

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24年地価公示

平成24年3月23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 24 年地価公示)

(北海道版)

1. 地価動向の特徴と要因

※変動率の()は、前年公示価格の変動率。

<p>住 宅 地</p>	<p>①道全体の地価動向と要因 全道分では△3.4(△4.4)%と平成4年以降21年連続で下落となった。人口減少、製造業、観光業不振、公共事業削減による地域経済の低迷等が影響している。住宅着工件数をみると、全道、札幌市ともやや上向き傾向にある。特に札幌市の住宅着工件数は対前年比約115%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△4.2%から今年は△2.4%となり、下落幅は縮小した。 ・中心部、地下鉄沿線等の利便性の優る地域でのマンション・アパート用地需要が回復しつつあるため。 ・総額を抑えた分譲等によりこれまで買い控えていた需要者の購買意欲が出てきたため。 ・中央区西部の名声が高い住宅地では戸建、マンション用地共に潜在需要が大きいこと、及び新さっぽろ駅圏の閑静な住宅地においては価格低下により底値圏となり、何れも数地点が横這いに転じたことによる。</p> <p>③道庁所在地以外の地価動向と要因 地方主要都市及び札幌近郊都市では依然として下落が続いている。 ・旭川市△2.6(△4.1)%: 市内人気地区や利便性・住環境良好な地域の下落率が縮小。昨年大きく下落した郊外地で需要の回復傾向が見られる。尚、駅南の神楽地区では「氷点橋」開通による土地需要が拡大している要因から、上昇が2地点ある。 ・函館市△3.8(△4.9)%: 価格上位で市電利用可能な利便性の高い地域では、永年の下落により値頃感が出てきたこともあり、下落率がやや縮小した。 ・小樽市△6.0(△7.2)%: 長期の経済不況、人口減少、少子高齢化等による土地取引の減少。特に傾斜地や道路の狭い地域、中心部から西側寄りの土地需要が依然として弱い。 ・釧路市△5.9(△6.6)%: 土地区画整理事業による供給増から、新興住宅地域において安目取引が目立ち、既存住宅地域においても弱含み感から下落傾向が継続している。 ・帯広市△4.3(△5.5)%: 郊外及び周辺町での宅地供給が多く、既成市街地における需要低下から下落率は低下したが依然として下落傾向である。 ・苫小牧市△3.6(△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、東部地区での宅地供給増に伴う地域の熟成等により昨年と同様の下落率となった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・夕張市については企業の進出等があるが、人口減等により下落率は昨年よりやや拡大した。 △5.2(△4.9)% ・美唄市△9.0%、赤平市△5.7%であり、旧産炭地及び空知管内では財政危機や人口減等により下落率が大きい。 ・留萌市も人口減や地域経済の縮小により下落率が高い。 △8.2(△9.5)% ・倶知安町が昨年の+3.1%から今年は△2.9%とマイナスに転じた。これは東日本大震災の影響から一時的に外国人観光客が減少していること等が影響していると思われる。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①道全体の地価動向と要因 全道分では△4.6(△6.1)%、札幌市以外の市部計△5.6%(△6.7%)、町村部計△6.7%(△6.9%)である。依然として地域経済の低迷を反映した地価下落が全道に及んでいる。</p> <p>②道庁所在地の地価動向と要因 ・商業地は昨年の△5.3%から今年は△2.9%となり、下落幅は大幅に縮小した。 ・中央区△3.3(△6.7)% の他、全区で縮小傾向を示している。 ・中央区や地下鉄駅周辺では、在庫縮小が進む等の要因から、マンション用地需要が高まっている。 ・中央区中心部では上半期は地元資本のビル取得も若干見られたが、下半期の動きは低迷している。 ・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下し、南口駅前通り周辺地区と比べ、相対的に割安感から上昇に転じた地点が見られた。 ・札幌市ビジネス地区の平均空室率は10.9%、募集賃料は8,320円/坪(平成23年11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、留萌市△19.6%(△16.6%)、紋別市△15.8%(△10.0%)、芦別市△11.5%(△12.2%)、士別市△10.8%(△11.7%)、歌志内市△12.5%(△17.6%)、深川市△10.7%(△13.8%)等の港町や旧産炭地が昨年同様に2桁台の下落となった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 旭川市神楽地区が道路条件の良化により店舗進出が期待されることにより、横這い。名寄市も駅前再開発による発展性を見込み横這いとなった。</p>

工業地	①道全体の地価動向と要因 北海道経済の低迷を反映し、全道的に工場用地に対する需要の低下により下落が続いている。 工業地:△4.5(△5.0)%
	②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因。 苫小牧市の工業地は、△2.6(△3.1)%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、H22年度は成約がないなど、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、下落率の縮小に繋がったと思われる。 千歳市についても昨年の△5.0%から△5.6%と下落率はやや大きくなり、昨年同様に工業地に対する需要は依然として弱い。
	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い。(大曲第4工業団地が決定) 旭川市郊外の工業団地(工専地域)は製造、物流向けの工業地として堅調に推移しているものの、依然として今年も景気の低迷を反映下落しているが、昨年の△4.5%から△2.5%へと下落幅が縮小している。

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	△4.4	△3.4	3	33	802	838
札幌市	△4.2	△2.4	1	16	269	286
函館市	△4.9	△3.8	0	0	29	29
旭川市	△4.1	△2.6	2	0	46	48
室蘭市	△2.3	△2.0	0	0	23	23
伊達市	△1.0	△1.5	0	5	3	8

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北海道全体	△6.1	△4.6	1	3	310	314
札幌市	△5.3	△2.9	1	1	130	132
函館市	△7.1	△5.2	0	0	19	19
旭川市	△7.2	△4.6	0	1	18	19
室蘭市	△3.2	△2.5	0	0	6	6
釧路市	△7.1	△5.1	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	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203番10	195,000	0.0 (△2.5)	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	2,370,000	△5.2 (△7.4)	景気後退等による商況不振、及び周辺の不動産開発及び投資が減退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 旭川-13	旭川市神楽2条7丁目420番21	36,500	3.4 (0.0)	氷点橋開通による土地需要の拡大に伴い、高めの取引も目立つ。
	商業地 札幌北5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番2外	880,000	3.5 (△0.0)	札幌駅北口ではビルの建替え、大型マンションの建築が進行中。空室率も低く、復調の気配。
下落率1位	住宅地 留萌-2	留萌市見晴町2丁目6番4外	14,200	△11.0 (△12.3)	需要の二極化により、傾斜地勢の住宅地域の需要は弱く、下落が拡大。
	商業地 留萌5-1	留萌市錦町3丁目41番1	25,500	△19.6 (△16.6)	ラルズ撤退以降、更に客足が遠のいており、買手不在の状況にある。

●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	195,000	0.0 (△2.5)	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	2,370,000	△5.2 (△7.4)	景気後退等による商況不振、及 び周辺の不動産開発及び投資 が減退。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 札幌中央-19	札幌市中央区宮の森3条7丁 目55番	112,000	1.8 (△2.7)	居住環境、利便性が良好であ り、戸建・マンション用地共に需 要が旺盛。
	商業地 札幌北5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番 2外	880,000	3.5 (△0.0)	札幌駅北口ではビルの建替え、 大型マンションの建築が進行 中。空室率も低く、復調の気配。

※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 24 年地価公示)

(青森県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住	<p>①県全体の地価動向。 ・青森県の平均変動率は$\Delta 5.7\%$で前年より0.2%下落幅が拡大し、平成13年以降12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では長島地区等の市街地の高価格水準の住宅地は購入額に見合う需要者層が限定され、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。 ・弘前市では、青森市と同様、塩分町等の旧市街地内の高価格水準の住宅地は需要者層が限定され、下落傾向が続いているが、当該高価格水準の住宅地の下落幅は平均変動率とほぼ等しい傾向にある。弘前市郊外の住宅地は第五城東地区等の土地区画整理事業による宅地の供給、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、景気低迷の長期化から需要が減少していることが伺える。 ・八戸市では、特に高価格帯の徒士町・類家等の地点は高額物件に対する有効需要の減少から下落幅が大きい。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い。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・県内下落率上位5位までに、青森市の4地点が入っている。その内、最高価格地「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第4位となった。県内下落率最小は、「青森南部-1」は地価水準が低く、割安感があるためである。これに対し、県内の下落率第1位「青森-20」は既成市街地内の停滞感に加え、高額物件に対する有効需要が減少したためである。</p>
商	<p>①県全体の地価動向。 ・青森県の平均変動率は$\Delta 6.4\%$で、前年より下落幅は小幅ながら0.3%縮小したものの、平成5年以降20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。 ・青森市では、中心商業地の新町付近では平成19年9月に発生した世界的な金融危機以降、再開発の気運が消失し、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。地価動向もこれらの影響から下落傾向を示しており、「青森5-4~7」が県内下落率の5位以内に入っており、下落傾向が目立っている。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価下落の要因。 ・弘前市では、弘前駅前の中心商業地が郊外の大型店舗との競争の激化により下落傾向にあるが、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、平均変動率のマイナス幅が縮小した。 ・八戸市では平成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、平均変動率のマイナス幅が縮小した。青森市とは対照的に「八戸5-2~6、5-8」が県内下落率最小から7位に入っている。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・最高価格地「青森5-3」は、青森市中心部の準高度商業地域であるが、周辺地域に新たな再開発ビル2棟の建設計画があり、下落幅は縮小傾向にある。県内の下落率最小は昨年に続き「八戸5-3」で、景気低迷により事務所需要が減退しているものの、背後の住宅地域の地価水準に近づいたためである。</p> <p>⑤その他 ・ここ一年の青森市の平均空室率は概ね横ばい傾向、平均賃料も概ね横ばい傾向である。弘前市の平均空室率は概ね横ばい傾向、平均賃料は横ばい傾向である。八戸市の平均空室率は概ね横ばい傾向、平均賃料は横ばい傾向である。</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$\Delta 7.0\%$で、前年より下落幅は0.8%拡大し、平成11年以降13年連続の下落となった。</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$\Delta 7.3\%$と前年より0.8%下落幅が拡大した。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が、電子部品・デバイス等は新興国向け需要の回復などを背景に生産が増加している。その他の地場製造工場(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$\Delta 6.9\%$と前年より1.2%下落幅が拡大した。「八戸9-3」が東日本大震災の津波による需要減退のため、全用途の下落率2位となった。</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($\Delta 10.8\%$)となった。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・住宅地については、三市とも供給過剰の状態では特段の施策が講じられているとは認められない。</p> <p>・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言えない状況である。</p> <p>・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。</p> <p>・弘前市では21年10月、破産手続きに入った複合商業施設「ジョッパル」再生に向け、23年9月、「マイタウンひろさき」が複合映画館を核とした事業計画を公表したほか、市長も国や県にもビルへの公共施設導入について協力を求める方針を示した。</p> <p>・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12月中旬までに76万人の入館者があった。</p> <p>・競売の入札状況については、従前30%前後の売却率からここ3年程度は50%~70%程度まで上昇し、比較的好調である。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.5%	△5.7%	0	0	149	149
青森市	△6.3%	△6.4%	0	0	38	38
弘前市	△4.7%	△4.7%	0	0	24	24
八戸市	△5.3%	△5.6%	0	0	27	27
五所川原市	△6.4%	△6.5%	0	0	3	3
十和田市	△5.5%	△5.5%	0	0	3	3

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.7%	△6.4%	0	0	59	59
青森市	△7.6%	△7.2%	0	0	16	16
弘前市	△6.0%	△5.8%	0	0	7	7
八戸市	△4.7%	△4.4%	0	0	10	10
五所川原市	△5.8%	△5.8%	0	0	2	2
十和田市	△7.6%	△7.5%	0	0	2	2

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森－8	青森市長島3丁目9番10	69,700	△7.6% (△7.5%)	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2丁目2番3外	161,000	△6.9% (△8.9%)	周辺地域に新たな再開発ビル2棟の建設計画があり、下落幅は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森南部－1	三戸郡南部町大字大向字飛鳥7番8	14,900	△3.2% (△3.1%)	地価水準が低い住宅地域で、相対的割安感があるため下落幅が小さい。
	商業地 八戸5－3	八戸市柏崎1丁目245番外	66,900	△3.0% (△3.2%)	景気低迷により事務所需要は減退しているものの、背後の住宅地の価格水準に近づき、下落幅が縮小した。
下落率1位	住宅地 青森－20	青森市勝田2丁目21番2	68,000	△7.9% (△7.9%)	既成市街地内の停滞感、加えて、高価格水準の物件に対する有効需要の減退。
	商業地 青森5－4	青森市長島2丁目1番2	153,000	△8.4% (△8.7%)	全体的な事務所街への需要減により、依然下落幅は大きい。

●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 青森－8	青森市長島3丁目9番10	69,700	△7.6% (△7.5%)	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2丁目2番3外	161,000	△6.9% (△8.9%)	周辺地域に新たな再開発ビル2棟の建設計画があり、下落幅は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 青森－2	青森市大字石江字岡部164番10	45,800	△4.0% (△4.0%)	新幹線新青森駅に近く、周辺街路の整備及び周辺で商業施設開業により下落幅は小さい。
	商業地 青森5－16	青森市浪岡大字浪岡字細田147番	21,900	△4.8% (△4.2%)	依然、旧町中心商店街の衰退は続いているものの、背後の住宅地域の地価水準に近づき、下落幅が縮小した。

※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 24 年地価公示)

(岩手県代表幹事)

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">・県平均変動率は$\Delta 4.9\%$から$\Delta 4.8\%$とやや下落幅を縮小したが、11年連続の下落。・市部(沿岸部以外)では盛岡、北上、二戸で下落幅縮小。・郡部(沿岸部以外)では県央の矢巾で下落幅縮小。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・盛岡市の平均変動率は$\Delta 7.0\%$から$\Delta 6.3\%$に縮小。全体的に値頃感も生じて下落幅縮小。・市内及び隣村での供給増の一方、需要は一定限度に止まり下落傾向は続く。・狭小地、小規模住宅の建売も見られ需要者の低価格指向が強まっている。・マンションの供給は減少傾向にある。需要が一巡し販売は芳しくない状況であり価格を下げて販売するマンションも出てきている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・花巻市の平均変動率は$\Delta 3.0\%$から$\Delta 3.5\%$に拡大。商業施設や病院が郊外に移転し都心近接によるメリットが薄れつつあり中心部と郊外部との価格差が縮小し下落幅拡大。・一関市の平均変動率は$\Delta 3.9\%$から$\Delta 4.0\%$と前年並み。中心部では地価下落に伴い土地取引が見られるものの依然として下落傾向が続く。・奥州市の平均変動率は$\Delta 3.1\%$から$\Delta 3.1\%$と横ばい。土地供給が過剰気味で雇用環境を反映し需要層の買い控え傾向が強まり下落傾向が続く。 <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">・沿岸部は東日本大震災の影響で24地点中、6地点選定替。・下落率縮小は宮古市、陸前高田市、釜石市、山田町。大船渡市、久慈市、野田村は拡大。大槌町は継続地点がなく把握出来ない。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県平均変動率は$\Delta 7.6\%$から$\Delta 7.0\%$に縮小。18年連続の下落であるが昨年に続き下落幅縮小。・市部(沿岸部以外)では盛岡、北上、遠野、一関、二戸で下落幅縮小。・郡部(沿岸部以外)では県南の金ケ崎、平泉で下落幅縮小。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・盛岡市の平均変動率は$\Delta 7.7\%$から$\Delta 6.8\%$に縮小。中心市街地の既存商業地域での取引も見られる。・盛岡駅前地区では全国展開するホテルチェーンの進出が相次ぎ商業性の維持に一定の寄与は見られるが地価の下落は続く。・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">・花巻市の平均変動率は$\Delta 6.7\%$から$\Delta 6.9\%$に拡大。市内及び隣接する北上市の各種郊外店への顧客流出により中心商業地の繁華性低下。・一関市の平均変動率は$\Delta 7.4\%$から$\Delta 6.2\%$に縮小。中心部で地価下落により土地取引が見られるがマンション用地としての投資資産価格である。・奥州市の平均変動率は$\Delta 6.2\%$から$\Delta 7.4\%$に拡大。郊外店の商業集積が進み、既存の商業地域は更に衰退傾向を強めている。 <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">・沿岸部は東日本大震災の影響で8地点中、4地点選定替。・沿岸の大船渡市、陸前高田市、大槌町、山田町、野田村は継続地点がなく傾向を把握出来ない。・沿岸部で下落率縮小は釜石市。宮古市と久慈市は震災の影響が認められ拡大。

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は△8.9%から△7.6%に縮小。14年連続の下落であるが下落幅が縮小。 ・東日本大震災で沿岸地域の中小工場は大きな被害を受けた。建築制限のある宮城県から岩手県内へ生産拠点を集約する企業も見られる。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・盛岡市の平均変動率は△8.9%から△9.2%と拡大。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・内陸部の工業地域は大手自動車メーカー系の生産拡充による企業立地が進む一方、生産拠点の海外移転による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も見られる。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし
※ 地域政策、取り組み等について ・平成23年6月26日に平泉の世界遺産が決定した。 ・平成23年9月26日に一関市と藤沢町が合併した。	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.9	△ 4.8	0	0	113	113
盛岡市	△ 7.0	△ 6.3	0	0	40	40
花巻市	△ 3.0	△ 3.5	0	0	8	8
一関市	△ 3.9	△ 4.0	0	0	6	6
奥州市	△ 3.1	△ 3.1	0	0	9	9

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.6	△ 7.0	0	0	45	45
盛岡市	△ 7.7	△ 6.8	0	0	17	17
花巻市	△ 6.7	△ 6.9	0	0	4	4
一関市	△ 7.4	△ 6.2	0	0	4	4
奥州市	△ 6.2	△ 7.4	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 盛岡-17	盛岡市加賀野1丁目42番4	83,400	△5.5 (△6.8)	街路条件、住居環境が優れた旧来からの名声の高い住宅地。最近では相場並みの取引も見られ下落率は縮小傾向を辿るものと予測する。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	318,000	△8.1 (△8.9)	県下一の繁華街。郊外の大規模CS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 釜石-1	釜石市中妻町2丁目16番	46,200	△0.6 (△6.3)	利便性、画地の配置、街路条件に優れ、地縁的選好性が希薄な土地柄でもあって被災地からの移住需要がある。
	商業地 盛岡5-15	盛岡市向中野字千刈田1番5外	111,000	△1.8 (△1.7)	大型SCを中心に路線型商業地域としてほぼ熟成。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。
下落率1位	住宅地 宮古-2	宮古市磯鶏沖5番18	34,200	△10.2 (△5.7)	宮古湾からほど近く浸水被害を受けた。高台に需要が集中し当該地域の需要は低下。当面は下落傾向で推移すると思われる。
	商業地 花巻5-1	花巻市上町21番	62,300	△12.6 (△11.8)	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	公示価格	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	83,400	△5.5 (△6.8)	街路条件、住居環境が優れた旧来からの名声の高い住宅地。最近では相場並みの取引も見られ下落率は縮小傾向を辿るものと予測する。
	商業地 盛岡5-1	盛岡市大通2丁目13番30外	318,000	△8.1 (△8.9)	県下一の繁華街。郊外の大規模CS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-39	盛岡市玉山区下田字陣場56番51	14,800	△2.6 (△1.3)	高台の空閑地も残る住宅地域で地価水準が低い。周辺部の市道が整備され利便性が向上したが需要増には至らず地価の下落傾向が続く。
	商業地 盛岡5-15	盛岡市向中野字千刈田1番5外	111,000	△1.8 (△1.7)	大型SCを中心に路線型商業地域としてほぼ熟成。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 24 年地価公示)

(宮城県代表表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浸水等被災住民の移転需要と都市部への回帰行動により下落率は縮小している。 ・仙台市は$\Delta 0.9\%$、石巻市は6.0%、塩竈市は$\Delta 1.8\%$、気仙沼市は4.9%、多賀城市は0.1%、登米市は$\Delta 1.7\%$、東松島市は$\Delta 0.8\%$、大崎市は$\Delta 3.4\%$で、全体的に下落率縮小傾向を示している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市の平均変動率は$\Delta 2.2\%$から$\Delta 0.9\%$に縮小。浸水近接地を中心に移転需要が堅調、売り物件がきわめて少ない状況にある。中古マンション市場は強含みに推移している。貸家も満室状態となっている。 ・青葉区の平均変動率は$\Delta 2.8\%$から$\Delta 1.8\%$。都心部では優良物件の品薄感が強い状態が続いている。マンション需要は底堅い。移転需要が見られ一部の住宅団地に底打ち感が広がっている。 ・宮城野区の平均変動率は$\Delta 1.4\%$から0.0%。移転需要、利便性上位の都心部への回帰等により住宅地需要は回復傾向にあり、下落率は縮小している。今までやや利便性に難のある旧来住宅地域では需要の減退傾向が認められていたが、地価下落継続による値ごろ感から、下落率は縮小している。 ・若林区の平均変動率は$\Delta 1.4\%$から0.2%。地下鉄東西線工事の本格化により駅予定地周辺では取引が活発であり、土地価格は堅調である。 ・太白区の平均変動率は$\Delta 2.5\%$から$\Delta 0.9\%$。移転需要により東部の四郎丸・袋原地区の建て売り住宅の販売が好調である。マンション分譲も物件が免震構造であるものは、震災後特に売れ行きは好調である。 ・泉区の平均変動率は$\Delta 2.1\%$から$\Delta 1.3\%$。地下鉄徒歩圏の利便性の良い住宅地は、値ごろ感から需要はあるが、上昇には至らず下落率の縮小に留まっている。 ・石巻市の平均変動率は$\Delta 4.6\%$から6.0%。津波被害がなかった地域への移転需要が殺到し、当該地域内の取引価格は急上昇している。一方、津波被害甚大な地域での取引はない。 ・気仙沼市の平均変動率は$\Delta 4.6\%$から4.9%。被災者の移転受け皿として小規模開発が散見され、更地よりも即入居可能な中古物件に引き合いがあるものの、売物件がない状況にある。 ・大崎市の平均変動率は$\Delta 4.3\%$から$\Delta 3.4\%$。旧古川市の分譲地に沿岸部被災者の移転需要がみられる。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・女川町住宅地4地点のうち3地点が選定替、残る1地点の変動率は$\Delta 3.5\%$から6.7%、当該旭が丘団地で割高な取引価格が見られ需要は旺盛であるが、良好な売り物件がない。津波被害がなかった浦宿浜地区での標準的物件の取引価格は、震災前の水準を保っている。
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は、昨年より下落率が縮小し$\Delta 6.5\%$から$\Delta 3.9\%$。 ・仙台市は$\Delta 3.2\%$、石巻市は$\Delta 2.8\%$、塩竈市は$\Delta 5.6\%$、気仙沼市は継続地点なし、多賀城市は$\Delta 3.8\%$、登米市は$\Delta 4.2\%$、大崎市は$\Delta 6.2\%$で、いずれの市も下落率縮小傾向を示している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市の平均変動率は$\Delta 7.2\%$から$\Delta 3.2\%$に縮小。 ・青葉区の平均変動率は$\Delta 8.7\%$から$\Delta 3.4\%$。取引は総じて少なく、特に中心部はほとんどない状況であり、震災事務所等の移転需要も見られない。ただ、一部高層マンションの売れ行きは好調で、開発業者による土地購入の動きが出はじめている。オフィス空室率は改善し、賃料の下落幅も縮小傾向である。 ・宮城野区の平均変動率は$\Delta 5.2\%$から$\Delta 3.0\%$。駅東地区は事務所ビルの空室率の改善、駅正面での店舗ビル建設が計画実行されており、下落率は縮小している。近隣型商業地及び商住混在地内商業地については、好調な住宅地需要が影響し、堅調な動きを示している。 ・若林区の平均変動率は$\Delta 3.7\%$から$\Delta 2.1\%$。取引は総じて不活発である。宮城野区に隣接する地区内の事務所ビルに移転需要が認められる。 ・太白区の平均変動率は$\Delta 3.8\%$から$\Delta 3.6\%$。中心部の事務所ビル需要は地域密着型テナントなど限定的である。既存商店街は「ザ・モール長町」や大型ロードサイド店の影響を受け空洞化が進んでいる。 ・泉区の平均変動率は$\Delta 3.7\%$から$\Delta 2.7\%$。泉中央駅周辺の事務所ビル動向は、大きな供給もなく、賃料、空室率共に概ね横這いで推移している。郊外路線商業店舗を中心として地震による建物被害が大きかった店舗については、未だ休業中も見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石巻市の平均変動率は$\Delta 4.8\%$から$\Delta 2.8\%$。「ヨークタウン石巻中里」は顧客吸引力を強めている。津波被害の大きい中央地区は大型小売店舗の再開断念のほか、中小店舗が廃業や休業に追い込まれている。 ・気仙沼市は継続地点なしである。旧来からの中心商業地は、平成5年以降空き店舗が増加、被災の程度が小さかった市役所前八日町地区も商況は低下の一途である。被災移転需要が見られる田中前地区の空室率は改善している。 ・大崎市の平均変動率は$\Delta 7.2\%$から$\Delta 6.2\%$。

工業 業 地 等	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は△3.7%から△5.2%に拡大しており、震災が影響している。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮城野区は3地点で△1.7%から△3.2%に拡大。 仙台港地区では、復旧し操業を再開してた工場がある一方、再開を断念し閉鎖した企業や移転をした企業も見られる。ただし、当該地区の立地条件や敷地規模での稀少性は震災後でも認められる。 扇町・日の出町地区は、被災企業の移転需要が顕著で、横這いとなった。 ・若林区は1地点で△2.5%から0.0%。 ・泉区は1地点で△1.9%から△1.4%。 隣接する黒川郡大和町、大衡村等に有力企業が進出し、今後も関連企業を中心とした進出が見込まれ、泉区内の競合工業団地への影響は大きい。なお、泉区や周辺市町村を含めて、全体的に供給過剰感がある。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・塩竈市は1地点で△13.2%から△16.9%。 水産加工業不振の中大震災により地域は地割れ等大きな被害を受けた。 ・多賀城市は2地点で△3.1%から△8.9%。 いずれも大代地区にあり、1地点は沿道地域所在で震災被害小、もう1地点は地域に甚大な被害を受けた。 ・岩沼市は1地点で△5.0%から△4.5%。
	※ 地域政策、取り組み等について ・平成23年11月11日、気仙沼市・名取市・女川町・南三陸町は「被災市街地復興特別措置法」に基づき被災市街地復興推進地域を都市計画決定し、今後、同地域内では、災害を受けた市街地の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業などを実施することにより、迅速に良好な市街地の形成と都市機能の更新が図られることとなる。 ・平成23年12月、環境負荷の少ない先進的な街づくりを目指す政府の「環境未来都市」に東松島市と岩沼市が指定された。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.9	△0.7	64	57	240	361
仙台市	△2.2	△0.9	24	46	134	204
石巻市	△4.6	6.0	14	0	4	18
塩竈市	△3.6	△1.8	1	0	8	9
気仙沼市	△4.6	4.9	3	0	1	4
大崎市	△4.3	△3.4	0	0	12	12

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.5	△3.9	2	6	106	114
仙台市	△7.2	△3.2	1	6	56	63
石巻市	△4.8	△2.8	1	0	6	7
塩竈市	△4.2	△5.6	0	0	6	6
気仙沼市	△9.5	—	0	0	0	0
大崎市	△7.2	△6.2	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 仙台青葉-3	青葉区錦町1丁目10番	222,000	— (—)	都心に位置するマンション、アパート等が建ち並ぶ地域で、売物件はきわめて少ない。根強い需要があり、マンション販売も好調である。
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,100,000	△8.7 (△9.8)	圏域外からの資本参入が乏しいため下落基調だが、震災以降復興景気の影響もあって商況は上向き、オフィス稼働率も改善しているため、下落率は圧縮傾向にある。
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	22,500	60.7 (△0.7)	津波被害のない高台地への移転需要が売れ残り区画に殺到し公示価格の平均2倍程度の価格で売買され急上昇した。
	商業地 石巻5-4	蛇田字太田切21番1外	63,000	2.8 (△0.6)	今や被災地石巻の中心商業地で確固たる地位を築きつつあり店舗集積度は上昇、周辺区画整理地内住宅も被災移転需要が旺盛で熟成度を強めている。北部登米市からの顧客も取り込み地価は強含み傾向。
下落率1位	住宅地 気仙沼-1	南郷11番17	32,700	△18.3 (△4.5)	大川の洪水浸水地域でもあり、震災による津波被害のステージマで住民が流出し、かつ、隣接する漁港、水産加工場が壊滅した。
	商業地 宮城大崎5-6	鳴子温泉字湯元1番9	36,300	△9.3 (△8.3)	温泉入込客は低迷を続け、さらに放射能の風評被害も見られ、商況はすこぶる厳しい。単独での経営は難しく、大手の系列化が進んでいる。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	222,000	— (—)	同 上
	商業地 仙台青葉5-1	青葉区中央1丁目813番	2,100,000	△8.7 (△9.8)	同 上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮城野-10	田子3丁目500番9	77,700	2.0 (△0.5)	最寄駅から1.1km、区画整理済の住宅地域で、大型商業施設等が進出し利便性の向上が見られ、需要は旺盛で品薄感もある発展途上にあり、地価は強含み傾向。
	商業地 宮城野5-4	宮城野1丁目21番4	118,000	0.9 (△2.5)	クリネックススタジアム前の商住混在地域で、利便性は上位、住居系及び店舗系いずれも利用可能であり、需要は堅調、今般の大震災による移転需要も見られ、地価は微増傾向。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成24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△5.1%(前年△5.2%)と前年並みの下落率となった。平成13年から12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△5.5%(前年△5.7%)とほぼ前年並みの下落率となった。 ・市中心部に近い住宅地については小規模分譲地との比較より幾分の値頃感から下落幅が縮小傾向の地点が多く見られる。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。(代表標準地秋田-1、代表標準地秋田-5) ・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。更地の住宅建築も進まない状態が続いている。(代表標準地秋田-16、代表標準地秋田-36) ・秋田市東部、北部には多数の未売却画地を有する大規模分譲地があり、供給過剰の状態が続いている。それにより低価格販売が常態化しており、周辺住宅地の価格下落を招いている。</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、全県で少子高齢化・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。 ・能代市、大館市、横手市、由利本荘市、大仙市等の市部では、新規分譲地が減少しており、開発規模も小規模化(1,000㎡未満)している。既開発の分譲地の販売も足踏み状況である。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</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棟で、地域経済の低迷から、需要が見込めないことから、新規のマンション建設の計画はほとんど見られない。 ・平成22年国勢調査の確定値より、秋田県の高齢化率29.6%は全国一、人口減少率も5.2%と全国で最も高い。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は△7.4%(前年△7.6%)とほぼ前年並みの下落率となった。平成5年から20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、商業地の価格が背後の住宅に近づいており、底値感等から下落幅の縮小した地点が見られる。 ・各市町村ともほぼ前年並み又は若干の拡大傾向であるが、湯沢市、北秋田市、美郷町で下落幅が縮小した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・秋田市の平均は△7.3%(前年△7.8%)と下落幅がやや縮小した。 ・郊外大型モールや沿道型商業施設への顧客流出により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が地価下落の大きな要因である。一方、長年大きな下落が続く周辺住宅地価格に近づいており、下落幅が縮小傾向にある地点がでていく。 ・中通、大町地区の中心市街地で下落幅が縮小した。周辺住宅地価格との比較や高度利用の優位性から下落幅拡大に歯止めがかかった。事業の進捗がみられなかつた、市街地再開発の施設建設が着工したことも好材料となった。</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。 ・由利本荘5-1、5-2は市内中心部に位置するが、基幹ショッピングセンターの閉店を皮切りに未だ衰退傾向に歯止めがかからず、国道沿いの郊外店舗との競合もあり、前年度並みとは言え、大きな下落率となった。年末に中心部の病院跡地に文化交流施設が新設されたが、その影響が表れるには時間を要する。 ・湯沢5-2、北秋田5-1、美郷5-1の既成商業地域は、周辺住宅地価格に近づき、下落幅が縮小した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・秋田5-1、秋田5-2、秋田5-9、秋田5-16は、駅前基幹店舗が閉店後速やかにテナントが入替わり、市街地再開発事業も進捗したことが好材料となり、下落幅が縮小した。 ・鹿角5-1は、中心部に位置した病院移転の影響から、中心商業地の衰退が懸念され下落幅が大きく拡大した。 ・横手5-1は、駅前再開発の好影響から下落幅は小さく推移している。</p> <p>⑤その他 ・秋田市オフィスの平均空室率15.31%(A社平成23年9月期)、同18.9%(B社平成23年6月期)と縮小したが、依然として空室率は高止まりしている。 ・平成22年観光統計によると、県内観光客数は前年比▲1.6%であったが、外国人宿泊客数は+23.2%と急伸した。韓国ドラマのロケ地として韓国人客が急増した影響である。しかしながら、平成23年の東日本大震災以降の5月6月のソウル便利利用の韓国人が半減したなど、今後の観光業への影響が懸念される。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は△9.9%（前年△11.2%）と下落幅が縮小したとは言え、未だ10%近い下落が続いている。平成10年から15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状況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。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・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、昨年選定した大規模工業地の地点であるが、価格も低位であるため底値感から下落幅は△5.6%と他の工業地と比べて小さいことから、秋田市の工業地の平均変動率が昨年と比べて縮小しているが、他の4地点は引き続き10%以上の大きな下落となっており、工業地の実際の下落幅は縮小していない。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・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、当企業の業績や工場再編などの動向が今後の地域経済に大きく影響を与える可能性を有している。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし
	⑤その他 ・県内工業団地には売残りの画地が多数あり、値引販売など様々優遇措置により企業誘致を推進しているが、平成23年上半期の工場立地件数は2件（前年同期は0件）であった。また、平成22年全体でも8件と低迷しており、工業地の需要の弱さが伺える。 ・TDK関連の3工場の閉鎖、TDKの大規模人員削減の発表（秋田県内の削減数は未定）、秋田エプソンの派遣の雇い止めなど、円高の影響による製造業に対する厳しい状況が垣間見れる。
※ 地域政策、取り組み等について ・地域再生計画としては、由利本荘市・仙北市・男鹿市・横手市・潟上市・秋田市・大館市・三種町が支援を受け、独自の再生計画を策定し地域活性化を目指している。 ・市街地再開発事業としては、「日赤・婦人会館跡地再開発事業」（秋田市）、「（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。「横手駅東口第一地区市街地開発事業」は今夏竣工し、10月にはJR横手駅東西通路・橋上駅舎が開業した。 ・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年度内に着工する見通しとなった。 ・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。	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.2%	△5.1%	0	0	121	121
秋田市	△5.7%	△5.5%	0	0	55	55
能代市	△5.2%	△5.3%	0	0	5	5
横手市	△5.3%	△5.3%	0	0	8	8
大館市	△4.2%	△3.8%	0	0	5	5
由利本荘市	△5.2%	△5.2%	0	0	5	5
大仙市	△4.9%	△5.2%	0	0	6	6

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△7.6%	△7.4%	0	0	44	44
秋田市	△7.8%	△7.3%	0	0	17	17
能代市	△6.5%	△6.6%	0	0	2	2
横手市	△6.8%	△7.3%	0	0	2	2
大館市	△6.1%	△5.9%	0	0	3	3
由利本荘市	△9.3%	△9.2%	0	0	3	3
大仙市	△7.2%	△7.2%	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	67,000	△5.6% (△6.6%)	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	198,000	△7.9% (△10.4%)	核テナントの入れ替えで大きな衰退は逃れたが、金融不況後の大型物件の需要が低迷している
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	8,200	△1.2% (△1.2%)	地価水準が低く、かつ取引総額も小さいため下落率は小さい
	商業地 秋田5-10	秋田市土崎港中央1丁目122番2外	43,000	△3.4% (△3.3%)	住商混在地域で、地価水準が周辺住宅地域の水準に極めて接近してきており、下落率は小さい
下落率1位	住宅地 湯沢-1	湯沢市佐竹町108番1	27,400	△9.6% (△9.6%)	地価水準の高い既成住宅地の需要は少なく、事務所需要等も見込難く、下落率が大きい
	商業地 由利本荘5-2	由利本荘市岩渕下13番13	42,100	△11.0% (△11.1%)	105号及び石脇地区のSCへ顧客が流出し、集客力の低下が著しい

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	67,000	△5.6% (△6.6%)	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	198,000	△7.9% (△10.4%)	核テナントの入れ替えで大きな衰退は逃れたが、金融不況後の大型物件の需要が低迷している
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	5,300	△1.9% (△3.6%)	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5-10	秋田市土崎港中央1丁目122番2外	43,000	△3.4% (△3.3%)	住商混在地域で、地価水準が周辺住宅地域の水準に極めて接近してきており、下落率は小さい

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(山形県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①県全体の地価動向と要因 ・県内の住宅地の平均変動率は $\Delta 4.1\%$ で、昨年の $\Delta 4.3\%$ から下落率はやや縮小しているものの、11年連続の下落となっている。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・山形市の平均変動率は $\Delta 4.4\%$ で、昨年の $\Delta 4.7\%$ から下落率は縮小。 ・代表標準地「山形-6」を主とする市中心部よりの準高級住宅地の変動率は $\Delta 3.7\% \sim \Delta 4.5\%$ 。供給が少ないものの、成熟した住宅地の高齢化等により、規模の大きい宅地については細分化されたミニ開発が散見される。50坪で1,200万円程度で分譲され、売れ行きは比較的好調である。但し、地価水準は最高時の50%であり、下落傾向は続き、経済状況を反映し需要の回復は見受けられない。 ・代表標準地「山形-8」を主とする市街地外延部の既存住宅地域の変動率は $\Delta 3.9\% \sim \Delta 5.3\%$ 。市街地周辺部における大規模な土地区画整理事業が一服し、需要の集中が散った感がある。中心市街地同様、面大宅地の細分化分譲による総額を抑えた物件については、一次所得者層を中心に需要が見られるが、今後も下落傾向で推移するものと予測される。 ・代表標準地「山形-12」を主とする市街部の標準住宅地の変動率は $\Delta 3.6\% \sim \Delta 4.9\%$ 。嶋土地区画整理事業の保留地処分や分譲、市街地周辺の蔵王みはらしの丘、その他調整区域内での地区計画による宅地開発等の低廉な住宅地供給が継続したため、土地価格は値下げ傾向にあり、今後も下落傾向で推移するものと予測される。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・山形市を除く市の変動率は $\Delta 2.7\% \sim \Delta 4.9\%$ 、町の変動率は $\Delta 1.6\% \sim \Delta 5.3\%$ 。 ・県全体の下落率は昨年より縮小傾向にあるが、地価公示実施の30市町の内、12市町が昨年の下落率と比較し横這いから拡大傾向にある。市についてはミニ開発を含めた分譲地も多く、利便性の劣る市街地周辺部の住宅団地や区画整理済地域は、大量の未利用地を抱え供給は過剰傾向にあり、値下げしても成約に結び付かず、数年経過しても完売に至らない地域も多く見受けられる。町については人口減少、高齢化による過疎化が進行しており、売地は多いが需要はほとんどない状況にあり、今後も下落傾向で推移するものと予測される。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・東根-3は下落率が昨年比 $\Delta 0.7\%$ と、住宅地で唯一1%を切った地点である。東根市は県内で唯一、人口が増加している市町村で、平成23年に入り標準地西側の「東根中央橋」の開通による中心部のアクセスの向上や「大森小学校」の開校等の要因により利便性が向上し、隣接する「みのりの樹団地」の分譲地も高目の価格で取引されている。 ・米沢-3の下落率は $\Delta 5.9\%$ と昨年度の $\Delta 6.8\%$ から縮小したものの、県内の住宅地でマイナス変動率が一番大きい地点である。市中心商業地に隣接する利便性の優る住宅地で、優位性で価格は高水準であったが、郊外の幹線路沿いに商業施設が集積するのに伴い中心商業地は衰退し、優位性はなくなりつつあり、需要も少なく価格の下落が大きい。

商 業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内の商業地の平均変動率は△4.8%で、昨年の△5.2%から下落率は縮小しているものの、19年連続の下落傾向となっている。 ・県内の路線商業地の平均変動率は△4.7%で、昨年の△4.8%から下落率はやや縮小しているものの、13年連続の下落傾向となっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市の商業地の平均変動率は△4.2%で、昨年の△4.8%から下落率は縮小、路線商業地の平均変動率は△5.1%で、昨年の△5.4%から下落率は縮小。 ・代表標準地「山形5-1」を主とする市中心部に位置する準高度商業地域の変動率は△4.5%～△4.7%。「山形市中心部市街地活性化基本計画」により様々な事業が進められているが、商業の振興である「七日町御殿堰開発事業」については、平成21年12月にオープンしたものの、現在も未入居のテナントがある。このような市場動向から、新規進出企業・店舗はほとんど見られず、需要は全く弱いと判断される。特に地元企業の体力が低下しており、潜在的な供給はかなりあると思われ、今後も下落傾向で推移するものと予測される。 ・代表標準地「山形5-7」を主とする市中心商業地周辺の普通商業地域の変動率は△3.3%～△3.6%。中心商業地に連結する位置にあり、潜在的な需要は多いが経済情勢を反映し集客力が減少しつつあり、新規出店も稀である。郊外型路線商業地との競合により価格の下落に係らず取引は少ない。価格は買い手主導で、依然下落傾向にあると予測されるが、都市計画道路の整備が進み通過交通量の増加や中断していたマンション建築も再開されるなどの要因もあり、平均変動率より低い下落率となっている。 ・路線商業地の変動率は△4.5%～△5.7%。市街北部に「ジャスコ山形北ショッピングセンター」が開店し、それを中心に北部における商業集積が進んだ。その後、市街南部に「成沢ショッピングセンター」、市街南西部に「イオンショッピングセンター」が開店し、南北に分散した商業集積地となった。更に、今年完了した嶋土地区画整理事業地内には平成19年6月に「嶋ファッションモール」が開店し、現在も市北部の商業集積が進んでいる。周辺の市町村及び内陸地方から広域的な集客も見込まれるものの、現下の経済状況等を反映し商況は停滞気味である。景気の低迷や雇用情勢の悪化による先行き不安感から、下落傾向にあると予測される。但し、北部の嶋地区については出店が続いており、横這いから僅かな下落傾向で推移するものと予測される。
	<ul style="list-style-type: none"> ・山形市のオフィスビルの平均賃料は、2011年3月期～2011年6月期7,920円/坪と変動はないものの、事務所ビルを中心に賃料を値下げしても入居者がいない状況も続いている。 ・山形市内のオフィスの空室率は、2011年3月期の22.3%から6月期時点では20.3%へと多少改善したが、依然として20.0%を超えており、今後、空室率の改善が見られるかは不透明な状況である。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市を除く商業地の変動率は、市は△1.9%～△7.0%、町は△1.0%～△6.5%、路線商業地(市のみ)の変動率は△2.3%～△6.3%。 ・各市の既成商業地はロードサイド型店舗へ顧客が流出し、閉鎖された店舗が多く見受けられ、売店舗・貸店舗等の看板も目立つ。一部は「シャッター通り」と呼ばれる商店街も存し、新規オープン店舗等はほとんど見受けられず、下落傾向で推移すると予測される。 ・各町の既成商業地は隣接市等のロードサイド型店舗へ顧客が流出し、閉鎖された店舗も多く見受けられる。但し、町に存する既成商業地は店舗併用住宅の形態で、店舗を閉鎖しても居宅として居住しており、住宅地化が進行している地域も見られ、今後も価格下落が進み住宅地価格に近付いていくものと予測される。 ・路線商業地はショッピングセンター等の核となる施設のない地域は衰退傾向にあり、空店舗も多く見受けられる。各市のロードサイド型店舗への集客力は増しても、更に大規模な商業施設集積地へ顧客は流れ、内陸地方の一部の顧客は仙台市への流出も多く見受けられることから、今後も下落傾向で推移するものと予測される。 <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"> ・東根5-2は唯一変動率が横這いの地点である。さくらんぼ東根駅(新駅前)前の「イオン東根店」や東側の「さくらんぼタウン」が周辺市町より広域的に集客しており、商業地の需要や引き合いは見受けられるものの、供給がほとんどない状況にあるが、地価が上昇するまでには至らない。 ・長井5-1の変動率は△7.0%で、昨年の△8.1%から下落率は縮小しているものの県内で下落率が最も高い。近年△8%～△10%程度で下落しており、周辺住宅地の価格水準に近づいてきたことや、県道「長井・大江線」の拡幅整備事業が着手されたことなどから下落率は縮小傾向にあるが、中規模以上の商業施設が市街地南部に集中的に立地しており、既存商業地域である当地域は建物が取壊された後、数年経っても空地の状態が残っている土地も目立ち中心商業地は需要がない状況にある。
地	

工業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内の工業地の平均変動率は△4.6%で、昨年の△6.1%から下落率は縮小しているものの12年連続の下落となっている。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市の平均変動率は△4.1%で、昨年の△5.3%から下落率は縮小。 ・山形9-1・9-2は市中心部にも比較的近い住宅も見受けられる地域に存する。大規模工場は存せず、小規模工場が多く、廃業した工場跡地を分割して住宅分譲地としての利用が多く見受けられ、住宅地化が進行している地域で変動率は△4.6%～△4.8%で、今後も下落傾向で推移するものと予測される。 ・山形9-3は山形市南部の大規模工業団地に存し、高速ICにも近く、鉱工業生産指数が全国平均を上回って推移し、震災前並み以上であることと、ハイテク産業が多くマイナス要因が少ないことから、変動率は△2.1%と県内の工業地で最も低い下落率となっているが、横這いまでの回復は見込めず、下落傾向で推移するものと予測される。 ・山形9-4は西部の建設業を主とする工業団地で、建設業の景気低迷により需要は少なく、高速ICや幹線路からも離れた利便性の劣る地域で、市内の工業地では下落率が高く△4.9%となった。今後も下落傾向で推移するものと予測される。 																																																								
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形市以外に標準地が存するのは酒田市であるが、平均変動率は△5.5%で、昨年の△7.7%から下落率は縮小。 ・酒田市には県内唯一の臨海工業団地が存する。現在、分譲中(分譲可能面積16.9ha)の区画もあるが、新規参入等の大きな変化は見られず、今後も下落傾向で推移するものと予測される。 ・標準地がないその他の地域では、工業団地において分譲、誘致が行われているが、村山、置賜、庄内各地域で分譲率が50%を割る工業団地もあり、新たに新規参入する企業は見込めない状況にあり、今後も下落傾向で推移するものと予測される。 <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"> ・山形県は以前、政策として電子関係の工場の誘致、拡大に努めたため、電子関係の工場が多い。従って、景気動向等による電子部品需要や円高対策等による海外工場への生産拠点のシフト等が山形県内の景気や求人等に大きな影響があり、土地の需要にも影響を与えることとなる。 ・生産工業指数は震災前並み以上に回復しており、リーマンショック前より上回りつつある状況になっている。 																																																								
業	<p>平成22年東北地方の事業所数及び製造品出荷額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>県名</th> <th>事業所数</th> <th>東北順位</th> <th>全国順位</th> <th>価額(百万円)</th> <th>東北順位</th> <th>全国順位</th> <th>人口(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>青森県</td> <td>1,559</td> <td>6</td> <td>40</td> <td>1,504,751</td> <td>5</td> <td>41</td> <td>1,363,034</td> </tr> <tr> <td>岩手県</td> <td>2,338</td> <td>4</td> <td>29</td> <td>2,067,268</td> <td>4</td> <td>34</td> <td>1,312,756</td> </tr> <tr> <td>宮城県</td> <td>3,081</td> <td>2</td> <td>23</td> <td>3,529,915</td> <td>2</td> <td>26</td> <td>2,325,350</td> </tr> <tr> <td>秋田県</td> <td>2,080</td> <td>5</td> <td>34</td> <td>1,317,579</td> <td>6</td> <td>42</td> <td>1,075,632</td> </tr> <tr> <td>山形県</td> <td>2,864</td> <td>3</td> <td>25</td> <td>2,750,598</td> <td>3</td> <td>28</td> <td>1,161,294</td> </tr> <tr> <td>福島県</td> <td>4,160</td> <td>1</td> <td>19</td> <td>4,968,022</td> <td>1</td> <td>20</td> <td>1,988,995</td> </tr> </tbody> </table>	県名	事業所数	東北順位	全国順位	価額(百万円)	東北順位	全国順位	人口(人)	青森県	1,559	6	40	1,504,751	5	41	1,363,034	岩手県	2,338	4	29	2,067,268	4	34	1,312,756	宮城県	3,081	2	23	3,529,915	2	26	2,325,350	秋田県	2,080	5	34	1,317,579	6	42	1,075,632	山形県	2,864	3	25	2,750,598	3	28	1,161,294	福島県	4,160	1	19	4,968,022	1	20	1,988,995
県名	事業所数	東北順位	全国順位	価額(百万円)	東北順位	全国順位	人口(人)																																																		
青森県	1,559	6	40	1,504,751	5	41	1,363,034																																																		
岩手県	2,338	4	29	2,067,268	4	34	1,312,756																																																		
宮城県	3,081	2	23	3,529,915	2	26	2,325,350																																																		
秋田県	2,080	5	34	1,317,579	6	42	1,075,632																																																		
山形県	2,864	3	25	2,750,598	3	28	1,161,294																																																		
福島県	4,160	1	19	4,968,022	1	20	1,988,995																																																		
地	<p>山形県ホームページ 平成22年工業統計調査結果【速報】の概要 (従業者数4人以上の事業所、主要項目)より抜粋 人口は各県の平成23年10月1日時点の推計人口</p>																																																								
等																																																									

※ 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「住み、暮らし、活動する場」を掲げ、鶴岡文化学術交流ビッグコア地区整備事業等の街路整備や公共施設等の整備が進捗中である。
- ・酒田市(平成21年3月27日認定)
基本理念として「湊まちルネッサンス(再興)」-湊のにぎわいと交流のあるまちづくり-を掲げ、駅前、中町、港の各エリアで整備が進捗中である。

○区画整理事業

- ・天童市芳賀土地区画整理事業・施行面積73.2ha・平成23年10月より保留地(初期分譲開始)、現在も事業が進捗中。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.3	△4.1	0	0	118	118
山形市	△4.7	△4.4	0	0	22	22
米沢市	△5.1	△4.9	0	0	5	5
鶴岡市	△3.4	△3.2	0	0	11	11
酒田市	△5.0	△4.5	0	0	15	15
東根市	△3.2	△2.7	0	0	3	3

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.2	△4.8	0	1	51	52
山形市	△4.8	△4.2	0	0	14	14
米沢市	△5.2	△5.3	0	0	3	3
鶴岡市	△4.8	△4.6	0	0	6	6
酒田市	△6.8	△6.3	0	0	3	3
東根市	△2.3	△1.9	0	1	1	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 山形-6	山形市東原町2丁目223番	68,300	△4.5 (-)	山形市中心部の利便性の優る住宅地。
	商業地 山形5-4	山形市香澄町3丁目1番6	222,000	△4.7 (△6.4)	需要はほとんどなく、テナントの空室が目立つ。
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	27,600	△0.7 (△1.8)	西側に橋が開通し、小学校の開校等による利便性の向上。
	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 (△1.1)	集客力が増し、需要は多いものの、供給はほとんどない。
下落率1位	住宅地 米沢-3	米沢市大町5丁目4424番7外	32,000	△5.9 (△6.8)	中心商業地の衰退により、利便の優位性が相対的に薄れてきている。
	商業地 長井5-1	長井市栄町467番3外	30,600	△7.0 (△8.1)	背後人口の減少、ロードサイド型店舗への顧客の流出。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	68,300	△4.5 (-)	山形市中心部の利便性の優る住宅地。
	商業地 山形5-4	山形市香澄町3丁目1番6	222,000	△4.7 (△6.4)	需要はほとんどなく、テナントの空室が目立つ。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山形-14	山形市平清水1丁目7番13	55,750	△3.5 (△4.0)	周辺エリアの住宅地の取引が多く、需要の堅調さがうかがえる。
	商業地 山形5-2	山形市香澄町2丁目209番2	119,000	△3.3 (△3.9)	近年の価格下落により、下げ止まり傾向に転化にあることと、北側道路の都計路のアクセスの進捗。

※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24年地価公示)

(福島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住

①県全体の地価動向と要因

- ・県全体では $\Delta 6.2(\Delta 3.4)\%$ と平成8年以降17年連続で下落となり、下落率は拡大した。上昇・横ばいはなく、全地点が下落となった。
- ・キーワードは、①混乱から平静へ、②低価格化の更なる広がり、③移転需要＝高齢者需要である。
- ・原発事故の影響が強い郡山市、伊達郡、調査地点が警戒区域の近くにある南相馬市、地震の影響が大きい矢吹町等で $\Delta 7\sim 8\%$ 前後の大きな下落を示した。
- ・移転需要のある相馬市では、被災した地点がないことや移転需要があることもあり $\Delta 3.9(\Delta 3.6)\%$ と昨年並みで県の平均の $\Delta 6.2\%$ を大きく下回った。
- ・いわき市も、沿岸部の復興拠点として市場の見方に強気が混じるが、地震の影響を受けた地点があり、加えて人口の流出、水産業・観光産業等の地場産業の打撃が大きく $\Delta 6.5(\Delta 4.6)\%$ となった。移転需要はあるものの低価格指向で、今までの売れ残り在庫に需要が吸収され、地価に対する影響は限定的である。
- ・会津若松市は地震の影響は少ないが風評被害により観光産業、農業が大きな打撃を受け、基幹産業である電子産業も振るわず $\Delta 5.3(\Delta 3.9)\%$ と下落率を拡大させた。
- ・震災の影響は物的被害にとどまらず、農林漁業の一次産業の外、二次産業にあつては操業・進出延期、県内・外へ事業所が移転する動きがみられる。観光産業は風評被害の影響を受け、老舗の旅館が倒産する等、地域経済に大きな打撃を与えている。
- ・人口の減少、特に、生産年齢人口の落ち込みが懸念される。
- ・新築住宅着工件数は、建物被害の大きい都市部ではハウスメーカーへの受注が大きく増加する状況にあるが、人手不足から着工できずにおり、昨年を10%～20%下回る水準となる見込みである。
- ・土地取引件数は、第3Qまでの総数で前年同期比40%程度、落ち込んでいる。但し、いわき市は取引件数が回復しており、2011年3Qで県内で最大の回復を示した。同様に、相馬市も回復している。また、福島市、会津若松市、郡山市、須賀川市、小野町等でも持ち直しの動きがみられる。

②県庁所在地の地価動向と要因

- ・福島市 $\Delta 6.3(\Delta 2.9)\%$
- ・利便性の高い市街地中心部の需要は根強く下落幅が縮小傾向にあつたが、震災後に高所得層が原発事故の影響を強く懸念し、価格水準の高い中心部(駅東方)が最も下落した。但し、相対的に影響の小さい市街地西部・南西部には市内からの移転需要もあり下落率は小さく、利便性の高い地域(駅西側(野田町等)、森合町)には高額取引も見られた。このため、市全体の下落率は郡山市よりも小幅に収まった。
- ・被災者の需要は震災直後の中古や賃貸から土地や新築戸建に向かっているが、低価格志向であり、いずれも坪10万円程度かそれ以下で、土地総額1,000万円程度の水準が中心となっている。

③県庁所在都市以外の動向と要因

- ・郡山市 $\Delta 8.1(\Delta 2.5)\%$
- ・中心部で震災後にキャンセルが発生する等、高所得層が原発事故の影響を強く懸念し市場から姿を消した状態にあり中心部が最も下落した。一方で、郊外団地の取引が増加したが、在庫処分の意味が強く地価を押し上げる力はない。また、平成23年9月の洪水被害で、阿武隈川沿いの低地にある住宅地価格が大きく下落し、平均変動率は県内の市町村中、最も大きな下落となった。
- ・いわき市 $\Delta 6.5(\Delta 4.6)\%$
- ・震災により地域経済の落ち込みの影響が大きく主要4市の中では郡山市に次ぐ下落となった。市内及び双葉郡からの移転需要があり、郊外の住宅団地を中心に取引が多くなっている。いわきニュータウン(中央台)では、震災前の販売実績が80個(一般27、メーカー卸53)であったが、震災後262個(一般45、メーカー卸217)と3倍強と増加した。競売には双葉郡からの入札者が増えているが、低価格志向であり、いずれも坪10万円程度かそれ以下、土地総額で800万～1,000万円程度の水準が中心となっている。供給側も目立った値上げの動きはなく、価格を据え置き在庫処분을優先している。また、復興関係の工業者がホテル等を一棟借りており、ホテル・旅館等に対する買いが入っている外、工事用の広い土地に対する物色がみられる。
- ・会津若松市 $\Delta 5.3(\Delta 3.9)\%$
- ・震災の影響は少ないが、風評被害によって観光産業、農業等の地場産業が大きな打撃を受けており、他の主要な3市よりは小さいが下落率を拡大させた。2011年6月時点のアンケート調査であった「価格上昇」の期待が急速に萎んでしまい、移転需要への期待は薄らいでいる。

宅

(その他特徴的な変動率を示した地域と要因)

- ・相馬市△3.9(△3.6)%
 原発事故の影響が少なく、津波等の被害者を中心とする移転需要が多いが、取引は地価水準の低い国道6号線以東の地域に集中している。
 標準地は国道6号線以西にあり、移転需要等の影響は小さく、震災・津波の影響も少ないことから地価は前年並みの変動となった。
- ・南相馬市△7.5(△2.9)%
 津波被災者及び双葉郡、小高区の原発避難民からの需要が散見され、市街地周辺部では高値での取引も見られる。
 但し、小高区が警戒区域にあり、また、原町区が緊急時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、土地取引は激減しており地価は大きく下落した。
- ・白河市△5.3(△2.1)%
 郊外の住宅地の需要が回復しているが低価格指向であり、一部の地震被害の大きな地域及び原発事故の影響の大きな西部集落地域の地価が大きく下落した影響から下落率が拡大した。
- ・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、加えて市場全体の冷え込みを反映して昨年比1%程度、下落率を拡大させた。
- ・マンションは、ここ3年間で郡山市に2棟、いわき市に1棟が完成したが、市場は依然、低調である。いわき市では完売したが、郡山市では2棟とも数戸を残し完売には至っていない。
 新規の分譲は、いわき市(いわき駅前)で1棟が計画され、郡山市(市役所近く)で1棟が完成した。
- ・別荘地需要は冷え込んでおり、安値の取引が常態化し、一部では投げ売りがみられる。

地

①県全体の地価動向と要因

- ・県全体では△7.2(△4.3)%と平成5年以降20年連続で下落となり、下落率は拡大した。
 上昇・横ばいはなく、全地点が下落となった。
- ・キーワードは、①商店街の住宅地化の進行、②支店経済と投資の停滞、③風評被害と交流人口の減少である。
- ・原発事故の影響の強い中通り都市部と、風評被害のある観光地の下落率が拡大した。
 老朽建物の多かった郡山市の一部や地盤の弱さが判明した須賀川市等の中心部は、震災被害によって建物が崩壊するなどの影響により、空洞化が更に進行し大きく下落した。
 住宅地並みの価格水準となつて値ごろ感の強い白河市の商業地は昨年並みの下落率となった。

商

②県庁所在都市の動向と要因

- ・福島市△7.7(△3.8)%
- ・駅前では、飲食店ビル「仲見世」の跡地を再開発した「パセナカMisse(ミッセ)」が2011月2月25日オープンした。施設は一部3階の延べ床面積約2,100㎡(総事業費約4億円で、3/4を国と市が補助)。
 年間で売り上げ約5億円、約50万人の入場を目指す。総テナント数22店。
 中心となる店舗は、地産地消をセールスポイントにする洋食店や居酒屋など13店、
 日中のにぎわいを創出するため昼食時の営業を義務化したが、震災の影響が大きく、集客に苦労している。
 長崎屋跡地に2008年4月オープンした複合商業施設の集客効果は弱く、中心部の地価下落が継続している。
 また、2005年3月以来、空いていたさくら野百貨店跡は、大手ハウスメーカーから第3セクターに9億円で売却され、ホームセンターと公共施設を中心としたテナントが入居(2010年11月)した。
 目標を上回る集客を達成しているが、駅前の北端にあり駅前商店街全体の賑わい創出効果は低い。
 一方、震災応援の公務員、建設労働者等で、ホテルの稼働率は高く、飲食店を中心として一時的な賑わいがみられる。
 郊外大型店に顧客を吸引されながらも各種の施策で支えられていた駅前商業地域は、原発事故の影響によって支店や店舗がなくなり、地盤沈下が一層、深化しているのが実態である。
 支店経済に支えられ高い地価が形成されていた駅前商業地域は、下落率を拡大させた。
 中心部以外は、幼い子供のいる家庭の県外逃避や事業所の撤退等から一層空洞化が進行し、市内の商業地は軒並み下落率を拡大させ、住宅地価格に近づいてきている。

②県庁所在都市以外の動向と要因

- ・郡山市△8.9(△3.2)%
- ・郡山市では、復興需要で郊外のホームセンターやコンビニの売り上げが増えている。
 駅前ではホテルの稼働率が高まり、飲食店も賑わっている。
 また、地震被害のあったビルからの移転需要があり、駅前のビルの空室率の改善も見られる。
 震災以前には、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た。
 これにより、1日8,000人の人の流れができるといわれ、駅前地区で最も人通りの多い「裏通り」が地元百貨店の東側に出現するとの期待が高まっていた。
 また、地元百貨店には、大手書店が2店舗入居した。

最近になって、郡山駅前にある丸井跡のビルの取り壊しが決まった。
 今後の利用計画は公表されていないが、ホテルと物販店舗からなる複合ビルとの話がある。
 また、駅前のアティーが2011年9月29日リニューアルオープンした。
 地下から3階までは家電の大手量販店が入居し、当初、多くの集客があったが、元々、南側背後地にあった店舗が移転したため、周囲への影響は期待通りではない。

- ・郡山市は地の利を生かしたコンベンション・シティを標榜し各種会議を招致してきたが、地震の影響等で施設が使用できず、加えて原発の影響から大型スポーツショップや地元大手スーパーのバイヤー会議を宇都宮市等に移転させた。
 大型スポーツショップは中国進出をにらみ本部を東京に移転させる等、福島市と同様、支店や店舗の移転や廃止の動きが広がっている。
 郡山市の経済をさせえてきた交流人口が減少に転じており、これらの影響の強い駅前を中心とした商業地域の地価は下落率を大きく拡大させた。
 また、震災で店舗が被災し、一層、空洞化の進行した旧来からの商店街の下落率が拡大した。
- ・いわき市△6.8(△4.7)%
- ・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た。
 駅前再開発が完成し、ペDESTリアンデッキで繋がったLATOVIとの相乗効果に期待がかかる。
 ホテルの稼働率も高まっているが、それらの駅前商業地域全体への波及効果は飲食店等の一部にとどまっており、駅前商業地域の下落率は昨年並みとなった
 一方、海水浴場や沿岸部の水族館やリゾート系大型レジャー施設等の観光施設は、風評被害の影響で県外からの入り込みは期待できない。
 湯本温泉には原発関係や建設関係者等の宿泊が多いが、一般客の入込は少ない。
 年間3百万人を超える観光入り込み客数は大きな減少が予測され、その対策として水族館では市内の子ども向けのコーナーを作り、今のところ多くの子供たちを呼び込んでいる。
 地震被害が大きかった大型レジャー施設は2012年2月8日にリニューアルオープンの予定である。
 しかし、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ていることから、沿岸部の商業地域の地価は大きく下落した。
- ・会津若松市△5.6(△5.2)%
- ・会津若松市では、中心商店街の象徴であった地元百貨店(2010年2月)とSC(2009年6月)が相次いで閉店した。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。
 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、修学旅行や高齢世代と韓国・中国・台湾を中心としたアジアからの観光客が、風評被害で激減し閑散としている。
 一昨年、大雨と改修で入り込み客数を減少させた鶴ヶ城は、2011年も平年の60%程度の水準にとどまっている。
 その影響のある会津若松市の中心部の商業地域は全般に下落率を拡大させた。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・相馬市△5.4(△4.3)%
- ・相馬市は、震災の影響は少なく、昨年比1%程度、下落率を拡大させるにとどまった。
- ・南相馬市△8.2(△3.6)%
 南相馬市原町区の前ノ町駅前の土地区画整理事業施行地区に市立中央図書館と、南相馬市民情報センターが2009年12月オープンした。
 震災後、建設労働者等で前ノ町駅の北側にある飲食店を中心に賑わいがあるものの、前ノ町駅南側の商業地域はシャッター街化している。
 原町区が緊急時避難準備区域の指定が解除されたものの小高区は警戒区域にあり、全体として経済は停滞しており下落率を拡大させた。
- ・白河市△3.6(△3.2)%
- ・白河市ではJR白河駅前近くにあった病院の移転跡地を地元大手スーパーが取得し、2011年6月24日開店した(白河横町店)。
 白河駅前に新たな白河市立図書館が2011年7月オープンした。
 移転前は1日500名前後だった利用客が開館初日で3,000名を上った。
 隣接地に市民会館の建設計画がある。
 賑わい創出の効果はいまのところ弱く、下落率は昨年並みである。
- ・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いるが、震災で店舗が被災し、須賀川市中心部、矢吹町中心部等では一層、空洞化の進行した地域がある。下落率が大きく拡大した。
- ・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2011年も変化はない。
- ・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△3.7%から△6.9%と下落幅を拡大させた。工業団地には売れ残りが多く、原発事故による風評被害の影響を受けている。 ・2011年の工場進出数は1月～9月まで40件(内、新設27件)と、2009年の23件、2010年の42件から回復を見せているが、震災の影響から工場や一部部門が県外に流出している。原発周辺の13自治体に福島市、郡山市、会津若松市を加えた630か所の主要工場について調査した結果、原発近くの製造工場の移転は70か所を超え、大熊町では全28工場が移転した。30か所は県外に移転し、県内の移転先ではいわき市が6と最も多い(日経新聞調べ) 原発事故の影響から今後、県外からの企業進出は期待薄で、県内からの移転需要は賃貸による一時的な仮需要が中心である。値下げして販売する動きもあり工業地は下落率を拡大させた。
	<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"> ・工場集積度の高い福島市、郡山市では原発事故と円高の影響で工場が流出する懸念が増幅しており、福島市△7.4%(△2.9%)、郡山市△8.2%(△2.3%)と大きく下落した。郡山第2工業団地に産業技術総合研究所の再生可能エネルギーの研究施設の進出が決まった。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。郡山市では100haを超える西部第1工業団地の開発計画を進めている。郡山市、本宮市にある電池製造事業所の海外移転が報じられる等、先行きは不透明である。 ・いわき市では、震災の影響を受けた国内自動車メーカーが震災後いち早く操業を開始した。2010年4月本社を移転した工具・工作機器製作メーカーも遅れていた操業が開始した。警戒区域等から製造業が移転する等の需要がみられる。需要の大部分は賃貸需要であり、地価を押し上げる需要とはなっておらず、県平均より小さいが△5.3%(△4.6%)と下落率は拡大となった。 ・白河市の工業の森にIT関連企業のデータセンターの進出、着工が決まった。化学薬品メーカーが32haの土地取得を計画しており(取得は2013年)、2014年度の開業計画は変わっていない(地元雇用は1000人)。需要は依然弱く工業団地も売れ残りを抱え、販売価格を30%値下げする動きがあり(ビジネスパーク) 白河市では△9.2%(昨年選定替え)の大きな下落となった。 ・会津若松市の河東工業団地にカメラレンズ製造メーカーの関連会社が郡山市から移転した。取得単価は10,500円/㎡である。湯川村にも移転するが賃貸需要のため需要の回復は限定的である。地場産業として影響の大きい電子部品工場の業況悪化もあり、△7.1%(△7.2%)と昨年並みの下落となった。
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"> ・田村西部工業団地に進出した大手自動車部品メーカーの工場が2011年に完成した。工業用ゴム製品製造工場を賃貸し、2011年10月、当初計画の規模を縮小し開始された。 ・矢吹町の国有地を県が買い取り22haの工業地を開発する計画がある。県内には震災前には20ha以上の敷地の引き合いがあるといわれ、小規模工業団地の多い工業団地のミスマッチ状態を解消するためとされたが、風評被害による影響で開発が停止される可能性もある。 ・会津美里町では半額にする等、値下げの動きがある。 ・泉崎村と下郷町を結んだ地域に計画されていた、スマートシティ構想は、泉崎村議会の反対で白紙となった。
地	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	△ 3.4	△ 6.2	0	0	261	261
福島市	△ 2.9	△ 6.3	0	0	34	34
会津若松市	△ 3.9	△ 5.3	0	0	19	19
郡山市	△ 2.5	△ 8.1	0	0	44	44
いわき市	△ 4.6	△ 6.5	0	0	59	59
白河市	△ 2.1	△ 5.3	0	0	8	8
須賀川市	△ 4.4	△ 6.1	0	0	8	8
喜多方市	△ 5.5	△ 6.8	0	0	5	5
相馬市	△ 3.6	△ 3.9	0	0	3	3
二本松市	△ 2.3	△ 6.5	0	0	6	6
南相馬市	△ 2.9	△ 7.5	0	0	4	4

(2)商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
福島県全体	△ 4.3	△ 7.2	0	0	92	92
福島市	△ 3.8	△ 7.7	0	0	20	20
会津若松市	△ 5.2	△ 5.6	0	0	8	8
郡山市	△ 3.2	△ 8.9	0	0	15	15
いわき市	△ 4.7	△ 6.8	0	0	14	14
白河市	△ 3.2	△ 3.6	0	0	2	2
須賀川市	△ 5.2	△ 10.0	0	0	2	2
喜多方市	△ 5.6	△ 7.5	0	0	3	3
相馬市	△ 4.3	△ 5.4	0	0	2	2
二本松市	△ 3.3	△ 7.4	0	0	4	4
南相馬市	△ 3.6	△ 8.2	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 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	68,500	△ 2.8 (△1.9)	利便性の高さから高額に移転需要も見られ下落率は小さい。
	商業地 郡山5-11	郡山市駅前1丁目112番	315,000	△ 9.0 (△4.9)	再開発等の公共投資がなされ、一時的な賑わいがあるが、原発事故等の影響から下落が拡大。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 南会津-4	南会津町古町字千苺860番	5,080	△ 1.4 (△1.5)	地価水準が低い上に、県内では震災の影響が少なく下落率は小さい。
	商業地 白河5-2	白河市新白河1丁目178番	57,600	△ 2.7 (△2.1)	長年の下落により背後の住宅地との価格差が小さくなっているため、地価の下落幅は小さい。
下落率1位	住宅地 郡山-22	郡山市字古川80番7	34,800	△ 12.8 (△3.4)	原発事故の影響で市場が落ち込んだ上に、平成23年9月の洪水被害にあった。
	商業地 郡山5-7	郡山市麓山2丁目62番外	58,600	△ 11.9 (△1.5)	地震で商店街の建物の取り壊しが多く空洞化、住宅地化が更に進んだ。

●福島市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福島-2	福島市野田町2丁目189番3	68,500	△ 2.8 (△1.9)	利便性の高さから高額に移転需要も見られ下落率は小さい。
	商業地 福島5-2	福島市栄町10番2	198,000	△ 9.2 (△5.2)	顧客が流出し繁華性が低下しており、県外からの投資も期待できなくなった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島-21	福島市伏拝字内田65番4	40,300	△ 2.7 (△2.6)	鉄道駅に近く利便性が高く、市南部に集積する大学等の従業員等の需要も見られる。
	商業地 福島5-17	福島市松木町48番3	59,800	△ 5.1 (△2.0)	長年の地価下落で、背後の住宅地との価格差が小さい。

※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 24 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 $\Delta 5.5(\Delta 4.7)\%$ 平成5年から20年連続で下落 下落率拡大</p> <ul style="list-style-type: none">・大震災後県3月鉱工業生産$\Delta 38\%$で全国の倍。・景気動向指数$\Delta 13.7\%$(05年100)リーマンショック後の$\Delta 10.1\%$悪化より落ち込みが大きい。・製造業の落ち込みが顕著。震災関連被害も数千億円(県GDP$\Delta 3.8\%$)と試算される。・震災後取引に慎重な姿勢が伺える。取引件数$\Delta 20\%$減(H23.1~3 7378件、H23.4~7 5962件)・H23.7/H22.7も前年同月比20%減。・4月以降不動産市場は回復傾向が伺えるも、放射能汚染等の風評被害により取引は停滞。・相次ぐ余震により県外からの需要に影響し、円高、欧州金融危機等も複合して先行き不透明。 <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 $\Delta 6.5(\Delta 5.6)\%$ 平成6年から19年連続で下落 4年連続下落率拡大 <p>震災後売り物件があっても成約は少なく、売却のため価格を下げる傾向、取引件数も少ない。市場収縮の中、供給過剰、需要減の状態を総額を低くし、分割して分譲も見られる。利便性が優れ知名度の高い優良、準優良住宅地域(備前町・梅香)では供給が限定的で、高額所得者中心に人気が高く10~12万円/㎡程度の価格水準を維持、下落($\Delta 1.7\%$)も小さい。市街地外周部に隣接する調整区域内の住宅地では区域指定内の低価格の住宅供給の影響を受けて市街地の下落が続き、中心部の住宅地の下落にも影響。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・日立市 (H23$\Delta 5.6$→H24$\Delta 8.8$) <p>震災、原発事故、大手企業の業績不振等により下落が大きい。5~6強の本震の他、最近5強の余震有り。大手企業の円高、原発輸出の減速等に伴うリストラ、先行き不安もあり取引は減少。</p> <ul style="list-style-type: none">・つくば市 (H23$\Delta 2.4$→H24$\Delta 2.7$) <p>県央の中心としてとして、研究機関、工業団地、教育施設(筑波大他)を中心に経済的基盤がある。TX沿線等、需要の強い地域であるが震災後成約までの期間が長く、取引の減少等市場停滞も見られる。研究者が多く、原発、放射能汚染に対する関心が高い。</p>
宅	<ul style="list-style-type: none">・守谷市 (H23$\Delta 2.2$→H24$\Delta 2.5$) <p>人工河川の放射能汚染報道及び報告有り(NHKクローズアップ現代、守谷市における放射能汚染関連報告書)。県外からの住宅需要者の関心が高い。取手市においても同様な傾向で関心は高いとされる。</p> <ul style="list-style-type: none">・古河市 (H23$\Delta 3.1$→H24$\Delta 2.8$) 下落率縮小 <p>H32までに日野自動車が東京都日野市より移転。H24春一部稼働の予定。高速道を利用してひたちなか港より輸出を目指す。(圏央道境ICH26開通予定9km)敷地66haに生産台数20万台目標、5000億円製造品出荷額、従業員2300人移動、着工H23.10月。周辺に従業員家族住宅需要、商業需要、隣接市町村へ住宅需要期待。部品加工会社進出、道路整備等経済効果は大きい。既にトヨタホーム展示場等準備中。結城市等工業団地へ部品メーカー初進出決定。地元業者も期待高まるが取引、地価への影響は今後。</p>
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>震災後、余震等も多く地盤調査、耐震住宅の費用増加により間接的に住宅需要への影響がある。県北地区は地震、津波等の多重災害の影響で平均下落率は全用途で拡大。高齢化、人口減少も加え、今後不動産市場への影響は続くものと判断される。県南、県西方面ほど影響は少なくなるが、頻発する余震により、買い控え傾向もみられた。最近では地元中心に回復傾向も取引は県平均$\Delta 20\%$減少期間もあり下落拡大。鹿行地区は一層市場収縮し下落継続。</p>
地	<p>最大下落地点 高萩-3 (H23$\Delta 7.9$→H24$\Delta 10.8$)</p> <p>地震の影響が大きく、安定地盤の高台より平坦地側の住宅地が割高となった。高齢化もあり新規の需要は少なく、新規分譲地の値下げが住宅地の価格に影響を与えている。</p> <p>耐震建物指向で土地価格への影響</p> <ul style="list-style-type: none">・建物への建築費拡大、土地へのしわ寄せ・新たに地盤強度確認傾向もあり取引に至るまでの期間が長く取引件数減少に影響

商 業	<p>①県全体の地価動向と要因 $\Delta 5.8(\Delta 4.8)\%$ 平成5年から20年連続で下落 下落率拡大 水戸駅周辺大型店(H21.3閉店)、下館駅前大型店(核店舗閉店)、日立市大型店(リーマン破綻 でH20.10閉館)、ひたちなか市大型店閉店(H22.2.10)、取手市大型店閉店(H22.8.末)等 大型店撤退が見られる。 一方、 つくばエクスプレス(TX)沿線に大型SCイーアス(H20.10延床12.5万m^2) 土浦イオン(H21.5.29商業施設7.9万m^2) 阿見プレミアムアウトレット(H21.7.9店舗面積2.1ha、H.12.8増床3.9ha) 茨城ロックシティ、ひたちなかファッションクルーズ等大型店が相次いで進出。 新しく開発された駅前商業地への大型店、マンション、事務所ビル等の進出により新たな中心商業地を形成 しつつある。(水戸駅南口、ひたち野うしく駅等) 再開発事業の進展(勝田駅前、大工町延期)、市街地活性化法を活用し再生を目指す動きも見られる。 高齢化もあり地域に密着した中小スーパーの進出も見られつつある。 郊外大型店の進出により、核店舗のない旧来の駅前商業地の商業地盤沈下が進み地価下落継続。 景気減速に関連してオフィスの縮小、撤退もありオフィス賃料の低下、空き室率が増加し、 水戸市、つくば市においても空き室率が増加している。 水戸市は震災影響(液状化のあった南口から北口への移転指向)もある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・水戸市 $\Delta 6.4(\Delta 4.3)\%$ 平成5年から20年連続で下落 3年連続下落率拡大 再開発が進み新しい中心商業地となった水戸駅南口側では液状化も見られた。 空き室率増加等が見られ、地震の影響の少なかった北口の丘陵地へ移転指向もある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・つくば市 (H23$\Delta 3.5$→H24$\Delta 3.8$) 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)の進出によって金融の中心となりつつある。 郊外大型店進出による競合もあり、賃料低下、空き室も見られつつあり、地価も微減傾向。 新たに圏央道つくば牛久IC周辺にSC(8.9万m^2・イオンモール)H24.春着工。</p> <p>・土浦市 (H23$\Delta 5.5$→H24$\Delta 5.9$) 金融、商業の中心であったが、つくば市へ商業、金融機関が移転。 郊外大型店(イオン土浦)の進出もあり商業地盤低下が進んでいる。</p>
地	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 最大下落地点 ひたちなか5-6 (H23$\Delta 7.6$→H24$\Delta 10.2$) 漁業、水産業の落ち込みによる地域経済の停滞に伴う商業地需要の減少</p> <p>・北茨城市5-1 (H23$\Delta 7.9$→H24$\Delta 10.2$) 大型店がH18.4閉店し跡地にH19.12マルトSCが進出。 磯原駅周辺地区の空洞化が懸念され、幹線道路沿いへの郊外型商業施設の進出が目立つ、 特に中郷地区の幹線道路沿いでは急速に熟成度を高めつつある。 人口減少の構造的要因もあって商業地需要は低く、駅前や既存所業地の地盤沈下は著しい。 東日本大震災の影響もあって全体として地価の下落が拡大。</p>
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向と要因 (H23$\Delta 4.0$→H24$\Delta 4.5$) 各高速道路と連絡する環状線北関東自動車道(H23.3.19全線開通) 圏央道稲敷IC～常磐自動車道～つくば中央IC(開通済)～五霞IC(開通目標H26年度以降) 茨城港湾、茨城空港の整備によりH22の茨城県工場立地面積は190ha(全国1位) 立地件数39件(全国5位)、県外企業21件(全国1位)と工場進出が著しい。 北関東、圏央道関連の工場地の下落は他より小さい。(常総市等) 研修目的の中国人の帰国に伴い被災県からの農業従事者、加工所、生産工場の移転も見られる。 H23.1～H23.6の工場立地面積は7haで前年同期より92%減、工場立地件数は11件で42%減。 8月以降港湾復旧、東北復興拠点として下半期立地増へ向かっているとされる。 圏央道IC(境IC H26年)近接の古河市(旧三和町)66haに日野自動車進出による経済効果は大きい。 敷地66haに生産台数20万台目標、5000億円製造品出荷額、従業員2300人移動。着工H23.10月。 H24春一部稼働。従業員移転に伴う住宅商業需要期待。 関連工場(結城市結城第一工業団地9277m^2契約)部品メーカー初進出。</p>
※ 地域政策、取り組み等について	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.7	△ 5.5	0	0	431	431
水戸市	△ 5.6	△ 6.5	0	0	38	38
日立市	△ 5.6	△ 8.8	0	0	36	36
古河市	△ 3.1	△ 2.8	0	0	22	22
つくば市	△ 2.4	△ 2.7	0	0	21	21
守谷市	△ 2.2	△ 2.5	0	0	11	11

(2)商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.8	△ 5.8	0	0	111	111
水戸市	△ 4.3	△ 6.4	0	0	17	17
日立市	△ 4.6	△ 6.5	0	0	7	7
古河市	△ 3.7	△ 3.3	0	0	7	7
つくば市	△ 3.5	△ 3.8	0	0	4	4
守谷市	△ 4.2	△ 4.3	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 つくば-13	つくば市千現1丁目18番1外	119,000	△ 2.5 (△2.4)	震災の影響のない研究学園都市内の品等良好な住宅地で根強い人気がある
	商業地 水戸5-7	水戸市宮町1丁目250番	350,000	△ 6.2 (△5.8)	郊外型の大規模店舗への顧客流出と景気低迷による商業需要の減少
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 守谷-1	守谷市百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	87,500	△ 0.6 (△0.7)	守谷駅徒歩圏内で底堅い需給関係が維持されている。
	商業地 神栖5-1	神栖市大野原3丁目408番18外	46,700	△ 0.6 (△0.8)	新興商業地の堀割地区に震災、津波の影響があり相対的地位上昇、商業背後地が広いことも見直された。
下落率1位	住宅地 高萩-3	高萩市有明町2丁目35番2外	31,300	△ 10.8 (△7.9)	駅前商業地の空洞化に伴い人気低迷。海側に立地し需要の減退が著しい。
	商業地 ひたちなか5-6	ひたちなか市平磯町字南町ノ三1148番3	31,700	△ 10.2 (△7.6)	漁業、水産業の落ち込みによる地域経済の停滞に伴う商業地需要の減少

●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	115,000	△ 1.7 (△3.3)	ブランド力があり、稀少性も高い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	350,000	△ 6.2 (△5.8)	郊外型の大規模店舗への顧客流出と景気低迷による商業需要の減少
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 水戸-18	水戸市備前町842番2外	115,000	△ 1.7 (△3.3)	ブランド力があり、稀少性も高いが市街地価格の下落に伴う連動的下落
	商業地 水戸5-11	水戸市笠原町字中組600番25	62,100	△ 1.0 (△0.6)	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 24 年地価公示)

(栃木県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住</p> <p>宅</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・20年連続で下落 ・今回の特徴としては、震災等の影響を受け景気回復が立ち遅れていることなどから土地取引が低迷し、一般的に下落幅は前年より強まり、平均変動率は$\Delta 4.6\%$となっている。下落幅は県南及び県北の諸都市(足利市、佐野市、栃木市、那須塩原市、日光市、大田原市、矢板市)並びに芳賀郡の町(益子町、芳賀町及び茂木町)において大きく($\Delta 5.1\sim\Delta 6.8\%$)、宇都宮市を中心とした県央部(高根沢町、さくら市、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)の下落幅は小さい($\Delta 2.9\sim\Delta 4.5\%$)。また同一市町内においても土地の選別化によって下落幅に相違が見られる。一方、郡部及び山間部の市町(那須烏山市、那須町、塩谷町等)については地価水準が低位なこともあって、全体的に地価の下落幅は小さい傾向にある。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宇都宮駅東口周辺部の需要は旺盛であり、高値取引も多く、下落幅は小さい(宇都宮-11・52・59・61)。 ・郊外の住宅地は隣接市町の地価下落の影響から、再び割高感が出ており、やや下落傾向を強めている。</p> <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・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(栃木-19・21、佐野-12・24等)及び市街地近くの地域環境の劣った住宅地(栃木-2・14・17、佐野-2・6・18・19等)は大きく下落している。 ・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、郊外部の住宅地は供給過剰感もあって、下落幅をやや拡大している。 ・日光市 温泉街の衰退及び外部からの需要の減退等を受け、下落幅がやや拡大。 ・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え需要も弱く、引き続き下げ幅は大きい。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・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 震災により大規模の地すべりが発生したことなどを受け、流通性が欠如し、地価下落が強まった。 ・下野-1,下野-3 自治医大周辺地区にあり、供給自体が少ないうえ、需要が旺盛であることなどから、かなり高めの取引が多く、下落幅は弱まった。 ・小山-16 隣接地の開発及びこれに伴う街路の改良工事により地域環境が大幅に改善された。 ・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、需要低迷。 ・岩舟-3 周辺部の地価の下落に伴い割高感が強いえ、住宅地としての居住環境が優れず、下落拡大。</p>
<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・20年連続で下落 ・平均変動率は$\Delta 5.4\%$と前回に比べて、やや下落傾向を強めている。中でも商業中心部の求心力がかなり弱っている足利市、栃木市、矢板市、那須塩原市、真岡市及び郡部の既存の中心商業地の下落幅は引き続き大きいものがある。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に衰退化していることから、この傾向が強い。しかしながら、大型店舗等が建ち並び良好な地域性を有する主要幹線沿いの商業地の下落幅は小さい(小山5-2,高根沢5-1等)。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・郊外の大型店舗への顧客の流出に伴う地域的衰退と景気低迷に伴う需要の減退により前年同様下落。 ・再開発の完了及び新たな再開発の動き等もあって、価格はやや持ち直してきている。</p> <p>③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因 ・足利、小山、鹿沼市 新たな商業の核への顧客流出に伴い、旧来の中心部の衰退化が進んでおり、地価は引き続き下落傾向が強い。</p> <p>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、新たな店舗が進出した結果、商業地としての地域性の改善が見られた。 ・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進み、今のところ具体的な利用計画が打ち出されていないことから、地域的に衰退化が進み、地価は引き続き大幅な下落を示している。 ・日光市、那須塩原市 震災の影響から観光客が減少したことなどを受け、需要が大幅に低迷し、下落幅大きい。 ・佐野5-2 街路の改良計画及び佐野市役所の現地点での改築計画が出され、地域回復の兆しが見られる。</p>

工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備投資はやや回復傾向が見られるが、未だ低迷していることから、工業地に対する新たな需要は派生せず、引き続き下落傾向にあり、平均変動率は△5.0%と前年△4.8%からやや拡大。 ・北関東自動車道の全線開通の影響を受け、沿線地区の需要は、やや持ち直してきている。 ・県北部は需要が少なく工業団地の売れ残りも多く見受けられるなど、引き続き下落が進んでいる。 <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"> ・県南の足利、佐野、栃木市 零細な中小企業が多いことから、景気の回復が立ち遅れ、新たな需要が創出されず、下落率が大きいうえ、下落幅もやや拡大している。 ・小山、鹿沼市 大企業が多いうえ、立地性も比較的良好なことから下落幅は小さいものの、景気回復の立ち遅れの影響を受け、やや下落幅を拡大。 ・真岡市 北関東自動車道の影響から、大手工場の稼働等もあり、需要はやや持ち直しつつある。 <p>③その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壬生産業団地が予約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。 ・工場立地件数は前年とほぼ同様な状況にある。 <p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、下落幅は小さい。
------	---

※ 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。

・平成23年10月に栃木市及び西方町が合併し、さらに今後岩舟町との合併も予定されている。

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.3	△4.6	0	0	268	268
宇都宮市	△3.7	△3.7	0	0	60	60
足利市	△5.2	△5.7	0	0	23	23
小山市	△3.2	△3.2	0	0	21	21
那須塩原市	△4.7	△5.6	0	0	8	8
日光市	△5.6	△6.7	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.9	△5.4	0	0	67	67
宇都宮市	△4.5	△4.3	0	0	21	21
足利市	△4.9	△5.8	0	0	3	3
小山市	△2.7	△2.8	0	0	3	3
那須塩原市	△6.4	△7.0	0	0	4	4
日光市	△5.5	△7.6	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	△1.8 (△4.3)	利便性に富んだ地域環境から需要が回復し、高値取引も多い。
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	364,000	— (—)	通行量は増加してきているものの、地域的な停滞化を受け需要は回復していない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下野-3	下野市祇園5丁目6番2	79,200	△0.1 (△0.5)	需要は旺盛であるものの、供給が限られているため、高値取引が多い。
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	93,300	△1.1 (—)	新たな店舗等の進出もあって地域環境が改善されてきている。
	商業地 小山5-2	小山市西城南3丁目18番5	77,600	△1.1 (△1.1)	小山市の郊外の商業地の核として発展している地域であり、需要が多い。
下落率1位	住宅地 矢板-3	矢板市成田字中山1099番382	16,200	△8.5 (△5.3)	震災の影響から地滑りが発生し、被害が大きかったことから、需要が減退。
	商業地 真岡5-2	真岡市台町字台町4142番1	54,500	△8.6 (△10.2)	大型店舗の解体が進んだ結果、商業色が後退し、地域的に衰退化が進んでいる。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	△1.8 (△4.3)	上記と同じ
	商業地 宇都宮5-1	宇都宮市池上町1番3	364,000	— (—)	上記と同じ
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宇都宮-61	宇都宮市平松本町357番8外	81,200	△0.9 (△0.8)	区画整然とした住宅地であり、周辺部の土地区画整理の進展及び新たな商業地の形成に伴い、利便性が向上し、高値取引が多い。
	商業地 宇都宮5-25	宇都宮市中今泉5丁目24番11	93,300	△1.1 (—)	上記と同じ

※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 24 年地価公示)

(群馬県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地	<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、一時的に需要が落ち込んだものの、震災による影響は比較的少なく、平均変動率は△4.3%(前年△4.1%)と下落幅はやや拡大したもののほぼ前年並みとなった。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋市の平均変動率は前年の△3.3%から△3.6%にやや拡大した。旧市内の市街地住宅地および周辺部の住宅地では、長期に亘る地価下落による割安感から需要が回復しており下落幅は縮小傾向にある。一方、大胡、宮城、粕川、富士見などの旧郡部の各地区では、中心部の地価下落による影響で需要が低迷し、下落幅が拡大している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高崎市では市街地の東方に展開する住宅地で人気が高く、下落率は縮小傾向にある。一方、丘陵部に位置する住宅地では需要が減少し、下落幅が拡大している。 大泉町は地域企業の再編等により、依然として需要が低迷していることから、前年と同率(△5.8%)の下落となった。 <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"> 前橋-13(上大屋町)は△4.4%から△9.8%、前橋-2(大胡町)は△3.7%から△8.5%と下落幅が大幅に拡大した。市の外延部に位置するため需要が大きく減少したことが要因と考えられる。
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は前年からやや拡大し、△5.2%(前年△5.1%)である。中心商店街は郊外大型店への顧客流出により衰退傾向が続いている。また、東日本大震災以降消費マインドが低下したことなどが要因と思われる。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>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋市の平均変動率は前年の△5.1%から△4.8%に4年振りに縮小した。 中心商業地の千代田町に位置する前橋5-1(△9.4%→△6.9%)、前橋5-2(△7.0%→△5.9%)、前橋5-6(△7.0%→△5.8%)は、店舗、行政施設等が入る「前橋プラザ元気21」の好影響により前年より下落幅が縮小した。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 桐生市(△8.2%→△7.9%)は前年並みの高い下落率を示した。中心商店街は空洞化が進み、下落基調に変化はない。また、前年と同率が富岡市(△4.9%)のみで、その他の市町村も地域要因に特段の変化はなく既存商店街は衰退傾向にある。 <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"> 太田市は△3.5%(前年△3.7%)と、県内市部の中で最も下落率が小さいが、市内で高値の売買事例が見られつつあることや売り希望価格が公示価格を上回っていること等が要因と思われる。 伊勢崎5-7(市場町)は需要の減少が顕著で取引も見られず、△3.5%から△6.3%と、下落幅が拡大した。 高崎5-1(八島町)は下落率が△5.4%から△4.4%に縮小した。高崎駅西口方面は取引も見られ、需要は比較的底堅く、売り物件も下げ止まっていることが要因と考えられる。しかし、西口駅前市の市街地再開発が凍結されたことなど流動的な要因もあり、今後の地価動向は不透明感がある。
工業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均変動率は昨年の△5.5%から△5.6%で、下落幅はやや拡大した。 県内でH23上期に企業が工場用地を取得した件数は13件で、前年同期比45.8%の減少。H22は上期、通期ともに全国1位だったが、震災の影響もあり10位と大きく後退した。しかし、下期に入り引き合いは増加傾向にある。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 前橋市の平均変動率は昨年の△6.2%から0.8ポイント縮小し△5.4%となった。しかし、3地点のうち1地点は下落率が拡大している。 円高や東日本大震災等の影響から企業が設備投資に慎重さを増しているなか、首都圏に比較的近く、安全性等の視点から引き合いは増加している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 高崎市の平均変動率は△5.3%から△5.8%に下落幅がやや拡大した。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。市街地南東部の高崎操車場跡地に洋菓子製造販売の地元企業が、新工場建設用地約3.8haを購入した。 太田市の平均変動率は△5.3%から△5.8%に下落幅がやや拡大した。北関東自動車道全線開通の期待は大きいですが、引き合いに変化は見られない。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 製造業を主体とする工業団地の地価が下落拡大を示す中で、物流倉庫関連業種が多い前橋9-2(力丸町)が、ベイシアグループの大型商業施設やICに近い地の利から、昨年の△5.3%から△4.8%に下落幅が縮小した。

※ 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、中心市街地の前橋プラザ元気21別館に「前橋市美術館(仮称)」の建設計画を策定した。
- ・中心市街地の「8番街区(6,800㎡)」を市の公共事業で文化施設として整備する計画を固めた。文化施設を集積し、活性化を図ることが目的である。

◇高崎市

- ・集客戦略上の中核的施設として、高崎駅東口の栄町エリア約21,000㎡の区域に、都市集客施設を整備する計画を打ち出した。また、高崎駅東口の栄町、東町の一部地域で、用途地域を第二種住居地域及び近隣商業地域から商業地域に用途変更した。(平成24年1月4日告示)
- ・市内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1丁目(一部)を「桐生市桐生新町重要伝統的建造物保存地区」として文化庁へ選定申請(平成24年1月)を行うことを予定している。

◇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4月からの稼働を計画している。
- ・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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.1	△4.3	0	0	235	235
前橋市	△3.3	△3.6	0	0	39	39
高崎市	△3.6	△3.6	0	0	38	38
桐生市	△5.6	△6.0	0	0	20	20
伊勢崎市	△3.7	△4.1	0	0	21	21
太田市	△4.0	△3.9	0	0	29	29
館林市	△5.4	△5.3	0	0	13	13

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 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	△5.2	0	0	97	97
前橋市	△5.1	△4.8	0	0	23	23
高崎市	△5.4	△5.5	0	0	19	19
桐生市	△8.2	△7.9	0	0	5	5
伊勢崎市	△4.2	△4.9	0	0	8	8
太田市	△3.7	△3.5	0	0	8	8
館林市	△6.2	△6.0	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 高崎-2	高崎市柳川町147番3外	98,000	△3.9 (△4.7)	官公庁に接近した本市第一の高級住宅地で、高価格水準帯を代表する。区画整理が進み利便施設が整備された外周部への人気が高まる中、利便性の優位が減退しているが、下落幅は縮小傾向にある。
	商業地 高崎5-1	高崎市八島町63番1外	370,000	△4.4 (△5.4)	高崎駅西口駅前の準高度商業地。駅直結型の大型商業施設が立地する同駅東口に対し、近年は新規大型開発案件はないが、一等地として、企業等による需要は底堅い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 太田-13	太田市飯田町754番	57,300	△1.2 (△1.7)	中心部の住宅地で、物件の供給が少ない地域であること及び調区内の新開発許可基準(太田市条例3条5号関連)に基づく格安物件の波及効果等により、地価は値頃感が強く微減の下落に留まっている。
	商業地 太田5-1	太田市飯田町1318番	96,800	△1.1 (△1.3)	太田市の中心商業地。類似する同規模都市の中心商業地価格とのバランス、人口の増加傾向、割高に成約する取引も出つつあること等から、地価水準は底値感が強く微減の下落に留まっている。
下落率1位	住宅地 前橋-13	前橋市上大屋町87番3外	29,500	△9.8 (△4.4)	旧大胡町内の街路配置の劣る高台住宅地域。前橋都市部地価の下落と調区の自己用住宅の立地緩和条例制定に伴い地価下落が進み、外延部である当地区の土地需要が低下し、下落幅拡大。
	商業地 桐生5-1	桐生市本町5丁目字5丁目60番5	59,300	△9.6 (△9.5)	桐生市の中心商業地。隣接市の複合商業施設等への顧客流出、店舗・事務所需要の減少、郊外への商業地域の分散化等から、商業地としての相対的地位が低下し大幅に下落。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 前橋-10	前橋市大手町1丁目108番	85,100	△2.9 (△3.5)	中規模一般住宅が多い官公庁街近接の住宅地域。利便性の高さや商業地域の背後にあるため需要は底堅く、地価水準は相対的に高い。しかし、先行き不透明感や割高感等から、地価は依然として下落。
	商業地 前橋5-2	前橋市本町2丁目2番15外	175,000	△5.9 (△7.0)	オフィスビルを中心とする中心商業地で、企業・営業所等の統廃合の影響で需要が減退し空室率は依然高い。但し他の商業地域に対する相対的競争力は高く、地価は底値圏に近づき、下落幅は縮小傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 前橋-11	前橋市文京町1丁目438番	75,400	△1.7 (△2.2)	中規模一般住宅が多い既成住宅地域。駅や商業施設に近接し利便性が高く、有効需要の強い住宅地域で、需給ともに安定している。そのため、全市的な地価下落にもかかわらず、下落幅は微減に留まった。
	商業地 前橋5-14	前橋市若宮町2丁目11番31	70,800	△2.3 (△3.7)	市街地内の住宅混在の路線商業地域で、店舗・事務所等の需要は低迷している。但し周辺背後の住宅地価格に接近するまで地価が下落してきたことや医院開設等の新規需要もみられ、下落幅は縮小傾向。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 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 県全体の変動は$\Delta 2.3\%$(前年$\Delta 2.3\%$)で、前年公示の下落に等しい。震災前までの市況は、税制・金融・その他多岐にわたる住宅取得支援政策を背景に、比較的順調に推移していたが、震災により、取引の減少などの混乱が発生し、地価にも相応の影響が生じた。夏以降、市場は落ち着きを取り戻しているが、家計収入や民間賃金の伸び悩み・低下傾向や、人口の少子高齢化など、中長期的な地価下落要因の影響もあり、一部の地域を除き、地価の回復までには至っていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区市町別の平均変動率(下落幅)は、さいたま市及び市部で$\Delta 1.0\% \sim \Delta 3.8\%$、町部で$\Delta 1.1\% \sim \Delta 5.5\%$である。この平均変動率と、平成22年国勢調査における総人口変動との間には、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。 ・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)。 ・横ばい地点1地点、956地点で下落。
宅	<p>②県庁所在地の地価動向と要因 平均変動率$\Delta 1.8\%$(前年$\Delta 1.9\%$)。全般に震災の影響が見られるが、南部の桜区・浦和区・南区・緑区・及び中央区は、総じて需要も堅く下落幅縮小。反面、北部の西区・北区・及び見沼区は、都心からの中距離通勤エリアとなることとも相俟って下落幅拡大。中間の大宮区は下落幅横這い。岩槻区は、地価が相対的に低いことによる値頃感等から下落幅縮小。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの分譲は好調である。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川越市($\Delta 2.5\% \rightarrow \Delta 2.3\%$): 震災の影響はあるが、旧市街地の需要は底堅く、下落幅は縮小。郊外は、調整区域との競合等により、下落が相対的に大きい。(二極化) ・熊谷市($\Delta 1.6\% \rightarrow \Delta 1.7\%$): 高崎線の駅周辺の市街地中心部は底堅い。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($\Delta 1.3\% \rightarrow \Delta 1.9\%$): 震災の影響等により、下落幅は拡大。京浜東北線の駅徒歩圏においては需要が底堅いが、その他はより弱含み。(二極化) ・所沢市($\Delta 1.5\% \rightarrow \Delta 1.6\%$): 「所沢」駅周辺においては需要が底堅いが、徒歩圏外の地域は下落傾向が継続。(二極化) <p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京電力福島第一原子力発電所の事故による放射線量が相対的に高い地域では、周辺と比較して若干下落率が大きい。
業地	<p>①県全体の地価動向と要因 県全体の変動は$\Delta 2.7\%$(前年$\Delta 2.6\%$)で、下落率はやや拡大。商業地の地価は、一部の地域を除いて、依然低調な賃貸市場、住民の高齢化や郊外の大形店による中心市街地の衰退等を反映して下落傾向にあり、背後住宅地とほぼ同等の水準まで至った地域も少なからずみられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災の影響もみられ、継続全178ポイントで下落。 ・中堅以上の小売業において業績回復が見られるが、新規出店は郊外が中心。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因 平均変動率$\Delta 2.2\%$(前年$\Delta 2.6\%$)で下落縮小。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産投資ファンドの県内需要は少ないが、小口物件を対象とした個人投資家等の需要が見られる。 ・企業のリストラが進み事務所規模の縮小、撤退も見受け、商業地への積極的な投資は弱い。 ・募集賃料は、低下基調が続いている。 ・空室率は改善傾向がみられるが、一等商業地より周辺において高い。 ・高度利用が可能な物件には、マンションが立地する傾向が見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川越市($\Delta 1.3\% \rightarrow \Delta 1.5\%$): 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。全体では若干下落拡大。 ・熊谷市($\Delta 2.4\% \rightarrow \Delta 2.7\%$): 人口伸び悩み等により既存商業地は下落が継続、熊谷駅周辺は空地が増 ・川口市($\Delta 2.5\% \rightarrow \Delta 2.2\%$): 川口駅周辺は希少性が高く、下落に縮小がみられる。 ・所沢市($\Delta 2.4\% \rightarrow \Delta 2.0\%$): 商業地の希少性から下落幅が縮小、若干の弱含みで推移。 ・旧来型の商業地は、全県一般に衰退基調で、ことに県北部、秩父地方は郊外大形店の影響が大きく、駅前シャッター化が進んでいる。

工業地等	<p>①工業地 県全体の変動は△2.4%(前年△3.0%)で、前年より下落縮小。 ・県内の企業立地は、2011年度上半期 30件で、前年同期比較4社(15%)増。 ・秩父みどりが丘工業団地及び川越第二産業団地は完売。 ・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。 ・県は、「圏央道以北の産業基盤整備を推進する基本方針」を策定、「産業地誘導適用エリア」を設けて市町村の企業誘致を支援。</p> <p>②準工業地 県全体の変動は△2.3%(前年△2.3%)で、前年公示の下落に等しい。 ・さいたま市南区(△1.5%→△1.0%)や川口市(△0.6%→△1.3%)にあつては、底堅い需要を反映し、下落が小さい。</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(埼玉県内は平成24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) ・浦和駅周辺鉄道高架化事業 ・産業団地・工業団地整備(騎西城南・菖蒲南部・妻沼西部・白岡瀬地区(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)) ・市街地再開発事業(施行中は、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) ・土地区画整理事業(施行中は、個人:1地区・28.8ha、組合:49地区・1584.5ha、公共:86地区・3996.4ha)

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.3	△ 2.3		1	956	957
さいたま市	△ 1.9	△ 1.8		1	158	159
川越市	△ 2.5	△ 2.3			47	47
熊谷市	△ 1.6	△ 1.7			20	20
川口市	△ 1.3	△ 1.9			79	79
所沢市	△ 1.5	△ 1.6			49	49

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.7	△ 2.6			178	178
さいたま市	△ 2.6	△ 2.2			46	46
川越市	△ 1.3	△ 1.5			12	12
熊谷市	△ 2.4	△ 2.7			6	6
川口市	△ 2.5	△ 2.2			13	13
所沢市	△ 2.4	△ 2.0			8	8

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 川口ー 2 0	川口市幸町1丁目14番1	495,000	— (—)	
	商業地 大宮 5 - 1	大宮区桜木町1丁目8番1	2,090,000	△1.4 (△2.3)	賃料は弱含みであるが、空室率が改善
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和ー 1 1	浦和区東岸町21番1	282,000	0.0 (—)	マンション市場が好調推移
	商業地 川越 5 - 1 1	川越市幸町3番1	234,000	△0.4 (△0.4)	観光ポイントであり、地域おこしが功奏
下落率1位	住宅地 久喜ー 1 7	久喜市南栗橋10丁目7番8	44,300	△8.1 (△2.4)	近傍での液状化発生による市場性の減退
	商業地 飯能 5 - 1	飯能市仲町1丁目197番6	284,000	△5.3 (△5.1)	近傍の核店舗撤退による地域の停滞

● 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 浦和ー 2	浦和区岸町3丁目117番2	343,000	△0.6 (△0.6)	高級住宅地の希少性から需要は回復しつつある
	商業地 大宮 5 - 1	大宮区桜木町1丁目8番1	2,090,000	△1.4 (△2.3)	賃料は弱含みであるが、空室率が改善
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浦和ー 1 1	浦和区東岸町21番1	282,000	0.0 (—)	マンション市場が好調推移
	商業地 さいたま中央 5 - 1	中央区本町西1丁目1668番	237,000	△0.8 (△1.2)	駅徒歩圏で、住宅地の水準に近づいたことによる値頃感

※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 24 年地価公示)

(千葉県代表幹事)

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。 ・昨年に引き続き下落となった。 県全体での平均変動率は下落幅が昨年より若干拡大した。〔△1.8%→△2.1%〕 ・3月11日の大地震により被災を受けた地点の下落幅が大きかった。 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△7.5%、千葉市美浜区の住宅地は△7.3と大幅な下げとなった。 ・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。 ・東葛地区(柏市、松戸市、流山市、我孫子市)では放射線量が高いと報じられたことから、地区外からの需要が激減したが、現時点では地価に大きな影響はみられない。</p> <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、やや下落といった傾向にあり変動率は昨年に比べわずかながら縮小した。 住宅地(△2.1%→△2.0%) 内訳を見ると、駅に近く利便性の高い地域では下落率が縮小する一方利便性の悪い所は下落幅が拡大している。 千葉中央-16(△1.4%→△0.7%)千葉中央-40(△1.6%→△0.8%)、千葉中央-28(△2.2%→△3.0%)</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。 ・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大きく下落した。 ・被災を受けなかった他の都市では、利便性の高い地区が堅調な需要を受け価格も小幅な下落にとどまっている。 ・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から、地価は横這いから微増であるが上昇地点も多く見られるようになった。アクアライン効果と金田地区で進められている三井アウトレットパーク(24年春開業予定)の影響が大きいものと思われる。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・液状化の被害が見られた浦安市、船橋市、習志野市、千葉市美浜区、我孫子市布佐地区、香取市小見川地区では大幅な地価の下落が確認された。浦安-7他9ポイント、千葉美浜1～10まで10ポイント、花見川-16、習志野-18,19 船橋-43、我孫子-29、香取-5 合計26ポイント ・野田市関宿地区の住宅は、利便性に劣ることから人気がなく、需要の少ない地域であるが、土地区画整理事業による保留地の大量供給などの影響を受け、昨年に引き続き大幅な下落となった。野田-8 (△9.6%→△9.8%) 野田-13 (△9.8%→△9.9%) ・TX線開通時のプ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、高値感からやや陰りが見られるようになった。柏-30(△2.2%→△4.5%) ・木更津市、君津市、袖ヶ浦市で地価の上昇地点が見られた。木更津-29(+1.0%)他15地点、君津-16(+0.7%)他12地点、袖ヶ浦-6(+0.4%)他2地点</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・千葉県の商業地は昨年に比べわずかながら下落幅が拡大した。〔△2.1%→△2.2%〕</p> <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。 千葉市中央区(△3.6→△3.4)</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。 ・昨年横這いであった柏5-1(△0.0%→△2.0%)、5-3(△0.0%→△2.6%)、船橋5-6(△0.0%→△1.1%)、習志野5-2(△0.0%→△0.9%)は、経済の低迷等の一般的動向を受け、本年は微減となった。 ・昨年下げ止まり傾向を見せていた市川市及び浦安市の商業地は、震災の影響もあり、顧客の減少、賃料の下落などがみられ下落幅が大きく拡大した。市川市(△1.8%→△3.7%)、浦安市(△1.6%→△4.6%)</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。 ・木更津市で、幅は僅かだが上昇地点が5地点あった。(木更津5-6,11,3,9,2) ・木更津市、君津市、稲毛区で横這いの地点が12地点あった。(稲毛1地点、木更津6地点、君津5地点) これは、価格水準がほぼ底値圏にあり、地元の需要が追いついてきた事による。 ・昨年横這いであった柏5-1、5-2、船橋5-6、習志野5-2は、経済の低迷等の一般的動向を受け、本年は微減となった。</p> <p>・千葉市では、一部中心的な商業施設の商況の衰退など商業性に活気が見られず、千葉中央5-19は下落幅が大幅に拡大した。 (△6.1%→△10.3%) 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比べ、下落幅が拡大した。 (△5.4%→△7.4%) ・野田市の商業地は、市内中央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。今年に入ってから僅かに見られた取引では価格が大きく下がっていた。業者ヒアリング等でも下落傾向が確認された。 野田5-3(△3.7%→△8.2%)野田5-4(△2.5%→△6.5%)野田5-1(△4.5%→△5.6%)</p> <p>⑤その他 ・千葉市を初め、主要都市への中央資本の進出が見られなくなった。一時期は商業系に加え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ない。 ・本八幡駅前で都市再開発事業が開始され既存の商業施設が撤去されたため一時的な賃貸需要が発生した。</p>



工業地帯	<p>①県全体の地価動向。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年に引き続き微減傾向にある。〔△1.7%→△2.0%〕 ・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"> ・震災の後も引き続き物流基地用地に対する需要は根強い。 希望条件は、JR京葉線最寄り駅から徒歩圏で、規模は5,000坪、といったものが多い。 <p>③横ばい地点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年横這いだった市川7-1、市川9-1、市川9-3、船橋9-2、浦安7-1、等の湾岸部は今回の震災により地盤改良費が必要となるなどコスト面が考慮され価格が下落した。一方内陸の工業地である柏9-1、柏9-3の2点が横ばいとなった。柏9-1は昨年に続いて横這いとなった。柏9-1及び柏9-3は、いずれもインターに近い纏まった規模での供給が可能な地域ということで流通倉庫需要により価格が維持された。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>【地域政策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・圏央道神崎IC(神崎町松崎)、下総IC(成田市青山)、大栄JCT(成田市)が2012年度開通予定。成田小見川鹿島港線IC(成田市上川)、国道296号線IC(多古町喜多)は開通時期未定。 ・東関道酒々井IC(酒々井町酒々井)2013年春開通予定。隣接地区にチェルシージャパンが2013年春頃大型アウトレットモールを開業予定。 ・木更津市金田東特定土地区画整理事業地内に2012年4月三井不動産が大型アウトレットモールオープン予定。 ・2009年成田空港B滑走路延伸。2010年3月発着枠の拡大(22万回に)。 ・2011年成田駅前再開発事業開始。 ・2009年8月東京湾アクアライン社会実験開始。2011年6月30日以降の社会実験の継続決定。 ・2011年千葉駅西口で再開発ビルの着工開始2013年秋完成予定。(延べ床面積31000㎡) ・2011年JR千葉駅及び駅ビルの建て替え工事着工、駅舎は2016年、駅ビルは2018年完成予定。 ・2011年6月佐倉市井野東土地区画整理事業換地処分実施 <p>【取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災からの復旧・復興 ・被災者雇用緊急事業 ・がんばろう千葉キャンペーン ・企業参画型子育て支援事業 	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.8	△ 2.1	32	45	865	942
千葉市	△ 1.9	△ 1.8		17	146	163
市川市	△ 0.3	△ 2.6		1	61	62
浦安市	1.1	△ 7.5			20	20
船橋市	△ 1.6	△ 1.4			81	81
松戸市	△ 2.9	△ 3.1		1	70	71
柏市	△ 2.2	△ 3.2			74	74
木更津市	△ 0.6	0.1	16	12	6	34

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.1	△ 2.2	5	12	169	186
千葉市	△ 2.9	△ 2.7		1	34	35
市川市	△ 1.8	△ 3.7			10	10
浦安市	△ 1.6	△ 4.6			4	4
船橋市	△ 0.8	△ 1.3			19	19
松戸市	△ 3.0	△ 3.3			15	15
柏市	△ 2.6	△ 3.2			12	12
木更津市	△ 1.0	0.3	5	6		11

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 浦安-13	美浜4丁目	321,000	△ 13.7 (+1.6)	都心に近く人気のある浦安地区の住宅地であるが、この度の震災により液状化による被害を受け価格が大きく下落した。
	商業地 千葉中央5-1	富士見2丁目	1,620,000	△ 7.4 (△5.4)	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下落幅が拡大している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 木更津-29	請西東2丁目	29,700	1.0 (△0.3)	木更津駅東方の区画整理地内。地域の活性化と供給量の不足から価格は上昇傾向にある。
	商業地 木更津5-6	東中央3丁目	43,800	0.9 (△0.7)	木更津駅東方、県道沿いの近隣商業地域。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 浦安-15	高洲3丁目	216,000	△ 15.3 (0.0)	液状化による被害のあった浦安地区の住宅地。地域的選好性の減退、地盤改良コストなどから下落幅が大きい。
	商業地 千葉中央5-19	富士見2丁目	780,000	△ 10.3 (△6.1)	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るため、下落幅が拡大した。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	284,000	新規 —	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今回新たに設定された地点。
	商業地 千葉中央5-1	富士見2丁目	1,620,000	△ 7.4 (△5.4)	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下落幅が拡大している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 花見川-15	幕張本郷3丁目	220,000	0.0 (0.0)	幕張本郷駅から徒歩10分の人気の高い住宅地。利便性と環境に優れ需要は多く、供給が少ないため市況は堅調。
	商業地 稲毛5-3	轟町4丁目	161,000	0.0 (△0.6)	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 24 年地価公示)

(東京区部代表幹事)

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 H23公示△1.3%からH24公示△1.0%、下落幅はやや縮小した。 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底堅い動きとなっている。特に、東日本大震災の影響により、一時落ち込んだ湾岸のマンション需要も夏以降は回復傾向を示し、従前の状況に戻りつつある。例えば、大手建設会社が中央区勝どき地区で約1300戸の大規模タワーマンション開発に乗り出すことが発表された。但し、円高や欧州金融危機から景気動向に懸念が広まっており、高額物件(地域によって異なるが概ね8千万～1億円以上)については厳しい状況が見られる。 平均変動率が上昇となった区は無く、練馬区が△0.6%で最も下落率が小さい。最も大きいのが墨田区の△1.9%、次いで台東区の△1.6%である。これ以外の20区は△0.7%～△1.5%となっている。</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 △1.0%(前年△0.4%) 中央区 △0.7%(前年 3.5%) 港区 △0.9%(前年△2.0%) 中央区は、昨年は月島・勝どき地区の超高層マンションの好調などから上昇であったが今年は微減となった。3月に発生した東日本大震災の影響は薄れマンション市況が回復してきているものの、湾岸部では開発業者によるマンション投資に慎重な動きも残っている。また、千代田区は昨年よりやや下落率が拡大したが、企業経営者、医者、高給ビジネスマンなどを需要者とする高額物件が中心で景気の影響が見られること、企業負担による賃借人の場合に経費削減の影響が見られることが原因となっている。港区は、前年に比べ下落率は縮小しているが、青山地区など価格水準の高い地域では、千代田区と同様に高額物件が中心で景気動向の影響を受けやすいこと、企業の経費削減の影響などから強めの下落となっている。 一方、千代田区2地点、中央区2地点、港区9地点が横ばいとなり、市場の底堅さを示している。</p> <p>③その他の区の地価動向と要因 墨田区、江東区、杉並区、江戸川区で下落率が拡大した。江東区、江戸川区では一部地域で液状化が見られたことなど東日本大震災の影響が残っていると思われること、墨田区は町工場が多く不景気が影響している。また、杉並区の平均下落率は△0.7%で拡大したとは言え基本的には底堅さに変わりはない。 一方、渋谷区の4地点、中野区の1地点、練馬区の1地点、足立区の4地点、葛飾区の1地点で変動率が横ばいとなり、底堅さを示している。特に足立区では「東京電気大学の移転」を契機に、実需の増加に加え地域イメージ向上への期待が見られる。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①23区全体の地価動向と要因 23区変動率はH23公示△3.0%からH24公示2.1%とやや縮小しているものの、下落基調が継続している。 平均変動率が上昇となった区は無く、足立区が△0.1%、葛飾区が△0.5%、杉並区が△0.8%、北区と練馬区が△0.9%で、1%以下の下落率となっている。一方、港区が△3.6%、渋谷区が△3.4%で、3%以上の下落率となっている。 上昇地点は足立区で4地点、新宿区で1地点、墨田区で2地点、北区で1地点である。横ばいは中央区で1地点、足立区で4地点、葛飾区で2地点である。 一般社会経済的要因として、東日本大震災、円高、欧州金融危機による企業業績の悪化不安による賃貸需要の低迷がある。しかし、地域ごとに見ると、拠点地域及びその周辺で二極化が鮮明になっている。希少性を有する高スペックビルへの建て替えが進んでいる丸の内・大手町など業務高度商業地域では賃料の底入れと空室率の改善が見られ、地価は横ばい傾向に移行しつつある。一方、業務高度商業地域の周辺では旧耐震ビルやB・Cクラスビルが多く、移転後の二次空室の発生による空室率の高止まりと賃料の下落が見られ、地価の下落傾向が続いている。 繁華街は大震災後の消費自粛と外国人観光客の激減から売上げの大幅な減少が見られたが、夏以降は消費動向の回復と外国人観光客の復調から、落ち着きを取り戻しつつある。特に、銀座・表参道・新宿3丁目の競争力の強い商業集積の高い通りでは、リーマンショック後続いていた店舗賃料に底入れ感が見られ、地価の下落幅が縮小傾向となっている。「全国百貨店売上高概況(日本百貨店協会調べ)」によると、3月は前年同月比△21.5%と大幅な減少であったが、11月には前年同月比△3.0%となっている。但し、これら地域でも裏通りなど立地に劣る地点では下落傾向は続いている。 外周区などでは、商業地のマンション素地化が広く見られ、堅調な住宅需要に支えられ、地価は下落傾向であるものの穏やかなものとなっている。</p>

<p>商</p> <p>業</p> <p>地</p>	<p>②中心商業地の地価動向と要因</p> <p>変動率 千代田区 △2.9%(前年△3.6%) 中央区 △2.8%(前年△3.8%) 港区 △3.6%(前年△5.0%)</p> <p>オフィスビルストックは東京区部で約1,500万坪、そのうち大手町・丸の内・有楽町地区に約180万坪ほどある。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、「丸の内・大手町・有楽町」エリアの平成23年第三四半期の空室率は4.1%(平成22年第三四半期3.6%、平成23年第一四半期4.5%)、平均募集賃料が25,050円(平成22年第三四半期24,560円、平成23年第一四半期30,000円)である。賃料の底入れ感があり、地価は下落傾向から横ばい傾向を強めている。ただし、同地区では高スペックビルへの建替えが、大規模再構築プロジェクトおよび連鎖型再開発事業として急速に進展しており、2012年には、東京区部で約60万坪の新規供給が見込まれ、特に、都心3区での供給が中心となることや欧州債務危機の影響を踏まえ、来年2012年における賃貸市場動向を注視する必要がある。</p> <p>銀座は、10月にルミネのオープン、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などが続いた。また、歌舞伎座、松坂屋、銀座TSビルの建て替えが進行中であり、今後の発展が期待され、1年間のうち後半を見ると中央通りを中心に地価は下落傾向から横ばいに転じている。</p> <p>港区の品川駅南口エリアでは、大型ビルへの新たなテナント入居も見られ、また、芝浦水再生センター等再開発への期待感から地価の下落率は縮小した。</p> <p>しかし、この様な堅調な動向を示すエリアは、強い競争力を持つ核的中心商業地域に限られており、その周辺は事務所需要・消費需要の絶対的減少傾向から引き続き弱含みで推移している。</p> <p>③その他の商業地域の地価動向と要因</p> <p>新宿</p> <p>歌舞伎町は、外国人経営の飲食店が多く、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ため、厳しい状況が続いている。</p> <p>新宿駅西口は、超高層ビルが林立するが、古いビルが多く、東日本大震災の際にビルの揺れが激しかったことが話題になったことなどの影響も重なり、市場での人気が弱く、賃料水準の下げ止まり感がない。「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23年第三四半期の空室率は9.0%(平成22年第三四半期9.4%、平成23年第一四半期7.7%)、平均募集賃料が14,000円(平成22年第三四半期14,560円、平成23年第一四半期14,240円)である。</p> <p>一方、新宿三丁目を中心とする商業地は1兆円を売り上げる日本最大の商業集積地区であり、震災の影響からも回復し、引き続きファーストファッション等の強い店舗需要が認められる。</p> <p>また、大久保駅・新大久保駅周辺の久保通り沿いは韓流ブームを背景に集客力を増していることから地価の上昇が認められる(新宿5-14 +1.9%)。</p> <p>池袋</p> <p>駅直結型の商業地域であり、サンシャイン60通りの飲食店の賃料は堅調であるが、周辺地域は店舗の過剰感から弱含みとなっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>足立区北千住駅周辺(足立5-2 +7.3%、足立5-1 +2.6%、足立5-18 +2.5%、足立5-11 +1.6%) 大学の進出、都市再開発事業等の進展、中核商業施設の活況継続。</p> <p>墨田区押上(墨田5-12 +3.0%、墨田5-5 +1.3%) 東京スカイツリー観光客の増加。</p> <p>北区赤羽駅東口(北区5-1 +0.5%) 駅東口と西口の交流が活発化し、東口駅前地区の建替え工事が進み、街の熟成度が向上した。</p>
<p>工業地等</p>	<p>①23区全体の地価動向と要因</p> <p>多くが湾岸地域に存するが、東日本大震災による目立った被害も少なかったことや、通販販売事業者などを中心に物流集約効率化を目的とする企業による需要が底堅く、昨年同様に若干の下落に止まった。</p> <p>②用途別変動率</p> <p>準工業地 △1.1%(前年△1.7%) 工業地 △1.4%(前年△1.5%)</p> <p>③その他特徴的な変動を示した地域の地価動向と要因</p> <p>特にない。</p>
<p>※</p>	<p>地域政策、取り組み等について</p> <p>都市再生特別措置法関連---大手町・丸の内・有楽町地区の整備、環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域、渋谷駅周辺地域などが進行中。</p> <p>東京スカイツリー---今年5月22日のオープンの予定。商業施設と一体で開発。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△1.3	△1.0	0	24	713	737
千代田区	△0.4	△1.0	0	2	4	6
中央区	3.5	△0.7	0	2	5	7
港区	△2.0	△0.9	0	9	15	24

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
東京区部	△3.0	△2.1	8	7	624	639
千代田区	△3.6	△2.9	0	0	51	51
中央区	△3.8	△2.8	0	1	48	49
港区	△5.0	△3.6	0	0	51	51

3. 上位の価格及び変動率等

●東京区部について

区分	標準地番号	所在地	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	— (—)	優良住宅地域の希少なマンション素地に対する需要は安定。
	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	△1.8 (△1.8)	常に最先端の技術、ノウハウが設備投資され、注目度は依然高い。
	商業地 中央5-22	中央区銀座4丁目2番4	27,000,000	△2.2 (△2.8)	日本有数の商業地域「銀座」のほぼ中心に位置し、繁華性、ブランド性は極めて高い。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 千代田-1	千代田区三番町6番25	2,150,000	0.0 (0.0)	景気悪化の影響を受けたものの、需給は比較的安定している。
	商業地 足立5-2	足立区千住旭町45番2	762,000	7.3 (1.4)	東京電機大学開校を控え、周辺の人口増加、繁華性の向上を見込み、地価は上昇している。
下落率1位	住宅地 港-3	港区南青山4丁目342番外	1,620,000	△3.0 (△7.7)	価格水準が高位で画地の面積が比較的大きく総額が高いため、需要減退の影響が大きい。
	商業地 新宿5-25	新宿区歌舞伎町2丁目429番11	1,650,000	△10.3 (△10.2)	商業施設の閉鎖、震災の影響から需要の減退が顕著。空室率は高水準にあり地価は下落傾向。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(多摩地区代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	① 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	○武蔵野市 (△0.9%→△0.1%)・住宅地19地点中、横這いが14地点で、高値取引が散見されるなど、やや強含みの状況にある。吉祥寺駅徒歩圏の住宅地は、アンケート調査で「住みたい街」として、4年連続1位に選ばれるなど人気が高いエリアである。吉祥寺南町では、高めの取引が2件見られた。また、吉祥寺本町でも、1㎡当り60万円を超える取引が散見され、需要は底堅い。分譲住宅は平成23年4月～6月期において、平成20年以降で最高となる715戸の着工戸数となった。
	○府中市 (△0.9%→△0.5%)・府中市の西府土地区画整理事業(平成24年度に完了予定)は、平成21年3月のJR南武線「西府」駅の開業により利便性が大幅に改善されたこと、都市計画道路をはじめとした街路の築造やインフラ整備がほぼ完成したことなどから、周辺の地価は横ばいで推移している(東京府中一37)。
地	○町田市 (△1.5%→△0.6%)・町田駅から徒歩圏の住宅地は、以前より売り物件が少なく、購入需要が多いことから、価格は横這い傾向である。特に今年7月に町田市役所が移転する予定の「森野・中町地区」は購入希望者が多く、売り希望価格はかなり強気である。
	○小平市 (△2.1%→△1.7%)・小平市の、取引価格、取引件数ともに平成23年1月よりもやや下落若しくは減少傾向にある。交通便利性や街路事情等による地域間の格差が大きくなっている。昨年と比較し下落率は縮小しているが、多摩地区の他市と比較すると下落率はやや大きい。下落幅が大きい理由として、①秋口に入り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、②中央線沿線が比較的底堅いものに対して、西武線は全般的に弱い傾向がある、③埼玉県と行政界が隣接し、埼玉県の地価下落の影響を受けている、④国分寺・立川に顧客が流れている、等の理由が挙げられる。花小金井駅前の「プラウドシーズン花小金井」は、駅至近の大規模分譲地をセールスポイントに販売価格は周辺相場の1～2割高であったが、大手の販売力を強みに広域的に集客し、全戸完売した。
	○西東京市 (△1.9%→△0.9%)・人口がこの5年間で4%強(7,928人)増加している。これは向台町の大手企業の工場跡地等がH22年に分譲住宅、マンション等として開発された影響や保谷駅～ひばりヶ丘駅周辺で、大手不動産会社や中小不動産会社等の50戸程度の戸建分譲を開発している影響も大きい。いずれも販売は好調である。
	○立川市 (△2.3%→△0.6%)・立川駅周辺の住宅地は、地積が200㎡を超えるまとまった土地の需要は、分割売却を目的とする業者買いが多いため成約価格はやや安めである。一方、分割後の立川駅徒歩圏の分譲地では、高めの成約価格も多く見られ、この地域の住宅需要の強さがうかがえる。
	・多摩都市モノレール沿線の駅徒歩圏の住宅地は、熟成度の低い地域にしては人気は高く需要は強い。
	・砂川地区でも、交通接近性や環境条件が劣る上砂町・西砂町等では、建売住宅は売れるまでに時間を必要とする場合が多く、需要の弱さが見られ、他の地域と比べて下落幅は大きい。なお、立川市内では平成23年頃から新築マンションの分譲が増加傾向にあり、3,000～4,000万円の価格帯のものが見られ、一部で2,000万円台後半のコンパクトマンションも見られるが、戸建て住宅と比べて売れ行きは良いとはいえない。

	<p>○青梅市 (△2.4%→△1.8%)・東京都全体の人口は、過去5年間に4.5%の増加であるが、青梅市では-0.8%と減少している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災前後での比較でも、需給に殆ど変化は見られず、需要はやや弱含みで推移しており、地価水準は昨年と比べ極端な下落はないが、概ね横這いからやや下落の傾向にあると認められる。 ・取引傾向としては、買主が主導で売主が買主の条件を受け入れるケースが多い。市場はやや停滞気味である。家賃水準は、特に大きな変化はないが、新築物件の賃料が中古アパートの賃料に近づいている。 <p>○八王子市 (△2.7%→△1.3%)・JR八王子駅から徒歩圏の旧市街地は、安定的な需要がある程度見込めるものの、それ以外の地域では動きが悪くなっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内北東部は3月の大震災後は一時的な落ち込みはあったが、5月頃からは通常の動きになっている。大和田4・5丁目地区は、土地需要はあるが、富士見町周辺と比べて売り物件が少ない事から、流通量自体も減少しており、開発業者の素地取得意欲は旺盛。 ・北西部のバス便地域は、住宅需要が年々減少しており、パワービルダーも素地取得をやめていることから、新築建売住宅の供給数が大幅に減小し、成約件数も減少している。地価は引き続き下落傾向である。 ・南東部の住宅地では、震災後に一時需要が減少したが、その後は震災以前の水準に回復している。価格が相場の範囲内であれば需要はあり成約に至っている。なお、業者ヒアリングでは、引き合いは減少しているとの意見もある。また、売買総額が抑えられる傾向も見られることから、価格は横這いからやや弱含み傾向にある。 ・南西部のめじろ台等の中規模以上の高額物件は買換え層の需要がみられる。また、地縁選好性の比較的強い地域といえ、ここ数年の価格下落により、駅徒歩圏の地域は、生活利便性との相対的な割安感もあり一定の需要も見られる。 <p>③ その他特徴的な変動率を示した地域の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画整理の進捗により、住環境や街路条件が良化し生活利便性が向上した地域では、仮換地の分譲地に対する需要が旺盛で、高目の取引が多く見られる。具体的には日野市豊田南地区、昭島市中神地区及び稲城市矢野口地区などが挙げられる。これらの区画整理地及びその周辺では、横這い地点も見られる。 ・稲城市の人口増加は平成23年10月時点で5年間の増加率が+8.2%と顕著であるが、これは若葉台地区の開発や矢野口駅周辺等の土地区画整理事業の進捗に伴う、人口流入によるものが主な要因であり、住宅需要が旺盛なことを裏付けている。 ・小笠原村では世界自然遺産登録(H23.6)により、来島者数は2~3割程度の増加が見込まれ、過去最高であった、H10の乗船者数13,892人(最大)を上回る可能性がある。
商	<p>① 多摩・島しょ全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多摩平均は、H20年から4年連続の下落となったが、H24は△1.1%(H23△2.2%)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や微減の地点が大半を占めた。しかし、八王子駅前商業地は駅ビルからの百貨店の撤退や隣接市への顧客流出に歯止めが掛からず、八王子5-1の下落率はやや拡大した。 ・繁華性が低い普通商業地域では、下落率はやや弱まっているものの、店舗の廃業や店舗ビルの空室増加傾向が依然続いていて、地価の底値が見えない状況にある。 <p>② 主要都市の地価動向と要因</p> <p>○武蔵野市 (△1.3%→△0.5%)・大手家電量販店吉祥寺ビルが平成23年7月に取引された(推定300億円弱、土地:2,768万円/坪)。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1坪当たり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。</p> <p>○府中市 (△2.3%→△0.6%)・府中駅周辺については1階の空室はほとんど見られない。また、駅前再開発ビル「くるる」「フォーリス」「アートマン」等は空室は見られない。近年、府中駅高架下や府中駅構内での店舗も増床しており、一部入れ替えも見られるものの満室である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東八道路から分岐する都道沿いの西原町周辺約1kmは郊外型店舗の集積が続いている。 ・府中駅前再開発事業(府中駅南口第一地区:最後の一面)の組合設立が平成23年5月26日に認可。平成27年度に再開発ビルが完成予定。 <p>○町田市 (△1.7%→△0.8%)・町田市役所が平成24年7月(夏頃)に森野地区に移転することから、土地需要は活発化している。地価が上昇にはなっていないものの、売り物件も少なく価格は堅調で、地価は強含みの横ばい傾向にある。旧長崎屋がA館B館ともに売買され、取引内容の不詳は不明であるが、買主はすぐ見つかって契約された。又、原町田6丁目が高額の土地取引が行われたもようであり、供給の少なさから、収益性から駅周辺の限られた商業地の需要は強い。一方、繁華性の低い商業地では店舗の空室や家賃の値下げが見られ、特に老朽ビルではこの傾向は著しく、地価の底値が見えない商業地域も市内には多い。</p>
地	

・小平市 (△3.1%→△2.1%) :市内では商業地の取引が殆どみられず、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)。また、1年以上募集しても買い手が付かない売買物件もある。ビル・マンション用地であれば大手の引き合いもあるが、近隣商業地は建売業者しか買手がつかない。花小金井駅至近の1階テナントで坪18,000円～20,000円程度。小平駅前、一橋学園駅前で坪18,000円程度、その他は概ね坪10,000円程度となっている。花小金井駅南口の西武通り等、繁華性の劣る地域では空きテナントが目立つ。

・西東京市 (△2.4%→△1.2%) :西武線沿線の田無駅については大きな変化はみられない。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の再開発ビルが完成し、南口の駅前広場の整備が行われている。東伏見、西武柳沢の両駅では殆ど変化は見られず、下落幅は縮小傾向であるが、下落基調である。

○立川市 (△2.5%→△1.1%)・平成26年4月の開業を目指して、大手海外家具メーカーが延床面積約85,000㎡の店舗の建設を平成24年秋頃から着工する予定。立川駅北口西地区再開発事業は平成24年度中に権利変換計画(延床面積約55,600㎡)の認可を受け平成27年度までに開業予定。家電量販店が核テナントとして出店し、分譲マンションは319戸を予定。JR東日本と立川市が、立川駅の南北を結ぶ新たな自由通路の開設し、JR東日本が商業棟を平成27年までに完成させる計画があり、商業棟は2階建、延床面積は約600㎡の予定など、立川駅周辺では商業集積が高まりつつあることから、商業用地の需要は比較的多く、店舗賃料は横這いで推移している。一方、事務所ビルについては営業所の統廃合、賃貸面積の減少などにより、賃貸需要は弱く家賃も弱含みとなっている。

○青梅市 (△2.9%→△2.0%) 店舗としては河辺駅北口に西友・東急等のスーパーがあるが、主に食料品・雑貨等の日用品が対象であり、高級品・耐久消費財については立川や都心部へ顧客が流出している。旧青梅地区は、閉店する店舗もみられ衰退傾向にあり、空き店舗数も増加しつつある。幹線街路沿いの店舗はテナントが撤退すると、次のテナント誘致が難しい状況にある。

○八王子市 (△2.6%→△1.9%)・八王子市全体の傾向では、デパート等の存するJR八王子駅を中心とする駅近接の中心商業地域が衰退傾向にあり、大型商業施設のロードサイド店舗の郊外型が主流となっている。また、駅から距離がある郊外の幹線街路沿地は近年、住宅用地と捉えられる傾向があり、幹線街路沿いの土地も、住宅用地としてエンドユーザーが需要者の中心になってきている。八王子市内の商業地の投資意欲はきわめて乏しい。中心商業地域の取引も少ない。特に、横山町・八日町などの甲州街道沿いの、旧来の中心商店街の衰退は著しく閉鎖店舗があちこちに目立つ状態である。魅力ある街づくりの出遅れと長期の不況による商況不振に歯止めがかからないような様子で、若干のマンション開発を除いて、投資ファンドの需要はもとより個人事業者等による新規の投資もみられない。

昨年12月に八王子駅南口の再開発ビル「サザンスカイタワー八王子」に隣接したJR貨物敷地4千㎡に建設予定のビルテナントの入札があり、八王子市は中心市街地の活性化になる商業施設を希望したが、実際に落札したのは医療法人であった。このように中心商業地域に積極的な商業投資需要はみられず、取引件数が少ないうえに不如意の売却等によるため買手市場にならざるを得ず、地価は弱含みが続いている。長崎屋の撤退に続き、JR八王子駅ビルのキーテナントの百貨店撤退が来年1月に控えるも、入居テナントは未定である。八王子駅南口再開発の効果は、上記百貨店撤退等のマイナス効果と相殺されている。

③ その他特徴的な変動率を示した地域の要因

工業地等

・円高傾向の長期化や欧州の債務信用問題等による影響から、国内の工場を集約する流れが今後加速することが予想されている。多摩他区でも、羽村市に主要工場を保有する大手トラックメーカーが、2020年までに創業地である日野工場を閉鎖して茨城県古河市に移転計画が発表された。このような状況の中、工業地の事例は少なく価格動向を把握しにくい、新規の工業地の需要は弱く、引き続き下落基調となった。下落幅は若干縮小した。

・多摩地区の日野市、昭島市や調布市等の都心から比較的近く、交通利便性が良い工業地域は、工場撤退後の跡地を戸建住宅やマンション用地として利用する事例が多く見られ、これら地域では住宅地域への移行が進んでいるのが近年の特徴と言え、又工業地価格の下支えともなっている。

※ 地域政策、取り組み等について

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 1.8	△ 1.0	0	49	734	783
武蔵野市	△ 0.9	△ 0.1	0	14	5	19
府中市	△ 0.9	△ 0.6	0	1	44	45
町田市	△ 1.5	△ 0.7	0	4	84	88
小平市	△ 2.1	△ 1.7	0	0	36	36
西東京市	△ 1.4	△ 0.5	0	0	27	27
立川市	△ 2.3	△ 0.5	0	5	19	24
青梅市	△ 2.4	△ 1.8	0	0	26	26
八王子市	△ 2.7	△ 1.4	0	0	116	116

(2) 商業地

市町村名	H ### 変動率	H ### 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
多摩地区全体	△ 2.2	△ 1.1	0	7	150	157
武蔵野市	△ 1.3	△ 0.5	0	3	8	11
府中市	△ 2.3	△ 0.6	0	0	10	10
町田市	△ 1.7	△ 0.8	0	1	13	14
小平市	△ 3.1	△ 2.1	0	0	7	7
西東京市	△ 2.4	△ 1.2	0	0	8	8
立川市	△ 2.5	△ 1.1	0	0	8	8
青梅市	△ 2.9	△ 2.0	0	0	4	4
八王子市	△ 2.6	△ 1.9	0	0	18	18

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 武蔵野-8	武蔵野市吉祥寺南町 1丁目2700番144	707,000	0.0 (0.0)	吉祥寺駅に近く、井の頭公園にも近くて環境が良い住宅地で、稀少性が高く、高値取引も見られる
	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	△0.7 (△1.4)	武蔵野市内で最も繁華性が高い商業地域に存し、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 武蔵野-8	武蔵野市吉祥寺南町 1丁目2700番144	707,000	0.0 (0.0)	吉祥寺駅に近く、井の頭公園にも近くて環境が良い住宅地で、稀少性が高く、高値取引も見られる
	商業地 町田5-1	町田市原町田6丁目436番1	1,540,000	0.0 (△1.9)	繁華性が高く、又、売り物件も少ない地域のため、価格下落は見られない。賃料水準も堅調。
下落率1位	住宅地 檜原-1	西多摩郡檜原村字三都郷 2737番5	23,300	△6.0 (△6.4)	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	2,260,000	△3.8 (△2.1)	八王子駅北口の商業地域で、デパート撤退により商況悪化が懸念される。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 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	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県全体では前年に引き続き、地価は下落傾向で推移し、H24年地価公示では前年△1.3%に対し、0.1ポイント縮小し、県平均で△1.2%の下落となった。・H24年地価公示では、継続地点数1,292地点のうち上昇地点が34地点、横ばい地点が98地点のほか1,160地点で下落となった。・平成23年当初においては、贈与税の非課税措置の拡大、住宅ローン減税、住宅エコポイント、フラット35S等の影響も受けて、需要も活発となり、利便性の良好な地域、環境良好な地域から地価下落が沈静化ないしは地価上昇に転じてきていた。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、不動産市場は比較的早く回復傾向に戻した。しかし、不動産への購入に対する慎重さ、意欲の低下等は避けられず、地価は上昇傾向までには回復せず、全体として横ばい、弱含みの傾向で推移している。・都心への接近性に優れている川崎市中原区で上昇傾向で推移しているほかは、概ね下落率を縮小しながらも全ての市区町村で下落となった。川崎市で下落率が小さく、人口減少・高齢化等の問題を抱える県西・西湘地域の下落率が△3%前後と大きくなっている。その他の市区町村では概ね△1%前後の下落率となった。
宅	<p>②県庁所在地・横浜市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・県庁所在地である横浜市では前年に引き続き下落傾向で推移し、H24年地価公示では前年△1.2%に対し0.1ポイント下落率を縮小させ、横浜市平均で△1.1%の下落となった。・継続地点数504地点のうち横ばいの地点が15地点(青葉区2地点、港北区1地点、神奈川区3地点、保土ヶ谷区1地点、戸塚区5地点、栄区3地点)、上昇地点が戸塚区で6地点あったほかはすべて下落地点となった。・都心への接近性に優れた優良な住宅地を有する青葉区で△1.5%(前年△1.0%)、都筑区△1.3%(前年△1.0%)となり、下落率をやや拡大させた。田園都市線の高価格帯の住宅地域で、後半における円高・株安等の経済情勢を受けて、高価格帯(総額)に対する物件への需要減少が徐々に現れ始めている。その他の区では概ね縮小、横ばいで△1%前後の下落率となった。 <p>③その他政令指定都市・川崎市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・政令指定都市である川崎市では、中原区で上昇しているほかは依然として下落を示しているが、H24年地価公示では前年△0.9%に対して0.7ポイント下落率を縮小させ、川崎市平均で△0.2%となった。・継続地点数177地点のうち上昇地点が25地点、横ばい地点が74地点、下落地点が78地点で、上昇・横ばい地点が下落地点を上回る結果となった。・中原区0.4%(前年0.1%)、多摩区△0.1%(前年△1.0%)、宮前区△0.2%(前年△1.0%)、幸区△0.3%(前年△0.8%)、高津区△0.3%(前年△0.6%)、川崎区△0.3%(前年△1.8%)と都心への接近性の優位性を反映して、神奈川県内で最も低い下落率を示した。・中原区では再開発の進捗が著しい武蔵小杉駅周辺の地点の上昇率を反映して、中原区全体の平均変動率でわずかながら上昇を示した。
地	<p>④その他都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・相模原市では緑区△1.1%(前年△1.2%)、中央区△1.2%(前年△1.3%)、南区△1.1%(前年△1.1%)で、相模原市平均で△1.1%(前年△1.2%)の下落となった。・その他都市では横須賀市△1.9%(前年△1.8%)、藤沢市△1.2%(前年△1.1%)、小田原市△2.2%(前年△2.3%)、厚木市△1.5%(前年△1.6%)、平塚市△1.8%(前年△1.9%)、鎌倉市△1.3%(前年△1.0%)、茅ヶ崎市△0.9%(前年△1.0%)等。・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、南足柄市△3.4%(前年△4.0%)、中井町△3.2%(前年△4.1%)、山北町△3.8%(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△3.3%(前年△2.9%)と高い下落率を示した。 <p>⑤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">・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11月11日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6.9%(前年0.0%)、茅ヶ崎7-1が2.6%(前年△0.5%)、藤沢-11が4.0%(前年△0.6%)と高い上昇率を示した。

商	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地と同様、前年に引き続き、地価は下落傾向で推移し、H24地価公示では前年△1.7%に対し、県平均で0.6ポイント縮小し、△1.1%の下落となった。 ・商業地全般に値頃感が出始めている。市街地再開発等が進捗する川崎市中原区、幸区、高津区で上昇になったのを始め、その他の市区町村でも、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、下落率を縮小し、△3%台の下落率を示した山北町及び三浦市を除いて△0%台から△2%台の小幅な下落率となった。 ・継続地点数328地点のうち12地点が上昇、27地点が横ばいとなり、上昇・横ばい地点が増加している。そのほかの289地点が下落となった。 <p>②県庁所在地・横浜市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県庁所在地である横浜市では前年に引き続き下落傾向で推移し、H24年地価公示では前年△2.2%に対し0.9ポイント下落率を縮小させ、横浜市平均で△1.3%の下落となった。 ・根強いマンション需要、再開発の影響等により、瀬谷区で0.0%(前年△1.3%)、戸塚区で△0.2%(前年△0.9%)、旭区で△0.5%(前年△1.1%)、都筑区で△0.6%(前年△0.8%)、泉区で△0.7%(前年△1.5%)、保土ヶ谷区で△0.8%(前年△1.5%)と△1%を切る下落率を示し、その他大部分の区で△1%台の下落率を示しており、横浜市全体に商業地の下落の沈静化が見られる。 ・戸塚駅西口再開発事業施行地区に近く、収益上昇期待が高まっている戸塚5-1で2.0%(前年0.0%)と上昇し、戸塚5-5で横ばい(前年△0.8%)となった。 ・横浜市営地下鉄ブルーラインとグリーンラインが乗り入れるセンター南駅前商業地で商業施設の集積度が高まり、若いファミリー層の人気に支えられ、繁華性が高まっている都筑5-4で根強い需要に支えられ横ばいとなった。 ・そのほかマンション用地需要、利便性を活かした住宅系用途の需要が強い戸塚5-5、戸塚5-7、港北5-9、港北5-12、都筑5-4、都筑5-5、保土ヶ谷5-6、瀬谷5-2でも横ばいとなった。
業	<p>③政令指定都市・川崎市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政令指定都市である川崎市では、H24年地価公示では前年△0.4%に対し0.5ポイント改善し、川崎市平均で0.1%とわずかながらであるが上昇傾向へと推移し、継続地点数54地点のうち上昇地点が11地点、横ばい地点が18地点、下落地点が25地点と上昇地点・横ばい地点が下落地点を上回る結果となった。 ・武蔵小杉駅周辺再開発事業の進捗する中原区では、継続地点数9地点のうち、上昇地点5地点、横ばい地点4地点で、下落地点は皆無となった。特に中原5-8で3.6%(前年4.8%)、中原5-10で2.9%(前年3.3%)、中原5-4で2.7%(前年3.2%)と前年の上昇率を下回るものの、神奈川県トップ3の上昇率となった。 ・そのほか幸区で上昇3地点、横ばい2地点、高津区で上昇2地点、横ばい2地点、川崎区で横ばい9地点、宮前区で上昇1地点、横ばい1地点があるなど、地価下落が沈静化してきている。 <p>④その他都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相模原市では緑区△1.4%(前年△1.8%)、中央区△1.4%(前年△2.1%)、南区△1.1%(前年△1.7%)で、相模原市平均で△1.3%(前年△1.8%)の下落となった。 ・その他都市では横須賀市△2.1%(前年△2.0%)、藤沢市△1.1%(前年△1.5%)、小田原市△1.2%(前年△1.9%)、厚木市△2.0%(前年△1.5%)、平塚市△2.4%(前年△2.1%)、鎌倉市△1.4%(前年△1.5%)、茅ヶ崎市△1.2%(前年△1.6%)等。 ・三浦市△3.8%(前年△2.6%)、山北町△3.4%(前年△3.7%)と地方都市の商業の衰退を反映して、神奈川県で最も高い下落率を示した。 <p>⑤その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平塚駅前商業地では、老舗百貨店の撤退、大手スーパーマーケット撤退後の空き店舗の長期化等により衰退傾向が著しく、平塚5-9で△3.2%(前年△2.4%)、平塚5-6で△3.1%(前年△2.4%)、平塚5-5で△3.0%(前年△2.2%)といずれも神奈川県の下落上位地点となっている。
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準工業地、工業地も東日本大震災の影響を受けながらも、景気回復期待感、不動産市場の回復期待等により、平均変動率で準工業地では△1.2%(前年△1.6%)、工業地では△1.5%(前年△1.6%)と小さい下落率となった。 <p>②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"> ・羽田空港の国際化、殿町地区の整備事業等の影響を受け、川崎9-4で1.3%(前年8.8%)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"> ・湘南C-X再開発事業 ・国際コンテナ戦略港の指定 ・武蔵小杉駅周辺再開発事業 ・殿町3丁目地区計画 ・鶴見駅東口地区第一種市街地再開発事業 ・ヨコハマポートサイド地区 ・みなとみらい21 	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.3	△ 1.2	34	98	1,160	1,292
横浜市	△ 1.2	△ 1.1	6	15	483	504
川崎市	△ 0.9	△ 0.2	25	74	78	177
相模原市	△ 1.2	△ 1.1	0	4	93	97

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△1.7	△1.1	12	27	289	328
横浜市	△2.2	△1.3	1	8	138	147
川崎市	△0.4	0.1	11	18	25	54
相模原市	△1.8	△1.3	0	0	20	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	公示価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町 7 3 番 7	456,000	△0.9 (△1.9)	人気の山手住宅地、優良住宅地に対する需要回復傾向
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区北幸 1 丁目 1 番 1 3 外	5,300,000	△0.6 (△3.1)	賃料の低下傾向、空室率の増加等に改善の兆し
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 茅ヶ崎-29	茅ヶ崎市赤松町 1 8 5 6 番 2 0	233,000	6.9 (0.0)	湘南 C-X にテラスモール湘南オープンにより利便性向上
	商業地 中原5-8	川崎市中原区新丸子町 9 2 2 番 1 外	1,140,000	3.6 (4.8)	武蔵小杉駅周辺の再開発の進捗、交通利便性の向上
下落率 1 位	住宅地 南足柄-4	南足柄市怒田字八幡平 3 1 8 番 4	95,500	△4.0 (△4.3)	人口減少、高齢化率等の構造上の問題による需要減少
	商業地 三浦5-2	三浦市三崎 4 丁目 3 8 番 1 3	125,000	△3.8 (△3.0)	人口減少、繁華性の衰退、地震災害の危険性等により需要が少ない

●横浜市について

区 分	標準地番号	所在地	公示価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 横浜中-6	横浜市中区山手町 7 3 番 7	456,000	△0.9 (△1.9)	人気の山手住宅地、優良住宅地に対する需要回復傾向。
	商業地 横浜西5-1	横浜市西区北幸 1 丁目 1 番 1 3 外	5,300,000	△0.6 (△3.1)	賃料の低下傾向、空室率の増加等に改善の兆し。
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 戸塚-37	横浜市戸塚区戸塚町字二十一ノ区 4 9 3 8 番 8	254,000	2.4 (2.5)	戸塚駅西口再開発事業施工地区に近く、利便性向上。
	商業地 戸塚5-1	横浜市戸塚区戸塚町字二丁目 4 1 0 0 番 2 外	572,000	2.0 (0.0)	景気回復局面、再開発事業完成による収益力増。
下落率 1 位	住宅地 横浜栄-24	横浜市栄区上之町 1 0 8 7 番 3 5 3	135,000	△2.9 (△2.1)	最寄駅から徒歩圏外の住宅地域で、需要が少ない。
	商業地 横浜中5-8	横浜市中区本郷町 2 丁目 3 4 番 4	303,000	△3.2 (△3.7)	地元スーパーが閉店する等集積度が落ちている。

●川崎市について

区 分	標準地番号	所 在 地	公示価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中原-23	川崎市中原区木月 1 丁目 3 3 1 番 3	430,000	- -	武蔵小杉駅徒歩圏のマンション 敷地。
	商業地 川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町 1 1 番 1 外	2,500,000	0.0 (Δ1.2)	川崎駅前商業地、一等地に対す る需要堅調。
上昇率 1 位又 は下落率最小	住宅地 中原-9	川崎市中原区今井南町 5 7 5 番 4	392,000	2.1 (2.1)	武蔵小杉駅徒歩圏の住宅地で利 便性良好。
	商業地 中原5-8	川崎市中原区新丸子町 9 2 2 番 1 外	1,140,000	3.6 (4.8)	武蔵小杉駅周辺再開発の進展か ら店舗、事務所需要が強い。
下落率 1 位	住宅地 高津-6	川崎市高津区梶ヶ谷 3 丁目 8 番 2 5	273,000	Δ3.2 (Δ3.4)	1低専、規模が大きく、総額に対 する市場性低下。
	商業地 川崎5-3	川崎市川崎区新川通 4 番 2 2	409,000	Δ1.0 -	幹線沿い商業地、マンション用 地の需要減少。

※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24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15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、$\Delta 2.6\%$となったが、中、上越地区の主要市や郡部を中心に、14市町村で下落率が拡大し、昨年の10市町村を上回った。 なお、上昇地点はなく、昨年4地点(いずれも新潟市中央区)あった横ばい地点は、2地点(新潟市中央区及び江南区)に減少した。</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も、市場滞留期間が長期化し、価格も下落へと転じている。 中央区、東区では下落率が昨年より若干拡大したが、郊外部で、比較的価格水準の低い北区、江南区、秋葉区、南区、西区では、いずれも下落率が縮小、西蒲区については、昨年と同率の下落であった。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向 中、上越地区の主要市である長岡市、上越市、三条市、柏崎市でも、人口減少、高齢化、景気低迷による需要減少から、いずれも昨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 ・温泉客の減少が続く月岡温泉街背後地の新発田-3が、昨年同様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上位10位のうち、7地点を占めている。 ・新潟中央-17、新潟江南-6の2地点は、商業施設の充実した利便性高い住宅地であり、需要は堅調であることから、横ばいとなった。</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20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となった。下落率は前年より0.1ポイント縮小し、$\Delta 4.3\%$となったが、長岡市、柏崎市の主要市や郡部を中心に、13市町村で下落率が拡大し、昨年の7市町を上回った。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、$\Delta 3.1\%$で、前年比で$\Delta 0.4$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減少、同地区アーケード街の新潟中央5-1は、$\Delta 11.5\%$と県内下落率の1位となった。 ・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、区平均下落率は前年の$\Delta 3.1\%$から$\Delta 2.8\%$と0.3ポイント縮小した。 但し、オフィス需要の停滞、供給過剰によるマンション市況の低迷、古町地区の集客力低下等から、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>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しており、景気の低迷もあり、対前年比で下落率が拡大若しくは同率の下落となった。</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$\Delta 8.8\%$(前年と同じ下落率)で県内の下落率2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$\Delta 7.2\%$(前年$\Delta 7.0\%$)下落率5位となっており、依然として観光地の下落が大きい。</p>
<p>工 業 地 等</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、19年連続の下落であるが、長年の下落により、価格調整が進んだこともあり、下落率は前年比で0.3ポイント縮小し、$\Delta 3.0\%$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$\Delta 3.0\%$から$\Delta 2.7\%$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り、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 長岡市の平均変動率は$\Delta 3.8\%$から$\Delta 4.0\%$、上越市の平均変動率は、$\Delta 3.5\%$から$\Delta 2.9\%$と概ね前年並みの下落率であった。一部で震災の復興需要から業績の良い企業が見られるものの、円高や中国の金融引き締めの影響などによる売り上げ停滞の懸念から、企業の設備投資に対する姿勢は慎重である。</p> <p>④その他の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

平成23年7月6日長岡市駅前の旧百貨店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、さらには平成24年4月オープン予定の市役所、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」と共にまちなかにぎわい復活に向けた拠点として期待されている。

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.7	△2.6	0	2	263	265
新潟市	△2.0	△1.8	0	2	89	91
長岡市	△2.2	△2.4	0	0	37	37
上越市	△2.3	△2.4	0	0	27	27
三条市	△3.5	△3.6	0	0	6	6
柏崎市	△2.1	△3.2	0	0	5	5
新発田市	△3.6	△3.0	0	0	10	10

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.4	△4.3	0	0	91	91
新潟市	△3.5	△3.1	0	0	25	25
長岡市	△3.7	△4.1	0	0	11	11
上越市	△4.7	△4.7	0	0	8	8
三条市	△3.8	△3.8	0	0	2	2
柏崎市	△5.8	△6.4	0	0	1	1
新発田市	△4.4	△3.2	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 新潟中央-6	中大畑町554番	157,000	△0.6 (△1.9)	古くからの高級住宅地であり、ステータス性は保たれているが、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	601,000	△3.1 (△4.6)	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 新潟中央-17	天神尾2丁目454番2	108,000	0.0 (0.0)	新潟駅南地区の商業施設至近、利便性高い住宅地であり、需要は堅調。
	商業地 新潟中央5-17	古町通2番町530番	133,000	△0.7 (△1.5)	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	26,500	△7.0 (△8.4)	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 新潟中央5-1	古町通7番町940番1外	278,000	△11.5 (△12.8)	平成22年5月に老舗デパートが撤退した後、地元の家具店が期限付で出店、営業中であるが、地区内の集客力が大幅に低下、店舗の閉鎖が増加。

●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	157,000	△0.6 (△1.9)	古くからの高級住宅地であり、ステータス性は保たれているが、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	601,000	△3.1 (△4.6)	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 新潟中央-17	天神尾2丁目454番2	108,000	0.0 (0.0)	新潟駅南地区の商業施設至近、利便性高い住宅地であり、需要は堅調。
	商業地 新潟中央5-17	古町通2番町530番	133,000	△0.7 (△1.5)	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 24 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、19年連続で下落が続いているが、下落幅は昨年より縮小した(△3.9⇒△2.3)。 ・県内地価動向の特徴は全市町村で下落幅が縮小した。特に小矢部市では地価の下落及び住宅優遇策により、転入需要等を惹起する価格帯となったことから下落幅は大きく縮小した(△8.0⇒△3.9)。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・富山市は下落幅縮小(△3.1⇒△1.6)。既成市街地には価格上昇地点が出現(富山-4、-35)。横這い地点も増加(昨年6地点から本年11地点)。近郊及び郊外も下落幅は縮小。利便性の高い婦中地区及び価格最低位の郊外にも横ばい地点がある。需要の偏在傾向は続いているが、需要の総量は持ち直しの兆しがある。富山-33(下大久保)及び-58(三室荒屋)のみ地域の衰退により下落幅拡大。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市も下落幅縮小(△4.8⇒△2.8)。環境・利便性の良好なJR高岡駅南の高岡-10(京田)は上昇。高岡-16(中田)も環境良好で、横ばい。高齢化進行している高岡-2(熊野町)は若干下落幅拡大。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・射水市の海岸近くの住宅地(-1、-2、-3)、舟橋村の県道沿いの農家住宅地、氷見市・南砺市・朝日町の高齢化が進行している住宅地は高い下落が続いている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・富山県全体では、20年連続で下落が続いているが、下落幅は昨年より縮小した(△4.3⇒△2.7)。 ・県内地価動向の特徴は全市町村で下落幅が縮小した。氷見市は人口減少高齢化進行が強いため、依然高い下落を示している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・富山市は下落幅縮小(△3.1⇒△1.7)。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26地点中8地点が横ばい(内、5地点が昨年から横ばいへ転じた)。JR富山駅前の富山5-15(桜町)は昨年並みの下落、富山5-16(東岩瀬町)はやや下落幅拡大。その他の18地点は全て下落幅縮小。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市も下落幅縮小(△5.2⇒△3.2)。高岡5-7(赤祖父)が下落から横ばいへ転じた。高岡5-8(野村)がやや下落幅が拡大、その他の6地点が下落幅縮小。高岡市は新幹線新駅周辺の駅南地区に需要集中し、他の地域は地盤低下、住宅地化が進んでいる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・全市町村で下落幅縮小。射水市は二極化(JR沿線の小杉地区は下落幅小さく、海岸沿いの新湊地区は下落幅大きい)。砺波市、滑川市は価格低位となり、下落幅が大きく縮小。人口減少著しい氷見市は高い下落続く。既成商業地の衰退著しい上市町・立山町・魚津市が比較的高い下落となっている。</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(7地点)では、20年連続で下落が続くが、下落幅は昨年より縮小した(△3.8⇒△2.1)。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・富山市は下落幅は大きく縮小(△4.3⇒△1.7)するも下落続く。医薬品・電子部品・デバイスを中心として拡張意欲はあるものの、将来不安から新規投資は慎重。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・高岡市はやや下落幅縮小(△3.6⇒△3.4)。流通業務地の内、臨海の高岡9-1(石丸)が下落幅縮小、内陸の高岡9-2(能町東)が下落幅やや拡大。 ・射水市は臨海低位の射水9-1(有磯)で下落幅縮小(△2.9⇒△1.5)。企業の新規進出は少ない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・工業地は富山市4地点、高岡市2地点、射水市1地点の設定。震災後リスク分散の観点から県内への工場移転、集約の動きもあるが、ユーロ危機から閉鎖の動きもあり、将来不安から依然として下落傾向にある。只、富山市等の分譲工業団地はほぼ完売状態となり、富山市塩地区等に新規の工業団地造成の動きもある。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p>	
<p>○中心市街地活性化基本計画等の認定及びその効果。 ・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2地点(中心部住宅地2地点)、横這い地点が19地点(中心部住宅地7地点、郊外住宅地4地点、中心部商業地7地点、郊外商業地1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(高岡-10は上昇、高岡5-7は横ばい)。閑静な郊外住宅地(高岡-16)も横ばいへ転じた。他は概ね縮小した下落が継続している。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-3.9	-2.3	3	15	114	132
富山市	-3.1	-1.6	2	11	46	59
高岡市	-4.8	-2.8	1	1	22	24
魚津市	-2.3	-2.0	0	0	3	3
砺波市	-5.6	-2.7	0	0	3	3
射水市	-3.7	-2.5	0	3	10	13

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-4.3	-2.7	0	9	49	58
富山市	-3.1	-1.7	0	8	18	26
高岡市	-5.2	-3.2	0	1	7	8
魚津市	-5.2	-4.3	0	0	2	2
砺波市	-5.6	-2.5	0	0	3	3
射水市	-5.9	-3.7	0	0	5	5

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	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	89,500	0.0 (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	66,000	2.3 (0.0)	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5-22	富山市旅籠町3番2	114,000	0.0 (0.0)	セントラム開業、周辺での再開発計画等から、繁華性が向上
下落率1位	住宅地 射水-2	射水市本町1丁目436番24	25,500	-6.6 (-6.8)	小規模住宅の既成住宅地で需要減退、供給過剰傾向
	商業地 氷見5-1	氷見市比美町178番	53,300	-7.3 (-8.7)	郊外SCへの顧客流出、店舗経営者の高齢化進行による需要減退続

●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 富山-39	富山市舟橋南町6番3外	89,500	0.0 (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	73,000	2.1 (0.0)	芝園小・中学校開校等により住環境が向上
	商業地 富山5-22	富山市旅籠町3番2	114,000	0.0 (0.0)	セントラム開業、周辺での再開発計画等から、繁華性が向上

※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 24 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17年連続で下落、県平均では△3.8%で、前年の△4.9%に比べて1.1ポイント下落率が縮小した。市町別では七尾市、能美市、川北町、内灘町、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△8.4%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(彦三町)が1.7%と1地点ではあるが、平成20年以來4年振りに出現した。横ばい地点も3地点出現(金沢市1、かほく市1、白山市1)した。</p> <p>②市部は全体で△3.7%で、輪島市(△8.1%)、珠洲市(△5.4%)と能登地方で高い下落を示した。また加賀市も△6.0%と市内で人口流出が続く地域での下落率が高い。反面、11月に市に昇格した野々市市は△3.2%と1.8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、価格低位で不況の影響が比較的弱かった川北町でも、隣接する能美市の大型分譲地の値崩れの影響もあり下落率が拡大した。また能登の志賀町も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△3.4%で、前年より1.7ポイント縮小した。都心回帰による需要増から、金沢-2(彦三町)が上昇、金沢-38(長土堀)は横ばいとなった。一方、自然的条件が劣る金沢-43(土清水)、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存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しく新規着工がなかったが、22年の1件に続き、23年は2件の着工がみられ、県外大手は開発素地を金沢駅周辺から武蔵間のエリアで物色している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体では20年連続で下落、県平均では△4.3%で、前年の△5.7%に比べて1.4ポイント縮小した。市町別では珠洲市、加賀市、川北町で僅かに拡大したほかは下落率は縮小した。</p> <p>②上昇地点はないが、横ばいが2地点金沢市で出現した。</p> <p>③最高下落地点は輪島市の5-1と5-2が同率で△8.8%。3位は珠洲5-1の△7.5%と奥能登の商業地の衰退傾向を反映した。但し、下半期は6月の「世界農業遺産」登録のアナウンス効果で、輪島温泉、朝市等の観光地にも久しぶりに賑わいが戻り、今後に期待を繋いだ。</p> <p>④金沢市は△3.7%と前年から1.8ポイント縮小した。その中で、前年△4.3%の金沢5-4(金沢駅東口)は新幹線開業を控え市場に動きが拡がり、横ばいとなった。また都心の金沢5-10(大手町)も金沢城公園や近江町市場に近く、商業地よりも優良住宅地として人気があり、横ばいとなった。これに対し、都心繁華街の片町(5-1、5-14)と堅町(5-2)は隣接する香林坊の人気ブランド店開業の波及は限定的で、4%台の下落を示した。</p> <p>⑤温泉地も温度差が出た。加賀温泉郷では加賀5-3(山中:△1.6%)、5-1(山代:△2.5%)が震災後の落込みも回復し、温泉街の修景等が進み、比較的弱い下落にとどまったのに対し、小松5-3(粟津:△5.5%)は宿泊者数はまずまずながら、低価格旅館へのシフトが顕著であった。一方能登の七尾5-2(和倉:△3.7%)は震災後は台湾客が激減したが、再生型旅館2軒の健闘を中心に賑わいが戻りつつある。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体では20年連続で下落、県平均では△5.2%で、前年の△6.9%に比べて1.7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輸出産業を中心に引き続き業績は堅調である。中小企業が多い石川県は設備投資意欲はまずまずであるが、円高や生産拠点の海外移転の進展等から、市場マインドは盛り上がりず工業地需要は減退したままであり、売物件も捌けない。また金沢市分譲による工業団地の分譲状況は本年は0件であった。</p> <p>③宅地見込地は2地点のみであるが、県平均では△2.9%で前年の△3.6%に比べて0.7ポイント改善を見た。価格低位の小松3-1が△1.5%と弱い下落率にとどまった。</p> <p>④準工業地は県平均では△3.6%で、前年より1.6ポイント改善し、住宅地、商業地に近似した変動を示した。特に野々市7-3(住宅地)は発展が期待される市役所周辺にあり、11月の市制移行により需要は根強く横ばいとなった。</p> <p>⑤調区内宅地は県平均では△3.8%で、前年より1.2ポイント改善し、住宅地に近似した変動を示した。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>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、10のプロジェクトが認定を受けている。</p> <p>②金沢城公園整備は橋詰門二の門の復元を目ざし、年度内に本体工事を着工予定。玉泉院丸跡も新幹線開業までに暫定供用される予定。人気ブランド店開業により賑わいの戻った香林坊エリアとの相乗効果により中心市街地の活性化・回遊性の向上が期待される。</p> <p>③金沢駅武蔵北地区第三工区の再開発ビル(プレミスト金沢)が分譲住宅(62戸)を整備し、通所型の福祉施設や店舗も導入。11月に着工し、25年3月の完成を目指す。至近地で民間業者によりマンション(44戸)も9月に着工。</p> <p>④金沢市の「かたつ工業団地」(4.5ha・14区画)の分譲率は46.7%(5区画)で、20年度1件、21年度0件、22年度0件、23年度(現時点)0件、「いなほ工業団地」(10.7ha・32区画)の分譲率は78.8%(25区画)で、20年度2件、21年度1件、22年度1件、23年度(現時点)0件にとどまっている。</p> <p>⑤11月に野々市町が市制移行し、県下11番目の市が誕生した。単独で5万人を突破した人口は着実に増加。</p> <p>⑥「能登の里山里海」が世界農業遺産に登録(6月)された。石川県による首都圏でのPR効果もあって、今夏の能登各地の観光地は前年を上回る観光客が訪れ、久々に明るい話題となった。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.9	△3.8	1	3	125	129
金沢市	△5.1	△3.4	1	1	54	56
七尾市	△4.2	△4.8	0	0	3	3
小松市	△4.4	△3.7	0	0	14	14
輪島市	△9.3	△8.1	0	0	3	3
白山市	△4.7	△2.3	0	1	9	10

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.7	△4.3	0	2	53	55
金沢市	△5.5	△3.7	0	2	23	25
七尾市	△4.6	△4.2	0	0	2	2
小松市	△6.3	△5.0	0	0	3	3
輪島市	△8.6	△7.6	0	0	3	3
白山市	△6.9	△4.6	0	0	3	3

※住宅地の横ばい地点は他にかほく-4がある。全用途では、野々市7-3(住宅地)が横ばいである。

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 金沢-1	金沢市石引4丁目367番外	123,000	△0.8 (△2.4)	高齢者を中心とした都心への回帰傾向が続く中、高級住宅地、都心住宅地の需要回復するが、総額が高み需要層は限定的
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	555,000	0.0 (△4.3)	新幹線開業を見据えてテナント需要堅調で、消費も上向いており、近接地で再開発ビル着工や民間マンション建設もみられる
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	123,000	1.7 (△2.4)	都心で利便性良く、都心回帰が強まる中、まちなかの定住を促進する各種施策の効果と相俟って、取引価格は高水準で推移
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	555,000	0.0 (△4.3)	新幹線開業を見据えてテナント需要堅調で、消費も上向いており、近接地で再開発ビル着工や民間マンション建設もみられる
下落率1位	住宅地 輪島-2	輪島市鳳至町堂金田4番16	49,000	△8.4 (△9.3)	人口減、能登半島地震後の市街地空洞化傾向、先行き悲観見通し及び地場産業不振等による需要減
	商業地 輪島5-1	輪島市河井町老部103番1外	88,000	△8.8 (△9.0)	朝市等の観光入込みは後半では農業遺産登録の影響で持ち直したが通年では低迷、地場産業の不振も拍車

●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 金沢-1	金沢市石引4丁目367番外	123,000	△0.8 (△2.4)	高齢者を中心とした都心への回帰傾向が続く中、高級住宅地、都心住宅地の需要回復するが、総額が高み需要層は限定的
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	555,000	0.0 (△4.3)	新幹線開業を見据えてテナント需要堅調で、消費も上向いており、近接地で再開発ビル着工や民間マンション建設もみられる
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	123,000	1.7 (△2.4)	都心で利便性良く、都心回帰が強まる中、まちなかの定住を促進する各種施策の効果と相俟って、取引価格は高水準で推移
	商業地 金沢5-4	金沢市本町2丁目571番1外	555,000	0.0 (△4.3)	新幹線開業を見据えてテナント需要堅調で、消費も上向いており、近接地で再開発ビル着工や民間マンション建設もみられる

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。住宅地の最高価格地は金沢-2も同位。

価格形成要因等の概要

(平成24年地価公示)

(福井県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>① 県全体の地価動向と要因 福井県全体では16年連続で下落したが、下落率は△4.5%と前年の△4.7%から若干縮小した。市部では敦賀市が△2%台、福井市が△4%丁度で前年よりやや縮小、小浜市、大野市、鯖江市、あわら市、越前市では△4%台後半から△5%台後半で前年よりも縮小、勝山市と坂井市はいずれも△7%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。町部は高浜町・若狭町が△2%台でやや縮小、永平寺町・美浜町が△3%台で、越前町は△5%台とやや拡大した。</p> <p>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(△4.2%→△4.0%)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△3.9%～△4.6%でその北側の文京3丁目・二の宮3丁目では△2.3%～△2.5%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渚地区では△1.7%～△2.6%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、地域の需給関係を反映してまだら模様の変動状況が認められる。</p> <p>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引続き△4%台後半の下落を続けており、当市での安値物件価格が隣接する越前市や越前町、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%台後半、勝山市が△7%台前半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、今回から下落率が拡大に転じた。特に三国町と丸岡町の下落率の拡大が顕著となっている。</p>
宅	<p>嶺南地方では、敦賀市は△2.8%で下落率は縮小している。小浜市は△5.4%と前年より下落率が縮小。値頃感のある高浜町が△2.6%、若狭町は△2.4%の下落でいずれも縮小傾向である。一方、美浜町は△3.7%と下落率がやや拡大した。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 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1～2万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少し拡大に転じた。</p> <p>人口は、県全体では803,371人(H23年10月1日)で、この1年間で0.4%減少。+0.4%の敦賀市と+0.2%の鯖江市を除くと全ての市町で減少しているが、市部では小浜、大野、勝山、あわらの各市並びに町部では池田町、越前町、南越前町、美浜町、高浜町、若狭町がそれぞれ△1%台の減少となっている。</p> <p>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依然として10%台前半と不振。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供給が増えており、マンションの立地と品等による格差が認められるので、マンションにより売行きは異なるが、平均すると月間10戸～12戸程度は売れており、今年の前半から特段の変化はなく、堅調に推移している。</p>
地	<p>① 県全体の地価動向と要因 福井県全体では20年連続で下落が続き、△5.1%と、前年の△5.2%から下落幅は若干縮小している。市部では、福井市と小浜市が△3%台、敦賀市、大野市、あわら市、越前市が△5%台、坂井市、鯖江市が△6%～△7%台、勝山市は△8%台で推移している状況である。また、福井市は前年と同じ△3.4%の下落幅が続いている。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より相当進捗したものの、核となるべき西口中央地区再開発事業は平成23年度中の本組合設立に向けて進んでいるが、先行きは不透明な状況である。</p>
業	<p>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)がほぼ完成したものの、駅西口中央地区の再開発事業は核テナントが未だ決まらず、保留床処分に影を落としている。福井5-1は前年△2.5%から△3.7%、福井5-2は前年△3.0%から△3.1%、福井5-3は前年と同じ△2.0%で、一転して横這いから若干の下落幅が拡大している。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、今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はそのままであったが、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たことを受け、今後駅前を含めた中心市街地の街づくりの見直し作業が県と市の共同作業で進められる見通しである。</p> <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因 福井市を除く市部では、敦賀市がJR直流通の効果はほぼなくなったものの、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△5.4%と縮小した。鯖江市は若干圧縮したとはいえ△7.2%と高い下落率を維持している。また、勝山市は、昨年より下落幅が拡大し、△8.6%となっている。</p> <p>④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因 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拡大しており、嶺南地方の高浜町が△4.3%と縮小している。</p>

地 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。越前市稲寄町に「コメリパワー武生店」が平成22年10月に、福井市西開発に「平和堂フレンドタウン福井」が平成22年11月に、坂井市坂井町蔵垣内に「コメリパワー坂井店」が平成22年11月に、越前市瓜生町に「ニトリ越前店」が平成22年12月に、「ハニー新鮮館おおの東店」が平成23年4月に、「ゲンキー福井中央店」が平成23年6月に、「ゲンキー小浜店」が平成23年5月に、「ユース森田店」が平成23年7月に、「ユース北日野店」が平成23年7月にそれぞれ新規オープンした。また、美浜町佐柿に「ゲンキー美浜店」が平成24年5月に、福井市志比口地区に「ハーツ志比口店」が平成24年3月にそれぞれオープン予定である。

工 ① 県全体の地価動向と要因
平均変動率は、昨年の△2.9%より下落幅が縮小し、△2.2%となった。

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(3地点)があるが、全地点において下落率が縮小している。平均で前年の△2.9%から△2.2%に縮小している。

業 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/㎡～17,000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23年上期での立地件数は10件(新設5件・増設5件)で、前年同期2件から大幅に増加し、敷地面積も160,000㎡で、前年同期10,000㎡から大幅な増加となっている。地域別にみると工場団地内に6件、それ以外が4件となっている。平成23年通期では件数・面積ともに減少の見通しである。

地 準工業地は平均で前年の△4.0%から△3.8%へと下落幅が若干縮小している。うち、住宅系は△6.3%、商業系は△1.9%、工業系は△4.1%と、商業系の下落率は非常に小さい。

※ 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い、平成23年度中の本組合設立を目指しており、今後県都中心商業地の地価への影響が注目される。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越前市が共同で経済産業省に申請をしている。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、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。H23年1～10月で10,607件となり、昨年の年間件数13,321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23年は1月から9月までで月平均60%前後で推移している。

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～福井駅間と敦賀駅間にに関して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。今年に入って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た。今後は、平成23年度中の金沢敦賀間の正式認可に向けて事業採算性等の検証が国交省を中心として行われる予定であり、平成24年度からの事業進捗は確実な情勢である。

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	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.7	△ 4.5	0	0	80	80
福井市	△ 4.2	△ 4.0	0	0	34	34
敦賀市	△ 3.5	△ 2.8	0	0	5	5
鯖江市	△ 5.4	△ 4.9	0	0	4	4
越前市	△ 5.1	△ 4.8	0	0	6	6
坂井市	△ 6.0	△ 7.0	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.2	△ 5.1	0	0	32	32
福井市	△ 3.4	△ 3.5	0	0	11	11
敦賀市	△ 5.5	△ 5.2	0	0	1	1
鯖江市	△ 7.5	△ 7.2	0	0	2	2
越前市	△ 6.6	△ 5.7	0	0	3	3

坂井市	△ 6.9	△ 6.6	0	0	3	3
-----	-------	-------	---	---	---	---

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	96,500	△ 4.5 (△ 4.7)	優良住宅地としての名声高く、値頃感あり。商業用途も可能につき幅広い需要層が認められる。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目115番2外	349,000	△ 3.1 (△ 3.0)	各種イベント等で客足回復を図るものの、依然として空室率は高く、賃料も下落傾向続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	65,600	△ 1.6 (△ 2.8)	人口・世帯数とも増加傾向にあり、住環境・利便性が良好で需給関係は安定的に推移。
	商業地 福井5-7	福井市毛矢2丁目503番外	95,400	△ 2.0 (△ 2.7)	市街地大通り沿いの商業地として値頃感が出てきており下落幅やや縮小。
下落率1位	住宅地 坂井-2	坂井市三国町新宿1丁目617番	28,600	△ 9.2 (△ 7.9)	競合物件の供給過剰と価格競争の進展から、地価下落に歯止めがかからない。
	商業地 勝山5-1	勝山市元町1丁目918番	41,500	△ 8.6 (△ 8.3)	人口減少に加え、商業施設の拡散化に伴う中心市街地の空洞化が進み、地価は下落傾向が続く。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	96,500	△ 4.5 (△ 4.7)	優良住宅地としての名声高く、値頃感あり。商業用途も可能につき幅広い需要層が認められる。
	商業地 福井5-2	福井市中央1丁目115番2外	349,000	△ 3.1 (△ 3.0)	各種イベント等で客足回復を図るものの、依然として空室率は高く、賃料も下落傾向続く。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福井-29	福井市木田1丁目2306番	65,600	△ 1.6 (△ 2.8)	人口・世帯数とも増加傾向にあり、住環境・利便性が良好で需給関係は安定的に推移。
	商業地 福井5-7	福井市毛矢2丁目503番外	95,400	△ 2.0 (△ 2.7)	市街地大通り沿いの商業地として値頃感が出てきており下落幅やや縮小。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 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	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は$\Delta 3.2\%$ ($\Delta 2.9\%$)で、H5年から20年連続の下落となり、下落率も3年連続で拡大した。 ・春先の大震災・原発事故に加え、秋口からの海外経済の減速、円高の進行により、景気の先行きに不透明感が増していることから、不動産の取得に慎重な姿勢がうかがえる。 ・下落幅については生活利便性の優劣等の要因から、地域間の格差が大きい状況(0.0%~$\Delta 6.7\%$)。 <p>②県庁所都市の地価上昇、下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府市は$\Delta 2.7\%$ ($\Delta 2.1\%$)。 ・需給関係が弱くなっており、土地取引件数も対前年(1月~12月)比で約15%減少している。 ・市の北部地域は教育環境の良さなどが見直され、比較的に底固い動きとなっている。 <p>③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"> ・甲府市に隣接する昭和町は、$\Delta 0.7\%$ ($\Delta 0.7\%$)と堅調。生活利便性が高く人口が増加している。 ・山梨昭和「-3」は県内で唯一0.0% (0.0%)。H23年3月、大型SCの出店で利便性が向上している。併せて、常永土地区画整理の保留地の販売状況(分譲価格55,000円/㎡前後)から値頃感が生じている。 ・昭和町は地方交付税の不交付団体で、小・中学校の施設整備状況が優れているのが魅力となっている。 ・甲斐市は$\Delta 2.1\%$ ($\Delta 1.9\%$)と、比較的堅調。甲府のベッドタウンとして成熟しつつある。駅周辺や県道の整備が進み、スーパー等の立地も多く利便性が向上している。 ・北杜「-1」$\Delta 1.6\%$ ($\Delta 1.6\%$)、北杜「-3」$\Delta 1.6\%$ ($\Delta 0.8\%$) 別荘地は、需要の減退傾向から取引量が減少しており、需要者の低額志向が鮮明となってきている。 ・笛吹市$\Delta 4.4\%$ ($\Delta 4.4\%$)、南アルプス市$\Delta 4.6\%$ ($\Delta 4.4\%$) 果樹畑からの転用による宅地供給の容易さから、供給過剰状態にあり下落傾向が止まらない。
	地
商	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は、$\Delta 3.9\%$ ($\Delta 3.6\%$)でH5年から20年連続の下落となった。下落率も拡大した。 震災後、消費が抑制傾向にあり、企業も設備投資に慎重になっている。 ・大型店が立地する幹線道路沿いの商業地は、新規出店も見られ、地価も比較的堅調。 地方の小規模店舗を中心とする中心商業地は、商況不振から需要が弱く、下落率が拡大している。 <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"> ・甲府市では、$\Delta 4.0\%$ ($\Delta 3.8\%$)と下落幅が拡大。 甲府「5-1」$\Delta 5.3\%$ ($\Delta 5.0\%$)など中心商業地は空店舗も多く空洞化が進み、衰退傾向が顕著。 中心街の歩行量も、一時的な「鳥もつ煮」効果はあったものの、対前年$\Delta 10.3\%$の減少となった。 H23年の20地点3日間合計15万人は、S60年頃の約40%水準で、郊外大型店への流出傾向が顕著。 H23年3月の昭和町への大型SC(店舗面積:約28,000㎡)出店で、この傾向はさらに高まっている。 ・H22年10月に中心市街地活性化施策として紅梅地区に再開発ビルがオープン。 商業スペース(地下1F~地上2F)の店舗撤退が相次ぎ、テナント確保に苦戦している。 ・また、地元の反社会的勢力による影響も中心街に暗い影を落としている。

業	<p>③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"> ・駅近接の商業地はいずれも下落率を拡大させた。小規模店舗を中心とする駅周辺は商況が不振。甲州5-1△6.0%(△5.8%)、韮崎5-1△5.9%(△5.3%)、山梨5-1△5.9%(△5.6%) ・大型店の立地する路線商業地については、下落が続くも比較的堅調。都留5-2△1.1%、富士吉田5-2△1.2%、甲斐5-1△1.5%、南アルプス5-1△1.9%
地	<p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・甲府市の調査による中心街の空き店舗率は16.6%(H23年7月)。甲府市中心部の店舗賃料水準は、甲府駅南口徒歩10分以内で1階につき、月額10,000円/坪程度。甲府駅近接の居酒屋向きの店舗需要は好調。 ・甲府市中心部のオフィスの空室率(H23年9月)は約20.8%で前年同期比で0.7ポイント悪化している。募集賃料は8,690円/坪で、△3.7%の下落となっている(…CBRE調べ)。成約賃料は大手オーナーのビルで月額10,000円/坪(+共益費2,000円/坪)前後。地元オーナーのビルでは共益費込み8,000円/坪前後(業者からの聴き取り)。 ・大規模店舗としては、店舗面積18,350㎡のロックタウン(中央市)がH20年6月に開業。H21年4月ラザウォーク(甲斐市)店舗面積22,600㎡、ライフガーデンにらさき店舗面積18,200㎡が開業。H22年9月ベイシア落合店(山梨市)店舗面積7,430㎡が開業。既存百貨店や既存SCを含め、大型商業施設どおしの競争が激化している。 ・H23年3月シネコンを備えたイオンモール(昭和町:店舗面積28,000㎡)開業、フォレスト(富士河口湖町:店舗面積14,000㎡)開業。 ・観光庁の統計調査によると、山梨県の外国人宿泊旅行者数(4月~6月)は、対前年同期比91.0%の大幅減少となった。震災や原発事故による風評被害で、外国人宿泊旅行者数(4月~6月)は、2万人弱に留まった。
工業 業 地 等	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均は△5.3%(△4.8%)で、下落率は拡大。内陸型工業地として、不利な条件下にあり関東近県の工業地と比較して競争力が弱い。 <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"> ・甲府9-1△5.2%(甲府南部工業団地)、山梨昭和9-1△5.3%(釜無工業団地)高い下落を続けている。甲府盆地の工業団地については、適当な人材、労働力の確保難から需要が弱い状況。広域的な需給圏の中での競争状態と誘致競争の激化で、価格には下方圧力がかかっている。 <p>③その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・韮崎市では、半導体メーカーが、H23年10月までに宮城県へ生産拠点を移した。社員800人が転出の見込み。 ・中央市・笛吹市の液晶製造会社(年間売上高125億円)が、H24年3月に工場を閉鎖、清算手続に入ることとなった。(中央市ではH20年に音響機器メーカーの子会社工場も閉鎖している。) ・市川三郷町に、山梨県土地開発公社開発の市川三郷町大塚地区拠点工業団地(15ha)がH20年9月に完成。現在、残り1区画(2.4ha)につき17,900円/㎡で分譲中。H23年3月、1区画(約27,800㎡)に電気機器業1社が入居した。 ・韮崎市「上ノ山・穂坂地区工業団地」1区画(約23,000㎡)に、東京から製薬会社の移転が見られた。(H24年1月操業開始予定)。 ・南アルプス市の「上今諏訪工業団地」の2区画(各約10,000㎡)に、2社が入居することとなった。(精密機器業と電気工事業)販売価格はおよそ15,000円/㎡。 ・中央市では、市開発の高部工業用地(4.5ha)がH22年完成し、現在13,500円/㎡で販売している。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>◇中心市街地活性化基本計画等</p> <p>甲府市では「中心市街地活性化基本計画」を策定し、H20年11月11日、内閣総理大臣の認定を受けた。</p> <p>◇公共機能、公共交通機関等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央道「富士・河口湖線」都留インターのフルインター化事業については、H23年8月に供用開始された。 	

- ・中部横断自動車道は、「双葉IC－増穂IC」間が開通。現在、「六郷IC－富沢IC」間が工事中。
- ・新山梨環状道路(地域高規格道路)については、西部及び南部区間がH21年3月に全線開通した。現在、北部区間について住民説明会が開催されている。
- ・西関東連絡道路(地域高規格道路)については、I期区間(甲府市桜井町～山梨市万力)が完成。引き続き、現在II期区間(山梨市万力～山梨市東)の整備が進められている。
- ・国道137号線については、御坂トンネルから河口湖畔までの区間のバイパス工事が完成・供用されている。現在、河口湖畔と富士吉田市竜ヶ丘を結ぶバイパス工事も進行している。
- ・県道関係では都市計画道路「田富町敷島線」について、H23年3月に事業認可がなされた。

◇区画整理、再開発、街並み、景観等の整備

- ・甲府駅周辺土地区画整理事業(主体;甲府市、約22ha)、常永土地区画整理事業(主体;組合、約63ha)、峡東都市計画事業石和駅前土地区画整理事業(主体;組合、約13ha)など、現在、山梨県内の10地区約200haで土地区画整理事業が施工中。
- ・甲府市神屋地区など県内18ヶ所で、健全な市街地の形成を目的とした地区計画が進行している。
- ・大月駅周辺整備事業(都市計画事業主体;大月市、約4ha)は、H19年度に着工。現在、H24年7月の事業完成に向けて進捗している状況。
- ・笛吹市では、JR石和温泉駅周辺整備事業がH21年からH26年の完成に向けて進捗している。
- ・上野原市では、H22年度から上野原駅周辺整備事業が開始しているが、H23年3月には「整備基本計画」が策定された。

◇リニア中央新幹線

- ・JR東海はH23年6月に、リニア中央新幹線(首都圏－中京圏)の大まかなルートと中間駅の候補地を発表した。(2027年開業予定)
- 山梨県知事はH23年11月に、山梨県内駅の建設場所について甲府市大津町とすることを表明した。

※競売入札等の情報について

- ・山梨県内においては、住宅ローン破綻案件や、中小企業の倒産案件が目立っていた。H22年秋以降は、国の金融支援策が効を奏し申立事件数が減少している。

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	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.9	△3.2	0	1	102	103
甲府市	△2.1	△2.7	0	0	28	28
富士吉田市	△3.9	△3.7	0	0	4	4
南アルプス市	△4.4	△4.6	0	0	6	6
甲斐市	△1.9	△2.1	0	0	9	9
笛吹市	△4.4	△4.4	0	0	10	10

(2)商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.6	△3.9	0	0	46	46
甲府市	△3.8	△4.0	0	0	14	14
富士吉田市	△2.3	△2.5	0	0	3	3
南アルプス市	△2.7	△3.6	0	0	3	3
甲斐市	—	△1.5	0	0	1	1
笛吹市	△4.0	△3.8	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 上野原-2	上野原市上野原字上野3217番3外	74,100	△3.9 (△2.7)	都心及び市内中心部への接近性に優ることから、県内での相対的価格水準が高い。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	287,000	△3.7 (△3.6)	市内最上位の商業地域で根強い需要はあるが、景気の悪化から実需は低迷している。
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増している。
	商業地 都留5-2	都留市田野倉字神出241番1外	74,200	△1.1 (0.0)	立地条件が良好で、かつ営業の種別も多種であることから、繁华性・商況が優れる。
下落率1位	住宅地 身延-1	南巨摩郡身延町梅平字亥の新田1691番	26,600	△6.7 (△6.9)	過疎化の進行による人口の流出により、不動産需要が極端に減退しているため。
	商業地 身延5-1	南巨摩郡身延町梅平字亥の新田2302番1外	30,400	△6.7 (△6.9)	旧来からの商業地域で、店舗密度が低く、身延バイパスの開通以降商況が衰退している。

●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 甲府-8	甲府市寿町1015番8	67,800	△2.0 (△1.1)	市の中心部に近い区画整然とした住宅地域で、生活上の利便性、快適性が良い。
	商業地 甲府5-5	甲府市丸の内1丁目93番	287,000	△3.7 (△3.6)	市内最上位の商業地域で根強い需要はあるが、景気の悪化から実需は低迷している。
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	59,400	△1.5 (△1.6)	甲府市内の生活利便性の良好な住宅地域であり、ある程度割安感が出ている。
	商業地 甲府5-15	甲府市武田1丁目181番	85,400	△1.5 (△1.4)	甲府駅北口に近接し、周辺は中心拠点としてシビックコア地区が形成されつつある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

I 価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(長野県代表幹事)

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 ・県全体で△3.2%(△3.7%)となり、平成10年から15年連続で下落、下落率は2年連続で縮小 ・全域で下落傾向にある。下落率が縮小した市町村が多いものの拡大、横ばいも見られる。 ・景気回復傾向もあって新規分譲地に対する需要が一部の地域で回復傾向にある。</p> <p>②県庁所在都市の地価下落の要因 ・長野市の人口は微減傾向。△2.9(△3.1)% 15年連続下落、下落率は2年連続で縮小 ・市街地及びその周辺で2～4区画のミニ開発、小規模分譲地が多く、成約率が高い。</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 ・松本市△2.2(△2.7)%、利便性の良好な郊外の住宅地は需要が強く、利便性の劣る郊外区画整理地は弱い。 ・上田市は、駅近くにてきた大型ショッピングセンター(店舗面積29500㎡)周辺に住宅地が分譲中(第1～4期)。 ・塩尻市は、広丘駅周辺整備、大型店舗出店等により広丘地区の発展が著しい。 ・軽井沢町は、標準地-1、同-3周辺に高い地価水準の取引事例や売地が多く、両地点は横ばいとなる。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について ・下落率大幅縮小:軽井沢町△0.5%(△3.9%) → 分割別荘地増加、高い取引事例、売地値下げ減少 塩尻市△1.3%(△1.8%) → 広丘駅周辺整備、便利施設増加、人口増加(広丘地区)等 ・下落率拡大:山ノ内町、野沢温泉村、飯綱町、箕輪町、飯島町、木曾町、松川町、中川村等</p> <p>⑤その他 ・松本市最高住宅地(松本-5・84,400円・△2.4%)と長野市最高住宅地(長野-13・88,300円△2.6%)が接近</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・県全体で△4.5%(△5.07%)となり、平成5年から20年連続で下落、下落率は2年連続で縮小 ・全域で下落傾向にあり、下落率は拡大、縮小、横ばいに分かれる。 ・郊外型大規模店舗への顧客流出が進み市街地中心部の商況は低迷したまま。</p> <p>②県庁所在都市の地価下落の要因。 ・長野市△3.8%(△4.4%) 最高地隣ビルにビジネス系ホテル入居(H23.8・改装中) ・長野駅前再開発ビルが竣工(H22/8)、周辺の通行量は増加(約17%)したが、最高地周辺は約12%減少。</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 ・松本市△4.0%(△4.6%)市街地最後の映画館が閉鎖(H22/6)、松本駅西方の郊外型店舗が充実</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について ・下落率小さい:軽井沢町△2.2%(前年選定替) アウトレットは週末首都圏からの来客で引き続き好調 ・下落率拡大:飯山市、千曲市、東御市、白馬村△7.1%(△6.6%)、山ノ内町△5.3%(△5.2%)等 ・既存商店街(飯山5-1・37,200円/㎡・△4.9%)と路線商業地(飯山5-2・38,400円/㎡・△2.5%)の価格が開く</p> <p>⑤その他 ・松本市最高商業地(松本5-2・292,000円・△6.1%)と長野市最高商業地(長野5-2・標準367,000円・△6.0%)価格差接近</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・県全体で△4.6%(△5.6%)平成10年から15年連続で下落 下落幅は縮小</p> <p>②県庁所在都市の地価動向と要因 ・工業地は長野市2ポイントとも下落率が縮小したが、依然として高い下落率(△4%～△5%)となっている。 長野市で新規工業団地の募集があり、1期分譲(8区画・H22.8)完売、2期募集でH23年秋頃内定中(2社)</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 ・H23年上期工場立地動向調査:H23年1～6月立地件数15件(対前年8件増)、用地取得面積6.6ha(対前年3.7ha増) 業種はH19年まで金属製品、一般機械類が半数以上占めていたがH21年から食料品関係が多い。 タイ洪水被害、超円高、某企業損失問題(上伊那地区)が県内工場や下請け企業に与える影響が強い。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について ・松本9-1変動率△5.8%(△5.8%)、今後和田地区に20haの新規工業団地建設予定、伊那地区に工場立地が多い等</p>
<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> <p>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 茅野市西茅野(28.4ha・H24)保留地分譲中、茅野市安国寺(17.1ha・H22)保留地分譲中 H23年11月水沢上庭区画整理事業開始(長野市篠ノ井杵淵地区・20.3ha)</p> <p>(市街地再開発事業)</p> <p>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(塩尻市・0.5ha・組合)事業進行中(期間H22～H24)</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	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総地点数
県全体	△3.7	△3.2	0	2	187	189
長野市	△3.1	△2.9	0	0	42	42
松本市	△2.7	△2.2	0	0	26	26
上田市	△5.4	△4.6	0	0	10	10
飯田市	△3.0	△2.6	0	0	5	5
軽井沢町	△3.9	△0.5	0	2	1	3

(2)商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総地点数
県全体	△5.0	△4.5	0	0	87	87
長野市	△4.4	△3.8	0	0	18	18
松本市	△4.6	△4.0	0	0	10	10
上田市	△6.7	△5.7	0	0	6	6
飯田市	△5.1	△4.2	0	0	3	3
飯山市	△3.2	△3.7	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 長野-13	長野市大字南長野字本郷207番1	88,300	△2.6 (△3.9)	市街地内にあるが利便性の劣る地域であること、総額水準が高いことから需要が減退。市街地成約事例が高い
	商業地 長野5-2	長野市南千歳1丁目28番1外	404,000 (標準367,000)	△6.0 (△6.3)	主テナント撤退(H22/8)、オフィス賃料低迷、通行量減少等。H23.4よりマンション需要回復。
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	79,200	△0.0 (△3.8)	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、売地、小規模別荘分譲地の存在
	商業地 長野7-5	長野市大字小島字八幡堰南136番2外	59,600	1.0 (△1.3)	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	26,300	△8.0 (△7.7)	人口減少、旅館業衰退、若者の村外流出、栄村隣接による風評被害、住宅取得需要減少
	商業地 白馬5-1	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	15,700	△7.1 (△6.6)	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	見込価格	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	88,300	2.6 (△3.9)	市街地内にあるが利便性の劣る地域であること、総額水準が高いことから需要が減退。市街地成約事例が高い
	商業地 長野5-2	長野市南千歳1丁目28番1外	404,000 (標準367,000)	6.0 (△6.3)	主テナント撤退(H22/8)、オフィス賃料低迷、通行量減少等。H23.4よりマンション需要回復。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 長野-28	長野市三輪4丁目853番33	76,000	△0.9 (△1.5)	分譲地が多い住宅地域。便利施設が充実し、市街地への接近性も良好な地域。成約事例及び売地水準が高い。最近、小規模分譲地多い
	商業地 長野5-15	長野市大字南長野字十念寺裏624番3外	102,000	△1.9 (△2.8)	市街地内にあり、中央通り及び公共施設への接近性が良好なこと、地価の下落により値頃感がでてきたこと

※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 24 年地価公示)

(岐阜県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・住宅地は△2.3% (前年△2.4%)と下落率はほぼ横這いである。</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、地価下落による都心回帰現象及び土地価格の値頃感から、西岐阜駅周辺部・岐阜駅南西部及び加納地区は潜在的な需要が認められる。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、都心への回帰現象に景気低迷が加わり地価下落幅は拡大傾向である。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大垣市では、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するが、愛知県の景気回復の影響を受け、不動産市況は回復している。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、地価の下落幅は拡大している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・マンション用地等の取引は、駅に至近な地区ではその稀少性から素地購入も見られたが、景気後退によりマンション用地の取引はまったく見られない。 ・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△3.0% (前年△3.3%)と下落幅は縮小した。 ・再開発の進展の見られる岐阜駅周辺は発展傾向にあるものの実際の取引事例はほとんど見られなく、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、地価の下落幅は続いている。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、下落幅は拡大している。</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、景気悪化による事務所・店舗・マンション需要が減退し、全般的に下落基調に転じた。</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。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、閉鎖に至った商業施設も見られた。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・計画が相次いでおり、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。近時の大幅な地価下落により、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圈は縮小している。</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、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 <ul style="list-style-type: none"> 工業地は△2.7% (前年△3.5%)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動き顕在化により、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た。
	②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因 <ul style="list-style-type: none"> 東海環状自動車道(東周り)の開通及び東海北陸自動車道の平成20年7月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り、新たな工業団地の開発が計画されているが、工業地需要は急速に弱まっている。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、大野町立地の大規模工場をはじめとする工場の閉鎖等が見られるようになっている。
	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 <ul style="list-style-type: none"> 準工業地については△3.1% (前年△2.9%)と下落幅が拡大している。 調整区域内宅地については△3.1% (前年△3.3%)と下落幅は拡大している。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・平成19年5月岐阜市中心市街地活性化基本計画が、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。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.4	△ 2.3	1	4	225	230
岐阜市	△ 2.5	△ 2.5	0	2	61	64
大垣市	△ 2.2	△ 2.2	0	0	24	24
高山市	△ 6.8	△ 7.3	0	0	5	5
多治見市	△ 1.9	△ 1.2	1	1	13	15

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.3	△ 3.0	0	2	89	91
岐阜市	△ 3.8	△ 3.5	0	0	26	26
大垣市	△ 2.4	△ 2.5	0	0	9	9
高山市	△ 1.8	△ 2.7	0	0	3	3
多治見市	△ 2.8	△ 1.1	0	2	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	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町通3丁目7番1外	140,000	Δ0.7 (Δ0.7)	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	541,000	Δ3.4 (Δ3.9)	岐阜駅前再開発の進捗により地域的发展傾向であるが、事務所・店舗需要が減退している。
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	47,700	2.1 (Δ0.8)	市街地中心部の住宅地で、需要が底堅い。
	商業地 多治見5-1	多治見市栄町1丁目5番外	109,000	0.0 (Δ1.8)	都市ガスの部分的整備及び駅北地区の取引動向の地価体系的な好影響。
	商業地 多治見5-2	多治見市宮前町1丁目88番1外	63,100	0.0 (Δ2.6)	市街地中心部に位置し、一定の収益性が確保できる。
下落率1位	住宅地 高山-5	高山市中山町713番	60,300	Δ9.3 (Δ7.3)	地域経済の衰退等による大幅な需要減退。
	商業地 下呂5-1	下呂市湯之島字門田801番2外	89,000	Δ8.3 (Δ6.6)	観光客数の減少傾向が続いており、収益性の低下が激しい。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岐阜-61	岐阜市加納本町通3丁目7番1外	140,000	Δ0.7 (Δ0.7)	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	541,000	Δ3.4 (Δ3.9)	岐阜駅前再開発の進捗により地域的发展傾向であるが、事務所・店舗需要が減退している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岐阜-43	岐阜市鏡島南1丁目5番4	82,000	0.0 (0.6)	西岐阜駅周辺住宅地の需要の増大及び岐阜市中心部と比較した割安感。
	商業地 岐阜5-7	岐阜市長良5丁目17番	93,800	Δ1.3 (Δ3.3)	住環境良好で人気の高い長良地区の需要が底堅い。

※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 24 年地価公示)

(静岡県代表幹事)

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 平均変動率は昨年より下落幅がやや拡大し△1.4から△1.9%で、大半の市町も下落幅はやや拡大傾向を示している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・静岡市全区の平均変動率は、△1.8から△2.4%で、4年連続で下落傾向にある。 ・葵区の平均変動率は、△1.5から△1.4%。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。一方、郊外の接近条件の劣る住宅地や丘陵地の下落率は依然として大きい。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底堅い。 ・駿河区の平均変動率は、△1.7から△2.7%。駅南地区では、幹線道路の拡幅整備及び新規商業施設の進出による利便性の向上等から下落幅縮小地点もみられるが、海岸に近い地域では津波リスク等から下落幅は著しく拡大した。 ・清水区の平均変動率は、△2.1から△3.0%。中心部付近の価格上位地区は弱含み傾向にあるが、海拔が高く住環境が良好な地域は横ばい傾向もみられる。津波リスクがある海岸部は需要が乏しく、取引が成立しにくい状況である。清水-4が△9.8% (前年△3.7%)。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・浜松市全区の平均変動率は△1.1から△1.3%。中区、東区、北区、浜北区、天竜区は下落幅が縮小したが、海岸線に近い西区、南区は下落幅は拡大。富裕層に人気の高い中区の準優良住宅地、人口が増加傾向にある浜北区は下げ止まり傾向がみられるが、津波リスクから西区の浜名湖沿岸部、南区の海岸沿いの地域は需要が減退し、地域によっては売物件が増加、価格も相当下落している。浜松西-7が△7.4% (前年△3.2%)。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・裾野-2(二ツ屋)は、JR御殿場線をアンダーパスで県道沼津小山線と県道三島裾野線が結ばれたため利便性が向上し、需要は強まり地価は1.9%の上昇を示した。 ・御殿場-1(新橋)は、利便性・環境が良好なほか、南方で都市計画道路新橋深沢線が整備中で発展期待が高まり需要は強まり地価は1.0%の上昇を示した。 ・長泉-1、-4、-5は、着実な人口増加による堅調な需要により長泉-1は0.9、長泉-4、-5は0.8%の上昇を示した。</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、昨年より下落幅がやや拡大し△1.7%から△2.0%。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・静岡市の平均変動率についても同傾向で△1.9から△2.5%。 ・葵区の平均変動率は、△1.8から△1.9%。「新静岡セノバ」が開業した鷹匠・伝馬町地区では横ばい、大型SCの出店計画があり、区画整理が進捗している東静岡駅周辺は堅調な需要により横ばい傾向を示している。一方、飲食店街や既存の小売店街等は景気の低迷を反映し依然として商況は振るわず、葵5-3は△5.3% (前年△3.2%)と下落傾向が続いている。鷹匠・伝馬町地区の葵5-6、5-13、東静岡地区の葵5-10が横ばいを示した。最高価格地葵5-1(呉服町2丁目)が△4.1% (前年△4.0%)で、呉服町通り沿いの店舗の賃料は低下傾向。郊外の店舗・事務所の空室率は増加し、空室の長期化傾向がみられる。 ・駿河区の平均変動率は、△1.5から△1.9%に拡大。全地点で下落を示し、特に海岸に近い地点は下落率が高い。駿河5-7が△5.1% (前年△1.4%)。 ・清水区の平均変動率は、△2.1から△3.9%に拡大。中心商業地は郊外量販店、旧静岡市商店街への顧客流出に加え津波リスク等により、清水5-5が△5.7% (前年△2.5%)を示した。前面道路が整備され、将来の発展性が見込めることから清水5-2が横ばい(前年△1.5%)を示した。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・浜松市の平均変動率は、△1.3から△1.1%でやや縮小。今秋増床した遠鉄百貨店を中心とした駅周辺部を除き中心部の商況は芳しくない状況が続いている。空室率の改善がみられず、店舗・オフィス賃料とも下落傾向。駅周辺の繁華街などにも売物件が散見されるが、割高な売出し価格で契約が成立しないものが多く市場滞留期間が長期化している。路線商業地は西区の新雄踏街道沿いや東区のイオン周辺などは商業集積が進み比較的堅調であるが、その他の多くの地域は消費不振の影響から出店意欲は総じて弱い。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・三島5-2、5-6、裾野5-1は横ばいを示した。三島の左記地点は三島新幹線駅に近く利便性が高く値頃感から需要があり、裾野5-1は都市計画道路の完成による、中心街へのアクセスの向上等による。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、 $\Delta 1.9$ から $\Delta 2.1\%$ 。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・静岡市の平均変動率は、 $\Delta 2.3$ から $\Delta 3.9\%$ に拡大。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・浜松市の平均変動率は、 $\Delta 2.0$ から $\Delta 1.3\%$ 。内陸部では概ね横ばい傾向にあるが、海岸に近い地域や埋立地等地盤に不安のある地域の需要は弱い。海に近い西区・南区は需要が非常に弱い。北区及び浜北区の大規模工場地を探す動きが見られるが、希望する規模の工業地がない状況である。 ・富士市の平均変動率は、 $\Delta 1.6$ から $\Delta 2.0\%$ とやや拡大、平成24年4月に新東名高速道路(御殿場-三ヶ日JCT間)の開通に伴う動きは今のところみられない。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 準工業地については $\Delta 1.7$ から $\Delta 2.4\%$ に拡大した。
※ 地域政策、取り組み等について	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.9$	5	37	350	392
静岡市	$\Delta 1.8$	$\Delta 2.4$	0	3	70	73
浜松市	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.3$	0	9	65	74
沼津市	$\Delta 0.6$	$\Delta 1.9$	0	5	25	30
三島市	$\Delta 0.1$	$\Delta 0.1$	0	10	2	12
富士市	$\Delta 1.7$	$\Delta 1.9$	0	0	36	36

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 1.7$	$\Delta 2.0$	0	7	140	147
静岡市	$\Delta 1.9$	$\Delta 2.5$	0	4	29	33
浜松市	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.1$	0	0	36	36
沼津市	$\Delta 0.5$	$\Delta 1.4$	0	0	12	12
三島市	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.4$	0	2	4	6
富士市	$\Delta 2.8$	$\Delta 2.3$	0	0	11	11

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 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	238,000	△0.4 (△0.8)	高所得者層の堅調な需要と高い希少性による下げ止まり
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,390,000	△4.1 (△4.0)	景気の先行き不透明感が依然強く空室の長期化や賃料の値下げ傾向から不動産収益性は減少
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 裾野-2	裾野市二ツ屋字宮上11番7	93,000	1.9 0.0	JR御殿場線をアンダーパスして東西の県道が結ばれたため利便性が向上した
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	250,000	0.0 (△0.4)	新静岡セノバの東方に位置する発展性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
下落率1位	住宅地 清水-4	静岡市清水区三保字宮道1874番6	56,000	△9.8 (△3.7)	三保半島に位置し、津波リスクの顕在化により需要減退
	商業地 松崎5-1	賀茂郡松崎町江奈字浜田242番9外	66,500	△6.3 (△4.7)	過疎化、高齢化等による地域経済の衰退及び津波のリスクを考慮

●県庁所在地(静岡市)について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 葵-2	静岡市葵区西草深町19番7	238,000	△0.4 (△0.8)	高所得者層の堅調な需要と高い希少性による下げ止まり
	商業地 葵5-1	静岡市葵区呉服町2丁目6番8	1,390,000	△4.1 (△4.0)	景気の先行き不透明感が依然強く空室の長期化や賃料の値下げ傾向から不動産収益性は減少
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 駿河-1	静岡市駿河区大坪町251番2	181,000	0.0 (△0.5)	都計道路丸子池田線の工事進捗と店舗増加、JR静岡駅及び市中心街への接近性が買われている
	商業地 葵5-6	静岡市葵区鷹匠2丁目4番19	250,000	0.0 (△0.4)	新静岡セノバの東方に位置する発展性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	住宅地 浜松中-6	浜松市中区山手町4899番6外	133,000	0.0 (△1.5)	環境の整った市内屈指の住宅地で希少性が存し売りものが少ない
	商業地 浜松中5-1	浜松市中区鍛冶町320番18外	610,000	△2.1 (△2.8)	核となる商業施設が不在で消費不振もあって店舗需要は総じて弱い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 浜松中-6	浜松市中区山手町4899番6外	133,000	0.0 (△1.5)	環境の整った市内屈指の住宅地で希少性が存し売りものが少ない
	商業地 浜松浜北5-1	浜松市浜北区本沢合164番1	80,700	△0.2 (△0.1)	沿道サービス店舗が連たんし繁華性が高いほか、値頃感もある

※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 24 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。 ・県平均で下落幅が縮小した。名古屋市全体では△0.1%の下落となり、千種区、東区、昭和区、緑区、天白区、名東区で上昇、北区、中区で横ばいとなった。地点数の割合では横ばいないしは下落地点が大半であるが、一部の高位上昇地点とリーマンショック以降の大幅下落からの回復地点が平均変動率を引き上げた。名古屋近郊でも尾張旭市、豊明市、日進市、東郷町、長久手町(平成24年1月4日に長久手市)が横ばいとなった。西三河地域も堅調で、刈谷市、安城市が上昇、知立市、みよし市、豊田市、岡崎市もわずかながら上昇傾向を示した。西三河地域の上昇原因は、地元企業等の勤労者の住宅取得意欲が高いためである。</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46地点となった。上昇した地点の多くは緑区である。千種区、東区、昭和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。緑区は地下鉄駅整備や区画整理の進展による。他方で中川区、港区、南区では下落率が拡大した。液状化等の懸念が住宅用地需要の減退を招いている。 ・税制面での優遇策や金融面でも融資が受け易くなったことから、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、住宅地需要が増加したためである。特に刈谷市及び安城市では、住宅地供給の絶対量が少なく、需給は強含みで推移しており、ほとんどの地点で上昇した。田原市は昨年の上昇から下落に転じた。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・マンション用地の東-9が9.9%、東-10が9.8%、千種-15が7.1%と高い上昇率となった。緑区では最高の上昇地点は緑-37の3.6%であり、とびぬけた地点は影をひそめた。</p> <p>⑤その他 ・H23.10.1現在1年間の人口増は県全体で9,496人、但し社会増減は△1,489人、世帯増は24,884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や優良住宅地に停らず東部域に広がっている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・名古屋市及び県全体で下落幅は大幅に縮小し、都心商業地では下落幅が中区△2.3%、中村区△0.4%となった。名古屋市では昭和区、熱田区、緑区、安城市で上昇となった。</p> <p>②名古屋市の地価変動の要因。 ・平成23年春以降、中小型の投資用不動産への需要が高まっている。一方、買い手が限定される大型物件では成約しない物件が多い。オフィスビルの大量供給に伴い空室率は依然高水準で賃料の下落圧力は続いているが、若干緩和に向かっている。特に名古屋駅前では空室率の拡大が止まり、将来性もあることから人気が高くゼロ地点がほとんどで上昇地点も出ている。 ・緑区、昭和区、熱田区では区の平均で上昇となり、その他の区はほぼ横ばいから若干の下落率となった。</p> <p>③名古屋市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。 ・刈谷市、安城市で上昇となったほかは、横ばいあるいは若干の下落となった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・金山駅に近い中5-4が5.1%、熱田5-3が4.9%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。名駅地区(東)は10.6%、栄11.2%、丸の内15.8%となっている。丸の内や伏見地区が相変わらず空室率が大きい。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いるが、商業地に対する需要は低調である。</p>

工業地等	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拡大した。特に中川区、港区、南区、半田市、飛島村では下落率が拡大した。津波及び液状化に対する嫌悪感が影響している。
	②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因。 ・新規の工業団地開発は少ないが、春日井市と稲沢市で新規の工業用地造成事業が進行している。 ・ファンド等の物流施設用地需要は小牧市等に限られる。
	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。

※ 地域政策、取り組み等について
 ・愛知県では25市町(26地区)で中心市街地活性化基本計画が策定されているが、目立った効果は表れていない。
 ・地下鉄桜通線延伸(緑区野並～徳重間)、平成23年3月27日開業。

※競売入札等の情報について。
 ・平成23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97.7%、平均競争率10.3倍。農地以外・名古屋市外は売却率86.6%、競争率9.0倍。

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 0.5	△ 0.2	124	520	479	1123
市全体	0.1	△ 0.1	46	192	95	333
名古屋市東区	1.0	2.4	7	4	0	11
名古屋市昭和区	0.0	0.3	1	13	0	14
名古屋市緑区	1.3	1.1	25	21	0	46
名古屋市中川区	△ 0.2	△ 1.6	0	0	32	32
名古屋市港区	△ 0.4	△ 2.5	0	0	18	18
名古屋市千種区	0.2	0.3	4	21	0	25
名古屋市名東区	0.0	0.3	4	23	0	27
一宮市	△ 1.6	△ 0.8	0	0	27	27
春日井市	△ 0.5	△ 0.1	1	34	10	45
瀬戸市	△ 0.9	△ 0.6	0	1	26	27
刈谷市	0.6	2.5	24	3	0	27
安城市	0.5	2.5	21	0	0	21
岡崎市	0.1	0.1	6	43	1	50
豊田市	△ 0.2	0.2	13	29	6	48
みよし市	△ 0.1	0.7	4	4	0	8
豊橋市	△ 0.3	△ 0.4	0	24	9	33

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.1	△ 0.7	23	167	262	452
市全体	△ 1.3	△ 1.0	11	60	146	217
名古屋市中村区	△ 0.5	△ 0.4	3	9	16	28
名古屋市中区	△ 2.3	△ 2.3	2	7	37	46
名古屋市昭和区	△ 0.1	0.3	1	7	2	10
名古屋市緑区	0.6	0.8	2	4	0	6
名古屋市熱田区	0.1	0.6	2	5	2	9
一宮市	△ 2.0	△ 0.9	0	0	21	21
春日井市	△ 0.8	△ 0.2	0	10	5	15
刈谷市	0.6	1.6	5	2	0	7
安城市	0.1	1.2	5	4	0	9
岡崎市	△ 0.8	△ 0.2	1	21	7	29
豊田市	△ 0.1	0.1	1	11	0	12
豊橋市	△ 0.4	△ 0.1	0	17	1	18

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中-2	名古屋市中区正木3丁目1111番	500,000	— (-)	都心部近接型マンション素地として需要が高い
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	6,660,000	0.9 (0.0)	高度商業地としての稀少性は底堅い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東-9	名古屋市東区徳川町2609番1	234,000	9.9 (9.8)	都心部近接型マンション素地として需要が高い
	商業地 中5-40	名古屋市中区丸の内3丁目1608番1	600,000	6.4 (8.5)	都心部内マンション素地として需要が高い
下落率1位	住宅地 美浜-7	大字奥田字海道田113番	32,400	△4.4 (△2.3)	近接する日本福祉大学の学生数が減少、アパート等の需要減少により下落率大
	商業地 中5-21	錦2丁目1901番	1,450,000	△9.4 (△5.9)	オフィス賃料の低下、空室率の高止まりにより需給は弱含み

●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	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中-2	名古屋市中区正木3丁目1111番	500,000	— (-)	都心部近接型マンション素地として需要が高い
	商業地 中村5-2	名古屋市中村区名駅1丁目2002番	6,660,000	0.9 (0.0)	高度商業地としての稀少性は底堅い
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 東-9	名古屋市東区徳川町2609番1	234,000	9.9 (9.8)	都心部近接型マンション素地として需要が高い
	商業地 中5-40	名古屋市中区丸の内3丁目1608番1	600,000	6.4 (8.5)	都心部内マンション素地として需要が高い

※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 24 年地価公示)

(三重県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、$\Delta 2.1\%$から$\Delta 2.3\%$と昨年よりやや拡大し、他の市町も昨年と大きな変化がない傾向を示している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市は平成18年1月に旧2市6町2村が合併して人口28万人の都市として新たにスタートした。したがって、津市の住宅地域は①旧津市中心部、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、$\Delta 1.7\%$から$\Delta 1.7\%$と昨年と同様となった。なお、旧津市都心部内の住宅地の需要は根強く下落率も相対的に低い。特にJR・近鉄津駅西方面の住宅環境のよい住宅地は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も特筆される。 ・地区別に地価動向を概括すると以下のとおりである。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$\Delta 2\%$内外で推移し、②南部方面、③久居方面の下落率がこれよりやや高く、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。東日本大震災を契機として、東南海地震発生の懸念から①旧津市中心部や②南部方面では高台住宅地の需要が強含みである。反面、海岸沿いの住宅地や平地の既存住宅団地の土地需要は弱まっていることが予想される。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・人口規模で県下最大市である四日市市は、名古屋都市圏に隣接し、$\Delta 1.6\%$から$\Delta 1.9\%$と地価の下落傾向は続いているが、一部では下落幅の減少傾向がうかがえる。利便性の高い市中心部の住宅地に対し、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り、人気・不人気の二極化の傾向が見られる。津波の懸念による地域選好性の傾向も出ている。 ・鈴鹿市は、昨年と大きな変化はなく、$\Delta 2.2\%$から$\Delta 2.2\%$となったが、自動車産業に強く依存する市であるため、東日本大震災やタイ国洪水被害による産業への要因が住宅地価へ与える影響が今後注目される。また、津波被害による地域選好性もうかがえる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・津-18(大谷町)はJR・近鉄津駅西側に近い利便性の良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。 ・伊賀-14(ゆめが丘)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>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県の平均変動率は、$\Delta 2.7\%$から$\Delta 2.6\%$と昨年よりやや縮小した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、$\Delta 2.2\%$から$\Delta 2.1\%$とやや縮小している。 ・旧津市中心部の商業地域は、県内の商業・経済活動拠点の一つとして位置づけられ、代表的な商業地域として①JR・近鉄津駅前地域、②三重会館に代表される丸の内地域があげられる。また、郊外においては、大規模な複合型商業施設が数地域において所在し、津市の近隣商業施設の一形態として定着した感がある。 ・津駅前の土地区画整理事業の進捗を反映して、津5-16(上浜町)は横ばいであり、津5-3(羽所町)は$\Delta 0.4\%$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$\Delta 2\%$内外の平均的な変動率を示している。 ・津市内の商業地の全体的傾向として、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おり、その中において土地区画整理事業進捗による津駅前の将来性、期待感が地価下落を下支えしている状況である。 ・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下落傾向にあり、$\Delta 1.5\%$から$\Delta 1.7\%$とやや下落幅が拡大した。 ・鈴鹿市の商業地域の地価は下落傾向にあるが、$\Delta 3.7\%$から$\Delta 3.5\%$とやや下落幅が縮小した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・伊勢5-3(宇治今在家町・おはらい町)は2.7%の地価上昇を示した。伊勢神宮の門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年の式年遷宮に向けて商勢が高い。ただし、東日本大震災に起因して参拝客の減少傾向が見られたこと、高速道路無料化社会実験の廃止等のマイナス要因もあったため、今後の動向が注目される。 ・南勢方面や東紀州方面の既存商業地域は、人口の減少や経営者の高齢化などで商業地域の疲弊が顕在化しており、地価の下落率は県内平均より上回った地点が多い。</p>

工業地等	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、△2.3%から△2.7%と昨年より若干下落率が拡大している。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・津市の平均変動率は、△2.6から△2.8%と下落幅は拡大した。ただし、津市内の工業地は4地点(三重県全25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。
	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、△1.7%から△2.1%と下落幅が拡大した。四日市市は三重県を代表する工業地域が形成されており、内陸型・臨海部の各工場あるいは大規模・中小工場・港湾倉庫など多様な工場が見られる。大規模工場は震災によるサプライチェーンや供給電力の制約から生産量が大きく落ち込み前年水準に回復していない。中小規模工場は円高と震災による需要の減退から厳しい状況が続いている。 ・鈴鹿市の平均変動率は、△4.2%から△4.1%と下落幅やや縮小した。自動車産業に依存する当市の工業地域は震災に起因する生産量の減少や円高による制約の要因が強く価格に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。
	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(地価公示に該当地点なし)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。
※ 地域政策、取り組み等について 東日本大震災を契機として、三重県は「三重県緊急地震対策行動計画」(10月14日)、「津波浸水予測図・速報版」(10月3日)を発表した。 平成23年8月29日から9月7日までの台風12号等に基づく災害により、国は三重県内においては熊野市・紀宝町に激甚災害指定を行なった。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.1	△2.3	1	1	252	254
津市	△1.7	△1.7	1	0	33	34
四日市市	△1.6	△1.9	0	0	58	58
伊勢市	△2.9	△2.8	0	0	11	11
松阪市	△2.5	△3.4	0	0	18	18
桑名市	△1.5	△1.9	0	0	34	34
鈴鹿市	△2.2	△2.2	0	0	26	26
伊賀市	△2.8	△2.4	0	1	13	14

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.7	△2.6	1	1	91	93
津市	△2.2	△2.1	0	1	15	16
四日市市	△1.5	△1.7	0	0	21	21
伊勢市	△2.8	△2.0	1	0	5	6
松阪市	△3.5	△2.6	0	0	7	7
桑名市	△2.1	△2.2	0	0	6	6
鈴鹿市	△3.7	△3.5	0	0	6	6
伊賀市	△3.4	△2.8	0	0	7	7

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	96,000	1.5 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好で近時の値下がり傾向から値ごろ感が見られるため。
	商業地 四日市5-1	四日市市諏訪栄町212番	345,000	△2.0 (△1.7)	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	96,000	1.5 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好で近時の値下がり傾向から値ごろ感が見られるため。
	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	226,000	2.7 (--)	伊勢神宮(内宮)の門前町であり、県内商業地の中でも商勢は強く、平成25年御遷宮に向けて根強い集客力が期待されるため。
下落率1位	住宅地 鳥羽-3	鳥羽市安楽島町浦西758番	18,800	△6.5 (△3.8)	過疎化の進行に加え、津波等の自然災害の危険性を有することが嫌悪され需要が減少したため。
	商業地 三重志摩5-1	志摩市志摩町和具字川辺900番9外	40,600	△5.4 (△5.1)	中心市街地への商業集積、過疎化による顧客の減少等から収益性は前年同様に悪化し、依然として高い下落率を示す。

●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	96,000	1.5 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好で近時の値下がり傾向から値ごろ感が見られるため。
	商業地 津5-3	津市羽所町375番外	257,000	△0.4 (0.0)	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	96,000	1.5 (0.0)	津駅に近い閑静な住宅地域。利便性及び居住環境が良好で近時の値下がり傾向から値ごろ感が見られるため。
	商業地 津5-16	津市上浜町1丁目137番1	73,800	0.0 (0.0)	駅周辺の土地区画整理地内で、広域的には商業集積が進んでおり、潜在的な商業性を高めている地域。

※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 24 年地価公示)

(滋 賀 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は△1.2(23公△2.3、22公△3.4、21公△1.1)となり4年連続で下落したものの下落幅は縮小した。全19市町のうち全ての市町においてマイナスの変動率になったものの、総継続地点中上昇地点が2地点、横這いが12地点、下落が163地点となった。総じてやや地価回復傾向が窺える。人口増加県(但し高齢化率はやや上昇)であるものの、徒歩圏内の利便性を有する地域とそれ以外の地域では回復力に差が見られ、二極化が見受けられる。</p> <p>②大津市(県庁所在地)の地価動向 △1.1(23公△2.5、22公△4.4、21公△1.5)で下落幅は縮小。各地点は△3.2%～+2.6%で地点によるばらつきが見られる。徒歩圏外、幅員狭、傾斜地等の地点では回復力が余り見られない。人気学区、利便性優位地点で上昇若しくは横這い。</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場所的優位性を有する各市では県平均変動率を下回った。草津市△0.2、守山市△0.4、栗東市△0.6、野洲市△0.7。他方、大津市は△1.1で平均変動率をやや下回った(郊外団地(徒歩圏外)等で下落率は厳しい)。彦根市△1.7で県下主要都市では最大の下落(人口、世帯数等を上回るここ数年の供給等が原因とみられる)。</p> <p>④郡部市町の地価動向 草津線の湖南市△1.7、甲賀市△1.7、湖西線高島市△2.0(県下最大の下落、総人口減少、生産年齢人口減少、高齢化の進捗等が原因と見られる)、北陸本線長浜市△1.4など県平均変動率をやや上回る下落。近江鉄道沿線は東近江市△1.1をはじめ沿線沿いの町は△0.7～△1.6で県平均変動率前後。</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人気学区等に所在する地点で上昇が1地点、横這い3地点。草津市では底堅い需要を背景に、南草津駅の新快速停車(23年3月)並びに市域における価格水準の優位性(値頃感)で上昇が1地点、横這いが5地点。栗東市、守山市、長浜市で横這いが計4地点。</p> <p>⑥主要都市の上昇、下落の要因 欧州経済不安等から先行きの不透明感が高まる中、雇用・所得環境は改善される兆しもない状況下において需要者の購入予算総額の抑制、慎重な購入姿勢が継続。インターネットによる情報収集で豊富な知識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が継続中。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、将来の売却、買替え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。地域による格差、方位等の格差が拡大傾向。</p>
宅	<p>①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は△1.4(23公△3.1、22公△4.8、21公△1.7)となり4年連続で下落したものの下落幅は縮小した。全19市町のうち草津市を除く市町においてマイナスの変動率になったものの(草津市は微増)、総継続地点中上昇地点が2地点、横這いが8地点、下落が60地点となった。オフィス系需要中心の商業地では極一部回復傾向が見受けられるものの、そのほとんどの地域では繁華性減退傾向が継続中。同時に、背後住宅地水準に近づいた商業地(郡部含む)の下落率が小さい傾向が窺える。</p> <p>②大津市(県庁所在地)の地価動向 平均変動率は△1.0(23公△3.7、22公△6.6、21公△2.1)で下落幅は縮小、県平均変動率をやや下回る下落。マンションは供給在庫の減少により素地の需要回復が窺われ、マンション適地として上昇が認められる。また、背後住宅地水準近くまで下落していた商業地に横這いが見られる。合同庁舎の効果で需要は回復基調がやや認められ、また、駅西口再開発事業の進捗等により、駅近くの業務商業地は横這い。但し、合同庁舎をやや離れた業務商業地は回復力に差が見られる。繁華性が低く、減退傾向の商業地で下落率は大きいものが認められる。</p> <p>③主要都市の地価動向 彦根市が△3.1で県下最大の下落。テナント需要、オフィス需要減退、商業地核の分散、繁華性減退に伴う住宅地への移行等が主要因。草津市は0.1(23公△3.6)で県下唯一プラスで、新快速停車に伴うマンション適地需要、背後住宅地の熟成、集客効果等が要因と思料される。高島市は大きい下落が継続中である。</p> <p>④郡部市町の地価動向 草津線の甲賀市△1.6、北陸本線の長浜市△1.4、近江鉄道沿線の東近江市△1.4。いずれも県平均前後、草津線の湖南市は△1.9で県平均を上回る下落。</p> <p>⑤特徴的な変動率を示した都市、地点 上昇した大津5-11はマンション需要がやや回復、大津5-6は合同庁舎の効果での需要回復基調、大津駅西口の再開発事業の進捗等により横這い。他横這い4地点は周辺住宅地の熟成、集客効果、底堅い需要。上昇した草津5-4は南草津駅新快速停車等による。横這い3地点は背後住宅地の熟成、集客効果等。</p> <p>⑥主要都市の上昇、下落の要因 主要駅近傍では一部オフィス系テナントの需要の回復、飲食系、健康美容系需要による持ち直しも見られるものの、貸室規模等からすると全体を押し上げるまでには至らない。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水準との牽連性により下落幅が縮小。</p>
商	<p>①滋賀県全体の地価動向 平均変動率は、準工業地△1.6(23公△3.1)、工業地△1.4(23公△2.2)は下落幅が縮小した。準工業地での草津市の急回復は新快速停車等の主要因。調区内宅地△1.4(23公△2.0)は人口減少、高齢化の進行等により下落継続中。また、東近江10-1は県下最大の下落(古くに開発された調区の団地で、需要が大きく市街地へシフト等が原因)。高齢化進行はここ1年を見ると緩和傾向により下落幅の縮小。近畿経産局(H23.10)によれば、H23.1月～6月の動向は立地件数は13件(前年10件)、敷地面積14.8ha(前年18.3ha)で減少。甲賀、東近江地域で各4件等。県内工業地への需要は底堅いものがあり、特に新名神、名神が通る湖南甲賀地域への需要が強い。</p> <p>②特徴的なこと 栗東市の工業地は△0.6で県下下落率最小。栗東新駅跡地にリチウムイオン電池工場が進出、建設中でH24.1操業予定。隣接する第2期事業用地についてもGSユアサコーポレーションが応募。名神栗東東ジャンクション整備進捗中。</p>
業地等	<p>※ 地域政策、取り組み等について ヒアリングによれば、震災の地価への影響は震災後当初、建築資材購入等見られたが、その後回復し特段の影響はなかったものと思われる。県内工場立地動向は件数が昨年よりやや増加、甲賀地域・東近江地域での立地が過半。震災後は一時的な貸倉庫需要があった。竜王IC近傍の県有地を工業団地として分譲予定(70ha、H25年度)。同IC近傍に物流センター進出予定(協議中、4ha)。分譲マンション市場は供給在庫の調整が進み、減少してきているものの、京阪神の市場に比べるとまだ買い手市場。場所(南草津、大津エリア)によっては、市場構造に変化の兆し。デベロッパーは用地取得に慎重、前向き等斑模様状態。大津駅西地区市街地再開発事業による再開発ビル(H23.10)着工、大津びわ湖合同庁舎完成(H23.10)等によりJR大津駅前周辺土地利用に変化の兆し。20年秋に進出した各大型商業施設は地域の熟成度等によりその繁華性に程度の差が見られる。名神竜王IC近傍大型商業施設(H22.7開業)による集客効果で周辺の商業施設へ波及が窺われる。</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.3	△ 1.2	2	12	163	177
大津市	△ 2.5	△ 1.1	1	3	43	47
草津市	△ 2.0	△ 0.2	1	5	6	12
守山市	△ 2.0	△ 0.4	0	2	6	8
野洲市	△ 1.6	△ 0.7	0	0	6	6
栗東市	△ 1.8	△ 0.6	0	1	8	9
近江八幡市	△ 2.3	△ 1.3	0	0	9	9
東近江市	△ 2.1	△ 1.1	0	0	18	18
彦根市	△ 2.5	△ 1.7	0	0	16	16
米原市	△ 1.9	△ 1.4	0	0	8	8
長浜市	△ 2.0	△ 1.4	0	1	13	14
湖南市	△ 2.5	△ 1.7	0	0	9	9
甲賀市	△ 2.8	△ 1.7	0	0	11	11
高島市	△ 2.8	△ 2.0	0	0	10	10

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.1	△ 1.4	2	8	60	70
大津市	△ 3.7	△ 1.0	1	5	11	17
草津市	△ 3.6	0.1	1	3	2	6
守山市	△ 2.6	△ 1.2	0	0	6	6
野洲市	△ 2.9	△ 1.1	0	0	2	2
栗東市	△ 2.7	△ 1.0	0	0	3	3
近江八幡市	△ 2.6	△ 1.6	0	0	2	2
東近江市	△ 2.7	△ 1.4	0	0	6	6
彦根市	△ 3.3	△ 3.1	0	0	7	7
米原市	△ 2.2	△ 1.5	0	0	2	2
長浜市	△ 2.1	△ 1.4	0	0	9	9
湖南市	△ 3.6	△ 1.9	0	0	2	2
甲賀市	△ 3.3	△ 1.6	0	0	5	5
高島市	△ 4.6	△ 2.9	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 草津-1	草津市野村1丁目 字上羽高10番13	150,000	0.0 (△1.3)	草津駅700m、利便性に優れ、人気のある地区、供給が少なく希少性が高い。底堅い需要に支えられるものの横這い。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	289,000	0.0 (△5.9)	地方合同庁舎竣工でテナント需要の回復、再開発ビルの着工、区画整理等市街地整備に伴い土地利用の変貌が見られる等、収益性の改善により横這い。
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	118,000	2.6 (△0.9)	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底堅い需要。23.1より世帯数約2%増(23.10)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	186,000	2.2 (△2.2)	膳所駅700mで、マンション(共同住宅)である。マンション地区としても人気地区で、マンション在庫減少により需要回復が見られる。
下落率1位	住宅地 滋賀高島-6	高島市今津町弘川字下野 1308番9	20,700	△3.3 (△3.6)	近江今津駅2.6kmの徒歩圏外。供給が多く売圧力が継続中。旧今津町中心部への需要のシフトが顕著。
	商業地 彦根5-3	彦根市大東町字南古町412番	133,000	△4.3 (△2.8)	テナント需要、オフィス需要減退、回復が見られない。地域としての商業中心地の移行が見られ、商業核の分散が顕著。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	135,000	△0.7 (△1.4)	大津駅500m。利便性優位で併用住宅需要もある。景気先行不安でやや需要に力強さが見られない。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	289,000	0.0 (△5.9)	地方合同庁舎竣工でテナント需要の回復、再開発ビルの着工、区画整理等市街地整備に伴い土地利用の変貌が見られる等、収益性の改善により横這い。
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	118,000	2.6 (△0.9)	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底堅い需要。23.1より世帯数約2%増(23.10)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	186,000	2.2 (△2.2)	膳所駅700mで、マンション(共同住宅)である。マンション地区としても人気地区で、マンション在庫減少により需要回復が見られる。

※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 24 年地価公示)

(京都府代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①府全体の地価動向と要因 景気の回復傾向により、平均変動率は前年の$\Delta 2.5\%$から$\Delta 1.7\%$と下落幅は縮小、北部地域を除くほとんどの市町で$\Delta 1\sim 3\%$程度と下落率は改善している。全般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$\Delta 0.6\%$から0.3%とプラスに反転。利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺の需要は堅調、前年までの地価下落に対する値頃感もあり、特に選好性の高い京都御苑西側の地域を中心に地価は上昇に転じている。京都御苑周辺ではもともと供給が少なく優良な物件ほど引合いは強い。・中京区の平均変動率は$\Delta 3.0\%$から$\Delta 0.3\%$と下落傾向もほぼ収束の感がある。人口増加を背景とし、地下鉄やJR沿線の徒歩圏内の地域を中心に需要は回復。規模が比較的小さく総額的に値頃感があることも根強い需要を支えている。・左京区の平均変動率は$\Delta 3.5\%$から$\Delta 1.4\%$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、上昇地点もあれば$\Delta 8\%$程度の下落を示す地点もある。・東山区の平均変動率は前年と同様に$\Delta 1.3\%$と横這い。人口減少、高齢化等により需要は減少、空家も目立ちつつある。・右京区の平均変動率は$\Delta 0.9\%$から$\Delta 0.6\%$、西京区の平均変動率は$\Delta 1.2\%$から$\Delta 0.5\%$と下落幅は縮小。両区をまたがる阪急沿線のほか右京区では丸太町通以南を中心に需要は堅調。利便性が良く総額的にサラリーマン層が取得可能な地域が多いため需要は確保され易い。特に人気のある阪急桂駅周辺では割高な取引は減少したものの根強い需要が続く。・伏見区の平均変動率は$\Delta 3.0\%$から$\Delta 2.2\%$、山科区の平均変動率は$\Delta 4.0\%$から$\Delta 2.8\%$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るが、利便性の劣る地域や画地規模が大きく総額の嵩む地域では需要の減少は顕著であり、地価の回復も遅れ気味である。 <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$\Delta 1\%$を切る緩やかな下落率。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。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で、大阪を含む周辺市町からの転入も多い。・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若しくは一部拡大する地域もある。・全般的に下落幅は縮小傾向にあるが、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。 <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8地点のうち、京都市4地点、京田辺市1地点、木津川市3地点。京都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(京田辺-6、木津川-7、9、13)。
-------------	--

<p>商 業 地</p>	<p>①府全体の地価動向と要因 景気の回復傾向により、平均変動率は前年の△1.9%から△1.1%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。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 ・中京区の平均変動率は0.0%から0.5%、下京区は△0.9%から0.1%とプラスに転じた。ほとんどの地点で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、駅近く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。ホテルの進出計画も相次ぎ、需要は堅調。 ・高度商業地を中心として、オフィス賃料はやや下落基調にあるが、空室率は改善傾向(京都市:6月期11.1%→9月期10.6%→12月期9.9%)。本年は新規供給も少なく、一部に自社ビル売却による賃貸需要もあったためと考えられる。高度商業地における空室率は、京都駅前地区で8.6%(6月期、対前期比0.7%減)、烏丸地区で12.2%(6月期、対前期比0.1%減)と改善傾向にあるが、地価が上昇するまでには至っていない。 ・東山区の平均変動率は△0.7%から△0.2%と下落幅は縮小傾向。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、祇園の歓楽街的な地域では低価格な店舗、地域へと顧客が流出しており店舗需要も弱含んでいる。 ・右京区(△1.6%→△0.8%)、伏見区(△2.9%→△1.5%)、山科区(△2.4%→△1.7%)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 ・八幡市の平均変動率は2.6%と最大の上昇率を示す(八幡5-1)。山手幹線沿いの地域では大型店舗等の集積が進み集客力も向上、12月9日に外資系の商業施設が新規に開業した。一方、駅周辺の近隣型の商業地域では顧客が流出し、衰退化・空洞化が著しく、地価の下落は継続している。 ・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> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・宇治5-3はJR六地蔵駅に近接する地点で、新規分譲されたマンションによる人口増等も影響し横這い傾向を示す。 ・向日5-2は市内では最も繁華性を有する駅前の地域で、売り物件が出ないため取引は認められないが、潜在需要は多く、景気の回復傾向を背景に横這い傾向を示す。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①府全体の地価動向と要因 平均変動率は前年の△3.2%から△2.2%と下落幅は縮小するが、円高や海外景気の減速感等景気の先行き不透明感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 ・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。</p> <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因 ・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が、景気の先行き不透明感から新規の設備投資意欲も弱く需要は弱含んでいる。 ・府下北部(福知山市、舞鶴市、綾部市等)の工業地は企業の設備投資意欲の減退や地元工業団地での供給圧力もあり地価の下落は継続している。工場の撤退、工業団地の販売価格の見直し(値下げ)等もあり、一部に新規企業の進出もあるが、工業地の成約価格は低位に推移している。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR桂川駅の麒麟ビール跡地(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)。 ・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・木津中央特定土地区画整理事業・木津駅前土地区画整理事業等が進捗中である。 ・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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△2.5	△1.7	8	71	333	412
京都市	△2.6	△1.4	4	52	148	204
福知山市	△3.4	△3.0	0	0	12	12
舞鶴市	△4.4	△4.1	0	0	10	10
綾部市	△4.5	△5.5	0	0	7	7
宇治市	△2.1	△1.5	0	1	32	33
宮津市	△2.9	△5.4	0	0	2	2
亀岡市	△1.3	△1.0	0	1	15	16
城陽市	△3.5	△2.2	0	0	13	13
向日市	△0.7	△0.2	0	7	2	9
長岡京市	△0.9	△0.6	0	4	12	16
八幡市	△3.3	△2.9	0	0	15	15
京田辺市	△1.8	△0.7	1	4	10	15
京丹後市	△5.2	△5.0	0	0	4	4
南丹市	△4.8	△3.7	0	0	8	8
木津川市	△1.7	△1.0	3	1	17	21

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△1.9	△1.1	13	45	67	125
京都市	△1.2	△0.3	12	42	38	92
福知山市	△6.9	△5.5	0	0	5	5
舞鶴市	△5.4	△4.8	0	0	3	3
綾部市	△5.5	△5.0	0	0	2	2
宇治市	△2.8	△1.3	0	2	4	6
宮津市	△4.7	△5.5	0	0	2	2
亀岡市	△4.1	△2.7	0	0	2	2
城陽市	△3.4	△2.1	0	0	1	1
向日市	△1.3	△0.2	0	1	1	2
長岡京市	△1.5	△0.5	0	0	2	2
八幡市	—	2.6	1	0	0	1
京田辺市	△1.7	△1.3	0	0	1	1
京丹後市	△5.1	△4.9	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 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	394,000	0.0 (△1.5)	もともと高い選好性が認められるが、ここ2,3年の地価下落により値頃感が生じ根強い需要が顕在化。
	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 (△1.5)	四条河原町南東角に集客力の高い商業施設が平成23年4月に開店、周辺の賑わいが増した。立地に稀少性を有する物件を中心に引合いは強い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	390,000	2.9 (0.0)	京都御所周辺の特選性の高い地域で、ここ2,3年の地価下落による値頃感もあり需要が顕在化。
	商業地 中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路路上る龍池町448番2外	980,000	2.6 (0.0)	マンションデベロッパーによる需要は依然旺盛。駅近、高容積であるマンション適地への引合いの強さにより地価も押し上げられている。
下落率1位	住宅地 左京-36	京都市左京区八瀬秋元町135番28	69,500	△ 7.9 (△9.0)	郊外で利便性に劣り需要は減少するが供給物件は多い。成約価格とともに売り希望価格も下落傾向。
	商業地 福知山5-1	福知山市末広町1丁目18番1	124,000	△ 9.5 (△9.3)	区画整理された駅南側へ需要が流出、駅北側ではの大型商業施設も閉鎖され、衰退傾向が強まる。

●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 左京-30	京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外	394,000	0.0 (△1.5)	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 (△1.5)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	390,000	2.9 (0.0)	同上
	商業地 中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路路上る龍池町448番2外	980,000	2.6 (0.0)	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 24 年地価公示)

(大阪府代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①大阪府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府の住宅地の平均変動率は、前年△2.6%から本年△1.5%と下落がやや縮小した。 大阪市の一部を除き、府下の全ての市町村においてマイナスの変動率を示す結果となった。しかしながら泉南エリアの熊取町・岬町を除く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。 懸念された東日本大震災の影響については、当初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、本格的な動きはなく現在に至っている。震災以降ハザードマップ等災害危険性を考慮する住宅購入者も増加したが、住宅需要の選好性に大きく影響するような状況には至っていない。 <p>②大阪市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪市の住宅地の平均変動率は、前年△2.9%から本年△1.4%と下落がほぼ半分までに縮小した。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、地価は概ね落ち着きを見せてきており、弱含みながらもほぼ横ばい傾向にある地域が増え、一部では上昇に転じる地点も出てきている。 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、阿倍野区内など学区良好で旧来から名声の高い地域などで、住宅需要堅調で、上昇・横ばいの結果となった地点もある。 <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北摂エリアでは、駅からの接近性が良好である地域や、環境良好な地域で上昇地点・横ばい地点が多く出ている。但し、上昇地点は数少ない地点に限られており、未だ、面的な上昇が見られる状況には至っていない。 堺市は、前年(△2.9%)より△1.6%と下落率は緩和した。区別にみても全区で下落率は縮小傾向にある。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>特になし</p>
商 業 地	<p>①大阪府全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府の商業地の平均変動率は、前年△4.6%から本年△2.1%と下落が約2分の1まで縮小した。 全34市町村のうち、大東市を除く全ての市町村において下落率が縮小した。大東市は既存商業地の衰退化傾向が続いており、前年並みの下落率を示している。 <p>②大阪市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪市の平均変動率は、前年(△5.9%)より△2.4%と下落率は緩和した。大半の区域においてマイナスの変動率を示す結果となったが、あべのマーケットパークキューズモールが盛況な阿倍野区は上昇に転じている。長期にわたり低稼働状況にあった新築大型ビルも本年に入り、テナント入居率が改善してきており、優良ビル賃料に底値感が出てきている。また中小ビルも相変わらず厳しい状況が続いているものの、昨年と比較すると徐々に賃料や稼働率に関して改善がみられている。このような点を反映して、業務商業地については大きな下落が続いているものの下落率については緩和傾向を示し始めている。またマンション用地への用途転換が進む地域については、デベロッパーの取得水準が底値となって、福島区・西区・北区・中央区では地価の底打ちもしくは反転が見られる地点も出てきている。 <p>③府庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 堺市は前年(△5.5%)より△2.8%とやや下落率が緩和した。しかしながら、商業地の府下平均変動率や堺市住宅地の変動率に比べて、大半の区は大きい下落率を示している。南海線ターミナルの難波高島屋増床やあべのマーケットパークキューズモールの影響を受け、堺市内の大型商業施設は苦戦を強いられる状況にあり、商業地の需要回復は芳しくない状況である。 吹田市の商業地の平均変動率は△0.4%と前年(△3.9%)から下落幅は縮小している。吹田市を代表する江坂の高度商業地においては、数年前にファンドが取得した物件の一部が、住宅系デベロッパーの採算目線に近づいてきており、底値圏にきている。 <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"> 御堂筋沿いに存する中央5-36は、前年(△20.0%)より下落幅が縮小しているものの、△11.9%と大きな下落を示す結果となった。これは、上述の大阪オフィス市場の現況に加え、大阪市内の業務商業地全般について梅田エリア等への移転需要が見られるなど、同一需給圏内における他エリアとのポテンシャル格差が拡大傾向にあること等が要因として挙げられる。 大阪市内オフィス市場において、賃料は本年に入ってからやや底打ちしつつある物件がでてきているものの、市内の全域に目を向けると空室率上昇及び賃料下落が依然として厳しい状況が継続している。一方で住宅系家賃を下回るオフィス家賃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、地価反転の兆しがみられている。 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が今春オープンし、JR三越伊勢丹以外はいずれも好調な滑り出しを見せている。なおJR大阪ステーションシティについては、建設工事が進む北ヤード開発、阪急百貨店の建替えもあり、店舗間競争が激化していくことが予想される。 <p>⑤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"> 従来から機関投資家等の取得が続いていた心齋橋エリアで、本年に入ってから不動産取引が活発化している。大阪駅周辺やあべの地区の影響を受ける地域ではあるが、震災以降の海外旅行者の減少がほぼ回復してきた点や、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も影響しているものとみられる。

工業地等	①大阪府全体の地価動向と要因 ・大阪府全体の準工業地及び工業地の平均変動率は、それぞれ△2.0% (前年△2.9%)、△2.9% (前年△3.8%)といずれも下落幅がやや縮小している。
	②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・堺市の工業地についても、前年(△4.2%)より△3.4%と下落率は緩和している。

■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)

【図表10】2010年～2011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	梅田ゲートタワー	北区鶴野町	2010.01	約6,900
2	梅田阪急ビル	北区角田町	2010.04	約76,000
3	本町ガーデンシティ	中央区本町3	2010.06	約15,000
4	大阪富国生命ビル	北区小松原町	2010.11	約20,700
5	本町南ガーデンシティ	中央区北久宝寺町3	2011.04	約14,000
6	オリックス本町ビル	西区西本町1	2011.04	約12,600
7	ノースゲートタワービル	北区梅田3	2011.05	約63,000

■大阪マーケットにおける供給予定ビル一覧(同上)

【図表11】2012年以降の主な供給予定ビル(延床面積概ね1万坪以上)

NO	ビル名	所在地	竣工予定	延床面積(坪)
1	仮)新大阪阪急ビル	淀川区宮原1	2012秋	約10,000
2	仮)中之島フェスティバルタワー東地区	北区中之島2	2012秋	約44,000
3	ダイビル本館	北区中之島3	2013春	約14,000
4	仮)梅田北ヤードA・B	北区大深町	2013春	約130,000
5	仮)宇治電ビル建替計画	北区西天満4	2014春	約6,000
6	あべのハルカス	阿倍野区阿倍野筋1	2014春	約63,000
7	仮)新ダイビル	北区堂島浜1	2014秋	約23,000

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△2.6	△1.5	16	91	1,009	1,116
大阪市	△2.9	△1.4	11	14	168	193
堺市	△2.9	△1.6	0	0	130	130
豊中市	△1.6	△0.5	0	13	37	50
吹田市	△2.2	△0.6	1	13	40	54
茨木市	△2.7	△1.0	2	4	26	32
高槻市	△2.6	△0.7	2	10	31	43
枚方市	△2.5	△1.4	0	4	52	56
東大阪市	△2.2	△1.9	0	0	55	55

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	△4.6	△2.1	14	24	270	308
大阪市	△5.9	△2.4	14	16	135	165
堺市	△5.5	△2.8	0	0	12	12
吹田市	△3.9	△0.4	0	3	6	9
茨木市	△2.1	△0.5	0	2	5	7
東大阪市	△3.3	△3.0	0	0	18	18

3. 上位の価格及び変動率等

●大阪府全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町177番3	540,000	1.9 (△2.8)	天王寺区の中でも標準地周辺は閑静な住宅地として人気の高い地域である。地価の底感から需要・供給ともに増加傾向にあり、取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 大阪北5-29	大阪市北区梅田1丁目2番	7,400,000	△2.1 (△11.7)	優良オフィスの稼働率や賃料水準に改善が見られ、JR大阪駅地区を中心とする商業施設も堅調に推移している。前年と比べると地価は下落しているが、直近半年の地価は横ばいで推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町177番3	540,000	1.9 (△2.8)	天王寺区の中でも標準地周辺は閑静な住宅地として人気の高い地域である。地価の底感から需要・供給ともに増加傾向にあり、取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 阿倍野5-4	阿倍野区旭町1丁目3番3外	555,000	3.0 (△4.6)	当標準地は大型商業施設の開業により、商業集積性の向上が認められる阿倍野・天王寺ターミナルから徒歩約3分と交通利便性に優れた立地条件を有する。近隣地域は現況、店舗付中高層事務所ビルが建ち並ぶが、近年のオフィス市況の低迷により、今後、住系用途への転換が進むものと予測される。かかる地域の動向を踏まえ、地価上昇の要因としては当区の堅調な住宅需要を背景としたマンション用地としての底堅い需要が存することや前記理由によりエリアポテンシャルが向上していること等が挙げられる。
下落率1位	住宅地 富田林-10	東板持町3丁目501番132	55,300	△6.9 (△5.4)	最寄り駅から遠いことに加え急傾斜地の開発団地で、人口高齢化により需要減少が強まる。
	商業地 大阪中央5-36	大阪市中央区難波3丁目27番27外	3,550,000	△11.9 (△20.0)	難波地区におけるオフィス賃料の低下と空室率の上昇を反映し、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	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町177番3	540,000	1.9 (△2.8)	天王寺区の中でも標準地周辺は閑静な住宅地として人気の高い地域である。地価の底感から需要・供給ともに増加傾向にあり、取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 大阪北5-29	大阪市北区梅田1丁目2番	7,400,000	△2.1 (△11.7)	優良オフィスの稼働率や賃料水準に改善が見られ、JR大阪駅地区を中心とする商業施設も堅調に推移している。前年と比べると地価は下落しているが、直近半年の地価は横ばいで推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町177番3	540,000	1.9 (△2.8)	天王寺区の中でも標準地周辺は閑静な住宅地として人気の高い地域である。地価の底感から需要・供給ともに増加傾向にあり、取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 阿倍野5-4	阿倍野区旭町1丁目3番3外	555,000	3.0 (△4.6)	当標準地は大型商業施設の開業により、商業集積性の向上が認められる阿倍野・天王寺ターミナルから徒歩約3分と交通利便性に優れた立地条件を有する。近隣地域は現況、店舗付中高層事務所ビルが建ち並ぶが、近年のオフィス市況の低迷により、今後、住系用途への転換が進むものと予測される。かかる地域の動向を踏まえ、地価上昇の要因としては当区の堅調な住宅需要を背景としたマンション用地としての底堅い需要が存することや前記理由によりエリアポテンシャルが向上していること等が挙げられる。

※変動率の下限()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	見込価格	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丁目30番2	245,000	△0.8 (△1.2)	「堺東」駅近接と環境の良い立地から需要が回復していることを反映し、地価下落率は緩和している。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁目114番1外	462,000	△4.1 (△6.0)	「堺東」駅周辺で、マンション用地の需要が高まっていることから、下落率が緩和している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北-18	堺市北区中百舌鳥町3丁目351番4	195,000	△0.5 (△1.0)	大阪市営地下鉄御堂筋線「なかもず」駅至近立地で、需要が回復していることを反映し、地価下落率は緩和している。
	商業地 堺北5-1	堺市北区百舌鳥西之町2丁目543番	176,000	△0.6 (△2.7)	大阪市営地下鉄御堂筋線「なかもず」駅圏内にある路線商業地で、商圏人口の増加から、需要は増加傾向にあることを反映し、地価下落率は緩和している。

※変動率の下限()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(兵庫県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	<p>①県全体の地価動向と要因 底値感が出始めたことにより、平均変動率は下落幅が縮小し(△1.1%(△2.0%)、都市部でその傾向が顕著、神戸市東部、阪神間の一部住宅地ではプラスも見られる。その一方、郊外部においては概ね昨年同様の下落を呈しており、依然所謂「二極化」が進行している。</p>
宅	<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:0.3%(△0.8%)。阪急岡本駅を圏域の中心とする住環境、利便性に優れる住宅地は根強い人気を集め、今期プラスに転じた。今後同傾向が持続するかについては経済動向次第との見方がある一方、高位住宅地にあっては経済情勢に左右されないとの見方も存し、見通しは流動的である。 ・灘区の平均変動率:△0.1%(△0.9%)。山麓線以北の住宅地は弱い、南部住宅地は利便性が買われ強含みで推移する中、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:△0.1%(△1.3%)。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地価は僅かながら上昇に転じ、全体として地価下落幅が縮小した。 ・兵庫区の平均変動率:△0.1%(△1.2%)、長田区の平均変動率:△1.0%(△2.2%)。 兵庫・長田の両区は、平均変動率は縮小傾向にあるも、東部3区に比べ人口減少等を受け需要は弱い。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。一方で、両区とも中央部、南部の区画整理事業の施行区域にあった地域においては、強含みで推移している。 ・北区の平均変動率△1.9%(△2.5%)。 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、区の人口は微増傾向にある。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:△0.9%(△1.8%)、垂水区平均変動率:±0.0%(△1.6%)、西区の平均変動率:△1.8%(△3.5%) JR沿線各駅徒歩圏の利便性良好な住宅地にあっては割安感から買いを呼び強含みで推移し、総じて下落幅は縮小した。</p>
地	<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、概ね各市全体として下落幅が縮小する中(西宮市:△0.1%(△1.7%)、尼崎市:△1.1%(△2.1%)、伊丹市:△0.1%(△1.2%)、宝塚市:△0.6%(△2.2%)、芦屋市は僅かながらも上昇に転じた(0.4%(△0.6%)。)</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率:△2.2%(△3.2%)、昨年より縮小。 ②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・神戸市の平均変動率:△1.3%(△2.3%)、縮小傾向にある。 ・中央区の平均変動率:△1.4%(△2.3%)、同様に縮小傾向。センター街の中央5-5は選定替えされたが、物販等消費不調の中にあっても、商業中心地の希少性を反映して価格は下落は僅少に止まった。旧居留地のオフィス街では空室率は14%台で高位安定している一方、中央5-4が0.0%(△0.8%)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△4.1%(△4.4%)となるなど、商況不振に加え中層階の空室率の高止まりを反映して下落継続。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 阪神間各都市及び明石市の下落幅は概ね縮小する一方、その他都市並びに郡部では人口減少、販売形態の多様化を反映して下落が継続している。</p>
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率:△2.7%(△2.8%)、概ね昨年同様の下落。 ②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 神戸市東部工業地の平均変動率:△2.4%(△2.6%)で概ね昨年同様に下落。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外は、格別大きな動きは認められず、製造業の不振から概ね若干の下落が継続している。その外、財閥系重工造船所での新造船建造終了に当たって、地元(兵庫、長田区)への影響が懸念される。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 特に、操業開始から2年余りで休止に追い込まれた大手家電メーカー第3工場問題及びビール会社の西宮工場撤退等、各地域の雇用並びに関連企業に及ぼす影響が懸念される。</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

・7月に中央市民病院がポートライナー「医療センター」駅前に移転

②次世代スーパーコンピュータープロジェクト

③阪神港スーパー中枢港湾プロジェクト

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	△2.0	△1.1	115	168	535	818
神戸市	△1.8	△0.7	55	74	140	269
西宮市	△1.7	△0.1	35	30	25	90
芦屋市	△0.6	0.4	14	3	2	19
尼崎市	△2.1	△1.1	1	7	44	52
伊丹市	△1.2	△0.1	8	21	6	35
姫路市	△1.7	△1.4	0	3	69	72

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	△3.2	△2.2	1	10	180	191
神戸市	△2.3	△1.3	0	6	45	51
西宮市	△3.5	△1.0	0	3	12	15
芦屋市	△2.2	△0.3	1	0	3	4
尼崎市	△3.6	△1.9	0	0	13	13
伊丹市	△3.9	△1.3	0	1	7	8
姫路市	△1.9	△1.9	0	0	26	26

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	450,000	1.1 (0.0)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して広く需要を集め、取引価格も上昇傾向にある。
	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	2,960,000	(△1.6)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く底堅い需要がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 西宮-46	西宮市甲子園二番町111番1外	331,000	1.8 (0.0)	良好な住環境を形成し、利便性並びに希少性も高い地域であるため需要が高く、取引価格も上昇傾向にある。
	商業地 芦屋5-1	芦屋市船戸町38番3	399,000	1.5 (0.0)	阪神間でも人気の高いJR芦屋駅勢圏に存し、且つ希少性が高いため堅調な住宅需要を背景に強い需要が認められる。
下落率1位	住宅地 香美-2	美方群香美町香住区上計字前田192番2	34,800	△8.2 (△7.1)	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	61,700	△9.3 (△5.9)	近隣商業地域の衰退傾向が著しく、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	450,000	1.1 (0.0)	阪急岡本駅徒歩圏の住宅地。住環境、利便性に着目して広く需要を集め、取引価格も上昇傾向にある。
	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	2,960,000	(△1.6)	センター街の名称で知られる県下随一の繁華街。希少性高く底堅い需要がある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 神戸垂水-16	神戸市垂水区歌敷山4丁目1064番1940	138,000	1.5 (0.0)	最寄り駅から近距離にあり、また環境等比較的良好な地域で、需要は底堅く、値頃感により上昇傾向にある。
	商業地 灘5-3	神戸市灘区森後町2丁目2番2外	441,000	0.0 (△2.4)	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う。

※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24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 4年連続の下落であるが、平均変動率は$\Delta 2.0\%$で昨年より下落率が縮小した(昨年$\Delta 2.9\%$)。ほぼ全市町村で下落率縮小となったが、県南部に下るにつれ下落率が大きくなり、地域間格差拡大、個別選別化が進行。</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、$\Delta 2.9\%$から$\Delta 1.5\%$に縮小。近鉄奈良線・けいはんな線各駅及び京都線高の原駅徒歩圏で住環境も良好な住宅地需要は底堅く品薄感もあってほぼ下げ止まり傾向を示しており、市内横這い3地点(奈良-4,-13,-31)もこのエリア内に存する。但し、上記路線駅勢圏にあってはバス圏、区画整然性・街路条件劣位の住宅地は$\Delta 1.5\sim\Delta 3\%$程度の上昇。 ・近鉄橿原線、JR線沿線は利便性、街路条件等劣位の住宅地が多い。引き合いの程度も弱く地価は依然弱含みで$\Delta 2\sim\Delta 4\%$程度の上昇。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県北中部の中核都市である生駒市、橿原市、人口増加率県1位(5.6%/5年)の香芝市にあっては、奈良市と同じく利便性、住環境良好な住宅地において下げ止まり傾向にあり、生駒市3地点、橿原市3地点、香芝市2地点で横這いとなっている。その他大和高田-3、斑鳩-3が横這いであるが、いずれも駅近接の中小規模住宅地で地域において最も選好性の高い住宅地。 ・下落率上位は五條市$\Delta 4.3\%$、御所市$\Delta 3.7\%$、大淀町・上牧町$\Delta 3.6\%$等県南部地域の市町村が占める。大阪中心部への利便性劣位による需要減、過去の住宅地開発による供給過多、地場産業衰退、人口減少・高齢化進行等諸要因があるが、今後もほぼ同様の傾向が続くと考えられる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・生駒-13、橿原-9、-14等の利便性の良い中品等住宅地にも横這い地点が出てきた。横這い13地点を除く下落率$\Delta 1\%$以内の標準地が県内で30地点以上ある。景気動向次第だが、今後このうちの何地点かは横這いに転じると予測される。 ・生駒-5は富裕層の人気の高い優良住宅地。近年の地価下落による割安感から需要が回復傾向にあり地価は横這いに転じた。近くに市民病院建設計画(平成26年春開院予定)があり利便性向上が期待されている。 ・大阪都心部への利便の悪さ、人口減少($\Delta 7.1\%/5年$)等の要因で五條市が$\Delta 4.3\%$で昨年に続き下落率1位(昨年$\Delta 5.0\%$)。県内下落率上位5地点はすべて五條市住宅地である。</p>
商業地	<p>①県全体の地価動向と要因 4年連続の下落であるが、平均変動率は$\Delta 2.5\%$で昨年より下落率が縮小した(昨年$\Delta 3.4\%$)。ほぼ全市町村で下落率縮小となったが、県南部に下るにつれ下落率が大きくなり、地域間格差拡大が続いている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・奈良市の平均変動率は、$\Delta 1.9\%$から$\Delta 1.3\%$に縮小。近鉄奈良駅前商業地・商店街は、1300年祭後の反動減、3.11震災での原発放射能漏れ事故により外国人観光客が激減し、通行量が減少(夏の中心市街地通行量調査で前年比約$\Delta 10\%$)したことで、昨年の横這いから今年は若干の下落に転じた(奈良5-1,5-8とも$\Delta 0.6\%$)。但し、外国人観光客数は徐々に回復傾向にあり、修学旅行生はむしろ増加している。 ・路線商業地は、昨年隣接する大和郡山市下三橋地区に大型ショッピングモールが開業し、路線商業エリアの拡大、商業集積度が増した。奈良5-7$\Delta 1.2\%$、5-9$\Delta 0.7\%$、5-10$\Delta 3.0\%$でいずれも下落率縮小。 ・上記以外では、奈良5-6は駅近の稀少性有する商業地で昨年に続き横這い。5-2は近鉄駅周辺より商業集積劣り引き合いもやや弱く$\Delta 1.4\%$で昨年$\Delta 1.0\%$より若干拡大した。その他商業地はいずれも下落率縮小。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・奈良市以外市町村も下落率は縮小傾向にあるが、県南部エリアの五條市、大淀町、御所市、大和高田市等の縮小率は小さい。下市町はほぼ前年並みの下落。 ・生駒市は賃料やや弱含みだが、好立地の空室事務所にあっては賃料引き下げは見られない。橿原市は支店縮小・統廃合の動きが依然として見られ、区画整理、再開発での新規供給増加もあって、賃料やや弱含み、空室率やや上昇傾向にある。 ・特に県南部エリアは郊外型大型店舗に客足を奪われ、旧来からの駅前商店街は衰退傾向にある。閉鎖店舗も多く、住宅地への用途転換も進んでいない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・大和郡山5-4は市中心部を南北に貫く都計道路藪町線開通(H23.3月)により、車両交通量増加、利便性が向上したことにより横這いに転じた(昨年$\Delta 3.6\%$)。 ・香芝5-1は近鉄五位堂駅近接商業地で、香芝市の人口増(5.6%/5年)、県中・南部で最も選好性の高い真美ヶ丘ニュータウンを背後地として有すること等による需要の持ち直しにより横這いに転じた(昨年$\Delta 0.8\%$)。 ・大和高田5-1は平成22年6月に地域核店舗の大型スーパーが閉店。跡地利用が決まらず、周辺通行量減少等で地域経済に甚大な影響を与えていたが、ようやく買い手が決まり(地元企業)、食品スーパー等を誘致するとのこと。下落率は$\Delta 7.3\%$から$\Delta 5.3\%$に縮小したが、地域商業の衰退傾向は変わっておらず昨年と同じく下落率1位となった。</p>

工業地	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、引き続き下落となったが、昨年より下落率が縮小し△2.9%となった(昨年△3.9%)。震災後、夏の電力不足は自家発電、稼働シフトの見直し等で乗り切ったが、原発再稼働への国民の目は厳しく、今後も電力供給への不安は消えておらずその影響が懸念されている。</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、△3.9から△2.6%に縮小。奈良県工業製品出荷に占める奈良市の割合は約7.5%でここ数年大きな変化はない。 ・西九条工業団地は△3.2%(昨年△5.2%)。プラスチック製品、汎用機械、住宅建材等の工場が多い。震災後、一部仮設住宅関連の特需があったようである。近年、団地内で取引がなく地価水準の把握が困難な工業地である。 ・北之庄工場集積地は△1.9%(昨年△2.5%)。比較的規模の小さい中小企業の工場、物流関連営業所・倉庫、事務所の他、共同住宅も混在する用途多様性を有する工業地。地価水準は約20万/坪で工業地としては若干高め。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大和郡山市昭和工業団地(大和郡山9-1)の変動率は△3.6%(昨年選定替え)。奈良県の工業製品出荷に占める大和郡山市の割合は30%弱で長年県下1位を維持しているが年々低下傾向にある(平成10年代半ばでは約35%)。一部盛業の工場も見られるが、主要企業である総合電機メーカーは事業縮小、草津・神戸に機能移転しつつあり従業員も減少。京奈和自動車道の郡山JCT及び西名阪安堵郡山西スマートI.C期待(平成25年度完成予定)で、物流センター用地の引き合いは若干ある。 ・生駒市北田原工業団地(生駒7-1)の変動率は△2.2%(昨年△6.1%)となった。リーマンショック後の最悪期を脱した感はあるが、街路条件劣位、公共下水整備遅れ等の要因もあって需要が低迷している。国道163号と直結する計画道路完成による街路条件改善が期待されている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特徴的な変動率を示した地域は見当たらない。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>①地域活性化の施策等 ○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。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.9	△2.0	0	13	266	279
奈良市	△2.9	△1.5	0	3	56	59
生駒市	△3.0	△1.3	0	3	24	27
大和郡山市	△2.3	△1.8	0	0	12	12
天理市	△2.9	△2.3	0	0	11	11
橿原市	△2.0	△1.3	0	3	15	18
桜井市	△2.4	△1.8	0	0	11	11
宇陀市	△2.7	△1.9	0	0	11	11
大和高田市	△3.0	△2.5	0	1	9	10
五條市	△5.0	△4.3	0	0	7	7
御所市	△4.0	△3.7	0	0	5	5
香芝市	△2.3	△1.9	0	2	16	18
葛城市	△2.9	△2.6	0	0	5	5
平群町	△4.3	△2.6	0	0	7	7
斑鳩町	△2.6	△1.6	0	1	6	7
田原本町	△2.5	△1.3	0	0	6	6
高取町	△3.2	△3.2	0	0	3	3
王寺町	△2.2	△1.8	0	0	7	7
大淀町	△3.7	△3.6	0	0	5	5

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.4	△2.5	0	3	52	55
奈良市	△1.9	△1.3	0	1	11	12
生駒市	△3.1	△2.1	0	0	3	3
大和郡山市	△3.2	△1.7	0	1	4	5
天理市	△4.0	△3.1	0	0	3	3
橿原市	△2.7	△1.7	0	0	8	8
桜井市	△3.8	△3.0	0	0	4	4
宇陀市	△3.1	△2.1	0	0	1	1
大和高田市	△5.4	△3.9	0	0	4	4
五條市	△5.6	△5.1	0	0	3	3
御所市	△4.7	△4.6	0	0	1	1
香芝市	△1.6	0.0	0	1	0	1
葛城市	—	△3.4	0	0	1	1
三郷町	△5.4	△1.9	0	0	1	1
王寺町	△4.2	△3.8	0	0	2	2
大淀町	△5.4	△4.9	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 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	205,000	0.0 (△0.5)	駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。画地規模・総額が大きく一時期買い控えられていたが、富裕層からの根強い人気に支えられ需要の高まりが見られる。
	商業地 奈良5－1	奈良市中筋町1番4	537,000	△0.6 (0.0)	遷都1300年祭後の反動、3.11震災での原発放射能漏れ事故等により外国人を中心に観光客が減少。(但し、観光客数は徐々に回復傾向にある)
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	205,000	0.0 (△0.5)	駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。画地規模・総額が大きく一時期買い控えられていたが、富裕層からの根強い人気に支えられ需要の高まりが見られる。
	商業地 奈良5－6	奈良市学園北2丁目1017番60	400,000	0.0 (0.0)	優良住宅地を背後地に擁し、塾・文化教室等の需要も見込まれる駅近接の商業地。稀少性の高さ、地価下落による相対的割安感から需要の高まりが見られる。(学園前駅の乗降客数は県内近鉄駅でトップクラス)
下落率1位	住宅地 五條－5	五條市新町1丁目33番外	28,800	△4.6 (△4.7)	駅から徒歩圏内ではあるが、既存住宅地域で幅員が狭小であること、河川付近にあることから需要は低調。
	商業地 大和高田5－1	大和高田市片塩町303番16	144,000	△5.3 (△7.3)	従来から衰退傾向にあったが、平成22年6月の地域核店舗である大型スーパー閉店により、本商店街の通行量も減少し需要が低調である。

●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 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	205,000	0.0 (△0.5)	駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。画地規模・総額が大きく一時期買い控えられていたが、富裕層からの根強い人気に支えられ需要の高まりが見られる。
	商業地 奈良5－1	奈良市中筋町1番4	537,000	△0.6 (0.0)	遷都1300年祭後の反動、3.11震災での原発放射能漏れ事故等により外国人を中心に観光客が減少。(但し、観光客数は徐々に回復傾向にある)
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	205,000	0.0 (△0.5)	駅接近性に優れ品等、住環境も良好な著名な住宅地。画地規模・総額が大きく一時期買い控えられていたが、富裕層からの根強い人気に支えられ需要の高まりが見られる。
	商業地 奈良5－6	奈良市学園北2丁目1017番60	400,000	0.0 (0.0)	優良住宅地を背後地に擁し、塾・文化教室等の需要も見込まれる駅近接の商業地。稀少性の高さ、地価下落による相対的割安感から需要の高まりが見られる。(学園前駅の乗降客数は県内近鉄駅でトップクラス)

※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24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 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均は△4.9%で、昨年の△5.0%に比べ、わずかながら下落幅は縮小したが地域差が大きく、全体として明らかな下落縮小傾向が現れたとは言えない。平成4年から21年連続の減少。 海岸近接地点で高率の下落がでて内陸で縮小し同市町内でも方向が異なるなど地点の個別性が強まっており、行政区画別の平均値では動向を読み取れない部分が生じている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 平均△4.2%(前年△4.4%)。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縮小、一方これを満たさない地域は同程度下落が続いている。海岸に近い地域、郊外で利便性の劣る地域では、下落幅が拡大している地点も多く、平均値では方向性を定めづらい結果となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 和歌山市周辺の海南、岩出、北東端の橋本市と紀北の都市部では下落幅を縮小させているが、中部では方向性が明確でなく、紀南では田辺市周辺で若干下落幅を縮小させているが、それ以外はかえって下落幅拡大となっているところが多い。台風の被害とその後の観光産業への打撃が大きく、もとの経済状況の悪さに加わり、特に串本以東と新宮市の悪化が見られる。(9市中7市、14町中7町が下落幅縮小。同率市町0)</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・串本-1(西牟婁郡)は、半島最南端の町で海にもやや近く、過疎による慢性的な需要不足に津波被災への警戒感が加わり、下落率を拡大した。(△7.2%から△12.6%)</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 県平均は△4.9%で、昨年の△5.4%に比べ、やや下落幅が縮小した。平成4年から21年連続の減少。 慢性的な需要不足と既成商店街からSCや幹線道路沿い店舗へ顧客流出が続いており、値頃感や周辺住宅地との価格均衡感以外に下落を止める要因を見いだしがたく、これの醸成もお見えづらい。出店の多くが事業用定期借地によることになった影響も考慮を要する。</p> <p>②県庁所在都市(和歌山市)の地価動向と要因 平均△3.5%(前年△3.9%)。テナント需要は慢性的に乏しく、景気回復の足取りも遅れぎみであるため下落が続いている。中心市街地周辺でやや下げすぎの感覚が出てきているので、若干下落幅は縮小したが、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。(21地点中下落幅縮小16、拡大4、同率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、有田・新宮・岩出の3市、紀の川市が同率、他の5市は縮小となった。台風被害そのものは局地的ながら、観光部門への影響は深刻であり、新宮市及び周辺町の下落は大きく拡大している。過疎地域の商業地は住宅地への移行傾向も見られ、また海岸線に近い地点では津波被災懸念もあって、下落を長期に続ける傾向がある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・那智勝浦5-1(東牟婁郡)は、台風被害後の観光客の大激減の他、慢性的な需要不足、津波被災への警戒感もあり、高い下落率を拡大して継続している。(△12.8%から△13.9%)</p>
	<p>①県全体の地価動向と要因 ・工業地は和歌山市にのみ3標準地があり、平均は△6.5%から△6.0%とやや下落幅が縮小した。 ・準工業地は和歌山市にのみ5地点あり、平均は△5.1%から△4.1%とやや下落幅が縮小した。 ・市街化調整区域が設定されているのは和歌山市のみで、6地点。平均△6.3%から△5.7とやや下落幅は縮小した。</p> <p>②県庁所在都市(和歌山市)の地価動向と要因 ・主力の鉄鋼では比較的業績は堅調ながら、下請や地域の中小企業の景況回復は鈍く需要は低迷している。価格下落の進行は値頃感も生じさせるため、下落率はやや縮小と見られた。いずれも、平成4年から21年連続の減少。 ・和歌山北インター近辺に流通業務系の工業団地が造成され進出、稼働が始まっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・台風による紀南の工業地への被害は一部で浸水程度で軽微であったが、もとの経済状況の悪さに台風後の観光業、交通機関への打撃から景況悪化が厳しく、紀南方面では大きな需要減退が生じていると見られる。 ・紀北橋本エコヒルズなど工業地の供給は続いているが、基本的に需要不足(県外からの誘致に依存)で全県的には供給過剰と見られる。</p>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について ・9月の台風12号は、直接的な人的物的被害に加え、その後の道路・鉄道の途絶、復旧に時間を要したことから、観光業への打撃が大きく、地域の景況感の大幅な悪化を招いている。県は観光振興実施行動計画に追加して「災害復興のための観光振興アクションプログラム」を策定して、情報発信、各種キャンペーンを実施しているが、観光客の回復見込みは予測できていない。主要道路の復旧は概ね終わり、12月3日に鉄道も新宮まで復旧したが、受入体制、設備整備におお不足があり、観光協会等によれば、来年前半に向けての集客に注力している段階である。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.0%	△4.9%	0	0	106	106
和歌山市	△4.4%	△4.2%	0	0	39	39
橋本市	△4.7%	△3.5%	0	0	5	5
田辺市	△5.1%	△4.7%	0	0	5	5
新宮市	△4.7%	△7.7%	0	0	3	3
岩出市	△3.2%	△2.8%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.4%	△4.9%	0	0	53	53
和歌山市	△3.9%	△3.5%	0	0	21	21
橋本市	△4.7%	△3.7%	0	0	3	3
田辺市	△8.9%	△8.2%	0	0	2	2
新宮市	△6.6%	△9.3%	0	0	2	2
岩出市	△3.6%	△3.8%	0	0	1	1

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 和歌山-4	和歌山市芝ノ丁21番	146,000	△1.4% (△2.6%)	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 から一定の需要がある。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番	470,000	△3.9% (△3.6%)	和歌山市の一等地として稀少性が高く、 選好性も強い地域であるが、地域経済 の低迷等により需要は弱含みである。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 和歌山-5	和歌山市鷹匠町4丁目10番2	99,000	△1.0% (△2.9%)	居住環境が比較的優れ市中心部にも近 いやや高台地勢の地域であり根強い需 要がある。
	商業地 和歌山5-6 1	和歌山市新中島字明石67番1	107,000	△0.9% (△0.9%)	前面道路東部へと延伸予定であり、周 辺への店舗進出も多く見られるため、他 の地域と比べ需要が強い。
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	33,900	△12.6% (△7.2%)	津波への不安が強い、既成の街路系統 の劣る地域であり慢性的に需要不足で ある。
	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	62,000	△13.9% (△12.8%)	漁業、観光業等地域経済の停滞により 大幅な下落が継続している。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	146,000	△1.4% (△2.6%)	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 から一定の需要がある。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番	470,000	△3.9% (△3.6%)	和歌山市の一等地として稀少性が高く、 選好性も強い地域であるが、地域経済 の低迷等により需要は弱含みである。
上昇率1位又 は下落率最小	住宅地 和歌山-5	和歌山市鷹匠町4丁目10番2	99,000	△1.0% (△2.9%)	居住環境が比較的優れ市中心部にも近 いやや高台地勢の地域であり根強い需 要がある。
	商業地 和歌山5-6 1	和歌山市新中島字明石67番1	107,000	△0.9% (△0.9%)	前面道路東部へと延伸予定であり、周 辺への店舗進出も多く見られるため、他 の地域と比べ需要が強い。

※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24年地価公示)

(鳥取県代表幹事)

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 景気の低迷が続いており、平均変動率は昨年(△5.2%)より0.1ポイント縮小したものの△5.1%、鳥取市は△5.4%、大方の市町村も昨年と同様程度の動きとなっている。</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、△5.5%から△5.4%と僅かながら縮小。 ・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9地点)の平均変動率は、△5.0%から△6.1%。一方、旧鳥取市の郊外の住宅地(代表標準地群:鳥取-8の圏域,標準地数10地点)の平均変動率は、△4.8%から△5.6%。と、旧鳥取市は拡大している。 ・円高や企業再編など生産をめぐる環境が厳しさを増し、雇用面の悪化と合わせて景気は足踏みから腰折れへと動き出しており、消費マインドは低調で住宅投資は大きく落ち込み。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、△4.6%から△4.9%。下落傾向が継続。変動率が鳥取市より低いのは米子市の地価水準が相対的に低いことによる。更地よりも中古住宅需要。1,000万円超の中古マンション売れにくい。</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0.3ポイント拡大し△6.2%から△6.5%。</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△7.4%と変わらず。 ・ただし、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、1.6ポイント拡大し△6.1%から△7.7%。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12地点のうちの他の3地点は、合併前の周辺3町に存する価格が低位(平成23年:24,500円/㎡~33,400円/㎡)の商業地である。 ・一方、郊外型大型店舗が立地する郊外の商業地の変動率(鳥取7-3)は、△1.5%から△1.6%。</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0.4ポイント拡大し△5.4%から△5.8%。米子駅前通り等のオフィスビルでは、企業の撤退や支店の統廃合及び駐車場の不足等により需要は減少の一途、空室率も依然として高止まり。また、中心市街地の空き店舗は増加傾向にある。反面、路線商業地(米子5-5,変動率△2.6%)のR431沿道等は堅調。</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3.7%上昇した境港5-1は、今年は0.0%。変動要因は下記3.参照。</p>
工 業 地 等	<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1.8ポイント拡大し△5.8%から△7.6%。</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、昨年より下落率が2.1ポイント拡大し△5.8%から△7.9%。 ・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2012年1月をめぐり、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、有力子会社(鳥取市)の従業員が配置転換や早期退職などで300人程度削減されることや事業縮小により地域経済の落ち込みが懸念されている(1966年設立。従業員は最盛期約3,600人、H11.3月約1,560人、H12.1月の再編後は700人程度を予定。)</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%。昨年選定された米子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>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>1, 定期貨物航路が開設 ・平成23年9月29日、境港-韓国・釜山を結ぶコンテナ・RORO併用船開設。日本海側拠点港を目指す条件の1つRORO船の誕生。就航したのは韓国長錦商船が運航する「シノコー・ウルサン号」(5,356トン)。コンテナ255本(20フィート換算)、ROROスペースに乗用車60台分積載可。釜山-境港-金沢-敦賀-釜山-志布志-釜山のルートを一週間で巡回し、境港には通常水曜日に寄港する。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.2	△5.1	0	0	77	77
鳥取市	△5.5	△5.4	0	0	30	30
米子市	△4.6	△4.9	0	0	15	15
倉吉市	△5.1	△5.0	0	0	5	5
境港市	△5.4	△5.6	0	0	4	4
湯梨浜町	△7.7	△6.0	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.2	△6.5	0	1	29	30
鳥取市	△7.4	△7.4	0	0	12	12
米子市	△5.4	△5.8	0	0	7	7
倉吉市	△8.3	△8.4	0	0	2	2
境港市	3.7	0.0	0	1	0	1
湯梨浜町	△5.3	△5.6	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 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	107,000	△ 7.8 (△6.5)	・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	177,000	△ 10.2 (△8.4)	・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 琴浦-2	東伯郡琴浦町大字逢束字上屋敷673番	16,200	△ 1.2 (△1.2)	・一般住宅と農家住宅とが混在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、また、一般的要因の影響も比較的弱い地域である。
	商業地 境港5-1	境港市大正町134番外	56,000	0.0 (3.7)	・水木しげるロードの観光客は2年連続で300万人を突破(11月23日)したが、店舗の売り上げはまちまちのようである。規範性を有する事例もない。
下落率1位	住宅地 鳥取-16	鳥取市南安長2丁目103番	48,500	△ 9.3 (△7.4)	・居住環境の良好な郊外住宅地として期待されていたほどには熟成は進まず、共同住宅や事業所が立地するなど、社会的経済的位置が低下している。
	商業地 鳥取5-2	鳥取市瓦町605番	81,500	△ 11.4 (△9.8)	・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。

●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	107,000	△ 7.8 (△6.5)	・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	177,000	△ 10.2 (△8.4)	・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-28	鳥取市福部町細川字下屋敷314番	14,800	△ 1.3 (△2.0)	・農家住宅が多い国道背後の既成住宅地域であり、地域要因の変化は見られず、また、一般的要因の影響も比較的弱い地域である。
	商業地 鳥取5-1	鳥取市鳥取市弥生町266番	117,000	△ 4.9 (△5.4)	・近隣地域は小規模飲食店の建ち並ぶ歓楽街の商業地域。景気の低迷による売上高の低下傾向が見られる。

※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 24 年地価公示)

(島 根 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 平成15年から10年連続で下落が継続している。全地点で下落しており、平均変動率は下落幅が昨年△2.9%から△3.2%でやや拡大し、上昇地点はない。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・松江市の平均変動率は△3.1%から△3.4%とやや拡大傾向にあり、長引く景気低迷による所得の低下や厳しい地域経済を反映して住宅地需要の減退が続いており、依然として下落幅縮小地点より拡大地点が上回っている。 ・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(松江-4△5.0%(前年△5.8%)・松江-19△4.4%(前年△5.5%)・松江-30△5.7%(前年新設))は依然として大きな下落率となっている。また、相対的に地価水準が低く、需要が乏しい郊外に所在する松江-12は△4.4%(前年△2.9%)と下落率の拡大が目立っている。 ・郊外では小規模住宅団地開発が続いているが、総額を抑えるため、区画の細分化傾向が見られる。 ・東出雲町では土地区画整理事業の保留地処分等により住宅地の供給が過剰気味であるが、価格水準が均衡しており、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> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・出雲市の平均変動率は△2.7%から△3.3%で拡大傾向。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ことから、地価水準が低位な出雲-8が△0.6%(前年△1.1%)とやや縮小している以外は、合併した斐川町を含むすべての地点の下落幅が拡大している。 ・川本町は、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み、宅地需要が大きく減退していることから、下落幅は△4.7%から△5.5%と昨年よりやや拡大している。</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>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平成6年から19年連続で下落が継続している。平均変動率は昨年と同じ下落幅△5.4%となっている。 ・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市町がある一方で、価格低位の地域で下落幅がやや縮小した市町もあり、結果として全県的には前年と同じ下落幅になっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・松江市は全地点で下落しており、平均変動率は△6.5%から△6.4%と下落幅がやや縮小した。 ・JR「松江」駅前に所在し、総額の嵩む松江5-3は△10.3%(前年△9.7%)と市内で最も大きな下落幅となった。また、衰退化の進む既成商店街に所在する松江5-4△7.3%(前年△7.6%)や不況の影響を受けやすい飲食店街に位置する松江5-8△7.7%(前年△7.8%)は、引き続き下落幅が大きいものの、長年強めの下落が続いていたこともあり、全般に下落幅が縮小する傾向にある。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 出雲市の平均変動率は△6.0%から△6.2%と下落幅がやや拡大している。特に既成商業地域では、中心市街地に所在する大規模店舗間の激しい顧客争奪戦の影響により衰退化に拍車がかかっており、出雲5-1が△11.6%(前年△11.0%)、出雲5-2が△11.0%(前年△11.4%)、出雲5-3が△10.4%(前年△10.3%)といずれも下落率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 特にない。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 松江市の内陸型工業団地と臨海型工業団地に各々所在する2地点のみで、いずれも下落幅はやや縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 松江市の平均変動率は△5.4%から△5.2%と下落幅がやや縮小している。東日本大震災の打撃は薄らぎつつあるが、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。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、全体的に工業地の需要は減退しているが、東日本大震災の影響による工場拠点の分散化による進出や設備の増設が見られる。</p>

工業地等	③県庁所在地以外の地価動向と要因 特にない。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特にない。
※ 地域政策、取り組み等について	
<p>・土地区画整理事業について、継続事業では益田市の2カ所・大田市の1カ所・安来市の1カ所・雲南市の1カ所があり、新規(計画を含む)事業は松江市の乃白町・山代町・大庭町の計3カ所で各々進行している。</p> <p>・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年度着工～26年度5～6月完成予定)が進行している。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.9	3.2	0	0	84	84
松江市	3.1	3.4	0	0	35	35
浜田市	3.4	3.5	0	0	6	6
出雲市	2.7	3.3	0	0	9	9
益田市	2.4	3.1	0	0	5	5
大田市	3.0	3.2	0	0	5	5
安来市	2.2	2.9	0	0	3	3
江津市	2.9	2.7	0	0	4	4
雲南市	1.1	1.4	0	0	6	6

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	5.4	5.4	0	0	39	39
松江市	6.5	6.4	0	0	10	10
浜田市	5.1	4.6	0	0	3	3
出雲市	6.0	6.2	0	0	8	8
益田市	5.3	5.4	0	0	3	3
大田市	3.0	4.0	0	0	3	3
安来市	3.4	4.2	0	0	2	2
江津市	6.7	4.9	0	0	1	1
雲南市	3.7	3.4	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 松江-30	松江市学園2丁目463番	100,000	△5.7	近年の大手デベロッパーの破綻に起因して、新規分譲マンション用地の需要は減退している。また総額の嵩むマンション用地に対する市場性の減退がある。
				(-)	
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	192,000	△10.3	駅前地下駐車場の閉鎖による集客力の低下やテナント募集期間・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。
				(△9.7)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-35	松江市東出雲町錦新町7丁目7番3	42,200	△0.5	堅調な住宅地需要がある一方、周辺の大規模な新興住宅団地との価格競合の影響があるため、地価下落は弱含みである。
				(△0.5)	
	商業地 安来5-2	安来市広瀬町広瀬941番外	30,800	△1.6	旧来からの地元商店街であり、大規模店舗等への顧客流出により商況は低迷し、地価の下落基調が続いている。
				(△1.3)	
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	24,600	△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化が進み、宅地需要が大きく減退している。
				(△5.1)	
	商業地 出雲5-1	出雲市今市町字藤ヶ森930番3	122,000	△11.6	大規模店舗の集客力により、中心既成商店街の集客力の低下傾向に歯止めがかからず、商況不振が続いている。
				(△11.0)	

●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 松江-30	松江市学園2丁目463番	100,000	△5.7	近年の大手デベロッパーの破綻に起因して、新規分譲マンション用地の需要は減退している。また総額の嵩むマンション用地に対する市場性の減退がある。
				(-)	
	商業地 松江5-3	松江市朝日町字伊勢宮476番7	192,000	△10.3	駅前地下駐車場の閉鎖による集客力の低下やテナント募集期間・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。
				(△9.7)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松江-35	松江市東出雲町錦新町7丁目7番3	42,200	△0.5	堅調な住宅地需要がある一方、周辺の大規模な新興住宅団地との価格競合の影響があるため、地価下落は弱含みである。
				(△0.5)	
	商業地 松江5-9	松江市殿町248番外	91,500	△3.4	観光拠点施設(松江歴史館の開館・ホーランエンヤ記念館の建設計画)の整備が進んでいるが、既成商業地の需要減退が続いている。
				(△3.4)	

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成24年地価公示)

(岡山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・県全体平均では、昨年度は△2.8%であったが、今年度は△2.3%と下落幅がやや縮小している。 ・県都の岡山市で昨年の△2.2%から△1.6%、第2の都市である倉敷市も昨年の△3.0%から△2.3%と下落幅が縮小している。 ・その他の市町においては、昨年に比して下落幅は概ね同様なし縮小となっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因。 ・中心部近接を占める北区の下落幅が△1.6%から△1.1%に縮小しており、その他の区も縮小となっている。昨年は変動率0%の地点が存しなかったが、本年は、利便性の高い地域や利便性の向上した地域並びに地縁的選考性の強い準高級住宅地域は、需要が堅調で変動率0%の地点が8地点となっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因。 ・倉敷市も景気悪化の影響を受け、本庁、水島、児島、玉島の各地区いずれも下落しているがその下落幅はやや縮小している。なお、JR倉敷駅北側の大規模商業施設が昨年11月に開業したことやイオンモール倉敷が昨年10月に大規模増床リニューアルオープンし、周辺幹線街路の整備が進展したことから近接及び周辺の2地点で微上昇となり、1地点で横這いとなっている。 ・県東部・西部・北部の市も全域で下落傾向を示しているが、概ね昨年に比して下落幅が同様なし縮小傾向である。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。 ・3月の東日本大震災の影響は若干認められたが夏場にはほぼ解消されている。下落の程度に若干の差があるものの、特異な変動率を示した地点は特に存在しない。</p> <p>⑤その他 ・岡山県全体の人口は、平成14年頃まで増加、平成15年、16年は年間200人～300人の減少、平成17年からは年間2千～5千人の減少が続いている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・県平均では、昨年度は△3.7%で、今年度も△2.9%と下落幅が縮小している。 ・岡山市、倉敷市をはじめとした県下全市町村域で概ね昨年より下落幅が縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因。 ・岡山市の商業地は、昨年度の平均変動率が△3.6%、本年度は△2.4%となっており、下落幅は縮小している。市街地のマンション用地需要は根強く、また9月にイオンモールがJR岡山駅前の林原駐車場跡地(約46000㎡)を約200億円で取得したことによる波及効果も認められる。なお市街地のビル空室率が15%を超えて高止まりしておりビル需要は弱含みで推移している。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因。 ・倉敷市の商業地は昨年△3.4%で本年は△2.6%となっており、下落幅は岡山市同様縮小傾向となっている。JR倉敷駅北側の大規模商業施設が昨年11月に開業したことやイオンモール倉敷が昨年10月に大規模増床リニューアルオープンし、周辺幹線街路の整備が進展したことによる効果が波及していると推測される。 ・県北に所在する津山市は、昨年下落幅がやや拡大していたが、△5.3%から今年度△5.0%と下落幅がやや縮小している。</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。 ・その他の市町においても、昨年に比して下落幅は概ね同様なし縮小傾向となっている。</p> <p>⑤その他 ・岡山市の準高度商業地における賃料は下落傾向がやや弱まってきており、空室率も高止まりではあるが横這いしないしやや改善傾向になっている。 ・岡山市の商店街の空き店舗は、全体として増加傾向であるが、表町地区の空き店舗は近時高止まり横ばい傾向である。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・県平均では、昨年度は△2.4%であったが、本年度は△1.9%と下落幅が縮小傾向となっている。</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因。 ・工業地の標準地は臨海型と内陸型に区分される。平成20年まで工場進出の意欲が強かった県南工業地域も、昨年から急激な円高から大手企業の海外進出意欲が強まり、国内での投資は抑制傾向である。なお企業のリスク分散による県内への投資は夏以降散見され出している。岡山県の臨海部の工業地は過去先行して下落しており、価格水準も低位にあることから下落幅が概ね小幅となっている。 ・玉野市の玉野9△2は三井造船が高操業度を維持していることから昨年同様の△0.8%と下落水準が低位で推移している。</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。 特になし。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について ・岡山市は、平成21年4月に全国で18番目の政令指定都市に移行したが、景気低迷により商業地の需要が増大する等の影響は未だ認められない。政令指定都市移行に伴い、各区役所が設置されたことから、初期には区役所周辺で下落の程度がやや少ない状況が認められたが、現在そのような状況は認められない。 ・岡山市は、駅前地区に公共を含めた多くの投資が行われている。駅西地区のインフラ整備が続いていること、価格水準が駅東地区に比較して低いことから、地価は駅東地区に比較すると下落の程度はやや低い状況である。なおイオンモールがJR岡山駅前の林原駐車場跡地(約46000㎡)をどのように開発するか、今後の駅前地区の地域動向は流動的である。 ・倉敷市では、JR倉敷駅北側の大規模商業施設が昨年11月に開業し、イオンモール倉敷が昨年10月に大規模増床リニューアルオープンして集客力の大幅アップや、美観地区との相乗効果による観光客増加も現実味をおびてきている。 ・笠岡市は平成21年4月に線引が廃止されたが、最近になって旧調整区域内で開発分譲が活発になってきている。なお行政からの補助・助成金があることから不動産価格の上昇に繋がるか即断できない。</p>	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.8	△ 2.3	2	9	213	224
岡山市	△ 2.2	△ 1.6	0	8	63	71
倉敷市	△ 3.0	△ 2.3	2	1	60	63
津山市	△ 3.8	△ 3.2	0	0	9	9
玉野市	△ 3.2	△ 2.5	0	0	11	11
笠岡市	△ 3.1	△ 3.1	0	0	12	12

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.7	△ 2.9	0	0	86	86
岡山市	△ 3.6	△ 2.4	0	0	36	36
倉敷市	△ 3.4	△ 2.6	0	0	16	16
津山市	△ 5.3	△ 5.0	0	0	2	2
玉野市	△ 3.0	△ 2.8	0	0	5	5
笠岡市	△ 3.3	△ 3.3	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 岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0 (△0.7)	当市の文教地区に位置する環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	住宅地 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目1154番4	142,000	0.0 (△0.7)	当市の文教地区に位置する環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	977,000	△5.1 (△8.0)	岡山駅前地区に投資が集中し、発展傾向にあるが、景気悪化、賃料下落等により需要が減退傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 倉敷-5	倉敷市日吉町478番6	84,800	1.2 (△1.9)	昨年11月に開業したJR倉敷駅北側の大規模商業施設西側至近に位置し、更に周辺地域で区画整理事業も決定されていることから需要が堅調である。
	商業地 倉敷5-3	倉敷市日ノ出町1丁目307番26外	84,100	△0.1 (△2.0)	昨年11月に開業したJR倉敷駅北側の大規模商業施設東方近接し、南方近接の踏切・県道の拡幅改良工事も概ね完了しマンション用地需要の堅調地合いも相いまり土地需要は堅調である。
下落率1位	住宅地 真庭-6	真庭市下湯原326番3外	15,200	△6.2 (△8.0)	県北端の旧湯原町に位置し、湯原温泉街の衰退化と過疎化・高齢化の進展及び合併市内部における立地条件の格差から需要が減退している。
	商業地 真庭5-1	真庭市勝山305番1外	37,900	△6.2 (△4.5)	県北端の旧勝山町に位置し、過疎化・高齢化の進展に加え、昨年は真庭市本庁機能の町外移転、法務局支局の廃止、岡山県の出先機関の機能縮小傾向等の影響から商業地需要は減退している。

●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 岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0 (△0.7)	当市の文教地区に位置する環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	住宅地 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目1154番4	142,000	0.0 (△0.7)	当市の文教地区に位置する環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	977,000	△5.1 (-8.0)	岡山駅前地区に投資が集中し、発展傾向にあるが、景気悪化、賃料下落等により需要が減退傾向で推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0 (△0.7)	当市の文教地区に位置する環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	住宅地 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目1154番4	142,000	0.0 (△0.7)	当市の文教地区に位置する環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	住宅地 岡山北-15	岡山市北区田中110番102	90,900	0.0 (△0.5)	市街地近接の区画整理地区内の住宅地域として、安定的に推移しており、需要も概ね堅調である。
	住宅地 岡山北-16	岡山市北区平田158番110	83,900	0.0 (△0.5)	市街地近接の区画整理地区内の住宅地域として、安定的に推移しており、需要も概ね堅調である。
	住宅地 岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	93,000	0.0 (△0.5)	市街地近接の区画整理地区内の住宅地域であり、住環境・利便性共に良好で需要も堅調である。
	住宅地 岡山北-20	岡山市北区一宮154番41	64,900	0.0 (-)	昨年東方近接で国道バイパスが完成して交通利便性が向上し、需要は堅調である。
	住宅地 岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	117,000	0.0 (△1.7)	当市の環境良好な高価格帯の住宅地域であり、需要は堅調である。
	住宅地 岡山南-3	岡山市南区大福670番17	56,000	0.0 (△2.1)	近接の県道沿いに店舗の集積が進展しており背後住宅の需要が堅調である。
	商業地 岡山北5-22	岡山市北区駅元町469番2	275,000	△0.7 (△1.1)	再開発ビルの完成や駅西口の整備が完了し、JRの西口複合ビルの着工等で店舗空室率も減少し、需要が堅調な地域である。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(広島県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気を持ち直し傾向により、平均変動率は下落幅が縮小(△3.4%→△3.1%)。広島市も同傾向(△2.5%→△2.1%)。他の市町は呉市・東広島市・廿日市市等4市3町で下落幅縮小、福山市・尾道市・三原市等9市1町で拡大、府中町・海田町は昨年同様。 <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 (△1.6%→△1.2%) : 都心部エリアでは高層マンションの計画が相次いでおり、高値取引が目立つ。 ・東区 (△2.5%→△1.9%) : 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 (△1.9%→△1.7%) : 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 (△2.6%→△2.2%) : 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(△2.1%→△1.5%) : 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(△3.3%→△2.6%) : 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 (△2.9%→△2.8%) : 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%→△2.9%) : 臨海部の住宅地の人気は高いものの、大震災の影響で敬遠する例も見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福山市 (△2.9%→△3.2%) : マンション・ミニ開発等の売行き不振及び郊外域での供給過剰感から同様の下落。 ・呉市 (△6.4%→△5.7%) : 景気低迷・人口流出により、丘陵地住宅団地群のほか、島嶼部で下落。 ・東広島市(△4.4%→△3.4%) : 値頃感のある都心周辺では一部縮小、利便性の劣る郊外域・合併町では下落縮小。 ・尾道市 (△3.8%→△4.1%) : 景気低迷、市街地周辺の供給過剰感及び合併町での人口・需要減により下落拡大。 ・廿日市市(△4.8%→△3.8%) : 都心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 (△4.2%→△4.8%) : 都心周辺での割高感による需要減及び郊外域での供給過剰感により下落拡大。 <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-2) : 最高価格地。JRと新交通システムを結ぶ「白島新駅」が平成26年春完成予定の白島地区はブランド力もあり、富裕層の需要は底堅い。 ・(広島中-11) : 南千田町地区は広島市中心部に近く、平坦な住宅地であり、現在の地価水準は底値と見られる。 ・(広島中-13) : マンション適地は購入者の買い控え傾向が改善されたことにより11年の1,550戸の供給が来年は倍増。 ・(安佐南-29) : 従来から生活利便性が高く、イオン出店(H21.4)により一段と需要が高まっている。 ・(安佐南-30) : 大型商業施設の出店を契機として市場の需給は堅調であり、地価に底値感も窺える。 ・(東広島-10) : 住環境の良好な住宅地域で、周辺で特段の変動要因はなく、地価は概ね安定的。 ・(廿日市-7) : 宮内串戸駅近くの利便な住宅地域であり、地価は概ね横這い傾向にある。 ・(江田島-1) : 島嶼部のため過疎化・高齢化が進み、大幅な下落基調が続いている。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均変動率は昨年より下落幅が縮小(△4.2%→△4.0%)。広島市も同傾向(△3.5%→△3.0%)。 <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 (△3.8%→△3.4%) : 都心のオフィスビルは底値感も見られ、耐震性の優れた優良物件は引き合いが増加。 ・東区 (△2.4%→△1.9%) : JR広島駅周辺の再開発地・大型商業施設に顧客の集中傾向が強まっている。 ・南区 (△3.3%→△2.9%) : 大規模商業施設の出店がここ数年相次ぎ、商圏郊外化が進んでいる。 ・西区 (△3.9%→△3.3%) : 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(△1.8%→△1.3%) : 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(△3.0%→△2.6%) : 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 (△2.9%→△3.0%) : 既存近隣型商業地は、大型複合商業施設へ顧客が流出していることから、商圏縮小。 ・佐伯区 (△4.0%→△2.9%) : 既存の商店街は郊外大型店舗に顧客流出し、空店舗が増加している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福山市 (△3.6%→△3.7%) : 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 (△6.3%→△5.7%) : 都心周辺やや縮小、旧来型の商店街及び島嶼部においては下落基調。 ・東広島市(△3.8%→△3.7%) : 西条地区周辺幹線では下落幅縮小、合併町では下落基調。 ・尾道市 (△4.8%→△5.1%) : 旧来型の商店街及び合併後の島嶼部を含む郊外域では依然として下落基調。 ・廿日市市(△5.3%→△4.2%) : 幹線沿い及び旧来型の商店街で下落基調。被合併町では値頃感から一部縮小。 ・三原市 (△4.8%→△5.0%) : 商業地の分散化が顕著で、駅前空洞化、郊外域の既存商業地においては下落基調。 <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5-1) : 最高価格地。広島市中心部のオフィス空室率は14%前後で推移しているが、耐震性の優れた築浅ビルへの移転需要が見られる。震災後のリスク分散傾向により、投資適格物件に対する引き合いは増加している。 ・(安佐南5-1) : 沿線では新規出店や建替え等が見られ、賃貸市場や中大規模地への需要が回復しつつある。 ・(江田島5-1) : 過疎化が進むと共に、商業中心地が周辺商業施設に移行中で、地価の大幅な下落が続いている。

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は $\Delta 2.7\%$ で昨年と同様の下落率。広島市は下落幅やや縮小($\Delta 2.9\% \rightarrow \Delta 2.7\%$)。
	②県庁所在地(広島市)の地価動向と要因 ・中区($\Delta 1.8\% \rightarrow \Delta 1.8\%$) ・南区($\Delta 3.4\% \rightarrow \Delta 2.7\%$) ・安佐南区($\Delta 3.0\% \rightarrow \Delta 2.9\%$) ・安芸区($\Delta 3.6\% \rightarrow \Delta 3.6\%$)
	震災後のサプライチェーンの回復、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、欧州経済危機・超円高傾向等の先行き不透明感が強く、設備投資に慎重な姿勢が続いている。
	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 $\Delta 2.6\% \rightarrow \Delta 2.7\%$ とやや下落率拡大。 ・三原市の基幹産業である重厚長大企業は、円高の影響等により低迷。
④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因 ・原材料・製品等の大規模輸送に優れる沿岸部および山陽自動車道IC付近の工業地には需要が根強い一方で、県北の工業団地は長期的過疎化傾向の中で、需要は弱い。 ・(東広島9-2)当市の公的な工業団地の分譲率は98%以上であり、地価は概ね横這い傾向にある。	
※ 地域政策、取り組み等について ・中区の旧広島市民球場跡地は「若者中心のにぎわいの場」を基本方針に広島市が10月検討委員会を設置。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(デオデオ等)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、ヘリポート等跡地利用方法が協議中。 ・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予定(平成24年度末完成)。 ・その他、国道2号東広島バイパス(広島市-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-呉)・中国横断自動車道(尾道-松江)等が施行され、一部、供用開始区域も認められる。 ・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。	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 3.4$	$\Delta 3.1$	0	7	400	407
広島市	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.1$	0	5	182	187
福山市	$\Delta 2.9$	$\Delta 3.2$	0	0	64	64
呉市	$\Delta 6.4$	$\Delta 5.7$	0	0	29	29
東広島市	$\Delta 4.4$	$\Delta 3.4$	0	1	20	21
尾道市	$\Delta 3.8$	$\Delta 4.1$	0	0	21	21
廿日市市	$\Delta 4.8$	$\Delta 3.8$	0	1	20	21
三原市	$\Delta 4.2$	$\Delta 4.8$	0	0	10	10

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 4.2$	$\Delta 4.0$	0	0	144	144
広島市	$\Delta 3.5$	$\Delta 3.0$	0	0	61	61
福山市	$\Delta 3.6$	$\Delta 3.7$	0	0	23	23
呉市	$\Delta 6.3$	$\Delta 5.7$	0	0	15	15
東広島市	$\Delta 3.8$	$\Delta 3.7$	0	0	7	7
尾道市	$\Delta 4.8$	$\Delta 5.1$	0	0	8	8
廿日市市	$\Delta 5.3$	$\Delta 4.2$	0	0	5	5
三原市	$\Delta 4.8$	$\Delta 5.0$	0	0	5	5

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-2	広島市中区白島九軒町13番11	275,000	△0.4 (△1.1)	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	△4.0 (△6.1)	オフィス需要の停滞は続いているが、耐震性の優れたビルに需要が多くなっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南-29	広島市安佐南区山本2丁目10番5	149,000	0.0 (0.0)	従来から生活利便性が高く、イオン出店(H21.4)により一段と需要が高まっている。
	商業地 安佐南5-1	広島市安佐南区西原5丁目38番5外	163,000	△0.6 (△1.2)	沿線では新規出店や建替え等が見られる。賃貸市場や中大規模への需要回復が窺える。
下落率1位	住宅地 江田島-1	江田島市江田島町小用3丁目8410番28	45,700	△10.4 (△10.5)	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	88,300	△11.7 (△11.5)	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-2	広島市中区白島九軒町13番11	275,000	△0.4 (△1.1)	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	△4.0 (△6.1)	オフィス需要の停滞は続いているが、耐震性の優れたビルに需要が多くなっている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 安佐南-29	広島市安佐南区山本2丁目10番5	149,000	0.0 (0.0)	従来から生活利便性が高く、イオン出店(H21.4)により一段と需要が高まっている。
	商業地 安佐南5-1	広島市安佐南区西原5丁目38番5外	163,000	△0.6 (△1.2)	沿線では新規出店や建替え等が見られる。賃貸市場や中大規模への需要回復が窺える。

※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 24 年地価公示)

(山口県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・13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、本年3月に発生した東日本大震災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の大きさに無く、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、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。 <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。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県人口は漸減が続いている。対前年及び通年で漸増しているのは下松市のみで、他は漸減。これまでは人口漸減、世帯数漸増が一般的であった県内の市部においても、最近では世帯数の減少している市部が増えてきている。 ・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。
商 業 地	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・19年連続で下落し、13の全市部で下落した。本年は各市により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、23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・美祢・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、防府市は自動車産業の不振が響き大幅下落が続いている。 <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。 ・観光客は防府市の「うめてらす」のオープン等により2年ぶりに増加、秋の国体でさらなる増加が認められる。 ・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。
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10年以来15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、本年、県内では防府市のたばこ産業の2012年3月末の工場閉鎖、周南市の2014年3月の石油精製部門の停止、光市の半導体基板メーカーの2012年5月の工場閉鎖が相次いで決定している。 <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だ数。 ・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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.4	△ 4.5	0	0	171	171
下関	△ 5.4	△ 4.1	0	0	48	48
宇部	△ 5.3	△ 4.8	0	0	6	6
山口	△ 5.9	△ 5.1	0	0	11	11
防府	△ 8.9	△ 8.0	0	0	15	15
周南	△ 5.8	△ 4.9	0	0	21	21
岩国	△ 3.6	△ 3.0	0	0	22	22

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.0	△ 6.0	0	0	83	83
下関	△ 6.7	△ 5.2	0	0	20	20
宇部	△ 8.1	△ 8.3	0	0	6	6
山口	△ 6.5	△ 5.8	0	0	8	8
防府	△ 8.9	△ 8.1	0	0	7	7
周南	△ 8.2	△ 7.7	0	0	10	10
岩国	△ 5.9	△ 4.6	0	0	11	11

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 岩国－ 2	岩国市今津町4丁目114番12	82,000	△ 2.8 (△ 2.7)	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 下関 5－ 1	下関市竹崎町4丁目30番3	198,000	△ 3.4 (△ 3.8)	小倉等との都市間競争や郊外大規模店との競争で、商況は低調である。
上昇率 1 位又は下落率最小	住宅地 岩国－ 1 7	岩国市周東町下久原字明見田597番4	30,600	△ 1.0 (0.0)	21年11月、近くに大規模スーパーが開店し、生活利便性が向上し、付近で住宅建設も増え、活性化している。
	商業地 周防大島 5－ 1	大島郡周防大島町大字西三蒲字山下1698番4	22,900	△ 1.7 (-)	島嶼部の既成の商業地域で、需要は弱い絶対額が低いため緩やかな下落傾向にある。
下落率 1 位	住宅地 防府－ 2	防府市国分寺町2680番33	43,900	△ 9.9 (△ 10.6)	企業の撤退等による市勢の停滞感が強く、また調区内の開発宅地増による需給のアンバランスのため下落が大きい。
	商業地 周南 5－ 1	周南市みなみ銀座2丁目17番	119,000	△ 13.1 (△ 13.3)	中心商業地(徳山駅前商店街)の空洞化に歯止めがかからない。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山口－ 1 0	山口市小郡下郷字藪先三2219番13	52,700	△ 4.2 (△ 5.3)	周辺で新規の宅地の供給が多く、競合により需要は弱含みとなっている。
	商業地 山口 5－ 2	山口市米屋町35番	104,000	△ 7.1 (△ 8.2)	中心商業地(米屋町・道場門前商店街)の空洞化に歯止めがかからない。
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	25,100	△ 3.5 (△ 5.1)	合併した旧郡部の町に存する標準地で、絶対額が低く、需給も弱い
	商業地 山口 5－ 6	山口市桜島2丁目2333番1	41,400	△ 4.2 (△ 5.1)	郊外の既成の商業地域で絶対額が低く、需給も弱い

※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 24 年地価公示)

(徳島県代表幹事)

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 ・H22△6.2%→H23△7.4%→H24△8.2%と下落幅が大きく拡大している。 ・13年連続の下落で、継続地点において上昇した地点も横這い地点もなく、下落を一段と強めながらの下落傾向が依然として続いている。また、都市部△7.9%と町村部△9.4%の二極化も依然として続いている。 ・全県的に需要が縮小している市場構造に変わりなく、地価下落が続く中、リーマンショックの平成20年秋以降は、需要が大きく減退しており、価格の下落が需要に結びつかず、当面底入れは望み薄の状況である。なお、藍住町が顕著な下落幅縮小を見せている中、徳島市を始めとする海寄りの都市部で下落幅が一段と拡大、その他の市町村は下落率の大きい状況は前年と同様である。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・H22△6.0%→H23△7.2%→H24△8.1%と下落幅が大きく拡大している。 ・都心部は高値となるため総額が張る地域での需要減が一層進み(H23△7.1%→H24△8.0%)、郊外地域も一次取得者層の雇用・所得環境の不透明から不動産取引は低調である(H23△7.9%→H24△8.7%)。地価下落が需要回復に繋がっておらず、地域経済の低迷や東日本大震災、洪水等の自然災害等による消費者心理の冷え込みもあって、依然として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 ・徳島市を除く徳島東部都市計画区域：H22△6.0%→H23△7.1%→H24△7.8% ・町村地域：H22△7.5%→H23△9.0%→H24△9.4% ・県都徳島市のベッドタウンの松茂町、藍住町、北島町は人口、世帯数も増加している。徳島市等に勤務する購入者層の所得・雇用環境の悪化から販売価格は下がっているものゝ、下落幅は縮小傾向を見せている。特に、藍住町は人口、世帯数が増加しており、大型商業施設の次々の開店もあって、新規分譲地価格は底堅く、需要もあり、下落幅が一段と縮小しているのが特徴的である。 ・その他の東部都市計画区域の市・町は需要低調、供給過剰の状態が続いている中、人口減少もあって地価の下落が需要の回復に繋がっていない。 ・郡部の市町村は少子高齢化・過疎化が、一層進行しており、地域経済の衰退から、需・給ともに乏しく、取引も極めて少なく、下落率の大きい状況が続いている。</p> <p>⑤その他 ・県全体の人口は平成23年1月784,998人(302,498世帯)、23年10月780,423人(303,905世帯)と、減少傾向に歯止めがかかっていない。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・H22△6.4%→H23△7.6%→H24△8.5%と下落幅が大きく拡大している。 ・20年連続の下落で、継続地点において上昇した地点も横這い地点もなく、下落を一段と強めながらの下落傾向が依然として続いている。また、都市部△8.4%と町村部△9.5%の二極化も依然として続いている。 ・全県的に商業地の需要が極めて乏しい市場構造が慢性化しており、また、商業地に対する需要回復の見通しが立たないことから、底値感は認められず、先行き不透明である。 ・平成23年11月に藍住町にオープンした大型ショッピングセンターは徳島市およびその周辺市町の商業地にマイナスの影響を及ぼすものと予測され、今後の地価動向が今一つ不透明となっている。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・H22△6.2%→H23△7.2%→H24△8.1%と下落幅が大きく拡大している。なお、中心商業街(△8.3%)と周辺商業街(△8.0%)との開差はあまりない。 ・商業形態の変化の影響は大きく、まとまった利用スペースがない商業街は集客力が一段と低下しており、また、休日は県外の商業施設あるいは市外の郊外型大型ショッピングセンターへの顧客の流出が続いており、商況は衰退している。特に平成23年11月にオープンした大型ショッピングセンターの影響は大きく、市内中心部での買い物客の流出が一段と大きくなると予測され、下落圧力が強まる。また、幹線道路に面する事務所系の中心商業地域も上層階では空室のまゝの状況が続いており、賃料の値下げ圧力も強く下落幅が拡大している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・徳島市を除く徳島東部都市計画区域：H22△6.0%→H23△7.8%→H24△9.2% ・町村地域：H22△7.4%→H23△8.6%→H24△9.5% ・東部都市計画区域の市・町は旧市街地の商業地と郊外の幹線街路沿いの商業地に二分されるが、総じて商圏人口の減少あるいは背後住宅地が下落幅を拡大させたことに連動して、下落幅を大きくしながらの調整局面に入っている。 ・郡部の農・漁・山村集落の商店街は商圏が衰退し、商況回復の見込みもなく、商業地としての存続が危ぶまれる状況の中で、需要も極めて乏しく、下落率の大きい状況が続いている。</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"> ・JR徳島駅前広場に面する中心商業地(徳島5-1)は一定の通行量があるため、デパートやショッピングビルに飲食店舗、全国展開のチェーン店の進出が見られ、また、稀少性もあって高値による売買事例があった。 ・藍住町の高速道路インターチェンジ付近の県北部郊外地帯に大型ショッピングセンターが開業しており、商圈構造の広域的な流動化によって、徳島市を始め、隣接市町(特に北島町)の商業街に大きな打撃を与えるのは必至である。 ・藍住5-1は既成の路線商業地帯であり、大型店が連坦する新興商業地帯の煽りを受け、顧客が流出しており、同じ町内で明暗を分けている。
	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H22△8.3%→H23△8.7%→H24△8.2%と下落基調が続いている中、H24年は僅かに縮小している。 ・13年連続の下落で、継続地点において上昇した地点も横這い地点もない。県内において企業が新たに取得した1,000㎡以上の工場・事業用地の件数は平成21年7件(9.6ha)、平成22年は7件(2.7ha)、平成23年上期は6件(16ha)と極めて少ないが、四国で唯一増加している。最近の経済情勢の悪化は、地場産業にも少なからず影響を受けており、業種によって明暗の分かれる企業はあるものの、全体として新たな需要も見い出せない状況である。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H22△7.9%→H23△8.4%→H24△8.6%と下落基調が続いている。 ・高速道路網の整備が進んでいるほか、幹線県道が一部供用される等、インフラ整備は進んでいるが、新たな工場地需要は少なく、業績好調の薬品企業の関連工場が一社進出(借地)した程度である。 ・海岸を埋立てした工業団地(マリンピア徳島:中小工場,事業所が立地)は東北大地震後、需要が落ち込んでいる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災の影響から、2社(阿南市の辰巳工業団地と徳島市川内町の今切工業団地)の進出が見られたが、本来、徳島県の企業との結びつきが強い企業であり、また、何れも借地である。 <p>④その他</p> <p>高速道路網や平成22年4月にリニューアルオープンした徳島阿波おどり空港等の基盤整備は進捗しているものの、県全体に工場地に対する魅力は低く、進出する企業も少ないことから、工場用地の供給過多状況は解消されていない。また、借地による立地が多いのが、この数年の状況である。</p>
工業地	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徳島市中心市街地の新町西地区再開発事業は、規模を縮小して出直しとなっているが、期待されていた平成23年内の都市計画決定には至らず、先行きは不透明である。 ・四国横断自動車道と四国縦貫自動車道が連結する徳島ジャンクションを中心とする高速道路網の整備が平成26年頃の開通を目指して進められている。また、徳島・阿南間の四国横断自動車道も新直轄方式で、徳島市、小松島市と阿南市とで整備が進められており、平成23年8月に全区間での設計協議が合意されている。

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.4	△ 8.2	0	0	78	78
徳島市	△ 7.2	△ 8.1	0	0	29	29
鳴門市	△ 9.1	△ 10.2	0	0	10	10
小松島市	△ 6.8	△ 9.2	0	0	6	6
阿南市	△ 6.9	△ 7.7	0	0	8	8
吉野川市	△ 7.2	△ 6.9	0	0	4	4

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.6	△ 8.5	0	0	26	26
徳島市	△ 7.2	△ 8.1	0	0	16	16
鳴門市	△ 9.1	△ 10.6	0	0	2	2
小松島市	△ 5.1	△ 7.9	0	0	1	1
阿南市	△ 7.5	△ 7.9	0	0	1	1
美馬市	△ 6.1	△ 7.7	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	公示価格	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	147,000	△ 10.4 (△8.4)	徳島市中心部の優良住宅地で、マンション、事務用地としての需要が減少する中、総額が嵩む地域は購買層が縮小し、市場性は極めて落ち込んでいる。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	429,000	△ 7.9 (△7.5)	県外商業地や郊外大型商業施設への顧客の流出傾向は続いているが、JR徳島駅前に立地する相対的稀少性の維持が僅かに見られる。
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	45,400	△ 1.5 (△4.2)	徳島市のベッドタウンとして人口、世帯数が増加し続けており、大型商業施設の出店も見られる等、需要は堅調で、顕著な下落縮小傾向を見せている。
	商業地 徳島5-14	徳島市住吉5丁目279番7	124,000	△ 6.1 (△5.7)	周辺一帯の複数の都市計画街路事業が完成あるいは進捗しており、商環境向上の期待はあるが、土地利用は形成途上である。
下落率1位	住宅地 鳴門-10	鳴門市瀬戸町明神字越浦238番	31,600	△ 13.4 (△12.3)	市中心部から外れた塩田跡の土地区画整理地帯で、供給過多が続く中、競合する他地域に比べ利便性欠如から需要の一段の落ち込み。
	商業地 鳴門5-1	鳴門市撫養町斎田字大堤226番	67,000	△ 11.0 (△9.3)	古くからの鳴門市中心商業街であるが、集客の核となる店舗がなく、郊外大型商業施設への顧客の流出が続いており、需要の落ち込みが大きい。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	公示価格	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	147,000	△ 10.4 (△8.4)	徳島市中心部の優良住宅地で、マンション、事務用地としての需要が減少する中、総額が嵩む地域は購買層が縮小し、市場性は極めて落ち込んでいる。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	429,000	△ 7.9 (△7.5)	県外商業地や郊外大型商業施設への顧客の流出傾向は続いているが、JR徳島駅前に立地する相対的稀少性の維持が僅かに見られる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	136,000	△ 5.6 (△5.3)	文教施設に利便な徳島市中心市街地の準優良住宅地として市場人気が高く、分譲マンション建設も見られる中、高額物件の需要は弱い。
	商業地 徳島5-14	徳島市住吉5丁目279番7	124,000	△ 6.1 (△5.7)	周辺一帯の複数の都市計画街路事業が完成あるいは進捗しており、商環境向上の期待はあるが、土地利用は形成途上である。

※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24年地価公示)

(香川分科会)

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 ・景気は一部に弱い動きもみられるが、緩やかな持ち直し傾向により、平均変動率は昨年より下落幅がやや縮小し、$\Delta 5.8\%$から$\Delta 5.5\%$。横這い、上昇地点はない。高松市は$\Delta 5.7\%$、その他市部も下落幅は縮小傾向であるが、町部は概ね下落幅がやや拡大傾向である。</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、$\Delta 6.2\%$から$\Delta 5.7\%$。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、人口減少等による需要の減退により概ね下落幅が拡大している。</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 ・平均変動率は昨年より下落幅がやや縮小し、$\Delta 6.4\%$から$\Delta 6.0\%$。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、$\Delta 6.0\%$から$\Delta 5.4\%$と下落幅がやや縮小している。郊外型商業施設との競合が続いており、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く、空室率、稼働状況は若干改善しているものの、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下落幅が若干縮小している。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。</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 ・平均変動率は昨年より下落幅が$\Delta 7.8\%$から$\Delta 7.2\%$とやや縮小している。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$\Delta 7.8\%$から$\Delta 6.3\%$と縮小している。工場立地動向は依然鈍く、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$\Delta 8.8\%$から$\Delta 8.4\%$と縮小傾向、坂出市が$\Delta 6.8\%$から$\Delta 7.6\%$と拡大している。坂出市は番の州工業地帯を含め臨海工業地域が多く、新規の工場立地も少ない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・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月オープン予定。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.8	△5.5	0	0	108	108
高松市	△6.2	△5.7	0	0	51	51
丸亀市	△6.3	△5.5	0	0	12	12
坂出市	△5.1	△4.9	0	0	6	6
善通寺市	△5.6	△5.3	0	0	3	3
観音寺市	△4.4	△4.2	0	0	5	5

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.4	△6.0	0	0	50	50
高松市	△6.0	△5.4	0	0	21	21
丸亀市	△6.1	△5.8	0	0	4	4
坂出市	△8.0	△7.9	0	0	4	4
善通寺市	△6.5	△6.2	0	0	2	2
観音寺市	△7.2	△7.2	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 高松-3	番町2丁目12番2	219,000	△4.4 (△4.6)	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	435,000	△8.2 (△8.8)	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 さぬき-3	寒川町石田東字東原甲1329番1	13,800	△2.1 (△3.4)	さぬき市内陸部の農家住宅地で、人口も減少する中、不動産市場も低調であるが、価格水準が低く値頃感が出てきている。
	商業地 高松5-6	御坊町10番16	137,000	△2.1 (△2.8)	商況は低迷しているが、画地規模が小さく総額的に値頃感が出てきている。
下落率1位	住宅地 高松-17	西山崎町字川向下142番10	38,300	△8.8 (△9.9)	高松市南西郊外の旧調区内にある小規模住宅団地で、昨年12月1日から都市計画が変更され、建築規制が強化されたため、周辺で分譲住宅地の在庫も多く、需要が減退している。
	商業地 坂出5-2	久米町1丁目389番3外	63,100	△8.3 (△9.7)	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(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 高松-3	番町2丁目12番2	219,000	△4.4 (△4.6)	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	435,000	△8.2 (△8.8)	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-8	花園町3丁目545番6	91,900	△2.3 (△2.8)	駅や商業施設に近いので、生活利便性が高く、分譲住宅地等も開発され、人口もやや増加してきている。
	商業地 高松5-6	御坊町10番16	137,000	△2.1 (△2.8)	商況は低迷しているが、画地規模が小さく総額的に値頃感が出てきている。

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(愛媛県代表幹事)

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 ・平成10年以降15年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 3.2\% \rightarrow \Delta 3.0\%$。 ・下落率縮小は松山市、今治市、宇和島市、新居浜市、西予市、東温市、久万高原町、松前町、砥部町、愛南町で、今治市の$\Delta 3.8\% \rightarrow \Delta 3.4\%$、新居浜市の$\Delta 3.7\% \rightarrow \Delta 3.3\%$を最大に、0.1～0.4%の率で縮小した。その他の市町は下落率が拡大していて、内子町の$\Delta 1.2\%$を最大に、0.1～1.2%の率で拡大した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・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は概ね前年並みまたは一部拡大。 ・道後地区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。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地価はやや下落率を縮小した。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・西条市は県下11市のうち下落率最大の$\Delta 4.5\%$であり、大洲市$\Delta 4.3\%$、八幡浜市$\Delta 4.1\%$、内子町$\Delta 4.0\%$。 ・西条市は、旧西条市の市内中心部においては住宅地の需給動向が堅調で地価は落ち着いているが、旧西条市郊外部及び旧東予市、旧丹原町、旧小松町において住宅地需要が弱く、地価の下落に歯止めがかからない状態が続いている。 ・大洲市は大手電機メーカーグループ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。 ・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。 ・内子町も大手電機メーカーグループの工場が隣接の大洲市から撤退したことも影響し、町内の住宅需要は押しなべて減少。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・内子町のうち、旧五十崎町の内子町役場周辺では、過去には町による宅地分譲(坪15万円程度)の動きが活発であったが、現時点では一服し、民間による分譲は殆ど行われず、2次流通で坪11万円～12万円程度が実勢価格と思われるなど、下落傾向が顕著である。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平成5年以降20年連続の下落となった。全体の下落率は$\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 3.3\%$。 ・下落率縮小は松山市、宇和島市、新居浜市、西条市、四国中央市、東温市、久万高原町、松前町、愛南町で、西条市の$\Delta 5.4\% \rightarrow \Delta 4.8\%$を最大に、0.1～0.6%の率で縮小した。その他の市町は下落率が拡大していて、八幡浜市の$\Delta 1.1\%$を最大に、0.1～1.1%の率で拡大した。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・取引価格、取引件数ともに、比べて下落若しくは減少傾向にある。 ・H23年6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たものの、賃料水準は低下傾向にある。新規供給は「四国ガス第3ビル」がH23年11月に竣工予定で、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。なお、「シュロス日銀前」は12月7日、投資法人への譲渡契約が締結された。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・八幡浜市は県下11市のうち下落率最大の$\Delta 5.5\%$であり、次いで西条市$\Delta 4.8\%$、大洲市$\Delta 4.7\%$。 ・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。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。 ・西条市は、郊外路線商業地における店舗出店は概ね落ち着いており、新規の出店は少ない。アーケード商店街を中心とする、市内中心部の既存商業地においては、郊外路線商業地への顧客流出に歯止めがかからず、地価の下落傾向が強い。 ・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。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・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、$\Delta 0.3\%$の下落に止まった。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・平成5年以降20年連続の下落となった。全体の下落率は $\Delta 2.2\%$ → $\Delta 2.1\%$ と概ね前年並み。 県内における工場立地件数は、平成22年は8件で、金属製品、パルプ・紙・紙加工品製造業、化学工業などが前年と比べ減少したことなどから半減(前年:16件)した。敷地面積も6.2haで前年(16.5ha)と比べ減少した。平成23年上半期は、前年同期(3件)と比べて減少した。敷地面積も1.0haで前年同期(2.9ha)と比べて減少した。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・松山市は $\Delta 2.9\%$ → $\Delta 3.1\%$ とやや拡大。大規模工場地に対する需要が弱いことを反映している。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・新居浜市は $\Delta 0.8\%$ → $\Delta 0.6\%$ 、西条市は $\Delta 2.9\%$ → $\Delta 1.7\%$ といずれもやや縮小。 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21年度4市で約2兆7550億円程度である。 新居浜市の臨海型大工業地域は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。新居浜市阿島地区で約6haの企業用地を売却中で、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、景気の先行き不透明感、円高等の影響を受け、企業の設備投資にも慎重な姿勢が見られる。今後の工場の海外移転が懸念される。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 とくにない。
※ 地域政策、取り組み等について 松山市:総事業費50億円の松山ロープウェイ街まちづくり事業が完成し、H21-23のNHKスペシャルドラマ「坂の上の雲」放映に合わせた観光事業への取り組み。	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 3.2$	$\Delta 3.0$	0	0	147	145
松山市	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.0$	0	0	40	40
今治市	$\Delta 3.8$	$\Delta 3.4$	0	0	18	18
宇和島市	$\Delta 3.1$	$\Delta 3.0$	0	0	6	6
八幡浜市	$\Delta 4.0$	$\Delta 4.1$	0	0	4	4
新居浜市	$\Delta 3.7$	$\Delta 3.3$	0	0	19	19

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	$\Delta 3.5$	$\Delta 3.3$	0	0	70	69
松山市	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.8$	0	0	27	26
今治市	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.4$	0	0	6	6
宇和島市	$\Delta 3.5$	$\Delta 3.3$	0	0	4	4
八幡浜市	$\Delta 4.4$	$\Delta 5.4$	0	0	3	3
新居浜市	$\Delta 3.4$	$\Delta 3.0$	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	公示価格	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	△ 0.5 (-1.1)	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、緩やかな下落傾向。
	商業地 松山5－1	松山市大街道2丁目4番13	758,000	△ 2.8 (△3.3)	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	△ 0.5 (△1.1)	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、緩やかな下落傾向。
	商業地 松山5－1 6	松山市大街道3丁目2番36	296,000	△ 0.3 (△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 西条－1 2	西条市小松町新屋敷字小松甲225番1外	35,300	△ 7.1 (△6.6)	市町村合併後の郊外部の衰退傾向が継続。また、生産年齢人口の減少も顕著。
	商業地 西条5－6	西条市小松町新屋敷字東町裏甲347番3外	40,000	△ 7.0 (△6.5)	市町村合併後の郊外部の衰退傾向が継続。また、生産年齢人口の減少も顕著。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	公示価格	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	△ 0.5 (△1.1)	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、緩やかな下落傾向。
	商業地 松山5－1	松山市大街道2丁目4番13	780,000	△ 2.8 (△3.3)	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	△ 0.5 (△1.1)	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、緩やかな下落傾向。
	商業地 松山5－1 6	松山市大街道3丁目2番36	296,000	△ 0.3 (△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。

※変動率の下段 () は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成24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県全体の地価動向と要因 ・平成14年以来11年連続で下落。横ばい地点及び価格上昇地点ゼロ。 ・昨年より下落幅拡大(△7.5→△8.5)。若干緩和がみられる市町も昨年とほぼ同程度の下落が続いている。 ・既に地価は低廉な水準にあるものの人口転出傾向が大きい高知市から遠方にある東部・西部・山間部の地価下落が止まらない。さらに、震災の津波被害が懸念される海岸部の下落が大きい。</p> <p>②高知市(県庁所在都市)の地価動向と要因 ・景気低迷、可処分所得減少、勤労世代の転出等により、宅地需要減少。地価の下落幅は拡大傾向。 ・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。 ・中心市街地周辺ではマンションと競合するため戸建住宅地の需要が減少。さらに家賃も下落している。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価動向と要因 ・有力産業がなく雇用吸収力がないため地域外へ勤労世代が転出。 ・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り、南国市、土佐市等の近傍都市も下落拡大。 ・基幹産業である第一次産業の衰退。過疎化による次世代への後継困難。</p> <p>④その他 ・ほぼ全ての市町村で人口減少。 ・比較的好調であった中心部のマンションも供給過剰気味で需要減退。高知市において、当初分譲価格の半値以下の安価で再分譲された住宅団地がみられ、さらに追加分譲もあり、周辺地価への影響が懸念される。その他周辺部は苦戦。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平成4年以来21年連続で下落。横ばい地点及び価格上昇地点ゼロ ・昨年より下落幅拡大(△8.7→△9.7)。若干緩和がみられる市町もほぼ昨年同様の大きな下落が続く。 ・背後住宅地との格差が縮小し緩和傾向もみられたが、景気・消費冷え込みの影響で、下落幅が拡大した地域が多い。 ・市部は、収益性の悪化から後継困難等によりシャッター街が増え、郡部は商店街から混在地域へと移行しつつある。</p> <p>②高知市(県庁所在都市)の地価動向と要因 ・景気低迷、可処分所得の減少、勤労世代の転出により、消費が低迷し土地の需要減少。 ・大型SCへの顧客流出し、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。 ・オフィス需要については、高速の開通により、支店経済が相当に縮小傾向にあつて、賃料下落、空室率高止りが続く。</p> <p>③県庁所在都市以外の地価動向と要因 ・人口減少、少子化、職場を求めて勤労世代の転出による絶対的な消費者減少に加え、郊外の大型SCに顧客を奪われ商況の悪化が続き、衰退傾向にある。</p> <p>④その他 ・郊外型の飲食店舗(回転すし等)の出店が増えつつあり、中心商業地の更なる空洞化が懸念される。 ・2000年の開業以来、右肩上がり続けてきた県内最大の郊外型商業施設でも、景気後退による消費意欲の減退により、売上げ高が減少傾向である。 ・中心地で完成間近に火災が発生した高層分譲マンション(地上17階、地下1階)の解体後の跡地利用は、分譲マンションを基本とするが、詳細は未定である。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因(工業地2地点・準工業地4地点) ・平成10年以来15年連続で下落。(工業地は2地点とも昨年選定替えのため参考) ・準工業地の内、継続の3地点は、昨年より下落幅拡大(△6.9→△9.3)依然大きな下落傾向にある。</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年の統計結果によると、製造品出荷額等は、3年連続全国最下位であり、現下の経済状況から新規投資は相当に減少している。 ・都心への接近性等、地理的条件が著しく劣る割に、相対的に工業地の地価は未だ高く、全国的視野においての需要が少ないため、大幅な地価下落を続けている。</p> <p>③その他 ・上半期の工場立地は、前年同期の2件減の2件(同14%減の15,000㎡)である。 ・震災リスクを回避するために拠点を高台に移す企業が見られ出した。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・「室戸ジオパーク」が世界ジオパークに認定され、県東部の観光関連産業や国際交流をはじめ、地域活性化が ・高知城の東近接に「土佐山内家宝物資料館」の移転計画がある。(用地取得費12億円、建築費28～43億円の</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.5	△ 8.5	0	0	47	47
高知市	△ 8.6	△ 9.5	0	0	38	38
南国市	△ 5.6	△ 8.5	0	0	3	3
四万十市	△ 5.5	△ 7.0	0	0	3	3
香南市	△ 6.2	△ 7.4	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 8.7	△ 9.7	0	0	20	20
高知市	△ 8.1	△ 9.6	0	0	15	15
南国市	△ 6.8	△ 8.1	0	0	2	2
四万十市	△ 7.1	△ 8.1	0	0	1	1
香南市	△ 6.7	△ 9.4	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	公示価格	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	157,000	△ 6.5 (△6.7)	・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減退するも、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	280,000	△ 8.8 (△8.4)	
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	22,600	△ 1.7 (△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) ・商業地は周辺の県道沿道の商業地域への需要のシフトがみられ、弱含みではある。(昨年高知5-3)
	商業地 黒潮5-1	幡多郡黒潮町佐賀字本村片町838番1外	28,500	△ 6.6 (△6.2)	
下落率1位	住宅地 高知-28	高知市葛島4丁目614番1外	110,000	△ 16.7 (△10.8)	・住宅地は、震災による津波、液状化に対する懸念による更なる需要の減退が認められる。(昨年高知-13) ・商業地は、当該地域の路線型大型店に顧客を奪われ、旧来からの商店街は店舗閉鎖・需要減退が進んでいる。(昨年と同地点)
	商業地 安芸5-1	安芸市本町2丁目1050番1	56,500	△ 13.1 (△12.2)	

●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 高知-36	高知市桜馬場28番	157,000	△ 6.5 (△6.7)	・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減退するも、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	280,000	△ 8.8 (△8.4)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知-21	高知市相模町1004番2	133,000	△ 6.3 (△9.6)	・住宅地は、大きな下落が続いた住宅地で、价格的に落ち着きを感じられ下落幅も比較的小さい。(昨年高知-7) ・路線型大型店に顧客が奪われ、商店街は衰退傾向にあるが、背後の住宅地との格差が縮小してきている。(昨年高知5-3)
	商業地 高知5-14	高知市本町5丁目52番	196,000	△ 7.5 (△7.8)	
下落率1位	住宅地 高知-28	高知市葛島4丁目614番1外	110,000	△ 16.7 (△10.8)	・住宅地は、震災による津波、液状化に対する懸念による更なる需要の減退が認められる。(昨年高知-13) ・商業地は、地域経済の疲弊と長期の景気低迷による商業収益低下及びオフィス需要減退と店舗集積地域の移動。(昨年高知5-7)
	商業地 高知5-6	高知市はりまや町3丁目76番	240,000	△ 12.7 (△9.2)	

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(福岡県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、16年連続の下落であるが、H23△2.6%からH24△2.0%と下落幅が縮小し、ほぼ全ての市町村において下落幅が縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 変動率 福岡市 △0.9%(前年△1.9%) 上昇27地点、横ばい30地点 ・都心回帰傾向にある中で市中心部及びその隣接区において、戸建て住宅、マンションの需要が回復傾向にある。(博多区横ばい1地点、中央区上昇7地点・横ばい4地点、南区上昇1地点・横ばい5地点、西区上昇6地点・横ばい3地点、城南区横ばい2地点、早良区上昇13地点・横ばい15地点) ・マンションの売れ行きは福岡市早良区西新エリアを中心に好調である。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。古家付の中古住宅と中古マンションもよく売れている。東日本大震災後に動きが止まったがゴールドデンウイーク回りから震災前の状況に戻っている。折からの超低金利に加えフラット35Sや住宅版エコポイント(平成23年12月着工分まで延長)の政策効果が見られる。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 変動率 北九州市 △2.6%(前年△3.2%)、久留米市 △2.1%(前年△2.8%)、大牟田市 △3.7%(前年△3.8%) ・北九州市は、都心部ではやや供給過剰傾向にあり、街路条件、利便性が劣る地域では一層の需要減退が認められ、引き続き下落傾向にある。(横ばい2地点) ・久留米市は、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。 ・大牟田市は、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 変動率 春日市 △0.8%(前年△0.9%)、大野城市 △1.0%(前年△1.0%)、筑紫野市 △0.7%(前年△0.9%) ・春日市、大野城市及び筑紫野市と西鉄天神大牟田線上の福岡市のベッドタウンでは駅に近く交通利便性の高い地域では地価は底堅く推移している。</p> <p>⑤その他 ・福岡市の人口は、平成24年1月現在、148万人に達しており京都市の人口を上回り全国第6位になった。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。 ・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。リートも事務所ビルや商業ビルを購入した。外資の動きも見られる。</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、平成20年に16年ぶりに1.4%となったが、H21△6.3%→H22△7.0%→H23△4.4%→H24△3.1%と下落基調が続いており、ほぼ全ての市町村で下落幅が縮小している。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 変動率 福岡市 △1.6%(前年△3.9%) 上昇10地点、横ばい10地点 ・福岡市は、消費不況からテナントの売上げが悪く、賃料負担力も低下しているため、全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△2.6%から横ばいになったほか、バーニーズNYが開業した中央区でも△5.2%から△2.6%となった。 ・福岡市オフィスの空室率は、平成20年以降15%が続いていたが、ようやく13%台前半に低下した。平均賃料は引き続き微減傾向で推移している。 ・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動いていることから、福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 変動率 北九州市 △3.4%(前年△4.1%)、久留米市 △3.5%(前年△6.0%)、大牟田市 △4.4%(前年△4.9%) ・北九州市は、先行き不透明感から依然として下落基調にあるが、全区ともほぼ昨年並みの下落率である。JR小倉駅北口で小倉記念病院の移転開業等で明るい材料もある。 ・久留米市は、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した。(横ばい2地点) ・大牟田市は、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 変動率 春日市 △2.5%(前年△2.6%)、大野城市△2.0%(前年△3.8%)</p>
--	--

商業地	<p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…①福岡パルコ(福岡市中央区・平成22年3月19日オープン)、②博多阪急と東急ハンズを核とするJR博多シティ(福岡市博多区・平成23年3月3日オープン)、③イオンモール大牟田(大牟田市・平成23年3月18日オープン)、④木の葉モール(福岡市西区・平成23年4月15日オープン)、⑤バーニーズNY(福岡市中央区・平成23年9月16日オープン)、⑥H&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・平成23年9月30日オープン)、⑦イケアジャパン(新宮町・平成24年4月12日予定)、⑧イオンモール福津(福津市・平成24年4月予定)、⑨天神西通りH&M・フォーエバー21(福岡市中央区・平成24年春予定) ・観光客数の推移・動向…東日本大震災の影響で中国からの豪華客船の渡航は半減し、韓国からの観光客も激減。九州新幹線は熊本・鹿児島方面へ向かう観光客が多く好調で推移している。
工業地等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県平均はH23△3.0%からH24△2.7%とやや下落幅は縮小した。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡市の平均変動率は、H23△4.4%からH24△4.1%とやや下落幅は縮小した。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 変動率 北九州市 △2.1%(前年△2.4%)、久留米市 △5.9%(前年△6.2%)、大牟田市 △3.6%(前年△3.6%)、京都郡苅田町 △2.5%(前年△3.0%) ・北九州市は、大震災によるサプライチェーン切断による工場停止に基づく生産減少、景気減速による企業収益の悪化、設備投資意欲の減退から昨年と同程度の下落基調にある。 ・久留米市は、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。 ・大牟田市は、工場地の価格水準は低い下落基調が続いている。 ・京都郡苅田町は、東日本大震災による自動車工場の一時閉鎖、設備投資意欲の減退から下落幅は縮小しながら引き続き下落となった。 <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"> ・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。その流れを受けて筑紫野市の筑紫野IC周辺でも大規模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は限定的に止まっている。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・九州新幹線が平成23年3月12日全線開業、JR博多シティが平成23年3月3日オープン。①東急ハンズ、ティ・ジョイを核とするアミュプラザと、②博多阪急から構成される延べ20万㎡の複合商業施設で高い集客力を見せている。 ・JR博多シティに並行して駅前広場ほか駅ビル周辺の再整備事業が福岡市により実施中。 ・北九州市では、JR小倉駅北口に小倉記念病院が平成22年12月27日に移転後開院した。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教養学部が移転し、大学跡地はUR都市再生機構に売却された。建物の取り壊しも完了し、平成23年6月には基盤整備後の建物配置案が示された。 ・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(平成25年度完了)。 ・久留米市では、花畑駅周辺区画整理事業(平成22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(平成22年度)、合川道路(平成24年度予定)の整備が行われている。 ・北九州市は破綻した複合商業施設について平成23年8月、八幡西区役所や生涯学習センターなどの公共施設を移転させ、商業施設の出店も目指す骨子案を発表。市民の意見を踏まえ平成23年12月には再生計画がまとめられた。ハローワークや第2夜間休日急患センターについても移転の方向で協議中。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 2.0	27	42	522	591
福岡市	△ 1.9	△ 0.9	27	30	125	182
北九州市	△ 3.2	△ 2.6	0	2	127	129
久留米市	△ 2.8	△ 2.1	0	0	34	34
大牟田市	△ 3.8	△ 3.7	0	0	22	22

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.4	△ 3.1	10	12	189	211
福岡市	△ 3.9	△ 1.6	10	10	48	68
北九州市	△ 4.1	△ 3.4	0	0	61	61
久留米市	△ 6.0	△ 3.5	0	2	11	13
大牟田市	△ 4.9	△ 4.4	0	0	8	8

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	501,000	1.4 (0.0)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、高級住宅地のマンション素地の需要が回復にある。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番外	5,780,000	0.0 (0.0)	天神地区の商業施設の売上げはやや減少したが、外資系高級百貨店が開業するなど今後の発展要因も多い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡中央-5	福岡市中央区六本松4丁目61番	213,000	2.4 (△3.3)	九大跡地の再開発計画が明らかになり、法曹機関の移転や複合施設等の整備計画を受けてマンション素地の需要が高まっている。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目46番2外	2,320,000	5.9 (2.3)	九州新幹線の全線開業に併せJR博多シティの開業により集客力が増大し、拠点性が高まったため。
下落率1位	住宅地 小郡-1	小郡市津古字永前642番26	39,900	△ 12.1 (△7.0)	市内北部の優良団地を除き、住宅需要は乏しく、地価の下落が激しい。
	商業地 八幡西5-6	北九州市八幡西区黒崎2丁目14番6	166,000	△ 8.3 (△10.0)	黒崎地区はアーケード商店街の空洞化が顕著で、閉鎖店舗も多く、地区全体の商況は停滞している。

● 福岡市

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	501,000	1.4 (0.0)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、高級住宅地のマンション素地の需要が回復にある。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番外	5,780,000	0.0 (0.0)	天神地区の商業施設の売上げはやや減少したが、外資系高級百貨店が開業するなど今後の発展要因も多い。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡中央-5	福岡市中央区六本松4丁目61番	213,000	2.4 (△3.3)	九大跡地の再開発計画が明らかになり、法曹機関の移転や複合施設等の整備計画を受けてマンション素地の需要が高まっている。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目46番2外	2,320,000	5.9 (2.3)	九州新幹線の全線開業に併せJR博多シティの開業により集客力が増大し、拠点性が高まったため。

●北九州市

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	98,900	Δ 3.0 (Δ4.7)	平坦地に所在する住宅地は、人気が高く、隣接区よりも価格水準が高いが、慢性的な住宅需要の低下によりやや下落基調にある。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目251番	616,000	Δ 5.5 (Δ6.1)	市内随一の商店街であるが、福岡市及び郊外のショッピングモールへの消費流出等により、都心部の商業地需要は停滞している。
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 (Δ1.4)	平坦地が少ない門司区においては、平坦地に位置する住宅地に対する需要は高く、かつ利便性にも恵まれた当該地域においては、地価は下限に達したものと判断される。
	商業地 門司5-4	北九州市門司区柳町二丁目107番5外	188,000	Δ 0.5 (Δ0.5)	JR駅前の国道沿いの商業地で、近隣に郊外大型店がないことから、以前と変わらない商況を維持しており、大きな地価の変動は認められない。

※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24年地価公示)

(佐賀県代表幹事)

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H23△4.4%からH24△4.9%と拡大し、平成11年以降14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 ・佐賀市の平均変動率はH23△5.6%からH24△6.1%となり、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(平成22年11月から平成23年10月までに21案件・162区画販売)の影響で、全般的に下落率が拡大した。 ・同期間の市街化区域内の開発は6案件48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標準地が県内では最大の下落率となった。また、一時値ごろ感が始まっていた城内地区などの住宅地も下落が拡大している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳥栖市の平均変動率はH23△3.8%からH24△3.9%とやや拡大したが、同市では物流拠点として企業の進出が多く、また九州新幹線の全線開業など明るいニュースも多く、JR新鳥栖駅の周辺では高値での取引も見られるようになった。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・ほぼ全市・町で下落率が大きくなったが、佐賀市以外では嬉野市においては、区画整理地の売れ残り案件が多く、基幹産業である観光も停滞しており、下落が大きく拡大(H23△5.1%→H24△7.8%)している。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率はH23△5.2%からH24△5.6%と拡大し、平成5年以降20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 ・佐賀市の平均変動率はH23△5.9%からH24△6.4%となり、下落幅が拡大した。 ・一時期下げ止まったJR佐賀駅南口で下落が続いている。 ・事務所の空室率は依然として高水準で、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 ・唐津市の平均変動率はH23△5.0%からH24△5.5%となり、中心市街地に再開発ビル「大手口センタービル」が平成23年10月に完成したが、まだ地価への影響はなく、周辺は空店舗が多い。アーケード街の商業地は住宅地並みの価格になっている。 ・鳥栖市の平均変動率はH23△5.5%からH24△5.1%と下落幅は縮小し、新鳥栖駅の近くでは高値の取引も見られ、その他の既存の商業地域の取引は低調で昨年同様の下落となっている。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・嬉野市では観光客の減少が続いており、需要は弱く、引き合いも少ないため引き続き下落率トップ(H23△9.9%→H24△9.4%)となった。隣接する鹿島市も商業地の衰退が著しく、嬉野市に次ぐ下落(H23△6.4%→H24△7.8%)となった。</p>
工 業 地 等	<p>①県全体の地価動向と要因 ・工業地は県内で1地点鳥栖市に設定されており、平均変動率はH23△5.3%からH24△5.3と前回と同様で、平成10年以降15年連続で下落している。 ・鳥栖市の流通業務団地のグリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖(工業用地面積:46.1ha)は、ほぼ完売となり、アマゾンやアイリスオーヤマの進出など新規の進出も多い。 ・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。 ・準工業地の平均変動率はH23△6.0%からH24△5.7%と下落幅はやや縮小したが、平成10年以降15年連続で下落している。 ・宅地見込地の平均変動率はH23△8.3%からH24△7.6%と下落幅は縮小したが、平成15年以降10年連続で下落している。 ・調区内宅地の平均変動率はH23△5.1%からH24△5.5%と下落幅は拡大し、平成15年以降10年連続で下落している。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について ・平成24年1月中旬から佐賀ー上海を結ぶ中国の格安航空会社(LCC)「春秋航空」の定期チャーター便が週2便の予定で就航。(最低運賃3千円) ・JリーグサッカーのサガンツスがJ1昇格。 ・裁判所の競売案件は昨年度同様少ない。 ・JR新鳥栖駅前に産学官連携共同プロジェクトとして国内で4番目となる重粒子線がん治療施設(九州国際重粒子線がん治療センター)が平成25年春開業予定。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.4	△4.9	0	0	79	79
佐賀市	△5.6	△6.1	0	0	20	20
唐津市	△4.6	△5.1	0	0	10	10
鳥栖市	△3.8	△3.9	0	0	11	11
伊万里市	△4.6	△4.7	0	0	3	3
嬉野市	△5.1	△7.8	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.2	△5.6	0	0	37	37
佐賀市	△5.9	△6.4	0	0	11	11
唐津市	△5.0	△5.5	0	0	7	7
鳥栖市	△5.5	△5.1	0	0	4	4
伊万里市	△4.7	△5.1	0	0	2	2
嬉野市	△9.9	△9.4	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	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	66,000	△4.5 (△7.5)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要減退。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	220,000	△7.6 (△5.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加。
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	10,200	△1.0 (△1.9)	価格水準が低く下落率が小さい。
	商業地 佐賀有田5-2	西松浦郡有田町蔵宿字蔵敷原丙3867番3	22,500	△2.2 (△2.1)	既存商業地域として衰退しており、住宅地とほぼ同じ下落率となった。
下落率1位	住宅地 佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28	41,200	△8.4 (△6.1)	隣接する調整区域の安値の開発案件の影響を受け下落。
	商業地 佐賀嬉野5-1	嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	70,200	△9.4 (△9.9)	温泉宿泊客の減少に伴う温泉街の商業地域の衰退による需要減退。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	66,000	△4.5 (△7.5)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要減退。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	220,000	△7.6 (△5.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加。
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	40,400	△4.3 (△6.2)	街路条件が良く、やや値ごろ感がある。
	商業地 佐賀5-2	佐賀市柳町17番1	82,000	△5.0 (△5.4)	商況に変化がなく、周辺の住宅地と同様の下落となった。

※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 24 年地価公示)

(長崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均変動率は$\Delta 4.1\%$から$\Delta 3.7\%$と縮小したものの、平成12年以降13年連続で下落している。人口減少、高齢化の進行等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$\Delta 3.6\%$から$\Delta 3.1\%$へと下落幅の縮小が見られた。利便性、快適性に優れる都心部の高価格帯の住宅地は需要が底堅く、稀少性の高さで相俟って、地価は底値圏に達しつつあるものと見られ、実需の顕在化が確認できた地点については横ばいとなった。郊外は依然として供給過剰傾向が継続しており、需給のアンバランスの解消は認められない。特に西部地区の分譲住宅団地において生じている大幅な値崩れの影響を受け、周辺住宅地は下落傾向を強めている。また、車両通行不可能の階段道路等については需要の回復の見込みはない。</p> <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、$\Delta 4.8\%$から$\Delta 4.7\%$へとほぼ昨年と同様の下落となった。西九州自動車道の延伸や大野地区の商業施設の進出等、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等により需要は低迷している。</p> <p>・県央地区では、諫早市が$\Delta 5.1\%$から$\Delta 4.7\%$へ、大村市が$\Delta 4.6\%$から$\Delta 4.4\%$へと、いずれも若干の縮小は見られたものの、長期的な逡減傾向は継続している。諫早市では、旧長崎刑務所跡地の区画整理事業(計画戸数112戸)、西部団地での開発(174戸)の販売が予定されており、供給過剰感が高まりつつある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <p>・対馬市$\Delta 5.6\%$、壱岐市$\Delta 4.5\%$、五島市$\Delta 3.8\%$、新上五島町$\Delta 5.7\%$と、島嶼の下落率は依然として大きい。離島経済の衰退は顕著であり、基幹産業が農漁業であることから雇用が少なく、若年層の島外流出が続いており、需要減退にも歯止めがかからない。下落率1位となった佐世保-21(佐世保市宇久町)も離島であり、需要の回復の見込みはない。</p>
商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・県平均変動率は$\Delta 4.4\%$から$\Delta 3.9\%$と縮小したものの、平成5年以降20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、今回も5市町(島原市、五島市、時津町、東彼杵町、川棚町)の下落率が拡大するなど地域経済の停滞が長期に及んでおり、特に離島や郡部を中心に、商業地の衰退が進んでいる。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>・長崎市では、$\Delta 2.8\%$が$\Delta 2.3\%$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、大型商業施設の相次ぐ進出等により、歩行者通行量が逡減傾向にある中、老舗デパートの撤退により、地域的な先行不透明感が高まっており、下落率が拡大している。</p> <p>・中心部の幹線道路沿いには、長期的地価下落の結果、相対的値頃感が高まっており、リーマンショック以降動きが止まっていたマンション用地需要にもやや回復の兆しが見られ、底値圏域に近づきつつある。一方、旧来型の近隣商業地域は、郊外大型店への顧客流出により下落傾向が継続している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・佐世保市は下落率が$\Delta 4.6\%$から$\Delta 4.2\%$へとやや縮小したが、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は、休日・平日ともに減少しており、通行量調査を開始した昭和61年以降3年連続で過去最少となり、休日では初めて5万人台を割り込んでいる。店舗取壊し後は、駐車場となっているケースも見受けられる。</p> <p>・県央地区では、諫早市が$\Delta 4.4\%$から$\Delta 3.8\%$へ、大村市が$\Delta 5.4\%$から$\Delta 4.5\%$へと、いずれも縮小は見られたものの、長期的な逡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。また、島原市のアーケード街において、核店舗であるスーパーマーケットの撤退が決定し、急速な集客力の低下が予測され、大幅な下落率拡大を招いている。</p>

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は△5.2%から△4.2%と縮小したものの、平成11年以降13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△3.3%から△2.5%へと下落率の縮小が見られた。基幹産業である大手造船業は、歴史的な円高の影響を受け厳しい状況は続いているが、大型豪華客船の受注等もあり、高めの受注残により高操業が続いている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・佐世保市では、△5.7%から△5.3%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 ・震災によるリスク分散で大村市に日特エンジニアリングの進出が決まった。震災後、リスク分散を理由に西日本へ生産拠点を移す企業の増加が見込まれる中、行政サイドは企業誘致活動を活発化している。 ・準工業地域では、県平均で△3.5%から△3.1%へと下落率がやや縮小している。長崎7-1(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、相対的値頃感が高まり、横這いとなった。

※ 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

- ・西九州自動車道佐世保道路の「相浦中里I.C～佐々I.C.」が平成23年9月に供用開始された。
- ・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。未着工区間(「長崎・諫早ルート」)についても、本年度内の認可がほぼ決定する見通しとなった。
- ・「長崎南環状線」(長崎市大浜町～新戸町～田上)が平成23年2月に供用開始され、女神大橋と九州横断自動車道が直結された。また、平成23年3月には伊王島大橋が供用開始され、長崎市南部地区の交通網の改善が進んでいる。

②区画整理、再開発、街並み、景観等の整備

- ・JR長崎本線連続立体交差事業と一体的に進められている「長崎駅周辺土地区画整理事業」は、新駅舎を中心とした19.2haを対象とし、総事業費は164億円、平成30年頃から仮換地をはじめ、平成35年度完了を目指している。完成すれば、県都長崎の陸の玄関口のイメージは大きく変貌する。
- ・佐世保市三ヶ町アーケード一体を再整備する「栄・常盤市街地再開発事業」が平成23年9月に起工され、計画から11年、ようやく一歩が踏み出されている。
- ・諫早市中心部のアーケードを挟む形で、再開発事業が計画され、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」が平成23年9月に起工された。総事業費は約45億円、14階建ての商業施設と分譲マンション、13階建ての賃貸住宅を備えた複合ビルを建設するもので、平成24年9月完成を目指している。

③その他の取り組み

- ・震災で本社機能や生産工場を移す「リスク分散」を計画する企業の需要に即応することを目的とし、県は企業誘致の基盤的なインフラとなる工業団地の整備を加速させているが、受皿となる工業団地の数は九州他県に比べ圧倒的に少ない。既存の工業団地分譲残のほか、新たに小佐々地区約17ha、佐世保つくも苑跡地約5.9ha、松浦東高校跡地などで工業団地の開発を予定している。
- ・長崎市と中国上海を結ぶ「上海航路」が復活し、平成24年2月下旬に週1往復の不定期便の運航を開始し、3月から週2往復の定期運行を開始する。ハウステンボスの事業で、県も集客の支援を活発化させている。

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.1	△ 3.7	0	2	157	159
長崎市	△ 3.6	△ 3.1	0	2	58	60
佐世保市	△ 4.8	△ 4.7	0	0	36	36
諫早市	△ 5.1	△ 4.7	0	0	12	12
大村市	△ 4.6	△ 4.4	0	0	4	4
島原市	△ 5.8	△ 2.7	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.4	△ 3.9	0	0	65	65
長崎市	△ 2.8	△ 2.3	0	0	19	19
佐世保市	△ 4.6	△ 4.2	0	0	16	16
諫早市	△ 4.4	△ 3.8	0	0	5	5
大村市	△ 5.4	△ 4.5	0	0	3	3
島原市	△ 4.3	△ 5.3	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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	163,000	0.0 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地としての稀少性から底堅い需要が認められ、地価は安定的に推移している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町8番54	960,000	△ 5.9 (△ 3.8)	歩行者通行量が長期通減傾向にある中、老舗デパートが撤退し、地域的な先行不透明感が残ること等から弱含みで推移している。
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	163,000	0.0 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地としての稀少性から底堅い需要が認められ、地価は安定的に推移している。
	商業地 長崎5-3	長崎市五島町1番16	322,000	△ 0.3 (△ 3.0)	長期に及び地価下落の結果、相対的価値感が高まり、マンション用地需要も見込まれ、実需の顕在化が認められる。
下落率1位	住宅地 佐世保-21	佐世保市宇久町平2524番3	20,400	△ 8.9 (△ 5.1)	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 佐世保5-17	佐世保市江迎町長坂164番27	31,000	△ 9.1 (△ 9.3)	背後地人口の減少、収益力の低下による地域的衰退が著しい。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	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	163,000	0.0 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地としての稀少性から底堅い需要が認められ、地価は安定的に推移している。
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町8番54	960,000	△ 5.9 (△ 3.8)	歩行者通行量が長期通減傾向にある中、老舗デパートが撤退し、地域的な先行不透明感が残ること等から弱含みで推移している。
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	163,000	0.0 (0.0)	利便性・快適性に優れた住宅地としての稀少性から底堅い需要が認められ、地価は安定的に推移している。
	商業地 長崎5-3	長崎市五島町1番16	322,000	△ 0.3 (△ 3.0)	長期に及び地価下落の結果、相対的価値感が高まり、マンション用地需要も見込まれ、実需の顕在化が認められる。

※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 24 年地価公示)

(熊本県代表幹事)

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 長らくの地価下落から値ごろ感がある地点が多くなってきており、平均変動率は昨年より0.8ポイント下落幅が縮小し、△2.2%となった。熊本市で△1.4%、宇土市で△1.8%で、昨年の下落率が△8.5%であった天草市は、下落率は大きいものの、△5.7%と2.8ポイント縮小している。その他も下落幅が縮小傾向を示している町村が多い。ただし、全般的には下落基調であることは変わりなく、平成10年から15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 ・熊本市内の住宅地域のなかで、品等が優っている新屋敷・水前寺・大江・京町等においては、戸建住宅地としての潜在的な需要に加え、マンション用地としても需要があり、当該用地の不足から地価の下支えとなり、1㎡当たり10万円を越える住宅地のポイントは軒並み横這い傾向を示している。 ・郊外部で街路条件等が劣る既存住宅地域では、変動率が昨年並みに下落しているポイントもあり、需要の多寡に比例した二極化傾向が持続している。 ・熊本駅前開発の影響を強く受けている熊本-61(熊本市春日4丁目)が唯一の上昇ポイントであるが、熊本駅の南西部の標準住宅地域内の公示地へも影響し、当該方面への横這い傾向が拡大している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・熊本市以外の町村でも、少子高齢化等による需要減から下落基調であることは昨年と同様であるが、熊本市に近い周辺市町を中心に値ごろ感から昨年より下落幅が縮小している。 ・熊本都市圏内では、菊池郡大津町において、町内の大型分譲団地である「美咲野団地」の分譲価格との比較で、周辺は相対的に弱含みであるため、人口が増加している割には高い下落率にある。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・九州新幹線の全線開業により特急電車が激減し、利便性が低下した玉名郡長洲町は、人口減少と相まって昨年より下落率が拡大している。(H23△4.7%→H24△5.9%) ・上記のとおり下落率は縮小傾向にあるが、県下において最大の下落を示しているポイントは、昨年と同様天草-4、天草-5(いずれも旧牛深市)で、地域経済の低迷が影響している。</p>				
<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年より0.8ポイント縮小し、△3.4%となったものの、平成5年から20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 ・熊本市の平均変動率は、△2.9%から△2.2%と下落幅は縮小した。中心市街地の人通りは、九州新幹線の全線開業による効果が期待されたが、東日本大震災の影響もあり期待したほどのプラスはなかった。ただし、県外からの観光客は確実に増加しており、平成23年3月開業した観光交流施設「城彩苑」とのタイアップで熊本城への入園者はその効果が現れている。今後当該施設から中心市街地へ向かう面的な広がりになるかが鍵である。一方、中心市街地の中核をなす「下通」・「上通」アーケード街は、人通りは減少しており、空室率の依然高水準にあるが、他都市と比較すると高い繁華性を維持している。 ・オフィス市場は、新規供給はないが、需要も少ないため高い空室率が持続している。福岡から新幹線で日帰り圏となったため、需要が大幅に回復する可能性は低いが、政令指定都市への移行による拠点性の向上が期待されている。 ・幹線道路を中心とした郊外型の路線商業地域は、大型商業施設が競合しており、中心市街地の客足にも影響を与えていると同時に、周辺市町等に立地する同業他社の店舗との熾烈な顧客獲得競争が行われている。周辺地域の地価に与える影響が強く、顧客の多い大型店舗周辺では、それほどの下落は見られないが、核店舗もなく、小規模店舗が見られる程度の旧来からの商店街は下落が避けられない状況にある。 ・熊本駅前の商業地域は、公示地ポイントはないが、駅周辺の再開発、区画整理、街路整備等の事業進捗により、地価は強含みである。</p> <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下落幅は縮小傾向にあるが、長洲町は下落幅拡大、人吉市・阿蘇市・大津町・菊陽町は概ね前年並みの下落。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 ・熊本市の水前寺地区は値ごろ感から横ばい傾向になった。 ・昨年平均変動率が△7.7%であった天草市も△4.2%と3.5ポイント下落幅が縮小。</p>				

工業 業 地 等	①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年より0.2ポイント上昇し、△4.2%となり、平成7年から18年連続で下落している。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・熊本市の平均変動率は△3.8%から△4.3%と拡大。流通業務地的性格が強く、景気の低迷が影響している。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・八代市に工業地のポイントが新設されたが、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。 ・荒尾市の変動率は△3.7%から△2.9%と縮小。県北地域で、他の工場地等と比較して位置関係は優るが、東日本大震災の影響等もあり、設備投資の動きは鈍く、地価下落傾向は持続している。 ・菊陽町のポイントは、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を受けている。変動率は△5.1%で昨年と同じ。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・県内の製造業は、昨年4～11月の設備投資は急激な円高や景気の不透明感にも関わらず、回復傾向を強めている。主に合志市や菊陽町、大津町等県中央部に所在する半導体・液晶関連の大企業が牽引役となっている。また、県南地域は県北地域に比べ主たる産業もないため、いわゆる南北間格差が生じている。
	※ 地域政策、取り組み等について ・県都熊本市が、平成24年4月1日に政令指定都市に移行することが決定しており、今後の発展が期待されているが、街づくりの方向性等の具体策に乏しい状況である。 ・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2014年春完成予定であったが、2016～2019年度に見直しされている。（2012度に基本計画策定と都市計画決定予定）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、2013年度に民間中心で商業や宿泊施設等の複合ビルを建設する予定である。 ・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。 ・熊本県の推計人口調査による平成23年10月1日現在の県内総人口は、1,812,502人で前年に比べ4,924人（▲0.27%）減少した。県内45市町村のうち人口が増加したのは、増加率が高い順に大津町・菊陽町・合志市・嘉島町・益城町・西原村・熊本市の7市町村で、いわゆる熊本都市圏のみであった。一方、減少率が高いのは、順に琢磨村・山都町・上天草市・苓北町・小国町・水上村・山江村となっており、当該市町村は高齢人口の割合も高い傾向にある。 ・熊本県における東日本大震災の影響は軽微で、海外、特に中国・韓国からの旅行客は減少したが、九州新幹線の全線開業（平成23年3月12日）により、主として関西からの観光客が分散されず九州方面へ向けられたため大幅増となり影響は少なかった。また、一時話が凍結していた大日本スクリーン製造が急遽工場進出することになった等、熊本県にとってはプラスの影響も見られた。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.0	△2.2	1	19	132	152
熊本市	△2.3	△1.4	1	17	71	89
八代市	△3.6	△3.9	0	0	6	6
荒尾市	△4.7	△4.8	0	0	6	6
玉名市	△3.3	△2.9	0	0	4	4
天草市	△8.5	△5.7	0	0	4	4

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.2	△3.4	0	4	61	65
熊本市	△2.9	△2.2	0	4	30	34
八代市	△4.2	△3.7	0	0	3	3
荒尾市	△5.0	△4.2	0	0	3	3
玉名市	△5.8	△5.1	0	0	3	3
天草市	△7.7	△4.2	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 熊本-1	熊本市新屋敷1丁目10-12	157,000	0.0 (△1.9)	旧来からの高級住宅地で、潜在的な需要があるのに加えて、在庫調整が終わったマンション適地への需要増や値ごろ感の影響から地価は横這い傾向。
	商業地 熊本5-19	熊本市下通1丁目3-3	1,400,000	△5.4 (△6.3)	人通りは少なくなっているものの依然として高い集客力がある。景気の不透明感から不動産市況の低迷等を背景とした需要減が持続しており、地価下落が継続している。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 熊本-61	熊本市春日4丁目141・142合併	98,300	2.3 (0.5)	九州新幹線の開業や熊本駅西地区の整備に伴う環境整備等の影響を強く受けており、地価は強含み。
	商業地 熊本5-15	熊本市水前寺1丁目170-2	153,000	0.0 (△1.3)	当該地域は在庫調整が終わり需要が強いマンション用地としての性格を有していることや値ごろ感の影響から地価は横這い傾向。
下落率1位	住宅地 天草-4	天草市牛深町字宮崎3286-2外	21,800	△10.7 (△12.2)	漁業不振等による地域経済の低迷から人口減少が継続しており、大幅な供給過剰による需給ギャップによる地価下落が継続している。
	商業地 菊池5-1	菊池市隈府字南古町472-31	36,900	△9.3 (△9.6)	市経済の低迷及び周辺大型商業施設等への顧客流失による需要減から地価下落が継続している。

●県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 熊本-1	熊本市新屋敷1丁目10-12	157,000	0.0 (△1.9)	旧来からの高級住宅地で、潜在的な需要があるのに加えて、在庫調整が終わったマンション適地への需要増や値ごろ感の影響から地価は横這い傾向。
	商業地 熊本5-19	熊本市下通1丁目3-3	1,400,000	△5.4 (△6.3)	人通りは少なくなっているものの依然として高い集客力がある。景気の不透明感から不動産市況の低迷等を背景とした需要減が持続しており、地価下落が継続している。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 熊本-61	熊本市春日4丁目141・142合併	98,300	2.3 (0.5)	九州新幹線の開業や熊本駅西地区の整備に伴う環境整備等の影響を強く受けており、地価は強含み。
	商業地 熊本5-15	熊本市水前寺1丁目170-2	153,000	0.0 (△1.3)	当該地域は在庫調整が終わり需要が強いマンション用地としての性格を有していることや値ごろ感の影響から地価は横這い傾向。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成 24 年地価公示)

(大分県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平均変動率は$\Delta 3.9\%$から$\Delta 3.3\%$と縮小したものの、平成12年以降13年連続で下落している。 ・県内の住宅地は2市(臼杵市・由布市)を除くすべての都市において下落幅は縮小傾向を示しており、下落幅が縮小しなかった2市においても、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 ・大分市では$\Delta 3.7\%$から$\Delta 3.1\%$と下落幅が縮小した。戸建住宅地、マンションともに供給過剰状態にあるものの、一部にマンションの新規供給等も見られる。</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 ・別府市、中津市、日田市及び佐伯市等の主要都市においても下落幅は縮小したものの、戸建住宅地を中心にやや供給過剰状態である。</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土地区画整理事業、駅高架事業の進捗により、下落率は微減にとどまっている。 ・杵築市内の既存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、津久見市中心部近郊の既存住宅地域は、大幅な下落傾向が持続している。</p> <p>⑤その他 ・平成23年10月1日現在の県人口1,191,313人(対前年比$\Delta 0.4\%$)、大分市人口475,869人(対前年比0.2%) ・住宅着工戸数(平成22年11月～平成23年10月)5,816戸(対前年比2.9%)、持家2,931戸(対前年比7.4%)、貸家2,135戸(対前年比$\Delta 9.7\%$)、分譲住宅699戸(対前年比28.7%)</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・平均変動率は$\Delta 5.0\%$から$\Delta 4.5\%$と縮小したものの、平成5年以降20年連続で下落している。 ・県内の2市(臼杵市・国東市)を除くすべての都市で下落幅が縮小又は横ばいの傾向を示している。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・大分市では$\Delta 5.0\%$から$\Delta 4.4\%$と下落幅が縮小した。市内中心商業地域では事業用不動産への投資需要の急激な減少により地価は引き続き下落しており、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争等により地価は全面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 ・津久見市、臼杵市、佐伯市、大分市及び別府市の中心商業地域における下落率が大きく、特に臼杵市においては、下落率は拡大傾向を示しており、県南3市(臼杵市・津久見市・佐伯市)の中心商業地域の衰退が顕著である。</p> <p>⑤その他 ・大分市中心商業地の地価下落は昨年に比べて縮小したが、昨年1月に閉店したJR大分駅前の商業施設の再開が断念された反面、JR大分駅ビル開発の計画概要が公表され、平成26年の開業を目指して開発が進められる予定であり、今後JR大分駅周辺地区の地価動向が注目される。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向 ・工業地は全て大分市に設定されており、平均変動率は$\Delta 4.7\%$から$\Delta 4.6\%$とやや縮小したものの、平成10年以降15年連続で下落している。</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 ・大分市内の製造業は、輸出関連企業が多く、円高圧力・デフレ懸念等により、企業の投資意欲は衰退傾向にある。</p> <p>・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>・工業用地そのものの取引が極めて少ない状況が持続しており、大分市内においても$5,000\text{m}^2$以下の中小工場地の取引が散見される程度であり、工場用地は未だ需要の減退傾向が持続している。</p> <p>③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載 ・宅地見込地、準工業地、調区内宅地ともに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、関連街路事業等の進捗により、今後中心市街地の活性化に貢献するものとして期待されている。</p> <p>・平成24年3月には上記連続立体交差事業の立体交差工事が完了するほか、平成26年の開業を目指して、JR大分駅ビル開発が進められる予定である。</p> <p>・東九州自動車道が平成20年6月に津久見－佐伯間が開通したほか、現在、佐伯－蒲江間の建設工事が進捗中である。また、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建設工事が進捗中である。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.9	△ 3.3	0	0	136	136
大分市	△ 3.7	△ 3.1	0	0	73	73
別府市	△ 4.6	△ 4.3	0	0	21	21
中津市	△ 5.4	△ 4.0	0	0	4	4
日田市	△ 3.7	△ 2.7	0	0	4	4
佐伯市	△ 4.0	△ 3.5	0	0	4	4

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.0	△ 4.5	0	0	71	71
大分市	△ 5.0	△ 4.4	0	0	30	30
別府市	△ 5.7	△ 4.9	0	0	16	16
中津市	△ 5.2	△ 4.8	0	0	2	2
日田市	△ 4.5	△ 4.4	0	0	3	3
佐伯市	△ 4.0	△ 4.0	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 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	140,000	△ 0.7 (△1.4)	土地区画整理事業及び駅高架事業の進捗による不動産需給の均衡。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	493,000	△ 7.9 (△9.3)	中心商業地域の収益物件に対する投資需要の急激な減退及び郊外型店舗の出店による商況の悪化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 杵築-2	杵築市大字南杵築字丹伏2164番10	20,900	△ 0.5 (△0.9)	新興分譲住宅地の価格と比較して割安感があり中心部近郊の既成住宅地の需要は堅調。
	商業地 大分5-23	大分市大字上宗方字虚言迫567番87外	62,900	△ 1.9 (△2.1)	閉店大規模小売店舗の再開による商況及び繁華性の回復。
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町889番	46,800	△ 7.3 (△7.8)	人口減少、基幹産業の衰退のなか、中心部近郊の地価水準が高い既成住宅地域の需要減退。
	商業地 津久見5-1	津久見市中央町789番3	62,500	△ 10.5 (△11.0)	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、駅前商業地域の衰退が顕著である。

●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	140,000	△ 0.7 (△1.4)	土地区画整理事業及び駅高架事業の進捗による不動産需給の均衡。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	493,000	△ 7.9 (△9.3)	中心商業地域の収益物件に対する投資需要の急激な減退及び郊外型店舗の出店による商況の悪化。
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	140,000	△ 0.7 (△1.4)	土地区画整理事業及び駅高架事業の進捗による不動産需給の均衡。
	商業地 大分5-23	大分市大字上宗方字虚言迫567番87外	62,900	△ 1.9 (△2.1)	閉店大規模小売店舗の再開による商況及び繁華性の回復。

※変動率の下限()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成24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、$\Delta 2.3\%$(前年$\Delta 2.1\%$)と下落率はやや拡大し、平成13年以降12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、上昇及び横ばい地点はなく、新設住宅着工数も減少傾向であり、平均変動率は、$\Delta 2.2\%$から$\Delta 2.4\%$と下落率はやや拡大している。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わず苦戦している。また、津波への警戒感からか海側の海拔の低い住宅地への選考性が弱まっている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 2.0\%$から$\Delta 2.4\%$と下落率はやや拡大している。取引価格・取引件数が下落基調である中、口蹄疫、新燃岳噴火の影響も特に顕在化されていない。 ・延岡市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 1.5\%$から$\Delta 1.8\%$と下落率はやや拡大している。地形的に住宅地利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであったが、人口減少、高齢化が県平均より高く、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、$\Delta 4.1\%$(前年$\Delta 4.0\%$)と下落傾向が続き、平成4年以降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 ・宮崎市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 3.5\%$から$\Delta 3.4\%$と下落率はやや縮小したが、依然下落傾向が続く。市内平均空き店舗率19.1%(H23.9商工会議所)、中心部商店街である若草通りの大半が空き店舗状態の「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、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 4.2\%$から$\Delta 4.8\%$と下落率はやや拡大している。中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が昨年1月に閉店し空洞化が進み、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、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 3.9\%$と下落率は前年と同じである。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は「シャッター通り化」が一部進み、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、衰退傾向が見られる。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、$\Delta 2.9\%$(前年$\Delta 2.7\%$)と下落傾向が続き、平成10年以降15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、立地動向も年間5件($\Delta 44.4\%$)と低調である。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 4.0\%$から$\Delta 4.3\%$と下落率はやや拡大している。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、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 2.3\%$から$\Delta 2.5\%$と下落率はやや拡大している。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、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、$\Delta 1.3\%$から$\Delta 1.0\%$と下落率はやや縮小している。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庫腹拡大を目的とした物流センターが昨年12月に竣工。</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) ・宮崎市内不動産賃貸業者は、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「マノアタウン」を整備。現在文房具店、ゴルフ用品店がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ来年度までに飲食・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中心商業地の中核である百貨店は、県内外の複数の企業に支援を打診しているが、経営を引き受けるスポンサーが見つからない。 	

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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.1	△ 2.3	0	0	133	133
宮崎市	△ 2.2	△ 2.4	0	0	54	54
都城市	△ 2.0	△ 2.4	0	0	14	14
延岡市	△ 1.5	△ 1.8	0	0	17	17
日南市	△ 2.7	△ 3.2	0	0	5	5
日向市	△ 2.0	△ 2.2	0	0	11	11

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.0	△ 4.1	0	0	54	54
宮崎市	△ 3.5	△ 3.4	0	0	19	19
都城市	△ 4.2	△ 4.8	0	0	7	7
延岡市	△ 3.9	△ 3.9	0	0	9	9
日南市	△ 5.1	△ 6.2	0	0	2	2
日向市	△ 3.7	△ 3.7	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	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	99,500	△ 2.5 (△2.9)	事業所・戸建住宅が混在している住宅地。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	339,000	△ 6.4 (△6.0)	郊外型店舗に客足の流出が続き、中心商業地の空洞化が進むなか、景気低迷と相まって地価は下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮崎-39	宮崎市佐土原町西上那珂字中畑791番20	14,700	△ 0.7 (△0.7)	周辺街路の整備で利便性は向上したが、市街地住宅地の価格低迷の影響を受けて地価はやや弱含み。
	商業地 宮崎5-10	宮崎市高岡町五町字中村馬場251番	34,600	△ 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。
下落率1位	住宅地 都城-1	都城市中原町2009番1	38,700	△ 4.0 (△3.6)	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	87,000	△ 7.4 (△6.9)	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、駐車場利用は激減し、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(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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目17番	99,500	△ 2.5 (△2.9)	事業所・戸建住宅が混在している住宅地。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	339,000	△ 6.4 (△6.0)	郊外型店舗に客足の流出が続き、中心商業地の空洞化が進むなか、景気低迷と相まって地価は下落傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 宮崎-39	宮崎市佐土原町西上那珂字中畑791番20	14,700	△ 0.7 (△0.7)	周辺街路の整備で利便性は向上したが、市街地住宅地の価格低迷の影響を受けて地価はやや弱含み。
	商業地 宮崎5-10	宮崎市高岡町五町字中村馬場251番	34,600	△ 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。

※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 24 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 ・14年連続の下落で下落率は前年より縮小(平成24年△3.8%、平成23年△4.1%)。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・鹿児島市(県庁所在地)は上昇地点及び横ばい地点はなく、全地点下落。下落は11年連続で下落幅は縮小(平成24年△3.1%、平成23年△3.6%)。 ・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高麗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ためである。 ・既成市街地周辺部(田上、草牟田、原良等の市街地と郊外の間接地区)は、中心部のマンション需要と競合する地域であり、概ね前年並みの変動率であった。 ・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が縮小した。 ・南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元地・坂之上区)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46年経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、中心部のマンション需要との競合もあり同様の下落率が続いている。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が縮小したことによる。</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18市部では人口は始良市が概ね横ばい傾向である外は、減少している。18市の内、指宿市は新幹線効果による観光客の増加等の経済的条件の好転から平成23年は△3.6%から平成24年△3.4%と下落幅が縮小した。一方、枕崎市は水産物の水揚量の減少等、地域経済は停滞し平成23年は△6.0%から平成24年△7.3%と下落幅が拡大した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・郡部の16町はいずれも過疎、高齢化等から、地価は、下落している。大崎町、肝付町、屋久島町、龍郷町、和泊町は前年より下落幅がわずかながら縮小し、湧水町、大隅町は前年と下落率が同じで、その余の9町は、前年より下落幅は拡大した。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・21年連続の下落で下落率は前年より縮小(平成24年△4.9%、平成23年△5.2%)。</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、4年連続下落であるが、平成23年△3.0%から平成24年△2.6%と下落幅は縮小した。 ・鹿児島中央駅周辺のうち、鹿児島中央駅西口にある鹿児島5-19については、新幹線全線開通(平成23年3月12日)による利用客の増加等収益性が向上していることから平成23年は0.5%から平成24年は1.5%と上昇率が拡大した。一方、鹿児島中央駅東口の黄金通りにある鹿児島5-25は、前年に引き続き横ばいとなった、また、甲南通りの鹿児島5-9は、平成23年は△0.4%から横ばいに転じた。さらに鹿児島中央駅と天文館を結ぶ電車通り沿いにある鹿児島5-24についても平成23年は△2.7%から横ばいに転じた。徐々にではあるが新幹線効果の拡大がうかがえる。 ・県下最大の繁華街である天文館地区は、新幹線効果は直接的ではないが、新幹線利用客の天文館への流入が見られることから間接的な影響が見られる。そして新幹線利用客を見込んで平成23年10月、天文館電車通り沿いにホテル「レム鹿児島」がオープンした。天文館電車通沿いの県内最高価格地の鹿児島5-16は平成23年△1.9%から平成24年△1.0%と下落幅は縮小した。</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18市部の商業地は旧来からの地点が多く、郊外の大規模店舗等への顧客流出や商業施設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(薩摩郡・始良郡・曾於郡・肝属郡・熊毛郡・大島郡)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>

工業 業地 等	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地見込地、調区内宅地、準工業地、工業地は全地点鹿児島市に設定されている。 ・宅地見込地は1地点あり7年連続の下落で下落幅は前年よりやや拡大(平成24年△4.8%、平成23年△4.0%)。 ・調区内宅地は5地点あり12年連続の下落で下落幅は前年よりやや拡大(平成24年△3.4%、平成23年△3.0%)。 ・準工業地は3地点あり16年連続の下落で下落幅は前年よりやや縮小(平成24年△1.8%、平成23年△2.4%)。 ・工業地は3地点あり14年連続の下落で下落幅は前年よりやや拡大(平成24年△5.5%、平成23年△4.4%)。 <p>下落幅の拡大縮小はあるものの、動向としては前年並みである。</p> <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、商業地以外の用途はすべて鹿児島市に存し、上記①に同じ。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。 <p>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"> ・平成20年12月及び平成21年12月の出水市の大手電機メーカーの鹿児島工場の撤退に続き、日置市の大手電機メーカーグループの鹿児島工場が平成24年4月から段階的に事業縮小し撤退を発表するなど、厳しい状況が続く中、過去に造成した工業団地内に売れ残りの土地がかなり残っている状況であり、景気低迷や企業の海外投資にシフトする中、工場の誘致は容易ではなく、工場地に対する需要は弱い。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島中央駅周辺では新幹線全線開通を見越して、平成21年3月再開発ビル(南国センタービル)、平成22年3月に「アエールプラザ」、平成22年9月に「アエールタワー」がそれぞれオープンした。平成24年春の完成を目指し現在工事中である(鹿児島中央ターミナルビル)。平成22年2月には駅ビルのリニューアルオープンと同時に核テナントであるビッグカメラのオープン及びJR九州ホテルの増床も行われている。地元大手業者が長年休眠状態であったホテル跡を購入し平成24年4月から鹿児島の食と焼酎を提供し地元をアピールする「かごつまふるさと屋台村(仮称)」の計画がある。 ・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～指宿駅間)に特急「指宿のたまて箱(愛称:いぶたま)」1日3往復運航が始まったが、平均乗車率約86%と好調である。また平成24年3月のダイヤ改正により鹿児島中央発着の新大阪直行便を上下合わせて16本増えて46本となる。 ・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、桜島栈橋を回る「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」は乗客率も高く賑わっている。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も好調。一方、鹿児島県が運行する川内駅を発着する北薩周遊の「きやんせ号」、出水駅を発着する「クレイン号」は周知不足からかやや苦戦している。 ・平成23年3月コンビニエンスストア最大手セブンイレブンジャパンが鹿児島進出、今後、平成25年中に県内200店舗の出店を発表した。平成23年は約50店舗の出店を予定している。 ・天文館に映画館復活～鹿児島市東千石町に7スクリーン約820席のシネコン・複合映画施設が平成23年7月着工、平成24年5月の開業を目指している。 ・デスカウントストア大手ドン・キホーテが鹿児島市宇宿に平成24年春に出店予定、県内初の出店になる。 ・ホームセンターのハンズマン(都城市)が鹿児島市宇宿に平成24年秋に出店予定、県内霧島市に次いで2店舗目になる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.1	△ 3.8	0	0	189	189
鹿児島市	△ 3.6	△ 3.1	0	0	63	63
鹿屋市	△ 6.1	△ 4.1	0	0	8	8
薩摩川内市	△ 3.5	△ 2.9	0	0	8	8
霧島市	△ 3.9	△ 4.4	0	0	13	13
指宿市	△ 3.6	△ 3.4	0	0	7	7

(2)商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 5.2	△ 4.9	1	3	84	88
鹿児島市	△ 3.0	△ 2.6	1	3	24	28
鹿屋市	△ 6.6	△ 6.1	0	0	5	5
薩摩川内市	△ 3.4	△ 2.6	0	0	5	5
霧島市	△ 5.9	△ 6.0	0	0	8	8
指宿市	△ 5.8	△ 4.6	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 鹿児島-29	鹿児島市高麗町14番13	223,000	△ 0.9 (△ 1.3)	一般住宅、マンション等が混在する鹿児島県の最高価格住宅地であり、住環境が良好であり、有効需要は安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,020,000	△ 1.0 (△ 1.9)	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。九州新幹線利用の観光客増等を見据えて、近くの電車通り沿いに23年10月ホテルがオープンしている。空き店舗は少ない。地価は弱含み傾向で推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-27	鹿児島市城西2丁目10番10	181,000	△ 0.5 (△ 1.1)	一般住宅、マンション等が混在する高価格住宅地であり、住環境が良好であり、有効需要は安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-19	鹿児島市西田2丁目21番24	608,000	1.5 (0.5)	新幹線全線開業効果等があり、ビッグカメラの進出もあり、客足増のため飲食店舗等の引き合いも強く、将来性を見込んでの需要が見られる。
下落率1位	住宅地 霧島-3	霧島市国分野口町939番1	29,400	△ 10.1 (△ 3.3)	国分地区は宅地供給が多く、特に周辺の平地の農地の規制が解除され宅地化が進んでいるが、街路・環境が劣る既存住宅地域への需要は激減し地価は下落している。
	商業地 錦江5-1	肝属郡錦江町城元字町ノ上741番7	26,300	△ 9.6 (△ 9.1)	人口減、高齢化の影響、鹿屋市等への顧客流失が顕著。空き店舗、未利用地が目立ち、衰退傾向。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-29	鹿児島市高麗町14番13	223,000	△ 0.9 (△ 1.3)	一般住宅、マンション等が混在する鹿児島県の最高価格住宅地であり、住環境が良好であり、有効需要は安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,020,000	△ 1.0 (△ 1.9)	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。九州新幹線利用の観光客増等を見据えて、近くの電車通り沿いに23年10月ホテルがオープンしている。空き店舗は少ない。地価は弱含み傾向で推移。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鹿児島-27	鹿児島市城西2丁目10番10	181,000	△ 0.5 (△ 1.1)	一般住宅、マンション等が混在する高価格住宅地であり、住環境が良好であり、有効需要は安定的に推移している。
	商業地 鹿児島5-19	鹿児島市西田2丁目21番24	608,000	1.5 (0.5)	新幹線全線開業効果等があり、ビッグカメラの進出もあり、客足増のため飲食店舗等の引き合いも強く、将来性を見込んでの需要が見られる。

※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 24 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 (△1.5%→△1.1%) ・17年連続の下落となった。平均変動率は昨年より0.4%下落幅が縮小し△1.1%となり、県都那覇市を始めとして、大半の市町村は下落幅が縮小傾向を示している。全体的に、住宅地は地価の下落傾向に歯止めがかかりつつあり、今回かなり大きな変化があった。沖縄県の人口が増加傾向が続いていること、入域観光客数が回復傾向にありかつ土地取引件数が堅調であることなどが背景にあると判断される。</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、△1.7から△0.7%と下落幅は縮小傾向が認められる。しかし、住宅地の市場性は2極化しており、利便性が高く人気の高い新都心(今回2ポイントが上昇に転じた)や真嘉比・古島地区に比べモノレールが利用できず都心からやや遠い真和志地区は、人口も減少している上、地価の下落傾向が続いている。 ・旧那覇地区は人口も増加傾向にあり、住宅地の価格が高く、上位を当該地区の標準地が占めている。 ・那覇新都心地区の住宅地のポイントが上昇しており、2極化の進展のみならず住宅地の地価が全体的にも下落傾向に歯止めがかかってきていることを示している。</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・宜野湾市、中部の中心都市沖縄市、はいずれも△0.6～△0.7%と下落幅が小さく、かつ前年に比べ縮小している。那覇市を含め、県内11市全て下落幅が縮小しており、東日本大震災の影響は、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 唯一大きく下落率が大きく拡大したのは恩納村であるが、当該ポイントはリゾート地であり、リゾート投資の減退等が起因していると判断される。 那覇-3及び那覇-24が住宅地として久しぶりの上昇となったが、新都心地区と真嘉比古島地区は市場性が高く地価が上昇している。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 (△1.8%→△1.4%) ・21年連続の下落となったものの平均下落幅が△1.8%から△1.4%に縮小している。</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、△1.9から△1.1%と下落幅は縮小傾向が認められる。今回横這いになった商業地のポイントは中心商業地と繁華性の高い新都心に存する商業地である。しかし、周辺商業地等は、景気の低迷や、観光入域客の減少(現在は回復傾向にあるものの震災後は大幅に減少していた)、県外資本の投資の減退等により中心市街地に比べると下落傾向が続いていたものの底値に近づいてきており下落幅がより縮小している。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 住宅地同様、那覇市を含め、殆どの市は下落幅が縮小している。全体的には、東日本大震災の影響は、顕著ではない。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 名護市の下落幅が唯一縮小していないが、△1.0%と数値は大きくない。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・18年連続の下落となった。 ・県平均の変動率は、△0.9%から△0.4%へ下落幅が縮小している。 ・沖縄県の工業地は、県外の工業地に比べ下落幅が小さくかつ価格も高い。理由は、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、円高等の要因により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。 ・沖縄県においては、基本的に車産業、鉄鋼業、造船業、化学工業等の大規模産業が無いために巷で騒がれている工場の海外移転の問題は見られない。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について ・沖縄都市モノレールが浦添市まで路線延長の計画が進められている。 ・那覇市において真嘉比・古島土地区画整理事業がおこなわれており、工事の進捗に従い市場性が上昇している。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、八重瀬町に伊覇土地区画整理事業、糸満市に糸満南土地区画整理事業、豊見城市に宜保区画整理事業、などが進められており、中部地区においても、浦添市に大宮地区土地区画整理事業、浦添南土地区画整理事業、宜野湾市に宇地泊土地区画整理事業、佐真下土地区画整理事業、中城村に南上原土地区画整理事業、西原町に西原西土地区画整理事業、うるま市に安慶名区画整理事業などが進められている。北部地域においても名護市に宇茂佐第二区画整理事業が進められておりこれらの地区から大量に宅地が供給されており、相対的に既成住宅地域の市場性が低下している。 ・南城市において、平成22年8月10日に、都市計画が変更され非線引き都市計画区域になり行政的制限が大幅に緩和された。</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 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.5	△ 1.1	2	9	100	111
那覇市	△ 1.7	△ 0.7	2	5	20	27
沖縄市	△ 0.9	△ 0.7	0	0	8	8
うるま市	△ 1.3	△ 1.1	0	0	7	7
浦添市	△ 0.9	△ 0.6	0	3	8	11
宜野湾市	△ 0.9	△ 0.6	0	0	10	10

(2) 商業地

市町村名	H 23 変動率	H 24 変動率	H 24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.8	△ 1.4	0	5	45	50
那覇市	△ 1.9	△ 1.1	0	4	11	15
沖縄市	△ 1.5	△ 1.3	0	0	5	5
うるま市	△ 2.3	△ 2.2	0	0	4	4
浦添市	△ 1.2	△ 1.0	0	0	4	4
宜野湾市	△ 1.6	△ 1.4	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 那覇-28	那覇市おもろまち3丁目6番11	203,000	- (-)	当該地域は、人気の新都心地区に存しかつ、マンションが多くみられ高度利用がされている地域である。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	718,000	0.0 (△2.6)	県内屈指の商業地であり、ステイタス性、収益性が高くこれ以上下落しない。
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	157,000	3.2 (-)	当該地域は、人気の新都心地区に存し、モノレール駅や大型SCにも徒歩圏であり市場性が高い。
	商業地 那覇5-13	那覇市おもろまち4丁目16番2	243,000	0.0 (△0.4)	当該地域は、新都心地区に存しかつ、中高層のビルが建ち並び高度利用がされている地域である。
下落率1位	住宅地 南城-2	南城市佐敷津波古荒砂原327番	46,100	△4.9 (△4.3)	南城市は、線引きが廃止され、白地の畑でも住宅建築が可能になったため既成住宅地域の価格が下落している。又、埋立地の宅地供給が一因。
	商業地 宮古島5-2	宮古島市平良字下里西里61番外	42,200	△3.2 (△3.3)	宮古島市は本島が入域観光客が回復しているのに比べ低迷しており、商況が厳しい。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇-28	那覇市おもろまち3丁目6番11	203,000	- (-)	当該地域は、人気の新都心地区に存しかつ、マンションが多くみられ高度利用がされている地域である。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	718,000	0.0 (△2.6)	県内屈指の商業地であり、ステイタス性、収益性が高くこれ以上下落しない。
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	157,000	3.2 (-)	当該地域は、人気の新都心地区に存し、モノレール駅や大型SCにも徒歩圏であり市場性が高い。
	商業地 那覇5-13	那覇市おもろまち4丁目16番2	243,000	0.0 (△0.4)	当該地域は、新都心地区に存しかつ、中高層のビルが建ち並び高度利用がされている地域である。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。