

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25年地価公示

平成25年3月22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25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$\Delta 2.5$($\Delta 3.4$)%と平成4年以降22年連続で下落となった。下落率は3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にある。特に札幌市の住宅着工件数は対前年比約112%の上昇となった。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因 住宅地は昨年の$\Delta 2.4$%から今年は$\Delta 1.2$%となり、下落率は3年連続で縮小した。 ・中央区では西部地区の住宅地を中心に9地点が上昇し、平均でも0.5%の上昇。 ・中央区以外でも豊平区地下鉄徒歩圏の住宅地5地点と郊外部でも人気のある清田区美しが丘の2地点計7地点が上昇した。 ・その他の地域でも地下鉄徒歩圏を中心に横ばいが78地点(昨年16地点)と増加している。 ・利便性の優る地域でのマンション、アパート用地需要の回復に加え、これまで、買い控えていた需要者の購入意欲が活発となり、総額を抑えた分譲や中古住宅の取引が増加している。 ・一方、札幌市内でも調整区域や北丘珠地区等の利便性の劣る住宅団地では需要が見られず、下落幅は大きく、2地点が8%以上の下落を示している。</p> <p>③道庁所在地以外の地価動向と要因 主要都市でも下落幅の縮小している地点が多い。 ・旭川市$\Delta 2.8$($\Delta 2.6$)%: 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、郊外部の下落幅が大きく、全体では昨年と同程度の下落。氷点橋開通により、需要が増加している神楽地区の2地点は昨年に続き上昇。 ・函館市$\Delta 3.5$($\Delta 3.8$)%: 価格上位で市電利用可能な利便性の高い地域では、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。 ・小樽市$\Delta 4.0$($\Delta 6.0$)%: 札幌市隣接地区や新光等の平坦部、望洋台等で下落が縮小。傾斜地、中心部より西側で土地需要が弱く、全体としては下落率はやや縮小。 ・釧路市$\Delta 4.2$($\Delta 5.9$)%: 供給過剰感がやや緩和し、下落幅の縮小が見られる。一方、新興住宅地の下落幅は依然大きい。 ・帯広市$\Delta 2.1$($\Delta 4.3$)%: 利便性の高い住宅地で、横ばいの地点が5地点に増加(昨年1地点)し、全体として下落率は鈍化している。郊外は供給が多く引き続き下落。 ・苫小牧市$\Delta 2.4$($\Delta 3.6$)%: 中心部及び西部地区での土地需要減はみられるものの、東部地域での建て込みや地域の熟成等により昨年より下落率は縮小。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・旭川市でも調整区域や環境の劣る不人気地区の引き合いは乏しく、2地点が10%以上の下落を示している。 ・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下落率が大きく、8%以上の下落が6地点ある。 留萌市$\Delta 9.5$($\Delta 8.2$)% 羽幌町$\Delta 9.9$($\Delta 7.6$)% 増毛町$\Delta 8.4$($\Delta 7.3$)% ・三笠市等の旧産炭地域も人口減少、高齢化により下落が高い。 三笠市$\Delta 8.6$($\Delta 8.2$)%</p>
宅	
地	
商	<p>①道全体の地価動向と要因 全道分では$\Delta 3.2$($\Delta 4.6$)%と平成21年以降5年連続で下落となった。下落率は3年連続で縮小。札幌市以外の市部計$\Delta 4.2$($\Delta 5.6$)%、町村部計$\Delta 6.4$($\Delta 6.7$)%である。依然として地域経済の低迷を反映した地価下落が全道に及んでいるが、主要都市の下落が縮小している。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因 ・商業地は昨年の$\Delta 2.9$%から今年は$\Delta 1.1$%となり、下落幅はさらに縮小した。(3年連続縮小) ・中央区では横ばい地点の増加により0.1%とわずかであるが平均でもプラスを示した。 ・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5-1:0.8($\Delta 5.2$)%、札幌駅前商業地 札幌中央5-34:1.7(0.0)%が上昇に転じている。 ・宮の森山地区ではマンション需要が高く、容積率の高い商業地も上昇している。 ・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、再開発ビルや高層住宅の建築も進んでおり、引き続き4.0(3.5)%上昇した。 ・札幌市ビジネス地区の平均空室率は改善して10%を切っている(9.62%)、募集賃料は8,223円/坪で、昨年に対し微減、ただし、駅前通では10,504円/坪と微増(平成24年12月)</p> <p>③道庁所在地以外の地価動向と要因 地域経済の疲弊等により、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高い。 紋別市$\Delta 16.0$($\Delta 15.8$)%、留萌市$\Delta 14.9$($\Delta 19.6$)%、網走5-1$\Delta 12.4$($\Delta 10.2$)%</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・旭川神楽地区は氷点橋開通により店舗進出の動きがあり、昨年横ばいから1.5%上昇、名寄市も駅前再開発による発展性が見込まれ、昨年と同様横ばい。 ・国際的な諸情勢を反映し、中国人観光客が減少しており、小樽運河沿いの商業地等は引き続き下落しているが、倶知安町のリゾート地区における投資は香港や東南アジア資本が中心で、投資を再開する動きも見られ、横ばいなし微減。</p>
業	
地	

工業地	①道全体の地価動向と要因 消費地に近い工業地で、工場進出等が見られ、下落が緩和しているものの、工場用地に対する需要は全体としては低く下落が続いている。 工業地: $\Delta 3.3(\Delta 4.5)\%$
	②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因。 苫小牧市の工業地は、 $\Delta 2.4(\Delta 2.6)\%$ であり、下落幅が若干縮小している。 苫東地区での工業用地の販売は、H23年度の成約は2件に留まり、需要は依然として弱い。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。 千歳市についても臨空工業団地を除いて進出する企業は少なく、昨年と同様に $\Delta 5.6\%$ と下落率はやや大きい。
	③その他特徴的な変動率を示した地域と要因 札幌市に隣接する北広島市は、物流拠点として工業地に対する需要が高く、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ている。 室蘭市の工業地の下落は $\Delta 2.6(\Delta 2.3)\%$ である。JX日鉱日石エネルギーが石油精製設備の稼働を平成26年3月で停止することを決定しており、工業地を含む地価に影響が懸念されている。
※ 地域政策、取り組み等について ・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、JR札幌駅のような一体開発を計画している。 ・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。 ・苫小牧東部工業地域等各地で、メガソーラーの計画が浮上しているが、賃貸方式が多く、地価に与える影響は少ない。	

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	$\Delta 3.4$	$\Delta 2.5$	19	114	775	908
札幌市	$\Delta 2.4$	$\Delta 1.2$	16	78	201	295
函館市	$\Delta 3.8$	$\Delta 3.5$	0	0	29	29
旭川市	$\Delta 2.6$	$\Delta 2.8$	2	4	52	58
室蘭市	$\Delta 2.0$	$\Delta 1.7$	0	1	21	22
伊達市	$\Delta 1.5$	$\Delta 2.0$	0	5	7	12

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	$\Delta 4.6$	$\Delta 3.2$	12	38	306	356
札幌市	$\Delta 2.9$	$\Delta 1.1$	11	36	98	145
函館市	$\Delta 5.2$	$\Delta 3.6$	0	0	23	23
旭川市	$\Delta 4.6$	$\Delta 3.0$	1	0	22	23
室蘭市	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.4$	0	0	8	8
釧路市	$\Delta 5.1$	$\Delta 3.5$	0	0	14	14

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目2 03番10	200,000	2.6 (0.0)	利便性及び居住環境が良好な 地域であり、戸建・マンション用 地共に需要が堅調。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1 番1外	2,390,000	0.8 (△5.2)	周辺に再開発の動きや取引が 出ており、需要は回復している。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 札幌中央-7	札幌市中央区北1条西22丁目 235番47	131,000	3.1 (0.0)	円山地区は居住環境が良好で、 市内でブランド力もあり、需要は 強い。
	商業地 札幌北5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番 2外	915,000	4.0 (3.5)	札幌駅北口に近接して事務所ビル の集積が進んでおり、周辺では再 開発事業も具体化している。
下落率1位	住宅地 留萌-2	留萌市見晴町2丁目6番4外	12,500	△12.0 (△12.3)	傾斜地、高台地区の不人気を反 映し、引き合い自体が乏しい。
	商業地 紋別5-1	紋別市本町5丁目19番1	21,000	△16.0 (△15.8)	バイパス、落石SCへの顧客の流 出により引き続き下落。

●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 札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目2 03番10	200,000	2.6 (0.0)	利便性及び居住環境が良好な 地域であり、戸建・マンション用 地共に需要が堅調。
	商業地 札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1 番1外	2,390,000	0.8 (△5.2)	周辺に再開発の動きや取引が 出ており、需要は回復している。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 札幌中央-7	札幌市中央区北1条西22丁目 235番47	131,000	3.1 (0.0)	円山地区は居住環境が良好で、 市内でブランド力もあり、需要は 強い。
	商業地 札幌北5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番 2外	915,000	4.0 (3.5)	札幌駅北口に近接して事務所ビル の集積が進んでおり、周辺では再 開発事業も具体化している。

※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 25 年地価公示)

(青森県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向 ・青森県の平均変動率は△5.5%で前年より0.2%下落幅が縮小したものの、平成13年以降13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 ・県庁所在地である青森市は、県内下落率大きい地点の上位20位までに14地点が入っている。 長島地区や勝田地区等の市街地の高価格水準の住宅地では、購入額に見合う需要者層の限定、また付近の商業地の下落の影響から低価格圧力が続いている。青森市郊外の住宅地は大野地区等の土地区画整理事業による宅地の供給、その他の新興住宅分譲地の売れ残りの増加により供給が過剰傾向にあり、マンションも総じて供給過剰気味である。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因 ・弘前市は、青森市と対照的に、県内下落率小さい地点の上位20位までに9地点が入っている。 「弘前-5」や「弘前-14」等利便性が良好な地域を中心に底堅い需要が認められ、下落幅が縮小傾向にある。 ・八戸市では、従来、住宅団地(八戸ニュータウン)の造成や売市地区等の土地区画整理事業が活発に行われてきたが、最近の八戸市の地域経済の低迷や雇用不安等から住宅地の需要は依然として弱く、特に高価格帯の類家、根城等の地点の下落率が八戸市の平均的な住宅地より大きい傾向となっている。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について ・青森県の住宅地最高価格地点の「青森-8」は、青森市中心部の事務所などの混在する住宅地域で中心街各公共機関への接近性が優るものの、高額物件に対する有効需要の減少により県内下落率大きい地点の第4位となった。 県内下落率最小は、「弘前-5」は、第五城東地区周辺の各種利便施設に近く、引き続き底堅い需要がみられるためである。 これに対し、県内の下落率大きい地点の第1位「階上-2」は、農家住宅も多く混在する地域で有効需要が極めて希薄なためである。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向。 ・青森県の平均変動率は△5.7%で、前年より下落幅は0.6%縮小したものの、平成5年以降21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。 ・青森市は、県内下落率大きい地点の上位20位までに8地点が入っている。 中心商業地の新町付近では、新町地区で24年7月と11月に再開発ビルが着工する等一部に明るい兆しがみられるものの、平成19年9月に発生した世界的な金融危機以降、需要が減退し、ホテル等の経営破綻が相次ぐなど厳しい状態が続いている。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。 ・弘前市は、青森市と対照的に、県内下落率小さい地点上位20位までに5地点入っている。 旧市街地内の商業地域は継続的な衰退傾向にあり、地価も下落傾向が続いているが、地価水準が背後住宅地域との比較で底値が見えつつある地域においては、下落幅は縮小傾向にある。 ・八戸市は、青森市と対照的に、県内下落率の小さい地点の上位20位までに9地点入っている。 23年2月、中心街活性化の中核的施設として「八戸ポータルミュージアム」(愛称・はっち)がオープンするなどの動きはあるものの、郊外型SC等への顧客流出傾向により、中心商店街の通行量は10年前の約半分に減少した。 しかし、商業地の価格が背後の住宅地の価格に近づいてきたため、底値感が出てきており、平均変動率の下落幅が縮小した。</p> <p>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、「むつ5-2」で、中堅スーパー等の店舗の集積が進み、新規需要も見られる。 県内の下落率最大は、「青森5-5」で、景気の低迷、小売店舗が多く、大型SCへの顧客流出により、有効需要が減退したためである。</p> <p>⑤その他 ・ここ一年の青森市・弘前市・八戸市の平均空室率・平均賃料はともに減少傾向にある。</p>
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向。 ・青森県の工業地の平均変動率は△6.5%で、前年より下落幅は0.5%縮小したものの、平成11年以降14年連続の下落となった。 県内の鉱工業生産は食料品、一般機械で上向きの動きがみられるほか鉄鋼で持ち直しの動きが続いている。 電気機械は経済減速の影響などからこのところ弱めの動きがみられる。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価下落の要因。 ・青森市の平均変動率は△7.1%と前年より0.1%下落幅が縮小した。同市では、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いる。 ・弘前市では内陸部に精密機器等を中心に工場が立地している。 地場製造工場(酒、土石、木材等)は、地域経済の低迷から需要が弱まり低調な動きを示している。 ・八戸市の平均変動率は△5.8%と前年より1.2%下落幅が縮小した。「八戸9-4」が県内下落率小さい地点の14位に入っている。</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、地点について。 ・「青森3-1」は、宅地の売れ行きが悪い中、リスクのある宅地造成をする開発業者が少ないところから、全用途で県内の下落率第1位(△10.1%)となった。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地については、三市とも供給過剰の状態で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、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が、効果が顕著に現れているとは感じられない。 ・青森市では、20年5月、青森市中心街の再開発ビル「アウガ」(13年竣工)の債務問題が判明、21年度に経営再建のための5ヶ年経営計画を策定したが達成が難しい状況である。21年3月に「青森まちなか温泉」、21年12月に複合ビル「ア・ベイ」、23年1月に「ねぶたの家 ワ・ラッセ」がオープンした。 このほか、青森市中心部の活性化に向けて、中新町地区の地権者でつくる「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が24年7月着工、25年春頃の使用開始を目指している。加えて「中新町センターまちづくり合同会社」が建設する再開発ビルも24年11月着工、26年春頃の使用開始を目指している。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施設「ジョッパル」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、今後複合商業施設として25年7月のオープンを目指している。 「アップルコミュニケーションズ」が土手町に建設中の複合施設「土手町コミュニケーションパーク」のうち、飲食店7店が入居する「ごちそうプラザ」が24年10月先行オープン、多目的ホールなどを備えた「コミュニケーションプラザ」は12月22日オープン。 旧ハイローザ跡地に建設中の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」が24年春着工、25年9月竣工予定である。 ・八戸市では、中核的施設としての八戸ポータルミュージアム「はっち」の整備が23年2月11日オープンし同年12月中旬までに76万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旧長崎屋ビル跡地を活用した「八日町地区複合ビル整備事業」、旧「Rec(レック)」と八戸ビル跡地を活用した「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。 ・今年の競売の売却率は、概ね40%～60%程度で推移している。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.7%	△5.5%	0	0	176	176
青森市	△6.4%	△6.2%	0	0	47	47
弘前市	△5.0%	△4.6%	0	0	28	28
八戸市	△5.6%	△5.5%	0	0	33	33
五所川原市	△6.5%	△5.5%	0	0	3	3
十和田市	△5.5%	△4.1%	0	0	3	3

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.3%	△5.7%	0	0	67	67
青森市	△7.0%	△6.4%	0	0	18	18
弘前市	△5.7%	△5.0%	0	0	9	9
八戸市	△4.5%	△4.2%	0	0	12	12
五所川原市	△5.8%	△5.7%	0	0	2	2
十和田市	△6.2%	△5.1%	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森－8	青森市長島3丁目9番10	64,500	△7.5% (△7.6%)	市中心部に近い価格水準の高い住宅地域で、高価格水準の物件に対する有効需要の減退。
	商業地 青森5－3	青森市新町1丁目13番4外	205,000	— —	郊外型大型SCへの顧客流出が続き、中心商店街の地位低下は顕著である。
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	△1.0% (△4.0%)	第五城東地区周辺の各種利便施設に近く、引き続き底堅い需要が認められるため。
	商業地 むつ5－2	むつ市中央2丁目52番2	37,800	△2.3%	中堅スーパー等の店舗の集積が進み活気があるため。
下落率1位	住宅地 階上－2	三戸郡階上町大字道仏字榊山7番9	9,500	△7.8% (△7.2%)	農家住宅も多く混在しており、当近隣地域に対する需要は極めて希薄なため。
	商業地 青森5－5	青森市栄町1丁目6番11	69,800	△8.6% (△8.3%)	景気の低迷、小売店舗が多く、大型SCへの顧客流出による需要の減退。

●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－8	青森市長島3丁目9番10	64,500	△7.5% (△7.6%)	市中心部に近い価格水準の高い住宅地域で、高価格水準の物件に対する有効需要の減退。
	商業地 青森5－3	青森市新町1丁目13番4外	205,000	— —	郊外型大型SCへの顧客流出が続き、中心商店街の地位低下は顕著である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森－39	青森市富田3丁目232番13	37,400	△4.1% (△4.2%)	周辺商業施設の充実により日常利便性は向上し、下落幅は小さい。
	商業地 青森5－18	青森市本町3丁目8番13	63,700	△4.1% (△7.0%)	下落が続いてきたが、住宅地なみの価格水準になり、下げ止まりである。

※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 25 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$\Delta 5.0\% \rightarrow \Delta 2.7\%$と下落率は縮小したが12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。県南の一関市のみ下落率拡大。 ・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、一戸町及び金ヶ崎町で下落率拡大。 ・津波で被災した沿岸9市町村では、4市(宮古、大船渡、陸前高田、釜石)2町(大槌、山田)1村(野田)で上昇しほぼ被災前の価格に戻っている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛岡市($\Delta 6.4\% \rightarrow \Delta 4.6\%$): 全般的に値頃感も生じており下落幅縮小。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18年以来6年振りに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4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)はどちらも完売に近い状態である。 <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($\Delta 5.4\% \rightarrow 5.2\%$): 被災者による自力再建や移転需要により、震災前の価格をやや超える価格水準となっている。 ・釜石市($\Delta 0.8\% \rightarrow 2.9\%$): 津波被害が及ばなかった地域における移転需要の増加から地価は上昇へ転じた。 ・大船渡市($\Delta 4.3\% \rightarrow 6.3\%$): 高台や内陸部の住宅地を中心に移転需要増加。一部で高値取引も見られる。 ・陸前高田市($\Delta 3.0\% \rightarrow 3.0\%$): 平野部は壊滅的な被害のため高台の住宅地域に需要が集中し地価の上昇が認められた。 ・山田町($\Delta 2.8\% \rightarrow 2.2\%$): 中心市街地では買進みの高値取引も見られ、震災前の価格水準に戻りつつある。 ・大槌町(選定替$\rightarrow 10.5\%$): 被災者の移転需要や復興工事関係者等の新規需要が競合し取引価格は上昇している。 ・花巻市($\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 3.0\%$): 取引価格は一部に底入れ感も出てきた地域があるものの、全体的には未だ下落傾向。
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$\Delta 6.9\% \rightarrow \Delta 4.7\%$に縮小したが19年連続で下落基調を推移している。 ・市部(沿岸部以外)では、ほとんどの市で下落率縮小で推移。遠野市でほぼ横這い。一関市で拡大。 ・郡部(沿岸部以外)では、ほとんどが下落率縮小で推移。一戸町でほぼ横這い。岩手町でやや拡大。 ・津波で被災した沿岸6町村では、大船渡市と山田町で上昇、宮古市と釜石市で横這い。中心市街他の浸水被害が少なかつ久慈市と町の中心市街地が内陸にあり浸水被害のなかった岩泉町では下落。 <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($\Delta 6.6\% \rightarrow \Delta 4.4\%$): 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需給の改善から安定した取引が見られるようになり下落幅は縮小。 ・盛岡駅前地区では全国展開するホテルチェーンやマンションの進出が相次ぎ商業性の維持に一定の寄与は認められるものの地価の下落は続く。 ・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、震災後、震災復興関連の事務所需要がある。 <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($\Delta 9.7\% \rightarrow 0.0\%$): 浸水地域は被害が小さく復旧が早かったため、復旧事業関連の需要が見られた。 ・釜石市($\Delta 5.2\% \rightarrow 0.0\%$): 中心商店街が壊滅的な被害を受け、路線商業地の希少性が増しているものの需要が少ない。 ・大船渡市(選定替$\rightarrow 3.1\%$): 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。 ・山田町(選定替$\rightarrow 6.1\%$): 中心商業地は壊滅的な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。 ・花巻市($\Delta 6.9\% \rightarrow \Delta 6.4\%$): 中心商業地は空き店舗が多く新規出店がほとんど無い。郊外路線商業地へ集客がシフト。
工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は$\Delta 7.9\% \rightarrow \Delta 7.7\%$と下落率はほぼ横這いであるが、15年連続の下落となった。 ・東日本大震災で沿岸地域の中小企業は大きな被害を受けたが、多くの中小企業が資金繰りの目処が立たず未だ営業再開が出来ていない。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛岡市($\Delta 9.2\% \rightarrow \Delta 9.3\%$): 大きな価格変動要因もないため下落率ほぼ横這い。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内陸部の工業地域はトヨタ自動車系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。 ・沿岸部では震災復興支援の企業進出や、被災企業自らの再建の動きが見られる。
<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)の誘致活動が活発に行われるようになった。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.0	△2.7	16	6	107	129
盛岡市	△6.4	△4.6	0	1	44	45
宮古市	△5.4	5.2	3	1	0	4
大船渡市	△4.3	6.3	3	0	0	3
陸前高田市	△3.0	3.0	3	0	0	3
釜石市	△0.8	2.9	2	1	0	3

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.9	△4.7	3	3	46	52
盛岡市	△6.6	△4.4	0	0	19	19
宮古市	△9.7	0.0	1	0	0	1
大船渡市	選定替	3.1	2	0	0	2
釜石市	△5.2	0.0	0	2	0	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	△4.4 (△5.5)	居住環境や社会的環境も良好な、いわゆる名声住宅地としての地位を形成して保ち、価格水準も住宅地としては高水準を維持し続ける。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	300,000	△5.7 (△8.1)	県下一の繁華街。郊外のイオンCS等の開業で中心商業地としての拠点性は低下。小売主体から飲食業関連にシフトしつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大槌-2	上閉伊郡大槌町大槌第16地割字大石前20番49	28,300	15.0 (選定替)	被災者の移転需要が中心であるが、復興関連工事関係者の宿舍用地等の需要や不動産業者の素地取得等も見られ取引価格が上昇。
	商業地 岩手山田5-1	下閉伊郡山田町長崎2丁目6番9外	38,500	6.1 (選定替)	町の中心部に位置し利便性が良い商住混在型の商業地域であり、店舗・事務所用地だけでなく、住宅を求める被災者の移住先として移転需要が高まった。
下落率1位	住宅地 岩泉-1	下閉伊郡岩泉町字和川原17番5	23,000	△8.4 (△7.7)	住宅地の取引は皆無であり、被災地からも遠く離れている。被災者の多くが漁業従事者であるという地域選考性の要因から移転需要は現在のところ見受けられない。
	商業地 花巻5-1	花巻市上町21番	55,200	△11.4 (△12.6)	市随一の小売商店街であったが市内各所に中小規模の郊外型SCが開業し、顧客の流出が続く空店舗が増加。土地取引も低調。

●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	△4.4 (△5.5)	居住環境や社会的環境も良好な、いわゆる名声住宅地としての地位を形成して保ち、価格水準も住宅地としては高水準を維持し続ける。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	300,000	△5.7 (△8.1)	県下一の繁華街。郊外のイオンSC等の開業で中心商業地としての拠点性は低下。小売主体から飲食業関連にシフトしつつある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 盛岡-34	盛岡市松園1丁目8番3	30,200	0.0 (△3.8)	盛岡市郊外の大規模分譲住宅地域。値頃感から相場並みの取引が多く見られ、下落率は下げ止まった感がある。
	商業地 盛岡5-15	盛岡市向中野字千刈田1番5外	109,000	△1.8 (△1.8)	大型SCを中心に路線型商業地域としてはほぼ熟成。商業地としての競争力を保持し今後も概ね安定的に推移するものと判定。

※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 25 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一時より落ち着いて来ているが、引き続き移転需要は強含みしており、全体として地価の底上げ感から微増に転じている。 ・宮城県全体は1.4%、仙台市1.6%、石巻市5.1%、気仙沼市4.8%、大崎市△2.7%、名取市0.8%、東松島市0.6%、亘理町6.5%、女川町3.1%、南三陸町3.1%で変動率は改善している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は△1.1%から1.6%、移転需要、都心回帰により不動産需要は旺盛で、売り物件が極端に少ない状況が続いている。分譲マンション販売も急回復で、市中心部では15年開業予定の地下鉄東西線沿線が目立ち、計画段階を含めて8棟908戸、うち13年11月完成予定の112戸、14年初め完成予定の118戸は完売になった。民間マーケティングレポートによる販売価格は対前年比10%以上の上昇を示している。 ・青葉区は△1.9%から1.4%、中心部は根強い需要があるものの品薄状態、利便性があり値ごろ感のある地域では地価の底打ち・微増傾向を強めている。 ・宮城野区は0.0%から1.5%、JR仙石線沿線を中心に需要は堅調、取引も例年になく多く、高値取引も見られる。 ・若林区は△0.9%から2.7%、価格は微増傾向にあり、地下鉄東西線予定地周辺では土地の動きは活発、土地の細分化が見られる。東部沿岸部に近い住宅地では移転需要を中心に価格は強含みである。 ・太白区は△1.0%から1.3%、利便性が高い住宅地を中心に地価は微増傾向にあり、震災後の移転需要がある四郎丸・袋原地区、地下鉄東西線効果がある八木山本町・松が丘地区ではその傾向が強く出ている。 ・泉区は△1.4%から1.6%、泉中央駅周辺の利便性が高い住宅地需要は底堅いが総額面に難、高台地の中古住宅は人気物件で微増傾向、一部地割れが発生した地域でも被害の無かった所では需要が回復している。
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4.7%から5.1%、震災前は宅地供給過剰で市況は停滞していたが、震災後は津波被災者の移転需要により物件供給不足の状態が続いており、昨年に引き続き地価は上昇傾向であるが、昨年移転需要が集中した分譲地がほぼ完売になり、昨年の様な極端な需要集中は沈静化しつつあり、需要の分散が見られる。一方、被災市街地復興推進地域に近接し津波被害の比較的大きかった地域では、被災者の移転需要は弱く、引き続き地価は下落しているが下落幅は縮小傾向になっている。 ・気仙沼市は4.9%から4.8%、市中心部に比較的近く津波被害が軽微であった地区は依然として人気が高く、物件不足もあり地価は底堅い。郊外の一部では業者による素地取得分譲が行われるようになり、地価のやや強含み傾向が見られる。中心市街地の津波浸水地域でも、建物流失がない津波被害高が2m以下の地区であれば不動産需要が認められる。 ・大崎市は△3.4%から△2.7%、旧古川市内分譲地に移転需要が見られる程度で、特段の動きはない。
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"> ・仙台市、特に青葉区において顕著であるが、安全性が確認された住宅団地の需要は増加しており、錦ヶ丘・貝ヶ森・水の森・東勝山・国見・愛子東地区では地価の上昇が見られる。青葉-23貝ヶ森6丁目は△1.6%から3.7%、青葉-45錦ヶ丘7丁目は△0.3%から3.7%である。
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旧事業の増勢などを背景として回復基調にあるものの、一部では弱めの動きが見られる。 ・宮城県全体は0.0%、仙台市は1.3%、石巻市は2.3%、気仙沼市は△4.0%、大崎市は△3.7%で、変動率は改善している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は△3.1%から1.3%、「仙台三越」は、震災以降9月まで連続17ヶ月間前年同月を上回ったが、秋以降、前年と比べて商業統計の増勢は一服傾向となっている。 ・青葉区は△3.4%から1.7%、東北一の商店街を有し売上げも震災直後程ではないが堅調、歩行者通行量も上昇している地域がある。中心商業地周辺のマンション適地の商業地では、震災後の賃貸物件の投資採算性等の向上によりファンド間取引等も見られ、需給の改善から上昇となった地点も多くみられる。一方、オフィスの移転需要は一巡しており、動きは少ない。 ・宮城野区は△2.7%から2.3%、仙台駅東口では店舗需要は底堅いが、事務所ビルの賃料・空室率に大きな改善は見られず地価は横這い、プラスへの寄与は周辺隣接商業地域での店舗付マンション適地への需要が増加している。 ・若林区は△2.2%から1.0%、仙台駅東の「新寺通り」、新駅予定「卸町」駅付近の大和町地区、同じく「六丁の目」駅付近の品薄地区で店舗付マンション適地への需要が増加している。 ・太白区は△2.9%から△1.6%、旧来の商店街は「ザ・モール長町」「ララガーデン長町」と郊外新興商業地の進出により衰退傾向を強めている。中心部のオフィス需要は地域密着型で、限定的である。 ・泉区は△2.9%から△1.3%、区内商業地の売上げは軒並み好調で、大型店は対前年比20%増で来店者数、客単価も高いレベルで推移している。撤退表明をしていた「全国的な大手スーパー仙台泉店」は売上げ好調により、営業継続を決定している。
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"> ・石巻市は△2.8%から2.3%、被災商業地の売上げは好調で、蛇田のほか中里・大街道などでも用地需要は増加している。17年ぶりにマンションが「石巻」駅前と「万石浦」で建設されている。 ・気仙沼市は1地点だけで「八日町」地内で△4.0%、津波被害の大きかった旧来から中心商店街である「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」等は店舗需要は堅調である。 ・大崎市は△6.2%から△3.7%、中心商業地は商況衰退を加速、郊外大型店舗が集客力を増している。鳴子温泉は依然として厳しい。
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ている。 ・宮城県全体は△5.2%から2.0%、仙台市は△2.2%から2.3%、多賀城市が△8.9%から5.8%、岩沼市が△4.5%から0.0%、黒川郡大和町が△1.3%から△0.6%で、変動率は改善している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宮城野区は△3.2%から2.6%、内陸部は復興関連企業及び被災企業の移転需要により地価水準は横這いから微増、「仙台港」周辺は港湾施設の復旧、稀少性により需要が増しつつある。12月1日に東部自動車道路「仙台港IC」が開業し利便性の向上が期待される。 ・若林区は0.0%から5.1%、内陸に位置し、要因は宮城野区内陸部と同じである。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岩沼市は△4.5%から0.0%、震災から復旧し操業も回復、関連企業の土地取得が見込まれる。 ・黒川郡大和町は△1.3%から△0.6%、「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」等の工業地があり、トヨタ系列の自動車関連企業等製造業を中心とした新たな産業集積が進んでいる。今秋、自動車メーカー「スズキ」が仙台北部中核内に4.1haを取得した。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市「仙台市中心部商店街将来ビジョン」策定。 ・仙台市震災復興計画(宮城野区・港地区復興特区ゾーン、若林区農と食のフロンティアゾーン) ・民間企業による復興計画(仙台市若林区荒井地区スマートシティ構想) ・東松島市野蒜地区内大規模太陽光発電所設置計画。 ・松島町「空き家・空地(宅地)情報」の提供。 ・栗原市大規模工業地不足から新工業団地を2ヶ所開発。 ・石巻市雄勝地区では、津波により市街地が壊滅的な被害をうけており、直近の意向調査では漁業関係者(1割程度)以外の住民は生活利便性から内陸移転を希望。 	

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.7	1.4	256	48	73	379
仙台市	△ 0.9	1.6	171	22	10	203
石巻市	6.0	5.1	21	3	2	26
塩竈市	△ 1.8	0.3	6	2	3	11
気仙沼市	4.9	4.8	3	1	0	4
大崎市	△ 3.4	△ 2.7	0	0	12	12

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.9	0.0	57	13	66	136
仙台市	△ 3.2	1.3	45	8	21	74
石巻市	△ 2.8	2.3	10	3	0	13
塩竈市	△ 5.6	△ 2.6	0	0	6	6
気仙沼市	—	△ 4.0	0	0	1	1
大崎市	△ 6.2	△ 3.7	0	0	6	6

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	226,000	1.8 (-)	賃貸を主とした居住用不動産に対する需要が増加傾向にあるが、供給は限られ地価は上昇傾向。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,060,000	△1.9 (△8.7)	震災後急回復したオフィスの平均空室率は15%程度で横ばいで推移しているが、復興需要等による消費行動は若干落ち込むも引き続き堅調。
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	26,500	23.6 (60.7)	石巻市街地に比較的近く、地価水準が低かった高台の住宅団地で、分譲地も残り少なくなり津波被害者の駆け込み需要がみられた。
	商業地 石巻5-1	鑄銭場57番7	63,700	8.7 (△3.6)	駅前で飲食店を中心に復旧が急ピッチで商環境は改善、かつ、周辺事務所需要も増加。
下落率1位	住宅地 石巻-15	渡波2丁目40番1	17,400	△4.3 (△11.4)	津波被害が比較的大きかった地域で、壊滅的な被害があった復興市街地推進地域に近接することから、被災者の移転需要は弱い。
	商業地 丸森5-1	字除25番2	19,100	△5.7 (△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	同上		()	同上
	商業地	同上		()	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 太白-34	松が丘1番804	64,000	8.1 (0.3)	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5-1	榴岡5丁目1番8	164,000	6.6 (△4.4)	住居系商業地域で、利便性、居住環境から周辺類似との比較で値ごろ感があり、需要はきわめて堅調。

※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 25 年地価公示)

(秋田県代表幹事)

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 ・県平均は△4.9% (前年△5.1%)と前年並みの下落率となった。平成13年から13年連続で下落している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均は△5.0% (前年△5.4%)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。特に市中心部に近い住宅地(泉、保戸野、八橋、山王地区)については、元来住宅地として人気があり、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。 ・一方で郊外の住宅地については多量に在庫を抱えた分譲地の供給圧力等から前年並みの下落幅又はやや拡大傾向である地点も見られる。特に秋田市東部、北部には多量の未売却画地を有する大規模分譲地が有り、供給過剰の状態が続いている。 ・新規分譲地は総額を抑えた小規模画地が見られるようになり、一方で既存住宅のやや大きな画地の取引単価の下落が顕著である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・近年の大きな下落により割安感が生じた地点は若干下落幅が縮小しているが、全県的には少子高齢化・過疎化、長引く経済不況からの所得減で、大部分の地点では前年並みの下落となっている。 ・取引件数、住宅着工件数共に減少傾向であり、新規分譲地も減少している。 ・集落地域では空家が目立ち、取引もほとんど見られない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・由利本荘市△5.4% (△5.2%)、にかほ市△5.3% (△5.1%) TDKの一部工場閉鎖や人員削減による雇用不安もあり、住宅需要が冷え込んでおり、下落幅拡大となっている。</p> <p>⑤その他 ・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で総戸数23戸が平成24年9月に完成し完売し、現在2期目18戸販売中だが、それ以外の着工は見られない。 ・平成24年7月1日の秋田県の高齢化率は30.4%で、平成23年国勢調査時の29.7% (全国1位)を上回った。また、平成23年人口動態統計では、出生率、婚姻率とも全国最下位。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は△6.4% (前年△7.3%)と下落幅縮小となった。平成5年から21年連続で下落している。厳しい経済状況は続いているものの、継続的な大幅下落により、背後の住宅地価格に近づいており、底値感等から下落幅の縮小した地点が多く見られる。 ・下落幅縮小が秋田市・横手市・湯沢市・鹿角市・由利本荘市・大仙市・にかほ市・五城目町、下落幅拡大が大館市・上小阿仁村で、他の市町村はほぼ前年並みである。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均は△5.9% (前年△7.2%)と下落幅縮小。 ・郊外大型モールや沿道型商業施設への顧客流出による中心部市街地の空洞化及び人口減少や不況による購買力の低下による需要の著しい減退、オフィス需要の低迷が地価下落の大きな要因である。一方、長年続く大きな下落により、周辺住宅地価格に接近しており、高度利用の優位性から下落幅に抑制がかかった地点が多く出現している。 ・中通地区再開発施設が平成24年7月からオープンした。イベント開催が継続し、駅からの歩行者通行量も増え、繁華性回復の期待感があることから、影響のある地点については下落率縮小の傾向が見られる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・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も見られる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・秋田5-9は中通再開発地区(エリアなかいち)の影響から、下落幅が大きく縮小した△1.9% (前年△6.0%)。 ・大仙市 △5.1% (前年△7.2%) 大仙5-1は、駅前再開発事業が動き出した期待から下落幅は小さくなった△3.9% (前年△7.5%) ・横手市 △5.7% (前年△7.3%) 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、波及効果に陰りが見え、今回は下落幅拡大△5.1% (前年△4.6%)</p> <p>⑤その他 ・秋田市オフィスの平均空室率16.32% (A社平成24年9月期)、同19.2% (B社平成24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イオン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。 ・平成23年の県内延べ宿泊者は、前年より12.7%減で、特に外国人宿泊者の減少(△65.6%)が顕著である。温泉地を含めた観光業は低迷しているが、平成25年の秋に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)を控え、平成24年秋にはプレキャンペーンが行われ、観光回復への期待が寄せられる。</p>

工業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は△9.7%（前年△9.9%）と前年並みの下落となった。未だ10%近い下落が続いている。平成10年から16年連続で下落している。誘致企業等の新規進出が少なく、円高等の厳しい経済情勢から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。 ・TDK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。 ・工業団地の引き合いは工場立地より物流関連が多い。
	<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。工業地の地価動向は、長引く景気低迷や県内の厳しい経済状態等から、新規の企業進出はほとんど無く、需要は減少していることから、全用途の下落率上位に入っている。秋田9-2は、一昨年選定した大規模工業地の地点で、価格も低位であるため下落幅は△5.9%と他の工業地と比べて小さいが、他の4地点は引き続き10%以上の大きな下落となっている。
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"> ・秋田市以外の地点はないが、TDKの企業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、TDK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 特になし</p> <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内工業団地には売残りの画地が多数あり、小分け販売、値引販売など様々な優遇措置等により企業誘致を推進しているが、平成24年上半期の工場立地件数は3件で東北で最下位であった。また、平成23年全体でも8件と低迷しており、工業地の需要の弱さがうかがえる。 ・TDKによる拠点再編による県内工場の閉鎖から業務提携会社への連鎖不況、円高や中国との国交悪化などもあり、製造業に対する厳しい状況は予想される。
等	<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・二ツ井白神-あきた北空港間のうち二ツ井-今泉が平成24年度国直轄事業として着手する見込みとなった。 ・日本海沿岸東北自動車道で整備中の仁賀保IC-象潟ICに加えて、象潟IC-遊佐ICも全線で高速道路を新設する方針を決めた。 ・「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。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.1%	△4.9%	0	0	135	135
秋田市	△5.4%	△5.0%	0	0	64	64
能代市	△5.3%	△4.9%	0	0	5	5
横手市	△5.3%	△5.2%	0	0	8	8
大館市	△3.8%	△4.2%	0	0	6	6
由利本荘市	△5.2%	△5.4%	0	0	5	5
大仙市	△5.2%	△5.2%	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△7.3%	△6.4%	0	0	49	49
秋田市	△7.2%	△5.9%	0	0	21	21
能代市	△6.6%	△6.7%	0	0	2	2
横手市	△7.3%	△5.7%	0	0	3	3
大館市	△5.9%	△6.4%	0	0	3	3
由利本荘市	△9.2%	△8.2%	0	0	3	3
大仙市	△7.2%	△5.1%	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	64,200	△4.2% (△5.6%)	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	189,000	△4.5% (△7.9%)	核テナントの入れ替えで大きな衰退は逃れ、再開発により駅前通行量も幾分増加が見られ、下落幅が縮小
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	8,100	△1.2% (△1.2%)	市街地中心部より離れた集落で、地価水準が低く、かつ取引総額が小さいため
	商業地 秋田5-9	秋田市中通2丁目236番2	91,700	△1.9% (△6.0%)	地域内店舗のテナントの充実・日赤跡地の再開発ビルの完成により顧客が増加している。
下落率1位	住宅地 秋田-3	秋田市下新城中野字街道端西41番外	16,500	△7.8% (△8.2%)	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	19,000	△10.0% (△10.2%)	郊外的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	64,100	△4.3% (△5.6%)	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	189,000	△4.5% (△7.9%)	核テナントの入れ替えで大きな衰退は逃れ、再開発により駅前通行量も幾分増加が見られ、下落幅が縮小
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	5,200	△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	91,700	△1.9% (△6.0%)	地域内店舗のテナントの充実・日赤跡地の再開発ビルの完成により顧客が増加している。

※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 25 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$\Delta 3.4\%$で、昨年の$\Delta 4.1\%$から下落幅は縮小傾向を示しているが、12年連続の下落となっている。新設住宅着工戸数は、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、平成24年1～10月期で、対前年比約4.8%増となっている。エコポイント(平成23年7月で終了)やフラット35S等の政策効果等による影響が大きいと考えられる。また、有効求人倍率は平成21年:0.36倍、平成22年:0.50倍、平成23年:0.64倍、平成24年1月～10月までの平均は0.87倍と雇用情勢も年々改善傾向にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山形市の平均変動率は$\Delta 3.5\%$で、昨年の$\Delta 4.4\%$から下落率は縮小傾向を示している。地域経済が若干改善傾向にあり、山形職業安定所の有効求人倍率は0.97倍で県の0.87倍を上回っている。消費税増税前の需要を見込み、売物があれば不動産業者が積極的に購入しているケースが目立ってきている。人口は横這いから微減傾向に転化し、世帯数は近年はほぼ横這い傾向にある。市街地北部の嶋地区と南端の上山市との行政境に位置する蔵玉みはらしの丘地区の区画整理事業や市街地周辺部を中心に民間による分譲も継続し、宅地供給は過剰傾向にある。山形-6(山形市東原町)等の市中心部の品等上位の住宅地の変動率は$\Delta 2.3\% \sim \Delta 3.1\%$。熟成した住宅地の高齢化等により空家や空地も見受けられる。供給は少ないが売り物があれば、ミニ開発を見込んだ業者需要等は確実にある。当該ミニ開発地は中心部への回帰の傾向から、面積は狭いものの総額の関係から売れ行きは比較的好調で、下落率は縮小傾向にある。山形-8(山形市双月町)等の市街地外延部の既存住宅地域の変動率は$\Delta 2.7\% \sim \Delta 4.9\%$。幅員の狭い街路未整備の地域も多く、売物があっても取引は低調で、価格設定が低位であれば、30歳前後の一次取得者層の需要も見受けられるが、民間の小規模分譲も継続していることから選好性が増している。下落率は全体的に縮小傾向にあるが、街路未整備地域は縮小幅が小さい。山形-12(山形市久保田)等の市中心部の周辺部の標準住宅地域の変動率は$\Delta 2.9\% \sim \Delta 3.9\%$。郊外の安価な新興住宅地と中心部の画地規模の小さいミニ分譲等との中間に位置することから、双方の比較対象となり需要はやや弱含みで推移している。山形-26(山形市大字中野等を中心とする市街地から離れた住宅地域の変動率は$\Delta 3.2\% \sim \Delta 3.5\%$。市街化調整区域に存する地域で、郊外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。調整区域内の住宅団地は30歳前後の一次取得者層が需要の中心であるが、幅員の狭い住宅団地や農家集落地の需要は少ない。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用途地域は高さ制限が成された。住居系用途地域は高さ制限が最高20mとなったことから素地需要は皆無で、需要は商業地域へシフトしているが、平成24年12月10日時点で建築中のマンションは2棟で、その後、建築予定のマンションはない。
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">市の変動率は$\Delta 1.9\% \sim \Delta 4.0\%$(山形市を除く)、町の変動率は$\Delta 1.7\% \sim \Delta 4.7\%$。住宅着工戸数の増加や雇用情勢の改善等により、やや景気も持ち直し傾向にあるが、東根市を除く市町の人口は減少し、世帯数は1年前と比較すると約6割はほぼ横這いから増加傾向であるが、その他は減少傾向となっている。但し、5年前と比較するとほぼ横這いから増加傾向の割合が約3割に減少し、減少傾向の市町が増加しており長期的には過疎化が進行している。市では、主に民間の小規模開発が目立ち、市街地周辺部を中心に宅地供給が継続している。供給数ほど需要はなく、利便性の劣る地域の住宅団地や区画整理地や地積地域は大量の未利用地を抱え、値下げしても成約に結びつかず、販売から数年経過しても完売に至らない地域も見受けられる。町では、高齢化が進み、人口は減少、世帯数も山辺町、中山町、河北町、三川町の4町を除き減少傾向にあり過疎化が進行している。公共団体による区画整理地や分譲地が存する町もあるが、完売に至らない地域も多い。既存住宅地や農家集落地は空家や建物が解体された後の未利用地が見られる地域も多く、供給は多いが需要はほとんどない状況にある。 <p>・東根市の東根-3(東根市大字若木字野川向)の変動率は$\Delta 1.1\%$で、昨年の$\Delta 0.7\%$から下落率は上昇したが、県内の住宅地で最も下落率が低い地点である。東根市は県内唯一の人口増加都市で、平成24年10月1日時点の人口(推計)と5年前を比較し人口は2.2%増加、世帯数も7.6%増加している。新設住宅着工戸数は平成24年1月～10月までの対前年同月比は$\Delta 4.1\%$であるが、平成24年1～9月までの対前年同月比は+2.5%であった。標準地の存する神町北部周辺では市中心商業地とを結ぶ幹線道路や連絡橋が開通し、小学校も開校されるなど都市基盤施設の整備により生活利便性の向上が見られる。標準地南側の「みのりの樹団地」の分譲地は、昨年までは高目で取引されていたが、一時より需要が減少しており、今年度に入り保留地分譲価格を一部値下げしたが完売には至っていない。</p> <p>・米沢市では、米沢-3(米沢市大町5丁目)の変動率は$\Delta 5.3\%$で、昨年の$\Delta 5.9\%$から下落率は縮小したものの、県内の住宅地で最も高い下落率の地点である。市街地周辺部の開発による優良な宅地供給が増加するとともに、価格競争による安価な供給も見受けられる様になり、市街地周辺部のロードサイド型店舗へ集客力が増し、市中心部の既存商業地は衰退していることから、市中心部に近い既存住宅地の需要も減少しているのが主要因である。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工業地</p>	<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△4.2%で、昨年の△4.8%から下落幅は縮小傾向を示しているが、13年連続の下落となっている。 平成24年上期(1月～6月)工場立地動向調査結果では工場立地件数(製造業、敷地面積1,000㎡以上)は7件(前年同期に対して同数)で、全て村山地区への立地である。投資予定額は14億円で前年同期より17億円減と大幅に減少している。円高基調や不透明な経済情勢から設備投資に慎重な企業の姿勢がうかがえる。 県内の平成24年10月の有効求人倍率は0.88倍と昨年と比較し雇用情勢は改善傾向にあり、産業別・事業所別・新規求人数(新規学卒者を除きパートタイムを含む)一般の製造業全体の求人は1,055人(前年同月比で+10.3%)で、食品・飲料・たばこ・飼料製造業が+48.4%、木材・家具製造業が+42.9%、はん用機械器具製造業が+62.5%で求人数を押し上げているが、県内の主力産業である電子部品・デバイス・電子回路製造業は△56.6%、輸送用機械器具製造業は△72.3%と激減している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山形市の平均変動率は△3.5%で、昨年の△4.1%から下落率は縮小傾向を示している。 山形9-2(山形市北町)外の、市中心部近接の住宅も混在する工業地帯の変動率は△3.5%～△3.6%。昨年の△4.2%～△4.8%から下落率は縮小傾向。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住宅も混在する地域で、工場を目的とした取引はほとんど見られず、廃業した工場跡地等は、分割して住宅分譲地としての利用が中心となり住宅地化が進んでいる。 山形9-3(山形市蔵王松ヶ丘)は、市の南部に位置する東北中央自動車道「山形上山IC」に直結した蔵王産業団地(大中規模工業地)の地点。変動率は△3.2%で、昨年の△2.1%から下落幅は拡大傾向を示している。地域的に特に変化はないものの、円高基調や不透明な経済情勢により大中規模工業地の需要は少なく、電子機器製造業や自動車関連企業の業績悪化による事業縮小や倒産等が懸念され、新たな工場用地需要は減少傾向にある。 山形9-4(山形市富神台)は市西部の建設業を主体とする工業団地。変動率は△3.8%で、昨年の△4.9%から下落率は縮小傾向を示している。地域的に特に変化はないものの、東日本大震災に伴う復興事業による需要も増加しており、平成24年10月の建設業の求人数は1,055人で前年同月比で+31.2%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"> 山形市以外に標準地が存するのは酒田市のみである。平均変動率は△5.2%で、昨年の△5.7%から下落率は縮小傾向。県内唯一の臨海工業団地が存し、現在、分譲中(分譲可能面積16.9ha)の画地もあるが、新たな立地は見られず特に変化はない。市南部の京田西工業団地には大規模なコールセンター施設の新設(工業団地内の3haを酒田市から無償で借り受け、平成25年11月の稼働を目指し来年春から建設を開始)が予定されている。 山形県は政策として電子関係の工場誘致、立地に努めてきたため、電子関係の工場が多いことから、世界経済の景気動向等に左右されやすく、電子部品需要の減小や海外への生産拠点のシフトにより、地域の景気や求人が左右される傾向がある。 県内総生産(名目)の産業別の内訳は、平成20年度まで製造業の割合がトップであったが、平成21年度からサービス業がトップになり、製造業は2位となった。 鉱工業生産指数(季節調整済・H17=100)は平成24年第Ⅰ四半期:98.4(前期比△1.1%)、第Ⅱ四半期:97.7(前期比△0.7%)、第Ⅲ四半期:98.5(+0.8%)で推移している。第Ⅲ四半期は電子部品・デバイス工業、化学工業等の7業種が上昇し、精密機械工業、一般機械工業等の16業種で低下した。
--	---

※ 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

- 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)は完売し、平成24年10月1日より第2期分譲受付が開始された(平成24年11月15日時点で40区画中33区画が成約済)。区画整理地内にイオン(約79,000㎡)の出店が内定し、平成24年3月末に保留地売買の契約が締結された。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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.1	△3.4	0	0	123	123
山形市	△4.4	△3.5	0	0	23	23
米沢市	△4.9	△4.0	0	0	4	4
鶴岡市	△3.2	△2.8	0	0	12	12
酒田市	△4.4	△3.6	0	0	16	16
東根市	△2.7	△1.9	0	0	3	3
小国町	△5.3	△4.8	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.8	△4.2	0	1	60	61
山形市	△4.3	△4.0	0	0	17	17
米沢市	△5.3	△4.9	0	0	3	3
鶴岡市	△4.2	△3.7	0	0	7	7
酒田市	△6.3	△4.9	0	0	2	3
東根市	△1.9	△2.0	0	1	1	2
小国町	△6.5	△6.2	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	66,700	△2.3 (△4.5)	住宅ローンの充実、消費税UPの土地先買い傾向。長期的景気低迷、デフレによる所得ダウン。
	商業地 山形5-4	山形市香澄町3丁目1番6	214,000	△3.6 (△4.7)	景気低迷による家賃の低下傾向及び不動産需要の低迷。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東根-3	東根市大字若木字野川向6100番22	27,300	△1.1 (△0.7)	相対的な選好性の低下。
	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	路線型商業地域としての大きな商況の変化は認められないが、個人消費に若干の兆しあり。
下落率1位	住宅地 米沢-3	米沢市大町5丁目4424番7外	30,300	△5.3 (△5.9)	周辺地域の宅地開発に伴い、優良住宅の供給が増加し、地価は依然下落傾向が続いている。
	商業地 小国5-1	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二839番1外	24,400	△6.2 (△6.5)	人口減少による顧客の減少のほか、村上市や米沢市等への顧客の流出が続いている。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	66,700	△2.3 (△4.5)	住宅ローンの充実、消費税UPの土地先買い傾向。長期的景気低迷、デフレによる所得ダウン。
	商業地 山形5-4	山形市香澄町3丁目1番6	214,000	△3.6 (△4.7)	景気低迷による家賃の低下傾向及び不動産需要の低迷。
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	66,700	△2.3 (△4.5)	住宅ローンの充実、消費税UPの土地先買い傾向。長期的景気低迷、デフレによる所得ダウン。
	商業地 山形5-2	山形市香澄町2丁目209番2	116,000	△2.5 (△3.3)	賃貸需要が伸びず、事務所ビルの需要が減退している。

※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 25 年地価公示)

(福島県代表幹事)

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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年の全ポイントマイナスから、上昇38、横ばい16となり、平均変動率が平成11年以来の1%台に縮小した。 ・市場の特徴は、①住宅建築が全般的に増加していることに加え、②被災者や建設関係者等の需要が上乗せされ、③ハウスメーカー等の活動が活発化し、特にいわき市では品薄感が強まっていることである。 ・価格は、昨年、大きく下落したことから下落率縮小となった。但し、都市部で大きく縮小する一方、町村部は縮小幅は小さく、昨年並みの下落を示す地域も多い。 ・都市部では、①低金利、消費税増税前の駆け込み需要、再生エネルギーの買電制度、耐震強化等、金融・税制、技術革新等に加え、金融機関の貸し出し姿勢の積極化もあり、住宅建築需要が旺盛となり、局地的に高価格での売買も見られる。しかし、②住宅市場が低価格化の流れにあり、③会津・中通り・浜通りに地域差も見られる。町村部でも住宅建築が増加しているが規模は小さく、それ以上に人口減少等により供給圧力が強く、下落率の縮小幅は小さい。 ・会津地方は、原発事故の影響から脱しつつあるが、高齢化による人口・世帯数減少が顕著で、加えて農業・観光への風評被害や基幹産業である電子部品工場の業績不振から、他の地域よりも下落幅が大きい。 ・中通り地方は、県外避難者への支援受付の終了(平成24年末)と県内避難者への支援開始(同11月)、除染等の本格化等を背景に、若年層を中心とした人口減少に歯止めがかかりつつあり、住宅建築需要も回復してきている。住宅着工戸数が一昨年並みとなっていない地域も、職人不足等の供給側の要因がある。 ・浜通り地方は、いわき市では避難者需要が旺盛であり、74地点中36地点が上昇、8地点が横ばいとなり、加えて8地点が1%以下である。南相馬市でも横ばいが1地点ある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福島市△2.0%(△6.3%) 選好性が強まっている ・上昇2地点、横ばい3地点、他地点は下落率縮小となった。 ・上昇・横ばい地点は、福島市西口の稀少性の高い最高価格地と、南西部の都市計画道路の開通と店舗の相次ぐ出店で利便性が上昇しているエリアである。引き合いは多いが、選好性が強く見られる中で、南西部の住宅地が選択されている。空間線量が低い市街地西部に位置することも選択理由の一つとなっている。 ・地価調査までは、強気と弱気の取引が交錯していたが、地価調査以降は、供給側の強気が増している。業者ヒアリングでも福島市の市況はGW前後から回復しているとの回答が多く寄せられた。その背景には、住宅建築が増加し、市内全般に需要が回復していることがある。 <p>③県庁所在都市以外の動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郡山市△1.7%(△8.1%) 局所化、個別化が進行、被災者需要あり ・△1%台へと縮小となった。上昇地点はないが横ばい3地点、△1%未満と△1%台前半が13地点ある。 ・中心部で回復地点が多いが、郊外の多くも△1%台に縮小し、土地区画整理事業の施行地区等、快適性が高く、大型店に近接する地域では下げ止まりの傾向も見られる。 ・マーケット回復の要因は、住宅建築の増加である。 ・市場では低価格住宅の素材となる1,000万円以下の住宅地と素地が不足しており、素地価格が上昇しているといわれる。今まで市場に供給されていた大規模住宅敷地や事業所用地が少なくなってきたためであり、供給不足感が強まっている。このような傾向は中心部と郊外間の地域に強く、最外縁部にある郊外の土地区画整理事業地内までは及んでいない。但し、災害復興住宅が土地区画整理事業の保留地に建設されることになっており、郊外においても供給過剰感が薄れる可能性も出てきた。 ・低価格住宅が主体であるものの、街路条件、環境条件の良い画地は、地域の地価水準を上回る価格で取引されている例がみられ、低い価格の中に高い価格が混在し、局所化、個別化した取引が市内に広がりを見せ、下落の歯止めとなっている。
宅	<ul style="list-style-type: none"> ・いわき市0.7%(△6.5%) 基本となる需要に被災者等の需要が重なる ・上昇36地点、横ばい8地点、△1%以下8地点と、標準地全体の約70%が上昇・横ばい圏に入った。下落は、市街地南端部及び北端部並びに海岸沿いの津波被災地の隣接地域である。 ・避難者主体のマーケットといわれるが、低金利等を背景とした一般の住宅需要とが重層的に市場を押し上げている。 ・郊外の住宅団地の在庫が一掃され、低価格物件は払底した状況となっている。よって、需要は、品等の高い郊外住宅団地一平地区を中心とした周辺住宅地一北部地区・南部地区の住宅地というように、市全体に拡大している。 ・中でも利便性が高く、街路条件の優れた平地区、中央台等の人気は高く、需要が集中し地価上昇が顕著である。物財賠償の開始を前にして市場は逼迫感が強まっており、避難者は条件の良い物件がなくなるのではないかと、賠償金の支払いを待たずに本格的に買いに走っている。また、ハウスメーカーが高値取引を先導している。ハウスメーカーが土地の確保を積極化し、公売等でもこれまでの価格水準を大幅に上回る水準で落札する事例が見られる。 ・会津若松市△2.4%(△5.3%) ・昨年は、風評被害によって地域経済が打撃を受け、下落率を拡大させたが、その影響もあり今年は下落率を1昨年よりも縮小させた。長期の下落線上に回帰したといえる。2012年10月時点のアンケート調査では、D.I.はマイナス圏にあるものの中通りよりも回復したが、避難者による需要はわずかであり、震災直後の「価格上昇」の期待はなくなっている。 <p>(その他特徴的な変動率を示した地域と要因)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相馬市△2.7%(△3.9%) ・国道6号以東の沿岸部に近い高台等では、津波被災者の買い換え需要で地価が上昇している地域がある。 ・標準地はいずれも国道以西の地価水準の高い市街地に存する。津波等の被害者を中心とする移転需要が国道6号線以東の地域に集中していたが、国道6号線以西に移ってきている。しかし、低価格の需要が殆どである上に、大型店に近い地域や高台の住宅地が人気であり、加えて、今後、集団移転事業として市内の9地区に宅地分譲開発、公営住宅の建設等が進行または予定していることもあり、地価下落がやや縮小した程度の影響にとどまっている。 ・南相馬市△0.5%(△7.5%) ・津波被災者及び双葉郡、小高区等の原発避難民の需要があり、鹿島区の標準地が横ばいとなった。仮設住宅にいる被災者が土地をあらかじめ手当てしている。中古建物付きの土地はすぐに買い手がつく傾向がある。 ・南相馬市ではH23.9末に緊急時避難準備区域が解除され、H24.4には原町区南部と小高区の警戒区域が解除された(避難指示解除準備区域、居住制限区域、帰宅困難区域に再編)。但し、原町区では避難者の帰還が進まず、人手不足等によりスーパーが再開できないなど市街地の利便性は低下している。小高区が警戒区域にあり、原町区も計画的避難準備区域にあったこと等、原発事故の地域経済への影響が大きく、鹿島区以外での土地取引は低調である。但し、昨年の下落が大きかったことから下落幅は縮小した。 ・白河市△2.3%(△5.3%) ・利便性の高い新白河駅近くでは強気の価格設定で住宅分譲がなされ販売も好調で下げ止まりの傾向となり、1地点、横ばいとなった。JR白河駅周辺の既存住宅地域も新白河駅周辺地域との価格調整が進み値ごろ感から下落縮小となった。一方、周辺集落部への需要は弱く、△3%前後の下落が継続している。 ・その他の市町村は震災の影響は少ないが、過疎化傾向にあり、市場全体の冷え込みを反映して下落率は縮小したものの大きな変化はない。 <p>地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション分譲は平成22年11月以降なかったが、いわき市で平成24年10月、58戸の分譲マンションが竣工前に完売となった。現在、同程度の規模で1棟建築中であり、郡山市においても中心部で建築計画がある。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。 ・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が、避難者が買う場合もある。

商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年の全地点マイナスから、横ばいが2地点となり、県平均で△7.2%から△3.2%とリーマンショック直前の平成20年以來の△3%台へと下落率を縮小させた。 ・商業地のキーワードは、①消費と交流人口の回復、②支店経済の衰退と投資停滞、③風評被害と観光地の疲弊、④既存商店街の住宅地化の進行である。商業地の取引は極めて少ない。 ・エコポイント等の政策効果に加え、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、建設関係者等で生活人口が増加し飲食店舗が賑わい、ビジネスホテル等の稼働率も高く、都市部の駅前に人出は多い。よって、路線沿いや駅前商業地域の下落率は縮小したが、地価を支えていた支店経済と投資が減退しており、地価の調整局面を脱していない。また、風評被害のある観光地、市町村長を問わず既存商店街での下落率が大きい。 <p>②県庁所在都市の動向と要因</p> <p>・福島市△3.6%(△7.7%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東口駅前にはXC(アックス、2008年4月)、北部にMAXふくしま(2010年11月)、東部に「パセナカMisse(ミッセ)」(2011年2月)がオープンし、通行量調査ではH24の通行量で前年に比べて総じて増加している。また、復興庁をはじめ公的機関が空きビルに入居し、空室率の改善が見られる。また、応援の公務員、建設関係者等でホテルの稼働率は高く(宿泊者数が県内4大市の中で最も多い。7月～9月。以下同じ。)、飲食店を中心として賑わいがみられる。しかし、取引は低調であり、賑わいは投資に結びついていない。 ・既存の商店街は住宅地価格に近付いてきている。温泉街は建設労働者等の長期逗留があり、他の地点に比して若干地価下落が小さい。 <p>②県庁所在都市以外の動向と要因</p> <p>・郡山市△2.2%(△8.9%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郡山市では、駅前1丁目再開発事業第1地区が2010年10月完成し、マンションと病院とからなる再開発ビルがオープンし、また、うすい百貨店は各種のイベントで多くの客を集め、駅前のファッションビル「アディー」は2011年9月29日リニューアルしオープンし、テナントにヨドバシカメラが入居した効果から周囲の人通りが回復している。しかし、波及効果は近くの駐車場等に限定的であり、また、空きビルへの公的機関の入居も福島市に比して規模が小さく、長期空室が継続するビルが目立つ。駅前大通りのデパート跡等のビル3棟の建替えが決まっているが、外部からの新規投資は見られない。資産効果や建設労働者等の賑わいで消費が好調であることから、下落率が小幅となったに過ぎない。 ・ビッグバレットふくしまが再開し、IAEA等、各種会議が開催され、郡山市のビジネスホテル等の客室稼働率は県内4大市の中で最も高く、今後も福島応援の会議が開催されることから、高水準は維持されると予測される。ビッグバレットふくしまに近い国道沿いにはカーディーラーを主体とする路線商業地域があり、低燃費車の販売が好調であり、飲食店舗の新規投資も見られ、この地点は横ばいとなった。
業	<p>・いわき市△2.0%(△6.8%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いわき駅前では2007年10月オープンしたLATOVIに続き、2009年6月いわき駅ビルがオープンし、ペDESTリアンデッキでLATOVIと繋がり、再開発事業が完了した。ホテルの稼働率も高まっており、飲食店等も賑わっており、小規模ホテルの売買等も見られる等から、駅前商業地域の下落率は小幅となり、駅に近い市役所北側の1地点が横ばいとなった。但し、被災建物の取り壊しが進み空地や駐車場が増加している一方、新規投資は特に見られない。 ・海水浴場や「アクアマリンふくしま」のある沿岸部は、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。但し、小名浜港前で土地区画整理事業が進行しており、また、小名浜港と常磐道を直結する道路建設も予定されていること等、復興事業が進行しており下落率は縮小となった。 ・地震被害が大きかった「スバリゾートハワイアンズ」は2012年2月8日にリニューアルオープンし、入込みを伸ばしている。震災直後からのキャンペーン効果が見られる。 ・平地区から小名浜地区に至る鹿島街道沿いでは、震災後、車の通行量が増加し、店舗は売上を伸ばしており下落率が縮小したが、新規投資はない。 <p>・会津若松市△3.5%(△5.6%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会津若松市では、中心商店街の象徴であった百貨店が2009年、2010年に相次いで閉店した。2つの跡地の利用は決まらず、空洞化が一段と進行している。また、農業や伝統工芸を観光にリンクさせ観光客を迎えてきた会津地方の観光地は、比較的年齢層が高めな観光客が主体であり、原発事故の影響の低下もあって、中心部の商業地域は地価下落率を昨年より回復したが、修学旅行等、若い世代の観光客は風評被害によって回復せず、一昨 years を概ね1%程度、縮小させた程度に止まった。 ・路線商業地域は売り上げを伸ばし、最も下落率が小さい。既存商店街は、住宅地化の傾向が見られる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・相馬市△3.5%(△5.4%)及び南相馬市△3.2%(△8.2%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相馬市の標準地は、いずれも国道以西の既成市街地に存するため、震災以降も需要に大きな変動は見られず、郊外大型店や仙台市等への顧客の流出が止まらず、長期下落線上に戻った。 ・南相馬市原町区では避難者の帰還が進まず、人手不足等によりスーパーが再開できないなど利便性が低下しており、一昨年並みの下落となった。 <p>・白河市△1.6%(△3.6%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新白河駅近くの地点が、背後住宅地取引との比較で割安感が出ており△1%となった。JR白河駅前近くの地点は、ヨークベニマル(2011年6月24日白河横町店開店)、白河駅前の白河市立図書館(2011年7月オープン)等、民間投資・公共投資によって、賑わい創出効果は未だ弱いものの、客足減少の歯止めとなってきており、加えて新白河駅前との価格差が縮小し下落率は縮小した。 <p>・その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、5%程度の下落が継続している。震災で店舗が被災し、一層、空洞化の進行した須賀川市中心部、矢吹町中心部等は、昨年よりも回復したが、一昨年並みの下落となった。 ・震災により中古マンションの売り物件が増える等、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>地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。投資需要は冷え込んでいる。

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△1.5%と昨年の△6.9%から下落幅を縮小させた。△1%台は平成11年以来。 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、2008年の「リーマン・ショック」を一応、脱したかに見える。 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。ただし補助金を契機とした一過性の需要と見られ、特に、市場が活性化したいわき市でも、引き合いは殆ど無くなったという。既存の工業地に在庫が多く、規模が小さい等、新たな需要にミスマッチとなっており、地価下落の要因となっている。
	<p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> いわき市 0.0%(△5.3%)と下落から横ばいとなった。「ふくしま産業復興企業立地補助金」の影響を最も強く受けた。 その他都市 同様の影響で、福島市△1.4%(△7.4%)、郡山市は最も小さな下落地点で△0.8%、平均△2.2%(△8.2%)と回復した。会津若松市の河東工業団地には、大熊町から工場が移転し、かばん工場、バイオマス工場等も進出した。但し、会津若松市の標準地は、小画地が中心で空き工場が目立ち衰退の著しい小規模な工場団地であることから、△5.3%(△7.1%)と最も大きな下落を示した。
業	<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。 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。標準地は値ごろ感も出ており△1.0%(△9.2%←選定替え)と横ばい傾向に転じている。 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る予定である。
地	<ul style="list-style-type: none"> 工業地は、新たな時代を迎えつつある。また、これに関連した製造業、建設関連の事業所の進出も期待され、新たな企業立地補助金制度も模索されている。

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	H24変動率	H25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	△ 6.2	△ 1.6	38	16	226	280
福島市	△ 6.3	△ 2.0	2	3	33	38
会津若松市	△ 5.3	△ 2.4	0	0	23	23
郡山市	△ 8.1	△ 1.7	0	3	34	37
いわき市	△ 6.5	0.7	36	8	30	74
白河市	△ 5.3	△ 2.3	0	1	8	9
須賀川市	△ 6.1	△ 2.5	0	0	9	9
喜多方市	△ 6.8	△ 3.5	0	0	5	5
相馬市	△ 3.9	△ 2.7	0	0	3	3
二本松市	△ 6.5	△ 2.5	0	0	5	5
南相馬市	△ 7.5	△ 0.5	0	1	2	3

(補足)いわき市・・・宅地見込地:上昇1地点、工業地:横ばい5地点

(2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25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	△ 7.2	△ 3.2	0	2	92	94
福島市	△ 7.7	△ 3.6	0	0	20	20
会津若松市	△ 5.6	△ 3.5	0	0	8	8
郡山市	△ 8.9	△ 2.2	0	1	15	16
いわき市	△ 6.8	△ 2.0	0	1	15	16
白河市	△ 3.6	△ 1.6	0	0	2	2
須賀川市	△ 10.0	△ 4.3	0	0	3	3
喜多方市	△ 7.5	△ 3.1	0	0	3	3
相馬市	△ 5.4	△ 3.5	0	0	2	2
二本松市	△ 7.4	△ 3.5	0	0	2	2
南相馬市	△ 8.2	△ 3.2	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 郡山-16	郡山市神明町111番11	70,000	- -	利便性の高さと学区の影響等で、根強い需要がある。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	310,000	△ 1.6 (△ 9.0)	再開発等の公共投資がなされ、また、長年の地価下落で値ごろ感が強く、建設支援者等で一時的な賑わいも見られるが、原発事故等の影響から県外資本からの投資が期待できない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 いわき-51	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	26,900	10.7 -	地価水準が低く、避難者需要が旺盛で、価格が押し上げられた。
	商業地 郡山5-16	郡山市南1丁目54番	75,800	0.0 (△ 5.3)	復興需要、エコカー減税等で売上が伸び、背後のコンベンション施設も再開し、新規投資も見られた。
	商業地 いわき5-3	いわき市平字童子町4番10	68,100	0.0 (△ 5.3)	長年の地価下落で値ごろ感が強い上に、中古ビルへの投資が見られる。
下落率1位	住宅地 喜多方-2	喜多方市宇越巻3748番53	18,500	△ 6.1 (△ 8.4)	風評被害、人口減少で地域経済が衰退化する中、需要の中心が市街地西部に移っており、相対的に競争力が低下している。
	商業地 棚倉5-1	棚倉町大字棚倉字古町97番1	28,400	△ 6.3 (△ 7.1)	高齢化、人口減少による地域の衰退に加え、郊外や都市部へ購買力が流出し、空洞化が著しい。

●福島市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	68,500	0.0 (△ 2.8)	利便性の高さから高額な移転需要も見られる。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	190,000	△ 4.0 (△ 9.2)	賑わいが復活し、空室率の低下があるが、郊外や仙台市への顧客が流出しており、飲食以外の売上げは低下しており、需要を支えてきた県外からの投資も期待できない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-13	福島市大森字石田24番3	44,800	2.3 (△ 2.7)	元々人気のある地域であったが、整備された幹線街路沿いに商業施設が張り付き利便性が向上している。また、幹線の南進計画があり、大学が集積する福島市南部からのアクセスの向上が期待される。
	商業地 福島5-15	福島市鎌田字熊ノ前33番1	47,900	△ 2.8 (△ 6.8)	長年の地価下落で、背後の住宅地との価格差が縮小した。

※変動率の下段 () は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(茨城県代表幹事)

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"> 平均変動率は平成5年から21年連続で下落したが、下落率は$\Delta 4.0\%$と(前年$\Delta 5.5\%$)と縮小し、震災前の市場に戻る(平成23年$\Delta 4.7\%$)。 震災の影響により下落率の大きかった県北地域では、需要が震災前まで回復し、下落率縮小。日立市$\Delta 3.8\%$(前年$\Delta 8.8\%$)、高萩市$\Delta 6.3\%$(前年$\Delta 10.5\%$)、北茨城市$\Delta 6.4\%$(前年$\Delta 9.5\%$)。 地価下落の小さい県南・県西地区では更に下落率が縮小し1%台の下落率となる。古河市$\Delta 1.7\%$(前年$\Delta 2.8\%$)、守谷市$\Delta 1.1\%$(前年$\Delta 2.5\%$)。 <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$\Delta 5.5\%$(前年$\Delta 6.5\%$)に縮小するも継続的に下落している。 需要者の低額物件指向の高まりにより、区域指定内の低価格物件の供給が増加し、市街地価格も連動的に下落している。特に市街地外周部の既存住宅団地では、一次取得者の需要が向かず、7%台の下落率を示している。但しブランド力のある備前町梅香地区では、物件供給も限定的なため、下落率は2%台と小さい。
宅	<p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <p>日立市 震災による需要マインドの落ち込みが回復し、下落率は大幅に緩和し、$\Delta 3.8\%$(前年$\Delta 8.8\%$)。価格は2極化が鮮明で条件の良い物件に需要が集中し、高値取引も見られるが、条件の劣る物件は値を下げても動かない。</p> <p>土浦市 下落傾向が続き、平均変動率は$\Delta 4.0\%$(前年$\Delta 4.5\%$)。土浦エリアは土浦小・土浦一中学区で需要が底堅く、下落率は横這い。他は需要が弱く若干の下落率拡大傾向で2極化。神立エリアは低価格化が継続中だが、地元工場勤務者の需要がある。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で下落傾向が進む。</p> <p>つくば市 下落傾向は続いており平均変動率は$\Delta 3.1\%$(前年$\Delta 2.7\%$)とやや拡大したが、学園都市中心部の駅に近いエリアでは、需要が底堅く下落率は小さく、なかでも底値感も出ている春日地区では、横這い地点も出ている。</p> <p>守谷市 下落率縮小かつ平均変動率は小さい$\Delta 1.1\%$(前年$\Delta 2.5\%$)。守谷駅徒歩圏内の百合ヶ丘・ひがし野等は、駅への接近性・住環境良好なことから、人気エリアで需要も堅調で横這い状態、価格水準も40~50万円/坪。守谷駅徒歩圏外の自転車圏である松ヶ丘・けやき台の一部でも需要は堅調であるが、バス便エリアの北守谷地区では、下落率縮小しつつも継続して下落。震災後、県外からの需要者は激減しており、市内及び県内需要者が中心。</p> <p>古河市 下落率縮小かつ、平均変動率は小さい$\Delta 1.7\%$(前年$\Delta 2.8\%$)。駅徒歩圏内は需要堅調でほぼ横這い乃至、僅かに下落程度。一方生活利便性及び住環境の劣るエリアでは需要が低迷し、下落傾向が継続。また、価格水準の低位な地区では、底値に近付き下落率は縮小。</p>
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>潮来市 震災直後、震災の影響(液状化)を受けた日の出・潮来あやめ地区の需要が激減し、大塚野・辻方面に需要が集中(移転需要と市内への宅地需要)し、地価の一時的な上昇が見られたが、需要は一巡し、ゆるやかに地価は下落している。</p>
商	<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H5年から21年連続で下落したが、下落率は$\Delta 4.8\%$(前年$\Delta 5.8\%$)と縮小し震災前の下落率(平成23年$\Delta 4.8\%$)に戻る。 駅前商業地、既存の中心商業地は郊外型大規模商業施設及びバイパス・国道沿いの新興商業地に顧客が流失し、収益性の悪化・空洞化・衰退傾向が進みつつある。新興の商業地においても、景気低迷による購買力低下により収益性は低下し、商業集積も一服感があり、地価は弱含みで推移している。
業	<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若干の縮小が見られるが継続して下落している。$\Delta 6.2\%$(前年$\Delta 6.4\%$)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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流失による売上減少、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、下落率が依然大きい($\Delta 7.5\%$)。

<p>商業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災により液状化が見られた駅南の城南・中央地区では需要回復が見られず、下落率は大きい(△7.1%)。 赤塚駅周辺等近隣商業地域では、駅北口周辺商店街及び国道50号沿いの商業地域が衰退傾向にある反面、赤塚駅南口周辺のヨークタウン赤塚、フレスポ赤塚等の大型スーパーへ顧客が集中しており、駅北口と南口の地価水準格差が拡大しつつある。 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下落率やや拡大。 <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因</p> <p>日立市 震災による影響から市場は回復したが、人口の減少、郊外型大型店舗への顧客流失による収益悪化などにより商業地需要は著しく少なく、平均変動率は縮小したが下落は継続している△3.7%(前年△6.5%)。</p> <p>土浦市 郊外型路線商業施設の進出が目立ち、駅前中心市街地では需要が弱く、下落率が大きい。土浦協同病院の移転、イトーヨーカドー土浦店の撤退表明により中心商業地の空洞化・地盤沈下が進んでいる。平均変動率△5.3%(前年△5.9%)。</p> <p>つくば市 郊外型大規模商業施設との競合による収益環境の悪化に伴う地価下落。平均変動率は継続下落であるが下落率自体は小さい△3.2%(前年△3.8%)。つくば駅周辺はSCクレオを中心に金融機関(都市銀行、県内地銀本店等)の進出により金融の中心となりつつある。</p> <p>取手市 郊外型店舗との競合に加えJR・TX駅周辺の商業地の充実化に伴い集客力の低下が進みかつ、全体的な購買力低下により地価は下落率縮小も継続して下落△5.4%(前年△7.0%)。</p> <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>城里町 近隣住民を対象とした古くからの繁華性の低い商業地であり、収益性の悪化・顧客の流失に歯止めがかからず、かつ、後継者不足による店舗の閉鎖も見られ商業地としての衰退傾向が著しく、下落率は拡大△8.8%(前年△8.4%)。</p>
<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△4.2%(前年△4.5%)と下落幅は縮小。東日本大震災、特に福島第一原発事故の影響により落ち込んだ需要は回復傾向にあり、茨城県工場立地動向調査によると、平成24年1月～6月における工場立地は大幅な回復となり、工場立地件数が15件(全国5位)で前年同期比36.4%増、工場立地面積が64ha(全国2位)で前年同期比853.2%増となる。代表的な新規立地企業は、日立建機(株)(22.4ha:ひたちなか市国有地、建設機械製造)(7.8ha:常陸那珂港区港湾関連用地)、東京瓦斯(株)(10.4ha:日立港区港湾関連用地:ガス業)等。</p> <p>②県庁所在地の地価動向等と要因</p> <p>平均変動率は△4.7%(前年△4.6%)とほぼ前年並。</p> <ul style="list-style-type: none"> 円高の進行等による企業の設備投資計画の凍結・見直しや投資意欲の減退、企業の工場再編計画等の影響による土地需要の減少。 平成21年12月、米沢町ビクターアドバンスメディア水戸工場閉鎖。 <p>③県庁所在地以外の地価動向等と要因</p> <p>日立市 平均変動率は△4.6%と前年△6.4%から縮小、震災からの市場回復と福島からの移転需要も顕在化しつつある。</p> <p>神栖市 平均変動率は前年△3.0%から△5.5%へ拡大。海外経済の減速・円高の進行による輸出環境悪化等による企業の設備投資計画の凍結・見直しや、投資意欲の減退による需要の減少。</p> <p>県西地区 立地件数は、県西地域が既存工場に隣接していることや地価が比較的安価であるなどの理由で2件、立地面積3.9haとなっている。古河市名崎(開通目標H26年以降の圏央道境ICまで約9km～茨城港輸出)に日野自動車進出(敷地面積66ha、H24年5月7日に一部稼働開始、H32年までに日野市本社工場の移転を移管予定)により、住宅、商業、教育、道路公共事業、不動産需要等の経済効果は大きく、日野自動車関連企業の進出計画も判明しており、一部で効果が見られつつある。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.5	△ 4.0	0	6	496	502
水戸市	△ 6.5	△ 5.5	0	0	45	45
日立市	△ 8.8	△ 3.8	0	0	40	40
古河市	△ 2.8	△ 1.7	0	0	25	25
つくば市	△ 2.7	△ 3.1	0	1	27	28
守谷市	△ 2.5	△ 1.1	0	5	7	12

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.8	△ 4.8	0	0	114	114
水戸市	△ 6.4	△ 6.2	0	0	17	17
日立市	△ 6.5	△ 3.7	0	0	7	7
古河市	△ 3.3	△ 1.8	0	0	7	7
つくば市	△ 3.8	△ 3.2	0	0	4	4
守谷市	△ 4.3	△ 3.2	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 守谷-2	守谷市ひがし野1丁目6番16	140,000	- (-)	利便性良好な住宅地で従来から一定需要が認められるほか、需要回帰もあり、地価は堅調推移。
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	326,000	△6.9 (△6.2)	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により、需要減退。
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	102,000	0.0 (△1.9)	TX開通後戸建住宅地域としての熟成が進み、駅に近いこともあり需要堅調。
	商業地 古河5-1	古河市本町1丁目5603番2外	75,600	△0.8 (△3.5)	大型店への顧客流出傾向は続いているが、背後住宅地の価格水準に接近しており、下落幅縮小。
下落率1位	住宅地 銚田-1	銚田市子生字葉秋上840番44	9,200	△9.8 (△8.9)	人口減少、高齢化率が高く、合併後役場に近いメリットも消失し、下落率拡大。
	商業地 城里5-1	東茨城郡城里町大字石塚字杉合1175番5	28,000	△8.8 (△8.4)	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	見込価格	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	112,000	△2.6 (△1.7)	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	326,000	△6.9 (△6.2)	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による需要減退。
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	29,200	△2.0 (△3.2)	調区内の分譲地であり、市街地内の宅地価格に較べて价格的優位性が高い。
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	61,500	△1.0 (△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 25 年地価公示)

(栃木県代表幹事)

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">・21年連続で下落・今回の特徴としては、震災後、経済が徐々に立ち直りつつあることなどを受け、不動産市況がやや改善した結果、住宅地の平均変動率は$\Delta 3.6\%$となり、下落幅は前年($\Delta 4.6\%$)より縮小した。しかしながら、円高及び株安の進行及び尖閣問題に端を発した中国との経済摩擦の影響を受け、経済情勢の悪化が懸念されるなど、先行き感是不透明な部分がある。県内の市町別の変動率の傾向を見てみると、足利市、栃木市等の県南の都市においては、やや回復傾向が見られ、下落幅も$\Delta 4\%$前後で推移しているが、県北の都市(日光市、大田原市、矢板市など)は供給過多及び需要低迷の状況が続いており、下落幅は引き続き$\Delta 5\sim\Delta 6\%$とやや大きいものがある。また、那須烏山市及び芳賀郡の町(益子町及び茂木町)も過疎化の影響を受け、需要がかなり低迷していることから、同様な下落幅を示している。宇都宮市を中心とした県央部の町(高根沢町、壬生町、上三川町)及びJR宇都宮線沿線の市町(小山市、下野市)は交通の便に恵まれた立地性の良さから、下落幅は$\Delta 2\sim\Delta 3\%$と小さい。また各市町の中にあっても、利便性の良否等によって、選別化が行われ、下落幅には相違が見られるのが傾向がある。一方、郡部及び山間部の市町(岩舟町、那須町、那珂川町、塩谷町等)については、人口等の減少を受け需要が低迷していることもあって、平均変動率よりやや大きい下落幅を示している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・市街地中心部周辺の立地性に優れた住宅地の下落幅は全般的に小さいものの、郊外の住宅地は隣接市町村の住宅地との価格ギャップ等を反映し、やや下落幅は多めとなっている。・宇都宮駅東口周辺の住宅地需要は工業団地に勤務する従業員をはじめとして旺盛なものがあり、高値取引も多いことから、一部に横ばいの地点も見られるに至った(宇都宮-11・59) <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、栃木市 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、未だ下落幅が大きい状況にある。・鹿沼市 価格水準が$3\sim 4$万円/㎡と比較的低位であることから、下落幅は全体的に小さい。・小山市 駅東口の区画整理が行われた住宅地(小山-5・9・10・17等)は需要が比較的旺盛であり、地価下落に歯止めが掛かりつつあるが、郊外部の住宅地は未だ供給過剰感が強いことから、下落幅はやや大きい状況にある。・日光市 全般的に需要が低迷しているが、特に温泉街にある住宅地は地域的な衰退を受け下落幅は大きい。・真岡市 区画整理済みの立地性に優れた住宅地が多く、震災以降の経済情勢の回復もあり、需要は戻りつつある。・大田原、那須塩原市 開発が容易な地域性から供給過剰感が強いうえ需要も弱く、引き続き大きい下落を示している。・矢板市 震災被害の影響が未だ尾を引く一方、大手電機会社の事業縮小を受け経済的に疲弊しており、需要も少ないことから、平均変動率は県内最大の$\Delta 6.9\%$となっている。・さくら市 外部からの土地需要の減少により、下落幅は比較的大きい。・那須烏山市、茂木町 過疎化の影響、高齢化の進行等により土地需要がかなり低迷しており、前年より下落幅を強めている。 <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-38 市街地に近く、地域環境が整備されていることから、需要が回復。・矢板-3 震災の影響を受けたことによる嫌悪感から、流通性が欠如し、地価は大きく下落している。・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、かなり高めの取引が多く、横ばいとなった。・那須塩原-7 温泉街の衰退を反映し、人口の流出が顕著であり、下落幅は大きい。
商 業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・21年連続で下落・平均変動率は$\Delta 4.4\%$と前回($\Delta 5.4\%$)に比べて、やや下落幅が縮小した。各市町の変動状況について見てみると、新たな商業中心地の出現により旧来の商業中心地が疲弊している県南部の都市(足利市、佐野市、栃木市)及び県北の都市(矢板市、大田原市、那須塩原市)、真岡市及び郡部の町の下落幅は価格水準の低下に伴い、やや下落幅を縮小しつつあるが、地域的な衰退に伴い、下落率は未だ大きい状況にある。特に益子町は、大型店舗の相次ぐ進出の影響を受け、地域的な衰退化が著しいことから、下落率は県内1位となっている。しかしながら、大型店舗が立地し良好な地域性を有する主要幹線沿いの商業地は、新たな店舗等の進出が比較的堅調であることから、下落幅は小さいものがある。(宇都宮5-25、小山5-2、5-4、5-6、高根沢5-1等)。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・再開発の完了及び新たな再開発の動き等もあって、中心部は地域的な変化が見られるものの、顧客を郊外の大型店舗に奪われ、通行量もあまり芳しくないことから、地域的に停滞し、引き続き下落傾向が強い。・郊外の路線商業地は、価格水準が低位であること及び需要が堅調であることなどから、下落幅は小さい。 <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、栃木、矢板市 新たな商業の核への顧客流出等に伴い、従来の中心商店街の衰退化が進んでおり、地価は引き続き下落傾向が強い。

地
 ・真岡市 市街地中心部の大型店舗の相次ぐ撤退により、地域的な衰退化が顕著であるとともに、商業地の拡散の影響に伴う、需要の分散もあって、引き続き下落幅は大きい。
 ・那須塩原市 観光地の衰退及び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大きい。
④その他特徴的な変動率を示した地域と要因
 ・宇都宮5-2 地域再生が進み、新たな店舗が進出するなど、商業地として地域性の改善が見られ、下落幅は少な
 ・宇都宮5-25 新たな店舗の進出に伴い、地域性がかなり向上してきている。
 ・真岡5-2 当市の商業の核となっていた大型店舗の撤退後店舗の解体が終わり、現在は更地化され、繁華性が低下したものの、新たな店舗の進出計画が打ち出されたことなどから、下落幅はやや縮小した。
 ・日光市5-1 東京スカイツリー効果等もあり、観光客の回遊性が高まった結果、下落幅を縮小している。

工
 業
 地
 等
①県全体の地価動向と要因
 ・設備投資の増大及び震災後経済情勢が徐々に回復してきていることから、需要は未だ低迷しているものの、平均変動率は△4.7%（前年△5.0%）とやや下落幅を縮小。
 ・工場立地件数は前年同期比で、若干の増加となった。
②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因
 ・県南の足利、佐野、栃木市 零細な中小企業が多いため、景気の回復を受け下落率はやや縮小しつつあるものの、下落幅は未だ大きいものがある。
 ・宇都宮 大工場地及び中小工場地とも、工場撤退等の影響もあり、需要は低調である。
 ・小山市 中小工場地は景気回復の立ち遅れから、未だ需要が低迷している。
③その他特徴的な変動率を示した地域と要因
 ・鹿沼9-1 大企業が多いうえ、立地性も比較的良好であり、価格も安価であることから、下落幅をかなり縮小。
 ・真岡9-1 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いることから、下落幅は少ない。
 ・芳賀9-1 震災の影響が未だ癒えず、需要も低迷していることから、下落幅がやや拡大。
④その他
 ・調整区域内の宅地については、価格水準が低位であることから、引き続き下落幅は小さい状況にある。

※ 地域政策、取り組み等について
 ・中心市街地活性化基本計画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の影響を受け、11年の通行量実態調査の結果ではマイナス傾向に歯止めが掛かった。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（平成26年まで）されている。
 ・市街地再開発 宇都宮市の中心部で新たにバンバ地区再開発が動き出した。
 ・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。
 ・みぶ羽生田産業団地が分譲を開始する一方、日光市土沢地区に新たな産業団地の計画が打ち出されている。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.6	△3.6	0	4	311	315
宇都宮市	△3.7	△3.1	0	2	72	74
足利市	△5.7	△4.3	0	0	31	31
栃木市	△6.1	△4.1	0	0	29	29
佐野市	△6.2	△4.8	0	0	29	29
鹿沼市	△4.5	△3.2	0	0	22	22
日光市	△6.7	△5.5	0	0	7	7
小山市	△3.2	△2.7	0	0	21	21
真岡市	△4.5	△3.1	0	0	16	16
那須塩原市	△5.6	△4.8	0	0	8	8
下野市	△2.9	△2.0	0	2	13	15

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.4	△4.4	0	0	86	86
宇都宮市	△4.3	△3.5	0	0	30	30
足利市	△5.8	△4.8	0	0	5	5
栃木市	△6.5	△5.4	0	0	7	7
佐野市	△4.8	△4.9	0	0	5	5
鹿沼市	△6.3	△3.6	0	0	4	4
日光市	△7.6	△4.9	0	0	4	4
小山市	△2.8	△2.4	0	0	6	6
真岡市	△6.6	△5.5	0	0	3	3
那須塩原市	△7.0	△6.5	0	0	4	4

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	公示価格	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	109,000	0.0 (△1.8)	最寄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、高値取引もかなり見受けられる。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	344,000	△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 宇都宮-11	宇都宮市元今泉2丁目32番6	98,000	0.0 (△2.0)	駅東口に存する地域環境に恵まれた住宅地であり、工業団地の従業員をはじめとして需要が多く見受けられ、高値取引も多い。
	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	109,000	0.0 (△1.8)	最寄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、高値取引もかなり見受けられる。
	住宅地 下野-1	下野市緑5丁目13番4	70,600	0.0 (△0.3)	地域環境に優れていることから、需要が旺盛である反面、供給が限られているため、需給バランスが崩れ、高値取引が多い。
	住宅地 下野-3	下野市祇園5丁目6番2	79,200	0.0 (△0.1)	最寄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、高値安定している。
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	93,000	△0.3 (△1.1)	国道4号沿いに位置し、新たな店舗が進出したことなどをを受け、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	14,900	△8.0 (△8.5)	震災で地滑りが発生した影響が未だ尾を引いているとともに、大手電機会社の事業縮小の影響を受け、需要は低迷したままである。
	商業地 益子5-1	芳賀郡益子町大字益子字新町南側980番1	34,700	△7.2 (△7.2)	大型店舗の相次ぐ進出により、地域的な衰退化が進み、商業地としての地位の低下が著しく、住宅地化しつつある。

●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	公示価格	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	109,000	0.0 (△1.8)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	344,000	△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-11	宇都宮市元今泉2丁目32番6	98,000	0.0 (△2.0)	上記と同じ
	住宅地 宇都宮-59	宇都宮市宿郷5丁目9番9	109,000	0.0 (△1.8)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	93,000	△0.3 (△1.1)	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 25 年地価公示)

(群馬県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<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たものの、ここきて持ち直しの動きが弱まっていること等により、平均変動率は$\Delta 4.1\%$ (前年$\Delta 4.3\%$)と下落幅の縮小は若干に留まった。</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$\Delta 3.6\%$から$\Delta 3.2\%$に縮小。旧市内の市街地住宅地及び周辺部の住宅地では、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る。また、大胡、宮城、粕川、富士見の各地区では、中心部の地価下落による都市部回帰の影響で需要が低迷しているが、下落幅は大部分ほぼ同率ないし縮小傾向に転じている。しかし、一部下落幅拡大の地点もある。</p> <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横這い地点も出てきた。一方、西部域では、下落幅はやや縮小しつつも他地域に比べ大きく、丘陵部に位置する傾斜地勢の住宅地では下落幅が一部拡大となっている。 ・太田市は震災の影響による企業の一時的なリストラにより、勤労者の購買意欲が低下したものの、自動車製造会社の生産好調等に支えられ下落幅縮小。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・前橋-2(大胡町)は$\Delta 8.4\%$、前橋-13(上大屋町)は$\Delta 9.2\%$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。一方、高崎-10(岩押町)は変動率0%。これは近くの駅東口線の整備完了や周辺開発計画の影響。また、太田-13(飯田町)、-21(飯塚町)、-26(浜町)も、ともに地価は横這い。これは値頃感による需要増が主な要因。</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$\Delta 5.2\%$から$\Delta 4.6\%$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、収益力が落ち込んでおり、その後一部に明るさが見えたが、先行不安感を払拭するまでには至っていない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> <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$\Delta 4.8\%$から$\Delta 3.7\%$に縮小。 ・中心商業地に位置する前橋5-1($\Delta 6.9\%$→$\Delta 5.2\%$)、前橋5-2($\Delta 5.9\%$→$\Delta 4.6\%$)、前橋5-6($\Delta 5.8\%$→$\Delta 5.3\%$)は、駅前ビルが一部リニューアルオープンしたことや、市立芸術文化施設構想の進捗による期待感から、前年より下落幅縮小。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・桐生市($\Delta 7.9\%$→$\Delta 6.6\%$)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($\Delta 4.9\%$)、伊勢崎市($\Delta 4.6\%$)は下落率が縮小しているが、藤岡市($\Delta 5.3\%$)、富岡市($\Delta 5.0\%$)、安中市($\Delta 5.3\%$)で下落率は若干拡大している。これらは、地域要因に特段の変化はなく商店街は衰退している。</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$\Delta 2.4\%$ (昨年$\Delta 3.5\%$)と、県内市部の中で最も下落率が小さい。(太田5-1、5-3、5-7、5-9は地価横這い)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が大きな要因と考えられる。 ・高崎5-1(八島町)は下落率が$\Delta 4.4\%$から$\Delta 4.1\%$にやや縮小。駅前商業地で、郊外店への顧客流出等により収益力は低迷している。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は前年の$\Delta 5.6\%$から$\Delta 5.2\%$で、下落幅は0.4ポイント縮小。 ・県内で平成24年上期に企業が工場用地を取得した件数は31件で、前年同期より大幅に増加し全国2位、面積は78.5haで全国1位となった。これは首都圏のバックアップ機能の見直しや、道路網の整備等によるものと思われる</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$\Delta 5.4\%$から0.7ポイント縮小し$\Delta 4.7\%$。 ・一昨年は、首都圏に比較的近く、安全性の観点から引き合いは増加したが、これが取引につながり、前橋・伊勢崎地区で昨年上期前半に7件の工場立地があった。</p> <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$\Delta 5.8\%$と同一水準。物流関連の需要増が期待されるが、前橋市南部や佐波郡玉村町と競合し、競争力は低下している。高崎市東部の高崎複合産業団地に群馬小型運送が14,200㎡を取得した。 ・伊勢崎市の変動率は$\Delta 5.5\%$から$\Delta 5.0\%$に縮小。北関東自動車道の全線開通により引き合いは増加していること等から、下落率縮小。 ・太田市の平均変動率は$\Delta 5.8\%$から$\Delta 5.1\%$にやや縮小。北関東自動車道全線開通等の影響は大きく、引き合いは増加傾向にあるが、埼玉、栃木の工業団地と競合し厳しい状況にある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・製造業を主体とする工業地の地価は上記の如く下落率拡大から縮小に転じているが、高崎9-1(上豊岡町)は下落率横這い、高崎9-3(宮原町)は下落率拡大となっている。</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(仮称)」の建設計画もようやく実現の見込みで、本年10月の開館を目指す。

・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。

・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について、開発事業者を公募し、本年前半には決定する見通し。

<高崎市>

・集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口から約200mに位置する約21,000㎡の区域に、大規模複合施設を整備する計画を打ち出した。これに伴い、高崎駅東口の栄町の一部地域で、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。(平成24年1月4日)

・市内のビジネス立地重点促進区域に事務所や工場を新たに構える企業を助成する「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た。

<桐生市>

・歴史を活かしたまちづくりとして、桐生市本町1・2丁目地区及び天神町天満宮地区を重要伝統的建造物保存地区(重伝建)として文化庁から選定された。(平成24年7月)

<太田市>

・「おおたまるごと太陽光発電所構想」として、平成23年8月から一般住宅・共同住宅(約25,000戸)への太陽光発電の促進事業を開始した。また、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」(4.2ha)の平成24年7月から一部稼働を開始した。

・市と群馬県は北関東自動車道太田薮塚～太田桐生IC間におけるPA及びスマートICの設置を目指し、平成23年9月に「地区協議会」を発足した。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.3	△ 4.1	0	4	258	262
前橋市	△ 3.6	△ 3.2	0	0	43	43
高崎市	△ 3.6	△ 3.3	0	1	40	41
桐生市	△ 6.0	△ 5.8	0	0	24	24
伊勢崎市	△ 4.1	△ 3.8	0	0	23	23
太田市	△ 3.9	△ 3.6	0	3	32	35

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.2	△ 4.6	0	4	114	118
前橋市	△ 4.8	△ 3.7	0	0	29	29
高崎市	△ 5.5	△ 4.9	0	0	22	22
桐生市	△ 7.9	△ 6.6	0	0	10	10
伊勢崎市	△ 4.9	△ 4.6	0	0	9	9
太田市	△ 3.5	△ 2.4	0	4	7	11

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高崎-2	高崎市柳川町146番4外	96,500	△1.5 (△3.9)	周辺公共施設の充実により利便性が向上したため、需要は底堅い。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	355,000	△4.1 (△4.4)	高崎駅西口駅前の準高度商業地域。同駅東口の整備の影響等により、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	85,000	0.0 (△3.0)	近くの駅東口線の道路整備完了と、周辺開発計画の影響による利便性向上や周辺環境の良化。
	住宅地 太田-13	太田市飯田町754番	57,300	0.0 (△1.2)	中心部の住宅地で、値頃感に基づく中心部回帰の影響により需要は増加傾向にある。
	住宅地 太田-21	太田市飯塚町1312番	48,600	0.0 (△2.4)	中心部の住宅地で、値頃感に基づく中心部回帰の影響により需要は増加傾向にある。
	住宅地 太田-26	太田市浜町35番8外	54,000	0.0 (△2.2)	中心部の住宅地で、値頃感に基づく中心部回帰の影響により需要は増加傾向にある。
	商業地 太田5-1	太田市飯田町1318番1	96,800	0.0 (△1.1)	中心商業地で市場滞留期間は長期化しているが、地価は底値レベルにある。
	商業地 太田5-3	太田市新井町520番14	72,600	0.0 (△1.6)	中心商業地で市場滞留期間は長期化しているが、地価は底値レベルにある。
	商業地 太田5-7	太田市新井町532番5	67,000	0.0 (△2.0)	中心商業地で市場滞留期間は長期化しているが、地価は底値レベルにある。
	商業地 太田5-9	太田市新島町747番	60,400	0.0 (△2.3)	中心商業地で市場滞留期間は長期化しているが、地価は底値レベルにある。
下落率1位	住宅地 前橋-13	前橋市上大屋町87番3外	26,800	△9.2 (△9.8)	旧大胡町の住宅需要は、中心市街への回帰現象により、引続き需要低迷。
	商業地 桐生5-1	桐生市本町5丁目5丁目60番5	53,900	△9.1 (△9.6)	中心商業地であるが、商業地としての相対的地位の低下が大きく、下落率も引続き大きい。

●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	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	84,300	△0.9 (△2.9)	官公庁に近接した住宅地で、利便性高く、需要底堅く下落率小さい。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	167,000	△4.6 (△5.9)	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、底値圏に近い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-41	前橋市六供町字北大門1445番3外	66,300	△0.3 (-)	区画整理の進捗により住環境が良化し、下落幅小。
	商業地 前橋5-14	前橋市若宮町2丁目11番31	70,000	△1.1 (△2.3)	既存路線商業地で、新規需要乏しいものの、背後住宅地価に下支えされ下落幅小。

※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 25 年地価公示)

(埼玉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>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$\Delta 1.2\%$ (前年$\Delta 2.3\%$)で、前年から1.1ポイント下落が縮小した。また、平成24年度県地価調査の$\Delta 1.7\%$から0.5ポイント下落が縮小した。地価は平成21年以降下落縮小基調にあり、今回公示の結果もこの基調を継受している。また取引件数も、平成23年第4四半期から24年第3四半期まで、4四半期連続して対前年同期で増加している。背景として、景気が、平成21年3月の底打ち以降、約3年間にわたって回復基調で推移したことや、税制・金融・その他多岐にわたる住宅取得支援政策の寄与が考えられる。・一方、平成24年夏以降の景気の動きをみると、内閣府は景気(C.I.一致指数)の基調判断を、6月「改善」から「足踏」に、9月「下方への局面変化」に、10月「悪化」に、それぞれ引き下げ、同様にして埼玉県も7月以降基調判断を「足踏」に引き下げている。ア値頃感等から需要が供給をかなり上回る地域も少なからずみられること、イ需要者の資金調達形態が多様であること、ウ金融機関の貸出し姿勢が依然積極的であること、などから、今回の景気変調は現在のところ県内の不動産市場に全般的・深刻な影響を及ぼしてはいないが、一般に景気と不動産市場との間には相関関係が認められることや、既に需要の減少が指摘されているエリアも少なからずあること等を考慮すると、今後景気の推移に対しては最大限の注意が必要である(商業地・工業地も同様)。・加えて、ローン減税の縮小、住宅取得の贈与税非課税枠の縮小、住宅版エコポイントの終了など、これまで住宅需要を後押ししてきた支援政策の縮小等が及ぼす影響に対しても、注視が必要である。・区市町村別の平均変動率(以下「平均変動率」という)は、区部及び市部で$\pm 0\% \sim \Delta 3.6\%$、郡部で$\Delta 0.1\% \sim \Delta 3.8\%$と、かなりの差が生じている。・平均変動率と、埼玉県推計による人口変動の間には、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ける下落幅は総じて小さく、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才以上人口比率の間には逆相関関係が見られる。・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。
宅	<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$\Delta 0.7\%$ (前年$\Delta 1.8\%$)。南部の浦和区は、今後都心や新宿・神奈川方面へのアクセスが向上する見通しもあって需要が堅く、南区、中央区、及び大宮区も同様で、平均変動率$\pm 0 \sim \Delta 0.2\%$。郊外部の桜区(平均変動率$\Delta 0.6\%$)、緑区(同$\Delta 0.5\%$)も下落幅縮小。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$\Delta 0.8\%$と下落幅がかなり縮小したが、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$\Delta 1.5 \sim \Delta 1.6\%$と下落が相対的に大きい。・浦和区、南区を中心にマンションの供給が依然盛んであるが、売行きは物件により区々である。
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">・川越市($\Delta 2.3\% \rightarrow \Delta 0.6\%$)：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、価格横這い。「の場」・「霞が関」駅利用の郊外部は$\Delta 1\%$程度、調整区域と競合する縁辺部は$\Delta 1.5\%$程度。・熊谷市($\Delta 1.7\% \rightarrow \Delta 1.4\%$)：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、駅に近いポイントが横這いとなったことをはじめ下落は小さい。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($\Delta 1.9\% \rightarrow \Delta 0.5\%$)：「川口」駅の徒歩圏においては、供給が少なく、横ばい$\sim \Delta 0.3\%$程度。「西川口」「東川口」「鳩ヶ谷」駅等の徒歩圏においては横ばい$\sim \Delta 1.3\%$程度。郊外の住宅地においては、$\Delta 0.5 \sim \Delta 1.0\%$程度(二極化)。「9月以降需要は弱含みであり、特に建売業者の買控えが見られる」旨の指摘もある。・所沢市($\Delta 1.6\% \rightarrow \Delta 0.5\%$)：駅徒歩圏内は需要堅調で、概ね横ばい傾向。郊外では動きが鈍っており、$\Delta 1\%$未満$\sim \Delta 2\%$程度の下落(二極化)。マンション分譲の価格帯は、以前と比較して低くなっている。 <p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none">・東武伊勢崎線以東のエリアは、県平均を若干上回る5年間人口増がみられるにもかかわらず、地価の下落幅が相対的に大きい。また、東京電力の原発事故によるホットスポットが懸念される地域の地価動向は引き続き注視が必要である。
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体の変動は$\Delta 1.2\%$ (前年$\Delta 2.6\%$)で、下落率は全体に縮小している。但し、今回の平均変動率において0.1%の上昇となった大宮区は、前年の$\Delta 2.3\%$から2.4ポイントのプラスがみられたことに対し、今回の平均変動率における下落幅が$\Delta 4.3\%$と最大であった町は、前年の$\Delta 4.9\%$から0.6ポイントの下落縮小

<p>商 業 地</p>	<p>エリア別の下落幅の差は、昨年と比較して拡大した。 ・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圈住民の高齢化等によって低迷を余儀なくされているところ、その地価水準が背後住宅地とほぼ同等の水準にまで下がった結果としての、底値探りの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> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・平均変動率$\Delta 0.5\%$(前年$\Delta 2.2\%$)で、下落はかなり縮小。ことに中心商業地である大宮区においては、全16ポイントのうち上昇2、横這い12であった。上昇2ポイントはいずれも大宮駅西口地区に位置し、背景として、企業の移転・集約ニーズにより、空室率の改善が進んだことや区画整理事業の進捗等があげられる。 ・「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。ただし、5億円程度までの収益物件は個人投資家等の引き合いが多く、売り物が少ない状況が続いている。 ・「浦和」駅周辺は、限られた大型店の売上げは堅調であり、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> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・川越市($\Delta 1.5\% \rightarrow \Delta 0.3\%$):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600万人を超えている。また、観光地から外れた商業地にあっても、一定の底値感が定着している模様である。 ・熊谷市($\Delta 2.7\% \rightarrow \Delta 1.1\%$):「熊谷」駅周辺は空地が増加。やや割高な商業ビルの取引も見られるが散発的。底値探りの状況もあることから下落率は縮小。 ・川口市($\Delta 2.2\% \rightarrow \Delta 0.5\%$):「川口」駅周辺は繁華性・希少性が高く、横這い乃至ほぼ横ばい。「西川口」駅周辺は、未だに空店舗が多いが、底値探りの動きもあり$\Delta 1\%$程度下落。「東川口」・「蕨」駅周辺は、値頃感も生じており下落幅は縮小。 ・所沢市($\Delta 2.0\% \rightarrow \Delta 0.2\%$):中心商業地は、空室も少なく賃料推移も堅調であること、及び商業地の希少性から横ばい。他の商業地にあっても底値感等から下落縮小。 ・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>
<p>工 業 地 等</p>	<p>・県全体の変動は$\Delta 1.2\%$(前年$\Delta 2.4\%$)で、下落率は全体に縮小している。但し、今回の平均変動率が横這いであった見沼区に対し、今回の平均変動率における最大であった市は下落幅が$\Delta 2.0\%$とエリア別の下落幅の差は、大きい。</p> <p>・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昨年いっぱい低調推移したが、今年2～3月頃から再び需要が動き出し、8月から9月にかけての分譲は順調に推移した。 ・埼玉県の「企業立地意向調査」(2011年秋)では、76社がI.C.周辺の県内立地に関心を示している。ただし、企業の立地希望先は、圏央道以南、関越道のうち東松山以南、東北道のうち羽生以南等に限られるケースが多い模様である。一方、既存の工業団地の中には、円高等の影響で、稼働率が低下しているところも少なからずみられること等を考慮すると、今後工業地地価の地域間格差が拡大する可能性も否めない。 ・埼玉りそな産業経済振興財団の「県内企業設備投資動向調査」や、日本政策投資銀行の調査では、県内企業の2012年度の設備投資計画は、企業の割合、計画額ともに、2011年度比増加の模様。</p>
<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4月より「浦和」駅が湘南新宿ライン停車駅となる。 ・2014年度に「JR東北縦貫線」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。 ・本年度中に、東武東上線が乗り入れる副都心線と東急東横線の相互直通運転が開始予定。 ・市街地再開発事業…施行中は2011年5月現在、組合:6地区・9.3ha、公共:2地区・4.7ha、独立行政法人等:2地区・5.9ha。本年9月15日越谷ツインシティ開業、本年12月上尾中山道東側地区竣工予定。 ・土地区画整理事業…施行中は、個人:1地区・28.8ha、組合:44地区・1541.7ha、公共:83地区・3810.2ha。2011年度の新規は1地区・5ha、換地処分は7地区166.6ha(菖蒲北部、高坂駅東口第二等)。 ・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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.3	△ 1.2	5	205	831	1041
さいたま市	△ 1.8	△ 0.7	4	64	101	169
川越市	△ 2.3	△ 0.6	0	16	35	51
熊谷市	△ 1.7	△ 1.4	0	1	24	25
川口市	△ 1.9	△ 0.5	0	29	64	93
所沢市	△ 1.6	△ 0.5	0	19	30	49

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 1.2	2	38	147	187
さいたま市	△ 2.2	△ 0.5	2	15	31	48
川越市	△ 1.5	△ 0.3	0	7	5	12
熊谷市	△ 2.7	△ 1.1	0	0	6	6
川口市	△ 2.2	△ 0.5	0	7	6	13
所沢市	△ 2.0	△ 0.2	0	5	3	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 川口－20	川口市幸町1丁目14番1	495,000	0.0 (－)	マンション用地の需要堅調
	商業地 大宮5－1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,110,000	1.0 (△1.4)	地域の繁華性、空室率の改善、賃料の堅調推移等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 埼玉伊奈－4	北足立郡伊奈町内宿台4丁目168番	73,000	0.4 (△0.8)	人口増が顕著、土地需要も根強く、供給過剰に至らず
	商業地 大宮5－1	さいたま市 大宮区桜木町1丁目8番1	2,110,000	1.0 (△1.4)	地域の繁華性、空室率の改善、賃料の堅調推移等
下落率1位	住宅地 久喜－17	久喜市南栗橋10丁目7番8	41,300	△6.8 (△8.1)	震災時に近傍で液状化が発生したことによる市場性の減退
	商業地 長瀬5－1	秩父郡長瀬町大字長瀬字川面478番3	33,600	△4.3 (△4.9)	観光産業をはじめとする地域経済の伸び悩み

●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 浦和－2	浦和区岸町3丁目131番1	360,000	－ (－)	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	大宮区桜木町1丁目8番1	2,110,000	1.0 (△1.4)	地域の繁華性、空室率の改善、賃料の堅調推移等
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和－1	浦和区本太1丁目92番8	268,000	0.4 (△0.7)	「浦和」駅徒歩圏内で、値頃感もあることから、需要が根強い
	商業地 大宮5－1	大宮区桜木町1丁目8番1	2,110,000	1.0 (△1.4)	地域の繁華性、空室率の改善、賃料の堅調推移等

※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 25 年地価公示)

(千葉県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向。 ・昨年に引き続き下落となったが、下落幅は大幅に縮小した。 県全体での平均変動率は下落幅が昨年のほぼ半分の水準となった。〔$\Delta 2.1\% \rightarrow \Delta 1.2\%$〕 ・総武線沿線では需要回復により、地価が横ばいから上昇傾向になった。 上昇地点数 市川市7地点、船橋市19地点、千葉市5地点 ・3月11日の大地震により被災を受けた地域は復旧段階にあるが、依然として後遺症が見られる。 主な被災地は、液状化による被害の大きかった浦安地区及び船橋市、習志野市、千葉市湾岸地区である。 浦安市の住宅地は$\Delta 2.7\%$、(被災地の9地点平均$\Delta 3.1\%$)千葉市美浜区の住宅地は$\Delta 2.8\%$だった。 ・被災地以外の都市部では、堅調な需要に支えられ全体的に下落幅が縮小した。 ・木更津市・君津市・袖ヶ浦市の優良な住宅地では供給不足から地価が横這い及び上昇に転じている。 ・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)では地区外からの需要は依然として少ないが影響は薄れている。</p>
宅	<p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因。 ・千葉市の中心部、中央区の住宅地の価格は、依然としてやや下落といった傾向にあるが変動率は昨年より大幅に緩和され昨年のおよそ半分となった。 住宅地 ($\Delta 2.0\% \rightarrow \Delta 1.2\%$) ③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・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需要の減退から下落した。 ・被災を受けなかった他の都市では、利便性の高い地区では堅調な需要を受け価格も横ばいから一部地域では上昇傾向を見せている。一方、放射線の報道のあった柏市では、南部の利便性の低い地域を中心に下落傾向が強く認められる。 ・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、地価は横這いから上昇地点も多く見られるようになった。</p>
地	<p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・TX線開通時のブームで価格の上昇が見られた柏の葉地区ではまだ引き合いは多いものの、高値感から需要にやや陰りが見られるようになった。柏-30 ($\Delta 4.5\% \rightarrow \Delta 5.3\%$) ・千葉ニュータウン地区内での取引が堅調であり、地価はおおむね横ばい傾向にある。 印西-12 ($\Delta 1.7\% \rightarrow 0.0\%$)、印西-10 ($\Delta 1.3\% \rightarrow \Delta 0.4\%$)</p>
商	<p>①県全体の地価動向。 ・千葉県の商業地は下落傾向にあるものの全体的に下落幅は大きく縮小した。〔$\Delta 2.2\% \rightarrow \Delta 1.3\%$〕 ②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因。 ・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。一時旺盛だったマンション需要は今では全く見られない。下落率は縮小しているが他の地域と比較するとやや大きい。 千葉市中央区 ($\Delta 3.4 \rightarrow \Delta 2.4$) ③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・千葉県主要都市の変動率は次の通りであった。柏5-1 ($\Delta 2.0\% \rightarrow \Delta 0.7\%$)、5-3 ($\Delta 2.6\% \rightarrow \Delta 0.9\%$)、船橋5-6 ($\Delta 1.1\% \rightarrow 0.0\%$)、習志野5-2 ($\Delta 0.9\% \rightarrow 0.0\%$)、市川5-1 ($\Delta 3.4\% \rightarrow \Delta 2.2\%$)、松戸5-1 ($\Delta 3.4\% \rightarrow \Delta 1.0\%$)、柏、船橋、津田沼では横ばいから微減であった。</p>
業	<p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・木更津市、君津市で、幅は僅かだが、需要の回復により上昇地点が7地点あった。(木更津6地点、君津1地点) ・千葉市では駅から離れた地域での商業性に活気が見られず、千葉中央5-19は昨年よりは大幅に改善したが、依然として下落幅が大きい。($\Delta 10.3\% \rightarrow \Delta 5.1\%$) また、千葉市駅前のロータリーに面する千葉中央5-1はオフィス需要の減退から昨年に引き続き下落したが、下落幅は縮小した。($\Delta 7.4\% \rightarrow \Delta 4.3$) ・野田市の商業地は、野田市外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5-4 ($\Delta 6.5\% \rightarrow \Delta 4.9\%$) 野田5-1 ($\Delta 5.6\% \rightarrow \Delta 4.5\%$)</p>
地	<p>⑤その他 ・千葉市をはじめ、一時期 住宅系のリートやファンドが見られた市川市あたりでも今では全くその需要は見られなくなった。</p>

工	<p>①県全体の地価動向。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年の微減傾向から今年はほぼ横ばい傾向となった。[△2.0%→△0.4%] ・物流基地としての用地取得需要は旺盛である。これまでの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"> ・昨年後半から今年にかけて、物流基地用地に対する需要が一段と強まり、条件を満たした地点は高額な価格で取引されている。市川市の湾岸地域の地価上昇が著しい。 <p>市川9-1(△4.9%→12.2%)、市川9-2(△4.3%→9.8%)</p>
業	<p>③内陸工業地(柏インター付近)の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年から今年にかけての物流基地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。同地区では、今年に入って大型の物流施設の取引が見られ価格水準も上昇傾向にある。柏9-1(0.0%→5.3%)、柏9-3(0.0%→2.0%)
	<p>④横ばい地点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・そのほかにも、物流基地(マルチテナント型)の需要の増進により、市川市、浦安市、船橋市などの湾岸部で横ばい地点が見られた。これらの地点については今後価格が上昇する可能性もある。
地	<p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方工業団地の中で、国道16号線利用の白井工業団地の価格の下落幅が拡大している。 <p>白井9-1(△2.7→△5.3)白井9-2(△2.6→△5.1)、これはインターに遠く、物流基地には向かない古い工業団地のため、需要が無くなってきたことによる。</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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.1	△ 1.2	72	144	732	948
千葉市	△ 1.8	△ 1.1	5	34	129	168
市川市	△ 2.6	△ 1.0	7	5	51	63
浦安市	△ 7.5	△ 2.7			19	19
船橋市	△ 1.4	0.0	19	39	24	82
松戸市	△ 3.1	△ 1.9		4	68	72
柏市	△ 3.2	△ 2.3		4	72	76
木更津市	0.1	0.1	19	10	5	34

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.2	△ 1.3	7	31	152	190
千葉市	△ 2.7	△ 1.9		3	33	36
市川市	△ 3.7	△ 2.7			10	10
浦安市	△ 4.6	△ 2.9			4	4
船橋市	△ 1.3	△0.2		12	7	19
松戸市	△ 3.3	△ 2.0			15	15
柏市	△ 3.2	△ 1.1		2	10	12
木更津市	0.3	0.3	6	5		11

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-61	菅野1丁目	317,000	0.6 (△0.3)	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	富士見2丁目	1,550,000	△ 4.3 (△7.4)	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 船橋-44	西船1丁目	168,000	3.1 (△1.2)	南側の社宅が解体され、戸建て住宅用の宅地開発が行われた。それに伴い、前面道路も拡幅され住宅環境が改善された。
	商業地 木更津5-2	東中央1丁目	114,000	0.9 (0.9)	木更津駅東方、メイン道路沿いの商業地域。希少性と割安感から地価は横這いから上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 柏-42	南増尾6丁目	71,300	△ 5.6 (△6.7)	柏市南部の交通利便性に劣る住宅地域。需要減退に伴い地価の下落傾向が続いている。
	商業地 千葉中央5-19	富士見2丁目	740,000	△ 5.1 (△10.3)	千葉駅徒歩6分の広い通りに面した中層ビルの建ち並ぶ商業地であるが、商業性の減退から衰退傾向が見られ、下落が続いている。

●県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-19	新宿2丁目	275,000	△ 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昨年設定された地点。マンション用地需要の落ち込みにより下落。
	商業地 千葉中央5-1	富士見2丁目	1,550,000	△ 4.3 (△7.4)	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	稲毛台町	238,000	2.1 (0.0)	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5-3	轟町4丁目	161,000	0.0 (0.0)	西千葉駅北東方の国道沿いの沿道業務用地。価格が周辺の住宅地に近付いており割安感から横這い。

※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 25 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

<p>住 宅 地</p>	<p>①23区全体の地価動向と要因 23区平均変動率 H24公示△1.0%→H25公示△0.2%、下落幅はさらに縮小し、ほぼ横ばいとなった。 住宅ローン減税・贈与税減税の後押しで戸建住宅・マンションとも市況は堅調で、住宅地の地価はやや弱含みであるものの、概ね横ばいで推移している。下落地点は480地点、横ばい地点は326地点、上昇地点は10地点である。下落地点が多い背景としては内外の景気動向の不透明感があると思われる。 マンション素地の価格は、堅調なエンド市場に支えられて、概ね安定的に推移している。但し、都心部を中心に一段とマンション適地の希少性が高まっており、一部に飛び抜けた高額な水準での取引が見られる場合がある。湾岸エリアでは、今年に入って大型のタワーマンション(ザ・パークハウス晴海タワーズクロレジデンス)の大量供給が始まったことから、供給過多に陥っているとの指摘があるものの、常に安定した需要が期待できること、湾岸部であってもマンション適地が限られていることから、素地価格は堅調である。 港区の平均変動率が0.1%の上昇となった。平均変動率がゼロの区は千代田区、中央区、品川区、目黒区、練馬区である。最も平均下落率が大きかったのは板橋区の△0.5%である。</p> <p>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 0.0%(前年△1.0%) 中央区 0.0%(前年△0.7%) 港区 0.1%(前年△0.9%) 港区の麻布、青山地区内に存するマンション適地の希少性は一段と高まっており、上昇を示す地点がみられる。 この様な状況から、千代田区の全地点(7地点)、中央区の継続地点の全て(7地点)が横ばいであるのに対して、港区は4地点が上昇、19地点が横ばいとなった。</p> <p>③その他の区の地価動向と要因 23区全ての区で下落率が縮小し、ほぼ横ばいとなっている。特に、江東区で1地点、目黒区で1地点、北区で1地点、荒川区で1地点、練馬区で1地点、葛飾区で1地点が上昇となっている。多くはマンション適地とプロジェクト関連で、マンション素地に対する需要の強さを反映している。</p>
<p>商</p>	<p>①23区全体の地価動向と要因 23区平均変動率はH24公示△2.1%からH25公示△0.4%と縮小した。 この中で、墨田区(0.4%)、目黒区(0.1%)、足立区(0.1%)で平均変動率が上昇となった。墨田区は東京スカイツリーの開業、足立区は東京電機大学の開校の効果である。一方、新宿区が△1.0%、中野区が△0.9%、港区が△0.8%と平均の下落幅が大き目となっている。 上昇地点は台東区浅草地区で4地点、墨田区押上地区で2地点、目黒区自由が丘地区で1地点、渋谷区神宮前地区で2地点、練馬区内で1地点、豊島区池袋地区で1地点、足立区北千住地区で3地点、足立区西新井地区で1地点、葛飾区亀有地区で1地点、計16地点である。横ばい地点は198地点、下落地点は430地点である。 わが国の景気は、平成24年7—9月期の国内総生産(GDP)の改定値で、物価変動の影響を除いた実質成長率で前期比△0.9%(年率換算△3.5%)で、景気後退局面にある。エコカー補助金の終了、中国の景気減速など内外需ともに大きく落ち込んだことが原因である。この様な一般的要因のもと、上半期に、大規模オフィスビルを中心に約17万坪の賃貸床が新規供給され空室率が急速に拡大した。特にグレードAビルで空室率が顕著に上昇した。しかし、夏ごろに新規供給の峠を越え、徐々に空室率は改善している。この空室率の改善に伴って、底値圏にある賃料水準・賃貸条件も改善している。ただし、改善の過程で、高スペックビルが多い人気のエリアと以外のエリアで選別が進み、一段と二極化が鮮明になってきている。特に、丸の内・大手町では、連鎖型の再開発の進行に伴い集積がさらに進み、優位性を一段と高めている。 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。大方の地点が横ばい又は微減となっている。表参道は再開発ビルによる集客力のアップを背景に、地価が上昇に転じた。「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24年11月の対前年比は、全国が2.2%増、全国都市計が3.3%増、東京が3.1%増であった。一方、歌舞伎町、赤坂、新橋3丁目などの歓楽街は企業の経費削減強化の影響で依然として厳しい状況が続いている。また、近隣諸国との紛争が表面化した9月以降について、外国人観光客数の日本全体での総数に大きな変化は見られないものの、銀座などの一部のエリアで外国人観光客の減少が話題となっている。今後の動向が注視される。</p> <p>②中心商業地の地価動向と要因 変動率 千代田区 △0.5%(前年△2.9%) 中央区 △0.4%(前年△2.8%) 港区 △0.8%(前年△3.6%)</p>

「MarketView Japan Office(シービーリチャードエリス株式会社調べ)」によると、平成24年第三四半期の「東京主要5区」の平均募集賃料は12,900円で対前年比△5.5%減少・対前期比△1.6%減少、空室率は7.2%で対前年比0.2Pts増加・対前期比△0.6Pts減少となっている。また、「東京主要5区のグレードAビル」の平均募集賃料は29,900円で対前年比1.7%増加・対前期比0%、空室率は9.3%で対前年比4.7Pts増加・対前期比△1.0Pts減少となっている。この様に、特に、グレードAクラスビルの対前年の空室率の増加が際立っている。これは上半期にグレードAクラスビルの新規供給が急速に増加したことが原因である。大量供給は今夏に峠を越え対前期比で改善してきている。今秋にオープンした大型ビル(大手町フィナンシャルシティ サウスタワー)もあるが、既に半分の入居が決まった様子で、需給バランスの回復傾向は続くと予想される。この様な賃貸市場の状況から、賃料水準が底値圏を脱する動きが窺える。特に、丸の内・大手町地区では高スペックビルへの建替えが進んでいるうえに、東京駅のリニューアル効果が加わり、一段と利便性と集客力が高まっており、地価は下落傾向を脱し、上昇を窺う展開が期待されている。(千代田5-42 0.0%)。

銀座では、昨秋からルミネのオープン、阪急百貨店のリニューアルオープン、有楽町ロフトオープン、今春のユニクロ旗艦銀座店オープンなどが続いたが、これらの効果は落ち着いた感がある。しかし今後も、歌舞伎座、松坂屋、銀座TSビルなどの再開発・建替計画が続き、これらの効果が期待されており、銀座四丁目交差点の周辺は堅調に推移している。ただし、今年の9月以降において、外国人観光客の減少が報告されており、この影響が注視される。

港区の表参道は、「東急プラザ表参道原宿」が4月にオープンし、ファッションカルチャーの発信基地をコンセプトに27のテナントが出店し人気を博し、集客力のアップに繋がっている。また、ハナエモリビル跡地の「表参道けやきビル」も平成25年3月竣工を目指し、順調に準備が進んでいる。この様な状況下、地価は上昇に転じた(渋谷5-6 1.1%、渋谷5-26 1.1%)。

しかし、この様な堅調な動向を示すエリアは、強い競争力を持つエリア内の核的中心商業地域に限られている。しかも、競争力の強い商業核エリアは絞り込まれつつあり、その周辺の軟弱な地域との二極化が進行している。

③その他の商業地域の地価動向と要因

(新宿)

歌舞伎町は、昨年の東日本大震災の影響を脱しつつあるものの、飲食店関係テナントの厳しい状況は継続しており、空室率・賃料水準が未だに震災前の状況に回復していない。依然として厳しい状況が続いている。

新宿駅西口は、古い超高層ビルが多いことから、市場の軟化が続いてきたが、漸く賃料水準の底入れ感が出てきている。「MarketView Japan Office(シービーリチャードエリス株式会社調べ)」によると、「西新宿」エリアの平成24年第三四半期の平均募集賃料は14,290円で対前年比△2.7%減少・対前期比0.1%増加、空室率は9.2%で対前年比0.2Pts増加・対前期比0.1Pts増加となっている。

また、新宿三丁目(靖国通り・明治通り・高島屋で囲まれたエリア)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、堅調に推移している。9月に、ビックカメラとユニクロのコラボによるビックロが順調にオープンした。今後の人通りへの影響が注視される。

(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 0.5%)。サンシャイン60通りで三井不動産が「池袋Sプロジェクト」と呼ぶ、ユニクロ・アメリカンイーグル・ランドワンを中心とする商業施設の開発を進めている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

○東京スカイツリーの開業(台東5-4 9.0%、台東5-28 1.4%、台東5-43 0.8%、台東5-32 0.6%、墨田5-12 6.5%、墨田5-5 0.4%)

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イメージアップと集客力の向上。

○足立区北千住駅周辺(足立5-2 5.0%、足立5-1 2.5%、足立5-18 2.0%)

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。

○足立区西新井駅周辺(足立5-3 0.3%)

西新井駅前複合都市開発の効果で、利便性が増し集客力を高めている。

○亀有駅周辺(葛飾5-5 1.3%)

大学の開校による商店街の活性化期待とその波及効果。

○自由が丘駅周辺(目黒5-15 1.5%)

若者の選好性が強く、繁華性に優れ、テナント需要が堅調。

○氷川台駅の周辺(練馬5-7 0.6%)

H25.3.16に東急東横線乗り入れに伴い急行停車駅となることから、交通の利便性の向上からマンション用地(住宅系利用)としての需要増

業

地

工業地	①23区全体の地価動向と要因 超円高下、厳しい経営環境にある製造業の工業地需要は弱いものの、流通業務用地に対しては、通販販売事業者などを中心に物流集約効率化を目指す企業による需要が旺盛で、23区の平均変動率は若干の下落に止まった。 区平均変動率では、品川区が2.8%の上昇となった。一方で板橋区が△0.7%減の下落となっている。上昇地点は品川9-1が2.8%増、江東9-1が0.5%増となっている。品川9-1の上昇要因としては、流通業務施設用地に対する旺盛な需要が挙げられる。
	工業地23区平均変動率、△0.2%(前年△1.4%)
	③その他特徴的な変動を示した地域の地価動向と要因 特になし。
※ 地域政策、取り組み等について 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。 2020年夏季東京オリンピックの誘致	

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△1.0	△0.2	10	326	480	816
千代田区	△1.0	0.0	0	7	0	7
中央区	△0.7	0.0	0	7	0	7
港区	△0.9	0.1	4	19	1	24

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△2.1	△0.4	16	198	430	644
千代田区	△2.9	△0.5	0	20	31	51
中央区	△2.8	△0.4	0	26	20	46
港区	△3.6	△0.8	0	13	40	53

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●東京区部について

区分	標準地番号	所在地	幹事意見価格	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	2,780,000	0.0 (-)	賃料水準は厳しい状況だが、希少性が強く、底堅い需要がある。
	商業地 千代田5-42	千代田区丸の内2丁目2番1外	27,000,000	0.0 (△1.8)	日本の中枢機能が集積するオフィス街の中心で、賃料は高水準。
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	27,000,000	0.0 (△2.2)	銀座地区のほぼ中心、希少性が非常に高い立地で出店需要も旺盛。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 江東-20	江東区豊洲4丁目3番11	441,000	2.8 (-)	周辺取引事例、湾岸エリアのマンション販売状況等より、素地としての需要は強含み傾向にある。
	商業地 台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外	1,810,000	9.0 (△1.2)	雷門に近接する浅草の中心商業地域で、スカイツリー開業による観光客増加を受け、需要が強い。
下落率1位	住宅地 足立-69	足立区辰沼2丁目5175番4外	168,000	△1.2 (△0.6)	住工混在地で、需要は限定的。
	商業地 新宿5-25	新宿区歌舞伎町2丁目429番11	1,580,000	△4.2 (△10.3)	環境浄化による摘発が相次ぎ店舗は空室が多い。景気の低迷も追打ちをかけた客足が遠のいている。

※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25年地価公示)

(東京都多摩代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	① 住宅地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因
	② 主要都市の地価動向と要因
宅	＜多摩第1分科会＞
	＜多摩第2分科会＞
地	＜多摩第3分科会＞

・ 多摩(島嶼含む)平均は、H21年から5年連続の下落となったが、 $\Delta 0.3\%$ ($\Delta 1.0\%$)と下落幅は更に縮小し、横這いに近づいてきた。

・ 多摩地区全体で44地点が上昇を示した。上昇地点位置する地域は、多い順から町田市(9地点)・日野市(8地点)・昭島市(8地点)・武蔵野市(6地点)・立川市(5地点)・国立市(5地点)・東久留米市(2地点)・稲城市(1地点)の8市であり、島嶼の小笠原村(1地点)を含めると45地点。上昇の要因としては、住宅地としてのブランド力のある地域での根強い需要、土地区画整理などによる街造りが着々と進み需要を誘引していること、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。小笠原村は、世界遺産登録により増加した観光客を対象とした民宿用地需要の増加による。

・ 一方、人口が減少基調にある青梅市・福生市・羽村市などの西多摩地区では、下落基調が続いていて地価の底打ち感が認められない。特に過疎化や高齢化が進んでいる檜原村は $\Delta 4.3\%$ 、奥多摩町は $\Delta 4.5\%$ と依然として大きな下落が続いている。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、八丈町の下落が続いている。

： 武蔵野市($\Delta 0.1\% \rightarrow 0.3\%$)、三鷹市($\Delta 0.3\% \rightarrow 0.0\%$)、
小金井市($\Delta 0.7\% \rightarrow \Delta 0.1\%$)、国分寺市($\Delta 0.8\% \rightarrow \Delta 0.3\%$)、
国立市($\Delta 0.8\% \rightarrow 0.4\%$)

・ 武蔵野市内の住宅地20地点中6地点、国立市では11地点中5地点がプラスに転じた結果、両市は平均でもプラスとなった。武蔵野市では吉祥寺駅から徒歩圏の環境の良い住宅地、国立市では国立駅から徒歩圏の住宅地で高値取引が散見される状態である。吉祥寺ブランドの人気は高く、アンケート調査では「住みたい街」として、5年連続1位とされている。

・ 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や駅中に商業施設ができたことにより横這いとなった。

・ 三鷹市ではJR駅徒歩圏内の準優良住宅地の売買が比較的活発で、売り出してから成約までの期間が短い。下連雀1～3丁目、井の頭3～5丁目エリアの画地条件が優れる土地は、高値で取引されるケースも多い。一方、徒歩圏外のエリアでは、売買の動きはやや弱く、地価は若干の下落もしくは横ばいの状況にある。

： 府中市($\Delta 0.6\% \rightarrow \Delta 0.1\%$)、調布市($\Delta 0.7\% \rightarrow \Delta 0.1\%$)、
狛江市($\Delta 0.8\% \rightarrow \Delta 0.5\%$)、稲城市($\Delta 0.4\% \rightarrow 0.0\%$)

・ 府中市では値頃感のある物件の需要は堅調でほぼ横這い、その他地域では駅接近性に支障のない地域にあっても比較的高価格帯の地域ではやや弱含みの傾向にある。

・ 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ほぼ横這いで推移、調布駅、布田駅は京王線地下化と相まって駅周辺の都市計画整備事業等が進行中であり、国領駅は既に再開発事業により一定の駅前商業地を形成、仙川駅周辺も同様に生活利便施設等が充実していることから地価は落ちついてきているものとみられる。その他地域では概ねやや弱含みとなっているものの、深大寺地区等駅徒歩圏外にあっても値頃感のみられる地域では需要は安定しており、概ね横這いとなっている。

・ 稲城市では市施工/組合施工の土地区画整理事業が各地区で進行中で、矢野口駅周辺地区土地区画整理事業(平成28年度完了予定)、稲城稲城長沼駅周辺地区土地区画整理事業(平成30年度完了予定)地域内及び周辺地域では、やや強含みの傾向にある(稲城-11)。但し、稲城市の地価は、ほとんど底値圏であり、駅接近性、居住環境の劣る坂浜地区等を除きほぼ横這いとなっている。また若葉台地区には近年商業施設が集積し、住宅地の熟成度が増した地域には堅調な動きを示す地域もあるが概して画地規模が大きく取引総額が嵩むことから地価の上昇へは繋がらず概ね横這いで推移している(稲城-20、24)。

： 町田市($\Delta 0.7\% \rightarrow \Delta 0.1\%$)、多摩市($\Delta 0.7\% \rightarrow \Delta 0.3\%$)

・ 町田市の住宅地は、町田駅周辺、特に徒歩圏エリアは、都心通勤の利便性の高さもあり、引き続き人気が高い。町田駅徒歩圏であれば、建物込み5千万を超える価格帯であっても堅調に売れており(南大谷での開発等)、安さを求めるのではなく立地に対する需要が認められる。中古物件は、規模の大きいものや地勢等の劣るエリア(玉川学園等)では、引き合いが弱い。なお、町田駅周辺等の容積率が200%あるエリアでは、土地の規模が纏まっているならば、共同住宅等の投資需要も見込まれる。

・ 多摩市については、駅徒歩圏を中心に横ばいに転じつつある地域もみられる。バス便のエリアや駅徒歩圏でも規模が大きい物件はやや弱含みの状況にある。春先はマンション大量供給の影響による取引停滞もみられたが、供給が一段落したことで近時は影響は薄れている。平成25年8月竣工予定のブリリア多摩ニュータウン(総戸数1,249戸)は、今年4月の1期以降3期2次まで617戸を販売しており、すべて即日完売となっている。3期の販売価格は2,998万～4,548万(71～95㎡)。好調の理由は面開発による物件の魅力、価格と合わせ、リーマンショック後の供給減による需要の蓄積が大きいことが挙げられる。

- <多摩第4分科会> : 小平市(△1.7%→△0.4%)、東大和市(△1.8%→△0.6%)、
武蔵村山市(△1.9%→△0.9%)
- 小平市の住宅地は、花小金井駅勢圏が横ばい傾向にある(代表標準地 小平-4は、±0.0%)。理由として、花小金井駅北口の野村不動産の高額戸建住宅が完売した影響、ハウスメーカーの受注が伸びていること、住宅ローンの低金利及び取引件数・取引面積が回復基調にあることがあげられる。一方、市西部エリアは、昨年と比較して下落幅は縮小傾向にあるが、依然としてやや下落傾向にある。下落傾向の理由として、建売住宅等の販売がやや失速傾向にあり、仕入れを手控える業者も出ていること、交通の不便な西武多摩湖線・国分寺線沿線から国分寺・立川に顧客が流れていることが考えられる。
 - 東大和市は立地条件による地価の二極化傾向が顕在化している。近年では、多摩都市モノレール沿いの住宅地(上北台・立野)は、販売が比較的好調で下落幅も少ない。又、東大和市駅周辺の住宅地についても、接近性の良好な物件は強気の金額で、成約する物件もある。しかし、青梅街道北部エリアは駅への接近性が劣り、地価下落の影響が強い。
- <多摩第5分科会> : 東村山市(△0.8%→△0.2%)、清瀬市(△0.9%→△0.3%)、
東久留米市(△0.9%→△0.2%)、西東京市(△0.5%→0.0%)
- 西東京市は、ひばりヶ丘駅周辺で三井不動産・野村不動産等の大手開発業者のほか、中堅又はパワービルダーの戸建供給が多めである。当市に隣接する東久留米市南沢に、来年2月イオンが開業することを見込んでいることに加え、西武池袋線の利便性の向上が要因と考えられる。価格的には当初高額のものが目立ったが、最近売り出される物件の総額はやや低めのものも出始めている。マンションはかえり通り沿いに「ヴェレーナ楓プレイス」(54戸)が販売中である。
 - 東久留米市では、URひばりが丘団地跡地に野村不動産のプラウドシーズン(114区画)、中央町4丁目目三井不動産レジデンシャルの分譲地(35区画)等の新築建売住宅の供給が見られ、平成23年度の新設住宅着工戸数は前年度比29.2%の増加となった。平成24年の住宅着工件数も大幅増加している。特に南沢のジャスコSCの計画地周辺では供給数も多く、将来の買い物の利便性が向上されることが期待され地価は上昇気配にある。
- <多摩第6分科会> : 立川市(△0.6%→0.2%)、昭島市(△0.4%→0.3%)、
日野市(△0.7%→△0.1%)
- 立川駅南口から10分圏の区画が整った優良住宅地については、土地値40万/㎡を超える取引が目立っている。この地区を含め立川駅徒歩圏の住宅地は、供給不足からこれまでの地価水準を超える価格で取引される事例が昨年後半から多く見られるようになり、地価は上昇基調にある。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比較的売れ行きが良い分譲地も見られる一方で、バス便で立地が劣る住宅地での販売苦戦も見られる。
 - 昭島市は、青梅線駅徒歩圏内で坪当たり70~80万円程度、建売では3,500万円位が売れ筋で、価格の値頃感から最近では需要が盛り返し、徒歩圏内の地価は上昇気配にある。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。一方、徒歩圏外では価格が安くても利便性や環境が劣るため、需要は依然弱い状態にある。
 - 日野市の豊田駅周辺は、多摩平、旭が丘が昔から人気の地区で大手企業の社員等が多く需要は根強い。豊田南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、既に高層マンション等の建設が開始され、将来の発展を見越した取引も見られている。日野駅周辺は住環境の良好な住宅地が少ないため、豊田駅に比べ需要は劣る。特に低地部の日野本町では、浸水の可能性が危惧されていることが取引のネックとなっている。万願寺地区は、立川方面のアクセスが好まれ需要は根強く、不動産業者が坪67万円の高値で仕入れるケースも見られ、横ばいから若干の上昇傾向にある。なお、京王線沿いの丘陵地の大規模造成住宅団地は区画整然とした住宅地で居住環境は良好だが、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。
- <多摩第7分科会> : 青梅市(△1.9%→△1.2%)、福生市(△1.6%→△0.6%)、
羽村市(△1.4%→△0.8%)、あきる野市(△1.4%→△1.1%)、
瑞穂町(△2.4%→△1.2%)、日の出町(△1.5%→△0.9%)、
檜原村(△6.0%→△4.3%)、奥多摩町(△5.5%→△4.5%)
- 主な需要者は30代の若いファミリー世帯であり所得水準も概して高くなく、低価格志向が強い。それら低価格志向の需要は、従来は駅接近性などに劣る地域に向かっていたが、地価下落が続くなかで少しずつ駅近くなど優良な地域にシフトしてきており、現在は相対的に中程度以上の利便性や街並みを有する地域に需要が集まってきている。このため中程度以下の地域は低価格であっても確実な需要が期待できないので、戸建分譲業者も事業用地として仕入れなくなり、取引は停滞している。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(絶対数は多くないものの)集まってくるので、価格は横ばいで安定している。
 - 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。ただ、賃貸マンションの入居希望(独身)が著しく減退しており、ここ数年は供給過剰感がある。ただ、もはや都内最安賃料の地域で下限まで来ており、統計上は横ばいとしか表示されない(ワンルーム4万が中心 ファミリーでも8万)。

宅	<p><多摩第8分科会> : 八王子市(△1.4%→△0.5%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> 八王子駅や西八王子駅から徒歩圏に位置する中心市街地の住宅地域においては、価格上昇には繋がらないまでも、強含みの動きが見られ、需要も安定してきている。一方、徒歩10分を超えると未だに動きも鈍く、需要が戻りきっておらず、建売住宅等でも完売までに長期化するケースも見られる。八王子市は、東日本大震災以降、帰宅困難エリアと認識され、平成24年に入り新築分譲マンションの供給は見られない。既存のマンションも、駅に近く価格が適正なら短期売却が可能であるが、駅から離れた立地や価格が高めだと、完売まで長期化している。 市内南部のニュータウン地区は、エリア全体としては地区計画(最低敷地面積160㎡)等により総額が嵩むことから、早期の成約は少ないのが現状である。地価水準はほぼ適正水準まで調整されて下げ止まりつつある印象であるが、実需が回復しきれていないことから、地価動向は微減傾向の推移と思われる。 その他の地域は、駅から徒歩圏内のエリアは、ある程度の需要がある。ただし、地価が上昇している感じはない。バス便の郊外部は需要が弱く、今後の見通しも厳しい。ミニ開発が比較的盛んであるが、開発業者の中にはリスクを避け土地売りをやっているところもあるとのこと。この地域の建売住宅供給はパワービルダーが中心であり、供給に比べて需要がやや弱く、価格は若干弱含みである。
地	<p><島嶼分科会> : 大島町(△0.9%→△5.6%)、新島村(0.0%→△1.5%)、 神津島村(0.0%→0.0%)、三宅村(△2.1%→△1.6%)、 八丈町(△7.3%→△6.0%)、小笠原村(0.0%→△1.8%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> 小笠原村は自然遺産登録にもなって来島者数は大幅に増加しており、「おがさわら丸」の利用だけでなく、国内各都市からの観光船による観光客が目立っている。今までとは異なって中高年(シニア)層が多く、今後はリピート率の確保や中高年向けの観光資源開発が課題となっている。「おがさわら丸」の観光客数は前年度比約1.6倍であるが、その他に、「ばしひいっくびいなす」等の観光船が増発されている。「ちぢま丸」を運行する小笠原海運は、6月1日より、2等船室の居住性を改善するため、2等船室の定員を810人から542人(全体は1,036人から768人)に定員を変更した。実際は、宿泊施設の不足のほか、自然環境保護を目的とする性格も強いものと推測される。 民間での土地取引には様々な事情を含むものの高水準の取引が大部分を占め、特に店舗や民宿等が営業可能な父島の大村地区、母島の元地集落内での土地取引水準は高位にある。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。一方で(高速艇の就航を当て込んだ)「二見」港から南方へ約5kmに位置する村が開発分譲した「扇浦」の分譲地の売れ行きは冴えない状況にある(23区画のうち、半分程度が現在も残っている)。
商	<p>① 商業地:多摩・島しょ全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 多摩(島嶼含む)平均は、H21年から5年連続の下落となったが、△0.4%(△1.2%)と下落幅は更に縮小した。 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。 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ものの、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、下落は縮小傾向にある。
業	<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(△0.5%→0.0%)、三鷹市(△0.8%→0.0%)、 小金井市(△0.5%→△0.1%)、国分寺市(△0.6%→△0.5%)、 国立市(△0.8%→△0.4%)</p>
地	<ul style="list-style-type: none"> 分科会内の各市とも商業地の取引は少なく、1㎡当り100万円を超える事例は数件しか報告されていない。吉祥寺の中心商業地は取引事例の報告は無いが、その稀少性により横這いと判断される。又、再開発事業が動き出した国分寺駅北口についても同様に横這いにあるものと認めた。その他の商業地については、賃料相場は若干の下落傾向、空室率はやや上昇傾向とのヒアリング結果もあり、若干の弱含み傾向。
商	<ul style="list-style-type: none"> 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が、賃料はやや下落傾向にある。

<多摩第2分科会> : 府中市(△0.6%→△0.4%)、調布市(△0.7%→△0.1%)、
狛江市(△0.9%→△0.6%)、稲城市(△0.4%→0.0%)

・府中駅南側、再開発関連地域では1階店舗の空室はほとんど見られず、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。一方、府中駅北側の地域では、需要は根強いものの南側と比較してやや需要は弱く、近い地域にあっても需要が異なる状況にある。調布市では調布駅や仙川駅など小売・飲食店舗等が集積した商業地域は、空室も認められず、賃料も堅調に推移、地価水準は概ね横這いという状態にあるが府中市を含め従来型の近隣商業地域や路線沿いの地域は、現在の景気状況を反映して底値を探りながらも、概ね若干の下落が続いている。

・府中駅南口再開発事業(第一地区、平成28年度再開発ビル完成予定)は、平成23年5月26日に組合設立が認可され、同年6月20日の組合設立総会によって体制が整いスタート切った。今後の動向が注目されている

<多摩第3分科会> : 町田市(△0.8%→△0.2%)、多摩市(△0.5%→△0.1%)

・町田駅前地区は、原町田5丁目地区を中心に人気が高く、売り希望価格は強気で推移し、相場以上であっても成約に至るケースもみられる。収益用不動産に対する投資家のほか、自社ビル需要も見られ、投資家及び法人等が主たる需要者。出物が少なく、需給はタイトとなっているなか、出れば相場価格で成約に至る状況にある。周辺地区であっても、駅前地域での土地供給が少ないためか、引き合いがみられる。

・町田駅前地区は、特に町田5-9周辺はスポット的に依然高額な家賃で、テナントの競合が認められる。その周辺においても、特に1階の路面店舗の家賃は高めで推移。空室率は10%程度。このエリアではオーナー側が強気で賃料を下げない傾向あり。

・町田街道、国道16号沿い等の路線商業地は、地元店舗業者、配送センター、中古車業者等による賃貸需要があるほか、大手全国チェーンの店舗事業者においては、事業用定借が多い。事業用定借の地代水準は、坪1,700円～2,000円程度。

<多摩第4分科会> : 小平市(△2.1%→△0.5%)、東大和市(△1.8%→△0.6%)、
武蔵村山市(△2.1%→△0.6%)

・小平市内の商業ゾーンとして、花小金井北口の再開発エリアがあるが、それ以外の駅前には、自然発生的な中小規模の商業が殆どで、顧客が路線沿いのスーパー等に流れている。用途指定上は近隣商業地域であっても、建売業者が住宅用地として購入するケースが多く、背後住宅地との価格牽連性が強い(下落傾向)。路線商業の地価は、背後住宅の地価と接近するケースもみられる。1年以上募集しても買い手が付かない売買

・東大和市:平成24年5月にダイエー東大和店が閉店した(ヤオコーが跡地に出店を予定している)。店舗テナント需要が小さく、賃貸市場は弱含みで推移している。旧来の小規模小売店舗は駐車施設を備えたスーパー等に顧客が吸収され住宅地と価格水準に差がない。また、駅前でも事務所需要は少なく、店舗併用住宅が多くなっている。

<多摩第5分科会> : 東村山市(△1.0%→△0.2%)、清瀬市(△1.1%→0.0%)、
東久留米市(△0.8%→△0.2%)、西東京市(△0.7%→0.0%)

・西東京市のひばりヶ丘駅においては昨年11月に北口で地区計画が定められ、今後駅前広場の整備が始まる予定である。その他の駅では保谷駅南口の駅前広場の整備が完了した。

・東久留米市の商業地域は、駅西口のイトーヨーカドー周辺、駅北口に集積がみられるが、その他の従来型店舗は空室が目立つようになっている。大型店舗としては南沢五丁目地区でイオン東久留米SCが平成25年2月の開業予定であり、大規模小売店舗立地法に伴う新設届出も完了している(イオン東久留米SCの概要:東久留米市南沢5-17、敷地:約55,700㎡、4階建約62,300㎡、店舗面積約28,300㎡、駐車場台数1,734台)。

<多摩第6分科会> : 立川市(△1.1%→1.0%)、昭島市(△1.4%→△1.0%)、
日野市(△0.6%→△0.2%)

・立川駅前商業地で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。特に、1階に対する飲食関係の需要増が目立っている。震災後に営業不振となった飲食店の入れ替えがやや増加したが、立地により店舗需要の強弱の差の程度が大きく、空室率、賃料水準の格差が大きく、特に南口の場合には店舗(飲食が中心)は新築ビルを除くと3階以上はテナントの確保が厳しい。立川駅周辺以外の店舗賃料は総じて弱い。

・立川市内のオフィス需要はリーマンショック後から全体的に低調で需要の回復は未だ見込めない。一部の優良物件を除き、立地条件の劣る物件、築年の古い物件を中心に空室率は高めで改善されていないのが実情である。賃貸条件の引下げ(家賃・保証金・権利金等)は一般化しており、家賃を下げてでも入居率の確保を図るオーナーが増えている。八王子からの裁判所の移転時には、弁護士・司法書士法人の流入に伴い駅周辺での事務所需要は一時は増加したが、現在では一巡した。

・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、大規模な複合商業施設が平成26年2月のオープンを目指し工事が進められており、更に南口では土地区画整理による駅前広場の整備事業が進みつつあり、やや沈滞気味であった豊田駅前商業地も徐々に活況づいてきている。

業

地

商

業 地	<p><多摩第7分科会> : 青梅市(△2.0%→△1.4%)、福生市(△2.2%→△1.4%)、羽村市(△1.7%→△1.7%)、あきる野市(△2.0%→△1.8%)、瑞穂町(△3.0%→△1.7%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> 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><多摩第8分科会> : 八王子市(△1.9%→△1.1%)、</p> <ul style="list-style-type: none"> 長引くデフレ不況と商業基盤の低下等により、市内の中心商業地の取引は極めて少ない。賃貸市場も商況の不振により投資収益が見込めず、新たな需要が少ない状態で、空室率も依然として改善していない。そごう撤退後の北口駅ビルは地下1階と地上1階を多摩地区最大級の食品売場に利用、その他の階にはユクロやABCマートも出店した新たな複合商業施設『CELEO八王子・北館』として今年10月下旬にオープンした。 もっとも集客力のある西放射通り(ユロード)で若干の新規飲食店舗の開業が見られるものの、かつての中心繁華街横山町の衰退は著しく、閉鎖店舗が並んでいる。甲州街道沿いの八日町・八幡町周辺も閉鎖店舗が目立ちマンション街へと変貌しつつある。商業集積の乏しい南口周辺は、期待された再開発の経済的波及効果もなく、サザンスカイタワーとビックカメラで客足が止まっている。
工 業 地	<ul style="list-style-type: none"> 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、工業地の取引は極めて少ない。大規模自動車工場の撤退が決まっている日野市では、新たに大手乳業会社の工場も閉鎖されることとなり、周辺工業地の需要減が予測されている。 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、羽村市では大手電機メーカーの工場5万平方メートルが大規模ショッピングセンター建設のため、工場の地価水準を大幅に乖離する価格(㎡当たり20万円弱)で取引された。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 立川駅北口西地区再開発事業(地下1階・地上32階建、高さ約130m、延床面積約58,000㎡、総事業費約220億円)は平成24年度中に権利変換計画の認可を受け、同年後半頃から建物の解体工事に着手、平成27年度までに再開発ビルが竣工する予定。家電量販店のヤマダ電機が参加組合員となり、同再開発ビルに出店を予定している。また、多摩都市モノレール立飛駅南東側に、売り場面積6万平方メートルの大型ショッピングモールが進出を予定しており、平成27年春の開業を目指している。 町田市旧庁舎跡地のうち旧中町第三庁舎は、今年度中に改修工事を着工し、H25年4月にベンチャー企業の創業支援等を行う施設をオープン予定。旧本庁舎跡地は活用案が検討中で、屋根つきイベント広場や多世代交流施設としての利用案が出されている。 多摩平団地建替事業で生じた余剰敷地18haにおいて、総合的なまちづくりが展開されている。 ①A街区住棟ルネッサンス事業:多摩平3丁目において団地5棟を改修してシェアハウス、高齢者専用住宅、農園付住宅等が平成23年度に竣工。②イオンモール: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ている。 小平市では、小川町1丁目地区土地区画整理事業、小川駅西口地区駅前再開発事業(平成19年5月に準備組合設立)が進められ、また小平駅北口駅前広場等整備に関する検討も行われている。 西東京市のひばりヶ丘駅北口では昨年11月に地区計画が定められ、駅前広場の整備及び周辺道路の拡幅等が決定されている。当地区は平成22年8月に多摩地域で初の町並み再生地区に指定され、将来的に良好な町並みの形成が期待される。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 1.0	△ 0.3	45	411	378	834
武蔵野市	△ 0.1	0.3	6	14	0	20
府中市	△ 0.6	△ 0.1	0	33	12	45
町田市	△ 0.7	△ 0.1	9	51	26	86
小平市	△ 1.7	△ 0.4	0	8	30	38
西東京市	△ 0.5	0.0	0	28	2	30
立川市	△ 0.6	0.2	5	25	0	30
青梅市	△ 1.9	△ 1.2	0	1	26	27
八王子市	△ 1.4	△ 0.5	0	48	79	127

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 1.1	△ 0.4	10	73	84	167
武蔵野市	△ 0.5	0.0	0	11	0	11
府中市	△ 0.6	△ 0.4	0	3	7	10
町田市	△ 0.8	△ 0.2	4	8	4	16
小平市	△ 2.1	△ 0.5	0	0	7	7
西東京市	△ 0.7	0.0	0	8	0	8
立川市	△ 1.1	0.1	4	3	1	8
青梅市	△ 2.0	△ 1.4	0	0	4	4
八王子市	△ 1.9	△ 1.1	0	0	18	17

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●多摩地区・島嶼全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	武蔵野市吉祥寺南町 1丁目2700番144	707,000	1.1 (0.0)	吉祥寺駅に近く、井の頭公園にも隣接する高級住宅地域で、需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向
	商業地 武蔵野5-2	武蔵野市吉祥寺本町 1丁目2073番2	4,110,000	0.0 (△0.7)	多摩地区を代表する駅前商業地で、供給は殆ど見られず、稀少性が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 小笠原-1	小笠原村父島字西町26番4	57,000	3.6 (0.0)	世界遺産登録に伴う来島者数の大幅増加、店舗・民用地等の需要増により上昇圧力は強い。
	商業地 小笠原5-1	小笠原村父島字東町20番8	73,000	6.6 (0.0)	世界遺産登録に伴う来島者数の大幅増加、店舗・民用地等の需要増により上昇圧力は強い。
下落率1位	住宅地 八丈-1	八丈町大賀郷2284番	12,600	△ 6.0 (△7.6)	人口・世帯数の減少による島内経済の衰退、供給は多いが需要(買い手)が少ない状況。
	商業地 東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	56,700	△ 7.0 (△6.2)	元町港の着岸率の低下、観光客数の減少による元町地区のポテンシャルが低下

●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	武蔵野市吉祥寺南町 1丁目2700番144	707,000	1.1 (0.0)	吉祥寺駅に近く、井の頭公園にも隣接する高級住宅地域で、需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向
	商業地 武蔵野5-2	武蔵野市吉祥寺本町 1丁目2073番2	4,110,000	0.0 (△0.7)	多摩地区を代表する駅前商業地で、供給は殆ど見られず、稀少性が高い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 日野-6	日野市豊田2丁目20番49	192,000	2.1 (0.0)	土地区画整理による街造りの進展とともに、年々需要は増加している。
	商業地 立川5-6	立川市錦町2丁目86番1	1,380,000	0.7 (△0.7)	店舗の空室率及び家賃は震災以前に戻って収益力は高まり、価格上昇の兆しが見られる
下落率1位	住宅地 奥多摩-1	西多摩郡奥多摩町氷川字大氷川168番1	29,800	△ 4.3 (△6.0)	長期的な衰退傾向にあり、また平地が少ない為に自然災害への弱さも再認識され、下落した。
	商業地 八王子5-1	八王子市旭町18番3	2,200,000	△ 2.7 (△3.8)	八王子駅北口の商業地域で、デパート撤退により地価下落が続いている。

※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 25 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 <ul style="list-style-type: none">・神奈川県全体では前年に引き続き、地価は下落傾向で推移し、H25年地価公示では前年△1.2%に対し、0.9ポイントと縮小し、県平均で△0.3%の下落となった。・継続地点数1,319地点のうち、上昇地点が292地点(全体の22.1%)、横ばい地点が478地点(全体の36.2%)、下落地点が549地点(全体の41.6%)となり、約60%の地点が横ばい、上昇となり、地価下落の沈静化が伺える。・東日本大震災の影響を受けて、不動産市場は一時的に停滞状況に陥いつたが、神奈川県では目立った影響もなく、不動産市場は順調に回復傾向に戻ってきたが、景気に陰りが見られるなどここに来て不動産市場はやや停滞しており、全体としては弱含みながらの横ばい傾向で推移している。・都心への接近生性に恵まれている地域及び最寄駅へ徒歩圏内の利便性の優れた地点で、値頃感及びその希少性等から需要が強く、上昇地点乃至は横ばい地点が多く、2極化傾向が顕著となった。																							
	②県庁所在地・横浜市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・前年△1.1%→H25+0.2%。・継続地点数502地点。上昇地点195地点(38.8%)、横ばい地点191地点(38.0%)、下落地点116地点(23.1%)。・都心への接近性に優れた横浜市北部地区、利便性の良好な横浜中部地区等で下落から横ばい乃至上昇へと転じた。 <table border="1"><tr><td>鶴見区</td><td>前年△1.1%→H25:0.5%</td><td>港北区</td><td>前年△1.2%→H25:0.4%</td></tr><tr><td>神奈川区</td><td>前年△0.7%→H25:0.7%</td><td>港南区</td><td>前年△1.2%→H25:0.3%</td></tr><tr><td>西区</td><td>前年△1.0%→H25:0.8%</td><td>緑区</td><td>前年△1.2%→H25:0.9%</td></tr><tr><td>中区</td><td>前年△0.7%→H25:0.6%</td><td>青葉区</td><td>前年△1.5%→H25:0.4%</td></tr><tr><td>南区</td><td>前年△1.0%→H25:0.2%</td><td>都筑区</td><td>前年△1.3%→H25:1.3%</td></tr><tr><td>磯子区</td><td>前年△1.5%→H25:0.1%</td><td>戸塚区</td><td>前年△0.4%→H25:0.0%</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">・その他の区では前年に引き続き下落を示したが、いずれの区でも1%以内の小さな下落率にとどまり、前年より縮小する結果となった。	鶴見区	前年△1.1%→H25:0.5%	港北区	前年△1.2%→H25:0.4%	神奈川区	前年△0.7%→H25:0.7%	港南区	前年△1.2%→H25:0.3%	西区	前年△1.0%→H25:0.8%	緑区	前年△1.2%→H25:0.9%	中区	前年△0.7%→H25:0.6%	青葉区	前年△1.5%→H25:0.4%	南区	前年△1.0%→H25:0.2%	都筑区	前年△1.3%→H25:1.3%	磯子区	前年△1.5%→H25:0.1%	戸塚区
鶴見区	前年△1.1%→H25:0.5%	港北区	前年△1.2%→H25:0.4%																					
神奈川区	前年△0.7%→H25:0.7%	港南区	前年△1.2%→H25:0.3%																					
西区	前年△1.0%→H25:0.8%	緑区	前年△1.2%→H25:0.9%																					
中区	前年△0.7%→H25:0.6%	青葉区	前年△1.5%→H25:0.4%																					
南区	前年△1.0%→H25:0.2%	都筑区	前年△1.3%→H25:1.3%																					
磯子区	前年△1.5%→H25:0.1%	戸塚区	前年△0.4%→H25:0.0%																					
宅	③その他政令指定都市・川崎市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・前年△0.2%→H25:0.7%。・継続地点数178地点。上昇地点82地点(46.1%)、横ばい地点72地点(40.4%)、下落地点24地点(13.5%)。・都心への接近性の優位性を反映して、麻生区を除いて上昇乃至は横ばいとなった。中でも再開発が進んでいる中原区は前年0.4%からH25で2.6%となり、神奈川県で上昇率1位となった。・川崎区 0.1%(前年△0.3%)、幸区0.3%(△0.3%)、中原区2.6%(前年0.4%)、高津区0.7%(△0.3%)、多摩区0.8%(前年△0.1%)、宮前区0.4%(前年△0.2%)で上昇となり、唯一、画地規模の大きい分譲地を多く抱える麻生区で△0.2%(前年△0.6%)と下落を示した。																							
	④政令指定都市・相模原市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・相模原市では緑区△0.4%(前年△1.1%)、中央区△0.3%(前年△1.2%)、南区△0.2%(前年△1.1%)で、相模原市平均で△0.3%(前年△1.1%)となった。 ⑤その他都市の地価動向 <ul style="list-style-type: none">・その他すべての市町村では県西部地区及び三浦市を除いて1%前後の小さな下落を示した。・人口減少、高齢化等が進んでいる県西部で比較的大きな下落率となっており、中でも山北町が△5.0%(前年△3.8%)と神奈川県では最も高い下落率を示した。そのほか三浦市でも△4.6%(前年△3.3%)と高い下落率を示した。																							
地	⑥特徴的な変動率を示した地点 <ul style="list-style-type: none">・辻堂駅前再開発が進捗している湘南C-Xに大型商業モールである「テラスモール湘南」が平成23年11月にオープンしたことから、その周囲に位置する茅ヶ崎-29が7.3%(前年6.9%)、茅ヶ崎-33が2.6%(前年2.6%)、藤沢-11が3.8%(前年4.0%)と高い上昇率を示した。・震災後のハザードマップ等により危険性をアナウンスされていることから、湘南の海浜部における不動産に売物件が多くなったと同時に買い手がつきにくい状況が続いており、藤沢-37・鶴沼海岸4丁目で△3.6%、鎌倉-18・材木座4丁目で△3.4%、藤沢-18・片瀬4丁目で△3.4%、鎌倉-33・坂ノ下で△3.3%、藤沢-23・鶴沼海岸5丁目で△3.3%と下落し、神奈川県で大きな下落地点となった。・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-23で9.1%と神奈川県内で上昇率1位となったほか戸塚-4で4.2%、高津-27で3.8%、都筑-3で3.6%、横浜西-8で3.4%、戸塚-28で3.0%、宮前-7で2.9%、港北-8で2.7%と高い上昇率を示している。																							

商	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県全体では前年の△1.1%の下落から、H25年地価公示では県平均で0.2%と上昇に転じた。 ・継続地点数344地点のうち、上昇地点が129地点(全体の37.5%)、横ばい地点が92地点(全体の26.7%)、下落地点が123地点(全体の35.7%)となり、約65%の地点が横ばい、上昇となり、地価下落の沈静化が伺える。 ・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弱い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△1.3%→H25:0.5%。 ・継続地点数155地点。上昇地点91地点(58.7%)、横ばい地点49地点(31.6%)、下落地点15地点(9.7%)。 ・根強いマンション需要、再開発の影響等により、ほとんどの区で上昇を示しており、下落を示したのは瀬谷区△0.3%(前年0.0%)、栄区△0.3%(前年△1.0%)、泉区△0.3%(前年△0.7%)の3区のみとなり、横浜市の商業地の下落の沈静化が見られる。
業	<p>③政令指定都市・川崎市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前年0.1%→H25:2.1%。 ・継続地点数54地点。上昇地点35地点(64.8%)、横ばい地点19地点(35.2%)、下落地点0地点(0.0%)。 ・川崎区で0.7%(前年△0.2%)、幸区で5.4%(前年0.7%)、中原区で4.9%(前年1.2%)、高津区で3.3%(前年0.1%)、多摩区で0.2%(前年△0.3%)、宮前区で0.5%(前年△0.1%)、麻生区1.0%(前年△0.3%)となり、全ての区で上昇を示した。 ・川崎駅西口での再開発事業が続く幸区では、継続地点数5地点のうち、全ての地点で上昇乃至は横ばいであり、幸5-2で11.9%と県内最高の上昇率を示した。また、武蔵小杉駅周辺再開発事業の進捗する中原区では、同10地点のうち、全ての地点で上昇となり、中原5-8で10.5%(前年3.6%)と県内第2位の上昇率を示した。 <p>④政令指定都市・相模原市の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相模原市では緑区△0.5%(前年△1.4%)、中央区△0.7%(前年△1.4%)、南区△0.3%(前年△1.1%)で、相模原市平均で△0.5%(前年△1.3%)となり、下落率は縮小傾向にある。 <p>⑤その他都市の地価動向</p>
地	<ul style="list-style-type: none"> ・そのほかの市町村では、海老名市、寒川町が横ばいとなったほか0%台から2%台の下落にとどまっている一方で、座間市は0.6%(前年△0.4%)と上昇を示した。商業地の衰退の激しい三浦市で△5.1%(前年△3.8%)、山北町で△5.0%(前年△3.4%)と大きな下落となり、県内の下落率1、2位を占めた。
工 業 地	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県全体では、工業地については前年△1.5%に対して1.3ポイント改善し、神奈川県平均で△0.2%と微減にとどまった。 ・横浜市では物流需要の強い臨海部の鶴見区で0.4%(前年△0.8%)、金沢区で0.4%(前年△1.6%)、川崎市では研究機関の進出が続く殿町地区が存する川崎区で1.4%(前年△0.4%)と上昇を示した。 ・圏央道相模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ることから、やや強い動きとなっている。海老名市で2.1%(前年△0.5%)、綾瀬市で0.6%(前年△0.3%)、厚木市で0.3%(前年△1.5%)、相模原市南区で0.3%(前年△1.5%)と上昇がみられた。 ・小田原市で△2.1%(前年△2.6%)とやや大きく下落したほか、全市区町村で横ばい乃至は微減傾向を示した。 <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再開発事業 ・鹿島田駅西口第一種再開発事業 ・武蔵小杉駅前再開発事業 ・登戸土地区画整理事業 ・長津田駅北口地区市街地再開発事業 ・ヨコハマポートサイド地区住宅市街地総合整備事業 ・みなとみらい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・戸塚駅前中央地土地区画整理事業 ・圏央道相模縦貫道路 ・湘南C-X市街地再開発事業

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.2	△0.3	292	478	549	1,319
横浜市	△1.1	0.2	195	191	116	502
川崎市	△0.2	0.7	82	72	24	178
相模原市	△1.1	△0.3	3	63	32	98
藤沢市	△1.2	△0.2	2	50	9	61
横須賀市	△1.9	△1.6	0	4	65	69

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.1	0.2	129	92	123	344
横浜市	△1.3	0.5	91	49	15	155
川崎市	0.1	2.1	35	19	0	54
相模原市	△1.3	△0.5	2	4	14	20
藤沢市	△1.1	△0.4	0	0	17	17
横須賀市	△2.1	△1.5	0	0	16	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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原00-23	川崎市中原区小杉町2丁目 207番4	469,000	9.1 (-)	武蔵小杉の再開発地域に隣接するマンション敷地で、人口急増地域であることから、需要旺盛で地価は高騰。
	商業地 横浜西05-1	横浜市西区南幸1丁目3番 1	7,680,000	- (-)	選定替地点。新駅ビル計画が具体化、特定都市再生緊急整備地区に指定されるなど、再開発の動きも見え始めており、地価は上昇傾向。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 中原00-23	川崎市中原区小杉町2丁目 207番4	469,000	9.1 (-)	武蔵小杉の再開発地域に隣接するマンション敷地で、人口急増地域であることから、需要旺盛で価格は高騰。
	商業地 幸05-2	川崎市幸区大宮町14番5	845,000	11.9 (1.1)	大規模オフィスビルをはじめとした川崎駅西口再開発事業により、就労人口増や周辺商業施設への波及効果等の期待大であり、地価は高騰。
下落率1位	住宅地 三浦00-4	三浦市三崎町小網代字鷺野 1325番4	80,000	△5.9 (△3.4)	利便性が劣る地域で、人口減少、高齢化率上昇等から需要は減少しており、地価の下落幅は拡大。
	商業地 三浦05-1	三浦市栄町3180番5	122,000	△5.4 (△3.7)	商店街の衰退傾向が著しく、需要の減少が続いており、地価の下落幅は拡大。

●県庁所在地横浜市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中00-6	横浜市中区山手町73番7	467,000	2.4 (△0.9)	全国ブランドの高級住宅地としての需要は底堅く、地価は上昇傾向。
	商業地 横浜西05-1	横浜市西区南幸1丁目3番1	7,680,000	- (-)	選定替地点。新駅ビル計画が具体化、特定都市再生緊急整備地区に指定されるなど、再開発の動きも見え始めており、地価は上昇傾向。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 都筑00-11	横浜市都筑区牛久保1丁目18番3	245,000	5.2 (△0.9)	センター北駅周辺商業施設の充実や人口増加等により需要は旺盛であり、地価は上昇傾向。
	商業地 横浜港南05-1	横浜市港南区上大岡西1丁目254番1外	1,120,000	5.7 (△0.9)	上大岡駅前再開発事業の完了により商業集積度は高まり、熟成度は益々増加していることから、地価は上昇傾向。

●政令指定都市川崎市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原00-23	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	469,000	9.1 (-)	武蔵小杉の再開発地域に隣接するマンション敷地で、人口急増地域であることから、需要旺盛で地価は高騰。
	商業地 川崎05-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	2,640,000	5.6 (0.0)	川崎駅北口再開発ビルの完成、京浜急行線高架下の店舗化等商業集積が進行中。地価は上昇傾向。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 中原00-23	川崎市中原区小杉町2丁目207番4	469,000	9.1 (-)	武蔵小杉の再開発地域に隣接するマンション敷地で、人口急増地域であることから、需要旺盛で地価は高騰。
	商業地 幸05-2	川崎市幸区大宮町14番5	845,000	11.9 (1.1)	大規模オフィスビルをはじめとした川崎駅西口再開発事業により、就労人口増や周辺商業施設への波及効果等の期待大であり、地価は高騰。

●政令指定都市相模原市について

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 相模原南00-27	相模原市南区相模大野9丁目3849番22	238,000	0.0 (△0.8)	相模大野駅周辺は希少性等から根強い需要があり、地価は底堅い。
	商業地 相模原南05-1	相模原市南区相模大野3丁目314番1	920,000	0.0 (△1.1)	西側再開発施設のグランドオープンを3月15日に控え、飲食店舗を中心に需要は堅調であり地価は底堅い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 相模原緑00-11	相模原市緑区橋本4丁目100番6	204,000	0.5 (0.0)	橋本駅周辺は、利便性を伴う土地の希少性と発展的期待感等が反映されていることから根強い需要があり、地価はやや上昇傾向。
	商業地 相模原緑05-2	相模原市緑区橋本3丁目109番7	313,000	0.6 (△1.0)	橋本駅周辺の商圏は充実してきており、リニアへの期待も相まって、駅に近い希少物件の需要は高く、地価はやや上昇傾向。

価格形成要因等の概要

(平成 25 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16年連続の下落となり、標準地の存する25市町村の各平均ではすべて下落となった。下落率は前年より0.1ポイント縮小し、$\Delta 2.5\%$となり、16市町村で下落率が縮小した。なお、上昇地点はなく、前年2地点(新潟市中央区、江南区)あった横ばい地点は、13地点(新潟市東区2地点、中央区6地点、江南区4地点、西区1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 新潟市各区の中～低位価格帯の住宅地については、長年の下落により、価格調整が進んだこともあり、下落率は縮小の傾向にあるが、経済の先行き不透明感から購入総額の抑制志向が強まっており、今まで安定していた中央区の高位価格帯の住宅地では、市場滞留期間が長期化し、率こそ低いものの、下落化が定着化しつつある傾向も窺える。 区画整理事業による大規模分譲等の影響が見られる南区、西区では下落率が前年より拡大ないしは横ばいで推移したものの、他6区ではいずれも下落率が縮小した。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向 中、上越地区の主要市のうち長岡市で下落率の縮小が見られたが、上越市、三条市、柏崎市では、人口減少、高齢化、景気低迷による需要減少から、いずれも前年より下落率が拡大した。</p> <p>④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・温泉客の長期的減少や客単価の下落による商況悪化が続く、月岡温泉街背後地の新発田-3が、3年連続で下落率トップとなった他、過疎と高齢化が進む佐渡市が下落率の上位を占めている。 ・新潟市のうち、新潟江南-2、-4、-9や西-5の様に市街地外縁部や郊外部に属する地区でも横ばい地点が現れ、下落率縮小エリアがやや拡大する傾向にある。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均は平成5年に下落に転じてから21年連続の下落となり、商業地の存する23市町村の各平均はすべて下落、下落率は前年より0.4ポイント縮小し、$\Delta 3.9\%$となった。7市町村で下落率が拡大したものの、長岡市、上越市、柏崎市、新発田市等の主要市では下落率が縮小した。なお、横ばい地点はなく、県内全地点が下落した。</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、$\Delta 2.8\%$で、前年比で0.3ポイント下落率が縮小した。 ・中心商業地域の古町地区では、老舗百貨店が平成22年6月25日に閉店した後、平成23年9月より地元の家具店が1～3階を約1年半の期限付で賃借営業しているが、地区内集客力が大幅に低下、同地区アーケード街の新潟中央5-1は、$\Delta 6.5\%$(県内下落率の9位)と前年の$\Delta 11.5\%$からは下落率が縮小したものの、下落傾向が引き続いている。</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、地価下落も続いており、三条市では対前年比で下落率が拡大したものの、長期の下落による価格調整が進んだ長岡市、上越市、柏崎市、新発田市では、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 ・観光客の長期減少傾向が続く湯沢町では、越後湯沢駅前の新潟湯沢5-1が$\Delta 8.4\%$(前年は$\Delta 8.8\%$)で県内の下落率1位となった他、同様にスキー客、温泉客が減少している赤倉温泉街の妙高5-3が$\Delta 7.1\%$(前年$\Delta 7.2\%$)下落率4位となっており、依然としてこれら観光地や佐渡市、阿賀町等人口減少地域での下落が大きい。 ・新潟市中央区では、低価格帯の商業地については、長年の下落により背後住宅地との価格が接近し、底値に近づきつつある地点も出始めており、下落率は前年の$\Delta 2.8\%$から$\Delta 2.3\%$と0.5ポイント縮小した。但し、オフィス需要の停滞が続く新潟駅前地区、集客力低下が著しい古町地区では、まとまった規模の商業地に対する需要は依然として低調に推移している。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>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、20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0.1ポイント縮小し、$\Delta 2.9\%$となった。</p> <p>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$\Delta 2.7\%$から$\Delta 2.1\%$に縮小。但し、市の中心部に近い東区の工業地は、地価の低い郊外の工業団地と競争関係にある他、景気の低迷から、企業の投資意欲は乏しく下落基調は続いている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向等と要因</p>

地 等	長岡市の平均変動率は△4.0%から△3.7%と下落率が縮小、上越市の平均変動率は、△4.1%で、前年の△2.9%から下落率が拡大した。一部で震災の復興需要から業績の良い企業が見られる反面、ヨーロッパ発の金融不安、海外需要の落ち込み、国内景気の悪化から、県内企業の輸出や生産は総じて弱い動きとなっており、企業の設備投資に対する姿勢は慎重である。
	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
平成23年7月6日長岡市駅前跡地で進んでいた大手通中央東地区市街地再開発事業の再開発ビル「フェニックス大手イースト」(地下2階、地上39メートル8階建、延面積15,000㎡、市役所の一部機能が移転、長岡震災アーカイブセンター、まちなかキャンパス等)が完成した。先行して完成した住宅棟、業務棟、さらに平成24年4月には市役所、公会堂、広場等が一体となったシティーホールプラザ「長岡アオーレ」がオープンし、長岡駅前地区の昼間人口の増加に寄与したが、地価への影響は限定的なものとなっている。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 2.5	0	13	287	300
新潟市	△ 1.8	△ 1.6	0	13	90	103
長岡市	△ 2.4	△ 2.2	0	0	48	48
上越市	△ 2.4	△ 2.5	0	0	34	34
三条市	△ 3.6	△ 3.7	0	0	7	7
柏崎市	△ 3.2	△ 4.3	0	0	4	4
新発田市	△ 3.0	△ 2.5	0	0	14	14

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.3	△ 3.9	0	0	108	108
新潟市	△ 3.1	△ 2.8	0	0	33	33
長岡市	△ 4.1	△ 3.9	0	0	14	14
上越市	△ 4.7	△ 4.0	0	0	9	9
三条市	△ 3.8	△ 4.0	0	0	2	2
柏崎市	△ 6.4	△ 5.4	0	0	2	2
新発田市	△ 3.2	△ 3.0	0	0	6	6

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	中大畑町554番	156,000	△0.6 (-0.6)	古くからの高級住宅地であり、一定の潜在需要はあるが、不況により高額物件への需要縮小。
	商業地 新潟中央5-2	東大通1丁目25番外	568,000	△5.5 (△3.1)	オフィス需要の低迷、不況による商業地需要の縮小。新潟駅周辺整備事業の計画一部凍結。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟東-1	東中野山4丁目242番32	67,500	0.0 (△1.3)	市街地外縁部の環境良好な住宅地であり、需要は比較的堅調。
	商業地 新潟中央5-17	古町通2番町530番	132,000	△0.8 (△0.7)	若者向けカジュアルショップ等の出店により、繁華性が向上しており、価格水準も既に住宅地並水準に達しており、下落余地が小さい。

下落率1位	住宅地 新発田-3	月岡温泉字石動免526番5	24,700	△6.8 (△7.0)	温泉街背後の住宅地であり、宿泊客の減少等の要因により需要が縮小している。
	商業地 新潟湯沢5-1	湯沢1丁目8番6	60,000	△8.4 (△8.8)	越後湯沢駅前の商業地であり、観光業の不振により、繁華性後退。

●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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 新潟中央-6	中大畑町554番	156,000	△0.6 (△0.6)	古くからの高級住宅地であり、一定の潜在需要はあるが、不況により高額物件への需要縮小。
	商業地 新潟中央5-2	東大通1丁目25番外	568,000	△5.5 (△3.1)	オフィス需要の低迷、不況による商業地需要の縮小。新潟駅周辺整備事業の計画一部凍結。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 新潟東-1	東中野山4丁目242番32	67,500	0.0 (△1.3)	市街地外縁部の環境良好な住宅地であり、需要は比較的堅調。
	商業地 新潟中央5-17	古町通2番町530番	132,000	△0.8 (△0.7)	若者向けカジュアルショップ等の出店により、繁華性が向上しており、価格水準も既に住宅地並水準に達しており、下落余地が小さい。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 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 ・富山県全体では、20年連続で下落が続いているが、下落率は昨年より縮小した(△2.3⇒△1.6)。 ・県内地価動向の特徴は全市町村で下落率が縮小した。過去には県辺縁部での下落が県中央部での下落より大きいという特徴があったが、県内一円1時間交通圏というコンパクトな県で一定の利便性が確保されていて、工業生産も活発な県であり、一定の需要者層があって、下落により価格水準が需要を惹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現れた。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・富山市は下落率縮小(△1.6⇒△1.1)。価格上昇地点が4地点となった(昨年のJR富山駅近辺の2地点に加え、昨年横這いの-16が地鉄新駅の開設効果、-39が高志の国文学館開設による環境改善効果により)。横這いは7地点。5地点が昨年に引き続き横這いで、2地点が昨年下落から横這いへ転じた(-9が隣接区画整理による街路条件の改良、-22が富山大橋の開通効果)。昨年横這いの11地点の内、4地点が下落に転じた(既成市街地内では市場人気の劣るエリアの-17、-49と郊外の-31、-52)。需要の偏在傾向は続いているが、需要の総量はやや持ち直し。-58は地域内最寄スーパー2店が閉店し、下落率拡大。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市も下落率縮小(△2.8⇒△1.9)。環境・利便性の良好な高岡駅南で昨年に引き続き上昇(-10)。 -16も環境良好で、横ばい。高齢化進行している-2、-26、-27は△4%前後の下落。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・射水市は2極化が鮮明。海岸近くの住宅地(-2、-3)が5%以上の下落なのに対し、利便性の良好なJR小杉駅徒歩圏内の-8、-11は昨年に続き横這い。-10はJR小杉駅から距離がある為、横這いから下落に転じた。 ・価格が低位安定化した上市-2、入善-2及び近くにスーパーが開店した入善-1が下落から横這いへ転じた。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・富山県全体では、21年連続で下落が続いているが、下落率は昨年より縮小した(△2.7⇒△2.0)。 ・県内地価動向の特徴は滑川市・砺波市だけが昨年と同率の下落で、その他の市町村は下落率が縮小した。氷見市はひみ番屋街による集客効果等で下落率が大きく縮小した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・富山市は下落率縮小(△1.7⇒△1.5)。再開発が相次ぐ市電環状線(セントラム)沿線を中心として33地点中9地点が横ばい。飲食店舗の進出が多数見られる富山駅前の5-15は昨年下落から横這いに転じ、その他8地点が昨年に引き続き横這いとなっている。駅前事務商業系の5-23は事務所需要の停滞、郊外ロードサイド系の5-4、-6、-28、-29、-30は競争熾烈により3%台の下落となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市も下落率縮小(△3.2⇒△2.2)。駅南5-7、-12が新幹線新駅効果で昨年に続き横ばい。ロードサイドの5-10が旺盛な出店を背景に若干の下落。商況不活発な既成市街地の5-1、-2、-6、-9、南部郊外の-11が需要不振により4%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、他の地域は地盤低下、住宅地化が進む。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・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は下落率小さく、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4%台)海岸沿いの魚津5-1も4%台の下落。既成商業地の衰退続く射水5-3、魚津5-2、砺波5-2、砺波5-3、南砺5-1、上市5-1は3%台の下落。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・富山県全体(8地点)では、21年連続で下落が続き、下落率は昨年とほぼ同率(△2.1⇒△2.2)。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・富山市(5地点)は下落率縮小(△1.7⇒△1.4)するも下落続く。医薬品・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が、将来不安から慎重姿勢も強い。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市(2地点)は下落率縮小(△3.4⇒△2.9)。流通業務地の内、臨海9-1が荷動きの停滞から下落率拡大、内陸9-2は商業店舗(アルビス)の進出から下落率縮小。 ・射水市(1地点)は臨海低位であるが地盤軟弱から新規進出が見られず下落率拡大(△1.5⇒△4.5)。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・震災後リスク分散の観点から県内への工場移転、集約の動きがある。パナソニックの電子デバイス及び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等の周辺への需要拡大効果等から富山市の分譲工業団地はほぼ完売状態となり、塩地区等に新規の工業団地造成の動きがある。しかし、海外経済動向から将来不安があり下落傾向は続いている。</p>

※ 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、H26年LRT富山港線乗入)、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つ。上昇地点が住宅地4地点(内、中心部3地点)、横這い地点が16地点(住宅地7地点、商業地9地点)となった。

・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(昨年に続き高岡-10が上昇、高岡5-7、5-12が横ばい)。閑静な郊外住宅地(高岡-16)も昨年に続き横ばい。他は概ね縮小した下落が継続している。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.3	△1.6	5	13	123	141
富山市	△1.6	△1.1	4	7	51	62
高岡市	△2.8	△1.9	1	1	28	30
魚津市	△2.0	△1.9	0	0	3	3
砺波市	△2.7	△1.8	0	0	2	2
射水市	△2.5	△2.2	0	2	14	16

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.7	△2.0	0	11	59	70
富山市	△1.7	△1.5	0	9	24	33
高岡市	△3.2	△2.2	0	2	10	12
魚津市	△4.3	△3.8	0	0	2	2
砺波市	△2.5	△2.5	0	0	3	3
射水市	△3.7	△3.0	0	0	6	6

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	90,800	1.5 (0.0)	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。
	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実施計画、新停留所設置予定。
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	69,000	4.5 (2.3)	新幹線新駅周辺の住宅地、人気地区で供給も少ない。
	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実施計画、新停留所設置予定。
下落率1位	住宅地 射水-3	射水市七美2丁目6番9	15,400	△6.1 (△5.7)	海岸近くの住宅地で、周辺分譲地の大幅な価格下落等の影響もあり、新規転入需要が乏しい地域。
	商業地 高岡5-1	高岡市宮脇町字吉田1003番1外	119,000	△4.8 (△6.0)	新幹線新駅との分離駅となる、在来JR線駅前の地域。顧客、店舗が新駅周辺へ大きく流れている。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	90,800	1.5 (0.0)	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。
	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実施計画、新停留所設置予定。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 富山-35	富山市神通町2丁目4番2外	74,800	2.5 (2.1)	芝園小・中学校開校等により住環境が向上。
	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実施計画、新停留所設置予定。

※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 25 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県全体では18年連続で下落、県平均では△3.0%で、前年の△3.8%に比べて0.8ポイント下落率が縮小した。市町別では七尾市、珠洲市、羽咋市、かほく市、川北町、志賀町で拡大したほかは下落率が縮小した。最高下落地点は、輪島-2が△8.2%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。一方、上昇は金沢-2の4.9%はじめ、計5地点(金沢4地点津幡町1地点)出現し、横這い地点も12地点出現(金沢市7、かほく市1、白山市1、野々市3)した。</p> <p>②市部は全体で△2.9%で、輪島市(△8.0%)、珠洲市(△6.0%)、七尾市(△5.5%)と能登地方で高い下落を示した。反面、人口増加率が全国1位の野々市市は△1.3%と1.9ポイント縮小し、若年層を中心に住宅地人気が持続している。</p> <p>③町部でも全体で下落率が縮小したが、中能登の志賀町は89区画の低価格の住宅分譲完売による影響から、需要が細っており、下落率が拡大した。</p> <p>④県都金沢市は△2.3%と前年より1.1ポイント縮小した。都心回帰による需要増から、都心から金沢駅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、前述の金沢-2(彦三町)はじめ、金沢-56(東山)が2.9%、金沢-38(長土塀)が0.8%、金沢-4(西念)が0.5%上昇した。横這い地点も優良住宅地を中心に7地点となった。一方、市街地の縁辺部にあつて自然的条件が劣る金沢-43(土清水)が△6.9%と金沢市で最大下落率を示したほか、金沢-3(窪)、金沢-35(辰巳町)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。</p> <p>⑤マンション分譲は久方振り22年1件に続き、23年には2件の着工がみられたが、24年は新規着工はなかった。但し、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、25年は現時点で3件程度の着工が見込まれている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体では21年連続で下落、県平均では△4.0%で、前年の△4.3%に比べて0.3ポイント縮小した。市町別では七尾市、輪島市、羽咋市、白山市、津幡町、志賀町、穴水町、能登町で拡大したほか、その他の市町では下落率は縮小した。</p> <p>②上昇地点は金沢5-4の6.3%はじめ3地点(全て金沢市)が出現し、横這いが2地点金沢市で出現した。</p> <p>③最高下落地点は輪島市5-2が△9.0%。2位も輪島5-1の△8.5%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」登録のアンウンス効果の反動から伸び悩んでいる。</p> <p>④金沢市は△2.8%と前年から0.9ポイント縮小した。その中で、前年横這いの金沢5-4(本町・金沢駅東口)は新幹線開業を控え投資家等の引き合い等、市場に動きが拡がり、オフィスビルの収益環境の改善と相俟って6.3%上昇した。また金沢駅西口の金沢5-13(広岡)も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△2.0%から一転、5.2%の上昇に転じた。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、前年の横這いから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)は隣接する香林坊エリアの集客の影響は小さく3%台の下落を示し、明暗を分けた。</p> <p>⑤温泉地も明暗が分かれた。加賀温泉郷では加賀5-1(山代:△2.2%)、5-3(山中:△2.4%)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(栗津:△5.3%)は宿泊者数はますますながら、低価格旅館へのシフトが顕著である。また、能登の七尾5-2(和倉:△5.1%)は頼みの中国人客が激減した影響が効いた。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体では15年連続で下落、県平均では△4.4%で、前年の△5.2%に比べて0.8ポイント縮小したが、他の用途に比べ依然高目の下落となっている。工業地は金沢市のみである。</p> <p>②工場地は△4.0%～△5.9%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△2.8%～△4.3%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。</p> <p>③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後半、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すますであるが、生産拠点の海外移転の進展等もあつて、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、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、工場増設の動きが拡がっており、25年4月の能登有料道路の無料化が追い風と期待される。金沢市分譲による工業団地の分譲状況は本年は2件にとどまった(詳細は下記参照)。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>

※ 地域政策、取り組み等について

①北陸新幹線の開業効果を最大限に引き出し、県内全域に波及させるために、官民が連携して取り組むアクションプラン(STEP21)は現在、先導的な民間のソフト事業10件が「重点プロジェクト・リーディング事業」として認定を受けている。

②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を6月に着工。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。

③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、通所型の福祉施設や店舗も導入。25年3月の完成を目指す。

④金沢の武蔵地区では久しく空地となっていた旧ダイエー跡地で複合商業施設「ル・キューブ金沢」が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。

⑤金沢市の「かたつ工業団地」(4.5ha・15区画)の分譲率は57.7%(9区画)で、20年度1件、21年度0件、22年度0件、23年度3件、24年度1件。「いなほ工業団地」(10.7ha・32区画)の分譲率は83.0%(26区画)で、20年度2件、21年度1件、22年度1件、23年度0件、24年度1件にとどまっているが、白山IC開設移行、問い合わせが増えてきており、残り6区画のうち、3区画で交渉中である。

⑥23年11月に市制移行した野々市市は県下随一の増加率(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。若年層に人気のある街を証明した。

⑦能登空港の搭乗率は直近では60%台を維持し、堅調。24年度末予定の能越自動車道氷見・七尾間の暫定開通や25年4月の能登有料道路無料化と相俟って、観光客の呼び込みに期待が寄せられている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.8	△3.0	5	12	125	142
金沢市	△3.4	△2.3	4	7	47	58
小松市	△3.7	△2.9	0	0	17	17
輪島市	△8.1	△8.0	0	0	3	3
白山市	△2.3	△2.2	0	1	10	11
野々市市	△3.2	△1.3	0	3	4	7

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.3	△4.0	3	2	56	61
金沢市	△3.7	△2.8	3	2	23	28
小松市	△5.0	△4.0	0	0	4	4
輪島市	△7.6	△8.3	0	0	3	3
白山市	△4.6	△5.2	0	0	3	3
野々市市	△4.5	△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 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	129,000	4.9 (1.7)	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でて、富裕層を中心に需要が旺盛であるが、供給が限定的。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	590,000	6.3 (0.0)	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、売手市場が定着している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	129,000	4.9 (1.7)	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でて、富裕層を中心に需要が旺盛であるが、供給が限定的。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	590,000	6.3 (0.0)	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、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	45,000	△8.2 (△8.4)	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拡大基調で推移。
	商業地 輪島5-2	輪島市河井町参部55番1	71,000	△9.0 (△8.8)	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	129,000	4.9 (1.7)	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でて、富裕層を中心に需要が旺盛であるが、供給が限定的。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	590,000	6.3 (0.0)	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、売手市場が定着している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 金沢-2	金沢市彦三町1丁目613番	129,000	4.9 (1.7)	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でて、富裕層を中心に需要が旺盛であるが、供給が限定的。
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	590,000	6.3 (0.0)	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、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25年地価公示)

(福井県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

宅	① 県全体の地価動向と要因 福井県全体では17年連続で下落したが、下落率は△3.9%と前年の△4.5%から若干縮小した。市部では敦賀市、小浜市が△2%台、福井市が△3%台で前年より縮小、大野市、鯖江市、越前市、坂井市では△4%台前半から△5%台後半で前年よりも縮小、あわら市、勝山市は△5から△6%台と高い下落傾向となっており、市町間で変動状況は異なる。町部は若狭町が△1%台でやや縮小、美浜町が△4%台でやや拡大、越前町も△5%台とやや拡大した。
	② 県庁所在地の地価動向と要因 県庁所在地の福井市は全体として見ると縮小傾向(△4.0%→△3.5%)にある。下落率が小さい地点と大きい地点の2極化が鮮明となりつつあり、中心住宅地の松本・宝永地区は△3.6%～△3.7%でその北側の文京3丁目・二の宮3丁目では△3.2%～△5.1%といずれも下落幅は小さ目ながら若干拡大傾向が持続している。但し、郊外の住宅地域において値頃感の出ている高木地区や洲地区では△1.5%～△1.6%と前年と同程度の下落率若しくは下落率が縮小するなど人気のある地域とない地域との地域間格差が一段と顕著になっており、福井-24(北四ツ居2丁目)と福井-29(木田1丁目)については、今回横ばいとなった。
地	③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 丹南地方では、地場産業が低迷し、割高感の残る鯖江市が△4%台後半の下落を続けており、当市での价格的に低位な物件供給の影響を受ける越前市や越前町、福井市南部郊外へと波及している。また、過疎化が進む奥越地方の大野市が△5%台前半、勝山市が△6%台でいずれも前年より下落率が若干縮小している。坂井市は旧4町いずれも、今回から下落率が縮小に転じた。特に春江町の下落率の縮小が顕著となっている。
	④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特徴的な点としては、進学校や大学に近く、文教地区として人気の二の宮地区での取引は依然として堅調であるが、9月以降取引の動きにやや鈍化が見られる。売り物件の売希望価格も坪2～3万円程度下落しているものもあり、一部取引価格を下げる動きも出て来る等、前年のほぼ横這い若しくは微減の状態から下落率は拡大に転じた。 人口は、県全体では799,127人(H24年10月1日)で、この1年間で0.5%減少。+0.2%の鯖江市を除くと全ての市町で減少しているが、市部では大野、勝山の各市並びに町部では越前町、南越前町、美浜町、高浜町がそれぞれ△1%台の減少となっており、池田町は△2%台となっている。
商	分譲地は福井市郊外のベッドタウンでは坪10万円台前半が中心として定着しつつあり、郊外の福井市森田北東部土地区画整理事業では保留地処分売却率は平成24年9月末時点で30%強と不振。市の財政圧迫要因となっている。分譲マンションは福井市中心地区での新規供給が減少し、竣工後未分譲の売れ残り物件の散発的な取引が主体で、平均すると月間4戸～5戸程度売れており、昨年に比べて売却戸数は減少傾向で推移している。
	① 県全体の地価動向と要因 福井県全体では21年連続で下落が続き、△4.2%と、前年の△5.1%から下落幅は若干拡大している。市部では、福井市、小浜市、あわら市が△2%～△3%台、敦賀市、大野市、鯖江市、越前市、坂井市が△5%台、勝山市は△7%台で推移している状況である。福井駅を中心とした一連の市街地活性化整備事業は西口・東口駅前広場の暫定整備の完了に加え、西口中央地区再開発事業の主体となる本組合設立の県知事認可を平成24年5月末に受けたことにより、基本方針を策定して2016年度中の完成を目指して動き始めたところである。
業	② 県庁所在地の地価動向と要因 県都福井市では、福井駅周辺での各種大型公共事業(駅付近連続立体交差事業、福井駅東口及び西口広場整備)がほぼ完成し、駅西口中央地区再開発事業は本組合設立の県知事認可を受けて具体的な設計に着手する運びとなった。福井5-1は前年△3.5%から△2.7%、福井5-2は前年△3.1%から△3.4%、福井5-10は前年△5.1%から△4.6%で、下落幅が若干縮小している。また、中心部以外の商業地においても下落率は拡大と縮小が入り混じっている。ただ、北陸新幹線については駅部のみでの着工から金沢・福井駅間の着工が政権交代により一旦白紙となり、平成23年度中に事業の再検証を行い着工の可否を決定するという国土交通省の方針の元に平成23年12月下旬に金沢～敦賀間の着工の方針が政府与党で正式に決定され、本年6月に正式に認可され、8月に起工式が行われた。
	③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 福井市を除く市部では、敦賀市が値頃感から下落幅は縮小している。また、小浜市、大野市、越前市、坂井市の各市においても前年より下落率は縮小した。あわら市は旧金津町と旧芦原町で異なる変動を示しており、平均は△3.3%と縮小した。旧芦原の温泉街については平成24年度上半期の温泉入れ込み客数が対前年度比プラスに転じるなど明るい材料も見られる。鯖江市は若干縮小したとはいえ△5.8%と高い下落率を維持している。また、勝山市は、昨年より下落幅が縮小し、△7.0%となっている。
地	④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 人口の少ない郡部の商業地では住宅地化が進み、いずれも前年並み若しくは下落幅は若干縮小しており、嶺南地方の若狭町が△2.9%と縮小している。
	郊外では、改正まちづくり三法の施行から床面積を1万㎡以下に抑える動きが出てきており、中小型店の出店が加速している。福井市石盛町に「ドラッグストア」が平成24年10月に、越前市日野美に「中堅スーパー」が平成24年10月に、坂井市坂井町に「ドラッグストア」が平成24年10月に、越前市高木町に「スポーツ用品店」が平成24年10月に、福井市下江守町に「ドラッグストア」が平成24年11月に、坂井市丸岡町に「ホームセンター」が平成24年10月にそれぞれオープンした。なお、平成23年11月に閉店した「ホームセンター」跡地に「中堅スーパー」が平成24年12月にオープンした。

業 地	① 県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年の△2.2%から△3.2%と下落幅は若干拡大した。
	② 県庁所在地の地価動向と要因 福井市にのみ工業地の標準地(5地点)があるが、全地点において前年並み若しくは下落率が拡大している。平均で前年の△2.2%から△3.2%に拡大している。
	③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 1万㎡未満の工場団地に属さない工場適地に関しては、5,000円/㎡～10,000円/㎡程度の取引が多く、地元自治体の助成制度が充実した工場団地においては10,000円/㎡～18,000円/㎡程度の取引が認められる。
	④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 工場立地動向調査(経済産業省)によると、平成24年上期での立地件数は6件(新設4件・増設2件)で、前年同期10件から大幅に減少し、敷地面積も40,000㎡で、前年同期160,000㎡から大幅な減少となっている。地域別にみると工場団地内が2件、それ以外が4件となっている。平成24年通期では件数・面積ともに減少の見通しである。しかしながら、前年度は福井県にとって史上空前の工場立地件数となった経緯があり、今年度が減少しているということではなく、平年並みと考えられる。
※ 地域政策、取り組み等について	
① 地域政策等の取り組みとしては、H19年12月11日に都市計画決定された懸案の福井駅西口中央地区再開発とこれに絡む駅前広場整備事業の事業見通しは核テナントが決まらない中で大幅な計画変更を行ったが、平成24年5月に本組合設立の県知事認可を受け、具体的な設計に着手することとなり、来年4月以降の着工に向けて権利変換計画を策定中である。中心市街地活性化基本計画については、H19年11月末に福井市と越前市、平成20年に大野市、平成21年に敦賀市がそれぞれ国の認定を受けた。地域再生計画は福井県と大野市、池田町が経済産業省に申請中である。福井県は商店街振興策として商店街元気再生計画の募集を行い、敦賀駅前、越前市まちなか、福井駅前・北の庄がそれぞれH20/3～H23/6にかけて、小浜駅通り商店街がH21/12～H24/11にかけて、五番商店街がH22/4～H25/3にかけて、春日通り商店街がH23/2～H26/1にかけて、田原町商店街がH23/3～H26/2にかけて、それぞれ計画を策定した。	
② 企業倒産は減少傾向で推移している。H24年1～9月で9,235件となり、昨年の年間件数12,734件を下回ると予想される。土木業・建設業・不動産業のほか眼鏡関連も多いものの、競売事件数は金融円滑化法案の延長の影響もあり、減少傾向が続いている。売却率(含特売)は、福井地裁本庁で、平成24年は1月から10月までで月平均50%前後で推移している。但し、平成24年年10月以降、地元の企業グループや建設会社等の大型倒産が相次ぐなど先行きの不透明感が強い。	
③ 自民党整備新幹線建設促進PTは、平成20年12月12日に北陸新幹線について、金沢～福井駅間と敦賀駅部に関して2009年度(平成21年度)中に認可・着工を行うよう求める与党案をまとめ、政府に申し入れたものの、民主党政権による公共事業の見直しに伴い、認可着工が白紙に戻った。平成23年以降、東日本大震災の影響で東海道新幹線の迂回路として北陸新幹線の位置付けがクローズアップされたことにより、急速に着工の方向性が高まり、民主党から政府への正式提案が平成23年12月に行われ、着工の方針が政府で決定され、平成24年6月29日に国土交通大臣認可が行われ、平成24年度より事業着手となり、それに先駆けて平成24年年8月に金沢～敦賀間の建設工事起工式が行われた。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 3.9	0	2	79	81
福井市	△ 4.0	△ 3.5	0	2	33	35
敦賀市	△ 2.8	△ 2.2	0	0	5	5
鯖江市	△ 4.9	△ 4.6	0	0	4	4
越前市	△ 4.8	△ 4.0	0	0	6	6
坂井市	△ 7.0	△ 4.9	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.1	△ 4.2	0	0	36	36
福井市	△ 3.5	△ 2.9	0	0	14	14
敦賀市	△ 5.2	△ 5.4	0	0	1	1
鯖江市	△ 7.2	△ 5.8	0	0	3	3
越前市	△ 5.7	△ 5.0	0	0	3	3
坂井市	△ 6.6	△ 5.3	0	0	4	4

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,000	△ 3.6 (△ 4.5)	福井市を代表する宝永地区に位置する住宅地で利便性は高いが、地区内の人口は減少傾向。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目115番2外	337,000	△ 3.4 (△ 3.1)	北陸新幹線の着工認可がなされ、期待感はあるものの、空店舗は若干の増加傾向にある。
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	72,900	0.0 (△ 2.0)	人気の高い区画整理済みの住宅地域にあり、地区内の人口・世帯数も増加傾向にある。
	商業地 福井5-14	福井市羽水1丁目608番外	67,000	△ 0.7 (△ 1.3)	一定のテナント需要があり、国道8号線沿いの商業施設の集積が進んでいる。
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	23,900	△ 7.4 (△ 7.9)	人口減少、高齢化の進む既存住宅地域にあり、需要は減退的で地価下落も大きい。
	商業地 越前5-2	丹生郡越前町厨26字大浜12番1	52,100	△ 7.3 (△ 7.0)	日本海沿岸の観光商業地で、観光客数は減少傾向にあり、需要は減退的。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福井-18	福井市宝永3丁目1516番	93,000	△3.6 (△ 4.5)	福井市を代表する宝永地区に位置する住宅地で利便性は高いが、地区内の人口は減少傾向。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目115番2外	337,000	△3.4 (△ 3.1)	北陸新幹線の着工認可がなされ、期待感はあるものの、空店舗は若干の増加傾向にある。
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	72,900	0.0 (△ 2.0)	人気の高い区画整理済みの住宅地域にあり、地区内の人口・世帯数も増加傾向にある。
	商業地 福井5-14	福井市羽水1丁目608番外	67,000	△ 0.7 (△ 1.3)	一定のテナント需要があり、国道8号線沿いの商業施設の集積が進んでいる。

※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 25 年地価公示)

(山梨県 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 景気の低迷による不動産市場の縮小傾向が続いており、平均変動率は昨年(△3.2%)とほぼ同率の△3.1% 21年連続で下落している。</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、△2.7%から△2.8%と依然として下落が続いている。郊外の新興地域での分譲住宅の売れ行きが比較的堅調であるが、需要が分散化し、地価水準の幅が縮小する傾向がみられる。北部の武田・屋形・緑が丘等の上位の住宅地域では、供給が少なく需要が堅調であるため、比較的下落幅は小さいものの、街路条件や画地条件により価格差が大きく、総額が高む物件も割安傾向にある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 甲府市周辺部は甲府市内と同様の動きであるが、山間部や人口が減少している地域では、需要が極端に減少しており下落幅が依然として大きい。リゾートは富士山北麓と八ヶ岳南麓で明暗が分かれており、富士山の噴火や地震の影響が少ない八ヶ岳南麓の人気が高い。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 昭和町ではイオンモール出店の影響が大きく、宅地需要の高まりから昭和-3が横ばいとなった。</p>
商 業 地	<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、平均変動率は昨年(△3.9%)とほぼ同率の△3.8%と21年連年の下落となっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 甲府駅周辺拠点形成事業により、甲府駅北口を中心に整備が進んでおり、駅前広場・甲府合同庁舎・NHK新甲府放送会館・歴史公園が完成し、本年11月には県立図書館が完成した。駅前の飲食店舗を中心とする地域では1・2階や地下の飲食店舗が可能なものは相応の賃料で需要が認められ、新規の店舗の出店もみられる。しかし、3階以上の飲食店舗仕様ではないオフィスビルの需要は低調で空室率も高く、賃料水準は下落している。このため狭い地域の中で地価水準に差が生じてきているのが現状である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 イオンモールに近い昭和5-1が横ばいであるほかは、全て下落しており、特に既存の商店街は商況の衰退から下落傾向が顕著である。下落幅が拡大しているのは、富士吉田市・都留市・笛吹市・上野原市・甲州市・中央市・富士河口湖町で、旧来からの地点がある地域である。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 昭和5-1(0.0%、イオンモール隣接地域)、甲府5-17(△0.9%、沿道サービス店舗が連たんする地域) 甲州5-1(△6.5%、駅前の旧来からの商業地域)、身延5-1(△6.3%、バイパスの開通により衰退が顕著な地域)。</p>
工 業 地	<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し、△5.3%から△4.8%。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 甲府市の工業地は昨年の△5.2%から△4.5%と、下落幅はやや縮小した。甲府市南部の工業地エリアはリニア中央新幹線の新駅の設置が予定されるなど注目されているが、現時点ではリニアによる影響はみられない。今後、流通業務関連の需要が高まるものと予測されているが、流動的である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 県庁所在地以外の地点は昭和9-1で、△5.3%が△5.6%とほぼ昨年並みの下落幅となっている。甲府市以外のエリアでは、富士山麓ではミネラルウォーターの工場の進出が目立ち、県東部の上野原工業団地では圏央道の供用開始によるアクセスの好転により物流関連の中継地点としての需要が見込まれており、需要は堅調である。これらの流通業務用地としての需要が見込まれる地域以外では、生産拠点の海外移転等の影響から、工場地に対する需要は減退している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 標準地はないものの、忍野村ではファナックの本社工場があることから、関連企業も含めて需要が安定しており、県内では数少ない人口が増加している村で地域経済への影響が大きい。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について 人口の減少傾向と高齢化が地域経済に及ぼす影響は大きく、県では中部横断自動車道やリニア中央新幹線等の大型プロジェクトを足がかりに、県外からの資本投資や人の転入を期待しているほか、富士山の世界遺産への登録など、自然環境を活かした観光資源の発掘による活性化を目指している。</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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.2	△3.1	0	1	104	105
甲府市	△2.7	△2.8	0	0	28	28
富士吉田市	△3.7	△3.0	0	0	4	4
南アルプス市	△4.6	△4.1	0	0	7	7
甲斐市	△2.1	△2.0	0	0	11	11
身延町	△5.4	△5.1	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.9	△3.8	0	1	49	50
甲府市	△4.0	△3.7	0	0	18	18
富士吉田市	△2.5	△2.7	0	0	3	3
南アルプス市	△3.6	△3.6	0	0	3	3
甲斐市	△1.5	△1.5	0	0	1	1
身延町	△6.7	△6.3	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上野原－2	上野原市上野原字上野3217番3外	71,900	△3.0 (△3.9)	首都圏へのアクセスに優れ、市内上位の土地柄で県内での地価水準は相対的に高い。
	商業地 甲府5－5	甲府市丸の内1丁目93番	278,000	△3.1 (△3.7)	飲食店舗を中心に需要は堅調であるが、中層階以上のテナント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 山梨昭和－3	中巨摩郡昭和町河西字大林1427番	45,600	△0.0 (△0.0)	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	イオンモール甲府昭和の集客が順調で、至近に位置するアクセス道路に存するため交通量が多い。
下落率1位	住宅地 身延－1	南巨摩郡身延町梅平字亥の新田1691番	25,000	△6.0 (△6.7)	人口の減少と高齢化が進行しており需要は低調で下落幅が大きい。
	商業地 甲州5－1	甲州市塩山上於曾字簾板1810番1	70,000	△6.5 (△6.0)	郊外大型店の進出により駅前商業地の空洞化が進み、収益性の低下が顕著である。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	66,100	△2.5 (△2.0)	市内中心部に近い住宅地域で需要は安定している。
	商業地 甲府5－5	甲府市丸の内1丁目93番	278,000	△3.1 (△3.7)	飲食店舗を中心に需要は堅調であるが、中層階以上のテナント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 甲府－2	甲府市緑が丘2丁目2401番7	58,600	△1.3 (△1.5)	住環境に優れ区画も整然とした閑静な住宅地域であり、根強い宅地需要がある。
	商業地 甲府5－17	甲府市徳行1丁目515番1外	75,800	△0.9 (△0.6)	商業集積度が高い幹線道路沿い路線商業地域で、交通量が多く商況は堅調に推移している。

※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 25 年地価公示)

(長野県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・16年連続で下落、平均変動率△2.9%。変動率は昨年より縮小(H24年△3.3%)した。 ・地価下落が進み、需要が取得中心価格帯に収まってきていることから下落率の縮小した市町村が多い。ただ、若干下落率が拡大(飯山市・飯島町・中川村・松川町等)したところもある。平坦地で品等のいい別荘地に需要が増えたことや東京の地価が回復したことから軽井沢町は5年振りの上昇(+0.5%)となった。
宅	<p>②県庁地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市の平均変動率は△2.8%で昨年(△3.1%)より下落幅が縮小した。市街地の平坦地で利便性のいい標準地(長野-10)が横ばいに転じたり、下落率がより縮小したりした標準地(長野-28・△0.5%)が見られる。一方、居住者の高齢化が進み、利便施設への接近性が劣る傾斜地の標準地(長野-19,△4.6%・長野-27,△5.6%)は下落率が大きい。
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"> ・松本市の平均変動率は△2.2%で昨年(△2.7%)より縮小。利便性のいい住宅地では総額水準を抑えた土地価格帯(1100万円前後)に需要が集まっており、市街地の小規模分譲地にその影響が強い。 ・上田市の平均変動率は△3.7%で昨年(△4.6%)より縮小。長年、大きい下落率が続いた結果、需要が購入可能価格(800万円前後)の水準に収まってきている。売地平均単価も昨年に比べ上昇傾向を示す。 <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: 軽井沢町0.5%(△0.5%)→定住層を目的とした分割別荘地増加、高い取引事例、東京の地価回復等 ・下落率小さい: 塩尻市△1.8%(△2.1%)→広丘駅周辺整備、利便施設増加、人口増加(広丘地区)等 ・下落率大きい: 野沢温泉村△7.4%(△7.8%)→スキーや温泉客減少、人口減少、若者転出等により需要減少
商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・21年連続で下落、平均変動率△3.9%は昨年(△4.3%)より縮小。 ・全域で下落傾向にあり、下落率は前年より縮小した市町村が多いが拡大した所(須坂市・中野市・飯島町等)もある。 ・企業再編が進み事務所縮小・撤退が増え、商業地への積極的投資は弱い。
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市の平均変動率は△3.1%で昨年(△3.6%)より縮小。歩行者通行量減少、高い空室率、事務所賃料低下等による要因は継続しているが、マンション建設が好調、地価下落による値頃感等の要因もある。
地	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線沿い商業地(長野5-14・821㎡・71,100円/㎡)と背後住宅地(長野-3・165㎡・72,200円/㎡)の価格が逆転 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松本市の平均変動率は△3.6%と昨年(△4%)より縮小→通行量減少、事務所賃料低下、事務所縮小等の要因はあるものの松本駅周辺に大型の書店や店舗がオープン、マンション需要活発化等の要因もあり。 ・上田市の平均変動率は△4.8%と昨年(△5.7%)より縮小。大型店舗開設(H23)、マンション需要活発化等の要因あり。 <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"> ・下落率小さい: 軽井沢町△1.5%(△2.2%)→三笠通り沿いの高い売物件、背後住宅地の高い取引事例等 ・下落率大きい: 白馬村△6.4%(△7.1%)→スキー客、観光客(外国人も含む)の減少、ペンション廃業増加等
工	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、昨年より下落幅が縮小して△4.4%(△4.6%)
業	<p>②県庁所在都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市(2地点)の平均変動率は△4.4%で昨年(△4.8%)より縮小。長年大きな下落率を続けてきたため地価水準の低下に伴う値頃感が出ていることや新規工業団地の工場用地が完売したこと等の要因あり。
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"> ・松本市(1地点)の平均変動率は△5.1%で昨年(△5.8%)より縮小→市街地に近い立地条件、値頃感、集積度が高い等の要因あり。新松本臨空工業団地(20ha・4～6街区)を売出し(H24.1から)中で2社が購入済。 ・上田市の平均変動率は△3.7%で昨年(△3.5%)より拡大→傾斜地でインターから遠い立地条件が敬遠。 <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"> ・大規模工業地の取引事例がH23年10月上田市(65,700㎡)とH24年6月須坂市(21,800㎡)で見られた。工業団地内で企業助成金あり。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村合併—ここ1年間に合併なし <p>(区画整理事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 松本市庄内(29.1ha・H22)、長野市瀬原田一丁田(45.2ha・H25)保留地、長野市中氷鉦(10.3ha・H23)保留地完売 上田市天神3丁目(20.5ha・H22)130区画分譲中ではほぼ完売 茅野市西茅野(28.4ha・H24)保留地分譲中(12区画残り2区画)、茅野市安国寺(17.1ha・H22)保留地完売 H24年水沢上庭区画整理事業(長野市篠ノ井杵淵地区・20.3ha)保留地分譲中(総区画126)で成約率好調。 <p>(市街地再開発事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野駅前A-3(長野市・0.2ha・H22・組合)H22.8竣工、大門中央通り(塩尻市・0.6ha・H22・組合)竣工 塩尻駅南地区(塩尻市・0.5ha・組合・13F・延床面積約13,100㎡)事業H24年5月竣工 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.3	△2.9	2	1	198	201
長野市	△3.1	△2.8	0	1	43	44
松本市	△2.7	△2.2	0	0	32	32
上田市	△4.6	△3.7	0	0	9	9
飯田市	△2.6	△2.3	0	0	5	5
軽井沢町	△0.5	0.5	2	0	1	3

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.3	△3.9	0	0	96	96
長野市	△3.6	△3.1	0	0	22	22
松本市	△4.0	△3.6	0	0	14	14
上田市	△5.7	△4.8	0	0	6	6
飯田市	△3.6	△3.8	0	0	4	4
飯山市	△3.7	△3.6	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 長野-13	長野市大字南長野字本郷207番1	86,600	△1.9 (△2.6)	総額水準に値頃感が始まっている。生活利便性が劣るものの公共施設に近く用途多様性に優れている。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970-1外	375,000	選定替	オフィス賃料低迷、通行量減少等の暗い要因があるもののマンション需要回復、駅前整備開始等の明るい要因もあり。
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	80,800	2.0 (0.0)	品等の優れた鹿島の森別荘地内。需要の回復、高い水準の取引事例等あり。H24上半期まで上昇、以降横ばい。
	商業地 長野5-23	長野市大字小島字八幡堰南136番2外	59,000	△1.0 (△1.0)	路線商業地域で、ここ数年飲食店出店が相次ぎ根強い需要がある。周辺で長野東バイパス整備中が懸念材料。
下落率1位	住宅地 野沢温泉-1	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字番場9226番2	24,300	△7.6 (△8.0)	スキー客減少、人口減少、旅館業衰退、若者の村外流出等に伴う住宅取得需要の減少が続く。
	商業地 白馬5-1	白馬村大字北城字山越4093番2	14,700	△6.4 (△7.1)	外国人観光客や宿泊者の大幅激減、駅前店舗閉鎖(H22)等から商業地需要減少

●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 長野-13	長野市大字南長野字本郷207番1	86,600	△1.9 (△2.6)	総額水準に値頃感が始まっている。生活利便性が劣るものの公共施設に近く用途多様性に優れている。
	商業地 長野5-2	長野市大字南長野字石堂東沖1970-1外	375,000	選定替	オフィス賃料低迷、通行量減少等の暗い要因があるもののマンション需要回復、駅前整備開始等の明るい要因もあり。
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	77,400	0.0 (△1.3)	市街地の平坦地にあり、公共施設や利便施設に近く住環境良好。周辺の分譲地の取引価格が高い。駅東口区画整理が進んでいる影響(環境整備)あり。
	商業地 長野5-23	長野市大字小島字八幡堰南136番2外	59,000	△1.0 (△1.0)	路線商業地域で、ここ数年飲食店出店が相次ぎ根強い需要がある。周辺で長野東バイパス整備中が懸念材料。

※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 25 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 ・住宅地の平均変動率は△2.3% (前年△2.3%)と昨年と同率となった。</p> <p>②県庁所在地の地価上昇、下落の要因 ・岐阜市では景気低迷の影響により地価は引き続き下落しているものの、やや下落幅は縮小している。また、一部の優良物件については、価格が反転し上昇しているものも散見される。特に西岐阜駅周辺部・岐阜駅南西部及び加納地区は底堅い需要が認められる。民間の宅地開発や公的な区画整理事業による供給過剰の影響を受けた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、相対的な供給過剰感に景気低迷が加わり、引き続き不動産市況は低迷している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大垣市では、中心部に近い住宅地で駅に至便な地域の需要は堅調であるが、景気低迷を反映し、地価下落は続いている。東濃地域の多治見市、可児市、土岐市などは名古屋圏のベッドタウンとして開発された多くの住宅団地群を擁しており、愛知県の景気回復の影響を受け徐々に需給バランスが均衡しつつある。高山市はバブルの影響をさほど受けなかったことから需給バランスも良く比較的安定的な地価推移の状態が続いていたが、近年は高速道路建設等に係る公共事業が減少し、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る。市街地周辺及び郊外新興住宅地域での宅地供給が増加し、供給過多、需要減少により市街地周辺地域の需給バランスは崩れ、依然として地価は大きく下落している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・マンション用地の取引は、リーマンショック後大幅に減少し新規マンション分譲も低迷していたが、最近では徐々に素地取引が見られるようになった。 ・岐阜市中心部のマンション需要は堅調であったが、需要が減退し、マンションの市場価格も下落基調である。一方、JR東海道本線駅周辺の比較的規模の小さい住宅地の需要は堅調である。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・商業地は△2.6% (前年△3.0%)と下落幅は縮小した。 ・再開発が完了した岐阜駅北口周辺は発展傾向にあり、取引も散見されるようになった。柳ヶ瀬地区等の従来からの画地規模が小さい商業用地の需要は依然として弱く、不動産競売も多く地価の下落は続いている。一方、飛騨、中濃地域で市町村合併による役場の統廃合等で過疎化の進む地域及び公共投資の縮小や旅館経営の不振が目立つ地域の地価は引き続き下落し、依然として地価は大きく下落している。</p> <p>②県庁所在地の地価上昇、下落の要因 ・岐阜市の中心商業地では、JR岐阜駅周辺の再開発の進捗から、発展傾向であるが、景気悪化により事務所・店舗・マンション需要が、全般的に弱い傾向である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大垣市ではJR大垣駅の駅前商店街の衰退傾向は強く、店舗の空室率は増大している。明るいニュースとしては、大垣駅南口の再開発及び北口の宅地開発が具体化している。市内大型SCについても乱立気味であり、過当競争から収益性が低下している。高速道路インターチェンジ(羽島IC、岐阜・各務原IC)周辺では、大手流通企業による大型SCの進出が相次いでおり、既存の大型SCとの競争は熾烈となる一方であり、直近では各大型商業施設内でのテナントの撤退・閉鎖も散見される。小売店舗を主体とする旧来からの駅前商業地域や、商業核となる施設のない路線商業地域の空洞化・衰退化は顕著である。近時の地価下落により、背後住宅地域の価格水準に近づきつつあり、一部には逆転現象が見られる。高山市の郊外幹線道路沿いを中心とした路線商業地域では、商業集積が進む傾向も見られるが、市中心部の商業地では、観光地としての商業地は堅調なものの商店数・販売額ともに減少傾向で、地元顧客は駐車可能な郊外店舗を利用しており商圏は縮小している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・従来からの岐阜市中心繁華街である「柳ヶ瀬地区」の1階店舗の賃料は引き続き弱含みであり、JR岐阜駅周辺の店舗・事務所の賃貸需要は減退傾向で、空室率は増加し賃料水準の下落が予測される。 ・大型小売店販売額はこのところ弱含んでおり、特に既存店は苦戦が続いている。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・工業地は△3.4% (前年△2.7%)と下落幅は拡大した。 ・東海環状自動車道東回りルート周辺では企業の工業用地確保のため、取引は活性化したが、東海地区の機軸産業である自動車製造企業の収益見込の下方修正の影響を受け、工業地の需要は減退している。
	②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因 ・本年9月、東海環状自動車道西回りルート(大垣西IC～養老JCT)が開通、平成21年4月、東回りルート(豊田東JCT～関広見IC)の開通により愛知県、北陸地方とのアクセスが向上し、東濃・中濃地域では工場・流通業務用地の需要が活発となったが、今時はその勢いも弱まっている。西濃地域では長年遊休地となっていた繊維工場等跡地などで、地元企業の工場用地の購入など、需要は増加傾向にあったが、企業のリストラ対策により、工場の閉鎖、整理等が見られるようになっている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大垣市の平均変動率は△2.6% (前年△2.9%)と下落率は縮小した。工場需要は未だ弱い。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし
※ 地域政策、取り組み等について ・平成19年5月には岐阜市中心市街地活性化基本計画、平成21年12月には大垣市中心市街地活性化基本計画が中心市街地活性化法に基づく事業として国から認定された。都市再生緊急整備地域に指定されている「岐阜駅北地区」「柳ヶ瀬通周辺地区」「大垣駅周辺地区」の再開発が進むものと期待される。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.3	△2.3	3	4	234	241
岐阜市	△2.5	△2.4	0	0	68	68
大垣市	△2.2	△2.1	0	0	25	25
高山市	△7.3	△6.2	0	0	5	5
多治見市	△1.2	△1.2	3	0	13	16

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.0	△2.6	3	0	92	95
岐阜市	△3.5	△2.8	0	0	27	27
大垣市	△2.5	△2.3	0	0	11	11
高山市	△2.7	△1.7	0	0	3	3
多治見市	△1.1	△0.6	2	0	2	4

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 岐阜-6-1	岐阜市加納本町3丁目7番1外	139,000	△0.7 (△0.7)	JR岐阜駅からの徒歩圏にあり、根強い需要が存在する。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	534,000	△1.3 (△3.4)	岐阜スカイウイング37がオープン。分譲マンションは竣工までに完売した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 多治見-5	多治見市金岡町3丁目34番1	48,600	1.9 (2.1)	近隣地域南方の市道拡幅工事が完了し、交通利便性の向上が見られる。
	商業地 多治見5-2	多治見市宮前町1丁目88番1外	63,800	1.1 (0.0)	繁華性は特に変化はないが、背後の住宅地の地価が堅調である。
下落率1位	住宅地 高山-5	高山市中山町713番	55,100	△8.6 (△9.3)	エントの購買意欲が乏しく、周辺に空き地が多く残り、安価な取引も見受けられる。
	商業地 笠松5-1	羽島郡笠松町字下本町12番	61,500	△5.5 (△4.0)	旧来の商店街であるが、商圏の郊外化に伴い隣接所有者等に土地需要が限定される。

●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	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	139,000	△0.7 (△0.7)	JR岐阜駅からの徒歩圏にあり、根強い需要が存在する。
	商業地 岐阜5-5	岐阜市吉野町5丁目17番外	534,000	△1.3 (△3.4)	岐阜スカイウイング37がオープン。分譲マンションは竣工までに完売した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-2-5	岐阜市福光西3丁目5番10	77,600	△0.4 (△1.1)	郊外部にあるが、安定した住宅用地需要が見られる地域である。
	商業地 岐阜5-7	岐阜市長良5丁目17番	92,900	△1.0 (△1.3)	路線商業地としての値頃感による店舗需要の堅調な推移。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(静岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均は$\Delta 1.5\%$で、昨年の$\Delta 1.9\%$から下落幅が縮小した。・県内の新設住宅着工戸数は1～6月が対前年比で$\Delta 4.6\%$、7～11月が同2.1%。
宅	<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">・静岡市全区の平均変動率は下落幅が縮小し、$\Delta 2.4\% \rightarrow \Delta 1.3\%$。葵区、駿河区、清水区ともに全体では下落幅は縮小傾向にあるが、駿河区、清水区の沿岸地域は需要が減退しており、昨年引き続き大きな下落となっている。・上昇地点は内陸部に位置し、震災後は一次取得者を中心に人気の高まっている葵-7(瀬名中央3丁目)、街路整備や新東名ICの開設等により利便性が向上した葵-9、周辺街路整備の進捗により利便性が向上した駿河-3(有東1丁目)の3地点。・葵区の平均変動率は$\Delta 1.4\% \rightarrow \Delta 0.4\%$。利便性や快適性に優る中級以上の住宅地において下落幅は小さく、ほぼ横ばい傾向で推移している。津波リスクから駿河区を敬遠し、葵区に住宅地を求める需要が相対的に多くなり、葵区の住宅地価格は総じて底堅い。・駿河区の平均変動率は$\Delta 2.7\% \rightarrow \Delta 1.5\%$。幹線道路の拡幅整備等や商業施設の進出による利便性の向上から横ばいとなった地点も多い(10地点)が、概ね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し、地価も大きく下落している。駿河-21(広野)$\Delta 6.8\% \rightarrow \Delta 6.9\%$、駿河-13(西島)$\Delta 7.2\% \rightarrow \Delta 6.7\%$。・清水区の平均変動率は$\Delta 3.0\% \rightarrow \Delta 1.9\%$。住環境が良く、津波リスクの少ない清水-19(草薙)、清水-21(谷田)などは横ばい傾向だが、中心部は下落幅が縮小傾向ながらも弱含みの地点が多い。また、沿岸部や三保半島は昨年に引き続き大きな下落となっている。清水-4(三保)$\Delta 9.8\% \rightarrow \Delta 7.1\%$、清水-1(折戸)$\Delta 8.2\% \rightarrow \Delta 5.4\%$。 <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">・浜松市全区の平均変動率は下落幅がやや縮小し、$\Delta 1.3\% \rightarrow \Delta 0.9\%$。浜北区は僅かながら上昇に転じ、中区、東区、北区は下落幅が縮小。海岸線に近い南区は昨年とほぼ同様の下落率を示した。高齢化率が高く、過疎化が進行している天竜区は下落幅がやや拡大。・上昇地点は中区の優良住宅地、北区の三方原台地上の住宅地、人口が増加している浜北区等の住宅地で計14地点。・津波リスクが存する西区、南区の海岸寄り及び浜名湖沿岸の地域は土地需要が相当弱く、市場滞留期間も長期化傾向にある。浜松西-8(雄踏町)は軟弱な地盤が懸念され$\Delta 2.5\% \rightarrow \Delta 8.8\%$、浜松西-6(舞阪町)は津波リスクが引き続き懸念され$\Delta 7.3\% \rightarrow \Delta 6.1\%$。
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">・沼津市は、駅北側の住宅地は津波リスクが少ないことから需要は概ね堅調で横ばい傾向の地点が多いが、反面海沿いの地域は昨年に続き大きな下落で沼津-33が$\Delta 8.2\% \rightarrow \Delta 8.3\%$、沼津-12が$\Delta 5.5\% \rightarrow \Delta 5.3\%$。・三島市は、市平均で$0.0\%$。三島新幹線駅に近く生活利便の良い住宅地については需要が堅調であり、3地点が上昇に転じた。・長泉町は町平均で0.5%(前年0.5%)。長泉-1は都市計画道路等の街路整備が進み、需要が堅調で0.8%。・裾野市は市平均で$\Delta 0.2\%$(前年$\Delta 0.2\%$)。裾野-1は隣接する長泉町の住宅供給不足等により需要が増加しており2.0%。・焼津市の海岸沿いは津波懸念で全般的に需要が減少、焼津-3、-8、-9、がいずれも$\Delta 8.8\%$の大幅な下落。・御前崎-1は浜岡原発の北西方約2kmに位置する。震災直後のショック状態と比べると市場は落ち着いてきている。下落幅は$\Delta 6.1\% \rightarrow \Delta 4.0\%$に縮小。御前崎市内であっても津波リスクの少ない高台の住宅地には相応の需要がある。・湖西-7(旧新居町)は海岸に近く津波被害が懸念される地域で、需要が止まっている状態であり、下落幅は$\Delta 6.7\% \rightarrow \Delta 9.6\%$に拡大。

<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"> ・県平均は△1.6%で、昨年の△2.0%から下落幅が縮小した。 ・県内の大型小売店販売額(4百貨店、135スーパー合計)は1～6月が対前年比で3.7%、7～9月が同0.9%。 <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"> ・静岡市の平均変動率は下落幅が縮小し、△2.5%→△1.3%。上昇地点は葵5-6の1地点。 ・葵区の平均変動率は△1.9%→△0.5%に縮小。昨年開業した「新静岡セノバ」効果により鷹匠地区(葵5-6)は僅かながら上昇、同じくセノバ効果の見られる伝馬町(葵5-13)、大型SCの出店計画があり、区画整理事業が進捗している東静岡駅周辺(葵5-10)は堅調な需要により横ばい傾向を示している。 ・最高地点葵5-1(呉服町2丁目)は静岡市中心部に専門店が連担する商業地域で、高い繁華性が維持されており、下落幅は0.7%(前年△4.1%)に縮小。その他の中心商業地は葵5-5(両替町2丁目)が△1.8%(前年△4.3%)、葵5-3(昭和町)が△1.4%(前年△5.3%)、葵5-12(呉服町1丁目)が△0.7%(前年△4.3%)であり、下落幅は縮小傾向にある。但し、中心部の商業ビルは空室率が改善傾向にある反面、店舗賃料はやや低下している。 ・駿河区の平均変動率は△1.9%→△1.0%に縮小。駿河5-4(国吉田4丁目)は東静岡駅の周辺整備に伴い店舗が増加傾向にあり、横ばい。一方、海岸に近い地点はテナント需要の減少等から駿河5-7が△3.1%(前年△5.1%)の下落。 ・清水区の平均変動率は△3.9%→△2.8%に縮小したが、全地点が下落となった。清水区中心部は郊外量販店、旧静岡市繁華街への顧客流出に加え、津波リスク等により清水5-5(万世町)が△4.1%(前年△5.7%)。 <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"> ・浜松市の平均変動率は△1.1%→△0.5%に縮小。上昇地点は浜松中5-25の1地点。 ・遠鉄百貨店新館オープン(平成23年11月)等のプラス要因もあるが、その効果は駅周辺部に限定され、今のところ中心部全体を活性化させるには至っていない。中心商業地の地価は長期にわたり下落してきたため、ほぼ底値との見方も広がっているが、依然として空室、空地が目立つ状況が続いている。最高地点浜松中5-1(鍛冶町)は△1.5%(前年△2.1%)。また、中5-25(池町)は近隣のビオラ田町にテナントが入り周辺環境がやや改善したことにより僅かながら上昇に転じた。 ・路線商業地は西区の新雄踏街道沿い、東区の自動車街(国道152号)等には新規出店が見られ、商況は比較的堅調であるが、その他の多くの路線商業地は商品販売額が低迷する中、出店需要等は総じて弱めの動きとなっている。西5-1、西5-3はともに新雄踏街道沿いの地点で、借地等による出店が多く、地価はほぼ横ばい。一方、商況が停滞している中5-22(国道257号沿い)は△0.3%、南5-1(中田島街道沿い)は△1.0%と昨年引き続き下落傾向を示した。 <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"> ・沼津駅前の沼津5-1は駅前通行量の減少や百貨店の撤退が決まったことにより空洞化が懸念され下落幅が△1.8%から△3.1%に拡大した。 ・三島駅中心部は店舗需要、オフィス需要ともに弱めに推移しているが、三島5-2は新幹線口(北口)に近く、再開発の進捗等により地価は昨年同様横ばいを示した。 ・富士5-4は幹線道路沿いの商業地で競争激化により下落幅は△1.3%から△2.6%に拡大。 ・磐田5-1は市を代表する路線商業地で新規の出店も多いことから、僅かながら上昇(0.2%)。
<p>工</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"> ・県平均は△1.6%で、昨年の△2.1%から下落幅が縮小した。 <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"> ・静岡市の平均変動率は△3.9%→△2.3%。全体で見ると下落幅は縮小は縮小しているが、海岸線に近い駿河9-3(西島)は△5.3%、駿河9-4(用宗)は△5.3%、清水9-4(築地町)は△4.7%と津波に対する懸念等から昨年に引き続き大きな下落となっている。 <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"> ・浜松市の平均変動率は△1.3%→0.3%と上昇に転じた。特に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大幅な上昇(5.6%、4.4%)。一方、海岸線に近い南9-1、標高の低い中9-1は需要が減少傾向。 <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"> ・富士9-2(五貫島)は津波リスクと設備投資意欲の低下等による需要の低迷で△2.4%→△2.5%、富士宮9-2(山宮)は津波リスクはないものの、需要の低迷により△2.2%→△2.2%とほぼ昨年並みの下落傾向。 ・磐田9-1は地盤が良く、津波のリスクがないことから地域内の相対的地位が向上△2.1%→△0.4%と下落幅が縮小。
<p>※ 地域政策、取り組み等について 平成24年度県内各市町の優遇制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の要件を充たす工場・研究所の用地取得経費に対する補助金(概ね20%以内)等…静岡市、浜松市、沼津市、三島市、富士市、磐田市など22市町。 	

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.9	△1.5	29	79	348	456
静岡市	△2.4	△1.3	3	28	52	83
浜松市	△1.3	△0.9	14	9	63	86
沼津市	△1.9	△1.5	0	9	23	32
三島市	△0.1	0.0	3	7	4	14
富士市	△1.9	△1.4	0	0	39	39
磐田市	△1.9	△2.4	1	7	15	23
焼津市	△3.6	△4.2	0	0	15	15
御前崎市	△6.1	△3.3	0	0	3	3

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.0	△1.6	3	28	120	151
静岡市	△2.5	△1.3	1	6	28	35
浜松市	△1.1	△0.5	1	16	19	36
沼津市	△1.4	△1.7	0	1	11	12
三島市	△0.4	△0.2	0	4	2	6
富士市	△2.3	△1.8	0	0	12	12
磐田市	△1.2	△0.6	1	0	3	4
焼津市	△3.6	△3.3	0	0	3	3
御前崎市	△6.3	△6.3	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	238,000	0.0 (△0.4)	県内屈指の高級住宅地で資産としての安全性が高く、富裕層を中心に需要が回復。
	共同住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	243,000	新規 (-)	利便性の良い区画整理済みの地域で、マンション適地として需要が旺盛。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,380,000	△0.7 (△4.1)	中心部において高い繁華性が維持されているが、賃料の低下等により商業収益性はやや低下傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-5	浜松市西区大平台4丁目110番14	98,500	2.4 (0.0)	高台に位置する区画整理済みの住宅地で環境・利便とも良く、需要は堅調。
	商業地 浜松中5-25	浜松市中区池町221番11	152,000	0.7 (△0.7)	近隣の商業施設にテナントが入り、周辺の繁華性がやや向上した。
	工業地 浜松北9-1	浜松市北区新都田4丁目104番3	28,500	5.6 (0.0)	標高約80mの台地上にあり地盤もよいことから、震災後は沿岸部からの移転需要が顕在化。
下落率1位	住宅地 湖西-7	湖西市新居町新居字橋向2449番2外	32,900	△9.6 (△6.7)	海岸線に近く津波の被害が強く懸念される地域であり、需要が止まっている。
	商業地 牧之原5-1	牧之原市波津字新丁721番1外	51,000	△6.4 (△4.2)	海岸線に近い小規模店舗を中心とした商業地域で、商況不振と津波リスクによる需要減。
	工業地 焼津9-2	焼津市利右衛門字地藏森2726番65外	26,000	△7.8 (△4.7)	大井川港至近に位置し、南海トラフの浸水域にも入っているため、倉庫等を中心に需要は大きく減退。

●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	238,000	0.0 (△0.4)	県内屈指の高級住宅地で資産としての安全性が高く、富裕層を中心に需要が回復。
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,380,000	△0.7 (△4.1)	中心部において高い繁華性が維持されているが、賃料の低下等により商業収益性はやや低下傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 葵-9	静岡市葵区上伝馬116番26	109,000	0.9 (△0.9)	周辺の街路整備の進捗や新東名ICの開設等により利便性が向上した。
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	251,000	0.4 (0.0)	新静岡セノバの東方に位置する発展の期待される商業地でテナント需要の高まりがみられる。

●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	134,000	0.8 (0.0)	高台に位置する市内屈指の高級住宅地で、資産としての安全性と希少性から地価はやや強含み。
	共同住宅地 浜松中-24	浜松市中区中央1丁目108番9外	243,000	新規 (-)	利便性の良い区画整理済みの地域で、マンション適地として需要が旺盛。
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	601,000	△1.5 (△2.1)	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、需要は依然として弱い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松西-5	浜松市西区大平台4丁目110番14	98,500	2.4 (0.0)	高台に位置する区画整理済みの住宅地で環境・利便とも良く、需要は堅調。
	商業地 浜松中5-25	浜松市中区池町221番11	152,000	0.7 (△0.7)	近隣の商業施設にテナントが入り、周辺の繁華性がやや向上した。

※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 25 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。 ・県平均で上昇に転じた。上昇地点は前年124地点(総継続地点1123地点)から、328地点(同1235地点)と大幅に増加した。名古屋市全体では0.4%の上昇となり、中川区、南区及び港区で下落、北区、守山区で横ばいとなったほかは上昇となった。地点数の割合では横ばいしないしは上昇地点が大半である。名古屋近郊では岩倉市、江南市、尾張旭市、長久手市が上昇に転じた。前年に引き続き、西三河地域も堅調で、刈谷市、安城市、知立市、豊田市、みよし市、岡崎市で上昇幅が拡大、新たに碧南市、高浜市が上昇に転じた。東三河地域では豊橋市、豊川市、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41地点から132地点となった。緑区では継続地点43地点中41地点で上昇、昭和区も同13地点中13地点で上昇した。東区、千種区等も上昇地点数が増加している。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。 ・2014年4月の消費税増税をにらみ、デベロッパーの用地取得は積極的。マンション用地については入札等による競争の結果で高い価格で落札される物件が多くみられる。供給不足気味であり、仕入価格が上昇した。</p> <p>③名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・昨年と比べ下落幅が大きく縮小した。豊田市、みよし市、刈谷市、安城市の上昇は、住宅地需要の増加に供給量が追いつかないためである。昨年の東日本大震災及び今年になって公表された「南海トラフ予測」により、海沿いや低地での住宅地需要が減退している。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・マンション用地の千種-15が6.7%、新興住宅地の刈谷-22が5.6%と高い上昇率となった。刈谷・安城が上昇地点の上位を占めている。</p> <p>⑤その他 ・H24.10.1現在の人口は7,425,952人。1年間の人口増は県全体で5,737人、但し社会増減は△2,474人、世帯増は5,954世帯。 ・マンション用地の過熱傾向は名古屋市内の都心周辺(中区・東区)や千種区の優良住宅地に留まらず、名東区、昭和区、天白区等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下落幅は縮小した。上昇地点は前年23地点(総継続地点数452地点)から74地点(同475地点)で3倍増となり、横ばい地点は前年167地点から235地点となり、下落地点は逆に262地点から166地点に減少した。</p> <p>②名古屋市の地価変動の要因。 ・高度商業地で上昇傾向が顕著であるのは、名古屋駅前桜通口(東口＝中村区)及び金山駅前(中区及び熱田区)である。中区栄は下落傾向が続いていたが、大津通沿いで横ばい地点も現れた。駅前地区はリニア新幹線計画の具体化及び駅前地区で3棟の大型オフィスビル開業(2015年)を控え、期待感が先行している。 ・昭和区、緑区では上昇率が拡大、天白区は上昇に転じた。周辺の住宅地地価上昇に伴い、新規の商業施設出店需要と画地規模が大きい土地への開発期待が高まっているため。</p> <p>③名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・刈谷市、豊田市、安城市が上昇幅拡大、知立市、みよし市は横ばいから上昇に転換、岡崎市、一宮市などは下落から上昇に転じた。主要駅前商業地域では飲食店需要増大により、地価が強含む傾向にある。</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。 ・枳中駅に近い昭和5-6が5.2%を示した。一宮駅前の一宮5-3が5.0%を示した。</p> <p>⑤その他 ・空室率は地区によってバラツキがある。名駅8.8%、名駅西9.9%、栄9.4%、伏見13.4%、丸の内15.1%となっている。丸の内や伏見地区が相変わらず空室率が高い。名駅地区は建替えによる既存オフィスの移転需要もあって発生したことから、優良ビルを中心に空室率は改善傾向にある最近の動向として賃料に値ごろ感があれば、新築や築浅物件への移転が目立つ。特に震災関係で安全性を重視する傾向もある。 ・大型店の新設はこれまでの過剰出店と法改正により急減しており、商業地に対する需要は低調である。</p>

工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向。 ・県平均で下落が継続しているが下落幅はわずかに縮小した。特に港区、東海市、半田市など沿岸部では下落率がやや高止まりしている。津波及び液状化に対する嫌悪感が影響している。</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。 ・ファンド等の物流施設用地需要は小牧市等に限られる。 ・三菱重工がMRJ増産に向けて、小牧周辺の用地取得を目指している。</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。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>※ 競売入札等の情報について。 平成24年(1月～11月末日現在)の名古屋地裁(本庁)競売売却状況は以下の通り。 農地以外・名古屋市内は売却率93.9%、平均競争率8.3倍。農地以外・名古屋市外は売却率87.9%、競争率7.5倍。</p>	

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.2	0.1	328	533	374	1235
名古屋市全体	△ 0.1	0.4	132	144	68	344
名古屋市昭和区	0.3	2.0	13	0	0	13
名古屋市緑区	1.1	1.8	41	1	1	43
名古屋市中川区	△ 1.6	△ 0.6	1	16	21	38
名古屋市港区	△ 2.5	△ 1.7	0	0	20	20
名古屋市千種区	0.3	1.0	10	12	0	22
名古屋市名東区	0.3	0.2	5	18	1	24
一宮市	△ 0.8	0.0	4	23	13	40
春日井市	△ 0.1	0.0	8	26	11	45
瀬戸市	△ 0.6	△ 0.3	0	18	20	38
刈谷市	2.5	3.3	23	1	0	24
安城市	2.5	3.7	20	0	0	20
岡崎市	0.1	1.3	39	28	0	67
豊田市	0.2	1.1	38	11	7	56
みよし市	0.7	2.4	7	0	0	7
豊橋市	△ 0.4	△ 0.2	5	23	14	42

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.7	△ 0.2	74	235	166	475
名古屋市全体	△ 1.0	△ 0.3	28	105	87	220
名古屋市昭和区	0.3	0.8	5	5	0	10
名古屋市緑区	0.8	1.3	4	2	0	6
名古屋市熱田区	0.6	0.4	2	7	1	10
名古屋市千種区	△ 0.6	△ 0.2	0	18	5	23
名古屋市名東区	△ 0.5	△ 0.3	0	4	3	7
一宮市	△ 0.9	0.6	10	11	5	26
春日井市	△ 0.2	0.0	0	14	1	15
刈谷市	1.6	3.2	7	0	0	7
安城市	1.2	2.0	10	0	0	10
岡崎市	△ 0.2	0.3	5	24	3	32
豊田市	0.1	0.7	7	5	0	12
豊橋市	△ 0.1	△ 0.2	0	16	4	20

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-13	名古屋市東区泉1丁目502番	590,000	()	都心部のマンション用地需要は底堅い
	住宅地 中-4	名古屋市中区丸の内3丁目801番	590,000	()	都心部のマンション用地需要は底堅い
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	6,800,000	2.1 (0.9)	リニア新幹線などへの期待感が高まっている
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千種-15	清住町2丁目38番1	320,000	6.7 (7.1)	地下鉄東山線沿線の徒歩圏内においては、特に池下、覚王山駅を中心に、マンション需要は旺盛であり、高額物件も含めて売れ行きは順調である。
	商業地 昭和5-6	昭和区隼人町5-1	233,000	5.2 (3.9)	いりなか・八事周辺では、24年になってから大手分譲業者を中心に3件たて続けにマンション素地購入が相次いでおり、業者による取得競争を反映して大きく上昇した。
下落率1位	住宅地 西尾-35	西尾市鳥羽町未新田67番1	46,000	△6.1 (△2.4)	埋立造成された海岸に近いところで、津波リスクが高まっている。
	商業地 西尾5-11	西尾市東幡豆町森4番1	52,000	△6.3 (△2.5)	客足は大型商業施設に流れ、繁華性が減少している。

●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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東-13	名古屋市東区泉1丁目502番	590,000	()	都心部のマンション用地需要は底堅い
	住宅地 中-4	名古屋市中区丸の内3丁目801番	590,000	()	都心部のマンション用地需要は底堅い
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	6,800,000	2.1 (0.9)	リニア新幹線などへの期待感が高まっている
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 千種-15	清住町2丁目38番1	320,000	6.7 (7.1)	地下鉄東山線沿線の徒歩圏内においては、特に池下、覚王山駅を中心に、マンション需要は旺盛であり、高額物件も含めて売れ行きは順調である。
	商業地 昭和5-6	昭和区隼人町5-1	233,000	5.2 (3.9)	いりなか・八事周辺では、24年になってから大手分譲業者を中心に3件たて続けにマンション素地購入が相次いでおり、業者による取得競争を反映して大きく上昇した。

※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 25 年地価公示)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 三重県内の住宅地の平均変動率は、H24△2.3%→H25△2.2%であり、昨年と比べてやや下げ止まり傾向にある。但し、南勢方面を中心として下落率は高くなっており地域差が見られる。</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旧津市中心部、②南部方面、③久居方面、④郡部に大別される。 ・津市全体の平均変動率は、H24△1.7%→H25△1.7%と昨年と同様となった。なお、旧津市市街地内の住宅地の需要は根強く、下落率は逓減傾向にある。特に津駅西方面の居住環境の良い住宅地は、高地価水準にもかかわらず値上がり傾向を示す地点もあることが特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。県庁所在地の地価動向を象徴的に示す①旧津市中心部の平均変動率は、概ね△1.5%内外で推移し、②南部方面や③久居方面はこれと同等か、下落率がやや高く、④郡部の下落率は相対的に高い傾向を示している。 ・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。旧津市中心部の津駅西地区(観音寺町、大谷町、広明町等)や南が丘の需要は根強く、反面、海岸沿いの平地の住宅地需要は非常に弱い。これには上品等の住宅地需要の増加要因のほか、震災懸念による選好性が少なからず関与していると思料される。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・人口規模で三重県最大市である四日市市は名古屋圏に近いこともあり、H24△1.9%→H25△1.5%と地価の下落傾向は続いているが、一様に下落幅の減少傾向が顕著となっている。利便性の高い市中心部の住宅地に値ごろ感が出てきたのに対し、古い住宅団地に代表される利便性の劣る住宅地の下落幅は大きい傾向にある。津波の懸念による地域選好性の傾向も解消されていない。 ・名古屋圏に近い桑名市の下落率は、H24△1.9%→H25△1.5%を示したが、変動率が横ばいとなった地点も3地点あり、逓減傾向にある。鈴鹿市は、H24△2.2%→H25△2.0%であるが下落率は低くなっている。特に若年の工場勤務者が多い鈴鹿市は、景気の不安定さを反映して地価下落は当面継続すると見られる。また、震災(津波)被害を懸念する地域選好性も伺える。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・津-18(大谷町)は駅に近い住宅環境の整った住宅地として1.5%の地価の上昇を示した。 ・桑名-12(汐見町)、桑名-24(大字東方)及び桑名-27(大字東方)は、有効需要が相対的に高いため地価は横ばいを示した。</p>
地	<p>①県全体の地価動向と要因 三重県内の商業地の平均変動率は、H24△2.6%→H25△2.3%と昨年に比べ下落幅は縮小した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市全体の平均変動率は、H24△2.1%→H25△2.1%と昨年と同様となった。 ・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の内地域が挙げられる。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。 ・津駅前の区画整理事業の進捗を反映して、津5-16(上浜町)は横這いであり、津5-3(羽所町)と津5-7(新町)は△0.8%と地価の安定傾向が見られる。 ・丸の内地区内あるいはその周辺は、概ね△1.5%～△2%内外の変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向として、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いる。中には津駅東口方面の飲食店のテナント需要が高い地域もあるが、限定的状況に留まっている。 ・既存の商業地域や準幹線道路にある路線商業地域などは総じて衰退の傾向が続いている。</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H24△1.7%→H25△1.3%と下落傾向にあり、全般的に下落幅は縮小傾向にあると見られる。 ・鈴鹿市の商業地域の地価はH24△3.5%→H25△2.9%と下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。なお、幹線沿いの新興商業地域と旧来からの商業地域との商業性の格差が大きくなっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-3(宇治今在家町・おほらい町)は1.8%の地価上昇を示した。伊勢神宮の鳥居前町に位置づけられ、参拝客を顧客対象とする特殊な商業地域であり、平成25年秋の御遷宮に向けて商勢が高い。但し、東日本大震災に起因する参拝客の減少傾向、市営駐車場の有料化等のマイナス要因もあったため、上昇率は弱まっている。 ・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上回った地点が多い。</p>
商	
業	
地	

工業 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、H24△2.7%→H25△2.6%であり、昨年と同程度の下落が継続している傾向にある。</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H24△2.8%→H25△2.9%と昨年とほぼ同様の傾向にある。但し、津市内の工業地は、5地点(三重県全28地点)であり、三重県の工業地域の動向を反映する特筆すべき地点は特にない。</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、H24△2.1%→H25△1.8%に下落率が若干減少した。四日市市及びその周辺で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。大規模工場は震災によるサプライチェーンや供給電力の制約等のマイナス要因が緩和され、持ち直した感がある。しかし、最近の円安要因に起因する輸出産業の回復傾向は顕在化せず、依然として県内の生産指数は工業製品を中心として不安定な状況が続いている。</p> <p>・鈴鹿市の平均変動率は、H24△4.1%→H25△3.3%と下落幅は縮小したが、自動車産業に依存する当市の工業地域はこの一年の円高要因あるいはエコカー補助金の期限終了等による制約の要因が強く反映していると見られ、三重県内でも相対的に高い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(地価公示には工業地の標準地なし)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。なお、シャープ亀山工場の事業内容及び規模変更の影響は、亀山市の全般的な地価に対しての直接的影響は少ないものと考えられる。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災を契機として、三重県は「津波浸水予測図」(平成24年3月31日)を発表した。 ・昨年の台風12号等に基づく災害による熊野市・紀宝町に激甚災害指定を受け、当該地域では震災復旧事業が進捗している。 ・木曾岬干拓地(桑名市、木曾岬町、愛知県弥富市)のうち78haに建設される大規模太陽光発電所(メガソーラー)の事業者が丸紅が昨年11月に選定され、本年度末までに国の認定を受ける準備が整う。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.3	△ 2.2	1	3	272	276
津市	△ 1.7	△ 1.7	1	0	39	40
四日市市	△ 1.9	△ 1.5	0	0	60	60
伊勢市	△ 2.8	△ 3.3	0	0	11	11
松阪市	△ 3.4	△ 3.6	0	0	20	20
桑名市	△ 1.9	△ 1.5	0	3	37	40
鈴鹿市	△ 2.2	△ 2.0	0	0	28	28
鳥羽市	△ 4.3	△ 4.9	0	0	3	3
志摩市	△ 4.2	△ 4.7	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 2.3	1	2	107	110
津市	△ 2.1	△ 2.1	0	1	20	21
四日市市	△ 1.7	△ 1.3	0	1	26	27
伊勢市	△ 2.0	△ 1.8	1	0	5	6
松阪市	△ 2.6	△ 3.1	0	0	8	8
桑名市	△ 2.2	△ 1.6	0	0	7	7
鈴鹿市	△ 3.5	△ 2.9	0	0	8	8
鳥羽市	△ 3.5	△ 4.4	0	0	2	2
志摩市	△ 4.5	△ 5.0	0	0	4	4

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8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	345,000	0.0 (△2.0)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しており、向かい側に大規模事務所ビルが着工して、周辺の空店舗が少なくなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	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	230,000	1.8 (2.7)	伊勢神宮(内宮)の鳥居前町であり、参拝客を顧客として商勢は強く、平成25年秋の遷宮に向けて根強い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	17,600	△6.4 (△6.5)	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	38,000	△6.4 (△5.4)	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8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	255,000	△0.8 (△0.4)	駅周辺の商業地域は、いまだ高い集客力を維持しているが、郊外型店舗との競争から、下落傾向を示している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 津-18	津市大谷町118番8	97,400	1.5 (1.5)	津駅西側の優良住宅地として人気が続く、高台宅地の強含み傾向もあって、引き続き需要は活発である。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	73,800	0.0 (0.0)	津駅北部の土地区画整理事業地内において発展的動向にある。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 25 年地価公示)

(滋賀県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は△0.9%(24公△1.2%、23公△2.3%、22公△3.4%、21公△1.1%)となり5年連続で下落したが下落幅は縮小傾向を示している。全19市町のうち18市町はマイナスの変動率になったものの、守山市は横這いとなった。 また、継続地点219地点の内、上昇地点が15地点(約7%〈前年2地点〉)、横這いが12地点(約5%〈前年12地点〉)となった。平成24年地価公示に比べ地価回復傾向が見られる。人口増加県(但し高齢化率は若干上昇)であるものの、県大津・南部地域の徒歩圏内の利便性・品等に優れる地域とそれ以外の地域では回復力に差が見られ、二極化が進行しているものと認められる。</p>
	<p>②大津市(県庁所在地)の地価動向 △0.5%(24公△1.1%、23公△2.5%、22公△4.4%、21公△1.5%)で下落幅は縮小。△2.4～+2.5等地点によるばらつきが見られる。平均変動率△0.5%を徒歩圏内、徒歩圏外としてみると徒歩圏内△0.2%(前年△0.8%)、徒歩圏外△0.6%(前年△1.4%)である。また、沿線別に見ると、JR湖西線の平均変動率は△0.8%(前年△1.2%)で徒歩圏内△0.8%(前年△1.1%)、徒歩圏外△0.7%(前年△1.3%)である。JR東海道本線の平均変動率は△0.2%(前年△1.2%)、徒歩圏0.6%(前年△0.2%)、徒歩圏外△0.6%(前年△1.5%)となっている。地域としては東海道本線(大津駅、膳所駅、石山駅、瀬田駅)の徒歩圏内で、人気学区、利便性、品等に優位性のある地区と認められ、その他は回復力に差があり、市域でも二極化が現れてきている。</p>
	<p>③主要都市の地価動向 東海道沿線の人口増及び京阪神への優位性を有する各市では県平均を下回り、一部都市では横這い。草津市△0.1%、守山市0.0%、栗東市△0.1%、野洲市△0.6%。 草津市の平均変動率は、△0.1%(前年△0.4%)で徒歩圏内、徒歩圏外としてみると、徒歩圏内0.5%(前年△0.2%)、徒歩圏外△0.3%(前年△0.5%)で、沿線別としてはJR東海道本線のみである。栗東市の平均変動率は、△0.1%(前年△0.6%)で徒歩圏内0.4%(前年△0.6%)、徒歩圏外△0.4%(前年△0.6%)である。また、沿線別に見るとJR東海道本線の平均変動率は0.4%(前年△0.4%)で、徒歩圏0.9%(前年△0.3%)、徒歩圏外0.0%(前年△0.6%)である。JR草津線の平均変動率は△0.4%(前年△0.7%)、徒歩圏内△0.1%(前年△0.9%)、徒歩圏外△0.6%(前年△0.6%)である。守山市の平均変動率は0.0%(前年△0.5%)で徒歩圏内0.6%(前年△0.1%)、徒歩圏外△0.3%(前年△0.5%)で、沿線別としてはJR東海道本線のみである。なお、彦根市△1.8%で県下主要都市では最大の下落(供給過多で市内の需給バランスが崩壊していること等が主因)。</p>
	<p>④郡部市町の地価動向 草津線の湖南市△1.7%、甲賀市△1.5%、湖西線の高島市△1.7%、北陸本線の長浜市△1.3%など県平均を上回る下落。近江鉄道沿線は東近江市△1.0%をはじめ沿線沿いの町は△0.7%～△1.3%で県平均前後。</p>
	<p>⑤特徴的な変動率を示した都市、地点 大津市の東海道沿線の徒歩圏内での利便性、居住環境に優れ、人気学区等に所在する地点で上昇が7地点、横這い3地点。草津市での底堅い需要、南草津駅の機能の向上等で上昇が3地点、横這いが1地点。栗東市で上昇が1地点、横這いが5地点、守山市で上昇が4地点、横這いが1地点。長浜市、野洲市で横這いが計1地点。 大津市、草津市、栗東市、守山市のJR東海道本線沿線でトレンドはほぼ同様。なお、中古マンション市場の動向を今後注視が必要。</p>
	<p>⑥主要都市の上昇、下落の要因 一部製造業は堅調に推移し、日中関係の影響に伴う減産も徐々に回復するも、大手電気メーカーの不振、欧州経済の停滞、新興国経済の減速等、景気の後退局面の中で、家計所得の減少、雇用環境の悪化等から需要者の予算総額の抑制、購入姿勢が継続。 情報収集(インターネット等)による物件選別の厳格化、値引交渉等に伴い成約がやや長期化。駅徒歩圏、新しい造成団地への選好性大。区画数、人気学区、居住世代、買替えを見越した地域ポテンシャルの厳格化等が主要な選択肢になり、市場構造の変化(規模縮小傾向、細分化傾向、代替性欠如化)が認められる。地域による格差、前面道路幅員、方位等の格差が拡大傾向。</p>

①滋賀県全体の地価動向
 平均変動率は△0.7%(24公△1.4%、23公△3.1%、22公△4.8%、21公△1.7%)となり5年連続で下落したが下落幅は縮小傾向を示している。全19市町のうち17市町においてマイナスの変動率になったものの、大津市、草津市はプラスの変動率になった(24調と同傾向)。継続地点87地点の内、上昇地点が15地点(約17%〈前年2地点〉)、横這い地点が10地点(約11%〈前年8地点〉)となった。県庁所在都市、県南部の主要都市に回復傾向が見られるものの、大半の地域では繁華性の低下等より下落傾向が継続中。同時に背後住宅地水準に近づいた商業地の下落が小さい傾向。

②大津市(県庁所在地)の地価動向
 平均変動率は0.2%(24公△1.0%、23公△3.7%、22公△6.6%、21公△2.1%)で、県平均を上回り上昇。市街地再開発ビル分譲住戸の好調な販売等に見られる駅近傍マンション適地に対する市場の変化によるマンション適地(素地)の需要増。テナントビル状況は厳しいものがあるものの、駅前の飲食系または小規模事務所等には需要が見られ、上昇若しくは横這いが認められる。繁華性が低く、収益力の欠ける商業地で下落は継続中である。

③主要都市の地価動向
 彦根市が△2.2%で最大の下落。企業の支店等の統廃合等により、地域経済の厳しさが見受けられ、県内駅前商業地としての相対的位置の低下が認められる。テナント需要、オフィス需要減退、市内商業核の分散(大型SCの拡散)、繁華性低下に伴う住宅地化が顕在しつつあること等が主要因。大津市0.2%(24公△1.0%)、草津市0.7%(24公0.1%)で上昇(駅近傍のマンション適地への需要増、駅周辺の飲食系店舗の需要強等)。

④郡部市町の地価動向
 草津線の甲賀市△1.4%、湖南市△1.5%、北陸本線の長浜市△1.1%、近江鉄道沿線の東近江市△0.9%。いずれも県平均前後。高島市は△2.4%で最大の下落(商業核の移行に伴う繁華性の欠如が認められる)。

⑤特徴的な変動率を示した都市、地点
 大津5-11、草津5-4ともにマンション適地としての市場の変化により、上昇。大津5-6は駅近傍マンション適地の対する需要増、駅周辺店舗等に対する需要増等により上昇。彦根5-3は、地域経済の厳しさをテナント需要等の減退、商業核の分散に伴う繁華性が見られる。湖南5-3(国道1号線沿い)は、国道1号線バイパスの改良等による交通量の激減により、集客力の厳しさが認められる。

⑥主要都市の上昇、下落の要因
 大津・南部地域の主要駅近傍では、飲食系、健康美容系等の需要が底堅く顕在していること、マンション適地の需要等から上昇が見られるものの、他の地域は繁華性の低下から収益性の向上は見られず、下落が継続。特に2階以上での空室の長期化が目立つ。地方都市、郡部町は周辺住宅地価格の下支え等により下落幅が縮小傾向もあるものの、人口減少、高齢化等に伴う需要減退より、下落が継続傾向も見られる。

①滋賀県全体の地価動向
 平均変動率は、工業地△1.0(24公△1.4)は下落が縮小した。

業	鉱工業指数 (24年9月)	▽ (1年)	生産		出荷		在庫		前年同月比 (対17年)
			県	全国	県	全国	県	全国	
			△2.5% (96.2)	△7.2% (86.5)	△5.1% (94.5)	△8.0% (87.6)	1.9% (105.2)	5.3% (107.8)	
業	工業立地動向 (24年上期)	□ (1年)	県			全国			
			件数	12件 (研究所を含)	△7.7% (前年同期比)	476件 (研究所を含)	17.2% (前年同期比)		
			面積	27.9ha	88.5% (前年同期比)	718ha	71.4% (前年同期比)		

県内工業地は交通アクセスがよく、利便性が高いため、統廃合等でも残される傾向強いいため需要は底堅いものがある。特に、新名神、名神が通る湖南、大津、甲賀、東近江地域への需要が強い。

②特徴的なこと
 栗東市の工業地は横這いで、他県下の工業地は下落。(株)LEJ栗東工場(第1期)がH24.3より操業開始。第2期工事進捗中(H25.3操業予定)。懸念であった米原南工業団地にサカタインクスが進出(H24.6、土地約14.5ha、事業費約80億円超投入、H25年度着工予定)。

※ 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減少しているが、面積は増加。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。竜王IC近傍の県有地等を工業団地として分譲予定(約30ha〈分譲面積〉、H27年頃分譲開始予定)。琵琶湖スマートコモンズ(大津市関津4丁目)約5.9ha(7区画)他住宅エリア等併設(分譲住宅84区画、事業用地3区画)計約12ha造成中。同IC近傍(小口)に西日本物流センター進出(ワークマン、4ha、開発許可済)。分譲マンション市場は供給在庫の調整が完了し、売り手市場へと移行してきているものと思料される。デベロッパーは用地取得に慎重、前向き等斑模様状態から、積極姿勢へと転換してきている。大津駅西地区市街地再開発事業による再開発ビル分譲住戸の好調な販売。大津びわ湖合同庁舎完成により小規模事務所需要の顕在化等大津駅前の土地利用が変貌しつつある。20年秋に進出した大型商業施設(ピエリ守山5.5ha、フォレオー里山4.1ha、イオンモール草津8.6ha)は明暗。ピエリはテナントの撤退、運営母体を(株)kudo.ccへ売却。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H25夏に増床、集客効果で、周辺の商業施設へ波及。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.2	△ 0.9	15	12	192	219
大津市	△ 1.1	△ 0.5	7	3	45	55
草津市	△ 0.2	△ 0.1	3	1	7	11
守山市	△ 0.4	0.0	4	1	3	8
野洲市	△ 0.7	△ 0.6	0	1	8	9
栗東市	△ 0.6	△ 0.1	1	5	4	10
近江八幡市	△ 1.3	△ 0.9	0	0	11	11
東近江市	△ 1.1	△ 1.0	0	0	21	21
彦根市	△ 1.7	△ 1.8	0	0	19	19
米原市	△ 1.4	△ 1.2	0	0	8	8
長浜市	△ 1.4	△ 1.3	0	1	15	16
湖南市	△ 1.7	△ 1.7	0	0	12	12
甲賀市	△ 1.7	△ 1.5	0	0	16	16
高島市	△ 2.0	△ 1.7	0	0	9	9

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.4	△ 0.7	15	10	62	87
大津市	△ 1.0	0.2	8	6	7	21
草津市	0.1	0.7	6	1	2	9
守山市	△ 1.2	△ 0.1	1	2	3	6
野洲市	△ 1.1	△ 0.7	0	0	2	2
栗東市	△ 1.0	△ 1.1	0	0	4	4
近江八幡市	△ 1.6	△ 0.8	0	0	2	2
東近江市	△ 1.4	△ 0.9	0	1	5	6
彦根市	△ 3.1	△ 2.2	0	0	9	9
米原市	△ 1.5	△ 1.7	0	0	3	3
長浜市	△ 1.4	△ 1.1	0	0	10	10
湖南市	△ 1.9	△ 1.5	0	0	3	3
甲賀市	△ 1.6	△ 1.4	0	0	5	5
高島市	△ 2.9	△ 2.4	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 草津－7	草津市南草津1丁目3番3外	230,000	- (-)	
	商業地 大津5－6	大津市梅林1丁目167番外	291,000	0.7 (0.0)	大津駅150m、駅周辺の投資物件需要の底堅さ、マンション需要の好調さ等により、地価は持ち直してきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大津－41	大津市石場字後田28番9	121,000	2.5 (2.6)	膳所駅900mで、京阪石山坂本線利用可能の2way。学区としても人気で供給が少なく実需としての底堅さがある。24.1より人口、世帯数とも微増(24.12)等により上昇。
	商業地 大津5－11	大津市におの浜2丁目1番36	193,000	3.8 (2.2)	膳所駅700mで、高層マンション(共同住宅)である。マンション地区としても人気地区で、マンション立地性の向上があり、地域の熟成度が高まっていること、在庫調整等により上昇。
下落率1位	住宅地 東近江－19	東近江市小脇町字永1538番7	21,300	△3.2 (△6.0)	古くに開発された山すその郊外住宅団地。需要者の選好性が劣り、地域的な競争力が弱まってきている。
	商業地 彦根5－3	彦根市大東町字南古町412番	128,000	△3.8 (△4.3)	駅前商業地としての県内における相対的位置の低下が認められ、テナント需要、オフィス需要低迷。回復が認められない。市内商業地の拡散が見られ、収益性低下が窺われる。

●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	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	136,000	0.7 (△0.7)	大津駅500m。利便性優位の住宅地への実需の高まりが認められる。また、併用住宅需要が地域の特性から認められる。
	商業地 大津5－6	大津市梅林1丁目167番外	291,000	0.7 (0.0)	大津駅150m、駅周辺の投資物件需要の底堅さ、マンション需要の好調さ等により、地価は持ち直してきている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大津－41	大津市石場字後田28番9	121,000	2.5 (2.6)	膳所駅900mで、京阪石山坂本線利用可能の2way。学区としても人気で供給が少なく実需としての底堅さがある。24.1より世帯数微増(24.12)等により上昇。
	商業地 大津5－11	大津市におの浜2丁目1番36	193,000	3.8 (2.2)	膳所駅700mで、高層マンション(共同住宅)である。マンション地区としても人気地区で、マンション立地性の向上があり、地域の熟成度が高まっていること、在庫調整等により上昇。
	商業地 大津5－15	大津市一里山1丁目 字西野2552番4外	124,000	1.6 (△1.6)	瀬田駅350m、徒歩5分の優位性があり、国道沿い等から用途の多様性がみられ、需要増等により持ち直しの動きが見られる。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 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>24年度後半は多くの不安材料が噴出したものの、平均変動率は前年の$\Delta 1.7\%$から$\Delta 1.3\%$と下落幅は縮小、北部地域を除くほとんどの市町で0%台$\sim\Delta 3\%$程度と下落率は改善している。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。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・上京区の平均変動率は0.3%から$\Delta 0.2\%$と下落に転じたが、利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺の需要は堅調、上京区室町通界隈及び御所西地区は地域・学区のステータス性とマンション用地の高騰により、高値の取引も見られる。 西陣地区等では事務用途から居住用途への転換が進んでいるが、奥行が長く、分割困難な画地については、総額が抑えられる傾向にあり、価格は若干弱含みである。・中京区の平均変動率は$\Delta 0.3\%$から0.5%と上昇に転じている。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回復。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。一方で、壬生、西ノ京等の駅徒歩圏外又は圏内であっても街路条件の劣る地域については動きは弱い。・左京区の平均変動率は$\Delta 1.4\%$から$\Delta 0.8\%$と下落幅は縮小するが、地下鉄沿線地域と郊外の利便性の劣る地域では地域間格差が拡大、横ばい地点が多くみられるが、北部の八瀬地区では$\Delta 6.5\%$程度下落を示す地点もある。・東山区の平均変動率は$\Delta 1.3\%$から$\Delta 0.5\%$に減少。しかしながら人口減少、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$\Delta 0.6\%$から$\Delta 0.4\%$、西京区の平均変動率は$\Delta 0.6\%$から$\Delta 0.2\%$と下落幅は縮小している。右京区では山ノ内地区に京都学園大学の一部(2学部)が移転し、平成27年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
宅	<ul style="list-style-type: none">・伏見区の平均変動率は$\Delta 2.2\%$から$\Delta 1.5\%$、山科区の平均変動率は$\Delta 2.8\%$から$\Delta 2.5\%$と下落幅は縮小するものの改善の程度は緩やか。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">・向日市、長岡京市、大山崎町では前年に引き続き$\Delta 1\%$の下方の下落率。向日市、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$\Delta 1\%$を切る緩やかな下落率。住居環境の良い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顕著、一部では限界集落を擁す。下落率は前年と同程度である。・景気の先行き不安はあるものの、全般的に下落幅はやや縮小傾向にある。市部の中でも郊外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。
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">・上昇地点24地点のうち、京都市18地点、長岡京市1地点、京田辺市2地点、木津川市3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(長岡京市-6、京田辺-4、10、木津川-7、9、13)。

商 業	<p>①府全体の地価動向と要因</p> <p>景気の不透明感、特に年度後半の不安材料はあるものの、平均変動率は前年の△1.1%から△0.6%と下落幅は縮小、都市部での地価の回復が平均変動率の改善を支えている。昨年続き、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。</p> <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中京区の平均変動率は0.5%から1.3%、下京区は0.1%から0.5%と上昇傾向は継続しており、中京5-19を除き、上昇若しくは横這い傾向を示す。マンションデベロッパー等による用地取得は旺盛で、駅近で高容積のマンション適地であれば引合いはかなり強く、御池通を中心に地価を押し上げている。ホテルの進出意欲も強く、需要は堅調。マンション用地については、今後は消費税増税の影響を注意深く観察する必要がある。 ・高度商業地では、オフィス賃料は横ばい傾向にあり、京都においては空室率は5期連続で低下した。特に京都駅北口で品薄感が増しており、空室率は最新数値では微増があったものの、減少傾向が著しい。京都駅前の大型電気店の業況はやや低迷のもよう。 ・東山区の平均変動率は△0.2%から0.3%に転じている。観光産業の持ち直しにより観光地需要は旺盛、外国人観光客は減少したものの国内観光客は戻っておりホテル稼働率もほぼ前年並みまで回復。一方、祇園、新橋、清水観光商業地については水準の高い取引もみられる。歓楽街的な地域では活気がないものの、八坂神社を南下した地域（公示：東山5-8周辺）については観光客や若年層目当てのお洒落なレストランや割安な居酒屋が増えており地価の下支えが見られる。また、平成26年末には外資系一流ホテルが東大路七条上る総合病院跡にオープンすることが決定している。
	<p>・右京区（△0.8%→△0.3%）、伏見区（△1.5%→△0.9%）、山科区（△1.7%→△1.5%）では既存の近隣型の商業地域が多く、後継者不足や大型店舗への顧客流出等により商業地需要も減少、下落幅の縮小は緩やかなものに止まっている。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八幡市の平均変動率は2.6%から1.3%と上昇率は減少した（八幡5-1）。八幡市駅近辺の近隣商業地域は、衰退化・空洞化傾向が激しく賃料水準の下落傾向と空室率が上昇。国道1号線沿いは、飲食店を中心に需要はあるが、入り替わりが激しい。国道1号には大型電気店が平成24年11月に出店。欽明台地区の商業地は、集客力を有し、賃貸需要が見込め募集賃料は横ばい。空室率は低い。 ・中丹地域・丹後地域では北部経済の低迷から空店舗の増加、新規の出店も見込めず商業地需要は減少、地価は下落傾向が継続する。多くの地点が△5%前後の下落率で、前年と同程度若しくは一部拡大する地域もある。 <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"> ・宇治の商業地は全般的に下落の傾向。需要が少なく動きもあまり見受けられない。同一地域内であっても立地条件や画地条件により買手の選別は厳しく成約価格はバラつき易い。優良物件であれば高値の取引が可能な場合もあるが、それ以外の物件では買手がつきにくい状況。 ・近鉄大久保駅周辺では駅東口のバスターミナルと新宇治淀線の整備が進捗中であるが、現時点では価格への大きな影響は見受けられない。 ・向日5-2は市内では最も繁华性を有する駅前の地域で、売り物件が出ないため取引は認められないが、潜在需要は多く、景気の回復傾向を背景に昨年と同様に横這い傾向を示す。
地	

工 業 地 等	<p>①府全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は前年の△2.2%から△1.8%と下落幅は縮小するが、製造業の不振や海外景気の減速感等景気の先行き不透明感、国内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> <p>②府庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・大工場、中堅工場、中小工場ともに景況感は悪化しており、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。ただし、こうした開発用地は近い消費税増税の影響が懸念される。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・府下南部（宇治市、久御山町等）の工業地は道路交通網が発達しており輸送能力も高い。景気の先行き不安はあるものの、ネット販売による物流の好調に支えられた流通倉庫への実需の持ち直し傾向が一部には見られるが、小幅な下落基調が継続している。また、中国の電気大手が久世地域に研究開発拠点R&Dセンターを設けるなど新しい動きもみられる。</p> <p>・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>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度末廃止予定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）に大型ショッピングセンターの出店が決定し、今後の周辺地域への影響が注目される。 ・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間の工事が進行している（予定施工期間 平成21年春～平成24年度末であったが平成25年4月にずれこむ見込み）。平成24年9月に最後のトンネルであった西山トンネルが貫通。 ・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。また、阪急京都線では第二外環の事業に伴い新駅も開業予定。 ・木津川市では、木津南特定土地区画整理事業の使用収益開始。木津中央特定土地区画整理事業（～30年）の一部使用収益開始。木津駅前土地区画整理の使用収益開始の状況にある。 ・平成23年11月に国土交通省が発展を支援する日本海側拠点港の一つに舞鶴港が選定された（機能別拠点港）。岸壁整備などの国費負担率の引き上げや税制優遇等も検討される方向で、今後の発展が期待される。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△1.7	△1.3	24	96	335	455
京都市	△1.4	△0.9	18	76	122	216
福知山市	△3.0	△1.9	0	0	16	16
舞鶴市	△4.1	△3.1	0	0	17	17
綾部市	△5.5	△3.2	0	0	14	14
宇治市	△1.5	△1.1	0	0	34	34
宮津市	△5.4	△5.1	0	0	2	2
亀岡市	△1.0	△0.8	0	2	18	20
城陽市	△2.2	△2.1	0	0	14	14
向日市	△0.2	△0.3	0	5	3	8
長岡京市	△0.6	△0.3	1	8	7	16
八幡市	△2.9	△2.1	0	0	16	16
京田辺市	△0.7	△0.9	2	1	13	16
京丹後市	△5.0	△4.4	0	0	4	4
南丹市	△3.7	△3.3	0	0	11	11
木津川市	△1.0	△0.9	3	1	18	22

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△1.1	△0.6	28	52	53	133
京都市	△0.3	0.2	27	48	20	95
福知山市	△5.5	△3.8	0	0	5	5
舞鶴市	△4.8	△3.7	0	0	5	5
綾部市	△5.0	△4.7	0	0	2	2
宇治市	△1.3	△1.3	0	0	9	9
宮津市	△5.5	△5.1	0	0	2	2
亀岡市	△2.7	△1.7	0	0	2	2
城陽市	△2.1	△2.2	0	0	1	1
向日市	△0.2	0.0	0	2	0	2
長岡京市	△0.5	△0.2	0	1	1	2
八幡市	2.6	1.3	1	0	0	1
京田辺市	△1.3	0.0	0	1	0	1
京丹後市	△4.9	△4.6	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 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	402,000	2.0 (0.0)	取引は減少傾向ながら、根強い需要あり。40万円台取引が数件見られる。
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,210,000	0.0 (0.0)	物販店舗の不調により動き鈍い。ホテル用地としては水準高く不採算。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	402,000	2.0 (0.0)	取引は減少傾向ながら、根強い需要あり。40万円台取引が数件見られる。
	商業地 中京5-21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,400,000	3.7 (2.3)	幹線道沿線のマンション用地供給の減少と取得競争激化。
下落率1位	住宅地 宮津-1	宮津市字柳縄手305番2	55,600	△7.0 (△7.0)	公共事業の縮小による地域経済の衰退により、宮津中心部はここ数年継続して下落が大きい。
	商業地 舞鶴5-1	舞鶴市字浜小字632番1	105,000	△7.1 (△8.1)	駅前のメイン通りであるが衰退傾向に変化は無い。

●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 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	402,000	2.0 (0.0)	同上
	商業地 下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,210,000	0.0 (0.0)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	402,000	2.0 (0.0)	同上
	商業地 中京5-21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,400,000	3.7 (2.3)	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 25 年地価公示)

(大阪府代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 地	<p>①大阪府全体の地価動向と要因</p> <p>・大阪府の住宅地の平均変動率は、前年$\Delta 1.5\%$から本年$\Delta 0.9\%$と下落がやや縮小した。</p> <p>・大阪市や北摂の一部を除き、引き続き多くの市町村においてマイナスの変動率を示す結果となった。しかしながらマイナスを示すのはほぼ全ての市町村において前年より下落幅が縮小している。府下全域を俯瞰すると、利便性に劣る徒歩圏外の住宅地が利便性に優れた徒歩圏内の住宅地に比して高い下落率を示しており、住宅地に対する需要と地価変動の二極化傾向が窺われる。</p> <p>・懸念された東日本大震災の影響については、震災当初は取引が見合わされる状況もみられたが、早期に平常状態に戻り、特記すべき影響はない。また首都圏からの移転需要については震災当初に若干みられたものの、本格的な動きとはならなかった。震災以降ハザードマップ等の公表影響によって、災害危険性を考慮するなど住宅購入者の意識が変化する兆しがみられているが、府下全般の住宅需要の選好性に影響する状況には至っていない。</p> <p>②大阪市の地価動向と要因</p> <p>・大阪市の住宅地の平均変動率は、前年$\Delta 1.4\%$から本年$\Delta 0.6\%$と下落がほぼ半分にまで縮小した。景気の先行きは不透明ではあるが、直近の取引事例の分析、地元精通者等の意見を勘案すると、地価は概ね落ち着いた様子を見せてきており、品等良好な住宅地やマンション転換が可能な土地については上昇に転じる地点が出てきている。</p> <p>・福島区内などでは割安感のある立地で大阪駅に至便な立地であることや、阿倍野区内、天王寺区内など学区良好で旧来から名声の高い地域などでは、住宅需要堅調で上昇・横ばい地点が数多くみられてきている。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・北摂エリアでは、JR・阪急・北大阪急行線の駅に近い住宅地で、横ばい、ないし上昇地点が複数あらわれた。各市の変動率をみると、豊中市$\Delta 0.1\%$（前年$\Delta 0.5\%$）、吹田市0.0%（前年$\Delta 0.6\%$）、高槻市$\Delta 0.5\%$（前年$\Delta 0.7\%$）である。</p> <p>・堺市は、前年（$\Delta 1.6\%$）より$\Delta 0.6\%$と下落率の緩和傾向が継続している。区別にみても全区で下落率は縮小傾向にあり、かつ、年間$\Delta 1\%$を割っている。なお、住宅地132地点中52地点が0.0%となった。地下鉄御堂筋線で大阪市に直結する堺市北区内住宅地並びに市内優良住宅地の地価は、安定した需要を反映し、0.0%となったが、南区住宅地並びに美原区の一部は需要は弱いながらも底値感により地価は0.0%になった。</p> <p>・大手家電メーカーのリストラの動きがあるが、一部で駅乗降客数の減少などがみられるものの、住宅地への直接の影響はまだ顕在化していない。</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>
商 業 地	<p>①大阪府全体の地価動向と要因</p> <p>・大阪府の商業地の平均変動率は、前年$\Delta 2.1\%$から本年$\Delta 0.5\%$と下落が縮小した。</p> <p>・全34市町村のうち、阪南市を除く全ての市町村において改善がみられた。阪南市は既存商業地の衰退化傾向が続いている。</p> <p>②大阪市の地価動向と要因</p> <p>・大阪市の平均変動率は、前年（$\Delta 2.4\%$）より$\Delta 0.1\%$と下落率が大きく緩和した。市内の継続地点164地点の分布をみると、上昇・横ばいが前年の30地点から本年は93地点に大幅に増加し、下落の71地点を上回る結果となった。区別にみると、此花区、西成区など計17の区で引き続きマイナスを示す反面、北区・西区・福島区・天王寺区・都島区・城東区などの都心区において本年は上昇、横這いに転じている。また、阿倍野区は2年連続の上昇を示している。大阪市内では、都心部を中心にマンション用地が払底しているため、商業地域内でマンション転換が可能な土地について上昇・横ばいに転じる傾向が認められる反面、マンション転換が期待できない地域や衰退が進む既存商業地は下落が続いている。オフィス市場では、低稼働にあった新築大型ビルの入居率が概ね改善しており、優良ビルの賃料が一部反転を示す状況になってきている。中小ビルは厳しい状況が続いているが、徐々に稼働率に改善がみられており、このような点を反映して、業務商業地の下落率も緩和傾向を示している。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・堺市は前年（$\Delta 2.8\%$）より$\Delta 1.6\%$と下落率の緩和傾向が継続している。区別では北区が0.0%となったが、堺区は依然として$\Delta 2.1\%$の下落率である。堺区は大阪市内で相次ぐ大型商業開発により顧客が流出しており、商業地の需要が低迷している。</p> <p>・吹田市の商業地は前年の下落（$\Delta 0.4\%$）から本年は上昇（0.3%）に転じている。吹田市を代表する江坂の商業地でマンション開発目的でのファンドやデベロッパーの需要が継続してみられることが影響している。</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"> ・御堂筋沿いに存する中央5-36は、前年(△11.9%)より本年(△4.2%)は下落幅が縮小しているが、前年に引き続き府下最大の下落となった。しかしながら、本年も新築ビルの供給が落ち着いており、御堂筋沿いで稼働率の好転が進んできたことなどから、下落率は縮小してきている。 ・大阪市内オフィス市場において、空室率の若干の改善傾向が市内全般にわたって見られている。一方で賃料水準に関しては底打ち傾向がみられるものの、中小ビル、立地が劣るビルを中心に厳しい状況が続いている。住宅系家賃を下回るオフィス賃料しか取れないエリアでは、マンション用地への転換が進むことで、地価を下支えする格好になっている。 ・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1年以上が経過し、好調を維持しながらも当初の盛況ぶりについては落ち着いてきている。10月に阪急百貨店本店がリニューアルしており、H25春には北ヤード開発の開業が控える梅田地区では店舗間競争が今後ますます激化していくことが予想される。 ・従来から機関投資家等の取得が続いていた心斎橋エリアで、本年も不動産取引がみられた。大阪駅周辺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り、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点などが影響しているものとみられる。国際摩擦による海外旅行者の減少が懸念される場所であるが、今のところ地区の商況に大きな影響がみられる状況には至っていない。
工 業 地	<p>①大阪府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪府全体の工業地の平均変動率は、△1.6%(前年△2.9%)と下落幅がやや縮小している。東大阪市、八尾市等、既存の工業地域を多く抱える地域の下落率も縮小傾向を示している。尚、茨木市の一部の地域で物流需要が顕在化してきている。 <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・堺市の工業地についても、前年(△3.4%)より△1.3%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△2%台で、内陸型の工業地に比すると下落率は大きい。大手家電メーカーリストラの動きはあるが、不動産マーケットに顕在化する影響はまだない。 ・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。

■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～2012年10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

■大阪マーケットにおける供給予定ビル一覧(同上)

2013年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	ダイビル本館	北区中之島3	2013春	約15,000
2	グランフロント大阪A	北区大深町	2013春	約57,000
3	グランフロント大阪B	北区大深町	2013春	約22,000
4	仮)宇治電ビル建替計画	北区西天満4	2014春	約6,000
5	あべのハルカス	阿倍野区阿倍野筋1	2014春	約63,000
6	仮)新ダイビル	北区堂島浜1	2014秋	約23,000
7	仮)梅田清和ビル	北区曾根崎2	2015春	約7,000
8	仮)新南海会館	浪速区	2019春	未定
9	中之島フェスティバルタワー西地区	北区中之島3	未定	未定

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 1.5	△ 0.9	55	275	904	1,234
大阪市	△ 1.4	△ 0.6	28	33	160	221
堺市	△ 1.6	△ 0.6	0	52	80	132
豊中市	△ 0.5	△ 0.1	8	27	17	52
吹田市	△ 0.6	0.0	7	41	6	54
茨木市	△ 1.0	△ 0.6	3	7	25	35
高槻市	△ 0.7	△ 0.5	5	10	30	45
枚方市	△ 1.4	△ 1.0	0	9	50	59
東大阪市	△ 1.9	△ 0.9	0	16	41	57

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△ 2.1	△ 0.5	59	78	196	333
大阪市	△ 2.4	△ 0.1	52	41	71	164
堺市	△ 2.8	△ 1.6	0	1	12	13
吹田市	△ 0.4	0.3	4	4	2	10
茨木市	△ 0.5	△ 0.1	0	6	2	8
東大阪市	△ 3.0	△ 1.2	0	2	16	18

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	546,000	1.1 (1.9)	大阪市内において根強く人気があり、常に一定の需要があるため上昇傾向が続いていると判断した。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町1番24外	8,470,000	- (-)	西日本最大のターミナルに接面する立地条件、新商業中心としてのポテンシャルを勘案して評価
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪中央-3	大阪市中央区上町1丁目15番2	449,000	2.0 (-)	需要が堅調な中、大規模住宅用地が不足しているため。
	商業地 大阪北5-29	大阪市北区梅田1丁目2番	7,700,000	4.1 (△2.1)	梅田の地価ポテンシャルは高く、オフィスマーケットも好転しはじめている。
下落率1位	住宅地 茨木-24	茨木市山手台3丁目407番309	78,500	△6.1 (△6.1)	丘陵部の住宅地域であり、居住者の高齢化、転出が進んでいる。東方の山手台新町で総戸数557戸の新築分譲が行われており、供給過剰の状況にもある。
	商業地 大阪中央5-36	大阪市中央区難波3丁目27番27外	3,400,000	△4.2 (△11.9)	難波地区のオフィス賃料は下落傾向にあり、大型物件の取得需要は弱く、高い下落率となった。

●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	546,000	1.1 (1.9)	大阪市内において根強く人気があり、常に一定の需要があるため上昇傾向が続いていると判断した。
	商業地 大阪北5-28	大阪市北区大深町1番24外	8,470,000	— (-)	西日本最大のターミナルに接面する立地条件、新商業中心としてのポテンシャルを勘案して評価
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 大阪中央-3	大阪市中央区上町1丁目15番2	449,000	2.0 (—)	需要が堅調な中、大規模住宅用地が不足しているため。
	商業地 大阪北5-29	大阪市北区梅田1丁目2番	7,700,000	4.1 (△2.1)	梅田の地価ポテンシャルは高く、オフィスマーケットも好転はじめている。

※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	245,000	0.0 (△0.8)	市内有数の優良住宅地で人気が高く、従来から需要は旺盛である。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁114番1外	448,000	△3.0 (△4.1)	大阪市への顧客流出により店舗事務所需要は低迷しており、下落率は緩和するも、下落傾向である。
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘1丁30番2	245,000	0.0 (△0.8)	市内有数の優良住宅地で人気が高く、従来から需要は旺盛である。
	商業地 堺北5-1	堺市北区百舌鳥西之町2丁543番	176,000	0.0 (△0.6)	路線商業地域であるが、マンション用地等用途の多様性があり需要は底堅い。

※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 25 年地価公示)

(兵庫県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因(以下、変動率()内は昨年の変動率を示す)

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 神戸市東部、阪神南、阪神北の一部では、利便性高い住宅地は引き続き需要を集め平均変動率が上昇に転じた市区が増えるなど、県全体では下落幅が縮小し(△0.9%(△1.1%))した。上昇傾向は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、二極間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:0.6%(0.3%)。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は依然根強い人気を集め、今期上昇幅はやや拡大した。近時の弱い経済動向を懸念する向きもある一方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:0.6%(△0.1%)。北部山麓の住宅地は弱い、南部住宅地は利便性が買われ上昇地点が増え、今期平均変動率は上昇に転じた。引き続き、平成28年開業予定のJR新駅「まや」駅周辺の動向が注目される。 ・中央区の平均変動率:0.0%(△0.1%)。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、ブランド、利便性に着目した周辺における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、平均変動率は横這いとなった。 ・兵庫区の平均変動率:△0.3%(△0.1%)、長田区の平均変動率:△0.9%(△1.0%)。 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、平均変動率は縮小傾向にあるも、特に長田区は利便性に劣る山麓線以北の住宅地の不振が響き、下落率は兵庫区より大きくなった。一方、両区とも中央部、南部の区画整理事業の施行区域にあつた地域においては強含みで推移している外、中部の在来住宅地の一部に僅かながら上昇地点が見られた。 ・北区の平均変動率△1.3%(△1.9%)。 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で、本区では神戸北町、北五葉、松宮台地区が、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ある一方、駅から遠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:△0.4%(△0.9%)、垂水区平均変動率:△0.2%(0.0%)、西区平均変動率:△0.9%(△1.8%) JR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は根強く、平均変動率では概ね下落幅縮小傾向と目されるが、上昇を示すには至っていない。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 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、阪神北の一部で平均変動率が上昇を示した外、それ以外の市にあつても下落幅は概ね縮小傾向にある(西宮市:0.4%(△0.1%)、尼崎市:△0.3%(△1.1%)、伊丹市:0.1%(△0.1%)、宝塚市:△0.9%(△0.6%))。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率:△1.5%(△2.2%)、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:△0.6%(△1.3%)で縮小傾向にある。 ・中央区の平均変動率:△0.5%(△1.4%)、同様に縮小傾向。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価格下落は僅少に止まったが、大阪キタ等への顧客の吸引が懸念される。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、募集賃料の低下も相俟って、近時空室率は10%台と低下傾向にある中、中央5-4(京町)が0.0%(0.0%)となるなど価格は横這い。反面、阪急・JR線以北の商業地では中央5-7が△0.6%(△4.1%)となるなど、商況不振を反映して僅かながら下落継続。</p> <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住宅地価格の上昇に相俟って商業地においても上昇または下落縮小傾向を示したが(東灘区:0.0%(△1.2%)、灘区:0.9%(△1.2%)、芦屋市:0.5%(△0.3%)、西宮市:△0.3%(△1.0%))、その他都市並びに郡部では概ね人口減少、販売形態の多様化を反映して下落が継続している。 なお、再開発が進捗中の姫路駅周辺では僅かながら上昇地点が見られた(姫路5-15、0.6%(△1.1%))。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率:△2.0%(△2.7%)、概ね昨年同様の下落。 2012年度上期の県内工場立地は34件で、うち16件は「神戸テクノ・ロジスティックパーク」外の産業団地に立地するも、土地利用形態は借地がかなり含まれるため、土地価格への影響は限定的か。</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:△1.8%(△2.4%)で下落幅はやや縮小。一方、スパコン「京」の活用も活発化し、中央区ポーアイ2期埋立て地に事業所等の進出が見られる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 特に、パナソニック尼崎第3工場及びアサヒビール西宮工場等の跡地利用及び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>

※ 地域政策、取り組み等について

- ①神戸医療産業都市構想
- ②スパコン「京」プロジェクト
- ③阪神港スーパー中枢港湾プロジェクト
- ④中央卸売市場本場跡地利用構想(イオンモール)。
- ⑤アサヒビール西宮工場跡地利用構想
- ⑥森永製菓塚口工場跡地利用構想

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.1	△ 0.9	150	218	505	873
神戸市	△ 0.7	△ 0.4	46	111	118	275
西宮市	△ 0.1	0.4	66	13	14	93
芦屋市	0.4	0.5	14	1	3	18
尼崎市	△ 1.1	△ 0.3	11	18	25	54
伊丹市	△ 0.1	0.1	9	21	2	32
宝塚市	△ 0.6	△ 0.9	4	24	19	47
姫路市	△ 1.5	△ 1.6	0	2	79	81

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.2	△ 1.5	12	27	165	204
神戸市	△ 1.3	△ 0.6	7	13	36	56
西宮市	△ 1.0	△ 0.3	3	1	9	13
芦屋市	△ 0.3	0.5	1	1	2	4
尼崎市	△ 1.9	△ 1.0	0	2	12	14
伊丹市	△ 1.3	△ 0.5	0	4	5	9
宝塚市	△ 1.4	△ 0.6	0	3	4	7
姫路市	△ 2.0	△ 1.8	1	2	25	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	460,000	2.2 (1.1)	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	2,940,000	△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いが、商況悪化懸念で需要は慎重である。
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	410,000	3.0 (1.8)	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、広範囲の富裕層の需要がある。
	商業地 芦屋5-1	芦屋市船戸町38番3	410,000	2.8 (1.5)	JR芦屋駅徒歩圏の商業地で個性的な有名店舗が立地し、高所得の背後人口の支持が認められる。
下落率1位	住宅地 香美-2	美方郡香美町香住区上計字前田192番2	32,100	△7.8 (△8.2)	住宅需要も減退傾向にあり、地域の発展を促す要因もなく、停滞感が強まっている。
	商業地 南あわじ5-3	南あわじ市福良字式丁目乙86番外	56,200	△8.9 (△9.3)	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 東灘-6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	460,000	2.2 (1.1)	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	2,940,000	△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いが、商況悪化懸念で需要は慎重である。
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	460,000	2.2 (1.1)	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 灘5-3	神戸市灘区森後町2丁目2番2外	446,000	1.1 (0.0)	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 25 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△1.1%であり、5年連続の下落(H21△2.1→H22△4.5→H23△2.9→H24△2.0→H25△1.1)となったが、昨年より下落率は縮小。県内全市町村において下落となったが、ほとんどの市町村において下落率は縮小した。県北中部の大阪、京都等都心部への利便性、住環境良好な住宅地を中心に、上昇が20地点(昨年0地点)、横這いが39地点(昨年13地点)となった。</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、△1.5%から△0.3%に縮小。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、10地点が上昇(昨年0地点)、22地点が横這い(昨年3地点)となった。 ・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0～2.5%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で利便性の劣る地点は0～△1.5%程度の上昇となった。 ・市南部のJR線・近鉄橿原線沿線は、利便性・街路条件・区画整然性等が劣り需要低調で△0.5～△2.0%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(約3.1%/5年)を背景に△0.2%に縮小(昨年△1.3%)。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下げ止まり傾向を示し5地点が上昇(昨年0地点)、8地点が横這い(昨年3地点)。一方、利便性の劣る近鉄生駒線沿線の住宅地は、△0.5～△2.5%程度の上昇となった。 ・近鉄大阪線沿線で人口増加率県1位(約5.6%/5年)の香芝市、中和地区の中核都市である橿原市にあっては、近鉄五位堂駅、大和八木駅勢圏住宅地を中心に下落率縮小(香芝△1.9%→△0.9%、橿原△1.3%→△0.8%)。香芝市2地点、橿原市2地点が上昇。 ・下落率の大きい市町村は、五條市△2.8%、御所市△2.7%、高取町・大淀町△2.4%、上牧町△2.3%等で県南部エリアが占める。利便性劣位による需要減、地場産業衰退・過疎化、宅地供給過多等の要因が考えられる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・生駒-5は東生駒駅近接で市民病院建設が始まった(平成27年春開院予定)。富裕層の不動産取得意欲の高まり、更なる利便性向上期待から需要が強含みであり、地価は今年の横這いからやや上昇に転じた(1.6%)。 ・奈良県を代表する商業ゾーンである奈良市三条通りに分譲マンション2棟が建設中(平成25年春竣工予定)であり、利便性の良い県北部の商業地域内に分譲マンションが増えつつある。近鉄大和西大寺駅南側近接の商業地域内に新設された共同住宅地の標準地(奈良-53)は、大阪、京都等都心部へのアクセスの良さから地価はやや上昇傾向と思われる。 ・県内主要市以外の市町村にあっては、各地域内で選好性の高い駅近接の住宅地(大和高田-3、大和郡山-5、香芝-1、斑鳩-2)、住環境良好な住宅地(広陵-2、田原本-2)は横這いとなった。</p>
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は△1.6%であり、5年連続の下落(H21△1.9→H22△4.6→H23△3.4→H24△2.5→H25△1.6)となったが、昨年より下落率は縮小。香芝市が横這い、これ以外の市町村は下落となったが下落率は縮小。上昇は0地点(昨年0地点)、横這いが13地点(昨年3地点)となった。県南部商業地は駅前商店街、路線商業地とも依然下落率が大きく、回復顕著な県北部との地域間格差が拡大している。</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、△1.3%から△0.5%に縮小。平成24年上期は原発放射能漏れ事故により減少していた外国人観光客数が順調に回復、近鉄奈良駅周辺の全体通行量も徐々に回復(8月の中心市街地通行量調査では、歩行者のみで前年比+0.6%、自転車含めると+2.6%)していたが、下期は9月の尖閣国有化後に中国人観光客が激減(特に団体旅行者)、景気低迷もあって、奈良5-1・5-5・5-8は横這いに留まった。中国との関係悪化は長期化が懸念されるものの、商店街関係者への聴取によると、尖閣国有化後激減していた中国人観光客は徐々に戻りつつある。 ・近鉄奈良駅、大和西大寺駅、学園前駅周辺商業地はほぼ横這い。なお、近鉄奈良駅前の事務所、店舗に一部空室が見られるが、賃料を引き下げない強気のオーナーが多いことも影響している。JR奈良駅、新大宮駅周辺は需要が若干弱く0～△0.5%程度の上昇。路線商業系は0～△1.5%程度の上昇となった。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・生駒市は、生駒駅北側再開発が進捗中で生駒5-1がある南側エリアの相対的地位はやや低下。好立地での長期間の空店舗・事務所は、賃料引き下げが行われていないケースが多い。平均変動率は△1.2%(昨年△2.1%)の上昇となった。 ・橿原市は、大和八木駅前の好立地物件についてはほぼ横這い。路線商業地は平成24年春に全面開通した中和幹線、大規模ショッピングモールに店舗需要がシフトしつつある。平均変動率は△0.9%(昨年△1.7%)の上昇となった。 ・県中南部市町村は、香芝市の0.0%を除き、△1～△3.5%程度の上昇。県内下落率上位は五條市、大淀町、大和高田市、御所市等の県南部市町村が占め、県北部エリアより下落率が大きい。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へ顧客流出等の要因が考えられる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・香芝市商業地は、市の人口増加(約5.6%/5年、県内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、県内唯一の平均変動率横這いとなった(他市町村の商業地平均変動率は全て下落)。 ・大和高田5-1は、平成22年に閉店した大規模商業施設の跡地利用が決まり、24年度中に大手スーパーが出店予定であるが、商店街の通行量は閉店前水準には戻っておらず、下落率△4.2%で県内1位となった。 ・生駒5-2は、至近で市民病院建設が始まったことにより(平成27年春開院予定)、薬屋、花屋等の関連業種需要が高まりつつあり、下落率が△0.4%(昨年△1.2%)に縮小した。</p>

①県全体の地価動向と要因

平均変動率は△1.8%であり、引き続き下落となったが、昨年より下落率が縮小した(昨年△2.9%)。円高により輸出関連企業の業績は依然厳しいものの、震災後の復興需要が見込まれる大手ハウスメーカー、円高メリットを享受できる内需中心の企業業績は堅調である。電力不足、電気料金の引き上げ問題が産業界にとっての懸念材料になっている。なお、政権交代後、デフレ脱却に向けた経済政策への期待から円安、株高が進んでおり輸出関連企業の業績回復が期待される。

②県内工業団地の地価動向と要因

- ・北田原工業団地内の生駒9-1は△1.5%で下落率が縮小した(昨年△2.2%)。地域外幹線(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△1.6%で下落率が縮小した(昨年△3.6%)。西名阪自動車道「大和まほろばスマートI.C(名古屋方面出入口)」がH24.7.4に開通し利便性が向上した(大阪方面はH26に開通予定)。平日1日の平均利用台数は予想を約27%上回り、その約7割程度が昭和工業団地内企業の利用と言われている。大手家電メーカーの事業縮小、人員削減等はあるが、敷地の一部に大手ハウスメーカー関連会社が移転する等代替が進んでいる。
- ・業績悪化に苦しむ大手家電メーカーの工場が県内に3工場あり、従業員削減、給与カットの他、一部工場の撤退の動きもある。県内には下請け企業も多く(全国12位,1・2次含む)、全国的には下請け企業(業績把握可能な1万社)中4割超が2011年度中の決算で減収となったとの報道もある。現時点で公示価格への目立った影響は見られないが、地元不動産業者への聴取では、大手家電メーカー従業員の不動産需要、物件問い合わせが減少しているとのこと。
- ・西九条工業団地内の大手ハウスメーカー工場は、震災後の復旧・復興需要、政府の住宅取得支援等により比較的好調を維持している模様。
- ・五條9-1は、住宅地への用途転換も可能な工業地であり、下落率は△3.2%となった(昨年△4.1%)。

③県内工場立地状況

・平成24年上期の工場立地件数は10件で前年同期比8件増(25%増)(全国は16.4%増)。立地件数は全国19位で近畿7府県(福井含む)中4位。なお、1万㎡を超える用地の工場立地が4件あったことから、1社当たりの平均敷地面積は13千㎡で前年同期3.3千㎡から大きく増加した。

④その他特徴的な事項

・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。

※ 地域政策、取り組み等について

①地域活性化の施策等

○記紀万葉プロジェクト

古事記完成1300年にあたる平成24年(2012年)から日本書紀完成1300年にあたる平成32年(2020年)までの9年間をつなぎ、記紀・万葉集についての価値意識の醸成、「記紀・万葉集で楽しむ県」というブランドイメージの創出、ひいては来県者増加につなげる長期スパンの事業がスタートした。

○せんとくんプレミアム商品券を消費喚起策として1300年祭後も継続発行した。(H23.11月発行分総額34億5千万)。

○奈良県南部地域振興支援プレミアム旅行券をH23.11月発行(1枚8,000円、額面10,000円、年間発行枚数20,000枚)。

②公共機能、主な公共交通機関等の導入やその予定。

○京奈和自動車道橿原高田I.C～御所I.Cが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。

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

○平成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。

③区画整理事業等

○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。

○奈良市;あやめ池遊園地跡地開発は平成22年10月街開き。

○生駒市;生駒駅前北口再開発事業、第1・4地区完成。現在は第2地区進行中。

○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。

○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。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.0	△ 1.1	20	39	259	318
奈良市	△ 1.5	△ 0.3	10	22	33	65
生駒市	△ 1.3	△ 0.2	5	8	16	29
大和郡山市	△ 1.8	△ 1.1	0	1	11	12
天理市	△ 2.3	△ 1.4	0	0	18	18
橿原市	△ 1.3	△ 0.8	2	3	14	19
桜井市	△ 1.8	△ 1.3	0	0	15	15
宇陀市	△ 1.9	△ 1.2	0	0	15	15
大和高田市	△ 2.5	△ 1.9	0	1	9	10
五條市	△ 4.3	△ 2.8	0	0	9	9
御所市	△ 3.7	△ 2.7	0	0	8	8
香芝市	△ 1.9	△ 0.9	2	1	15	18
葛城市	△ 2.6	△ 2.0	0	0	7	7
平群町	△ 2.6	△ 1.9	0	0	8	8
斑鳩町	△ 1.6	△ 0.9	0	1	6	7
田原本町	△ 1.3	△ 0.9	0	1	6	7
高取町	△ 3.2	△ 2.4	0	0	4	4
広陵町	△ 2.5	△ 1.2	1	1	5	7
大淀町	△ 3.6	△ 2.4	0	0	6	6

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.5	△ 1.6	0	13	52	65
奈良市	△ 1.3	△ 0.5	0	7	6	13
生駒市	△ 2.1	△ 1.2	0	0	4	4
大和郡山市	△ 1.7	△ 0.8	0	1	6	7
天理市	△ 3.1	△ 2.6	0	0	4	4
橿原市	△ 1.7	△ 0.9	0	3	7	10
桜井市	△ 3.0	△ 2.0	0	0	4	4
宇陀市	△ 2.1	△ 1.4	0	0	1	1
大和高田市	△ 3.9	△ 3.4	0	0	4	4
五條市	△ 5.1	△ 3.7	0	0	3	3
御所市	△ 4.6	△ 3.1	0	0	2	2
香芝市	0.0	0.0	0	2	0	2
葛城市	△ 3.4	△ 2.8	0	0	1	1
三郷町	△ 1.9	△ 1.0	0	0	1	1
田原本	—	△ 2.5	0	0	1	1
王寺町	△ 3.8	△ 2.7	0	0	2	2
大淀町	△ 4.9	△ 3.4	0	0	1	1

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	210,000	2.4 (0.0)	駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。富裕層からの根強い人気に支えられ需要の高まりが見られる。稀少性ゆえ取引自体が少ないエリアであるが、ここ1年で学園北1・2丁目、百楽園1・2丁目で複数の取引があり、取引価格も高い。
	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	219,000	－ (－)	大和西大寺駅南側の商業地域内にマンションが多く立地するエリア内の新設地点。大阪、京都等都市部へのアクセスが良好であり、地価はやや強含みで推移していると思われる。
	商業地 奈良5－1	奈良市中筋町1番4	537,000	0.0 (△0.6)	平成24年前半は原発事故以降徐々に観光客数が回復しており上昇、後半は景気低迷、尖閣国有化による中国人観光客の減少等により下落。通年では横這いとなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良－13	奈良市右京4丁目13番25	125,000	2.5 (0.0)	駅接近性に優れ、一部事務所、医院等も混在する平城NT内の住宅地。数年前に大規模ショッピングセンター出店以降、利便性が更に向上、需要の高まりが見られる。取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 奈良5－1 外13地点	奈良市中筋町1番4	537,000	0.0 (△0.6)	平成24年前半は原発事故以降徐々に観光客数が回復しており上昇、後半は景気低迷、尖閣国有化による中国人観光客の減少等により下落。通年では横這いとなった。
下落率1位	住宅地 御所－4	御所市569番5	41,900	△3.7 (△4.2)	御所市自体が大阪都市部への利便性の悪さ等から長期的地価下落傾向にある中、標準地は、住宅の中に古びた店舗が混じる既成住宅地域であり有効需要に乏しい。
	商業地 大和高田5－1	大和高田市片塩町303番16	138,000	△4.2 (△5.3)	平成22年に閉店した地域商業の核である大規模店舗の跡地利用が決まったが、大規模店舗閉店後、通行量は減少傾向にある。後継店舗は24年度中にオープン予定であるが、現状では客足はあまり戻っていない状況である。

●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 (戸建住宅地) 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	210,000	2.4 (0.0)	駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。富裕層からの根強い人気に支えられ需要の高まりが見られる。稀少性ゆえ取引自体が少ないエリアであるが、ここ1年で学園北1・2丁目、百楽園1・2丁目で複数の取引があり、取引価格も高い。
	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	219,000	－ (－)	大和西大寺駅南側の商業地域内にマンションが多く立地するエリア内の新設地点。大阪、京都等都市部へのアクセスが良好であり、地価はやや強含みで推移していると思われる。
	商業地 奈良5－1	奈良市中筋町1番4	537,000	0.0 (△0.6)	平成24年前半は原発事故以降徐々に観光客数が回復しており上昇、後半は景気低迷、尖閣国有化による中国人観光客の減少等により下落。通年では横這いとなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良－13	奈良市右京4丁目13番25	125,000	2.5 (0.0)	駅接近性に優れ、一部事務所、医院等も混在する平城NT内の住宅地。数年前に大規模ショッピングセンター出店以降、利便性が更に向上、需要の高まりが見られる。取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 奈良5－1 外6地点	奈良市中筋町1番4	537,000	0.0 (△0.6)	平成24年前半は原発事故以降徐々に観光客数が回復しており上昇、後半は景気低迷、尖閣国有化による中国人観光客の減少等により下落。通年では横這いとなった。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 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△4.7%、昨年△4.9%に比べ、わずかながら下落幅は縮小した。一昨年は△5.0%であったから、下落率縮小の傾向が明かになってきているわけではない。9市のうち下落率拡大が4、縮小が5、14町のうち縮小8、拡大5、同率1と、方向も分かれている。また△2.2%(岩出市)から△9.7%(串本町)と地域間格差も大きい。平成4年から22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。同市町内でも方向が異なるなど地点の個性が強まっており、買い手市場の中で利便性、や災害リスクに対する選別が強まっていると看取される。</p>
宅	<p>②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 平均△3.9%(前年△4.2%)とやや下落率を縮小している。利便性や街路条件の劣る地域で下落率を拡大させる地点が目立つなど、一様な動きではなく、海岸近接の旧集落内で高率の下落継続地点も見られるが、市内中心部周辺の利便性に優れ選好性の強い地域は下落幅をかなり縮小させてきている。横ばい1地点、△1%未満3地点はいずれも市内中心に近く居住環境も良いとされる地域である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 市域では、和歌山市周辺の海南、岩出は下落率をやや縮小、県中部の御坊市はほぼ同率のわずかな縮小、県南部の中心地田辺も小幅な下落率縮小を示している。一方で、紀の川流域の紀の川市、橋本市はやや下落率を拡大させており、供給過剰を反映している。紀北から南へやや離れた有田市は地域経済の状況もあり下落幅をやや拡大している。県南東端、熊野地方の中心新宮市も、台風被害の復興需要はあるものの経済基盤の脆弱性から、昨年の△7.7%から△9.0%まで、下落拡大となった。</p> <p>町域でも高率の下落が続く町が多く、方向性が明確ではない。各市町において、海岸に近い、需要減退傾向の強い地点があると、その下落率が平均値に影響するため、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り、今後の配置にも考慮を要する。</p>
地	<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縮まりつつあり、△2.2%(前年△2.8%)と、最も下落率が小さい。最大の下落率を示しているのは串本町で、△9.7%(前年△10.9%)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、県内唯一の上昇地点となった。(△2.5%から2.7%)</p>
商	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均は△4.4%、昨年△4.9%に比べ、小幅ながら下落幅は縮小している。一昨年は△5.4%であったから、下落率縮小傾向が住宅地に比べると明かになってきている。商業地の標準地がある21市町のうち下落率拡大が9、縮小が10、同率1、比較なし1。市で下落拡大は橋本、紀の川の2市である。下落縮小でも紀南では高率の町が目立つ。平成4年から22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 △2.7%(前年△3.5%)と下落率を2割強縮小した。一昨年の△3.9%から比べて見ても、徐々に縮小傾向が続いていると把握される。テナント需要は慢性的に乏しく、景気の足下も不透明であるため下落傾向は続いている。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るが、拡大地点もあり、地域要因により動きが個別化する傾向が感じられる。(26地点中下落幅縮小22、拡大2、同率1、比較無1)</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 市域の下落幅拡大は、橋本・紀の川の2市、御坊市は同率、他の6市は縮小となった。町域では7町が下落加速、縮小4、比較無1。台風被害からの復興需要の景況への影響は業種的に偏り、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、過疎町域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>
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"> ・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下落を拡大させている。(前年△3.9%から本年△5.5%) ・那智勝浦5-1(東牟婁郡)は、台風被害後の観光業の回復感の遅れの他、周辺の土地利用状況が衰退的に変化していること、津波被災リスクの警戒感の継続もあり、縮小ながら高い下落率を継続している。(一昨年△12.8%から昨年△13.9%、本年△10.6%)

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、平均は一昨年△6.5%から昨年△6.0%、本年△7.2%と、比較的高率の下落が続けており、本年はやや下落幅を拡大している。 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"> 中心的存在である和歌山製鉄所では、本年度後半普通鋼の年産500万トン体制とする新高炉建設等を進めている。10月に新日鉄住金となったが、業績予想は厳しい。 <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工業団地が本年秋に造成完成であり、橋本市の紀北橋本エコヒルズ(紀の光台Sゾーン)が、平成24年7月に造成完成している。誘致は必ずしも順調ではない。 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的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。梅不作、梅干需要の低迷等もあって、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"> 東海・東南海・南海地震等の大規模地震、台風や集中豪雨等の風水害に備えた防災、被害軽減対策を強化している。被害予測を見直し、災害に強いまちづくりや、地域の防災体制、避難対策、災害応急体制の整備等多岐に亘っている。風水害に強い県土づくりが、台風12号災害からの復興と並んだ施策の柱にされている。 観光産業の振興、農林水産業の振興、産業の発展を支える社会資本整備が重要テーマであり、道路ネットワークの整備として、高速道路ネットワーク、府県間道路、川筋ネットワーク道路、都市内道路、基本的な生活に不可欠な道路として選択した県道の各整備がテーマとしてあげられている。公共交通ネットワークの充実としては、公共交通の維持・充実、関西国際空港の機能強化、南紀白浜空港の活用が重視されている。道路整備については、平成27年開催予定の国民体育大会時期に向けた推進がなされている。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.9%	△4.7%	1	1	106	108
和歌山市	△4.2%	△3.9%	0	1	44	45
橋本市	△3.5%	△4.2%	0	0	5	5
田辺市	△4.7%	△3.1%	1	0	4	5
新宮市	△7.7%	△9.0%	0	0	2	2
岩出市	△2.8%	△2.2%	0	0	2	2

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.9%	△4.4%	0	0	60	60
和歌山市	△3.5%	△2.7%	0	0	26	26
橋本市	△3.7%	△4.5%	0	0	3	3
田辺市	△8.2%	△6.4%	0	0	2	2
新宮市	△9.3%	△6.9%	0	0	2	2
岩出市	△3.8%	△2.6%	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	△1.4 (△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	444,000	△5.5 (△3.9)	市中心商業地で稀少性も高いが、商況低迷、価格水準の突出地点の拡散等により、局地的に下落傾向である。
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	80,100	2.7 (△2.5)	高台地で居住環境も良いとされ人気が高い地域であるため、低地部からの移住需要が強いため。
	商業地 和歌山5－4	和歌山市黒田字流107番1外内	127,000	△0.8 (△1.5)	和歌山駅周辺を中心商業地域周縁部であり、街路系統も優れるため、他地点よりも顧客流出の影響が少ない。
下落率1位	住宅地 串本－1	東牟婁郡串本町串本字沖之芝生245番1	30,400	△10.3 (△12.6)	既成市街地内で街路系統も劣る他、海岸に比較的近く津波被害懸念からも需要は非常に弱い状態が継続。
	商業地 那智勝浦5－1	東牟婁郡那智勝浦町大字築地4丁目2番9	55,400	△10.6 (△13.9)	周辺状況が衰退方向に変化が進んでおり、海岸に近く津波被害懸念からも需要は非常に弱い状態が継続。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	△1.4 (△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	444,000	△5.5 (△3.9)	市中心商業地で稀少性も高いが、商況低迷、価格水準の突出地点の拡散等により、局地的に下落傾向である。
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	108,000	0.0 (△1.8)	居住環境が良港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5－4	和歌山市黒田字流107番1外内	127,000	△0.8 (△1.5)	和歌山駅周辺を中心商業地域周縁部であり、街路系統も優れるため、他地点よりも顧客流出の影響が少ない。

※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 25 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 景気の低迷が続いている。平均変動率は昨年の△5.1%から△4.9%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が7市町村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△5.4%から0.4ポイント縮小して△5.0%。 ・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-1,鳥取-8の圏域,標準地数8地点)の平均変動率は、△6.2%から△6.8%。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10地点)の平均変動率は、△5.7%から△5.3%。中心市街地の下落率がやや拡大。 ・円高や企業再編など生産をめぐる環境が厳しさを反映して雇用面の悪化が継続しており、消費マインドは低調で住宅投資は大きく落ち込んでいる。新築住宅より中古住宅に需要あり。 ・このような景気動向が、地価水準の高い旧鳥取市の住宅地により大きな影響を及ぼしていると思料される。</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、△4.9%から△5.3%。下落傾向が継続。鳥取市と同様、郊外の住宅地より中心市街地内やその周辺の住宅地の下落率が大きいのが特徴である。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、△5.6%から△6.3%と拡大した。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100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により民間住宅地で坪当たり5万円で売り出しているケースも見られるなど、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△6.5%から△6.3%に縮小。</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、△7.4%から△6.6%と縮小。 ・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9地点)の平均変動率は、△7.7%から△7.2%へ縮小。ただ、商業環境が改善されたわけではない。事務所需要は減少して空室率が増加し、賃料も下落傾向で推移。また、中心市街地の通行量も毎年減少、空店舗も増加。なお、鳥取市の商業地15地点のうち3地点(鳥取5-9,5-11,5-12)は、合併前の周辺3町に存する価格が低位(平成24年:23,100円/m²～31,400円/m²)の商業地であり、△6.8%から△7.5%へと拡大、また、大型店舗等が立地する郊外の商業地3地点(鳥取5-13,5-14,5-15)の変動率は、△4.8%から△4.3%と縮小した。因みに、大型店舗の近隣に位置する鳥取5-15(旧7-3)は△1.6%から△2.4%の変動率となった。</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、昨年より下落幅が0.1ポイント縮小し△5.8%から△5.7%。ただ、企業の撤退や支店の統廃合及び駐車場の不足等により事務所需要は低迷状態にあり、高い空室率が続いている。また、米子駅前通りでは、居酒屋等の飲食店舗の進出が見られるが、売上高に対する賃料比率は相変わらず低下傾向にあり、賃料下落は今後も続くものと思料される。 ・商業地8地点のうち、路線商業地である米子5-5が△2.6%から△3.0%とやや拡大したものの、米子5-7が△5.4%から△1.9%と大幅縮小、これらによって全体の変動率が縮小している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・昨年は変動率が横ばいだった境港5-1は、今年は△1.8%。</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△7.6%から0.3ポイント拡大して△7.9%。 ・工場立地動向の平成24年上期の工場立地件数は0件。</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△7.9%から0.3ポイント拡大して△8.2%。 ・昨年9月から今年9月にかけて行われた電機産業の事業再編(電機メーカーグループが、新事業体制に移行するため、電子部品事業の生産や開発拠点の一部を統合すること。)により、既に約430人が離職しているが、さらなる事業再編計画が進行している。事業再編による新会社の社員数は215人規模、既存会社の社員数は倍の約430人。県外への異動に応じることが困難な社員を中心に大量の離職者が発生することが懸念されている。 ・金属メーカーの事業規模縮小の影響も出始めている。</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△6.4%から△6.8%へ0.4ポイント拡大。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. 企業立地推進

(1) 企業立地への支援・企業誘致の取り組み

- ① 県、市町村、国の優遇助成制度は全て併用可能。
- ② 様々な助成制度:例 製造業の場合最大で投資額の50%以上の助成。

(2) 地域産業の活性化

① コリドール構想

「液晶」・「電子」・「電機」関連企業が集積していることから、集積企業の連携を強め、産業の高付加価値化による自立的発展を目指す構想、主要施策。

2. 新規事業開拓

- (1) 新事業・販路開拓支援
- (2) まんがコンテンツビジネスチャレンジ補助金

3. 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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.1	△4.9	0	0	83	83
鳥取市	△5.4	△5.0	0	0	34	34
米子市	△4.9	△5.3	0	0	16	16
倉吉市	△5.0	△3.9	0	0	5	5
境港市	△5.6	△6.3	0	0	5	5
湯梨浜町	△6.0	△5.0	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.5	△6.3	0	0	35	35
鳥取市	△7.4	△6.6	0	0	15	15
米子市	△5.8	△5.7	0	0	8	8
倉吉市	△8.4	△9.1	0	0	2	2
境港市	0.0	△3.4	0	0	2	2
湯梨浜町	△5.6	△5.9	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	97,500	△8.9 (△7.8)	・長引く景気の低迷により所得が減少し取得能力が低下している。 ・より低価格で居住環境の良好な圏域等へ需要がシフト。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	162,000	△8.5 (△10.2)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-30	鳥取市鹿野町末用字今在家413番2	4,200	△1.2 (△2.3)	・農家住宅を主とする古くからの既存住宅地域であり、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	△1.8 (0.0)	・水木上げるロードの観光客は22,23年と連続で300万人を突破したが、24年は270万人程度が予想されている。店舗の売り上げはまちまちのようであり、規範性を有する事例もない。

下落率1位	住宅地 鳥取-24	鳥取市気高町浜村字西浜783番1205外	21,000	△10.6 (△8.9)	・H16.11.1に吸収合併により鳥取市に編入された気高町の区画整然とした住宅地域。JR鳥取駅の北西方16km(直線距離)。都心との距離が遠隔、地縁的・血縁的選好性を有する需要層の減少、景気の低迷。
	商業地 鳥取5-12	鳥取市気高町勝見字湯尻693番4	22,500	△11.8 (△8.6)	・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既存商店街の衰退化が継続。 ・近隣の浜村温泉の衰退。

●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	見込価格	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	97,500	△8.9 (△7.8)	・長引く景気の低迷により所得が減少し取得能力が低下している。 ・より低価格で居住環境の良好な圏域等へ需要がシフト。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	162,000	△8.5 (△10.2)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-30	鳥取市鹿野町末用字今在家413番2	4,200	△1.2 (△2.3)	・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5-15	鳥取市南隈字東土居92番2外	61,500	△2.4 (△1.6)	・大規模店舗、飲食店舗等が集まる郊外の新興商業地域の標準地。鳥取県中部や兵庫県北西部も商圈に含む集客力のあるエリアである。

※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 25 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	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15年から11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$\Delta 3.2\%$から$\Delta 3.0\%$で昨年よりやや下落幅が縮小傾向にある。主に県東部の市・町はやや下落幅が縮小傾向であるのに対して、県西部・島嶼部はやや下落幅が拡大傾向である。 長引く景気低迷による買い控え傾向、所得の低下等の厳しい地域経済を反映して住宅地需要の減退が続いている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松江市の平均変動率は$\Delta 3.4\%$から$\Delta 3.0\%$で昨年よりやや下落幅が縮小している。全体に下落率の縮小地点の増加が拡大地点を上回っている。 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大幅な下落率が目立っていたが、値頃感がでてきており、全体に$\Delta 3\%$から$\Delta 4\%$台で下落地点が多くなっており、縮小傾向にある。 昨年合併した東出雲町(松江-32~35)では土地区画整理事業による住宅団地(ホープフルタウン)により住宅地の供給量が過剰気味であるが、分譲価格に大きな変化がなく、合併前から堅調な住宅地需要もあることから、全体に下落率は小さい。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 出雲市の平均変動率は$\Delta 3.3\%$から$\Delta 3.2\%$で昨年よりやや縮小している。地元有力産業である建設業や農業を中心に疲弊し、地域経済の沈滞化傾向が一層強まっている中で、地価水準が相対的に低位な郊外での取引が目立っているため、当市の郊外に位置づけられる斐川町(昨年合併)の地点(出雲-9、-10)は下落幅が拡大している。 川本町の平均変動率は$\Delta 5.5\%$から$\Delta 5.0\%$と昨年よりやや下落幅が縮小しているが、人口減少や高い高齢化率(県内第4位)を背景に地域の衰退化が進んでおり、宅地需要は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"> 中心市街地及び郊外では、区画の細分化傾向が続いており、総額を抑えた戸建住宅の取引が増加する傾向にある。 					
<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20年連続で下落が継続している。平均変動率は昨年$\Delta 5.4\%$から$\Delta 4.8\%$で下落幅が縮小傾向にある。 長引く景気低迷による商業地需要の減退・大規模店舗の集客力の影響・既成商店街の衰退化等により下落幅が拡大した町内の商業地がある一方で、背後地との価格バランスの観点から底値水準にある市町の商業地が多くあり、結果として全県的には下落幅が縮小している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松江市は全地点で下落しており、平均変動率は$\Delta 6.4\%$から$\Delta 5.4\%$と下落幅が縮小している。 JR「松江」駅前に所在し、総額の嵩む松江5-3は$\Delta 8.9\%$(前年$\Delta 10.3\%$)と市内で最も大きな下落幅となった。 不況の影響を受けやすい飲食店街に位置する松江5-8は、$\Delta 8.3\%$(前年$\Delta 7.7\%$)で引き続き下落幅が拡大したものの、長年強めの下落が続いていた既成商業地とともに、全般に下落幅が縮小する傾向にある。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 出雲市の平均変動率は$\Delta 6.2\%$から$\Delta 5.0\%$と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では、大塚町に所在する県内最大規模の「ゆめタウン出雲」が一人勝ち状態のため、イオン出雲店が建て替え計画を進めていることやSCが自己破産に追い込まれるなど出雲市駅から国道9号バイパス一帯の商業地域は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> <p>特にない。</p>					
<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>松江市の内陸型工業団地と臨海型工業団地に各々所在し、下落幅は若干の拡大地点と若干の縮小地点に分かれる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>松江市の平均変動率は$\Delta 5.2\%$から$\Delta 5.1\%$と下落幅が若干縮小している。急激な円高や欧米経済の減速等を反映して、生産活動の持ち直しの減速が見られる</p> <ul style="list-style-type: none"> 景気の先行き不安があり、県全体と同様に、企業は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するため、工業地の需要は減退している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>特にない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特にない。</p>					

※ 地域政策、取り組み等について
 ・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・雲南市の1カ所があるほか、松江市では乃白町・山代町・大庭町の計3カ所で進行中であり、注目されている。
 ・市街地再開発事業については、松江市千鳥町の「松江しんじ湖温泉」駅西側で、国土交通省が支援する「身の丈再開発」を取り入れて、高齢者施設と温浴施設を核にしたテナントで構成する「千鳥町ビル周辺地区市街地再開発事業」（平成25年度3月着工～26年度5～6月完成予定）が進行している。
 ・松江市は国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画に基づく各種事業を進めているが、目標値の達成はおぼつかない状況である。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.2	△3.0	0	0	90	90
松江市	△3.4	△3.0	0	0	40	40
浜田市	△3.5	△3.4	0	0	6	6
出雲市	△3.3	△3.2	0	0	9	9
益田市	△3.1	△3.6	0	0	5	5
大田市	△3.2	△3.2	0	0	5	5
安来市	△2.9	△3.0	0	0	4	4
江津市	△2.7	△2.8	0	0	4	4
雲南市	△1.4	△1.5	0	0	6	6

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.4	△4.8	0	0	42	42
松江市	△6.4	△5.4	0	0	12	12
浜田市	△4.6	△4.1	0	0	3	3
出雲市	△6.2	△5.0	0	0	8	8
益田市	△5.4	△5.4	0	0	3	3
大田市	△4.0	△3.9	0	0	3	3
安来市	△4.2	△4.8	0	0	3	3
江津市	△4.9	△4.0	0	0	1	1
雲南市	△3.4	△3.3	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	95,500	△4.5 (△5.7)	利便性に優れる共同住宅地域であるが、幹線道路沿いのマンション用地需要の減退がある。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	175,000	△8.9 (△10.3)	テナント募集期間・売物件の市場滞留期間が長期化しており、総額の嵩む商業地需要の減退が続いている。
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	39,800	△0.5 (△0.5)	市街化区域に近接する県道沿いに所在し、周辺の開発・取引を反映して、堅調な需要がある。
	商業地 安来5-2	安来市広瀬町広瀬941番外	30,300	△1.6 (△1.6)	中心市街地の国道沿いの既成商業地域であるが、商況は不振で、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	23,300	△5.3 (△5.7)	人口減少・高い高齢化率・建設業の不振を背景に地域の衰退が進み、宅地需要が大きく減退している。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	175,000	△8.9 (△10.3)	テナント募集期間・売物件の市場滞留期間が長期化しており、総額の嵩む商業地需要の減退が続いている。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地 松江-30	松江市学園2丁目463番	95,500	△4.5 (△5.7)	利便性に優れる共同住宅地域であるが、幹線道路沿いのマンション用地需要の減退がある。
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮 476番7	175,000	△8.9 (△10.3)	テナント募集期間・売物件の市場滞留期間が長期化しており、総額の嵩む商業地需要の減退が続いている。
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	39,800	△0.5 (△0.5)	市街化区域に近接している県道沿いに所在し、周辺の開発・取引を反映して、堅調な需要がある。
	商業地 松江5-12	松江市浜乃木3丁目937番8	64,000	△3.0 (△4.3)	商業地需要が低迷しているのに加え、規模が大きく、総額面で競争力に欠ける。

※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 25 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住	<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$\Delta 2.1\%$(昨年$\Delta 2.3\%$)となった。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、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、倉敷市、早島町、津山市、備前市、下落幅やや縮小は、瀬戸内市、真庭市、浅口市、矢掛町、鏡野町、下落幅ほぼ同率は、岡山市、笠岡市、赤磐市、総社市、高梁市、下落幅横這いは、玉野市、里庄町、下落幅やや拡大は、新見市、勝央町、下落幅拡大は、井原市、和気町、吉備中央町、美作市となっている。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、倉敷市、早島町にその傾向が強い。 また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、真庭市、備前市、井原市、美作市、新見市、鏡野町、笠岡市、津山市、和気町、総社市、瀬戸内市、玉野市、浅口市、矢掛町、赤磐市、里庄町、勝央町、吉備中央町、高梁市、倉敷市、岡山市、早島町となっており、変動率の範囲は、$\Delta 0.8\% \sim \Delta 3.7\%$で、真庭市、備前市、井原市などの下落率が大きい。</p>
宅	<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⇒[平均変動率: H24 $\Delta 1.6\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.5\%$] 北区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 1.1\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.0\%$] 中区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 1.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.0\%$] 東区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.2\%$] 南区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.1\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.0\%$] 何れの区でも下落幅は縮小しているが、下落幅が小さい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となり、中区が最も下落幅が縮小しており、下落率は北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、上昇地点は無いが、価格横這い地点は13地点となった。</p>
地	<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⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.9\%$] 絶対値では岡山市ほどではないが、下落幅縮小傾向の度合い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大幅に増加し、14地点となった。上昇地点は倉敷駅北側を中心に店舗の利便性が高まったことや、西阿知地区の街路整備が要因とみられる。</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>・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。</p>
商	<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$\Delta 2.4\%$(昨年$\Delta 2.9\%$)となった。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、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、真庭市、岡山市、倉敷市、新見市、和気町、備前市、玉野市、笠岡市、下落幅やや縮小は、津山市、早島町、下落幅ほぼ同率は、高梁市、瀬戸内市、浅口市、吉備中央町、里庄町、矢掛町、鏡野町、下落幅横這いは、総社市、下落幅やや拡大は、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、真庭市、岡山市、倉敷市などにその傾向が強い。 また、H25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、新見市、真庭市、津山市、井原市、鏡野町、浅口市、和気町、矢掛町、備前市、高梁市、里庄町、笠岡市、総社市、玉野市、瀬戸内市、倉敷市、岡山市、吉備中央町、早島町となっており、変動率の範囲は、$\Delta 1.0\% \sim \Delta 4.2\%$で、新見市、真庭市、津山市などの下落率が大きい。</p>
業	<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、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.4\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.9\%$] 北区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.4\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.7\%$] 中区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.7\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.8\%$] 東区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.2\%$] 南区⇒[平均変動率: H24 $\Delta 2.6\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.8\%$] 南区を除き下落幅は縮小しているが、下落幅が小さい順に並べると、北区、中区、東区、南区の順となり、北区が最も下落幅が小さい。イオンモールが、平成23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、駅西口ではH24年10月にホテルを併設する商業ビル「さんすて岡山西館」が開業し、駅周辺の地価下落に歯止めがかかりつつある。H24年6月のオフィス空室率も12.1%と、前年同期比で2.0%の低下となった。</p>
地	

商業地	<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"> ・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: H24 △2.6% ⇒ H25 △2.1%] <p>下落率の絶対値も下落幅の変動状況も概ね岡山市商業地と似通っている。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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は△2.2%(昨年△1.9%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、下落幅は概ねやや拡大傾向にある。 価格動向を分類すれば、下落幅ほぼ同率は、玉野市、下落幅横這いは、勝央町、下落幅拡大は、岡山市、倉敷市となっている。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、他地域と状況が異なる。 また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、岡山市、倉敷市、玉野市、勝央町となっており、変動率の範囲は、△1.5%～△2.8%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。 <p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、日本経済は円高、欧州危機、中国との関係悪化の三重苦にさらされており、景気に暗雲が立ち込めている。また、H24年10月に日立のデータセンターがリサーチパークに完成したように、災害の少ない岡山県への企業進出が見直されている一方、企業の海外移転も加速している。これら両面からの工業地需要を考慮するに、今後も需要は弱含みに推移するものと思われる。また、勝央町の大阪ガスのように、県北等の地価の低い工業地がメガソーラー用地に転換する可能性もあるが、電力買取り価格に基づく採算性により、地価を押し上げる契機とはならないであろう。 ・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。 ・倉敷市の水島臨海工業地域では、大手自動車メーカーの生産台数が減少し、大手鉄鋼メーカーも生産好調とは言い難く、全体的に企業業績は芳しくない。平成23年3月の日本エアロフォージの立地決定以後の大工場用地の取引も無く、下落幅やや拡大という結果となった。 <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"> ・宅地見込地は、倉敷市と玉野市の各1地点のみで、変動状況は次の通りである。 宅地見込地⇒[平均変動率: H24 △5.2% ⇒ H25 △4.6%] 宅地の下落幅縮小が宅地見込地にも影響している。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、H25年3月に高島新屋敷竹田間が全面開通する「竹田升田線」等)が予定されており、岡山市中心部周辺の地域環境の向上が期待される。 ・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。 ・岡山県は岡山空港から約4km地点の山林(県有地)27haに民間主導で新たに企業団地を整備する計画をH25年度に公募する予定である。 ・「晴れの国」岡山の特性を行かせるメガソーラーの建設計画や構想が進んでいる。県によると、笠岡市や浅口市などH24年12月1日時点で16ヶ所に及ぶ。主な公表分だけでも用地面積は650ha近くあり、甲子園球場約160個分となる。売電の採算性から地価を押し上げる圧力にはならないが、設備の設置等で地元建設業の活性化に繋がる可能性がある。 ・倉敷市では、H23年末に倉敷駅北のMOPやアリオの開業の影響で周辺に波及効果が認められ、新店舗が美観地区周辺で開業。 ・H24年10月に県道倉敷西環状線バイパス全線開通。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.3%	△2.1%	6	22	238	266
岡山市	△1.6%	△1.5%	0	13	74	87
倉敷市	△2.3%	△1.9%	6	8	64	78
津山市	△3.2%	△2.9%	0	0	9	9
玉野市	△2.5%	△2.5%	0	0	13	13
笠岡市	△3.1%	△3.0%	0	0	12	12

(2)商業地(第2分科会分)

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.9%	△2.4%	1	6	100	107
岡山市	△2.4%	△1.9%	0	5	42	47
倉敷市	△2.6%	△2.1%	1	1	21	23
津山市	△5.0%	△4.1%	0	0	4	4
玉野市	△2.8%	△2.5%	0	0	6	6
笠岡市	△3.3%	△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	価格 円/㎡	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	142,000	0.0% (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	958,000	△1.9% (△5.1%)	昨今の景気低迷の要因もあるが、駅前近辺大規模開発機運もあり、地価は概して下げ止まり傾向と思われる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 倉敷-5	日吉町字牛房地478番6	86,600	2.1% (1.2%)	倉敷駅北側の徒歩圏内の住宅地で大型商業施設の開業ほか土地区画整理の計画もあり需要は堅調。
	商業地 倉敷5-3	日ノ出町1丁目307番26外	86,100	2.4% (△0.1%)	倉敷駅に近い旧来の商業地。周辺街路の整備や駅北大型商業施設の開業により位置付けが上昇。
下落率1位	住宅地 真庭-5	豊栄字井手口1553番18	27,900	△5.7% (△6.0%)	県北湯原温泉街に隣接する住宅地。人口の減少と温泉客の減少から住宅地需要は乏しい。
	商業地 浅口5-1	金光町大谷294番34	53,600	△5.1% (△5.0%)	金光教本部の門前町であり、団体参拝者の流れが東方へ移動しており、店舗需要が大きく減退。

●県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価格 円/m ²	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	142,000	0.0% (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	958,000	△1.9% (△5.1%)	昨今の景気低迷の要因もあるが、駅前近辺大規模開発機運もあり、地価は概して下げ止まり傾向と思われる。
区 分	標準地番号	所 在 地	価格 円/m ²	変動率	変動要因
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-1外	伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0% (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5-17外	弓之町10番117外	149,000	0.0% (△1.3%)	中央小学校区の中でも人気の高い地域で、周辺マンションの売れ行きも良いため、底値段階と判断。

※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 25 年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災以降からの景気持ち直し等により、平均変動率は下落幅が縮小(△3.1%→△2.6%)。広島市も同傾向(△2.1%→△1.5%)。他の市町は呉市・大竹市・府中町等9市4町で下落幅縮小、三原市・府中市・三次市・江田島市の4市で下落幅やや拡大、北広島町・世羅町の2町は昨年同様の下落率。 <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%) 都心部エリアではマンション用地、周辺部では戸建用地に対する需要は根強い。 東区 (△1.9%→△1.3%) 利便性の高い平坦部の住宅地には相応の需要がある。 南区 (△1.7%→△0.9%) 利便性の優れる宇品地区等の平坦部住宅地に対する需要は比較的堅調。 西区 (△2.2%→△1.3%) 需要者の強い利便性志向が続き、総じて立地環境による格差が大きい。 安佐南区(△1.5%→△1.0%) アストラムライン沿いは人気が高い。新興住宅団地(春日野・こころ)の分譲は順調。 安佐北区(△2.6%→△2.2%) 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 (△2.8%→△2.2%) 駅に近い平坦住宅地の需要は根強く、古い団地は極端に需要は弱い。 佐伯区 (△3.0%→△1.9%) 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>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福山市 (△3.2%→△3.0%) 中心部周辺(川口町・多治米町・曙町・蔵王町等)の需要はあるがやや下落。 呉市 (△5.7%→△4.3%) 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(△3.4%→△3.5%) 市内経済の不振などにより下落基調にあるが、開発著しい寺家地区の需要は旺盛。 尾道市 (△4.1%→△4.0%) 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(△3.8%→△3.2%) 中心部周辺では下落幅縮減、郊外住宅団地(四季が丘・宮園は除く)は下落拡大。 三原市 (△4.8%→△5.0%) 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>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"> (安佐南-30: 祇園5丁目2.0%)・(安佐南-32: 川内2丁目1.0%)・(安佐南-6: 大町東3丁目0.8%)・(安佐南-21: 祇園2丁目0.8%)いずれも安佐南区アストラムライン沿線に存し、大型商業施設の出店等を契機に宅地の需要は増大し地価は堅調に推移。 (広島南-12: 宇品東7丁目 0.6%) 周辺地域は街路整備・商業施設オープン等により、需要が増大している。 (江田島-1、-2、-3、-4: △10.5%～△7.7%) 地域経済が低迷し過疎化・高齢化が進行しており、下落幅大。 (三原-9 △9.1%) 高台の住宅団地で、周辺地区の区画整理による相対的地位の低下から、下落傾向。 (廿日市-18 △9.0%) 島嶼部である宮島町の小集落で、特に際立った要因もなく衰退基調。 (呉-5 △8.2%) 上平原町の接近性の劣る高台の住宅団地で、需要は限定的であり下落が続いている。 (呉-7 △8.0%) 吉浦地区の道路事情の劣る既成住宅地で、需要は弱く下落幅は大きい。 (東広島-23 △8.0%) 志和町の利便性の劣る郊外調整区域内宅地で、需要は低迷しており下落傾向。 (東広島-6 △7.9%) 郊外の農家住宅地域で、高齢化・過疎化が進み、取引は殆どなく需要は乏しい。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は昨年より下落幅が縮小(△4.0%→△3.2%)。広島市も同傾向(△3.0%→△1.6%)。 <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 (△3.4%→△1.4%) 都心は底値感もあって、投資適格物件、特に店舗系・住居系に対する需要は根強い。 東区 (△1.9%→△0.8%) JR広島駅周辺の再開発地・大型商業施設に対する需要が高まっている。 南区 (△2.9%→△1.9%) 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 (△3.3%→△2.2%) 駅周辺(横川・己斐地区)は商況低迷するも、マンション適地は持ち直しの兆しがある。 安佐南区(△1.3%→△1.1%) 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(△2.6%→△1.8%) 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 (△3.0%→△2.0%) 大型複合商業施設へ顧客が集中し、既存の小型店舗等の商業環境は厳しい。 佐伯区 (△2.9%→△2.6%) 郊外大型店等を中心とした商圏の広域化により、既存商業地の価格は下落傾向。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福山市 (△3.7%→△3.9%) 郊外大型店の進出により駅前空洞化、郊外の既存商店街では下落基調。 呉市 (△5.7%→△4.8%) 都心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(△3.7%→△4.5%) 基幹産業の不振により需要は低迷しているが、国道375号バイパス沿線の需要は多い。 尾道市 (△5.1%→△4.9%) 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(△4.2%→△3.4%) 幹線及び駅前商業地域や宮島地区・佐伯区の商業地はいずれも下落。 三原市 (△5.0%→△5.2%) 駅前再開発の遅れ及び郊外大型店舗の影響により既存商業地は衰退傾向にある。 <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"> (広島中5-2: 堀川町 2.4%) 八丁堀交差点周辺に大型商業施設が集積しつつあり、店舗需要は根強い。 (広島中5-3: 紙屋町2丁目 0.9%) 紙屋町交差点周辺は大型複合ビル等がオープンし、店舗需要は回復傾向。 (江田島5-1: 江田島町 △11.3%) 大型店に顧客を吸収され、店舗需要は殆ど無く下落幅は大きい。 (江田島5-2: 大柿町 △10.4%) // (呉5-3: 音戸町 △10.0%) 呉市外縁部においては、商業環境は悪化し、住宅地との価格差は縮まっている。 (呉5-8: 川尻町 △10.0%) // (尾道5-7: 因島土生町△8.9%)・(東広島5-7: 安芸津町△8.7%)・(安芸高田5-1: 吉田町△8.6%) (東広島5-6: 河内町△8.5%)・(竹原5-1: 中央1丁目△8.2%)・(世羅5-1: 世羅町 △7.1%) いずれも人口減少・郊外型大型商業施設の影響等により、需要低迷。

工 業 地 等	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は(△2.7%→△2.7%)で昨年から横ばい。広島市は下落幅縮小(△2.7%→△2.3%)。	
	②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 ・中区(△1.8%→△1.2%) ・南区(△2.7%→△1.8%) ・西区(— →△3.9%) ・安佐南区(△2.9%→△1.5%) ・安芸区(△3.6%→△3.3%) ・佐伯区(— →△2.7%)	東日本大震災以降の景気を持ち直し、リスク分散のため地方拠点確保等のプラス要因が見受けられるものの、中国問題・欧州経済危機・円高傾向等の先行き不透明感から、設備投資に慎重な姿勢が続いている。ただし、円高は正の期待が高まりつつある。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・広島市以外の平均変動率は△2.7%→△2.9%と下落幅やや拡大。 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増加している。また、瀬戸内海に面し日照に優れていることから、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。なお、昨今の総合家電メーカーの業績悪化等を受けて、東広島・福山・三原地区を中心に影響が注視されている。	
	④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・(三原9-3:△3.4%→△3.5%)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、景気の先行き不透明感等の影響により取引は少なく、地価は依然として弱含みである。	
※ 地域政策、取り組み等について ・広島市中心部で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月に完成。八丁堀交差点付近に天満屋広島店においてヤマダ電機が平成24年6月、ヤマダ電機跡にドン・キホーテが平成24年10月に開店。 ・中区の旧広島市民球場跡地の新たな活用策を13年春までにまとめる予定。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26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、放射線治療総合センター等の進出が決定。 ・南区において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・新球場周辺地区(コストコ等)・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。 ・西区の県営広島飛行場は平成24年10月廃港となり、ヘリポート等として供用開始。 ・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月末の閉鎖が決定。 ・阿賀マリンポリス地区整備(46.4ha)、マリノ大橋を中心とした「呉港阿賀地区道路」1号線が平成23年3月開通。 ・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)。 ・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。 ・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)。 ・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。 ・その他、国道2号東広島バイパス(広島市ー東広島市)・広島高速1～5号線(広島都市圏における高速道路網計画)・東広島呉道路(東広島ー呉)・中国横断自動車道(尾道ー松江)等が施行され、一部、供用開始区域も認められる。 ・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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.1	△ 2.6	5	26	404	435
広島市	△ 2.1	△ 1.5	5	21	164	190
福山市	△ 3.2	△ 3.0	0	0	73	73
呉市	△ 5.7	△ 4.3	0	0	32	32
東広島市	△ 3.4	△ 3.5	0	0	25	25
尾道市	△ 4.1	△ 4.0	0	0	25	25
廿日市市	△ 3.8	△ 3.2	0	1	21	22
三原市	△ 4.8	△ 5.0	0	0	12	12
その他			0	4	52	56

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.0	△ 3.2	2	8	136	146
広島市	△ 3.0	△ 1.6	2	8	54	64
福山市	△ 3.7	△ 3.9	0	0	23	23
呉市	△ 5.7	△ 4.8	0	0	14	14
東広島市	△ 3.7	△ 4.5	0	0	6	6
尾道市	△ 5.1	△ 4.9	0	0	8	8
廿日市市	△ 4.2	△ 3.4	0	0	5	5
三原市	△ 5.0	△ 5.2	0	0	5	5
その他			0	0	21	21

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 広島中－10	広島市中区上幟町7番8	519,000	－ (－)	ブランド力ある都心住宅地であり、富裕層の需要が底堅く、概ね堅調に推移。
	商業地 広島中5－1	広島市中区八丁堀15番6外	1,920,000	0.0 (△4.0)	都心オフィス外の一等地であり、投資適格物件への需要は根強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南－30	広島市安佐南区祇園5丁目1807番5	103,000	2.0 (0.0)	大型商業施設の出店を契機として、宅地の需要は上向き、地価は若干の上昇に転じつつある。
	商業地 広島中5－2	広島市中区堀川町6番14外	1,720,000	2.4 (△5.1)	八丁堀交差点周辺に、大型商業施設が集積しつつあり、店舗需要は根強い。
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	40,900	△10.5 (△10.4)	過疎化が進行し、周辺新規団地等の供給価格は比較的安値販売し、下落幅は大きい。
	商業地 江田島5－1	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	78,300	△11.3 (△11.7)	大型店への出店により商業中心地が移行中で、当地域への需要が減少し、下落幅は大きい。

●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	見込価格	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	519,000	－ (－)	ブランド力ある都心住宅地であり、富裕層の需要が底堅く、概ね堅調に推移。
	商業地 広島中5－1	広島市中区八丁堀15番6外	1,920,000	0.0 (△4.0)	都心オフィス外の一等地であり、投資適格物件への需要は根強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南－30	広島市安佐南区祇園5丁目1807番5	103,000	2.0 (0.0)	大型商業施設の出店を契機として、宅地の需要は上向き、地価は若干の上昇に転じつつある。
	商業地 広島中5－2	広島市中区堀川町6番14外	1,720,000	2.4 (△5.1)	八丁堀交差点周辺に、大型商業施設が集積しつつあり、店舗需要は根強い。

※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 25 年地価公示)

(山口県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の平均変動率は△3.7%(昨年△4.5%)となった。県内の人口は減少傾向が続いており、又、デフレ経済が続くなかで、可処分所得の減少等を受けて、住宅地の需要は低迷していることから、14年連続で下落した。17年から縮小していた下落幅が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の悪化等による景気の減速の影響も現状ではあまり認められず、本年も全体としては下落幅が縮小した。 <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"> ・山口市の人口は19万人台と県内で圧倒的大きさに無く、県下の平均的な動きに連動するような下落幅が続いている。旧山口市の良質な住宅地では下落幅の鈍化がみられるのに対し、郊外の住宅地では供給過剰で値崩れを起こしている住宅地もみられる。 <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"> ・県内で唯一、通年で人口の増えている下松市や広島市等との結びつきが強い岩国市等が存する東部地区の都市が他地区より下落幅がやや小さかったが、地場産業の倒産や撤退の問題を抱えている光市や柳井市では下落幅は横這い乃至若干の拡大となっている。 <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"> ・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がでてきており、下落率に鈍化傾向が認められる。 ・一般的に良質な住宅地の下落率に鈍化傾向が強くなり、所謂「二極化」が顕著になっている。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県人口は漸減が続いている。通年では漸増している下松市も今年是对前年では微減となっている。 ・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。 ・在庫は増加傾向、不動産取引の活性化の兆しは未だ無い。 ・県内に圧倒的の人口の都市や顕著な人口増加都市が無く、瀬戸内海側に都市が均等分散し、目立った不動産投資資金の流入は無い。 ・別荘地、リゾート地の動向として目につく動きはない。
<p>商 業 地</p>	<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△5.2%(昨年△6.0%)となった。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、又、デフレ経済が続くなかで、可処分所得の減少等を受けて、消費意欲は低迷を続けていることから、20年連続で下落した。各市町の産業構造等により多少の斑模様が見られるが、全体としては、下落幅が縮小した。 <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"> ・最近の経済情勢等を反映し、24年に比べ下落幅はやや縮小している。県下の標準的な動きに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"> ・各都市の中心市街地の商業地は、郊外型SCに対抗できず長期衰退中。都市部では宇部・防府・萩・長門・光・周南・山陽小野田市が県平均より大きな下落幅となっている。 <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"> ・合併により他都市からの営業所の移転で活性化が期待された新山口駅新幹線口側も下落幅が拡大してきている。 ・人口の多い支配的都市が無いので、各都市とも概ね似たような動きだが、山陰側の萩・長門市が山陽側の市部に比べ、やや強めの下落率となっている。来年2月に中心部の核店舗である大型商業施設の閉鎖が決定した周南市の下落率が県内でトップとなっている。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資資金の流入の動きは無い。 ・賃料は概ね下落傾向にある。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。まだ取引利回りに変化は無い。 ・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継続。 ・23年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った程度で、目標の3000万人には届かなかったが、本年12月13日に開港した岩国錦帯橋空港による観光客の増加に期待が寄せられている。 ・中心市街地の空洞化がほとんどの都市で続き、活性化について成果が認められる具体事例は未だ無い。
<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△5.5%(昨年△5.2%)となった。産業の空洞化が続いており、平成10年以来16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"> ・円高、原油価格の高止まり等によるコスト高が続くなかで、企業の生産拠点の海外移転、海外からの部品調達等の動きが進展しており、各企業は国内での設備投資には慎重な姿勢を崩していないことから、県内の工業地の需要は低迷している。 ・企業の経営合理化等による工場の統廃合が進められており、県内では、本年3月末に防府市のたばこ産業が工場を閉鎖し、5月末には光市の半導体基板メーカーの工場が閉鎖され、9月には柳井市の半導体製造装置製造会社の倒産があり、更に、既に決定している下関市のエム・シー・エスの平成25年3月の撤退、周南市の出光興産の平成26年3月の石油精製部門の停止に加え、本年7月には半導体大手の宇部市の2工場及び柳井市の1工場の3年以内の売却又は閉鎖が決定している。 <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変動率との整合性を検討する必要がある。
<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等の認定及びその効果として、山口市に動きがあるも効果は未知数。 ・区画整理、再開発、町並み、景観等の整備 ・その他地域の活性化のために取り組んでいる事例は、目立ったものはない。 ・市町村合併、政令市指定等の予定は、特になし。 <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あり、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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.5	△3.7	0	0	183	183
下関	△4.1	△3.4	0	0	51	51
宇部	△4.8	△4.1	0	0	5	5
山口	△5.1	△3.9	0	0	10	10
防府	△8.0	△6.0	0	0	18	18
周南	△4.9	△3.9	0	0	25	25
岩国	△3.0	△2.6	0	0	23	23

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.0	△5.2	0	0	91	91
下関	△5.2	△4.4	0	0	22	22
宇部	△8.3	△6.5	0	0	5	5
山口	△5.8	△4.8	0	0	8	8
防府	△8.1	△6.9	0	0	8	8
周南	△7.7	△7.3	0	0	13	13
岩国	△4.6	△3.6	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	80,800	△1.5 (△2.8)	良好な住宅地で、実需面でも裏付けされており、値頃感もあって、下落幅は縮小している。
	商業地 下関5－1	下関市竹崎町4丁目30番3	192,000	△3.0 (△3.4)	下関駅の再開発の動向もあり、本市最高価格地として需要は弱含みながら安定的に推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 周南－8	周南市児玉町3丁目17番	70,000	△0.7 (△3.2)	利便性の高い、好環境の住宅地として高所得者層からの選好性に優れ、下落率は小さい。
	商業地 岩国5－9	岩国市錦見3丁目136番外	79,100	△1.1 (-)	同路線沿いのフレスタ室の木店の増床オープン計画(25年4月)等による収益向上への期待。
下落率1位	住宅地 周南－23	周南市大字夜市字中村3516番4	22,800	△7.3 (△7.5)	付近の市街化区域内で見受けられる低価格水準の宅地開発の影響により、下落傾向が続いている。
	商業地 周南5－1	周南市みなみ銀座2丁目17番	102,000	△14.3 (△13.1)	核となる大型店舗の撤退発表により、今後、地域の衰退が加速するものと予測される。

●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 山口－10	山口市小郡下郷字藪先三2219番13	50,600	△4.0 (△4.2)	旧小郡町中心部の周辺に位置する、利便性が良好な住宅地であり、安定的に推移している。
	商業地 山口5－8	山口市小郡高砂町2番3	172,000	- (-)	合併効果に対する期待感程には商業集積が進展しなかったため、下落幅は拡大している。
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	24,800	△1.2 (△3.5)	福利厚生施設等に近く、利便性の良い住宅地として需要は根強く、下落率は緩和している。
	商業地 山口5－9	山口市阿知須字二ノ宮4823番1外	33,600	△2.0 (△4.2)	人口減少等により収益は低下するも、背後の住宅団地の開発等の影響により、下落幅は緩和傾向にある。

※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25年地価公示)

(徳島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>県全体の平均変動率はΔ5.8%で、前年のΔ8.2%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、130～140で推移しており、全国の水準より大きく上回っている等、比較的堅調に推移してきたが、近時は、EU圏の景気後退等から、やや陰りが出ており、県内経済指標においても同様の判断となっている。今後は、公共投資の増加が見込まれ、円安傾向が進んでいることから、経済状況の回復も期待しうる。県内は、長期的に大幅な下落が続いたため、割高感が解消されつつあり、全般に下落率が縮小しているが、地域的な格差もみられる。藍住町では、割安感から価格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、下落率が10%前後と大きい。</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Δ5.6%で、前年のΔ8.1%より下落率が縮小している。需要者優位の価格形成で、地価の下落が続いてきたが、徐々に購入しやすい価格帯に近づき、下落幅は縮小している。・下落率が最も小さいのは、市中心部の下助任町の地点である。周辺は文教地区として人気が高く、また、徳島駅に近く、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るが、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ているが、近時は分譲地等の販売価格が下落する等、地価の下落が顕在化しつつある。
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">・近年における大幅な地価の下落により、地価水準が低下しており、値頃感から下落率は縮小している。・鳴門市、美馬市、三好市は、下落率が縮小しているもののΔ7%超となっている。鳴門市は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ことが影響している。美馬市は、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。三好市は、県内においても地価水準が高く推移してきたが、人口の減少、県西地域の中心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。・県内で下落率が最も高いのは美波町で、次いで隣接する牟岐町である。両町は、過疎化が進むと共に、県南の沿岸部で津波被害想定が甚大な地域である。
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">・藍住町は、県内で唯一の上昇地域である。当町は、非線引き都市計画区域であり、町全域において宅地開発が容易であること、徳島市への通勤圏にあることから、宅地分譲等が活発で開発業者間の競合が激しい。このため、需要が収縮すると、業者間で値下げ競争となる等、需給量により価格が機敏に変動する地域である。現況は、大規模商業施設等の進出により利便性が高まっているが、地価の下落により周辺市町に比べ割安感のある部分について、価格が反転している状況にあるといえる。・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、換金処分のため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。

<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、△6.4%で前年の△8.5%より下落率が緩和している。全般に地価下落の一股感が出ているものの、需要が弱く、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 ・徳島市の平均変動率は△6.0%で、前年の△8%より下落率が緩和している。地価の下落が続き地価の割高感がやや解消されてきたことによる。 ・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ており、大型商業施設内において空きテナントが増えている。 ・市内の商業地では、応神町の徳島環状道路沿いの地点が最も下落率が小さい。同一路線沿いの藍住町側には大型商業施設が集積しており、対象標準地が所在する地域にも郊外型店舗等が増加している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・小松島市を除き、前年より下落率が緩和している。 ・小松島市は、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。 ・県南部の美波町、牟岐町は、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> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 美馬市脇町の地点周辺は、量販店、専門店、ショッピングセンター等が集積し、近時においても店舗の進出が活発な地域であり、県内においても、藍住町の徳島環状道路沿いの商業地域と並び急速に発展を続けている新興商業地域である。しかしながら、フランチャイズ等の店舗が多く、コスト面、の優位な定期借地等の利用が中心で、また、地域内は、全般に店舗規模が大きく、売買価額が過大となるため、需要者が限定され、単価が低くなる傾向にある。このため、近時は地価の下落が大きくなっている。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は△6.3%で、前年度の8.2%より下落率が縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 徳島市の平均変動率は△6.2%で、前年度の△8.6%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。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。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳴門市の平均変動率は△5.7%で、前年度の△7.6%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。 ・阿南市の平均変動率は△5.7%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。</p>
<p>※</p>	<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 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。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 8.2	△ 5.8	2	0	94	96
徳島市	△ 8.1	△ 5.6	0	0	38	38
鳴門市	△ 10.2	△ 7.3	0	0	14	14
小松島市	△ 9.2	△ 6.1	0	0	7	7
阿南市	△ 7.7	△ 5.7	0	0	11	11
吉野川市	△ 6.9	△ 5.4	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 8.5	△ 6.4	0	0	27	27
徳島市	△ 8.1	△ 6.0	0	0	17	17
鳴門市	△ 10.6	△ 6.2	0	0	2	2
阿南市	△ 7.9	△ 6.7	0	0	1	1
美馬市	△ 7.7	△ 7.1	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	見込価格	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	137,000	△ 6.8 (△10.4)	需要が弱く地価の下落は続くが、供給も少なく、周辺地域との地価バランスから、下落幅は縮小傾向にある。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	400,000	△ 6.8 (△7.9)	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	46,000	1.3 (△1.5)	大型商業施設等の進出による利便性の向上、相対的な地価の割安感から、価格の反転がみられる。
	商業地 徳島5-17	徳島市応神町西貞方字仁徳69番2外	63,100	△ 2.5 (△5.4)	大型商業施設が相次ぎ進出している徳島環状道路沿いに所在し、店舗密度が高まりつつある。
下落率1位	住宅地 鳴門-10	鳴門市瀬戸町明神字腰浦238番	27,800	△ 12.0 (△13.4)	遊休土地の安値放出による供給過剰、近隣の高島地区での地価下落により、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	48,000	△ 9.4 (△10.2)	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

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 徳島-1	徳島市新蔵町2丁目40番	137,000	△ 6.8 (△10.4)	需要が弱く地価の下落は続くが、供給も少なく、周辺地域との地価バランスから、下落幅は縮小傾向にある。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	400,000	△ 6.8 (△7.9)	駅前立地の希少性を有し、需要は根強いが、商況は低下している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	104,000	△ 1.9 (△7.8)	全般に需要が先細る中、文教地区として人気が高く需要が根強い
	商業地 徳島5-17	徳島市応神町西貞方字仁徳69番2外	63,100	△ 2.5 (△5.4)	大型商業施設が相次ぎ進出している徳島環状道路沿いに所在し、店舗密度が高まりつつある。

※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25年地価公示)

(香川県代表幹事)

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 ・景気は弱めの動きとなっているが、生活利便性の高い住宅地域を中心に値頃感等から平均変動率は昨年より下落幅がやや縮小し、△5.5%から△4.5%。上昇地点はないが、横這い地点が1地点ある。市部(△5.5%→△4.4%)、町部(△5.4%→△4.6%)ともにやや縮小傾向である。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・高松市の平均変動率は、△5.7%から△4.3%。高松-44(多肥上町)は南部郊外の新興住宅地域で、地区内人口が増加しており、需要が増大しているため横這いとなった。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。中心部の価格上位住宅地域は総額が嵩むため需要はやや減退傾向。郊外部は地区内人口の減少、高齢化等により需要が減少している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高松市以外の市部も地域経済の停滞、少子高齢化等から下落基調に変化はないが値頃感等から下落幅は縮小傾向にある。町部は過疎化の進行、人口減少等により需要は減退している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特にないが、高松市において平成23年12月1日より旧調整区域等で建築規制等が強化(容積率200%から100%、開発許可面積が700㎡以上等)されたことから今後の動向を注視する必要がある。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県内経済の低迷、消費不振による売上高の減少等により、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。平均変動率は昨年より下落幅がやや縮小し、△6.0%から△5.2%。市部(△6.0%→△5.2%)、町部(△5.9%→△5.4%)ともに下落幅はやや縮小し、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 ・高松市の平均変動率は、△5.4%から△4.7%と下落幅がやや縮小しているが、郊外型商業施設との競合が続いており、丸亀町再開発地区を除き、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)周辺は新規ビルの供給もないが、空室率、稼働状況はやや悪化しており、依然高水準でテナント需要も回復していない他、築年数が経過したビルでは空室が長期化し、収益性の改善が見られないため、業務ビルの需要は減退し、下落傾向が続いている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高松市以外の市部は、観音寺市(△7.2%→△7.7%)を除き下落幅がやや縮小しているが、郊外大型商業施設へ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進行しており、需要の減退とともに地価は下落傾向にある。町部も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 ・特にない。</p>
工 業 地 等	<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、平均変動率は昨年より下落幅が△7.2%から△5.9%とやや縮小している。メガソーラー、物流関係用地の需要も増大しているが、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 ・高松市の平均変動率は△6.3%から△5.9%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 ・高松市以外の市部は、丸亀市が△8.4%から△6.1%と縮小傾向、坂出市も△7.6%から△5.8%と縮小傾向である。坂出市は番の州工業地帯を含め両市とも臨海工業地域が多く、新規の工場立地も少ない他、内陸部に需要がシフトしつつある。</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 ・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」を策定し、「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月末に完成。</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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.5	△4.5	0	0	106	106
高松市	△5.7	△4.3	0	1	50	51
丸亀市	△5.5	△4.7	0	0	12	12
坂出市	△4.9	△4.6	0	0	6	6
善通寺市	△5.3	△4.6	0	0	3	3
観音寺市	△4.2	△4.0	0	0	5	5

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.0	△5.2	0	0	56	56
高松市	△5.4	△4.7	0	0	25	25
丸亀市	△5.8	△4.9	0	0	5	5
坂出市	△7.9	△6.8	0	0	5	5
善通寺市	△6.2	△5.1	0	0	2	2
観音寺市	△7.2	△7.7	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	番町2丁目12番2	213,000	△2.7 (△4.4)	高松市の中心商業地域より西方に隣接する高級住宅地で、高額物件に対する需要が減退している。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	408,000	△6.2 (△8.2)	県内随一の業務商業地で空室率が依然高止まりしており、テナント賃料も下落傾向で、需要が減退している。
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	53,300	0.0 (△4.7)	高松市南部郊外の新興住宅地域であり、利便性も比較的良好で需要も増大傾向であり、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	134,000	△2.2 (△2.1)	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 丸亀-13	富士見町5丁目1161番	23,100	△7.2 (△7.8)	沿岸部の混在住宅地で、住環境が劣る他、地区外からの転入がほとんどなく、需要が減退している。
	商業地 坂出5-1	京町1丁目3793番18外	82,700	△8.0 (△8.3)	顧客の流動性が低下しており、商況が悪く、空店舗も多く認められ、空洞化が進行している。

●県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	番町2丁目12番2	213,000	△2.7 (△4.4)	高松市の中心商業地域より西方に隣接する高級住宅地で、高額物件に対する需要が減退している。
	商業地 高松5-1	磨屋町2番6外	408,000	△6.2 (△8.2)	県内随一の業務商業地で空室率が依然高止まりしており、テナント賃料も下落傾向で、需要が減退している。
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	53,300	0.0 (△4.7)	高松市南部郊外の新興住宅地域であり、利便性も比較的良好で需要も増大傾向であり、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	134,000	△2.2 (△2.1)	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25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16年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 3.0\% \rightarrow \Delta 2.8\%$とやや縮小した。 主たる下落率縮小市町は松山市、新居浜市、西条市、松前町で、西条市の$\Delta 4.5\% \rightarrow \Delta 2.9\%$を最大に、新居浜市$\Delta 3.3\% \rightarrow \Delta 2.2\%$、松前町$\Delta 1.0\% \rightarrow \Delta 0.8\%$など、$0.2 \sim 1.6\%$の率で縮小した。下落率拡大は、愛南町の$\Delta 2.5\% \rightarrow \Delta 3.2\%$を最大に、八幡浜市$\Delta 4.1\% \rightarrow \Delta 4.7\%$など、$0.3 \sim 0.7\%$の率で拡大した。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市は道後地区及び市の南部の郊外住宅地域の下落率が縮小しているが、西部及び北部の郊外住宅地域、旧北条市の住宅地域は概ね前年並みの下落率である。 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。広大地の供給があれば複数のマンション業者が競合する。松山市南部の、松山市駅より約3Km圏内の住宅地域は、街路整備や松山外環状線の事業進捗等の影響等で下落率の縮小傾向が見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 八幡浜市は県下20市町のうち下落率最大の$\Delta 4.7\%$であり、大洲市$\Delta 4.2\%$、久万高原町$\Delta 4.1\%$、伊予市と内子町が$\Delta 3.7\%$。 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。取引件数も減少、取り扱い件数も少ない。中長期的に下落基調が続いている。 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。 今治市・西条市・新居浜市・四国中央市の住宅地は、中心市街地エリアでは下落率が縮小傾向であるが、郊外部・郡部では依然下落率が高いという、二局化傾向が共通の特徴である。 <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"> 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。長年の下落で当面は割安感が出てきたため、横這い傾向と判断。事例の裏付けも十分である。
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5年以降21年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 3.3\% \rightarrow \Delta 3.2\%$でほぼ同率となった。 下落率拡大は、内子町$\Delta 4.2\% \rightarrow \Delta 6.9\%$が最大で、松前町$\Delta 3.2\% \rightarrow \Delta 3.6\%$、伊予市$\Delta 3.4\% \rightarrow \Delta 3.7\%$。下落率縮小は松山市、今治市、八幡浜市、新居浜市、西条市、四国中央市で、$0.1 \sim 0.8\%$の率で縮小した。他は概ね前年同様の下落率である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引価格、取引件数ともに、前年に比べて下落若しくは減少傾向にある。 H24年9月期の空室率は、一部の築浅ビルが大型需要を取り込んだこともあり改善し(※)、賃料水準も底打ち傾向にある。新規供給は「四国ガス第3ビル」がH23年11月に竣工、H21年竣工の「シュロス日銀前」以来となる1,000㎡超の新規供給物件であり、大型の築浅ビルに対する需要は根強いものの、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 2012」によれば、松山の空室率は2012Q3 9.9%(前年同期12.0%)、平均募集賃料はQ1 7,680円、Q2 7,900円、Q3 8,040円と改善傾向にある。 <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$\Delta 5.1\%$、大洲市$\Delta 4.6\%$。 内子町では平成23年3月、駅前から国道沿いへの大型スーパー移転オープンの影響で商店街の地価下落に拍車がかかっている。既存商店街では新規出店は期待できない状況にある。 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。また、既存商店街は需要が極端に減少しており、正常な土地取引は、ほとんど見られない。 今治市・西条市・新居浜市・四国中央市は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、という特徴が共通である。 <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"> 松山5-16は、松山ロープウェイ街まちづくりの完成、NHKドラマ「坂の上の雲」放映に合わせた観光事業への取り組みの効果により、$\Delta 0.7\%$の下落に止まった(昨年は$\Delta 0.3\%$)。

工業地等	<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21年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 2.1\% \rightarrow \Delta 2.5\%$と、地点による強弱差はあるが全体的には前年より拡大した。 県内における工場立地件数は、平成23年は9件(平成22年は8件)と1件の増加であるが、敷地面積は4.7haで前年(6.2ha)と比べ減少した。平成24年上半期は6件で、前年同期(3件)と比べて増加した。敷地面積も5.7haで前年同期(1.0ha)、前年下期(3.7ha)と比べて増加した。
	<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$\Delta 3.1\% \rightarrow \Delta 3.5\%$と前年より拡大した。取引自体が少なく大規模工場地に対する需要が弱いことを反映している。西垣生地区へのソーラーパネル工場の進出以外に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$\Delta 0.6\% \rightarrow \Delta 0.6\%$と同率、西条市は$\Delta 1.7\% \rightarrow \Delta 1.3\%$とやや縮小。 愛媛県東予地区にある今治市は造船・繊維、西条市は半導体・造船、四国中央市ではパルプ・製紙関連の工場が建ち並んでおり、工業製造品出荷額は平成22年度4市で約2兆6380億円程度(愛媛県全体の77%)である。 新居浜市の臨海型大工業地域は住友企業グループの金属・石油化学コンビナートを中心に形成され、想定される圏域は瀬戸内海沿岸の大規模工場の立地する広域な臨海型工業地域と判断される。昨年4月に新居浜市阿島地区で約6haの企業用地を売却中であり、16区画中6区画が売却済みであり、需要は比較的堅調である。 近年、海外経済の状況、円高や原燃料価格の高止まり、電力供給の制約等による先行き不透明感から企業の設備投資に慎重な姿勢が見られる。
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>とくにない。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について 高速道路の南予延伸を契機として、「えひめ南予いやし博」の開催による宇和島圏域観光振興イベント開催。</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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.8$	0	1	151	152
松山市	$\Delta 2.0$	$\Delta 2.0$	0	1	39	40
今治市	$\Delta 3.4$	$\Delta 3.5$	0	0	23	23
宇和島市	$\Delta 3.0$	$\Delta 3.1$	0	0	6	6
八幡浜市	$\Delta 4.1$	$\Delta 4.7$	0	0	4	4
新居浜市	$\Delta 3.3$	$\Delta 2.2$	0	0	18	18

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 3.3$	$\Delta 3.2$	0	0	76	76
松山市	$\Delta 2.8$	$\Delta 2.6$	0	0	32	32
今治市	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.3$	0	0	6	6
宇和島市	$\Delta 3.3$	$\Delta 3.4$	0	0	4	4
八幡浜市	$\Delta 5.5$	$\Delta 5.1$	0	0	3	3
新居浜市	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.7$	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	見込価格	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 (△0.5)	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	739,000	△2.5 (△2.8)	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 (△0.5)	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 6	松山市大街道3丁目2番36	294,000	△0.7 (△0.3)	松山ロープウェイ街まちづくりの完成、NHKドラマ「坂の上の雲」放映に合わせた観光事業への取り組みの効果。
下落率1位	住宅地 八幡浜－1	八幡浜市古町2丁目651番4	79,800	△6.2 (△4.7)	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	67,800	△6.9 (△4.2)	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。

●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 松山－1	松山市持田町4丁目168番2	186,000	0.0 (△0.5)	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	739,000	△2.5 (△2.8)	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 (△0.5)	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 6	松山市大街道3丁目2番36	294,000	△0.7 (△0.3)	松山ロープウェイ街まちづくりの完成、NHKドラマ「坂の上の雲」放映に合わせた観光事業への取り組みの効果。

※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 25 年地価公示)

(高知県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平成14年以来12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(△8.5→△5.8)。 ・津波に対する警戒感が和らいだための縮小と思われる。 ・また、ここ数年の大幅な下落の結果、値頃感の見られるエリアが増えつつある。 ・但し、依然として臨海部については津波に対する警戒感が強く、取引自体が少ない。</p> <p>②高知市(県庁所在都市)の地価下落の要因。 ・景気低迷、可処分所得減少、勤労世代の減少等により、宅地需要は弱い。 ・所得の減少から金融機関の融資が厳しく、売買成約期間の長期化及び値下げ傾向がみられる。 ・それらの影響から比較的中心的であった価格帯が値崩れしている。 ・地価の下落幅は昨年と比較して縮小しているが、全国的に見て依然として高い水準にある。 ・その一方で、震災への警戒感から一時停滞していた需要が、高台の物件を中心に検索する動きが見られる。 ・加えて、住宅エコポイントやフラット35Sなどに助長される傾向が指摘される。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。 ・明確な産業構造が形成されておらず、有効求人倍率が全国平均を下回っている。 ・高知市の宅地価格が低下し、相対的な優位性を喪失したことによって、南国市、土佐市等の近傍都市も下落。 ・基幹産業である第一次産業の低迷(当該産業人口の高齢化、過疎化による次世代への後継困難)。</p> <p>④その他 ・ここ1年大半の市町村で人口が減少している。 ・中心部で住友不動産による高層マンションが工事中の火災のため解体作業が進められていたが建築を再開している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平成4年以来22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(△9.7→△6.8)。 ・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。 ・背後住宅地との格差が縮小し、景気や消費の冷え込みで依然として下落幅は大きい。 ・市部は、収益性の悪化から閉鎖される施設が多く、郡部では商業地から住宅地へと移行する土地が非常に多い。</p> <p>②高知市(県庁所在都市)の地価下落の要因。 ・景気低迷、可処分所得の減少、勤労世代の転出等により、収益性が低迷している。 ・大型SCへの顧客流出で、中心商業地は通行量が減少し、空き店舗率も依然高水準が続いている。 ・オフィス街では、ここ数年支店や営業所等が閉鎖される傾向が続いているが、現在のところ県外資本の流入は稀有。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。 ・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> <p>④その他 ・閉店以来約6年半活用されていなかったダイエー跡地(帯屋町)に複合施設の建築計画が実現性を増しつつある。 ・2000年の開業以来、右肩上がり続けてきた「イオン高知」でも売上高が下降局面に差し掛かった。 ・西島園芸団地(南国市)に対する公金支援が可決された。 ・セブンイレブンが四国地方へ出店(2012.2までに520店舗)を予定。 ・はりまや地下駐車場(高知市はりまや町)の運営が民間企業へ委託。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向(工業地2地点) ・平成10年以来16年連続で下落。昨年より下落幅縮小(△10.3→△6.6)。</p> <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。 ・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。 ・2010年統計によれば製造品出荷額等は3年連続全国最下位で、現下の経済状況から新規投資は稀有。 ・地形的リスクが高い一方で工業地の地価は総じて高く、有効需要との相関により下落傾向が続いている。</p> <p>③その他 ・高知市長浜地区のゴルフ場跡地に地元企業が大規模太陽光発電所(メガソーラー)を建設。 ・東京の環境ベンチャー企業が、土佐清水市浦尻の茶畑跡に大規模太陽光発電所(メガソーラー)の建設計画。 ・半導体大手ルネサスエレクトロニクス高知事業所は売却が検討されていたが、存続が決定。 ・行動の指標として震災へのリスク回避として高台を選好するニーズが多い。</p> <p>・高知市旭地区で区画整理事業案が議決されたが、地域住民の反対により難航している。 ・休廃業・解散の企業件数が昨年度の倒産手続き件数の約3.7倍。 ・インプラント技術により堤防の補強工事が進捗(高知市春野町仁ノ)。 ・高速道路が四万十町中央ICまで延伸し、観光客の誘因を図っている。 ・その一方で、旧来からの商業地域並びに同施設では顧客の流動性低下を懸念。 ・また、高知西バイパス(いの町)も2012年度内に一部暫定開通を目指している。</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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 8.5	△ 5.8	0	0	83	83
高知市	△ 9.6	△ 6.5	0	0	38	38
室戸市	△ 9.1	△ 7.2	0	0	2	2
安芸市	△ 11.1	△ 7.9	0	0	2	2
南国市	△ 8.5	△ 5.5	0	0	5	5
土佐市	△ 7.0	△ 5.8	0	0	3	3
須崎市	△ 6.4	△ 4.8	0	0	3	3
宿毛市	△ 10.0	△ 8.1	0	0	2	2
土佐清水市	△ 9.7	△ 7.2	0	0	2	2
四万十市	△ 7.4	△ 6.1	0	0	3	3
香南市	△ 7.4	△ 4.5	0	0	3	3
香美市	△ 6.9	△ 2.4	0	0	2	2

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 9.7	△ 6.8	0	0	46	46
高知市	△ 9.6	△ 6.6	0	0	17	17
室戸市	△ 10.6	△ 7.4	0	0	2	2
安芸市	△ 12.8	△ 7.9	0	0	2	2
南国市	△ 8.1	△ 5.7	0	0	2	2
土佐市	△ 9.3	△ 7.6	0	0	2	2
須崎市	△ 10.8	△ 7.5	0	0	2	2
宿毛市	△ 11.1	△ 8.1	0	0	2	2
土佐清水市	△ 11.3	△ 8.4	0	0	2	2
四万十市	△ 10.0	△ 7.1	0	0	2	2
香南市	△ 8.9	△ 7.5	0	0	2	2
香美市	△ 9.3	△ 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	見込価格	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	148,000	△ 5.7 (△6.5)	・住宅地は需要減退するも居住環境、シンボル性、利便性の良好さにより最高地を維持。(昨年と同地点) ・商業地は、景気低迷、投資減退等により需要は減退しているが、相対的なポテンシャルにより高価格帯維持。(昨年と同地点)
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目29番外	269,000	△ 3.9 (△8.8)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 黒潮-2	幡多郡黒潮町下田の口字ヒエダ822番59	22,300	△ 1.3 (△1.7)	・住宅地は、低価格帯であり、市場が低迷しているなか、高台の住宅団地で比較的健闘している。(昨年と同地点) ・商業地は、景気低迷、投資減退等により需要は減退しているが、相対的なポテンシャルにより高価格帯維持。(昨年と同地点)
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目29番外	269,000	△ 3.9 (△8.8)	
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	49,000	△ 10.9 (△12.7)	・住宅地は、震災による津波懸念による更なる需要の減退が認められる。(昨年高知-28) ・商業地は、新規バイパスへ重心部が移転し、旧来からの路線商業地域では衰退化が進捗。(昨年安芸5-1)
	商業地 高知5-8	高知市愛宕町1丁目206番	139,000	△ 9.2 (△10.0)	

●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 高知-36	高知市桜馬場28番	148,000	△ 5.7 (△6.5)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地は需要減退するも居住環境、シンボル性、利便性の良好さにより最高地を維持。(昨年と同地点) ・商業地は、景気低迷、投資減退等により需要は減退しているが、相対的なポテンシャルにより高価格帯維持。(昨年と同地点)
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目29番外	269,000	△ 3.9 (△8.8)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-8	高知市西塚ノ原字永田121番26	69,000	△ 2.8 (△8.4)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地は、高台の住宅地で、比較的堅調な動きが指摘される。(昨年高知-21) ・商業地は、景気低迷、投資減退等により需要は減退しているが、相対的なポテンシャルにより高価格帯維持。(昨年高知5-14)
	商業地 高知5-1	高知市本町1丁目29番外	269,000	△ 3.9 (△8.8)	

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(福岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の$\Delta 2.0\%$から$\Delta 1.2\%$に下落幅が縮小したが21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まで1.3%だったが、H21年以降下落に転じ昨年は$\Delta 0.9\%$だった。H25は住宅需要が回復し変動率も0.7%とプラスに転じた。(上昇65地点、横ばい34地点) ・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を中心に好調。不動産会社は各社とも仕込みの段階で優良なマンション素地は高値で売買されている。また、総額3,000万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であり、特にマンションはV字回復しており、ここ20年間で一番よく売れている。室見地区では販売価格が坪約170万円となっており、大濠地区では坪約260万円となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市($\Delta 2.6\% \rightarrow \Delta 2.2\%$):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。(横ばい1地点) ・久留米市($\Delta 2.1\% \rightarrow \Delta 1.5\%$):市内は供給過剰感はあるものの、戸建住宅の売れ行きが比較的好調だった。旧郡部や郊外においては割高感により下落拡大。(上昇3地点、横ばい3地点) ・大牟田市($\Delta 3.7\% \rightarrow \Delta 3.8\%$):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($\Delta 0.8\% \rightarrow \Delta 0.2\%$)、大野城市($\Delta 1.0\% \rightarrow \Delta 0.4\%$)、筑紫野市($\Delta 0.7\% \rightarrow \Delta 0.8\%$)と福岡市南区に隣接する旧筑紫郡の衛星都市で地価が底堅く推移している。(春日市:横ばい7地点、大野城市:上昇1地点、横ばい4地点、筑紫野市:横ばい4地点) ・糟屋郡粕屋町($\Delta 1.4\% \rightarrow 0.4\%$):戸建住宅が売れ行き好調(上昇3地点、横ばい1地点)、糟屋郡新宮町($\Delta 2.4\% \rightarrow 0.2\%$):新宮中央駅周辺の住宅地が好調(上昇1地点、横ばい5地点)。</p> <p>⑤その他 ・福岡市の人口は、H24年12月現在約149.5万人に達しており、京都市の人口を上回り全国第6位である。人口増加率は政令市の中でトップと見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市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の購入が見られ、外資の動きも一部見られる。</p>
商 業 地	<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、H24$\Delta 3.1\% \rightarrow$H25$\Delta 1.9\%$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($\Delta 1.6\% \rightarrow 0.7\%$):消費不況からテナントの売上げが停滞気味で、賃料負担力も低下しているため、一般的に地価下落傾向が続いているが、H23年3月のJR博多シティの開業で九州新幹線の経済効果が見られた博多区では1.8%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要が見られる早良区で2.0%、中央区と南区でもそれぞれ0.5%、0.6%とプラスとなった。(上昇28地点、横ばい24地点) ・福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%台が続いていたが、ようやく12%台に低下し、昨年は1万坪が埋まった。1年前と比較すると問合せは格段に多い。管内増床と拡張移転のほか域外からの新規需要もある。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。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市($\Delta 3.4\% \rightarrow \Delta 2.8\%$):先行き不透明感に加え飲食店で放火が相次いで歓楽街が冷え込んでいるため地価は依然として下落基調。一方で小倉記念病院の開業やコムシティの再生等明るい材料もある。(横ばい1地点) ・久留米市($\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 2.4\%$):マンション素地の需要回復を受けて西鉄特急停車駅から徒歩10分圏内は下落幅がやや縮小。(上昇1地点、横ばい2地点) ・大牟田市($\Delta 4.4\% \rightarrow \Delta 4.3\%$):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($\Delta 2.5\% \rightarrow \Delta 1.5\%$)、大野城市($\Delta 2.0\% \rightarrow \Delta 1.3\%$)と下げ止まりに近い状況にある。</p> <p>⑤その他 ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…①バーニーズNY(福岡市中央区・H23/9)、②H&M等を核とするキャナルシティ博多イーストビル(福岡市博多区・H23/9)、③H&M・フォーエバー21(福岡市中央区・H24/4)、④イオンモール福津(福津市・H24/4)、⑤イケアジャパン(新宮町・H24/4)。</p>

・観光客数の推移・動向…日中関係悪化の影響で中国からの豪華客船の渡航は10月以降減少となったが、韓国からの観光客は多少戻ってきており、また、香港や台湾からの観光客は対前年(23年)を上回っている。九州新幹線は全線開業後2年目を迎え、利用客はやや減少しているが、熊本・鹿児島方面への観光客は比較的好調で推移している。

①県全体の地価動向と要因
 ・県平均対前年でH24△2.7%→H25△1.8%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(H24△4.1%→H25△1.4%)：物流用地の需要が回復傾向にある。通販系企業の倉庫が目立つ。

③県庁所在地以外の地価動向と要因
 ・北九州市(△2.1%→△1.9%)：東日本大震災やタイ洪水によるサプライチェーン切断による生産減少、景気減速による企業収益の悪化、設備投資意欲の減退、超円高による輸出企業の不振、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等から昨年と同程度の下落基調にある。
 ・大牟田市(△3.6%→△2.2%)：工場の価格水準は低く底値感が出てきた。
 ・久留米市(△5.9%→△2.8%)：円高等のマイナス要因により設備投資意欲の減退から引き続き下落となった。
 ・京都郡苅田町(△2.5%→△1.9%)：北米向け自動車輸出が堅調であったこと、また名古屋からの工場シフトもあ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。
 ・超円高と不安定な電力供給を背景として大企業は工場の海外移転を検討しており、震災以後の九州への工場移転の動きは限定的である。

※ 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)
 ・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まで開通予定)、豆津バイパス(H22年度)、合川道路(H24年度予定)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月頃。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.0	△ 1.2	76	65	447	588
福岡市	△ 0.9	0.7	65	34	69	168
北九州市	△ 2.6	△ 2.2	0	1	133	134
久留米市	△ 2.1	△ 1.5	3	3	27	33
大牟田市	△ 3.7	△ 3.8	0	0	22	22

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.1	△ 1.9	29	27	176	232
福岡市	△ 1.6	0.7	28	24	26	78
北九州市	△ 3.4	△ 2.8	0	1	68	69
久留米市	△ 3.5	△ 2.4	1	2	9	12
大牟田市	△ 4.4	△ 4.3	0	0	8	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目	518,000	3.4 (1.4)	高級マンションの売行きが好調で優良なマンション適地は希少性が高い。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	0.0 (0.0)	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-27	福岡市早良区高取2丁目221番2外	259,000	10.7 (2.2)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要が増大している。
	商業地 早良5-7	福岡市早良区西新2丁目98番2	381,000	8.9 (-)	西新駅近くの幹線沿いの商業地は店舗付マンションや分譲マンションの需要が旺盛である。
下落率1位	住宅地 小郡-1	小郡市津古字永前642番26	36,500	△ 8.5 (△12.1)	北部の優良住宅地に需要が集中し、高台で画地規模が大きく、傾斜のある住宅地の需要は弱い。
	商業地 飯塚5-4	飯塚市新立岩1943番1	65,300	△ 7.8 (△7.8)	新バイパスの開通により市中心部の商況は低迷し、空店舗も増加傾向にあり、店舗・事務所需要は乏しい。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	518,000	3.4 (1.4)	高級マンションの売行きが好調で優良なマンション適地は希少性が高い。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番外	5,780,000	0.0 (0.0)	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-27	福岡市早良区高取2丁目221番2外	259,000	10.7 (2.2)	利便性が良く学校区も優良なマンション適地の需要が増大している。
	商業地 早良5-7	福岡市早良区西新2丁目98番2	381,000	8.9 (-)	西新駅近くの幹線沿いの商業地は店舗付マンションや分譲マンションの需要が旺盛である。

●北九州市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生1丁目51番	96,400	△ 2.5 (△3.0)	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が多少回復傾向にある。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目251番	588,000	△ 4.5 (△5.5)	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 門司-10	北九州市門司区高田1丁目13番4外	92,500	0.0 (0.0)	商店街背後の利便性の良い住宅地で品等も良く安定的な住宅需要がある。
	商業地 門司5-7	北九州市門司区浜町40番外	108,000	0.0 (△0.9)	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 25 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 15年連続で下落した。平成21年から昨年まで下落幅が拡大していたが、今回は前回の△4.9%からやや縮小し△4.2%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月から平成24年10月までに31案件・259区画販売、前年比+60%) ・同期間の市街化区域内の開発は9案件68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、前回の△6.1%から下落幅は縮小し△4.8%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(H24△3.9%→H25△3.5%)：企業の進出が多く、九州新幹線の全線開業や人口増加もあり引き合いも強く、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エーハの大手製造会社の業績不振もあり、下落率が拡大している(H24△4.7%→H25△5.2%)。 ・夏くらいから消費税増税を見越した引き合いが増えている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 21年連続で下落した。平成17年から下落率は縮小傾向であったが、平成21年から拡大し、下落率は1昨年の△5.2%から昨年△5.6%、今年はやや縮小して△5.4%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△6.4%からH25△6.0%となり、下落幅がやや縮小した。 ・最高商業地(佐賀5-10)が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%)。 ・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(H24△5.5%→H25△5.4%)：中心部の再開発ビル・バスセンターが平成23年10月に完成したが、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り、また、隣接する玄海町の原発が稼働停止しているため、飲食店の経営は苦しい状況にある。 ・鳥栖市(H24△5.1%→H25△4.7%)：新鳥栖駅の近くで平成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が、商業地域の取引自体は低調で昨年とほぼ同様の下落となっている。サガン鳥栖が好調で、駅前の飲食店舗の引き合いは強い。</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(H24△7.8%→H25△8.0%)：商業地の衰退が著しく、取引もほとんど無いため、県内最大の下落となった。 ・昨年まで下落トップだった嬉野市は宿泊客の減少を受け下落が続いているが、20万/坪に近づいてきており下落率がやや縮小した(H24△9.4%→H25△6.6%)。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・工業地は、16年連続で下落した。県内では鳥栖市に3地点のみあるが、流通系が多いため下落率は昨年の△5.3%から△4.0%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、ほぼ完売となり、残り1画地1.1haのみとなった。 ・鳥栖市が昨年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、規模がやや小さいため進出企業はまだない。 ・その他小規模な企業の進出も見られるが、全体的に低調な動きである。</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便となったが、日中関係悪化の影響もあり不透明な状況にある。 ・JリーグサッカーのサガントスがJ1で奇跡の5位。 ・裁判所の競売案件は昨年度よりも更に少ない。 ・玄海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。 ・メガソーラーの建設計画が現在8ヶ所ある。 	

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.9	△ 4.2	0	0	83	83
佐賀市	△ 6.1	△ 4.8	0	0	23	23
唐津市	△ 5.1	△ 4.3	0	0	10	10
鳥栖市	△ 3.9	△ 3.5	0	0	13	13
伊万里市	△ 4.7	△ 5.2	0	0	3	3
鹿島市	△ 4.9	△ 4.3	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.6	△ 5.4	0	0	41	41
佐賀市	△ 6.4	△ 6.0	0	0	14	14
唐津市	△ 5.5	△ 5.4	0	0	7	7
鳥栖市	△ 5.1	△ 4.7	0	0	4	4
伊万里市	△ 5.1	△ 5.2	0	0	2	2
鹿島市	△ 7.8	△ 8.0	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 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	62,900	△ 4.7 (△4.5)	画地規模が大きく高価格帯の住宅地は需要が減退している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	208,000	△ 5.5 (△7.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加により需要は減退している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	10,100	△ 1.0 (△1.0)	既成の住宅地域であり、価格水準が低いため、地価は安定的に推移している。
	商業地 佐賀有田5-2	有田町蔵宿字蔵敷原丙3867番3	22,100	△ 1.8 (△2.2)	割安な取引は少なくなり、市場は弱含みである。
下落率1位	住宅地 伊万里-3	伊万里市二里町八谷捌字伊万里一本松13番23	39,500	△ 6.6 (△5.8)	古くからの中心市街地に近いものの、優位性は相対的に低下傾向にあり、地域の街路状況が悪いことなどから下落傾向にある。
	商業地 鹿島5-1	鹿島市大字高津原字柳竈4305番4外	50,900	△ 8.0 (△7.8)	鹿島バイパス御神松交差点付近に商業施設が集積し、客足の流れが変化しており、収益力低下により市場性も減退している。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	62,800	△ 4.8 (△4.5)	画地規模が大きく高価格帯の住宅地は需要が減退している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	208,000	△ 5.5 (△7.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加により需要は減退している。
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	39,400	△ 2.5 (△4.3)	校区内の優良住宅地は街路条件も良く、やや値頃感もあって、需給は安定化している。
	商業地 佐賀5-7	佐賀市唐人2丁目104番	66,600	△ 4.9 (△5.8)	周辺の住宅地の水準に近づいており、住宅地と同様の傾向にある。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(長崎県代表幹事)

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> <p>・県平均変動率は△3.7%から△3.1%へと縮小したものの、平成12年以降14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</p> <p>・長崎市では△3.1%から△2.6%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、稀少性の高さと相俟って、地価はほぼ底打ちしたものと見られ、実需の顕在化が確認できた地点については上昇地点が現れており、横ばい地点も増加した。郊外部は依然として供給過剰感が払拭されておらず、需給のアンバランスの解消は見られない。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。車両通行不可能の階段道路等の需要の回復の見込みはない。</p>
宅	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・県北の中心である佐世保市は、△4.7%から△3.5%へと下落幅の縮小が見られた。西九州自動車道の延伸や商業施設の進出等、利便性が向上した地域では需要の回復の兆しが見られたが、斜面地の街路条件が劣る地域では需要の減退が継続しており、旧郡部についても人口減少と高齢化の進行により需要は低迷している。</p> <p>・県央地区では、諫早市が△4.7%から△3.4%へ、大村市が△4.4%から△2.4%へと、いずれも下落率の縮小は見られたものの、長期的な逓減傾向は継続している。諫早市では、旧長崎刑務所跡地、西部台団地、久山地区での大型の分譲が見込まれることから、再び供給過剰に陥る可能性が懸念される。</p>
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・対馬市△5.3%、壱岐市△4.4%、五島市△5.3%、新上五島町△5.3%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	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均変動率は△3.9%から△3.2%と縮小したものの、平成5年以降21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、東彼杵町、川棚町、佐々町、新上五島町)で、5%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>
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・長崎市では、△2.3%が△1.4%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、大手ディスカウントショップの進出により休日の歩行者通行量が3年振りに増加し、また、老舗百貨店跡地の計画も決定する等のプラス要因も見られるが、大型店への顧客流出は続いており、さらに国際問題を背景とした外国人観光客の動向にも不透明感が残り、長期的逓減傾向は継続している。</p> <p>・中心部の幹線道路沿いにあるのは、事務所テナント需要の減退は継続しているが、長期的地価下落の結果、相対的値頃感が高まり、マンション用地需要の下支えもあって、強気の取引が顕在化したため上昇地点が現れ、横ばい地点も増加した。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>
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・佐世保市は下落率が△4.2%から△3.3%へと縮小したが、依然として下落傾向が続いている。アーケード街の歩行者通行量の減少は歯止めがかからず、通行量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。</p> <p>・県央地区では、諫早市が△3.8%から△2.8%へ、大村市が△4.5%から△2.8%へと、いずれも縮小は見られたものの、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</p> <p>・下落率上位20位のうち、離島及び郡部が半数以上を占めており、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(五島5-1)では、地域内に存していた銀行の移転が発表される等、地域的衰退が顕在化しており、下落率が拡大し、県下第1位の下落率となった。</p>

工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は△4.2%から△3.4%と縮小したものの、平成11年以降15年連続で下落している。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・長崎市では△2.5%から△2.1%へと下落率がやや縮小した。基幹産業である大手造船業は、海外経済の減速などの影響により受注環境は厳しいものの、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る。また、震災の影響等から、臨海型工業地に対する需要の減退が強い。 ・長崎9-3(長崎市宝町)は長崎市中心部に位置する流通業務地であるが、長期的な地価下落の結果、相対的価値感が高まり、昨年に引き続き横ばいとなった。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・佐世保市では、△5.3%から△4.4%へと下落率がやや縮小したが、依然として高い下落率を示している。地域経済の低迷、産業の空洞化等の影響で、需要は依然として弱く、下落傾向は続いている。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・災害リスクが比較的小さいことをセールスポイントとして行政サイドは企業誘致活動を活発化している。しかしながら、今期は大村市にクライム・ワークスの進出が決まった程度で、そのほか特段の進出は見られない。特に、臨海型工業地に対する需要の減退が続いている。

※ 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、平成34年度の一括開業を目指している。 ・「島原中央道」(島原市秩父が浦～下折橋)が平成24年10月に供用開始され、島原市中心部の渋滞が緩和されている。 ・佐世保市と東彼杵町の17kmを結ぶ地域高規格道路「東彼杵道路」構想については、国道205号の渋滞多発区間にバイパスをつくる形で部分着工する案が発表された。	
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。 ・JR佐世保駅裏の再開発事業「三浦地区みなとまちづくり計画」でエレナグループが開発事業者に決定、複合商業施設「させば5番街」の建設を公表し平成26年春頃の開業を目指している。 ・「栄・常盤地区市街地再開発事業」の佐世保ツインタワー(分譲マンション総販売戸数138戸)が平成24年8月より販売開始された。 ・「イオン佐世保白岳ショッピングセンター」(商業施設面積約7,500㎡、駐車場527台収容)がグランドオープン(平成24年11月30日)した。 ・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、概要が発表されている。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を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6,400㎡、平成26年オープンを目指している。 ・JR大村駅前の中心商店街一帯を再整備する「上駅通り地区市街地再開発事業」の商業棟「コレモおおむら」が平成24年11月にオープンした。市街地活性化に向けた起爆剤として期待される。	
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が、特段の進展は見られない。これに対して、県内の売れ残りの工業地や遊休地等においては、メガソーラーの建設計画が盛んに進められている。 ・期待された長崎市と中国上海を結ぶ「上海航路」が、日中関係の悪化により、現状では需要が見込めないとして、無期運休が決定した。再開の見通しはたっており、日中関係悪化の長期化による観光客の減少等の影響が懸念される。 ・平成24年10月に、長崎市が「世界新三大夜景」に認定され、観光関係者の期待が寄せられている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.7	△ 3.1	2	5	162	169
長崎市	△ 3.1	△ 2.6	2	5	55	62
佐世保市	△ 4.7	△ 3.5	0	0	43	43
島原市	△ 2.7	△ 2.1	0	0	2	2
諫早市	△ 4.7	△ 3.4	0	0	15	15
大村市	△ 4.4	△ 2.4	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.9	△ 3.2	1	6	66	73
長崎市	△ 2.3	△ 1.4	1	6	13	20
佐世保市	△ 4.2	△ 3.3	0	0	18	18
島原市	△ 5.3	△ 5.2	0	0	2	2
諫早市	△ 3.8	△ 2.8	0	0	7	7
大村市	△ 4.5	△ 2.8	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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	164,000	0.6 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地であり、供給不足と旺盛な需要により横這いから上昇に転換している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町8番54	925,000	△ 3.6 (△5.9)	大手ディスカウントショップの進出による通行量の若干の増加も見られるが、大型店への顧客流出等による長期通減傾向は継続している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-16	長崎市上西山町156番1	164,000	0.6 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地であり、供給不足と旺盛な需要により横這いから上昇に転換している。
	商業地 長崎5-3	長崎市五島町1番16	325,000	0.9 (△0.3)	事務所需要の減退は続いているが、都心型マンション用地の下支えにより、強気の取引が顕在化している。
下落率1位	住宅地 佐世保-21	佐世保市宇久町平2524番3	18,600	△ 8.8 (△8.9)	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	65,400	△ 8.1 (△6.9)	離島の地域経済の衰退が継続している中、地域内の銀行の移転が発表され、衰退に拍車がかかっている。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	164,000	0.6 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地であり、供給不足と旺盛な需要により横這いから上昇に転換している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町8番54	925,000	△ 3.6 (△5.9)	大手ディスカウントショップの進出による通行量の若干の増加も見られるが、大型店への顧客流出等による長期通減傾向は継続している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長崎-16	長崎市上西山町156番1	164,000	0.6 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地であり、供給不足と旺盛な需要により横這いから上昇に転換している。
	商業地 長崎5-3	長崎市五島町1番16	325,000	0.9 (△0.3)	事務所需要の減退は続いているが、都心型マンション用地の下支えにより、強気の取引が顕在化している。

※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 25 年地価公示)

(熊本県代表幹事)

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 値ごろ感の拡大傾向により、平均変動率は、昨年の$\Delta 2.2\%$から$\Delta 1.5\%$へ縮小した。熊本市は$\Delta 0.7\%$、八代市は$\Delta 3.5\%$で、大方の市町村も下落幅縮小傾向を示している。下落基調には変化はなく、16年連続の地価下落となった。</p>
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・中央区(H24$\Delta 0.6\%$→H25$\Delta 0.1\%$):高級住宅地が含まれる当区は、潜在的な需要に加え、マンション適地であるため、消費税値上前の開発増加による需要増から地価は横這いからやや上昇傾向にある。・東区(H24$\Delta 1.0\%$→H25$\Delta 0.2\%$):人口が5区の中で最も多く、新興分譲住宅地域の割合も高いため、需要者からの相応の需要が見込める地域では地価はほぼ横這い傾向にある。・西区(H24$\Delta 1.8\%$→H25$\Delta 1.5\%$):九州新幹線全線開業の影響を強く受けている春日4丁目の標準地は昨年に引き続き地価が上昇している。その他、熊本駅南西部の城山地区周辺ではほぼ横這い傾向であるが、区郊外の地域は需要が見込めず下落傾向が持続している。・南区(H24$\Delta 1.3\%$→H25$\Delta 0.6\%$):旧熊本市と合併により編入された旧富合町・城南町を含む当区は、人口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(H24$\Delta 2.5\%$→H25$\Delta 1.6\%$):熊本市の北部で、旧植木町を含む当区は、高齢化率が西区に次いで高く、旧来からの既成住宅地域では地価下落が継続している。一方、ほぼ分譲が終了した大型分譲住宅団地である「光の森」周辺の住宅地域では、需要増に伴い横這い傾向を示している。
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">・熊本市以外の市町村では、少子高齢化・地域経済の停滞等から下落基調に変化はない。ただ、これまで下落率は南高北低であったが、県北の荒尾市・山鹿市・菊池市で相対的に大きな下落率を示している。・熊本市のベッドタウンとして発展している嘉島町の標準地のうち、嘉島-1は、大型商業施設の周辺の分譲住宅地域に所在し、人気が高く地価は強含みである。・天草-4・5は、旧牛深市に所在しており、下落率は縮小しているものの、地域経済の低迷が持続しており、昨年に引き続き、県下でナンバー1・2の下落率を示している。
商	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年より0.6ポイント縮小し、$\Delta 3.4\%$から$\Delta 2.8\%$となり、平成5年から21年連続の下落となった。</p>
業	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・熊本市の平均変動率も同傾向で、$\Delta 2.2\%$から$\Delta 1.5\%$に縮小した。・中央区(H24$\Delta 2.1\%$→H25$\Delta 1.4\%$):熊本市の中心商業地域の多くを構成している当区の商業地域では、特に休日を中心に、郊外の大型ショッピングセンターへの顧客流失やインターネットショッピングの拡大等の影響から人通りは減少しており、需要減少に伴う地価下落が持続している。中心街を形成するアーケード街では、「下通」の熊本中央5-14(旧熊本5-19)が$\Delta 2.9\%$(前年$\Delta 5.4\%$)、同じく熊本中央5-1(旧熊本5-1)が$\Delta 2.2\%$(前年$\Delta 3.2\%$)、「上通」の熊本中央5-2(旧熊本5-2)が$\Delta 3.7\%$(前年$\Delta 2.1\%$)で、空室率が高い「上通」が相対的に高い下落率である。・東区(H24$\Delta 1.5\%$→H25$\Delta 1.1\%$):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、相応の繁華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。・西区(H24$\Delta 2.4\%$→H25$\Delta 0.9\%$):熊本駅周辺は、東口(白川口)の電車通り一帯は引き続き高値傾向にある。西口(新幹線口)も、小規模店舗やマンション開発が活発で強含み。同駅周辺の田崎地区は、店舗の出店等があり、熊本西5-2(旧熊本5-5、田崎3丁目所在)は$\Delta 0.8\%$(昨年$\Delta 4.3\%$)。・南区(H24$\Delta 3.0\%$→H25$\Delta 3.1\%$):標準地は2地点のみで、いずれも旧来からの既成商業地域に所在し繁華性が低下している。同区には路線商業地域も多いが、特にH28年にJRの新駅(仮称「近見新駅」)が開業予定の島町・刈草周辺地域では、先にオープンした商業施設のほか、新たな開発も計画されており、人口増加に伴う背後地の更なる熟成と相まって、今後の地価動向が注目される。・北区(H24$\Delta 3.3\%$→H25$\Delta 3.2\%$):5区の中では最大の下落率となった。路線商業地域で、他地域や大型店舗との競合が激しい熊本北5-4(旧熊本7-6、$\Delta 4.0\%$→$\Delta 4.4\%$)、熊本北5-3(旧熊本7-5、$\Delta 4.4\%$→$\Delta 3.7\%$)の下落が主因である。
地	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 熊本市以外の市町村も概して下落幅は縮小傾向にあるが、人吉市は$\Delta 8.2\%$から$\Delta 9.6\%$と下落幅が拡大した。昨年7月の集中豪雨による大災害が発生した阿蘇市は$\Delta 5.1\%$から$\Delta 5.0\%$で前年並の下落となった。菊池市は$\Delta 6.5\%$から$\Delta 5.8\%$、長洲町は$\Delta 6.1\%$から$\Delta 6.2\%$で、菊池市は下落幅は縮小しているが、相対的な下落率は大きい。旧来からの商業地域の地価下落に歯止めがかかっていない状況が持続している。</p>

	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市中央区で、店舗付マンションの立地が可能な南熊本・大江・帯山・二本木地区のポイントは値ごろ感から軒並み横這い傾向になった。
工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>平均変動率は、昨年より1.0ポイント縮小し、△4.2から△3.2%となり、平成7年から19年連続で下落している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本市の平均変動率は、△4.3%から△2.6%に縮小した。 ・南区(H24△5.1%→H25△2.9%)：同区城南町に、九州自動車道「城南スマートIC」がH28年度に供用開始予定で、同町の「城南工業団地」へ工場進出があり、物流拠点としての地位が高まりつつある等の影響があると見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八代市の平均変動率は△2.2%。大規模工場地の取引事例は少なく、地価は弱含み。重要港湾に指定されている八代港の開発に期待がかかっているが、具体的な動きは見られない。 ・荒尾市の平均変動率は△2.9%から△4.8%と下落率拡大。県北地域で、他の工場地等と比較して位置関係は優るが、設備投資の動きは鈍く、地価下落傾向は持続している。 ・菊陽町の平均変動率は△5.1%から△4.5%と下落幅縮小。商業地あるいは流通業務地的色彩が強く、周辺地域の地価変動の影響を受けている。 <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"> ・県内の製造業の生産は、海外からの受注減少等を背景に、総じて弱めとなっている。輸送用機械では、四輪車関連で生産の減少が続いているほか、二輪車関連も低水準の生産となっている。素材では、建設関連や住宅関連の生産は高水準で推移している一方、IT関連は稼働率が低くなっている。スマートフォン向け半導体を除く電気機械関連では、パソコン向けや一般家電向け半導体を中心に、海外受注の減少等から操業度の低い状況にある。一般機械でも、主力の半導体製造装置の生産が低調でとなっている。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県都熊本市が、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、特に飲食店の顧客減少傾向が顕在化している。 ・熊本市の中心市街地活性化基本計画において、桜町の再開発事業は、当初平成26年春完成予定であったが、平成30年度春完成予定となった。交通センター一体の約3haに、熊本市が検討するコンベンション施設やバスターミナル、商業施設やホテル、住宅棟等を建設予定である。一方、花畑地区の再開発は、熊本市等による法定再開発は断念し、多目的広場として整備することとなった。 ・熊本駅前開発は、既に完了している事業もあるが、駅舎建替等は在来線の高架化以降(平成30年度頃の予定)となるため、かなり息の長い街づくりのスケジュールとなっている。熊本合同庁舎B棟の建設が着工し、平成26年10月に完成予定であるほか、数棟のマンション建設が行われており、販売状況も比較的好調である。 ・熊本県の推計人口調査による平成24年11月1日現在の県内総人口は、1,807,997人で前年に比べ4,873人(△0.27%)減少した。県内45市町村のうち人口が増加している上位5位は、増加率が高い順に菊陽町・大津町・合志市・嘉島町・西原村で、いわゆる熊本都市圏が上位を占めた。一方、減少率が高いのは、順に球磨村・山都町・南小国町・山江村・美里町となっており、当該市町村は高齢人口の割合も高い傾向にある。 ・熊本県における平成23年の観光客総数は、936,718人増の58,174,281人(対前年比1.6%増)となった。うち海外からの宿泊者数は105,210人減の229,368人(対前年比31.4%減)であったが、下半期に新幹線開業効果による国内の観光客等の増加が奏功した結果となった。 ・昨年7月11日から14日にかけて九州北部を中心に発生した集中豪雨により、白川流域を中心に甚大な被害が発生した。熊本県では、被害の大きかった熊本市北区龍田地区の約240戸を買収し、白川改修を行う予定を発表した。その買収予定地内にあった標準地は選定替したが、周辺地域の地価への影響は不透明で、今後の買収価格、移転先等の動向による。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.2	△ 1.5	14	41	101	156
熊本市	△ 1.4	△ 0.7	12	28	48	88
八代市	△ 3.9	△ 3.5	0	0	6	6
荒尾市	△ 4.8	△ 5.1	0	0	6	6
玉名市	△ 2.9	△ 2.1	0	0	3	3
天草市	△ 5.7	△ 4.2	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.4	△ 2.8	0	10	62	72
熊本市	△ 2.2	△ 1.5	0	10	28	38
八代市	△ 3.7	△ 3.5	0	0	4	4
荒尾市	△ 4.2	△ 3.0	0	0	4	4
玉名市	△ 5.1	△ 5.5	0	0	3	3
天草市	△ 4.2	△ 4.2	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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10-12	158,000	0.6 (0.0)	旧来からの高級住宅地で、潜在的な需要に加えて、マンション適地への需要が増加。
	商業地 熊本中央5-14 (旧熊本5-19)	熊本市中央区下通1丁目3-3	1,360,000	△ 2.9 (△5.4)	高い集客力はあるものの、人通りの減少等、収益力低下による市場性の減退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 嘉島-1	上益城郡嘉島町大字鯉字高八2758-1	47,500	3.0 (0.0)	大型商業施設に隣接する区画整然とした住宅地域で、高値取引が顕在化。
	商業地 熊本中央5-20 (旧熊本5-28)	熊本市中央区大江5丁目17-28	199,000	0.0 (△0.5)	商業用途のみならずマンション素地としての立地性にも優れ、値ごろ感から需要は底堅い。
下落率1位	住宅地 天草-5	天草市牛深町字大池田1530-3	23,000	△ 9.4 (△9.6)	地域経済の低迷による人口減少に歯止めがかからず、需給ギャップ拡大による地価下落が継続。
	商業地 人吉5-1	人吉市九日町41-1外	48,700	△ 9.8 (△8.2)	旧来からの商店街で、顧客の流失から店舗の閉鎖・移転が見られ、地価は弱含み。

● 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 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10-12	158,000	0.6 (0.0)	旧来からの高級住宅地で、潜在的な需要に加えて、マンション適地への需要が増加。
	商業地 熊本中央5-14 (旧熊本5-19)	熊本市中央区下通1丁目3-3	1,360,000	△ 2.9 (△5.4)	高い集客力はあるものの、人通りの減少等、収益力低下による市場性の減退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 熊本南-9	熊本市南区平成1丁目51	76,500	0.0 (0.0)	周辺の利便施設が充実しており、高値取引が増えてきている。
	商業地 熊本中央5-20 (旧熊本5-28)	熊本市中央区大江5丁目17-28	199,000	0.0 (△0.5)	商業用途のみならずマンション素地としての立地性にも優れ、値ごろ感から需要は底堅い。

※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 25 年地価公示)

(大分県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向 ・平成12年以降14年連続で下落傾向が持続しているが、H24△3.3%→H25△2.5%と下落幅は縮小となった。 ・県内の住宅地域は3市1町(臼杵・豊後高田・杵築・玖珠)を除くすべての都市において下落幅は縮小傾向を示し、下落幅が縮小しなかった各市町においても、豊後高田市を除いて下落幅は概ね前年並みである。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・戸建住宅地、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供給等も見られ、地価は微増傾向に反転している。</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も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 ・大分駅南地区については区画整理事業、駅高架事業の進捗により、微増傾向に反転している。 ・杵築市内の既成住宅地域においては周辺の開発団地の分譲価格と比較して、値ごろ感があるため、下落率は小幅にとどまっているが、大分市郊外部、別府市、宇佐市、津久見市、国東市等の中心部近郊、及び郊外部の既成住宅地域は、依然として比較的大幅な下落傾向が持続している。</p> <p>⑤その他 ・平成24年10月1日大分県人口1,185,830人(対前年比△0.5%)、大分市人口476,600人(対前年比0.2%)。 ・住宅着工戸数(H23.10～H24.9)6,116戸(対前年比4.0%)、持家2,849戸(対前年比△2.2%)、貸家2,187戸(対前年比△5.0%)、分譲住宅1,080戸(対前年比61.9%)。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向 ・平成5年以降21年連続で下落傾向が持続しているが、H24△4.5%→H25△3.7%と下落幅は縮小となった。 ・県内の2市(日田・竹田)を除くすべての都市で下落幅が縮小し、下落幅が縮小していない前記2市も下落幅は概ね昨年並みの下落であり、津久見・竹田は比較的大きな下落率が持続している。</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低迷によ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等により地価は全般的に下落傾向にある。</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 ・津久見・臼杵・別府・竹田・中津・日田等の地方都市中心商業地域における下落率が相対的に大きく、特に竹田市における下落率の拡大は県内最大で、下落率は津久見市に次いで県内第2位となった。</p> <p>⑤その他 ・大分市中心商業地の地価下落は昨年比べて縮小した。また平成23年1月に閉店した大分パルコの店舗としての再開が断念された後、県内最大級の民間病院の立地が決定したほか、JR大分駅ビル開発が着々と進捗中であり、平成27年3月の開業を目指して開発が進められている。今後は更にJR大分駅周辺地区の地価動向が注目される状況である。 ・別府、湯布院等の観光地についても、海外からの観光客の減少、景気の低迷等の影響により、宿泊客数は減少傾向にあったが、平成23年の県内宿泊客数の年計は対前年比△0.1%と概ね横這い程度に回復し、平成24年1月以降も堅調であったが、九州北部豪雨等の影響により7月以降再び減少傾向に転じた。</p>
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向 ・平成10年以降16年連続の下落であり、H24△4.6%→H25△4.0%と下落幅は縮小となった。</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16年連続で下落しており、下落幅は縮小となった。 ・大分市内の製造業は輸出関連企業が多く、円高圧力・デフレ等の影響により、投資意欲は衰退傾向気味。 ・県内製造業の生産指数・出荷指数・在庫指数は、いずれも昨年同月比でやや持ち直しの傾向が見られるが、依然として足取りが弱い状況が持続している。</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 ・宅地見込地は下落傾向が持続しているが、下落幅はやや縮小している。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・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にも貢献するものとして期待されている。</p> <p>・平成24年3月、上記連続立体交差事業の立体交差工事が完了したほか、平成27年3月の開業を目指して、JR大分駅ビル開発が進捗中であり、駅南に一部先行して生鮮食品等を販売する商業施設「豊後にわさき市場」が開業した。</p> <p>・東九州自動車道は現在佐伯-蒲江、蒲江-県境間の建設工事が進捗中であり、平成25年2月には蒲江-北浦間が開通する予定であるほか、椎田-宇佐間も平成29年3月の開通を目指し、現在用地買収等が進捗中である。</p> <p>・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。</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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.3	△ 2.5	2	0	132	134
大分市	△ 3.1	△ 2.2	2	0	68	70
別府市	△ 4.3	△ 3.0	0	0	24	24
中津市	△ 4.0	△ 2.5	0	0	4	4
日田市	△ 2.7	△ 2.3	0	0	3	3
佐伯市	△ 3.5	△ 2.3	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 3.7	0	0	73	73
大分市	△ 4.4	△ 3.2	0	0	32	32
別府市	△ 4.9	△ 3.9	0	0	16	16
中津市	△ 4.8	△ 4.5	0	0	2	2
日田市	△ 4.4	△ 4.5	0	0	3	3
佐伯市	△ 4.0	△ 3.9	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 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	143,000	2.1 (△0.7)	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。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	465,000	△ 5.7 (△7.9)	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	143,000	2.1 (△0.7)	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。
	商業地 大分5-19	大分市末広町2丁目21番1外	143,000	△ 0.7 (△2.0)	大分駅の高架化に伴い国道に連絡する都計道の開通予定による利便性の向上。
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町889番	43,700	△ 6.6 (△7.3)	人口減少、基幹産業の衰退の中、中心部近郊の地価水準が高い既成住宅地域の需要が減退している。
	商業地 津久見5-1	津久見市中央町789番3	56,400	△ 9.8 (△10.5)	基幹産業の衰退に加え、駅北側の埋立地へ商業中心が移行し、駅前商業地域の需要減退が顕著である。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	143,000	2.1 (△0.7)	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。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	465,000	△ 5.7 (△7.9)	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	143,000	2.1 (△0.7)	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。
	商業地 大分5-19	大分市末広町2丁目21番1外	143,000	△ 0.7 (△2.0)	大分駅の高架化に伴い国道に連絡する都計道の開通予定による利便性の向上。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 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、$\Delta 1.8\%$ (前年$\Delta 2.3\%$)と下落率はやや縮小したものの、平成13年以降13年連続で下落している。</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、新設住宅着工数も減少傾向にあり、平均変動率は、$\Delta 1.6\%$ (前年$\Delta 2.4\%$)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せず苦戦している。また、津波への警戒感からか海側の海抜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、$\Delta 2.4\%$ (前年$\Delta 2.4\%$)と下落率は前年と同程度である。取引価格・件数が下落基調にある中、口蹄疫、鳥インフルエンザ、新燃岳噴火の影響は特に顕在化されてない。 ・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、$\Delta 1.3\%$ (前年$\Delta 1.8\%$)と下落率はやや縮小している。地形的に住宅地として利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであったが、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、$\Delta 3.7\%$ (前年$\Delta 4.1\%$)と下落傾向が続き、平成4年以降22年連続で下落している。</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、$\Delta 3.1\%$ (前年$\Delta 3.4\%$)と県全体より下落率は低いが、依然下落傾向が続いている。市内の平均空店舗率は19.1% (平成23年9月商工会議所)で、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」が本格化しており、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、$\Delta 4.1\%$ (前年$\Delta 4.8\%$)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、$\Delta 3.7\%$ (前年$\Delta 3.9\%$)と下落率はやや縮小している。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は「シャッター通り化」が一部進む一方、国道10号沿いを中心とした郊外型大規模店舗への顧客流出が続き、中心商業地は衰退傾向にある。</p>	
<p>工 業 地 等</p> <p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、$\Delta 2.6\%$ (前年$\Delta 2.9\%$)と下落傾向が続き、平成10年以降16年連続で下落している。鉱工業指数(生産・出荷・在庫)も前年より何れも悪化しており、立地動向も低調である。</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、$\Delta 3.8\%$ (前年$\Delta 4.3\%$)と下落率は縮小している。田野町、清武町には薄型太陽電池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、$\Delta 2.3\%$ (前年$\Delta 2.5\%$)と下落率はやや縮小している。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、$\Delta 1.5\%$ (前年$\Delta 1.0\%$)と下落率はやや拡大している。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区(4区)は、工場増設が決まる一方、撤退を含め未利用地約7.1haが残る。また、1区には倉庫拠点の集約と容量拡大を目的とした物流センターが平成23年12月竣工。</p>	
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成23年10月1日JR宮崎駅西口に14階建て複合ビル「宮崎グリーンスフィア壱番館」(愛称KITEN)がオープン(延床面積約20,000㎡、バスセンター、店舗、オフィス、貸会議室、ホテル等)。 宮崎市が整備を進める「東部第2土地区画整理事業」対象エリアに、SC「マァノアタウン」を整備。現在文房具店、ゴルフ用品店、娯楽施設等がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ飲食・物販等約10店舗を予定(敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約)。 宮崎市による大淀川の小戸之橋の架け替え事業(平成33年3月完成予定、総事業費85億円)が平成25年秋に着工予定。 平成23年1月3日に民事再生法の適用を申請した都城市の中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店は、県内外の複数の企業に支援を打診していたが、経営を引き受けるスポンサーは見つからず、平成24年2月10日破産手続開始の決定を受けた。 	

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.3	△ 1.8	0	1	146	147
宮崎市	△ 2.4	△ 1.6	0	0	63	63
都城市	△ 2.4	△ 2.4	0	0	15	15
延岡市	△ 1.8	△ 1.3	0	0	19	19
日南市	△ 3.2	△ 3.3	0	0	5	5
日向市	△ 2.2	△ 1.3	0	0	12	12

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.1	△ 3.7	0	0	66	66
宮崎市	△ 3.4	△ 3.1	0	0	25	25
都城市	△ 4.8	△ 4.1	0	0	8	8
延岡市	△ 3.9	△ 3.7	0	0	10	10
日南市	△ 6.2	△ 5.2	0	0	3	3
日向市	△ 3.7	△ 3.6	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	見込価格	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17番	97,500	△ 2.0 (△2.5)	事業所・戸建住宅が混在している準幹線沿いの住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	317,000	△ 6.5 (△6.4)	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中、景気低迷と相まって地価は下落傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 国富-3	東諸県郡国富町大字嵐田字前畑2313番	7,500	0.0 (△1.3)	県道沿線の農地が広がる中規模の農家集落地域で、地域要因に変動はなく、地価は安定している。
	商業地 都城5-8	都城市早鈴町1526番1外	46,200	△ 0.6 (△1.1)	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	37,200	△ 3.9 (△4.0)	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流出している。
	商業地 都城5-1	都城市上町2424番外	79,000	△ 9.2 (△7.4)	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	見込価格	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17番	97,500	△ 2.0 (△2.5)	事業所・戸建住宅が混在している準幹線沿いの住宅地。地価水準が高く総額で高額になるため需要は低調で地価は弱含み。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	317,000	△ 6.5 (△6.4)	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中、景気低迷と相まって地価は下落傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮崎-6	宮崎市矢の崎町50番	74,300	△ 0.5 (△2.9)	店舗・学校等に近接し、利便性、住環境ともに良好な住宅地で、需要は根強い。
	商業地 宮崎5-10	宮崎市高岡町五町字中村馬場251番	34,300	△ 0.9 (△0.9)	日用品販売が主体で高額商品は大型店舗への客足流出が見られる。当該商業地に対する需要は減退傾向で、地価は下落傾向にある。

※変動率の下端（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(鹿児島県代表幹事)

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 ・景気低迷、所得・雇用環境の悪化、過疎・少子高齢化等により15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(H24△3.8%→H25△3.6%)。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・鹿児島市は、上昇地点及び横這い地点はなく、全地点下落。12年連続の下落で、平均変動率の下落幅は縮小。(H24△3.1%→H25△2.9%)。 ・既成市街地(荒田、鴨池、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比較的近い武地区の下落幅が縮小した。 ・既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の間中間地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であり、下落幅は僅かに拡大した。 ・北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区の土地区画整理の進行と利便性の向上により下落幅は縮小した。 ・南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、旧谷山市街地に土地区画整理が進行中であり、その周辺部の住宅地の下落率が縮小した。 ・住宅団地(紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・千年・緑ヶ丘)では、造成後約30年から約47年程度経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いている。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。 ・合併前旧町(旧吉田町・旧喜入町・旧郡山町・旧松元町)では、旧松元町の生活の利便性、接近性の向上等により下落幅は昨年に引き続き同じとなった。</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> ・枕崎市(△7.3%→△6.5%)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。 ・曾於市(△6.7%→△6.6%)は、過疎化、少子高齢化が顕著で住宅地の需要が減少しており、地価は大きく下落している。 ・錦江町(△8.6%→△8.8%)は、人口が現在8,605人(H24/10時点)で、ここ5年間で約1割の人口が減少し、高齢化率も39.5%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。 ・南大隅町(△7.3%→△7.9%)は、人口が現在8,314人(H24/10時点)で、ここ5年間で約12%の人口が減少し、高齢化率は約43%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>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・上昇、横這い地点のある市町はなく、上記以外の市・郡部(薩摩郡・姶良郡・曾於郡・肝属郡・熊毛郡・大島郡)においては、いずれも過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・景気低迷、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により22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(H24△4.9%→H25△4.5%)。</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、5年連続下落であるが、H24△2.6%からH25△2.8%と下落幅はやや拡大した。 ・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増し、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上昇率は縮小した。 ・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、複合商業施設建設や1・4番街区の再開発計画が浮上し活性化の兆しが生じてきており、僅かに下落幅は縮小している。 ・荒田地区は、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、僅かに下落幅は拡大している。 ・谷山地区は、東開・宇宿地区の大規模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、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により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り賃料も上昇気味で収益性もあることから、H24の1.5%からH25は0.2%と上昇率は縮小したもののプラスとなった。 ・甲南通りの鹿児島5-9は、H24は0.0%、H25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、15年連続の下落で、平均変動率は前年より拡大した(H24△5.5%→H25△4.7%)。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・鹿児島9-1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H24△1.1%→H25△1.1%と小さく同じ下落幅であったが、鹿児島9-2、9-3、9-4は市南部の臨海工業地帯にあり、景気低迷、円高、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、H25はそれぞれ△6.7%、△5.5%、△5.4%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、鹿児島県内においても薩摩川内市の大手電機メーカーグループの九州工場の閉鎖(H26/3、700人)、日置市の大手電機メーカーグループの工場の閉鎖(H26/3、600人)、霧島市の電子部品製造会社の雇用縮小(H24/6、230人)、湧水町の半導体製造会社の工場の雇用縮小(H24/9、70人)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く、地価にも反映されることが考えられる。

※ 地域政策、取り組み等について

・**鹿児島中央駅地区**

- 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。

〈今後予定〉

- アミュプラザ鹿児島の増築(7階建、5,200㎡、平成26年9月頃オープン)
- 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8月)、平成29年の再開発ビル完成を目指して動き出した。(敷地4,000㎡、20～25階建、低層部商業施設、高層部住宅予定)

・**天文館地区**

- 商業ビル(6F1B、LAZO(ラソ)表参道、平成24年5月1日オープン)同建物内の天文館シネマパラダイス(平成24年5月3日オープン)

〈今後予定〉

- いわさきホテルザビエル450跡地(敷地3,100㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(2～3階建、床面積6,600㎡、平成25年着工、平成26年完成予定)
- 千日町1.4番街区(6,600㎡)の再開発計画が浮上。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29年完成を目指す)

・**南部地区**

- 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9,681㎡、平成24年11月13日オープン)

〈今後予定〉

- イオンモール鹿児島増床(平成25年秋予定)
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、桜島棧橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。

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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.8	△ 3.6	0	0	189	189
鹿児島市	△ 3.1	△ 2.9	0	0	67	67
鹿屋市	△ 4.1	△ 3.5	0	0	8	8
薩摩川内市	△ 2.9	△ 3.5	0	0	8	8
霧島市	△ 4.4	△ 4.3	0	0	12	12
指宿市	△ 3.4	△ 3.4	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.9	△ 4.5	1	1	86	88
鹿児島市	△ 2.6	△ 2.8	1	1	26	28
鹿屋市	△ 6.1	△ 3.9	0	0	5	5
薩摩川内市	△ 2.6	△ 3.1	0	0	5	5
霧島市	△ 6.0	△ 5.1	0	0	8	8
指宿市	△ 4.6	△ 4.8	0	0	3	3

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	選定替	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	△ 1.0 (△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。ホテル跡に複合商業施設建設(敷地3100㎡)の発表や1・4番街区(敷地6600㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、地価は弱含み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	△ 0.5 (△1.4)	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存住宅地域。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-62	鹿児島市下荒田2丁目15番8	185,000	△ 0.5 (△2.6)	中規模一般住宅が多い住宅地域。住宅用地のほかにマンション用地需要も見込める地域で、需要は比較的堅調であり、取引事例等を考量し、地価はやや弱含み。
	商業地 鹿児島5-19	鹿児島市西田2丁目21番24	609,000	0.2 (1.5)	鹿児島中央駅西口に隣接した商業地域。通勤客やホテル利用客を見込んだ飲食店の店舗需要が強く、賃料は上昇気味で、地価もやや上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 曾於-2	曾於市大隅町中之内字湯田8842番35	10,900	△ 9.2 (△7.7)	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、古い住宅団地で、過疎化、少子高齢化が進み、土地需要は極めて少なく地価は下落が拡大している。
	商業地 錦江5-1	肝属郡錦江町城元字町ノ上741番7	23,800	△ 9.5 (△9.6)	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	選定替	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	△ 1.0 (△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。ホテル跡に複合商業施設建設(敷地3100㎡)の発表や1・4番街区(敷地6600㎡)の再開発計画が浮上し活性化の兆しがあり、地価は弱含み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	181,000	△ 0.5 (△1.1)	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存住宅地域。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-62	鹿児島市下荒田2丁目15番8	185,000	△ 0.5 (△2.6)	中規模一般住宅が多い住宅地域。住宅用地のほかにマンション用地需要も見込める地域で、需要は比較的堅調であり、取引事例等を考量し、地価はやや弱含み。
	商業地 鹿児島5-19	鹿児島市西田2丁目21番24	609,000	0.2 (1.5)	鹿児島中央駅西口に隣接した商業地域。通勤客やホテル利用客を見込んだ飲食店の店舗需要が強く、賃料は上昇気味で、地価もやや上昇傾向にある。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 25 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 (△1.1%→△0.6%) 本年見込みを含めると18年連続の下落となった。平均変動率は昨年より0.5%下落幅が縮小し△0.6%となり、大半の市町村は下落率が縮小傾向を示している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 那覇市の平均変動率は、△0.7%から△0.2%と緩やかな下落となった。上昇ポイントが3ポイントと前年の2ポイントに比べ増加しているものの、上昇のポイントを見ると、すべて新都心地区に存しており、偏りが鮮明である。10月末現在において、那覇市の人口は対前年比0.4%増加であるが、新都心地区を抱える旧那覇地区は対前年比0.8%の増加となっており、那覇市の全体の増加率の約2倍で、宅地需要の高さを裏付けている。那覇市は、行政区割りとして、旧那覇地区、首里地区、小禄地区、真和志地区に分けられるが、この4地区の内、価格帯が高い地区は、旧那覇地区である。4地区の内、モノレールの恩恵を殆ど受けていない地区が真和志地区であり、やはり価格帯も他の地区に比べ低くなっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 那覇市のベッドタウン浦添市の住宅地の下落傾向が対前年比△0.6%から△0.2%と小さくなっている。理由は、浦添市の人口が対前年比約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、宜野湾市の下落が、浦添市同様、対前年比△0.6%から△0.2%と小さくなっているが、宜野湾市の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。その他の市町村は、全般的に、下落率が前年より低下している。県内の人口が増加傾向にあるが、離島地区の人口は石垣市以外は減少傾向にあり、地価の下落の要因の一つである。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 唯一下落率が拡大している豊見城市は、調整区域内の宅地が住宅地に組み入れられたことが要因である。用途区域内の住宅地に比べ、調整区域内の住宅地の市場性は、その行政条件の厳しさから地価の下落がやや顕著である。 八重瀬町の既成住宅地域の下落率が大きい理由は、屋宜原地区や伊覇地区の区画整理地域の新興住宅地域の人気上昇の反面、既成住宅地域の市場性が低下していることが主たる要因である。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 (△1.4%→△0.4%) 本年見込みを含めると22年連続の下落となったものの平均下落幅が△1.4%から△0.4%に縮小している。県全体の傾向としては、地価下落が続く、住宅地との価格差が縮小し、底値に近付いてきていると判断される。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 那覇市の平均変動率は、△1.1から+0.8%と下落から上昇に転じた。前年は、上昇ポイントは無かったが、本年は、上昇ポイントが5ポイント生じた。地域は、住宅地ほどの偏りはなく新都心地区、国際通り及びその周辺地区等の上昇ポイントが見られる。新都心地区が、住宅地の地価の上昇につられるように地価が上昇しており、その他の地区は、牧志・安里再開発事業と旭橋駅周辺地区市街地再開発事業が進捗したことや、那覇市庁舎及び新聞社新社屋竣工等の要因により、地域が活性化し、その影響から波及的に地価の上昇がみられる。小禄地区や真和志地区の商業地のポイントに横這いのポイントが出現しているが、それらは、底値圏に近づいたことによるものとみられ、景気回復等によるプラス面の現象ではなく、今後上昇に転じる力強さは見られない。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 殆どの市町村は下落幅が縮小している。長く商業地の下落が続く、住宅地の価格と同水準まで下落した地域もあり、底値圏に近づいてきているものと判断され、景気回復を示す傾向と見るには慎重さが必要である。本島内の、商業地の中で、特に名護市の旧来の商業地の低迷が顕著である。郊外型の大型商業施設に顧客流出が続いていることが主な要因であると考えられる。石垣市及び宮古島市の離島の商業地は、景気回復の遅れや、郊外型の商業施設への顧客流出により、地価下落が止まらない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 那覇5-14の上昇率が最大になったのは、那覇市役所が約3年半ぶりに泉崎に戻ることになり、周辺の飲食店に活気が戻ってくるのが期待されることや、対象標準地近くに県内新聞社の新社屋が竣工するなど地域の繁華性が高まっていることに起因している。糸満市の商業地の地価が上昇している理由は、既成商業地の地価が、住宅地の価格と逆転現象が起こり、割安感から生じたものと考えらる。その動きは、価格調整局面における短期的な現象と見られ、収益性の上昇を根拠とする力強さは見られない。</p>

工業地	<p>①県全体の地価動向と要因(△0.4%→0.9%)</p> <p>昨年まで、18年連続で下落していたが、今年は上昇となった。</p> <p>工業地のポイントは3ポイントと少なく全ての工業地の変動をカバーするのは困難であるが、那覇市内及び近郊の工業地の市場性は堅調である。</p> <p>沖縄県の、工業地は、大企業の製造業が無い沖縄県において純粋な工業地はなく、工業地、流通業務地、商業地が混在した地域が多く、工場の海外移転等による空洞化が進む他府県の工業地と変動状況が異なっている。</p> <p>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安定的であり、価格も九州各県に比べても高位である。</p> <p>糸満9-1が対前年比3.4%の上昇になった理由は、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た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た。</p> <p>那覇市において真嘉比・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。</p> <p>南部地区においては、南風原町に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の市場性が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、昨年は、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、回復し順調に発展しつつある。</p> <p>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。また、モノレール延伸が決定され、同地区の将来性が高まっている。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。また、沖縄県で初めてドンキホーテが宜野湾市大山に出店(平成24年11月)し話題を呼んでいる。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 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.1	△ 0.6	3	33	80	116
那覇市	△ 0.7	△ 0.2	3	9	15	27
沖縄市	△ 0.7	△ 0.4	0	1	7	8
うるま市	△ 1.1	△ 0.8	0	0	6	6
浦添市	△ 0.6	△ 0.2	0	8	3	11
宜野湾市	△ 0.6	△ 0.2	0	6	5	11

(2)商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.4	△ 0.4	7	14	32	53
那覇市	△ 1.1	0.8	5	8	4	17
沖縄市	△ 1.3	△ 0.7	0	0	5	5
うるま市	△ 2.2	△ 1.7	0	0	4	4
浦添市	△ 1.0	△ 0.1	1	2	1	4
宜野湾市	△ 1.4	△ 0.6	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 那覇-28	那覇市おもろまち3丁目6番11	207,000	2.0 —	新都心地区のマンション素地は、その希少性から開発業者間の取得競争となり、地価は上昇傾向である。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	755,000	5.2 (0.0)	県内で最も中心となる商業地域であり、那覇市役所や沖縄タイムスビルの竣工などにより繁華性は高まっている。
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	167,000	3.1 (3.2)	人気の新都心地区に存し、モノレール駅や大型SCにも徒歩圏という利便性も相まって需要は旺盛である。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	755,000	5.2 (0.0)	県内で最も中心となる商業地域であり、那覇市役所や沖縄タイムスビルの竣工などにより繁華性はより高まっている。
下落率1位	住宅地 八重瀬-3	島尻郡八重瀬町字宜次宜次原37番	41,100	△3.1 (△3.4)	屋宜原及び伊覇土地区画整理内の土地供給量が増加し、既存住宅地への需要が低下し、地価も弱含みでいる。
	商業地 宮古島5-2	宮古島市平良字下里西里61番外	41,000	△2.8 (△3.2)	旧来からの飲食店街で建物の老朽化陳腐化が目立ち、地価は引き続き弱含みで推移している

●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 那覇-28	那覇市おもろまち3丁目6番11	207,000	2.0 —	新都心地区のマンション素地は、その希少性から開発業者間の取得競争となり、地価は上昇傾向である。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	755,000	5.2 (0.0)	県内で最も中心となる商業地域であり、那覇市役所や沖縄タイムスビルの竣工などにより繁華性は高まっている。
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	167,000	3.1 (3.2)	人気の新都心地区に存し、モノレール駅や大型SCにも徒歩圏という利便性も相まって需要は旺盛である。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	755,000	5.2 (0.0)	県内で最も中心となる商業地域であり、那覇市役所や沖縄タイムスビルの竣工などにより繁華性はより高まっている。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。