

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

1. 地価動向の特徴

住	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・住宅地の平均変動率は$\Delta 2.1\%$(昨年$\Delta 2.3\%$)となった。全市町村において依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、下落幅は概ね縮小傾向にある。</p> <p>価格動向を分類すれば、下落幅縮小は、倉敷市、早島町、津山市、備前市、下落幅やや縮小は、瀬戸内市、真庭市、浅口市、矢掛町、鏡野町、下落幅ほぼ同率は、岡山市、笠岡市、赤磐市、総社市、高梁市、下落幅横這いは、玉野市、里庄町、下落幅やや拡大は、新見市、勝央町、下落幅拡大は、井原市、和気町、吉備中央町、美作市となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、倉敷市、早島町にその傾向が強い。</p> <p>また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、真庭市、備前市、井原市、美作市、新見市、鏡野町、笠岡市、津山市、和気町、総社市、瀬戸内市、玉野市、浅口市、矢掛町、赤磐市、里庄町、勝央町、吉備中央町、高梁市、倉敷市、岡山市、早島町となっており、変動率の範囲は、$\Delta 0.8\% \sim \Delta 3.7\%$で、真庭市、備前市、井原市などの下落率が大きい。</p>
宅	<p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である岡山市の住宅地における、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。</p> <p>岡山市全体\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 1.6\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.5\%$] 北区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 1.1\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.0\%$] 中区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 1.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.0\%$] 東区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.2\%$] 南区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.1\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.0\%$]</p> <p>何れの区でも下落幅は縮小しているが、下落幅が小さい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となり、中区が最も下落幅が縮小しており、下落率は北区と同等となっている。中心部の利便性の高い地域や地縁的選好性の強い地域の需要が堅調で、上昇地点は無いが、価格横這い地点は13地点となった。</p>
地	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <p>・倉敷市住宅地の変動状況を下記に示す。</p> <p>倉敷市\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.9\%$]</p> <p>絶対値では岡山市ほどではないが、下落幅縮小傾向の度合いは岡山市と同様である。今回、上昇又は横這い地点が昨年から大幅に増加し、14地点となった。上昇地点は倉敷駅北側を中心に店舗の利便性が高まったことや、西阿知地区の街路整備が要因とみられる。</p>
商	<p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について。</p> <p>・特徴的な地価動向を示している市町村は特に見当たらないが、概して下落幅が縮小している。一方、岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県北にいくほど、過疎化による住宅地需要の低下により、下落率がより大きいといえる。</p>
業	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <p>・商業地の平均変動率は$\Delta 2.4\%$(昨年$\Delta 2.9\%$)となった。全市町村において依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、下落幅は概ね縮小傾向にある。</p> <p>価格動向を分類すれば、下落幅縮小は、真庭市、岡山市、倉敷市、新見市、和気町、備前市、玉野市、笠岡市、下落幅やや縮小は、津山市、早島町、下落幅ほぼ同率は、高梁市、瀬戸内市、浅口市、吉備中央町、里庄町、矢掛町、鏡野町、下落幅横這いは、総社市、下落幅やや拡大は、井原市となっている。なお、下落幅縮小については、縮小の度合いが大きい順に列挙したが、真庭市、岡山市、倉敷市などにその傾向が強い。</p> <p>また、H25下落地点のうち、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、新見市、真庭市、津山市、井原市、鏡野町、浅口市、和気町、矢掛町、備前市、高梁市、里庄町、笠岡市、総社市、玉野市、瀬戸内市、倉敷市、岡山市、吉備中央町、早島町となっており、変動率の範囲は、$\Delta 1.0\% \sim \Delta 4.2\%$で、新見市、真庭市、津山市などの下落率が大きい。</p>
地	<p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <p>・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区で変動率の推移を下記に示す。</p> <p>岡山市全体\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.4\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.9\%$] 北区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.4\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.7\%$] 中区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.7\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 1.8\%$] 東区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.3\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.2\%$] 南区\Rightarrow[平均変動率: H24 $\Delta 2.6\% \Rightarrow$ H25 $\Delta 2.8\%$]</p> <p>南区を除き下落幅は縮小しているが、下落幅が小さい順に並べると、北区、中区、東区、南区の順となり、北区が最も下落幅が小さい。イオンモールが、平成23年9月に取得した岡山駅前の地元バイオメーカー跡地では都市型高層ショッピングモールの建設が開始され、駅西口ではH24年10月にホテルを併設する商業ビル「さんすて岡山西館」が開業し、駅周辺の地価下落に歯止めがかかりつつある。H24年6月のオフィス空室率も12.1%と、前年同期比で2.0%の低下となった。</p>

<p>商 業 地</p>	<p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市商業地の変動状況を下記に示す。 倉敷市⇒[平均変動率: H24 △2.6% ⇒ H25 △2.1%] <p>下落率の絶対値も下落幅の変動状況も概ね岡山市商業地と似通っている。倉敷駅に近い中心部は、駅北の大規模商業施設の進出に伴い、県外来店客や観光客の増加による波及効果が認められる。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特徴的な地価動向を示している市町村は特に見当たらないが、概して下落幅が縮小している。一方、岡山市・倉敷市を中心とする県南に比べて、県北にいくほど、過疎化による商業地需要の低下により、下落率がより大きいといえる。
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地の平均変動率は△2.2%(昨年△1.9%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、下落幅は概ねやや拡大傾向にある。 <p>価格動向を分類すれば、下落幅ほぼ同率は、玉野市、下落幅横這いは、勝央町、下落幅拡大は、岡山市、倉敷市となっている。玉野市は三井造船の城下町であるが、受注残を抱えて、依然、比較的高操業を維持しており、他地域と状況が異なる。</p> <p>また、下落幅の絶対値が大きい順に列举すれば、岡山市、倉敷市、玉野市、勝央町となっており、変動率の範囲は、△1.5%～△2.8%で、岡山市の下落率が最も大きい。岡山北9-1は今保の鉄工団地であるが、価格帯が高く、価格の変動幅がより顕著となっている。</p> <p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、日本経済は円高、欧州危機、中国との関係悪化の三重苦にさらされており、景気に暗雲が立ち込めている。また、H24年10月に日立のデータセンターがリサーチパークに完成したように、災害の少ない岡山県への企業進出が見直されている一方、企業の海外移転も加速している。これら両面からの工業地需要を考慮するに、今後も需要は弱含みに推移するものと思われる。また、勝央町の大坂ガスのように、県北等の地価の低い工業地がメガソーラー用地に転換する可能性もあるが、電力買取り価格に基づく採算性により、地価を押し上げる契機とはならないであろう。 ・内陸型とはいえ、比較的大規模の勝央中核工業団地(勝央9-1)は、県中北の他の工業団地に比べて好調のため下落幅横這いを示しているが、概して県中北の工業地の下落幅は県南より大きい。 ・倉敷市の水島臨海工業地域では、大手自動車メーカーの生産台数が減少し、大手鉄鋼メーカーも生産好調とは言い難く、全体的に企業業績は芳しくない。平成23年3月の日本エアロフォージの立地決定以後の大工場用地の取引も無く、下落幅やや拡大という結果となった。 <p>③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地見込地は、倉敷市と玉野市の各1地点のみで、変動状況は次の通りである。 宅地見込地⇒[平均変動率:H24 △5.2% ⇒ H25 △4.6%] 宅地の下落幅縮小が宅地見込地にも影響している。
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岡山市では、都市計画道路によるインフラ整備(大福地区から南へ延びる岡山外環状線、檜津・一宮地区から北へ延びる岡山国道180号線、H25年3月に高島新屋敷竹田間が全面開通する「竹田升田線」等)が予定されており、岡山市中心部周辺の地域環境の向上が期待される。 ・2015年度に向けて岡山市内の大規模病院が相次いで移転や設備状況を行う模様。それに関連して、岡山大学も地元を全米トップの先進医療地域に引き上げた米ピッツバーグ大学と協力協定を結び、岡山市の医療都市化に貢献する意向である。 ・岡山県は岡山空港から約4km地点の山林(県有地)27haに民間主導で新たに企業団地を整備する計画をH25年度に公募する予定である。 ・「晴れの国」岡山の特性を行かせるメガソーラーの建設計画や構想が進んでいる。県によると、笠岡市や浅口市などH24年12月1日時点で16ヶ所に及ぶ。主な公表分だけでも用地面積は650ha近くあり、甲子園球場約160個分となる。売電の採算性から地価を押し上げる圧力にはならないが、設備の設置等で地元建設業の活性化に繋がる可能性がある。 ・倉敷市では、H23年末に倉敷駅北のMOPやアリオの開業の影響で周辺に波及効果が認められ、新店舗が美観地区周辺で開業。 ・H24年10月に県道倉敷西環状線バイパス全線開通。 	

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

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

(2)商業地(第2分科会分)

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.9%	△2.4%	1	6	100	107
岡山市	△2.4%	△1.9%	0	5	42	47
倉敷市	△2.6%	△2.1%	1	1	21	23
津山市	△5.0%	△4.1%	0	0	4	4
玉野市	△2.8%	△2.5%	0	0	6	6
笠岡市	△3.3%	△3.0%	0	0	3	3

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格 円/㎡	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-1	伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0% (0.0%)	景気後退局面ながら、当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、ほぼ横這い傾向にある。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	958,000	△1.9% (△5.1%)	昨今の景気低迷の要因もあるが、駅前近辺大規模開発機運もあり、地価は概して下げ止まり傾向と思われる。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 倉敷-5	日吉町字牛房地478番6	86,600	2.1% (1.2%)	倉敷駅北側の徒歩圏内の住宅地で大型商業施設の開業ほか土地区画整理の計画もあり需要は堅調。
	商業地 倉敷5-3	日ノ出町1丁目307番26外	86,100	2.4% (△0.1%)	倉敷駅に近い旧来の商業地。周辺街路の整備や駅北大型商業施設の開業により位置付けが上昇。
下落率1位	住宅地 真庭-5	豊栄字井手口1553番18	27,900	△5.7% (△6.0%)	県北湯原温泉街に隣接する住宅地。人口の減少と温泉客の減少から住宅地需要は乏しい。
	商業地 浅口5-1	金光町大谷294番34	53,600	△5.1% (△5.0%)	金光教本部の門前町であり、団体参拝者の流れが東方へ移動しており、店舗需要が大きく減退。

●県庁所在地について

区 分	標準地番号	所 在 地	価格 円/m ²	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 岡山北-1	伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0% (0.0%)	景気後退局面ながら、当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、ほぼ横這い傾向にある。
	商業地 岡山北5-7	本町2番101	958,000	△1.9% (△5.1%)	昨今の景気低迷の要因もあるが、駅前近辺大規模開発機運もあり、地価は概して下げ止まり傾向と思われる。
区 分	標準地番号	所 在 地	価格 円/m ²	変動率	変動要因
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山北-1外	伊島町1丁目1136番8	142,000	0.0% (0.0%)	景気後退局面ながら、当該地域は準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、ほぼ横這い傾向にある。
	商業地 岡山北5-17外	弓之町10番117外	149,000	0.0% (△1.3%)	中央小学校区の中でも人気の高い地域で、周辺マンションの売れ行きも良いため、底値段階と判断。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。