

1. 概況

平成19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動は、三大都市圏においては上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの引き続き下落となった。その結果、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに16年ぶりに上昇となった（資料P2、P15～P18）。

平成19公示：住宅地△0.1%、商業地△2.3%

平成18公示：住宅地▲2.7%、商業地▲2.7%

平成17公示：住宅地▲4.6%、商業地▲5.6%

しかしながら、上昇傾向は三大都市圏及び地方ブロック中心都市に限られ、標準地の地点数が多いこれらの地域の上昇傾向が全国平均を押し上げる結果となっている。なかでも、10%を超えるような大幅な上昇を示す地点は、高級住宅地、高い名声を有する地域、鉄道新線沿線の地域等利便性・収益性が特に高い一部地域に限られている（資料P3～P8、資料P11～P14）。

他方、地方圏においては、地方中心都市等において、都市再生・地域再生の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上を反映して、上昇地点が現れ又は増加している地域もあったが、その他の地域においては、地場産業の不振、公共事業の削減、供給過剰、郊外型大型店舗との競合等のマイナス要因が引き続き作用し、下落幅は縮小しつつも依然として下落が続いている（資料P9～P10）。

2. エリア別の動向

<1都3圏>

○東京都区部

住宅地については、都心区を中心に上昇率が急激に拡大。大幅な上昇率を示す地域が周辺区にも拡大。全地点が上昇となった。

変動率最高地点 港区南青山5丁目 +45.5%

最高価格地点 千代田区五番町 2,900,000円/㎡

都心部による極めて旺盛なマンション需要が住宅地価格の急上昇を牽引。分譲から賃貸へという動きも見られ、証券化スキームにより投資用不動産として運用されるものも含まれる。

特に、マンション適地が多く、千代田区と比較して価格水準が低い港区、渋谷区にはマンション需要（賃貸が主体）が集中し、30%以上の上昇率となった地点が多数存在する。これら都心中心区のマンション適地にはJ-REIT、ファンド系の資金も相当流入しているものと認められる。

なお、住宅地で40%以上の上昇率を示している地点（港区、渋谷区にそれぞれ2地

点ずつ)には、商業系の強い需要もあり、価格大幅上昇の主因となっていると考えられる。

他方、昨年は平均上昇率が5%以下であった周辺区でも、今年は平均15%前後の高い上昇率を示している区が現れている(文京区+18.5%、目黒区+16.7%、品川区+15.5%、台東区+13.8%)。

商業地については、新宿区を除く都心4区(千代田、中央、港、渋谷)で上昇率が急激に拡大し、周辺区へも波及。全地点が上昇となった。

変動率最高地点：渋谷区神宮前5丁目 +45.5%

価格最高地点：中央区銀座4丁目 30,600,000円

(昨年は丸の内丸ビルが最高価格地点であったが、今年は逆転した。)

賃貸オフィスビルの需給が改善され、都心5区のオフィスビルの平均空室率は昨年末には2%台となり、賃料も上昇傾向を示している。都心では大型オフィスビルの不足感が依然根強く、東京ミッドタウンは満室状態で開業し、新丸ビルも開業前にすでに満室となっている。

REIT やファンドの参入による市境改善で、物件の取得競争が激化し、賃料底上げ、地価上昇につながっている。

投資適格物件に需要が集中し、市場における物件取得競争が激しくなっている。それに伴い、優良物件とそれ以外の物件との格差が拡大している。

外周区や旧来の商店街等では活力の低下も見られるが、そのような地域でもマンション需要による価格下支えが見られる。

○東京都多摩地区

住宅地については、区部隣接の武蔵野市、三鷹市、府中市、狛江市等で強含み、堅調な動きとなっている。都心の不動産市場回復の波及、地価下落が続いたことによる底値反転が見られる。多摩地区の平均変動率は上昇に転じた。

変動率最高地点：武蔵野市吉祥寺 +13.3%

価格最高地点：同上 680,000円/㎡

商業地については、立川駅前整備が進展し、伊勢丹、高島屋、JR駅ビル等が相次いで立地し、繁華性が向上した結果、不動産ファンドも参入し、かなり強気の取引も見られるため、立川市の上昇が顕著となっている(平均変動率+8.0%)。

他の商業地は近隣商業地の色彩が強く、価格動向は住宅地の価格動向に追随する傾向が認められる。

全地点で上昇又は横ばいとなった。

変動率最高地点：立川市錦町 +15.4%

価格最高地点：武蔵野市吉祥寺 4,360,000 円／㎡

○埼玉県

住宅地については、県平均では上昇に転じたが、上昇地点は県南部に集中し、県北部、秩父では需要回復が認められず、下落が続いている。

変動率最高地点：さいたま市浦和区 +6.7%

最高価格地点：同上 348,000 円／㎡

埼玉県は平均年齢が若く、団塊ジュニア世帯によるマンション需要が旺盛で、地価の先高感を生んでいる。

商業地も県平均で上昇に転じている。県南部では上昇の拡大が見られるが、都心から40km圏外では価格上昇につながる強い需要は見られない。

変動率最高地点：川口市栄町 +14.7%

最高価格地点：さいたま市大宮区 2,160,000 円／㎡

さいたま市ではすべての地点で上昇又は横ばいとなった。

川口市駅前では札幌ビール跡地等を活用した住商複合型の大型再開発が成功し、マンション用地としての大型取得事例も多数出現している。

ファンド市場拡大も地価上昇要因となっている。オフィスビル中心から、ファンドによる物件取得が住宅・商業施設にも拡大しつつある。

他方、平成12年から平成16年までの間に大規模小売店舗が県内で164店舗開業し（全国トップ）、県南部以外の商業地の顧客流失、地価下落要因となっている。

○千葉県

住宅地については、東京近郊市における上昇が加速するとともに、上昇地域が拡大している。浦安市、市川市の上昇傾向が特に顕著である。

地価下落が続く地点でも下落率の縮小が見られ、県平均で上昇に転じている。

変動率最高地点：浦安市弁天 +14.1%

最高価格地点：浦安市舞浜 410,000 円／㎡

住宅着工が千葉県経済を支えている。企業倒産件数は10月、11月には対前年比増加している。

都心隣接地域及び東京直結のJR線等の沿線地域では堅調な需要を背景に上昇している。下落が続いている遠隔地でも不良債権処理がほぼ終了し、大量投げ売りの供給が少なくなり、需給関係の改善が見られる。

商業地については、東京都心直結のJR常磐線、総武本線、京葉線各駅前周辺でマンション用地需要により上昇が加速している。浦安市、市川市では15%を超える平均上昇率を示している。

下落が続いている遠隔地でも、不良債権処理が終了し、住宅価格と近接する水準に至ったところで住宅用地としての需要が発生し、下げ止まりが見られ、結果として県平均で上昇に転じている。

変動率最高地点：浦安市美浜 +22.4%

価格最高地点：千葉市中央区 2,000,000 円/㎡

千葉市では全地点が上昇となっているが、オフィス需要が好調なのは一部のエリアに限られ、オフィス空室率は依然として高水準にあり（昨年9月時点で18.4%）、マンション用地としての高値取得が地価上昇要因となっている。

市川市、浦安市、松戸市ではファンドの動きも見られる。

なお、大幅な下落を続けてきた木更津市では、不良債権処理が一巡して新規供給が止まり、住宅価格との近郊から反転の動きも見られ、市平均で上昇に転じている。

○神奈川県

住宅地については、東京都に隣接する横浜市北部、川崎市（臨海部を除く）で高い上昇率となり、利便性の高い田園都市線、市営地下鉄3号線、南武線、東横線、小田急小田原線沿線で広範囲に高い上昇率の地点が出現している。横浜市及び川崎市では、全地点が上昇又は横ばいとなった。

利便性に劣り需要が弱い市域の外周部、群域では下落率は縮小しつつも下落が継続し、県全体では平均で上昇に転じつつも2極化が見られる。

変動率最高地点：川崎市中原区 +13.1%

最高価格地点：横浜市中区 462,000 円/㎡

横浜市、川崎市では、高価格帯の住宅地ほど上昇率が高い傾向が見られる。

相模原市等県中央部にも東京近郊地域の不動産市況回復が波及し、一部では上昇も見られる。

商業地については、横浜市、川崎市は全地点が上昇となり、広い地域で高い上昇率を示している。その他のほとんどの市でも下落から上昇期に転じつつあると認められる。

その結果、県平均で上昇に転じた。

変動率最高地点：横浜市西区 +33.9%

最高価格地点：同上 5,100,000 円/㎡

横浜市では、横浜駅の回遊性が増し、オフィス空室率も改善が見られる。

川崎市では、東京都内の商業地と比較してかなりの割安感があつて需要が集中し、川崎駅、武蔵小杉駅周辺で複合型の大規模再開発が進行中である。

<近畿2府4県>

○大阪府

住宅地については、大阪市では、都心回帰現象に伴うマンション需要により都心6区を中心に地価が平均で上昇に転じている。

大阪都心への交通利便性が優れた北摂地域（吹田市、豊中市、箕面市、池田市等）、東大阪市へも地価上昇が波及し、市平均で下落が泉南地域の市（泉佐野市、泉南市、阪南市）だけとなっている。結果として大阪府平均で上昇に転じた。

変動率最高地点：大阪市阿倍野区：+10.8%

最高価格地点：大阪市天王寺区：570,000円/㎡

大阪市ではマンションの新規立地が活発で、船場地区ではタワーマンションの供給も見られ、全ての地点で上昇又は横ばいとなっている。

北摂地域でも人口の社会増が拡大し、住宅需要が高まっている。

大阪都心への近接性に優れた堺市、東大阪市でもマンション需要により強含みとなっている。

他方、泉南地域では、下落率は縮小しているものの、過去の供給過剰、近年の都心回帰傾向により依然として需給関係が悪く、弱含みが続いている。

商業地についても、大阪復権の大勢の中で、大阪市では大規模な商業系再開発が目白押しで、地価上昇が急激に拡大し、市平均で15%の上昇となった。吹田市を中心に北摂地域でも、地価の下落が続いて下げ止まりつつあったところにマンション適地に対する旺盛な需要があり、大阪市に次ぐ地価上昇が現れている。堺市でも平均で顕著な上昇に転じている。

泉南地域では下落が続いているが、幹線道路沿いの複合商業施設出店がプラスに作用する影響もあり、下落幅が縮小している。

その結果、府平均で上昇率が大幅に拡大した。

変動率最高地点：大阪市北区梅田 +43.1%

最高価格地点：同上 8,440,000円/㎡

大阪都心では、梅田地区で西梅田再開発事業が完成した他、JR大阪新北ビル（三越百貨店入居予定）、梅田阪急ビルの建替えが進み、さらに梅田北ヤードについても本格的な再開発が始動し不動産投資が極めて活発となっている。また、心齋橋地区でも高級ブランドショップの集積が進み、最近でもLouis Vuitton Japanグループが御堂筋沿閉鎖店舗を坪単価4,000万円程度で取得した事例、REITによる茶屋町グランデビルの取得事例などもあってCap-Rateが大きく低下している。

大阪市中心部における急激な地価上昇は府下に広く波及しつつあるものの、総じて言えば、大阪市中心部とそれ以外とでは需要の強さに大きな開差がある。

○京都府

住宅地について、京都市では伝統的に選好性が高い中心5区への人口回帰現象が見ら

れ、高い上昇率を示しており、市平均でも上昇に転じた。

府西部、府南部でも主要な市で上昇率が拡大又は上昇に転じている。

府北部では依然として需要が弱く、下落率は縮小しつつあるものの下落が継続している。

変動率最高地点：+19.8%

最高価格地点：402,000円/㎡

商業地についても、京都市都心部の急激な上昇が府北部を除く府全域に波及している。その結果、京都府平均で上昇率が大幅に拡大した。

変動率最高地点：下京区四条通寺町 +29.6%

最高価格地点：同上 3,330,000円/㎡

京都市内では、個人消費、生産、雇用、設備投資がいずれも上向きになっており、観光も堅調である。REITによる物件取得も多数見られる。その結果多数の地点が20%を超える上昇率となり、市平均でも11.6%の上昇となったが、高値警戒感も出始めている。

府北部では中心商業地の既存商店街の地盤沈下が著しく、下落率は縮小しているものの、依然下落が続いている。

○滋賀県

住宅地について、湖南地域では大阪、京都のマンション需要が波及して全市で平均上昇に転じた。昨年は駅近の住宅地の一部が上昇となったが、今年は広汎なエリアに上昇地点が拡大している。

この結果、郡部ではなお下落が継続しているものの、県平均で上昇に転じている。

変動率最高地点：草津市平井 +10.6%

最高価格地点：草津市野村 145,000円/㎡

商業地についても、大津市、草津市の高度利用可能地域で見られていた上昇傾向が、湖南地域を中心として全県の高度利用地域及びその周辺地域に波及している。その結果、県平均で上昇に転じた。

変動率最高地点：大津市春日町 +14.0%

最高価格地点：同上 285,000円/㎡

商業地の上昇基調を牽引しているのは主としてマンション需要である。

○兵庫県

住宅地について、阪神間6市及び神戸市東部3区では上昇率が顕著に拡大している。他方、上昇傾向が県全域に波及するには至らず、丹波、但馬、北播磨、淡路の各地域で

はあまり改善が見られず、下落率が拡大している市も残っている。

県平均ではわずかながら上昇に転じた。

変動率最高地点：神戸市東灘区岡本 +14.7%

最高価格地点：同上 430,000 円/㎡

阪神間及び神戸市東部では利便性を求める都心回帰現象により、人口、世帯数が増加しているのが地価上昇の背景となっている。大坂への通勤者による住宅取得需要が底堅い。

商業地についても、住宅地と同様に阪神間及び神戸市東部で上昇が拡大している。北播磨、丹波、但馬では下落傾向が続いているが、県平均では上昇に転じた。

変動率最高地点：神戸市中央区京町 +21.8%

最高価格地点：神戸市中央区三宮町 2,810,000 円/㎡

神戸市中心部ではオフィス空室率の改善、ホテル稼働率の向上、JR三宮駅の複合商業施設開業等、商況の改善が顕著である。

阪神間では、既存の商店街の高層店舗つきマンションの転換が進みつつあり、地価上昇の下支え要因となっている。

北播磨、丹波、但馬等の地域では、人口・世帯数が減少し、地場産業も衰退するなど、厳しい情勢にある。

○奈良県

住宅地については、昨年3月に開業したけいはんな新線の新駅周辺（生駒市、奈良市）の地価が上昇している。その他、橿原白檀団地、真美ヶ丘ニュータウン、西大和ニュータウンの優良な環境の住宅地でも上昇地点が見られる。

他方、大阪都心部へのアクセスに劣る地域では依然として高い上昇率を示しており、県平均の変動率はわずかにマイナスとなっている。

変動率最高地点：生駒市白庭台 +9.2%

最高価格地点：奈良市学園北 204,000 円/㎡

商業地については、地価水準の低下により、大阪都心部へのアクセスがよく画地規模の大きな土地でマンション用地としての需要が目立ち始めている。また、幹線道路沿いの商業地に対する需要も堅調。

これに対して、駅前型の既存商業地の衰退傾向が続いており、県平均では下落率は縮小しているが下落が続いている。

変動率最高地点：奈良市学園北 +3.1%

最高価格地点：554,000 円/㎡

○和歌山県

住宅地については、和歌山市を中心に下落率の縮小は見られるが、県平均でも下落率は縮小しつつ下落が継続している。

変動率最高地点：和歌山市西長町 ±0.0%

最高価格地点：和歌山市小松原通 155,000 円/㎡

和歌山県では、紀南地域から和歌山市へ、それが最終的に大阪府へと流れる人口のストロー現象が見られ、近畿の他県で見られるような大阪の住宅需要の波及があまり現れていないのが地価改善の遅れの背景となっている。

商業地についても、総じて下落幅の縮小は見られるが、回復は鈍く、下落が継続している。

変動率最高地点：和歌山市友田町 +1.0%

最高価格地点：同上 512,000 円/㎡

和歌山市の中心市街地は疲弊が目立っていたが、底値感からマンション用地としての需要が現れつつあり、分譲マンション業者による高額な購入事例も見られる。

<東海4県>

○愛知県

住宅地については、名古屋市の優良住宅地では上昇が著しく、全地点で上昇又は横ばいとなっている。名古屋市近郊の市、自動車産業が好調な西三河の各市で平均で上昇に転じている。宅地需要が弱く、名古屋都心から離れ利便性に劣る地域では依然として下落基調にあるが、県平均では上昇に転じている。

変動率最高地点 名古屋市昭和区 +17.2%

最高価格地点 名古屋市東区 408,000 円/㎡

名古屋市はマンション需要により大幅上昇。世帯数増加が続いている中区、中村区等都心部で高級賃貸マンションの供給が活発であり、REITに組成されているものも含まれる。

他方、豊橋、一宮、瀬戸、半田、常滑の各市では下落が続いている。

商業地については、名古屋都心商業地の優良ビルは証券化目的や資産保有目的のため相当高額で取引されており、大幅な上昇が続いている。地価上昇は都心一等地から背後地、周辺地に波及しつつあり、県平均及び名古屋市の上昇率は大幅に拡大している。

変動率最高地点 名古屋市中村区名駅 +45.1%

最高価格地点 名古屋市中区栄 7,100,000 円/㎡

名古屋駅前には3月のミッドランドスクエア開業（店舗部分。オフィス部分は昨年1

0月開業。)後もルーセントタワー、スパイラルタワーズ等の大型複合商業施設が相次いで開業する見通しであり、繁華性の向上を反映して30%超の高い上昇率の地点が目白押しとなり、名古屋市平均でも+16.1%となっている。

○岐阜県

住宅地については、岐阜市で都心回帰により中心部の良好な環境の住宅地で下げ止まりが見られ、プラス地点も現れた。その周辺の市でも下落率が縮小している。その結果、県平均でも下落率が縮小した。

変動率最高地点：岐阜市加納鉄砲町 +4.8%

最高価格地点：岐阜市加納本町 140,000円/㎡

高山市はこれまで地価下落が小さかったが、市町村合併の影響、供給過剰により下落幅が拡大している。

商業地については、岐阜市の他、多治見市、大垣市、高山市等の主要な市で下落率が縮小し、県平均でも下落率が縮小している。

変動率最高地点：岐阜市加納栄町 +1.8%

最高価格地点：岐阜市吉野町 568,000円/㎡

岐阜市及びその他の主要都市では、利便性の高い商業地の価格水準がマンション用地としてふさわしい水準となり、マンション業者による素地取得が地価を下支えしている。

岐阜市の伝統的な商業地（柳ヶ瀬地区、駅前問屋街）は顧客流出による活力低下が続いている。

○静岡県

住宅地は、県西部と静岡市で上昇傾向が強く見られる。県東部では引き続き弱含みとなっている。

県平均では下落率が縮小し、静岡市は平均でほぼ横ばい、浜松市は平均で上昇に転じた。

変動率最高地点：浜松市大平台 +8.0%

最高価格地点：静岡市葵区 234,000円/㎡

静岡市では、都心部の住宅地で上昇が見られるのに対し、浜松市では郊外の良好な環境の住宅地が高い上昇率を示している。

商業地では、静岡市及び浜松市で平均で上昇に転じ、特に静岡市が好調である。それ以外の地域では、下落率は縮小しているものの、下落が続いている。県平均では下落率が縮小した。

変動率最高地点：静岡市葵区 +8.5%

最高価格地点：1,280,000 円／㎡

静岡市は中心商業地（呉服町通り）の繁華性が高く、ほとんど空き店舗がない状態。オフィスの空室率も改善している。

県中、県東地域は既存商店街の繁華性喪失、観光の不振で活力低下が進んでいるが、熱海市、伊豆市の観光には回復傾向が見られる。

○三重県

住宅地は、北勢地域（四日市、桑名）では下げ止まりが見られるが、それ以外の地域では下落が続いている。県平均の下落率は縮小している。

変動率最高地点：伊勢市古市町 ±0.0%

最高価格地点：津市大谷町 93,400 円／㎡

大阪通勤圏の伊賀地区（名張市等）はバブル期からの供給過剰による需給バランスの悪化が続いている。

商業地については、県平均では下落率は縮小しているが、全体的には名古屋圏への顧客流失、既存商店街の空洞化等による停滞が続いている。ただし、伊勢市では特徴的な動きが見られる。

変動率最高地点：伊勢市宇治今在町 +2.9%

最高価格地点：四日市市諏訪栄町 355,000 円／㎡

伊勢市のおはらい町、おかげ横町では、伊勢神宮への参拝客、観光客による繁華性の向上で、三重県唯一の上昇地点が昨年に続いて現れた。

<北海道>

住宅地については大幅に下落幅が縮小した。

変動率最高地点：札幌市白石区南郷通 +20.4%

最高価格地点：札幌市中央区大通西 200,000 円／㎡

札幌市では利便性が良好なエリアのマンション需要が旺盛であり、昨年に引き続き平均で上昇となった。

高齢者の新規定住が見られる伊達市、病院、街路整備に伴う利便性向上により周辺地域からの人口流入が活発となっている中標津町でも平均で上昇となっている。

商業地については標準地の地点数が多い札幌市で大幅に上昇率が拡大したため、道平均で上昇に転じた。

変動率最高地点：札幌市中央区大通西 +36.4%

最高価格地点：札幌市中央区南1条 2,800,000 円／㎡

札幌市はバブル崩壊、拓銀破綻と2回の落ち込みを経て回復に転じ、大型オフィスビ

ルの供給、REIT 資金の流入も見られ、平均で9.3%の上昇となった。

函館市では新幹線開業期待によるホテル需要等を背景に上昇地点が現れた。

旭川市では、旭山動物園効果で観光客が増加し、中心部の空室率改善が見られる。

<東北>

○青森県

住宅地については、下落率は縮小に転じたが、下落が継続している。

変動率最高地点：青森市大字石江字岡部 -1.2%

最高価格地点：青森市長島 98,300 円/㎡

県内の住宅着工件数は昨年より増加しているが、三沢市、五所川原市では下落率が昨年より拡大している。

商業地についても、下落率は縮小しているが、依然として大幅な下落が継続している。

変動率最高地点：青森市栄町 -2.8%

最高価格地点：青森市長島 231,000 円/㎡

青森市では新青森駅周辺で商業施設の新規立地が見られるが、市内の空室率は依然として大きい。

弘前市の下落率縮小はファンダメンタルズの改善を反映したものとは言えず、底値を打ちつつあることを示すもの。

八戸市では、JR八戸駅周辺に商業施設の集積が見られず、新幹線効果が消滅している。

○岩手県

住宅地については、下落率は縮小に転じたが、大幅な下落が依然継続している。

変動率最高地点：矢巾町大字南矢幅 ±0.0%

最高価格地点：盛岡市加賀野 112,000 円/㎡

盛岡市では都市の中心が盛岡南新都市へ移動しつつあり、旧来の中心市街地での下落が続いている。

矢巾町は、盛岡市に隣接し、区画整理事業の実施、盛岡医科大の移転で選好性が高まった。

宮古市、久慈市では下落率が拡大している。

商業地についても、下落幅は縮小しているが、大幅な下落が依然継続している。

変動率最高地点：花巻市西大通り -1.1%

最高価格地点：盛岡市大通 494,000 円/㎡

盛岡市中心部では、盛岡南新都市に出店したイオンへの顧客流出が見られるが、新規

出店の意欲も現れており、繁華性が残っている。しかしながら、従来盛岡市に北東北エリアの拠点を置いていた企業が仙台へ集約を図る動きもあり、盛岡市のオフィス空室率は悪化傾向にある。

一関市では中心商店街が壊滅状態にある。

○秋田県

住宅地については、下落率は若干縮小しているが、大幅な下落が依然継続している。

変動率最高地点：小坂町小坂 ±0.0%

最高価格地点：秋田市保戸野中町 90,500 円/㎡

秋田市の中心部は画地規模が小さく、地元対策も困難でマンションの立地が進まない。最高価格地も下落に歯止めが掛かる目後が立っていない。

小坂町は価格が下がりきったところで横ばいに転じたものであり、新たな需要は見られない。

商業地についても、下落率は縮小しているが、大幅な下落が依然継続している。

変動率最高地点：秋田市雄和妙法 ±0.0%

最高価格地点 秋田市中通 277,000 円/㎡

秋田市では、平成10年の赤十字病院閉鎖で街の核が失われ、跡地利用計画が決まらない状況。人口減少も目立ち始め、県平均を上回る平均10%近い下落となっている。

横ばい地点は、地価下落が続いて住宅地との近郊から横ばいに転じたもの。

大仙市の大曲地区でも10%超の下落が続いている。

○山形県

住宅地では、下落率は縮小に転じたが、依然下落が継続している。

変動率最高地点：三川町大字青山 ±0.0%

最高価格地点：山形県東原町 85,900 円/㎡

山形市は県平均を上回る平均下落率となり、周辺市町村では下落率拡大も見られる。

三川町ではイオンの出店に伴う利便性・繁華性の向上により周辺からも人口が流入し、横ばい地点が現われた。

鶴岡市、酒田市では土地区画整理事業による大量供給に伴う需給バランスの悪化が尾をひいている。

商業地についても、下落率は縮小しているが、大幅な下落が依然継続している。

変動率最高地点：天童市大字貫津 ±0.0%

最高価格地点：山形市香澄町 281,000 円/㎡

JR山形駅周辺では土地区画整理事業が進行中であり、宿泊・商業施設等の集積が見

込まれる。

天童市では、商業の中心が駅前から郊外幹線道路沿いへ移り、後者のエリアで横ばい地点が現れた。

○宮城県

住宅地は、仙台市を中心に下落率が縮小したが、依然として県平均で下落が継続している。

変動率最高地点：仙台市青葉区錦町 +8.1%

最高価格地点：同上 200,000 円/㎡

仙台市都心部は、都心回帰現象、底堅いマンション需要を背景に上昇傾向を強めつつあるが、仙台市全体で見ると、郊外での大量供給によるマイナスの影響がまだ残っている。

仙台市通勤圏外の石巻市では中心市街地の衰退が顕著である。

商業地は、仙台市の大幅上昇傾向に牽引されて、県平均で上昇に転じた。

変動率最高地点：仙台市青葉区中央 +30.3%

最高価格地点：同上 2,320,000 円/㎡

仙台市では、新築ビルに強い需要が見られ、オフィス空室率の改善、賃料の先高感が現れている。それを背景に駅前中心商業地では大幅上昇地点が多数出現し、市平均でも10.8%の上昇となった。

他方、石巻市以北では、依然として大幅な下落が続いている。

○福島県

住宅地については、下落率は縮小しているが、依然として下落が継続している。

変動率最高地点：郡山市明神町 -0.1%

最高価格地点：福島市野田町 76,500 円/㎡

福島市では、土地区画整理事業による大量供給による需給バランス悪化の影響が続いている。

郡山市の優良住宅地は下げ止まりの傾向が見られる。

商業地については、下落率は縮小しつつ下落が続いているが、北東北各県のように高価格帯の商業地の大幅な下落が続く傾向は見られない。

変動率最高地点：郡山市駅前 -0.5%

最高価格地点：同上 408,000 円/㎡

福島駅周辺ではマンション・店舗複合ビルの供給が下支えとなって、底値を伺う情勢にある。

郡山駅周辺ではマンション需要が見られ、店舗系の需要も地価下支に作用している。

<北関東>

○茨城県

住宅地は、下落率は縮小しているが、依然下落が続いている。

変動率最高地点：守谷市百合ヶ丘 +30.7%

最高価格地点：つくば市 162,000円/㎡

水戸市では上昇地点がなく、県平均を上回る下落率となっている。

T×開業効果により利便性が飛躍的に向上した守谷市では、平均で22.9%の上昇となっている。

つくばみらい市でも、T×による秋葉原へのアクセスの良さを背景に戸建て住宅への需要が活発となり、平均で上昇している。

商業地についても、下落率は縮小しているが、依然下落が続いている。

変動率最高地点：守谷市本町 +27.9%

最高価格地点：水戸市宮町 435,000円/㎡

水戸市ではJR水戸駅周辺に商業集積が進み、閉店したダイエー、ユニーの跡地利用が決まり、ユニー跡地に京成デパートが開店するなど、繁華性が回復し、上昇地点が出現した。

土浦市は、T×開通により顧客が10%流出したと言われ、厳しい状況にある。

○栃木県

住宅地については、下落率は縮小しているが、依然下落が続いている。

変動率最高地点：河内町大字中岡本 ±0.0%

最高価格地点：宇都宮市宿郷 122,000円/㎡

宇都宮市では、全地点が下落しているが、価格水準の低下による下げ止まりが見られ始めた。

県南部では、土地区画整理事業による大量供給の影響が続いている。

商業地については、宇都宮市で持ち直しがみられ、県平均でも下落率が縮小しているが、依然下落が続いている。

変動率最高地点：宇都宮市西川田 -0.7%

最高価格地点：宇都宮市馬場通り 443,000円/㎡

宇都宮市では中心街で大規模な再開発事業は動きだし、郊外への大規模店舗出店の影響から持ち直しつつあり、市平均の下落率は大きく改善した。

○群馬県

住宅地については、横ばい地点が出現したのは前橋市、高崎市のみであり、県平均では下落率は縮小しているものの下落が続いている。

変動率最高地点：前橋市天川町 ±0.0%（高崎市にも横ばい地点あり）

最高価格地点：高崎市柳川町 113,000 円/㎡

前橋市では優良住宅地には値頃感がでており、高崎市でも相対的割安感から優良住宅地に需要が回復している。

商業地についても、横ばい地点は太田市の1地点のみであり、下落率は縮小しているものの下落が持続している。

変動率最高地点：太田市飯田町 ±0.0%

最高価格地点：高崎市八島町 428,000 円/㎡

前橋市はオフィス空室率が極めて高く、最高価格地点の大幅な下落が続いている。

高崎市も、回復の兆しはあるが、オフィス需要が旺盛とは言えず、店舗については郊外に出店したイオン高崎の影響も認められる。

<甲信越>

○新潟県

住宅地について、横ばい地点が多数出現し、依然として下落が続いているものの改善傾向が見られる。

変動率最高地点：新潟市中大畑町 ±0.0%（他に多数地点）

最高価格地点：同上 154,000 円/㎡

新潟市では高級住宅地への需要が回復しつつある。

長岡市では、大型ショッピングセンターの立地が地域の繁華性に寄与している。

上越市では、今年開業予定の新幹線新駅周辺で将来性を見越し横ばい地点が出現した。

商業地については、新潟市ではっきりとした改善傾向が見られ、下落率は縮小しているが、依然として下落が継続している。

変動率最高地点：新潟市東大通 ±0.0%（他にも地点あり）

最高価格地点：同上 651,000 円/㎡

新潟市は、拠点オフィス統合の動きが沈静化し、新潟駅高架事業による将来性への期待もあり、中心部のオフィス空室率は依然高い水準にあるが、最高価格地点が横ばいとなった。

長岡市の中心商業地でも値頃感から持ち直しが見られる。

柏崎市等で、旧来の駅前中心商業地は大幅な下落が続いている。

○山梨県

住宅地については、県人口が減少傾向にあり、下落率は縮小しているものの、下落が継続している。

変動率最高地点：韮崎市藤井北下条 ±0.0%（他に1地点）

最高価格地点：上野原市字上野 84,300円/㎡

甲府市では分譲マンションの供給過剰が見られる。

最高価格地の上野原は、中央線による新宿への通勤圏となっている。

商業地についても、県内総じて商況が弱く、下落率は縮小しているものの依然として下落が続いている。

変動率最高地点：南アルプス市桃園 ±0.0%

最高価格地点：甲府市丸ノ内 352,000円/㎡

甲府市では拠点オフィスの統合の動きが依然として認められ、オフィス空室率は高止まりし、郊外型大規模店舗への顧客流失により中心商業地の客足も減少している。

甲府市以外でも、既存商業地は郊外型大規模店舗の出店により商況は不振傾向にある。

○長野県

住宅地については、長野市における都心回帰によるマンション需要から地価回復傾向が見られるようになり、県平均でも下落率が縮小している。

変動率最高地点：軽井沢町大字発地 +3.6%

最高価格地点：長野市大字南長野 101,000円/㎡

軽井沢町では、優良別荘地としての知名度、長野新幹線による東京都との交通利便性から選好性が高まり、上昇傾向が強まっている。

松本市でも中心部への回帰傾向が見られるが、郊外での住宅供給過剰により下落が続いている。

商業地についても、長野市で顕著な回復が見られ、県平均でも下落率は縮小している。

変動率最高地点：軽井沢町大字軽井沢 +11.8%

最高価格地点：長野市南千歳 516,000円/㎡

長野市では、大型施設の新規出店（パティオ大門）、旧そごう跡地の複合型再開発ビルの開業（Tiogo）により中心商業地の繁華性が回復しつつある。

上田市では、郊外型大型店舗への顧客流出、長野新幹線のストロー効果により、高価格帯での大幅な下落が継続している。

<北陸>

○富山県

住宅地について、県内では富山市への一極集中傾向が見られ、マンション需要により下げ止まりが顕著になっている。縁辺部では人口減もあって依然として低調であるが、県平均でも下落率は低下している。

変動率最高地点：高岡市京田 ±0.0%（他にも地点あり）

最高価格地点：富山市舟橋南町 92,000円/㎡

富山市では、優良住宅地に対する需要も回復しつつある。

商業地についても富山市で改善傾向が見られ、県平均でも下落率が縮小した。

変動率最高地点：富山市桜町 ±0.0%

最高価格地点：同上 410,000円

富山市の商業地は、伝統的な中心商業地である総曲輪地区と、JR富山駅前の二極構造となっている。総曲輪地区では国よる中心市街地活性化計画認定の第一号となり、JR富山駅周辺も連続立体交差事業の着手により繁華性、利便性改善への期待が高まって、両エリアで横ばい地点が出現している。しかしながら、富山市のオフィス空室率は依然高い水準にある。

富山市、高岡市以外の都市の商業地は大幅下落が続いている。

○石川県

住宅地について、金沢市で上昇地点が現れ回復傾向が顕著であるが、県平均では下落率が縮小したが依然下落が続いている。

変動率最高地点：金沢市広岡 +0.8%

最高価格地点：金沢市石引 141,000円/㎡

金沢市では金沢駅周辺で新幹線開業を睨み、山側環状道路の完成による利便性向上もあってマンション、戸建住宅の需要が高まっている。

商業地についても、金沢市で上昇地点が現れ、市平均でも横ばいに近づきつつあるが、温泉地が依然として厳しい状況にあることもあって、県平均では下落率は縮小したが下落が続いている。

変動率最高地点：金沢市本町 +7.4%

最高価格地点：金沢市片町 610,000円/㎡

金沢市では、新幹線開業を睨んだホテル、マンション需要が金沢駅周辺で強まる一方、従来の中心商業地である香林坊エリアでも、店舗改装、ブランド店誘致など商店街活性化に成功し、繁華性を回復しつつある。

○福井県

住宅地について、福井市の中心部は都心回帰の効果により下げ止まりが見られるが、県平均では下落率は若干の縮小に止まった。

変動率最高地点：若狭町館川 ±0.0%

最高価格地点：福井市宝永 115,000 円/㎡

福井市でも、足羽川沿川は地震の影響もあって下落幅が拡大している。

商業地について、福井市では福井駅の連続立体交差事業による利便性向上等に対する期待感から、高価格帯の地点で改善が見られるが、県平均では下落率は若干の縮小に止まった。

変動率最高地点：福井市大手 -0.8%

最高価格地点：福井市中央 403,000 円/㎡

人口減少、高齢化、地場産業の不振といった要因から、下落率がさらに拡大している市町村も多い。

<中国>

○鳥取県

住宅地について、鳥取市では値頃感から下落率が縮小しているものの、地域経済の厳しさから地方部では下落率拡大も見られ、県平均では下落率は縮小しているが依然下落が続いている。

変動率最高地点：東伯郡北栄町大谷 -0.8%

最高価格地点：鳥取市東町 130,000 円/㎡

土地区画整理事業による供給過剰の影響が特に米子市で顕著である。

商業地についても、県平均では下落率は縮小しているが、依然として大幅な下落が続いている。

変動率最高地点：境港市大正町 ±0.0%

最高価格地点：鳥取市栄町 269,000 円/㎡

鳥取市でも米子市でも郊外型大規模店舗への顧客流出の影響が続いている。

境港市では、「水木しげるロード」の整備が一定の集客効果を上げているのが下げ止まり要因となっている。

○島根県

住宅地については、県平均の下落率は昨年より若干拡大しており、見かけ以上に停滞している。

変動率最高地点：益田市三宅町 ±0.0%（他にも地点あり）

最高価格地点：松江市内中原町 127,000 円/㎡

松江市では、分譲マンションとの競合、地域経済の停滞により下落率が拡大している。また、下落傾向が中山間地域へも波及しつつある。

商業地についても、全般的に需要が弱く、県平均では下落率は若干縮小しているが下落が続いている。

変動率最高地点：雲南市大東町 ±0.0%（他にも地点あり）

最高価格地点：松江市朝日町 282,000 円/㎡

島根県はバブル崩壊以降の大幅な地価下落がなかったため、地方圏でしばしば見られる底打ち感が見られない。

松江市ではアーケード街の閉店が目立つ。

○岡山県

住宅地について、岡山市では平均で上昇に転じた他、県平均でも下落率が大幅に縮小された。

変動率最高地点：岡山市田中 +5.8%

最高価格地点：岡山市伊島町 141,000 円/㎡

岡山市では、JR山陽新幹線の新駅開業、岡山西バイパス供用等交通基盤整備の効果が現れ、住環境良好なエリアでの上昇が目立っている。

倉敷市でもJFEの業績好調を反映して上昇地点が現れた。

商業地についても、岡山市では平均で上昇に転じた。県平均ではわずかに下落が続いているが、下落率は大幅に縮小した。

変動率最高地点：岡山市本町 +6.5%

最高価格地点：同上 1,140,000 円/㎡

岡山市では、地域経済の回復、天満屋の開業、ビックカメラの進出予定に伴う繁華性向上への期待感から優良商業地への需要が強まっている。他方、岡山駅近傍でも、旧来型の商店街の活力低下が見られるエリアでは下落率の拡大も見られる。

○広島県

住宅地については、広島市で回復が顕著となり、県平均でも下落率が縮小した。

変動率最高地点：広島市中区広瀬町 +6.2%

最高価格地点：広島市中区白島九軒町 275,000 円/㎡

広島市では、利便性の高いエリアでのマンション需要が地価を下支えしている。

郊外地の高台部に立地する新興住宅地は需給バランスが依然悪く、福山市でその傾向

が顕著である。

商業地についても、広島市が平均で上昇に転じ、県平均でも下落率が縮小した。

変動率最高地点：広島市中区堀川町 +15.4%

最高価格地点：広島市中区紙屋町 2,030,000 円/㎡

広島市では、景気の回復、都心部へのマンションの立地による繁華性向上、投資ファンドの進出等が要因となって、優良業務商業地、中心商店街で高い上昇率を示した。ただし、いわゆる「札仙広福」の他の都市の商業地の平均上昇率が10%前後となっているのと比較して、広島市の商業地の平均上昇率は2.0%に止まっている。

福山市、呉市ではマンション需要が中心市街地に現れ始めているが、郊外型店舗への顧客流出の影響も依然見られる。

東広島市では、JR西条駅前の土地区画整理事業により利便性の向上した商業地で上昇地点が現れた。

○山口県

住宅地は、県平均で下落率が若干縮小しているが、下落が継続している。

変動率最高地点：下関市長府侍町 -0.6%

最高価格地点：岩国市今津町 97,500 円/㎡

下関市は人口減で弱含みの中でも、高品等の住宅地で需要の回復が見られる。

商業地も、県平均で下落率は若干低下したが、依然として下落が続いている。

変動率最高地点：周防大島町大字東三蒲 -0.8%

最高価格地点：周南市みなみ銀座 243,000 円/㎡

周南市では、隣接する下松市の郊外型大型店舗への顧客流出が続き、大幅な下落となっている。

下関市では、福岡天神地区、小倉への若年層の顧客流出が見られ、地価低下要因となっている。

県庁所在地の山口市では、郊外に大型商業店舗が立地して、中心商業地の空洞化が顕著になっている。

<四国>

○徳島県

住宅地について、徳島市中心部で大型店舗の出店による利便性の向上、マンション需要の発生により、値頃感もあって下げ止まりが見られるが、県平均では下落率は縮小しているものの依然大幅に下落している。

変動率最高地点：徳島市山城町 -1.8%

最高価格地点：徳島市新蔵町 195,000 円/㎡

徳島市でも、市街化調整区域の開発許可基準緩和による供給過剰により、中心部以外では需給関係が弱含みとなっている。

鳴門市は、塩田跡地の土地区画整理事業による慢性的な供給過剰が続いている。

県南、県西エリアでは過疎化が進行している。

商業地についても徳島市の中心部を除き厳しい状況にあり、県平均では下落率は食傷しているものの依然大幅に下落している。

変動率最高地点：美馬市脇町 -2.9%

最高価格地点：徳島市一番町 603,000 円/㎡

徳島市では、徳島駅前の再開発による利便性、繁華性の向上、値頃感によって下落率が縮小している。

県全体で見ると、本四架橋、高速道路の整備により顧客が県外へ流出し、商況は厳しくなっている。

路線型大型店舗へも顧客が流出し、既存商業地の活力が低下している。

○香川県

住宅地については、高松市に中心部で底打ち感がでていますが、それ以外のエリアでは下げ止まり感がなく、県平均でも下落率が拡大している。

変動率最高地点：高松市番町 ±0.0%

最高価格地点：同上 242,000 円/㎡

高松市中心部では金融機関による土地処分が一段落し、REITの参入もあって下げ止まり傾向が見られる。

県全体で都市計画の線引き廃止による郊外部の均衡化が発生し、需給バランスが悪化し、地価下落要因となっている。

商業地についても、高松市の中心業務商業地でREITによる投資物件の物色の動きもあって若干の需要回復が見られるが、県全体で見ると総じて需要が弱く、県平均でも下落率は縮小しているものの依然として大幅に下落している。

変動率最高地点：高松市磨屋町 ±0.0%

最高価格地点：同上 540,000 円/㎡

高松市でもゆめタウン高松への顧客流出が続き、中心業務商業地以外は厳しい状況にある。イオン高松が来年開業する予定であり、需給バランスがさらに悪化する懸念もある。

○愛媛県

住宅地について、松山市で上昇地点が現れるなど改善が目立ち、県平均でも下落率が縮小している。

変動率最高地点：松山市柳井町 +4.5%

最高価格地点：松山市持田町 182,000 円/㎡

松山市では、都心回帰によるマンション需要、値頃感から需要が回復している。

東予地域（新居浜市、西条市、今治市等）では、都市計画の線引き廃止によって供給過剰が起きている郊外部で下落が続いている。

商業地についても、松山市で平均上昇に転じ、県平均でも下落率が縮小している。

変動率最高地点：松山市大街道 +12.6%

最高価格地点：松山市大街道（上の地点とは別地点）813,000 円/㎡

松山市では、中心商業地のロープウェイ街の景観形成（松山城、坂の上の雲等）、活性化が成功し、繁華性が向上して四国のベスト商店街となっている。

ただし、松山市でもオフィス空室率については依然として改善が見られない。

松山市以外では、本四架橋の完成により観光地の宿泊需要が不振となったこと、郊外型大型店舗への顧客流出により、下落傾向に目立った変化は見られない。

○高知県

住宅地については全市で下落率が拡大し、県平均でも5年連続で下落率が拡大した。

変動率最高地点：四万十市古津賀 ±0.0%

最高価格地点：高知市桜馬場 215,000 円/㎡

高知市の住宅地価格はバブル期及びその崩壊後もあまり価格変動が見られなかったが、可処分所得、人口の減少により需給バランスが悪化し、中心市街地で下落率が拡大している。

山間部では一層下落が拡大し、低価格帯の地点でも引き続き大きく下落している。

商業地については、高知市の中心市街地はこれまで大幅に価格が下がったことで下落率が縮小しつつあるが総じて需要が弱く、県平均でも下落幅は若干縮小したが大幅な下落が続いている。

変動率最高地点：吾川郡いの町 -0.8%

最高価格地点：高知市帯屋町 410,000 円/㎡

高知市ではイオン高知への顧客流出、支店経済縮小の影響が続いている。

土佐清水市では、基幹産業の漁業の不振により、際だって高い下落率となっている。郡部の商業地は商圈が消滅し、商業地として存立が困難となっている。

<九州>

○福岡県

住宅地について、福岡市で平均上昇に転じ、県平均でも下落率は縮小している。

変動率最高地点：福岡市中央区荒戸 +28.5%

最高価格地点：525,000円/㎡

福岡市では、交通利便性の高まったエリアを中心としてマンション需要が活発となり、20%を超える上昇地点が現れた。

これに対し、北九州市は停滞が顕著であり、全ての地点で下落している。

商業地について、福岡市で大幅な上昇に転じ、県平均は下落率が大幅に改善されてわずかながらの下落となった。

変動率最高地点：福岡市博多駅前 +44.1%

最高価格地点：6,450,000円/㎡

福岡市では、平成23年の新博多駅ビル開業により利便性・収益性向上が期待されるエリアで40%を超える大幅な上昇地点が出現し、市平均でも12.9%と著しい上昇となった。

北九州市では全ての地点で下落し、平均でも依然として大幅な下落となっている。

久留米市、直方市、大牟田市では、郊外型店舗との競合で既成市街地の活力低下の影響が見られる。

○佐賀県

住宅地について、佐賀市の高価格帯の地点は下げ止まりの傾向が見られるが、総じて需要が弱く、県平均では下落が継続している。

変動率最高地点：佐賀市大財 -0.7%

最高価格地点：88,000円/㎡

商業地については、佐賀市では駅周辺の活気が回復しつつあるなど大部分の地点で下落率が縮小し、県平均でも若干ながら下落率が縮小した。

変動率最高地点：みやき町大字原古賀 -1.0%

最高価格地点：274,000円/㎡

佐賀市でも中心部の既成市街地は低調であり、「さがユメタウン」の開店、その他の郊外型商業施設増床の影響が懸念されている。

○長崎県

住宅地について、長崎市の高価格帯の住宅地は値頃感から回復傾向が見られるが、県

平均では下落率は若干の改善に止まった。

変動率最高地点：長崎市伊王島町 +2.8%

最高価格地点：長崎市上西山町 165,000円/㎡

長崎市の郊外部の住宅地は大量供給の影響で大幅下落が続いたが、下落に減速傾向が見られる。

商業地について、長崎市では旧来の中心商業地の活力が維持されているが、他市の既成商業地は厳しい状況にあり、県平均でも下落率は縮小しているものの依然として大幅な下落が継続している。

変動率最高地点：島原市城内 +0.1%

最高価格地点：長崎市浜町 1,120,000円/㎡

長崎市では、大型商業施設が中心街に開業し、旧来の中心市街地の活力維持にも寄与している。

他方、大村市、佐世保市の既成商業地は厳しい状況にある。

○熊本県

住宅地について、熊本市では都心回帰により高価格帯のエリアで値頃感から横ばい地点が現れているが、熊本市以外では総じて弱含みであり、県平均でも下落率は縮小しているが下落が継続している。

変動率最高地点：熊本市内坪井町 ±0.0%

最高価格地点：熊本市新屋敷 162,000円/㎡

熊本市の中心部にある面積の大きな画地に対してはマンション素地としての需要が強まっている。

八代市では土地区画整理事業による大量供給の影響が続いている。

商業地については、熊本市の中心商業地のアーケード街の再生が成功し、繁華性の回復により下げ止まりが認められるが、県全体で見ると、下落率は縮小しているが依然として大幅な下落が継続している。

変動率最高地点：熊本市下通 ±0.0%

最高価格地点：同上 1,660,000円/㎡

熊本市中心商業地の下通り・上通りアーケードでは、アーケード内の再開発ビルの完成、テナントの入れ替えの成功により繁華性が回復し、ファンド系資金による高額の取引事例も現れている。

八代市では、郊外のイオン、ゆめタウンへの顧客流出の影響を受け、大幅な下落が続いている。

○大分県

住宅地では、大分市都心部の土地区画整理事業が進捗した住環境良好なエリアで横ばいとなっているが、市平均でも、県平均で見ても下落率の縮小はわずかに止まり、引き続き下落が継続している。

変動率最高地点：大分市中金南 ±0.0%

最高価格地点：大分市中島中央 146,000 円/㎡

大分市ではマンション供給が過剰気味となり、新規分譲住宅団地で低めの価格設定がなされたことにより、下落率縮小はわずかとなっている。

別府市では宿泊型観光業の不振により大幅下落が続いている。

商業地では、大分市の中心商業地の優良物件に需要が目立ち上昇地点も出現したが、県平均では下落率は縮小しているものの下落が続いている。

変動率最高地点：大分市都町 +1.8%

最高価格地点：大分市中央町 690,000 円/㎡

大分市でも、郊外部の商業地は路線型の大規模店舗との競合で下落が続いている。

別府市でも観光不振で下落が続いている。

○宮崎県

住宅地については個人消費の低迷が続いているが、大型店舗の立地や都市基盤整備により利便性が向上したエリアでは上昇、横ばい地点も見られ、県平均ではわずかながら下落率は縮小している。

変動率最高地点：日向市大字財光寺 +1.4%

最高価格地点：宮崎市船塚 111,000 円/㎡

宮崎市では、郊外に開店したイオン宮崎の近傍のエリアで利便性向上により横ばい地点が現れた。

日向市では、土地区画整理事業が進捗し住環境の向上が見込まれるエリアで上昇地点が現れた。

商業地について、宮崎市では山形屋デパートの新館オープンにより中心商業地の繁華性が回復して下落率が大きく縮小し、県平均でも下落率が縮小した。

変動率最高地点：宮崎市宮崎駅東 ±0.0%

最高価格地点：宮崎市橘通西 428,000 円/㎡

宮崎市では、イオン宮崎の開店との競合による既成商業地への影響が懸念されている。

○鹿児島県

住宅地について、鹿児島市の高価格帯の住宅地に対する需要が値頃感から回復し、上昇、横ばい地点も現れた。他方、県内の他のエリアでは過疎化、高齢化が進行して需要が弱く、県平均でも若干下落率が拡大した・

変動率最高地点：鹿児島市荒田 +4.9%

最高価格地点：鹿児島市高麗町 231,000円/㎡

鹿児島市の高価格帯の住宅地では、従来からのマンション需要に加えて、戸建て住宅に対する需要が活発になってきたことが上昇要因となっている。

商業地について、鹿児島市ではJR鹿児島中央駅周辺の整備による利便性の向上により地価の回復傾向が顕著であるが、その他の市や郡部では下落傾向が続いており、県平均でもわずかな下落率縮小に止まっている。

変動率最高地点：鹿児島市西田 +9.2%

最高価格地点：鹿児島市東千石町 1,100,000円/㎡

鹿児島市以外の市や郡部では、旧来の駅前や中心商店街の衰退が続いている。

○沖縄県

住宅地について、那覇市では観光産業が牽引役となった景気回復、沖縄都市モノレール開業による利便性向上等により上昇、横ばい地点が現れるなど、市全域で下落率が縮小し、県平均でも下落率の縮小が見られる。

変動率最高地点：恩納村字名嘉真伊武部原 +3.7%

最高価格地点：那覇市天久 186,000円/㎡

那覇市では利便性が良好な北部の新都心地区で旺盛なマンション需要が見られる。

県内有数の海洋リゾート地である恩納村では、ホテル建設等のリゾート系の需要が活発となり上昇地点が現れた。

商業地について、那覇市では観光の好況により繁華性が増大し、上昇、横ばい地点が多数出現し、市平均でもほぼ横ばいとなった。県平均では下落は継続しているが、下落率は大幅に縮小した。

変動率最高地点：那覇市前島 +5.1%

最高価格地点：那覇市久茂地 742,000円/㎡

3. 平成19年1月1日時点の地価動向の評価

地価公示の公示価格は毎年1月1日時点の地価を公示するものであり、そこに現れた傾向が現在にも見られること又は将来も続くであろうという予測を表示するものではない。

それを前提にした上で、地価公示に現れた平成19年1月1日時点の地価動向のなかにバブル期のような地価高騰が再現される兆候を見て取ることができるかについては、以下のとおり考える。

1) 東京都の港区・渋谷区、中央区、大阪市の大阪駅周辺・御堂筋沿いの地域、名古屋市の名古屋駅周辺、福岡市の博多駅周辺等では、上昇率が3割や4割を超える地点があったが、これらは、大都市中心部のオフィス、商業、マンションなど多様な用途に適した一部の限られた地域であり、契機回復が続く中で、その利便性・収益性の高さを反映した結果であると考えられる（資料P19）。

2) 三大都市圏等において高い上昇率を示した地点は、都心の一部の地域に限られており、バブル期のように広範囲な土地で高い上昇を示しているものではない。東京都心部だけを見ても、ごく狭いエリアで上昇率には大きな開差が現れている（資料P20～P24）。

3) 今回高い上昇地点が多数出現した東京都区部都心部及び大阪市中心6区の地価水準について、過去の地価水準と比較すると、住宅地、商業地ともに昭和50年代の、いわゆるバブル発生前の水準に依然とどまっている。また、地価水準及びGDPの推移を長期時系列的に比較した場合、現在の地価水準が高い水準にあるとは言えない（資料P25～P26）。

4) 住宅市場については、首都圏では東京都区部を中心に分譲マンションの㎡単価が上昇しつつあるが、埼玉県、千葉県における新築マンション契約率は必ずしも高くなく、東京都区部では新築マンション供給戸数の減少傾向も見られ、埼玉県、千葉県ではマンション販売在庫数が増加しつつある。他方、住宅取得能力から見ると、東京圏における団塊ジュニア世帯の住宅取得能力は80年代、90年代と比較して高い水準にあり、東京圏及び大阪圏のマンション価格の年取倍率も5倍以下を保っている（資料P27～P29）。

5) オフィス市場は、三大都市圏ではいずれも空室率の低下が顕著に見られるが、平均募集賃料は東京では上昇しているものの、名古屋、大阪では横ばいとなっている（資料P30）。

6) 資金面から見ると、マネーサプライの伸びは落ち着いており、国内銀行の総貸付残高及び不動産業向け貸付残高は横ばい傾向にあり、住宅ローンの貸付残高、新規貸付残高も概ね横ばいで推移している（資料P31～P32）。

7) また、三大都市圏における地価上昇の背景の一つとなっている不動産証券化市場について見ると、Jリート及びプライベートファンドの市場規模は着実に拡大しており、Jリートでは東京都区部、特に都心3区での取得額の増加が顕著である。

しかし、Jリート初期上場物件の物件取得のペースは鈍化傾向が見られ、Jリート保有物件のトータルリターン（インカムリターン+キャピタルリターン）は低下しつつあり、Jリート保有物件の鑑定キャップレート（賃貸事業損益/調査価格）も低下が見られる（資料P33～P35）。

8) 以上のような状況に照らし、現状ではバブル期のような地価高騰の状況にあるとは言えないと考えているが、今後の景気・金利動向、マンション分譲価格の設定も含めた供給側の動向やそれに対する需要側の動向、オフィス賃料の動向、不動産証券化市場の動向等に留意する必要があると認識している。

以上