、地元雇用は1000人で2014年度の開業予定となっている。 ・除染や原子炉の廃炉等の研究施設が三春町、南相馬市(福島県環境センター)に進出する。その外、福島市にふくしま国際医療科学センター、会津若松市に会津大復興支援センター拠点施設が設置された。
業	
地	

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	H25変動率	H26変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	△1.6	1.2	146	40	98	284
福島市	△2.1	1.9	29	3	3	35
会津若松市	△2.4	△0.2	4	10	10	24
郡山市	△1.7	1.4	27	7	5	39
いわき市	0.7	4.0	65	7	2	74
白河市	△2.3	△0.1	2	1	6	9
須賀川市	△2.5	△0.5	1	1	9	11
喜多方市	△3.5	△1.6	0	1	4	5
相馬市	△2.7	0.1	2	0	1	3
二本松市	△2.5	△1.1	0	1	4	5
南相馬市	△0.5	3.5	4	0	0	4

(2)商業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	△3.2	△0.5	27	18	44	89
福島市	△3.6	△0.5	1	3	15	19
会津若松市	△3.5	△0.1	0	7	1	8
郡山市	△2.2	0.9	12	3	0	15
いわき市	△2.0	1.4	12	1	0	13
白河市	△1.6	0.0	0	2	0	2
須賀川市	△4.3	△0.9	1	0	1	2
喜多方市	△3.1	△2.5	0	0	3	3
相馬市	△3.5	△1.7	0	0	2	2
二本松市	△3.2	△0.7	1	0	2	3
南相馬市	△3.2	△0.5	1	0	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 郡山-16	郡山市神明町111番11	73,500	5.0 —	利便性の高さや学区の影響等で、根強い需要があり、売り物件があればすぐに売れてしまう。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	317,000	2.3 △1.6	空室率が低下し、事務所、飲食店の新規出店等もあり、投資需要が回復しつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 いわき-27	いわき市中央台鹿島1丁目5番3	49,000	11.6 (10.6)	移転需要が最も集中する地域であり、土地不足から価格が押し上げられた。
	商業地 いわき5-3	いわき市平字童子町4番10	71,600	5.1 (0.0)	マンション、ホテル等の投資需要が回復しており、また、住宅地との価格差が小さく、相対的に割安感もあって地価上昇となった。
下落率1位	住宅地 喜多方-3	喜多方市清水台3丁目147番外	17,500	△2.8 △5.3	人口減少から全般的に需要が弱い上に、住宅需要の中心が市街地南東部にあって、更に需要が弱く地価下落が継続している。
	商業地 塙5-1	塙町大字塙字大町2丁目28番1	28,300	△4.4 △5.1	空洞化して、住宅地化が進行している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	69,300	1.2 (0.0)	市内全般に住宅需要が旺盛であることから、中心部にあって利便性の良さが見直された。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	190,000	0.0 △4.0	郊外や仙台市への顧客が流出しているものの、公共機関がビルに入居し空室率が改善し、飲食店舗も賑わっており、長年の地価下落で値ごろ感が強まった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-32	福島市方森合字西谷地13番15	50,400	5.0 △1.2	元々人気の地域であり、周囲での住宅地開発が活発化し、強気の販売の影響が価格を押し上げた。
	商業地 福島5-17	福島市万世町24番12	81,900	0.1 —	福島駅西口方面からの都市計画道路が国道4号線まで開通し、交通量が増加し、繁華性が改善してきている。

※変動率の下段 () は、前回地価調査の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成26年地価公示)

(茨城県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期の地域経済低迷により、買い控えていた潜在的な宅地需要が、景況感の回復、低金利、住宅ローン減税、建設資材高騰懸念、消費税の増税等により顕在化し、土地取引件数は増加傾向にあり、県平均変動率は$\Delta 4.0\%$から$\Delta 2.5\%$へ下落幅が1.5ポイント縮小した。全市町村で下落幅は縮小したが、県平均変動率は平成5年に下落に転じてから22年連続で下落している。昨年0地点であった上昇地点は、つくば市で10地点、守谷市で6地点、古河市で1地点ほか計19地点現れた。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 水戸市の平均変動率は$\Delta 5.5\%$から$\Delta 3.8\%$へ縮小する。中心市街地の優良住宅地(備前町・梅香)はブランド力があり高額所得者層からの根強い需要があり、物件供給も限定的で下落率は1%台と小さい。市街地東部・南部・西部の標準宅地(東台・元吉田・千波・見川)はエリア指定内の低価格物件の影響を受け下落率縮小するも、市内平均変動率より高い下落率を示す。JR赤塚駅徒歩圏内住宅地(姫子・見和・東赤塚)では、商業施設の充実及び利便性の良さにより宅地需要が強く、下落率も小さい。市街地外周部の既存団地及び利便性の劣る区画整理地(東前)では競争力が弱く、高い下落が続いている。 <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北茨城市・高萩市 地域経済の低迷から宅地需要は弱く、日立市内からの需要も向わなくなり、下落率は縮小するも県北地域においては依然として高い(北茨城$\Delta 6.4\%$→$\Delta 5.2\%$・高萩市$\Delta 6.3\%$→$\Delta 4.6\%$)。 ・ 日立市 平均変動率は$\Delta 3.8\%$から$\Delta 2.6\%$へ縮小。地形的に平坦部が少ないため住環境・利便性の優れる住宅地は人気が高く、高額での取引も見られるが、北部エリア及び高台の住宅は需要が向かず下落率は相対的に高く、2極化が進行している。 ・ 土浦市 平均変動率は$\Delta 4.0\%$から$\Delta 1.9\%$へ縮小。土浦エリアは土浦小・土浦一中学区で需要が底堅く、神立エリアは地元工場勤務者の需要があるが、低価格化が継続中。荒川沖エリアは阿見・つくばと競合し、特に阿見寄りでは供給過剰感がある。継続して下落した結果、底値感も始まった地域もあり下落率0%台も出る。 ・ つくば市 平均変動率は$\Delta 3.1\%$から$\Delta 0.8\%$へ縮小。つくばエクスプレス沿線の守谷駅・つくば駅等は人気があり、人気の高い研究学園都市中心部は需要が多い反面、供給が限られていることから、研究学園都市中心部の春日・千現・天久保・稲荷前等で価格の上昇10地点(0.2%~6.9%)が出ている。 ・ 守谷市 平均変動率は$\Delta 1.1\%$から0.6%へ上昇。守谷駅徒歩圏内は利便性が良く人気エリアで市内及び県内の需要が堅調で地価上昇地点が6地点出る。自転車圏内も需要は概ね堅調、昨年やや大きく下落したバス便エリアも盛り返しを見せ、下落率は横這い及び弱含み程度となる。 ・ 古河市 平均変動率は$\Delta 1.7\%$から$\Delta 0.8\%$へ縮小。都心等への通勤便利な古河駅徒歩圏内は高値取引も見られ、ほぼ横這いで推移。日野自動車や関連企業進出に伴う従業員用の住宅需要が期待されるが、まだ顕在化していない。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>潮来-4(潮来市大塚野)が1.7%上昇。潮来市の住宅地の最大供給地であった日の出地区が震災による液状化で供給不能となり、市内の宅地需要が高台にある大塚野に向かい地価が上昇。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>商業地の存する32市町村の平均変動率はすべて下落を示し、ほぼ全市町村においては下落率は縮小した。県平均変動率は$\Delta 4.8\%$から$\Delta 3.2\%$と下落幅は1.6ポイント縮小し、平成5年から22年連続で下落している。上昇地点はつくば市3地点と行方市1地点の4地点、横這い地点は守谷市と古河市で各1地点、その他全地点で下落した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>水戸市の平均変動率は$\Delta 6.2\%$から$\Delta 4.6\%$と下落率は縮小したが、県平均変動率を上回る変動率となった。水戸駅から大工町までの国道50号沿いの繁華性の高い準高度商業地域では、郊外型の大規模商業施設への顧客の流出による売上減少、テナントビルの老朽化、事務所の撤退・縮小による空室率の高止まりにより、下落率は大きい。東日本大震災により液状化が見られた駅南の城南・中央地区では、被災により取り壊されたビル等の跡地利用は進まず、更地のままであるが、水戸市役所の駅南地区での建替決定等もあり、下落率は縮小した。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>国道50号バイパス及び駅南中央通り沿いは商業施設の集積が進んだが、新たな出店は見られず商況は停滞感も見られるが下落率は縮小。赤塚駅周辺商業地域では、駅北口商店街及び国道50号沿いの商業地域が衰退傾向にある反面、赤塚駅南口周辺はヨークタウン赤塚、フレスポ赤塚等の商業施設が進出し、顧客の集客力も高く、駅北口と南口の地価水準格差が拡大しつつある。</p> <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日立市 平均変動率は$\Delta 3.7\%$から$\Delta 2.5\%$へ縮小。人口減少、郊外型大型店への顧客流失による収益性悪化等の要因により商業地需要は弱く下落傾向は続くが、市内の商業適地が限定的であるため下支えとなって下落率は小さい。 ・ 土浦市 平均変動率は$\Delta 5.3\%$から$\Delta 1.6\%$へ縮小。郊外型路線商業施設の進出が目立つ中、土浦協同病院の移転、スーパーの撤退により中心商業地の空洞化・地盤沈下が懸念され、駅前中心市街地は下落率が大きい。市役所が駅前に移る(H27年)ことによる影響は未知数だが、その集客力に期待感あり。 ・ つくば市 平均変動率は$\Delta 3.2\%$から0.4%へ上昇。つくば駅周辺はショッピングセンター・テナントビル・銀行等の大型商業施設の集積が進み、一等地の用地不足感がある中、潜在的な用地需要の強まりにより、地価上昇となった。 ・ 取手市 取手駅前ビルがリボン取手として開業(平成24年12月)したが、商業地の需要喚起要因とはなり得ず、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化に伴い集客力は低下しており、下落率縮小($\Delta 5.4\% \rightarrow \Delta 3.2\%$)するも下落傾向が続く。 ・ 古河市 商業地間の競合による顧客流出傾向は続いているが、背後住宅地の価格水準に近づき下落率は$\Delta 1.8\%$から$\Delta 1.0\%$へ縮小、横這い地点も1地点(5-2)出る。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>行方5-2(行方市麻生)が0.7%上昇。県道沿いに郊外型店舗の集積する新興の商業地域であり市内において唯一集客力があって周辺に小売店舗の進出も見られる。前面道路が道路整備により幅員10mから18mに拡幅された。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>東日本大震災や福島原発事故の影響で平成23年に大きく落ち込んだ工場立地は、平成24年は大幅に回復し、更に平成25年上期(1~6月)においても、電気業を除いた工場立地件数は24件で全国3位(前年同期比+71.4%)、工場立地面積は45haで全国1位(前年同期比$\Delta 26.1\%$)、県外企業立地件数14件で全国1位(前年同期比+55.6%)となり、平均変動率は$\Delta 4.2\%$から$\Delta 2.9\%$と下落幅は1.3ポイント縮小した。製造業の設備投資は依然として弱いものの、北関東自動車道の平成23年3月全面開通、圏央道の平成27年全線開通予定、茨城港の整備等の交通ネットワークの充実、他県に較べて安価な地価等の要因に加え原子力災害周辺地域産業復興企業立地補助金、税制上の優遇措置による政策効果により、流通業務用地中心に土地需要が喚起された。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>水戸市の平均変動率は$\Delta 4.7\%$から$\Delta 3.2\%$へ縮小。流通業務用地及び一部生産増強による土地需要が見られるが、潜在的な供給圧力が強く下落率は縮小するも継続して下落する。</p> <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日立市 平均変動率は$\Delta 4.6\%$から$\Delta 4.0\%$へ縮小するも県内においては高い下落率。製造業中心の工業地であり、大手電機会社の事業の統合・譲渡等もあり設備投資に慎重な状況が続く。 ・ 牛久市$\Delta 1.9\%$($\Delta 1.4\%$)、龍ヶ崎市$\Delta 1.6\%$($\Delta 2.1\%$)、守谷市$\Delta 1.0\%$($\Delta 1.3\%$) 県南地区では下落率はほぼ縮小し1%台の下落率となる。首都圏に近く圏央道の整備の進捗により、物流拠点としての需要を中心として堅調な需要が見込まれる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>首都圏中央連絡自動車道(圏央道)が平成27年に全線開通する見通しとなり沿線市町では工場や物流拠点の進出を見越した工業団地の開発が進んでいる。五霞町(五霞IC周辺地区:約38ha)、坂東市(猿島岩井IC近くの半谷・富田地区:約73ha、弓田地区:約15ha)。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日立市 … 日立電鉄線跡地利用のバス高速輸送システムの運行 ・ 大洗町 … 復興後の観光振興の在り方を定める「町観光振興計画」の策定 ・ 北茨城市 … 住宅の高台への集団移転事業申請 ・ 茨城県と県北6市町 … 県北地域の活性化方策に関する検討会の立ち上げ 	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.0	△ 2.5	19	12	467	498
水戸市	△ 5.5	△ 3.8			46	46
日立市	△ 3.8	△ 2.6			36	36
古河市	△ 1.7	△ 0.8	1	3	19	23
つくば市	△ 3.1	△ 0.8	10	1	16	27
守谷市	△ 1.1	0.6	6	3	4	13

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.8	△ 3.2	4	2	115	121
水戸市	△ 6.2	△ 4.6			17	17
日立市	△ 3.7	△ 2.5			8	8
古河市	△ 1.8	△ 1.0		1	6	7
つくば市	△ 3.2	0.4	3		2	5
守谷市	△ 3.2	△ 0.5		1	1	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 つくば-21	つくば市竹園3丁目5番5	154,000	- (-)	人気の高い研究学園都市中心部は需要が多い反面、供給が限られていること及び品等上位であることから、需要が強い。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	305,000	△ 6.4 (△ 6.9)	景気低迷による消費の減退、及び郊外大規模店舗への顧客流失による収益性の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 つくば-3	つくば市春日2丁目15番5	109,000	6.9 (0.0)	人気の高い研究学園都市中心部は需要が多い反面、供給が限られていること及びつくば駅に近いことから外部需要も見られる。
	商業地 つくば5-4	つくば市東新井24番3外	158,000	1.3 (△ 1.9)	つくば市の代表的な商業地域の一つであり、景気回復感・商業背後地の熟成から上昇に転ずる。
下落率1位	住宅地 水戸-35	水戸市元吉田町字横宿2649番51	31,300	△ 7.7 (△ 8.1)	道路事情の劣る古い団地で、周辺団地値下げやエリア指定内物件との競合により需要減少が著しい。
	商業地 城里5-1	東茨城郡城里町大字石塚字杉合1175番5	25,600	△ 8.6 (△ 8.8)	顧客流出による収益性の悪化、後継者不足による店舗の閉鎖等により商業性の著しい低下。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 水戸-18	水戸市備前町842番2外	110,000	△ 1.8 (△ 2.6)	ブランド力もあり供給も限定的であるが、市街地価格の下落に伴う連動的下落。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	305,000	△ 6.4 (△ 6.9)	景気低迷による消費の減退、及び郊外大規模店舗への顧客流失による収益性の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-43	水戸市東野町字東山120番14	28,900	△ 1.0 (△ 2.0)	調区内の分譲地であり、市街地内の宅地価格に較べて価格の優位性が高い。
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	61,000	△ 0.8 (△ 1.0)	県庁周辺に商業施設の集積が進んだことにより集客力が高まり土地需要が底堅い。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(栃木県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・22年連続で下落・平均変動率は$\Delta 2.5\%$と前回と比べて1.1%縮小した。・横ばいとわずかに上昇の地点が見られる。・今回の特徴としては、震災後の経済の立ち直りにアベノミクスによる景気浮揚効果が加わり、住宅地の平均変動率は$\Delta 2.5\%$と下落幅は前年より縮小した。但し、景気回復の地方への波及は実感が少なく、消費税増税も控えており先行きは不透明である。県内の市町別に変動率の状況を見てみると、宇都宮市を中心とした県央部（高根沢町、壬生町）とJR宇都宮線沿線の県南部市町（小山市、下野市）の下落幅は小さい（$\Delta 1.0\% \sim \Delta 1.7\%$）が、足利市、栃木市等の県南西部の諸都市は回復傾向が見られものもの下落幅は$\Delta 3\%$前後、県北部の諸都市（日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、那須町など）はまだ残る震災の影響や大企業工場の統廃合、住宅地の供給過多の状況から$\Delta 3.4\% \sim \Delta 4.7\%$前後とやや大きめの下落を見せている。また、那須烏山市、那珂川町及び芳賀郡の町（益子町、茂木町、市貝町）は過疎化の影響を受けて既存の市街地が衰退し、需要が低迷しており、$\Delta 3.5\% \sim \Delta 5\%$前後とやや大きな下落を示している。その他の郡部及び山間部の市町（岩舟町、塩谷町等）については、人口減少、過疎化等を受け需要が低迷しており、3%台の下落を示している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宇都宮駅東口地区及びその周辺の住宅地は工業団地に勤務する従業員等を中心としたやや所得の高い層の需要が多く、供給も限定的であり、上昇の地点も見られるに至った。中心部至近の利便性の高い住宅地も底値感があり、下落幅は縮小している。一方、市街化区域周辺及び郊外部の住宅地は、選別化の傾向から、下落幅はやや大きい。 <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・足利市、佐野市、栃木市 経済の立ち直りを受けて下落幅は縮小しているが、立地性が悪く需要が低迷している郊外部の住宅地及び市街地内にあるものの地域環境が優れない住宅地の地価は、選別化の影響を受け、未だ下落幅はやや大きい。・小山市 駅東口の区画整理が行われた住宅地（小山-10、-5、-9、-17等）は需要が比較的旺盛で、下げ止まりつつあり、他の地域についても下落幅は縮小し、わずかな下落となっている。・日光市、那須町 震災の影響や、主たる産業である観光の不振等から観光地周辺のみでなく、既存集落の衰退も進み、需要が低迷している。・大田原市、那須塩原市 開発が容易な地域性から供給過剰感が強く、引き続き下落幅は大きい。・矢板市 震災被害の影響、更に大手電機会社の事業縮小の影響を受け経済的に疲弊し、需要が少ないことから平均変動率は県内2位の$\Delta 4.7\%$である。・県東部市町（那須烏山市、那珂川町、益子町、茂木町、市貝町） 過疎化の影響で需要が低迷しており、平均変動率は、益子町が県内1位の$\Delta 5.0\%$である。
宅	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・宇都宮-11、-52、-59 宇都宮駅東口地区の住宅地は利便性、居住環境とも優れ、需要が多く、わずかであるが上昇となった。・宇都宮-1、-4、-61 宇都宮-1及び-4は中心部の既成市街地にあって利便性が高く需要が回復しつつあり、宇都宮-61は宇都宮駅東地区南東側の区画整理済みの地域で、駅東地区に準じて利便性の高い地域で需要が多く、各々横這いとなった。・下野-1、下野-3 自治医大周辺地区にあり、供給自体が少ないうえ、需要が旺盛であることなどから高めの取引が多く、やや上昇となった。・矢板-3 未だ震災の影響による嫌悪感が強いことから、流通性が欠如し地価下落は大きい。・那須烏山-2 郊外の分譲地で、過疎化の影響から需要が後退しており、下落傾向強い。・那須塩原-7 温泉街の衰退を繁栄し、人口の流出が顕著であり、下落幅大きい。
地	

商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・22年連続で下落 ・平均変動率は△3.0%と前回と比べて1.4%縮小した。各市町の変動状況について見てみると、郊外型店舗が建ち並び良好な地域性を有する主要幹線沿いの商業地は下げ止まりの傾向にある（宇都宮5-25、5-4、小山5-2、5-3等）が、新たな商業施設への顧客の流出により衰退が進む各都市の旧来の商業地（県南西部の足利市、佐野市、栃木市、県北部の矢板市、那須塩原市、県東部の真岡市、那須烏山市、県西部の鹿沼市、日光市、その他郡部の町）の下落率は概ね大きい状況にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外の大型店舗への顧客の流出に伴う既存商業地の衰退は変わらないが、底値感に景気浮揚への期待感及び新たな再開発の動きも加わり、下落幅は縮小している。JR宇都宮駅東地区及びその周辺は、住宅用地需要の底上げにより、下げ止まりつつある。 <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山市、下野市 JR宇都宮線沿線県南部の市は需要の回復傾向が見られ、下落幅はわずかとなっている。 ・足利市、栃木市、真岡市、矢板市 新たな商業の核への顧客流出等に伴い、旧来の中心部の衰退が進んでおり、引き続き下落傾向が続いている。 ・那須塩原市、那須町 観光地の衰退、過疎化に伴う背後人口の減少、郊外の幹線沿いへの新たな店舗の進出に伴い、地域的に衰退化し下落が続いている。 ・県東部市町（那須烏山市、那珂川町、益子町、茂木町、市貝町） 過疎化に伴う背後人口の減少、郊外型商業施設への顧客流出に伴い既存商業地が衰退し下落が続いている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮5-25 宇都宮駅東地区の区画整理が完了して国道沿いと一体化すると共に、新たな店舗の進出も増加し、商況の改善が見られる。 ・宇都宮5-4 駅至近で、街区の整備された宇都宮駅東地区は、オフィスビル、マンション用途とも需要が多く、景気浮揚の影響から下げ幅を縮小した。 ・宇都宮5-6 大通り背後の古くからの商業地で、中心商業地の空洞化に伴い下落が続いたが利便性が良く事務所用地として需要の回復が見られる。 ・宇都宮5-2 地域再生が進み、新たな店舗が進出するなど、引き続き商業地としての地域性の改善が見られる。 ・小山5-2 新興商業地で、背後に住宅地を抱え、集客力のある全国展開チェーン店が集積し、需要は底堅く、下落幅は縮小している。
業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災後の経済情勢の回復傾向を受け、需要は未だ低迷しているものの、平均変動率は△3.3%と下落幅を縮小した。 ・大工場の統廃合が多く、引き続き下落が続いている。 <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市、小山市 大企業の工場再編等の進行、企業が必要とする用地面積の縮小傾向等から需要は総じて弱含み傾向にある。 ・県南西部の足利市、佐野市 景気浮揚の影響を受け下落率は縮小しつつあるものの、零細な中小企業が多く、新たな需要が創出されないことから下落はやや大きい。 ・鹿沼市 大工場が多く、立地性も比較的良好であり、価格も安価であることから下落幅は縮小している。 ・真岡市 北関東自動車道との連続性に優れた立地性を背景としており、下落幅は少ない。 <p>③その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みぶ羽生田産業団地が分譲を開始（平成24年12月）する一方、日光市土沢地区（土沢IC付近）に新たな産業団地の計画が打ち出されている。
地	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画の認定及びその効果 宇都宮市においては、まちづくり推進機構による各種イベント等の開催等により、平成25年の通行量実態調査の結果では前回調査と比較してわずかであるが増加となった。また、駅東口の開発が景気の影響から頓挫し、現在餃子店、駐車場等に暫定利用されている（平成28年3月まで）。 ・市街地再開発 宇都宮市の中心部で新たに大手地区再開発が動き出した（事業決定）。ほかに、千手宮島地区、パンパ地区において計画検討されている。 ・区画整理 宇都宮市、佐野市、真岡市、那須塩原市、足利市、鹿沼市、小山市、さくら市において現在施行中である。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.6	△2.5	5	4	303	312
宇都宮市	△3.1	△1.7	3	4	60	67
足利市	△4.3	△3.1	0	0	30	30
小山市	△2.7	△1.7	0	0	24	24
那須塩原市	△4.8	△3.5	0	0	8	8
下野市	△2.0	△1.0	2	0	13	15

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.4	△3.0	1	0	85	86
宇都宮市	△3.5	△1.9	1	0	31	32
足利市	△4.8	△3.8	0	0	5	5
小山市	△2.4	△1.4	0	0	6	6
那須塩原市	△6.5	△4.4	0	0	4	4
日光市	△4.9	△3.6	0	0	4	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	110,000	0.9 (0.0)	最寄り駅との接近性に優れるなど、利便性に富んだ地域環境から需要が多く、高値取引も見受けられる。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	330,000	△4.1 (△5.5)	通行量は増加してきているものの、郊外の商業地に押され、地域的に停滞化していることから、需要は未だ回復するに至っていない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下野-3	下野市祇園5丁目6番2	81,000	2.3 (0.0)	最寄り駅との接近性に優れる一方、地域環境も良好であり、需要が旺盛である反面、供給が限られていることから、高値取引が多い。
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	93,900	1.0 (△0.3)	区画整理により国道沿線としてのみでなく、JR宇都宮駅東地区としての位置づけもでき、地域性が向上してきつつある。
下落率1位	住宅地 矢板-3	矢板市成田字中山1099番382	14,000	△6.0 (△8.0)	震災被害の影響、更に大手電機会社の事業縮小の影響を受け経済的に疲弊し、需要が少ない。
	商業地 茂木5-1	芳賀郡茂木町大字茂木字中町1657番1	34,400	△5.8 (△6.6)	旧来からの商業地域で、地域的な衰退及び大型店との競合により需要は弱く、下落率が大きくなった。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	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	110,000	0.9 (0.0)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	330,000	△4.1 (△5.5)	上記と同じ
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	110,000	0.9 (0.0)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	93,900	1.0 (0.3)	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26年地価公示)

(群馬県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 ・東日本大震災以降、群馬県経済は製造業を中心に順調に回復してきているものの、その動きは緩やかなものであること等により、平均変動率は$\Delta 2.8\%$(前年$\Delta 4.1\%$)と引き続き下落傾向を示しているものの、下落幅は縮小した。</p> <p>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の$\Delta 3.2\%$から$\Delta 1.8\%$に縮小。旧市内の市街地住宅地及び周辺部の住宅地では、景気の回復基調や地価下落による割安感から需要が回復しており下落幅縮小傾向にあり、一部横ばい地点も出てきた。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、下落幅は大部分は横ばい縮小傾向となっている。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高崎市では全体的に下落率は縮小傾向にあり、市街地の東方に展開する住宅地で人気が高い地域では上昇する地点も出てきた。一方、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、需要は低迷している。 ・太田市は全体的には地価下落であるが、自動車製造会社の生産好調等に支えられ、駅南口周辺に存する住宅地の地価は横ばい一部上昇の地点がみられる。</p>
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・前橋-13(上大屋町)は$\Delta 7.5\%$、前橋-2(大胡町)は$\Delta 6.9\%$と、下落幅は依然として大きい。これは旧市に近接する場所柄から、都市部回帰の現象による需要減が大きな要因。また長野原-2(大字応桑)・孺恋-1(大字大前)は別荘地で$\Delta 7.9\%$・$\Delta 7.5\%$と各々下落幅拡大。一方、高崎-10(岩押町)は変動率2.2%の上昇。高崎-27(江木町)、-34(上中居町)も1.2%の上昇となった。これらは近くの駅東口線の整備完了や周辺開発計画の影響による。また、太田-13(飯田町)は1.2%の上昇、これは値頃感による需要増が主な要因。高崎-4(上並榎町)も1.2%の上昇、これも値頃感と景気回復の期待による土地需要の増大によるもの。</p>
商	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は$\Delta 4.6\%$から$\Delta 3.2\%$となり、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、東日本大震災以降消費マインドが低下し、その後アベノミクス等により景気は回復基調にあるが、その動きは緩やかであること等が要因と考えられる。郊外の路線商業地域は、借地権設定による土地利用が多く、取引は極めて少ない。</p>
業	<p>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の$\Delta 3.7\%$から$\Delta 2.1\%$に縮小。 ・中心商業地に位置する前橋5-1($\Delta 5.2\%$→$\Delta 2.3\%$)、前橋5-2($\Delta 4.6\%$→$\Delta 1.8\%$)、前橋5-6($\Delta 5.3\%$→$\Delta 2.8\%$)は、駅前ビルにエキータが平成24年一部リニューアルオープンしたことや、平成25年秋アーツ前橋もオープンしたことによる期待感等から、前年より下落幅縮小。</p>
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・桐生市($\Delta 6.6\%$→$\Delta 4.7\%$)は引続き高い下落率を示しており、空き店舗が多く下落基調に変化はない。また、高崎市($\Delta 4.9\%$→$\Delta 3.1\%$)、伊勢崎市($\Delta 4.6\%$→$\Delta 2.7\%$)については、地域政策の進捗等により、下落率は縮小している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・太田市は$\Delta 1.0\%$(昨年$\Delta 2.4\%$)と、県内市部の中で最も下落率が小さい。(太田5-1は上昇、5-3、5-6、5-7、5-9は地価横ばい)これは価格が底値圏にあり、住宅地価格と接近し下支えされていること、基幹産業の業績好調や景気の回復基調等が大きな要因と考えられる。 ・高崎5-14(栄町)は下落から上昇に転じた。ここは駅東口商業地で、駅前道路整備の完了や集合施設建設予定の発表等による期待感の高まり等による。</p>
工	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は前年の$\Delta 5.2\%$から$\Delta 3.4\%$で、下落幅は1.8ポイント縮小。 ・県内で平成25年上期に企業が工場用地を取得した件数は52件で、前年同期より大幅に増加し全国2位、面積は95.3haで全国9位となった。これは約7割が太陽光発電装置設置による用地取得によるものである。ちなみに、製造業の立地は11減の17件(全国5位)、面積は84.8%減の11.0ha(全国15位)だった。</p>
業	<p>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の$\Delta 4.7\%$から1.9ポイント縮小し$\Delta 2.8\%$。 ・前橋・伊勢崎地区で平成25年上期前半に18件の工場立地があった。</p>
地	<p>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$\Delta 5.8\%$から$\Delta 4.2\%$と下落率縮小。下之城地区高崎操車場跡地への大規模工場の進出はあるが、進出には工場立地奨励金によるところが大きく、奨励金対象外の既存工場の取引はほとんど見られない。 ・伊勢崎市の変動率は$\Delta 5.0\%$から$\Delta 4.0\%$に縮小。北関東自動車道の全線開通により引き合いは引き続き高いと思われるが、相対的に地価水準高く、下落縮小幅はやや小さい。 ・太田市の平均変動率は$\Delta 5.1\%$から$\Delta 3.1\%$にやや縮小。北関東自動車道全線開通等の影響は大きく、需要増加が期待されるが、既存工業地価格は隣接県と比べやや割高感が存する。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・製造業を主体とする工業地の地価は上記の如く下落率は縮小となっている。但し、今後は群馬県の首都圏へのバックアップ機能の必要性の見直しや、利便性から、物流関係の用地取得が増加するものと期待される。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

<前橋市>

・市街地活性化事業の一環として策定された、中心市街地の前橋プラザ元気21別館に芸術文化施設「アーツ前橋」の建設計画もようやく実現し、平成25年7月プレオープン、10月に開館した。

・分譲中の「ローズタウン住宅団地」の東地区を第一種低層住居専用地域から準工業地域に用途変更し、商業施設や事務所などの誘致をすることを決定した。その後、第一種低層部分の200区画について、住宅メーカーに一括売却の公募を行ったが応募はなく、現在はその後について検討中。

・西地区土地区画整理組合は、前橋南インターチェンジ近くの前橋市南部拠点西地区約19.6haの内12.7haについて、開発事業者を公募し、平成25年5月ベイスシアに決定した。(工事完了は平成28年3月頃の予定)

<高崎市>

・集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口栄町エリアに都市集客施設(高崎パブリックセンター)を平成27年に着工する構想を打ち出した。また高崎駅東口の栄町、東町の一部地域で、用途地域を第二種住居地域及び近隣商業地域から商業地域に用途変更した。

・企業誘致を助成する「市ビジネス立地奨励金」制度を平成23年10月1日より施行。固定資産税、都市計画税、事業所税相当額の5年間交付、或いは新たに取得した土地取得費の30%を1回交付といった奨励金を設定し、市内外の企業誘致強化策に着手している。

・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。

・高崎玉村スマートICの平成26年3月開通予定を2月に早めるために、最終調整に入った。

<桐生市>

・歴史を活かしたまちづくりとして、古い町並みの保存に取り組んでいる本町1・2丁目と天満宮地区が、「重要伝統的建造物群保存地区(重伝建)」として文化庁から選定された。(平成24年7月)

<伊勢崎市>

・市は、2015年度までにJR・東武伊勢崎駅南口に7,200㎡の駅前広場を整備するとともに、広場西隣の13,000㎡に商業施設を誘致し、ベイスシアと優先交渉すると発表した。

<太田市>

・市は、太田さくら工業団地内で大規模太陽光発電施設「メガソーラー」1,500kwが平成24年7月から稼働を開始し、平成25年7月には近くにある企業の流通倉庫の屋根を借り受け、1,000kwのメガソーラーを稼働。更に平成25年10月1日鶴生田町内の遊休農地を借り受け、1,500kwのメガソーラーを稼働させた。

・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蕨塚～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。2018年3月の運用開始を目指す。

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	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.1	△ 2.8	5	10	219	234
前橋市	△ 3.2	△ 1.8	0	4	30	34
高崎市	△ 3.3	△ 1.7	4	3	31	38
桐生市	△ 5.8	△ 4.2	0	0	20	20
伊勢崎市	△ 3.8	△ 2.1	0	0	22	22
太田市	△ 3.6	△ 2.4	1	3	26	30

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.6	△ 3.2	2	4	98	104
前橋市	△ 3.7	△ 2.1	0	0	24	24
高崎市	△ 4.9	△ 3.1	1	0	18	19
桐生市	△ 6.6	△ 4.7	0	0	10	10
伊勢崎市	△ 4.6	△ 2.7	0	0	7	7
太田市	△ 2.4	△ 1.0	1	4	4	9

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-2	高崎市柳川町146番4外	96,000	△0.5 (△1.5)	市役所や学校等の官公庁、商業施設への接近性に優れており、需要底堅い。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	345,000	△2.8 (△4.1)	高崎駅西口駅前の準高度商業地域。同駅東口整備の影響や2016年商業施設進出発表等による期待感で、需要は底堅い。
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	86,900	2.2 (0.0)	駅近くで、街路条件、接近性に優れ、駅東口圏域の開発計画等から人気高く、需要は強含み。
	商業地 高崎5-14	高崎市栄町11番13外	245,000	2.1 (△2.0)	発展傾向にある駅東口の商業地で、周辺開発計画の影響により土地需要強く地価上昇。
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	3,500	△7.9 (△7.3)	北軽井沢の別荘需要の低下により、地価下落。
	商業地 長野原5-1	吾妻郡長野原町大字北軽井沢字新鎌1987番344	10,800	△7.7 (△7.1)	周辺別荘の需要低下の影響を受け、商況も衰退傾向にある。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 前橋-10	前橋市大手町1丁目108番	84,200	△0.1 (△0.9)	官公庁に近接した住宅地で、近くの都計道拡幅進行等により地価微落。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	164,000	△1.8 (△4.6)	空室率は高いものの、他商業地に対する相対的競争力は優位で、底値圏に近く、下落幅小。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-1	前橋市天川町50番4	71,600	0.0 (△1.6)	けやきウォーク前橋背後の住環境良好な住宅地で、有効需要根強く地価横ばい。
	住宅地 前橋-11	前橋市文京町1丁目438番	74,900	0.0 (△0.7)	駅周辺の利便性の良い住宅地で、景気回復を受けて、地価は横ばい基調となっている。
	住宅地 前橋-12	前橋市南町2丁目28番8外	72,400	0.0 (△2.3)	中心部に近い住宅地で、利便性にも恵まれており、需要は底堅く地価横ばい。
	住宅地 前橋-34	前橋市南町4丁目21番3外	79,000	0.0 (△0.4)	駅周辺の利便性の良い住宅地で、景気回復を受けて横ばい基調となっている。
	商業地 前橋5-8	前橋市昭和町2丁目230番3	64,900	△0.8 (△2.7)	前橋市中心部に近く、背後の住宅地価格との接近により、地価下落率は縮小している。

※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 26 年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の変動は0.3%で前年の△1.2%から1.5ポイント上方に転じた。また、平成25年度地価調査の△0.7%から1ポイント上方に転じた。地価は平成21年以降、下落幅が縮小、または上昇に向かう基調にあり、今回地価公示の結果もこの基調を継受している。背景として、ア景気が、平成21年3月の底打ち以降、平成24年後半の変調は見られるものの、基本的に回復ないし底堅い基調で推移したこと、イ税制・金融・その他多岐にわたる住宅取得支援政策の寄与、ウ中長期にわたる地価下落の結果、地価の値頃感が生じていること、等が考えられる。加え、近時における要因として、エ贈与税非課税枠の縮小・消費税の大幅増税見通し・日本銀行によるインフレ目標の設定及びこれに伴う金利の先高懸念等を受けて、前倒し需要が生じたことがあげられる。・県内の土地取引件数は、平成23年第4四半期から25年第2四半期まで、7四半期連続して対前年同期比プラス推移し、この間、需要が堅調に推移したことを裏付けているが、25年第3四半期は対前年同期比減少に転じた。また、県内住宅着工件数も、25年第3四半期は対前年同期比減少に転じた。これらの事実から、25年後半以降、前倒し需要が一巡し、市場の変調が生じている可能性も否めないため、今後の動向には最大限の注意が必要である。・区市町別の平均変動率(以下「平均変動率」という)は、区部及び市部で2.8%～△2.4%(その差5.2ポイント)、郡部で1.8%～△2.9%(その差4.7ポイント)と、かなりの差が生じている。25年公示における平均変動率は、区部及び市部で0%～△3.6%(その差3.6ポイント)、郡部で△0.1%～△3.8%(その差3.7ポイント)であったので、区市町別の格差は拡大する傾向が見受けられる。・平均変動率と、埼玉県推計による人口変動との間には、正相関関係が見られ、人口が増えている県南地域の区市町においては、地価が上昇・横這い・乃至小幅下落であるのに対し、人口減少がみられる県北東部・比企地方・秩父地方などの市や町では、下落幅が相対的に大きい。さらに、平均変動率と区市町別65才以上人口比率との間には逆相関関係が見られる。さらに、これらの相関関係は、近時、明瞭となる傾向がみられるので、地域の人口変動や高齢化の進展に対しては注視が必要である。・需要は、同じエリアならば郊外よりも駅徒歩圏内を指向し、広域的に見ると、都心に近い方面に向く傾向が見られる(二極化・都心回帰)。背景として、買手市場であることや、ことに近年、無料情報誌やインターネット等を媒介として、豊富な不動産情報が取得可能となっていること等を通じて、需要者による物件の選別傾向がより鮮明になっていることがあげられる。・県北市町の縁辺部等において、安価な中古住宅等の取引が少なからずみられ、今後これら地域の地価を押し下げる契機となる可能性を否めない。この背景に、地域の伸び悩み、非正規雇用層の拡大、空家数の増大など、構造的な要因が存する蓋然性も否めず、継続的な注意が必要である。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・平均変動率1.4%(前年△0.7%)。南部の浦和区は、25年3月に湘南新宿ライン停車駅となったことに加え、今後「東京」駅方面への利便性向上の見通しもあって需要が強く、取引も旺盛に推移。南区、中央区、及び大宮区も同様で、平均変動率は2.2～2.6%。郊外部の桜区(平均変動率0.8%)、緑区(同1.1%)も下落から上昇に転じた。一方、都心中距離通勤圏となる北部についてみると、「大宮」駅に比較的近い北区は平均変動率1.5%と1ポイントを超える上昇に転じたが、大部分又はすべてのエリアがJR幹線から外れる西区、見沼区、及び岩槻区は、平均変動率△0.2～0.4%と、わずかながらも下落継続乃至小幅上昇にとどまった。・浦和区、南区を中心にマンションの供給が盛んで、売行きも好調に推移した。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・川越市(△0.6%→1.0%)：旧市街地の「川越」・「川越市」・「本川越」駅徒歩圏内の需要は底堅く、希少性も与って上昇。「新河岸」・「南大塚」・「霞が関」・「西川越」駅利用の郊外部は、市街地内の影響を受け若干上昇、調整区域と競合する縁辺部は横ばい。・熊谷市(△1.4%→△1.0%)：熊谷市街地で利便性等に優る地域は、供給が少なく割高な取引も見られ、駅に近いポイントは、上昇・横這いとなっている。縁辺部の妻沼・大里・江南地区は下落が相対的に大きい。(二極化)・川口市(△0.5%→0.2%)：「川口」駅の徒歩圏においては、供給が少なく需要は底堅い傾向にあり、若干上昇。その他の住宅地は、郊外も含め横ばい傾向。・所沢市(△0.5%→1.6%)：所沢市は、ほぼ全域で上昇傾向で、一部の郊外住宅地と調区内住宅地が横ばいである。

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の変動は0.5%で前年の△1.2%から1.7ポイント上方に転じた。また、平成25年度地価調査の△0.8%から1.3ポイント上方に転じた。一方、区市町別の平均変動率を見ると、3.1%～△2.8%(その差5.9ポイント)と、かなりの差が生じている。25年公示における平均変動率は、0.1%～△4.3%(その差4.4ポイント)であったので、区市町別の格差は拡大する傾向が見受けられる。 ・下落幅が縮小した要因としては、一部の高度商業地等については、百貨店を含む店舗売上げの堅調推移、空室率の低下、賃料の堅調推移などの積極要因が認められる。但し、大半の旧来型商業地は郊外大型店との競合や商圏住民の高齢化等によって低迷を余儀なくされているところ、その地価水準が背後住宅地とほぼ同等の水準にまで下がった結果としての、住宅地価に連動した上昇、乃至底値探りのような下落縮小である蓋然性が高い。 ・県内の中堅以上の小売・外食業の業績は、概して好調推移していること等により、郊外部への店舗出店は依然盛んであるが、土地の調達形態として、定期借地等が中心となっている模様である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率1.5%(前年△0.5%)、対前年比2ポイントのプラスとなり、上昇に転じた。ことに中心商業地である大宮区においては、平均変動率3%であった。背景として、ア企業の移転・集約ニーズにより、大宮駅西口地区を中心にオフィス需要が根強いこと、このところの金融緩和や金融資産の価格上昇を受け、投資家全般の不動産取得意欲が高まっていること、等があげられ、大宮駅周辺でも機関投資家による複数の物件取得が見られた。 ・「大宮」駅周辺は商業地の広がり小さく、機関投資家向けの適格物件は少ない。一方概ね5億円までの収益物件は個人投資家等の引き合いが根強い反面、売り希望価格は上昇しており、取引に至らないケースも多い模様。 ・「浦和」駅周辺は、限られた大型店の売り上げは堅調であり、1階店舗の需要もあるが、事務所の需要は軟調で、賃料も下落基調である。高度利用が可能な物件は、マンション用地に転用されるケースが少なからずみられる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川越市(△0.3%→2.2%)：観光客が多い市で、伝統的建造物群を中心に据えた町おこしが功奏。川越観光の入込客数は、平成20年以降年間600万人を超え、このところさらに増加傾向で、副都心線と東横線との直通運転の効果が生じている。また、観光地から外れた商業地にあっても、需要・賃料ともに安定的。 ・熊谷市(△1.1%→0.4%)：「熊谷」駅南口地区において、従来と比較して高めの取引が複数発生する等、地価上昇が見られる。店舗・オフィス共に賃貸需要は軟調であるが、住宅地価との比較において、底値探りの状況もあること等を反映し、その他の地区もほぼ横ばいとなった。 ・川口市(△0.5%→0.2%)：「川口」駅周辺は繁華性・希少性が高く、上昇。「西川口」駅周辺はいまだに空店舗が多いが、底値探りの動きもあり概ね横ばい。「蕨」駅周辺や路線商業地も、値頃感等から横ばい傾向。 ・所沢市(△0.2%→1.2%)：中心商業地は、空室は改善、賃料は横ばいで上昇。その他の商業地にあっても底値感等から上昇。 ・旧来型の商業地は、前記のとおり、一般に衰退基調であるが、ことに県北部や秩父地方等においては郊外大型店の影響が大きく、駅前シャッター化等が進んでいる。
<p>工業地等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・県全体の変動は0.6%で、前年の△1.2%から1.8ポイント上方に転じた。また、平成25年度地価調査の△0.5%から1.1ポイント上方に転じた。圏央道周辺の流通加工業向用地の需要は堅調で、狭山市のポイントは2.4%・久喜市のポイントは2%、それぞれ上昇。その一方では、工場の閉鎖等により稼働率の低下がみられる工業団地もあり、今後交通利便性等をメルクマールとした二極化が進展する可能性も否めない。 ・県企業局の工業地分譲は、需要者の資金が震災復旧に向けたこと等から一時低調推移したが、平成24年2～3月頃から再び需要が動き出し、その後の分譲は順調に推移しているため、新たに、複数の産業団地の造成・分譲、用地買収等が行われている。 ・埼玉県そな産業経済振興財団の「県内企業設備投資動向調査」では企業の2013年度の設備投資計画は、4年連続で改善。日本政策投資銀行の調査でも、同年度の県内設備投資計画は全産業で1495億円、対前年度実績比26.5%増の見通し(全国平均は9.5%増)。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・圏央道(埼玉県内は2012年度開通予定が2年超延期) ・さいたま新都心第8-1A街区整備(医療拠点)、2015年完成見込で、日赤と小児医療センター移転予定。 ・浦和駅周辺鉄道高架化事業。関連し、2013年3月より「浦和」駅が湘南新宿ライン停車駅となった。 ・2014年度末に「JR東北縦貫線」(愛称「上野東京ライン」)開業予定。高崎線・宇都宮線が東京駅まで乗り入れ、東海道本線とも相互直通運転となる。 ・埼玉エコタウンプロジェクト…坂戸市、秩父市、東松山市、本庄市、及び寄居町の5市町が事業候補地である「事業推進調査対象市町村」と決定。 ・上記に加え、熊谷市等が、市町村独自の取り組みとして、環境配慮のまちづくりを行っている。 ・産業団地・工業団地整備…騎西城南・菖蒲南部・白岡西部・幸手中央・杉戸屏風深輪地区(以上県企業局)、飯能大河原(独立行政法人)、久喜清久工業団地周辺地区(民間)。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.2	0.3	367	260	292	919
さいたま市	△ 0.7	1.4	96	26	8	130
川越市	△ 0.6	1.0	33	13	0	46
熊谷市	△ 1.4	△ 1.0	1	3	21	25
川口市	△ 0.5	0.2	36	52	0	88
所沢市	△ 0.5	1.6	37	4	0	41

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.2	0.5	90	35	65	190
さいたま市	△ 0.5	1.5	40	4	4	48
川越市	△ 0.3	2.2	11	0	0	11
熊谷市	△ 1.1	0.4	1	5	0	6
川口市	△ 0.5	0.2	2	10	1	13
所沢市	△ 0.2	1.2	7	0	0	7

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川口-20	川口市幸町1丁目14番1	497,000	0.4 (0.0)	マンション適地で、一定の需要がある
	商業地 大宮5-1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,220,000	5.2 (1.0)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和-2	さいたま市 浦和区岸町3丁目131番1	378,000	5.0 (-)	高級住宅地で、根強い需要に比して供給は限られている
	商業地 大宮5-1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,220,000	5.2 (1.0)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等
下落率1位	住宅地 本庄-7	本庄市日の出4丁目1250番151	42,000	△4.5 (△3.1)	空家の増加等による需給格差等
	商業地 埼玉小川5-2	比企郡小川町大字大塚字上宿161番3	36,900	△2.9 (△3.6)	駅から離れた旧来型の商業地で、衰退傾向が明らか

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 浦和-2	さいたま市 浦和区岸町3丁目131番1	378,000	5.0	高級住宅地で、根強い需要に比して供給は限られている
	商業地 大宮5-1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,220,000	5.2 (1.0)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和-2	さいたま市 浦和区岸町3丁目131番1	378,000	5.0	高級住宅地で、根強い需要に比して供給は限られている
	商業地 大宮5-1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,220,000	5.2 (1.0)	繁華性の向上、空室率推移、需要者の投資意欲の増大等

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(千葉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

全 体	<p>千葉県全体の地価変動率としては、平成19年・平成20年以来6年ぶりの上昇となった。</p> <p>県全体での平均変動率は昨年の$\Delta 1.1\%$から0.1%とほんの僅かながらプラスとなった。〔$\Delta 1.1\% \rightarrow 0.1\%$〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市別に見ると、総武線沿線の市川市、船橋市、習志野市、常磐線沿線の松戸市、房総地区の木更津市、君津市、袖ヶ浦市、それに浦安市、鎌ヶ谷市の9市で上昇となった。 ・用途別の上昇地点数は住宅地270地点(31%)、商業地67地点(35%)、工業地21地点(35%)であった。
住 宅 地	<p>①県全体の地価動向。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大地震により被災を受けた地域は、復旧が進み落ち着きを取り戻しつつある。今回の公示では上昇地点はないが、下落率は大幅に縮小している。浦安市の美浜、舞浜地区では下げ止まりが見られ横這いとなった。 ・木更津市・君津市の優良な住宅地では需要増にみあう土地の供給量が不足していることから地価が大幅に上昇した。 ・地方部では需給の停滞から大きな価格変動は見られず、ほぼ横這いとなっている。 ・放射線が高いと報じられた、東葛地区(柏市、松戸市、流山市、我孫子市)では地区外からの需要は依然として少ないが現在では、その影響はほとんど見られない。 <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉市の中心部、中央区の住宅地の価格は、住宅需要の回復により昨年の下落から僅かながら上昇に転じている。住宅地($\Delta 1.2\% \rightarrow 0.2\%$) 特に春日町、千葉寺といった優良住宅地の上昇が目立った。 <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・液状化による被害の大きかった浦安市、千葉市美浜区などの湾岸部の価格は落ち着きを見せ、下落率も縮小した。 ・総武線沿線を中心に地価は上昇傾向にある。今回、常磐線沿線の松戸市、柏市でも利便性の高い優良住宅地の価格は上昇した。 ・木更津市、君津市、袖ヶ浦市では良好な住宅地の供給が極端に少なくなったこと、相対的に価格水準が低くなったことから、地価はこれまで以上に上昇傾向が顕著になった。一部では大幅な上昇が見られた。 ・JR津田沼駅南口特定区画整理事業地の進展により、事業地内(奏の杜地区)ではかなり高値の取引が見られる。これに引きずられる形で周辺住宅地の価格も上昇傾向にある。 <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・液状化が見られた我孫子市の布佐都地区の隣接地域に存する布佐西町にある地点・我孫子-29が秋の台風による水害のため需要が急激に落ち込み、大幅な下落となった。($\Delta 3.9\% \rightarrow \Delta 6.4\%$) ・柏市の南部地区で利便性の悪い地域は、需要の回復が見られず引き続き下落傾向にある。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県の商業地は都市部の商業地を中心に持ち直し傾向が見られ、価格は僅かながら上昇した。〔$\Delta 1.3\% \rightarrow 0.3\%$〕 ・商業地は、平成19年・平成20年に上昇しているがそれ以来6年ぶりの上昇となった。 <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉市の中心部、中央区の商業地の価格は商業性の衰退、オフィス需要の減退を受けて依然下落傾向にあるが下落率は縮小している。また、ワンルームマンション用地に対する需要が高まっているため、適地は引き合いが見られ横這い地点が増加した。 千葉市中央区($\Delta 2.4 \rightarrow \Delta 0.6$) <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県主要都市の商業地の変動率は千葉市を除き上昇傾向を示した。柏市($\Delta 1.1\% \rightarrow 0.2\%$)、船橋市($\Delta 0.2\% \rightarrow 1.8\%$)、習志野市($\Delta 0.5\% \rightarrow 0.8\%$)、市川市($\Delta 2.7\% \rightarrow 1.7\%$)、松戸市($\Delta 2.0\% \rightarrow 0.8\%$)、浦安市($\Delta 2.9\% \rightarrow 0.5\%$)。景気回復の期待感から不動産市場に投資を希望する需要者が増え、取引利回りが下がったのが原因と思われる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要都市部以外では、木更津市、君津市、八千代市で上昇となった。木更津市($0.3\% \rightarrow 1.2\%$)、君津市($0.1\% \rightarrow 3.1\%$)は昨年に引き続いての上昇であるが変動幅は拡大している。一部で商業地への需要が回復したためと思われる。一方、八千代市($\Delta 0.5\% \rightarrow 0.8\%$)は今回僅かながら上昇となった。 ・市川5-4は本八幡駅前の再開発ビルが7月に竣工し商業地の活性化が見られることから、上昇となった。($\Delta 3.8\% \rightarrow 4.0\%$) ・野田市の商業地は、野田市内の中心部に存し、かつては栄華を誇った商業地だったが、ここに来て衰退傾向は著しく、商業地としての需要が全く見られないことから昨年に引き続き大幅な下落となった。野田5-1($\Delta 4.5\% \rightarrow \Delta 3.4\%$) <p>⑤その他</p> <p>アベノミクスの影響もあり、投資用不動産への需要が高まっている。賃料水準が上がっているとするところはないが、競合による利回りの低下が価格を押し上げている傾向にある。建築費の高騰もあり、更地を購入してすぐに収益物件の建設を行う事例は少ない。とりあえず、駐車場等で使用し時期を見て運用を考えるという購入者が多い。</p>

工業地	<p>①県全体の地価動向。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・湾岸部、及び内陸部の物流施設用地の上昇により、昨年の微減傾向から今年は僅かながら上昇した。〔△0.4%→0.4%〕 ・工業地は、平成19年・平成20年に上昇しているがそれ以来6年ぶりの上昇となった。 ・物流施設としての用地取得需要は現在でも旺盛である。湾岸地区だけではなく内陸部でもインターに近いなど立地が良ければ積極的に買われている。 ・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。
	<p>②市川・船橋両市の臨海部工業地帯の動き</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年大幅な上昇を示した湾岸地域は、物流施設用地に対する需要は顕在ながら、建築費の高騰もあり今年は昨年ほどの伸びは見られなかった。市川9-1(12.2%→7.3%)。
	<p>③内陸工業地(柏インター付近)の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年の物流施設用地の需要の高まりにより、柏インター近くのまとまった土地への需要が大きくなった。現在も用地に対する需要は強く、価格水準も昨年に引き続き上昇傾向にある。柏9-1(5.3%→5.5%)
	<p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方製造業を中心とする工業地内に上昇地点は見られず、下落幅は縮小したものの依然として若干の下落傾向にある。今後景気回復による在庫調整が進めば動きの出る可能性もある。
<p>※地域政策、取り組み等について</p> <p>①圏央道(木更津東IC～東金JCT)オープン 平成25年4月27日首都圏中央連絡自動車道(圏央道)木更津東IC～東金JCTまでの42.9Kmが開通した。これにより、アクアラインを経由して木更津、茂原、東金方面に直結することになった。開通区間内に、市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICの3箇所のインターチェンジが新設された。</p> <p>②北千葉道路 市川市から成田市を結ぶ延長約45kmの一般国道464号であり、京成成田空港線(成田スカイアクセス線)との一体的な整備が進められている。千葉ニュータウン内(鎌ヶ谷市から印西市鎌苅北交差点)は整備済となっており、東京外環自動車道より千葉ニュータウン西側(市川市から鎌ヶ谷市)及び千葉ニュータウンより東側(印西市鎌苅北交差点先から成田市)は未整備区間となっている。なお、印西市印旛日本医大駅付近(いこは野(いこわの)工区)約800mについても、暫定2車線が完成し開通した。</p> <p>③首都圏中央連絡自動車道(一般国道の自動車専用道路) 神崎IC(神崎町松崎)、下総IC(成田市青山)、大栗JCT(成田市)は平成25年度以降に開通予定、成田小見川鹿島港線IC(成田市川上)、国道296号線IC(多古町喜多)は開通時期未定(いずれも仮称)</p> <p>④東京湾アクアライン通行料金維持の決定 ETCを搭載した車を対象に通行料金を引き下げる社会実験は、平成26年3月末で終了するが、すべての車種において、ETCを搭載していれば従来通りの通行料金が維持されることとなった。現在、料金維持のために千葉県は15億円を負担しているが、今後は国と千葉県が5億円ずつ負担することが決まり、県の負担額は大幅に軽減することとなる。また、圏央道とつながったことと、今回の料金維持の決定により人や物の流れが活発となり、今後も大きな経済効果が期待される。</p> <p>⑤「酒々井プレミアム・アウトレット」がオープン 平成25年4月19日酒々井町飯積地区に「酒々井プレミアム・アウトレット」がオープンした。 三菱系のチェルシー・ジャパンの運営。敷地面積197,000㎡、売り場面積約21,700㎡を擁する巨大アウトレットモール。第1期120店舗、最終的に200店舗を予定。木更津市金田地区の「三井アウトレットパーク木更津」と並ぶ大型施設の誕生。成田空港からの訪日観光客をターゲットにしている。</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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.2	0.0	270	218	372	860
千葉市	△ 1.1	0.1	47	45	35	127
市川市	△ 1.0	1.0	36	18	1	55
浦安市	△ 2.7	0.0	8	3	7	18
船橋市	0.0	1.3	58	13	6	77
松戸市	△ 1.9	0.2	20	26	14	60
柏市	△ 2.3	△ 1.3	8	12	54	74
木更津市	0.1	2.3	27	4	2	33

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.3	0.3	67	54	68	189
千葉市	△ 1.9	△ 0.3	3	14	16	33
市川市	△ 2.7	1.7	9	1	0	10
浦安市	△ 2.9	0.5	4	0	0	4
船橋市	△ 0.2	1.8	18	0	0	18
松戸市	△ 2.0	0.8	9	6	0	15
柏市	△ 1.1	0.2	3	6	4	13
木更津市	0.3	1.2	10	0	0	10

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-35	市川市菅野1丁目 20番2	326,000	2.8 (0.6)	千葉県を代表する古くからの高級住宅地。需要に見合う供給がないため供給があれば高値となっている。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目 2番1外	1,520,000	△ 1.9 (△4.3)	千葉市駅前のロータリーに面する商業ビル。現在都市銀行の支店が入居しているがオフィス需要の減退、商況の衰退に伴い引き続き下落傾向にある。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 木更津-14	木更津市請西南3丁目 33番5	38,400	9.7 (-)	木更津市街地南東部に位置する区画整理地内の住宅地。地域の熟成に伴い需要が増加し、高値の取引が見られるようになった。
	商業地 市川5-4	市川市八幡2丁目 131番2	1,050,000	4.0 (△3.8)	本八幡駅前の再開発ビルが竣工し商業の活性化が見られた。
下落率1位	住宅地 我孫子-29	我孫子市布佐西町 68番13	39,300	△ 6.4 (△3.9)	被災地の隣接地区であり需要が弱い地域であるが、台風による大規模な水害に見舞われたため、価格は急落している。
	商業地 野田5-1	野田市野田字東上町 584番1	93,200	△ 3.4 (△4.5)	旧来からの商店街に位置する店舗兼住宅であるが、衰退が著しく、今では商業地としての需要はほとんど見られない。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-19	千葉市中央区新宿2丁目 7番21	275,000	0.0 (△3.2)	京成千葉駅近くのマンションの多い地域。マンション用地として一昨年設定された地点。マンション用地需要回復傾向により横這いとなった。
	商業地 千葉中央5-1	千葉市中央区富士見2丁目 2番1外	1,520,000	△ 1.9 (△4.3)	千葉市駅前のロータリーに面する商業ビル。現在都市銀行の支店が入居しているがオフィス需要の減退に伴い地価は引き続き下落している。
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	245,000	2.9 (2.1)	稲毛駅徒歩4分の住宅地。利便性、住環境が良いことから人気があり売り物があれば高値での取引が見られる。
	商業地 稲毛5-1	千葉市稲毛区小仲台2丁目 5番17	374,000	3.0 (△0.3)	JR稲毛駅前の商業地。商業地の範囲が狭いことから供給が無く、価格水準も低いことから、売りに出れば高値の取引となる。

※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26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	<p>①23区全体の地価動向と要因 23区平均変動率はH25公示で0.2%の下落であったがH26公示では1.8%の上昇に転じた。 アベノミクスによる景気回復期待、株高の資産効果、現下の超低金利と今後の金利先高などの影響で戸建住宅・マンション販売が一段と堅調である。H26公示で、横ばい地点は25地点、上昇地点は617地点で、大部分の地点で上昇となった(約96%が上昇地点)。</p> <p>この様な堅調なエンド市場に支えられて、都心部のマンション適地の希少性が一段と高まっており、マンション素地の価格は概ね上昇傾向で推移している。中でも、株高の資産効果から千代田区番町地区や都内の高級マンション地域で市況の改善が目立っている。また、9月のオリンピック招致決定後に既存大型タワーマンションが瞬時に完売するなどの現象が相次いで起きた。これは、オリンピック開催に伴う交通インフラの整備による利便性の向上期待が原因と考えられる。湾岸エリアは、元々都心に近く、常に安定した需要が期待できる地域で、震災対応型マンションの開発が進行していたことに加え、東京オリンピック招致の決定が将来の値上がり期待に拍車をかけたためと考えられる。</p>									
宅	<p>②都心3区(千代田・中央・港区)の地価動向と要因</p> <table border="1" data-bbox="215 750 686 862"> <tr> <td>変動率</td> <td>千代田区</td> <td>6.0%(前年0.0%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>中央区</td> <td>8.7%(前年0.0%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>港区</td> <td>5.9%(前年0.1%)</td> </tr> </table> <p>景気回復期待や株高の資産効果から、利便性に優れた高額なマンションの需要が急速に回復し、千代田区の番町地区、港区の赤坂、六本木、麻布、青山地区などに存するマンション適地の希少性が一段と高まり、比較的高い上昇を示す地点がみられた。また、中央区の月島地区及び江東区の豊洲地区で、オリンピック開催に伴う交通インフラ整備期待などから、高い上昇率を示す地点が見られた。</p>	変動率	千代田区	6.0%(前年0.0%)		中央区	8.7%(前年0.0%)		港区	5.9%(前年0.1%)
変動率	千代田区	6.0%(前年0.0%)								
	中央区	8.7%(前年0.0%)								
	港区	5.9%(前年0.1%)								
地	<p>③その他の区の地価動向と要因</p> <p>都心3区を除いて平均変動率が高いのは、新宿区2.8%、渋谷区2.8%、江東区2.5%、目黒区2.5%で、都心3区と一体化し都心地域を形成している区などである。一方、足立区0.7%、葛飾区0.7%、江戸川区0.9%の上昇で、北東側の外周区は他の地区に比べて上昇傾向が弱い。</p> <p>○小竹向原駅周辺(練馬-55 7.4%) 最寄駅の「小竹向原」駅は急行停車駅で、昨年(平成25年)3月に東横線に乗り入れたことで、一段と人気が高まった。</p>									
商 業 地	<p>①23区全体の地価動向と要因</p> <p>区部平均変動率はH25公示で0.4%の下落であったがH26公示では2.7%の上昇となった。</p> <p>全ての区で平均変動率はプラスとなった。特に、中央区4.7%、港区4.4%、千代田区4.2%で4%台、新宿区3.4%、渋谷区3.4%、豊島区3.1%、文京区3.0%で3%台の上昇となった。横ばい地点は5地点、上昇地点は577地点である。大部分の地点が上昇となった(約99%が上昇地点)。下落地点は無くなった。これは、景気回復先行型の事務所拡張需要の増加、マンション素地取得競争の激化、富裕層の消費動向の急回復、及び各所で進行中の大型プロジェクトの波及効果などが複合的に影響していると思われる。</p> <p>平成25年6—9月期の国内総生産(GDP)の二次速報値(季節調整済、名目)は0.3%(年率1.0%)と三期連続のプラス成長率となり、わが国の景気は堅調に推移している。財貨・サービスの純輸出(輸出—輸入)がマイナスであったが、民間最終消費支出、民間住宅、民間企業設備、政府最終消費支出、公的固定資本形成などの内需が増加したことからプラス成長となった。</p> <p>この様な堅調な景気の下で、昨年前半の大規模オフィスビルの大量供給によって発生した10%を超える高い空室率は、アベノミクス効果による景気回復先行型の事務所拡張需要などによって、着実に減少し、直近では7.52%(三鬼商事、東京ビジネス地区(千代田、中央、港、新宿、渋谷区)、11月末時点)まで低下している。現下も事務所需要は堅調に推移している。事務所移転の理由としては、ビルグレードアップ・BCP対応、立地の改善、事業の拡張などの積極的な理由が増えている。</p> <p>下落傾向にあった賃料も堅調で、グレードAクラスビルでは値上がりに転じ、他のクラスのビルでも値上げのタイミングを探る展開となっている。</p>									

一方、店舗を中心とする高度商業地は、消費動向の回復に伴い堅調に推移している。特に、株価の回復が富裕層の消費を刺激し、ブランドショップなどの高額品(美術・宝飾・貴金属など)が好調である。また、円安によって外国人観光客も増えており、売上げの増加に寄与しているエリアも見られる。このような状況を受け、繁華街を中心とした高度・準高度商業地の多くで、地価が上昇した。「全国百貨店売上高概況(日本百貨店協会調べ)」によると、平成25年7月～9月の対前年比は、全国が0.6%増、全国都市計が2.1%増、東京都が2.3%増であった。また商品別では、「美術・宝飾・貴金属」が12.6%と高い伸びとなった。一方、大方の歓楽街は依然として厳しい状況が続いている。

②都心3区(千代田・中央・港区)の地価動向と要因

変動率 千代田区 4.2%(前年△0.5%)
中央区 4.7%(前年△0.4%)
港区 4.4%(前年△0.8%)

「ジャパンオフィスマーケットビュー 2013年第3四半期」によると、平成25年第3四半期の「東京主要5区」の平均募集賃料は12,650円で対前年比1.9%減額・対前期比0.7%減額、空室率は6.3%で対前年比0.9Pts減少・対前期比0.2Pts減少となっている。また、「グレードAクラスビル」の平均募集賃料は30,600円で対前年比2.3%増額・対前期比0.0%、空室率は7.7%で対前年比1.6Ptsの減少・対前期比0.4Pts増加となっている。この様に、グレードAクラスビルは直近の空室率がやや上昇したものの、基本的には賃料は増加傾向、空室率も減少傾向となっており、賃貸市場の改善が進んでいる。グレードAクラスビル以外も、空室率の減少に伴い、賃料も改善し、賃貸市場は徐々に改善するとの予測が支配的である。昨年話題となった丸の内・大手町地区の大型ビルの空室率も今年になって急速に改善し、現在の入居率は70%から90%程度となっている。

銀座では、今春オープンした大型商業ビルが順調に稼働し街の賑わいに寄与している。今後も、銀座1丁目A街区工事の進行、松坂屋、銀座TSビル、銀座テアトルなどの再開発・建替計画・リニューアルが続き、これらの効果が期待されている。また、外国人観光客も増加基調となっているほか、銀座7・8丁目エリアでは飲食店舗の物件情報に関する問合せが増えているとの報告もある。高額商品の売れ行きが急速に回復し、銀座地区では全般的に従来以上の好況感が漂っている。特に、中央通り、晴海通りの賃料設定では強気の動きが見られる。

表参道では、昨年(平成25年)、新たなランドマークとして「オーク表参道」・「表参道けやきビル」がオープンし、デザインを意識した建物、テナントのファッション性などから人気を博し、一段の集客力のアップに繋がっている。跡地再開発やブランド店の新規出店などが予定されている。この様な状況下、地価は一段と上昇傾向を強めている(渋谷5-26 5.4%)。

しかし、このような堅調な動きは表参道、明治通りに限られ、裏手は依然として厳しい状況が続いている。

③その他の商業地域の地価動向と要因

(新宿)

新宿駅西口は、古い超高層ビルが多いことから、空室率が高く、賃料水準の低下傾向が続いている。「ジャパンオフィスマーケットビュー 2013年第3四半期」によると、「新宿区」の平成25年第3四半期の平均募集賃料は11,630円で対前年比2.6%減額・対前期比1.9%減額、空室率は9.1%で対前年比1.7Pts減少・対前期比0.6Pts減少となっている。

また、新宿三丁目(靖国通り・明治通り・高島屋に囲まれたエリア)を中心とする商業地は日本随一の商業ポテンシャルを有している。特に、昨年(平成25年)の3月に東横線と副都心線が相互乗り入れし直通運転となったことから、新宿3丁目駅の乗降客が急増し、商圈が一段と拡大した。また、平成28年度に新宿駅東西自由通路が完成予定で、一段の回遊性の向上が期待されている。この様な状況から、地価は高い上昇を示している(新宿5-24 9.9%)。なお、平成25年11月に新宿3丁目の交差点に高級ブランドショップが出店した。

(渋谷)

「渋谷駅南地区(平成29年)」・「道玄坂一丁目駅前地区(平成30年)」・「渋谷駅街区東棟(平成32年)」・「渋谷駅中央棟・西棟(平成39年)」などの大型再開発事業が進行中であることに、最近の景気回復期待が加わり、不動産投資等を目的とする取引が増加傾向で、中には地域の価格水準を上回る事例も見られる。また、ファストファッション系ブランドが高額の水準で出店するケースも見られ、地価は上昇傾向を強めている(渋谷5-22 6.3%)。

(池袋)

西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネなどの駅直結店舗を中心とした商業地域である。駅直結型の大型店を除けば飲食店舗が中心で、特にサンシャイン60通りのポテンシャルが高く、路面店の賃料は横ばいトレンドから強めに転じつつある(豊島5-1 5.6%、豊島5-23 4.7%、豊島5-5 4.5%)。サンシャイン60通りで平成24年12月にボウリング・アミューズメントを中心とする「池袋スクエア」がオープンした。また、この隣接地で三井不動産が「池袋Sプロジェクト」と呼ぶ商業ビル開発を進めている。この店舗のキーテナントとしてユニクロが出店する予定で、平成26年春オープンを目指している。

商

業

地

商業地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>○東京スカイツリーの開業(台東5-4 5.5%、墨田5-11 6.0%、墨田5-12 4.7%)</p> <p>平成24年5月22日にオープンした東京スカイツリーによる集客効果を受け、平成24年11月に東武鉄道は浅草駅ビルを大規模リニューアルオープンした。また、平成24年に閉館した浅草中映劇場を再開発し、複合型エンターテインメント施設「マルハン松竹六区タワー」を平成26年12月にオープンさせる予定である。東京スカイツリーを契機に地域の活性化が進んでいる。</p> <p>○足立区北千住駅周辺(足立5-1 5.6%、足立5-2 5.0%)</p> <p>大学の開校、都市再開発事業等の進展、中核商業施設の活況継続。</p> <p>○中野駅周辺(中野5-12 6.3%)</p> <p>大規模な中野駅北口再開発(中野セントラルパーク)がオープンし、集客力がアップした。</p>
工業地	<p>①23区全体の地価動向と要因</p> <p>工場の海外移転の基調に大きな変化はないものの、急速な円高是正で輸出関連企業の経営環境が好転していること、物流集約効率化を目指す通販販売事業者などによる需要が旺盛なことから、23区の平均変動率は昨年の0.2%の下落から1.5%の上昇となった。</p> <p>区別の平均変動率は、品川区3.8%、大田区3.6%、江東区2.0%、江戸川区0.7%、板橋区0.4%とプラスになった。また、足立区は横ばいとなった。</p> <p>②その他特徴的な変動を示した地域の地価動向と要因</p> <p>品川9-1(3.8%)：大規模物流施設用地に対する旺盛な需要が続いている。</p> <p>大田9-2(6.0%)：大規模物流施設用地に対する旺盛な需要が続いている。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>都市再生特別措置法関連---大手町・丸の内・有楽町地区の整備、環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域、渋谷駅周辺地域などが進行中。</p> <p>2020年夏季東京オリンピック開催が決定した。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△0.2	1.8	617	25	0	642
千代田区	0.0	6.0	6	0	0	6
中央区	0.0	8.7	8	0	0	8
港区	0.1	5.9	20	0	0	20

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△0.4	2.7	577	5	0	582
千代田区	△0.5	4.2	39	0	0	39
中央区	△0.4	4.7	42	0	0	42
港区	△0.8	4.4	47	0	0	47

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千代田-3	千代田区六番町6番1外	2,960,000	6.5 (0.0)	高額マンションの売れ行きが好調で用地需要も旺盛
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	29,600,000	9.6 (0.0)	銀座中心地域で稀少性は極めて高く、取得需要が増加
上昇率1位	住宅地 中央-3	中央区勝どき3丁目419番1	954,000	10.9 (0.0)	東京五輪会場至近の立地としてマンション素地等の需要は底堅い
	商業地 新宿5-24	新宿区新宿3丁目30番13外	19,900,000	9.9 (△0.5)	新宿三丁目駅の乗降客数が6割程度増加し、投資用不動産の立地としての需要が非常に高まった
下落率1位	住宅地 世田谷-21	世田谷区宇奈根2丁目230番8	266,000	0.0 (△0.7)	接近条件が劣り容積率が低い住宅地で需要にあまり変化がない
	住宅地 葛飾-18	葛飾区水元5丁目69番1	183,000	0.0 (△0.5)	地価の回復傾向は認めらるものの駅距離、主たる需要者層の所得水準から上昇まで至らない
	商業地 新宿5-25	新宿区歌舞伎町2丁目429番11	1,580,000	0.0 (△4.2)	賃貸市場の本格的な回復までは時間がかかるが土地価格は概ね下げ止まりの傾向にある
	商業地 板橋5-4	板橋区志村2丁目4番29	495,000	0.0 (△0.8)	周辺住民の商業利用は志村三丁目、小豆沢に流れ、商店街として衰退化、生鮮食料品店が少ない

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(東京都多摩地区代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

	<p>① 住宅地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多摩地区(島しょ含む)平均は、H21年から続いた下落がH26年には反転し、1.0%($\Delta 0.3\%$)と6年ぶりの上昇を示した。 ・ 多摩地区(島しょ含む)地区全体で509地点が上昇を示し、昨年が48地点に過ぎなかったので大幅な増加と言える。一方、横這いは昨年の411地点→152地点と大きく減少した。下落地点は44地点に過ぎない。 ・ 市町村別の住宅地平均変動率を列記すると、上昇では1位は2.8%の同率で立川市と昭島市、3位武蔵野市2.7%、4位国立市2.3%、5位日野市2.1%が挙げられる。上昇の要因としては、大規模商業施設の進出による利便性の高まり、土地区画整理などによる街造りの進展が需要を誘引していること、住宅地としてのブランド力のある地域での根強い需要、値頃感が出てきた地域での団塊ジュニア層の住宅取得による需要の増加などが挙げられる。 ・ 市町村別の住宅地平均変動率で下落は見られないが、青梅市が0.0%と横這い、日の出町及び狛江市は0.1%と上昇が弱い。また個別地点では八王子市の北西部バス便地域や丘陵地に造成され急坂が多い住宅団地などで値下がり基調が続いている。島しょ地区は過疎化、観光振興の不振等の影響を受けている大島町、三宅村、八丈町では依然値下がりが続いている。特に10月大規模な土砂災害があって需要が大きく減退した大島町は$\Delta 12.9\%$と大きい。
住	<p>② 主要都市の地価動向と要因</p> <p><多摩第1分科会> : 武蔵野市(0.3%→2.7%)、三鷹市(0.0%→1.4%)、 小金井市($\Delta 0.1\%$→1.4%)、西東京市(0.0%→1.7%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 武蔵野市では住宅地16地点すべてがプラスの変動率(+1.6~+4.9%)となった。吉祥寺駅徒歩圏で1㎡当り60万円を超える取引が散見され、土地(1~3億円)買物件チラシも珍しくない。このような地点は3%を超える上昇率を示している。又、武蔵境駅周辺の住宅地も中央線の高架化により南北間の交通が便利になったこと等により上昇傾向が鮮明になった。 ・ 新築分譲マンションは三鷹・吉祥寺駅周辺部では5,000万~8,000万円と高額で、中には1億円を超える高級マンションも見られる。 ・ 三鷹市、小金井市、西東京市の駅から徒歩圏の環境の良い住宅地域並びに三鷹市、西東京市のバス便の地域ではあるが、1㎡当り30万円を切るような地域も底値感から上昇傾向に転じ、全ての地点でマイナスの地点が無くなった。
宅	<p><多摩第2分科会> : 府中市($\Delta 0.1\%$→1.1%)、調布市($\Delta 0.1\%$→1.1%)、 狛江市($\Delta 0.5\%$→0.1%)、稲城市(0.0%→1.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅地域では、府中市・調布市・稲城市では選別化は見られるものの地価は概ね上昇に転じている。特徴としては、府中市では駅接近性や住環境の比較的良好な住宅地では1%以上の上昇を示す地域が、駅接近性等のやや劣る地域等では1%未満とする上昇地点が多い。調布市では調布駅、布田駅、国領駅、仙川駅を最寄とする徒歩圏内住宅地域は1%~2%程度の上昇している。但し、徒歩圏内の住宅地にあっても京王線地下化の影響がなく、地域変化等も見られない、つつじヶ丘駅、柴崎駅を最寄りとする住宅地では上昇は相対的に弱い。 ・ 狛江市では、従来からの住宅地域で画地面積を200㎡前後とする地域と徐々に細分化が進みつつあり110㎡~120㎡前後とする地域とでは需要が明らかに異なる。狛江市は1低専地域では最低敷地面積を100㎡とする規制があることから、開発業者等により供給される分譲住宅は110㎡~120㎡前後とする画地が多く、これら取引価格は上昇基調にあるものの画地規模の大きな画地では取引総額が需要価格帯を上回り現時点では需要は強いといえる状況にはない。 ・ 稲城市では、ほぼ全域で上昇に転じているが特に若葉台、向陽台等区画整然とした住宅地域のほか土地区画整理事業等の影響を受ける住宅地域で上昇率がやや高い傾向にある。
地	<p><多摩第3分科会> : 町田市($\Delta 0.1\%$→0.6%)、多摩市($\Delta 0.3\%$→0.6%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町田市については、全般的傾向として反転上昇の力強さまではないが概ね堅調で、若干の上昇地点と需要弱含みの地域が斑模様の状態となっている。駅徒歩圏は、昨年に比べ若干強気の値付けとなっているが、各駅勢圏、利便性、画地条件等の差異によって温度差が見られる。地勢や規模等の個性が強い物件や駅距離の劣る住宅地の物件は需要が弱く、在庫がたまりつつある。 ・ 町田駅周辺徒歩圏の住宅地の人気は高い。容積率200%地区は、土地の細分化で総額を抑えられることが価格の値崩れを防いでいる。なお、容積率200%地区の規模の纏まった土地は共同住宅としての需要が見込まれる。

- ・ 多摩市の住宅地は、駅徒歩圏を中心に横ばいから上昇に転じつつある。聖蹟桜ヶ丘駅周辺や多摩センター駅周辺では、やや上昇傾向、その他の地域では横ばいかやや上昇の傾向を示している。バス便のエリアや規模がやや大きい物件では横ばいの状況にある。
- ・ マンションについては、京王多摩センター駅の南西方徒歩約8分の東京電力跡地に「ヴィークステージ多摩センター(仮称)」(総戸数165戸、予定工期:平成26年1月15日～平成27年9月30日、敷地面積2,642.25㎡、構造・規模:鉄筋コンクリート造・地上15階)が株式会社長谷工コーポレーションにより建設予定である。京王永山駅の南西方徒歩5分の場所には「ザ・パークハウス多摩ニュータウン永山」(総戸数156戸、平成26年11月中旬竣工予定、敷地面積5,098.79㎡、構造・規模:鉄筋コンクリート造・地上11階)が東急建設株式会社により現在建設中である。

<多摩第4分科会> : 小平市(△0.4%→1.4%)、東村山市(△0.2%→1.7%)、東大和市(△0.6%→1.1%)、清瀬市(△0.3%→1.3%)、東久留米市(△0.2%→1.8%)、

- ・ 小平市内における住宅地の地価動向は、駅徒歩圏内の募集・成約価格は比較的堅調であり、緩やかな上昇基調にあるが、街路事情や接近条件等の劣る地域では上昇は少なく、二極化傾向にある。傾向として、昨年はやや下落傾向にあったが、今年前半から地価はやや上昇に転じている。また、交通利便性や街路事情等による地域間格差が大きくなっている。

- ・ 東大和市の住宅地は、中央線立川駅で乗換可能な多摩都市モノレール各駅周辺は人気であるが、各駅から遠くバス便の地域については販売期間が長期にわたる物件が散見される。当市の不動産市場は、住宅の一次取得者層を中心としており、基盤となる取引はそれなりにみられる。また取引の特徴として、立地条件による土地価格の二極化傾向が顕在化している。特に、青梅街道北部エリアは、丘陵地で交通利便性に劣り、地価相場は低い。高齢人口は23.4%で東京都平均を上回るペースで進行中。

- ・ 東大和市において住宅地の価格は、新青梅街道を境に西武拝島線の東大和市駅・玉川上水駅に近い市南部の地価は高く、駅から離れている北側の地価は安い。新青梅街道の北側でも、モノレール駅に近いところの地価は高目であり、上北台、立野地区の人気が高まりつつある。また、住宅販売は、低金利のため、新築戸建住宅は活発であるが、総額は3,000万円を(土地100～150㎡程度、建物90㎡程度)割ってきている。

- ・ 東久留米市では販売中又は販売予定の戸建分譲が多めであり、特に本年4月にオープンしたイオンの周辺では、イオンモール東久留米に隣接する野村不動産「プラウドシーズンひばりが丘パークアヴェニュー」が、平成25年8月31日より第1期50戸の申込登録受付を開始した。販売予定価格帯は4,500万～5,000万が中心となっている。

<多摩第5分科会> : 立川市(0.2%→2.8%)、昭島市(0.3%→2.8%)、日野市(△0.1%→2.1%) 国分寺市(△0.3%→1.8%)、国立市(0.4%→2.3%)

- ・ 立川駅南口の駅から10分圏の画地の整った優良住宅地については供給不足から、高契約率を示し、土地値40万/㎡を超える取引が目立った。モノレール沿線や運行本数の多いバス停に近接する地域では、売れ行きが好調な新築建売住宅が地価上昇を牽引している。バス便で立地が劣る砂川の住宅地に関しても、最近の景気回復気運が需要が回復してきており、全体的には横ばいからやや上昇に向かっている。西武拝島線の西武立川駅南口一帯で、ディベロッパーによる大規模開発が進展中で、開発面積6.7ha、三井不動産レジデンシャルと大和ハウスが計259戸の戸建分譲住宅、他に分譲マンションを建築中。食品スーパー「ヤオコー」が7月に出店。

- ・ 昭島市内の住宅地は、駅への接近性が優る地域では供給が少ないため、当該地域の価格は上昇している。特に中神駅北口地区で区画整理による街造りが進行していて、地域の住環境は年々向上しているため、これまでの地価水準を上回る高値で取引されている。これらの影響で、駅への接近性がやや劣る地域でも、取引は堅調になりつつある。

- ・ 日野市の豊田駅北口には、多摩平、旭が丘などの街区が整然とした環境の良い住宅地域が広がっていて、人気の地区で需要は根強い。特筆すべきは、大手プレハブメーカーが多摩平6丁目の公団住宅の建替遊休地に分譲地40区画を総額6000万円前後で完売し、引き続き多摩平4丁目の遊休地において56区画の分譲事業を進行中であり、価格帯は6,200～6,800万円台と更に高額な価格設定となっている。この他に、旭が丘1丁目の富士電機社宅跡地では野村不動産が71区画分譲予定。また隣地では名鉄不動産がRC6F、99戸の分譲マンション建設中。

竣工は平成26年2月予定であり、価格は3,000万円～4,570万円台。豊田1丁目で総戸数108戸10階建マンションが平成25年6月より分譲開始(予定最多販売価格帯は3,600万円台)、更にイオンモール予定地の隣接地に総戸数440戸と大規模な13階建マンション(クレヴィア豊田多摩平の森RESIDENCE)が平成27年1月完成予定である。

このように豊田駅勢圏では戸建て及びマンションの分譲が目白押しで、強気の価格設定からこの地域での住宅需要の強さが窺える。万願寺地区は、区画整理後の土地に住宅が次々と建てられ街造りが進んでいることや立川方面のアクセスが好まれ需要は根強く、分譲業者の素地仕入れも上昇している(入札により坪70万円の事例も見られる)。なお、京王線沿いの丘陵地の大規模造成住宅団地は、敷地が広く総額が高いため、需要は弱く依然ダラダラとした下落傾向が続いている。開発後40年以上経過し、住民の高齢化も進行している。

住

宅

地

住 宅 地	<p>・ 国立市内の住宅は取引が堅調で、なかでも中・東地区は人気が高く、需要に対して供給が少ないために、優良物件は動きが速い。谷保駅周辺は引き合いが微増で、売り物件は常時市場に出ている。</p> <p><多摩第6分科会> : 青梅市(△1.2%→0.0%)、福生市(△0.6%→1.0%)、武蔵村山市(△0.9%→0.2%)、羽村市(△0.8%→0.6%)、あきる野市(△1.1%→0.2%)、瑞穂町(△1.2%→0.0%)、日の出町(△0.9%→0.1%)、</p> <p>・ 主な需要者は30代の若いファミリー世帯であり所得水準も概して高くなく、低価格志向が強い。それら低価格志向の需要は、従来は駅接近性などに劣る地域に向かっていたが、地価下落が続くなかで少しづつ駅近くなど優良な地域にシフトしてきており、現在は相対的に中程度以上の利便性や街並みを有する地域に需要が集まってきている。このため中程度以下の地域は低価格であっても確実な需要が期待できないので、戸建分譲業者も事業用地として仕入れなくなり、取引は停滞している。一方、地域内で稀少性が認められる優良地(駅および店舗に近く、区画整理済)は、より高予算の需要が(絶対数は多くないものの)集まってくるので、価格は横ばい又は緩やかな上昇となっている。</p> <p>・ 青梅市近辺の住宅地は、今年前半に建売業者の強気仕入れなどにより地価は強含んだが、エンドユーザーへの分譲は好調とはいえず、やや熱気が冷めた感があり、今年後半は踊り場的な状況にある。エンドユーザーの不動産取得能力が向上しない限り、地価上昇は続いていかないと推測される。</p> <p>・ 檜原村、奥多摩町などの遠隔地については、売り物件も少なく、市場の停滞が顕著である。福生市の工場跡地では大規模戸建分譲やマンション分譲等が見受けられる。</p> <p><多摩第7分科会> : 八王子市(△0.5%→0.2%)、</p> <p>・ 地価動向の特徴は、利便性の良い中心部(既成市街地の徒歩圏)エリアがやや上昇、その他大半は若干の上昇ないし横這い傾向で、バス便・郊外部の北西部エリアは需給動向に変化がなく横這いしないし若干の下落傾向が続いている。</p> <p>・ 北西部エリアはパワービルダーによる建売住宅の供給が主流であるが、分譲総額はやや下がり気味との意見もある。更地に対する個人需要は少ない地域であるが、住宅展示場関係の土地の引き合いが増え、建築条件の無い・良環境の更地の売行きが良い例もみられたが、件数は少ない。依然として需要が弱い。</p> <p>・ 北東部エリアの大和田地区ではマンションが新規に出てきている。京王八王子駅に近いこともあって中古マンションにも引き合いが出てきている。また、南東部エリアでも中古マンションの取引が増えたが、戸建住宅の取引は増えていない。高倉町・富士見町・大和田町等の国道16号、20号や都道59号線の幹線街路沿いではスーパー・コンビニ・飲食店などの沿道サービス施設や事業用地の需要が多く見られ、これら用地の取引価格も強含みである。</p> <p>・ 南西部エリアは地区計画によって分割不可の中規模画地が標準的な地域が多く、総額が嵩むので早期成約は少ない現状であるものの、地価水準は適正水準まで調整され、景気回復等を背景に需給バランスは整いつつある。</p> <p>・ 市内での新築マンションの供給は、東日本大震災以降停滞が続いていたが、最近供給が増えはじめている。また、中古マンション市場が活気づいてきていることも注目される。現在、八日町の甲州街道沿いに大型マンション:ミッドプレイス(214戸)が建築中である。</p> <p>< 島 し よ > : 大島町(△5.6%→△12.9%)、新島村(△1.5%→△1.5%)、神津島村(0.0%→0.0%)、三宅村(△1.6%→△1.1%)、八丈町(△6.0%→△1.6%)、小笠原村(1.8%→0.9%)</p> <p>・ 島しよの大島町と新島村は下落基調が続いていて、特に台風26号による大規模な土砂災害により甚大な被害を被った大島町は大幅な下落となった。町の中心である元町地区は、土砂災害による災害の危険性が強く認識されたため、需要がより減退する点は否めない。一方、元町地区に近い北の山地区は、利便性が比較的良好で割安であることに加え、緩やかな地勢で災害に対する安全性も認識されたため、今後、同地区へ需要がシフトする事も予想される。</p>
	<p>① 商業地:多摩・島しよ全体の地価動向と要因</p> <p>・ 商業地平均も住宅地と同じく、H21年から続いた下落がH26年には反転し、1.2%(△0.4%)と6年ぶりの上昇を示した。</p> <p>・ 多摩地区の繁華性が高い駅前商業地域は、地価の底値感や個人消費の緩やかな伸びに支えられ横這いから上昇となった点が見られた。</p> <p>・ 繁華性が低い普通商業地域では、店舗の廃業や店舗ビルの空室増加傾向が依然続いているが、収益力が安定化に向かっている地域では、地価の割安感から2億円から3億円の収益物件を中心に需要が徐々に戻りつつあり、下落から上昇に転じつつある。</p> <p>② 主要都市の地価動向と要因</p> <p><多摩第1分科会> : 武蔵野市(0.0%→3.0%)、三鷹市(0.0%→1.4%)、小金井市(△0.1%→1.1%)、西東京市(0.0%→1.3%)、</p>

商	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吉祥寺駅周辺では京王駅ビルに加え、ユニクロや家電量販店等が入るビルが建築中で、駅の南北を繋ぐ自由通路の整備等と相俟って、吉祥寺を訪れる消費者の回遊性が増すものと思われる。商業地の高額事例は少ないが、投資ファンドに組み込まれている吉祥寺駅北口の大型物販店が1㎡500万円余りで取引され、他に駅南口で1㎡当り100万円を超える事例が報告されているだけである。その他の商業地については、賃料相場、空室率ともにほぼ横ばい傾向とのヒアリング結果であるが、アベノミクスの効果もあり、利回りの下落傾向等も影響し、上昇傾向に転じたのではないかと思われる。 ・ 武蔵野市では、吉祥寺駅北口の「サンロード商店街」、「平和通り」及びパルコから東急百貨店に至る「吉祥寺通り」沿いが最も出店ニーズが多く、人気の高い1階店舗部分は3.3㎡当たり50,000～120,000円。「ダイヤ街」、「吉祥寺大通り」等の1階店舗で50,000円前後。また地下及び上層階の店舗に対しても底堅い需要は見込まれる。
	<p><多摩第2分科会> : 府中市(△0.4%→1.5%)、調布市(△0.1%→2.3%)、 狛江市(△0.6%→0.0%)、稲城市(0.0%→0.9%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府中市・調布市のオフィスについては、一部広域的展開を図る企業等が見られるものの、需要者は地縁をもつ法人等が主で、小規模オフィスとしての供給が中心となる。そのため床面積が大きく構造的に小部屋に仕切ることのできない物件は苦戦している。全体としては地域的に広がりはなく、また物件も少なく供給が限定的となる地域であることから、空室が目立つことはない。小規模オフィスとしての需要も比較的根強い。しかしながら需要者は地元法人等が中心となることから賃料支払能力等の観点から現況では賃料は横ばい傾向にあり、空室率も大きな変化はない。 ・ 府中駅周辺の店舗については1階部分の空室はほとんど見られず、南口駅前再開発ビル「くるる」「フォーリス」「アートマン」等の店舗も満室状態である。駅からやや距離があるところでは空室も見られ、賃料も概ね横ばい傾向が続いている。 ・ 調布駅周辺では、京王線地下化に伴う調布駅駅舎新設計画がプレス発表された。2012年8月に地下化された京王線調布駅駅舎及び線路跡地にビル3棟の複合商業施設(開発主体京王電鉄、A～C敷地計約11,900㎡、延床面積計約49,000㎡)が計画されており、2015年度初旬着工、2017年度の完成を予定している。更に調布駅南北の3箇所で商業施設や高層マンションを核とした市街地再開発事業が進行中である。これら事業等が徐々に需要に影響を及ぼしつつあり、調布駅周辺の地価は緩やかながら上昇基調にある。
業	<p><多摩第3分科会> : 町田市(△0.2%→1.4%)、多摩市(△0.1%→0.8%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町田駅周辺の地価は上昇傾向にある。この4～5年、大型取引はなかったが、投資意欲が回復し、取引が生じている。中心商業地周辺も、底値感があるなか、割安感から地価は上昇している。また、投資家の動きも見られる。その他の地域は、駅近の事業用地の需要は強くなく、マンションへの転化や戸建への転化が見られる。路線沿いの商業地は、大手店舗事業者の定借利用が殆どで、購入は少ない。 ・ 平成24年7月に町田市役所が移転し、移転先周辺では事務所ビルの建替えや取引が生じている。事務所の募集も見られるが、設定賃料が高く、苦戦中の物件もある。 ・ 市内小売業の状況は、小田急百貨店の8月の月間売上が2,780百万円(対前年同期比△7.4%)で、(6月を除き)前年同月割れが続いている。その他の小売店舗についても、全般的に売上げは減少し、24時間営業への切り替えや店舗の進退出が見られる。 ・ 多摩市内商業地は、駅近の路面1階では空室が少なく、安定した状態である。2階以上の空室も少なくなっている。京王百貨店聖蹟桜ヶ丘店の8月度売上高は前年比4.3%増、平成25年度第1四半期(4月～6月)の売上高は前年比12.9%増となっている。そごう八王子店の閉店(1月)による影響が大きい模様である。
地	<p><多摩第4分科会> : 小平市(△0.5%→1.3%)、東村山市(△0.2%→1.2%)、 東大和市(△0.5%→0.7%)、清瀬市(0.0%→1.6%)、 東久留米市(△0.2%→1.2%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小平市の商業は花小金井駅、小平駅、一橋学園駅周辺といった主要鉄道各駅を中心とした近隣商業型が中心で、中核的な商業地の熟成は認められない。立地条件等に劣る商店街では空き店舗がみられる。一方、青梅街道、府中街道、小金井街道等の幹線道路沿いに、周辺住民を対象とした郊外型の路線商業施設の出店が増加している。大規模小売店舗では、平成24年に「いなげや小平小川橋店」、「ヤオコー小平回田町店」が、25年2月に花小金井3丁目「コープ花小金井店」が開業した。 ・ 小平市内の店舗賃料水準は花小金井駅南口路面店で10,000円程度(公示地5-2付近)、北口西友から西側の中心商業区で坪10,000円～14,000円程度、一橋学園駅周辺で坪10,000円程度、小平駅周辺で坪8,000円～10,000円程度となっている。事務所賃料は、市内における事務所需要が弱く、オフィスの供給自体も少ない。地縁性のある需要者が入居する駅前商店街2～3階の小規模な事務所の賃料水準は下記店舗賃料よりも低く、坪7,000円～8,000円である。

商	<p>・ 東大和市では、イトーヨーカドー向かいの「ダイエー東大和店」跡地にH25/6「the market Place 東大和」開店。敷地面積17,449㎡、延床面積11,159㎡、売場面積7,373㎡、駐車台数355台、「ヤオコー」「ユニクロ」「サンドラック」「サンマルクカフェ」等18店舗が入居。また東久留米市では、平成25年4月23日、イオンモール東久留米(敷地面積約55,700㎡、商業棟約64,900㎡、売場面積28,290㎡)が南沢5丁目地区にグランドオープンした。</p> <p><多摩第5分科会> : 立川市(0.1%→2.7%)、昭島市(△1.0%→1.6%)、日野市(△0.2%→1.6%) 国分寺市(△0.5%→1.4%)、国立市(△0.4%→0.8%)</p> <p>・ 立川駅前商業地では、平成26年4月開業予定のIKEA立川(延床約85,000㎡)、平成27年春開業予定の「ららぽーと」、平成27年度中に竣工予定の立川駅北口西地区再開発事業(地下1階・地上32階建、高さ約130m、延床面積約58,000㎡、総事業費約220億円)、老舗デパートのフロム中武が2015年に全面改装など、大規模商業施設の開業や改装が目白押しで、繁華商業地として更なる発展が期待されている。このため駅から数分の立地の良い優良店舗ビルの需要は強含みで、適切な賃料設定ならば、短期間でテナントが決まる状態にあり、特に1階に対する飲食関係の需要増が目立っている。</p> <p>・ 立川駅中心商業地からやや外れた位置にある商業地域では事務所等の空室が目立ち、且つ店舗としての需要も少ないが、割安感や将来の期待性から周辺部商業地において、個人投資家が収益物件として購入する取引が増えている。</p> <p>・ 立川駅北口の基地跡地に立川地方合同庁舎(延24,035㎡)が平成25年11月に完成し、法務局・税務署・ハローワークなどが入居した。基地跡地での業務商業地としての集積が進みつつある。</p> <p>・ 日野市のJR豊田駅北口では多摩平団地建替事業で生じた余剰敷地のうち3.1haにおいて、総合スーパーを核としたショッピングセンター・飲食・コンベンションホール、保育付子供広場などで構成された大規模商業施設(延床72,000㎡、店舗面積18,800㎡)の建設が進められており、平成26年秋オープン予定である。また、豊田南口は土地区画整理事業が駅前広場となる地区まで進捗しており、5月に広場に面した多摩信用金庫の移転店舗が完成し、また既に高層マンション等の建設が進んでおり、将来の発展を見越した高値取引も見られる。</p>
業	<p><多摩第6分科会> : 青梅市(△1.4%→0.3%)、福生市(△1.4%→0.9%)、 武蔵村山市(△1.4%→0.0%)、羽村市(△1.7%→1.2%)、 あきる野市(△1.8%→0.7%)、瑞穂町(△1.7%→0.0%)、</p> <p>・ 取引は極めて少ない。分譲マンション用地や証券化等の需要もほとんど無い。よって従来の価格水準からの類推と周辺住宅地との価格バランスのなかで気配值的に相場は形成されている。周辺住宅地価格との価格差が縮小していることは底打ち感につながっているが、一方で、店舗・事務所の賃貸市場は供給過剰(需要過少)が顕著であり、商業地の収益力は着実に低下し続けている。賃貸市場では、賃料水準が下落傾向にあるとともに、入居時一時金の低下が目立つ。これは、有効需要が少ない中で、テナントを選ぶ余裕がなくなっていることの現れである。</p> <p>・ 羽村市の大手の電機工場跡地にイオンモールが予定されている。</p>
地	<p><多摩第7分科会> : 八王子市(△1.1%→0.4%)、</p> <p>・ アベノミクス・超金融緩和等により、閉塞していた国内の空気は変わりつつあり、さらに七年後のオリンピック東京開催と追い風は吹きつつあるが、不動産取引の活性化は八王子市においては目に見えて実感されていない。</p> <p>市内の中心商業地の取引も依然として極めて少ない。八王子市は商業集積の厚みもなく、他の地域からの集客力に乏しい現状であり、北口駅ビルの複合商業施設『CELEO八王子・北館』や南口再開発ビル・駅ビルの商況は周辺商業地域までは影響を及ぼしていない。賃貸市場も商況の不振により投資収益が見込めず新たな需要は少なく、空室率も改善していない状態が続いている。</p> <p>甲州街道沿い旧商店街の大型分譲マンションが今夏に販売開始したが順調な滑り出しであるなど、駅に比較的近い商業地のマンション建設は今後も続くことが予想される。</p> <p>・ 八王子市内のオフィスの賃貸面積は30～50坪、賃料5,000～10,000円/坪が過半を占めている。オフィス賃料は弱含みで推移しており、平均募集賃料は9,920円から9,320円程度へと、一年前から比べると6%程度下がっている。空室率は15～16%程度で推移していたが、最近、サザンスカイトワーの事務所が埋まったことで13.5%に改善している。</p> <p>< 島 し よ > : 大島町(△7.0%→△14.8%)、新島村(△1.0%→△1.1%)、神津島村(0.0%→0.0%) 三宅村(△1.7%→△0.9%)、八丈町(△6.0%→△0.6%)、小笠原村(6.6%→2.7%)</p> <p>・ 小笠原では店舗や民宿等が営業可能な父島の犬伏地区、母島の元地集落内での土地取引水準は依然として高位にある。観光客の増加とともに、新規の店舗や民宿が増え上昇圧力は高まっており、特に稀少性が高い地域では上昇傾向が顕在化している。</p>
工業地	<p>・ 多摩地区では円高基調や消費の低迷等により、製造業の海外進出や転廃業等が進んでおり、工業地の取引は減少傾向にある。</p> <p>・ 八王子市、日野市、昭島市、東大和市などの工業地域では、住宅需要が堅調なため、駅に比較的近い工場が撤退すると住宅用地として取引され、工業地域の地価を下支えしている。なお、日野市では大手電機メーカーの工場跡地約10万平方メートルが大規模物流施設用地として取引された。価格は不詳であるが、工場の地価水準を上回る金額と推測される。</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 0.3	1.0	509	152	48	709
武蔵野市	0.3	2.7	16	0	0	16
府中市	△ 0.1	1.1	37	0	0	37
町田市	△ 0.1	0.6	43	31	0	74
小平市	△ 0.4	1.4	29	0	0	29
立川市	0.2	2.8	26	0	0	26
青梅市	△ 1.2	0.0	7	7	13	27
八王子市	△ 0.5	0.2	39	62	15	116

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 0.4	1.2	132	29	4	165
武蔵野市	0.0	3.0	11	0	0	11
府中市	△ 0.4	1.5	8	2	0	10
町田市	△ 0.2	1.4	12	4	0	16
小平市	△ 0.5	1.3	8	0	0	8
立川市	0.1	2.7	8	0	0	8
青梅市	△ 1.4	0.3	2	3	0	5
八王子市	△ 1.1	0.4	8	10	0	18

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●多摩地区・島しょ全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町一丁目2700番144	750,000	4.9 (1.1)	中規模の優良住宅が多く環境の良い街並みを形成している
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2内	4,300,000	4.6 (0.0)	多摩地域を代表する繁華な商業地域を形成している
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町一丁目2700番144	750,000	4.9 (1.1)	中規模の優良住宅が多く環境の良い街並みを形成している
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2内	4,300,000	4.6 (0.0)	多摩地域を代表する繁華な商業地域を形成している
下落率1位	住宅地 東京大島-1	元町四丁目4番9	14,100	△ 24.2 (△5.6)	10月の大規模土砂災害の影響を受け、不動産市場は停止状態にある
	商業地 東京大島5-1	元町一丁目9番4	48,300	△ 14.8 (△7.1)	10月の大規模土砂災害の影響を受け、不動産市場は停止状態にある

●多摩地区について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町一丁目2700番144	750,000	4.9 (1.1)	中規模の優良住宅が多く環境の良い街並みを形成している
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2内	4,300,000	4.6 (0.0)	多摩地域を代表する繁華な商業地域を形成している
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 武蔵野-8	吉祥寺南町一丁目2700番144	750,000	4.9 (1.1)	中規模の優良住宅が多く環境の良い街並みを形成している
	商業地 武蔵野5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2内	4,300,000	4.6 (0.0)	多摩地域を代表する繁華な商業地域を形成している
下落率1位	住宅地 日野-17	程久保二丁目15番30外	125,000	△ 1.6 (△1.6)	北傾斜地に造成された住宅地域で、且つ利便性が劣るため需要は弱い
	商業地 東京瑞穂5-1	西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字狭山188番6	113,000	0.0 (△ 1.7)	昔ながらの商業地域で、営業環境や賃貸市場は厳しく地価は横這い

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 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	①県全体の地価動向 ・神奈川県全体では、県平均で前年△0.3%の下落から、H26年地価公示は0.6%と、平成20年以降6年ぶりに地価は上昇に転じた。 ・継続地点数1,113地点のうち、上昇地点が600地点(全体の53.9%)、横ばい地点が247地点(全体の22.2%)、下落地点が266地点(全体の23.9%)と、上昇地点数が過半を超えており、地価の反転上昇が窺える。 ・アベノミクス効果により、大手企業を中心に業績の回復が見られる中、所得増の期待感や消費税増税に伴う駆け込み需要等から、住宅の購入意欲は高まりつつあり、利便性の高い住宅地では地価の上昇が見られるなど、不動産市況は回復傾向にある。 ・都心への接近性に恵まれている地域及び最寄駅へ徒歩圏内の利便性の優れた地域では、値頃感及びその希少性等から需要は旺盛であることから、上昇地点乃至横ばい地点が多く見られる一方で、人口の減少や高齢化等が進行している県西地域及び三浦半島地域では、未だ大きな地価下落を示している等、地価の二極化傾向が顕著である。															
	②県庁所在地・横浜市の地価動向 ・前年 0.2% → H26 1.7%。 ・継続地点数386地点。上昇地点318地点(82.4%)、横ばい地点58地点(15.0%)、下落地点10地点(2.6%)。中でも、横浜北部では全112地点が上昇。 ・前年まで下落が続いていた保土ヶ谷区、金沢区、旭区、瀬谷区、栄区、泉区が上昇に転じたほか、前年上昇に転じた残りの全ての区においても前年を上回る上昇率を示した。中でも、都心への接近性に優れた北部地区や、市内中心部に位置する利便性に優れた地区では、2%以上の上昇率を示している。 <table border="0"><tr><td>鶴見区</td><td>前年 0.5% → H26 2.4%</td><td>南区</td><td>前年 0.2% → H26 2.2%</td></tr><tr><td>神奈川区</td><td>前年 0.7% → H26 2.5%</td><td>港北区</td><td>前年 0.4% → H26 3.0%</td></tr><tr><td>西区</td><td>前年 0.8% → H26 2.4%</td><td>青葉区</td><td>前年 0.4% → H26 2.4%</td></tr><tr><td>中区</td><td>前年 0.6% → H26 2.6%</td><td>都筑区</td><td>前年 1.3% → H26 3.0%</td></tr></table>	鶴見区	前年 0.5% → H26 2.4%	南区	前年 0.2% → H26 2.2%	神奈川区	前年 0.7% → H26 2.5%	港北区	前年 0.4% → H26 3.0%	西区	前年 0.8% → H26 2.4%	青葉区	前年 0.4% → H26 2.4%	中区	前年 0.6% → H26 2.6%	都筑区
鶴見区	前年 0.5% → H26 2.4%	南区	前年 0.2% → H26 2.2%													
神奈川区	前年 0.7% → H26 2.5%	港北区	前年 0.4% → H26 3.0%													
西区	前年 0.8% → H26 2.4%	青葉区	前年 0.4% → H26 2.4%													
中区	前年 0.6% → H26 2.6%	都筑区	前年 1.3% → H26 3.0%													
宅	③政令指定都市・川崎市の地価動向 ・前年 0.7% → H26 1.4%。 ・継続地点数162地点。上昇地点135地点(83.3%)、横ばい地点27地点(16.7%)、下落地点なし。 ・都心への接近性の優位性を反映して、前年まで下落が続いていた麻生区が上昇に転じたほか、残りの全ての区においても前年を上回る上昇率を示した。中でも再開発が進んでいる中原区は前年2.6%からH26で3.0%と引き続き高い上昇を示しており、また、再開発地域に近い中原-12が8.5%(前年9.1%)と神奈川県の住宅地で上昇率第1位となった。 ・川崎区0.7%(前年0.1%)、幸区1.6%(前年0.3%)、中原区3.0%(前年2.6%)、高津区1.8%(前年0.7%)、多摩区1.2%(前年0.8%)、宮前区1.4%(前年0.4%)、麻生区0.7%(前年△0.2%)。															
	④政令指定都市・相模原市の地価動向 ・前年 △0.3% → H26 0.6%。 ・継続地点数89地点。上昇地点57地点(64.0%)、横ばい地点21地点(23.6%)、下落地点11地点(12.4%)。 ・相模原市では緑区0.5%(前年△0.4%)、中央区0.4%(前年△0.3%)、南区0.7%(前年△0.2%)と全区で上昇となった。特に橋本駅周辺はターミナル駅としての利便性に加え、商業施設の充実等の発展的期待感によりやや高い上昇率を示している。															
地	⑤その他都市の地価動向 ・その他の市町村では、前年まで横ばい乃至下落が続いていた鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、大和市、海老名市、座間市が僅かながら上昇に転じたほか、県西地区及び三浦市を除いて1%前後の小さな下落にとどまり、ほとんどの地域で地価は下げ止まり傾向にある。 ・人口減少、高齢化等が進んでいる県西部で比較的大きな下落率となっており、中でも山北町が△4.7%(前年△5.0%)と神奈川県では最も高い下落率を示した。そのほか三浦市が△4.1%(前年△4.6%)、真鶴町が△4.1%(前年△3.4%)と高い下落率を示している。また、中井町△3.3%(前年△2.8%)、真鶴町△4.1%(前年△3.4%)、湯河原町△3.3%(前年△2.7%)の3町では、供給が少ない中でも需給緩和の状態で、神奈川県内の住宅地では下落率が拡大している。															
	⑥特徴的な変動率を示した地点 ・横浜市及び川崎市ではマンション用地の需要が活発で、中原-12で8.5%(前年9.1%)と神奈川県内で上昇率第1位となったほか、戸塚-4で5.7%(前年4.2%)、高津-19で5.0%(前年3.8%)、横浜鶴見-20で4.9%(前年1.9%)、港北-8で4.5%(前年2.7%)と高い上昇率を示している。 ・たまプラ徒歩圏では資産効果の影響もあり、南口では住環境良好で更なる需要の増加が見られ、横浜青葉-14が5.0%(前年2.0%)と戸建住宅地では最も高い上昇率を示した。 ・横浜市港南区では駅徒歩圏の小規模画地の需要は旺盛で、取引量も増加する中、港南-28で4.9%(前年新規)、港南-1で4.7%(前年2.7%)、港南-8で4.7%(前年2.8%)、港南-13で4.7%(前年2.8%)と高い上昇率を示している地点が多く見られた。															

商 業	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県全体では、県平均で前年の0.2%から、H26年地価公示は1.5%と上昇率は拡大した。 ・継続地点数316地点のうち、上昇地点が200地点(全体の63.3%)、横ばい地点が62地点(全体の19.6%)、下落地点が54地点(全体の17.1%)と約83%の地点が横ばい、上昇となり、地価の反転上昇傾向が窺える。 ・商業地全般に値頃感が出始めており、商業用途での需要は依然としてやや弱含みであるものの、マンション素地としての需要、住宅転用の需要が根強いことから、ほとんどの市区町村で上昇乃至小幅な下落率となった。 <p>②県庁所在地・横浜市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年 0.5% → H26 2.4%。 ・継続地点数139地点。上昇地点134地点(96.4%)、横ばい地点5地点(3.6%)、下落地点なし。中でも横浜北部及び中部では全地点が上昇。 ・根強いマンション需要、再開発の影響等により、前年まで下落が続いていた瀬谷区、栄区、泉区が上昇に転じたほか、残りの全ての区においても前年を上回る上昇率を示した。中でも、西区3.7%(前年0.5%)、中区3.3%(前年0.4%)、港北区3.0%(前年0.4%)、都筑区3.9%(前年2.5%)は高い上昇率を示している。 <p>③政令指定都市・川崎市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年 2.3% → H26 3.4%。 ・継続地点数49地点。上昇地点48地点(98.0%)、横ばい地点1地点(2.0%)、下落地点なし。 ・川崎区2.0%(前年0.7%)、幸区4.8%(前年5.4%)、中原区6.3%(前年4.9%)、高津区4.6%(前年3.3%)、多摩区2.3%(前年0.2%)、宮前区2.8%(前年0.5%)、麻生区2.1%(前年1.0%)と全区で上昇し、特に武蔵小杉駅再開発事業の進捗する中原区では、前年に引き続き神奈川県で上昇率第1位となった。 ・新規ビルの開業に伴う昼間人口の増加等の影響を受けて需要増にある幸5-2で11.5%(前年11.9%)と神奈川県内最高の上昇率を示した。 <p>④政令指定都市・相模原市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年 △0.5%→H26 0.3%。 ・継続地点数19地点。上昇地点8地点(42.1%)、横ばい地点7地点(36.8%)、下落地点4地点(21.1%)。 ・相模原市では緑区0.8%(前年△0.5%)、中央区△0.1%(前年△0.7%)、南区0.4%(前年△0.3%)と中央区を除き上昇となった。住宅地と同様に橋本駅周辺で、商業施設の充実度の進展及び駅周辺整備の期待感等から市内では高い上昇率となった。 <p>⑤その他都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の市町村では、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、海老名市、座間市、綾瀬市が上昇に転じたほか、大和市、寒川町、箱根町が横ばいとなった。一方、商業地の衰退の著しい三浦市が△5.4%(前年△5.1%)、山北町が△4.8%(前年△5.0%)と前年に引き続き大きな下落となり、神奈川県で下落率第1位、第2位となった。 																	
	業	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県全体では、県平均で前年△0.2%の下落から、H26年地価公示は0.9%と上昇に転じた。中でも物流系用途は好調で、物流適地も含め需要は根強く上昇率はやや高めとなっている。 ・横須賀市、小田原市、秦野市で引き続き1%前後の下落を示したが、残りの全ての市町では横ばい乃至上昇を示している。 ・圏央道さがみ縦貫道路の建設が進捗しており、県央を中心に物流需要に根強いものがあり、他の製造業系等の工場への波及的な効果も若干見られ、やや強い動きとなっている。 																
	地	<table border="0"> <tr> <td>相模原市</td> <td>前年 0.1% → H26 1.0%</td> <td>海老名市</td> <td>前年 2.1% → H26 1.9%</td> </tr> <tr> <td>平塚市</td> <td>前年△1.4% → H26 0.0%</td> <td>座間市</td> <td>前年 0.0% → H26 0.0%</td> </tr> <tr> <td>茅ヶ崎市</td> <td>前年△1.2% → H26 0.0%</td> <td>綾瀬市</td> <td>前年 0.6% → H26 0.8%</td> </tr> <tr> <td>厚木市</td> <td>前年 0.3% → H26 2.1%</td> <td>寒川町</td> <td>前年 0.0% → H26 1.5%</td> </tr> </table>	相模原市	前年 0.1% → H26 1.0%	海老名市	前年 2.1% → H26 1.9%	平塚市	前年△1.4% → H26 0.0%	座間市	前年 0.0% → H26 0.0%	茅ヶ崎市	前年△1.2% → H26 0.0%	綾瀬市	前年 0.6% → H26 0.8%	厚木市	前年 0.3% → H26 2.1%	寒川町	前年 0.0% → H26 1.5%
	相模原市	前年 0.1% → H26 1.0%	海老名市	前年 2.1% → H26 1.9%														
	平塚市	前年△1.4% → H26 0.0%	座間市	前年 0.0% → H26 0.0%														
茅ヶ崎市	前年△1.2% → H26 0.0%	綾瀬市	前年 0.6% → H26 0.8%															
厚木市	前年 0.3% → H26 2.1%	寒川町	前年 0.0% → H26 1.5%															
工	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・殿町3丁目地区(キングスカイフロント)が「国際戦略総合特区」、「特定都市再生緊急整備地区」として指定。 ・JR川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業 ・鹿島田駅西口第一種市街地再開発事業 ・武蔵小杉駅前再開発事業 ・登戸土地区画整理事業 ・長津田駅北口地区市街地再開発事業 ・ヨコハマポートサイド地区住宅市街地総合整備事業 ・みなとみらい21計画 ・横浜駅西口駅ビル計画・特定都市再生緊急整備地区の指定。 ・二俣川駅南口再開発事業 ・戸塚駅西口第二種市街地再開発事業・戸塚駅前中央地区土地区画整理事業 ・圏央道さがみ縦貫道路 ・湘南C-X市街地再開発事業 ・藤沢市スマートシティ 																	
業 地																		

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△0.3	0.6	600	247	266	1,113
横浜市	0.2	1.7	318	58	10	386
川崎市	0.7	1.4	135	27	0	162
相模原市	△0.3	0.6	57	21	11	89
藤沢市	△0.2	0.6	27	22	4	53
横須賀市	△1.6	△1.2	0	7	50	57

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2	1.5	200	62	54	316
横浜市	0.5	2.4	134	5	0	139
川崎市	2.1	3.4	48	1	0	49
相模原市	△0.5	0.3	8	7	4	19
藤沢市	△0.4	0.1	2	15	0	17
横須賀市	△1.5	△1.0	0	1	15	16

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	509,000	8.5 (9.1)	武蔵小杉を中心とする再開発の影響、それに伴うマンション地需要が依然として高い
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	8,140,000	6.0 (-)	県内随一の繁華性を誇る横浜駅前に立地し店舗需要も強く空室が見られない
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	509,000	8.5 (9.1)	武蔵小杉を中心とする再開発の影響、それに伴うマンション地需要が依然として高い
	商業地 幸5-2	川崎市幸区大宮町14番5	942,000	11.5 (11.9)	川崎ラゾーナが好調に推移し、新規ビルの開業に伴う昼間人口の増加等の影響を受け、需要増
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	75,500	△5.6 (△5.9)	人口減少幅の拡大と地域の衰退傾向の持続により住宅需要の回復は見られず下落に歯止めがかからない
	商業地 三浦5-1	三浦市栄町3180番5	115,000	△5.7 (△5.4)	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	489,000	4.7 (2.4)	高級住宅地として需要は底堅い
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	8,140,000	6.0 (-)	県内随一の繁華性を誇る横浜駅前に立地し店舗需要も強く空室が見られない
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外	370,000	5.7 (4.2)	横浜市の政策効果等もあり東戸塚駅周辺のマンション需要は旺盛でマンション素地価格上昇を反映
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	8,140,000	6.0 (-)	県内随一の繁華性を誇る横浜駅前に立地し店舗需要も強く空室が見られない

●政令指定都市川崎市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	509,000	8.5 (9.1)	武蔵小杉を中心とする再開発の影響、それに伴うマンション地需要が依然として高い
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	2,920,000	10.6 (5.6)	川崎駅北口の再開発、京急川崎駅周辺の再開発の波及効果、不動産投資資金の流入が認められる
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 中原-12	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	509,000	8.5 (9.1)	武蔵小杉を中心とする再開発の影響、それに伴うマンション地需要が依然として高い
	商業地 幸5-2	川崎市幸区大宮町14番5	942,000	11.5 (11.9)	川崎ラゾーナが好調に推移し、新規ビルの開業に伴う昼間人口の増加等の影響を受け、需要増

●政令指定都市相模原市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 相模原南-27	相模原市南区相模大野9丁目3849番22	241,000	1.3 (0.0)	再開発商業ビルの開業も影響し、相模大野駅付近の環境の良い住宅地で需要は高い
	商業地 相模原南5-1	相模原市南区相模大野3丁目314番1	926,000	0.7 (0.0)	西側再開発施設(ポーノ等)の開業に伴う周辺影響、相模大野駅中心商業地の希少性等を伴う
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 相模原緑-9	相模原市緑区橋本1丁目381番25	186,000	2.8 (0.0)	橋本駅徒歩圏は、利便性を伴う土地の希少性と商業施設の充実に伴う発展的期待感から需要は根強い
	商業地 相模原緑5-2	相模原市緑区橋本3丁目109番7	323,000	3.2 (0.6)	橋本駅周辺は工業系用途から商業系用途への転換も見られ、商業地としての充実度の進展により需要がやや強い

※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 26 年地価公示)

(新潟県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向 県平均は平成10年に下落に転じてから17年連続の下落となり、標準地の存する25市町村の各平均ではすべて下落となった。下落率は前年より0.5ポイント縮小し、$\Delta 2.0\%$となり、19市町村で下落率が縮小した。新潟市の10地点(中央区8地点、西区1地点、江南区1地点)が上昇に転じたほか、前年13地点であった横ばい地点は、21地点に増加した。</p> <p>②県庁所在地の地価上昇、下落の要因 景況感の改善や消費増税の駆け込み需要等を背景に、新潟市中心部では民間分譲地、区画整理事業による大規模分譲地共に売れ行きが好調で、住宅地需要は堅調である。特に新潟市中央区の利便性や居住環境で優る新潟駅南地区の宅地需要が旺盛であり、同地区を中心に8地点が上昇に転じたほか、西区と江南区でも各1地点が上昇に転じた。また、横這い地点が20地点(北区2地点、東区5地点、中央区6地点、江南区2地点、西区5地点)となるなど、宅地需要の改善が広がりつつある。 新潟市各区の中～低位価格帯の住宅地については、依然として地価の下落傾向が続いているが、下落率自体は縮小傾向にある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向 新潟市を除く県内主要都市で上昇地点はなく、横這い地点は上越市の1地点となった。下落率は上越市、長岡市、三条市、柏崎市、新発田市で前年より縮小した。下落率自体は小幅であるが、長岡市や上越市では区画整理事業による宅地供給が過剰であり、依然として下落傾向が続いている。</p> <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 上昇地点となった中央区新潟駅南地区の需要が堅調であるほか、中央区に比べ相対的地価水準が割安で、新潟市中心部へのアクセス性に優る江南区の住宅地域の人気が高い。 下落率トップは、観光業の不振や過疎化の進行により需要が減退している妙高-4の$\Delta 6.7\%$(前年$\Delta 5.8\%$)。同様に人口減少や観光業の低迷が続く佐渡、妙高、湯沢等で下落上位地点が多く見られる。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①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22年連続の下落となり、商業地の存する23市町の各平均はすべて下落、下落率は前年より0.8ポイント縮小し$\Delta 3.1\%$となった。三条市で下落率が前年同率となったものの、長岡市、上越市、柏崎市等の主要市では下落率が縮小した。なお、中央区で2地点が上昇し、6地点(中央区4地点、東区1地点、燕市1地点)で横這いとなった。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 新潟市の平均変動率は、$\Delta 1.4\%$で前年比で1.4ポイント下落率が縮小した。 金融緩和策や景況感の改善により、主として県内個人投資家や不動産業者による賃貸マンション等住居系収益物件への需要が増加、売り物件の不足感が顕在化しつつある。坪単価70万円前後のメインストリート背後の商業地域の需要が旺盛であり、新潟駅前の1地点が上昇となった。また、新聞社の新社屋の開業や新たな商業ビルのオープンなどで拠点性と集客力が向上した万代地区の1地点が上昇となった。 横這い地点は5地点で、中央区、東区の路線商業地域が中心となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向等と要因 長岡市、上越市、三条市、柏崎市等の主要都市中心部では、郊外大型店、量販店への顧客流出による空洞化が進行、地価下落が持続しているが、長期の下落による価格調整が進んだことで、三条市を除く全市で下落率が縮小した。</p> <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 スキー客、観光客の長期減少傾向が続く湯沢町では、越後湯沢駅前の湯沢5-1が$\Delta 7.7\%$(前年$\Delta 8.4\%$)で県内の下落率1位となっており、同様の要因から妙高5-3が$\Delta 7.3\%$で下落率3位となっている。 その他、人口減少と観光業の不振が続く佐渡市の既成商業地域(佐渡5-1)の下落率が大きい。 新潟市中央区の万代地区では、平成25年4月に地元新聞社の新社屋(20階建)が開業し、さらに平成25年11月に大手不動産会社による商業ビル(8階建、41店舗)がオープンし、集客力と拠点性が向上、今後の発展期待などから、万代地区の新潟中央5-13が1.3%と上昇に転じた。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 工業地の平均は平成6年に下落に転じてから、21年連続の下落であるが、長年の下落により、価格調整が進んだこともあり、下落率は前年比で0.6ポイント縮小し、△2.3%となった。
	②県庁所在地の地価動向等と要因 新潟市の平均変動率は△2.1%から△1.6%に縮小。公示地のポイントの多くが市街地内ないしは市街地外縁部の地域であるため、周辺宅地の需給動向の影響を受けて、下落率自体は縮小している。なお、新たな工場建設等の目立った動きはなく、工業地需要は依然弱含みの状況にある。
	③県庁所在地以外の地価動向等と要因 平均変動率は長岡市が△3.7%から△2.8%、上越市が△4.1%から△3.7%と共に下落率が縮小した。円安の進行等により生産活動、輸出は回復傾向にあるが、企業の設備投資に対する姿勢は依然として慎重であり、工業地域の本格的な需要回復には至っていない。
	④その他の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 上越市の中心街活性化基本計画の高田地区分が国の認定を受けた(基本計画実施期間H20年11月～H26年3月まで)。中心商店街の本町を中心とした約130haが対象。旧高田共同ビルを高層の複合ビル(16階建、居住スペースや商業、公共施設が入居)に建て替え(H25年4月開業)、この建物と老舗百貨店上越店を2核として中心商店街の再生とにぎわい創出を進める計画であったが、老舗百貨店上越店の閉鎖により一部計画の見直しが行われ、H23年6月老舗百貨店上越店が入居していた旧建物の解体が完了、平家建再開発ビル「イレブンプラザ」がH25年3月にオープンした。	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.5	△2.0	10	21	268	299
新潟市	△1.6	△0.8	10	20	73	103
長岡市	△2.2	△1.7	0	0	46	46
上越市	△2.5	△2.3	0	1	34	35
三条市	△3.7	△3.2	0	0	7	7
柏崎市	△4.3	△3.4	0	0	5	5
新発田市	△2.5	△2.1	0	0	13	13

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.9	△3.1	2	6	91	99
新潟市	△2.8	△1.4	2	5	25	32
長岡市	△3.9	△3.4	0	0	12	12
上越市	△4.0	△3.4	0	0	9	9
三条市	△4.0	△4.0	0	0	2	2
柏崎市	△5.4	△4.4	0	0	2	2
新発田市	△3.0	△3.5	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	0.0 (△0.6)	古くからの高級住宅地域のため、供給自体が希少で、景況感の改善もあって需要は底堅く推移している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	562,000	△1.1 (△5.5)	メインストリートの背後地域で取引が活発化しているが、オフィス需要の低迷、新潟駅周辺整備事業の一部凍結による発展期待感の低下などから高位の商業地需要は依然として弱含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-11	新潟市中央区新和4丁目80番38	92,800	2.0 (0.0)	新潟駅南地区の利便性と居住環境が良好な住宅地であり、宅地需要が堅調。
	商業地 新潟中央5-10	新潟市中央区東大通1丁目148番	193,000	3.2 (△1.1)	個人投資家や地元不動産業者の投資意欲が改善しており、収益物件用地としての取引がメインストリート背後地域で増加、売り物件の不足感が顕在化しつつある。
下落率1位	住宅地 妙高-4	妙高市大字田口字西原888番4	16,600	△6.7 (△5.8)	人口減少・高齢化が進行している豪雪地帯であり、宅地需要が相当に乏しい。
	商業地 新潟湯沢5-1	南魚沼郡湯沢町湯沢1丁目8番6	55,400	△7.7 (△8.4)	越後湯沢駅前の商業地域であり、長期的な観光業の不振、スキー離れの傾向から繁華性が減退。

●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 新潟中央-6	新潟市中央区中大畑町554番	156,000	0.0 (△0.6)	古くからの高級住宅地域のため、供給自体が希少で、景況感の改善もあって需要は底堅く推移している。
	商業地 新潟中央5-2	新潟市中央区東大通1丁目25番外	562,000	△1.1 (△5.5)	メインストリートの背後地域で取引が活発化しているが、オフィス需要の低迷、新潟駅周辺整備事業の一部凍結による発展期待感の低下などから高位の商業地需要は依然として弱含み。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟中央-11	新潟市中央区新和4丁目80番38	92,800	2.0 (0.0)	新潟駅南地区の利便性と居住環境が良好な住宅地であり、需要が堅調。
	商業地 新潟中央5-10	新潟市中央区東大通1丁目148番	193,000	3.2 (△1.1)	個人投資家や地元不動産業者の投資意欲が改善しており、収益物件用地としての取引がメインストリート背後地域で増加、売り物件の不足感が顕在化しつつある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(富山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山県全体では、21年連続で下落が続いているが、下落率は昨年より大きく縮小した(△1.6⇒△0.7)。 県内地価動向の特徴は13市町村で下落率が縮小し、立山町(△1.6⇒△1.9)では下落率が拡大したが、砺波市(△1.8⇒0.7)では上昇に転じた。 県内一円1時間交通圏というコンパクトな県で利便性が高く、工業生産も活発な県であるので、勤労者世帯等の需要者層が存在し、暦年の地価下落により価格水準が需要を喚起する水準となったことから、辺縁部でも下落率が縮小する傾向が続いている。 住宅地では地価上昇地点が昨年の5地点(富山市4地点、高岡市1地点)から11地点に増加した(富山市7地点、高岡市2地点、黒部市1地点、砺波市1地点)。 横這い地点は昨年の13地点から3倍の39地点となり、9市町(昨年は5市町)で横這い地点が見られた。 結果、調査地点の内、37%程度が上昇ないし横這いとなった。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山市は下落率縮小(△1.1⇒△0.3)。価格上昇地点が7地点となった(昨年のJR富山駅近辺等の4地点に加え、市内軌道沿線1地点、郊外ファボーレ近辺の婦中町2地点が横這いから上昇に転じた)。 横這いは昨年の7地点から22地点へ増加した。結果、調査地点の50%が上昇ないし横這いとなった。 需要の総量が拡大し、高齢者層を中心とした都心回帰の動きが顕著だった昨年の動向から、本年は近郊住宅団地の大規模供給が続出したにもかかわらず概ね良好な販売状況が目立つ。消費税増税前の駆け込み需要が加わった動きと思われる。 一方、需要の偏在傾向も見られ、南東部郊外の旧大山町等は高い下落が続き二極化が進行している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高岡市も下落率縮小(△1.9⇒△0.7)。上昇地点が2(昨年1)地点、横這い地点が7(昨年1)地点となり、調査地点の約32%が上昇ないし横這い。 高齢化進行の旧市街地の-1(大町)、供給過剰の南部郊外の-20(戸出)がほぼ昨年並みの下落となっている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 射水市は2極化が鮮明。海岸近くの旧新湊市の住宅地(-2、-3)が昨年に続き下落、利便性の良好な旧小杉町の住宅地は3地点が横這い。 黒部市も2極化が鮮明。海岸近くの住宅地(-2)が昨年に続き下落。一方、市役所移転先に近い(-1)は下落から横這いへ、近在に大規模SCが新設される(-3)は下落から上昇へ転じた。 砺波市では出町小学校の人气が高く、区画整理地内の豊町(-1)が上昇、-3は横這い、-2は下落したにも拘らず平均変動率では0.7%となり、県内随一の平均変動率の上昇を記録した自治体となった。
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山県全体では、22年連続で下落が続いているが、下落率は昨年より大きく縮小した(△2.0⇒△1.0)。 15市町村全てで下落率が縮小した。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 富山市は下落率縮小(△1.5⇒△0.6)。再開発が相次ぐ市電環状線(セントラム)沿線を中心として29地点中2地点が上昇、13地点が横ばい。 再開発等が活発化している中心街区周辺の5-7、飲食店舗の進出が多数見られる富山駅前の5-15の2地点が上昇。 街中エリアの5-1、-8、-11、-12、-14、-18、-21、-22、-23、-25の10地点と、郊外路線商業地域の5-17、-26、-27の3地点が横這い。 調査地点29地点の内、15地点が上昇ないし横這い、14地点が下落と2極化が進行している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高岡市も下落率縮小(△2.2⇒△1.2)。駅南の5-5、-7、-12が横這い。ロードサイドの5-10も横這い。 下落地点が8地点と2極化が鮮明。商況不活発な既成市街地の5-1、-6が需要不振により3%台の下落。 新幹線新駅周辺の駅南地区に需要集中傾向強く、他の地域は商業地としての繁華性が低下している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 射水市は二極化(人口の集中傾向が見られるJR沿線の小杉地区の5-4、-5は横這い、海岸沿いの新湊地区の5-1、-2、-6は高齢化進行等で下落率3%台)。 商業中心が県道富山滑川魚津線沿線へ移行しつつある魚津5-1も3%の下落。 南砺5-3も価格低位安定化して横這いへ転じ、県全体として、約33%の公示地が上昇横這いとなった。 既存の公示標準地に影響は顕在化していないが、小矢部市子撫(国道8号沿い、能越自動車道福岡インター西約3km)に三井アウトレットパーク北陸小矢部(敷地面積15万㎡、150店舗)が平成27年開業予定。 射水市上野(北陸自動車道小杉インター隣接)にはコストコ出店計画(敷地面積11万㎡程度、平成28年開業予定)、既存の商業地への影響が注目されている。

工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山県全体(6地点)では、22年連続で下落が続いているが、横這い地点が4地点あり、下落率は大きく縮小した($\Delta 2.2 \Rightarrow \Delta 0.4$)。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山市(4地点)は3地点が横這いとなり、下落率は大きく縮小($\Delta 1.4 \Rightarrow \Delta 0.2$)。医薬品・建材・電子部品・デバイスを中心として新規投資も活発化している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高岡市(2地点)は、臨海部の9-1が物流の活発化から横這いに転じ、内陸部の9-2も下落率縮小したため、平均変動率は下落縮小($\Delta 2.9 \Rightarrow \Delta 0.7$)。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災後リスク分散の観点から県内への工場移転、集約の動きがある。三菱ふそうバスの県外から富山県への工場集約、YKKの黒部への本社機能一部移転、その他生産・設備投資の伸びている薬品を中心として印刷業等の周辺業務への需要拡大効果等から富山市の分譲工業団地はほぼ完売状態となるなど、需要は堅調であり、横ばい地点も見受けられるようになった。
------	--

※ 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。

- ・富山市は市内軌道のLRT環状線化等の利便性の向上(H21、H28年LRT富山港線と接続)、まちなか居住の推進(マンション・戸建への補助)もあり、かつ土地価格の下落による値ごろ感から実需が中心市街地へ集中する傾向が目立っていたが、本年は近郊住宅地への需要増加も目立ち横這い地点が面的に大きく拡大した。上昇地点が住宅地7地点(昨年4地点)・商業地2地点(昨年0地点)、横這い地点が住宅地22地点(昨年7地点)・商業地13地点(昨年8地点)と大きく改善している。
- ・平成26年度末の新幹線開業を控え、富山駅周辺整備事業が進捗し、併せて民間による再開発等徐々に活発化してきている。
- ・連続立体交差事業は平成28年度完成予定となっており、駅南北の道路は平面で連続するので、連続性は大きく改善する(現在はアンダーパス)。
- ・併せて、富山ライトレールと市内軌道線が接続し、富山駅中電停が新設されるので、駅南北の公共交通機関が大きく整備されることとなる。

- ・高岡市は中心市街地活性化基本計画に係らず市街地の画地・街路の整備が遅れているので、駅南の区画整理地内へ需要集中(高岡-10が上昇、高岡5-5、5-7、5-12が横ばい)。近郊では小学校近接の-24が上昇に転じた。横這い地点は住宅地7地点(昨年1地点)・商業地4地点(昨年2地点)となり、改善の動きが認められる。
- ・新幹線新駅と現駅とは約2km距離があり、新駅と現駅間の駅南地区に需要が集中している。駅南には国宝瑞竜寺・八丁道・利長公墓所の観光資源があり、新駅周辺にはイオン、テクノドーム、済生会高岡病院、スポーツコア、おとぎの森公園等、集客力のある施設が集中している。
- ・現駅は新ステーションビル(平成26年3月竣工予定、人口デッキ・万葉線電停新設、2階商業施設・駅前地下街も同時開業)が完成し、交通拠点が2分化する。新幹線新駅に隣接して城端線に新駅開設の予定である。

- ・黒部市はYKKが建材を中心としてフル操業の状態にあり、本社機能を東京から一部移転する等、新幹線新駅の効果が工業面に貢献している。
- ・新幹線新駅周辺は農業振興地域であり、新駅周辺は一部が商業地化すると予測されるものの、周辺への波及効果は乏しいと思われる。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.6	△0.7	11	39	86	136
富山市	△1.1	△0.3	7	22	29	58
高岡市	△1.9	△0.7	2	7	19	28
魚津市	△1.9	△1.5	0	0	3	3
砺波市	△1.8	0.7	1	1	1	3
射水市	△2.2	△1.0	0	3	11	14

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.0	△1.0	2	20	44	66
富山市	△1.5	△0.6	2	13	14	29
高岡市	△2.2	△1.2	0	4	8	12
魚津市	△3.8	△2.0	0	0	2	2
砺波市	△2.5	△1.3	0	0	3	3
射水市	△3.0	△2.1	0	2	4	6

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	93,500	3.0 (1.5)	市内電車環状線の開通、芝園小・中学校開校、高志の国文学館等により住環境が向上し、有効需要が増大。
	商業地 富山5-1	富山市総曲輪3丁目5番9	407,000	0.0 (0.0)	周辺での再開発事業の工事着工(1件)、都市計画決定(1件)、計画中(2件)、新停留所設置。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高岡-10	高岡市京田110番	72,000	4.3 (4.5)	新幹線新駅周辺の区画整理済の住宅地、大型SCにも近く人気地区で供給も少ない。
	商業地 富山5-7	富山市太田口通り1丁目6番19	82,300	3.1 (0.0)	中心街での再開発の進行により利便性が向上。用途の多様性から、有効需要が増大。
下落率1位	住宅地 射水-2	射水市本町1丁目436番24	23,100	△4.1 (△5.5)	海岸よりの地域で高齢化が進行し、外部からの新規参入の乏しい地域。
	商業地 射水5-2	射水市中新湊265番2外	45,500	△3.8 (△4.1)	高齢化の進行している地域で、商業地域としての相対的地位は下がりつつある。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所在地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	93,500	3.0 (1.5)	市内電車環状線の開通、芝園小・中学校開校、高志の国文学館等により住環境が向上し、有効需要が増大。
	商業地 富山5-1	富山市総曲輪3丁目5番9	407,000	0.0 (0.0)	周辺での再開発事業の工事着工(1件)、都市計画決定(1件)、計画中(2件)、新停留所設置。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	93,500	3.0 (1.5)	市内電車環状線の開通、芝園小・中学校開校、高志の国文学館等により住環境が向上し、有効需要が増大。
	商業地 富山5-7	富山市太田口通り1丁目6番19	82,300	3.1 (0.0)	中心街での再開発の進行により利便性が向上。用途の多様性から、有効需要が増大。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(石川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 県全体では19年連続で下落、県平均では△1.9%で、前年の△3.0%に比べて1.1ポイント下落率が縮小した。景気がやや持ち直していること、及び低金利と消費税引き上げ前の住宅の駆け込み需要等の影響がある。住宅地の上昇地点は県全体では24地点に達し、内訳は金沢市が19地点、野々市市が3地点、津幡町が1地点、小松市が1地点となり、金沢市を中心に上昇地点が目立つ。横這い地点も18地点出現(金沢市11、白山市3、野々市2、小松市1、かほく市1)した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は△0.6%と前年の△2.3%に比べて1.7ポイント下落率が縮小した。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ようやく地価は上昇に転じており、金沢-4(西念)が3.7%、金沢-36(広岡)が3.5%、金沢-2(彦三)が3.1%が上昇した。横這い地点も優良住宅地を中心に11地点となった。一方、市街地の縁辺部にあつて空地が多く供給過多の金沢-43(土清水)が△6.3%と金沢市で最大下落率を示したほか、金沢-3(窪)、金沢-42(御所町)の山間寄りの住宅地は下落率が高めのほか、道路条件の劣悪な既成住宅地への需要も細っており、二極化が際立ってきている。マンション分譲は2013年に入ってから4件の着工がみられたが、最近の駅西地区で分譲されたものについては即完売している。県外大手を中心に開発素地を金沢駅周辺から都心の香林坊にかけてエリアで物色しており、大和ハウス工業では金沢市役所に近い広坂でも2015年秋以降にマンションを完成させる予定で、都心でのマンション建設により、今後、郊外から都心部への住み替えが進むと予測している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 市部は全体で△1.7%で、前年の△2.9%よりも緩和したが、輪島市(△7.4%)、珠洲市(△6.1%)、羽咋市(△5.0%)、七尾市(△4.1%)と能登地方で高い下落を示した。反面、人口増加率が県内1位の野々市市は0.2%と前年の△1.3%から上昇に転じた。若年層を中心に住宅地人気が持続している。 市町別では珠洲市、内灘町、穴水町で下落率が拡大したほかは下落率が縮小または横ばいとなった。最高下落地点は、輪島-2が△7.6%で、2、3位も輪島市が占めた。過疎に加え地場産業の低迷が主要因。 町部でも全体で下落率が縮小したが、比較的安価な供給が多いが、需要が少ないことから下落傾向が続いている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 金沢市の南に隣接する野々市市は唯一住宅地の変動率が上昇に転じており、要因としては市役所がある中南部土地区画整理事業をはじめ、多くの区画整理事業が完成または、進捗中で、そのことにとまない商業施設が進出し、住宅建設が進み人口が増加するなどの要因がある。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 県全体では22年連続で下落、県平均では△2.8%で、前年の△4.0%に比べて大幅に縮小した。上昇地点は金沢5-13の11.4%はじめ6地点(全て金沢市)が出現し、横這いが3地点金沢市で出現した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 金沢市は△0.7%と前年の△2.8%に比べて2.1ポイントと大幅に下落率が縮小した。その中で、特に目立つのは金沢駅西口の金沢5-13(広岡)で平成27年春に開業運転される北陸新幹線効果と金沢駅西口広場の整備や民間の開発プロジェクトが目白押しで、前年の5.2%の上昇から一気に11.4%の上昇になった。前年6.3%上昇の金沢5-4(本町・金沢駅東口)は5.9%の上昇率となった。金沢5-29(香林坊)、金沢5-11(武蔵町)についても4%台の上昇となった。また都心の金沢5-10(大手町)も金沢城公園や近江町市場に近く、商業地よりも優良住宅地として人気があり、前年と同じ2.2%の上昇となった。これに対し、都心繁華街の片町(5-1、5-14)と堅町(5-2)は、建物の老朽化が進み空テナントも目立つことから下落傾向を示し、明暗を分けた。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 市町別では加賀市、津幡町、志賀町、能登町で下落率が拡大したほか、その他の市町では下落率は縮小または横ばいになった。最高下落地点は前年に引き続き輪島5-2が△8.5%。2位は志賀5-2の△7.5%と奥能登の商業地の衰退傾向を反映した。主力の漆器産業では大型倒産の影響が残り、輪島温泉、朝市等の観光地も「世界農業遺産」登録のアナウンス効果の反動から伸び悩んでいる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 温泉地も明暗が分かれた。加賀市の加賀温泉郷では加賀5-1(山代:△3.3%)、5-3(山中:△3.3%)が温泉街の修景等が進み、比較的弱い下落にとどまった。これに対し小松5-3(粟津:△4.4%)は宿泊者数はますますながら、低価格旅館へのシフトおよび知名度の低さからやや下落が大きい。また、能登の七尾5-2(和倉:△4.5%)は頼みの中国人客が激減した影響が効いた。</p>

工業地	<p>①県全体の地価動向と要因 県全体では16年連続で下落、県平均では△2.7%で、前年の△4.4%に比べて1.7ポイント縮小しており、他の用途と同程度の下落率となっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 工業地は金沢市のみであるが、工場地は△1.0%～△4.8%で工場地の需要減退を反映している。また、臨海部は地盤が弱いことも下落の一因となっている。物流の倉庫流通関連地は△1.0%～△3.1%で、流通機構の変化に伴い、問屋機能の衰退で新規需要は低迷している。金沢市分譲による工業団地の分譲状況は本年は2件にとどまり、金沢テクノパークの区画分譲実績は2008年度以降0となっている。新たに金沢テクノパークに隣接する森本インター工業団地(分譲8.9ha、26年3月に1期工事完成予定)の造成が進んでいる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 電子部品が堅調で、なかでもスマホ関連等が好調なほかは、輸出依存の産業機械等やクルマ部品関連の業況は、中国絡みの諸情勢の変化により、減産を強いられている。中小企業が多い石川県は設備投資意欲はまずまずであるが、生産拠点の海外移転の進展等もあって、市場マインドは冷え込んでおり、工業地需要は減退したままであり、売物件も捌けていない。反面、コマツ粟津工場は上期で生産台数が前年比約25%増加し、また白山市に医療・精密機器メーカーの日機装(東京)がLEDの工場をつくることを発表(H25.11)している。 また東日本大震災以降、北陸は地震等の災害の少ないエリアとして、災害リスク分散を狙った県外企業の進出、工場増設の動きが広がっており、H25年4月の能登有料道路の無料化が追い風と期待される。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし</p>
-----	---

※ 地域政策、取り組み等について

①現在、金沢城公園整備は橋詰門二の門の復元を目指し本体工事が行われており、H26年度の完成を目指している。これで現存する石川門、22年に再建された河北門とともに「三御門」が揃う。また玉泉院丸跡も新幹線開業までに暫定供用される予定。香林坊ラモーダ等との相乗効果等により中心市街地の活性化・回遊性の向上が期待される。

②金沢駅武蔵北地区第三工区の再開発ビル(下層階店舗付マンション:プレミスト金沢)の62戸分譲は完売、また、大和ハウス工業が駅西地区で分譲するプレミストⅠ、Ⅱについても全戸125戸も完売している。

③金沢の武蔵地区では久しく空地となっていたSC跡地で複合商業施設「ル・キューブ金沢」がH24年11月に着工。地下1階付10階建延10,970㎡で低層は店舗等、中高層は賃貸マンションで、26年春の完成を目指す。

④H23年11月に市制移行した野々市市は県下随一の人口増加率(過去5年で10.5%)を示し、23年度の総務省住民基本台帳調査では2.66%の増加率で全国の市でトップとなった。高齢化率も15%台と県内で最も低い。また東洋経済新報社による全国787都市を対象とした住みよさランキングで総合2位にランクしたこともあり、若年層に人気のある街を証明した。

⑤H25年3月31日能登有料道路がのと里山海道と名称を改め、無料化により交通量が約1.7倍となり、観光客の呼び込みに期待が寄せられている。

⑥「アベノミクス」による円安が追い風になり、石川県を訪れる外国人観光客が増えている。兼六園のH25年3月の外国人入園者の数は、前年同期の2倍を超える8,758人で、東日本大震災前の2010年3月の5,876人を大きく上回った。

⑦片町の老舗百貨店がH26年3月で閉店し、解体されることになり、周辺の再開発事業について準備組合が発足する予定である。

⑧金沢駅西地区に宅地開発や新たな店舗・営業所・マンションができています。

⑨ミシュラン旅行ガイドに並ぶ影響力があるとされる世界トップシェアの旅行ガイド出版社ロンリープラネット(オーストラリア)がH25年11月5日までに発表した最高の旅行先「ベスト・イン・トラベル2014」の地域として「北陸」が世界第4位に選ばれた。

⑩金沢市ではまちなか住宅建築奨励金制度を実施しており、一定の要件のもとに、300万円を限度額として補助している。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.0	△1.9	24	18	100	142
金沢市	△2.3	△0.6	19	11	27	57
小松市	△2.9	△2.2	1	1	16	18
輪島市	△8.0	△7.4	0	0	3	3
白山市	△2.2	△1.5	0	3	7	10
野々市市	△1.3	0.2	3	2	2	7

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.0	△2.8	6	3	49	58
金沢市	△2.8	△0.7	6	3	19	28
小松市	△4.0	△3.5	0	0	4	4
輪島市	△8.3	△7.7	0	0	2	2
白山市	△5.2	△4.8	0	0	3	3
野々市市	△3.9	△3.4	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	133,000	3.1 (4.9)	都心で利便性良く、まちなかの定住を促進する各種施策の効果が出ている。市中心部の住宅地で、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	625,000	5.9 (6.3)	消費が堅調なほか、オフィスの収益環境も改善が進み、新幹線開業を控えて投資家の引き合いが増加しているが、売物件が少なく、売主が強気。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-4	金沢市西念1丁目1509番1	98,500	3.7 (0.5)	金沢駅にも比較的近く、住環境も良好であるので人気が出ている。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	293,000	11.4 (5.2)	金沢駅周辺のオフィスの収益環境も改善が進み、新幹線開業を控えて投資家の引き合いが増加し、売手市場が定着している。
下落率1位	住宅地 輪島-2	輪島市鳳至町堂金田4番16	41,600	△7.6 (△8.2)	過疎化・高齢化が深刻で、漆器や観光産業の低迷と相俟って、個人所得や消費の落ち込みから下落基調で推移。
	商業地 輪島5-2	輪島市河井町参部55番1	65,000	△8.5 (△9.0)	過疎化に歯止めがかからず、漆器や観光産業の低迷と相俟って、個人所得や消費の落ち込みから商業地需要は先細る。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	133,000	3.1 (4.9)	都心で利便性良く、まちなかの定住を促進する各種施策の効果が出ている。市中心部の住宅地で、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	625,000	5.9 (6.3)	消費が堅調なほか、オフィスビルの収益環境も改善が進み、新幹線開業を控えて投資家の引き合いが増加しているが、売物件が少なく、売主が強気。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-4	金沢市西念1丁目1509番1	98,500	3.7 (0.5)	金沢駅にも比較的近く、住環境も良好であるので人気が出ている。
	商業地 金沢5-13	金沢市広岡1丁目112番外	293,000	11.4 (5.2)	金沢駅周辺のオフィスビルの収益環境も改善が進み、新幹線開業を控えて投資家の引き合いが増加し、売手市場が定着している。

※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 26 年地価公示)

(福 井 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因 福井県全体では18年連続で下落したが、下落率は$\Delta 2.6\%$と前年の$\Delta 3.9\%$から明らかな縮小が見られた。景況の回復による地価の下げ止まり基調に加え、消費税増税前の駆け込み需要もあり住宅着工数が増加し(平成25年10月時点の対前年度同月累計比127.6%)、利便性の良い住宅地を中心に土地需要の高まりが見られた。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 県庁所在地である福井市の平均変動率をみると下落率は縮小($\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 2.0\%$)しており、前回横ばいであった福井-24(北四ツ居2丁目)、福井-29(木田1丁目)については今回何れも1%未満ではあるが上昇となった。その他、福井-13(湊3丁目)が横ばい、福井-6(松本3丁目)、福井-7(四ツ井2丁目)、福井-18(宝永3丁目)が1%未満の下落と、利便性の高い住宅地を中心に下げ止まりの傾向が見られる。一方、福井-11(江守の里1丁目)、福井-21(中野2丁目)、福井-34(グリーンハイツ8丁目)といった、郊外の開発時期の古い住宅団地については住民の高齢化が進み、下落幅は若干縮小しているものの$\Delta 3 \sim 4\%$台と相対的に大きな下落率となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 福井市に隣接する坂井市・鯖江市においては新興住宅地を中心に需要が持ち直してきており、下落率も$\Delta 2\%$台後半と相対的に小さなものとなっている。一方、人口減少が相対的に大きいあわら市・大野市・勝山市においては、下落幅は縮小したものの4%台の下落となっている。嶺南地方の敦賀市・小浜市においては、景況感の改善もあり底堅い取引も見られ、両市とも1%台の下落となっている。郡部においては、嶺北地方の永平寺町で$\Delta 3\%$程度、越前町で$\Delta 4\%$程度、嶺南地方の美浜町で$\Delta 4\%$程度、若狭町で$\Delta 1\%$程度、高浜町で$\Delta 2\%$程度で、永平寺町・越前町・若狭町については下落幅縮小、美浜町・高浜町についてはほぼ前年並みの下落となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 若狭-1(館川1号)については、元々駅に近く利便性に恵まれていたが、中心部に直結する道路の整備もあり、地価は横ばいとなった。美浜町については、人口減少(平成25年10月1日時点前年同期比$\Delta 1.47\%$)や高齢化率が30%を超えていることもあり需要が弱く、下落率が前年と同じ$\Delta 4.1\%$で、県内市町において唯一平均下落率の縮小が見られなかった。</p>
商 業 地	<p>①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$\Delta 3.0\%$と、前年の$\Delta 4.2\%$からは下落幅が縮小した。</p> <p>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の縮小($\Delta 2.9\% \rightarrow \Delta 1.7\%$)が見られた。JR福井駅周辺においてはこれまでも駅付近連続立体交差等の整備事業が行われてきたが、平成25年9月には県都の顔ともいえるJR福井駅西口再開発ビルが着工、平成28年3月には地上21階、地下2階、高さ約90mと県内最高層のビルが完成予定である。当事業への期待感や景況の回復もあり、福井5-1(大手2丁目)が6年ぶりに横ばい(前年$\Delta 2.7\%$)となった。また、背後住宅地の需要が高まっている路線商業地の福井5-14(羽水1丁目)、福井5-15(石盛町17字)も横ばいとなった。景況の回復を背景に、今回下落幅が拡大した地点は見られなかったが、福井5-4(中央3丁目)、福井5-10(日之出2丁目)等、繁華性が低下している中心部付近の商業地については需要が弱く下落率は$\Delta 3\%$台と相対的に大きくなっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 福井市を除く市部の平均変動率は$\Delta 3.9\%$(前年$\Delta 5.1\%$)、郡部の平均変動率は$\Delta 3.7\%$(前年$\Delta 4.9\%$)で、景況の回復を背景に若狭町を除く全市町で下落幅は縮小した(若狭町は前年と同じ$\Delta 2.9\%$)。あわら市は老舗温泉旅館の閉鎖も見られたが、入り込み客数は持ち直してきており下落率は$\Delta 3\%$程度で若干縮小した。奥越地方の大野市・勝山市においては中部縦貫自動車道 永平寺大野道路 勝山大野間が平成25年3月に開通し観光客の増加が見られたものの、人口の減少等もあり市街地商業地の商況は厳しく下落率は$\Delta 5\%$前後と比較的大きい。嶺南地域の敦賀市においては、景況感の持ち直しもあり下落幅は$\Delta 4.0\%$(前年$\Delta 5.4\%$)と縮小し、平成27年度に完成を予定しているJR敦賀駅周辺整備は平成25年10月から本工事に入った。なお、嶺南地方においては舞鶴若狭自動車道 小浜敦賀間の完成による全線開通が平成26年度に予定されており、嶺南地方念願の高速交通網完成への期待も高まっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 郡部の旧来からの近隣商業地域は背後地人口の減少や郊外大型店舗への顧客流出により商況は厳しく、越前5-1(内郡18字)、永平寺5-1(松岡神明1丁目)とも下落幅は縮小したものの、$\Delta 4\%$台後半と相対的に下落率は大きい。</p>

工業地	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均の下落率は△1.9%で、前年の△3.2%から下落幅は縮小した。経済産業省の工場立地動向調査によると、平成25年上期における県内の立地件数は6件、面積は11.7haで、前年同期比で件数は同数、面積は325%となっている。福井県鉱工業生産指数(平成17年=100)は、平成25年に入り全体で120前後、機械工業は170前後、繊維工業は80台で推移しており、平成25年9月分は機械工業で173.9(前年同月比6.1%増)、繊維工業で83.6(前年同月比0.8%増)で、全体では118.9(前年同月比2.7%増)となっている。</p>
	<p>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4地点は全て福井市にあるが、福井9-2(二日市町)は横ばい(前年△1.4%)、他の3地点の下落率は△1%台から△3%台とやや幅があるが、何れも下落幅は縮小している。</p>
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 業種により差は見られるものの、企業の業績は回復基調にあり、総じて地価下落幅は縮小傾向にある。敦賀港では平成25年上半期の国際コンテナ貨物取扱量が過去最高を記録し(前年同期比15.9%増)、11月にはコンテナ・フレート・ステーション(荷さばき倉庫)が完成した。敦賀市産業団地に2つの企業が進出することが発表され、小浜市遠敷においては企業の技術開発センターが完成した。 また、原発の長期停止の影響を受けている嶺南の産業基盤強化に向け、敦賀市と美浜町が県の補助を受けて企業誘致の受け皿となる新たな産業団地の整備を予定している。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 太陽光発電用地の取得が目立ってきている。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

①平成24年6月に認可、同年8月に起工した北陸新幹線金沢敦賀間については、開業時期については2025年度末頃とされており、2014年度末の金沢開業から11年後となる。福井県は3年間の短縮が可能と試算し、国土交通省等に工期の短縮を要望しているが、今のところ確定的な回答は得られていない。なお、敦賀以西のルートについても、福井県は「若狭ルート」を主張しているが、関西広域連合が「米原ルート」を提唱する等、不透明な部分が多い。

②福井県は、原子力発電所の運転停止の影響を受けている嶺南地域において、消費喚起を促し地域経済を活性化するとともに、地域雇用の安定を図るための振興策として、嶺南消費喚起キャンペーン事業(嶺南地域外からの観光客に対して協賛店での消費額の1割相当を特産品等で還元するキャンペーン(期間:平成25年12月～26年3月、平成26年12月まで順次実施予定で商品総額1億円)、人材スキルアップ支援事業、産業団地整備事業補助金を9月補正予算に盛り込んだ。

③民間調査会社2社による平成25年度上半期(4～9月)の県内倒産まとめによると、倒産件数は前年同期比△18.2%の36件、負債額は同△12.6%の61億5,600万円と何れも減少した。景況の回復や消費税増税前の駆け込み需要や、今年3月の金融円滑化法終了後も金融機関の取引姿勢に大きな変化が見られていないことが要因と思われる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.9	△ 2.6	2	2	77	81
福井市	△ 3.5	△ 2.0	2	1	32	35
敦賀市	△ 2.2	△ 1.8	0	0	5	5
鯖江市	△ 4.6	△ 2.8	0	0	4	4
越前市	△ 4.0	△ 3.1	0	0	6	6
坂井市	△ 4.9	△ 2.9	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.2	△ 3.0	0	3	34	37
福井市	△ 2.9	△ 1.7	0	3	12	15
敦賀市	△ 5.4	△ 4.0	0	0	1	1
鯖江市	△ 5.8	△ 4.2	0	0	3	3
越前市	△ 5.0	△ 4.2	0	0	3	3
坂井市	△ 5.3	△ 3.7	0	0	4	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	92,500	△0.5 (△3.6)	住宅地としての名声は高く、商業利用も認められる。周辺では高値の取引も見られる。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目115番2外	331,000	△1.8 (△3.4)	福井県を代表する駅前商業地域にあり、駅西口再開発も進むが、空店舗は依然多く見受けられる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-24	福井市北四ツ居2丁目715番3外	73,500	0.8 (0.0)	国道8号線に近く生活利便性に恵まれた地域として選好性が強い。
	商業地 福井5-1	福井市大手2丁目2002番	326,000	0.0 (△2.7)	H24. 8北陸新幹線金沢敦賀着工。H25. 9西口再開発ビル着工しH28. 3完成予定。
下落率1位	住宅地 越前-2	丹生郡越前町織田114字下添林6番2	22,500	△5.9 (△7.4)	人口減少と高齢化から需要が少なく、隣接市の地価水準の低下が需要低迷に拍車を掛ける。
	商業地 勝山5-1	勝山市元町1丁目918番	36,500	△5.4 (△7.0)	背後地人口の減少などで衰退化傾向続く。幹線道路沿いではコンビニの出店競争が激化。

●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	92,500	△0.5 (△3.6)	住宅地としての名声は高く、商業利用も認められる。周辺では高値の取引も見られる。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目115番2外	331,000	△1.8 (△3.4)	福井県を代表する駅前商業地域にあり、駅西口再開発も進むが、空店舗は依然多く見受けられる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-24	福井市北四ツ居2丁目715番3外	73,500	0.8 (0.0)	国道8号線に近く生活利便性に恵まれた地域として選好性が強い。
	商業地 福井5-1	福井市大手2丁目2002番	326,000	0.0 (△2.7)	H24. 8北陸新幹線金沢敦賀着工。H25. 9西口再開発ビル着工しH28. 3完成予定。

※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 26 年地価公示)

(山梨県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 山梨県内における住宅地に対する需要は依然として低調であり、一部の地域で需要の回復傾向がみられ、下落幅は△2.7%と昨年の△3.1%より縮小しているが、全体としては22年連続の下落となった。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 甲府市の平均変動率は△2.2%と昨年の△2.8%より下落幅が縮小した。変動要因としては、景気動向は依然として厳しく需要は低調で取引価格は下落傾向にあるといえる。一方で、甲府市の地価が下落したことにより、購入希望者は甲府市のベッドタウンといわれる地域から市内及び隣接の利便性が良い地域を選択する傾向に変わってきており、甲府市郊外の市街化調整区域内の分譲地や甲斐市、昭和町等の住宅地の需要が増加し、これらの地域では下落幅は縮小傾向が顕著で、全体として下落幅が縮小した一因となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 総じて下落幅は縮小傾向にあるが、需要が回復したというよりも、消費税増税による駆け込み需要の増加や値頃感から縮小したといえる。また、過疎化が続く山間部や農村部では需要の極端な減少傾向から、下落傾向に歯止めがかからない状況にある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 山梨昭和－3が今回0.4%と県内では22年ぶりに上昇傾向を示した。要因としては、イオンモール甲府昭和店に近接した立地と、周辺の区画整理事業の保留地の販売価格から比較した割安感から需要が高まり、上昇に転じたものと思料する。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 既存の商業地域を中心に下落が続いており、平均変動率は△3.0%と昨年の△3.8%と比較して下落幅は縮小したものの22年連続の下落となった。要因としては、地方経済の回復の遅れと既存商業地域の構造的な顧客離れが挙げられる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 甲府駅の南口では、既存の店舗が入れ替わり、飲食店舗の立地が急速に増加しており、顧客の増加傾向と相まって商況が回復している。一方、オフィス需要は低調で、生保・損保等のビルの賃料も下落傾向にあり、空室も目立つ。駅前以外の中心商業地域では、商況は冴えないが、一次途絶えていたマンションの建設計画が数件持ち上がるなど、変化の兆しが出てきている。路線商業地域は、競合地域の増加による商況分散傾向から需要は頭打ちである。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 イオンモール甲府昭和店に近い山梨昭和5－1は唯一横ばいを示したが、同ショッピングモールの集客効果による新設店舗の増加傾向が寄与した結果であると思われる。 その他の商業地については、古くからの商店街を中心に下落が続いている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 富士山の世界文化遺産登録による観光客の増加による影響も手伝い、富士吉田5－1(河口湖インターに近い観光客の通行も多い路線商業地)は昨年の△2.4%から△1.5%に下落幅が縮小した。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 工業地は、平均変動率で昨年の△4.8%から△2.8%に下落幅が縮小した。要因としては、工場地需要は減退傾向にあるが、インフラの整備や流通拠点の見直しによる流通業務関連の需要が増加傾向にあることが挙げられる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 変動率は△1.8%と昨年の△4.5%より下落幅が縮小している。要因としては、主要地点である甲府9－1がリニアモーターカーの新駅に近接しており、今後の発展に対する期待感と様子眺めから下落幅が縮小したことが挙げられる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 県庁所在地以外では、都留9－1が△3.0%、山梨昭和9－1が△4.7%と下落が続いている。全国規模の大規模工場の撤退が相次いで発表され、製造業を中心に需要が減退しているためであると思料する。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 前述のとおり、甲府9－1はリニアモーターカーの営業線の新駅に近接しており、今後の周辺整備計画と相まって大きな変動が予測される地域で、今後の動向が注目されている。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について 人口の自然減及び流出傾向及び高齢化の進展は、山梨県経済に対する大きな影響を及ぼしている。県内では、大型プロジェクトとして中部横断自動車道の建設や来年度から着工が予定されているリニアモーターカーの営業線の建設を見据えた人口増加や物流の拠点としての整備が期待されている。また、本年世界文化遺産に登録された富士山による観光客の誘致にも力をいれており、富士山を核とした周遊型の観光地を目指し、石和温泉や湯村温泉等の既存の温泉地の活性化が期待されている。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.1	△2.7	1	2	99	102
甲府市	△2.8	△2.2	0	0	24	24
富士吉田市	△3.0	△3.2	0	0	4	4
南アルプス市	△4.1	△3.7	0	0	6	6
甲斐市	△2.0	△1.8	0	0	11	11
昭和町	△0.7	△0.6	1	0	2	3

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.8	△3.0	0	1	45	46
甲府市	△3.7	△2.7	0	0	18	18
富士吉田市	△2.7	△2.1	0	0	3	3
南アルプス市	△3.6	△3.9	0	0	3	3
甲斐市	△1.5	△1.2	0	0	1	1
昭和町	0	0	0	1	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	69,900	△1.5 (-)	平地が少ない地域で、画地規模も小さいため単価が相対的に高い
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	273,000	△1.8 (△3.1)	駅前商業地域で店舗立地動向は根強く、需要は堅調
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山梨昭和-3	中巨摩郡昭和町河西字大林1427番	45,800	0.4 (0)	近接地域に大型SCがオープンし、利便性が向上しつつあり割安感がある。
	商業地 山梨昭和5-1	中巨摩郡昭和町飯喰字水上415番1外	68,000	0.0 (0)	イオンモール甲府昭和の集客が順調であり、交通量が多く恵まれた立地条件にある。
下落率1位	住宅地 南アルプス-5	南アルプス市下今井字北原726番	25,000	△6.0 (△5.7)	規模の大きい農家住宅を中心とする古くからの住宅地域で需要は低調
	商業地 甲州5-1	甲州市塩山上於曾字籾坂1810番1	65,500	△6.4 (△6.5)	塩山駅前に位置しており、路線商業地域に顧客が流出し空洞化している

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 甲府-8	甲府市寿町1015番8	64,800	△2.0 (△2.5)	甲府市の中心市街地に近い区画整然とした地域で、希少性が認められる。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	273,000	△1.8 (△3.1)	駅前商業地域で店舗立地動向は根強く、需要は堅調
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 甲府-3	甲府市屋形2丁目2409番4	60,700	△1.0 (△3.3)	北部の街路条件が良い土地で希少性がある。
	商業地 甲府5-17	甲府市徳行1丁目515番1外	75,300	△0.7 (△0.9)	新興の商業地として集客力を高めつつあるため。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因の概要

(平成 26 年地価公示)

(長野県代表幹事)

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 17年連続で下落。平均変動率は△2.3%、昨年に引き続き下落率が緩和した。(昨年△2.9%) 全体として平均変動率は下落緩和傾向を示しているが、いわゆる「二極化」傾向が明確になっている。地域間の二極化と地域内の二極化がある。即ち、需要が伸びる地域内の個別性が無い物件に対する価格は大きな変動がないものの、需要が伸びない地域内の物件は安価にしても市場で吸収できない。また、需要がある地域内でも個性が大きな物件は市場で吸収できない。現在の不動産市場は景気の動向が土地の個別的要因に直接影響を与える情勢にある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因(長野市) 長野市の平均変動率は△1.9%で昨年に引き続き下落。変動率は緩和(前年△2.8%) 分譲住宅地は購買者の生涯獲得賃金が縮小化していることと、先行き不透明感から単価は微減少だが、総額が低下している。地域毎の売れ筋規模があり、それを超過すると から外れる傾向が強い。犀川の北地域(犀北地区)が高価格帯の物件が多く、特に栗田、若里地区がトップ、続いて稲田、三輪地区が続く。これらの地域は高価格の取引が多く、堅調な不動産需給が伺える(長野-10が1.9%の上昇)。犀川の南地域(犀南地区)は長野南バイパス沿いの商業繁華性が高まり、この周辺の新規分譲地に人気集中している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軽井沢町の平均変動率は2.0%で対前年で上昇拡大(前年0.5%) ・軽井沢別荘地の内、南ヶ丘(軽井沢-1)、旧軽井沢(軽井沢-3)は高額な物件も見られ、それを受けて昨年に引き続き上昇し、変動率も拡大した。5~7月までの取引事例内には、相当高額なものが見受けられたが、夏以降の事例で高額なものは少なくなった。売り物件で高額なものもあるが、安価取引もある為、上昇率の大幅な拡大には至らず。 ・地元不動産業者へのヒアリングによれば軽井沢-1周辺で坪20万円、軽井沢-3で坪40万円の取引は堅いとコメントもあった。しかしながら、周辺で成立した取引事例価格と別荘規模、総額等の観点を総合すると、公示価格はどちらも適正水準にあり、急激な地価上昇には至らず。 ・軽井沢も二極化が鮮明で、上記2か所のほか中軽井沢、矢ヶ崎地区の住宅地の売行きは良い。但し、傾斜がある地域(発地)の需要は乏しく、価格上昇には至っていない。なお、東京五輪と北陸新幹線 の影響はない。 ・松本市の平均変動率は△1.3%で対前年で緩和(前年△2.2%) ・上田市の平均変動率は△2.9%で対前年で緩和(前年△3.7%) <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飯山市は新幹線効果が全く見られず下落継続。土地開発公社が新駅周辺で施行した分譲の内20区画が売れ残った。やむを得ず売価を下落させた。市場は総じて冷え込んでいる。 ・野沢温泉村はここ数年大きな下落が継続している。これは長期に及ぶスキー客の減少が村経済に大きな打撃を与え、収益性の低下をもたらし、それに伴い、土地需要も減退傾向で下落に繋がっている為である。土地需要の減退と価格下落により、廃業・経営難から閉鎖した宿泊施設を外国人が廉価で買取る取引をもたらしている。 ・松本市の内、市街地近郊の利便性が優れる地域は開発余地が乏しく、供給も少ないが、根強い需要があり、取引価格に大きな下落は認められない。よって下落なし若しくは下落幅縮小の地点が増加した。 ・飯田市はリニア新幹線新駅の位置が決定した。それによる効果は現時点で不動産市場で顕在化しておらず下落継続となった。
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 22年連続で下落。平均変動率は△3.2%、昨年に引き続き下落率が緩和した。(昨年△3.9%) 全体として平均変動率下落緩和傾向を示している。郊外路線商業地への商圈移転が顕著で、駅前商業地の衰退が進んでいる傾向がある。よって、住宅地と同じく二極化傾向にあるといえる。人口が少なく高齢化が進みつつある地域の商業地は、消費者の低価格志向による収益性の低下と経営者の高齢化と後継者不足、商圈の郊外移転等が相互に起因し、下落緩和といかない地点が多い。また、観光地は軽井沢の一部を除き厳しい経営環境が継続していることから、総じて下落率の緩和が見られない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因(長野市) 長野市の平均変動率は△2.4%で昨年に引き続き下落。変動率は緩和(前年△3.1%) 商業地点は22あり全地点で下落継続。最高価格地点(長野5-2)が最も下落率が大きく(△4.3%)他は2~3%台の下落率で緩和傾向。最高価格地点に関して、長野駅西口ロータリー正面に位置するが、現在、長野駅ビルが建替工事中で、ビル内のテナント飲食店が撤退している。また、その工事の関係でロータリーが使用できず、駅西口の回遊性が低下している。(タクシー業界への打撃も大)これらの要因から下落が他と比較して大きい。他地点に関しては、取引価格の安定と背後住宅地との価格接近性等の影響から下落緩和している。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軽井沢町の平均変動率は0.0%。昨年の下落(△1.5%)から地価回復傾向を提示した。 ・県内商業地で唯一地点が軽井沢5-1(0.0%)。売り物件で高額なものが出始めた。また、5-1周辺で昨年競売物件が売却。落札価格は公示価格を若干上回っていた。これらの事実から軽井沢の既存商業地価格に下げ止まりの兆しが見え始めた。よって、変動率は昨年までの下落基調から横這いとなった。 <p>なお、軽井沢商業地で最も誘客能力と収益性に優れるのは軽井沢ショッピングモール(アウトレット)で、拡張による増床がなされた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松本市の平均変動率は△2.8%で対前年で緩和(前年△3.6%) ・上田市の平均変動率は△3.9%で対前年で緩和(前年△4.8%) ・松本駅前商業地について、圏域人口約40万人超の商圈で立体駐車場が豊富にあること、駅前商業地の内、繁華性があるエリアは限られていること、ここ1～2年、観光客(特に外国人)が増加し回遊者が増えていること等から下落緩和傾向。但し、市街地東部で再開発計画(6ha超)が行政を含め地元商業者の となって <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飯田市はリニア新駅の位置が決まりつつあり、その影響と期待性を加味して飯田5-4が強い下落率緩和傾向。 ・白馬村はここ数年外国人が、経営難等から廃業した宿泊施設を廉価で購入している。観光客は一定数いるものの、地元での消費に消極的で収益性の低下が否めず、下落は昨年から若干の緩和がみられる程度。 ・県下最大の下落率(千曲5-2)の地域は総じて収益性の低下が顕著である。 <p>また、地域の南方にある温泉街の収益悪化傾向に地域経済全体が引っ張られる傾向が強い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飯山市は北陸新幹線新駅前に3000㎡の市有地があり、商業施設を誘致しているが、現在のところ未定。
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は△3.1%、昨年に引き続き下落率が緩和した。(昨年△4.4%)</p> <p>県内で工業地のポイントは6地点あり、いずれも下落継続。しかしながら継続4地点で下落率緩和傾向。産業業種別で差異があり、製造業で輸出型企業の業績は上向いている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>電機工場の跡地に造成された20区画程度の工業団地(第二東部工業団地)が完売。売買価格は@40,000円/㎡。IC、幹線道路へのアクセスが良好な工業団地の売行きは良い。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・須坂市は北東郊外にある日滝原工業団地で2区画売却。 <p>標準地須坂9-1は日滝原工業団地よりも交通接近条件が優れている為、大幅な下落率緩和となった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安曇野9-1は平成25年5月に経営破綻して空工場となった。その北側隣接工場も破産して任意売却中。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野駅ビル建て替え工事中 ・長野駅東口土地区画整理事業が進行中。 ・上田市天神地区(工場跡地)に「上田市交流文化芸術センター」「上田市立美術館」がH26年10月オープン予定で現在工事中。敷地約45,000㎡。 ・上田市緑ヶ丘地区(電気機械工場跡地)に上田ショッピングセンターが平成25年6月オープン。借地約36,000㎡ ・小諸市厚生総合病院の市中心部への新築移転が決定。今後数年間で中心部は様変わりすると予測。 ・中野市で北信総合病院の改築が開始。28年2月の開院を目指している。 ・飯田市でリニア新幹線新駅の場所が概ね決定した。また、平成25年1月業務スーパー飯田店、平成25年6月別のスーパーが開店。 ・安曇野市役所新本庁舎の起工式(平成25年3月) ・岡谷市川岸の薬用酒造企業工場跡地を土地開発公社が取得し、工場団地として造成工事に着手。 ・諏訪市四賀飯島地区の土地区画整理事業開始 ・塩尻市国道19号線の拡幅(4車線化)順次進捗している ・茅野市宮川地区で宮川土地区画整理事業進行中(平成29年完成予定) 	

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.9	△2.3	3	8	182	193
長野市	△2.8	△1.9	1	1	37	39
松本市	△2.2	△1.3	0	3	27	30
飯山市	△2.1	△1.9	0	0	3	3
飯田市	△2.3	△2.0	0	0	5	5
軽井沢町	0.5	2.0	2	1	0	3

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.9	△3.2	0	1	94	95
長野市	△3.1	△2.4	0	0	22	22
松本市	△3.6	△2.8	0	0	13	13
千曲市	△5.5	△5.1	0	0	3	3
軽井沢町	△1.5	0.0	0	1	0	1
白馬村	△6.4	△5.4	0	0	1	1

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-13	長野市大字南長野字本郷207番1	85,500	△1.3 (△1.9)	住宅地は売り物件のダウンサイズが顕著で、敷地・建物の規模が小さいものが市場で吸収しやすい傾向強い。商業地は駅ビル建て替え工事の関係でテナント撤退、ロータリー使用禁止等から回遊性が阻害され、それによる収益性の悪化が見られるため下落した。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	359,000	△4.3 (-)	
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 軽井沢-3	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外	83,400	3.2 (2.0)	住宅地は東日本大震災の影響から内地の安全な地域として需要が伸び始め、それに加えて首都圏の経済活力が間接的に波及している。直近1年の地価動向は緩やかに上昇基調。商業地は軽井沢ショッピングモールに顧客が集中する傾向があるが、商業地地価は駅至近の既存商業地においても回復傾向にある。
	商業地 軽井沢5-1	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字東野沢原1151番14	133,000	0.0 (△1.5)	
下落率1位	住宅地 野沢温泉-2	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下6513番外	17,900	△7.3 (△7.2)	野沢温泉村はスキー客減少による村経済の低迷により土地需要が減退しここ数年は大きな下落基調。千曲市新戸倉温泉は、温泉利用客の減少が長期化しており、商況不良と需要低下が顕著で下落回復は見られない。
	商業地 千曲5-2	千曲市大字戸倉字芝宮2182番1外	39,500	△5.7 (△5.8)	

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長野-13	長野市大字南長野字本郷207番1	85,500	△1.3 (△1.9)	住宅地は売り物件のダウンサイズが顕著で、敷地・建物の規模が小さいものが市場で吸収しやすい傾向強い。商業地は駅ビル建て替え工事の関係でテナント撤退、ロータリー使用禁止等から回遊性が阻害され、それによる収益性の悪化が見られるため下落した。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外	359,000	△4.3 (-)	
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 長野-10	長野市若里1丁目385番6	78,900	1.9 (0.0)	住宅地は周辺に単価と総額が高い取引が多く上昇基調と判定した。住宅地の栗田及び若里地区への需要は根強いものがある。商業地は背後住宅地で取引が堅調で、その影響もあり下落緩和。
	商業地 長野5-18	長野市吉田3丁目951番2	66,800	△0.4 (△2.2)	

※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 26 年地価公示)

(岐阜県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・住宅地は△1.4% (前年△2.3%)と下落傾向は続いているが下落幅は縮小した。 大都市圏のような顕著な景気回復が認められない中、地域の中心的な都市の利便性の良い住宅地の一部で上昇乃至横ばいが見られるが、局地的で面的広がりまでには至っていない。一方で、郊外の住宅地や郡部、飛騨地方では依然需要は低迷している。</p> <p>②県庁所在地の地価上昇、下落の要因 △1.4% (前年△2.4%) ・岐阜市ではアベノミクスによる株価の上昇、円安等の景気好循環の顕著な影響は認められないが、平均の下落幅は縮小している。特に岐阜駅周辺に加納地区、西岐阜駅周辺及び長良地区の優良住宅地ではハウスメーカーの分譲も活発になり価格が反転し上昇している地点も散見される。一方で、市縁辺部の住宅地や利便性の劣る郊外の新興住宅地域・住宅団地では、需要の回復が遅れており、下落率の縮小傾向にあるものの相対的に下落率は大きい。 また、分譲マンションは現在7棟が分譲中で、増加傾向にある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大垣市住宅地は△1.2% (前年△2.1%) 下落率は縮小傾向。市中心部の住宅地では横ばい地点も見られるようになった。大垣駅北側の工場跡地に約200区画の住宅地(ガーデンテラス大垣駅北)が分譲中。価格は周辺の既存住宅地より相当割高であるが販売は好調である。但し、周辺の住宅地価格への明確な波及は認められない。 ・東部の各務原市△0.4% (前年△1.1%) 多治見市△0.5% (前年△1.2%)、可児市△0.3% (前年△1.5%) の各市はいずれも地価下落率は縮小した。各市とも利便性の良い市街地の住宅地は横ばいないし微減。一方で郊外の住宅団地では、高齢化等から外部からの需要が減少しており、地価下落率は縮小傾向にあるものの、相対的に下落率は大きい。また、多治見市では名古屋圏の景気回復及び住宅地の上昇の影響から多治見駅徒歩圏内の住宅地の需要回復が認められ、上昇地点も散見される。 ・飛騨地方は高山市住宅地は△3.3 (前年△6.2%) で地価下落率は縮小したものの県内では最も下落率が大きい。公共事業の減少で中心的な業種である地元土建会社等の企業収益の減少の影響を受けて地域経済が低迷していたが、東海北陸自動車道の4車線化工事等、公共事業も徐々に増加し、地価に影響を与えている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・商業地は△1.6% (前年△2.6%)と下落幅は縮小した。 ・アベノミクスの県内商業地への顕著な波及効果は確認できない。平成25年に届出の有った大規模店舗は20件そのうち店舗面積が3,000㎡超は2店舗のみ。また届出の6割がドラッグストアである。繁華性ある路線商業地や背後の住宅地の価格が堅調な商業地の一部で、若干の上昇乃至横ばいが見られる。一方で、空き店舗が目立つ既存商店街や郡部の商業地では依然として地価は下落している。</p> <p>②県庁所在地の地価上昇、下落の要因 △1.4% (前年△2.8%) ・投資市場の盛り上がりにより、投資家、証券化に伴う需要の可能性のある中心部(岐阜駅周辺)に関しては上昇気配はあるものの、郊外の路線商業、中心部でも衰退しつつある地域に関しては昨年に引き続いての下落傾向にあるものと考えられる。従って、市内において価格が上昇している地域は非常に限定的であり、市全体の平均価格を上昇させるには至っていない。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大垣市 △1.6% (前年△2.3%) を中心とした西濃地区では大型SCが乱立気味であり、過当競争から収益性が低下している。また、一方で大型SCでは顧客の囲い込みが進み、JR大垣駅の駅前商店街等既存商店街の衰退傾向は強く、店舗の空室率は増大している。今後は、大垣駅南口の再開発による大垣駅周辺の活性化が期待される。 ・多治見市 0.6% (前年△0.6%) を中心とした東濃地区は、県内では最も名古屋地区での買い物購入割合が多い地区で、年々その比率は高まっている。JR中央線駅前の旧来からの商業地は依然下落傾向が続いているが、背後の住宅地との価格差が縮小し、下落率が縮小する一方で、店舗跡地の住宅地化も進んでいる。 特に多治見市では多治見駅周辺住宅地の上昇及び、多治見駅北土地区画整理地区への需要増大から、相対的に多治見駅周辺の商業地がわずかな上昇となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・高山市△0.9% (前年△1.7%) は、公共事業の増加による地域経済の回復及び観光客の増加から、中心商業地の地価変動率はわずかな下落にとどまっている。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・工業地は△1.8%（前年△3.4%）と下落幅は縮小した。 ・円安等により東海地区の機軸産業である自動車製造企業の業績は好調であるが、下請け系列企業の県内への目立った工場進出、新規投資は見られない。一方で、各務原市、美濃加茂市等では工場用地（適地の）在庫が減少している。
	②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因 ・東海環状自動車道西回りルート（大垣西IC～養老JCT）が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（2020年全通予定）。開通後は、東海環状自動車道沿線の工場地は、関西地区、愛知県、北陸地方とのアクセスが向上の期待されることから、下落率が縮小している。さらに、内陸工場地では、沿岸部の災害を避けるための工場移転も見られる。一方で、企業の新規投資姿勢は慎重で、地価上昇地点は見られない。
	③主な都市の工場地地価動向 ・岐阜市 △2.5%（前年△4.4%） 大垣市△1.4%（前年△2.6%） 多治見市△0.3%（前年なし） 各務原市0.0%（前年△1.0%）といずれも下落率は縮小した。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし
※ 地域政策、取り組み等について ・ぎふメディアコスモス（岐阜大学病院跡地）着工開始。 ・2027年のリニア新幹線開通に向けて整備スタート。ただし、“中津川駅”周辺の整備計画は未確定。車両基地は大きな経済効果が期待される。 ・リニア新幹線開通に合わせて濃飛横断自動車道整備が計画されている。 ・美濃加茂市の電機メーカー跡地には通販会社の進出が決定した。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.3	△1.4	9	23	193	225
岐阜市	△2.4	△1.4	4	7	53	64
大垣市	△2.1	△1.2	0	1	21	22
高山市	△6.2	△3.3	0	0	5	5
多治見市	△1.2	△0.5	3	2	8	13
各務原市	△1.1	△0.4	0	8	7	15

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.6	△1.6	5	4	83	92
岐阜市	△2.8	△1.4	1	2	24	27
大垣市	△2.3	△1.6	0	0	10	10
高山市	△1.7	△0.9	0	0	3	3
多治見市	△0.6	0.6	3	0	1	4
各務原市	△1.8	△1.0	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 岐阜-6 1	岐阜市加納本町3丁目7番1外	141,000	1.4 (△0.7)	JR岐阜駅徒歩圏であるため、住宅地としての人気も高く地価は下げ止まり状況にある。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	544,000	1.9 (△1.3)	H25上半期の投資市場の回復傾向を考慮した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-6 1	岐阜市加納本町3丁目7番1外	141,000	1.4 (△0.7)	JR岐阜駅徒歩圏であるため、住宅地としての人気も高く地価は下げ止まり状況にある。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	544,000	1.9 (△1.3)	H25上半期の投資市場の回復傾向を考慮した。
下落率1位	住宅地 高山-4	高山市新宮町3475番8	40,800	△5.6 (△7.7)	市中心部に近い住宅地での割安感の反動で、市場競争力が大きく低下している。
	商業地 関ヶ原5-1	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字宝有地577番1外	46,100	△4.4 (△4.6)	人口減少・高齢化の進行が顕著。隣接垂井町等への顧客流出多く、廃業店舗も多い。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-6 1	岐阜市加納本町3丁目7番1外	141,000	1.4 (△0.7)	JR岐阜駅徒歩圏であるため、住宅地としての人気も高く地価は下げ止まり状況にある。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	544,000	1.9 (△1.3)	H25上半期の投資市場の回復傾向を考慮した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-6 1	岐阜市加納本町3丁目7番1外	141,000	1.4 (△0.7)	JR岐阜駅徒歩圏であるため、住宅地としての人気も高く地価は下げ止まり状況にある。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	544,000	1.9 (△1.3)	H25上半期の投資市場の回復傾向を考慮した。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(静岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均は$\Delta 1.1\%$で、前年の$\Delta 1.5\%$から下落幅が縮小した。市区町別で見ると、静岡市葵区、浜松市中区の2大都市部と東部の三島市が上昇に転じた。浜松市浜北区と長泉町は昨年引き続き上昇となった。一方、沿岸部を抱える焼津市、伊豆市、牧之原市、吉田町、東伊豆町、河津町等は平均で3%を超える大きな下落となった。都市部において需要の回復が見られる一方、津波リスクのある地域は依然として下落傾向が続いており、二極化傾向が進んでいる。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・静岡市全区の平均変動率は$\Delta 0.2\%$となり、前年の$\Delta 1.3\%$から下落幅は縮小した。上昇地点は前年の3地点から39地点に増加した。</p> <p>・葵区の平均変動率は1.1%となり、前年の$\Delta 0.4\%$から上昇に転じた。利便性や快適性に優る中級以上の住宅地、道路整備等により利便性が向上した住宅地は上昇に転じている。津波リスクから駿河区の南部を敬遠し、葵区に住宅地を求める需要が相対的に多くなっていること及び景気回復によるマインドの好転がプラス要因となっている。</p> <p>・駿河区の平均変動率は$\Delta 0.8\%$となり、前年の$\Delta 1.5\%$から下落幅は縮小した。東名高速道路北側で住環境が中以上の地域は上昇若しくは横ばいとなっているが、東名高速以南のエリアは津波リスクにより需要が大きく減退、前年に引き続き大きな下落となっている。駿河-21(駿河区広野)が$\Delta 9.0\%$(前年$\Delta 6.9\%$)。</p> <p>・清水区の平均変動率は$\Delta 0.9\%$となり、前年の$\Delta 1.9\%$から下落幅は縮小した。津波リスクの少ない地域は横ばい(一部上昇)傾向であるが、沿岸部は下落傾向が続いている。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・浜松市全区の平均変動率は$\Delta 0.4\%$となり、前年の$\Delta 0.9\%$から下落幅はやや縮小した。上昇地点は前年の14地点から33地点に増加した。</p> <p>・中区は富裕層に人気の高い準優良住宅地と値頃感のある内陸部の標準住宅地が上昇に転じた。内陸部への需要シフトと年前半の駆け込み需要がプラス要因となっている。人口が増加傾向にある浜北区は大型店舗の開業等により利便性が向上しており、前年に引き続き上昇となった。</p> <p>・西区、南区の海岸寄りの地域は津波に対する懸念から需要が依然として弱く、大きな下落となった。浜名湖入口に近い西-6、西-7(舞阪町)は$\Delta 7\%$台となり、前年よりも下落幅が拡大した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・沼津市は市平均で$\Delta 2.4\%$となり、前年の$\Delta 1.5\%$から下落幅が拡大した。駅北側の住宅地は津波リスクが少ないことから概ね横ばい傾向の地点が多いが、海に近い地域は住宅地需要が回復せず、昨年に引き続き大きな下落となっている。</p> <p>・三島市は市平均で0.4%となり、前年の0%から上昇に転じた。中心部に近い住宅地は総じて需要が堅調であり、供給が少ないこともあって地価は上昇傾向である。</p> <p>・焼津市は沿岸部の地域が多いため津波懸念で全般的に需要が減少しており、前年に引き続き大きな下落となっている。焼津-8(石津港町)は$\Delta 9.1\%$の下落を示し、下落幅は前年の$\Delta 8.8\%$からやや拡大。</p> <p>・藤枝市は$\Delta 0.3\%$となり、前年の$\Delta 1.4\%$から下落幅が縮小した。内陸部にあって津波のリスクが少ないことから、選好されており、焼津市等からの移転需要も見られる。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均は$\Delta 1.0\%$で、前年の$\Delta 1.6\%$から下落幅が縮小した。市区町別で見ると、静岡市葵区、同駿河区、浜松市中区、同浜北区、藤枝市が平均で上昇となった。浜松市東区、裾野市は平均で横ばい、そのほかの市区町は平均で下落となった。百貨店の売上高が前年を上回る等、都市部においては商況が緩やかな回復傾向にあり、商業地の収益環境、需給環境にも改善の兆しが見られる。一方、周辺市町の旧来型の商業地は人口の減少、繁華性の低下など総じて厳しい状況が続いている。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・静岡市全区の平均変動率は0.0%となり、前年の$\Delta 1.3\%$から横ばいに転じた。上昇地点は前年の1地点から21地点に増加した。</p> <p>・葵区の平均変動率は0.8%となり、前年の$\Delta 0.5\%$から上昇に転じた。消費マインドの改善と一昨年開業した大型商業施設効果等により鷹匠地区や呉服町、両替町地区が上昇となった。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>・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担する商業地域で、高い繁華性が維持されており、店舗需要が回復傾向にあることから、変動率は昨年の△0.7%から0.7%の上昇に転じた。</p> <p>・駿河区の平均変動率は1.1%となり、前年の△1.0%から上昇に転じた。再開発ビルの着工や幹線道路整備の進捗がプラス要因となり、多くの地点が下落局面を脱し上昇若しくは横ばいに転じた。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・浜松市の平均変動率は0.1%となり、前年の△0.5%から上昇に転じた。上昇地点は前年の1地点から16地点に増加した。</p> <p>・最高地点の中5-1(鍛冶町)は郊外大型店への客足の流出傾向により、繁華性の低下していることから△1.0%の下落(前年は△1.5%)。一方、鍛冶町通り北側の中心商業地は坪80万～100万円前後まで低下し底値感が強く、地元投資家の資産保有意欲もやや回復してきていることから上昇に転じた。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・沼津駅前の沼津5-1は、向かいにあった百貨店の撤退により繁華性が低下し、下落幅が前年の△3.1%から△4.9%に拡大。</p> <p>・熱海駅前の商業地(熱海5-1)は、観光客の回復傾向により下げ止まりつつある。</p> <p>・藤枝駅南口の商業地(藤枝5-4)は、商業集積の進展と将来の発展期待性により、前年の△0.7%から0.7%の上昇に転じている。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均は△1.2%で、前年の△1.6%から下落幅が縮小した。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・静岡市の平均変動率は△1.9%で、前年の△2.3%から下落幅はやや縮小。内陸部の工業地には横ばい地点も見られるが、沿岸部は前年に引き続き大きな下落となっている(駿河9-4 △8.0%、清水9-4 △4.6%)。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <p>・浜松市の平均変動率は0.3%で、前年に引き続き上昇となった。三方原台地上に位置する北9-1、新東名浜北インターに至近の浜北9-1は沿岸部からの移転需要と交通アクセスの向上により前年に引き続き上昇(3.2%、2.7%)となった。一方、海岸線に近く標高の低い南9-1、中9-2は需要が大きく減退しており、地価も下落傾向である。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・静岡県「内陸フロンティア構想」…①内陸・高台部のイノベーションモデル事業(新東名長泉沼津IC周辺物流関連産業等集積事業、富士山を眺望する観光拠点整備事業等)、②沿岸・都市部のリノベーションモデル事業(事業所撤退跡地の再生利用事業、新エネルギーの導入)への支援利子補給金交付等。</p> <p>・防潮堤…静岡県と浜松市が連携して浜松市沿岸部に全長約17.5kmの防潮堤を整備することで基本合意し、現在2ヶ所で試験施工が行われている。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.5	△1.1	109	71	253	433
静岡市	△1.3	△0.2	39	16	25	80
浜松市	△0.9	△0.4	33	15	37	85
沼津市	△1.5	△2.4	0	8	17	25
三島市	0.0	0.4	8	1	2	11
富士市	△1.4	△1.4	0	3	34	37
磐田市	△2.4	△1.7	7	5	10	22
焼津市	△4.2	△3.7	1	1	14	16
藤枝市	△1.4	△0.3	8	0	9	17

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.6	△1.0	41	28	76	145
静岡市	△1.3	0.0	21	4	7	32
浜松市	△0.5	0.1	16	13	6	35
沼津市	△1.7	△2.3	0	1	11	12
三島市	△0.2	△0.2	1	3	2	6
富士市	△1.8	△1.6	0	0	11	11
磐田市	△0.6	△0.2	1	1	2	4
焼津市	△3.3	△4.0	0	0	3	3
藤枝市	△1.8	0.2	2	0	1	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	高級住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	244,000	2.5 (0.0)	県内屈指の高級住宅地域で希少性が高く、富裕層を中心に需要が好調。
	共同住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	248,000	2.1 (-)	中心部に近い再開発後の地域で、街区は整然としており、マンション適地としてディベロッパーの需要が競合。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,390,000	0.7 (△0.7)	中心部において高い繁華性が維持されており、消費マインドの好転から店舗需要が回復し、不動産の収益性も改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 清水-21	静岡市清水区谷田184番2	161,000	3.2 (0.0)	内陸部高台の区画整然とした住宅地域であり、清水区においては選好性が強く、需要は好調。
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	261,000	4.0 (0.4)	一昨年開業の大型商業施設来訪客の回遊圏にあり、店舗利用の増加や高度利用化が進展、不動産需要が高まった。
下落率1位	住宅地 磐田-15	磐田市駒場字流作新田7002番4	36,400	△10.1 (△8.6)	津波被害が懸念される地域で、取引件数が少ない中、周辺の取引価格が大幅に下落している。
	商業地 湖西5-2	湖西市新居町新居字関門跡3354番4	58,400	△9.5 (△4.4)	旧来型の商業地域で核となる店舗もなく、需要は低迷。津波被害が懸念される地域であるため、住宅地需要もほとんどない。

●県庁所在地(静岡市)について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	244,000	2.5 (0.0)	県内屈指の高級住宅地域で希少性が高く、富裕層を中心に需要が好調。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,390,000	0.7 (△0.7)	中心部において高い繁華性が維持されており、消費マインドの好転から店舗需要が回復し、不動産の収益性も改善している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 清水-21	静岡市清水区谷田184番2	161,000	3.2 (0.0)	内陸部高台の区画整然とした住宅地域であり、清水区においては選好性が強く、需要は好調。
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	261,000	4.0 (0.4)	一昨年開業の大型商業施設来訪客の回遊圏にあり、店舗利用の増加や高度利用化が進展、不動産需要が高まった。

●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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	高級住宅地 浜松中-6	浜松市中区山手町4899番6外	137,000	2.2 (0.8)	高台に位置する市内屈指の高級住宅地域で、資産としての安全性と希少性から地価は強含み。
	共同住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	248,000	2.1 (-)	中心部に近い再開発後の地域で、街区は整然としており、マンション適地としてディベロッパーの需要が競合。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	595,000	△1.0 (△1.5)	駅前を除いて核となる商業施設が不在で客足が伸びない中、需要は依然として低迷している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中-14	浜松市中区佐鳴台5丁目111番14	97,000	2.6 (2.1)	区画整然とした住宅地域で人気が高く、値頃感もあつて需要は堅調。
	商業地 浜松中5-4	浜松市中区板屋町102番13外	244,000	2.1 (0.0)	中心部近くの商業地域で底値感が強く、地元投資家の資産保有意欲も回復しつつある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(愛知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・県平均で上昇率が拡大した。上昇地点は前年328地点(総継続地点1235地点)から、615地点(同1095地点)と大幅に増加した。名古屋市全体では2.6%の上昇となり、港区で下落となったほかは上昇となった。地点数の割合では横ばい若しくは上昇地点が大半である。名古屋近郊では春日井市が横ばいから上昇に転じた。前年に引き続き、西三河地域も堅調で、知立市、豊田市、みよし市、岡崎市で上昇幅が拡大した。東三河地域では蒲郡市、新城市、田原市が引き続き下落となっている。</p> <p>②名古屋市の地価変動の要因。 ・名古屋市内の上昇地点数は前回の132地点から2 地点となった。千種、東、西、中村、中、昭和、瑞穂、緑、天白区では継続地点全ての地点が上昇した。東区は優良住宅地やマンション用地の上昇によるものであり、千種区は優良住宅地を中心に需要の増加が反映されたものである。</p> <p>・消費税増税を見込んだエンドユーザーの駆け込み需要は、一部マンション等で見られたものの、比較的落ち着いている状況。アベノミクス効果や実体経済の回復基調から住宅地需要は比較的堅調な推移を示している。</p> <p>・マンション分譲単価は大きな上昇は見られないが、今後は価格上昇を予想する向きもある。名古屋市の高級住宅地は供給が少ないため、戸建からマンションへと需要が転化する傾向も看取される。</p> <p>③名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・昨年と比べ上昇地点が大きく増加した。全地点上昇を示しているのは安城市、知立市、岩倉市、豊明市、みよし市及び扶桑町、大治町。昨年と同様にみよし市を始めとする西三河地域の上昇が目立つ。主な要因は住宅地需要が増加しているためである。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・高級住宅地である名古屋東-1が10.6%、名古屋東-7が10.4%が上昇地点上位。他にも東区・中区・千種区の住宅地が上昇地点の上位を占めている。</p> <p>⑤その他 ・H25.12.1現在の人口は7,436,857人。1年間の人口増は県全体で7,237人、但し社会増減は1,571人、世帯増は29,231世帯。 ・マンション用地仕入の過熱傾向は名古屋市内の都心周辺や優良住宅地に留まらず東部域に広がっている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・名古屋市及び県全体で上昇に転じた。上昇地点は前年74地点(総継続地点数475地点)から254地点(同424地点)、横ばい地点は前年235地点から111地点となり、ほとんどの地点で横ばい若しくは上昇となっている。</p> <p>②名古屋市の地価変動の要因。 ・アベノミクス、金融緩和より不動産市況は全般的に上向き傾向にあり、値頃感も加わって一部の地域では上昇感が強まっている。デフレ脱却期待から投資物件への需要が高まる反面、供給側は強気で売り惜しむ傾向が顕著となっている。都心部に関しては、名古屋駅東口では大型ビル3棟の開業を見据え、期待と不安が交錯し、模様眺め傾向も見られるが、全般的には地価上昇を見込む動きが強まっている。</p> <p>・港区は下落、その他の区は上昇となった。上昇地点は昨年の28地点から160地点と大幅に増加。上昇率が高いのは名駅、栄地区の周辺部が多い。</p> <p>③名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・豊橋、岡崎、一宮、春日井、豊川、刈谷、豊田、安城、江南、小牧、知立、岩倉、日進、清須、北名古屋、みよし、あま市で上昇となった他は、横ばいあるいは若干の下落となった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・最高価格地点である近鉄名古屋ビルの中村5-2が9.6%を示した。最高上昇地点は名古屋駅西口にある名古屋中村5-11で12.0%。</p> <p>⑤その他 ・常滑市では2013年8月30日に大型商業施設がオープンし、2014年秋にも大型商業施設がオープン予定。港区では2014年春大型商業施設、長久手市でも2015年大型商業施設がオープン予定である。</p> <p>・名古屋高速道路全線開通(2013年11月23日)。</p>

工業地等	①県全体の地価動向。 <ul style="list-style-type: none"> 県平均で下落が継続しているが下落幅は縮小した。岡崎市、豊田市、安城市、豊明市は上昇に転じた。総じて平均下落率は縮小しているが、春日井市及び犬山市は下落率が拡大している。
	②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因。 <ul style="list-style-type: none"> 豊田市内では、既存工業団地に空きは無く、円安傾向が続いているものの、自動車関連産業の国内工場への設備投資は慎重で生産性をさらに向上させる方向にシフトしている。 刈谷市では物流拠点として、進捗している第二東名高速道路と直接の影響が見られないため、物流倉庫としての新たな土地需要は少なく、当分の間土地価格は横ばいで推移するものと予測。
	③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載。 愛知県は2013年度から5年間の産業振興や企業誘致の基本方針「愛知・名古屋産業立地推進プラン」をまとめ、「工業用地130 [㌥] を開発」等目標・方針を打ち出した。12年度には大府市「大府木の山地区」(工業用地面積8.9 [㌥])、稲沢市「稲沢三宅地区」(同16.8 [㌥])がそれぞれ完売している。

※ 地域政策、取り組み等について

※競売入札等の情報について。
 平成25年1月～8月分開札の売却率と売却数の推移(愛知県)

売却数(件)

売却率(%)

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1	1.1	615	255	225	1095
名古屋市昭和区	2.0	5.6	11	0	0	11
名古屋市緑区	1.8	3.8	31	0	0	31
名古屋市中川区	△ 0.6	0.4	9	13	5	27
名古屋市港区	△ 1.7	△ 1.1	0	0	15	15
名古屋市千種区	1.0	3.6	19	0	0	19
名古屋市名東区	0.2	2.0	15	2	1	18
一宮市	0.0	0.7	24	16	1	41
春日井市	0.0	1.2	28	5	7	40
瀬戸市	△ 0.3	0.1	8	18	5	31
刈谷市	3.3	2.3	26	0	0	26
安城市	3.7	2.3	17	0	0	17
岡崎市	1.3	1.7	46	21	0	67
豊田市	1.1	2.6	40	7	0	47
みよし市	2.4	3.5	9	0	0	9
豊橋市	△ 0.2	0.2	15	13	13	41

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.2	1.8	254	111	59	424
名古屋市昭和区	0.8	5.2	7	0	0	7
名古屋市緑区	1.3	3.0	7	0	0	7
名古屋市熱田区	0.4	1.7	8	1	0	9
名古屋市千種区	△ 0.2	3.3	18	0	0	18
名古屋市名東区	△ 0.3	2.2	5	0	0	5
一宮市	0.6	0.9	16	8	0	24
春日井市	0.0	0.5	2	10	1	13
刈谷市	3.2	1.7	6	1	0	7
安城市	2.0	1.4	8	0	0	8
岡崎市	0.3	0.8	17	14	0	31
豊田市	0.7	1.3	10	2	0	12
豊橋市	△ 0.2	0.1	5	10	3	18

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	446,000	7.2 (0.5)	高級住宅地の土地需要は底堅く推移している
	住宅地 (マンション) 東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	621,000	5.3 (—)	マンション用地の需要は旺盛である。
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	7,450,000	9.6 (2.1)	名駅前商業施設への出店需要の増加
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東-1	名古屋市東区榑木町3丁目4番	364,000	10.6 (1.2)	高級住宅地の土地需要は底堅く推移している
	商業地 中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外	1,960,000	12.0 (1.2)	リニア新幹線駅位置公表及び駅前高度商業地域の需要増加。
下落率1位	住宅 美浜-7	知多郡美浜町大字奥田字海道田113番	28,600	△7.4 (△4.6)	鉄道駅からは比較的近いが、街路条件の劣る土地に対する選好性は極めて低い。
	商業地 美浜5-2	知多郡美浜町大字河和字北屋敷217番	44,400	△4.5 (△4.9)	人口の減少、高齢化の進行によって購買力が低下する中、市場競争力の劣る商業地としての地位は低下している。

●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	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	446,000	7.2 (0.5)	高級住宅地の土地需要は底堅く推移している
	住宅地 (マンション) 東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	621,000	5.3 (—)	マンション用地の需要は旺盛である。
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	7,450,000	9.6 (2.1)	名駅前商業施設への出店需要の増加
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東-1	名古屋市東区榑木町3丁目4番	364,000	10.6 (1.2)	高級住宅地の土地需要は底堅く推移している
	商業地 中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外	1,960,000	12.0 (1.2)	リニア新幹線駅位置公表及び駅前高度商業地域の需要増加。

※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 26 年地価公示)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、昨年が$\Delta 2.2\%$に対して今年は$\Delta 1.7\%$と下落率の縮小が見られた。但し、三重県北部は下落幅が減少傾向にあるのに対して、南部の市町の下落幅はほぼ昨年と同様の傾向を示している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市は平成18年1月に旧2市6町2村が合併して人口28万人の都市として新たにスタートした。したがって、津市の住宅地域は①旧津市・旧久居市の市街地及びその周辺地域と、②農家集落や旧来からの既存住宅地域主体の郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、$\Delta 1.7\%$から$\Delta 1.5\%$と昨年と比べ下落率が若干低く推移した。なお、旧津市都心部内の住宅地の需要は根強く下落率も相対的に低い。特にJR・近鉄津駅西方面の住宅環境のよい住宅地は、地価の横ばいを示した地点があることも特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。①旧津市・旧久居市の市街地や周辺の開発住宅地の平均変動率は、概ね$\Delta 1\%$内外で推移している一方で、②郡部の農家集落や旧来からの住宅地の下落率は概ね2～3%前後で推移しているのが特徴である。 ・また地域の特性から見た地価の動向は以下のとおりである。東日本大震災を契機として、南海トラフ地震発生の懸念から①旧津市中心部や②南部方面では海岸から離れた高台住宅地の需要が強含みである。反面、海岸沿いの住宅地や平地の既存住宅団地の土地需要は相当弱まっていることが予想される。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・人口規模で県下最大市である四日市市は、名古屋都市圏に隣接し、$\Delta 1.5\%$から$\Delta 0.6\%$と地価の下落傾向は続いているが、下落率の減少傾向が顕著である。利便性の高い市街地の住宅地を中心として10地点の上昇、4地点の横這い傾向を示したほか、他の住宅地についても下落率は殆どが1%以内に収まっており、地価下落の収束傾向が顕著に現れている。但し、津波の懸念による地域選好性の傾向も依然として根強い。 ・鈴鹿市は、昨年の$\Delta 2.0\%$から今年は$\Delta 1.5\%$と下落率は低くなった。地域経済を自動車産業に強く依存する鈴鹿市は、企業成績の回復により住宅地へのマイナス影響は一段落したと見られる。したがって、地価の下落率の回復傾向が今後さらに注目される。なお、依然として津波被害による地域選好性もうかがえる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・津-1(観音寺町)、津-8(長岡町)、津-10(上浜町6丁目)は津駅西側に近い住宅環境の整った住宅地として地価の横ばいを示した。 ・名古屋圏にある桑名市の住宅地のうち6地点が上昇、4地点が横ばいの地価の動向を示した。 ・南勢方面や東紀州方面の住宅地は過疎化に加え、震災被害を懸念して、$\Delta 4\%$内外と下落率が大きい地点も多い。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、$\Delta 2.3\%$から$\Delta 1.5\%$と昨年と比べ下落率の縮小傾向が見られた。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、$\Delta 2.1\%$から$\Delta 1.7\%$と昨年と比べ若干の回復傾向を示している。 ・旧津市中心部の商業地域は、県内の商業・経済活動拠点の一つとして位置づけられ、代表的な商業地域として①JR・近鉄津駅前地域、②三重会館に代表される丸之内地域があげられる。また、郊外においては、大規模な複合型商業施設が数地域において所在し、津市の近隣商業施設の一形態として定着した感がある。 ・津駅前の最高価格地である国道沿いの津5-3(羽所町)は$\Delta 0.4\%$であるが、市街地内にある津5-16(上浜町)については横ばいを示した。 ・旧市街地あるいはその周辺は、概ね$\Delta 2\%$内外の平均的な変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向は、上記の①②の地域とも募集賃料の低下や空室率の上昇傾向は持続しており、その中において土地区画整理事業進捗による津駅前の将来性、期待感が地価下落を下支えしている。 ・既存の商業地域や準幹線道路沿いにある商業地域などは商勢の衰退傾向が続いている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市の商業地域の地価は$\Delta 1.3\%$から0.1%と平均値が上昇傾向となった。 ・その他の商業地域として鈴鹿市の地価は$\Delta 2.9\%$から$\Delta 2.1\%$、桑名市は$\Delta 1.6\%$から$\Delta 0.1\%$と下落率が縮小した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-3(宇治今在家町)は8.7%の地価上昇を示した。伊勢神宮内宮に近い繁華な商業地域であり、平成25年の式年遷宮を契機として商勢が著しい。なお、参拝客数は1400万人(内宮・外宮合計)を数えたが、これからは、遷宮を商機としたその後の地価の動向が注目される。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、地価の下落率は県内平均より高かった地点が多い。</p>

工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因 三重県内の工業地の平均変動率は、$\Delta 2.6\%$から$\Delta 2.2\%$と昨年より下落率が若干縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、$\Delta 2.9\%$から$\Delta 2.8\%$と下落幅は若干低くなっている。ただし、津市内の工業地は3地点(三重県全24地点)と占める割合が低く、三重県の工業地域の動向を示す地点は特にない。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・四日市市の平均変動率は、$\Delta 1.8\%$から$\Delta 1.3\%$と下落率が縮小した。四日市市は三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・臨海部の各工場あるいは大規模・中小工場・港湾倉庫など多様な工場が見られる。大規模工場は円安による輸出環境の向上により生産は持直してきている。一方で、中小規模工場は原材料高などの影響もあり厳しい経営状況が続いている。 ・鈴鹿市の平均変動率は、$\Delta 3.3\%$から$\Delta 2.8\%$と下落率が縮小した。自動車産業に依存する当市の工業地域は、円安による輸出環境等の要因が地価動向に反映していると見られ、三重県内でも概ね平均的な下落率を示している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 三重県においては四日市市、鈴鹿市、亀山市以外は、旧来からの大規模な工場や小規模な工場あるいは古くからの工業団地が所在する程度であり、概ね三重県の平均的な地価推移に近い傾向を示している。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について 東日本大震災を契機として、三重県は「津波浸水予測図・H23年度版」(平成24年3月9日)、内閣府は「南海トラフ地震の津波想定見直し」(平成24年8月29日)を発表した。</p> <p>県内の主な道路の新規供用開始区間としては以下のものがある。紀勢自動車道(紀勢大内山IC～紀伊長島IC間:約10.3km)平成25年3月24日開通、国道42号紀宝バイパス(全体延長3.84km)平成25年6月16日開通。熊野尾鷲道路(18.6km)平成25年9月29日開通。また、第二伊勢道路(鳥羽市白木町～伊勢市二見町間:7.6km)平成25年9月14日開通</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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.2	△1.7	16	11	242	269
津市	△1.7	△1.5	0	3	38	41
四日市市	△1.5	△0.6	10	4	40	54
伊勢市	△3.3	△3.1	0	0	11	11
松阪市	△3.6	△3.1	0	0	20	20
桑名市	△1.5	△0.7	6	4	24	34
鈴鹿市	△2.0	△1.5	0	0	30	30
名張市	△2.5	△1.9	0	0	5	5
尾鷲市	△3.8	△3.2	0	0	3	3
亀山市	△2.1	△1.8	0	0	4	4
鳥羽市	△4.9	△5.0	0	0	3	3
熊野市	△3.1	△2.8	0	0	3	3
いなべ市	△1.7	△1.1	0	0	7	7
志摩市	△4.7	△4.3	0	0	7	7
伊賀市	△2.6	△2.5	0	0	16	16

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.3	△1.5	13	8	81	102
津市	△2.1	△1.7	0	1	19	20
四日市市	△1.3	0.1	11	4	12	27
伊勢市	△1.8	0.3	1	0	3	4
松阪市	△3.1	△2.4	0	0	7	7
桑名市	△1.6	△0.1	1	3	2	6
鈴鹿市	△2.9	△2.1	0	0	8	8
名張市	△3.2	△2.8	0	0	2	2
尾鷲市	△2.7	△2.0	0	0	2	2
亀山市	△3.4	△2.4	0	0	3	3
鳥羽市	△4.4	△4.0	0	0	2	2
熊野市	△3.6	△3.1	0	0	2	2
いなべ市	△2.1	△1.6	0	0	2	2
志摩市	△5.0	△5.0	0	0	3	3
伊賀市	△2.8	△2.9	0	0	8	8

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	100,000	-- (--)	津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	350,000	1.4 (0.0)	駅周辺の商業地域は、依然として高い集客力を維持しており、周辺には大規模事務所ビルが見られ、オフィス需要も堅調である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 桑名-24	桑名市大字東方字徳成1601番28	81,000	0.7 (0.0)	市中心部に近い高台の閑静な住宅地域であり、居住環境に優れ、土地需要も旺盛である。
	住宅地 桑名-27	桑名市大字東方字尾畑1952番12	68,400	0.7 (0.0)	桑名駅から徒歩圏内で利便性に優れ、高台の住宅地で津波浸水懸念もなく土地需要が旺盛である。
	商業地 伊勢5-3	伊勢市宇治今在家町字中賀集楽47番1外	250,000	8.7 (1.8)	伊勢神宮(内宮)の鳥居前町であり、参拝客を顧客として商勢は著しい。遷御以降も参拝客の減少はなく、当面は安定した集客力が期待される。
下落率1位	住宅地 鳥羽-3	鳥羽市安楽島町字浦西758番	16,500	△6.3 (△6.4)	海岸部の防波堤近くの既存集落地域であり、津波浸水懸念が大きく、宅地需要が低迷している。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番9外	35,500	△6.6 (△6.4)	商業中心部の移動による繁華性の低下、地域の過疎化、経営者の高齢化要因に加え、津波浸水懸念が加わり商勢が低下している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 津-18	津市大谷町118番7	100,000	-- (--)	津駅への接近・利便性及び居住環境が良好な、閑静な住宅地域であり、土地需要は堅調である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	254,000	△0.4 (△0.8)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しているが、郊外型店舗との競争から、なお若干の下落傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-1	津市観音寺町字大谷766番33	81,600	0.0 (△0.9)	津駅西方面の閑静な住宅地域であり、居住環境に恵まれている。土地需要は依然として底堅い。
	住宅地 津-8	津市長岡町字小黒800番399	62,100	0.0 (△0.5)	津駅西側の生活利便性の優れる閑静な住宅地域で、高台住宅でもあり、土地需要は安定している。
	住宅地 津-10	津市上浜町6丁目224番16	60,100	0.0 (△0.2)	古い住宅地であるが、津駅西地区にあり、各種利便施設も比較的近く、周辺は閑静な居住環境を保持している。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	73,800	0.0 (0.0)	津駅北部の土地区画整理事業地内にあつて発展的動向にある。事業は平成29年まで延長されたが、宅地供給に対して需要が旺盛である。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(滋賀県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は$\Delta 0.3$(25公$\Delta 0.9$、24公$\Delta 1.2$、23公$\Delta 2.3$、22公$\Delta 3.4$)となり6年連続で下落したが、下落幅は縮小傾向が継続中である。全19市町のうち5市(大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市)が上昇、その他の市町が下落となった。</p>
	<p>また、継続地点236地点の内、上昇地点が47地点(約20%〈前年15地点〉)、横這いが13地点(約6%〈前年12地点〉)となった。平成25年地価公示に比べ上昇地点が大幅に増加し、また、下落地点においても下落幅は縮小傾向である。</p>
	<p>平成25年地価公示に比べ一段の地価の回復が見られる。回復地点は、東海道本線の徒歩圏(大津駅から野洲駅までの各駅周辺部)を主とする利便性・居住環境等に優れる地域に所在し、回復が認められない地点は前記以外の地域に所在している。すなわち更に二極化の鮮明度が高まっている。</p>
	<p>②大津市(県庁所在地)の地価動向 0.2(25公$\Delta 0.5$、24公$\Delta 1.1$、23公$\Delta 2.5$、22公$\Delta 4.4$)で下落から上昇に転じた。$\Delta 2.6\sim 3.5$等地点によるばらつきが見られる。特に東海道本線の各駅及び湖西線の主要駅徒歩圏内の物件は供給が少なく希少性が高いことから上昇傾向</p>
	<p>見られるものの、駅距離があるバス便地域、丘陵地並びに古くに開発された道路幅員狭小な住宅団地においては需要が少なく下落傾向が続いており、市域における二極化はより顕著になってきている。エリアで見ると利便性に優れる地区の需要が強く、利便性等に劣る地区の需要が弱い。</p>
	<p>③主要都市の地価動向 東海道本線沿線の主要駅の所在する各市では上昇傾向に転じた。草津市2.1、守山市1.3、栗東市0.8、野洲市0.1。</p>
宅	<p>草津市においては、人口増加が引続いており、草津駅及び南草津駅周辺でマンション用地需要の堅調さが目立っている。</p>
	<p>また、戸建市場においても新規分譲では駅徒歩圏内に限らずバス圏内の物件についても開発素地の希少性が高く、販売総額の抑制等により売行きは好調である。守山市においては、小規模開発による分譲が駅徒歩圏を中心に各所に見受けられ売行きは概ね良好である(バス圏内においては需要はやや弱含み)。栗東市においては、栗東駅勢圏では上昇傾向(徒歩圏外はなお小幅下落継続)。手原駅勢圏については概ね横ばい状態で、エリアによって傾向が異なり</p>
	<p>格差は拡大しつつある。</p>
	<p>野洲市においては、人口はほぼ横這いで、旧野洲町、旧中主町とも宅地需要は堅調である(但し、既成住宅を除く)。なお、彦根市は$\Delta 1.4$で県下主要都市では大きな下落(過去の供給過多で未だ調整過程であること等が主因)。</p>
	<p>④郡部市町の地価動向 草津線の湖南市$\Delta 0.9$(前年$\Delta 1.7$)、甲賀市$\Delta 1.3$(前年$\Delta 1.5$)、湖西線の高島市$\Delta 1.5$(前年$\Delta 1.7$)、北陸本線の長浜市$\Delta 1.0$(前年$\Delta 1.3$)など、県平均をやや上回る下落。近江鉄道沿線は東近江市$\Delta 0.7$(前年$\Delta 1.0$)をはじめ沿線沿いの町は$\Delta 0.4\sim \Delta 1.2$で県平均をやや上回る下落であるが、下落率は一部町を除きほぼ縮小傾向が認められる。</p>
	<p>⑤特徴的な変動率を示した都市、地点 草津-7は、駅近くのマンション適地として用地需要の強含みが継続中であること等から上昇率が県下最大であり、その他戸建市場においても大津-10、大津-45、草津-1、草津-9等、駅徒歩圏内を主に宅地需要の高まり等から、高い</p>
地	<p>上昇率が見られた。この傾向は、栗東市、守山市においても同様である。</p>
	<p>⑥主要都市の上昇、下落の要因 県内景気は、製造業の生産活動や需要面で回復に向けた前向きな動きの広がりが見られるものの、まだ一部では力強さが見られず、今しばらくは緩やかな回復が続くとみられること等から、人口増が続く、大津・南部地域の徒歩圏を主とした地域とそれ以外の地域の地価回復の明暗を更に拡大していくものと予想される。</p>

商 業 地	①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は0.4(25公△0.7、24公△1.4、23公△3.1、22公△4.8)となり上昇に転じた。 全18市町のうち15市町において下落になったものの、大津市、草津市、守山市は上昇になった(25調とほぼ同傾向)。継続地点80地点の内、上昇地点が28地点(35%〈前年15地点〉)、横這い地点が6地点(約8%〈前年10地点〉)となった。県庁所在都市、県南部地域等の大津市、草津市、守山市に回復傾向が見られる。その他の市町については、京阪神への場所的劣位性、繁華性の低下等から下落が継続中であるが、下落幅は縮小している。								
	②大津市(県庁所在地)の地価動向 平均変動率は2.4(25公0.2、24公△1.0、23公△3.7、22公△6.6)で、県平均を上回る上昇。適地、規模別に見るとマンション適地規模に該当する地点は7.0、適地規模に該当しない地点は1.9となっている。大津駅舎改築等の計画もあり、大津駅近傍でのマンション建設をはじめとする、におの浜地区、浜大津周辺での同様なマンション建設があり、マンション用地の根強い需要が認められる。 また、販売価格(一種当り)の上昇傾向が認められる。テナントビル状況は厳しいものがあるものの、空室率の改善が一部に見られ、駅前の飲食系または小規模事務所等には底堅い需要が見られる。繁華性が低く、収益力の欠ける商業地では下落は継続中である。								
	③主要都市の地価動向 草津市が3.2で最大の上昇。草津駅、南草津駅周辺部においてマンション分譲は好調で推移しており、マンション用地需要は底堅いものがある。また、当該エリアにおいては飲食系の需要も強いものがある。一方で彦根市は△1.2でオフィス需要は支店等の統廃合により力強いものはなく、また、市内商業核の拡散によりその収益性の低下は否めない。さらに商業核(大型SC)により既成商業地域は一段の影響を受けているものと思われる。								
	④郡部市町の地価動向 草津線の甲賀市△1.7(前年△1.4)、湖南市△0.6(前年△1.5)、北陸本線の長浜市△1.0(前年△1.1)、近江鉄道沿線の東近江市△0.7(前年△0.9)、湖西線の高島市は△1.7(前年△2.4)でいずれも県変動率より低く下落継続中である(人口減少等に伴う背後地の縮小により繁華性の低下等が主因)。								
	⑤特徴的な変動率を示した都市、地点 大津5-11、大津5-6、草津5-4はマンション適地としての底堅い需要等から上昇。また草津5-5は繁華性の向上。滋賀高島5-1、彦根5-9等の商業地については商業集積度が低いこと等から下落が継続している。								
	⑥主要都市の上昇、下落の要因 東海道本線の大津駅から守山駅までの駅近傍等のマンション適地及び飲食系の需要は旺盛さが見られることから上昇が見られるものの、既成市街地の商業地等においては大型店舗への顧客流出等による繁華性の低下、収益性の改善が見られず下落が継続。地方都市、郡部町は、人口減少、高齢化等により需要の減退がみられ、下落が継続している。								
工 業 地	①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は、工業地△0.2(25公△1.0)は下落が縮小した。								
	鉦工業指数 (25年10月)	▽ (1年)	生産		出荷		在庫		前年同月比 ()の指数は 県:対17年、 国:対22年
			県	全国	県	全国	県	全国	
			2.0% (95.7)	4.7% (98.8)	△0.2% (91.3)	5.7% (98.6)	△0.5% (103.9)	△4.0% (107.8)	
工業立地動向 (25年上期)	□ (1年)	県			全国				
		件数	11件	10.0% (前年同期比)	353件	△18.7% (前年同期比)			
		面積	14.2ha	△49.0% (前年同期比)	426ha	△29.7% (前年同期比)			
震災もあって拠点を分散化する傾向が見られ、関東・九州方面から滋賀エリアへの進出もあり、滋賀県内における工業地需要は比較的堅調である。ICへの接近性、労働力確保の難易、雪の心配等の観点から、湖南地区への需要が特に強い。関西系企業が工場増設もしくは新規立地するケースが多い。									
②特徴的なこと 栗東9-1、守山9-1の変動率が微増。景気の回復傾向の影響もあり、条件(ICへの接近性、労働力確保の難易等)の優れる工業地について変動率が上昇となった。									
※ 地域政策、取り組み等について 県内工場立地動向は件数は増加したが、面積は微減(前年同月比)。県による「滋賀でモノづくり企業応援助成金」が4年ぶりに新設したが、多数申込のためH25年度より助成金を半額。竜王IC近傍の県公社有地を工業団地(滋賀竜王工業団地)として今年度より工事着手予定、分譲予定(約30ha〈分譲面積〉、H27年頃分譲開始予定)。同IC近傍(小口)にワークマン竜王物流センター操業(H25.6)。分譲マンション市場は好調な販売動向から、デベロッパーは用地取得に積極的で、やや加熱状態を呈しつつある。大津駅西地区市街地再開発事業の進捗、SC閉店後にマンション建設(H26.8着工予定)、大津びわ湖合同庁舎完成等、大津駅前の土地利用が変貌してきている。名神竜王IC近傍三井アウトレットモール滋賀竜王(H22.7開業)は集客順調で、H25.7、70店舗(増床)が開業。集客効果で、周辺の商業施設へ波及。 なお、琵琶湖スマートコモンズ(大津市関津4丁目)約5.9haは、工事中断中である。									

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.9	△ 0.3	47	13	176	236
大津市	△ 0.5	0.2	18	7	32	57
草津市	△ 0.1	2.1	11	0	2	13
守山市	0.0	1.3	7	0	2	9
野洲市	△ 0.6	0.1	5	0	4	9
栗東市	△ 0.1	0.8	5	3	2	10
近江八幡市	△ 0.9	△ 0.6	0	1	10	11
東近江市	△ 1.0	△ 0.7	0	0	22	22
彦根市	△ 1.8	△ 1.4	0	0	19	19
米原市	△ 1.2	△ 1.0	0	0	11	11
長浜市	△ 1.3	△ 1.0	0	1	17	18
湖南市	△ 1.7	△ 0.9	0	0	12	12
甲賀市	△ 1.5	△ 1.3	1	0	17	18
高島市	△ 1.7	△ 1.5	0	0	10	10

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.7	0.4	28	6	46	80
大津市	0.2	2.4	15	1	3	19
草津市	0.7	3.2	8	0	0	8
守山市	△ 0.1	2.0	5	0	0	5
野洲市	△ 0.7	△ 0.3	0	1	1	2
栗東市	△ 1.1	△ 0.2	0	2	1	3
近江八幡市	△ 0.8	△ 0.5	0	1	1	2
東近江市	△ 0.9	△ 0.7	0	1	5	6
彦根市	△ 2.2	△ 1.2	0	0	9	9
米原市	△ 1.7	△ 1.6	0	0	2	2
長浜市	△ 1.1	△ 1.0	0	0	8	8
湖南市	△ 1.5	△ 0.6	0	0	3	3
甲賀市	△ 1.4	△ 1.7	0	0	5	5
高島市	△ 2.4	△ 1.7	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 草津－7	草津市南草津1丁目3番3外	241,000	4.8 (-)	南草津駅500m、新快速停車駅で京阪神へのアクセスに優れ、好調な分譲マンション販売に伴う用地需要が継続中
	商業地 大津5－6	大津市梅林1丁目167番外	306,000	5.2 (0.7)	大津駅150m、駅周辺のテナント状況はやや厳しいものがあるが、一部には需要回復も見られる。また、駅近傍マンション適地に対する需要増。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 草津－7	草津市南草津1丁目3番3外	241,000	4.8 (-)	南草津駅500m、新快速停車駅で京阪神へのアクセスに優れ、好調な分譲マンション販売に伴う用地需要が継続中
	商業地 大津5－1 1	大津市におの浜2丁目1番36	210,000	8.8 (3.8)	膳所駅700mで、マンション(共同住宅)である。マンション地区としても人気地区で、周辺の新規マンション用地需要増、周辺商業地域の繁華性の向上に伴う地域の利便性の増大。
下落率1位	住宅地 彦根－15	彦根市大藪町字大柳2092番	61,200	△2.9 (△2.8)	南彦根駅3.0kmにある閑静な住宅地であるが、ここ数年来の供給増により市場が飽和状態であること、更に徒歩圏外であること、古くに開発された団地であること等から需要の低迷が見られる
	商業地 滋賀高島 5－1	高島市勝野字郭内1748番17外	44,500	△2.8 (-)	近江高島駅近接の商業地であるが、周辺においては駐車場利用が多く、商業集積度は低い状態にあり、商業地需要は弱含み傾向が継続中

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大津－14	大津市梅林1丁目 字月見坂910番19	140,000	2.9 (0.7)	大津駅500m、大津駅徒歩圏の住宅地として希少性があり、利便性優位の住宅地への実需が認められ、また周辺地域動向の影響が認められる。
	商業地 大津5－6	大津市梅林1丁目167番外	306,000	5.2 (0.7)	大津駅150m、駅周辺のテナント状況はやや厳しいものがあるが、一部には需要回復も見られる。また、駅近傍マンション適地に対する需要増。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大津－45	大津市京町2丁目407番	118,000	3.5 (1.8)	大津駅450mで、駅に近く利便性に優れ、大津駅周辺開発の進捗等の影響から宅地需要が堅調に推移。
	商業地 大津5－1 1	大津市におの浜2丁目1番36	210,000	8.8 (3.8)	膳所駅700mで、マンション(共同住宅)である。マンション地区としても人気地区で、周辺の新規マンション用地需要増、周辺商業地域の繁華性の向上に伴う地域の利便性の増大。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(京 都 府 代 表 幹 事)

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</p> <p>平均変動率は前年の△1.3%から△0.6%と下落幅は縮小した。京都市は11区のうち8区が上昇となり、△0.9%から0.1%へ改善。かねてから堅調であった乙訓地区のうち向日市は△0.3%から△0.1%へ、長岡京市は△0.3%から0.2%へ上昇に転じた。亀岡市以北の北部地域管轄の第四分科会でも、平均下落率が全地域で改善している。昨年と同様に全般的に東日本大震災による大きな影響は現時点では認められない。また津波被害予測(ハザードマップ)の影響も特に感じられない。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・上京区は下落地点がなくなり、平均変動率は△0.2から1.5と上昇に転じている。利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺の需要は堅調、上京区室町通境界及び御所西地区は地域・学区のステータス性とマンション用地の高騰により、高値の取引も見られる。同志社大学の烏丸キャンパスが25年4月から拡張オープンし、6千名超の学生が増加した。賃貸物件の需要が急激に増え、地価の上昇圧力となった。西陣地区では長く微減基調が続いていたが、ここにきて横ばい基調に変わった。・中京区の平均変動率は0.5%から0.5%と継続して同様の上昇傾向にある。人口増加を背景とし、地下鉄やJR沿線の徒歩圏内の地域を中心に需要は持続。御所南学区についてはマンション用地、マンション需要、戸建も需要は堅調である。ただしマンション用地の供給は少ない。従来弱含み感のあった、壬生、西ノ京等でも下落地点はなくなり、横ばいから微増傾向に変わった。・左京区の平均変動率は△0.8%から0.3%と上昇に転じている。下鴨地区はほぼ全域で上昇。下鴨地区に隣接する松ヶ崎も上昇。観光性のある岡崎地区も上昇。岩倉地区でも地下鉄国際会館駅徒歩圏は上昇。その他の鞍馬線岩倉駅徒歩圏の岩倉地区は微減。八瀬地区、静市地区及び市街化調整区域の都心からの遠隔地では下落傾向は継続しているが、下落地点は24地点から9地点へ減少。・東山区の平均変動率は△0.5%から0.8%と上昇に転じた。左京区に近い観光性のある粟田口や高台寺がプラスとなった。東大路通より山側の街路条件の劣る今熊野や泉涌寺の住宅地域は居住人口減少、高齢化等は進行し、空家も増えつつある。・右京区の平均変動率は△0.4%から△0.1%に下落幅が縮小、西京区の平均変動率は△0.2%から0.2%と上昇に転じている。右京区では今後山ノ内地区に京都学園大学の一部(2学部)が移転し、平成27年開校予定があるため、学生マンション等の需要が予測される。西京区では、特に人気のある阪急桂駅周辺では割高な取引は減少したものの依然として根強い需要が続く。
宅	<ul style="list-style-type: none">・伏見区の平均変動率は△1.5%から△0.5%、山科区の平均変動率は△2.5%から△1.3%と下落幅は縮小するものの改善の程度は緩やか。丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にあり、品等の高い地域では価格上昇もみられる。一方、淀、向島や深草の一部など利便性の劣る地域は需要の減少は顕著であり、下落傾向は続いている。 <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・長岡京市では12月21日開業の阪急西山天王山駅への期待もあって上昇に転じ、向日市、大山崎町では前年に引き続きわずかな下落率が持続。長岡京市では特に駅徒歩圏の地域を中心に需要は堅調、京都・大阪都心部への通勤圏内にあり、サラリーマン層による需要も根強い。・京田辺市においても△0.5%の下落ながら、住居環境の良い大型開発地の2地点では上昇もみられる。JR利用により大阪都心部へも通勤が可能な大規模住宅団地を擁し、京都府下の中では数少ない人口増が継続しており、大阪を含む周辺市町からの転入も多い。木津川市の相楽ニュータウンや木津川台などの大型開発団地で上昇地点がみられる。・中丹地域・丹後地域では北部経済の低迷、人口減少、高齢化等により需要の減少は続くものの、平均変動率は前年より下落率はやや縮小している。特に㎡1万円以下の低価格の地域での下落が縮小している。・景気や地価への上昇期待感が作用してか、全般的に下落幅は縮小傾向にある。市部の中でも鉄道駅から遠い郊外や丘陵地の地域や郡部では人口減少、高齢化は進行しており、土地需要の減少に拍車をかけている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・上昇地点70地点のうち、京都市60地点、長岡京市4地点、京田辺市2地点、木津川市3地点、相楽郡精華町1地点。京都市や長岡京市では中上位の利便性の良好な地点が中心。京田辺市、木津川市では大規模住宅団地内の駅徒歩圏内の地点。精華町は利便性の良好な地点。(長岡京市-1、2、6、9、京田辺-4、10、木津川-7、9、13、精華-8)。

工業地等	<p>①府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は前年の△1.8%から△0.7%と下落幅は縮小するが、全体として製造業の不振から工業地への投資意欲も回復するには至らず下落傾向は継続している。 <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大手製造業は円安効果により輸出部門の回復が見られるが、多数派である中小工場の景況感は回復しておらず、設備投資を控える傾向にあるため工業地需要も減少している。高速道路網の発達により物流利便性はさらに向上したものの、京都は物流幹線の要衝とはならず、用地取得や賃貸需要の増加には至らない。駅に近接する工場跡地ではマンション用地や住宅用地としての取得が増加しており、これらの需要が地価を下支えしている。右京区では工業地域の一部が商業地域化しており、かかる地域では高値取引が散見される。 <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 府下南部（宇治市、久御山町等）の工業地は道路交通網が発達しており輸送能力も高く横ばいで推移しているが製造業の景況感が回復に至らないため不透明感が残る。 府下北部（福知山市、舞鶴市、綾部市等）の工業地は企業の設備投資意欲の減退や各公共団体による工業団地〔綾部工業団地、綾部市工業団地、喜多工業団地（舞鶴市）、長田野工業団地及び長田野工業団地アネックス京都三和（福知山市）〕分譲の供給圧力もあり、下落傾向で推移している。福知山市をはじめとした各自治体では、工業用地の問い合わせは増えているものの、工場の海外進出に歯止めがかかっておらず、成約までには至っていないケースが多いことから、工場用地取得への投資意欲の回復にはまだ時間を要するものと考えられる。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年度末廃止の山ノ内浄水場跡に、京都学園大学の一部移転計画が持上っていたが、平成24年8月2日に京都市と学校法人京都学園は京都学園大学「京都太秦キャンパス」を設置する基本協定を締結して、平成27年4月に二学部を設置して開校する予定である。 JR桂川駅のビール工場跡地（再開発事業）に国内最大手による大型ショッピングセンターが26年10月のオープンを目指す。敷地面積9.2万㎡、延床面積22万㎡、総賃貸面積7.75万㎡の府下最大級であり、今後の周辺地域への影響が注目される。 京都市西京区の千代原口交差点地下立体交差事業が7年の工期をかけて25年2月23日開通。朝夕の約1kmの渋滞が大幅に緩和された。 京都市西京区、長岡京市、大山崎町に跨る「京都第二外環状道路」事業の一部である、大枝IC（仮称）～春日IC（仮称）～長岡京IC（仮称）～大山崎JCT・IC間の約9.8kmが25年4月21日に開通。開通後は京都縦貫自動車道と名称が統一され、京都府北部と名神高速道路をつなぐ役割を担う。これにより、大山崎JCT～宮津天橋立ICの所要時間が110分から85分に短縮。 阪急西山天王山駅 平成25年12月21日開業。にそとの高架下に建設中の新駅周辺には、高速バス停やパークアンドライド駐車場を整備し、高速道路と鉄道、バスを乗り継ぐ利便性を提供する。 踏切部で慢性的な交通渋滞が発生している阪急京都線では連続立体交差事業（桂駅南側～東向日駅北側、延長約2km）が行われており、鉄道高架化（平成27年完成予定）の工事が進捗中。すでに高架上の試験運転が開始されている。 木津川市では以下の土地区画整理事業が並行して進行中。木津南特定土地区画整理事業が25年3月に完了。284㎡、計画人口18,600人。木津中央特定土地区画整理事業も一部使用収益開始。事業期間平成8年～30年度。245.7㎡、計画人口11,000人。木津駅前土地区画整理は事業期間平成10年～平成29年度で使用収益開始の状況にある。JR木津駅西側の5.2㎡。駅前広場2,800㎡の整備を含む。 新名神自動車道（第二名神）の事業は平成24年4月に復活した。大津JCT～城陽ICの25.1kmは平成35年度完成予定。城陽IC～八幡ICの3.5kmは平成28年度完成予定。 北区鷹峯にある既存の京都資本のリゾートホテル3.5万坪内に借地方式により全国展開の会員制の高級リゾートホテルが26年10月オープン予定。延床18352.83㎡、133室。鷹峯は江戸初期に本阿弥光悦が徳川家康から9万坪を拝領して文化人の集まる光悦村を営んだ地。 	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 1.3	△ 0.6	70	130	206	406
京都市	△ 0.9	0.1	60	73	62	195
福知山市	△ 1.9	△ 1.8	0	0	15	15
舞鶴市	△ 3.1	△ 2.2	0	2	14	16
綾部市	△ 3.2	△ 2.8	0	0	13	13
宇治市	△ 1.1	△ 0.3	0	19	9	28
宮津市	△ 5.1	△ 3.1	0	0	3	3
亀岡市	△ 0.8	△ 0.3	0	9	6	15
城陽市	△ 2.1	△ 1.1	0	1	11	12
向日市	△ 0.3	△ 0.1	0	7	1	8
長岡京市	△ 0.3	0.2	4	7	1	12
八幡市	△ 2.1	△ 1.3	0	0	13	13
京田辺市	△ 0.9	△ 0.5	2	4	8	14
京丹後市	△ 4.4	△ 4.0	0	0	3	3
南丹市	△ 3.3	△ 3.3	0	0	10	10
木津川市	△ 0.9	△ 0.5	3	2	15	20

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 0.6	1.1	74	26	33	133
京都市	0.2	2.2	69	19	6	94
福知山市	△ 3.8	△ 1.9	0	1	4	5
舞鶴市	△ 3.7	△ 3.8	0	0	4	4
綾部市	△ 4.7	△ 3.5	0	0	2	2
宇治市	△ 1.3	△ 0.5	1	2	7	10
宮津市	△ 5.1	△ 4.6	0	0	2	2
亀岡市	△ 1.7	△ 1.3	0	0	1	1
城陽市	△ 2.2	△ 1.5	0	0	1	1
向日市	0.0	0.4	1	2	0	3
長岡京市	△ 0.2	0.9	2	0	0	2
八幡市	1.3	1.9	1	0	0	1
京田辺市	0.0	△ 0.8	0	1	1	2
京丹後市	△ 4.6	△ 4.0	0	0	2	2
木津川市	—	0.0	0	1	0	1

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	412,000	(2.0) 2.5	下鴨地区でも最も品等の高い住宅地域で、根強い需要がある。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,370,000	(0.0) 5.0	京都の最高価格地で、特に四条通への全国広域からの需要の強さを反映している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町353番5	269,000	(1.6) 5.1	観光地の性格も強い住宅地域で、商業的性格も高まりつつある。
	商業地 中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路上の龍池町448番2外	1,090,000	(3.1) 7.9	マンション用地需要が御池通を西進し、用地取得競争が激化している。
下落率1位	住宅地 宮津-1	宮津市字柳縄手305番2	52,300	(△7.0) △5.9	過去より宮津中心部は高齢化と人口減少が顕著で、地価低迷は継続している。
	商業地 宮津5-1	宮津市字万町1001番	61,500	(△6.4) △6.1	人口減少と高齢化による低迷傾向に歯止めがかかっていない。

●県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	412,000	(2.0) 2.5	下鴨地区でも最も品等の高い住宅地域で、根強い需要がある。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,370,000	(0.0) 5.0	京都の最高価格地で、特に四条通への全国広域からの需要の強さを反映している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町353番5	269,000	(1.6) 5.1	観光地の性格も強い住宅地域で、商業的性格も高まりつつある。
	商業地 中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路上の龍池町448番2外	1,090,000	(3.1) 7.9	マンション用地需要が御池通を西進し、用地取得競争が激化している。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

商	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・JR大阪ステーションシティ(JR三越伊勢丹、ルクア、大丸梅田)、あべのマーケットパークキューズモール等の大型商業施設はオープンから2年が経過し、開業当初と比べ客足が落ち着いてきている。グランフロント大阪が2013年4月に開業を迎え、オープン時、多数の来場客で賑わった。グランフロントのオフィス部分は当初低稼働でスタートしたところ、足元では稼働率の改善がみられている。梅田地区では今後も複数大型計画が存し、引き続き店舗間競争が激化していくことが予想される。</p>
業	<p>・梅田周辺部のエリアは本年も上昇(代表例は北5-28、本年8.0%(前年度新設))となったが、これは上述のような開発の進捗によって梅田の立地優位性が高まる中で、取引市場の回復とJ-REITに代表される不動産投資マーケットの回復が強まっていることに起因するものである。御堂筋沿いのエリアでも本年上昇地点がみられるが(代表例は中央5-18の5.2%)、これは、大阪市内の業務商業地全般について梅田エリア等への移転需要集中するなど、基本的な動きは変わらないものの、新築ビルの供給が落ち着いており、御堂筋沿いでもオフィスマーケットの底打ちや投資家等の購入意欲に回復がみられることなどが影響している。</p>
地	<p>・従来から機関投資家等の取得が続く心斎橋エリアは、梅田地区やあべの地区の影響を受ける地域であるが、若年層の安定的な顧客流入がある。ロットが比較的小ぶりで投資サイズが少額であるため、機関投資家から地元資本まで幅広い買いが入る地域である。本年は心斎橋ゼロゲート等アパレル店舗の大型出店や、海外旅行客の回復及び増加もみられる中、界隈の中央5-23が5.7%の上昇、中央5-2が4.1%の上昇となった。</p>
工	<p>①大阪府全体の地価動向と要因</p> <p>・大阪府全体の工業地の平均変動率は、$\Delta 0.7\%$(前年$\Delta 1.6\%$)と下落幅がやや縮小している。</p>
業	<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>・大阪市の平均変動率は$\Delta 0.7\%$(前年$\Delta 1.5\%$)となった。臨海部の主要工業地(港区)において$\Delta 1\%$未満の下落へ改善している様子が窺われるほか、此花区や住之江区では上昇に転じている。</p>
地	<p>・堺市の工業地についても、前年$\Delta 1.3\%$より$\Delta 0.4\%$と下落率は緩和傾向にある。臨海型工業地と内陸型工業地とでは、臨海型工業地の下落率は$\Delta 1.0\%$で、内陸型の工業地に比すると下落率は大きい。大手家電メーカーのリストラの動きはあるが、流通型工業地の需要増により下落率は緩和している。</p> <p>・阪神高速道路大和川線の建設予定などもあり、工場地から物流施設への転換の動きが堺市内でみられている。また、茨木市などで内陸型の物流施設新設及び素地取得の動きなどがみられている。</p>

■大阪マーケットにおける主な新規大型ビル一覧(公表資料その他により作成)

2010年4月～2013年12月の主な新規供給ビル(延床面積概ね5,000坪以上)

NO	ビル名	所在地	竣工	延床面積(坪)
1	梅田阪急ビル	北区角田町	2010.04	約76,000
2	本町ガーデンシティ	中央区本町3	2010.06	約15,000
3	大阪富国生命ビル	北区小松原町	2010.11	約20,700
4	本町南ガーデンシティ	中央区北久宝寺町3	2011.04	約14,000
5	オリックス本町ビル	西区西本町1	2011.04	約12,600
6	ノースゲートタワービル	北区梅田3	2011.05	約63,000
7	新大阪阪急ビル	淀川区宮原1	2012.7	約11,000
8	中之島フェスティバルタワー	北区中之島2	2012.11	約44,000
9	ダイビル本館	北区中之島3	2013.2	約15,000
10	グランフロント大阪A	北区大深町	2013.4	約57,000
11	グランフロント大阪B	北区大深町	2013.4	約22,000

■大阪マーケットにおける供給予定ビル一覧(同上)

2014年1月以降の主な供給予定ビル(延床面積概ね5,000坪以上)

NO	ビル名	所在地	竣工予定	延床面積(坪)
1	淀屋橋ミッドキューブ	中央区北浜	2014.3	約3,800
2	仮)宇治電ビル建替計画	北区西天満4	2014春	約6,000
3	あべのハルカス	阿倍野区阿倍野筋1	2014春	約63,000
4	今橋3丁目地区(日本生命本店・東館)	中央区今橋3、北浜3	2015.1	約16,000
5	仮)新・新ダイビル	北区堂島浜1	2015春	約23,000
6	仮)梅田清和ビル	北区曾根崎2	2015春	約7,000
7	中之島フェスティバルタワー-西地区	北区中之島3	2017春	約40,000
8	仮)新南海会館	中央区難波1	2019春	約24,000
9	仮)梅田1丁目1番地計画 (阪神百貨店建替計画)	北区梅田1	2023年	約78,000
10	仮)梅田3丁目計画 (大阪中央郵便局跡地開発)	北区梅田3	未定	約64,000

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 0.9	△ 0.2	221	303	494	1,018
大阪市	△ 0.6	0.1	51	55	73	179
堺市	△ 0.6	0.2	34	58	18	110
豊中市	△ 0.1	0.2	13	20	3	36
吹田市	0.0	0.5	27	20	0	47
茨木市	△ 0.6	0.3	12	8	6	26
高槻市	△ 0.5	0.3	15	14	5	34
枚方市	△ 1.0	0.0	9	20	15	44
東大阪市	△ 0.9	△ 0.4	3	32	16	51

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 0.5	1.9	172	91	77	340
大阪市	△ 0.1	3.6	125	20	20	165
堺市	△ 1.6	0.1	1	10	3	14
吹田市	0.3	3.2	8	1	0	9
茨木市	△ 0.1	0.9	6	2	0	8
東大阪市	△ 1.2	△ 0.3	0	7	10	17

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●大阪府全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	550,000	0.7 (1.1)	富裕層を中心とする底堅い住宅取得の需要が認められ、地価はやや上昇傾向にある。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	9,150,000	8.0 (-)	人や経済の動きを大きく変えたグランフロント大阪の中核にあり、新商業中心として機能している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 天王寺-6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	514,000	9.1 (1.3)	天王寺区におけるマンション用地の開発需要の増加が認められ地価は上昇している。
	商業地 福島5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2	472,000	11.1 (1.9)	所在・総額面から個人・法人を問わず広い需要者層による投資対象として支持を得ている。
下落率1位	住宅地 千早赤阪-1	南河内郡千早赤阪村大字小吹68番199	35,500	△3.8 (△4.7)	交通利便性に劣る丘陵地の住宅団地で、地縁的選好性が強く、需要は低く、地価は下落傾向にある。
	商業地 西成5-3	大阪市西成区萩之茶屋2丁目1番22外	168,000	△2.9 (△3.4)	南海「萩ノ茶屋」駅の東方に位置する、簡易ホテル、飲食店等が建ち並ぶ商業地域であり、当該標準地に対する需要の低調さに加え、需要者が特に限定される傾向があること等より、依然として地価は下落を示している。

●大阪市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	550,000	0.7 (1.1)	富裕層を中心とする底堅い住宅取得の需要が認められ、地価はやや上昇傾向にある。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外	9,150,000	8.0 (-)	人や経済の動きを大きく変えたグランフロント大阪の中核にあり、新商業中心として機能している。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 天王寺-6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	514,000	9.1 (1.3)	天王寺区におけるマンション用地の開発需要の増加が認められ地価は上昇している。
	商業地 福島5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2	472,000	11.1 (1.9)	所在・総額面から個人・法人を問わず広い需要者層による投資対象として支持を得ている。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

●堺市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘1丁30番2	250,000	2.0 (0.0)	駅に近く、学校区も良いことから人気の住宅地であり、需要は堅調である。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁114番1外	448,000	0.0 (△3.0)	景況感の改善や値頃感から、底打感が見られ、地価は概ね横ばいで推移している。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 堺中-16	堺市中区深井水池町3118番	133,000	2.3 (0.0)	中百舌鳥圏域との価格水準の比較で割安感が見られるため、需要が増加しているため。
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁92番外	321,000	2.9 (-)	駅前広場に面し、高度利用が可能な画地規模で景気好転を反映し地価は上昇している。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(兵庫県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 神戸市東部、阪神南、阪神北の一部の利便性高い住宅地は引き続き需要を集め、これら市区の平均変動率が上昇したことに加え、神戸市西部、東播磨の一部市区においても上昇に転じ、県全体では下落幅が縮小(△0.4%(△0.9%))した。上昇傾向は阪神南、神戸市東部といった都市部で顕著である一方、神戸市、阪神間であっても利便性にやや劣る住宅地及び郊外部においては変動率は縮小傾向にあるも依然下落が続いており、所謂「二極化」は持続していることに加え、格差は拡大傾向にある。</p> <p>②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・東灘区の平均変動率:2.8%(0.6%)。阪急岡本駅を圏域の中心とする住環境、利便性に優れる住宅地を中心に依然根強い人気を集め今期上昇幅は拡大した外、南部中級住宅地においても需給は堅調で、区内住宅標準地に下落地点は見られなくなった。近時の景気回復、株高等の資産効果を反映して富裕層を中心に需要は強く、高位住宅地にあつては引き続き強含みで推移するものと見られる。 ・灘区の平均変動率:3.2%(0.6%)。北部山麓の住宅地は相対的に弱い、中・南部住宅地は利便性が買われ上昇地点が増え、今期平均変動率のマイナス地点は姿を消した。特に、阪急六甲～JR六甲道～阪神新在家各駅を結ぶ南北の導線周辺が需要を集めている。なお、平成28年開業予定のJR新駅「まや」駅工事の進捗並びに周辺開発計画の動向が注目される。 ・中央区の平均変動率:2.4%(0.0%)。県庁背後にある高位住宅地は利便性、住環境に着目して旧来から潜在的な需要が強いことに加え、三宮周辺部に対するブランド、利便性に着目した新築マンション事業の顧客吸引力も相俟って、開発主体の用地需要も根強く、平均変動率は全地点で上昇となった。 ・兵庫区の平均変動率:0.1%(△0.3%)、長田区の平均変動率:△0.2%(△0.9%)。 兵庫・長田の両区は東部3区に比べ人口減少、高齢化の程度が大きく、需要は弱い。兵庫区においては、昨年の「平清盛」効果により来訪者が増えた外、浜山地区土地区画整理事業(平成25年5月現在、仮換地指定率81%)並びに神戸市中央卸売市場西側跡地の再整備事業(37,384㎡、イオン直営スーパー及び専門店が平成27年9月開業予定)の進捗を受けて、南部地域の発展が期待されることから強含みで推移しており、平均変動率は僅かながらプラスに転じた。一方、長田区は中部地区の標準地価格が上昇に転じるなど、全体として平均変動率は縮小傾向にあるも、利便性に劣る山麓線以北の住宅地の不振が響き、依然前年比マイナスに止まった。 ・北区の平均変動率△0.7%(△1.3%)。 取引の大半を占める「一次取得者向け分譲」の市況は、新興住宅地域では比較的堅調。本区では神戸北町、北五葉、松宮台地区、谷上駅周辺が、北神地区では上津台、鹿の子台、藤原台地区が人気エリアで、これらの地区では地価の下げ止まり傾向が見られる一方、駅から遠く坂道の多い旧来からの住宅団地は居住者の高齢化が進んでおり、利便性から不人気で地価下落が持続している。 ・須磨区平均変動率:0.1%(△0.4%)、垂水区平均変動率:0.5%(△0.2%)、西区平均変動率:△0.4%(△0.9%) JR、山電沿線各駅徒歩圏の利便性良好な住宅地にあつては割安感から買いを呼び需要を集め、両区においては平均変動率で今回僅かながら上昇に転じた。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 阪神間各都市の優良住宅地においては強含みで推移する中、阪神南三市、阪神北の伊丹市で平均変動率が上昇を示した一方、郊外部の大規模住宅団地を擁する川西市、猪名川町では下落傾向が持続している。(西宮市:1.3%(0.4%)、尼崎市:0.3%(△0.3%)、芦屋市:1.3%(0.5%)、伊丹市:0.8%(0.1%)、宝塚市:△0.3%(△0.9%)、川西市:△2.6%(△2.5%)、川辺郡猪名川町:△3.8%(△3.2%))。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 高齢化、人口減少を受け、県北西部(播磨、丹波、但馬地域)においては下落が続いているが(香美-1、△7.1%(△7.4%))、一方都市部の住宅団地においても、利便性に劣り加えて高齢化の際立つ地区においては下落率が拡大した。(川西-19、△8.1%(△5.6%))</p>
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率:△0.4%(△1.5%)、昨年より縮小した。</p> <p>②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・神戸市の平均変動率:1.0%(△0.6%)で上昇に転じた。 ・中央区の平均変動率:1.8%(△0.5%)と上昇に転じた。中央5-5(センター街)は物販等消費不調の中にあつて、商業中心地の希少性を反映して若干の上昇に転じたが、大阪キタ等周辺新興商業施設への顧客の流出が懸念される。旧居留地のオフィス街では賃貸面積の集約等稼働床面積拡大に繋がる動きが散見された一方、賃料調整も進展、近時空室率は10%と低下傾向にある半面、フリーレントの進展等も相俟って賃料は底這い傾向が続く、中央5-4(京町、2.4%(0.0%))など中心オフィス街の地価上昇率は小幅に止まった。反面、阪急・JR線以北の商業地では中央5-7(北長狭通3)が1.2%(△0.6%)となるなど、空室率の低下を反映して若干の上昇に転じた。</p>

商業地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 神戸市東部、阪神間各都市の一部では背後住宅地価格の上昇に相俟って商業地においても概ね上昇傾向を示したが（東灘区：1.9%(0.0%)、灘区：3.3%(0.9%)、芦屋市：1.8%(0.5%)、西宮市：1.4%(△0.3%)）、その他都市並びに郡部では概ね人口減少、販売形態の多様化を反映して下落が継続している。</p> <p>なお、再開発が進捗中の姫路駅周辺では引き続き上昇傾向が見られ、上昇率は拡大した(姫路5-15、3.1%(0.6%)）。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 西宮北口地区は、西宮ガーデンズ等周辺施設の好調や背後住宅地におけるマンションの立地増を受け、広域的な需要を集め高い上昇を示した。(西宮5-4、7.7%(-))</p>
工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率：△0.8%(△2.0%)、下落幅は縮小。 平成24年度上期の県内工場立地は34件(太陽光発電を除く)で、非鉄金属、生産用機械器具が多く、基幹産業の集積が進んでいる。主な進出企業：プライミクス(攪拌機製造、淡路市)、シスメックス(医療機器、加古川市)。</p>
	<p>②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 神戸市工業地の平均変動率：△0.7%(△1.8%)で下落幅は縮小。一方、スパコン「京」の活用も活発化している外、中央区ポーア2期埋立て地における「神戸医療産業都市」構想のもと、平成25年5月時点で「医療センター」駅周辺に「先端医療センター」等14の中核施設、239の医療関連企業等が進出しライフサイエンス分野の中心地として整備が進められている。</p>
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 特に、地域経済を支えてきた工場の売却及び跡地利用等が各地域の雇用並びに関連企業に及ぼす影響が注目される。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特にない。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>①神戸医療産業都市構想 ②スパコン「京」プロジェクト ③阪神港スーパー中核港湾プロジェクト ④中央卸売市場本場跡地利用構想(イオンモール)。 ⑤ビール工場跡地利用構想 ⑥製菓工場跡地利用構想</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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.9	△ 0.4	251	154	371	776
神戸市	△ 0.4	0.6	93	75	49	217
西宮市	0.4	1.3	73	3	8	84
芦屋市	0.5	1.3	15	1	2	18
尼崎市	△ 0.3	0.3	23	12	7	42
伊丹市	0.1	0.8	23	7	1	31
宝塚市	△ 0.9	△ 0.3	16	17	13	46
姫路市	△ 1.6	△ 1.4	2	8	68	78

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.5	△ 0.4	58	49	90	197
神戸市	△ 0.6	1.0	32	15	8	55
西宮市	△ 0.3	1.4	13	0	1	14
芦屋市	0.5	1.8	2	0	0	2
尼崎市	△ 1.0	0.2	5	5	3	13
伊丹市	△ 0.5	0.3	1	7	0	8
宝塚市	△ 0.6	0.0	0	8	0	8
姫路市	△ 1.8	△ 1.0	3	2	23	28

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区 分	標準地番号	所在地	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18番1	482,000	4.8 (2.2)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して富裕層の根強い需要が見込まれる。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	3,000,000	2.0 (△0.7)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅く、反転上昇を窺う。

区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 芦屋-11	芦屋市船戸町17番	430,000	4.9 (3.0)	地区計画の制定により、優良自用建物を中心とする住環境の純化が促進され、広範囲の富裕層の根強い需要がある。
	商業地 西宮5-4	西宮市高松町541番外	700,000	7.7 (—)	西宮北口駅前広場に面する商業一等地で、西宮ガーデンズの好影響に加え広域的な需要が見込まれる。
下落率1位	住宅地 川西-19	川西市水明台2丁目2番31	62,500	△ 8.1 (△5.6)	交通接近条件に劣る郊外のオールドニュータウン内に存し、選好性に乏しい。
	商業地 南あわじ5-3	南あわじ市福良字式丁目乙86番外	52,300	△ 6.9 (△8.9)	近隣商業地域の衰退傾向が著しく、加えて平坦地では津波の影響に対する警戒心が強く、需要が減退している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所在地	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18番1	482,000	4.8 (2.2)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して富裕層の根強い需要が見込まれる。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番7外	3,000,000	2.0 (△0.7)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く需要は底堅く、反転上昇を窺う。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東灘-6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	482,000	4.8 (2.2)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して富裕層の根強い需要が見込まれる。
	住宅地 東灘-17	神戸市東灘区本山北町6丁目289番56	392,000	4.8 (1.9)	阪急岡本駅に近い住宅地。駅接近性、住環境で選好性が高く、根強い需要が見込まれる。
	住宅地 灘-6	神戸市灘区灘南通3丁目17番3	195,000	4.8 (1.1)	景況感の改善とともに、新駅開設による利便性の向上が期待され、需要は強含みで推移。
	商業地 灘5-3	神戸市灘区森後町2丁目2番2外	461,000	3.4 (1.1)	JR六甲道駅北側。山手幹線沿道の商業地。区内商業中心の一翼を担い、需要は堅調。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(奈良県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は△0.5であり、6年連続の下落(H21△2.1→H22△4.5→H23△2.9→H24△2.0→H25△1.1→H26△0.5)となったが、昨年より下落率は縮小しほぼ横這いに近づいている。大阪・京都への利便性に優る県北部エリアの回復は顕著であり、奈良市、生駒市の平均変動率がプラスに転じた他、中和エリアの中核都市である香芝市もプラスとなった。一方、大阪都心部等への利便性が劣る県南部エリアは、下落率が緩まってはいるものの相対的に高い下落率を示している。上昇69地点(昨年20)、横這い33地点(昨年39)、下落191地点(昨年259)で、上昇地点が大幅に増加しているが、近年の傾向である地価の二極化・選別化が続いている。 地価下落が縮小した要因として、政府による住宅取得支援策、消費増税前の駆け込み需要、アベノミクスによる円安株高の進行・経済再生等が挙げられる。特に多くの株式を保有する富裕層の不動産取得が活発化した。なお、平成26年4月の消費増税が決まり、駆け込み需要取り込みを狙った建売業者、マンションデベロッパー等の土地取得が活発化した。開発適地の減少、増税時期とのからみもあって徐々に沈静化しつつある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 奈良市の平均変動率は、△0.3から0.7と上昇に転じた。近鉄奈良線・京都線沿線の駅徒歩圏で住環境も良好な住宅地を中心に、31地点が上昇(昨年10地点)、11地点が横這い(昨年22地点)。 ・学園前、大和西大寺、近鉄奈良、高の原駅徒歩圏は、取引が例年より活発で0～4程度の上昇。但し、人気のある近鉄奈良線・京都線沿線であってもバス圏等利便性の劣る地点は0～△1程度の上昇。 ・市南部のJR線・近鉄橿原線沿線は、利便性・街路条件・区画整然性が劣り、需要やや低調で0～△1.5程度の上昇。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・生駒市の平均変動率は、市人口増加(2.6/5年)を背景に0.7と上昇に転じた(昨年△0.2)。16地点が上昇(昨年5地点)、9地点が横這い(昨年8地点)。大阪都心部への利便性良好な近鉄奈良線・けいはんな線沿線を中心に0～3程度の上昇。一方、利便性・街路条件の劣る近鉄生駒線沿線の住宅地は、0～△2程度の上昇。 ・近鉄大阪線沿線で人口増加率県1位(5.1/5年)の香芝市は、真美ヶ丘NT、近鉄五位堂駅勢圏住宅地を中心に8地点(昨年2地点)が上昇、平均変動率も0.1(昨年△0.9)と上昇に転じた。中和地区の中核都市である橿原市にあっては、大和八木駅勢圏住宅地を中心に下落率縮小(△0.8→△0.3)、上昇地点も5地点に増加(昨年2地点)。 ・下落率の大きい市町村は、三郷町△2.2、五條市△2.1、平群町△1.9、大淀町・高取町△1.8。人口減少、利便性劣位、地場産業衰退・過疎化等が顕著な県南部エリア、宅地供給過多により需給バランスが悪化している近鉄生駒線沿線町村が上位を占める。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・生駒-5は、東生駒駅前平成27年6月開院予定の市民病院建設が進捗中。富裕層の土地取得意欲活発化の他、病院客目当ての店舗、便利施設等進出による利便性向上、医療環境の向上期待もあって地価は上昇(3.2)。 ・三郷町勢野北地区(イーストヒルズ勢野)の売れ残り保留地を町が購入(約160区画)、その後、町民を中心に安値で売却。勢野西地区等隣接・近接の住宅地への需要低下から、奈良三郷-1(勢野西5)の下落率拡大(△1.5→△3.3)、県内住宅地下落率1位になった。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は△0.5であり、6年連続の下落(H21△1.9→H22△4.6→H23△3.4→H24△2.5→H25△1.6→H26△0.5)となったが、昨年より下落率は縮小。奈良市、生駒市、香芝市、広陵町が上昇、これ以外の市町村は下落となったが下落率は縮小。回復著しい県北部エリアに比して、南部エリアは駅前商店街、路線商業地とも相対的に下落率が大きく地域間格差が拡大。上昇16地点(昨年0)、横這い8地点(昨年13)、下落39地点(昨年52)で、上昇が大幅に増加。住宅地と同様に地価の二極化・選別化が続いている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・奈良市の平均変動率は、△0.5から0.9と上昇に転じ、9地点が上昇(昨年0)。一般景気の回復傾向、円安による外国人観光客の増加、海外旅行の割高感による国内旅行へのシフト、尖閣国有化以降の中国人観光客回復等の要因が挙げられる。なお、8月の第15回なら燈火会の入り込み客数は前年比約6.5%増、11月に閉幕した正倉院展も同期間比較で過去3番目の入場者数になった他、奈良駅前テナントビル上層階の空室が減少した。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・生駒市は、生駒駅北側再開発(第2工区)が進捗中。マンション2棟、商業ビルが建設中でH26年4月グランドオープン予定であり、周辺地価は強含みで推移。生駒5-1が存する駅南側エリアは、数年前に生駒市民病院の移転もあり、北側エリアとの相対的地位は低下傾向にあったが、景気回復により地価はほぼ底を打った状況。なお、生駒駅周辺の空室率がやや高い様に思われるが、好立地での長期間の空事務所は、賃料引き下げが行われていない場合が多い。 ・橿原市は、大和八木駅前の好立地物件について0～1程度の上昇。路線商業地はH25春に全面開通した中和幹線、大型商業施設に店舗需要がシフトしつつある。平均変動率は△0.2となり下落率縮小(昨年△0.9)。 ・県中南部地域は、香芝市、広陵町以外は、△1.5～△3.0程度の上昇。県内下落率上位市町村は大淀町、五條市、御所市、上牧町等の県南部市町村が多く占め、県北部地域より下落率が高い。特に駅前商店街は閉鎖、空店舗が多く、下落率は若干緩まったが、状況は以前と同じ。人口減少、地場産業衰退、周辺大規模SCへの顧客流出等の要因が考えられる。</p>

商業地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奈良5-14は、同一街路沿いに店舗等が増加しつつある発展見込まれる路線商業地であり、県内最高上昇率地点(6.2)。西方で大規模分譲地(登美ヶ丘住宅地)の販売が進み、背後地人口・最寄駅乗降客数も増加。暫くは地価上昇が続くと思われる。 ・香芝市商業地は、市の人口増加(+5.1/5年、県1位)を背景に、近鉄五位堂駅北側エリアの熟成度が高まってきたこと等により、県内最高上昇率(1.3)となった。 ・大型商業施設跡地に大手スーパーが出店したが顧客誘因力がやや低下。大和高田5-1の存する商店街は、通行量の大幅な回復は見られず、下落率は緩まったものの依然下落傾向が続いている(△4.2→△2.2)。 ・生駒5-2は、東生駒駅前に市民病院建設が進捗中、平成27年6月開院予定。薬屋、花屋等の関連業種からの問い合わせが増えており、変動率は上昇に転じた(△0.4→0.8)。
工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は△0.8であり、引き続き下落となったが、昨年より下落率が縮小(昨年△1.8)。円安により輸出関連企業業績が大幅に改善したが、一方、エネルギー価格上昇、電気料金引き上げ等に苦しむ中小企業・工場も多い。全体的には円安メリットが拡がりつつあり、企業マインドも好転しつつある状況。</p> <p>②県内工業団地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北田原工業団地内の生駒9-1は、0.0で横這いに転じた(昨年△1.5)。国道163号へのアクセス道路工事が進捗中で、完成後は街路条件向上による需要増が期待される。 ・県内工業出荷の3割強を占める昭和工業団地内の大和郡山9-1は0.0で横這い転じた(昨年△1.6)。内陸部の希少性の高い工業団地であり、西名阪自動車道にH24.7月に開通した「大和まほろばスマートI.C(名古屋方面出入口)」により利便性が向上、大阪方面出入口もH26に開通予定であり、更なる利便性向上が期待される。 ・業績悪化が懸念される家電メーカー2社は、9月期中間決算で業績が大幅に改善したが、主に円安、リストラによるもので、今後の状況は不透明である。奈良県にも下請け、取引先が多く存在し、2社の動向は県内経済にとって不安定要因であり、周辺に存在する公示地価格も影響を受ける可能性がある。なお、主にこれら工場従業員を顧客としてきた店舗、宿泊施設等で倒産も発生している。 ・西九条工業団地内の大手ハウスメーカー2社の工場は、震災後の復旧・復興需要、消費税増税前の駆け込み需要等により盛況であり、奈良9-1は0.0で横這いに転じた(昨年△1.3)。 ・五條市今井地区の既存工業地五條9-1は△2.2で下落率が縮小した(昨年△3.2)。地価水準が低く(坪約6万弱)、ほぼ底値に近づきつつある状況。 <p>③県内工場立地状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H24年通期の工場立地件数は23件で前年比2件増(9.5%増)(全国は42.7%増)。立地件数は全国20位で近畿7府県(福井含む)中3位。なお、1社当たりの平均敷地面積は17千㎡で全国24位。 <p>④その他特徴的な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和工業団地内でここ2年ほど未利用であった工場跡地約20,000㎡に運輸関連企業が進出した。但し、県内には本格的な物流倉庫は少なく、運輸会社の配送センターが各地に見られる程度である。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>①地域活性化の施策等</p> <p>○記紀万葉プロジェクト</p> <p>古事記完成1300年にあたる平成24年(2012年)から日本書紀完成1300年にあたる平成32年(2020年)までの9年間をつなぎ、記紀・万葉集についての価値意識の醸成、「記紀・万葉集で楽しむ県」というブランドイメージの創出、ひいては来県者増加につなげる長期スパンの事業がスタートした。</p> <p>○紀伊半島大水害で被害を受けた南部地域の早期復興のため、宿泊を伴う観光客の誘客を図る「奈良県南部地域復興プレミアム宿泊旅行券」(1枚8,000円、額面10,000円)を、平成23年度、平成24年度に続き、五條市・吉野町・天川村・十津川村・下北山村・川上村の6市町村において平成25年度も発売。</p> <p>○平成25年9月13日に、国の総合特別区域の第4次指定において、奈良公園が、地域活性化総合特区に指定された。</p> <p>②公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定。</p> <p>○京奈和自動車道橿原高田I.C～御所I.CがH24.3供用開始、御所I.C～御所南I.CはH26年度共用開始予定。</p> <p>○平成24年3月に中和幹線の香芝市一部区間が共用開始され、事業開始から32年を経て、香芝市田尻から桜井市脇本までの全線約22.2kmが繋がった。</p> <p>○平成24年7月、西名阪自動車道「大和まほろばスマートインターチェンジ(名古屋方面出入口)」が開通。平日1日の平均利用台数が目標の600台を上回る760台程度となり、利便性が向上している。なお、大阪方面は平成26年に開通予定。</p> <p>③区画整理事業等</p> <p>○奈良市;JR奈良駅南特定土地区画整理事業、西大寺南土地区画整理事業、登美ヶ丘11次2期住宅地は進行中。</p> <p>○奈良市;あやめ池遊園地跡地開発は平成22年10月街開き。</p> <p>○生駒市;生駒駅前北口再開発事業、第1、4区完成。現在は第2地区進行中で商業ビルは平成26年4月グランドオープン予定。</p> <p>○生駒市;高山第2工区開発について、平成22年10月県が開発検討中止を発表。その後、生駒市はリニア中央新幹線「中間駅」誘致要望書を県に提出。</p> <p>○香芝市;近鉄五位堂駅周辺の土地区画整理事業は五位堂駅前北地区が完了し、現在、第2地区が進捗中である。なお、平成18年から進められてきた近鉄下田駅北側駅前広場が平成23年10月に完成し利便性が向上した。</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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.1	△ 0.5	69	33	191	293
奈良市	△ 0.3	0.7	31	11	13	55
生駒市	△ 0.2	0.7	16	9	2	27
大和郡山市	△ 1.1	△ 0.6	1	0	10	11
天理市	△ 1.4	△ 0.9	0	1	16	17
橿原市	△ 0.8	△ 0.3	5	3	10	18
桜井市	△ 1.3	△ 0.7	0	1	11	12
宇陀市	△ 1.2	△ 0.8	0	1	14	15
大和高田市	△ 1.9	△ 0.9	1	0	8	9
五條市	△ 2.8	△ 2.1	0	0	9	9
御所市	△ 2.7	△ 1.7	0	0	8	8
香芝市	△ 0.9	0.1	8	2	7	17
葛城市	△ 2.0	△ 1.0	0	1	6	7
斑鳩町	△ 0.9	△ 0.3	1	2	4	7
三郷町	△ 1.2	△ 2.2	0	0	5	5
田原本町	△ 0.9	△ 0.4	0	1	5	6
王寺町	△ 1.1	△ 0.4	3	0	4	7
広陵町	△ 1.2	△ 0.4	3	0	4	7
大淀町	△ 2.4	△ 1.8	0	0	6	6

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.6	△ 0.5	16	8	39	63
奈良市	△ 0.5	0.9	9	2	2	13
生駒市	△ 1.2	0.1	2	1	1	4
大和郡山市	△ 0.8	△ 0.4	0	1	6	7
天理市	△ 2.6	△ 1.7	0	0	3	3
橿原市	△ 0.9	△ 0.2	2	3	4	9
桜井市	△ 2.0	△ 0.8	0	1	3	4
宇陀市	△ 1.4	△ 1.2	0	0	1	1
大和高田市	△ 3.4	△ 1.5	0	0	4	4
五條市	△ 3.7	△ 2.4	0	0	3	3
御所市	△ 3.1	△ 2.1	0	0	2	2
香芝市	0.0	1.3	2	0	0	2
葛城市	△ 2.8	△ 1.3	0	0	1	1
三郷町	△ 1.0	△ 1.0	0	0	1	1
田原本	△ 2.5	△ 2.2	0	0	1	1
広陵町	—	0.8	1	0	1	2
大淀町	△ 3.4	△ 2.8	0	0	1	1

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	218,000	3.8 (2.4)	<p>駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。住宅取得資金贈与非課税措置、駆け込み需要の他、アベノミクス等の政策効果により手元資金に余裕が生じた富裕層の不動産取得意欲旺盛。現在は売り物件がない状況。</p> <p>大和西大寺駅南側商業地域内の標準地で大阪、京都等都市部へのアクセス良好。マンション適地減少の中、好立地マンション用地に対するデベロッパーの取得意欲は依然旺盛。</p> <p>国内景気の回復、円安で外国人観光客増加、割高になった海外旅行から国内旅行へのシフト等による観光客の増加。近鉄奈良駅前テナントビルの空室もやや減少傾向にある。</p>
	住宅地 (共同住宅地) 奈良-53	奈良市西大寺国見町1丁目2137番65	224,000	2.3 (-)	
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	548,000	2.0 (0.0)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	218,000	3.8 (2.4)	<p>駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。住宅取得資金贈与非課税措置、駆け込み需要の他、アベノミクス等の政策効果により手元資金に余裕が生じた富裕層の不動産取得意欲旺盛。現在は売り物件がない状況。</p> <p>沿道店舗が建ち並びつつある熟成過程の路線商業地。西方の登美ヶ丘住宅地開発(戸建約400戸、マンション120戸)により背後地人口・最寄駅乗降客数が増加傾向。</p>
	商業地 奈良5-14	奈良市登美ヶ丘6丁目8番内	154,000	6.2 (-)	
下落率1位	住宅地 奈良三郷-1	生駒郡三郷町勢野西5丁目2172番15	52,400	△3.3 (△1.5)	<p>勢野北地区の売れ残り保留地を町が買い取り町民中心に安値で売却(約150区画)。当該標準地は隣接する勢野西地区に存し、有効需要の減退により下落率が拡大。</p> <p>下市口駅前商店街。背後地人口減少、後継者不在による高齢化、郊外大型店舗への顧客流出等により、閉鎖、空き店舗が多く、改善の見込みもあまり見られない。</p>
	商業地 奈良大淀5-1	吉野郡大淀町大字下淵164番1	58,300	△2.8 (△3.4)	

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	218,000	3.8 (2.4)	<p>駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。住宅取得資金贈与非課税措置、駆け込み需要の他、アベノミクス等の政策効果により手元資金に余裕が生じた富裕層の不動産取得意欲旺盛。現在は売り物件がない状況。</p> <p>大和西大寺駅南側商業地域内の標準地で大阪、京都等都市部へのアクセス良好。マンション適地減少の中、好立地マンション用地に対するデベロッパーの取得意欲は依然旺盛。</p> <p>国内景気の回復、円安で外国人観光客増加、割高になった海外旅行から国内旅行へのシフト等による観光客の増加。近鉄奈良駅前テナントビルの空室もやや減少傾向にある。</p>
	住宅地 (共同住宅地) 奈良-53	奈良市西大寺国見町1丁目2137番65	224,000	2.3 (-)	
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	548,000	2.0 (0.0)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-4	奈良市学園北1丁目3096番28	218,000	3.8 (2.4)	<p>駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。住宅取得資金贈与非課税措置、駆け込み需要の他、アベノミクス等の政策効果により手元資金に余裕が生じた富裕層の不動産取得意欲旺盛。現在は売り物件がない状況。</p> <p>沿道店舗が建ち並びつつある熟成過程の路線商業地。西方の登美ヶ丘住宅地開発(戸建約400戸、マンション120戸)により背後地人口・最寄駅乗降客数が増加傾向。</p>
	商業地 奈良5-14	奈良市登美ヶ丘6丁目8番内	154,000	6.2 (-)	

※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 26 年地価公示)

(和歌山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均は△3.5%、昨年の△4.7%に比べ、下落幅は縮小した。最近の推移として、H23△5.0%→H24△4.9%→H25△4.7%と緩やかな下落率縮小傾向が見られる。9市のうち下落率縮小が8、同率が1、14町のうち縮小10、拡大4となっている。また△0.6%(岩出市)から△7.0%(串本町)と地域間格差も大きい。平成4年から23年連続の下落継続である。</p> <p>海岸近接地点、県南部の過疎地域での高率の下落継続地点が多く見られる。同市町内でも利便性、快適性の優れる地域が縮小傾向を強める一方で、劣る地域ではなお下落率が大きいなど地点の個別性が強まっており、買い手市場の中で利便性、居住環境や災害リスクに対する選別が強まっている。</p>
宅	<p>②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 全体としては値頃感の醸成や緩やかなデフレマインドの低下等から平均△2.9%(H23△4.4%→H24△4.2%→H25△3.9%)と下落率を縮小させている。大半の地点で下落率を縮小させているが、程度は様ではなく、上昇1、横ばい地点3を出現させながら、市街化調整区域、加太等周縁部では縮小にしてもなお同程度の下落であり、下落幅拡大が46地点中5地点にのぼる。</p>
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 橋本市が同率(△4.2%)である以外、8市すべてが下落率を縮小させており、市域平均では△3.2%である。田辺、新宮市は大幅に改善しているが、△5%台の御坊、△4%台の有田、紀の川、橋本と、なお下落基調は鮮明である。町域でもかつらぎ、九度山、高野、由良町以外は下落率を縮小させている。一般的要因としての緩やかな景況回復感や価格水準への値頃感も醸成されつつある一方で、地域の経済基盤の弱さや、原料、電力等の価格上昇から、中小企業を中心に先行きに不安感が強く、下落率縮小が急速に進んでいるようには見えない。同市町においても海岸沿いの既成住宅地域と高台地の変動率が異なるため、市町の平均変動率に過度にとらわれず、個別地点の特性に注意する必要がある、今後の配置にも考慮を要する。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 岩出市(和歌山市の東に隣接)は人口動向から比較的需給関係が締まりつつあり、△0.6%(前年△2.2%)と、ほぼ下落が止まりつつある。最大の下落率を示しているのは串本町で、△7.0%(前年△9.7%)と高率継続である。経済不振と津波災害懸念からの低地域需要下降が要因と見られる。田辺-1は、高台で利便性、居住環境が優れるとされる地域であり、低地からの移転希望需要もあって、昨年に続いて上昇地点となった(2.7%→4.6%)。これが田辺市の変動率縮小に影響している(△3.1%→△1.4%)。</p>
商	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均は△3.0%、昨年の△4.4%に比べ下落幅を縮小させている(H23△5.4%→H24△4.9%→H25△4.4%)。商業地の標準地がある21市町のうち下落率拡大は1、縮小が20。下落拡大は九度山町である。下落縮小でも紀南では高率の町が目立つ。平成4年から23年連続の下落継続である。</p>
業	<p>②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 △1.1%(H23△3.9%→H24△3.5%→H25△2.7%)と下落率縮小傾向がしだいに明らかになってきていると把握される。稀少性の高い物件の県外資本の取得も影響しているが、県内企業のテナント需要は慢性的に乏しく、原料、電力の価格上昇から景気の先行きに不透明感があるためなお、足下の弱さを感じられる。中心市街地周辺で底値感も形成されつつあるように見られ、地域要因により動きが個別化する傾向が感じられる(比較可能な24地点中上昇3、横ばい5、残り16地点はすべて下落率縮小)。</p>
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 和歌山市以外の全市域の下落幅は縮小。岩出市は△2.6%から△1.4%と、和歌山市とともに1%台の下落となった。町域では九度山町以外は下落縮小。有田川町は横ばいとなった。復興需要、公共事業により特に紀南地方で建設業の景況感が好転しているが、業種的に偏りがあり、産業基盤の脆弱性、地場産業、農林業の長期不振の継続から、既成市街地の商業地は住宅地への移行傾向も見られる。また海岸線に近い地点では津波被災懸念もあって、高率の下落が継続する傾向が見られる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・和歌山5-1(和歌山市)は、和歌山県最高価格地である。JR和歌山駅西側正面の、市中心商業地であるが、局地的な狭い近隣地域で周辺商業地域が水準が乖離していた状況から、ややその特別な地位の性格を解消、拡散しつつある傾向にあり、市内中心部の商業地が底値感形成に動きつつあるなかで逆行して昨年は下落を拡大させていたが、景況感の回復の他、県外からの稀少物件への投資もあり、値頃感から縮小させた。(H23△3.6%→H24△3.9%→H25△5.5%→本年△1.4%) ・県中部の有田川5-1は、阪和自動車道ICに近く周辺地域への出店が続いており、需要が堅調であることから、昨年設定された地点であるが、本年横ばいとなった。</p>

工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業地は和歌山市にのみ3標準地があり、平均はH23△6.5%→H24△6.0%→H25△7.2%→本年△5.4%と、比較的高率の下落が続いており、本年はやや下落幅を縮小している。 県内工業地需要は全般的に弱く、跡地をマンション分譲にする動きも見られない。中小工場地を一部で分譲住宅地とする動きも活発とは言えない。
	<p>②県庁所在都市(和歌山市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大手製鉄所では、新高炉建設等を進めているが、業績予想は厳しい。 和歌山市の工業は、鉄鋼、化学などの重化学工業と、地域に根ざした中小企業中心の繊維、木工、皮革や機械金属等の二極構造足下の景況感の悪化懸念から、工業地需要は低迷している。 和歌山北インター近辺(直川地区)に流通業務系の工業団地が造成され、大手運輸会社以外は借地により10区画約7.8万㎡すべてが稼働している。西浜工業団地、雑賀崎工業団地が臨海部に存し募集継続中であるが、県境山間部のコスモパーク加太は未利用部分が多い。
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 各地域の工業団地の誘致活動が続いているが、最新の造成では、紀の川市北勢田第2工業団地がH24.9完成、橋本市の紀北橋本エコヒルズ(紀の光台Sゾーン)にも、H25には3社の進出が続き、紀ノ光台には、新規工場がH25.4竣工している。 岩出市に食品会社が新本社工場を竣工(H25.4)、みなべ町には漬物会社が新工場建設を決定している。 県内中小企業の工業地需要は低迷している。台風後の復興関連での業種の偏波性がある資材置き場、作業場程度の需要が見られる程度である。H25は梅は過去最高の収穫7万9千トンながら価格下落であり、食品加工等も不活発な景況である。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 和歌山県長期総合計画では、地域の特性を踏まえた重点的な産業振興を図るとし、産業部材、素材、食品加工、暮らし、観光を重点的に振興、誘致を図っている。また4ゾーンを設定し、地域ごとに特性をいかした産業振興をめざしている。 第70回国民体育大会(「紀の国わかやま国体」)と第15回全国障害者スポーツ大会(「紀の国わかやま大会」)が、平成27年(2015)年開催予定(昭和46年から44年ぶり)。これに向けての道路、施設の整備が続いている。 企業立地促進法に基づき、「紀の川流域地域基本計画」がH25.4国の同意を得たと発表されている。 	

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	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.7%	△3.5%	3	6	102	111
和歌山市	△3.9%	△2.9%	1	3	42	46
橋本市	△4.2%	△4.2%	0	0	5	5
田辺市	△3.1%	△1.4%	1	1	2	4
新宮市	△9.0%	△3.7%	0	0	3	3
岩出市	△2.2%	△0.6%	0	1	1	2

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.4%	△3.0%	3	6	47	56
和歌山市	△2.7%	△1.1%	3	5	16	24
橋本市	△4.5%	△4.3%	0	0	3	3
田辺市	△6.4%	△5.3%	0	0	2	2
新宮市	△6.9%	△3.3%	0	0	2	2
岩出市	△2.6%	△1.4%	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 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	144,000	0.0 (△1.4)	良好な居住環境と利便性を兼ね備えた選好性の高い地域であり、高所得者層の需要がある。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番	438,000	△1.4 (△5.5)	県外資本の周辺への投資もあり、需給環境は改善しているが、商況低迷、地元テナント需要不足で弱含みは続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 田辺-1	田辺市南新万1125番64	83,800	4.6 (2.7)	高台地で居住環境も良いとされ、周辺の需要が集中、吸収しており、局地的に売り手市場となっている。
	商業地 和歌山5-7	和歌山市十三番丁12番	123,000	0.8 (△1.6)	価格水準の底入れ感醸成と、需給マインドの改善が現れてきていると見られる。
下落率1位	住宅地 高野-1	伊都郡高野町大字高野山宇南谷79番4外	29,700	△8.9 (△8.7)	山上生活者、学生の減少もあり住宅地需要が低下している。
	商業地 紀の川5-5	紀の川市貴志川町神戸字西ノ川395番3	42,900	△6.9 (△8.7)	国道24号沿い等への顧客流出が続いており、商況も思わしくない。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	144,000	0.0 (△1.4)	良好な居住環境と利便性を兼ね備えた選好性の高い地域であり、高所得者層の需要がある。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番	438,000	△1.4 (△5.5)	県外資本の周辺への投資もあり、需給環境は改善しているが、商況低迷、地元テナント需要不足で弱含みは続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-39	和歌山市東高松4丁目216番5	109,000	0.9 (0.0)	居住環境が良好で利便性も確保された、選好性の高い地域であり、高所得者層の需要が強い。
	商業地 和歌山5-7	和歌山市十三番丁12番	123,000	0.8 (△1.6)	価格水準の底入れ感醸成と、需給マインドの改善が現れてきていると見られる。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(鳥 取 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 景気は持ち直し基調。平均変動率は昨年の△4.9%から△3.7%に縮小、上昇、横ばいの市町村はない。県下19市町村のうち、地価公示標準：地が設定されている市町村は13市町村、そのうち昨年の下落率より下落幅が拡大した市町村は1町(琴浦町：△3.6%→△3.7%)という結果になっている。</p> <p>②県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、昨年の△5.0%から1.6ポイント縮小して△3.4%。 ・ただし、合併(平成16年11月1日)前の旧鳥取市の中心市街地の住宅地(代表標準地群：鳥取-8,鳥取-13の圏域,標準地数8地点)の平均変動率は、△6.8%から△4.2%。一方、旧鳥取市の郊外の住宅地(代表標準地群：鳥取-5の圏域,標準地数8地点)の平均変動率は、△5.6%から△3.5%。中心市街地の下落率が大きい。 ・中心市街地の居住環境良好な住宅地域と郊外住宅地域の地価の平準化傾向が続いていると認められるものの、中心市街地の居住環境良好な住宅地域への根強い需要も現存している。 ・取得能力との乖離を縮小するような地価の下落や地価の平準化傾向は継続すると予測される。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の平均変動率は、△5.3%から△4.5%に縮小。鳥取市と同様、市街地周辺の住宅地や郊外の住宅地(代表標準地群：米子-2,-5の圏域,9地点：△5.1%→△4.4%)より中心市街地の住宅地(代表標準地群：米子-15の圏域,3地点：△6.5%→△5.3%)の下落率が大きい。郊外住宅地は500万円～600万円、中心市街地等は800万円～1,000万円程度までが需要の価格帯。土地・建物で2,500万円程度、3,000万円が上限。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・境港市の平均変動率が、△6.3%から△4.7%と縮小。ただ、県内4市のなかでも下落率が最も大きい。市の公社が手がける「夕日ヶ丘(337区画)」は定期借地権制度の周知が図られて需要者に認知されつつある一方で、未だ約60区画が売れ残っている。このような住宅分譲地の供給過剰等により市内全域の住宅地の価格は下落傾向が続いている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年の△6.3%から△4.9%に縮小。境港5-1が横ばいに。</p> <p>②県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、△6.6%から△5.4%に縮小。 ・旧鳥取市の中心市街地の商業地(代表標準地群：鳥取5-2,鳥取5-4の圏域,標準地数7地点)の平均変動率は、△7.5%から△6.6%に縮小。7月には駅前の道路にバードハット(大屋根)が設置されたり、10月にはJR鳥取駅北口に新設される医療看護専門学校の地鎮祭が行われるなど、駅前の再生に向けた動きがある一方で、事務所需要は減少して空室が目立つ駅前のビルも多く、また、約50年にわたって親しまれてきた書店も7月に閉店した。 ・郊外の商業地3地点(鳥取5-7,5-9,5-10)の変動率は、△4.4%から△3.8%に縮小。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の平均変動率は、昨年の△5.7%から1.2ポイント縮小して△4.5%。 ・中心市街地の商業地(代表標準地群：米子5-3の圏域,標準地数2地点)の平均変動率は△6.3%から△4.9%に縮小。一方、郊外の路線商業地(代表標準地群：米子5-7の圏域,標準地数2地点)の平均変動率は△2.5%から△2.3%に縮小。下落率が小さくなってきている。その他の商業地は、米子5-2(歓楽街,△7.6%→△6.0%)、米子5-4(中心市街地内近隣型,△6.2%→△5.9%)、米子5-6(郡部,△6.6%→△5.1%)。 ・中心市街地7商店街の2012年度の空き店舗率は32.5%で、前年度比0.6%増と横ばいで推移。空洞化改善は道半ば。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・境港5-1(大正町134番外)の変動率は△1.8%から0.0%に。出雲大社の遷宮効果、全国チェーンのビジネスホテル進出等で下げ止まった。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県下4地点。平均変動率は、昨年の△7.9%から1.8ポイント縮小して△6.1%。 ・工場立地動向の平成25年上期の工場立地件数は6件(経済産業省,平成25年11月)。</p> <p>②県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、昨年の△8.2%から1.7ポイント縮小して△6.5%。 ・大手家電メーカー工場跡地(約51,000㎡)に源吉兆庵(岡山市)の進出が決まる。2015年3月操業予定、土地約20,000㎡利用、300人規模を雇用。因みに大手家電メーカーは最盛期には3,000人を超す従業員と多くの協力工場を抱え、地域経済を支えた。 ・県と市の誘致企業の操業停止や破産。一方で、中小型液晶ディスプレイ製造等の進出。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の変動率は△6.8%から△4.6%～2.2ポイントの縮小。ただ、標準地は米子9-1のみ。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

1. 交通インフラ整備

(1) 山陰道2区間開通

鳥取－鳥取西 1.8km 平成25年12月14日

赤崎中山－名和 8.6km 平成25年12月21日 琴浦町～出雲市延長104kmが繋がる。

(2) 鳥取自動車道(総延長62.3km)全線開通

鳥取県東部と関西圏を結ぶ鳥取自動車道の大原～西粟倉間8.8kmが3月23日開通、これにより全線開通。

(3) 倉吉道路(3.3km)が開通

鳥取県中部と岡山県北部を結ぶ国道313号地域高規格道路「北条湯原道路」(総延長50km)のうち、「倉吉道路」(3.3km区間)が6月8日開通。

2. 航空路線新設

(1) 米子鬼太郎空港発着3路線新設(スカイマーク)

① 12月20日就航予定

② 成田便、神戸便、茨城便 1日計4往復(成田便、神戸便はそれぞれ1日2往復4便、神戸便のうち1往復2便は神戸空港経由で茨城便となる。)

(2) 米子鬼太郎空港発着3路線就航前倒し計画(スカイマーク)

① 羽田、札幌(新千歳)、那覇の3路線の就航時期を平成26年春に前倒しする計画

② 札幌、那覇は各1往復、羽田は1往復以上の可能性も。

(3) チャーター便の期間限定連続運航

香港の旅行会社が香港－米子のチャーター便を7、8月の両月、計24往復のチャーター便を1日おきに連続運航させると発表。最大で約3,800人のツアー客、夏場の鳥取ツアーが定番商品になる可能性も。

3. 港湾整備等

(1) RORO船トライアル輸送開始

境港と北海道とを結ぶ海上物流ルートを開拓しようと、境港管理組合による国内RORO船トライアル輸送が4月15日から19日までの日程で行われた。中国地方の企業の貨物の海上輸送の可能性を探る。

(2) 国際コンテナターミナル拡張工事完成

① 境港市昭和町 9月1日供用開始

② 既存ターミナル(約65,000㎡)、拡張面積(10,800㎡)

③ 韓国、中国とを結ぶ週5便の定期コンテナ航路と週1便の環日本海定期貨客船が就航している。

(3) 境港竹内南地区貨客船ターミナルの青写真例示

① 鳥取県や境港管理組合が国に事業化を要望している計画。

4. 次世代環境産業

(1) 太陽光発電関連産業の振興

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.9	△3.7	0	0	85	85
鳥取市	△5.0	△3.4	0	0	33	33
米子市	△5.3	△4.5	0	0	18	18
倉吉市	△3.9	△3.1	0	0	5	5
境港市	△6.3	△4.7	0	0	5	5
湯梨浜町	△5.0	△3.3	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.3	△4.9	0	1	29	30
鳥取市	△6.6	△5.4	0	0	11	11
米子市	△5.7	△4.5	0	0	7	7
倉吉市	△9.1	△7.2	0	0	2	2
境港市	△3.4	△2.1	0	1	1	2
湯梨浜町	△5.9	△4.7	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	95,000	△2.6 (△8.9)	・高級住宅地としての根強い需要はみられるものの、より低価格で居住環境の良好な圏域等への需要のシフトが続く中、これらの影響を受けて下落傾向が継続。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	152,000	△6.2 (△8.5)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。 ・バードハット(大屋根)の完成、医療専門学校工事着手。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-28	鳥取市福部町細川字下屋敷314番	14,500	△0.7 (△1.4)	・農家住宅を主とする古くからの既成住宅地域であり、地域要因の変化は見られず安定的な住宅地域として推移している。
	商業地 境港5-1	境港市大正町134番外	55,000	0.0 (△1.8)	・水木しげるロード3年ぶり前年超(12.1:2,716,706人)。 ・境港駅前全国チェーンのビジネスホテル進出(2015年春頃開業) ・取引は低調。
下落率1位	住宅地 境港-3	境港市花町146番	17,600	△7.4 (△8.2)	・街路幅員狭小な既成住宅地域。 ・需要は他圏域にシフトしており、需要は極めて低調。
	商業地 倉吉5-2	倉吉市明治町2丁目20番外	33,500	△9.5 (△9.8)	・中心市街地内の商業地域。 ・空き店舗、廃業した店舗兼住宅等が見られるなど、住宅移行地の様相を呈する。

●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 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	95,000	△2.6 (△8.9)	・高級住宅地としての根強い需要はみられるものの、より低価格で居住環境の良好な圏域等への需要のシフトが続く中、これらの影響を受けて下落傾向が継続。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	152,000	△6.2 (△8.5)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。 ・バードハット(大屋根)の完成、医療専門学校工事着手。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-28	鳥取市福部町細川字下屋敷314番	14,500	△0.7 (△1.4)	・農家住宅を主とする古くからの既成住宅地域であり、地域要因の変化は見られず安定的な住宅地域として推移している。
	商業地 鳥取5-11	鳥取市河原町河原字中河原屋敷72番15外	29,400	△2.3 (△4.1)	・旧河原町の中心商業地域。 ・地域要因の変動もなく、衰退気味に推移している。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(島根県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成15年から12年連続で下落が継続している。全地点で下落しており、平均変動率は$\Delta 3.0\%$から$\Delta 2.7\%$で昨年よりやや下落幅が縮小傾向にある。全般にやや下落幅が縮小傾向にあるものの、市部に比べて郡部の下落幅がやや拡大傾向にある。 緩やかな景気回復、消費税増税前の駆け込み需要、住宅ローンの低金利等を反映して住宅地需要の回復が見られ、地価下落が縮小傾向にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松江市の平均変動率は$\Delta 3.0\%$から$\Delta 2.4\%$で昨年より下落幅が縮小している中、郊外に所在し、かつ大規模住宅団地をかかえるため、供給過多気味である宍道町(松江-11、-29)や東出雲町(松江-32、-33)では下落幅が若干拡大している。 中心市街地における地価水準(単価)の高い地点あるいは総額の嵩む地点の下落率が目立っていたが、値頃感がでてきており、全体に$\Delta 3\%$台まで下落幅が縮小している。 人気のエリアである上乃木地区や浜乃木地区では、$\Delta 2\%$未満まで下落幅が縮小している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 出雲市の平均変動率は$\Delta 3.2\%$から$\Delta 3.0\%$で昨年よりやや下落幅が縮小している。中心市街地においては$\Delta 3\%$から$\Delta 5\%$程度で下落しているが、地価水準が低位な郊外部においては$\Delta 1\%$から$\Delta 3\%$程度で下落している。 人口減少、高齢化の進行及び経済の先行き不透明感から住宅地需要の回復は見られず、住宅地の価格下落に影響している。 川本町の平均変動率は$\Delta 5.0\%$から$\Delta 4.5\%$と昨年より下落幅が縮小しているが、人口減少や高齢化率(県内第4位)の上昇を背景に地域の衰退化が進んでおり、郊外(島根川本-2)より、町中心部(島根川本-1)の宅地需要が大きく減退している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 津和野町は平成25年7月末の豪雨災害による地域的な影響により、$\Delta 3.6\%$から$\Delta 5.5\%$で昨年より下落幅が拡大し、住宅地需要の減退が強まった。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成6年から21年連続で下落が継続している。平均変動率は昨年$\Delta 4.8\%$から$\Delta 4.3\%$で下落幅が縮小している。全般に市部の下落縮小傾向に対して郡部の下落拡大傾向が続いている。 大規模店舗の集客力の影響、既成商店街の衰退化、商業地域の分散化・郊外化傾向が強まっている一方で、出雲大社「平成の大遷宮」効果と高速道路網の広がりによる相乗効果により、県東部の出雲市・松江市では観光を通じて地域経済を活性化させているのに対して、当該効果が見られない県西部の市町では下落率が大きい、若しくは拡大傾向にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松江市は全地点で下落幅が縮小しており、平均変動率も$\Delta 5.4\%$から$\Delta 3.9\%$と縮小している。 JR「松江」駅一帯に集中するビジネスホテル等の稼働率が、「平成の大遷宮」の波及効果により、大幅に上昇している中で、金融機関の建設計画等の影響も受けている松江5-3は$\Delta 4.0\%$(前年$\Delta 8.9\%$)、また当該波及効果をストレートに受けている松江5-6は$\Delta 1.4\%$(前年$\Delta 5.9\%$)といずれも下落幅が大きく縮小した。 飲食店街のうち、松江駅前の橋南地区の伊勢宮町では飲食向けテナントの進出や堅調な需要が続いているのに対して、橋北地区の東本町に位置する松江5-8は、当該影響が見られず、昨年並みの$\Delta 8.2\%$(前年$\Delta 8.3\%$)で下落率が大きくなった。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 出雲市の平均変動率は$\Delta 5.0\%$から$\Delta 3.8\%$で昨年より下落幅が縮小している。 中心市街地で競合する大規模店舗の影響が大きいほか、住宅地の外延化傾向が進むとともに商業施設の郊外化・大型化・分散化が顕著になっている。特に各大型店舗間のシェア争いが続いているため、既成商店街の商況不振が顕著である。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 津和野町は平成25年7月末の豪雨災害と風評被害の影響により観光入込客数が減少しており、町の基幹産業である観光商業地の需要減退が認められる。

工業地	①県全体の地価動向と要因
	<ul style="list-style-type: none"> ・工業地の地点は松江市内に2地点のみで、平均変動率は△5.1%から△3.8%と下落幅が縮小している。 ・企業の景況感は上向いており、生産活動も持ち直しの動きが続いている。また円安効果の恩恵を受ける大手企業があるものの、中小企業や下請け企業中心の島根県では、企業の海外調達コストの負担増加や原油価格の高騰の影響が大きいことから、依然として雇用拡大や工業地の取得には慎重な姿勢を有しており、工業地の需要は減退している。 ・平成24年の県内工業立地動向をみると3件(対前年比△62.5%)で低調である。 ・平成25年から、大規模太陽光発電所(メガソーラー)が建設され、稼働している。
	②県庁所在地の地価動向と要因
	<ul style="list-style-type: none"> ・松江市の平均変動率は△5.1%から△3.8%と下落幅が縮小している。 ・円安で輸出関連を中心とした大手企業の業績が上向いているものの、県全体と同様に、工業地の需要は減退している。
③県庁所在地以外の地価動向と要因	
上記①(県庁所在地)以外の地点はない。	
④その他特徴的な変動率を示した地域と要因	
上記①(県庁所在地)以外の地点はない。	
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業について、継続事業では益田市の2カ所・大田市の1カ所・安来市の1カ所・雲南市の1カ所があるほか、松江市では山代町(平成25年度完工予定)と造成中の乃白町(平成26年9月末完工予定)・大庭町(平成26年度3月末の造成完了)の進捗に伴い、商業地域の分散化・郊外化傾向が強まっており、今後、大規模店舗間のシェア争いの激化が懸念される。 ・出雲市大社町では、出雲大社「平成の大遷宮」効果により、全国的に島根県の認知度が高まり、平成25年5月の本殿遷座祭以降も波及効果が続いており、観光入込客数の増加やホテルの建設計画、さらには周辺の松江市の玉造温泉街などの宿泊施設の稼働率が大幅に上昇している。 ・市街地再開発事業については、松江市千鳥町の「千鳥町ビル周辺地区第一種市街地再開発事業」(高齢者施設と温浴施設を核にしたテナントで構成)が平成25年度着工～27年度竣工予定で進行している。 	

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.0	△2.7	0	0	91	91
松江市	△3.0	△2.4	0	0	40	40
浜田市	△3.4	△2.9	0	0	6	6
出雲市	△3.2	△3.0	0	0	10	10
益田市	△3.6	△3.2	0	0	4	4
大田市	△3.2	△2.9	0	0	5	5
安来市	△3.0	△3.4	0	0	5	5
江津市	△2.8	△2.7	0	0	4	4
雲南市	△1.5	△1.9	0	0	6	6

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.8	△4.3	0	0	36	36
松江市	△5.4	△3.9	0	0	11	11
浜田市	△4.1	△4.6	0	0	2	2
出雲市	△5.0	△3.8	0	0	7	7
益田市	△5.4	△7.1	0	0	2	2
大田市	△3.9	△3.7	0	0	3	3
安来市	△4.8	△3.8	0	0	2	2
江津市	△4.0	—	0	0	0	0
雲南市	△3.3	△3.6	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	92,200	△3.5 (△4.5)	新築マンションの売れ行きは好調、新規物件の計画もあるなど素地需要は回復の兆しが見られる。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	168,000	△4.0 (△8.9)	周辺飲食向けテナントの堅調な需要があり、貸ビルの建設着工等も見られ、下落率は緩和局面にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 出雲-8	出雲市湖陵町大池1726番1	8,600	△0.2 (△0.9)	道路交通の利便性に比して地価水準が低いため、地価動向は微減に留まっている。
	商業地 出雲5-7	出雲市大社町杵築南字院内989番	29,800	△1.3 (△1.9)	地元客相手の小売店舗を中心とし、出雲大社の遷宮効果の影響は小さく、需要は減退している。
下落率1位	住宅地 島根川本-1	邑智郡川本町大字川本239番1	22,000	△5.6 (△5.3)	人口流出と高齢化率上昇に歯止めがかからない山間の町であり、地価動向は下落が続いている。
	商業地 津和野5-1	鹿足郡津和野町後田字本町口210番	46,000	△9.6 (△7.6)	豪雨災害により道路と鉄道が寸断され、観光入込客が激減、商業地需要が減退している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	92,200	△3.5 (△4.5)	新築マンションの売れ行きは好調、新規物件の計画もあるなど素地需要は回復の兆しが見られる。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	168,000	△4.0 (△8.9)	周辺では飲食向けテナントの進出、貸ビルの建設着工などが見られ、下落率は緩和局面にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-39	松江市大庭町字北原1146番18	39,600	△0.5 (△0.5)	周辺街路整備事業等が行われているが、個人所得低迷による宅地需要の減退が大きい
	商業地 松江5-6	松江市玉湯町玉造325番外	77,000	△1.4 (△5.9)	出雲大社の遷宮の波及効果に伴う温泉宿泊者や観光客が大幅に増加し、商業地需要が回復しつつある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住宅地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・住宅地の平均変動率は$\Delta 1.3\%$(昨年$\Delta 2.1\%$)となった。横這い地点である早島町を除く全市町村において依然下落を維持している。地域により縮小の程度に違いはあるものの、概して下落幅は概ね縮小傾向にある。価格動向を分類すれば、下落幅縮小は、総社市、真庭市、岡山市、倉敷市、赤磐市、早島町、鏡野町、津山市、備前市、吉備中央町、矢掛町、玉野市、勝央町、笠岡市、新見市、美作市、和気町、下落幅やや縮小は、高梁市、下落幅ほぼ同率は、浅口市、下落幅横這いは、井原市、里庄町となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、総社市、真庭市などにその傾向が強い。</p> <p>また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、井原市、美作市、備前市、新見市、笠岡市、真庭市、和気町、鏡野町、津山市、浅口市、里庄町、玉野市、矢掛町、高梁市、勝央町、吉備中央町、総社市、赤磐市、倉敷市、岡山市となっており、変動率の範囲は、$0.0\sim\Delta 3.5\%$で、井原市、美作市、備前市などの下落率が大きい。</p> <p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である岡山市の住宅地における、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.5\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 0.7\%$] 北区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.0\%$ \Rightarrow H26 0.0%] 中区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.0\%$ \Rightarrow H26 0.0%] 東区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 2.2\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 1.8\%$] 南区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 2.0\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 1.4\%$] 何れの区でも下落幅は縮小しているが、変動率が大きい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となり、北区が最も下落幅が縮小しており、下落率は中区と同等となっている。中心部の利便性の高い地域や地縁的選好性の強い地域の需要が堅調で、前回上昇地点は無かったが、今回の上昇地点は23地点となった。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <p>・倉敷市住宅地の変動状況を下記に示す。 倉敷市\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.9\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 1.1\%$] 絶対値では岡山市ほどではないが、下落幅縮小の幅は岡山市と同様である。今回、上昇又は横這い地点が昨年から着実に増加し、27地点となった。上昇地点は倉敷駅北側を中心に商業利便性が高まったことや、西阿知地区の街路整備が昨年に引き続き要因とみられる。また、中心市街地周辺部の住宅地においては、規制強化により調整区域内の宅地開発が困難になったことで、市街化区域内の住宅地価格を押し上げていることも影響している。また、前年下落であった茶屋町地区の住宅地が上昇に転じている。倉敷市の外縁部にあたるが、鉄道等の交通利便性の良さが人気の理由である。一方、児島・水島・玉島地区は依然下落が続いている。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。</p> <p>・特徴的な地価動向を示している市町村は特に見当たらないが、概して下落幅が縮小している。一方、岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県北にいくほど、過疎化による住宅地需要の低下により、下落率がより大きいといえる。今回、岡山市・倉敷市以外で上昇を示した地点として、赤磐-4(桜ヶ丘東6丁目)がある。長く続いたネオポリス団地の価格の大幅下落により、地価に値頃感が出てきたことと、学区の変更に伴い、子育て世代に人気が高まったことが要因としてあげられる。</p>
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の平均変動率は$\Delta 1.2\%$(昨年$\Delta 2.4\%$)となった。横這い地点である岡山市、早島町を除く全市町村において依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、概して下落幅は概ね縮小傾向にある。価格動向を分類すれば、下落幅縮小は、岡山市、総社市、早島町、倉敷市、新見市、和気町、備前市、里庄町、津山市、真庭市、浅口市、矢掛町、玉野市、笠岡市、下落幅やや縮小は、高梁市、下落幅ほぼ同率は、吉備中央町、下落幅横這いは、井原市となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、岡山市、早島町、総社市などにその傾向が強い。</p> <p>また、H26下落地点のうち、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、井原市、真庭市、津山市、新見市、浅口市、矢掛町、高梁市、和気町、備前市、笠岡市、里庄町、玉野市、吉備中央町、総社市、倉敷市となっており、変動率の範囲は、$0.0\sim\Delta 4.0\%$で、井原市、真庭市、津山市などの下落率が大きい。</p> <p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区の変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.9\%$ \Rightarrow H26 0.0%] 北区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.7\%$ \Rightarrow H26 0.6%] 中区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 1.8\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 0.5\%$] 東区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 2.2\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 1.8\%$] 南区\Rightarrow[平均変動率: H25 $\Delta 2.8\%$ \Rightarrow H26 $\Delta 1.9\%$] 全ての区で下落幅は縮小しているが、変動率が大きい順に並べると、北区、中区、東区、南区の順となり、北区が唯一上昇に転じている。イオンモールが、H24年9月に取得した岡山駅前の地元バイオメーカー跡地では都市型高層ショッピングモールの建設が開始され、H26年11月に開業予定である。駅西口ではH24年10月にビジネスホテルを併設する商業ビル「さんすて岡山西館」が開業し、駅周辺の商業施設の充実度は上がり続けている。これを受けて、地価は下落から上昇に転じた。</p>

一方、岡山市の平均オフィス空室率は、H25年3月期10.7%、H25年6月期10.5%と改善基調にあるものの、ほぼ横這い状況である。H25年6月期の平均募集賃料は、8750円/坪と全体的には若干上昇基調にある。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。

・倉敷市商業地の変動状況を下記に示す。

倉敷市⇒[平均変動率: H25 Δ 2.1% \Rightarrow H26 Δ 1.2%]

下落幅は縮小しているものの、その程度は岡山市に比べて小さい。倉敷駅に近い中心部は、駅北の大規模商業施設の進出に伴い、県外来店客や観光客の増加による波及効果が認められた。また、当商業施設から美観地区への人の流れもあり、美観地区では「奈良萬の小路」など新しい業態の飲食施設の開発が見られる。

④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。

・特徴的な地価動向を示している市町村は特に見当たらないが、概して下落幅が縮小している。一方、岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県北にいくほど、過疎化による商業地需要の低下により、下落率がより大きいといえる。一方、岡山市・倉敷市に隣接する早島町と総社市が堅調で、前者は横這い、後者は下落幅を大きく縮小させている。

①県全体の地価動向と要因

・工業地の平均変動率は Δ 1.5%(昨年 Δ 2.2%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、全地点で依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、概して下落幅は概ねやや縮小傾向にある。

価格動向を分類すれば、下落幅縮小は、倉敷市、岡山市、下落幅横這いは、勝央町、下落幅やや拡大は、玉野市となっている。玉野市は三井造船の城下町であるが、受注残を抱えて、依然、比較的高操業を維持しており、また、最近の円安が受注に追い風となっている。

また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、岡山市、玉野市、勝央町、倉敷市となっており、変動率の範囲は、 Δ 1.2%～ Δ 1.9%で、岡山市の下落率が最も大きい。岡山北9-1は今保の鉄工団地であるが、価格帯が高く、価格の変動幅がより顕著となっている。また、大工業地ほど下落幅は小さく、中小工業地の方が厳しい状況が続いている。

②県庁所在地都市以外の地価動向と要因

・H24年10月に日立のデータセンターが岡山市のリサーチパークに完成したように、災害の少ない岡山県への企業進出が見直されている。また、東西南北の交通の結節点に位置する岡山県は、流通拠点としての優位性が認められ、総社市IC近くにGLプロパティーズの大型流通倉庫など、流通業務施設の需要は高い。最近は、同じく総社にモンテールが進出する等、生鮮食品関連の施設需要も高まっている。なお、県中・県北等の地価の低い工業地等がメガソーラー用地として開発される例が散見されるが、地価には影響はない模様。

・内陸型とはいえ、比較的大規模の勝央中核工業団地(勝央9-1)は、県中北の他の工業団地に比べて好調のため下落幅横這いを示しているが、概して県中北の工業地の下落幅は県南より大きい。

・県北内陸工業団地である、津山市・鏡野町津山産業流通センターや真庭産業団地には、まだ過半の区画が残っており、立地優遇拡大により企業誘致を進めており、地区内移転等による進出企業が増えている。但し、地価の下落傾向に変化は無い。

※ 地域政策、取り組み等について

・岡山市では、都市計画道路によるインフラ整備(大福地区から南へ延びる岡山外環状線、檜津・一宮地区から北へ延びる岡山国道180号線、昨年3月に高島新屋敷竹田間が全面開通した「竹田升田線」等)が続いており、岡山市中心部周辺の地域環境の向上が期待される。

・2015年度に向けて岡山市内の大規模病院が相次いで移転や設備状況を行う模様。それに関連して、岡山大学も地元を全米トップの先進医療地域に引き上げた米ピッツバーグ大学と協力協定を結び、岡山市の医療都市化に貢献する意向である。

・岡山駅南の地元バイオメーカー跡地でのイオンモールによる大型SCの建設が2014年11月の開業を目指し始まった。計画では、S造7F、地下1F、売り場面積88,000㎡、シネマコンプレックス、多目的ホール等を擁し、集客目標年間2千万人以上。

・県は、県南内陸部の土地不足解消して企業誘致を進めるため、2014年度から県有地の「岡山第2リサーチパーク」(岡山市北区富吉)と県総合流通センター(早島町)の2ヶ所で、土地造成に乗り出す方針を明らかにした。

・岡山市中山下1丁目地区及び駅前町(岡山駅西口)に再開発事業の計画がある。

・倉敷市では、H23末に駅北のMOPやアリオの開業の影響で周辺に波及効果が認められ、林源十郎商店や奈良萬の小路等の新店舗が美観地区周辺で開業。

・笠岡市・井原市ではH24.10.31 井笠鉄道がバス事業を廃止。H25.04から中国バスが路線を引き継ぐ。

・倉敷市で、H25.09.12 県道倉敷総社線(倉敷市平田～浅原間)供用開始。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.1	△1.3	48	26	199	273
岡山市	△1.5	△0.7	23	15	56	94
倉敷市	△1.9	△1.1	22	5	53	80
津山市	△2.9	△2.3	0	0	9	9
玉野市	△2.5	△2.1	0	0	13	13
笠岡市	△3.0	△2.7	0	0	12	12

(2) 商業地 (第2分科会分)

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.4	△1.2	20	24	57	101
岡山市	△1.9	0.0	18	17	11	46
倉敷市	△2.1	△1.2	2	5	14	21
津山市	△4.1	△3.7	0	0	4	4
玉野市	△2.5	△2.2	0	0	5	5
笠岡市	△3.0	△2.7	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-1	伊島町1丁目1136番8	144,000	1.4 (0.0)	景気後退局面ながら、当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、ほぼ横這い傾向にある。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	996,000	4.0 (△1.9)	駅前近辺大規模開発機運もあり、駅前地区の商業中心性は増加傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	住吉町2丁目65番	120,000	2.6 (0.0)	大規模な邸宅が多い市内有数の優良住宅地域で、高目の取引が多く、需要も引き続き堅調である。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	996,000	4.0 (△1.9)	駅前近辺大規模開発機運もあり、駅前地区の商業中心性は増加傾向にある。
下落率1位	住宅地 真庭-5	豊栄字井手口1553番18	26,500	△5.0 (△5.7)	県北の人口減少、高齢化の進展は相対的な需要の低下を招いている。
	商業地 真庭5-3	湯原温泉字居屋敷114番	35,100	△4.6 (△4.9)	個人消費の低迷から蒜山高原並びに湯原温泉街等の観光客数は減少し、売上げ不振が続いている。これに伴い、引き続き地価は下落傾向である。

●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 岡山北-1	伊島町1丁目1136番8	144,000	1.4 (0.0)	景気後退局面ながら、当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、ほぼ横這い傾向にある。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	996,000	4.0 (△1.9)	駅前近辺大規模開発機運もあり、駅前地区の商業中心性は増加傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	住吉町2丁目65番	120,000	2.6 (0.0)	大規模な邸宅が多い市内有数の優良住宅地域で、高目の取引が多く、需要も引き続き堅調である。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	996,000	4.0 (△1.9)	駅前近辺大規模開発機運もあり、駅前地区の商業中心性は増加傾向にある。

※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 26 年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 ・いわゆるアベノミクス効果(円安・株高)による景気回復期待感等から、平均変動率は下落幅が縮小($\Delta 2.6\% \rightarrow \Delta 1.9\%$)。広島市も同傾向($\Delta 1.5\% \rightarrow \Delta 0.4\%$)。その中で中区・東区・南区は上昇に転じている。他の市町の平均変動率は海田町が上昇に転じ、呉市・福山市・東広島市・府中町等11市3町で下落幅縮小、三次市・坂町・世羅町の1市2町で下落幅やや拡大、庄原市は昨年同様の下落率。</p> <p>②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 ・中区 ($\Delta 0.5\% \rightarrow 0.9\%$) 都心回帰傾向により利便性の高い平坦部におけるマンション・戸建用地の需要増。 ・東区 ($\Delta 1.3\% \rightarrow 0.1\%$) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設のオープン等により利便性が高まり、需要増。 ・南区 ($\Delta 0.9\% \rightarrow 0.2\%$) 利便性の優れる皆実・翠・宇品地区の平坦部住宅地では高値取引が見られる。 ・西区 ($\Delta 1.3\% \rightarrow \Delta 0.2\%$) 利便性志向が続き、南部は交通利便性と商業施設立地への期待感から活性化。 ・安佐南区($\Delta 1.0\% \rightarrow \Delta 0.1\%$) 区南東部の平坦部での回復が広がり、新興住宅団地(春日野・こころ)の分譲は順調。 ・安佐北区($\Delta 2.2\% \rightarrow \Delta 1.9\%$) 可部地区中心部周辺の平地地域は堅調、高台の住宅団地は苦戦。 ・安芸区 ($\Delta 2.2\% \rightarrow \Delta 1.7\%$) 駅に近い平坦住宅地の需要は根強く、古い団地は依然として需要は弱い。 ・佐伯区 ($\Delta 1.9\% \rightarrow \Delta 0.6\%$) 市街地中心部周辺の住宅地の需要は根強いが、郊外団地では下落が続いている。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・福山市 ($\Delta 3.0\% \rightarrow \Delta 2.6\%$) 中心部周辺(川口町・多治米町・曙町・蔵王町等)の需要はあるが、価格はやや下落。 ・呉市 ($\Delta 4.3\% \rightarrow \Delta 3.7\%$) 生活利便性の良好な住宅地の需要はやや増大、川尻・安浦・島嶼部では大幅な下落。 ・東広島市($\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 2.6\%$) 西条町中心部及び周辺部の市況は堅調。外縁部は下落が続いている。 ・尾道市 ($\Delta 4.0\% \rightarrow \Delta 3.7\%$) 基幹産業である造船業の不振等により雇用が減り、住宅の需要が減少。 ・廿日市市($\Delta 3.2\% \rightarrow \Delta 1.9\%$) 住宅地の一部は上昇しているが、全般的に下落傾向及び横這い傾向で推移している。 ・三原市 ($\Delta 5.0\% \rightarrow \Delta 4.6\%$) 地域経済の低迷・人口減少・少子高齢化等の影響により、地価の下落が続いている。</p>
地	<p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・(広島東-7: 光が丘8.3%) 街路整備、SCの開店、医療施設等の進出によって利便性が進展し、地価は騰勢傾向。 ・(広島中-10: 上幟町6.0%) ブランド力のある住宅地であり、都心回帰の傾向を反映して、需要は堅調である。 ・(広島東-17: 光が丘5.0%) 道路整備や大型店の進出等により生活の利便性が良くなり、地価は上昇傾向にある。 ・(広島西-18: 高須1丁目4.6%) 住環境・生活利便性は良好で需要は根強く、景気回復期待感もあり上昇傾向。 ・(広島中-13: 平野町3.2%) 都心回帰のマンション需要を期待する業者の仕入れ意欲は依然強い。 ・(江田島-1: 江田島町$\Delta 9.8\%$) 港近くの住宅団地であるが、需要は弱く、下落は継続している。 ・(江田島-2: 江田島町$\Delta 9.5\%$) 港近くの住宅地であるが、需要は弱く、下落は継続している。 ・(廿日市-18: 宮島町$\Delta 9.2\%$) 島内中心部から外れた小規模な住宅地域で、需要が閉鎖的で弱含み基調。 ・(三原-9: 本郷北4丁目$\Delta 9.1\%$) 土地区画整理事業等により住宅地は供給過剰気味で、高台住宅地の需要は弱い。 ・(呉-5: 上平原町$\Delta 8.1\%$) 生活利便性がやや劣る傾斜地の住宅地域で、平地に比べ需要は弱く、依然弱含み。</p>
商	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は昨年より下落幅が縮小($\Delta 3.2\% \rightarrow \Delta 1.8\%$)。広島市は上昇に転じている($\Delta 1.6\% \rightarrow 0.4\%$)。他の市町は11市2町で下落幅縮小、3町で下落幅拡大、大竹市は昨年同様の下落率。</p> <p>②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 ・中区 ($\Delta 1.4\% \rightarrow 1.3\%$) 都心部では新規開業が相次ぎ、集客力増大。外縁部では未だに復調の兆しが無い。 ・東区 ($\Delta 0.8\% \rightarrow 3.1\%$) JR広島駅周辺の再開発・大型商業施設のオープン等により活性化し、売り手市場。 ・南区 ($\Delta 1.9\% \rightarrow \Delta 0.5\%$) 大規模商業施設の出店がここ数年相次ぐ反面、既存商業地は衰退している。 ・西区 ($\Delta 2.2\% \rightarrow \Delta 1.4\%$) アルパーク等がある西部商業地区の集客力増大。マンション適地に需要増加。 ・安佐南区($\Delta 1.1\% \rightarrow 0.7\%$) 国道183号沿線では賃借需要が根強い。緑井地区の中心はJR緑井駅周辺に移行。 ・安佐北区($\Delta 1.8\% \rightarrow \Delta 1.7\%$) 各種の大規模商業施設に顧客集中し、既存商業地の地価は下落が続いている。 ・安芸区 ($\Delta 2.0\% \rightarrow \Delta 1.8\%$) 区外の大型複合商業施設へ顧客が流出し、既存の小型店舗等の商業環境は厳しい。 ・佐伯区 ($\Delta 2.6\% \rightarrow \Delta 1.8\%$) 郊外大型店等を中心とした商圈の広域化により、既存商業地の価格は下落傾向。</p>
業	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・福山市 ($\Delta 3.9\% \rightarrow \Delta 3.0\%$) 郊外大型店の需要は底堅いが、その他の商業地域の需要は弱く、下落基調。 ・呉市 ($\Delta 4.8\% \rightarrow \Delta 3.5\%$) 中心部周辺のマンション適地は需要増大、既存の商店街及び島嶼部は大幅下落。 ・東広島市($\Delta 4.5\% \rightarrow \Delta 2.2\%$) 下落傾向にあるが下落幅は縮小し、1地点が横ばい。中心部はマンション需要あり。 ・尾道市 ($\Delta 4.9\% \rightarrow \Delta 4.7\%$) 造船の受注残が減少し、地元経済は低迷し商業地の需要は弱い。 ・廿日市市($\Delta 3.4\% \rightarrow \Delta 1.1\%$) 商業地の地価は全地点で下落傾向にあるが、縮減している。 ・三原市 ($\Delta 5.2\% \rightarrow \Delta 5.1\%$) 既存商業地は大型店の影響により衰退。駅前再開発が遅れ中心市街地も低迷。</p>
地	<p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・(広島東5-1: 光町2丁目9.2%) 広島駅周辺の開発や隣接地区の活性化が波及し、地価は売り手市場の強含み。 ・(広島東5-4: 東蟹屋町8.3%) 広島駅周辺の再開発、都市再生事業等の反映により、地価は騰勢を強めている。 ・(広島中5-6: 新天地7.2%) 集客力のある大型店舗等が連担しており、回遊性が上昇している。 ・(広島中5-2: 堀川町5.8%) 八丁堀交差点周辺に大型商業施設が新規オープンし、回遊性が上昇している。 ・(広島中5-18: 小町4.6%) マンション適地は選別化が進んでいるものの、依然として需要が強い。 ・(江田島5-2: 大柿町$\Delta 10.1\%$) 旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。 ・(江田島5-1: 江田島町$\Delta 9.7\%$) 旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。 ・(東広島5-6: 安芸津町$\Delta 8.6\%$) 駅前通りの商業地であるが、幹線沿いへの拠点の移行で需要低迷。 ・(呉5-8: 川尻町$\Delta 8.4\%$) 商業地需要はほとんどないが、背後の住宅地価格に近付きつつある。 ・(呉5-7: 仁方本町$\Delta 8.1\%$) 地場産業の苦境が続き、需要が少なく、商業地地価は下落傾向。</p>

工業 業 地 等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は(△2.7%→△2.2%)で昨年から下落幅縮小。広島市も下落幅縮小(△2.3%→△1.2%)。 広島県の平成24年工場立地件数は18件で、電気業6件、食品、飲料、飼育製造5件、その他輸送用器具製造業等7件。平成25年1月～6月12件で(前年4件)電気業6件。再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度を受け、メガソーラーを開設する業者増加。 <p>②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 中区(△1.2%→△0.5%) 南区(△1.8%→△0.5%) 西区(△3.9%→△0.8%) 安佐南区(△1.5%→△0.8%) 安芸区(△3.3%→△2.5%) <p>平成24年末以降の円高是正の影響により、主力の自動車業等の業績が改善し、工場地の需要は回復しつつある。しかしながら、県内製造業立地の海外シフトも進んでおり、やや弱含みで推移している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 広島市以外の平均変動率は△2.9%→△2.8%とやや下落幅が縮小している。 東日本大震災後電力需要が比較的安定し、地理的に震災が少ないとされる広島県においてリスク回避を図る企業の問い合わせが引き続き増加している。また、日照に優れている低コスト地には、メガソーラー(大規模太陽光発電所)の申請も増加傾向にある。 <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> (三原9-3:△3.5%→△3.1%)広島県を代表する大規模工業地。瀬戸内海の臨海工業地で、県内工場地の需要は、不透明な状況にあり、地価は依然として弱含みであるが、下落幅は縮小している。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 広島市中心部の紙屋町交差点付近において大型複合ビル(地上14F、地下2F)が平成24年2月、エディオン広島本店新館ビル(地上11F、地下1F)が平成24年6月、本通商店街に「ソフマップ」が平成25年7月開店。八丁堀交差点付近において天満屋広島店にヤマダ電機が平成24年6月、ヤマダ電機跡にドン・キホーテが平成24年10月、カジュアル衣料品「H&M」が平成25年9月、「広島ゼロゲート(パルコ3)」「ワシントンホテル」が同年10月、「エクセル広島八丁堀店」が同年12月に開店。 中区の旧広島市民球場跡地、広島大学本部跡地は「広島ナレッジパーク」計画が平成25年12月に発表され、53階建超高層分譲マンション・学生向け賃貸住宅・IT・医療福祉分野の人材育成施設を平成30年完成を目指す(総事業費約300億円)。白島地区ではJR線と新交通システムを結ぶ「白島新駅(仮称)」が平成27年春完成予定。 東区において広島駅北口の若草地区再開発(2.9ha)が平成23年3月に完了し、シェラトンホテル・賃貸マンション等が完成し、二葉の里地区区画整理事業(13.5ha、平成25年度完成予定)では、イズミ・放射線治療総合センター・東警察署・IKEA・分譲マンション等の建設が予定されている。 南区において、新球場周辺地区にコストコ広島倉庫店が平成25年3月開店、またBブロック(ビッグカメラ等)及びCブロック(エディオン等)駅前再開発計画・段原再開発地区・宇品ベイエリア等、今後の動向が注目されている。 西区においてマックスバリュ草津南店が平成25年6月開店、フジ三篠店が平成26年2月、扇町にイズミが大型商業施設を平成28年出店予定。 安佐南区において建設機械メーカー社宅跡地にマックスバリュが平成25年12月開店予定。西風新都石内東地区開発事業(広電):広島都市圏最大級イオン大型商業施設が平成27年秋頃出店予定。 安佐北区において国道54号可部バイパスは終点の大林地区まで区間整備が進められており、平成25年度暫定供用開始予定。 安芸区において東広島・安芸バイパスへの連絡道路整備事業が中野IC東側で進行中で、平成25年度供用開始予定。 安芸地区において、府中町・向洋駅周辺で区画整理事業進行中。海田町では都市計画道路新開蟹原線がほぼ完成。今後は広島市東部地区連続立体交差事業と海田市駅南口土地区画整理事業などが計画されている。 坂町では大型家具インテリア販売店跡に「ナフコ」と「ツーワンスタイル」が平成25年4月にオープン。 熊野町では平成24年10月ヤマダ電機オープン。 JR呉駅南地区においては、再開発による整備が図られ、大型商業施設が平成17年10月開店、シティホテル・マンション等も完成している。これに対し、呉駅北地区のデパートが平成25年1月末閉鎖、現在イズミが検討中。 阿賀マリンポリス地区整備(46.4ha)、マリン大橋を中心とした「呉港阿賀地区道路」1号線が平成23年3月開通。 天応埋立地(9ha)に自動車部品のユーシンが操業(平成24年12月)。東広島道路(黒瀬-阿賀)平成24年4月開通。 第二音戸大橋(平成25年3月)開通。 竹原市新開地区土地区画整理事業(30.4ha、平成25年換地処分予定)。竹原工業流通団地に東信鋼鉄の立地が平成25年8月発表。 福山駅前東桜町において、市街地再開発事業(0.56ha)により、平成23年4月に28Fマンションとホテル・商業施設を備えたアイネス福山オープン。駅前伏見町における市街地再開発事業は平成26年完成予定で進行中。 東広島市では、西条駅前(7.6ha)・東広島駅前(42.7ha)・八本松駅前(22.1ha)で区画整理事業を実施中。高屋工業団地に三徳工業の立地決定(1.5ha、平成27年4月操業開始予定)。 廿日市市では、シビックコア地区(約32ha)計画が進捗しており、H20.11には合同庁舎が完成し、税務署、法務局等が移転。同地区内の県営貯木場の公有水面(約6ha)を埋立、4.5haを商業施設用地として売却(平成24年度末完成)。 大竹市において、三菱レーヨン炭素繊維工場が平成26年初めに生産能力倍増予定。大願寺タウン平成24年157区画分譲中。小中一貫校の小方学園が平成25年4月開校。 JR廿日市駅北口において、土地区画整理事業(16.2ha)に着手。平成26年度完成予定。 三次市において、松江道と中国自動車道の結節点となる三次東JCT・ICが完成。平成26年度吉舎IC(仮称)が供用開始予定。 三原市において、県営三原西部工業団地、惣定地区への中国紙工業が2.1ha、高砂香料工業が5.2haの進出予定。 岩国錦帯橋空港が米海兵隊岩国基地と滑走路を共用し、東京便1日4往復で平成24年12月開港し、広島空港利用者約190万人のうち広島市佐伯区以西の利用者約11万人が岩国へシフトするとの試算。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 1.9	54	41	334	429
広島市	△ 1.5	△ 0.4	47	33	103	183
福山市	△ 3.0	△ 2.6	0	0	71	71
呉市	△ 4.3	△ 3.7	2	0	31	33
東広島市	△ 3.5	△ 2.6	0	0	26	26
尾道市	△ 4.0	△ 3.7	0	0	24	24
廿日市市	△ 3.2	△ 1.9	1	6	14	21
三原市	△ 5.0	△ 4.6	0	0	13	13
その他			4	2	52	58

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.2	△ 1.8	23	19	101	143
広島市	△ 1.6	0.4	22	17	25	64
福山市	△ 3.9	△ 3.0	0	0	21	21
呉市	△ 4.8	△ 3.5	1	0	15	16
東広島市	△ 4.5	△ 2.2	0	2	4	6
尾道市	△ 4.9	△ 4.7	0	0	8	8
廿日市市	△ 3.4	△ 1.1	0	0	4	4
三原市	△ 5.2	△ 5.1	0	0	5	5
その他			0	0	19	19

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中－10	広島市中区上幟町7番8	550,000	6.0 (－)	ブランド力のある住宅地であり、都心回帰の傾向を反映して、需要は堅調である。
	商業地 広島中5－1	広島市中区八丁堀15番6外	1,970,000	2.6 (0.0)	都心オフィス街の一等地で、景気回復期待感等からオフィス需要は増加傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島東－7	広島市東区光が丘15番2	183,000	8.3 (0.0)	街路整備、SCの開店、医療施設等進出によって生活の利便性が進展し地価は騰勢を強めている。
	商業地 広島東5－1	広島市東区光町2丁目8番17	343,000	9.2 (0.0)	広島駅周辺の開発動向や隣接地区の活性化が波及し、地価は売り手市場の強含みで推移している。
下落率1位	住宅地 江田島－1	江田島市江田島町小用3丁目8410番28	36,900	△9.8 (△10.5)	港近くの住宅団地であるが、需要は弱く、下落は継続している。
	商業地 江田島5－2	江田島市大柿町柿浦字常道2071番3外	54,400	△10.1 (△10.4)	旧来からの繁華地であるが、衰退気味で、下落が継続している。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中－10	広島市中区上幟町7番8	550,000	6.0 (－)	ブランド力のある住宅地であり、都心回帰の傾向を反映して、需要は堅調である。
	商業地 広島中5－1	広島市中区八丁堀15番6外	1,970,000	2.6 (0.0)	都心オフィス街の一等地で、景気回復期待感等からオフィス需要は増加傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 広島東－7	広島市東区光が丘15番2	183,000	8.3 (0.0)	街路整備、SCの開店、医療施設等進出によって生活の利便性が進展し地価は騰勢を強めている。
	商業地 広島東5－1	広島市東区光町2丁目8番17	343,000	9.2 (0.0)	広島駅周辺の開発動向や隣接地区の活性化が波及し、地価は売り手市場の強含みで推移している。

※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 26 年地価公示)

(山口県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地の平均変動率は$\Delta 2.7\%$(昨年$\Delta 3.7\%$)となった。県内の景気も回復基調にあるが、人口は減少傾向で少子高齢化が続いており、住宅地の需要は依然低迷していることから、15年連続で下落した。17年から縮小していた下落率が21年には一時拡大に転じたが、23年から再び縮小傾向にあり、最近の内外の経済情勢等の影響もあり、本年も全体としては下落率が縮小した。 <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山口市の平均変動率は$\Delta 2.8\%$(昨年$\Delta 3.9\%$)となった。・山口市の人口は19万人台と県内では下関市に次いで第2位であり、県下の平均的な動きに概ね連動するような下落が続いている。・旧山口市の良質な住宅地や郊外でも利便性等が優る住宅地では下落率の鈍化がみられるのに対し、諸条件が劣る住宅地では値崩れを起こしているところもみられる。 <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・下関市の平均変動率は$\Delta 2.3\%$(昨年$\Delta 3.4\%$)、岩国市の平均変動率は$\Delta 1.9\%$(昨年$\Delta 2.6\%$)となった。・県内で唯一、若干人口が増えている下松市・広島市等との結びつきが強い岩国市等・県下最大の人口を有する下関市は他都市より下落率がやや小さい。一方、防府市はマツダの業績回復が認められるなか住宅地は在庫整理が終わっておらず供給過剰なため下落率は県平均よりやや大きい。また、萩市は5年間の人口比が13市中最大の$\Delta 7.6\%$で高齢化も36.6%と進んでいるため住宅地需要は低調で下落率は昨年と同様で県平均より大きい。 <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none">・全般的に良質な住宅地の下落率に鈍化傾向が強くなり横ばい地点も2地点(周南-6、周南-8)あり、所謂「二極化」が顕著になっている。・地域経済の疲弊等を反映し、ここ数年、大きな下落率で推移してきた防府市の住宅地は、これまでの大幅な下落の蓄積によって値頃感もでてきており、供給過剰ななかでマツダの業績回復もあり、下落率に鈍化傾向が見られる。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none">・人口10万人以上の都市ではマンション需要が増大している。・県人口の微減が続いているなか唯一微増している下松市も下落傾向が続いている。・分譲地は概して供給過剰気味で、販売単価も下落気味に推移している。・調区内住宅地や農家住宅地の需要は低調である。・県内に圧倒的人口の都市や顕著な人口増加都市がなく、瀬戸内海側に都市が均等分散した状況であり、目立った不動産投資資金の流入はほとんどない。・別荘地、リゾート地の動向として目につく動きはない。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">・商業地の平均変動率は$\Delta 4.0\%$(昨年$\Delta 5.2\%$)となった。県内の景気も回復基調にあるが、各市町とも郊外部の大型商業施設等への顧客の流出が続いており、消費意欲も回復していないことから21年連続で下落した。各市町の産業構造等により多少の斑模様がみられるが、全体としては、下落率が縮小した。 <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・山口市の平均変動率は$\Delta 3.7\%$(昨年$\Delta 4.8\%$)となった。・最近の経済情勢等を反映し、25年に比べ下落率はやや縮小している。県下の平均的な動きに概ね連動するような状況で推移している。 <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none">・下関市の平均変動率は$\Delta 3.3\%$(昨年$\Delta 4.4\%$)、岩国市の平均変動率は$\Delta 2.5\%$(昨年$\Delta 3.6\%$)となった。・公共事業等により集客力が期待される商業地については横ばい地点が1地点(岩国5-6)、$\Delta 1.0\%$以下の微減地点が2地点(下関5-1、岩国5-9)あり、昨年に比べ多少回復傾向が見られるところもある。・各都市の中心市街地の商業地は、郊外型SCに対抗できず衰退中。都市部では周南・下関・宇部・萩・山陽小野田

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・柳井・防府市で県平均より大きな下落を示している地点がある。 ・特に平成25年2月に老舗百貨店が撤退した周南市の中心市街地内商業地の落ち込みは顕著である。 <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口の多い支配的都市がないので、各都市とも概ね似たような動きだが、山陰側の萩市が県内トップの周南市に次いでやや強めの下落率となっている。 <p>なお、長門市は選定替のため変動率が出ないが北浦方面の産業構造、人口減少、高齢化を反映しているものである。</p> <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資資金の流入の動きはほとんどない。 ・賃料は概ね横ばいから下落傾向にある。継続物件の引き下げ要求をたまに聞く。供給過剰で古い物件の空室率は拡大。 ・大規模店の出店は減少。郊外型中心で既存中心商店街は衰退が継続。 ・23年度の観光客は秋の山口国体・全国障害者スポーツ大会等の開催効果もあって、前年をわずかながら上回り約2,700万人、24年度は岩国錦帯橋空港の開港や全国植樹祭・日本ジャンボリーの開催等もあって、約2,800万人と増えているが目標3,000万人には届かなかった。今後、27年の世界スカウトジャンボリーやNHK大河ドラマ吉田松陰の妹の「花燃ゆ」の効果が期待される。 ・中心市街地の空洞化がほとんどの都市で続いているが、活性化について成果が認められる具体的な事例は未だない。
<p>工業地等</p>	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は△4.2% (昨年△5.5%) となった。グローバル化が進んでおり、平成10年以来17年連続で下落している。 <p>②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・円安・株高・低金利を背景に生産活動は緩やかに持ち直しつつあるが、設備投資は慎重な姿勢を続けており工業地需要は総じて低調である。 ・下関市△3.3% (昨年△5.0%)、防府市△5.3% (昨年△6.8%)、岩国市△3.2% (昨年△4.6%)、光△2.8% (昨年△3.7%)、周南市△5.1% (昨年△5.9%) であり、防府市と周南市の下落率が県平均の△4.2%より大きい。 ・山口県企業立地推進室が公表している進出企業一覧によると、進出企業は24年は19社 (宇部・山陽小野田・美祢地区8社、山口・防府・周南地区10社、岩国地区1社)、25年は19社 (下関・宇部・山陽小野田地区8社、山口・防府地区4社、岩国・柳井地区7社) である。 <p>なお、このうち倉庫流通は25年が1社、24年が3社である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・25年10月分の山口県の鉱工業生産指数の速報は生産97.8 (全国98.8)、出荷100.2 (全国98.6)、在庫103.2 (全国107.8) である。但し、22年=100。 ・宇部テクノパーク、宇部都市テクノセンター、山口テクノ第2団地、小野田・楠企業団地は用地取得費の80%補助制度がある。 ・24年3月に閉鎖した防府市のたばこ原料加工工場跡地約14haの今後の利用計画は未定、周南市の石油精製元売り大手の石油精製部門が26年3月に停止予定、宇部市及び柳井市の大手半導体メーカーの工場が閉鎖・売却予定。 <p>③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下関市や岩国市については、隣接した北九州市や大竹市の競合関係等にも留意する必要がある。
<p>※</p>	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画の認定 19年5月山口市、21年12月下関市、25年3月周南市 ・JR駅を中心とした主な再開発事業等 JR下関駅、JR新山口駅、JR徳山駅、JR岩国駅 ・その他地域の活性化のために取り組んでいる事例で特に目立ったものはない。 ・市町村合併、政令市指定等の予定は特にない。 <p>※競売入札等の情報について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン等をめぐるトラブルの件数は増加傾向だが任意売却で処分されるケースも多く、競売件数は低水準で推移している。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	Δ3.7	Δ2.7	0	2	176	178
下関	Δ3.4	Δ2.3	0	0	48	48
宇部	Δ4.1	Δ2.9	0	0	6	6
山口	Δ3.9	Δ2.8	0	0	10	10
萩	Δ5.1	Δ5.1	0	0	3	3
防府	Δ6.0	Δ4.2	0	0	17	17
岩国	Δ2.6	Δ1.9	0	0	23	23
周南	Δ3.9	Δ2.9	0	2	23	25

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	Δ5.2	Δ4.0	0	1	85	86
下関	Δ4.4	Δ3.3	0	0	22	22
宇部	Δ6.5	Δ4.8	0	0	6	6
山口	Δ4.8	Δ3.7	0	0	8	8
萩	Δ6.2	Δ6.0	0	0	2	2
防府	Δ6.9	Δ4.8	0	0	8	8
岩国	Δ3.6	Δ2.5	0	1	9	10
周南	Δ7.3	Δ6.3	0	0	12	12

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岩国-2	岩国市今津町4丁目114番12	80,000	Δ1.0 (Δ1.5)	中心部の品等の良い住宅街区で希少性が高く、値頃感も改善しつつある。
	商業地 下関5-1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	Δ1.0 (Δ3.0)	商業地需要が弱含みのなか26年3月完了予定のJR下関駅にぎわいプロジェクトに対する期待感有。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 周南-6	周南市楠木1丁目86番	56,600	0.0 (Δ1.0)	環境条件の良い住宅地域で需要は根強く長期下落から値頃感もあり下げ止まり感有。
	住宅地 周南-8	周南市児玉町3丁目17番	70,000	0.0 (Δ0.7)	中心部の品等の良い既成住宅地域で供給が少ないため地価を下支えしており、下げ止まり感有。
	商業地 岩国5-6	岩国市尾津町2丁目470番3	87,500	0.0 (Δ2.0)	街路条件の向上や医療施設の新設等愛宕山開発関連の事業進展に伴い商業集積等の期待感有。
下落率1位	住宅地 周南-23	周南市大字夜市字中村3516番4	21,500	Δ5.7 (Δ7.3)	調区内の農家集落で下水の整備が遅れていることもあって、総じて需要が弱い。
	商業地 周南5-1	周南市みなみ銀座2丁目17番	89,500	Δ12.3 (Δ14.3)	中心商業地の空洞化に歯止めがきかず、25年2月の百貨店撤退が大きな衝撃となった需要減。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	63,100	- (-)	利便性がよい人気エリアの住宅地域であり下落率は縮小傾向。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	165,000	Δ4.1 (-)	新幹線駅近くで25年秋に結婚式場がオープン等し潜在的需要は高く、下落率は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口-5	山口市阿知須字縄田新地8982番	24,700	Δ0.4 (Δ1.2)	24年山口宇部道路の無料化等中心部とのアクセス向上や旧阿知須町の割安感もあり下落率は縮小傾向。
	商業地 山口5-7	山口市阿知須字二ノ宮4823番1外	33,100	Δ1.5 (Δ2.0)	背後地人口も増えている阿知須地区商核の一角であり下落率は縮小傾向。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(徳島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の平均変動率は$\Delta 3.2\%$で、前年の$\Delta 5.8\%$より緩和されている。・県内の経済状況は、化学、電気機械工業等の業績が好調な企業が牽引し、鉱工業生産指数(季節調整済み)が、全国の水準より大きく上回っている。ユーロ圏の経済破綻等に伴う景気後退により、海外の景気は停滞しているが、国内は、アベノミクスにより、円安傾向が続き、経済状況が回復しつつある。・県内は、土地需要の低迷から、需要者優位の価格形成で、地価の下落が続いてきたが、景気回復の兆し、金利の先高感、消費税増税から需要が増加し、下落幅は縮小している。徳島市周辺地域では、需要が上向きに転じているが、県南の沿岸部等では、地域経済の沈滞、人口の減少、津波被害の危険性等による需要の後退から、依然として下落率が大きい。地価の動きは、二極化しており、地域的な格差が拡大しつつあるといえる。
住	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・徳島市の平均変動率は$\Delta 2.6\%$で、前年の$\Delta 5.6\%$より下落率が縮小している。地価の下落が続き、割高感が解消され、景気回復、金利の先高感、消費税増税等の要因から需要が増加したため、地価の下落は縮小している。・下落率が最も小さいのは、市中心部の南前川町の地点である。周辺は文教地区として極めて人気が高く、また、徳島駅に徒歩圏にあり、利便性が良好であることから、住宅地としての需要は堅調である。・沿岸部に近い沖洲地区は、農地等も残り宅地開発が活発な地域であったが、東日本大震災以降は津波被害のおそれから取引が急減し、地価が下落した。近時は、津波リスクに対する価値観が多様となり、分譲地等に需要が戻りつつあるが、震災前の需要量は見込めない状況である。
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・藍住町の平均変動率は、1.4%(前年1.1%)で前年同様上昇となっている。北島町の平均変動率は、0.2%(前年$\Delta 2.5\%$)と地価が底打ちしている。両町は、徳島市のベッドタウンであり、大型商業施設等の集積が進み利便性が向上したため、県内においては宅地需要が堅調な地域である。景気回復の兆し、金利の先高感、消費税増税、優遇税制等による需要の後押しで、地価は横ばい乃至上向きにある。・鳴門市は、平均変動率が$\Delta 4.1\%$(前年$\Delta 7.3\%$)で、下落率が緩和傾向にある。都市部で下落率が緩和しているが、郊外部の下落が大きいいため、県全体よりも下落率が大きくなっている。・小松島市は、平均変動率が$\Delta 3.9\%$(前年$\Delta 6.1\%$)、阿南市は、平均変動率が$\Delta 4.0\%$(前年$\Delta 5.7\%$)で、何れも下落が緩和している。両市共に、調査地点の多くが沿岸部に所在し、津波災害のおそれがあること、並びに不動産の市場規模が小さいため、経済要因等による需要増が少なく、県全体より下落率が大きい。・県西部の美馬市は、平均変動率が$\Delta 4.6\%$(前年$\Delta 8.1\%$)で、前年より緩和しているものの県平均より下落率が大きい。人口の減少により宅地需要が低迷しており、中心部においても価格の下落が大きい。また、三好市は、平均変動率が$\Delta 4.2\%$(前年$\Delta 7.5\%$)で下落率が緩和しているものの、県平均よりも高位にある。県内においても地価水準が高く推移してきたが、人口の減少、県西地域の中心都市としての機能低下から、宅地需要が弱く、依然として割高感が残る。・県南部の牟岐町は、平均変動率が$\Delta 5.7\%$(前年$\Delta 8.5\%$)、美波町は、平均変動率が$\Delta 5.6\%$(前年$\Delta 9.3\%$)である。何れも下落率が緩和しているが、県内では下落率が上位を占める。両町は、地域経済が低迷し、過疎化、高齢化が進んでいるため、需要が低調で、震災による津波災害の影響もあり、地価の下落は続くものと思われる。
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・鳴門市の瀬戸町の地点は、県内最大の下落となっている。周辺地域では塩田跡を利用した区画整理事業により、宅地が新規に大量に供給されたが、不在地主が多く、空地が長期間放置されてきた。バブル崩壊後は、換金処分、相続により安値で手放す土地が増え、割安な開発素地を取得した開発業者が、分譲地を短期間で販売するため低価格で売却することから、地価下落のスパイラルに陥っている。先行的に下落した高島地区では、割安感から土地取引が増加し、地価の下落は収束しつつあるが、瀬戸町明神地区では、空地が減少し需給が均衡するまで、下方調整が続くものと思われる。・上記と並び、阿南市橘地区は、県内最大の下落となっている。当地域は橘湾に近接し、昭和21年の昭和南海地震の際にも津波被害を受けた地域である。県の津波浸水ハザードマップでも5~10mの浸水が想定されている。このため、住宅地需要が収縮し、土地取引が低調となっている。

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は、$\Delta 4.0\%$で前年の$\Delta 6.4\%$より下落率が緩和している。景気が回復基調にあるものの、商業地の需要は依然弱く、地価の下げ止まりはみられない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 徳島市の平均変動率は$\Delta 3.9\%$で、前年の$\Delta 6\%$より下落率が緩和している。地価の下落が続く地価の割高感が解消されつつあること、景気回復の兆しが見えてきたことが要因と思われる。 県内最大の繁華街である徳島駅前商業地は、郊外型の商業施設、県外の商業地との競合から、徐々に商況が低下しつつある。現在、駅前地区の大型ビルが取り壊されているが、商業施設を併設したホテル建設の計画が進められている。 市内の商業地で最も下落率が小さいのは、応神地区の徳島環状線沿いの地点である。同一路線沿いの藍住町側には、広域的な商圈を有する大型商業施設が集積し、繁華性を高めている。この影響を受け商業地域が周辺に拡がりつつあり、応神地区にも郊外型店舗が増加している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 徳島市以外の市町でも、前年より下落率が緩和している。 鳴門市は、平均変動率が$\Delta 2.0\%$で前年$\Delta 6.2\%$より緩和している。中心部において広域的に区画整理事業が行われ、幹線道路沿いに商業施設が分散し、商業地の地価が平準化している。このため、供給過剰の状態が続く、県内においても先行的に地価が下落したが、近時は地価の割安感から、下落率が縮小している。 小松島市は、牟岐町に次いで下落率が高い。地域経済の沈滞による需要の低迷と再開発事業の波及効果がみられなくなり、地価の割高感が残っている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県南部の美波町、牟岐町は、依然として下落率が高い。両町は、海部郡の中心都市として地価が高めに推移してきたが、近年は地域経済の衰退と共に、高齢化、人口の減少が進み、商圈人口に相応する地価の下方調整が続くものとみられる。
<p>工</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は$\Delta 3.4\%$で、前年度の$\Delta 6.3\%$より下落率が縮小している。地価の大幅な下落が続く、全国的な工業地との割高感が解消されつつある。工業団地の未分譲地は少ない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>徳島市の平均変動率は$\Delta 3.4\%$で、前年度の$\Delta 6.2\%$より下落率が縮小している。市内の選定は3地点で、共に下落率が縮小している。地価の下方調整が進み、割高感が解消されつつある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 鳴門市の平均変動率は$\Delta 2.7\%$で、前年度の$\Delta 5.7\%$より下落率が緩和している。近時は、土地リース等による分譲が多く土地取引は少ない。複合産業団地「なるとソフトノミックスパーク」は平成25年6月に分譲が完了した。 阿南市の平均変動率は$\Delta 4.3\%$で、前年より下落率が緩和している。市内の工業地は地価の下方調整が進み、全国的にみても割高感が解消されつつある。LED産業を中心に工業出荷額の伸びが大きい地域である。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 徳島市新町西地区市街地開発事業 徳島市中心部の西船場、新町橋、西新町等の新町川沿いの約1.8haについて市街地再開発事を行うもので、事業主体は地元組合である。商業施設、公共施設等様々な都市の機能を集積し、県都に相応しい都心軸の強化を図ると共に、空洞化した中心市街地の再生を目指す。 とくしま経済飛躍ファンド「LEDバレイ推進枠・地域資源活用枠・農商工連携枠」 LEDバレイ推進枠は、21世紀の光源であるLEDを利用する光(照明)産業の集積を基本目標とする「LEDバレイ構想」の実現に向け、その推進に資する各種事業を行おうとする創業、ベンチャー企業、中小企業者等に対し、事業の実施に必要な経費の一部を助成し、地域経済の活性化を図る。地域資源活用枠は、県内の大学、企業における研究開発、ブランド化を進めるための助成を行う。農商工枠は、中小企業と農業者との連携により新商品の開発、販路開拓を助成する。 平成25年11月25日「津波防災地域づくりに関する法律」第53条及び「南海トラフ巨大地震等に係る震災に強い社会づくり条例」第52条に基づく「津波災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン)」の指定に向け、その指定案を公表した。今後、3ヶ月程度の周知期間を設けた後、県報公示により正式に指定する予定となっている。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.8	△ 3.2	4	3	85	92
徳島市	△ 5.6	△ 2.6	0	2	35	37
鳴門市	△ 7.3	△ 4.1	0	0	11	11
小松島市	△ 6.1	△ 3.9	0	0	8	8
阿南市	△ 5.7	△ 4.0	0	0	11	11
吉野川市	△ 5.4	△ 2.6	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 6.4	△ 4.0	0	0	27	27
徳島市	△ 6.0	△ 3.9	0	0	17	17
鳴門市	△ 6.2	△ 2.0	0	0	2	2
小松島市	△ 7.1	△ 5.8	0	0	1	1
阿南市	△ 6.7	△ 4.2	0	0	1	1
美馬市	△ 7.1	△ 5.1	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-1	徳島市新蔵町2丁目40番	135,000	△ 1.5 (△6.8)	地価水準が低下したため、需要層が広がっている。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	382,000	△ 4.5 (△6.8)	駅前立地の希少性を有し、需要は根強いが、商況は低下している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 藍住-1	板野郡藍住町奥野字原83番21	46,800	1.7 (1.3)	需給ともに堅調に推移し、地価は安定している。
	商業地 徳島5-17	徳島市応神町西貞方字仁徳69番2外	61,900	△ 1.9 (△2.5)	地価水準が低下し、相対的に割安感がある。
下落率1位	住宅地 鳴門-10	鳴門市瀬戸町明神字腰浦238番	25,400	△ 8.6 (△12.0)	遊休土地の安値大量放出により需給バランスが崩れ、地価が急落している。
	商業地 牟岐5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番5	45,100	△ 6.0 (△9.4)	商圏人口の減少に伴う需要減のほか、津波による災害リスクが大きい。

● 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 徳島-1	徳島市新蔵町2丁目40番	135,000	△ 1.5 (△6.8)	地価水準が低下したため、需要層が広がっている。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	382,000	△ 4.5 (△6.8)	駅前立地の希少性を有し、需要は根強いが、商況は低下している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	133,000	0.0 (△2.2)	文教地区で需要が強いが、既成市街地で供給が少ない。
	商業地 徳島5-17	徳島市応神町西貞方字仁徳69番2外	61,900	△ 1.9 (△2.5)	地価水準が低下し、相対的に割安感がある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(香川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・22年連続で下落(下落幅は、縮小:△4.5%→△3.4%)。上昇地点は1地点、横這い2地点。景気は総じて緩やかに持ち直しつつあり、生活利便性の高い住宅地域を中心に値頃感等から下落幅は縮小している(市部:△4.4%→△3.4%、町部:△4.6%→△3.9%)。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・上昇1地点、横這い2地点、下落幅は縮小(△4.3%→△3.0%)。上昇地点は、南部郊外の新興住宅地域で、宅地開発が活発で、地区内人口が増加しており、需要が増大している。横這い地点は、中心部近郊の生活利便性の高い地区及び人気校区(栗林・桜町校区等)は需要が根強く、供給は少ないためと思われる。中心部の住宅地域は、長年の価格下落により、値頃感が強くなっており、下落幅は小さくなっている。一方、郊外の住宅地域は、総じて人口及び世帯数の減少並びに高齢化により有効需要は依然として低調である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・丸亀市は、横這い・上昇地点はなく、値頃感等から下落幅は縮小(△4.7%→△3.8%)。下落要因は、主に人口減少等の構造的要因、地元経済の低迷、中心市街地の空洞化等による需要の減退。他市も同様の傾向。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・23年連続で下落(下落幅は、縮小:△5.2%→△4.2%)。横這い、上昇地点はない。県内経済の低迷、消費不振による売上高の減少や売買需要から借地需要への転換等により有効需要は減退したままで、地価は引き続き下落傾向が続いている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・横這い、上昇地点はなく、下落幅は縮小(△4.7%→△3.4%)。中心商業地は、丸亀町再開発地区を除き、郊外型商業施設との競合が続いており、大型商業施設の閉店をはじめとした既存中心商業地の空洞化に歯止めがかからず、需要は減退したままで下落傾向が続いている。最高価格地(中央通り)周辺は、空室率、稼働状況は若干改善しているが、大幅な収益増は認められない。一般的傾向としては、中心部の商業地及び郊外の商業地も何れも有効需要は低調ではあるものの、値頃感から下落幅は縮小している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・丸亀市は横這い、上昇地点はなく、下落基調(下落幅は、やや縮小:△4.9%→△4.3%)。郊外大型商業施設への顧客の流出が続いているため、中心商業地の空洞化が依然顕在化しており、需要の減退とともに地価は下落傾向にある。他市も同様の傾向。町部も△5.4%→△4.4%と下落幅がやや縮小しているが、市部同様人口減少、消費低迷等により需要は減少している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県内の工場立地動向はやや増加傾向で、平均変動率は19年連続の下落であるが、下落幅は△5.9%→△4.8%とやや縮小した。メガソーラー、物流関係用地の需要は増大しているが、地価に影響を及ぼすまでには至っていない。横這い、上昇地点はない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・△5.9%→△5.0%とやや縮小している。工場立地動向は依然鈍い他、新規の需要は少なく、地価は下落しているが、値頃感も出てきている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・丸亀市は△6.1%→△4.5%とやや縮小傾向、坂出市も△5.8%→△4.8%とほぼ同じ傾向である。坂出市の番の州工業地帯に代表されるように両市とも臨海型工業地域が多く、新規の工場立地も少ない。他市、町部もほぼ同様な傾向。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について ・香川県は平成23年度から平成27年度まで、新たな香川づくりの指針「せとうち田園都市香川創造プラン」を策定し、各種政策を県政運営の基本指針としている。 ・高松市は平成20年12月に都市計画区域を対象として、平成40年を目標年次とする「高松市都市計画マスタープラン」を制定し、「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向け、「高松市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」の改正を行い平成23年12月1日から施行している。 ・「高松丸亀町再開発事業」が現在進捗中で、A・B・C街区に続き、G街区(丸亀町グリーン)が平成24年4月末完成。</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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.5	△3.4	1	2	104	107
高松市	△4.3	△3.0	1	2	50	53
丸亀市	△4.7	△3.8	0	0	13	13
坂出市	△4.6	△4.0	0	0	6	6
善通寺市	△4.6	△3.8	0	0	2	2
観音寺市	△4.0	△3.5	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.2	△4.2	0	0	50	50
高松市	△4.7	△3.4	0	0	21	21
丸亀市	△4.9	△4.3	0	0	4	4
坂出市	△6.8	△5.5	0	0	5	5
善通寺市	△5.1	△4.5	0	0	2	2
観音寺市	△7.7	△6.0	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	番町3丁目14番8	219,000	— (選定替)	高松市の中心商業地域の南西側に隣接する高級住宅地で、値頃感が強くなっており、地価は横這い傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	390,000	△4.4 (△6.2)	県内随一の業務商業地であり、空室率等に若干の改善は認められるが、大幅な収益増には至っておらず、下落は続いているが、その幅は小さくなっている。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 高松-44	多肥上町字宮尻1415番10	54,200	1.7 (0)	高松市南部郊外の新興住宅地域であり、利便性も比較的良好で需要も増大傾向にあり、地区内人口も増加している。
	商業地 高松5-6	御坊町10番16	132,000	△1.5 (△2.2)	商況は低迷しているが、画地規模が小さく総額的に値頃感が出てきている。
下落率1位	住宅地 高松-31	屋島東町字壇ノ浦浜1095番127	30,600	△6.1 (△7.1)	調整区域の解除以来、高松市南部郊外地区の宅地開発が盛んであり、当該地域への需要は弱含みである。
	商業地 さぬき5-1	津田町津田字北上所1666番6	28,500	△6.9 (△7.6)	広域的な道路の整備や、町村合併による当該地点の社会的位置の低下等を反映して、不動産需要が減少している。

● 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 高松-3	番町3丁目14番8	219,000	— (選定替)	高松市の中心商業地域の南西側に隣接する高級住宅地で、値頃感が強くなっており、地価は横這い傾向にある。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	390,000	△4.4 (△6.2)	県内随一の業務商業地であり、空室率等に若干の改善は認められるが、大幅な収益増には至っておらず、下落は続いているが、その幅は小さくなっている。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 高松-44	多肥上町字宮尻1415番10	54,200	1.7 (0)	高松市南部郊外の新興住宅地域であり、利便性も比較的良好で需要も増大傾向にあり、地区内人口も増加している。
	商業地 高松5-6	御坊町10番16	132,000	△1.5 (△2.2)	商況は低迷しているが、画地規模が小さく総額的に値頃感が出てきている。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(愛媛県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成10年以降17年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 2.8\% \rightarrow \Delta 2.4\%$とやや縮小した。 主たる下落率縮小市町は松山市、今治市、西条市、四国中央市で、四国中央市の$\Delta 3.3\% \rightarrow \Delta 2.4\%$を最大に、今治市$\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 2.7\%$、西条市$\Delta 2.9\% \rightarrow \Delta 2.3\%$など、0.1～0.9%の率で縮小した。下落率拡大は、東温市$\Delta 3.1\% \rightarrow \Delta 3.4\%$、大洲市$\Delta 4.2\% \rightarrow \Delta 4.4\%$。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市は旧松山市内の住宅地の下落率が全般的に縮小傾向にある。これは街路整備や松山外環状線の事業進捗に加え、年初から春頃までの消費税の駆け込み需要の取り込みといった土地取引の活性化が寄与した結果である。旧北条市の住宅地は概ね前年並みの下落率である。 最高地を有する道後地区は需要者層は松山市内の高額所得者であり根強い有効需要に支えられている。また、大規模地はマンション用地としての需要も旺盛である。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 八幡浜市は県下20市町のうち下落率最大の$\Delta 4.6\%$であり、大洲市$\Delta 4.4\%$、久万高原町$\Delta 4.0\%$。 八幡浜市は、漁業・農業を中心とする地場産業の不振、若年層の流出・高齢化を背景に実需の先細り傾向が中長期的に続く。 大洲市は大手電機関連企業の工場撤退の影響が大きく、住宅地全般の需要が極めて弱い状況が続いている。 久万高原町は人口減少、少子高齢化、山間部の過疎化等が進み、住宅需要は押しなべて脆弱。 新居浜市は、市中心部の住宅地の地価に割安感が見られ宅地分譲が好調なことや、住友系企業の業績が改善している影響等から、市中心部の下落幅が縮小したが、郊外部は依然下落傾向が続いており、二極化現象が生じている。 西条市は、全体として下落幅が縮小している。旧西条市の市内中心部においては住宅地の需給動向が堅調で地価は落ち着いている。しかし、旧東予市や旧町の地価は下落に歯止めがかからず、二極化現象が続いている。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山-1(持田町4丁目)の需要者層は松山市内の高額所得者であり根強い有効需要に支えられている。当面は割安感があり、横這い傾向と判断。事例の裏付けも十分である。 松前-1は大型商業施設「エミフルMASAKI」開業(H20.4)の波及効果で筒井など周辺住宅地の利便性が向上し、住宅地への有効需要が強く地価は当面下げ止まっている。 宇和島市や愛南町では津波リスクの高まりから、海拔低位エリアでの分譲地の売れ行きが鈍り、高台に需要がシフトするなど、住宅地価にマイナスの影響を与えている。 八幡浜市は高台が殆どなく、津波自体での地価影響は軽微と思われる。
商 業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成5年以降22年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 3.2\% \rightarrow \Delta 2.8\%$と縮小した。 下落率縮小は松山市、八幡浜市、新居浜市、西条市、四国中央市で、0.1～0.9%の率で縮小した。他は概ね前年同様の下落率である(下落率拡大の顕著な市町はない)。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市中心部商業地においては下落の縮小傾向が見られる。マンション用地への有効需要も強い。郊外路線商業地域は事業用借地権による出店が大勢であり、スポット的に高水準の地代設定がなされるも、個人消費の低迷から地価は下落傾向。 中心部アーケード商店街の大街道・銀天街は空き店舗率は改善しているが、飲食店舗が増え、家賃は依然下落傾向であるが、ラフォーレ松山の建替計画の具体化による期待等から地価の下落幅はやや縮小と判断される。 事務所空室率は、一部の新築ビルが大型需要を取り込んだこともあり改善したものの、賃料水準は低下傾向にある(※)。新規供給は千舟町通りに店舗事務所共同住宅複合ビルである「アヴァンサ千舟」がH25年3月竣工で、1F店舗を除けば契約済(各階約903㎡)である。大型の新規ビルに対する需要は強いものの、在来ビルの空室率は増加傾向にある。(※)CBRE「全国空室率・平均募集賃料Q3 2013」によれば、松山の空室率は2013Q3 8.6%で、平均募集賃料は2012Q3 8,040円、2012Q4 7,850円、2013Q1 7,470円 2013Q2 7,360円 2013Q3 7,250円と継続的に下落傾向にある。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 内子町は県下20市町のうち下落率最大の$\Delta 6.9\%$であり、次いで八幡浜市$\Delta 4.8\%$、大洲市$\Delta 4.5\%$。 内子町では平成23年3月、大型スーパーの駅前から国道への移設増床開店による客足の流出等、商業中心が移行しており、かつての商店街は衰退傾向にある。また大洲市、松前町、松山市の大型商業施設への流出も、既存商店街の地盤低下を招いている。 八幡浜市は、企業活動の停滞、個人消費の減退が依然続いており、実需の先細り傾向が続く。駅前通りは、地元企業の縮小、撤退傾向が続く、GSの閉店や事務所ビルの空洞化が見られる。産業通りは、地元企業の撤退を小規模な飲食チェーン店舗の借地出店で補う状況にあり、売買は殆どない。 大洲市は既存の肱南地区や駅前商店街があるが、東大洲の高速道松山自動車道のインターチェンジ近く国道56号沿いへの店舗の進出による空洞化が加速し、既存商店街の休・廃店舗が目立ち地盤沈下が顕著で下落傾向が続いている。

地 業 地 等	<ul style="list-style-type: none"> ・今治市は市中心部の今治大丸跡地が未利用のまま利用計画が決まらないことや郊外の大型店舗への顧客流失が止まらず、既存商店街の地価は下落が続いている。四国中央市でも、郊外大型店への顧客流出に歯止めがかからず既存商店街や中心部商業地の地価は引き続き下落傾向にある。新居浜市では、市中心部の商業地は、アーケード商店街を除き、地価の下落率が縮小している。西条市も、市中心部での再開発事業への期待から、一部の地域で地価の下落幅が縮小している。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松山5-16は、松山ロープウェイ街まちづくりの完成、観光事業への取り組みの効果により、△0.7%の下落に止まった(昨年も△0.7%)。 ・西条5-3は、インターチェンジ周辺に沿道サービス施設等が徐々に集積し、商業収益性が向上していて、△0.5%の下落に止まった。
	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成5年以降22年連続の下落となった。全体の下落率は△2.5%→△2.5%と、地点による強弱差はあるが全体的には前年並みである。 県内における工場立地件数は、平成24年は9件(平成23年9件)、平成25年上期6件である。立地面積は平成24年10ha(平成23年5ha)、平成25年上期47haである。工場立地面積が増加した理由は、太陽光発電を目的とした電気業の立地案件の増加が大きな要因であり、これは全国的な傾向である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松山市は△3.5%→△3.0%とやや縮小であるが、取引自体が少なく大規模工場地に対する需要は依然弱い。特筆すべき動きは見られない。
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新居浜市は△0.6%→△0.7%、西条市は△1.3%→△0.9%。 ・愛媛県東予地区にある今治市は造船・海運・繊維、西条市は半導体・造船、新居浜市は住友企業グループの金属・化学等、四国中央市ではパルプ・製紙関連の工場が、臨海部を中心に建ち並ぶ工業都市である。 ・各都市とも、工業地の地価は、地場産業の景況に影響を受けやすい。今治市は造船・海運業の先行きに不透明感が残ることから、工業地の地価は依然弱含み、新居浜市の工業地の地価は、長年の地価下落により地価水準がかなり低下したことや住友企業グループの業績が改善していることから工業地の地価の下落率は小幅になっている。西条市では大手電気関連企業の工場の閉鎖が懸念材料となっているが、現段階での地価への影響は不透明。
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> とくにない。
※ 地域政策、取り組み等について	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.8	△ 2.4	0	2	153	155
松山市	△ 2.0	△ 1.7	0	1	39	40
今治市	△ 3.5	△ 2.7	0	0	23	23
宇和島市	△ 3.1	△ 2.9	0	0	6	6
八幡浜市	△ 4.7	△ 4.6	0	0	4	4
新居浜市	△ 2.2	△ 2.0	0	0	19	19

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.2	△ 2.8	0	0	72	72
松山市	△ 2.6	△ 2.1	0	0	31	31
今治市	△ 2.3	△ 2.5	0	0	6	6
宇和島市	△ 3.4	△ 3.5	0	0	4	4
八幡浜市	△ 5.1	△ 4.8	0	0	2	2
新居浜市	△ 2.7	△ 2.6	0	0	6	6

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	186,000	0.0 (0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で、当地域は根強い有効需要があり、横ばい傾向。
	商業地 松山5-1	松山市大街道2丁目4番13	723,000	△ 2.2 (△2.5)	中心部アーケード商店街。郊外大規模店の影響で成約賃料は下落傾向で地価は弱含みであるも、最近空店舗が減少。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	186,000	0.0 (0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で、当地域は根強い有効需要があり、横ばい傾向。
	住宅地 松前-1	松前町大字筒井字中須賀396番13	80,200	0.0 (△0.4)	大型商業施設「エミフルMASAKI」開業(H20.4)の効果で周辺住宅地の利便性が向上し有効需要が強い。新規分譲地の開発意欲も高い。
	商業地 西条5-3	西条市周布624番3	59,600	△ 0.5 (△1.0)	インターチェンジ周辺に沿道サービス施設等が徐々に集積し、商業収益性が向上している。
下落率1位	住宅地 八幡浜-1	八幡浜市古町2丁目651番4	74,900	△ 6.1 (△6.2)	八幡浜市内住宅地の潜在的需要の先細りをベースに、本件の如く混在住宅地はさらなる相対的地位が低下するという市況の実態を反映。
	商業地 内子5-1	喜多郡内子町内子262番	63,100	△ 6.9 (△6.9)	駅前の商業施設が国道沿いに増床移転し、商店街の有効需要は極めて脆弱で、商業地としての地盤低下が著しい。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	186,000	0.0 (0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で、当地域は根強い有効需要があり、横ばい傾向。
	商業地 松山5-1	松山市大街道2丁目4番13	723,000	△ 2.2 (△2.5)	中心部アーケード商店街。郊外大規模店の影響で成約賃料は下落傾向で地価は弱含みであるも、最近空店舗が減少。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 松山-1	松山市持田町4丁目168番2	186,000	0.0 (0.0)	優良住宅地域で需要者層は松山市内の高額所得者で、当地域は根強い有効需要があり、横ばい傾向。
	商業地 松山5-16	松山市大街道3丁目2番36	292,000	△ 0.7 (△0.7)	松山ロープウェイ街まちづくりの完成による地域要因の変化及び観光事業への取り組みの効果。

※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 26 年地価公示)

(高知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成14年以来13年連続で下落。 上昇:1地点。横這い:4地点。 昨年より下落幅縮小(△5.8→△3.0)。 求人倍率がバブル期水準まで改善したとの報告があると同時に、失業率も低下。 百貨店・スーパー・乗用車等の個人消費は総じて弱めの展開ながら株高や消費者マインドの改善に牽引され改善傾向が見られる。 鉱工業生産や公共投資が徐々に増加しつつある。 円安や株高等全国的な景気に牽引され、県内でも上向きの景況感が断続的に発表されることで地方経済も回復しつつあるとの期待感が強い。地元金融業者が地元有力企業に対して行ったアンケート調査によれば、「自社業況・売上高・経常利益ともに増加したとの回答者がここ5年間で最も多い一方で、減少したと言う回答者は最も少なかった」との報告が見られる。 特に、住宅着工件数に関しては住宅ローン減税や消費税増税等に刺激され増加傾向にある。
宅	<p>②高知市(県庁所在都市)の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口減や所得水準が低位なため依然として全地点で下落傾向にあるが、昨年と比較して下落率は縮小している。 高台の団地では在庫が払底してきた関係から値上がりするエリアも見られる。 需要の中心が浸水エリアから非浸水エリアへシフトする動きが明確化してきた。 津波浸水エリアでも取引件数が徐々に増加しつつある地域(潮江地区)が観測される。 市内でも比較的高価格帯のエリアの取引件数が増加しつつある。 また、北部エリアでも連年の下落によって値頃感が感じられ取引件数が増加しつつある。 堺町では住友不動産による高層マンションが完成、はりまや町ではビ・ウエルが完売、イオン高知西側ではαステイツが完売。法務局跡地・税務署跡地にロイヤルガーデンが建築予定、高知駅北口・高知城北側にαステイツが建築予定。
地	<p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 明確な産業構造が形成されておらず、観光も振るわない。 過疎化、高齢化が進捗しており、人口の過半が高齢者といった自治体も少なくない。 県内では臨海部に中心部がある自治体が多く、依然として津波への警戒感が高い。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高知香美-2(旧土佐山田町):上昇地点。かつてより高知市のベッドタウンであり、町自体が強固な台地にあつて、最近、新規幹線道路の供用開始に伴って高知市へのアクセスが大幅に短縮された。
商	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成4年以来23年連続で下落。横這い地点及び上昇地点なし。 昨年より下落幅縮小(△6.8→△4.0)。 全体的に緩和傾向が見られるが、依然として需要圧力が弱く下落傾向が持続している。 商圈や購買力が改善された訳ではなく、連年の下落により値頃感が感じられるようになった。 特に背後の住宅地との乖離が僅少となったため、住宅地としての価格形成が観測される地点が指摘される。
業	<p>②高知市(県庁所在都市)の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 売買から賃借へシフトするケースが増えつつあり、売買件数は総じて少ない。 オフィスに関しては、今年に入って若干空室率が改善されたとの報告があるものの、依然高水準で推移している。 中心部では、H25.4月:市内中心部に「高知電気ビル」、H25.11月に「シダックス高知追手筋」がオープン、H27.3月:帯屋町2丁目に「複合商業施設」が完成予定、H27.8月:追手前小学校跡地に「県立図書館」が完成予定。 また、郊外型の路線商業を見ても、コマダ珈琲店、丸亀製麺、XEBIO、GU、スズキ自販高知等が出店しており、新規店舗が比較的目立つ。
地	<p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口減少、少子化、雇用の低迷等による絶対的な消費の減少によって衰退傾向が続いている。 高知市やその周辺部の商圈に包含された状態にあり、顧客の流動性は極端に低い。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし。
工業地	<p>①県全体の地価動向(工業地2地点)※高知市のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成10年以来16年連続で下落。昨年より下落幅縮小(△6.6→△4.0)。 <p>②高知市(工業地域を形成する主な都市)の地価下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> 景気を牽引する業種の事業所・工場が少なく、下請け企業も少ないことから、新たな需要を誘引する原動力に欠ける。 数値的には設備投資額が増加しているが、維持・補修・更新等への投資がメインであり、生産の拡充や新規事業・研究開発への投資は未だ低調である。 市内一宮地区に高台工業団地を県・市が共同開発を予定(H27頃分譲予定)。 <p>③その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.8	△ 3.0	1	4	85	90
高知市	△ 6.5	△ 3.4	0	0	44	44
室戸市	△ 7.2	△ 3.8	0	0	2	2
安芸市	△ 7.9	△ 3.9	0	0	2	2
南国市	△ 5.5	△ 3.0	0	0	5	5
土佐市	△ 5.8	△ 3.1	0	0	3	3
須崎市	△ 4.8	△ 3.5	0	1	2	3
宿毛市	△ 8.1	△ 4.8	0	0	2	2
土佐清水市	△ 7.2	△ 4.3	0	0	2	2
四万十市	△ 6.1	△ 2.8	0	0	2	2
香南市	△ 4.5	△ 1.9	0	0	3	3
香美市	△ 2.4	0.3	1	3	0	4

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 6.8	△ 4.0	0	0	44	44
高知市	△ 6.6	△ 3.9	0	0	17	17
室戸市	△ 7.4	△ 4.8	0	0	2	2
安芸市	△ 7.9	△ 4.8	0	0	2	2
南国市	△ 5.7	△ 3.1	0	0	2	2
土佐市	△ 7.6	△ 5.9	0	0	2	2
須崎市	△ 7.5	△ 5.5	0	0	1	1
宿毛市	△ 8.1	△ 5.4	0	0	2	2
土佐清水市	△ 8.4	△ 5.3	0	0	2	2
四万十市	△ 7.1	△ 4.0	0	0	2	2
香南市	△ 7.5	△ 4.7	0	0	2	2
香美市	△ 4.7	△ 2.0	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-36	高知市桜馬場28番	142,000	△ 4.1 (△ 5.7)	環境条件に優れるが高価格帯の地域で需要は継続して弱含み
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目29番外	261,000	△ 3.0 (△ 3.9)	古くからの商業の重心部で最近では新規投資が複数見られる
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 高知香美-2	香美市土佐山田町百石町1丁目25番30	58,000	1.0	新規幹線の供用開始に伴い居住環境が上昇し地価は上昇傾向
	商業地 高知5-15	高知市高埴2202番外	152,000	△ 1.3 (△ 4.9)	地価下落が続く中、比較的商況の良好な地域で下落幅が縮小
下落率1位	住宅地 高知-14	高知市五台山字東倉谷2690番6外	45,300	△ 7.6 (△ 10.9)	低地にあり、津波懸念で減退した需要回復の兆しが未だ見えない
	商業地 土佐5-2	土佐市高岡町字西地頭名甲910番3外	69,000	△ 7.4 (△ 9.1)	バイパスの開通に伴う沿道型商業施設への顧客流出

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知-36	高知市桜馬場28番	142,000	△ 4.1 (△ 5.7)	環境条件に優れるが高価格帯の地域で需要は継続して弱含み
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目29番外	261,000	△ 3.0 (△ 3.9)	古くからの商業の重心部で最近では新規投資が複数見られる
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 高知-15	高知市福井町字山本ノ前1038番22	82,500	△ 0.6	利便性に恵まれた高台の住宅団地で堅調な需要に支えられる
	商業地 高知5-15	高知市高埴2202番外	152,000	△ 1.3 (△ 4.9)	地価下落が続く中、比較的商況の良好な地域で下落幅が縮小
下落率1位	住宅地 高知-14	高知市五台山字東倉谷2690番6外	45,300	△ 7.6 (△ 10.9)	低地にあり、津波懸念で減退した需要回復の兆しが未だ見えない
	商業地 高知5-10	高知市棧橋通1丁目3番4	143,000	△ 5.9 (△ 7.9)	路線型商業地として店舗の集積度等が劣り、競争力、需要共に低迷

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(福岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の△1.2%から△0.3%に下落幅が縮小したが18年連続の下落となった。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H26年も低金利等を背景に需要は活発、昨年の上昇率が拡大して1.8%となっている。 ・分譲地、マンション等の販売動向…マンションの売れ行きは福岡市早良区・中央区を中心に好調。不動産会社は各社とも積極的な仕込みを継続しており、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3,000～4,000万円程度の新築の戸建住宅がよく売れている。超低金利に加えフラット35S等の政策効果と消費税増税に伴う駆け込み需要も手伝って住宅販売は好調。特にマンションはV字回復しており、ここ20年間の中で一番よく売れている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市(△2.2%→△1.6%)：住宅地の供給が多い一方で、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いているが、八幡西区の人気のエリアにおいては、プラスに転じているポイントも散見されるようになっている。 ・久留米市(△1.5%→0.0%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感により下落傾向が継続、全体としては横這い、下げ止まり感が鮮明になっている。 ・大牟田市(△3.8%→△3.4%)：景気の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・春日市(△0.2%→1.2%)、大野城市(△0.4%→0.3%)、太宰府市(△0.8%→0.1%)、那珂川町(△0.1%→0.4%)と福岡市南区に隣接する旧筑紫郡の衛星都市で地価は上昇基調に反転している。 ・糟屋郡粕屋町(0.4%→1.0%)：戸建住宅が売れ行き好調。糟屋郡新宮町(0.2%→1.4%)：新宮中央駅周辺の住宅地が好調。筑後市(△1.1%→0.7%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフバン2軍拠点誘致決定。</p> <p>⑤その他 ・福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超えた。人口増加率は政令市の中でトップで、3～4年後には神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市等で増加している一方で、北九州市、大牟田市、久留米市、飯塚市等で減少傾向が見られる。 ・投資資金の流入状況について…個人投資家等が賃貸マンションを購入する例が多く見られ、地場の富裕層だけでなく東京の投資家の動きが活発である。Jリートも事務所ビルや商業ビルを購入したが地場の事業会社も高額物件を購入。外資の動きも一部見られる。</p>
宅	<p>①県全体の地価動向と要因 ・H20年に16年ぶりに商業地の地価は1.4%となったが、H21年以降下落に転じ、H25△1.9%→H26△0.6%と下落幅が縮小した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市(0.7%→2.9%)：オフィスを中心としたテナント需要は改善傾向は見受けられるものの、賃料水準は横這い乃至微減で推移している。一方、都心商業地は、消費者マインドの好転もあり、売上高は堅調に推移、特にH23年3月のJR博多シティ・九州新幹線が開業した博多区では、大型再開発ビル計画とも相俟って4.6%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で3.1%、早良区で2.4%、南区2.6%となっている。 ・福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H25年には10.95%(11月)まで低下し、昨年は約8千坪が埋まった。募集賃料には下げ止まり感が現出しているものの、オフィスコストを重視した値頃感のあるビルの引き合いが多く、賃料相場としては微減傾向を辿っている。コールセンター需要は引き続き強い。 ・投資資金の流入について、①金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及び②リートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。 ・高額物件の売買 ①天神西通りセンタービル約26億円、②パルコ・旧岩田屋新館約265億円、③中洲ゲイツ約101億円、④天神きらめき通りビル約180億円、⑤グランパーク天神約47億円、⑥天神西通りスクエア約100億円、⑦天神ロフト約43.5億円</p>
業地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市(△2.8%→△2.2%)：歓楽街が客足は戻りつつあるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、コムシティの再出発等明るい材料もある。門司区を除いて昨年よりも下落率は若干縮小している。 ・久留米市(△2.4%→△0.5%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的好調に推移、総じて下げ止まり感が鮮明になりつつある。 ・大牟田市(△4.3%→△3.8%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・春日市(△1.5%→0.0%)、大野城市(△1.3%→0.0%)と下げ止まり傾向が鮮明になっている。</p> <p>⑤その他 ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…コムシティ(八幡西区黒崎H25/4オープン)、イオン小郡ショッピングセンター(小郡市・H25/11オープン) ・観光客数の推移・動向…H25/4アムステルダム直行便就航。一方、尖閣諸島問題の影響で中国からの豪華客船の渡航は昨年後半以降大量にキャンセルとなったが、韓国からの観光客は多少戻っている。九州新幹線は開業効果が薄れつつあるが概ね堅調に推移している。</p>

工 業 地 等	①県全体の地価動向と要因 ・県平均対前年でH25△1.8%→H26△1.0%と下落幅は縮小した。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市(△1.4%→0.6%):物流用地の需要が回復傾向にあるほか、地下鉄駅から徒歩圏内ではマンション用地として買い進まれている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市(△1.9%→△1.8%):円安傾向を受けて自動車産業は好調だが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、様子見の中小企業も多く、昨年と同程度の下落基調にある。 ・大牟田市(△2.2%→△1.5%):工場地の価格水準は低く底値感が出てきた。 ・久留米市(△2.8%→△1.7%):製造業を中心に様子見の中小企業が多いが、下落幅は縮小した。 ・京都郡苅田町(△1.9%→△0.8%):北米向け自動車輸出が堅調だったり名古屋からの工場シフトにより下落幅は縮小した。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・九州全体で見ると佐賀県鳥栖市への流通業務施設の集中が加速している。福岡インター周辺や箱崎ふ頭、アイランドシティ、久山町で物流用地の売買が見られる。 ・緩やかな景気回復、円安等を背景に企業収益の回復傾向が看取されるものの、中小企業を中心に新規設備投資意欲は未だ様子見の状況。一方、メガソーラー用地は来年3月までの駆込み需要等により動きが活発化している。
※ 地域政策、取り組み等について ・福岡空港は2,800mの滑走路に平行して2,500mの滑走路を造る予定で現在環境アセス中。現在3つあるターミナルビルの全面的な建て替えも計画中。 ・北九州市では、JR小倉駅北口に小倉記念病院がH22年12月に移転後開院した。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州の新ホームスタジアムを同駅北口約500mに建設すると発表(建設費約100億円、平成28年3月完成)。 ・福岡市中央区六本松では九州大学移転跡地は、UR都市再生機構に売却された。高等・普通・家庭裁判所、検察庁、弁護士会館、少年科学文化会館、九大法科大学院が移転予定。H24年6月に地区計画が決定(容積率は全部300%、高度制限60m) ・市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。平成32年度開業予定。 ・福岡市西区では、九大学研都市駅周辺で施行面積約130.4ha・総事業費約393億円の伊都土地区画整理事業が進行中(H25年度完了)。住宅の応募倍率は20倍以上の画地も見られる。 ・久留米市では、花畑駅周辺区画整理事業(H22年度未完了)、JR久留米駅の整備事業、上津バイパス(H23年度久留米ICまで開通)、豆津バイパス(H22年度)、合川道路(H24年度)の整備が行われている。 ・北九州市は破綻した商業施設コムシティについて八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、西鉄主導で商業再生を目指す骨子案を発表。商業施設のオープンはH25年4月、区役所移転はH25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	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.2	△ 0.3	192	79	314	585
福岡市	0.7	1.8	129	30	15	174
北九州市	△ 2.2	△ 1.6	4	11	118	133
久留米市	△ 1.5	0.0	11	11	10	32
大牟田市	△ 3.8	△ 3.4	0	0	20	20

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.9	△ 0.6	63	20	141	224
福岡市	0.7	2.9	61	7	7	75
北九州市	△ 2.8	△ 2.2	0	2	65	67
久留米市	△ 2.4	△ 0.5	2	4	6	12
大牟田市	△ 4.3	△ 3.8	0	0	8	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区 133番	534,000	3.1 (3.4)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	5,920,000	2.4 (0.0)	景気回復等を背景に店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 早良-31	福岡市早良区西新2丁目108番 13	315,000	6.8 (10.1)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目 46番2外	2,710,000	10.2 (6.0)	大型再開発ビルの全容が発表。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
下落率1位	住宅地 若松-9	北九州市若松区百合野町109 番43	25,700	△ 5.9 (△5.5)	高台傾斜地の住宅地の需要は弱い。
	商業地 小郡5-1	小郡市祇園1丁目15番16	91,000	△ 6.7 (△5.3)	陳腐化した商業地では店舗需要が乏しいうえ、11月に大型ショッピングセンターが開業。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区 133番	534,000	3.1 (3.4)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	5,920,000	2.4 (0.0)	景気回復等を背景に店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 早良-31	福岡市早良区西新2丁目108番 13	315,000	6.8 (10.1)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目 46番2外	2,710,000	10.2 (6.0)	大型再開発ビルの全容が発表。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。

●北九州市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生1丁目51 番	95,900	△ 0.5 (△2.5)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の中高級住宅で需要の回復傾向が鮮明になりつつある。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目 251番	568,000	△ 3.4 (△4.5)	デフレ、可処分所得の停滞、人口減、福岡市への消費流出等により商業地の需要が減退している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 八幡西-8	北九州市八幡西区藤原4丁目 185番37	51,800	0.6 (△1.0)	北九州都市圏西部の比較的人気の高い住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、地価は上昇に反転している。
	商業地 門司5-7	北九州市門司区浜町40番外	108,000	0.0 (0.0)	門司港地区の中でマンション需要が見込めるため、土地需要が回復傾向にある。

※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 26 年地価公示)

(佐賀県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 16年連続で下落した。平成21年度から一昨年まで下落幅が拡大していたが、昨年△4.9%からやや縮小し△4.2%となり、今回はさらに△3.4%となった。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・佐賀市では市街化区域に隣接した調整区域の開発案件の安値による大量供給の影響で全般的に下落が続いているが、より周辺部に開発の中心が移行しつつある。(平成23年11月から24年 10月までに31案件・259区画販売 前年比+60%、平成24年11月から本年10月までに31案件・249区画販売 前年比-4.4%) ・同期間の市街化区域内の開発は46区画のみで、需要を調整区域に完全に奪われており、調整区域の開発案件に隣接している市街化区域のポイントが大きな下落率となった。ここ数年大きく下落した関係でようやく一部値頃感が出始めており、24年△6.0%からやや縮小し25年△4.8%26年△3.7%となった。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳥栖市では企業の進出が多く、九州新幹線の開業や人口増加もあり引き合いも強く、地価調査時点で上昇地点が2地点出るなど下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・ほぼ全市・町で下落率がやや小さくなったが、伊万里市においては人口減少・高齢化の進行及びシリコンウェーハの製造大手の業績不振もあり、25年△5.2%26年△4.9%と下落率が高止まりしている。 都市部を中心に消費税増税を見越した引き合いもややあった。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 22年連続で下落した。平成17年地価公示から下落率は縮小傾向であったが、平成21年度から拡大し下落率は23年△5.2%24年△5.6%25年△5.4%26年△4.7%となった。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・佐賀市の平均変動率はH24△6.5%H25△6.0%H26△4.9%となり、下落幅が縮小した。 ・最高商業地である佐賀駅南口で下落が続いている。H20横ばい→H22△6%H23△5.6%H24△7.6%H25△5.5%H26△3.4% ・事務所の空室率は依然として高水準で(約20%)、賃料の下落が進んでいる。 ・中心部の閉鎖した店舗や老朽した建物を取り壊し、有料駐車場として高収益を上げるケースが増えている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・唐津市では中心部の再開発ビル・バスセンターが完成したが、周辺は相変わらず空店舗が多い。アーケード街の商業地は住宅地並みの価格となっている。H25△5.6%H26△5.1% ・新鳥栖駅の近くに25年春重粒子線がん治療センターがオープンし、隣接地にホテルの建設予定もある。サガン鳥栖が残留を決め集客力は好調で、駅前の店舗の引き合いは強い。下落率は縮小した。H25△4.7%H26△3.2%</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・鹿島市は商業地の衰退が著しく、取引も殆ど無い為昨年に続き県内最大の下落となった。H25△8.0H26△7.3% ・一昨年まで下落トップだった嬉野市は台湾からの観光客が増え、また20万/坪に近づいてきているものの、下落率がやや拡大した。H25△6.6%H26△7.0%</p>
<p>工業 地等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・工業地は17年連続で下落した。県内では鳥栖市に3ポイントのみあるが、流通系が多い為下落率はH24△4.8%H25△4.0%H26△2.2%に縮小した。 ・鳥栖市の流通関連のグリーンロジスティクスパーク鳥栖(工業用地面積46.1ha 42区画)は完売した。 ・鳥栖市が24年5月から「鳥栖西部第二工業団地」の分譲を開始したが、引き合いは多いものの規模がやや小さい為進出企業はまだない。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年1月より佐賀・上海間の定期路線が週2便で就航(最低運賃3千円)しており、7月より週3便となった。平成25年12月20日には佐賀・ソウル間の定期路線が週3便で就航。 ・JリーグサッカーのサガントスがJ1で昨年は5位、今年は低位ながら残留を果たした。 ・裁判所の競売案件は昨年度よりも更に少ない。 ・原発が稼働停止しており、玄海町の土地取引は低調で、旅館・商店の経営は非常に苦しい。 ・ソーラーについては県民の関心も高く家庭用からメガソーラー(建設計画31か所)まで積極的な取り組みがなされている。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.2	△3.4		2	84	86
佐賀市	△4.8	△3.7			24	24
唐津市	△4.3	△4.2			10	10
鳥栖市	△3.5	△2.2		1	12	13
伊万里市	△5.2	△4.9			3	3
鹿島市	△4.3	△3.8			3	3

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.4	△4.7			37	37
佐賀市	△6.0	△4.9			13	13
唐津市	△5.4	△5.1			6	6
鳥栖市	△4.7	△3.2			4	4
伊万里市	△5.2	△6.3			2	2
鹿島市	△8.0	△7.3			1	1

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	61,500	△2.2 (△4.7)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要はやや弱い。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	201,000	△3.4 (△5.5)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥栖-1	鳥栖市宿町字野添1110番13	49,100	0.0 (△2.4)	鳥栖市は人口が増加しており、利便性の良い住宅地として希少性がある。
	商業地 鳥栖5-3	鳥栖市東町1丁目字櫛木1057番2外	61,600	△1.9 (△4.7)	鳥栖市は人口増加、中心部周辺の住宅地価格が下支えとなり結果として、下落幅縮小。
下落率1位	住宅地 伊万里-3	伊万里市二里町八谷搦字伊万里一本松13番23	37,100	△6.1 (△6.6)	街路条件が悪く新規の分譲物件に対して競争力がなく、需要が極端に弱い。
	商業地 伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	48,100	△7.3 (△5.3)	店舗の閉店、移転が進んでおり新規の出店は皆無で、地域要因として間口奥行きバランスが悪く商業地としての需要が非常に弱い

●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 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	61,500	△2.2 (△4.7)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要はやや弱い。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	201,000	△3.4 (△5.5)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀-18	佐賀市大和町大字久池井字四本松1839番25	39,000	△1.0 (△2.5)	利便性・住環境が良好なことから需要が安定している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	201,000	△3.4 (△5.5)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。

※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 26 年地価公示)

(長崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は△3.1%から△2.0%へと縮小したものの、平成12年以降15年連続で下落している。人口減少、高齢化の進行を背景とした需要の減退は継続している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・長崎市では△2.6%から△1.8%へと下落幅の縮小が見られた。利便性、快適性に優れる都心部の高価格帯の住宅地は需要が底堅く、稀少性の高さで相俟って、地価は底打ちから反転期に入りつつあり、上昇地点が増加した。都心型マンションの分譲も好調で、早期売上が続いている。郊外部は依然として供給過剰感が残っているが、一時より緩和傾向にある。ただし、区画整然とした住環境に優れる住宅地と道路幅員が狭い斜面地等住環境に劣る住宅地とでは需要の強弱に差異が生じており、依然として下落が継続している地域と底値圏に近づきつつある地域に分かれている。このような中、階段道路等の車輛通行不能の住宅地域の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にあり底値が見えない状況である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県北の中心である佐世保市は、△3.5%から△1.8%へと下落幅の縮小が見られた。好立地の住宅地については横ばいもみられるようになったが、相対的に競争力の劣る住宅地については依然下落が続いており、特に斜面地の街路条件の劣る住宅地は、需要は極端に弱い。旧郡部の住宅地については、人口の減少と高齢化の進行等により需要は低迷しており、下落傾向が続いている。 ・県央地区では、諫早市が△3.4%から△1.4%へ、大村市が△2.4%から△0.2%へと、いずれも下落率の縮小が見られる。大村市は人口が上昇している数少ない市で、長期の価格下落で水準的には底値感の認められる住宅地域もあり、特に利便性や環境に恵まれた新興住宅地域では高値での取引も多い。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・対馬市△5.0%、壱岐市△4.0%、五島市△5.1%、新上五島町△4.5%と、離島の下落率は依然として大きい。人口減少、高齢化の進行を背景とした離島経済の衰退は深刻であり、基幹産業が農漁業であることから雇用がないため、若年層の島外流出が続いており、需要減退にも歯止めがかからない。下落率1位となった佐世保-21(佐世保市宇久町)も離島であり、需要の回復の見込みはない。</p>	
	商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は△3.2%から△2.1%と縮小したものの、平成5年以降22年連続で下落している。全18市町(対馬・壱岐は標準地無し)のうち、8市町(島原市、平戸市、松浦市、五島市、南島原市、東彼杵町、佐々町、新上五島町)で、4%を超える下落率を示すなど、地域経済の停滞が長期に及んでおり、特に離島や郡部を中心に商業地の衰退が進んでいる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・長崎市では、△1.4%が△0.2%へと下落率は縮小した。県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、歩行者通行量はやや回復傾向にあるが、生鮮食料品店等の日用品店舗の進出が目立ち、賃料水準も下落傾向にあり、地価は緩やかな下落傾向が継続している。 ・中心部の幹線道路沿いにおいては、県内外のマンション業者によるマンション用地の需要の増加や、ホテル・貸ビル等の投資用不動産をを求める問い合わせが増加するなど、需要の回復が見られ上昇地点が増加した。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待性から強気の取引が増加している。旧来型の近隣商業地域は、郊外大型店への顧客流出により下落傾向が継続している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・佐世保市は下落率が△3.3%から△1.8%へと縮小した。アーケード街の歩行者通行量は調査開始以来の最低を更新しており、郊外型大型店の進出による顧客流出が継続している。JR佐世保駅裏にオープンした大型複合商業施設「させぼ5番街」やアーケード街を挟んで位置する「サンクル(住宅、商業施設、医療・福祉、公益施設等の機能を備えた4棟の再開発複合ビル)」のオープンによる期待性等により、2地点で横ばい地点が現れた。 ・県央地区では、諫早市が△2.8%から△1.6%へ、大村市が△2.8%から△1.0%へと、いずれも縮小は見られたものの、全地点で下落しており長期的な逓減傾向は継続している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・下落率上位20位のうち、離島及び郡部が大部分を占めており、人口減少、高齢化の進行等による地域経済の衰退を背景とした地価下落に歯止めがかからない。五島市のアーケード街(五島5-1)では、地域内に存していた銀行が移転し、地域的衰退に拍車がかかっており、県下第1位の下落率となった。</p>

工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均変動率は△3.4%から△2.9%と若干縮小したものの、平成11年以降16年連続で下落している。九州地域設備投資計画によると、平成25年度の長崎県の設備投資計画は前年度実績比△5.2%で、九州で唯一減少している。</p>
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・長崎市では△2.1%から△2.6%へと下落率がやや拡大した。基幹産業である大手造船業は、既往の受注残により安定した操業が続いているが、先行きについては不確実性が強い状況にあり、工場立地件数は低調な域を脱せず、特に臨海型工業団地は需要の低迷が顕著である。</p>
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・佐世保市では、△4.4%から△3.7%へと下落率がやや縮小したが、依然として設備投資意欲が弱く、下落傾向は続いている。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・諫早市では、△3.5%から△1.8%へと下落率が縮小した。諫早流通産業団地は内陸型の分譲工業団地であったが、高速道路ICに近い立地条件の良さなどから、分譲開始から4年という近年では異例のスピード完売となった。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

①公共機能、公共交通機関等の導入やその予定

・九州新幹線西九州ルート(武雄温泉～諫早間)は平成20年3月に着工後、平成21年9月に「鈴田トンネル」が起工し、建設中の区間については着実に整備が進められている。「長崎・諫早ルート」についても、平成24年6月29日に認可され、同区間の着工から概ね10年程度での一括開業を目指している。

・西九州自動車道で唯一事業化の見通しが立っていなかった「松浦～佐々間(3路線計約19km)」が都市計画決定され、H26年度事業化を目指している。

②区画整理、再開発、街並み、景観等の整備

・JR長崎本線連続立体交差事業と一体的に進められている「長崎駅周辺土地区画整理事業」は、新駅舎を中心とした19.2haを対象とし、総事業費は164億円、平成30年頃から仮換地をはじめ、平成35年度完了を目指している。完成すれば、県都長崎の陸の玄関口のイメージは大きく変貌する。

・長崎県庁舎と県警本部庁舎移転については、長崎駅南側の長崎魚市跡地に決定されている。現在、実施設計中で、行政棟・議会棟・駐車場棟・警察棟の4棟から構成され、平成26年度着工が予定されている。完成時期は、当初平成28年度と予定されていたが、全国的な作業員不足の影響により、平成29年度完成にずれ込む見通しとなっている。

・長崎市役所移転については、長崎市公会堂及び公会堂前公園跡地に決定し、平成26年度実施設計着手、平成28年度着工、平成31年度完成を目指している。

・長崎北部圏に位置する西彼杵郡長与町で「榎の鼻土地区画整理事業(ヴェーテラス長与北陽台・14.5ha・350区画)」は現在造成中であるが、平成25年8月より販売が開始され、好調に取引が進んでいる。

・JR佐世保駅裏の再開発事業による大型複合商業施設「させば5番街」(全83店舗)が平成25年11月にオープンした。また、「栄・常盤地区市街地再開発事業」ではアーケード複合再開発事業の象徴とされている住宅、商業施設、医療・福祉、公益施設等の機能を備えた4棟の複合ビルの建設が進捗し、常盤南地区の一棟を残し完成、順次テナントも営業している。

・諫早市中心部のアーケードを挟む形で、再開発事業が計画され、組合設立申請がなされた。当該アーケードの通行量は15年前の3分の1程度まで減少しており、この再開発を生き残りかけた最終手段として位置付けている。商業施設、駐車場、マンション等の複合ビル2棟の建設計画で、敷地面積は6,150㎡、平成27年春着工を目指している。

③その他の取り組み

・震災で本社機能や生産工場を移す「リスク分散」を計画する企業の需要に即応することを目的とした行政の企業誘致活動は懸命に続けられている。県内の分譲可能面積は、平成25年3月時点で約27haであったが、年内には分譲開始される工業団地約36haが加わり、受け皿が整う。

・観光客は増加しており、「龍馬伝」の年を上回っている。中でも県北地区の伸びが大きく、ハウステンボスが牽引しているものと見られる。海外からの観光客も増加しており、特にウオン安により、韓国からの増加が大きい。

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.1	△ 2.0	7	6	157	170
長崎市	△ 2.6	△ 1.8	7	3	54	64
佐世保市	△ 3.5	△ 1.8	0	1	40	41
島原市	△ 2.1	△ 1.7	0	0	2	2
諫早市	△ 3.4	△ 1.4	0	0	14	14
大村市	△ 2.4	△ 0.2	0	2	2	4

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.2	△ 2.1	7	5	57	69
長崎市	△ 1.4	△ 0.2	7	3	7	17
佐世保市	△ 3.3	△ 1.8	0	2	17	19
島原市	△ 5.2	△ 5.1	0	0	2	2
諫早市	△ 2.8	△ 1.6	0	0	5	5
大村市	△ 2.8	△ 1.0	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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	166,000	1.2 (0.6)	利便性に恵まれ、稀少性が高い中、根強い需要により地価の上昇が継続している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町8番54	907,000	△ 1.9 (△ 3.6)	先行き不透明感はあるが、大丸跡地開発への期待感もあり、下落幅は縮小傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-6	長崎市平和町352番	157,000	1.3 (0.6)	住環境良好な高価格帯の住宅地に対する需要は回復傾向にあり、地価は強含みに推移している。
	商業地 長崎5-3	長崎市五島町1番16	340,000	4.6 (0.9)	都心型マンション用地需要等に支えられ、強気の取引が多発している。
下落率1位	住宅地 佐世保-21	佐世保市宇久町平2524番3	17,100	△ 8.1 (△ 8.8)	離島における若年層の島外流出が続き、人口減少、高齢化の進行が顕著であり、地域経済は不振が続いており、需要の回復が見込まれない。
	商業地 五島5-1	五島市栄町3番5	60,300	△ 7.8 (△ 8.1)	離島の地域経済の衰退が継続している中、地域内の銀行が移転し、商況のさらなる衰退が予測される。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎-16	長崎市上西山町156番1	166,000	1.2 (0.6)	利便性に恵まれ、稀少性が高い中、根強い需要により地価の上昇が継続している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町8番54	907,000	△ 1.9 (△ 3.6)	先行き不透明感はあるが、大丸跡地開発への期待感もあり、下落幅は縮小傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-6	長崎市平和町352番	157,000	1.3 (0.6)	住環境良好な高価格帯の住宅地に対する需要は回復傾向にあり、地価は強含みに推移している。
	商業地 長崎5-3	長崎市五島町1番16	340,000	4.6 (0.9)	都心型マンション用地需要等に支えられ、強気の取引が多発している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(熊本県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 17年連続の下落。県内平均変動率は、H25△1.5%→H26△0.6%と継続して下落基調にあるが、下落率は縮小傾向。 ・熊本市は、昨年△0.7%から0.1%に上昇に転じた。熊本市圏に位置する菊陽町(1.3%)、嘉島町(2.0%)、益城町(0.7%)では、平均変動率は上昇した。熊本市及び都市圏では景気が回復基調にあることや低金利政策や消費税増税前の駆け込み需要等により住宅建設が活発で、旺盛な住宅需要を背景に強含み傾向にある。一方、八代市(△2.8%)、人吉市(△3.0%)、荒尾市(△3.7%)等の地方都市圏では、継続して下落傾向である。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・中央区の平均変動率は、△0.1%から0.9%に上昇した。中央区の人口は186,342人(H25.10)で、微増傾向。高級住宅地が含まれる当区は、マンション適地でもあり、潜在的な需要があるものの供給数が少なく高値取引も見られる。地価は横這いからやや上昇傾向にある。取引件数及び建築着工数は増加傾向にある。特に平成26年3月にJT跡地で複合商業施設の開業が予定されている大江地区及びその周辺では、地価は強含みで推移している。 ・東区の平均変動率は、△0.2%から0.8%に上昇した。東区の人口は、190,153人(H25.10)で5区のなかで最も多く、微増傾向。新興分譲住宅地域の割合も高く、需要者からの選好性も高い。利便性及び住環境の良好な地域は横ばい乃至上昇傾向にある。 ・西区の平均変動率は、△1.5%から△0.7%に縮小。西区の人口は92,898人(H25.10)で微減傾向。熊本駅周辺の春日4丁目の標準地は継続して上昇。西区では、熊本駅周辺から城山地区付近を中心に宅地需要は高い。一方、利便性の劣る郊外の地域は、人口減少にあつて、需要が見込めず下落傾向が持続している。取引件数は2013年上半期まで増加傾向にあつたが、7月以降やや減速感が見られる。 ・南区の平均変動率は、△0.6%から△0.2%に縮小。南区の人口は125,411人(H25.10)で微増傾向。平坦な地勢で、集落内開発制度による分譲地のミニ開発が増加している。田迎・力合・日吉・富合校区等の地域と旧来からの農家集落との地価の二極化が見られる。 ・北区の平均変動率は、△1.6%から△0.9%に縮小。北区の人口は144,737人(H25.10)で、微減傾向。熊本市の北部で、高齢化率が西区に次いで高く、傾斜地に位置する既成住宅地域では地価下落率が大きい。一方、人気の菊陽町「光の森分譲住宅団地」周辺の住宅地域や植木町中心部等では、需要増に伴い概ね横這い傾向を示している。取引件数は概ね横ばい。住宅着工数は熊本市全体の15%程度(H25.7～9月期)、他区と比べ持家割合が高いのが特徴である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・地方圏では、人口減少、地方経済の停滞等を背景に、依然として下落傾向にあるが、下落率は総じて縮小している。 ・熊本市のベッドタウンとして発展している嘉島町(2.0%)、菊陽町(1.3%)、益城町(0.7%)では平均変動率は上昇。特に県内人口増加率1位の菊陽町では、標準地全7地点中、6地点で上昇。人気の光の森周辺に位置する菊陽-5は県内上昇率1位(3.9%)、菊陽-7は上昇率8位(3.0%)である。嘉島町の標準地(嘉島-1)は、大型商業施設の周辺の分譲住宅地域に位置する人気のエリアで、上昇率(3.6%)と県内3位である。 ・熊本市から離れた県北(荒尾市、山鹿市、阿蘇市等)及び県南(天草市、芦北町、人吉市等)では、依然として下落率が大きい。天草市では、2市8町の合併後、日本渡市への一極集中が進んでおり、人口減少が著しい旧牛深市に位置する天草-5(△8.7%)、天草-4(△8.1%)は、県下で上位1、2位の下落率を示している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平成5年から22年連続の下落 ・県内平均変動率は、H25△2.8%→H26△1.9%と下落率は縮小した。地価上昇地点は熊本市内の2地点のみである。尚、横ばい地点は、熊本市内に16地点と荒尾市内に1地点、菊陽町に1地点みられた。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・中央区の平均変動率は、△1.4%から△0.9%に縮小。中心商業地は、空室率改善の傾向はあるものの、賃料値下げによるものであり、下落基調は継続。富裕層を中心とした引きあいは増加しているが、売買成約は少ない状況。但し、最高価格地点(熊本中央5-14)では、再開発計画が浮上し、回復の兆しもみられ、下半期では横ばいとなった。オフィス街に位置する熊本中央5-16は、低調なオフィス需要を背景に△3.1%と下落率は高い。中心部周辺の路線商業地域は、マンション素地としての需要もあり、値頃感もあつて概ね横ばい傾向にある。 ・東区の平均変動率は、△1.1%から△0.6%に縮小。普通ないし路線型の商業地域が多く、背後人口が多いことから、相応の繁华性を維持しているが、大型店舗等への顧客流失は否めず地価は若干下落している。また、路線商業地域でマンション用地需要が認められる地域はほぼ下げ止まり傾向にある。 ・西区の平均変動率は、△0.9%から△0.1%に縮小。熊本駅に近い熊本西5-6(春日7丁目)、熊本西5-3(二本木3丁目)では、横ばいから上昇に転じた。田崎市場周辺に大型商業施設の進出が継続しており、1.6%、1.0%と県内1位、2位の上昇率である。熊本市中心部近辺の路線商業地ではほぼ横ばいであるが、郊外商業地では、やや下落傾向にある。 ・南区の平均変動率は、△3.1%から△1.6%に縮小。旧来型の近隣型商業地であるが、依然として繁华性は低下してものの、背後住宅地の地価水準とのバランスから底値圏に近づきつつあり、下落率は縮小傾向にある。 ・北区の平均変動率は、△3.2%から△0.8%に縮小。量販店の進出が周辺に見られた熊本北5-3(室園町)、長期の下落から値頃感が見られる熊本北5-2(植木町)では、横ばいとなった。下落が継続している国道3号に位置する熊本北5-4(四方寄町)では、下落基調に変わりないが下落幅は縮小している。</p>

商業地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総じて下落率縮小傾向にあるが、県南、県北に位置する地方都市の下落率が依然として大きい。人吉市(△9.6%→△7.2%)、阿蘇市(△5.0%→△7.0%)など。地方都市における旧商店街では、幹線道路沿いに出店した大型商業施設等への顧客の流出等が継続している。九州北部豪雨の被害を受けた阿蘇5-1では、土地需要は依然として低調であり、下落率は拡大している。 ・熊本市以外の市町村で横ばい地点がみられたのは2地点のみ。荒尾5-1は、近接する大型商業施設を中心として、背後地の新興住宅の増加を背景に、地価は安定的である。菊陽5-1は、周辺地域の発展に伴い、相対的に値頃感もあって、土地需要の回復が見られる。
工業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体の工業地は8地点で、平均変動率はH25△3.2%→H26△2.2%と下落率はやや縮小した。県内製造業の生産は回復傾向にあり、県内企業の景況感には改善が見られる。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市の工業地は5地点で、平均変動率は△2.6%から△1.4%と下落率はやや縮小した。 ・中央区(△1.8%)及び西区(△1.9%)の変動率は、昨年並みの下落率であるが、南区の平均変動率は、△2.9%から△0.5%に大幅に縮小した。要因としては、値頃感からマンション用地としての需要が認められるほか市街地に近い立地条件から周辺住宅地の高値取引の影響を受けている。 ・北区の植木インター近くに位置する今藤工業団地(20,320.06㎡)は、平成24年11月に分譲開始され、これまでに引き合いは数件あるが、成約までには至っていない。一方、南区城南町の城南工業団地(30.8ha)では2012年度以降3社が進出し、引き合いも増加している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年の地域別企業立地件数をみると、県内では菊池地域が最も多く、次いで玉名、宇城、阿蘇、上益城と続いている。熊本県の工業の主要産業がIC関連で、空港に近い立地条件や水が豊富であることが求められることから、県内では菊池地域が最も人気が高い。 ・荒尾市の工業団地は内陸型工業団地が一般的であり、IC及び空港等への接近性に劣るため、土地需要は低調であり、近年の下落率は大きい(H25△4.8%→H26△4.5%)。 ・八代市の臨海型工業団地は八代外港の海外向け貨物輸送関連施設の整備が進められているが、依然として進出企業はなく、取引は停滞した状況が続いている。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本県の推計人口調査による平成25年11月1日現在の県内総人口は、1,801,367人で前年に比べ6,630人(△0.37%)減少した。県内45市町村のうち対前年増加率の上位5位は、増加率が高い順に菊陽町・大津町・合志市・嘉島町・山江村で、熊本市のベッタウンとして発展している熊本都市圏が上位を占めている。一方、減少率が高いのは、順に五木村・水上村・湯前町・相良村・津奈木町となっており、球磨郡が上位を占めており、高齢人口の割合も高い。 ・熊本市は平成24年4月1日に政令指定都市に移行したが、中心市街地の地価には大きな変化はなく、むしろ区役所に分散した結果、行政事務手続き等が区役所に移行し、市役所への訪問者減少の影響が窺える。 ・桜町再開発計画は、総事業費500億円、2018年春の完成予定であり、2013年度中の都市計画決定を目指している。花畑公園北側区画(敷地2,700㎡)へは、NHK熊本放送会館の移転計画がある。また、下通アーケード内では、ダイエー熊本下通店及びその隣接地の敷地約3,000㎡に8階建複合商業施設の再開発計画(2016年秋完成予定)があり、再開発計画のある桜町と集客の高い鶴屋百貨店を繋ぐ新しい大規模集客施設として期待されている。 ・熊本駅周辺整備は合同庁舎B棟が平成26年度完成予定。鹿児島本線等連続立体交差事業は平成28年度、在来線駅舎建設、東口広場整備は平成30年度を目途に完成の予定。駅周辺では、マンション等の立地が進行中である。 ・熊本市における開発許可件数は平成21年を境に上昇に転じており、特に市街化調整区域内での集落内開発制度を利用した開発が、南区及び西区の平坦な地勢を中心に、件数及び面積ともに大きく増加している。 ・熊本市の南部地区は人口増加に伴い、力合西小学校が平成26年4月に開校となる。またJR鹿児島本線熊本駅と川尻駅の間に近見新駅(仮称)が2016年に新設予定である。 ・南区の城南町では土地区画整理事業による良好な住宅地が供給されているほか九州自動車道城南スマートインターチェンジの建設が進捗中である。その他、南区の田井島南土地区画整理事業(組合施行18.9ha)、嘉島町の嘉島東部土地区画整理事業(町施行、70.8ha)等、熊本都市圏の南部地区においては重点的にインフラ整備や宅地供給政策がとられており、将来の高い都市化圧力と住宅需要に備えている。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.5%	△0.6%	52	24	83	159
熊本市	△0.7%	0.1%	38	21	31	90
八代市	△3.5%	△2.8%	0	0	6	6
玉名市	△2.1%	△1.6%	1	0	3	4
天草市	△4.2%	△3.7%	0	0	5	5
菊陽町	△0.6%	1.3%	6	0	1	7

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.8%	△1.9%	2	18	48	68
熊本市	△1.5%	△0.7%	2	16	19	37
八代市	△3.5%	△3.0%	0	0	4	4
荒尾市	△3.0%	△2.2%	0	1	3	4
玉名市	△5.5%	△3.2%	0	0	2	2
天草市	△4.2%	△3.9%	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	160,000	1.3% (0.6%)	潜在的な需要は高く、相対的希少性から、取引価格は上昇傾向にある。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,340,000	△1.5% (△2.9%)	ダイエー下通店等での再開発計画が浮上、高値取引も一部みられ、回復の兆しが見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 菊陽-5	菊池郡菊陽町杉並台1丁目3190番450	45,800	3.9% (0.0%)	地域内の既存社宅群が解体され、新興分譲住宅が建設中であり、住環境が改善。
	商業地 熊本西5-6	熊本市西区春日7丁目383番1	124,000	1.6% (0.0%)	大型商業施設の進出が継続しており、商業繁華性の高まりが指摘される。
下落率1位	住宅地 天草-5	天草市牛深町字大池田1530番3	21,000	△8.7% (△9.4%)	人口減少のほか地域経済の衰退傾向が持続しており、土地取引も依然停滞している。
	商業地 天草5-3	天草市牛深町字新瀬崎118番1外	33,000	△8.3% (△8.9%)	地域経済の著しい衰退傾向が持続し、消費の低迷、空き店舗の増加が著しい。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	160,000	1.3% (0.6%)	潜在的な需要は高く、相対的希少性から、取引価格は上昇傾向にある。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	1,340,000	△1.5% (△2.9%)	ダイエー下通店等での再開発計画が浮上、高値取引も一部みられ、回復の兆しが見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	108,000	3.8% (1.0%)	需要増大により、強含みの取引が多い。北方、JT跡地には、複合商業施設が近日開業予定。
	商業地 熊本西5-6	熊本市西区春日7丁目383番1	124,000	1.6% (0.0%)	大型商業施設の進出が継続しており、商業繁華性の高まりが指摘される。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(大分県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平成12年以来15年連続で下落傾向が持続している。 ・県内の住宅地域は臼杵市で拡大、杵築市で前年並みであった以外は、すべての都市において下落幅は縮小傾向を示しており、下落幅の縮小傾向は前年に引き続き顕著である。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・戸建住宅、マンションともにやや供給過剰状態にあり、地価は総じて下落傾向を示しているものの、大分駅南地区においては旺盛なマンション需要等もみられ、地価は微増傾向が持続している。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・別府、中津、日田、佐伯等の主要都市においては戸建住宅地を中心にやや供給過剰気味である。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について ・大分駅南地区のほか、中心市街地に近接する住宅地域においても地価は下げ止まりの傾向を示している。 ・津久見市・別府市・臼杵市・由布市等の大分市周辺の都市、及び大分市内郊外部の住宅地域における地価動向は、相対的に大きな下落幅を示しており、郊外部における住宅地供給の過剰感が顕著である。</p> <p>⑤その他 ・H25.10.1大分県人口1,178,372人(対前年比△0.6%)、大分市人口477,842人(対前年比0.26%) ・住宅着工戸数(H24.7～H25.6)7,211戸(対前年比23.3%)、持家3,045戸(対前年比9.0%)、 貸家2,804戸(対前年比31.6%)、給与住宅121戸(対前年比142.0%)分譲住宅1,241戸(対前年比41.8%)</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平成5年以降22年連続で下落傾向が持続している。 ・県内の3市(豊後高田・杵築・由布)を除くすべての都市で下落幅が縮小し、下落幅の縮小傾向は顕著である。なお昨年に引き続き、津久見市は比較的大幅な下落傾向が持続している。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・中心商業地域においては事業用不動産への投資需要の減退が持続しており、地価は引続き下落した。 ・その他の商業地域についても郊外型大規模商業施設等との競合により地価は総じて下落傾向にある。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・道路交通網の整備に伴う大分市郊外部の大規模商業施設等への顧客の流出、地域経済の停滞が顕著である。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について ・中津・臼杵・津久見・竹田・豊後高田・国東市において平均変動率が△4%以上である一方、日出町(△1.7%)に続いて、大分市及び豊後大野市(△2.2%)の下落率が小さく、県内平均変動率の縮小に寄与している。</p> <p>⑤その他 ・大分市中心商業地の地価下落は昨年に比べて縮小した。またH23.1に閉店した大規模専門店跡地における県内最大級の民間病院の建設、及びJR大分駅ビルの建設工事等が着々と進捗中であり、JR大分駅ビルについては2015年3月の開業が予定されているため、今後更に同駅周辺地区の地価動向が注目される状況である。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平成10年以来17年連続の下落であり、下落幅は3年ぶりにやや拡大傾向に転じている。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因 ・大分市では平成10年以降17年連続で下落しており、下落幅はやや拡大傾向を示している。 ・大分市内の製造業は輸出関連企業が多く、円安傾向・アベノミクス等の影響により、足元回復の兆しはみられるものの、本格的な回復には至っておらず、足取りは弱い状況が持続しているほか、太陽光関連を除く工場立地件数も依然として減少傾向が持続している。</p> <p>③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載 ・別府、湯布院等の観光地においては、国内及び海外からの観光客が増加傾向であり、都市部における景気回復等の影響により、宿泊客数も堅調に推移している。なお平成24年の県内宿泊客数の年計は4,163,099人で、対前年比4.84%となっており、平成23年の実績(△0.12%)から反転している。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大分市ではJR大分駅周辺における土地区画整理事業、JR大分駅付近連続立体交差事業、関連街路事業等が進捗しており、今後は中心市街地の活性化等へ貢献するものとして期待されている。 ・平成24年3月、上記連続立体交差事業の立体交差工事が完了したほか、2015年3月の開業を目指して、JR大分駅ビル開発が進捗中である。 ・東九州自動車道は現在宇佐-県境間、佐伯-蒲江間の建設工事が進捗中であり、平成25年2月には蒲江-北浦間が開通しており、佐伯-蒲江間も2015年度中の開通が予定されている。 ・その他大分県内では中九州自動車道、日田・中津高規格道路等の地域の基幹道路の用地買収、及び建設工事等が進捗中である。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.5	△1.8	2	3	134	139
大分市	△2.2	△1.5	2	3	69	74
別府市	△3.0	△2.4	0	0	23	23
中津市	△2.5	△1.2	0	0	4	4
日田市	△2.3	△1.7	0	0	4	4
佐伯市	△2.3	△2.1	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.7	△2.9	0	1	70	71
大分市	△3.2	△2.2	0	1	30	31
別府市	△3.9	△3.1	0	0	15	15
中津市	△4.5	△4.0	0	0	2	2
日田市	△4.5	△3.6	0	0	3	3
佐伯市	△3.9	△3.8	0	0	2	2

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	146,000	2.1 (2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	449,000	△3.4 (△5.7)	中心商業地域の集客力の低下が続き、空店舗が増加し、投資需要は減退しており、市場は弱含みである
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	146,000	2.1 (2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-20	大分市大手町1丁目1303番1	146,000	0.0 (△1.4)	交差点改良により通行利便性が改善したが、郊外商業地域との競合により商況が低下している
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町889番	41,000	△6.2 (△6.6)	人口減少、基幹産業の衰退のなか、中心部近郊の地価水準が高い既成住宅地域の需要減退
	商業地 臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	79,500	△9.1 (△8.4)	郊外幹線国道沿いの路線商業地域への顧客の流出傾向が顕著であり、旧来からの中心商業地域が衰退

●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 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	146,000	2.1 (2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	449,000	△3.4 (△5.7)	中心商業地域の集客力の低下が続き、空店舗が増加し、投資需要は減退しており、市場は弱含みである
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	146,000	2.1 (2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による資産価値の上昇
	商業地 大分5-20	大分市大手町1丁目1303番1	146,000	0.0 (△1.4)	交差点改良により通行利便性が改善したが、郊外商業地域との競合により商況が低下している

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成26年地価公示)

(宮崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・昨年に引き続き、依然として雇用環境、個人消費等低水準で推移しており、県平均は、$\Delta 1.5\%$ (前年$\Delta 1.8\%$)と下落率はやや縮小したものの、平成13年以降13年連続で下落。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇地点はなく、一時増加した新設住宅着工数も一段落し、平均変動率は、$\Delta 1.4\%$ (前年$\Delta 1.7\%$)と下落率はやや縮小している。文教地区として需要のある霧島町に新築されたマンション(総戸数58戸)が竣工前に完売する一方、郊外に位置する生目浮田地区の分譲地(総区画数144区画)は価格帯が需要層と合致せず苦戦している。また、津波への警戒感からか海側の海拔の低い住宅地への需要は弱まっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 2.2\%$と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。取引価格・件数が下落基調にある中、新燃岳噴火の影響は特に顕在化されていない。 ・延岡市は、上昇地点はなく、平均変動率は、$\Delta 1.1\%$ (前年$\Delta 1.3\%$)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。地形的に住宅地利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであった。 ・日南市は、人口減少、高齢化率が県平均より高く、需要の低迷・減退がより明確化される傾向にある。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、$\Delta 3.4\%$ (前年$\Delta 3.7\%$)と下落傾向が続く、平成4年以降22年連続で下落。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 2.6\%$ (前年$\Delta 3.1\%$)と県全体より下落率は低いが、依然下落傾向が続く。市内の平均空店舗率19.5%(H25.9商工会議所)、中心部商店街である若草通りの大半が空店舗状態のシャッター通り化しており、中心市街地の衰退、空洞化が進んでいる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 3.7\%$ (前年$\Delta 4.0\%$)と下落率はやや縮小しているものの、中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が平成23年1月に閉店したため、更に空洞化が進み、同じく下落傾向の郊外路線商業地より中心商業地の地価の下落が大きい。 ・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 3.1\%$ (前年$\Delta 3.7\%$)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地はシャッター通り化が一部進む一方、国道10号沿いを中心とした郊外型大規模店舗への顧客流出が続く、中心商業地は衰退傾向である。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、$\Delta 2.1\%$ (前年$\Delta 2.6\%$)と下落傾向が続く、平成12年以降16年連続で下落。鉱工業指数(生産・出荷・在庫)も前年より何れも悪化。立地動向も低調。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 3.2\%$ (前年$\Delta 4.3\%$)と下落率は縮小しているが下落傾向にある。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラーフロンティア第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 2.0\%$ (前年$\Delta 2.3\%$)と下落率はやや縮小しているが下落傾向にある。現在、天下町に平成23年3月造成のクリアパーク第2工区が分譲中であるが、目立った立地もない。 ・日向市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 1.4\%$ (前年$\Delta 1.5\%$)と下落率は若干縮小しているが下落傾向にある。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区(4区)は、工場増設が決まる一方、撤退を含め未利用地約7.1haが残る。また、1区には倉庫拠点の集約と容量拡大を目的とした物流センターが平成23年12月竣工。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について ・平成23年10月1日JR宮崎駅西口に14階建て複合ビル「宮崎グリーンスフィア壱番館」(愛称KITEN)がオープン(延床面積約20,000㎡、バスセンター、店舗、オフィス、貸会議室、ホテル等)。 ・宮崎市が整備を進める「東部第2土地区画整理事業」対象エリアに、SC「マァノアタウン」を整備。現在文房具店、ゴルフ用品店、娯楽施設等がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ飲食・物販等の店舗が進出予定(敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約)。 ・宮崎市では大淀川の小戸之橋の架け替え事業が2013年秋に着工。</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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.8	△1.5	0	12	129	141
宮崎市	△1.6	△1.4	0	3	53	56
都城市	△2.4	△2.2	0	0	15	15
延岡市	△1.3	△1.1	0	2	17	19
日南市	△3.3	△3.0	0	0	5	5
日向市	△1.3	△0.7	0	4	8	12

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.7	△3.4	0	0	64	64
宮崎市	△3.1	△2.6	0	0	24	24
都城市	△4.1	△3.7	0	0	7	7
延岡市	△3.7	△3.1	0	0	10	10
日南市	△5.2	△4.5	0	0	3	3
日向市	△3.6	△3.3	0	0	6	6

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	93,000	選定替	戸建住宅が建ち並ぶ名声高い住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	299,000	△5.7 (△6.5)	郊外型店舗に客足の流出が続き、中心商業地の空洞化が進むなか、景気低迷と相まって地価は下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮崎-38	宮崎市淀川3丁目85番	69,400	0.0 (△1.1)	市南部の中心部に近い利便性の良好な既存住宅地で、需要は安定。
	商業地 都城5-4	都城市早鈴町1526番1外	46,100	△0.2 (△0.6)	イオン都城に近接、多種多様な業種の店舗が集積している
下落率1位	住宅地 都城-1	都城市中原町2009番1	35,800	△3.8 (△3.9)	地域所得が低く、高水準の住宅地は需要者が限定的で、安価な住宅地に需要が向かっている。
	商業地 都城5-1	都城市上町2424番外	72,500	△8.2 (△9.2)	都城市の中心商業地域。核となるデパート閉鎖により通行量は激減し、周辺地もその波及的影響を受け商況が悪化している。

●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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	93,000	選定替	戸建住宅が建ち並ぶ名声高い住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橋通西3丁目59番	299,000	△5.7 (△6.5)	郊外型店舗に客足の流出が続き、中心商業地の空洞化が進むなか、景気低迷と相まって地価は下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮崎-38	宮崎市淀川3丁目85番	69,400	0.0 (△1.1)	市南部の中心部に近い利便性の良好な既存住宅地で、需要は安定。
	商業地 宮崎5-7	宮崎市老松1丁目53番	119,000	△0.8 (△2.4)	幹線沿いに専門学校や各種事業所等が建ち並び、当該商業地に地する需要はやや安定している。

※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 26 年地価公示)

(鹿児島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・景気低迷、所得・雇用環境の悪化、過疎・少子高齢化等により16年連続の下落で、平均変動率は前年より下落幅がやや縮小した。(H25△3.6%→H26△3.1%)</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・鹿児島市は、上昇地点がなく、横這い地点が8地点、残り56地点が下落。13年連続の下落で、平均変動率の下落率は縮小した。(H25△2.9%→H26△1.9%)</p> <p>・既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等の平坦部)では、マンション適地としての天保山・荒田地区や鹿児島中央駅に近い西田、武、城西地区等の比較的土地の需給関係が安定した地区においては横這い地点が増加した。</p> <p>・既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の中間地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であるが、下落率はやや縮小した。</p> <p>・北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理の進行と利便性の向上により下落率が縮小、伊敷地区は低価格地との競合する地域であるが、下落率は縮小した。</p> <p>・南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、旧谷山市街地に土地区画整理が進行中であり、その周辺部の住宅地の下落率が縮小した。</p> <p>・住宅団地(紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・緑ヶ丘)では、造成後約30年から約50年近く経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いている。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。</p> <p>・合併前旧町(旧吉田町・旧喜入町・旧郡山町・旧松元町)では、景気低迷、過疎化、少子高齢化等のため下落傾向であるが、旧松元町は大型スーパーの新設での生活の利便性が向上し、鹿児島市街地への交通アクセスも良く、宅地需要も堅調で下落率は縮小した。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 〈平均変動率で下落率の大きい市町〉</p> <p>・錦江町(△8.8%→△7.6%)は、人口が現在8,422人(H25/10時点)で、ここ5年間で約1割の人口が減少し、高齢化率も40.3%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。</p> <p>・南大隅町(△7.9%→△7.2%)は、人口が現在7,967人(H25/10時点)で、ここ5年間で約13.5%の人口が減少し、高齢化率は約44%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。</p> <p>・枕崎市(△6.5%→△6.3%)は、基幹産業の水産業が低迷し、地域経済は厳しい状況にあり、下落幅は縮小したものの下落率では高率で推移している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・鹿児島市以外の市町は上昇地点はなく、横這い地点が2地点、残りは全て過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。横這い2地点(大島郡龍郷町)は、地価の割安感、スーパー等の充実、人口微増等で下落から横這いへ推移。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・景気低迷、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により23年連続の下落で、平均変動率は前年より下落幅がやや縮小した(H25△4.5%→H26△3.9%)。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・鹿児島市の平均変動率は、6年連続下落であるが、H25△2.8%からH26△1.6%と下落率は縮小した。</p> <p>・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増し、東口は19・20番街区の開発に期待が膨らむが、観光客の減少等新幹線効果が薄らいできていることもあり概ね横這い傾向である。かごつまふるさと屋台村の向かいにある鹿児島5-25は、新築ビルの建設や屋台村の影響による歩行者通行量の増加等で地価が上昇した。西口は店舗需要はあるものの、賃料が横這い傾向であり、地価も横這い傾向。</p> <p>・天文館地区は、景気低迷、商圏の分散化で商況は停滞気味であるが、天神おつきやびらも一、天文館本通りの空店舗率も改善し、歩行者通行量も増え、ホテル跡地に複合商業施設建設計画や千日町1・4番街区再開発事業の再開発協議会が設立され、更に電車通り沿いに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を購入したり、活性化の兆しが生じてきており、地価はマイナスから横這いに推移。</p> <p>・荒田・鴨池地区は、個人消費の低迷、テナント賃料の下落等で収益性が低下しているが、下落率は縮小している。</p> <p>・谷山地区は、東開・宇宿地区の大型商業施設に顧客が流出しているが、僅かに下落幅は縮小している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、景気低迷、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により、商況は振るわず、収益性は低下し、地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は背後地人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・鹿児島中央駅周辺のうち駅西口にある鹿児島5-19については、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店の店舗需要があるが、賃料も横這い傾向となり、変動率もH25の0.2%からH26は0.0%の横這いとなった。</p> <p>・甲南通りの鹿児島5-9は、H25は0.0%、H26も0.0%と横這いとなった。新幹線効果は薄れつつあるが、鹿児島中央ターミナルビルにも近く、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的である。</p>

工業 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、16年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した。(H25△4.7%→H26△3.8%)
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域で、下落率もH25△1.0%→H26△1.0%と小さく同じ下落率であったが、鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気低迷、企業の海外投資にシフトする中、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、H26はそれぞれ△3.5%、△5.2%、△5.3%と下落傾向が続いている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・円高や海外企業との競争激化により、国内企業の規模縮小、海外移転等が進行しているが、鹿児島県内の電機・電子部品関係の製造業においても、大手系列の工場の撤退や雇用縮小が予定あるいは行われており、地域経済に与える影響は大きいと考えられる。[薩摩川内市の工場の閉鎖(H26/3、700人)、日置市の工場の閉鎖(H26/3、600人)、霧島市の工場の雇用縮小(H24/6、230人)、湧水町の工場の雇用縮小(H24/9、70人)]

※ 地域政策、取り組み等について ・鹿児島中央駅地区 ・平成24年には鹿児島中央駅東口の鹿児島中央ターミナルビル(バスターミナル平成24年4月23日、銀行等平成24年5月21日、ソラリア西鉄ホテル平成24年5月17日)、かごつまふるさと屋台村(平成24年4月26日)及び鹿児島中央駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビル(10階建、平成24年5月1日)がそれぞれオープンした。 ・アミュプラザ鹿児島の増築(平成25年6月着工、7階建、延床面積5,200㎡、平成26年9月頃オープン予定) ・鹿児島中央駅東口の広場の南側にある19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、再開発ビル完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、20～25階建、低層部商業施設、高層部住宅予定、協力事業者に地元有力企業)
・天文館地区 ・平成24年には商業ビル(6F1B、LAZO(ラソ)表参道)が平成24年5月1日、同建物内の天文館シネマパラダイスが平成24年5月3日にオープンした。 ・アベノミクスの一環として国が行う商店街まちづくり事業の補助事業として天文館照国通りアーケード建設事業が採択された。年度内に完成予定。 ・天文館電車通りのホテル跡地(敷地2,800㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(4階建、延床面積6,300㎡、平成27年春着工、平成28年春完成予定) ・千日町1.4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1・4番街区再開発協議会が設立された(平成25年6月)。平成26年春、再開発準備組合を設立予定。都市再開発法に基づく準備を進める見通し。(20階超のホテル等複合商業施設ビル、平成32年頃完成を目指す) ・天文館電車通りに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を取得(平成25年11月頃)
・南部地区 ・平成24年にはスクエアモール鹿児島宇宿・・・ドンキホーテ(平成24年3月16日オープン)、ビッグⅡ跡・・・ハンズマン(床面積9,681㎡、平成24年11月オープン) ・イオンモール鹿児島増床(平成25年11月リニューアルオープン) 市南部は県内外の大型店の進出で、集客力の向上を目指す。 ・新幹線開通に合わせてJR九州は指宿枕崎線(鹿児島中央駅から指宿駅間)に特急「指宿のたまて箱(愛称:いぶたま)」1日3往復運行が始まったが、平均乗車率は約80%と好調である。(平成24年11月20日で20万人突破) ・新幹線開通に合わせて駅発着の2次アクセスバスとして鹿児島中央駅を発着する市内を循環する従来の鹿児島交通局の「カゴシマシティビュー号」に加え、いわさきバスネットワークの「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。 ・鹿児島県は、現在県有地に借地して存するドルフィンポートを撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は再検討されることになった。これにより鹿児島市も市電の本港区への延伸計画を留保した。(平成25年8月) ・鹿児島市立病院が上荒田町のJT跡地に新築移転(8階建、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年1月完成予定)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転(平成25年8月着工、平成27年2月完成予定)

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 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.6	△ 3.1	0	10	178	188
鹿児島市	△ 2.9	△ 1.9	0	8	56	64
鹿屋市	△ 3.5	△ 3.2	0	0	8	8
薩摩川内市	△ 3.5	△ 3.2	0	0	8	8
霧島市	△ 4.3	△ 3.8	0	0	13	13
指宿市	△ 3.4	△ 3.9	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 3.9	1	5	73	79
鹿児島市	△ 2.8	△ 1.6	1	5	16	22
鹿屋市	△ 3.9	△ 3.2	0	0	5	5
薩摩川内市	△ 3.1	△ 2.8	0	0	4	4
霧島市	△ 5.1	△ 4.4	0	0	7	7
指宿市	△ 4.8	△ 5.5	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0 (-)	鹿児島中央駅西口背後にあり、駅への接近性、住環境が良好な住宅地域。加えて文教地区で需要は根強く、マンションも完売する等選好性は高い。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,010,000	0.0 (△1.0)	市中心部の商業地域。電車通り沿いにあり、宣伝効果等も高い地域。ホテル跡地に複合商業施設建設(敷地2800㎡)や1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、地価は横這い傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目番17番4	209,000	0.0 (△0.5)	一般住宅、マンション等が混在する住環境や利便性に優る既成住宅地域。住宅地としての需給関係は比較的安定しており、地価はほぼ横這い傾向で推移している。
	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	207,000	0.0 (△1.0)	鹿児島中央駅に近く、交通利便性の高い地域であり、宅地需要も堅調で、地価は安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-25	鹿児島市中央町4番33外	815,000	1.9 (-)	鹿児島中央駅東口の電車通り沿いで、かごつまふさと屋台村の向かいにあり、屋台村側の影響等から、建替えや改築等が進み、顧客の通行量が増え熟成度が高まっている。
下落率1位	住宅地 錦江-1	肝属郡錦江町城元字今町884番4	14,400	△ 7.7 (△8.8)	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であるが、人口減少による過疎化、住民の高齢化の影響で有効需要は減少し、地価は下落傾向で推移している。
	商業地 錦江5-1	肝属郡錦江町城元字町ノ上741番7	22,000	△ 7.6 (△9.5)	中小規模店舗の見られる国道沿いの商業地域。人口減、高齢化の影響等で新規店舗の立地も認められず、空き店舗、未利用地が目立ち、衰退化傾向。地価は下落傾向で推移している。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0 (-)	鹿児島中央駅西口背後にあり、駅への接近性、住環境が良好な住宅地域。加えて文教地区で需要は根強く、マンションも完売する等選好性は高い。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,010,000	0.0 (△1.0)	市中心部の商業地域。電車通り沿いにあり、宣伝効果等も高い地域。ホテル跡地に商業施設建設(敷地2800㎡)や1・4番街区(敷地6000㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、地価は横這い傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目17番4	209,000	0.0 (△0.5)	一般住宅、マンション等が混在する住環境や利便性に優る既成住宅地域。住宅地としての需給関係は比較的安定しており、地価はほぼ横這い傾向で推移している。
	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	207,000	0.0 (△1.0)	鹿児島中央駅に近く、交通利便性の高い地域であり、宅地需要も堅調で、地価は安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-25	鹿児島市中央町4番33外	815,000	1.9 (-)	鹿児島中央駅東口の電車通り沿いで、かごつまふさと屋台村の向かいにあり、屋台村側の影響等から、建替えや改築等が進み、顧客の通行量が増え熟成度が高まっている。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

沖縄県代表幹事

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 (△0.6%→0.1%) 昨年まで、18年連続の下落であったが、本年度は上昇に転じた。那覇市、宜野湾市、浦添市、糸満市、北谷町、北中城、西原町で上昇、読谷村、嘉手納町、中城村、南風原町で0.0%となった。</p> <p>②県庁所在都市の地価動向と要因 那覇市の平均変動率は、△0.2%から0.7%と緩やかな上昇へと転じた。全27地点中、上昇地点が17地点あり、下落は1地点であった。下落地点を見ると、小禄地区内の相対的な割高感のあった住宅地(1地点)であり、全体的に緩やかな上昇となった。</p> <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 浦添市の平均変動率が対前年比△0.2%から0.8%、宜野湾市が△0.2%から0.1%、糸満市が△0.3%から0.1%とともに上昇に転じた。浦添市は、本年度は下落地点が無く、宜野湾市についても1地点の下落のほか、横這いなし上昇する結果となった。浦添市は、人口が対前年比約1.3%(平成24年12月末現在)の増加を見せており、人気の高い浦添南第一及び第二区画整理地域を中心として市場性が高まっていることによる。また、宜野湾市は、人口が県平均の人口増加率を上回るペースで増加していることや宇地泊区画整地地域の区画整理事業の進捗による市場性の高まり等によるものと判断される。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 平均変動率(上昇)トップの浦添市の住宅地については、浦添南第一地区、同第二地区の土地区画整理事業が進捗し、特に第一地区である経塚地区については、沖縄都市モノレールの敷設工事が決定していることから、需要はやや旺盛である。また、那覇市に隣接していることから、マンション素地についても需要は堅調で、周辺戸建住宅の価格水準よりも高い水準での引き合いも多くなってきた。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 (△0.4%→0.5%) 前年まで22年連続の下落であったが、本年は0.5%と上昇に転じた。那覇市、浦添市、糸満市、北谷町で平均変動率の上昇が見られ、嘉手納町、南風原町で0.0%となった。</p> <p>②県庁所在都市の地価動向と要因 那覇市の平均変動率は、0.8%から1.9%と僅かながら上昇幅が拡大した。全17地点中、上昇地点が13地点あり、下落は無い。観光入域客が着実に増加傾向にあり、那覇市の国際通り周辺においても、取引価格として成約はしていないものの、現行の価格水準を大幅に超える水準での引き合いも出てきた。また、久茂地交差点周辺のオフィス街についても同様の傾向が伺える。久茂地交差点周辺については、沖縄タイムス本社ビル、AU沖縄セルラー本社ビルと立て続けにシンボルタワー的オフィスビルが建築されており、県内におけるオフィス街たる地位を確立しつつある。</p> <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 浦添市の平均変動率が対前年比△0.1%から1.5%と上昇、糸満市が0.1%から0.2%の上昇となった。特に浦添市は、ここ数年、下落率は減少傾向にあったものの、本年度は下落地点が無く、国道58号城間地区に存する県内随一の売り場面積を誇る郊外型DIYストア「メイクマン」が店舗の手狭さから近接地に移転オープンし、隣接するサンエーマチナトショッピングセンターもリニューアルオープンした。周辺の幹線道路沿線は、引き合いがあり、取引価格等もやや上昇傾向にある。また、経塚地区には、都市モノレールの敷設予定があることから、早くも駅舎近くの土地を巡って、開発目当ての業者等が水面下で動きつつあるとの情報もある。</p>

工業地	<p>①県全体の地価動向と要因(0.9%→1.9%)</p> <p>工業地については、昨年度の0.9%から1.9%と上昇幅が僅かながら拡大した。工業地としての標準地は全体で4ポイントと少なく、糸満市西崎町の工業地変動率3.3%が牽引している状況にある。</p> <p>大手企業の製造業が少ない沖縄県においては、重厚長大型の工業地は少なく、僅かな工業地、流通業務地、商業地が混在した地域が多く、県内における工業地はその希少性から、空地が少なく、供給に比べ需要が高く、地価は概ね安定的であり、価格(単価)も九州各県に比べても高位である。糸満市の価格上昇理由については、西海岸道路整備が進み、空港へのアクセスが格段に向上し、豊見城豊崎地区と合わせて流通業務関連の土地の需要が増加していることによるものと判断される。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>沖縄都市モノレールが浦添市まで路線延長が決定され、その沿線及び駅建設が予定されている地域である那覇市首里久場川地区、首里石嶺地区、浦添市経塚地区、前田地区においては、水面下で土地取引に関わる動きもあり、今後はこれらの動きに注視する必要がある。那覇市においては真嘉比・古島土地区画整理事業の進捗が進み当該地域の市場性が上昇している。本島南部地区においては、南風原町の津嘉山北土地区画整理事業が進捗し、当該地域の熟成が進み、住宅建築や商業施設の出店が顕著になっている。八重瀬町内の伊覇土地区画整理事業地域内に商業施設が更に充実しつつあり、利便性が高まっている。豊見城市の宜保土地区画整理事業地区内の土地の市場性は高いが供給が少なく、希少性が際立っている。与那原町における埋め立て事業地のマリンタウン地区は、東北大震災の影響からやや敬遠される動きも見られたが、ほぼ回復し概ね完売の状態である。中部地区においても、浦添市の浦添南第一及び第二区画整理地域において、商業施設が更に充実しつつあり、背後地の住宅建築も進んでいる。宜野湾市の宇地泊土地区画整理事業の進捗により同地区の市場性が高まっている。北谷町フィッシャリーナ地区において、オリックスグループがホテル開発計画を発表し、今後のリゾート開発に弾みをつけるものとして期待されている。</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.6	0.1	36	43	29	108
那覇市	△ 0.2	0.7	17	9	1	27
浦添市	△ 0.2	0.8	6	3	0	9
宜野湾市	△ 0.2	0.1	2	5	1	8
沖縄市	△ 0.4	△ 0.1	0	6	1	7
うるま市	△ 0.8	△ 0.3	0	2	4	6

(2)商業地

市町村名	H 25 変動率	H 26 変動率	H 26 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.4	0.5	19	16	18	53
那覇市	0.8	1.9	13	4	0	17
浦添市	△ 0.1	1.5	3	1	0	4
宜野湾市	△ 0.6	△0.1	1	2	4	7
沖縄市	△ 0.7	△ 0.2	0	4	1	5
うるま市	△ 1.7	△ 0.7	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 那覇－19	那覇市おもろまち3丁目6番11	209,000	1.0 (2.0)	市街地中心部でのマンション素地の需要が旺盛であり、人気度、立地等を反映して上向き推移。
	商業地 那覇5－14	那覇市久茂地3丁目1番1	796,000	5.4 (5.2)	沖縄タイムス本社ビル、AU沖縄セルラー本社ビル等の完成に伴い、県内随一のオフィス街としての地位が確立している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇－24	那覇市銘苅1丁目6番12	171,000	2.4 (3.1)	那覇新都心地区内の区画整理済みの住宅地域。市場性が高く、需要が安定し地価は上昇している。
	商業地 那覇5－14	那覇市久茂地3丁目1番1	796,000	5.4 (5.2)	沖縄タイムス本社ビル、AU沖縄セルラー本社ビル等の完成に伴い、県内随一のオフィス街としての地位が確立している。
下落率1位	住宅地 南城－2	南城市佐敷津波古荒砂原327番	43,600	△2.5 (△3.0)	隣接する与那原町、西原町内での埋立地区内での宅地供給も多く、やや需要は劣る。
	商業地 宮古島5－1	宮古島市平良字西里羽立391番外	58,900	△1.7 (△2.6)	郊外型大型店舗の影響を受け、既成商業地の需要は減退傾向。周辺街路整備等も進むが影響は薄い。

●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 那覇－19	那覇市おもろまち3丁目6番11	209,000	1.0 (2.0)	市街地中心部でのマンション素地の需要が旺盛であり、人気度、立地等を反映して上向き推移。
	商業地 那覇5－14	那覇市久茂地3丁目1番1	796,000	5.4 (5.2)	沖縄タイムス本社ビル、AU沖縄セルラー本社ビル等の完成に伴い、県内随一のオフィス街としての地位が確立している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇－24	那覇市銘苅1丁目6番12	171,000	2.4 (3.1)	那覇新都心地区内の区画整理済みの住宅地域。市場性が高く、需要が安定し地価は上昇している。
	商業地 那覇5－14	那覇市久茂地3丁目1番1	796,000	5.4 (5.2)	沖縄タイムス本社ビル、AU沖縄セルラー本社ビル等の完成に伴い、県内随一のオフィス街としての地位が確立している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。