

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(滋 賀 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	①県全体の地価動向と要因 平均変動率は－0.6% (27公－0.4%、28公－0.5%、29公－0.7%、30公－0.7%)で11年連続の下 落となった。下落幅は27公から29公まで3年連続で拡大、30公は同率であったが、本年は縮小した。 全19市町のうち、4市(草津市、守山市、栗東市、野洲市)がプラス、その他の市町がマイナスの変動率となっ ている。 また、継続地点235地点のうち、上昇地点が57地点(約24%:前年50地点)、横這いが26地点(約11%:前 年30地点)となった。平成30年地価公示に比べ、上昇が7地点増加する一方、下落が7地点減少した。 ②県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 平均変動率は－0.5% (27公＋0.1%、28公－0.2%、29公－0.7%、30公－0.6%)で、本年も前年同 様に下落となった。－3.9%～＋3.8%と、地点によるばらつきが見られるが、上昇地点の上昇幅はやや拡大 する傾向を示した。上昇した21地点のうち、前年よりも上昇率が拡大した地点が14地点、横ばいの地点が3地 点あり、全体として上昇率は横ばいから上昇傾向となっている。地域的にはJR東海道本線の各駅徒歩圏内の 平坦地にある地点は、供給が少なく希少性が高いことから上昇傾向が継続している。また下落地点では、前年 大きな下落率を示した郊外の住宅団地では下落幅がやや縮小する傾向も見られたが、それ以外の郊外住宅 団地や集落地域では下落幅がほぼ横ばいから拡大傾向にあるなど、駅から距離があるバス便地域、丘陵地に 古くに開発された郊外住宅団地では需要が相当に弱く、市域における二極化傾向が鮮明になった。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 県南部のJR東海道本線沿線の主要駅の所在する各市では上昇傾向で推移した。草津市＋1.4%、守山市 ＋1.3%、栗東市＋0.4%、野洲市＋0.7%。これは前年と同様の傾向で、東海道本線「野洲」駅以南の利 便性の高い住宅地への堅調な需要が支えた結果となっている。一方で、他の市町では依然下落が続いてお り、下落幅はほぼ横ばい傾向である。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 大津市のJR「石山」駅郊外の古くに開発された住宅団地では、ここ数年高い下落率を示していたが、価格水準 の低下に伴い本年はやや下落幅が縮小する地点が多いが、その周辺部では下落幅が拡大する地点もみら れ、総じて傾斜地に位置する古くに開発された造成団地への需要の弱さが鮮明となった。 また、甲賀市や高島市、米原市の外延部など郡部域の価格水準が低い地点において、前年より下落幅が拡 大する傾向が見られる。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 平均変動率は＋0.6% (27公＋0.2%、28公＋0.2%、29公＋0.2%、30公＋0.3%)と6年連続で上昇 を示し、更に本年は前年より上昇幅拡大となった。 17市町のうち7市(大津市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、東近江市)がプラス、その他の市 町がマイナスの変動率となっている。 また、継続地点85地点のうち、上昇地点が40地点(約47%:前年35地点)、横這いが15地点(約18%:前年 19地点)となった。平成30年地価公示に比べ、上昇が5地点増加し、横這いは4地点、下落は4地点減少し た。 県南部では上昇傾向が継続し、東部にもその影響が波及してきているが、その他の市町では京阪神への場所 的劣位性、繁華性の低下等から下落が継続中である。

商 業 地	②県庁所在地(大津市)の地価動向と要因 平均変動率は+1.9%(27公+1.9%、28公+1.5%、29公+1.5%、30公+1.6%)と6年連続で上昇を示し、更に上昇幅も前年より拡大した。 大津市内継続地点21地点のうち、上昇地点が19地点であり、うち11地点で上昇幅が拡大し、6地点で縮小した。大津市内のマンション適地に対する用地需要は依然として堅調であるが、一方で販売状況に陰りが感じられる物件も見受けられる。 JR東海道本線の駅前商業地を見ると、大津駅前が+2.1%(前年+2.1%)、石山駅前が+2.6%(前年+2.1%)、膳所駅前が+1.5%(前年+1.9%)、瀬田駅前が+2.5%(前年+2.1%)と、上昇率は膳所駅を除き、横ばいから拡大する傾向となった。 幹線道路沿いでは、国道1号沿道の2地点で、+2.0%(前年+2.2%)、+2.8%(前年+2.9%)と、いずれも上昇率が鈍化する傾向となった。 テナントビルの状況は、依然厳しい状態が続いているが、駅前1階の飲食系や小規模事務所には底堅い需要がある。なお、繁華性が低く、収益力に欠ける既存商店街では下落が継続している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 野洲市が+2.8%(前年+1.9%)で県下で最大の上昇。草津市が+2.2%(前年+1.9%)、守山市が+1.8%(前年+1.6%)、栗東市が+0.6%(前年+0.6%)、近江八幡市が+2.2%(前年+0.4%)と上昇幅は横ばいから拡大傾向にある。また東近江市が+0.1%(前年-0.2%)と上昇に転じた。一方で県東部の彦根市が-0.5%、県北部の長浜市が-0.7%と依然として微減傾向が続き、県西部の高島市では-2.6%と商業地地点設定エリアの衰退傾向が鮮明となっている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 本年は草津5-7(野路町)が+3.8%で県下商業地の上昇率トップとなった。他に大津5-11(におの浜2丁目:+3.7%)、大津5-2(中央3丁目:+3.6%)、大津5-9(京町4丁目:+3.3%)、草津5-5(西渋川1丁目:+3.5%)、草津5-4(野路1丁目:+3.2%)、守山5-4(勝部1丁目:+3.4%)、野洲5-1(小篠原:+3.5%)、近江八幡5-1(鷹飼町:+3.5%)など、大津市中心部やJR東海道本線主要駅の駅前商業地に存する地点が3%以上の上昇率で変動率上位を占めている。 一方で、甲賀5-3(信楽町長野:-3.4%)、滋賀高島5-1(勝野:-3.4%)、彦根5-6(中央町:-2.5%)、滋賀高島5-3(今津町住吉1丁目:-2.3%)、長浜5-4(木之本町木之本:-2.3%)、滋賀高島5-2(安曇川町田中:-2.1%)など商業集積度が低く、需要が限定的な既存商業地では2%を超える下落率となっている。
工 業 地	全県の平均変動率は+1.0%(29公+1.0%、30公+0.7%)となり、全13市町のうち長浜市と甲賀市を除く11市町で上昇を示し、地価の上昇傾向が続いている。 草津市+2.4%(前年+2.2%)、栗東市+2.4%(前年+1.8%)、守山市+1.8%(前年+1.5%)、野洲市+1.3%(前年+1.7%)と湖南4市は前年に引き続き高い上昇率を示し、更に野洲市を除き上昇幅が拡大している。 新名神沿道では、湖南市+0.5%(前年+0.5%)、甲賀市0.0%(前年0.0%)となった。 一方、湖東地域では近江八幡市+1.0%(前年+0.5%)、東近江市+0.9%(前年+0.5%)、竜王町+2.2%(前年+0.4%)と前年に引き続き上昇しているほか、彦根市+0.3%(前年0.0%)及び日野町+0.7%(前年0.0%)は横ばいから上昇に転じた。 なお、長浜市は-0.6%と依然下落が続いている。
※ 地域政策、取り組み等について ○新名神高速道路の大津～城陽間は、平成35年度の整備完了に向け工事発注に着手。 ○市街地再開発事業は、守山市の「守山銀座ビル地区」が平成31年6月末の竣工に向け事業中。 ○土地区画整理事業は、大津駅西地区、堅田駅西口地区が平成31年度に換地処分の予定、南草津プリムタウンが平成34年度換地処分予定、甲賀市綾野東部地区が計画中。 ○立地適正化計画は、守山市、野洲市、湖南市、東近江市、彦根市、草津市が公表済、甲賀市が平成31年4月、大津市が平成32年度に公表予定、栗東市が検討中。 ○JR駅及び周辺整備は、米原市で「米原駅東口周辺まちづくりプロジェクト」として宿泊施設や商業施設の整備や市庁舎の移転等が計画されている、大津市が大津京駅西口で活性化策を検討、湖南市が「三雲駅周辺地区都市再生整備」を着工、甲賀市が「甲南駅周辺整備」を計画、長浜市が「田村駅周辺整備」を計画。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6% (-0.7%)	57 (50)	26 (30)	152 (159)	235 (239)
大津市	-0.5% (-0.6%)	21 (18)	6 (9)	28 (31)	55 (58)
彦根市	-1.2% (-1.3%)	1 (0)	0 (1)	18 (18)	19 (19)
草津市	+1.4% (+1.2%)	10 (10)	2 (2)	1 (1)	13 (13)

(2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6% (+0.3%)	40 (35)	15 (19)	30 (34)	85 (88)
大津市	+1.9% (+1.6%)	19 (16)	2 (5)	0 (0)	21 (21)
彦根市	-0.5% (-0.8%)	0 (0)	3 (3)	6 (6)	9 (9)
草津市	+2.2% (+1.9%)	9 (9)	0 (1)	0 (0)	9 (10)

(3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.0% (+0.7%)	15 (12)	2 (5)	1 (1)	18 (18)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1)県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	279,000	+3.0% (+2.7%)	南草津駅250mで京阪神へのアクセスに優れ、分譲マンション用地需要が旺盛。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	347,000	+2.1% (+2.1%)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大津-45	大津市京町2丁目407番	137,000	+3.8% (+3.1%)	大津駅450m、駅に近い旧市街では民泊施設等の多様な用途が見いだされ、再評価する動き。
	商業地 草津5-7	草津市野路町字片原688番2	138,000	+3.8% (+3.1%)	南草津駅300m、駅周辺の発展から店舗需要は強く繁華性が向上している。
下落率1位	住宅地 大津-46	大津市南郷4丁目字上山508番54	36,800	-3.9% (-3.8%)	駅から遠く傾斜地であるため、利便性が劣る。売物件も多く、需要が弱い。
	商業地 甲賀5-3	甲賀市信楽町長野字三代出459番9	33,600	-3.4% (-3.1%)	人口減少や地場産業の衰退により、繁華性が乏しく、地価下落傾向が続いている。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大津-48	大津市京町1丁目408番	220,000	- (-)	大津駅600m、駅徒歩圏で堅調なマンション用地需要が堅調なため、価格上昇傾向。
	商業地 大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	347,000	+2.1% (+2.1%)	大津駅150m、県都中心駅前としてマンション用地需要が堅調。テナント需要もやや回復傾向あり。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大津-45	大津市京町2丁目407番	137,000	+3.8% (+3.1%)	大津駅450m、駅に近い旧市街では民泊施設等の多様な用途が見いだされ、再評価する動き。
	商業地 大津5-11	大津市におの浜2丁目1番36	251,000	+3.7% (+3.4%)	膳所駅700m。生活利便性が良好で人気学区であり、需要が堅調である。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(京 都 府 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①京都府全体の地価動向と要因 平均変動率は、前年の0.3%から0.8%と微増傾向がやや強まった。上昇地点数は昨年の144から173へ増加し、継続地点数447の約39%（前年は約32%）を占めた。京都市は、前年同様11区の内、山科区以外の10区が上昇となり、平均変動率は+1.3%から+2.0%と上昇幅は拡大した。上昇地点数は昨年114から130へ増加し、継続地点217の約60%を占めた（前年は約52%）。 京都市以北では、上昇を示したのは亀岡市のみで、それ以外は全て下落している。特に、京丹波町は、北部で唯一、下落幅が強まっている。 京都市以南では、かねてから堅調であった乙訓地区のうち長岡京市は+0.9%（前年は+0.2%）、向日市も+0.8%と（前年は+0.2%）、上昇幅がさらに強まっている。山城地区では、2市町が微増、2市町が横ばい、5市町が微減となっている。
宅	②府庁所在地の地価動向と要因 ・北区の平均変動率は、+1.5%から+2.4%へ、上京区は+5.1%から+7.2%と上昇率はやや拡大した。利便性の良好な地下鉄沿線の需要は堅調、御所西地区や御所東地区は地域・学区のステータス性により高品等を保持している。西陣地区では、依然ゲストハウス需要が強い。 ・左京区も+1.6%から+2.5%と上昇を強めた。中京区は、総じて画地規模が小さいことに加え、ゲストハウスも増えており、+6.8%から+6.5%と好調を維持。 ・東山区は+2.1%から+5.9%と上昇率が拡大。但し、観光性のあるエリアと東大路通より東側の山側の街路条件が劣るエリアは全く異なる動きを見せている。 ・下京区は、梅小路公園付近に新設される新駅への期待やゲストハウス需要も見られ、+3.6%から+5.8%と上昇幅が拡大した。 ・山科区は、東部の地域が弱く、前年から僅かに回復したものの、平均変動率は-0.1%と、依然下落傾向を示している。 ・右京区の平均変動率は0.4%から+0.8%、西京区の平均変動率は+0.7%から+1.8%と、いずれも上昇幅を強めている。西京区では、特に人気のある阪急桂駅周辺において、依然として根強い需要が続く。 ・南区は11地点のうち7地点が上昇、4地点が横ばいで、下落地点はない。 ・伏見区の平均変動率は、前年同様+0.2%。丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にある。一方、醍醐や深草の一部など利便性の劣る地域は需要の減少は顕著であり、下落傾向は続いている（下落7地点）。
地	③府庁所在地以外の地価動向と要因 ・長岡京市では、利便性の良い天神地区や調子地区、開田地区等の需要が強く、+0.2%から+0.9%と上昇率が拡大した。総額が高みかつ分割困難（最低敷地制限の関係）な梅ヶ丘及び利便性の劣る山手の高台地区は下落傾向が続いている。その他は横ばい～微増傾向にある。 ・向日市においても、上昇地点数が、前年の3地点から5地点に増加し、平均変動率も+0.2%から+0.8%に拡大した。 ・八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、精華町は、いずれも微減傾向（-1%未満）が継続している。なお、八幡市では、昨年まで上昇地点はなかったが、今回は1地点において上昇がみられた。 ・木津川市では、環境のよい兜台と相楽台の2地点の上昇にとどまった。木津川市は数少ない人口増の市であり、直近5年で約6%増加しているが、増加は旧木津町域の大型開発団地への新規参入によるもので、旧加茂町や旧山城町域の人口は減少し、地価も弱い。昨年と同様に南加茂台の下落が目立つ。 ・亀岡市では住宅地市場は堅調で、地価上昇も見られている（5地点）。 ・京都府中北部、南丹市以北の中丹地域・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は弱く、前年同様下落傾向を示している。特に京丹波町については、人口・世帯数の減少等により、下落幅は-4.8%を示した。

※ 地域政策、取り組み等について

・新名神高速道路・城陽JCT/IC～八幡京田辺JCT/IC間が平成29年4月30日に開通したことにより、大阪方面へのアクセスが改善され、物流利便性が向上し、周辺では物流企業の進出が活発化している。さらに、平成35年度には大津～城陽間の開通が予定されており、城陽ICを中心とする工業地の需要がますます高まっていることから、地価を押し上げる要因になるものと予測される。

・京都市（行財政局防災危機管理室）が、平成22年に発行した「京都市防災マップ（水災害編）」を改訂し、「京都市水害ハザードマップ」を発行（平成30年5月11日）。

・今年4月より舞鶴市では立地適正化計画により、都市機能誘導地区、居住誘導地区が出来た。なお、平成29年に大規模な都市計画の変更を実施しているとともに、今後も変更予定があり、地方都市として独自の生き残り路線を歩んでいる。

・京都市立芸術大学（西京区）が、下京区のJR京都駅東方500m～800mの崇仁地区に全面移転する計画が進んでおり、京都市が平成26年度に策定した移転整備構想に基づき、その後10年ほどかけて移転する見込み。実現すれば、大学の利便性が大きく向上するとともに、長年開発が停滞していた駅東側の整備が大きく動き出すことになる。

・大手不動産会社が、城陽市の東部丘陵地に、京都府初の大型アウトレットモール建設を計画しており、新名神高速道路が全面開通する2023年度以降のオープンを目指す。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	0.8%(0.3%)	173(144)	135(151)	139(159)	447(454)
京都市	2.0%(1.3%)	130(114)	61(76)	26(29)	217(219)
福知山市	-1.0%(-1.2%)	0(0)	0(0)	15(16)	15(16)
舞鶴市	-1.4%(-1.7%)	0(0)	2(0)	14(17)	16(17)
綾部市	-1.4%(-1.6%)	0(0)	1(0)	12(14)	13(14)
宇治市	0.4%(0.2%)	12(11)	19(16)	3(7)	34(34)
宮津市	-1.5%(-1.6%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
亀岡市	0.4%(0.1%)	5(4)	9(10)	2(4)	16(18)
城陽市	0.0%(0.2%)	3(3)	9(10)	2(1)	14(14)
向日市	0.8%(0.2%)	5(3)	3(5)	0(0)	8(8)
長岡京市	0.9%(0.2%)	9(4)	4(9)	2(2)	15(15)
八幡市	-0.4%(-0.4%)	1(0)	7(4)	7(11)	15(15)
京田辺市	-0.4%(-0.1%)	3(3)	8(8)	4(4)	15(15)
京丹後市	-1.8%(-2.0%)	0(0)	1(1)	3(3)	4(4)
南丹市	-1.2%(-1.3%)	0(0)	0(0)	11(11)	11(11)
木津川市	-0.9%(-0.9%)	2(1)	4(5)	16(16)	22(22)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H 31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	9.7%(6.5%)	109(107)	16(18)	15(16)	140(141)
京都市	13.4%(9.1%)	97(95)	3(5)	0(0)	100(100)
福知山市	-0.8%(-0.9%)	0(0)	0(1)	5(4)	5(5)
舞鶴市	-1.0%(-3.1%)	0(0)	1(0)	2(4)	3(4)
綾部市	-0.9%(-2.5%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
宇治市	2.4%(2.6%)	7(6)	3(4)	0(0)	10(10)
宮津市	-1.0%(-1.2%)	0(0)	1(1)	1(1)	2(2)
亀岡市	-0.7%(-0.6%)	0(1)	1(0)	1(1)	2(2)
城陽市	0.0%(0.0%)	0(0)	1(1)	0(0)	1(1)
向日市	1.4%(0.7%)	1(1)	2(2)	0(0)	3(3)
長岡京市	4.9%(2.5%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
八幡市	1.1%(1.1%)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)
京田辺市	0.9%(0.7%)	1(1)	1(1)	0(0)	2(2)
京丹後市	-2.5%(-2.8%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南丹市	0.0%(0.0%)	0(0)	1(1)	0(0)	1(1)
木津川市	0.0%(0.0%)	0(0)	1(1)	0(0)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	4.7%(2.7%)	20(19)	6(4)	3(5)	29(28)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 府全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 上京-3	上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	600,000	+13.9% (+9.8%)	御所西の居住環境や稀少性に加え、インバウンド向けの宿泊需要が強く、不動産市場の超過需要の状況が継続しているため。
	商業地 下京5-1	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	7,200,000	+20.0% (+20.0%)	依然として観光客が多い。四条通への出店意欲は堅調。有名IT専門店も烏丸通に近い四条通へ出店。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 左京-3	左京区岡崎円勝寺町91番48	415,000	+15.3% (+4.0%)	観光地に近接するも品等は良好で、今後の用途多様化の可能性高い。
	商業地 東山5-7	東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	2,800,000	+43.6% (+25.8%)	インバウンドの影響が集中する。店舗需要の加熱はおさまらない。
下落率1位	住宅地 京丹波-1	船井郡京丹波町実勢下岡52番3外	11,300	-5.8% (-1.6%)	人口・世帯数の減少による集落地の地価下落、ソーラー用地増加による地域環境の低下。
	商業地 京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	29,700	-3.9% (-3.1%)	人口・世帯数の減少に加え、京都縦貫道により通過路線となった影響が続く。

(2) 府庁所在地について（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 上京-3	上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	600,000	+13.9% (+9.8%)	御所西の居住環境や稀少性に加え、インバウンド向けの宿泊需要が強く、不動産市場の超過需要の状況が継続しているため。
	商業地 下京5-1	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	7,200,000	+20.0% (+20.0%)	依然として観光客が多い。四条通への出店意欲は堅調。有名IT専門店も烏丸通に近い四条通へ出店。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 左京-3	左京区岡崎円勝寺町91番48	415,000	+15.3% (+4.0%)	観光地に近接するも品等は良好で、今後の用途多様化の可能性高い。
	商業地 東山5-7	東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	2,800,000	+43.6% (+25.8%)	インバウンドの影響が集中する。店舗需要の加熱はおさまらない。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(大阪府代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①大阪府全体の地価動向と要因 ・大阪府の住宅地の平均変動率は昨年の+0.1%から+0.2%へと引き続き上昇した。 ・府下全域を俯瞰すると、大阪市や北摂エリア、堺市を中心とした利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引き続き上昇傾向にある一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。
宅	②大阪市の地価動向と要因 ・住宅地の平均変動率は、+0.8% (前年+0.6%) となり、地価は引き続き上昇基調にある。マンション等への転換が可能な一定のポテンシャルを有するエリアの地価は、堅調に推移している。 ・北区、中央区、西区、福島区等の都心接近性に優れた地域、阿倍野区・天王寺区等の学区良好で旧来から名声が高い地域等の住宅需要は堅調に推移している。 ・北区、中央区等においては、ワンルーム、ファミリータイプともに、マンション需要は旺盛である。供給については、販売価格上昇等の影響で販売スピードにやや鈍化傾向も見られるが、タワーマンション等の高額商品の売れ行きは比較的安定的に推移している。用地仕入は競合(ホテル等)が多く、立地・画地条件に優れた土地については、継続して高値での落札が見られる状況である。
	③大阪市以外の地価動向と要因 ・北摂エリアでは、大阪メトロ御堂筋線、阪急線、JR線沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優るマンション適地等で上昇地点が見られる。 ・堺市は前年+1.2%から+1.5%となり上昇幅が拡大している。区別にみると、北区が+4.6%から+5.4%、堺区は+1.7%から+2.3%、東区は+0.5%から+0.7%、中区は前年同様+0.2%、西区については横ばいから+0.4%となっている。一方、人口流出の著しい南区は前年同様-0.3%、利便性の劣る美原区についても-0.2%から-0.1%となっており、下落傾向で推移している。 ・堺区の住宅地の地価動向は、三国ヶ丘、堺東駅勢圏などの人気の高いエリアは需要が旺盛で、取引価格も上昇傾向が顕著である。南海本線沿線は、需要の低迷が続いていたが、平成28年3月の大型SC開業の影響も相俟って地価は底堅い動きを示している。それ以外の地域でも、地価は概ね上昇傾向で推移している。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・箕面市においては、北急線の延伸の好影響を受けるエリア(新御堂筋沿道周辺:船場・坊島・白島・萱野地区)は上昇基調にあるとみられる。阪急箕面線沿線も上昇傾向であるがその幅は小さい。駅からバス便となる東部地区の地価は弱含みである。なお、山手エリア(土砂災害警戒区域、利便性の劣る地域等)の需要は乏しい。

商 業 地	①大阪府全体の地価動向と要因 ・大阪府の商業地の平均変動率は、+6.5%（前年+4.9%）となり、依然上昇基調で推移している。 ②大阪市の地価動向と要因 ・大阪市の平均変動率は、+10.6%（前年+8.8%）と上昇幅が拡大した。区別にみると、東住吉区がマイナス推移となっている。北区+15.1%（前年+12.1%）、中央区+15.1%（前年+13.0%）、浪速区+16.7%（前年+12.5%）等では上昇幅が拡大しており、これらを取り巻く福島区（+11.6%）や西区（+10.6%）についても引き続き上昇が見られる。 ・市内中心部のオフィス市況については、空室消化が進み、直近で大規模な新規供給がないことも相俟ってマーケットは急速に回復しており、一部では募集賃料の引上げが見られる状況にある。 ③大阪市以外の地価動向と要因 ・堺市は前年+4.6%から+6.3%と上昇幅が拡大した。 ・堺市北区については、なかもず駅前収益用マンション適地や一棟物賃貸マンションが高値で取引されている。同市堺区のオフィス市場は、依然として低迷が続いており、ビルの空室率も高いが、高い許容容積率の商業地はマンション適地としての需要が増加しているとともに、収益物件についても投資目的の取引が高い水準で継続しており、商業地の地価は上昇傾向が継続している。 ・吹田市（江坂エリア）においては、ここ4～5年間、投資用マンションやホテル用地等の需要は底堅く、既存ホテルの売買のほか新規ホテル用地が最高値で取引された。当該エリアは旺盛な需要に対し供給が限定されるので地価は依然上昇傾向にある。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・外国人観光客の大幅増加等を背景に、黒門市場内に存する大阪中央5-24（+44.4%）が府下最高の上昇率を記録したほか、インバウンド需要等による商業ポテンシャルや物件の規模感等から、大阪府下の最高価格地は前年に引き続き「ミナミ」の大阪中央5-2（+25.3%）であるが、「キタ」の大阪北5-28（+26.7%）についてもオフィス市況における需給逼迫を受け大幅に上昇している。
工 業 地	①大阪府全体の地価動向と要因 ・大阪府全体の工業地の平均変動率は、+1.5%（前年+0.7%）となり、上昇幅が拡大した。 ②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・大阪府については、平均変動率+0.2%（前年+0.1%）と上昇率がわずかに上昇しており、引き続き上昇が見られる。 ・堺市の工業地については、前年+1.1%から+1.0%と上昇幅がわずかに縮小した。 ・マルチテナント型の大型物流施設の賃貸需要は堅調に推移しているが、茨木市、吹田市、高槻市等の内陸部における大型物流施設の相次ぐ供給に伴って、臨海部等に存する既存の大型物流施設のリーシングは依然として苦戦を強いられている。 ・近畿地区工場立地動向調査(速報)（H30.1月～6月） (1) 大阪府の立地件数は10件（前年同期：14件） (2) 大阪府の工場立地面積は6.3ha（前年同期：11.5ha） (3) 工業団地への立地は3件（前年同期：4件） (4) 立地場所は本社・他の自社工場への近接性を最重視
※ 地域政策、取り組み等について ・2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）が此花区夢洲で開催される予定であり、開催に向けたインフラ整備が計画されているほか、当該会場の跡地利用として、統合型リゾート（IR）の誘致が進んでいる。 ・2024年に「うめきた2期区域」の街開きが予定されている。当該区域に新駅「北梅田駅」（仮称）を新設の上、8haの緑地公園を中心としたオフィスビル・マンション等の建設が計画されている。 ・北大阪急行線（御堂筋線）の延伸工事（千里中央駅～箕面萱野駅）が2020年に完成予定である。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	0.2% (0.1%)	383 (303)	454 (517)	386 (411)	1223 (1231)
大阪市	0.8% (0.6%)	118 (80)	95 (124)	9 (17)	222 (221)
堺市	1.5% (1.2%)	64 (56)	50 (56)	18 (20)	132 (132)
豊中市	1.0% (1.0%)	32 (31)	21 (24)	0 (0)	53 (55)
吹田市	1.1% (0.6%)	38 (32)	14 (23)	1 (1)	53 (56)
茨木市	0.8% (0.6%)	13 (11)	15 (18)	5 (5)	33 (34)
高槻市	0.0% (-0.3%)	5 (5)	26 (23)	12 (15)	43 (43)
枚方市	0.1% (0.1%)	13 (11)	22 (25)	21 (20)	56 (56)
東大阪市	-0.3% (-0.3%)	6 (4)	34 (34)	16 (18)	56 (56)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	6.5% (4.9%)	278 (256)	60 (77)	13 (24)	351 (357)
大阪市	10.6% (8.8%)	152 (153)	8 (9)	5 (6)	165 (168)
堺市	6.3% (4.6%)	13 (12)	3 (3)	1 (2)	17 (17)
豊中市	5.6% (3.1%)	9 (9)	2 (2)	0 (0)	11 (11)
吹田市	12.0% (3.5%)	11 (11)	0 (2)	0 (0)	11 (13)
茨木市	4.6% (2.0%)	6 (5)	2 (2)	0 (0)	8 (7)
東大阪市	0.8% (0.3%)	5 (4)	11 (11)	2 (3)	18 (18)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	1.5% (0.7%)	65 (48)	40 (43)	2 (16)	107 (107)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 府全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2	905,000	+7.6% (+7.5%)	マンション適地であり需要が強く物件不足も加わり、地価は上昇傾向にて推移している。
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	19,800,000	+25.3% (+22.5%)	西日本最高水準の立地ポテンシャルを有しており、利回り低下から地価は上昇基調にて推移している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 箕面-11	箕面市白島2丁目350番6外	167,000	+19.3% (+4.5%)	新駅開通により最寄り駅から徒歩圏となる見込みであり、需要が強みであるため。
	商業地 大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	1,200,000	+44.4% (+10.2%)	拡大するインバウンドを背景に、飲食・食料品等の店舗出店需要が旺盛で、地価は上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 岬-7	泉南郡岬町多奈川谷川2206番2外	21,400	-5.3% (-3.8%)	市街地から離れた住宅地であり、利便性に劣り、需要は低迷している。
	商業地 大東5-1	大東市住道1丁目1151番7外	207,000	-1.0% (-0.5%)	住道駅に近接するアーケード商店街であるが、閉鎖店舗も多く、閑散としている。

(2) 府庁所在地について(府庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

●大阪市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2	905,000	+7.6% (+7.5%)	同上
	商業地 大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	19,800,000	+25.3% (+22.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 大阪中央-3	大阪市中央区上町1丁目15番2	650,000	+12.1% (+5.5%)	周辺でタワーマンションの建築計画がある等、堅調な住宅需要により、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	1,200,000	+44.4% (+10.2%)	同上

●堺市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺堺-1	堺市堺区南三国ヶ丘町1丁30番2	300,000	+7.1% (+5.7%)	堺東駅に近く、住環境良好な地域であるため、需要は豊富で地価は上昇傾向にある。
	商業地 堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁114番1外	650,000	+19.3% (+12.4%)	堺東駅前の商業地域で再開発事業、マンション開発需要により地価は上昇している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北-9	堺市北区新金岡町2丁5番9	195,000	+8.3% (+7.1%)	近時旺盛なマンション需要に牽引され、マンション用地の取引価格は上昇している。
	商業地 堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁92番外	600,000	+24.5% (+19.6%)	金融緩和を背景に北区の主要な駅前への投資資金の選好性が大きく増している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(兵庫県代表幹事)

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 ・住宅地は大阪のベッドタウンとしても需要の高い神戸市及び阪神間の各市、神戸のベッドタウンである東播磨の一部の地域は昨年とほぼ同様の上昇傾向を維持している。 ・都市部と地方部の地価の二極化が進んでいる。また、都市部であつても利便性の高い地域と劣る地域との二極化が見られ、地価変動は一樣でない。 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は前年から引き続き緩やかな上昇傾向が続いている。 ・神戸市東部3区(東灘区・灘区・中央区)は大阪のベッドタウンとしての需要もあるため、人口は微増傾向にあり、地価も昨年に引き続き上昇している。神戸市東部の地価上昇を受け、神戸の中心である中央区に隣接する兵庫区は人口が微増し、地価も上昇している。 ・神戸市西部3区(長田区・須磨区・垂水区)は駅徒歩圏内は横ばいから微増傾向に、バス圏等利便性に劣る地域は横ばいから微減の傾向にある。 ・神戸市の郊外部に存する北区及び西区は都心回帰傾向から下落が継続している。ただし、北区北部の比較的新しい住宅団地では周辺の工業団地の活況や大阪の通勤圏となることから、また西区の一部でも利便性等により横ばいや上昇も見られる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・芦屋市、西宮市等、阪神間は住みたい街として人気を集め、優良住宅地や市街地の駅から近いエリアやフラットでバス便が充実しているエリア等は上昇もしくは横ばい傾向が続いている。 ・東播地域及び姫路市でも区画整理や再開発等による周辺の充実、利便性の向上のほか、底値感等から横ばいや微増傾向にある地点が見受けられる。 ・県西部及び北部(西播磨、丹波、但馬)は利便性等により差異は認められるが、人口減少、高齢化率の上昇により需要は減少しており、地価は横ばいや上昇が見られず、いずれの地点でも下落傾向が継続している。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・住宅地で上昇を示している地域は商業地も上昇が継続している。また、中播磨地区の姫路市等も上昇している。上昇を示している地域はマンション用地、ホテル用地、収益物件用地等として需要が見込める地域または再開発等により利便性等が向上した地域である。そのほかの地域では人口減少、高齢化による需要減少等の影響を受け、下落が継続している。 ②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・平成27年9月に「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」が公表され、平成30年9月には神戸三宮「えきまち空間」基本計画が策定された。現在、再整備計画のうちバスターミナルを含むツインタワーのⅠ期計画や市役所の建替え計画が進んでいる。神戸市の中心である三宮は民間事業者による駅ビルの建替え等もあり、JR三ノ宮駅周辺や旧居留地エリアは希少性の高さもあり価格は上昇傾向にある。 ・中心部の地価上昇を受け、価格競争についていけない地元資本や個人投資家を対象とした中堅事業者が周辺部の東灘区、灘区、兵庫区等へ進出し、上昇が続いている。 ・神戸市須磨区・垂水区は近年、大規模な住宅団地の供給により団地周辺の幹線道路沿いや駅前への店舗進出が堅調である。 ・神戸市の郊外部に存する北区及び西区は需要供給共に少なく総じて横ばいが継続しているが、北区北部は新名神の開通や、住宅地の新規分譲が好調であることから周辺の店舗や幹線道路沿いの路線商業も好調である。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県南西部いわゆる阪神間から東播地域にかけては道路状況の改善や再開発による影響のほか収益物件用地としての需要が認められ、横ばいから上昇を示している。 ・姫路市は姫路駅周辺の再開発地区内及び隣接する中心部はインバウンドの影響等もあり、地元法人だけでなく、県外からの需要により上昇が継続している。 ・豊岡5-3(城崎温泉)は国内外からの観光客数が順調で設備投資等も好調のため、県北部では唯一、地価は微増傾向にある。

工業地	①県全体の地価動向と要因 ・平成29年の兵庫県の工場立地件数(電気業、太陽光発電施設を除く、新增設のため1000㎡以上の用地を取得(借地含む)したもの)は件数で全国2位、立地面積で全国4位と好調である一方で、地域や業種により工場の閉鎖、廃業が見られる。
	②県庁所在地神戸市の地価動向と要因 ・神戸市の臨海部特にポートアイランドや六甲アイランドはスーパー中枢港湾として整備を充実させており、流通業務の拠点としての需要は根強い。また、ポートアイランドは医療産業都市として、研究機関や医療関連企業の進出が続いており、地価は上昇傾向にあるものの、価格水準から上昇率は緩やかになりつつある。重厚長大産業が中心となる地域や内陸部の工業地の需要は安定的であり、横ばいで推移している。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・流通業務地のほか、金属製品製造業や食料品製造業の需要が安定的。地場産業は衰退が見られ関連地域は下落している。
※ 地域政策、取り組み等について ・三宮周辺地区の『再整備基本構想』(平成27年9月3日策定) 三宮駅を中心として、民間の開発と連携し再開発事業を推進している。 ・神戸医療産業都市構想 (平成10年10月開始) ポートアイランドにおいて先端医療技術の研究開発拠点を整備し、産学官連携により、21世紀の成長産業である医療関連企業の集積を図る「神戸医療産業都市」を推進している。 ・阪神港スーパー中枢港湾プロジェクト (平成16年7月スーパー中枢港湾指定) 港湾コストの約3割低減及びリードタイム(船舶の入港から貨物の引き取りが可能となるまでの時間)の1日程度への短縮(現状3～4日)を目標とし、次世代高規格コンテナターミナルの形成を図っていくものであり、コンテナ取扱物量の増大を図っている。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.2%(-0.4%)	303 (283)	174 (188)	410 (424)	887 (895)
神戸市	0.4%(0.3%)	120 (110)	61 (71)	104 (102)	285 (283)
神戸市中央区	2.2%(2.3%)	11 (12)	1 (1)	1 (0)	13 (13)
神戸市灘区	3.9%(3.1%)	17 (19)	2 (2)	2 (0)	21 (21)
姫路市	-0.9%(-1.2%)	16 (17)	13 (8)	60 (65)	89 (90)
芦屋市	2.0%(1.4%)	16 (16)	0 (0)	2 (3)	18 (19)
伊丹市	1.1%(0.9%)	30 (28)	5 (8)	0 (0)	35 (36)

(2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.4%(1.7%)	132 (126)	29 (31)	47 (55)	208 (212)
神戸市	6.1%(5.5%)	51 (48)	9 (11)	0 (0)	60 (59)
神戸市中央区	12.1%(10.6%)	24 (25)	0 (0)	0 (0)	24 (25)
姫路市	1.4%(0.4%)	13 (11)	4 (3)	9 (13)	26 (27)

(3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.1%(0.9%)	47 (46)	11 (12)	4 (9)	62 (67)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 東灘－6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	566,000	1.8% (3.7%)	神戸で有数の住環境の良い閑静な住宅地で、岡本地区は選好性が高く需要は旺盛である。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	6,120,000	24.9% (22.5%)	センター街で知られる県下随一の繁華街。希少性が非常に高く需要は底堅いため、上昇率拡大。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 灘-10	神戸市灘区灘北通8丁目3番9	290,000	10.7% (5.6%)	駅接近性及び生活利便性に優れた住宅地域で、JR摩耶駅も利用可能であり宅地需要が旺盛。
	商業地 神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	3,050,000	28.2% (24.6%)	風格のある街並みが形成されていることから都市の代表性と希少性を有する神戸旧居留地内の高度商業地であり、市場全体の回復傾向も相俟って地域選好性を有する事業者等の需要顕在化が著しく、強含みの価格上昇傾向が継続している。
下落率1位	住宅地 上郡-4	赤穂郡上郡町宿字ノリサ161番2	11,200	-6.7% (-6.3%)	農家集落的性格の残る既成住宅地域で、交通利便性に劣り、需要は限定的で減退が続いている。
	商業地 上郡5-1	赤穂郡上郡町竹万字京免2156番2	37,400	-6.7% (-6.7%)	近年区画整理された近隣商業地域であるが、空地が多く取引は低調で、売出し価格も弱含み。

(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	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	566,000	1.8% (3.7%)	神戸で有数の住環境の良い閑静な住宅地で、岡本地区は選好性が高く需要は旺盛である。
	商業地 神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	6,120,000	24.9% (22.5%)	センター街で知られる県下随一の繁華街。希少性が非常に高く需要は底堅いため、上昇率拡大。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 灘-10	神戸市灘区灘北通8丁目3番9	290,000	10.7% (5.6%)	駅接近性及び生活利便性に優れた住宅地域で、JR摩耶駅も利用可能であり宅地需要が旺盛。
	商業地 神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	3,050,000	28.2% (24.6%)	風格のある街並みが形成されていることから都市の代表性と希少性を有する神戸旧居留地内の高度商業地であり、市場全体の回復傾向も相俟って地域選好性を有する事業者等の需要顕在化が著しく、強含みの価格上昇傾向が継続している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31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	①奈良県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-0.5%で11年連続の下落となった(平成21年-2.1%→平成22年-4.5%→平成23年-2.9%→平成24年-2.0%→平成25年-1.1%→平成26年-0.5%→平成27年-0.3%→平成28年-0.3%→平成29年-0.4%→平成30年-0.5%→平成31年-0.5%)。概ね前年同様の傾向を示しており、県北部中部の利便性の高い地域を中心に上昇傾向、県南部を中心に下落傾向が見られ、全県的に地価の二極化、多極化傾向が見られる。 ②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因 ・奈良市の平均変動率は、+0.5%(前年+0.4%)、上昇地点割合は約44%(前年約44%)と概ね前年同様の傾向で、全体的には概ね緩やかな上昇傾向が継続中である。近鉄奈良線、京都線沿線の駅徒歩圏の利便性の高い地域は供給量が少なく、希少性が高いことから、地価上昇傾向にある(特に近鉄「学園前」駅、近鉄「高ノ原」駅徒歩圏が顕著)。駅バス圏や利便性に劣る地域は概ね横ばいから下落傾向となっており、地価の二極化が引き続き見られる。 ③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因 ・北部地域:生駒市の平均変動率は、+0.4%(前年+0.4%)と前年同様。生駒市は大阪方面への通勤通学のアクセスが良好で、ベッドタウンとして環境良好な住宅地が多く、地価は全体として緩やかな上昇傾向で、上昇地点割合は約45%(前年48%)となっている。 生駒郡三郷町、平群町は、安値大量供給による供給過剰状態が継続中であるのと、傾斜地勢の住宅地も多く、台風被害も発生したことから、地域のイメージもやや悪化しており、県内でトップクラスの下落率(三郷町(-3.9%)、平群町(-3.6%))を示している。 ・中部地域:大和郡山市(-0.2%)、天理市(-0.4%)、大和高田市(-0.4%)、橿原市(0.0%)、香芝市(0.0%)、葛城市(-0.7%)となった。いずれもやや下落から横ばい傾向で、橿原市は前年プラスから横ばいに、香芝市は前年同様横ばいとなった。両市とも大阪都心部へのアクセス及び利便性が比較的良好な立地にあるが、価格上位の地点において、上昇幅がやや縮小傾向にあるのが主要因。 ・南部地域:桜井市(-0.5%)、五條市(-2.1%)、御所市(-1.1%)、宇陀市(-1.0%)と地価下落傾向が継続している。この4市全体で上昇地点はなく、横ばい地点、下落地点となっている。五條市及び吉野郡3町については、少子高齢化、人口減少により、過疎化も進んでおり慢性的な需要不足から地価下落傾向が継続している状況にある。
商 業 地	①奈良県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は+0.9%となり、前年に10年ぶりにプラスに転じて引き続き2年連続プラスとなり、上昇率もアップした。インバウンド需要の影響により、奈良市の商業地を中心に地価上昇傾向となっており、ホテル、宿泊施設立地可能な地域の需要が高まり、全体的な商業地の地価を牽引している。その他の地域については、投資需要が見込める一部地域や一部路線商業地について上昇傾向が見られるものの、人口減、少子高齢化により旧来からの商業地については引き続き下落傾向となっている。 ②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因 ・奈良市は、平均変動率は+5.1%(前年+2.9%)となり、上昇率がアップし、前年に引き続き全ポイント上昇となった。特に奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地を中心に外国人客の増加でインバウンド需要増加による上昇傾向が顕著。増加する外国人観光客に対応してホテル等の新規開設、増改築が目立っており、隣接府県との比較による割安感からホテル需要が見込める地域への需要の高まりも見られる。 [参考]平成29年奈良市観光入込客数1,631万人(対前年比+5%)で、そのうち外国人観光客数1,990千人(対前年比+26.3%)。 ③県庁所在地(奈良市)以外の地価動向と要因 ・大和高田市は、+0.1%(前年-0.5%)とプラスに転じた。総じて弱含みであるが、市役所新庁舎建設計画が策定され、周辺の商業地がやや上昇傾向にあるのと、近鉄「大和高田」駅前オークタウンの建替えが進みつつあり、完成後は商業環境の変化が期待される。 ・橿原市は、+0.3%(前年+0.5%)とプラスを維持した。局地的には、近鉄「大和八木」駅南地区において、市分庁舎兼ホテルが平成30年4月に完成し、周辺の商業繁華性も徐々に高まりつつあり、地価上昇傾向となっている。 ・その他の商業地域においては、中和幹線沿道及び中和幹線への連続性に優れる路線商業地域(桜井市、広陵町)において、やや上昇傾向となっている。また、県中南部の一般商業地については、人口減及び少子高齢化、大型店舗への顧客流出等により、下落傾向が継続している。

工 業 地	①奈良県全体の地価動向と要因 ・地価は総じて上昇傾向にあり、平均変動率は、+1.6%(前年+0.7%)で上昇率が拡大した。工業インフラが比較的充実している工業団地系の地域については、災害リスクの比較的少ない内陸型が選好される要因もあり、上昇傾向にある。その他の旧準工系の自然発生的工業地については、周辺用途の多様性等から、やや弱含みで推移している地点も比較的多い。 ・平成30年工場立地動向調査によると、平成30年上期(1～6月)奈良県の工場立地件数は22件(前年同期+1件)、立地件数は全国7位(前年7位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年2位)と好調を維持している。 ②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・大和郡山市は+2.7%(前年+2.6%)で上昇傾向となっている。奈良県を代表する昭和工業団地を有しており、西名阪自動車道及び京奈和自動車道とのアクセスも良好で、全2地点とも上昇している。 ・生駒市(1地点)は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が+7.4%(前年+2.9%)の上昇となり、上昇率が拡大した。大阪方面へのアクセス利便性が道路整備等により向上しており、大阪方面からの移転ニーズが多い。災害リスクも比較的低いことから、需要が高まっているのに対し供給がほとんどなく、割安感もあり上昇傾向が強まっている。 ・奈良市(2地点)は、平均変動率が+1.6%(前年+0.9%)となり上昇率がやや拡大した。このうち工業団地は奈良9-1であるが、全2地点とも上昇率が拡大している。 ・京奈和自動車道の整備状況について、平成27年3月21日に御所IC－御所南IC間2.5km、平成29年8月19日に御所南IC－五條北IC間7.2kmが開通した。これにより橿原市から和歌山市まで直結され、企業立地の推進、京都・奈良・和歌山をつなぐ広域ネットワークの形成、移動時間の短縮、物流の効率化が図られている。
※ 地域政策、取り組み等について ○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年間をつなぐ長期スパンの事業。 ○立地適正化計画については、平成30年8月31日時点で、奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、桜井市、五條市、葛城市、宇陀市、川西町、田原本町、王寺町において具体的な取組を行っており、8月31日現在、大和郡山市、天理市、桜井市、葛城市、川西町、王寺町は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定している。 ○奈良市三条大路1丁目県営プール跡地周辺活用プロジェクト「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」が始動。平成32年4月の開業を目指して、コンベンション施設、国際級ホテル、NHK奈良放送会館が整備される予定。今後、地域活性化及び将来的に周辺地価に影響があると思われる。 ○奈良市の平城宮跡歴史公園「朱雀門ひろば」が平成30年3月24日にオープンした。朱雀門南側の8.7haが整備され、復元整備された朱雀大路や二条大路、シンボルとなる復元遣唐使船のほか、ガイドンス施設「平成いざない館」や食事、休息、物販などの施設や「交通ターミナル」も設けられた。 ○奈良市の平城宮跡南側に立地する民間企業工場移転に伴う跡地(約4.9ha)について、平成30年8月20日に奈良県と奈良市、民間企業の3者が活用策で包括連携協定を締結した。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5% (-0.5%)	60 (61)	68 (62)	185 (194)	313 (317)
奈良市	+0.5% (+0.4%)	27 (28)	27 (23)	8 (12)	62 (63)
大和高田市	-0.4% (-0.6%)	0 (0)	3 (1)	7 (9)	10 (10)
大和郡山市	-0.2% (-0.3%)	2 (0)	3 (6)	8 (7)	13 (13)
天理市	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	4 (3)	13 (14)	17 (17)
橿原市	0.0% (+0.1%)	6 (6)	5 (4)	10 (11)	21 (21)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	1 (1)	12 (12)	13 (13)
五條市	-2.1% (-2.0%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-1.1% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
生駒市	+0.4% (+0.4%)	13 (14)	10 (8)	6 (7)	29 (29)
香芝市	0.0% (0.0%)	6 (6)	6 (6)	5 (6)	17 (18)
葛城市	-0.7% (-0.8%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)
宇陀市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (1)	14 (14)	15 (15)
生駒郡平群町	-3.6% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
生駒郡三郷町	-3.9% (-3.7%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
生駒郡斑鳩町	-0.2% (0.0%)	2 (3)	3 (2)	2 (2)	7 (7)
磯城郡川西町	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
磯城郡田原本町	-0.3% (-0.2%)	0 (0)	0 (1)	7 (6)	7 (7)
高市郡明日香村	-0.4% (-0.6%)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
北葛城郡上牧町	-1.4% (-1.1%)	0 (0)	0 (1)	7 (6)	7 (7)
北葛城郡王寺町	-0.2% (-0.3%)	1 (1)	2 (2)	3 (4)	6 (7)
北葛城郡広陵町	-0.4% (-0.5%)	3 (3)	1 (1)	4 (4)	8 (8)
北葛城郡河合町	-1.8% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
吉野郡吉野町	-2.7% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
吉野郡大淀町	-3.1% (-2.7%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9% (+0.4%)	34 (32)	14 (16)	25 (26)	73 (74)
奈良市	+5.1% (+2.9%)	15 (16)	0 (0)	0 (0)	15 (16)
大和高田市	+0.1% (-0.5%)	2 (1)	0 (1)	2 (2)	4 (4)
大和郡山市	0.0% (0.0%)	1 (1)	7 (7)	0 (0)	8 (8)
天理市	-0.2% (-0.4%)	2 (1)	0 (1)	2 (2)	4 (4)
橿原市	+0.3% (+0.5%)	4 (4)	2 (2)	4 (3)	10 (9)
桜井市	-0.2% (-0.2%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.5% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御所市	-1.5% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	+1.1% (+1.1%)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)
香芝市	+1.4% (+1.5%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)
葛城市	-0.7% (-1.0%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
宇陀市	-0.3% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
生駒郡三郷町	-1.3% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
生駒郡斑鳩町	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
磯城郡田原本町	-1.4% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北葛城郡上牧町	-0.7% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北葛城郡王寺町	-0.1% (-0.5%)	1 (0)	0 (1)	1 (1)	2 (2)
北葛城郡広陵町	+0.5% (+0.5%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北葛城郡河合町	0.0% (-0.9%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
吉野郡大淀町	-3.5% (-3.4%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
吉野郡下市町	-3.3% (-3.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.6% (+0.7%)	5 (4)	0 (1)	3 (4)	8 (9)
奈良市	+1.6% (+0.9%)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
生駒市	+7.4% (+2.9%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大和郡山市	+2.7% (+2.6%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
天理市	- (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	0 (1)	0 (1)
橿原市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
桜井市	-1.3% (-1.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
五條市	-1.2% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	262,000	+3.6% (+3.7%)	住環境良好な高級住宅地で、富裕層中心に需要が高く、上昇傾向が継続。
	住宅地 (共同住宅地) 奈良－53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	265,000	+3.1% (+3.2%)	交通利便性良好で好立地。マンション需要が高く、引き続き上昇傾向。
	商業地 奈良5－1	奈良市中筋町1番4	690,000	+9.5% (+5.0%)	観光客数増加を中心とするインバウンド需要を背景とした地価上昇。ホテル需要も認められる。
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	262,000	+3.6% (+3.7%)	同上
	商業地 奈良5－8	奈良市餅飯殿町24番3	255,000	+15.9% (+10.0%)	インバウンドによる観光客数増により、通行量が高水準で推移。商店街活性化策も功を奏し、需要増。
下落率1位	住宅地 奈良三郷－3	生駒郡三郷町城山台1丁目3365番53	49,800	-5.5% (-4.9%)	供給過剰の影響が継続、災害発生等によるイメージダウンにより敬遠され、地価下落。
	商業地 奈良大淀5－1	吉野郡大淀町大字下湊164番1	49,200	-3.5% (-3.4%)	少子高齢化、背後人口減少、大型店舗への顧客流出により地価下落継続。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 (戸建住宅地) 奈良－4	奈良市学園北1丁目3096番28	262,000	+3.6% (+3.7%)	同上
	住宅地 (共同住宅地) 奈良－53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	265,000	+3.1% (+3.2%)	同上
	商業地 奈良5－1	奈良市中筋町1番4	690,000	+9.5% (+5.0%)	同上
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	262,000	+3.6% (+3.7%)	同上
	商業地 奈良5－8	奈良市餅飯殿町24番3	255,000	+15.9% (+10.0%)	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31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	①県全体の地価動向と要因 ・県全体の対前年平均変動率-1.3%である。平成4年から28年連続の下落であるが、昨年(-1.5%)より下落率は縮小している。最近の推移として、H26:-3.5%→H27:-2.6%→H28:-2.0%→H29:-1.8%→H30:-1.5%と下落率縮小を続けている。 ・県内では上富田町(+1.1%)を除く市町すべてが下落であるが、市域平均-1.2%(前年-1.3%)、町域平均-1.6%(前年-2.0%)と全体的に下落率縮小傾向にある。 ・9市のうち、前年と同率が2市(海南市と御坊市)、下落率縮小が7市となっている。 ・14町のうち、上富田町が昨年+1.2%から本年+1.1%と僅かながら上昇幅を縮小させている。有田川町は本年-1.7%(昨年-1.6%)と僅かに下落率拡大となり、その他の12町は下落率縮小となっている。 ②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 ・緩慢ながら景況回復感の波及が継続しているうえに、幹線道路の整備進行、市内中心部での再開発や公共施設の整備振興の動きから期待感が生じていると見られ、地域的な格差はあるものの、底値感が形成されつつある。一方で、海岸沿いや農家集落的特性を残す地域は相変わらず需要が弱く、下落傾向が根強い。平均では、-0.7%(H26:-2.9%→H27:-2.0%→H28:-1.2%→H29:-1.0%→H30:-0.9%)と下落率縮小が進んでいる。 ・継続地点46地点のうち、下落地点は33地点(昨年34地点)、横ばいが5地点(昨年8地点)、上昇が8地点(昨年4地点)となっている。 ・上昇8地点のうち、上昇幅を拡大させた地点はなく、昨年横這いから上昇に転じた地点が3地点(中之島、太田、砂山南)、前年と同率の変動率が2地点(芝ノ丁、堀止東)、上昇幅縮小が2地点(西長町、東高松)である。 ・下落地点のうち-3%台の下落率となったのは、加太地区に存する和歌山-7(-3.2%)、和歌浦南地区に存する和歌山-36(-3.0%)の2地点であり、いずれも沿岸部に近い住宅地域であり、津波災害の危険性から選好性が低く、依然、高率の下落率で推移している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・海岸部は津波懸念から選好性が低くなっており、構造的に需要が高台等内陸方向へ移動している。また土地需要が弱い背景には、人口減少と高齢化の進展があると見られる。 ・4%台の下落率を示す市町はなくなったものの、御坊市-3.3%、由良町-3.6%と県中部では、なおも3%台の下落率を示す市町がある。その他、湯浅町-2.9%、美浜町-2.5%と中部全体に下落率が大い。これには町の地理的特性も影響していると考えられるが、経済基盤の弱さが基底にあることは否めない。県南部でも高齢化、人口減少から慢性的に需要不足が継続していると考えられる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・県内で唯一上昇の上富田町は、県南部の中心都市である田辺市に近接しており、同市への通勤者を中心に転入が進み、人口増加傾向にある。直近では横這いに近づいているが、田辺市に近接する丘陵地(南紀の台)では需要が強く、本年+1.1%(前年+1.2%)と昨年に引き続きプラス傾向を示している。 ・和歌山市を除く市町で上昇地点となったのは、田辺市2地点、白浜町1地点、上富田町1地点、串本町1地点の計5地点であり、いずれも高台に位置する住宅地域であり、海沿いからの需要シフトにより上昇が継続している。
--	--

商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県全体の対前年平均変動率は-1.1%である。平成4年から28年連続の下落である。H26:-3.0%→H27:-2.1%→H28:-1.3%→H29:-1.4%→H30:-1.1%と、本年は昨年と同率の下落率であるが、ほぼ下落率縮小の流れが定着してきている。 ・商業地の標準地(継続地点)がある21市町のうち、上昇が1(和歌山市)、横這いが1(岩出市)、下落が19となっており、下落の19市町のうち下落率拡大が6(海南市、橋本市、御坊市、湯浅町、有田川町、由良町)、下落率縮小が11となっている。 ②県庁所在地(和歌山市)の地価動向と要因 ・本年+0.3%(H26:-1.1%→H27: 0.0%→H28:+0.6%→H29:+0.3%→H30:+0.2%)と僅かに上昇率を拡大させている。 ・上昇18地点のうち、上昇率を拡大させた地点はなく、昨年横這いから上昇に転じた地点が4地点のみであり、上昇傾向に入りきれていないと考えられる。 ・市中央部で市街地再開発事業、公共施設整備が進行しており、活性化期待から、平成27年地価公示以降、横這いで推移していた県内最高価格地である和歌山5-1(友田町)が本年+0.5%の上昇となった。 ・周辺の大規模ショッピングセンター等への顧客流出傾向が見られ、需要が弱い状況が続いている市内北部の松江地内(5-11)は、本年-1.5%(昨年-2.1%)と下落率縮小傾向ではあるが、市内最高下落率の地点となっている。 ・郊外の幹線道路沿いや大型商業施設への顧客流出に歯止めがかからず、古くからの既成商店街に位置する和歌山5-13(和歌浦中)が市内唯一の下落率拡大地点となっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・市域平均-0.7%(前年-0.7%)であり、前年と同率の下落率となっている。岩出市は0.0%(前年0.0%)と昨年に引き続き横這いとなっており、需要の伸びは見られない。市域で下落幅が最も大きいのは御坊市-3.2%(前年-2.8%)であり、地域経済の基盤が弱く下落率拡大となった。 ・海南市は-2.5%(前年-2.2%)と下落率を拡大させている。海南駅近くにあった市役所がH29.11に東方の高台地域に移転されたことにより駅前周辺地域の以前からの衰退傾向を加速させた形で需要が低迷している。 ・橋本市は-2.2%(前年-2.1%)と僅かに下落率を拡大させている。郊外型の大規模小売店舗や幹線道路沿いの商業施設への顧客流出が顕著であり、既成商業地は下落傾向を続けている。 ・町域平均-2.4%(前年-2.7%)であり、下落率を縮小させている。湯浅町、有田川町、由良町がそれぞれ0.1%下落率を拡大させているが、そのほかの町では下落率縮小となっている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・那智勝浦町(-3.2%)、串本町(-3.3%)と紀南エリアでは、駅前商業地域からの顧客流出が長期に継続しており、下落率縮小が遅れている。 ・3%以上の下落は御坊市、那智勝浦、串本その他、中部の湯浅、内陸北東部の九度山の5市町である。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・特に前半と後半で大きな傾向の変化はない。県内商業地には、高齢化、人口減少、地域経済の低迷等から、基本的に需要の弱さがあり、大部分の地域で下落継続であり、限られた上昇地域も上値が重く、上昇幅拡大傾向には入りきれていない。
工 業 地	・景況回復感の勢いが本県では緩慢で遅れる傾向が強く、下落傾向は続いているが、本年も下落率を縮小させている。(H26:-5.4%→H27:-5.4%→H28:-2.8%→H29:-2.3%→H30:-1.4%→H31:-1.1%) ・機械化学関係の製造企業会社等が紀北橋本エコヒルズへ進出するなど、京奈和自動車道の延伸から、紀ノ川沿い内陸型工業地需要に回復傾向が窺える。 ・国土軸から離れ高速鉄道、高速道路網との連絡性が劣っていたこと、平地が少なく臨海型工業に偏る傾向があること、また埋立・造成コストの高さと平坦地の稀少性のため工業地としては相対的に地価が高かったこともあり、企業誘致上ハンディキャップとなっていた。最近において漸く高速道路網の延伸、接続が進んだ他、県内の幹線道路も整備が進んできており、また関西空港に近く、空港の活用も進んだことで立地選好性に改善が見られる。
※ 地域政策、取り組み等について ・立地適正化計画は、H30.10.1時点、海南市が都市誘導区域のみ設定、和歌山市、有田市、新宮市、湯浅町が都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定している。 ・H29年度の和歌山県への観光客入込数は国内外とも概ね横ばい。総数約33,759千人(対前年-3.2%:宿泊-1.5%、日帰-3.5%)で史上最高の前年を下回るが、前々年を上回る。韓国、香港の好調な伸長、オセアニアが約50%増加である。大阪府内の宿泊施設増設による和歌山市周辺での宿泊数減少、アジア市場では個人旅行増、団体旅行が減少している。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3% (-1.5%)	13(9)	6(9)	92(95)	111(113)
和歌山市	-0.7% (-0.9%)	8(4)	5(8)	33(34)	46(46)
海南市	-2.0% (-2.0%)	0(0)	0(1)	8(8)	8(9)
橋本市	-1.6% (-1.7%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
有田市	-2.5% (-2.7%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
御坊市	-3.3% (-3.3%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
田辺市	-0.1% (-0.2%)	2(2)	0(0)	2(2)	4(4)
新宮市	-1.7% (-2.1%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
紀の川市	-1.9% (-2.1%)	0(0)	0(0)	8(8)	8(8)
岩出市	-1.2% (-1.6%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
かつらぎ町	-1.9% (-2.0%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
九度山町	-1.3% (-2.2%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
高野町	-2.1% (-2.3%)	0(0)	0(0)	1(2)	1(2)
湯浅町	-2.9% (-3.4%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
有田川町	-1.7% (-1.6%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
美浜町	-2.5% (-2.9%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
由良町	-3.6% (-4.2%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
みなべ町	-1.6% (-2.0%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
白浜町	-0.4% (-0.8%)	1(1)	1(0)	1(2)	3(3)
上富田町	1.1% (1.2%)	1(1)	0(0)	1(1)	2(2)
すさみ町	-1.7% (-1.8%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
那智勝浦町	-1.4% (-1.7%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
太地町	-2.4% (-2.9%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
串本町	-1.7% (-1.8%)	1(1)	0(0)	2(2)	3(3)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.1% (-1.1%)	18(15)	6(9)	36(35)	60(59)
和歌山市	0.3% (0.2%)	18(15)	4(7)	6(6)	28(28)
海南市	-2.5% (-2.2%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
橋本市	-2.2% (-2.1%)	0(0)	0(0)	2(3)	2(3)
有田市	-2.6% (-3.4%)	0(0)	0(0)	2(1)	2(1)
御坊市	-3.2% (-2.8%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
田辺市	-1.1% (-1.3%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
新宮市	-1.4% (-1.4%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
紀の川市	-2.3% (-2.6%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
岩出市	0.0% (0.0%)	0(0)	1(1)	0(0)	1(1)
かつらぎ町	-2.3% (-2.5%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
九度山町	-3.7% (-4.2%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
湯浅町	-3.8% (-3.7%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
有田川町	-2.9% (-2.8%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
美浜町	-2.9% (-3.1%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
由良町	-1.8% (-1.7%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
みなべ町	-2.0% (-2.4%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
白浜町	-1.2% (-1.4%)	0(0)	1(1)	1(1)	2(2)
上富田町	-1.2% (-1.4%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
すさみ町	-2.3% (—)	0(0)	0(0)	1(0)	1(0)
那智勝浦町	-3.2% (-3.9%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
串本町	-3.3% (-3.4%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.1% (-1.4%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	0.0% (0.0%)	JR和歌山駅周辺のマンション用地を求める県内、県外業者あり。
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	440,000	+0.5% (0.0%)	市街地再開発等の進展、地価の改善等を反映した地価動向である。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 上富田-2	西牟婁郡上富田町南紀の台1805番490	32,700	+2.5% (+2.6%)	高台の住宅地で津波の心配もなく、周辺地域の人口増がみられる。
	商業地 和歌山5-19	和歌山市三番丁77番	133,000	+1.5% (+1.6%)	中心部に位置し、合同庁舎完成による影響から需要は強含みである。
下落率1位	住宅地 御坊-1	御坊市島字籠田151番6	30,100	-4.7% (-4.8%)	狭小な一方通行道路が多く人気薄で、下落傾向は続くと判断する。
	商業地 御坊市5-1	御坊市藺字桃之木232番4	43,000	-4.4% (-4.5%)	住商混在系の商業地であり、下落傾向は続くと判断する。

(2) 県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	0.0% (0.0%)	同上
	商業地 和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	440,000	+0.5% (0.0%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 和歌山-39	和歌山市東高松4丁目216番5	118,000	+0.9% (+1.7%)	安定した人気エリアにあり、住宅地としての需要は底堅く強含みである。
	商業地 和歌山5-19	和歌山市三番丁77番	133,000	+1.5% (+1.6%)	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31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	①県全体の地価動向と要因
	・平均変動率は昨年の-1.1%から-0.8%に縮小。
	・継続地点数は88地点、上昇22地点(昨年16地点)、横ばい18地点(昨年14地点)。
	・全体的に、住環境の良い地点は上昇、それ以外でも下落率縮小傾向。 ・住宅に対する需要量がそれ程多くなく、その限られた需要が住環境の優れた場所に集中しているため、横ばい若しくは下落の地点が依然多い。 ・しかも、郡部等の中山間地域の農家集落においては、人口減少が著しく、新規の住宅需要は望み薄であり、引続き下落幅が大きいままである。
	②県庁所在地の地価動向率と要因
	・鳥取市の平均変動率は、昨年の-0.9%から-0.6%に縮小。
	・市街化区域内の住宅地については、古くからの既存住宅地を除いて、住環境が良い地点は、概ね横ばい若しくはプラスに転じているが、周辺の市街化調整区域及び旧郡部内の住宅地については、回復の要因も無く、引き続き下落基調。二極化がはっきりしている。
	・市内全体では11地点が上昇となっている反面、18地点もの下落地点があるため、平均ではまだまだマイナス幅が大きく現れている。これは、合併により旧郡部に存している農家住宅地のポイントが多いためだと判断される。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	・米子市の平均変動率は、昨年の-0.5%から-0.1%に縮小。
	・鳥取市に比して、下落地点の割合が少ない上に、マイナス地点のマイナス幅も小さいため、平均変動率が±0%に近づいている。
	・米子市の市域は中山間地域があまりなく平坦地が多い上に、値段的にも求めやすいことから、上昇地点(7地点)が下落地点(5地点)を上回る結果となった。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因
	・日吉津村の上昇の維持(2.2%→2.3%)が目立つ。日吉津村は米子市隣接の村。
	・大型ショッピングセンターが立地する村であり、町外からの流入が多く、人口が増加している。
商 業	①県全体の地価動向と要因
	・平均変動率は、昨年の-1.7%から-1.1%に縮小。
	・継続地点数は33地点、上昇地点4地点(前年1地点)、横ばい地点6地点(同8地点)。
	・上昇地点は、昨年は米子市のみであったが、鳥取市と境港市が1ポイントずつプラスに転じた。 ・景気の好況感は全くなく、収入面での増加も期待薄であるため、購買意欲が弱い。そのため、33地点中約70%に相当する23地点が依然下落しており、下落幅は縮小しているものの、プラスに転じるまでにはほど遠い状況である。
	②県庁所在地の地価動向率と要因
	・鳥取市の平均変動率は、昨年の-1.4%から-1.1%と僅かに縮小。
	・鳥取市郊外の路線商業地において全国展開している衣料品店舗が新規出店したことを契機にますます活況を呈し、プラスに転じた地点が誕生した。
	・但し、旧市街地の商店街及び旧郡部に存する地点は依然下落基調。 ・2019年秋に鳥取市役所が移転。動線の変化を注視する必要がある。 ・駅の北側約1.1kmの距離から駅南約300mへの移転であり、人・車両の動線が全く異なるからである。

地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の平均変動率は、昨年の-1.9%から-0.3%に縮小。 ・歓楽街及び旧郡部の1地点ずつが-1.0%を越えているものの、その他はほぼ横ばい若しくは上昇。 ・米子市の地価は鳥取市に比べ、比較的安価であり投資額が抑えられ出店が容易であること及び周辺住宅地との価格差が小さく住宅としての需要が見込まれることから大きく下落することなく推移したものと判断される。 ・境港市の「像を主体にしたロード」がリニューアル、入込客数好調維持により需要堅調、プラスに転じた。 ・国際航空路線の拡大、クルーズ船の入港により、外国人客が増加した点と夜間のスポットライト照明による演出により滞在時間を延長させた点が貢献し、賑わいが増した。
工業地	①県全体の地価動向と要因 ・継続地点4地点。平均変動率は、昨年の-0.3%から+0.8%と上昇に転じた。 ・工場地不足により、需要過多状態であり、現在鳥取市及び米子市において工業地造成中。 ②県庁所在地の地価動向率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、昨年の-0.4%から+0.3%と上昇に。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市は1ポイントのみ。変動率は、横ばいから+2.1%。工業地の供給不足により、新規に計画中。
※ 地域政策、取り組み等について 1. 高速道路 (1) 山陰道 鳥取西道路(鳥取西IC～青谷IC,17.5km)工事進捗中。2019年夏全線開通見通し。 (2) 山陰近畿自動車道(鳥取豊岡宮津自動車道) 岩美道路:岩美IC～浦富IC開通)、浦富IC～東浜事業中。 2. 航空路線 (1) 鳥取空港 ・愛称:鳥取砂丘コナン空港(平成27年3月1日スタート) ・鳥取ー羽田便 1日5往復 ・平成30年7月より民営化。 (2) 米子空港 ・愛称:米子鬼太郎空港 ・米子ー羽田便 通常1日5便(10月30日～3月25日 6便) ・米子ーソウル便 週3往復 → H30.10.28より6往復に増便。 ・米子ー香港便 週2往復 → H30.12.4より3往復に増便。 3. 港湾整備等 (1) クルーズ船入港 ・平成28年は寄港数33回、乗客総数39,589人。 ・平成29年は寄港数61回、乗客総数66,477人。 ・平成30年は寄港数37回、乗客総数61,092人。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8% (-1.1%)	22 (16)	18 (14)	48 (58)	88 (88)
鳥取市	-0.6% (-0.9%)	11 (8)	7 (7)	18 (21)	36 (36)
米子市	-0.1% (-0.5%)	7 (5)	6 (4)	5 (9)	18 (18)
倉吉市	-0.7% (-1.1%)	0 (0)	2 (1)	3 (4)	5 (5)
境港市	-0.8% (-1.3%)	0 (0)	1 (0)	4 (5)	5 (5)
日吉津村	+2.3% (+2.2%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(2)商業地

市町村 名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.1% (-1.7%)	4 (1)	6 (8)	23 (25)	33 (34)
鳥取市	-1.1% (-1.4%)	1 (0)	3 (4)	10 (10)	14 (14)
米子市	-0.3% (-1.9%)	2 (1)	2 (3)	3 (4)	7 (8)
倉吉市	-1.5% (-1.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
境港市	+0.5% (-0.9%)	1 (0)	1 (1)	0 (1)	2 (2)

(3)工業地

市町村 名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8% (-0.3%)	2 (1)	2 (1)	0 (2)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価変動とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	94,000	+0.2% (+0.3%)	当市随一の高級住宅地域であり、根強い需要有り。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	134,000	-1.5% (-0.7%)	鳥取駅前の商業地域であり、周辺に駐車場も少なく郊外型店舗にシフトしており、空店舗が目立ち始めた。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 日吉津-1	日吉津村大字日吉津898番	26,300	+3.5% (+3.3%)	米子市に囲まれた小さな村であるが、住宅支援・子育て支援により、村外からの流入が多い。
	商業地 鳥取5-7	鳥取市安長字中畦295番2外	70,800	+1.1% (0.0%)	郊外の路線商業地域であり、ロードサイド型店舗が建ち並んでいる。
下落率1位	住宅地 鳥取-14	鳥取市青谷町青谷字八軒屋3766番1外	15,000	-3.8% (-3.7%)	県道沿いの住商混在地域であったが、店舗は廃業により、ほとんど見られない。合併後、人口が減少△27%と甚だしい。
	商業地 三朝-1	三朝町大字大瀬字八幡1036番3	23,000	-3.4% (-4.0%)	三朝町役場前の商業地であるが、店舗の廃業により、繁華性が薄れている。

(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	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	94,000	+0.2% (+0.3%)	同上
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	134,000	-1.5% (-0.7%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-19	鳥取市宮長字下宝殿239番20	61,000	+1.2% (+0.8%)	郊外住宅地であり、値頃感から需要拡大。
	商業地 鳥取5-7	鳥取市安長字中畦295番2外	70,800	+1.1% (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31年地価公示)

(島 根 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 ・平均変動率は-0.8%(昨年-1.0%)と下落幅は縮小したが、平成15年から17年連続で地価下落となった。 ・県庁所在地である松江市において住宅地価の回復傾向が顕著になった。市内公示地で地価上昇地点は全40地点中、8地点(前年1地点)、横ばい地点が19地点(前年23地点)となった。 ・立地企業の設備投資と高操業が続く出雲市斐川町における住宅地では2地点が全て横ばいとなった。出雲市内企業への通勤圏となる雲南市では、限定的な地域ではあるものの不動産市場性の回復傾向が顕在化している。 ・宅地需要減退が続く益田市・大田市・江津市では全ての地点が下落した。出雲部でも安来市では上昇地点はなく、下落が続いている。 ・人口減少等により不動産需要が減少している郡部においては昨年同様全ての地点が下落し、厳しい不動産市況が続いている。 ・不動産市場性の回復に関しては一律的・一定的な動きではなく、市と市との間、市と郡部との間、また同じ市でも地域間でそれぞれ格差が生じている。 ・県全体の住宅地に関しては上昇地点が8地点(昨年1地点)となり増加したが、全てが松江市街地中心部における住宅地に限られたものとなった。 ・横ばい地点は27地点(松江市19・浜田市1・出雲市3・安来市1・雲南市3)となった(前年27地点)。 ・昨年対比で市部及び郡部の大半で下落幅が縮小した。不動産需給ギャップの続く益田市や人口減や高齢化に伴う住宅地需要の減退が続く大田市、隠岐の島町で下落率がやや拡大した。
宅	②松江市の地価動向と要因 ・松江市の平均変動率は-0.1%(昨年-0.4%)と下落幅の縮小傾向が続いている。 ・上昇地点が8地点(昨年1地点)に増加し、横ばい地点は19地点となった。上昇地点は市中心部など利便性の高い地域や生活環境面での良化が進む地域など、人気があって需要のある地域にまだ限定されているが、地域的な広がりを見せている。 ・横ばい地点は市街地近郊や郊外部、玉湯町・東出雲町内などに広がっているが、既成住宅地の需要回復は力強いものではない。 ・市街地近郊や郊外部における丘陵地上の既成住宅団地などでは、いわゆる「老いる団地」となって需要減少が続いており、価格下落が続いている(松江-1、-17など)。 ・旧郡部である宍道町における住宅地に関しては、需要減退が続いて市内では比較的大きい下落率となっている(松江-11、-29)。 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-0.3%(昨年-0.6%)と下落幅が縮小した。横ばい地点は新たに斐川町の2地点が加わったことにより3地点(昨年1地点)に増加した(出雲-2,-9,-10)。 ・旧出雲市内の標準地に関しては概ね昨年と同様の下落率となっている。 ・出雲市平田町・大社町・湖陵町などの既成住宅地域では下落幅は昨年と同程度か若干、縮小した。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・益田市の平均変動率は-2.9%(前年-2.4%)で下落幅が拡大した。需要の減少が続く中、住宅地の供給過多により地価下落が続いており、県内市部に関する下落率では高順位となった。 ・安来市は周辺分譲地の価格下落の波及及び住宅地需要低迷等の影響により、平均変動率は-1.9%(昨年-2.3%)で、県内市部では下落率が高位に位置する。 ・川本町は-3.6%(昨年-4.6%)と下落が続いている。下落率は県内最大となった。島根川本-1の存する川本地区はかつては邑智郡の中心としての地位を占めていたが、近年では人口減などによりその地位を失った。宅地需要は減退し、邑智郡の中心として形成されていた地価水準が同程度の人口規模を有する周辺町などの住宅地の地価に近づき、収斂する形で地価が下落している。 ・西日本豪雨による被害の大きかった地区に公示地はなく、江津市や川本町における公示価格に影響はなかった。 ・島根県西部地震による大田市の住宅地価格への影響はなかった。

商 業	①県全体の地価動向と要因 ・商業地の平均変動率は-1.3%(昨年-1.5%)で下落幅は縮小したが、平成6年から26年連続で地価下落した。 ・本県では平成12年地価公示で大田市仁摩町の商業地で上昇地点があったのを最後に地価上昇地点がなかったが、19年ぶりに松江市の2地点で地価上昇があった。 ・いずれも松江市内における地点であるが、JR松江駅周辺商業地における1地点、郊外型店舗の多い市街地近郊の商業集積地における1地点の計2地点が地価上昇となった。 ・県全体としては消費が低迷する中、大規模店舗への顧客集中による既存商店街の衰退、商業地の分散化や郊外化等による影響を受け、既存商業地に関する需要は低調で地価下落が続いている。 ②松江市の地価動向と要因 ・松江市の平均変動率は-0.3%(昨年-0.6%)と下落幅は縮小した。 ・松江市では平成10年の地価公示以来、21年ぶりに地価上昇地点があった(松江5-3、松江5-13)。 ・松江5-3 松江市朝日町字伊勢宮476番7 +0.6%(前年0.0%) JR松江駅周辺商業地ではホテルのオープンや銀行本店ビル竣工や地下駐車場の再オープンなどが続いた。賃貸ビルのオーナーチェンジや空きビルのリニューアルもあったが、今秋、新たに駅前空地に新規のビジネスホテル建設計画が浮上するなど、商業環境の変化が続いている。 駅に隣接した百貨店では対前年同月比で売り上げの伸張した月があったものの総じて不振が続いており、駅周辺の賃貸ビルに関するテナント需要は低迷している。 一方、観光客やビジネス客を主な宿泊者とする駅周辺ビジネスホテルの稼働率は好調で、また宿泊者や通勤者などを主な顧客とする駅周辺の飲食店舗に関しても活況を呈している。 駅周辺商業地需要の回復力は弱い、駅前の県道歩行者等の通行量は増加しており、商況は着実に改善している。 不動産市況の本格的な回復には至っていないが、商業環境の好転に伴う商業地需要の持ち直しの影響を受け、緩やかではあるが地価上昇した。 ・路線商業地域に関しては堅調な商況を維持している。郊外型店舗の集積する田和山町では隣接又は近接する商業ゾーンとの協業化の影響もあり、地価上昇した(松江5-13 +0.6%(前年0.0%))。 ・出雲大社などへの観光客の影響を受ける玉造温泉の宿泊者数は対前年同月比累計数で減少している。温泉街内の松江5-6に関する変動率は-1.6%(昨年-1.2%)と下落幅がやや拡大した。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・浜田市、出雲市の平均変動率は-1.1%(前年-1.3%)、-1.0%(昨年-1.1%)で下落幅が若干縮小したが、上昇した地点はなかった。出雲5-1は商況改善による需要回復の影響を受け、横ばいに転じた。 ・出雲市では郊外大規模店舗への顧客集中化傾向が続いている。住宅地の郊外への拡大が進む中、商業施設の郊外への、分散・大型化が進んでいる。旧出雲市内における中心市街地の空洞化や顧客層の減少が続いており、出雲5-8など既存商店街内の標準地はこの影響を受け引き続き下落している。 ・出雲大社の観光ルートから離れた既存商業地域に関する不動産需要は低迷している(出雲5-7)。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・益田駅前地区の商業地需要は低迷しており、益田5-1は-4.0%と下落幅は高位に位置する。 ・大田市は中心市街地に立地する核店舗の閉鎖等により繁華性の低下が著しく、影響下にある島根大田5-1は-3.3%と前年とほぼ同率の下落が続いている。 ・大田市にある温泉津(ゆのつ)温泉街は宿泊者数の減少が続いている(注)。不動産需要は低迷し温泉街に位置する島根大田5-3は-4.1%(前年-2.6%)と下落幅が拡大した。 (注)H29入込客60,761人(対前年比-10.9%、県観光動態調査)
	・川本町は近年、町中心部である川本地区の衰退が続いて商業地の繁華性は大幅に低下している。島根川本5-1の所在する川本地区の弓市商店街においては需要減退が続いて変動率は-4.1%(昨年-7.1%)と下落率は依然大きい。なおJR三江線は平成30年3月末をもって廃止されたが価格面への影響はほぼなかった。

工業地	①県全体の地価動向と要因
	・工業地の地点は松江市内の2地点で、平均変動率は-0.6%(昨年-1.0%)と下落幅は縮小した。 ・平成30年1～6月期における県内工場立地件数は1件(前年同期1件、中国経済産業局工場立地動向調査)。県全体として物流関係の用地需要は低位で推移している。 ・平成30年上半期の鉱工業生産指数は一部の企業が牽引する形で高い水準を維持した。
	②松江市の地価動向と要因
	・松江市の平均変動率は-0.6%(昨年-1.0%)で下落幅縮小。 ・企業の生産活動拡大が大企業のみならず関連の中小企業にも波及しつつある。 ・地場企業の業務拡大に伴う工場用地取得がみられ、需要は持ち直し傾向にある。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・土地区画整理事業に関しては益田市1カ所・安来市1カ所・雲南市1カ所で事業が行われている(施行中ベース)。
- ・観光入込客数、温泉街等への宿泊者数は減少傾向にある(島根県月別主要観光施設動向(平成30年10月分までの累計)、同主要宿泊地動向(平成30年9月分までの累計))。
- ・ホテルの開業が続いた出雲市における平成29年宿泊者数は平成28年対比+9.8%の高い伸びとなり、延678,573人となった。一方、競合する玉造温泉(松江市)の宿泊者数は平成30年9月分までの累計値で対前年同期比93.9%の386,308人、松江しんじ湖温泉では同93.8%の169,134人となっており、苦戦が続いている(島根県観光動態調査、上記調査)。
- ・浜田市三隅町で中国電力三隅発電所2号機の本体工事が開始された(H30.11.1着工、H34.11.6完成予定)。
- ・市街地再開発事業については現在施行中のものはない(施行中ベース)。
- ・平成28年に山陰新幹線を実現する国会議員の会が発足するなど整備を目指す動きがある。
- ・山陰自動車道の県内整備状況(全延長286km・供用済区間213km) ※H30.7.10現在 島根県高速道路推進課
事業中区間 …… 出雲湖陵道路、湖陵多伎道路、多伎朝山道路、大田静間道路、静間仁摩道路、
浅利道路、三隅益田道路、益田道路
未事業化区間 …… 浅利～江津間7.5km、益田～山口県境10.0km

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8%(-1.0%)	8(1)	27(27)	56(63)	91(91)
松江市	-0.1%(-0.4%)	8(1)	19(23)	13(16)	40(40)
浜田市	-0.9%(-1.1%)	0(0)	1(1)	5(5)	6(6)
出雲市	-0.3%(-0.6%)	0(0)	3(1)	7(9)	10(10)
益田市	-2.9%(-2.4%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
大田市	-1.6%(-1.3%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
安来市	-1.9%(-2.3%)	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)
江津市	-1.0%(-1.1%)	0(0)	0(0)	4(3)	4(3)
雲南市	-0.3%(-0.5%)	0(0)	3(2)	2(4)	5(6)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3%(-1.5%)	2(0)	5(5)	34(38)	41(43)
松江市	-0.3%(-0.6%)	2(0)	4(5)	7(8)	13(13)
浜田市	-1.1%(-1.3%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
出雲市	-1.0%(-1.1%)	0(0)	1(0)	6(8)	7(8)
益田市	-2.9%(-2.9%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
大田市	-3.0%(-2.5%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
安来市	-2.4%(-2.3%)	0(0)	0(0)	2(3)	2(3)
江津市	-0.4%(-0.7%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
雲南市	-1.1%(-1.1%)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H 31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6%(-1.0%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	松江市学園2丁目463番	83,500	0.0%	マンション用地需要は堅調である。一方、マンション適地は少なく、高値取引も見られるなど不動産需給バランスの改善が進んでいる。
	松江-30			(-1.6%)	
	商業地	松江市朝日町字伊勢宮476番7	167,000	+0.6%	駅周辺の活性化が進み商況回復したことに伴って需要が回復している。ビジネスホテル用地の引き合いが強いが供給は少なく不動産需給バランスは改善している。
	松江 5-3			(0.0%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地	松江市山代町字鍛冶屋425番6	49,000	+1.0%	周辺都市基盤整備に伴って住環境が向上し需要が持ち直し傾向にある。周辺土地開発による分譲単価上昇が波及していることも影響した。
	松江-21			(0.0%)	
	商業地	松江市田和山町119番外	95,500	+0.6%	隣接した乃白北土地区画整理地における商業集積地と一体化して集客力や顧客の回遊性が向上した。商況が回復したことに伴って土地需要が拡大した。
	松江5-13			(0.0%)	
下落率1位	住宅地	邑智郡川本町大字川本239番1	16,700	-4.6%	人口減少や高齢化による宅地需要の減退が続いている。地域的衰退化により不動産市場性の低下が続いている。
	島根川本-1			(-5.4%)	
	商業地	邑智郡川本町大字川本537番9	18,700	-4.1%	地域的な衰退化の影響を受け既存商店街の商況悪化傾向に歯止めがかからない。商業地需要はほとんどなく、不動産市場性の低下傾向が続いている。
	島根川本5-1			(-7.1%)	

(2) 県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	松江市学園2丁目463番	83,500	0.0%	同 上
	松江-30			(-1.6%)	
	商業地	松江市朝日町字伊勢宮476番7	167,000	+0.6%	同 上
上昇率1位又は下落率最小	松江5-3			(0.0%)	
	住宅地	松江市山代町字鍛冶屋425番6	49,000	+1.0%	同 上
	松江-21			(0.0%)	
	商業地	松江市田和山町119番外	95,500	+0.6%	同 上
	松江5-13			(0.0%)	

※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 31 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

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 - 岡山県全体としては、-0.6%(-0.5%)であった。地価上昇があったのは、岡山市+0.4%(+0.3%)、早島町+0.9%(+0.7%)の2自治体のみである。残りの13市、6町は引き続き下落傾向である。 - 期の前半と後半では大きな変化はみられない。 - 県全体の地価の下落は徐々に歯止めがかっているものの、依然として県南と県中北の二極化が進んでいる状況にある - 同じ県北でも津山市が-1.2%(-1.4%)に対し隣接する美作市が-2.4%(-2.3%)であるほか、県南でも笠岡市-1.9%(-2.1%)に対し隣接の里庄町が-0.6%(-0.7%)などバラツキがある。 ②県庁所在地都市の地価動向と要因 - 県庁所在地である岡山市の住宅地における、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体⇒[平均変動率: H30 +0.3% ⇒ H31 +0.4%] 北区⇒[平均変動率: H30 +0.9% ⇒ H31 +1.1%] 中区⇒[平均変動率: H30 +1.3% ⇒ H31 +1.5%] 東区⇒[平均変動率: H30 -0.7% ⇒ H31 -0.9%] 南区⇒[平均変動率: H30 -0.5% ⇒ H31 -0.3%] - 北区では、継続34地点中半数以上の22地点が地価上昇、3地点が地価横ばい、9地点は地価下落が継続している。 - 北区では、中心部は上昇、縁辺部は横ばい乃至下落傾向。平成17年度から実施されている「通学区域制度の弾力化」が、平成30年度小学校入学者から廃止となったため、学区に対する選好性がさらに高まるものと予測される。 - 中区では18地点中13地点が地価上昇、5地点が引き続き下落している。特に百間川南西側の東川原、国富等の人気が高く岡山中-4が+4.4%(+3.4%)等地価上昇の程度が高い。 - 反面、山崎、福泊、円山等方面は岡山中-10が-0.3%(-0.3%)等下落基調である。 - 東区では外周部の旧瀬戸町の岡山東-10が+0.7%(+1.0%)等複数の地点で地価上昇がみられる。 - 西大寺方面は概ね横ばい傾向で一部で地価の微上昇が見られる。 - 東区の外周部調区内農家住宅地は下落基調が継続している。 - 南区では、JR瀬戸大橋沿線の妹尾地区では一部に地価上昇地点が見られるが、おおむね横ばい傾向で、灘崎方面では引き続き、地価下落となっている。 - 岡南地区では、国道2号の北側及びその沿線で地価は上昇基調であるが、岡南地区中心部ではほぼ横ばい傾向である。 ③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因 - 倉敷市は昨年同様に緩やかな下落-0.8%(-0.4%)となった。当市は県全体の工業品出荷額のおよそ半分を占めているが、人口が緩やかに減少しており、岡山市ほどの人口流入は見られない。 - 地区ごとのバラツキがあり、市役所の所在する倉敷地区は上昇基調であるが、水島地区、児玉島地区、玉島地区は下落基調が継続している。 - なお、本年7月の水害のあった当市真備地区の浸水地3地点は約-17%台(約-1%弱)と大幅な下落となった。 - 県中北部の中心都市である津山市では-1.2%(-1.4%)である。 - 但し、市中心部では地価下落が停止した地点(津山-2、昨年-0.4%)がある他、-1%以下の変動率の地点が複数ある。これに対し、外周部では引き続き1.5%超の下落が見られ、特に旧久米町では2%超下落している。 ④特徴的な変動率を示した都市、地点について 岡山市以外で地価が引き続き上昇している早島町+0.9%(+0.7%)は当県2大都市である岡山市、倉敷市の中間点に位置し、通勤、通学の便が良く人気が高い。一方、備前市-2.3%(-2.6%)は窯業等工場産業が停滞傾向で、人口減少も顕著と県南部ではあるが下落幅が大きい。 総社市は人口が微増傾向で中心部では地価が上昇しているが、外周部農家集落の地点が多いため-0.7%(-0.5%)であった。
商	①県全体の地価動向と要因 - 岡山県全体としては、+0.7%(+0.4%)であった。地価上昇は岡山市+2.4%(+2.2%)、倉敷市+0.6%(+0.1%)、総社市+0.5%(±0.0%)、早島町+1.2%(+0.7%)、里庄町+0.2%(±0.0%)である。矢掛町は横ばいで、井原市-2.6%(-2.8%)、備前市-2.5%(-2.8%)が下落幅が大きい。 - 当県では、期の前半と後半では大きな変化はみられないが、岡山市や倉敷市の中心部では旺盛な需要を背景に上昇傾向を維持している。 - 岡山市駅前に1店舗、倉敷市駅前に1店舗、中心部近接幹線沿道に巨大SCがそれぞれ所在し、その集客範囲は岡山市内、倉敷市内だけでなく、隣接市町を超えて広範囲である。日用品を除けばこのような大型SCで買い物をする層が増えている反面、旧来からの商店街からなる商業地域は衰退傾向となっているところが大半である。 - この動向は各市町単位でも同様である。

※ 地域政策、取り組み等について

岡山市

- ・H29.12 大手スーパーの店舗跡地で再開発計画が進行中。平成33年中の開業を目指す。高層マンション、オフィス、店舗等ビル5棟。
- ・H30.4、岡山市、総社市、JR西日本がJR桃太郎線(吉備線)のLRT(次世代路面電車)化で合意した。運行本数を最大2倍に増やし、駅を7駅増設。10年程度先の開業を目指す。
- ・H30.8地元食品スーパーがJR北長瀬駅前に出店決定。
- ・H30.12 岡山県は、国の河川激甚災害対策特別緊急事業(激特事業)に採択された旭川水系・砂川(岡山市東区)の改修を着実に進めるため、専属で対応する「河川激甚災害対策班」を備前県民局に新設すると発表

倉敷市

- ・H29.3、高梁川河口で「倉敷みなと大橋」が開通し、水島コンビナートと玉島ハーバーアイランドが連絡。
- ・H29.10 阿知3丁目東地区再開発事業で本組合設立の認可申請。平成32年完成目指す
- ・H30.3 国土交通省は水島港国際物流ターミナル整備事業に着工。大型穀物運搬船が入港できるように整備。
- ・H30.7 玉島ハーバーアイランドで清掃用品製造の企業が土地を追加取得。敷地1万㎡。立地率80%。
- ・H30.8 岡山県は、倉敷市真備町地区の被災者らを対象にした仮設住宅の建設に着手、既に入居は完了した。

津山市

- ・H29.10 津山産業流通センターに運輸会社が工場建設。敷地約1万㎡。同センターの立地率74.7%
- ・H30.6 津山市への県外からの転入者が平成29年度に235人と前年度より3割増えた。市がPR活動。
- ・H30・9 地元の老舗ホテルが移転、平成31年2月開業予定。客室65室。350人収容のホールもある。
- ・H30.10 津山産業流通センターに地元食品スーパーが食肉プロセスセンターを建設。

玉野市

- ・H29.3 宇野地区のボウリング場運営会社が3月末で営業を終えた。
- ・H29.4 宇野高松間のフェリー運航会社が1日10往復で運航していたが、ダイヤ改定を行い、1日5往復に半減した。
- ・H29.4 市中心部のSCが市立図書館を備えた複合施設として、全面リニューアルした。
- ・H30.9、玉野市宇野港への大型クルーズ船の受け入れ等について、玉野市、国土交通省等が推進協議会を開く。宇野港は県内で唯一3万トン級の客船専用岸壁があり、平成30年は18回の利用があった。

笠岡市

- ・H29.4 笠岡湾干拓地で、地元農業ベンチャー企業がアジア最大の園芸拠点の建設に着手
- ・H30.9 笠岡港工業団地へ金属加工の企業が進出。敷地3,300㎡。立地率約43%

総社市

- ・H29.5 大手郵便会社が総社IC近くに物流拠点を完成。従業員1,000人程度。
- ・H29.6 大手通販業者が総社IC近くに物流拠点を完成。最大1,000人の雇用も。
- ・H30.4 JR桃太郎線のLRT化にJR西日本、岡山市、総社市が合意。構想から15年。

早島町

- ・H29.10マルチテナント型物流施設約1万3千㎡が稼働。別施設約1万7千㎡も11月から稼働。他にも進行中の案件がある。
- ・H30.5早島地区の倉敷市との境に近い地点で地元新聞社の印刷工場、配送センター施設が開業した。

矢掛町

- ・H30.6 旧宿場町内の宿泊施設がイタリア発祥の観光振興・地域再生モデル「アルベルゴ・ディフーズ」の認定。国内初

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 30 変動率	H 31 変動率	H 31 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.5	-0.6	89(83)	30(26)	156(169)	275(278)
岡山市	0.3	0.4	46(46)	16(15)	33(34)	95(95)
北区	0.9	1.1	22(23)	3(2)	9(9)	34(34)
中区	1.3	1.5	13(12)	0(1)	5(5)	18(18)
東区	-0.7	-0.9	4(2)	5(7)	10(10)	19(19)
南区	-0.5	-0.3	7(9)	8(5)	9(10)	24(24)
倉敷市	-0.4	-0.8	33(32)	4(4)	45(47)	82(83)
津山市	-1.4	-1.2	0(0)	1(0)	8(9)	9(9)
玉野市	-1.9	-1.7	0(0)	0(0)	13(13)	13(13)
笠岡市	-2.1	-1.9	0(0)	0(0)	12(12)	12(12)
総社市	-0.5	-0.7	6(3)	4(4)	5(8)	15(15)

(2)商業地

市町村名	H 30 変動率	H 31 変動率	H 31 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.4	0.7	54(51)	12(13)	41(44)	107(108)
岡山市	2.2	2.4	39(39)	3(5)	4(3)	46(47)
北区	2.8	3.0	30(30)	1(1)	1(1)	32(32)
中区	2.0	2.3	4(4)	0(0)	1(1)	5(5)
東区	-0.1	-0.1	1(2)	1(1)	1(1)	3(4)
南区	0.4	0.3	4(3)	1(3)	1(0)	6(6)
倉敷市	0.1	0.6	11(11)	5(3)	8(10)	24(24)
津山市	-1.8	-1.7	0(0)	1(0)	3(4)	4(4)
玉野市	-1.4	-1.3	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
笠岡市	-1.5	-0.7	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
総社市	0.0	0.5	2(0)	1(3)	0(0)	3(3)

(3)工業地

市町村名	H 30 変動率	H 31 変動率	H 31 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2	1.2	9(5)	1(3)	2(4)	12(12)

※ () は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●岡山県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目 1164番12 「津島新野1-7-23」	163,000	2.5 (+2.6)	県下の人気地区で、名声・ブランド力を備えており、富裕層を中心とした需要が堅調も供給僅少
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,400,000	7.7 (+6.6)	岡山駅前周辺の再開発計画の影響。大型S C立地による中心商業地の充実。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	113,000	5.6 (+3.9)	元々街区が整然としていることに加え、岡山西バイパスの開通、JR北長瀬駅前の整備等周辺部でインフラ整備が進んだ
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,400,000	7.7 (+6.6)	岡山駅前周辺の再開発計画の影響。大型S C立地による中心商業地の充実。
下落率1位	住宅地 倉敷-59	倉敷市真備町岡田字内沼288番12	24,700	-17.7 (-1.0)	平成30年7月豪雨による被災地であり、需要が殆どなくなっている
	商業地 備前5-1	備前市東片上字西浜39番6	48,600	-2.8 (-2.9)	窯業等地場産業の低迷等により商業地の繁华性は低く商業地需要の減退は継続している。

●岡山市について

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 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目 1164番12 「津島新野1-7-23」	163,000	2.5 (+2.6)	県下の人気地区で、名声・ブランド力を備えており、富裕層を中心とした需要が堅調も供給僅少
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,400,000	7.7 (+6.6)	岡山駅前周辺の再開発計画の影響。大型S C立地による中心商業地の充実。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	113,000	5.6 (+3.9)	元々街区が整然としていることに加え、岡山西バイパスの開通、JR北長瀬駅前の整備等周辺部でインフラ整備が進んだ
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,400,000	7.7 (+6.6)	岡山駅前周辺の再開発計画の影響。大型S C立地による中心商業地の充実。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

(広 島 県 代 表 幹 事)

地

商

地域別に見ると、全26市区町のうち、上昇地域は広島市(全8区)、広島市隣接市町および中核都市である福山市の計13市区町で、呉市は横ばい、残る12市町は依然として下落している。上昇地域の市町は上昇幅が拡大傾向にあり、県全体として地価水準はやや強含みの状態である。平成30年7月豪雨の被災が下落要因となっている地点が一部認められる。

業

全8区において平均変動率は上昇となっており、また、下落地点は認められなかった。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因（人口上位3市）

福山市は上昇幅を拡大、東広島市は下落から上昇へ転じている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

地

工

① 県全体の地価動向と要因

県内工業地の平均変動率は[H30:+1.3%]→[H31:+1.6%]となり、上昇幅を拡大している。
県内の工場立地動向は、平成30年上期(1～6月)において、立地件数は7件(前年同期:10件)、敷地面積は11.7ha(前年同期:18.1ha)となっており、立地件数および敷地面積は減少となった。
広島市・福山市・呉市・東広島市といった人口上位の都市への接近性が優れた地域においては物流施設としての需要も認められ、地価上昇の一因となっている。

② 県庁所在地(広島市)の地価動向と要因

	平成30年 a	平成31年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
中区	+1.2%	+1.5%	(+0.3%)	2	0
南区	+5.4%	+5.9%	(+0.5%)	2	0
西区	+3.0%	+4.4%	(+1.4%)	1	0
安佐南区	+4.8%	+5.6%	(+0.8%)	2	0
安芸区	+1.5%	+1.7%	(+0.2%)	3	0
佐伯区	+0.2%	+0.4%	(+0.2%)	1	0

工業地の公示地点が存在する6区全てにおいて上昇幅は拡大し、下落地点は認められない。
都心部への接近性に優れた工場地需要は底堅く取引は安定的である。一部地点においては住宅地への移行傾向が認められ、周辺住宅地の価格上昇に牽引され地価水準の上昇が認められる。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因(地点上位4市)

	平成30年 a	平成31年 b	変動幅 (b-a)	継続地点数 c	下落地点数 d
福山市	+0.7%	+1.0%	(+0.3%)	8	2
呉市	+0.3%	+0.9%	(+0.6%)	3	1
三原市	-0.9%	-0.7%	(+0.2%)	3	3
東広島市	+2.9%	+3.5%	(+0.6%)	3	0

福山市・呉市・東広島市は上昇幅を拡大、三原市においても下落幅を縮小している。
広島市に隣接した東広島市においては、高速ICへの接近性が優れた地域においては物流施設としての需要も認められ、価格水準が低位に位置する内陸の工業団地等は需要と比較して供給が少ないことから上昇傾向を維持している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

	平成30年	平成31年	変動要因
広島南9-1	+3.7%	+4.4%	利便性の優る工業地に対しての需要は底堅い。
福山9-7	-0.7%	-4.0%	平成30年7月豪雨の被災より下落幅は拡大。

地

※ 地域政策、取り組み等について

【広島市:JR広島駅周辺】

～広島駅南口Bブロック地区市街地再開発事業～

広島駅南口(南区松原町)で行われてきた市街地再開発事業は着手から35年の年月を経て平成28年8月末に竣工。分譲マンションや家電量販店等が入る西棟と、商業施設や駐車場で構成される東棟で構成される。

[西棟]地上52階・塔屋2階・地下2階 / [東棟]地上10階・地下1階

～広島駅南口Cブロック地区市街地再開発事業～

広島駅南口(南区松原町)で行われてきた市街地再開発事業は、建物が平成28年12月下旬に竣工し、周辺街路整備等が現在進行中である。住宅棟と家電量販店等が入る商業棟で構成される。

[住宅棟]地上46階・塔屋1階・地下1階 / [商業棟]地上11階・地下1階

～二葉の里土地区画整理事業～

広島駅北口を出て正面から西側に広がる約13.8haもの大規模未利用地の再開発計画。ほぼ中央には広島高速道路5号線の出入り口が整備される予定。主な進展状況は以下のとおり。

- ・ 1街区西側 :約0.6ha 広島県広島東警察署(平成30年9月移転)
- ・ 1街区東側 :約0.4ha 分譲マンションが平成28年2月竣工。(地上14階建)
- ・ 2街区保留地:約0.8ha 地場企業本社ビルが平成25年10月竣工。(地上6階・地下1階)
- ・ 3街区南側 :約0.6ha 地域医療総合支援センター等が平成27年10月竣工。(地上7階・地下1階)
- ・ 3街区北側 :約0.5ha 歯科医師会館が平成28年10月竣工。(地上6階)
- ・ 4街区 :約2.6ha 広島鉄道病院東隣に新病院新築。平成28年1月業務移転。(地上7階)
- ・ 5街区西側 :約1.5ha 電気通信会社のデータセンターが平成28年7月竣工。(地上10階)
地元テレビ局新本社ビルが平成30年3月竣工。(地上11階)
複合ビル(商業施設・ホテル等)が平成31年3月竣工予定。(地上20階・地下1階建)

～広島高速5号線～

JR広島駅の北口と高速1号温品ジャンクションを結ぶ約4kmで平成32年度末の完成を目指し、平成30年度より二葉山トンネル掘削工事を行っている。

【広島市中心部】

～「新広島ビルディング」(中区幟町)～

相生通り沿いに地上14階・延床面積約11,500㎡の複合オフィスビルが平成29年12月着工。竣工予定は平成31年10月。

～「hitoto広島」プロジェクト(中区東千田町)～

広島大学跡地約3.8haの未利用地に分譲マンションや住宅型有料老人ホーム、学生賃貸住宅などを整備予定。分譲マンション「hitoto広島TheTower」平成29年4月着工～平成32年4月下旬竣工予定 地上53階

～広島東警察署跡地(中区富士見町)～

広島東警察署などを含む跡地一帯に米大手ホテルチェーンの進出が決定(平成34年頃開業予定)。客室数は約400室で、世界的知名度の高いホテルの進出はインバウンドの滞在客増加等が期待される。

～高度利用型地区計画の運用開始～

都心幹線道路の沿道を中心に、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を緩和することのできる「高度利用型地区計画」が平成30年2月末より運用開始された。

～都市再生緊急整備地域の指定～

「広島紙屋町・八丁堀地域」が平成30年10月に都市再生緊急整備地域に指定された。土地利用制限の規制緩和や税制上の特例措置などが受けられることから、民間開発を誘導し、更新時期を迎える建築物の建替など都心再生による商業性発展が期待される。

【広島市佐伯区】

～西風新都グリーンフォートそらの(佐伯区石内地区)～

民間事業者による大規模造成事業が平成27年11月に竣工。造成面積約70haで、商業用地、業務用地、住宅用地と3つのエリアに分かれている。商業用地内の約27haの敷地にアウトレットモール等が平成30年4月に開店。

【広島市安佐北区】

～JR可部線延伸計画～

JR可部線の可部駅以西約1.6km(可部-旧河戸間)が電化延伸された。廃止されたJR路線の復活は全国初。延伸区間の終点が「あき亀山駅」、同駅と可部駅の間点が「河戸帆待川駅」で平成29年3月開業。延伸区間の終点「あき亀山駅」前の荒下地区では民間施行による土地区画整理事業が計画されており、平成29年9月着手、平成31年3月完成予定。造成された土地区画整理地内には安佐市民病院の移転新設(平成34年春開業予定)が計画されている。

【福山市】

～JR福山駅南口～

JR福山駅南口の駅前広場西側に面する複合商業ビル(地上8階地下1階建、述べ床面積約26,000㎡)は空きビルとなり6年以上が経つが再開発の動きがみられる。隣接地との一体開発を念頭に、平成30年度末をめどに基本構想案・計画案が示される予定。中核都市にふさわしい再生が期待される。また、その他にホテル開業計画の動きもみられ福山駅前の改善が期待される。

【東広島市】

～八本松駅前土地区画整理事業～

平成29年3月に事業認可。平成31年度より工事着手予定。事業面積は10.6ha。

【廿日市市】

～宮島～

世界遺産の島・宮島の平成29年来島者が約457万人となり過去最多を更新した。平成30年7月豪雨の影響より広島県内災害発生後しばらくは来島者の減少が認められたが、10月頃よりまた例年通りの来島者数に戻りつつある。宮島対岸の宮島口西1丁目にホテル建設の動きがある。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.9 (0.6)	240 (223)	39 (49)	167 (177)	446 (449)
広島市	2.7 (2.2)	147 (147)	13 (12)	30 (32)	190 (191)
呉市	-0.8 (-0.4)	11 (9)	3 (6)	20 (19)	34 (34)
三原市	-2.1 (-2.2)	0 (0)	0 (0)	12 (13)	12 (13)
尾道市	-1.3 (-1.9)	5 (1)	4 (3)	16 (22)	25 (26)
福山市	0.1 (-0.3)	34 (26)	10 (15)	32 (35)	76 (76)
三次市	-2.5 (-2.8)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
東広島市	0.8 (0.8)	20 (18)	1 (5)	7 (5)	28 (28)
廿日市市	1.7 (1.5)	14 (13)	3 (3)	5 (6)	22 (22)
府中町	4.2 (4.2)	6 (5)	0 (1)	0 (0)	6 (6)

(2)商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.7 (2.0)	110 (106)	4 (5)	39 (42)	153 (153)
広島市	5.8 (4.7)	67 (67)	1 (0)	0 (1)	68 (68)
呉市	0.0 (0.3)	11 (11)	0 (0)	6 (6)	17 (17)
三原市	-2.0 (-2.1)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
尾道市	-1.4 (-1.8)	2 (1)	0 (0)	6 (7)	8 (8)
福山市	1.8 (1.0)	19 (16)	2 (4)	2 (2)	23 (22)
三次市	-1.0 (-1.1)	0 (0)	1 (1)	3 (3)	4 (4)
東広島市	1.0 (-0.1)	4 (4)	0 (0)	2 (3)	6 (7)
廿日市市	2.6 (2.0)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)
府中町	5.7 (4.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

(3)工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.6 (1.3)	23 (24)	2 (1)	9 (10)	34 (35)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-15	広島市中区中町 9番2	1,350,000	+9.8% (+6.0%)	都心型マンション適地の希少性及び高度利用型地区計画運用開始等により、地価は上昇。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	3,280,000	+13.9% (+9.5%)	オフィス空室率は低水準を維持している。高度利用型地区計画運用開始が上昇要因の一部。
上昇率1位	住宅地 広島東-1	広島市東区牛田中1丁目 374番2	269,000	+12.1% (+9.1%)	都心部に比較的近い平地エリアに位置し、富裕層等の幅広い需要を背景に取引は堅調。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	3,280,000	+13.9% (+9.5%)	オフィス空室率は低水準を維持している。高度利用型地区計画運用開始が上昇要因の一部。
下落率1位	住宅地 坂-3	安芸郡坂町小屋浦3丁目 10527番14外	58,400	-14.0% (0.0%)	平成30年7月豪雨により甚大な被害を受けており、地価は横ばいから下落に転じている。
	商業地 呉5-13	呉市安浦町中央5丁目 1番83	47,500	-11.0% (-4.0%)	平成30年7月豪雨により家屋浸水等の被害を受けており、被災の影響より下落幅は拡大。

●県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 広島中-15	広島市中区中町 9番2	1,350,000	+9.8% (+6.0%)	都心型マンション適地の希少性及び高度利用型地区計画運用開始等により、地価は上昇。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	3,280,000	+13.9% (+9.5%)	オフィス空室率は低水準を維持している。高度利用型地区計画運用開始が上昇要因の一部。
上昇率1位	住宅地 広島東-1	広島市東区牛田中1丁目 374番2	269,000	+12.1% (+9.1%)	都心部に比較的近い平地エリアに位置し、富裕層等の幅広い需要を背景に取引は堅調。
	商業地 広島中5-1	広島市中区八丁堀 15番6外	3,280,000	+13.9% (+9.5%)	オフィス空室率は低水準を維持している。高度利用型地区計画運用開始が上昇要因の一部。

※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31年地価公示)

(山 口 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①山口県全体の地価動向と要因 山口県全体では昨年の-0.4%から+0.1%の上昇に転じ、平成12年から昨年まで19年連続の下落傾向に歯止めが掛る格好となった。内容的には上昇74地点(昨年40)、横ばい37地点(同46)、下落73地点(同101)で上昇と下落の地点数がほぼ同数になる大幅な改善が窺える。主な要因として、前回とほぼ同様に緩やかな景気回復と金利の低水準が持続していることが挙げられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・山口市の住宅地の平均変動率は前年の0.0%から+0.3%の上昇に転じ、継続10地点のうち下落したのは市南部の旧秋穂町の1地点のみであった。 ・県庁周辺の「山口-3」が+1.9%(昨年+1.1%)、市南部の再開発事業の進捗するJR新山口駅北口前に比較的近接する「山口-10」が+2.0%(同+1.0%)で何れも昨年より上昇幅が拡大した。この内、工事進捗中の新山口駅北口前の再開発事業による周辺への波及効果はまだ小さく、前記の「山口-10」以外の周辺の殆ど地点は昨年とほぼ同水準の横ばい傾向で推移しているものと見られる。 ・住宅地の供給状況は大規模住宅分譲地として南部方面の低丘陵地(小郡上郷地区)に見られる民間事業者による311区画が販売中であり、それ以外は比較的小規模の住宅地開発が主である。マンション分譲は中心部の県庁周辺や南部地区のJR新山口駅周辺において大型マンション建設が好調で、現在も建設計画中や工事進捗中の物件が散見される。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県内最大都市の下関市の住宅地の平均変動率は昨年0.0%から+0.7%の上昇に転じた。山陰側の下関北バイパス(H27.3全線開通・4車線総延長6.8km)周辺や市街地北部のJR新下関駅から山陰方面の大規模土地区画整理事業地に亘る商業集積、都市計画道路等の交通インフラ整備等による利便性向上の期待性等の浸透を主に反映したものと見られる。 ・広島市の商圏の影響を受ける県東部の岩国市の住宅地の平均変動率は昨年-0.2%から+0.2%の上昇に転じた。総じて求め易い水準にあると見られる南岩国地区を中心に、中でも平坦地の住宅地の上昇が目につき、標準地「岩国-7」は+2.4%(昨年+0.6%)と拡大幅は相対的に高くなるなど、全体の平均値に影響したものと見られる。 ・「のぞみ号」と「さくら号」の徳山駅の停車本数はJR新山口駅ほど多くはないが、新幹線停車駅を擁する周南市の住宅地の平均変動率は昨年-0.5%から-0.2%となり下落幅は縮小した。市街地を中心に地価の上昇する範囲は少しづつ広がりは見られるが、山間部を含む郊外の多くは依然として下落傾向にある。 ・県内一広い平野部を擁する防府市の住宅地の平均変動率は昨年-0.4%から0.0%となり、ほぼ下落傾向に歯止めが掛る格好となった。中心市街地を中心に上昇地点は広がったが、郊外の多くは依然として下落傾向が続いている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・柳井市の住宅地の平均変動率は昨年-0.4%から0.0%に、山陽小野田市は同-0.6%から+0.1%に、下松市は同-0.2%から+0.3%になり、何れも長らく続いた下落傾向にほぼ歯止めが掛かる格好となった。 ・山陰方面の萩市の住宅地の平均変動率は昨年-2.8%から-2.2%に、長門市は同-2.1%から-1.6%にそれぞれ下落したが下落幅は縮小した。2市は県平均人口減少率の-3.6%(直近5年間)を大きく上回り、萩市は同-8.3%、長門市は同-7.5%であるなど住宅地需要の長期低迷の大きな要因となっている。 ・町部で唯一住宅地の平均変動率が上昇している和木町は昨年+0.2%から+0.5%と上昇幅を拡大した。町中心部の平坦地の領域の相対的な狭さに加え、大手企業による企業城下町的な安定さと、行政の諸政策等で特に福祉を中心に充実しているなど住宅地需要は総じて堅調である。
地	⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・地価は総じて求め易い水準に近いと見られるものの、一部地域を除いて力強さに欠くため前半、後半に大差はないものと思われる。
商	①山口県全体の地価動向と要因 山口県全体では平成6年以降26年連続の下落となり、県平均で昨年の-0.6%から-0.3%と下落幅は8年連続で縮小した。上昇は12地点(昨年5)、横ばいは43地点(同31)、下落は35地点(同58)となり全体的には大幅な改善が見られるが、上昇や横ばい地点の多くは商業集積等が見られる幹線道路沿いを中心とする限定的なもので、旧来の商店街などの多くは顧客減少等の影響により土地需要は低迷し、地価の下落傾向に依然として歯止めが掛からない状況が続いている。

業地	②県庁所在地の地価動向と要因 ・山口市の商業地の平均変動率は昨年の-0.2%から0.0%となり、下落傾向に歯止めが掛かった格好となった。これは上昇地点はなかったものの、下落は1地点のみで下落率も僅かであったためである。 ・昨年に続き今回も横ばいとなった山口5-1は、周辺の道場門前商店街が所有する大規模駐車場跡地の再開発事業計画(複合商業施設など平成32年3月完成予定)が具体化しつつあるものの、商店街自体の不振もあって現時点では地価に及ぼす影響は定かでなく、今後の動向が注視される。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県下最大都市の下関市の商業地の平均変動率は昨年の-1.0%から-0.6%に下落幅は縮小した。市街地北部のJR新下関駅周辺で商業集積が高まりつつある下関5-4は昨年+1.0%から+2.5%と2年連続で拡大し、山陰側の下関北バイパス梶栗ランプ付近の下関5-16は昨年+0.4から+0.2と上昇を続けたものの、周辺の大型スーパーの閉店が影響したものと見られ上昇幅は僅か低下した。 ・広島市の商圏の影響を受ける岩国市の商業地の平均変動率は昨年0.0%から+0.1%の上昇に転じた。上昇地点は中心市街地の幹線沿いを中心に3地点から5地点に増えたものの、JR岩国駅舎橋上化と東西自由通路の供用開始に伴い昨年に横ばいから上昇に転じた駅周辺の2地点は今回も上昇はしたものの、周辺における老舗テナントの撤退等が判明したことなどが影響し、上昇幅は僅か低下した。 ・周南市の商業地の平均変動率は昨年の-0.7%から-0.3%に縮小したが、上昇地点は見られず下落地点が減少した分、横這い地点が増えた。新駅ビル建設(H30.2)や市役所本館の建替え工事完了(H30.5末)した中心市街地は郊外大型店との競争激化などから依然として弱含みで推移。幾度か話題になった徳山駅前商店街の旧百貨店跡を含む再開事業計画(2022年秋頃の完成を目指す)が現実味を帯びてきておりその動向が注視される。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 山陰側の萩市の商業地の平均変動率は昨年の-3.4%から-2.8%に、長門市は同じく-2.3%から-2.1%に下落幅は縮小したものの、県平均値-0.3%(昨年-0.6%)に比べると改善の遅れにやや大きなものが見られる。両市とも人口減少率-8.3%(直近5年間)、長門市同-7.5%は、県平均同-3.6%よりかなり大きい。中でも萩市はこのところ期待される観光業の不振が少なからず影響しているものと思われる。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 商業地は一部地域を除いて概ね弱含みで推移しているところが多く、前半と後半で大差は殆ど見られないものと予測される。
工業地	①山口県全体の地価動向と要因 山口県全体では平成10年以降22年連続の下落となり、県平均で昨年の-1.1%から-0.7%と下落幅は平成26年より6年連続で縮小した。上昇した地点はなく、横ばいは9地点(前回5)、下落は11地点(同16)で改善傾向にあり、全体的には一部地区を除いてほぼ底値にあるものと思われる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 県庁所在地に標準地は配置されていない。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・防府市の工業地の平均変動率は昨年-0.4%から0.0%と横ばいに転じた。輸送用機械、組立加工型産業等が比較的多く、最近では大手不動産会社による工業団地の造成等が活発行われ大手企業の工場跡地約14haを取得(H26.8)したのち工業団地として10区画を分譲を開始し、平成30年内にほぼ完売に近い状況のようである。同社はさらに近くのゴルフ場跡地約22haも取得し次なる工業団地造成分譲計画(H31.11頃完成予定)を進行中。 ・上記の防府市も含め殆どは山陽側ベルト地帯と言われる臨海部の工業地がほとんどであり、業種も基礎素材型産業、輸送用機械産業、組立加工型産業等様々である。ほぼ県央に位置する周南工業地帯の周南市及び下松市の下落率が高市に比べて高いのは相対的に高い地価水準を反映していることも要因の一つと思われる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特筆するようなものは見られない ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 後半に向けて下落幅は縮小していくものと思われる。
※ 地域政策、取り組み等について ・山口市はJR新山口駅を県の陸の玄関として相応しい駅空間を目指した「新山口駅ターミナル整備事業」(基盤整備)に加え、現在「新山口駅北地区拠点整備事業」を進めており、北口駅前広場の西側に隣接して「産業創造」「賑わい創造」「生活文化創造」の3つの視点に立った施設の整備を予定。そのための管理運営を担う民間の事業者候補に都市開発をコンサルタント事業を手掛ける事業者(本社東京)を代表とする企業グループを選定、平成33年春の完成を目指す。 ・県内最大の2千人収容の多目的ホールを中心にオフィスなどが入る4階建ての複合施設や医学的な視点を取り入れたフィットネスクラブや研究施設も入る3階建物を建設する予定。	

- ・山口市吉田の中国自動車道湯田パーキングエリアスマートインターチェンジの設置工事に着手、平成32年3月完成予定。
- ・山口市黄金町地区市街地再開発組合が整備する複合施設の建設計画が進捗中で平成32年3月完成を目指している。総事業費は約52億円。分譲マンション101戸、4階建駐車棟、店舗などの3階建施設棟を予定。
- ・懸案の防府市役所の建替えが現在地で行われることが決定。平成33年度着工、同37年度供用開始を目指す。
- ・岩国市沿岸部の国道188号岩国南バイパス延伸の藤生～長野ルート(延長約7km)が決定(H30.2)しているが、詳細については現時点明らかでない。
- ・岩国市の中心市街地の岩国駅舎橋上化と東西自由通路供用開始が平成29年11月に行われ今後が期待される。
- ・岩国港に大型クルーズ船(外国籍、旅客定員2700人、総トン数1約11万5900トン)が初寄港し、国内外の乗客らを出迎えた。大型クルーズ船を受け入れるため国と県は平成29年度に2億2千万円かけて港内の係留施設などを整備していた。
- ・周南市の徳山駅前市街地再開発準備組合と徳山商工会議所は再開発基本計画を公表し、市への働きかけを行った。計画では予定地は旧百貨店跡を含んだ約1万2千平方メートル、総事業費107億円でホテルや分譲マンションの建設も予定されており、今後の行方が注目される。
- ・下関市の響灘沖合に建設中の人工島出島(H22.3に一部供用開始)にH28.7に7万総トン級のクルーズ客船が寄港、その後も大型クルーズ客船寄港は増加を続けており、H30.4からは最大級の22万総トン数の寄港を可能とし、岸壁の延伸も同時期に完成させている。また、あるかぼーとウォーターフロント開発のホテル建設計画が具体化しつつありその動向が注視される。
- ・長門市湯本温泉の旧老舗ホテルの跡地利用をめぐり、市が誘致した総合リゾート運営会社が事業計画を発表したところによると、主な施設は地上4階建て全客室40室、内10室を温泉露天風呂付客室を完備し平成32年3月開業を目指す(H30.9着工)。総事業費は非公開だが関係者によると約20億円相当。
- ・山陰道の建設が進捗している。長門-俵山道路(延長5.5km)は平成26年度本格な工事に着手し、第3トンネルまであり平成31年度開通を目途に工事進捗中である。平成28年度に着手した俵山-豊田道路(延長13.9km)も用地買収を進めながら整備中であり、平成30年に入ってから長門-三隅間の計画が検討されている(H30.2)。

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	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1(-0.4)	74(40)	37(46)	73(101)	184(187)
下関市	0.7(0.0)	24(18)	5(5)	21(29)	50(52)
宇部市	-0.7(-0.5)	0(1)	1(0)	4(5)	5(6)
山口市	0.3(0.0)	3(3)	6(6)	1(2)	10(11)
萩市	-2.2(-2.8)	0(0)	0(0)	3(3)	3(3)
防府市	0.0(-0.4)	10(3)	3(8)	5(7)	18(18)
下松市	0.3(-0.2)	5(2)	4(3)	2(6)	11(11)
岩国市	0.2(-0.2)	11(7)	7(8)	6(9)	24(24)
光市	-0.3(-0.6)	5(0)	2(5)	5(7)	12(12)
長門市	-1.6(-2.1)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
柳井市	0.0(-0.4)	1(0)	1(1)	1(2)	3(3)
美祢市	-1.9(-1.8)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)
周南市	-0.2(-0.5)	9(4)	6(8)	12(14)	27(26)
山陽小野田市	0.1(-0.6)	3(0)	0(0)	1(4)	4(4)
和木町	0.5(0.2)	3(2)	0(1)	0(0)	3(3)

(2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3(-0.6)	12(5)	43(31)	35(58)	90(94)
下関市	-0.6(-1.0)	4(2)	7(5)	11(15)	22(22)
宇部市	-1.0(-1.3)	0(0)	0(0)	6(5)	6(5)
山口市	0.0(-0.2)	0(0)	7(6)	1(3)	8(9)
萩市	-2.8(-3.4)	0(0)	0(0)	1(2)	1(2)
防府市	-0.1(-0.3)	0(0)	7(3)	1(5)	8(8)
下松市	0.2(-0.1)	2(0)	4(5)	0(1)	6(6)
岩国市	0.1(0.0)	5(3)	6(7)	1(2)	12(12)
光市	0.0(-0.3)	0(0)	2(2)	0(2)	2(4)
長門市	-2.1(-2.3)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
柳井市	-0.2(-0.5)	0(0)	2(0)	1(3)	3(3)
美祢市	-0.8(-0.8)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
周南市	-0.3(-0.7)	0(0)	7(2)	5(11)	12(13)
山陽小野田市	-0.6(-1.0)	0(0)	1(0)	2(3)	3(3)
和木町	0.3(0.0)	1(0)	0(1)	0(0)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7(-1.1)	0(0)	9(5)	11(16)	20(21)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 下関-31	下関市伊倉新町3丁目3012番12	84,000	+3.7% (-)	商業施設の集積等による利便性等の向上期待。
	商業地 下関5-1	下関市竹崎町4丁目30番3	190,000	0.0% (0.0%)	下関駅にぎわいプロジェクトの完了や駅前バスターミナル整備(H27.3)等により地価はほぼ下げ止まり傾向にあり、以降は概ね現状維持的に推移している。周辺ではビジネスホテルの建設工事が見られるなど今後の動向が注視される。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 下関-31	下関市伊倉新町3丁目3012番12	84,000	+3.7% (-)	商業施設の集積等による利便性等の向上期待。
	商業地 下関5-4	下関市秋根西町1丁目6番6	94,000	+2.5% (+1.0%)	商業集積等による商環境等の向上期待。
下落率1位	住宅地 萩-3	萩市大字椿東字上野台1108番6外	18,600	-2.6% (-3.0%)	人口減少及び市中心部の三角州エリア外の郊外の既存住宅地域の需要は弱含み。
	商業地 萩5-1	萩市大字土原字川島沖田487番2外	55,800	-2.8% (-3.7%)	背後人口の減少及び郊外大型店舗等との競争激化による収益性の低迷。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	64,600	+1.9% (+1.1%)	学区等の影響もあり比較的選好性の良好な住宅地域で、需要は総じて底堅い。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	160,000	0.0% (0.0%)	JR新山口駅北口前を中心とする再開発事業の進捗等に伴う商環境の向上期待などから地価はほぼ下げ留まっており、現在のところ特筆すべき変動要因等は見受けられない。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 山口-10	山口市小郡下郷字藪先三2219番13	50,400	+2.0% (+1.0%)	商業施設の集積等による利便性等の向上期待。
	商業地 山口5-1	山口市道場門前2丁目107番	63,400	0.0% (0.0%)	商店街の大規模立体駐車場跡の再開発事業計画が具体化しつつあるが、地価への影響は現時点では不明である。

※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31年地価公示)

(徳島県 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 ・県全体の平均変動率は-0.3%(前年-0.4%)で、平成12年から20年連続の下落であるが、下落幅は7年連続で縮小している。 ・全体として、県内景気は回復を続けている。その中で、設備投資は増加しており、9月短観における設備投資(全産業)については、平成30年度は、前年を上回る計画となっている。大型小売店の売上等は持ち直しの傾向にある。住宅着工件数については、俯瞰すれば、着工総数は安定的に推移している。公共投資及び電気機械等企業の生産動向は緩やかな増加傾向にある。なお、消費者物価(除く生鮮食品)の対前年比は1%程度。 ・上記の景気回復に加え、低金利、優遇税制等と長期にわたる地価下落による値頃感が土地需要を下支えしている。徳島市及びその周辺の北島町、藍住町、松茂町、石井町では、僅かではあるものの地価上昇が認められる。一方、県南及び県西部で過疎化・高齢化が進む地域においては、地域経済も依然低迷する等、地価下落が続いている。 ②県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因 ・徳島市の平均変動率は0.2%(前年0.1%)で、前年より地価上昇幅が僅かではあるが拡大している。 ・景気回復、低金利、優遇税制等と長期にわたる地価下落による値頃感が相俟って、地価下落は収束しつつあり、全42地点の内、下落地点は約21%程度となってきた。(上昇15地点・横ばい18地点・下落9地点) ・地価上昇地点は、徳島市中心市街地から比較的近距离に所在する渭北地区・佐古地区・田宮地区等。これらの地区は概して地価が高位にあり、高額所得層等による土地需要が堅調である。 ・横ばい地点については、郊外部に拡大している。 ・地価下落地点は、徳島市中心市街地から南方郊外の市街化調整区域に所在する地点等である。ただし、下落地点についても、下落率が僅かな地点が多くなってきた。
宅	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳴門市の平均変動率は-0.3%(前年-0.3%)で、前年同様の地価下落率となっている。中心部から比較的近距离の地域等については、地価は安定的に推移しており、上昇2地点・横ばい3地点となっている。郊外部の瀬戸町、大麻町等については、ほぼ前年並みの下落率である。 ・小松島市の平均変動率は-0.7%(前年-0.9%)で、前年より地価下落幅が僅かではあるが縮小しているが、前年同様に上昇・横ばい地点は無い。徳島市隣接市町の中ではベッドタウンとしての人気は低く、また、中心部が津波浸水被害の懸念される沿岸部に位置すること等から、土地需要は概して低調であるが、下落率が僅かな地点とそれ以外の地点にほぼ二極化しつつある。 ・阿南市の平均変動率は-0.2%(前年-0.6%)で、前年より地価下落幅が僅かではあるが縮小している。ベッドタウンである羽ノ浦地区2地点を含む3地点で上昇し、特に羽ノ浦地区については阿南市中心部と徳島市方面双方へのアクセスに優ること等から、全県的にみても上昇率は高い部類に属している。横ばいは2地点。下落地点は8地点で、下落率が僅かな地点とそれ以外の地点にほぼ二極化しつつあり、津波浸水被害の懸念のある沿岸部については、需要が低調で、下落率が大きい。 ・北島町の平均変動率は0.3%(前年0.4%)で、ほぼ前年並みの地価上昇幅となっている。3地点全てが上昇しており、横ばい・下落地点は無い。町内人口は増加傾向にあり、景気回復、低金利、優遇税制等を反映し、分譲地取引も依然として堅調である。 ・藍住町の平均変動率は0.4%(前年0.9%)で、前年より地価上昇率が僅かではあるが小さくなっている。2地点ともに上昇しており、横ばい・下落地点は無い。町内人口は増加傾向にあり、開発余地が比較的多いため、供給過剰圧力もかかるが、景気回復、低金利、優遇税制等を反映し、現段階においては需要は堅調な部類に属している。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・県南部では、牟岐町の平均変動率が-3.6%(前年-3.5%)・美波町の平均変動率が-3.1%(前年-3.1%)と、各々ほぼ前年並みの下落で、下落率が県内で1・2位を占める。過疎化・高齢化が進み、津波浸水被害への影響も依然として介在するため、地価の下落基調が続くものとみられる。 ・県西部では、美馬市の平均変動率が-2.2%(前年-2.7%)・三好市の平均変動率が-2.5%(前年-2.8%)・つるぎ町の平均変動率が-2.4%(前年-2.4%)と、依然として下落率が県内上位にある。過疎化・高齢化が進み、地価の下落基調が続くものとみられる。
地	

商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県全体の平均変動率は-0.4%(前年-0.6%)で、平成5年から27年連続の下落であるが、下落幅は7年連続で縮小している。 ・景気回復に加え、低金利等の経済環境、さらに長期にわたる地価下落による値頃感も生じてきてはいるものの、商業地の需要は本格的には回復しておらず、地価は下げ止まりに至っていない。 ・地価上昇地点は、徳島市・北島町の計5地点。 ・地価横ばい地点は、徳島市・鳴門市・藍住町の計15地点。 ②県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因 ・徳島市の平均変動率は0.2%(前年0.1%)で、前年より地価上昇幅が僅かではあるが拡大している。 ・景気回復、低金利等、長期にわたる地価下落による値頃感が相俟って、地価下落はほぼ収束し、全16地点が上昇・横ばいとなった。(上昇4地点・横ばい12地点・下落0地点) ・地価上昇地点は、徳島駅から比較的近距离に所在する商業地である。 ・横ばい地点については、郊外部等にまで拡大している。 ・県内最大の繁華街である徳島駅前商業地については、徳島市の再開発事業の候補地として有力視されていた徳島駅前地区について見直しがなされる等の要因もあるが、本年8月には徳島駅地下1階に飲食施設「駅バル横丁」がグランドオープンする等、近年においては割合と活況を呈している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳴門市の平均変動率は-0.1%(前年-0.2%)で、前年より地価下落幅が僅かではあるが縮小している。 ・内訳は、横ばい1地点・下落1地点であるが、下落地点についても下期(7～12月)の変動率は0.0%であり、背後住宅地との価格バランス等から、価格水準は落ち着きつつある。 ・小松島市の平均変動率は-0.9%(前年-1.1%)・阿南市の平均変動率は-0.6%(前年-0.9%)で、前年より地価下落幅が僅かではあるが縮小しているものの、需要が低調であること等から、上昇・横ばい地点は無い。 ・美馬市の平均変動率は-2.8%(前年は-3.1%)で、前年より地価下落幅が僅かではあるが縮小しているものの、背後住宅地等の人口減少等を反映し、地価は依然として下落基調。 ・北島町の平均変動率は0.4%(前年は0.3%)で、前年より地価上昇幅が僅かではあるが拡大している。背後地人口が増加傾向にあること等から、地価はやや強含んでいる。 ・藍住町の平均変動率は0.0%(前年0.0%)で、前年同様横ばい。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・県南部の牟岐町の平均変動率が-3.9%(前年-4.0%)・美波町の平均変動率が-3.3%(前年-3.5%)と、各々ほぼ前年並みの下落で、住宅地と同様に、下落率が県内で1・2位を占める。 ・県西部の三好市の平均変動率が-3.0%(前年-3.1%)とほぼ前年並みの下落で、依然として下落率が県内上位。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県全体の平均変動率は-0.4%(前年-0.4%)で、前年並みの下落率となっている。 ・電気機械等企業の生産動向は緩やかな増加傾向にあること等から、地価下落は収束しつつあり、全8地点の内、上昇地点は無いものの、横ばい地点が5地点となっている。 ②県庁所在地(徳島市)の地価動向と要因 ・徳島市の平均変動率は-0.1%(前年-0.1%)で、横ばい2地点・下落1地点。 ・四国横断自動車道として計画されている徳島JCT-阿南IC間(22.4キロ)のうち、徳島JCT-徳島東IC間(4.7キロ)が2019年度に開通予定とされていたが、完成が2年遅れの2021年度末に延期された。また、徳島東IC-津田IC間(2.8キロ)は2020年度開通予定。津田ICが設置される津田地区については、現在埋め立て工事を進めている第3水面貯木場13.8haを企業用地とする配置案を徳島県が示している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鳴門市、松茂町、北島町の平均変動率は各々0.0%(前年0.0%)。松茂スマートICが設置されたことにより、当該ICから比較的近距离の地域に業務拠点を移す企業も出始めている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・小松島市の平均変動率が-1.6%(前年-2.3%)・阿南市の平均変動率が-0.9%(前年-0.9%)と、依然として下落基調。

※ 地域政策、取り組み等について

＜徳島県の取り組み＞

・地方創生

①新しい人の流れづくり

「移住コンシェルジュ」の配置、移住体験ツアーの実施、移住希望者に対する新たな雇用枠の創設、主伐期に対応可能な即戦力となる林業技術者を育成するための「とくしま林業アカデミー」の開講、大都市圏等からの本社機能誘致を推進、消費者庁・消費者委員会・国民生活センターの徳島への移転に向けた「挙県一致での取り組み」を推進、サテライトオフィスの取り組みを支援、「大学等サテライトオフィス開設支援制度」を創設等

②地域における仕事づくり

LED関連企業の開発・生産・ブランド化・販路開拓などを支援、「農地中間管理機構」を活用した「徳島版・農地集積モデル」を構築、本県の優れた農畜水産物や6次化商品について、情報発信力が高い首都圏において「Turn Table(vs東京「とくしまブランドギャラリー」)」を創設等

③結婚・出産・子育ての環境づくり

第3子以降の保育所・幼稚園等保育料無料化制度を創設、仕事と子育て等の両立支援や女性の管理職登用に積極的な企業等を「はぐくみ支援企業」として認証し、企業等におけるワーク・ライフ・バランスの推進や次世代育成の取り組みを促進等

④活力ある暮らしやすい地域づくり

産学民官連携による「徳島版地方創生特区」を創設、「男女共同参画交流センター」を核として、講演会やセミナーを開催等

＜徳島市の取り組み＞

・立地適正化計画の素案を平成30年11月下旬に決定。これにより、平成30年度内に計画を策定する方針である。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3% (-0.4%)	30 (29)	24 (23)	46 (49)	100 (101)
徳島市	0.2% (0.1%)	15 (17)	18 (12)	9 (13)	42 (42)
鳴門市	-0.3% (-0.3%)	2 (2)	3 (5)	7 (6)	12 (13)
小松島市	-0.7% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	8 (9)	8 (9)
阿南市	-0.2% (-0.6%)	3 (2)	2 (3)	8 (8)	13 (13)
北島町	0.3% (0.4%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
藍住町	0.4% (0.9%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4% (-0.6%)	5 (4)	15 (13)	9 (11)	29 (28)
徳島市	0.2% (0.1%)	4 (3)	12 (11)	0 (1)	16 (15)
鳴門市	-0.1% (-0.2%)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
小松島市	-0.9% (-1.1%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
阿南市	-0.6% (-0.9%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
美馬市	-2.8% (-3.1%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
北島町	0.4% (0.3%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
藍住町	0.0% (0.0%)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (2)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	5 (5)	3 (3)	8 (8)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	141,000	2.2% (1.5%)	文教地区であり、徳島市中心部の住宅地の中でも、高額所得層による土地需要が目立って堅調である。また、街路条件等が優る物件については、高値での取引もなされている。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000	0.8% (0.5%)	徳島市の再開発事業の候補地として有力視されていた徳島駅前地区について見直しがなされる等の要因もあるが、本年8月には徳島駅地下1階に飲食施設「駅バル横丁」がグランドオープンする等、近年においては割合と活況を呈している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	119,000	3.5% (2.7%)	文教地区であり、徳島市中心部の住宅地の中でも土地需要が目立って堅調。
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000	0.8% (0.5%)	徳島市の再開発事業の候補地として有力視されていた徳島駅前地区について見直しがなされる等の要因もあるが、本年8月には徳島駅地下1階に飲食施設「駅バル横丁」がグランドオープンする等、近年においては割合と活況を呈している。
下落率1位	住宅地 牟岐-2	海部郡牟岐町大字牟岐浦字宮ノ本62番	18,600	-3.6% (-3.5%)	人口減による需要減少及び津波被害への懸念が依然として介在し、地価は弱含んでいる。
	商業地 牟岐5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番5	36,500	-3.9% (-4.0%)	商圏が殆ど町内に限定されることから需要が少ないこと等を反映し、地価は依然として弱含み。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 徳島-25	徳島市南前川町3丁目25番1外	141,000	2.2% (1.5%)	同上
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000	0.8% (0.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 徳島-3	徳島市下助任町1丁目7番	119,000	3.5% (2.7%)	同上
	商業地 徳島5-1	徳島市一番町3丁目24番	377,000	0.8% (0.5%)	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31年地価公示)

(香川県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①県全体の地価動向と要因 ・28年連続で下落となったものの、下落率はわずかとなっている(30年変動率:-0.4%→31年変動率:-0.1%、以下同じ)。上昇は26地点(前年21地点)、横這いは26地点(前年24地点)。上昇地点のほとんどが高松市に集中(26地点中25地点)しており、高松市は平均で2年連続の上昇となった。その他の市町でも全体的には下落幅は縮小傾向にあるが、下落幅が前年並みで変わらない市町・地点もあり、地価変動に二極化がみられる。(市部:-0.3%→0.0%、町部:-1.0%→-0.7%)。 ・香川労働局発表の「労働市場の動向」によれば、香川県の平成30年10月の有効求人倍率(季節調整値)は1.79倍で全国10位(全国1.62倍)。香川県の雇用情勢は「改善が進んでいる」とされている。 ・日銀高松支店が平成30年12月14日に公表した「香川県の金融経済概況」によれば、香川県内の景気は9か月連続で「回復している」とされており、景気回復の傾向がみられる。 ②県庁所在地(高松市)の地価動向と要因 ・上昇25地点(前年21地点)、横這い19地点(前年20地点)、変動率は2年連続で上昇となり、その幅はやや拡大(+0.2%→+0.4%)。上昇地点は標準地全体の約45%を占めている(56地点中25地点)。上昇地点を大別すると二つのエリアを中心としており、一つは、宅地開発が活発で地区内人口が増加し宅地需要が増大している南部郊外の新興住宅地域及びその周辺、もう一つは中心部近郊の生活利便性の高い地区及びその周辺、であるが、いずれのエリアもその範囲は拡大している。横這い地点は、高松市全域から隣接する三木町にも及んでいる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・丸亀市は、上昇地点が1地点(昨年は0)、横這い地点が5地点(昨年は2)である。値頃感等から全体の下落幅は縮小(-0.6%→-0.2%)。上昇地点は、市中心部の丸亀城周辺の閑静な住宅地域であり、横這い地点は、郊外の宅地開発活発な地域及び市中心部に近い生活利便性の良好な住宅地域である。 ・三木町は2地点が横這い(昨年も同様)。高松市南東部に隣接しており、高松市への通勤も容易であり、宅地開発も比較的活発である。 ・全般的な下落要因は、人口減少・高齢化、地元経済の低迷等による宅地需要の減退があげられる。 ・特に小豆島地区(土庄町、小豆島町)は、40%超の高い高齢化率と、島しょ部であるため他地域からの流入がほとんどなく、過疎化により宅地需要は極めて乏しい。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・平均変動率が-2%を下回った市町は、小豆島町(前年-2.2%→今年-2.1%)の1町。-1%台は土庄町(-1.9%→-1.5%)、三豊市(-1.6→-1.2)、さぬき市(-1.5%→-1.1%)、観音寺市(-1.2→1.0%)の4市町。いずれも人口減少・高齢化による宅地需要の減退が顕著である。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・28年連続で下落となったものの、下落率はわずかとなっている(-0.3%→-0.1%)。上昇地点は、最高価格地点を含めた17地点とわずかに増加し(前年16地点)、横這いは6地点(前年5地点)となった。高松市の中心部及び主要路線沿いの商業地域を中心に上昇・横這い地点が分布し、丸亀市でも横這い地点が増加(2地点→3地点)するなど、全般的には下落幅は縮小しているが、下落幅が前年並みで変わらない市町・地点もあり、地価変動に二極化傾向がみられる。(市部:-0.2%→+0.1%、町部:-1.1%→-0.9%) ・CBRE調査によれば、高松市中心部のオフィスビルの空室率は2018年9月期は7.1%、対前期(2018年6月期)比1.3ポイントの大幅な低下。「サービスオフィスの新たな出店や電子決済サービス企業の新規開設、インフラ関連企業の拡張移転、製薬会社の郊外からの街中への移転など前向きな動きが多く見受けられ、空室率を大幅低下へと導いた」「高松駅から番町付近の空室は引き続き消化傾向にあり、中新町以南の空室も消化されつつあるが、こちらはやや苦戦気味と言える」と指摘されている。賃料水準は大規模ビルの一部で上昇傾向(高松市中心部中小規模ビルで坪7,000円～9,000円、同大規模ビルで坪9,500円～13,000円(共益費 ・本県の平成29年1月～12月の外国人延べ宿泊者数(観光庁 宿泊旅行統計、速報値)は、前年同期で約26.5%増の約45万人となっており、平成28年に引き続き高い伸び率を示している(外国人延べ宿泊者数について、平成28年総計の対前年比伸び率は70%超で全国1位)。なお、2018年版観光白書によれば、平成29年の県内外国人宿泊者数は5年前の約10.5倍で全国1位、ホテル建設などの平成29年工事予定額は5年前の100倍近い伸び率を示している。 ・高松市内にビジネスホテルが2018年度に3棟、2019年度秋に2棟オープン予定。相部屋タイプのホステルも1棟2018年12月にオープン。高松市中心部には外国人観光客の増加に伴うホテル需要を見込んだ動きも見られる。観光客が落ち込んでいた高松市の南部「塩江」は再び賑わいを見せている。 ・高松空港が民営化され、大手商社を代表とする企業グループが平成29年12月から空港運営を担っている。国内線での格安航空会社(LCC)の新規就航、東南アジアへの新規国際路線の開設などが計画され、14年後の2032年の旅客数を2015年の1.7倍に引き上げる目標を示しており、今後、さらなる外国人観光客の増加が見込まれる。

商 業 地	②県庁所在地(高松市)の地価動向と要因 ・上昇地点は17地点(前年16地点)、横這い地点は2地点(前年2地点)。変動率は2年連続で上昇しており、その幅は広がっている(+0.5%→+0.7%)。中心商業地域は、賃料は一定水準を確保しているため、長年の地価下落によって土地価格に対する利回りも改善されてきている。最高価格地周辺は、外国人観光客の増加に伴うホテル需要を見込んだ動きも見られる。高松市全体としては、景気回復に伴い商業地需要はやや回復傾向にあり、値頃感から地価はやや上昇傾向にある。一方、依然として収益性が見込めず、有効需要も低調な郊外の商業地域も認められる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・丸亀市には上昇地点はなく、丸亀市の最高地点を含む3地点(昨年2地点)が横這いで、その他の2地点は下落となっている。郊外大型商業施設への顧客の流出が続いているため、中心商業地の空洞化が依然として顕在化しており、宅地需要の減退とともに地価は下落傾向にある(下落幅は縮小、-0.5%→-0.2%)。 ・宇多津町で横這い地点が1地点ある。 ・市部は全体で上昇(市部:-0.2%→+0.1%)に転じているが、町部は全体として改善度合いは小さい(町部:-1.1%→-0.9%)。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・平均変動率が-2%を下回った市町は、小豆島町(前年-2.8%→今年-2.1%)の1町。-1%台は土庄町(-2.0%→-1.7%)、琴平町(-1.5%→-1.3%)、さぬき市(-1.4%→-1.2%)、観音寺市(-1.2→1.2%)、多度津町(-1.0%→-1.0%)の5市町。地域経済の衰退によりこれら市町の商業地需要は減退傾向が続いている。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県内の平均変動率は27年連続の下落であるが、下落幅は-0.6%→-0.5%とわずかながら縮小した。メガソーラー、物流関係用地としての引き合いは多いが、全体として地価を押し上げるほどの影響を及ぼすまでには至っていない。高松の3地点(前年2地点)で横這い、それ以外は下落している。 ・四国経済産業局発表の平成30年上期(1月～6月)の工場立地動向調査結果によれば、香川県は製造業等の工場立地件数は4件で、前年同期(10件)と比べて減少、製造業等の工場立地面積は5.8haで、前年同期(7.6ha)と比べて減少となっている。 ②県庁所在地(高松市)の地価動向と要因 ・-0.5%→-0.3% 地価は下落傾向にはあるが、全体として底値に近付いてきており、下落幅は縮小し、特に市中心部周辺の臨海部ではほぼ横這いとなっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・丸亀市は-0.5%→-0.5%と前年と変化はない。坂出市も-0.8%→-0.8%と前年と同傾向である。坂出市の番の州工業地帯に代表されるように両市とも臨海型工業地域が中心で、新規の工場立地も少なく、地価は下げ止まりまでには至っていない。 ・大手造船会社が平成29年9月、丸亀市に同社最大の船舶建造・修理施設(ドック)を完成させた。地価への影響については、当該事業の画地規模は非常に大きく(約750万㎡)、周辺工業地への価格牽連性は低いものの、総工費が約400億円もの大事業であることから、地域経済への影響も含めて、今後、注視する必要がある。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし
※ 地域政策、取り組み等について ・香川県は平成28年度から平成32年度まで、新たな香川づくりの指針「新せとうち田園都市香川創造プラン」を策定し、各種政策を県政運営の基本指針としている。 ・高松市は平成20年12月に都市計画区域を対象として、平成40年を目標年次とする「高松市都市計画マスタープラン」を制定し、「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向け、「高松市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」の改正を行い、平成23年12月1日から施行されている。 ・立地適正化計画の策定状況については、高松市が平成30年3月策定・同年4月から適用、丸亀市が平成30年3月策定・同年7月から適用、坂出市が平成30年度中に策定見込、善通寺市が平成31年6月策定見込、観音寺市が31～32年度に策定見込、多度津町が30年度中に策定見込となっている。誘導区域設定に伴う地価の影響については今後注視が必要。 ・「高松丸亀町再開発事業」が現在進捗中で、A・B・C街区に続き、G街区(丸亀町グリーン)が平成24年4月末完成。現在は大工町・磨屋町地区で総額約60億円の再開発事業を計画。大工町街区では生鮮食料品市場、カーシェアセンター、立体自走式駐車場などが入居する9階建複合施設を建設し、磨屋町街区では医療施設・福祉施設・住宅(分譲・賃貸)が入居する12階建複合施設を建設する計画で、平成33年度に完成させる予定。 ・高松港周辺のサンポート地区再開発事業は、平成16年にシンボルタワーが完成するなど新たな拠点として注目を集め、当時の地価は香川県の最高価格地とほぼ同水準にあったが、その後有効な土地利用が進まず、近年は低迷していた。平成29年9月に合同庁舎南館が完成し、平成35年には新県立体育館も完成が計画されているなど、周辺の住宅地・商業地いずれにも地価への好影響が認められる。 ・高松市の仏生山地区に新市立病院である「高松市立みんなの病院」が平成30年9月に開院。病院周辺では街路整備も行われており、周辺環境は大きく向上している。 ・高松市が整備中の主要幹線「木太鬼無線」は、中心市街地から西方エリア(西春日ー鶴市間)が平成30年7月に開通。高松市西方地区の街路条件の向上が期待される。	

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	H31 変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	－0.1(－0.4)	26 (21)	26 (24)	58 (67)	110 (112)
高松市	＋0.4(＋0.2)	25 (21)	19 (20)	12 (16)	56 (57)
丸亀市	－0.2(－0.6)	1 (0)	5 (2)	7 (11)	13 (13)
坂出市	－0.8(－1.2)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
善通寺市	－0.9(－0.9)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
観音寺市	－1.0(－1.2)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
さぬき市	－1.1(－1.5)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
東かがわ市	－0.8(－0.9)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
三豊市	－1.2(－1.6)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

※上表の他、横ばいは三木町2

(2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	－0.1(－0.3)	17 (16)	6 (5)	33 (35)	56 (56)
高松市	＋0.7(＋0.5)	17 (16)	2 (2)	6 (7)	25 (25)
丸亀市	－0.2(－0.5)	0 (0)	3 (2)	2 (3)	5 (5)
坂出市	－0.6(－0.8)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
善通寺市	－0.9(－1.4)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
観音寺市	－1.2(－1.2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
さぬき市	－1.2(－1.4)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
東かがわ市	－0.9(－1.2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
三豊市	－0.5(－0.7)	0 (0)	0 (0)	2 (3)	3 (3)

※上表の他、横ばいは宇多津1

(3) 工業地

市町村名	H31 変動率	H 31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	－0.5(－0.6)	0 (0)	3 (2)	8 (9)	11 (11)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	240,000	+4.3 (+3.1)	高松市の中心部に位置する高級住宅地で希少性があり、値頃感から地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	423,000	+3.7 (+4.1)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	240,000	+4.3 (+3.1)	高松市の中心部に位置する高級住宅地で希少性があり、値頃感から地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	423,000	+3.7 (+4.1)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価は上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 小豆島-1	小豆郡小豆島町安田字仲條甲619番1	18,900	-2.1 (-2.0)	過疎化による人口減少、高齢化等の構造的要因の他、地縁性が強く、他地域からの流入は少ない。
	商業地 小豆島5-1	小豆郡小豆島町片城字内浜甲44番132外	41,000	-2.1 (-2.8)	人口減少・高齢化に加え、土庄町の大規模店舗への顧客の流出による商況低迷のため。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	240,000	+4.3 (+3.1)	高松市の中心部に位置する高級住宅地で希少性があり、値頃感から地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	423,000	+3.7 (+4.1)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価は上昇傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高松-3	高松市番町3丁目14番8	240,000	+4.3 (+3.1)	高松市の中心部に位置する高級住宅地で希少性があり、値頃感から地価は上昇傾向にある。
	商業地 高松5-1	高松市磨屋町2番6外	423,000	+3.7 (+4.1)	投資環境の改善や、外国人観光客の増加に伴うホテル需要への期待から、地価は上昇傾向にある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(愛媛県 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 ・平成10年以降22年連続の下落となった。全体の下落率は－1.2%から－1.0%と縮小傾向である。 ・主たる下落率縮小市町は、東温市、伊予市、久万高原町で、東温市の－2.8%→－1.6%の1.2%縮小を最大に0.1%～1.2%の率で大洲市を除く16市町で縮小している。 ・県内で唯一大洲市が－3.6%から－3.8%に下落幅が拡大した。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 ・上昇地点は、昨年とほぼ同じ10地点(昨年11地点)、横ばい地点は2地点増えて6地点(昨年4地点)となり、昨年まで中心部から外縁部に少しずつ広がりを見せていた上昇地点、横ばい地点のエリアは落ち着きを見せている。 ・最高価格地の存する持田町をはじめとする優良住宅地域は、高額所得者層の根強い需要に支えられ引き続き上昇したものの、地価水準との関係から上昇圧力にやや弱さがあるとの見方も出てきた。 ・市内中心部及び優良住宅地域である道後地区での分譲マンション適地の大規模画地に対する需要は引き続き堅調である。 ・現在、市内中心部及び近郊の人気エリアで分譲予定の分譲マンションは8棟と昨年より3棟減少しているが、シニア世代の都心回帰、県外からの投資需要を中心に販売は引き続き好調である。 ・市内中心部、南部、東部の需要回復傾向に対して、北部、西部、旧北条市地域は引き続き需要は弱く、下落率の縮小傾向はあまり見られないという二極化傾向が続いている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大洲市は、下落率が県内最大の－3.8%であり、宇和島市-2.5%、八幡浜市-2.2%と下落率の大きい市が続く。 ・大洲市は、5地点のうち2地点が市町村合併前の旧長浜町の地点である。市町村合併により役場が無くなった旧長浜町はかつて地価水準が高かったため需要減退による地価下落が大きくなり、市平均下落率が大きくなる傾向が窺える。 - 以上のような状況の外、今年は、旧大洲市内3地点のうち1地点(大洲-2、柚木)が平成30年7月豪雨により被災(床上浸水約1.8m未満)したため、通年の下落率に加えて被災格差率相当分下落率が大きくなったことが原因と考えられる。 ・宇和島市は、旧宇和島市内中心部の地価水準がある程度下がったことから昨年以下の弱まりがみられたが、今年は7地点のうち旧吉田町の2地点(宇和島-5東小路、宇和島-6沖村)が平成30年7月豪雨により被災し、通年の下落率に加えて被災格差率相当分下落率が大きくなったため、宇和島市全体の下落率が弱まっていないことが原因と考えられる。 ・八幡浜市は、昨年旧八幡浜市内中心部の地価水準がある程度下がったことから下落率の弱まったが、市内4地点のうち2地点が旧保内町の地点であり、これらの下落率が弱まっておらず、下落率上位に留まったと考えられる。 ・今治市は、平成28年4月に開業した大型商業施設の存する中学校区の分譲地に人気があり、平成28年県都松山市以外で初めて上昇地点(今治-10、別名)が見られ昨年まで3年連続で上昇地点が存したが、地価水準がこなれてきたこと等から今年は横ばいに落ち着いた。また、横ばい地点は昨年の4地点から8地点に倍増した。 ・新居浜市は、大型商業施設に近接する人気のある校区で需要回復傾向が見られ、松山市、今治市に次いで昨年上昇地点(新居浜-9、河内町)が現れたが、同地点は今年で2年連続上昇した。横ばい地点(新居浜-20、坂井町2丁目)も昨年と同じ1地点で全体変動率は昨年とほぼ同じである。 ・西条市は、旧西条市内中心部では住宅地の需給動向が堅調で地価は落ち着いている。しかし、旧東予市や旧郡部の地価は下落が継続しており、二極化現象が続いている。 ・四国中央市は、県都以外で今治市、新居浜市に次いで今年地価上昇地点(四国中央-2、妻鳥町)が現れた。また、横ばい地点(四国中央-1、川之江町)が現れる等JR駅周辺やIC背後の利便性の高い住宅地では地価弱含みから横ばい傾向に転じつつある。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・松山市内中心部及び人気地区における分譲マンションブームにより、松山-41(マンション用地)は、昨年(+6.5%)に引き続き県内上昇率1位(+6.8%)となった。

商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・平成5年以降27年連続の下落となった。全体の下落幅は－1.3%から－0.8%に縮小した。 ・主たる下落率縮小市町は、砥部町、伊予市、久万高原町である。いずれも長引く地価下落によって地価水準が下がったことから下落率が弱まったことが原因と考えられる。 ・県内で唯一大洲市が－2.6%から－3.5%に下落幅が拡大した。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・昨年10年ぶりに平均変動率が上昇に転じたが、今年(+0.6%)も昨年(+0.2%)に引き続き上昇した。 ・上昇地点が昨年の11地点から23地点へ大幅に増加した。 ・最高価格地である松山5-1(大街道2)は、平成27年上昇に転じたが、今年も堅実な有効需要に支えられ5年連続で上昇が継続した。 ・中心部大街道の店舗空室については飲食系の需要が底堅い状況が続いている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・大洲市は県内最大の下落率－3.5%で、次いで西予市(－2.9%)、鬼北町(－2.8%)と下落率の大きい市町が続く。 ・3地点のうち1地点(大洲5-3、東若宮)が平成30年7月豪雨により被災(床上浸水約1.8m未満)したため、通年の下落率に加えて被災格差率相当分下落率が大きくなったことが原因と考えられる。 ・西予市は、市町村合併した、旧宇和町、旧三瓶町、旧野村町に各1地点存するが、市町村合併によって旧役場周辺の衰退が著しい旧三瓶町の西予5-1(三瓶町朝立)の下落率が大きく、市全体の下落率に影響したものと考えられる。 ・新居浜5-2(坂井町2)は、新居浜駅前土地区画整理事業関連で平成27年7月に開館した新居浜市総合文化施設や平成29年7月開業したビジネスホテルの影響から昨年上昇(+1.2%)に転じ、県都松山市以外で商業地の上昇地点が現れたが、今年も引き続き上昇(+1.2%)した。 ・今治、西条、四国中央の各市は、郊外型大型店への顧客流出が継続しており、下落率を弱めつつも全体として下落が続いている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 なし
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・平成5年以降27年連続の下落となった。全体の下落率は－0.4%で昨年とほぼ同率となった。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・松山市の平均変動率は－1.1%で昨年(－1.2%)とほぼ同じとなった。 ・臨海部大規模工場地は地価水準が十分下がっており、底値に近づいていることから下落率は1%未満で弱まっているが、中小規模工場地は1%強～2%程度下落率で推移している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・新居浜市は、昨年23年ぶりに+0.6%となり上昇に転じたが、今年も2年連続で上昇(+0.6%)した。 ・新居浜市の臨海型大工業地域は我が国を代表する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る。同企業グループは業績が好調であり、同企業城下町である新居浜市の工業地需要も引き続き堅調である。 ・今治市、西条市、四国中央市の東予3市は、昨年に引き続き横ばい傾向となった。 ・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、四国中央市はパルプ・製紙関連の工業地帯である。 ・四国中央市には国内でも有数の製紙関連工場が臨海部に立地しており、紙おむつをはじめ加工品の生産は堅調に推移している。
※ 地域政策、取り組み等について ・松山市で、平成24年度より6年計画で始まった「花園町通り空間改変事業」は、コンパクトシティを目指し、「歩いて暮らせるまち」シンボルロードとするため、片側3車線と歩道の通りを都市改変により片側1車線とし、生み出された空間を自転車道と歩行者空間に再配分するものである。生み出された歩行者空間には滞留スペースやオープンカフェ等賑わいを創出するプログラムを実施するとともに、路上駐輪場や荷捌きスペースを設けており、毎月第3日曜日に「お城下マルシェin花園」が開催されている。 ・7月の西日本豪雨以降、県内の主な観光地(道後温泉、松山城)では観光客のキャンセルが相次ぎ、現在も観光客の減少が見られる。「2泊以上連続して宿泊」をした方を対象に1人1泊あたり最大6,000円を上限に助成をする、国の観光復興支援制度「13府県ふっこう周遊割」が実施されているが、災害以前の水準には戻っていない。	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H 変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0 (-1.2)	12 (14)	19 (10)	127 (136)	158 (160)
松山市	-0.2 (-0.3)	10 (11)	6 (4)	27 (28)	43 (43)
今治市	-0.6 (-0.8)	0 (2)	8 (4)	16 (18)	24 (24)
宇和島市	-2.5 (-2.6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
八幡浜市	-2.2 (-2.7)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)
新居浜市	-1.0 (-1.1)	1 (1)	1 (1)	18 (18)	20 (20)

(2) 商業地

市町村名	H 変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8 (-1.3)	24 (12)	10 (19)	47 (50)	81 (81)
松山市	+0.6 (+0.2)	23 (11)	10 (19)	2 (3)	35 (33)
今治市	-1.2 (-1.5)	0 (0)	0 (0)	6 (5)	6 (5)
宇和島市	-2.5 (-2.9)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)
八幡浜市	-2.2 (-3.0)	0 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (3)
新居浜市	-1.5 (-1.6)	1 (1)	0 (0)	5 (5)	6 (6)

(3) 工業地

市町村名	H 変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4 (-0.5)	2 (2)	5 (4)	5 (6)	12 (12)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山ー 1	松山市持田町4丁目168番2	214,000	+3.4% (+3.5%)	需要者層は企業経営者、医師等の高額所得者が中心で、根強い有効需要があり、地価は引き続き上昇傾向にある。
	商業地 松山 5ー 1	松山市大街道2丁目4番13	803,000	+2.2% (+2.2%)	中心部商業地域でのホテルオープン（H31.2）などに対する期待感、地元内外投資家や事業者の底堅い需要から地価上昇が継続した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山ー41	松山市岩崎町1丁目256番3	141,000	+6.8% (+6.5%)	市内人気校区でのマンション適地は供給が限定され、稀少性やデベロッパーの旺盛な需要等から地価は引き続き上昇した。
	商業地 松山 5ー 1	松山市大街道2丁目4番13	803,000	+2.2% (+2.2%)	中心部商業地域でのホテルオープン（H31.2）などに対する期待感、地元内外投資家や事業者の底堅い需要から地価上昇が継続した。
下落率1位	住宅地 大洲ー 2	大洲市柚木字尾阪358番30	40,400	-5.4% (-3.0%)	平成30年7月豪雨により被災（床上浸水約1.8m未満）したため、通常の下落率に加えて、被災格差率相当分下落幅が大きくなった。
	商業地 大洲 5ー 3	大洲市東若宮18番5外	60,600	-4.3% (-2.6%)	平成30年7月豪雨により被災（床上浸水約1.8m未満）したため、通常の下落率に加えて、被災格差率相当分下落幅が大きくなった。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 松山ー 1	松山市持田町4丁目168番2	214,000	+3.4% (+3.5%)	需要者層は企業経営者、医師等の高額所得者が中心で、根強い有効需要があり、地価は引き続き上昇傾向にある。
	商業地 松山 5ー 1	松山市大街道2丁目4番13	803,000	+2.2% (+2.2%)	中心部商業地域でのホテルオープン（H31.2）などに対する期待感、地元内外投資家や事業者の底堅い需要から地価上昇が継続した。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 松山ー41	松山市岩崎町1丁目256番3	141,000	+6.8% (+6.5%)	市内人気校区でのマンション適地は供給が限定され、稀少性やデベロッパーの旺盛な需要等から地価は引き続き上昇した。
	商業地 松山 5ー 1	松山市大街道2丁目4番13	803,000	+2.2% (+2.2%)	中心部商業地域でのホテルオープン（H31.2）などに対する期待感、地元内外投資家や事業者の底堅い需要から地価上昇が継続した。

※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31年地価公示)

(高知県

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 ・平成14年以降18年連続で下落。下落幅は縮小傾向（－0.8%→－0.6%）。上昇：7。横這い：25地点。 ・高知県人口約70万人。そのうち約47%が高知市に集中しており、人口偏在率は全国トップクラス。 ・国勢調査によると、高知県人口は戦後最少を更新。全国より15年先行し、平成2年から自然減の状態に陥り、現在も自然減は拡大している。また高齢率は全国平均を10年先行した水準にあり、少子高齢化が進展している。特に山間部では過疎化が進んでいる。 ・日本経済は改善し「緩やかに回復している」（総務省・月例経済報告）と報告されているなか、高知県は「緩やかに持ち直している」（財務省高知財務事務所・高知県内経済概況）と報告され、1段階遅れているが、波及効果は出ており、特に有効求人倍率等は最高水準を維持するなど、雇用環境に明るい兆しも観察される。但し、高知県の労働分配率は全国平均よりも低位になり、所得環境の改善は遅れており、若年労働層の県外流出の要因となっている。 ・取引件数は、概ね横這い、住宅着工件数に関しては、経済が緩やかながら回復傾向にあること、低金利、住宅ローン減税の継続等の要因を反映し、増加傾向にある。 ・雇用環境を中心として、経済が緩やかながら回復傾向にあることから、僅かではあるが上昇地点が現れ、横ばい地点が増加したが、所得環境の改善に遅れもあり、横ばいをブレイクスルーして、上昇ポイントが多数出現する状況には至っていない。 ・津波浸水懸念で、県内全域にわたって住宅需要は高台や内陸部へシフトしており沿岸部では需要の減退が継続している。 ・県内にあって、県庁所在地である高知市の津波浸水想定区域外のうち利便性が高く供給が限定的な住宅地の地価が上昇している。また津波浸水想定区域外の需給が逼迫していることから、浸水リスクが相対的に低い津波浸水想定区域の外縁部への需要回帰の傾向が見られ、一部に上昇地点が現れた。高知市以外では、津波浸水想定区域外で、高知市のベッドタウンでもある南国市中心部の住宅地域の需給が逼迫していることから上昇地点が現れた。 ・少子高齢化、人口減の進展する郡部においては、下落傾向が継続している。
宅	②県庁所在地の地価動向と要因 ・昨年より下落幅は縮小（－0.8%→－0.4%）。上昇：5地点。横這い：16地点。 ・県内では高知市へ人口が集中する傾向が見られるが、高知市人口の絶対数はわずかながら減少している。但し、世帯数は増加傾向にある。 ・高台を含む市内北部は人口が増加傾向にあり、仁井田地区・種崎地区に代表される沿岸部、潮江・下知地区、高須地区に代表される市東部の津波浸水リスクの高い地域の人口の減少傾向が強い。 ・市内北部エリアのうち津波浸水想定区域外に所在する秦泉寺、東久万、南久万、福井等の住宅地は人気が高く、供給が限定的であるが、潜在的需要者が多く、売りが出ればすぐ売れる状態にあり、地価は上昇に転じている。 ・浸水リスクが相対的に低い津波浸水予想区域外縁における優良な住宅地域（三園町、一ツ橋町等）内の住宅地に対する需要が所得水準の高い購買層に支えられ堅調であり、地価は上昇に転じている。 ・利便性の高い中心市街地に所在するマンションを求めるシニア層の需要に支えられ分譲マンションの売れ行きが好調である。県外業者も参入し、マンション建設が増加。H28年～H29年数棟が完成販売、ほぼ完成前に完売の状態である。現在、10棟弱が建築中で、H30年からH31年にかけて完成予定。H30年中盤、新たに販売開始となった2棟はやや郊外に所在する。分譲販売価格の中心は、中心市街地及び高知駅付近に所在する物件の3LDKタイプで3,500万円前後が需要の中心、専有面積の広いタイプで4,000万円超、4,600万円等の事例も見られる。分譲マンションの売れ行きが好調であることを受けて、マンション用地の取得に業者間の競合が見られ、面大地を中心とするマンション適地の地価が継続して上昇している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・三年前、津波浸水懸念がないこと、あけぼの街道の開通、地盤の良さ等を反映し、県内で唯一上昇が確認された香美市では、世帯の流入傾向も一段落で需給は安定し、現在、地価は横ばい傾向で推移している。 ・南国市で「篠原土地区画整理事業」が事業に着手。その周辺では都市計画道路の整備に伴って需要が高まり、世帯の流入地区となった既成住宅地域で在庫不足から需給が逼迫、中心部住宅地域に上昇地点が現れた。南国市では、平成30年4月に、高知県から都市計画法に基づく開発許可等の権限が移譲され、それに伴い、県が行っていた基準よりさらに緩和した、南国市独自の市街化調整区域の立地基準（許可基準）を定めた。 ・それ以外の自治体では、過疎化、高齢化が進捗しており、人口の過半が高齢者といった自治体も少なくない。 ・山間部の過疎エリアでは、経済回復の影響自体が希薄で、人口減に伴う需要減退が、臨海部に中心部がある自治体では、津波発生に対する警戒感による需要減退が下落の主たる要因となっている。但し、長年の下落による、価格の低廉化により、下落率は通減傾向にある。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。

商 業	①県全体の地価動向と要因 ・平成4年以降28年連続で下落。下落幅は縮小傾向（－1.1％→－0.8％）。上昇：2地点。横這い：10地点。 ・全国的な景気回復の影響を受けて、県内の全業種合計のD I もプラスを維持し推移していると報告されている。 ・県内の有効求人倍率が最高水準となっている。反面、企業サイドには人手不足で労働力に逼迫感があり、生産性向上、景気回復の足かせになっている面がある。 ・クルーズ船の寄港は、平成28年度に急増し、平成29年度は平成27年度の5倍程度が寄港している。平成30年度はやや寄港数は減少したが、平成28年度を上回る寄港が見られた。その効果もあり、外国人観光客は増加している。 ・経済指標は、全国的には低位であるが、高知県としては改善傾向にあり、県内にあって、県庁所在地・高知市内では、帯屋町周辺における新施設の建設・開業を受けて、中心商業地は顧客回帰の傾向にある。県外資本のビジネスホテルが進出、新規開業し、県外からの需要者も観察され、中心商業地、特に中心アーケード内の需要は回復傾向で、長年の下落、その後の横ばいを経て、一部が上昇に転じて推移している。高知市以外、特に過疎化の進展する郡部を中心とした商業地における地価の下落傾向は継続している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・昨年より下落幅は縮小（－0.6％→－0.2％）。上昇：2地点。横這い：7地点。 ・H27年8月に複合商業施設、H29年3月に財務局跡地に高知城歴史博物館、H30年7月新図書館等複合施設「オーテピア」が帯屋町2丁目にオープンしたことにより、中心アーケード内商店街が賑わいを取り戻しており、一昨年通行量も5万人を回復し、その後、更に増加傾向である。 ・中心アーケード内商店街では、従来、デパートに近い東部の帯屋町1丁目地区の通行量が多かったが、核施設である屋台村店舗の存在、新施設の開業等で、西部の帯屋町2丁目地区の通行量が平成29年に逆転した。 ・中心部のランドマークであった商業施設跡地に建設されていたビジネスホテルがH29年12月に新規開業。 ・H30年7月に新図書館等複合施設「オーテピア」が開館し、賑わいを見せている。H31年6月に高知市役所新庁舎が完成予定。 ・インバウンドについて見ると、H27年度以降、クルーズ船寄港及び外国人客の来県は増加傾向にある。中心商店街では、サンゴ等の高額商品の購入により、外国人一人当たりの消費額（H29年）は全国3位（H30.6.6 NHK報道による）と報告されている。 ・中心商業地への顧客回帰の傾向、県外資本の参入、インバウンド効果等を反映し、中心商業地に対する需要は比較的堅調である。長年の下落、その後の横ばいを経て、一定の割安感も醸成されたことも相まって、帯屋町商店街内の一部の商業地の地価は上昇している。 ・郊外桂浜地区にある県立坂本竜馬記念館がH30年4月に、既存館のリニューアルと新館建設工事を完了しグランドオープンし、10月までの半年で例年の1年間分に当たる来客数を記録した。 ・郊外部では北環状線沿いの大型商業施設隣接地に消防署が建築中、総合病院も移転予定。これに伴って都市計画道路が整備中。 ・路線商業地について見ると、金融緩和政策の下支えで一昨年、昨年と、全国チェーンのコンビニ、ドラッグストア、ホームセンター等の出店が目立ったが、やや一段落の傾向にある。人口減と実質所得の伸び悩みの中、一部に過当競争の状況も観察される。 ・路線商業地のうち、高知駅前の県道沿い以东、弥右衛門地区と連続する路線商業地には、外車販売店やスポーツジム等が新規開業した。また、弥右衛門地区には、H30年12月に有名大型書店が新規開業した。またJ Aの直販店が移転し規模を拡大して開業する予定である。県外資本を中心に潜在需要が多く、需給が逼迫している。 ・その他、旧来の中小の近隣型商業地について見ると、需要は限定的で、低調な状態が継続している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・人口減少、少子化、雇用の低迷等による絶対的な消費の減少によって衰退傾向が続いている。 ・高知市やその周辺部の商圈に包含された状態にあり、顧客の流動性は極端に低い。 ・特に背後の住宅地との乖離が僅少となり、地域内では利便性の高い住宅地としての価格形成が見られる。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・平成09年以降、22年ぶりに上昇転じた（－0.3％→＋0.8％）。 ・B C Pの観点から、県内全域で津波浸水懸念のない内陸型が人気。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・輸出を中心に製造業の収益性が向上しているのを反映し、高知9-1（－0.9％→0.0％）は下げ止まり、高知9-2（0.0％→＋1.7％）は上昇に転じた。 ・市内一宮地区に開発された高知中央産業団地がH30.7月中旬より分譲開始、3区画5haが完売した。内陸部へ需要がシフトする傾向が見られる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・南国9-1は、津波浸水懸念のない内陸部にあり、南国I C及び高知空港への接近性に優れることに加え、全線開通した「あけぼの街道」に近接し、街路条件は良好、通信販売の増加等で物流施設用地に対する需要は堅調であることを反映し、横ばいから上昇に転じた（0.0％→＋0.8％）。 ・H30年5月に閉鎖した香南市の半導体製造工場（東京本社）が、不織布などを製造・販売する愛媛県本社の企業に譲渡され、H31年2月ごろまでに改修工事を完了し、H31年6月より操業開始の予定である。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・特になし。

※ 地域政策、取り組み等について

「高知県産業振興計画」高知県では、産業振興計画を策定しており、第一期計画（H21年度～H23年度）、第二期計画（H24年度～H27年度）を経て、現在、第三期計画（H28年度～H31年度）が進行中である。この第三期計画では、地産外商の取り組みをさらに強化し、その流れをより力強い拡大再生産の好循環へとつなげることに挑戦し、それにより、第一次産業から第三次産業までの多様な仕事を創出し、若者が地域で働き続けられる土壌を作っていくことを目指すとしている。

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	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.6(-0.8)	7(2)	25(20)	65(74)	97(96)
高知市	-0.4(-0.8)	5(2)	16(9)	27(37)	48(48)
室戸市	-1.8(-1.8)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
安芸市	-0.8(-1.0)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南国市	-0.2(-0.4)	2(0)	1(3)	2(2)	5(5)
土佐市	-0.5(-0.8)	0(0)	0(0)	3(2)	3(2)
須崎市	-1.0(-1.3)	0(0)	1(1)	2(2)	3(3)
宿毛市	-1.4(-1.6)	0(0)	1(1)	2(2)	3(3)
土佐清水市	-1.6(-1.8)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
四万十市	-0.4(-0.5)	0(0)	1(1)	2(2)	3(3)
香南市	-0.8(-0.8)	0(0)	1(1)	2(2)	3(3)
香美市	0.0(0.0)	0(0)	4(4)	0(0)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8(-1.1)	2(2)	10(3)	32(41)	44(46)
高知市	-0.2(-0.6)	2(2)	7(2)	8(14)	17(18)
室戸市	-1.3(-1.7)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
安芸市	-0.9(-1.3)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
南国市	0.0(-0.6)	0(0)	2(0)	0(2)	2(2)
土佐市	-1.1(-1.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
須崎市	-2.1(-2.4)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
宿毛市	-2.4(-2.7)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
土佐清水市	-2.0(-2.3)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
四万十市	-0.6(-0.6)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
香南市	-0.8(-0.9)	0(0)	1(1)	1(1)	2(2)
香美市	-0.2(-0.2)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31 変動率	H31 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.8(-0.3)	2(0)	1(2)	0(1)	3(3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知－48	高知市鷹匠町1丁目21番2	144,000	+3.6% (+2.2%)	中心部の利便性の高い場所におけるマンションはシニア層の買い換え需要を中心に需要先行の状況にあり、開発業者による用地の仕入意欲が旺盛であるため。
	商業地 高知5－12	高知市帯屋町1丁目170番外	261,000	+2.0% (+0.4%)	オーテピア(図書館等複合施設)ができたことに加え、インバウンド効果もあり、顧客とりわけ観光客の流動性が向上し、収益性も改善。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知－48	高知市鷹匠町1丁目21番2	144,000	+3.6% (+2.2%)	同上
	商業地 高知5－12	高知市帯屋町1丁目170番外	261,000	+2.0% (+0.4%)	同上
下落率1位	住宅地 室戸－2	室戸市室戸岬町字南宮ノ南道ノ下4669番2	14,700	-2.6% (-2.6%)	津波懸念で減退した需要に回復の兆しが未だ見えない。
	商業地 宿毛5－02	宿毛市宿毛字鷺洲5340番10	27,100	-2.5% (-2.8%)	古くからの商店街で閉鎖店舗が多く、収益性が低迷しており、改善傾向がない。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 高知－48	高知市鷹匠町1丁目21番2	144,000	+3.6% (+2.2%)	同上
	商業地 高知5－12	高知市帯屋町1丁目170番外	261,000	+2.0% (+0.4%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 高知－48	高知市鷹匠町1丁目21番2	144,000	+3.6% (+2.2%)	同上
	商業地 高知5－12	高知市帯屋町1丁目170番外	261,000	+2.0% (+0.4%)	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31年地価公示)

(福 岡 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の+1.8%から+2.6%になり、5年連続でプラス。上昇幅も0.8ポイント拡大した。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市は、H19年に15年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。住宅需要の回復が鮮明になったH25年以降は変動率もプラスに転じ、H31年はデベロッパー等が市場の牽引役となり、各種施策及び現下の低金利等を背景に高値売買が散見され、昨年(+4.3%)より上昇率が拡大して全体で+5.3%と7年連続の上昇となっている。 ・分譲地、マンション等の販売動向…建築費高騰の影響及び用地仕入価格の上昇等により販売価格も上昇基調にあるなか、現下の低金利を背景に、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、特に鉄道駅徒歩10分圏内及び福岡市東区・中央区・南区等を中心に引き続き堅調に推移。しかしながら、ここきて個別のマンション販売動向をみてみれば濃淡も現れてきている。そんななかでも、デベロッパーはエリア及び供給を絞りながらも素地取得意欲は高く、供給が少ないこと等とも相俟って、依然高値で売買されている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市(−0.3%→−0.1%)：住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いており、市全体では20年連続の下落となっている。かかる中、利便性高く良好な居住環境を具有する住宅地では、需要は堅調に推移、上昇ポイントは昨年の41ポイントから57ポイントに拡大している。区別では戸畑区及び八幡西区が3年連続で上昇、小倉南区で19年ぶりの上昇、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。 ・久留米市(+0.6%→+0.6%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感が依然として残っており調整局面、全体としては5年連続の上昇となった。 ・大牟田市(−1.4%→−1.3%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱含みであるが、小幅ながら下落幅の縮小傾向は続いているものの21年連続の下落となった。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・筑後市、行橋市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、那珂川市、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同須恵町、同新宮町、同久山町、同粕屋町、遠賀郡水巻町、同岡垣町、同遠賀町、朝倉郡筑前町の12市11町は、昨年に引き続き上昇基調で推移、糸島市、岡垣町を除いて上昇幅が拡大している。そのうち、筑後市、行橋市、遠賀郡3町を除けば何れも福岡都市圏のベッドタウンとして位置付けられている。 ・朝倉市が27年ぶり(0.0%→+0.6%)、京都郡荻田町が18年ぶり(−0.1%→+0.4%)と、前記1市1町がそれぞれ上昇に転じた。何れも、福岡市又は北九州市への通勤圏内であり、戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調に反転している。住宅需要の回復基調が、福岡都市圏以外へも広がりを見せている。 ・投資資金の流入状況について…リートを中心に大型物件の取得、私募ファンド及び法人又は個人投資家等(相続税対策に関する収益物件取得等含む)による主にレジデンス系ビルの取得は依然として活発である。一方、福岡市では優良物件が少なくなり、取引利回りも低下傾向が継続していることから、その周辺部又はこれまで動きが弱かった他都市(北九州市等)へ需要が向かっている状況も看取される。
	①県全体の地価動向と要因 ・H20年に16年ぶりに+1.4%となった後、H21年以降下落に転じていたが、H28年から上昇に転じ、H31年は+4.9%と4年連続のプラス。上昇幅は1.0%拡大した(H30年3.9%→H31年+4.9%)。
	②県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市(+10.6%→+12.3%)：オフィス需要は一貫して改善傾向、賃料水準も明確な上昇基調で推移している。都心商業地は、新規出店意欲は依然として高く、インバウンド需要等も依然として旺盛である。但し、ネット通販の台頭等とも相俟って、物販商業地の上昇率はやや頭打ちの状態となっている。一方、ホテル用地需要は依然強く、都心商業地の牽引役となっている。特に、博多駅界隈はかかる需要が顕著で、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って博多区は+16.1%、高容積率の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で+13.3%、東区で+12.9%、南区で+9.8%等と、全区でプラス基調、上昇幅も拡大となっている。 ・福岡市のオフィス空室率は、H20年以降15%台が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H30年5月はH4年以来の2%台である2.73%となり、直近のH30年10月は2.50%とほぼ空室が無い状況となっている。エリア及びグレード並びに耐震性等によって若干異なる動きとなっているが、賃料も明確な上昇基調で推移している。かかる状況を背景に、オフィス商業地の需要が高まっている。
商 業 地	

商 業 地	・投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、マイナス金利導入を背景に、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。また、ホテルの取得が目立ってきている。 ・2～3年前頃からリート等に組み込まれる等、ホテルそのものの取引のほか、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。また、オフィス用地関連も活発な動きが看取される。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市（+0.6%→+1.0%）：H29年に24年振りに上昇に反転し、H31年も+1.0%と3年連続で上昇した。上昇ポイントは昨年の38ポイントから43ポイントに拡大、区別では戸畑区が+0.8%と4年連続、小倉北区は+3.6%で3年連続、小倉南区及び八幡東区が2年連続で上昇、門司区及び八幡西区が昨年の下落から上昇に転じている。 ・久留米市（+1.7%→+2.2%）：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面、総じてみれば昨年よりも上昇幅が拡大している。 ・大牟田市（-1.7%→-1.1%）：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。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・筑後市、行橋市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同粕屋町、福岡都市圏を中心とした10市4町が上昇を示した。このうち、筑後市及び糸島市は27年ぶりの上昇となっている。 ⑤その他 ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…ドンキ・ホーテ福岡天神本店（国道道路・H29/11開業）、六本松421（中央区六本松・H29/9開業）、ホークスタウン跡地マークイズ福岡もち（H30/11開業・店舗面積約48,000㎡）、西新プラリバ再開発商業施設（2019/7開業予定）。 ・観光客数の推移・動向…福岡市観光統計によれば、H29年の福岡空港・博多港からの外国人入国者数は、あわせて前年比+15.8%の2,982,601人と6年連続で過去最多を更新。同年訪日外客数約2,869万人で考えれば、10人に1人以上は福岡市から入国している計算である。また、博多港の外国クルーズ船寄港数はH29年は309回で4年連続日本一。1人当たりの消費額は低下傾向にあるものの消費総額ベースでは増加基調、全体に占める割合も高くなっている。但し、本年1～9月の寄港数は前年同期比-16%。また、福岡市のH29年客室稼働率は84.0%。民泊を含めホテルの新規進出が活発で、判明分だけでも2020年頃までにH28～30年完成分を含め市内客室ベースで8,000室程度は増える予定。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・H29年に24年振りにプラスとなり、H31年は+2.6%と3年連続のプラス。上昇幅は0.7%拡大した（H29年+1.9%→H30年+2.6%）。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・福岡市（+5.0%→+6.7%）：リートに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内の混在地域においては、用途の多様性から他の需要者との競合により地価上昇となっている。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・北九州市（-0.2%→+0.2%）：北米向け輸出を中心に自動車産業は堅調、H10年以来21年ぶりに上昇に反転。東九州道の全線開通、北九州空港の貨物便就航等により物流用地需要も拡大傾向にある。 ・大牟田市（-0.5%→-0.5%）：工場地の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。 ・久留米市（+0.4%→+0.5%）：久留米IC周辺の流通業務地を中心に需要は堅調に推移している。 ・京都郡苅田町（+1.0%→+1.1%）：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、3年連続で上昇している。
※ 地域政策、取り組み等について ・福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。H27年4月着工、総事業費約380億円。H31年3月完成予定、誘導路複線化はH31年度完成予定。 ・福岡空港民営化の事業者、九電・西鉄等の地元企業「福岡エアポートHD」、チャンギエアポートグループ、三菱商事の企業連合に決定。地場連合の提案内容は、(1)路線誘致、30年後の旅客数を現在の約1.5倍の3,500万人等。(2)国内線側に複合商業施設（物販、ビジネスホテル、シェアオフィス等）。(3)国際線側に高級ホテル誘致等 ・福岡市のWF地区再整備計画案。サンパレスを取壊し大博通りから直結する道路を整備、マリンメッセ南側にホール及び展示場も新設、大博通りとの結節点一帯をエントランスゾーンと位置付け、ホテルや飲食店を配置し、第3の都心拠点を目指す。完成目標年次は20～30年後。また、福岡市では、WF地区と博多駅を結ぶ新たな交通システムに向けて、有識者研究会を設置。市では、年明けに次回会合を開き成果をとりまとめる意向。 ・スペースワールド、H29年12月末で閉園。新日鉄住金はイオンモールに土地を貸与する方針を北九州市と福岡県に伝え	

る。イオンはアウトレットモールやレジャー施設等の複合商業施設を計画。閉園から4～5年後の開業を目指すとみられ、西日本最大級となる見込み。

- ・福岡市都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置案を承認。開業は2021年度予定。また、市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画は、H28年の陥没事故の影響によりH32年度開業予定が最大2年程度遅れる見通しとなった。
- ・九大箱崎キャンパス再開発、市と九大が再開発の指針となるグランドデザイン案を示す。①成長・活力・交流、②安全・安心・健やか、③教育・研究の3ゾーンに区分。市と九大は、再開発事業者の公募を2020年度から始め、22年度から再開発が順次始まる見通し
- ・天神ビッグバンプロジェクト。天神BBB(容積率最大50%緩和、認定ビルを優先的に紹介、金融機関による支援等)がH28年5月運用開始。H29年度になってからは、①同プロジェクト第1弾となる天神ビジネスセンターの概要が判明。地上16階地下2階、2020年度の完成を目指す。②大名小跡地の建築物高さの上限が約115mに緩和、③明治通り地区とWF地区の一部で高さ制限が緩和、明治通り沿いでは76mから最大115mに緩和され26階建相当のビルも建設可能
- ・福岡市、大名小跡地の優先交渉権者に西鉄、積水ハウス等のグループに決定と発表。五つ星ホテルが入る24階建高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に全面開業する予定。
- ・旧博多青果市場跡地約8.2ha、H30年7月に売却価格190億円で三井不動産、西鉄、九電のグループが事業者に。大型複合商業施設ららぽーとを2022年春開業予定。核テナントとしてキッザニア
- ・西鉄、天神再開発の計画概要を発表。地上19階地下4階、地下2階～地上4階が商業ゾーン、地上5、6階はホテルロビーや会議場、8～17階がオフィス、18・19階はホテル(客室数約50室)、2024年春開業。ビブレは地権者と合意次第解体、建設に着手、24年春の開業に間に合わない場合は、その部分のみ遅れて開業。新ビルは第1期分が敷地面積6200㎡、延床約10万㎡、ビブレ部分も開業した後は、敷地面積約8600㎡、延床約13万6千㎡
- ・国交省、味坂スマートIC(小郡市)に許可書。2024年頃の供用開始を目指す。
- ・福岡県内で立地適正化計画を策定しているのは、北九州市、久留米市、飯塚市、行橋市、宗像市、大牟田市の6市。行橋市は都市機能誘導区域のみ指定。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.6% (+1.8%)	413 (384)	57 (81)	160 (173)	630 (638)
福岡市	+5.3% (+4.3%)	190 (190)	2 (4)	2 (2)	194 (196)
北九州市	-0.1% (-0.3%)	57 (41)	22 (34)	64 (69)	143 (144)
久留米市	+0.6% (+0.6%)	22 (19)	6 (7)	8 (11)	36 (37)
大牟田市	-1.3% (-1.4%)	0 (0)	1 (3)	21 (19)	22 (22)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+4.9% (+3.9%)	164 (153)	25 (23)	61 (72)	250 (248)
福岡市	12.3% (+10.6%)	85 (84)	0 (1)	0 (0)	85 (85)
北九州市	+1.0% (+0.6%)	43 (38)	12 (11)	19 (25)	74 (74)
久留米市	+2.2% (+1.7%)	11 (9)	3 (3)	1 (2)	15 (14)
大牟田市	-1.1% (-1.7%)	0 (0)	2 (2)	5 (6)	7 (8)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.6% (+1.9%)	25 (21)	8 (12)	5 (7)	38 (40)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区 133番	756,000	+8.3% (+7.4%)	高級マンションの売行きが堅調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番外	9,800,000	+12.4% (+11.1%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の需要は高い。店舗売上高はやや軟調である。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 福岡中央-10	福岡市中央区草香江2丁目12 区220番1	437,000	+16.5% (+9.0%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。六本松エリアの地域拠点化、周辺部でのマンション高値販売の影響。
	商業地 博多5-16	福岡市博多区博多駅前4丁目 102番外	688,000	+25.5% (+17.8%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化しているほか、ホテル用地需要等の高まりを受け割安感が現出している。
下落率1位	住宅地 八幡東-7	北九州市八幡東区藤見町10番 83	24,300	-4.0% (-4.2%)	高台傾斜地の既存住宅地であり、需要は弱含み、依然として割高感が残っている。
	商業地 田川5-1	田川市伊田町2909番1	27,100	-3.6% (-4.1%)	陳腐化が顕著なアーケード商店街、地域経済の衰退、商圈人口減少等により、需要は弱含み

(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	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	756,000	+8.3% (+7.4%)	高級マンションの売行きが堅調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番 外	9,800,000	+12.4% (+11.1%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の需要は高い。店舗売上高はやや軟調である。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 福岡中央-10	福岡市中央区草香江2丁目12 区220番1	437,000	+16.5% (+9.0%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。六本松エリアの地域拠点化、周辺部でのマンション高値販売の影響。
	商業地 博多5-16	福岡市博多区博多駅前4丁目 102番外	688,000	+25.5% (+17.8%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化しているほか、ホテル用地需要等の高まりを受け割安感が現出している。

(3) 県庁所在地以外の政令市について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生1丁目51 番	101,000	+1.4% (+1.9%)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、需要は堅調に推移している。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町2丁目 251番	605,000	+5.8% (+3.1%)	域外からの需要とも相俟って、都心商業地の需要回復基調が鮮明になっている。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 八幡西-22	北九州市八幡西区光貞台2丁 目16番2	59,100	+4.0% (+3.1%)	居住環境が良好な住宅地で、値頃感とも相俟って、地価は上昇幅が拡大している。
	商業地 小倉北5-13	北九州市小倉北区魚町1丁目 88番	500,000	+11.1% (+4.4%)	域外からの需要とも相俟って、高値取引も散見、都心商業地の需要回復基調が鮮明になっている。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(佐賀県 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 ・平均変動率は昨年に横ばいとなり、本年は平成10年以来、21年ぶりに上昇した。(H29-1.0%→H30 0.0%→H31 0.3%) ・公示地の存する16市町中、上昇市町数3市2町、横ばい市町なし、下落市町数7市4町。 ・人口減少や高齢化率が高い地域などでは、依然として需要が弱く下落傾向。 ・旧佐賀市や鳥栖市の利便性の良い地域では上昇傾向である。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・佐賀市の平均変動率は0.7%から1.1%となり2年連続で上昇した。 ・継続地点26地点中、上昇地点数15、横ばい地点数5、下落地点数6。 ・中心部及び利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要は継続して良好である。特に赤松小学校区の街路条件の良い閑静な住宅地は、住環境が良好であることもあり、高額所得者の需要が集中して高値取引も見られる。このほか人気の高い小学校区(神野・高木瀬・兵庫など)では潜在的に需要層が厚いためハウスメーカーの土地仕入れ値も上昇傾向にある。 ・市街化調整区域の小規模開発により整備された地域との競合地域の下落も縮小傾向にある。 ・昨年後半から、消費税アップが確実に実行される予定であるため住宅購入を急ぐ消費者(買主)も多くなっているとのこと。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・佐賀市以外の公示地の存する15市町中、上昇市町数2市2町、横ばい市町なし、下落市町数7市4町。 ・佐賀市以外の継続地点65地点中、上昇地点数25、横ばい地点数9、下落地点数31。 ・唐津市では画地規模が小さく建築グレードもやや低い総額を抑えた小規模な分譲物件の売れ行きがやや好転する等の要因などもあり、平均変動率は昨年の-0.4%から-0.3%に縮小した。継続地点11地点中、上昇地点数3、横ばい地点数1、下落地点数7。 ・唐津市中心部の住宅地及び周辺の開発された住宅地の住宅需要は、数年前と比較すれば需要が増加して需給環境は改善傾向にある。 ・唐津地区では、西部地区は需要は弱く、中心部地区の需要は改善傾向にあり、東部地区では改善している。 ・唐津地区の地元不動産関係者によると、鏡地区・浜玉町横田の分譲地は比較的売れ行きが好調な模様である。全体的に昨年よりは物件の動きが良くなってきており、引き合いも多いとのことである。
宅	・鳥栖市では蔵上地区、弥生が丘地区が人気あり上昇傾向であるがやや供給不足である。他の街路幅員4m程度などの住環境がやや劣る地区も好転の兆しが出てきたこと等から平均変動率は0.6%から1.3%となり2年連続で上昇した。継続地点15地点中、上昇地点数12、横ばい地点数1、下落地点数2。 ・伊万里市では民間大規模分譲団地の販売がほぼ完了し、過剰供給が解消されたこと等から、平均変動率は-1.1%から-0.4%へ下落幅縮小。継続地点3地点中、上昇地点なし、横ばい地点数2、下落地点数1。 ・武雄市では狭幅員の既成住宅地や古い住宅団地等は下落傾向にあるが、新規分譲地の動きは比較的に良好であること等から平均変動率は-0.8%から-0.6%へ下落幅縮小。継続地点3地点中、上昇地点なし、横ばい地点なし、下落地点数3。 ④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因 ・小城市は、昨年に引き続き0.1%の若干の上昇となった。(H30 0.1%→H31 0.1%) ・小城市は、小城-5が2.9%上昇したことにより平均変動率は若干の上昇であるが、全体的には依然下落傾向にある。ただし、下落幅は縮小している。小規模開発による宅地供給が見られ、総額を重視した画地規模の小さい分譲事例も見られる。小城町、三日月町の中心部及びその周辺で根強い需要が見られる一方、牛津町、芦刈町ではやや需要が弱い。 ・吉野ヶ里町は、2年連続で上昇している。(H30 1.0%→H31 1.0%) ・吉野ヶ里町では、一般住宅地は住宅ローンの低金利の影響で戸建の一般住宅の需要が増えており、三田川小学校周辺を中心に需要はあるが開発の余地が少ない。農家住宅はほぼ横ばい。当町の人口は過去5年間でほぼ横ばい傾向で、高齢化率は県平均より低い。自衛隊のパイロット部隊の佐賀市川副町への移転案に関しては、具体的な計画案などの情報が自衛隊から発表されていないが、移転後跡地も別利用がなされる期待もあり危機感はやや薄れつつある。 ・基山町は、2年連続で上昇している。(H30 0.4%→H31 0.8%)

地	・基山町は、市街化区域の範囲が相対的に狭いため宅地開発余地が比較的少なく新規戸建分譲開発が随所で行われ、高値の分譲住宅地の取引が多くなっている。一般住宅地は、需要者の大半は福岡への通勤者で、福岡市郊外に比べ値ごろ感があること、隣接する鳥栖市の需要増の影響等により、地価は下落から横這ないし上昇傾向に推移している。しかし、農家住宅地では下落幅は縮小しつつあるがなお下落傾向にある。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・佐賀市及び鳥栖市では、期の前半及び後半のいずれにおいても利便性が良い住宅地又は住環境の良い住宅地は需要が安定的に推移しており、ハウスメーカーの土地仕入れ値も人気の高い小学校区などが上昇傾向にある。唐津市では、期の前半に比べて後半がより住宅需要が改善している。吉野ヶ里町及び基山町の住宅地の平均変動率が上昇している市町では、期の前半に比べて後半がより住宅需要が活発となっている。小城市、伊万里市、武雄市の市街地及び市街地周辺でも住宅需要の改善傾向が続いている。
商業地	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は昨年まで平成5年以降26年連続で下落していたが、本年は上昇に転じた。(H30-0.1%→H31 0.3%) ・商業地の公示地が存する14市町中、上昇市町数2市、横ばい市町数1市、下落市町数7市4町。 ・中心商店街は依然として空き店舗も多く、空き地の一部は有料駐車場として利用されるところも見られる。古くからの商業地では車利用者には不便で、ファミリー層向けの商品構成など多くの難点があり郊外型店舗や大型ショッピングモールに顧客をとられている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・佐賀市の平均変動率は平成29年以降3年連続の上昇で平均変動率は前年より若干上昇率が増加した。(H29 0.1%→H30 2.3%→H31 2.6%) ・継続地点14地点中、上昇地点数11、横ばい地点数2、下落地点数1。 ・佐賀駅前のオフィス街では関東地区の企業を中心に数年前から投資利回り目的の需要がある。期の前期及び後半においても変化無く需要が継続的にあり、需要者が上場企業や資産家などから担保掛目が厳しくなる傾向であっても資金面ではゆとりがあり、銀行の貸出姿勢変化の影響も少ないと見られる。 ・佐賀駅周辺の徒歩7～8分までのオフィス街以外の地区では、福岡勤務者を狙った中規模のRC造賃貸マンション用地の需要が地元企業や福岡の企業・資産家(個人)を中心に物色されている。福岡地区と比較すると佐賀駅徒歩圏では割安感があると判断されており、地元銀行も融資に積極的である。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・佐賀市以外で商業地の公示地が存する13市町中、上昇市町数1市、横ばい市町数1市、下落市町数7市4町。 ・佐賀市以外の継続地点25地点中、上昇地点数4、横ばい地点数3、下落地点数18。 ・唐津市の平均変動率は-1.9%から-1.4%へ下落幅縮小。継続地点7地点中、上昇地点なし、横ばい地点数2、下落地点数5。全般的には商業地の取引事例も非常に少ない状態が続いていて下落傾向が続いている。 ・鳥栖市の平均変動率は0.9%から1.8%。継続地点3地点中、上昇地点数3、横ばい地点なし、下落地点なし。 ・鳥栖駅前の鳥栖5-1が2.1%から3.0%で2年連続で上昇した。鳥栖駅の再開発計画は白紙撤回となっているが、駅前ビルの解体が完了している。駅前の主要道路も拡幅される予定である。鳥栖駅周辺の鉄道用地の再開発も計画されている。アウトレットモールが第4回目の店舗増加新築工事を行っており、周辺の商業地や新鳥栖駅前の区画整理事業地等の地価が上昇傾向にある。鳥栖市内の国道34号や県道久留米基山筑紫野線沿いでは、飲食店や物販店等の沿道型店舗の撤退しても直ぐに進出する企業がある。 ④その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因 ・各市町は下落率縮小傾向にあり、白石町のみ下落率が拡大した。 ・吉野ヶ里町は、住宅地の平均変動率は2年連続で上昇したが、商業地は高い下落率となっている。商況が路線商業地に移っており下落率が高い。(H30-2.7%→H31-1.8%) ・吉野ヶ里町は、古くからの商店街は閉店が多くシャッター街になっており、需要は幹線道路沿いの路線商業店舗用地に移っている。スーパーマーケット跡地は同種を核店舗とした複合店舗で平成31年3月に開業予定しており、近接するパチンコ店跡地が更地で売り出されている。 ・白石町は、商況が佐賀市内の商業地等に移っており下落幅が拡大している。(H30-1.4%→H31-1.8%) ・白石町は、既成の商業地の取引は少なく、割安な売買も見られ下落率は拡大している。地域経済の低迷が地価に色濃く反映している。国道沿いでは、郊外型の中規模店舗の新規店舗が見られたが、閉店する店舗もあり、今後の需給動向が懸念される。 ⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・佐賀県内の商業地で、期の前半と後半の変化が生じた地区は無かった。

工業地	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は平成29年以降3年連続で上昇した。上昇率は前年より上昇幅が拡大した。(H30 5.5%→H31 9.0%) ・工業地の公示地が存する1市町中、上昇市町数1市、横ばい市町なし、下落市町なし。 県内では工業地は鳥栖市に3ポイントのみ。 ・鳥栖市は交通の要衝に位置することから物流拠点として流通業を中心に企業の需要が強い。鳥栖市は、抜群の交通アクセス・豊富な水資源(昭和42年以降、給水制限なし)・自然災害が少ない都市(リスク回避)・豊富な労働力人口(福岡市と久留米市に近い)ことを強調している。しかしながら、供給できる用地が少ない状況である。 ・鳥栖市の流通関連の物流拠点(工業用地面積46.1ha 42区画)及び鳥栖西部第二工業用地は完売した。 ・鳥栖市が現在分譲中の鳥栖北部丘陵新都市は、分析専門企業向けの用地で2画地が現在も販売中である。分譲単価は、テクノセンター西側用地が1.7ヘクタールで単価38,200円/㎡、テクノセンター東側用地が1.2ヘクタールで単価35,600円/㎡である。
	⑤期の前半と後半の市況の変化及びその要因 ・鳥栖市内の倉庫用地等の物流施設用地が不足している状況に変化無く、期の前半と後半の市況に変化は無い。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・平成34年に開業予定の九州新幹線西九州ルート of 工事は着々と進んでいる。
- ・2023年の佐賀国体を見据え、県総合運動場にアリーナを設ける県の計画と連動する形で、佐賀市はJR佐賀駅とアリーナを結ぶ市道の再整備に乗り出す。施設完成後は歩行者が増えるとみており、片側2車線を1車線に減らして歩道を拡幅するかどうかを検討する。駅からアリーナは1.4kmあり、徒歩で約18分。
- ・佐賀空港(佐賀市)の本年度の年間利用者数が、開港した際の需要予測の73万7千人に達する見通しが出てきた。過去最多だった昨年度の66万人を10万人上回るペース推移し、増便やLCCの就航による利便性向上の効果が表れている。
- ・鳥栖市の新鳥栖駅前に開業したがんを切らずに治す最先端の放射線治療施設「九州国際重粒子線がん治療センター(サガハイマツ)」が平成25年5月に開業したが、患者数は順調に推移している。現場はフル回転の状態で、計画を前倒しして医療スタッフを増員している。
- ・唐津市はフランスの化粧品産業協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。
- ・伊万里市ではホームセンター、ディスカウントストアを核とした大型複合店が開店し、さらにその近くに道の駅が計画されている。
- ・有田町では平成28年が有田焼創業400年ということで官民を挙げて振興策が実施された。
- ・有田の文化的景観が、有識者でつくる国際記念物遺跡会議(イコモス)の国内委員会によって後世に残したい「日本の20世紀遺産20選」に選ばれた。
- ・佐賀県立病院「好生館」跡地の建築工事は完了した。北側に健康診断検査センターなどの複合施設、南側に看護専門学校やこども診療所を設置し、北側が平成30年1月開業し、南側が平成30年4月開業した。
- ・明治維新150年に合わせて、佐賀県内各地を舞台にした「肥前さが幕末維新博覧会」が平成31年1月14日、閉幕した。優れた人材を輩出して明治維新を主導した佐賀の歴史を発信し、10カ月 にわたった期間中の来場者は223万人(目標は100万人)を超えた。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.3% (0.0%)	40 (30)	14 (13)	37 (45)	91 (88)
佐賀市	+1.1% (+0.7%)	15 (9)	5 (5)	6 (12)	26 (26)
唐津市	-0.3% (-0.4%)	3 (4)	1 (0)	7 (6)	11 (10)
鳥栖市	+1.3% (+0.6%)	12 (9)	1 (3)	2 (3)	15 (15)
武雄市	-0.6% (-0.8%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
伊万里市	-0.4% (-1.1%)	0 (0)	2 (1)	1 (1)	3 (2)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H 31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.3% (-0.1%)	15 (12)	5 (6)	19 (24)	39 (42)
佐賀市	+2.6% (+2.3%)	11 (10)	2 (3)	1 (2)	14 (15)
唐津市	-1.4% (-1.9%)	0 (0)	2 (1)	5 (6)	7 (7)
鳥栖市	+1.8% (+0.9%)	3 (2)	0 (2)	0 (0)	3 (4)
武雄市	-0.2% (-1.0%)	1 (0)	0 (0)	1 (3)	2 (3)
伊万里市	-2.5% (-3.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H 31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+9.0% (+5.5%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	70,500	+6.3% (+4.2%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が堅調。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番	233,000	+5.0% (+7.2%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の用地需要が増加している。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀-26	佐賀市兵庫北5丁目151番	64,300	+7.5% (+8.7%)	利便性良く区画整然とした住宅の需要が旺盛である。
	商業地 佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番	155,000	+10.7% (+7.7%)	RC造賃貸マンション用地の需要が地価を上昇させている
下落率1位	住宅地 佐賀-22	佐賀市大和町大字川上字渡内四割693番3	11,300	-3.4% (-2.5%)	市街地に遠く需要が減少している。
	商業地 伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	35,700	-3.8% (-4.9%)	中心部では老舗百貨店が閉店し商環境が衰退。

(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	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	70,500	+6.3% (+4.2%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が堅調。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番	233,000	+5.0% (+7.2%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の用地需要が増加している。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀-26	佐賀市兵庫北5丁目151番	64,300	+7.5% (+8.7%)	利便性良く区画整然とした住宅の需要が旺盛である。
	商業地 佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番	155,000	+10.7% (+7.7%)	RC造賃貸マンション用地の需要が地価を上昇させている

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(長崎県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は利便性の高い住宅地での上昇傾向の継続等から-0.1%から0.0%となり、平成12年以降19年連続での下落が下げ止まる形となったものの離島・半島部及び車両通行不能な地域では下落傾向がなおも継続している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・長崎市は、+0.9%から+1.0%となった。継続地点数63地点中、上昇地点が前年の21地点から26地点に増加した。下落地点は29地点から25地点に減少した。横ばい地点は12地点。 ・平地が少ない長崎市の状況を反映し、平坦地の希少性は高く、中心部及び周辺地域の上昇傾向が継続している。斜面地からの住み替え需要を背景に、新築マンションの販売も好調で、早期完売が続いており、中古住宅、中古マンションの需要も回復している。 ・中心部周辺の住宅団地及び既成住宅地は供給過剰感が薄らぎ、上昇地点が増加した。 ・階段道路等の車両通行不能の住宅地の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にあり、底値が見えない状態が続いている。熊本地震や近年の大雨による民家の崩落事故等の影響等で、斜面地については安全意識がより強くなっていることから、長崎市においては、地価の二極化が一層顕著となった。
宅	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長崎市以外の継続地点数は107(上昇地点数38、横ばい地点14、下落地点55)である。上昇地点は佐世保市19、諫早市7、大村市4、長与町4、時津町2、佐々町2である。横ばい地点は佐世保市10、諫早市3、川棚町1である。下落地点は大村、佐々、時津、長与以外の全市町に存する。 ・県北の中心である佐世保市は、-0.2%から-0.1%へ下落幅がやや縮小した。好立地の住宅地では上昇地点、横ばい地点が増えたのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地の需要は極端に弱く、長崎市と同様の二極化が見られる。 ・県央地区では、諫早市が横ばいから+0.1%の上昇に転じている。上昇に転じたのは平成11年以来20年ぶりである。利便性の良好な住宅地や環境の良好な住宅団地での地価の回復傾向がうかがえる。人口増加の見られる大村市が+0.7%で前年(+0.5%)とほぼ同率の上昇となった。新興住宅地では強気の価格設定がされており、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。 ・壱岐市-3.4%、五島市-3.5%、新上五島町-2.6%、西海市-2.9%、南島原市-2.7%と、離島・半島地域の下落率は依然として高い。その他では、東彼杵町が-1.1%と下落率がやや高い。
地	・長崎市のベッドタウンである長与町は+0.7%から+1.0%、時津町は+1.4%から+2.2%と、長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることから、上昇が継続している。 ・西九州自動車道の佐々ICが開通し、佐世保市への交通アクセスの向上により新興の住宅団地が増えていた佐々町が昨年と同率の+0.6%となった。
商	①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は+1.3%となり昨年と同率の上昇率となった。離島や半島部では下落傾向が継続しているものの長崎駅周辺を中心に上昇率の高い地点が増加し、平均変動率は上昇となった。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・長崎市は、+6.5%から+5.9%へと上昇幅がやや縮小したものの高めの上昇傾向が継続している。上昇地点数は前年の16地点から17地点となった。
業	・県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、県庁移転や駅周辺整備の影響により、将来的には商業の中心がアーケードから駅周辺に移行するとの見方もあるが、長崎港への外国クルーズ船の寄港(H29年267回からH30年220回)等により、外国人観光客が昨年よりやや減少し、主要観光施設への入場者も減少しているものの、商況の下支えとなっているものと思われる。
地	・中心部の幹線道路沿いにあつては、建築費上昇・人手不足という懸念材料はあるものの、都市型マンション用地需要は依然根強く、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める問い合わせも増加するなど、需要の回復傾向が継続している。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等の具体化から、高値の引き合いも多く、長崎5-3(五島町)は+16.7%の上昇となった。 ・中心部周辺の近隣商業地域は、周辺街路の整備による利便性の向上や住宅地価格との接近による値頃感から横ばい地点が増えた。

商 業 地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・長崎市以外の継続地点数は53(上昇地点数23、横ばい地点5、下落地点25)である。上昇地点は佐世保市16、大村市3、諫早市2、時津町2である。横ばい地点は佐世保市1、諫早市2、佐々町2である。下落地点は時津町と佐々町を除く全市町に存する。 ・佐世保市は、+0.3%から+0.6%となった。大型複合商業施設が開業した佐世保駅周辺では、利便性の向上によるマンション需要等を背景に上昇地点、横ばい地点が増加した。 ・県央地区では、諫早市が、平成5年以来26年ぶりに-0.3%から+0.1%へと上昇に転じた。中心部の旧来型の商業地については、郊外型店舗への顧客流出の影響が見られるが幹線道路沿いの商業地は新規出店もみられ底値圏を脱しつつある。また、大村市は+0.5%と前年(+0.3%)とほぼ同様の上昇率である。需要の中心は幹線道路沿いで、旧来の商店街の需要は弱い。 ・時津町は+1.3%から+1.8%と、路線商業地の集積が進み、上昇幅はやや拡大した。 ・佐々町は昨年に続きと横ばい。佐々IC周辺の沿道型商業地が熟成しつつあることや、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格と接近していることから、地価は底値圏にある。 ・五島市-4.8%、南島原市-3.5%と、離島・半島部の下落率は依然として大きい。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均変動率は、-0.7%と昨年と同率で下落が継続、平成11年以降21年連続で下落している。 ・佐世保市及び諫早市では長期間の下落により底値圏に近づいていることなどから下落幅が縮小している。特に諫早市は西諫早産業団地(9.7ha、14区画)が完売し、新しい団地が計画されている。長崎市は臨海型の工業地が多くやや下落傾向が続いている。 ②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因 ・長崎市は、長崎9-4(宝町)の選定替の影響により-0.3%から-1.1%へと下落幅が拡大した。長崎市の基幹産業である大手造船業の先行きについては、客船部門で巨額の赤字を計上した中核企業の分社化、子会社売却等のリストラもあり、不透明感が強い。 ・佐世保市は、-0.8%から-0.2%へと下落幅が縮小したが、依然として設備投資意欲が弱く、下落傾向が続いている。諫早市は内陸型の工業団地の需要が底堅く、-0.6%から0.0%へ下げ止まった。時津町は-1.7%から-1.3%へと下落幅が縮小した。
※ 地域政策、取り組み等について ・九州新幹線西九州ルートは、平成34年度に武雄温泉駅において在来線特急と新幹線を乗り換える対面乗換方式により暫定開業する予定である。リレー方式で運行すれば博多ー長崎間は最速で1時間22分となる。 ・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、平成35年度完了を目指している。 ・平成34年度の九州新幹線西九州ルートの開業予定に合わせて、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業が、大村市では新幹線新駅周辺で土地区画整理事業が進行している。 ・(株)ジャパネットホールディングスが三菱長崎機工跡地でサッカースタジアムを中心とした開発計画(ホテル300室、マンション300戸等、平成35年完成予定)を発表した。 ・長崎空港の乗降客数は概ね300万人/年前後でここ数年推移している。平成31年1月から長崎-香港の定期便がソウル路線と上海路線に続く海外便として就航した。 ・長崎港 旅客船ターミナル整備事業(平成23年度完了)により既存の5万トン級対応の岸壁延長275mを360mに延伸、10万総トン級に対応した国際観光船ターミナルとして整備。平成28年外国クルーズ客船の長崎港入港実績197隻、平成29年入港実績267隻、平成30年220隻(長崎県)。 ・九州自動車道長崎大分線(長崎IC～長崎多良見IC)4車線化事業が平成31年度完了予定(長崎芒塚IC～長崎多良見IC)、平成34年度完了予定(長崎IC～長崎芒塚IC)で工事中。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	0.0% (-0.1%)	64 (53)	26 (29)	80 (91)	170 (173)
長崎市	1.0% (+0.9%)	26 (21)	12 (14)	25 (29)	63 (64)
佐世保市	-0.1% (-0.2%)	19 (17)	10 (8)	13 (18)	42 (43)
島原市	-1.2% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	0.1% (0.0%)	7 (5)	3 (4)	5 (6)	15 (15)
大村市	0.7% (+0.5%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	1.3% (+1.3%)	40 (30)	8 (16)	26 (27)	74 (73)
長崎市	5.9% (+6.5%)	17 (16)	3 (3)	1 (2)	21 (21)
佐世保市	0.6% (+0.3%)	16 (9)	1 (8)	2 (1)	19 (18)
島原市	-1.1% (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	0.1% (-0.3%)	2 (0)	2 (3)	1 (3)	5 (6)
大村市	0.5% (+0.3%)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	-0.7% (-0.7%)	2 (1)	2 (2)	7 (9)	11 (12)
長崎市	-1.1% (-0.3%)	0 (1)	1 (1)	3 (3)	4 (5)
佐世保市	-0.2% (-0.8%)	2 (0)	0 (1)	2 (3)	4 (4)
島原市	-1.5% (-2.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
諫早市	0.0% (-0.6%)	0 (0)	1 (0)	0 (1)	1 (1)
西彼杵郡 時津町	-1.3% (-1.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

※()は前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎－16	長崎市上西山町156番1	219,000	+9.5% (+9.9%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎5－8	長崎市浜町3番32	935,000	+1.2% (+1.2%)	インバウンドの効果はあるが、商店街の老朽化、駅前開発の影響等、先行き不透明感がある。
上昇率1位 又は下落率最小	住宅地 長崎－6	長崎市平和町352番	206,000	+9.6% (+9.3%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎5－3	長崎市五島町1番16	595,000	+16.7% (+19.7%)	長崎駅再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地等の高値の引き合いも多く、地価は上昇している。
下落率1位	住宅地 佐世保－21	佐世保市宇久町平2524番3	12,000	-6.3% (-6.6%)	五島列島最北の離島であり、過疎化が顕著で、需要の回復は見込めない状況にある。
	商業地 五島5－1	五島市栄町3番5	44,000	-5.6% (-6.2%)	五島市の中心商店街であるが、人口減少、郊外型店舗の影響により、年々衰退が進んでいる。

●県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 長崎－16	長崎市上西山町156番1	219,000	+9.5% (+9.9%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎5－8	長崎市浜町3番32	935,000	+1.2% (+1.2%)	インバウンドの効果はあるが、商店街の老朽化、駅前開発の影響等、先行き不透明感がある。
上昇率1位 又は下落率最小	住宅地 長崎－6	長崎市平和町352番	206,000	+9.6% (+9.3%)	高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。
	商業地 長崎5－3	長崎市五島町1番16	595,000	+16.7% (+19.7%)	長崎駅再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地等の高値の引き合いも多く、地価は上昇している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31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	①県全体の地価動向と要因 ・住宅地の地価動向は熊本地震後の平成29年公示で下落となったものの、平成30年で上昇に転じ、続く平成31年も上昇傾向となった。県平均変動率は-0.1%(H29)→+0.6%(H30)→+1.0%(H31)と着実に回復している。 ・平均変動率が上昇した市町村は大津町(+3.7%)、益城町(+3.6%)、嘉島町(+3.3%)、菊陽町(+2.2%)、宇城市(+1.5%)、熊本市(+1.3%)、合志市(+0.5%)、御船町(+0.2%)、宇土市(+0.1%)である。震災被害の大きかった益城町、嘉島町等を含め、熊本市とその近郊における地価上昇が顕著である。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・熊本市全体の平均変動率は、+1.0%(H30)→+1.3%(H31)と上昇幅が拡大するなど、堅調に推移している。 ・中央区の変動率は、+2.3%→+2.4%と上昇傾向が継続した。低金利や好景気等を背景にした宅地需要のほか、仮設住宅の退去期限到来による需要も重なり、宅地需要は堅調に推移している。とりわけ、利便性が高く、住環境も良好な新屋敷、大江、水前寺地区を中心に地価上昇が顕著である。 ・東区の変動率は、+1.0%から+1.8%と上昇幅が拡大した。東区は熊本5区の中で最も震災被害を受けたが、総じて需要の回復は早く、復興に伴う移転需要も加わって、地価は上昇傾向が顕著である。 ・西区の平均変動率は、横ばいから+0.2%と僅かながら上昇に転じた。将来的な発展が見込まれるJR熊本駅周辺及びこれに近接する蓮台寺・城山地区を中心に宅地需要は安定的に推移しており、マンション用地需要も旺盛である。一方、地勢や街路条件が劣る傾斜地域の住宅地は下落が続いており、二極化が進んでいる。 ・南区の平均変動率は、+0.7%から+1.2%と上昇幅が拡大した。震災時、液状化による地盤沈下等の被害が生じた近見地区等では公費による地盤の復旧事業が進められるなど、地価は回復基調にある。特にJR西熊本駅を中心としたエリアでは商業施設の集積等を受け、上昇傾向が顕著である。 ・北区の平均変動率は、+0.3%から+0.4%と上昇傾向が継続した。北区の宅地需要は総じて安定的に推移しているが、北区役所や九州自動車道I.C.が立地する植木地区では、利便性や地域拠点性の高まりから宅地需要は旺盛で、地価上昇が顕著である。
地	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・熊本市に隣接する益城町(+2.0%→+3.6%)、嘉島町(+1.8%→+3.3%)では、震災復興に伴う宅地需要が顕在化しており、昨年に続き上昇。上昇幅も拡大した。一方、道路、鉄道等の交通インフラの復旧に時間を要している阿蘇市(-1.4%→-0.4%)では、依然として下落傾向が続いている。 ・人口減少傾向が顕著な地方都市(八代市、玉名市、人吉市、菊池市、山鹿市、天草市など)では、長期に亘って地価下落が続いている。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・商業地の地価動向は平成5年から26年ぶりに上昇へと転じた昨年に続き、上昇傾向を維持し、上昇幅も拡大した。平均変動率は+1.9%(H30)→+3.4%(H31)となった。 ・平均変動率が上昇となったのは、熊本市(+6.2%)、益城町(+2.3%)、大津町(+2.3%)、菊陽町(+1.9%)の4市町である。震災復旧復興需要による県内景気の拡大や金融緩和政策等を背景として、都心部商業地を中心に地価上昇が顕著である。一方、地方都市では、下落幅の縮小は見られるものの、下落傾向が継続している。

商 業 地	②県庁所在地の地価動向と要因 ・熊本市全体では、+4.1%(H30)→+6.2%(H31)と上昇幅が拡大した。 ・中央区の平均変動率は、+6.6%から+9.5%と高い上昇率を示している。都心商業地の土地需要は特に旺盛で、供給が少ないため、高額取引も散見されるなど地価は大幅な上昇傾向にある。 ・県内最高価格地点(中央5-14)が位置する中心部アーケード街は、平成29年4月の再開発ビル開業以降、通行量の増加が顕著で、回遊性の高まりもあって背後地を含めた面的地価上昇が見られる。 ・インバウンドの増加に対応したホテル用地需要、低金利や潤沢な手元資金等を背景とした不動産投資需要なども旺盛で、全体の変動率を引き上げている。 ・一方、建築費の高止まりもあって、マンション用地需要はやや落ち着きもみられる。 ・東区の平均変動率は、+1.6%から+2.7%と上昇幅が拡大した。被災した商業施設の解体撤去や新たな店舗の建設等が進んでいる。東区の商業地価格は震災後に一時下落したものの、復旧復興の進捗に伴い、収益性や利便性の高さから上昇に転じ、殆どの地点で震災前の水準を上回った。 ・西区の平均変動率は、+1.5%から+2.2%と上昇幅が拡大した。JR熊本駅に比較的近い熊本西5-3(二本木3丁目)では将来発展への期待感等を背景に+5.8%と上昇傾向が顕著である。 ・南区の平均変動率は、+0.2%から+1.3%と上昇幅が拡大した。旧来の近隣型商店街の需要は低調で、依然として下落傾向にあるが、近年設置されたJR西熊本駅に近接する熊本南5-3(島町4丁目)は周辺の大型商業施設による集客力の高まり等を背景に+3.0%上昇した。 ・北区の平均変動率は、+1.1%から+1.2%と上昇を維持した。中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)、拠点性の高まりが指摘される熊本北5-2(植木町)などは昨年に続き上昇した。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・熊本都市圏に含まれない地方市町では人口減少や既存中心商店街の衰退等を背景に下落が継続しているが、下落幅は概ね縮小傾向にある。 ・上昇がみられたのは大津町、菊陽町、益城町の3町のみである。大津町及び菊陽町は、背後人口の増加に伴い、商況の拡大が見られる。益城町については震災により一時的に地価下落が見られたものの、復旧復興の進捗に伴い、回復傾向にある。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・工業地の県内平均変動率は、+1.0%(H30)→+2.0%(H31)と上昇を続けており、上昇幅も拡大した。熊本市及び八代市の平均変動率が全体を牽引している。長らく遊休地化していた大規模工場地が太陽光発電施設建設により解消されつつあるなか、新たな工業地供給は限定的である。一方、景気拡大を背景とした工場新設や既存工場増設のほか、eコマースの増加による物流関連施設の新設などで需要は拡大している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・熊本市の工業地は5地点で、平均変動率は+1.5%から+2.9%と上昇幅が拡大した。 ・中央区(+2.9%)及び東区(+3.4%)、西区(+1.1%)、南区(+3.5%)と各区とも上昇が継続した。近年の物流施設用地の需要回復に、復興需要も加わり、需給はひっ迫した状況にある。特に、熊本市近郊にあって交通便利性の高い物流用地需要は旺盛である。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・八代市の臨海型工業地の地価は上昇が継続している。八代港に近い八代9-1は港湾整備の進捗に伴う物流拠点としての地位向上や旅客船ターミナルとしての希少性もあり、+2.2%から+3.8%と上昇幅拡大が見られる。 ・荒尾市の内陸型工業地2地点は、近年下落が継続していたが、このうち荒尾9-1は、景気回復や企業の設備投資の回復等を背景に下げ止まりを見せ、昨年に続き横ばい(±0.0%)となった。
※ 地域政策、取り組み等について ・桜町地区市街地再開発事業は、平成29年1月に延床面積約16万㎡の複合施設が建設着工され、平成31年9月に営業開始予定である。総事業費約755億円、地上15階(高さ約60m)地下1階で、バスターミナルのほか、MICE施設、商業施設、映画館、ホテル(200室)、マンション(159戸)、駐車場等から成る大型複合施設である。このうち、バスターミナルは1日約4,300台のバスが発着する巨大ターミナルで、都心部交流人口の拡大に寄与するものと期待されている。 ・平成29年度商店街通行量調査による中心商店街の通行量は平成29年4月、下通アーケード街での再開発ビル開業が影響し、対前年比+27.3%(平日+5.6%、日曜+47.0%)と大幅な増加を示した。このほか震災で休業を余儀なくされた店舗等の再開、グループ補助金を活用した新築ビル(再築)も見られ、当面、都心部の活況が続くものと予測される。	

・JR熊本駅周辺整備関連では鹿児島本線等連続立体交差事業が平成31年3月に完了。新駅舎は平成31年3月末完成予定。東口駅前広場は平成31年度完成を目途に整備中である。熊本駅周辺3地点での平成29年度通行量調査結果は、平日30,816人(対前年比+65.9%)、日曜26,052人(対前年比+13.79%)と大幅な増加となった。また、鉄道高架化事業により生じた「0番線ホーム」跡地及び駅周辺駐車場敷地等に建設が予定されている新駅ビル(地下1階、地上12階、延べ床面積約10万7千㎡)については平成31年春着工、同33年春の開業が見込まれている。合わせて大規模複合商業施設、高層マンション、大規模駐車場等の建設も予定されている。

・県内有数の観光資源である「熊本城」は熊本地震で甚大な被害を受けた。現在、天守閣部分の修理を優先的にしており、平成31年10月には天守閣前広場を含む一部開放も予定されるなど着実に復旧が進んでいる。ただし、石垣も含めた全面的な復旧には20年以上もの長期間が見込まれることから、熊本市では修復過程の見学をも含めた多面的な観光客誘致に取り組んでいる。

・益城町では、復興計画に基づき県道熊本高森線の拡幅4車線化が進められているほか、行政・商業・サービスが集積する「都市拠点」、交流・情報交換の場となる「コミュニティ拠点」等、町内の各地域に拠点エリアを整備し、市街地北側には新住宅エリアの整備、世帯ごとの個別支援計画の作成等が実施されている。また、被害が大きかった木山地区では町の拠点として「益城中央被災市街地復興土地地区画整理事業」が計画されており、平成30年10月には都市計画法による事業計画が決定された。

・九州自動車道では現在熊本市内の北区(植木IC～熊本IC間)に北熊本スマートICが建設中である。南区(御船IC～松橋IC間)に建設されていた城南スマートICは平成29年7月に開通した。

・南九州西回り自動車道の芦北IC～津奈木IC間(36.5km)がH28年2月に開通、津奈木IC～水俣IC間(5.6km)は平成31年度内の開通を目指している。

・八代港は熊本県内最大の港で、岸壁整備、大型ガントリークレーンの整備等を行っており、コンテナ貨物取扱量は順調に増加している。また、平成29年1月には「国際クルーズ拠点」に選定され、今後、耐震強化岸壁、商業施設を含む旅客ターミナルの建設等の整備が進められる予定である。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.0% (+0.6%)	93(82)	42(46)	27(37)	162(165)
熊本市	+1.3% (+1.0%)	67(62)	22(27)	4(6)	93(95)
八代市	-0.4% (-0.6%)	1(1)	2(1)	4(5)	7(7)
益城町	+3.6% (+2.0%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
嘉島町	+3.3% (+1.8%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
大津町	+3.7% (+3.7%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.4% (+1.9%)	40(39)	10(11)	20(24)	70(74)
熊本市	+6.2% (+4.1%)	37(36)	1(2)	2(3)	40(41)
八代市	-0.9% (-1.3%)	0(0)	1(1)	3(3)	4(4)
阿蘇市	-2.8% (-4.4%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
益城町	+2.3% (+2.2%)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.0% (+1.0%)	6(7)	1(1)	1(1)	8(9)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	185,000	—	景気拡大、低金利等を背景に、富裕層を中心として需要が堅調に推移。
	熊本中央-1			—	
	商業地	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,130,000	+21.0%	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
	熊本中央5-14			(+22.2%)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地	熊本市中央区大江6丁目13番7	135,000	+6.3%	利便性が高く、環境良好な文教地区で、地価は上昇傾向にある。
	熊本中央-17			(+5.8%)	
	商業地	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,130,000	+21.0%	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
	熊本中央5-14			(+22.2%)	
下落率1位	住宅地	天草市牛深町字大池田1530番3	17,400	-2.2%	利便性が劣る地域で、人口減少が顕著であり、地価は弱含みで推移。
	天草-5			(-1.1%)	
	商業地	阿蘇市内牧字中町224番外	20,900	-2.8%	震災後、交通インフラは回復途上にあるが、観光客の減少等から、地価は下落傾向にある。
	阿蘇5-1			(-4.4%)	

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	185,000	—	同上
	熊本中央-1			—	
	商業地	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,130,000	+21.0%	同上
	熊本中央5-14			(+22.2%)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地	熊本市中央区大江6丁目13番7	135,000	+6.3%	同上
	熊本中央-17			(+5.8%)	
	商業地	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,130,000	+21.0%	同上
	熊本中央5-14			(+22.2%)	

※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31年地価公示)

(大分県代表幹事)

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 ・大分県全体の住宅地の平均変動率は+0.8% (H30:+0.1%)となり、平成11年以来19年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となった。また、上昇幅も0.7ポイント拡大した。 ・地価公示標準地の存する県下16市町中、平均変動率が上昇となったのが6市町、横ばいが1市、下落が9市町となった。 ・昨年からの平均変動率の変化を見ると、上昇率拡大が2市(大分市、中津市)、下落から上昇に転じたのが2市(別府市、由布市)、横ばいから上昇になったのが1町(日出町)、上昇率縮小が1市(宇佐市)、下落から横ばいになったのが1市(豊後大野市)である。また、下落幅縮小が6市、下落率横ばいが1町(玖珠町)であり、日田市、竹田市は下落幅が拡大した。 ・地価動向の傾向としては、住宅地需要の基盤となる人口増減や高齢化率との関連性が高く、高齢化率が低く人口減の小さい市町村では地価の上昇等が見られた(例:大分市 高齢化率25.8% 人口増減-0.09% 住宅地平均変動率+1.6%, 中津市 高齢化率29.0% 人口増減-0.45% 住宅地平均変動率+0.2%, 日出町 高齢化率29.7% 人口増減-0.21% 住宅地平均変動率+1.0%など)。 - 一方、高齢化率が高く人口減の大きい市町村では下落幅が大きい傾向がある(例:津久見市 高齢化率42.0% 人口増減-2.32% 住宅地平均変動率-1.4%, 国東市 高齢化率41.7% 人口増減-1.96% 住宅地平均変動率-1.2%, 竹田市 高齢化率46.2% 人口増減-2.36% 住宅地平均変動率-0.7%など)。 ※ 高齢化率:平成29年10月, 人口増減:平成29年10月～平成30年10月 ②県庁所在地(大分市)の地価動向と要因 ・大分市の住宅地の平均変動率は+1.6%(H30:+0.7%)と、平成11年以来18年ぶりの上昇となった平成29年以降、3年連続の上昇となり、上昇幅も平成30年に比べ0.9ポイント拡大した。 ・継続地点79地点中、上昇63地点(H30:53地点),横ばい12地点(H30:17地点),下落4地点(H30:10地点)と、継続地点の79.7%で上昇を示した(H29:37.2%, H30:66.3%)。 ・大分市内の住宅地では、利便性や住環境等による選別が進み、平成25年頃から、利便性や住環境等の優る価格水準の高い住宅地の地価がさらに高まる、いわゆる「地価の二極化」が緩やかに進行していたが、本年はそうした傾向が弱まっており、単純な二極化構造から、割安感のある地域の選好性が高まるなど、より複雑な多極化・個別化構造へと移行しつつある。 ③県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因 ・大分市以外の住宅地の平均変動率は-0.1%(H30:-0.5%)と、平成11年以降21年連続の下落となったが、下落幅は引き続き縮小傾向にあり、底入れしつつある。 ・大分市以外での上昇地点は、平成29年5地点(別府市4・由布市1), H30年11地点(別府市6, 中津市2, 宇佐市2, 由布市1)であったが、本年は19地点(別府市11, 中津市3, 宇佐市1, 由布市2, 日出町2)に拡大した。ただし、新たに上昇地点が見られたのは日出町のみであり、上昇傾向の地域的な広がりには弱い。なお、横ばい地点は、平成30年の17地点から20地点に増加、下落地点は、41地点から29地点に減少した。 ・これらの結果、別府市は住宅地の平均変動率が平成10年以来21年振りの上昇、由布市及び日出町は、ともに平成13年以来18年ぶりの上昇となった(別府市:+0.3%, 由布市:+0.9%, 日出町:+1.0%)。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・大分駅南地区は、商業地域、共同住宅地域、戸建住宅地域等からなる。特に、共同住宅地域については、マンションの選好性が高い地域であるが、一定規模を有するマンション適地が少なく、需給が逼迫しており、その結果、地価上昇が顕著である(大分-27, +4.6%, 住宅地上昇率県下3位)。 ・大分市の古国府地区、羽屋地区の住宅地は、市中心部に比較的近く利便性が良好な割に地価が低く、選好性が高まっていることから、地価が大きく上昇している(大分-20, +8.3%, 住宅地上昇率県下1位 大分-79, +5.9%, 同2位)。 ・人口増減のうち、社会増に着目すると、県下で最も社会増が大きい市町村は、豊後高田市(+0.20%, 平成29年10月～平成30年10月)、次いで由布市(+0.09%, 同)となっている。これに対し、住宅地の地価変動は、由布市が+0.9%であったのに対し、豊後高田市は-0.6%と下落が継続している。 - 転入元を見ると、由布市は隣接市町など県内からの転入が多いのに対し、豊後高田市は県外からの転入が多いという特徴がある。豊後高田市については、すでに完売したが、県外からの移住促進策として、移住者に市が造成した住宅地を廉価で譲渡していたため、それにより地価が押下げられた影響が残っていると史料される。なお、玖珠町は社会増減率が-2.55%と非常に大きい、これは自衛隊員の転属によるものであり、地価への影響は認められない。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・大分県全体の商業地の平均変動率は+0.9% (H30:+0.2%)となり、平成4年以来26年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となった。また、上昇率も0.7ポイント拡大した。 ・地価公示標準地の存する県下16市町中、平均変動率が上昇となったのが5市町、横ばいが1市、下落が10市町となった。

注1 平成24年以前の住宅地の平均変動率の集計には、別区分として集計されていた市街化調整区域内の標準地を含む。

注2 平成17年以前の市町村別平均変動率の集計には、合併前の旧市町村の標準地を含む。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%(+0.1%)	82(64)	32(34)	33(51)	147(149)
大分市	+1.6%(+0.7%)	63(53)	12(17)	4(10)	79(80)
別府市	+0.3%(−0.3%)	11(6)	8(7)	6(11)	25(24)
中津市	+0.2%(+0.1%)	3(2)	2(3)	0(0)	5(5)
日田市	−1.3%(−0.7%)	0(0)	1(0)	4(5)	5(5)
佐伯市	−0.7%(−1.0%)	0(0)	0(0)	4(5)	4(5)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.9%(+0.2%)	48(31)	12(20)	21(31)	81(82)
大分市	+1.6%(+1.0%)	33(23)	1(8)	2(4)	36(35)
別府市	+2.0%(+0.2%)	11(5)	2(5)	3(7)	16(17)
中津市	0.0%(−0.1%)	0(0)	3(2)	0(1)	3(3)
日田市	−0.6%(−0.9%)	0(0)	2(2)	2(2)	4(4)
佐伯市	−1.0%(−1.0%)	0(0)	0(1)	3(2)	3(3)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	−0.2%(−0.7%)	0(0)	8(2)	3(9)	11(11)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-27	大分市 金池南1丁目126番外	317,000	+4.6% (+5.9%)	区画整理された地区に位置しマンションの人气が高い。マンション適地が少なく需給逼迫から地価が上昇している。
	商業地 大分5-37	大分市 末広町1丁目3番	615,000	新規 (−)	H27に開業した駅ビルの商況は順調に推移しており、駅至近の商業地の地価は上昇している。
上昇率1位	住宅地 大分-20	大分市 大字古国府字石明459番19	65,000	+8.3% (+1.5%)	市中心部に比較的近く、高い利便性の割りに価格が低く、選好性が高まっており、地価が上昇している。
	商業地 別府5-1	別府市 北浜2丁目774番3外	121,000	+11.0% (+1.9%)	外国人観光客の増加により、店舗等の出店が多く、ホテル等の建築も見られ、地価が上昇している。
下落率1位	住宅地 日田-2	日田市 大字十二町字中島190番2	31,000	−4.9% (−0.9%)	新規の分譲地に人気が集申し、既成住宅地域に対する需要は縮小している。
	商業地 大分5-30	大分市大字佐賀関字上浦町2206番1	30,300	−3.5% (−3.4%)	造船業や漁業などの地域産業が低迷し、閉鎖店舗が増加しており、地価下落が継続している。

(2) 県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地	県全体に同じ。			
	商業地	県全体に同じ。			
上昇率1位	住宅地	県全体に同じ。			
	商業地 大分5-1	大分市 中央町1丁目42番外	550,000	+5.6% (+6.1%)	駅ビルの開業により集客力が向上した。県外投資マネーの流入も見られるなど、地価が上昇している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

価格形成要因等の概要

(平成31年地価公示)

(宮 崎 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 ・平均変動率は、前年よりも下落幅は縮小したものの平成13年以降19年連続で下落。(H29-0.5%→H30-0.3%) ・依然として雇用環境、個人消費等が低水準で推移しており、平均変動率は-0.3%(前年-0.5%)と下落幅は縮小したものの、平成13年以降19年連続で下落。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇26地点、横ばい27地点で平均変動率は0.2%(前年0.0%)で、長期に亘った下落基調から脱し、回復の兆しが見えつつある。震災以降、津波への警戒感からか海側の海拔の低い住宅地への需要は弱まっており、高台への需要のシフトが続いている。中心部の利便性の高い住宅地においては、一定の需要が認められ、平成27年後半に地価の下落が止まり横ばい傾向となり、平成28年から上昇に転じた地点も認められる。中心部のマンションについては人気が高くほぼ完売する状況であり、周辺には引き続きマンションの建設が見られる。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇地点はなく、横ばい5地点で、平均変動率は、-1.3%(前年-1.4%)と下落幅は縮小。取引価格・件数は下落基調にある。 ・延岡市は、上昇5地点、横ばい8地点で、平均変動率は-0.2%(前年-0.3%)と下落幅は縮小。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。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-1.0%(前年-1.3%)と下落幅は縮小している。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・宮崎市は、上昇10地点、横ばい11地点で、平均変動率は、0.2%(前年-0.2%)と長期に亘る下落傾向からようやく上昇に転じた。商業最高地については、依然として県内全体では予断を許さない状況ではあるものの、昨今における飲食街の賑わいや開発等の状況から下落基調は終焉を迎えた。宮崎市最大の飲食街「ニシタチ」周辺の商業地の取引件数は近年増えつつあり、取引動向から判断して、「ニシタチ」周辺地域の価格水準は前年並みに上昇傾向であると判断した。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・都城市は、上昇地点はなく、横ばい1地点で、平均変動率は、-2.3%(前年-2.4%)と下落幅は縮小している。中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が平成23年1月に閉店して以降、更に空洞化が進み、同じく下落傾向の郊外路線商業地より中心商業地の地価の下落が大きい。当該跡地の再開発を行う中心市街地中核施設整備支援事業の基本計画を決定し、平成30年4月28日に中心市街地中核施設「Mallmall」が誕生したことにより中心商業地域の状況改善に期待が懸る。 ・延岡市は、上昇地点はなく、横ばい2地点で、平均変動率は、-1.0%(前年-1.1%)と下落幅は縮小している。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は空店舗が目立ち繁華性の衰退がみられるが、新たな賑わいの拠点として、延岡市駅前複合施設「エンクロス」がオープンしたことにより駅前の活性化が期待される。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・平均変動率は、-0.4%(前年-0.6%)と下落幅は縮小しているものの、平成10年以降22年連続で下落となった。鉱工業指数(生産・出荷・在庫)も前年と比べ悪化しており、立地動向も低調である。 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、-0.3%(前年-0.4%)と下落幅は縮小している。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラーフロンティア第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。 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、-0.8%(前年-1.0%)と下落幅は縮小している。現在、天下町に平成23年3月造成のクエアパーク第2工区は平成30年4月23日現在すべて立地調印済みである。 ・日向市は、上昇地点はないものの、横ばいが2地点と下落幅は縮小しており、平均変動率は、-0.2%(前年-0.7%)と縮小している。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区(4区)は、現在45,101㎡の工場跡地が残る。また、1区には倉庫拠点の集約と容量拡大を目的とした物流センターが平成23年12月に竣工した。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・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、ショッピングセンターを整備。現在文房具店、ゴルフ用品店、娯楽施設等がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ飲食・物販等の店舗が進出予定である(敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約)。また、当該地域の北側に存するイオンモール宮崎が30,000㎡を増床し、平成30年3月16日にリニューアルオープンした。
- ・宮崎市島之内の国道10号沿いに大型スーパーHEARTYながやまがオープンし、店舗向かいにはニトリの新店舗が建設中で、市北部の新たな拠点となることが期待される。
- ・JR九州と宮崎交通がアミュプラザ宮崎等の2020年秋開業を目指し、駅前西口用地:4,160㎡、広島用地:2,850㎡の計:7,010㎡、高架下:6,000㎡の共同開発及びリニューアルを検討中である。
- ・市郡医師会病院が移転する予定である。平成29年に建設着工し、平成32年を目途に有田・柏原地区に移転する計画。
- ・高岡町の宮崎ハイテク工業団地に日機装株式会社が平成30年度以降を目途に操業予定である。(従業員数500名予定)
- ・宮崎市では大淀川の小戸之橋の架け替え事業が平成25年秋に着工。
- ・東九州自動車道(延岡～宮崎間)が平成26年3月16日に開通、さらに平成27年3月21日には佐伯～蒲江間が開通したことにより宮崎市から大分市まで高速道路が結ばれた。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3%(-0.5%)	34(25)	56(50)	63(79)	153(154)
宮崎市	0.2%(0.0%)	26(19)	27(26)	11(20)	64(65)
都城市	-1.3%(-1.4%)	0(0)	5(4)	10(11)	15(15)
延岡市	-0.2%(-0.3%)	5(4)	8(7)	9(11)	22(22)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%(-1.3%)	13(6)	10(15)	42(44)	65(65)
宮崎市	0.2%(-0.2%)	10(6)	11(10)	5(9)	26(25)
都城市	-2.3%(-2.4%)	0(0)	1(1)	7(7)	8(8)
延岡市	-1.0%(-1.1%)	0(0)	2(2)	8(8)	10(10)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.4%(-0.6%)	0(0)	2(1)	6(7)	8(8)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	102,000	+2.5% (+2.1%)	その立地から利便性、快適性共に突出して優れ、供給が少ないことも相俟って、上昇傾向にある。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	286,000	0.0% (-0.3%)	中心商業地域は長期に亘る地価の下落や疲弊感から、ようやく脱却しつつあるものの、依然として弱含みの状態であり、上昇にまでは至っていない。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	102,000	+2.5% (+2.1%)	同上
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	215,000	+1.9% (+1.9%)	宮崎市最大の飲食街である中央通は賑わいが高く、投資取引も散見される。
下落率1位	住宅地 都城-15	都城市高崎町大牟田字新田1168番4	11,000	-3.5% (-3.4%)	人口減及び高齢化が進むなか住宅地の需要は低調で価格の下落が続いている。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町2番7外	20,500	-5.5% (-5.7%)	漁業により栄えた地域で、高齢化や災害等の煽りを受け、需給共に低迷している

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	102,000	+2.5% (+2.1%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	286,000	0.0% (-0.3%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目14番	102,000	+2.5% (+2.1%)	同上
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	215,000	+1.9% (+1.9%)	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31年地価公示)

(鹿 児 島 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の-1.4%から-1.0%になり、下落幅は0.4ポイント縮小したが、依然下落が続く(21年連続)。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・鹿児島市は、上昇地点が19地点、横這い地点が29地点、残り18地点が下落、市全体としては+0.1%と微増となった。これまでは市中心部の平坦地が上昇傾向であったが、市郊外部でも上昇または横這い地点が増加し、平成14年から下落傾向に歯止めがかかり、全体として微増となった(H30-0.3%→H31+0.1%)。市内ではマンション分譲価格が高止まりしている。しかしながら、利便性の悪い旧町では、依然下落がみられる。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・主要市である、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市、姶良市においてはいずれも地価は下落傾向が続く。鹿屋市、姶良市では0.2～0.6ポイントの下落率縮小となったが、薩摩川内市、霧島市では昨年度と同程度の下落(-1.7%程度)の下落が続いている。姶良市においては、一部人口が増加し、小学校も整備された地区も存するが、全体として土地価格を上昇させるまでの要因とはなっていない。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・奄美市に隣接する龍郷町は、ベッドタウン的要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であったため需要を喚起し、横這いから上昇に転じた(0.0%→+2.8%)。離島部では当龍郷町が上昇傾向だが、他離島は人口減少、高齢化から下落傾向が続いている。
商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により平成4年より28年連続の下落であるが、平均変動率は前年よりやや縮小した。(H30-1.4%→H31-1.0%) 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、長年下落が続いたが、昨年上昇に転じ、今年は、上昇幅がやや拡大した(H30+0.4%→H31+0.9%)。 ・天文館地区(中心部)は、電車通りで銀行本店が建て替え工事中、天文館アーケード入口でテナントビルが建て替え工事中であり、活性化の兆しが高くなってきている。さらに千日町1・4番街区再開発計画では再開発組合が認可され(平成29年12月)、期待感から地価は上昇している。天文館地区でも周縁部分は、マンション用地としての需要もあり、飲食店の需要も回復、地価の上昇が見られるようになった。 ・鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。新幹線効果は落ち着きつつあるも、19・20番街区の開発に期待が膨らみ(現在工事中)、地価は上昇傾向である。また、近隣でも再開発への期待が高まっている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・近隣で再開発事業が進捗中である鹿児島5-16の上昇は、県内一の高価格であるにも関わらず、県内最高の上昇となった(+3.0%→+7.7%)。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、平成11年より21年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した(H30-1.0%→H31-0.7%)。下落傾向に変わりはないものの、1地点が上昇、1地点が横ばいとなった。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域であることから需要も根強く、下落率はH30-0.1%→H31+0.1%と微増に転じた。2番目に価格帯の高い鹿児島9-1は横這い。市南部の臨海工業地帯に存する鹿児島9-2、9-3は、景気動向の目立った改善、工場の新規立地や拡張等はあまりないが、地価も底値に近づき地価下落圧力は弱まりつつあり、下落率が縮小した。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。

※ 地域政策、取り組み等について

・千日町1・4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1・4番街区再開発協議会が設立された(平成25年6月)。平成26年度に施設・事業計画案を作成、再開発準備組合が平成28年3月に設立され、平成28年8月に都市計画決定し、平成29年度組合認可、平成30年度工事着工、平成32年度完成予定。(高さ60m、15階、延床面積約36,000㎡の商業、業務、ホテル等複合商業施設ビル建設予定)

・市内中心部に位置する鹿児島銀行本店と別館が建て替え工事。本店地上13階建約21500㎡、別館地上8階建約8700㎡の業務ビル(いずれも1～2階が商業施設等)。別館平成30年7月に完成、本店平成31年10月予定完成予定。

・天文館本通りアーケード入り口に位置する「巴里屋ビル」が建て替え工事中。地上8階建てのテナントビル(店舗、クリニック、事務所等延床面積約2300㎡)が平成31年9月に完成予定。

・鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、再開発ビル完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、地下1階24階建程度、床面積47,000㎡程度、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可(11月頃)、平成29年度工事着工、平成31年度完成予定、総工費約200億円)

・高麗町の交通局跡地(面積25,908㎡)では優先交渉権を獲得した共同事業体が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている(平成32年6月完成予定)。

・鹿児島市は人口減少と高齢化の対策として、中心市街地を核に団地、地域集落等を拠点とし、この拠点を外れた地域の開発を抑制し、集約的街づくりを進める立地適正化計画の策定を決定した(平成29年3月公表)。

・始良市にショッピングセンターが平成28年春1期、平成29年春2期完成。敷地面積約75,000㎡、1期約40,000㎡、2期約35,000㎡、営業面積1期約28,000㎡、約120店、2期17,000㎡、約180店、建物はRC3F一部4F建。

・鹿児島国体2020年に向けたインフラ整備としては、既存施設を活用する方針で、新施設建設の計画はない(現在、鴨池運動公園改修中、平川ヨットハウス建て替え中)。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%(-1.4%)	26 (14)	37 (31)	128 (148)	191 (193)
鹿児島市	+0.1%(-0.3%)	19 (12)	29 (22)	18 (34)	66 (68)
鹿屋市	-1.3%(-1.9%)	0 (0)	2 (0)	6 (8)	8 (8)
薩摩川内市	-1.8%(-1.7%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
霧島市	-1.7%(-1.7%)	1 (0)	1 (1)	11 (12)	13 (13)
始良市	-1.1%(-1.3%)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	5 (5)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.0%(-1.4%)	20 (17)	15 (12)	56 (64)	91 (93)
鹿児島市	+0.9%(+0.4%)	20 (17)	11 (10)	3 (7)	34 (34)
鹿屋市	-2.1%(-2.1%)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)
薩摩川内市	-2.2%(-1.8%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	-1.6%(-2.0%)	0 (0)	2 (2)	6 (6)	8 (8)
始良市	-2.2%(-2.5%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.7%(-1.0%)	1 (0)	1 (1)	2 (3)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0% (0.0%)	中央駅に近く、戸建住宅、マンション適地であることに加え、事務所利用も可能で、需要は安定している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 龍郷-2	大島郡龍郷町瀬留字玉里1501番	14,500	+3.6% (0.0%)	Iターン者数の増加等で人口は増加傾向。役場近くの利便性の高い地域。地価は上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。
下落率1位	住宅地 中種子-2	熊毛郡中種子町野間字下ノ門8896番3	4,400	-5.0% (-3.9%)	旧来からの農家住宅地域であり、過疎化が進行している。農業も振るわず、地価は下落傾向。
	商業地 中種子5-1	熊毛郡中種子町野間字横町5172番5	25,800	-4.8% (-4.6%)	個人経営が主体の商業地域である。町内の少子高齢化等による景気低迷で、商業地需要は弱い。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目16番27	248,000	0.0% (0.0%)	中央駅に近く、戸建住宅、マンション適地であることに加え、事務所利用も可能で、需要は安定している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町33番9	220,000	+2.3% (+0.9%)	鹿児島中央駅等に比較的近く、生活利便性等が良好で、土地需要があり、地価は上昇傾向。
	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目17番4	221,000	+2.3% (+1.9%)	生活利便性に優れ、周辺地域の発展で需要は堅調。高値の事例も見られ、地価は上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。

※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31年地価公示)

(沖 縄 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の+5.5%から+8.5%となり、引き続き上昇基調にある。 ②県庁所在地の地価動向と要因 ・那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にある。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年にも増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇幅が拡大して+10.6%となっている。 特に新都心地区やその新都心地区に隣接する真嘉比地区などは土地区画整理事業地の土地は利便性が高く環境条件が良好であり、非常に人気が高く空地が少なくなっているため、希少性が出ている。そのため、これらの地域の土地取引は高額であり、那覇市の地価上昇をけん引している。 昨年と同様、従来の富裕層が好む地域である泉崎地区や泊地区でも高額取引がみられ、これらの地域は新都心地区との比較において価格が割安で利便性が良好な地域であるため、土地取引も活発化している。
宅	・分譲地、マンション等の販売動向…マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、それ以上に戸建住宅地の高騰が影響しており、戸建住宅をあきらめたエンドユーザーは新築・中古を問わず、戸建よりも安いマンションに流れる傾向が顕著である。分譲マンション業者は観光が好調な沖縄県において、ホテル業者との用地取得競争にさらされており、海外投資家の影響もあって、マンション適地の価格は高騰し続けている。そのほか、ローン減税やすまい給付金等により分譲地を含めた需要は堅調で、特に土地区画整理事業地内における宅地取引は住環境の良好さも受け入れられ、需要が旺盛である。そのほか注目のエリアとしては北中城村があるが、この地域は大型複合商業施設のオープン効果が続いており、当該商業施設周辺の分譲マンション供給が活発化しており、マンション市況は好調である。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・宜野湾市が昨年+8.1%から+11.6%へ上昇幅が拡大している。土地区画整理事業地の取引が高騰しており、宜野湾市の地価上昇要因となっている。浦添市も昨年+6.7%から今年+10.6%へ上昇幅が拡大している。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が確実に増えてきている。これは那覇市が地価上昇しているだけでなく、供給も少ないため、需要が那覇市周辺市町村にも拡大していることに要因がある。また、土地価格も那覇市と比較して周辺市町村に割安感があることも需要増加の要因となっている。名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。離島については石垣市の地価が昨年は+3.0%、今年も+5.6%となっており、観光客増による需要の拡大など観光客の増加等による効果が大きい。石垣市と同様観光客の増加による需要の拡大や公共事業やホテル開発などによる需要増加などにより、宮古島市は昨年+0.6%、今年は1.8%となり、地価の上昇は顕著である。また、当該宮古島市では地価上昇が顕著な地域と横這いで推移している地域が混在しているのもひとつの特徴である。
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 八重瀬町などの区画整理事業地における宅地では高値取引が見られ、当該八重瀬町の地価上昇率は引き続き高い(昨年+8.2%、今年+10.6%)。八重瀬町は土地区画整理事業が進み、商業施設や銀行などの出店、バイパスの開通により那覇市への時間距離が短縮されたことにより、利便性や交通接近性が格段に改善され、那覇市との相対的な地価の割安感を背景に需要が大きく伸びている。大規模ショッピングセンターオープンの効果が引き続き認められる中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(昨年+7.6%、今年+8.7%)、地価は那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。 宮古島市のアパート関連の需給動向がひっ迫している。アパートの空室は0%と言われており、空室室がない。自衛隊関連の公共工事や民間のホテル工事など職人や現場作業員など多くの人が宮古島市に滞在している状況からアパートの賃料上昇が急激である。しかし、建築費が高騰しており、賃貸事業としての収益性は低い状況にある。 ⑤その他 ・人口は引き続き増加傾向にある。子育て支援などの政策による明確な地価への影響は見出しにくい ・恩納村など一部の米軍向け住宅を民泊に変更する動きがあり、一部で活況を呈している。 ・沖縄県の戸建住宅はRC造が一般的であるが、建築費が高騰しており、割安な木造住宅が増えている。土地価格の上昇も顕著であるため、土地建物いずれも規模が小さくなる傾向があり、結果として単価が上がるといった状況も起きている。総額で3000万円前後の木造建売住宅がよく売れているが、木造住宅はほぼなかった沖縄での新たなトレンドであり、建売分譲の取引事例においてかなりの割合を占めるようになった。 ・マンションの分譲地域が拡大…沖縄でのマンションマーケットは基本的に那覇市しかなかったといっても過言ではなかったが、近年では浦添市、豊見城市、宜野湾市などの那覇市周辺地区での分譲はもや一般的となり、さらには、北中城村、沖縄市、嘉手納町など従来では考えられなかった地域での分譲が見られるようになった。これらは完売しているが、金融機関の融資競争や担保価値の上昇及び低金利による住宅ローンの借りやすさにより、以前と比較して買いやすい環境が背景にあるほか、需要者に先高感があり、マンション市況は活況を呈している。これらの傾向は昨年と同様である。

商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、昨年の+5.6%から+10.3%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。 ②県庁所在地の地価動向と要因 那覇市では昨年の+8.0%であったが、今回も上昇は顕著であり、+17.5%となっている。インバウンドの観光客増加により、国際通りは依然として活況を呈している。県外資本の沖縄進出などにより、事務所や店舗の需要が旺盛であり、家賃も上昇しつつあるが、それ以上に建築費等が上昇しているため、投資利回りは低下傾向にある。そのほか新規ホテルがオープンしていることや再開発による商業ビルのオープンなどもみられ、那覇市中心市街地の繁华性は高く、地価上昇の要因となっている。このような状況から、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどでも需要は回復しており、空室率は改善している。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・宜野湾市が昨年は+5.3%、今年は+12.0%と上昇幅は拡大、浦添市も+8.1%から+11.4%と上昇幅は高い水準で推移している。那覇市の地価上昇の影響を受けて、価格が割安な那覇市周辺地域に需要が拡大しているため、宜野湾市や浦添市以外の那覇市周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価上昇は引き続き好調である。名護市などの北部の商業地においても、商業地取引が見られるようになり、なかには高い取引事例も散見されるようになってきた。その結果名護市は昨年の横這いだったが、今年は+1.1%と上昇に転じた。 ・離島においても地価は上昇している。石垣市は昨年+3.6%であったが、観光客の増加等の好材料により、地価上昇率は+6.1%と拡大している。宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、地価は引き続き上昇傾向にある。宮古島の商業地は昨年の+2.9%、今年は+2.8%の上昇となっている。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・中城村の商業地では土地区画整理事業の進展により、背後住宅の充実、商業施設の出店を背景とした土地需要が増加しており、その結果、土地取引が活発化している。宜野湾市や北谷町と比較して地価水準に割安感が見られることもあって、取引価格は上昇傾向にある。 ・浦添西道路の開通により宜野湾市や浦添市から那覇市への交通アクセスが改善されたことによる効果が今後どのように地価に影響するのか注視する必要がある。
工 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均対前年で+14.6%で今年が+17.8%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。 ・沖縄県における工業専用地域は少なく、供給が少ないため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。 ・那覇空港の貨物ターミナルの拡大(2009年)により、貨物取扱高は急激に増え続けており、那覇市及びその周辺地区への流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。 ・那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工業地取引が高騰しており、隣接する糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。豊見城9-1(豊見城市豊崎)、糸満9-1(糸満市西崎町)がある地域の土地取引は供給が非常に少なく、取引となると高額になる。 その要因は道路インフラの整備が進んだこと(豊見城・糸満道路の開通、その後4車線化)による影響が大きく、那覇市(那覇空港)までの時間距離が短縮されたことにより、那覇市や浦添市の工業地と比較して割安感が顕著になったことが大きい。 ・浦添西道路の開通により宜野湾市や浦添市から那覇市への交通アクセスが改善されたことによる効果が今後どのように地価に影響するのか注視する必要がある。
※ 地域政策、取り組み等について ・モノレール延伸事業 石嶺駅、経塚駅、前田駅、浦西駅(すべて仮称)の4つの新駅設置を含む、約4.1kmの延伸を予定。開業はH31年春から夏に延期された。 ・那覇空港整備事業 新たに2700mの滑走路を増設することや新国際空港ターミナルビルの新設・供用開始等那覇空港の充実を図るべく事業が行われている。H32年春供用開始予定。 ・モノレール旭橋駅周辺地区再開発事業による商業ビルがオープンした。 ・ホテルの新規オープン続く。離島でのホテル計画報道も相次ぐ。 ・臨港道路浦添線・浦添北道路の開通(西側の湾岸沿いの道路)により、国道58号線の浦添市・宜野湾市の渋滞解消、那覇市への交通アクセス改善に大きな成果が出ている。	

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	8.5%(5.5%)	121(120)	6(5)	0(2)	127(127)
那覇市	10.6%(6.3%)	30(30)	0(0)	0(0)	30(30)
宜野湾市	11.6%(8.1%)	11(11)	0(0)	0(0)	11(11)
石垣市	5.6%(3.0%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
浦添市	10.6%(6.7%)	13(13)	0(0)	0(0)	13(13)
宮古島市	1.8%(0.6%)	4(3)	2(1)	0(2)	6(6)
読谷村	10.8%(9.7%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
北谷町	12.1%(11.6%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
北中城村	13.0%(7.0%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
八重瀬町	10.6%(8.2%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	10.3%(5.6%)	56(53)	1(4)	1(1)	58(58)
那覇市	17.5%(8.0%)	18(19)	0(0)	0(0)	18(19)
宜野湾市	12.0%(5.3%)	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)
浦添市	11.4%(8.1%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
北谷町	11.4%(6.9%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
中城村	11.5%(13.0%)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	17.8%(14.6%)	5(4)	0(0)	0(0)	5(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所 在 地	価 格	変 動 率	変 動 要 因
最高価格地	住宅地	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0%	住宅地は非常に人気が高い新都心地区に所在し、かつ、マンションの売行が好調であることを背景に面大地の需要は高い。マンション適地の希少性が際立ち、開発業者間の用地取得競争も激化している。
	那覇ー19			(+17.4%)	
	商業地	那覇市久茂地3丁目1番1	1,400,000	+38.6%	商業地も観光客増加や好調な県内景気に支えられて投資意欲は高く、ホテル適地などの需要増加及び取得競争が激化しており高値取引が続いている。
	那覇5ー14			(+11.2%)	
	住宅地	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0%	同上
	那覇ー19			(+17.4%)	

上昇率1位又は下落率最小	商業地 那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外	460,000	+42.4% (+10.2%)	適正規模の土地が少なくなっており、容積率が高いこともあって、希少性が顕著になっている。ホテル用地としての需要が高く、用地取得競争が激化している影響がみられる。
下落率1位	住宅地 宮古島-4	宮古島市城辺字福里西方630番3	8,570	0.0% (-1.3%)	下落地点はない。昨年唯一下落していた宮古島-4も横這いとなった。地域に大きな変動はないが取引が散見されるようになり、若干ではあるが需要がみられる。しかし供給も少ないため、結果として需給が均衡している。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原東原991番外	38,600	-1.8% (-3.0%)	具志川前原、塩屋地区のロードサイド店舗への顧客流出に歯止めがかからない。新規出店もほとんどなく、シャッター街となっている。

(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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0% (+17.4%)	同上
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,400,000	+38.6% (+11.2%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	348,000	30.0% (+17.4%)	同上
	商業地 那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外	460,000	+42.4% (+10.2%)	

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。