

価格形成要因等の概要

(平成 25 年地価公示)

(鳥取県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 景気の低迷が続いている。平均変動率は昨年の△5.1%から△4.9%に縮小、上昇、横ばいの市町村はない。県下19市町村のうち、地価公示標準地が設定されている市町村は13市町村、そのうち昨年の下落率より下落幅が拡大した市町村が7市町村という結果になっている。</p> <p>②県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、昨年の△5.4%から0.4ポイント縮小して△5.0%。 ・ただし、合併(平成16年11月1日)前の旧鳥取市の中心市街地の住宅地(代表標準地群:鳥取-1,鳥取-8の圏域,標準地数8地点)の平均変動率は、△6.2%から△6.8%。一方、旧鳥取市の郊外の住宅地(代表標準地群:鳥取-5の圏域,標準地数10地点)の平均変動率は、△5.7%から△5.3%。中心市街地の下落率がやや拡大。 ・円高や企業再編など生産をめぐる環境が厳しさを反映して雇用面の悪化が継続しており、消費マインドは低調で住宅投資は大きく落ち込んでいる。新築住宅より中古住宅に需要あり。 ・このような景気動向が、地価水準の高い旧鳥取市の住宅地により大きな影響を及ぼしていると思料される。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の平均変動率は、△4.9%から△5.3%。下落傾向が継続。鳥取市と同様、郊外の住宅地より中心市街地内やその周辺の住宅地の下落率が大きいのが特徴である。郊外住宅地は500万円～600万円、中心市街地等は800万円～1,000万円程度までが需要の価格帯。土地・建物で2,500万円程度、3,000万円が上限。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・境港市の平均変動率が、△5.6%から△6.3%と拡大した。県内4市のなかでも下落率が最も大きい。市の公社が手がける「夕日ヶ丘(337区画)」は定期借地権制度の周知が図られて需要者に認知されつつある一方で、未だ約100区画が売れ残っている。このような住宅分譲地の供給過剰により民間住宅地で坪当たり5万円売り出しているケースも見られるなど、下落傾向が続いている。</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年の△6.5%から△6.3%に縮小。</p> <p>②県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、△7.4%から△6.6%と縮小。 ・旧鳥取市の中心市街地の商業地(代表標準地群:鳥取5-2,鳥取5-4の圏域,標準地数9地点)の平均変動率は、△7.7%から△7.2%へ縮小。ただ、商業環境が改善されたわけではない。事務所需要は減少して空室率が増加し、賃料も下落傾向で推移。また、中心市街地の通行量も毎年減少、空店舗も増加。なお、鳥取市の商業地15地点のうち3地点(鳥取5-9,5-11,5-12)は、合併前の周辺3町に存する価格が低位(平成24年:23,100円/㎡～31,400円/㎡)の商業地であり、△6.8%から△7.5%へと拡大、また、大型店舗等が立地する郊外の商業地3地点(鳥取5-13,5-14,5-15)の変動率は、△4.8%から△4.3%と縮小した。因みに、大型店舗の近隣に位置する鳥取5-15(旧7-3)は△1.6%から△2.4%の変動率となった。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の平均変動率は、昨年より下落幅が0.1ポイント縮小し△5.8%から△5.7%。ただ、企業の撤退や支店の統廃合及び駐車場の不足等により事務所需要は低迷状態にあり、高い空室率が続いている。また、米子駅前通りでは、居酒屋等の飲食店舗の進出が見られるが、売上高に対する賃料比率は相変わらず低下傾向にあり、賃料下落は今後も続くものと思料される。 ・商業地8地点のうち、路線商業地である米子5-5が△2.6%から△3.0%とやや拡大したものの、米子5-7が△5.4%から△1.9%と大幅縮小、これらによって全体の変動率が縮小している。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・昨年は変動率が横ばいだった境港5-1は、今年は△1.8%。</p>
<p>工 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向と要因 ・県下4地点。平均変動率は、昨年の△7.6%から0.3ポイント拡大して△7.9%。 ・工場立地動向の平成24年上期の工場立地件数は0件。</p> <p>②県庁所在地の地価変動率と要因 ・鳥取市の平均変動率は、昨年の△7.9%から0.3ポイント拡大して△8.2%。 ・昨年9月から今年9月にかけて行われた電機産業の事業再編(電機メーカーグループが、新事業体制に移行するため、電子部品事業の生産や開発拠点の一部を統合すること。)により、既に約430人が離職しているが、さらなる事業再編計画が進行している。事業再編による新会社の社員数は215人規模、既存会社の社員数は倍の約430人。県外への異動に応じることが困難な社員を中心に大量の離職者が発生することが懸念されている。 ・金属メーカーの事業規模縮小の影響も出始めている。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因 ・米子市の変動率は△6.4%から△6.8%へ0.4ポイント拡大。ただ、標準地は米子9-1のみ。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・なし。</p>

※ 地域政策、取り組み等について

1, 企業立地推進

(1) 企業立地への支援・企業誘致の取り組み

① 県、市町村、国の優遇助成制度は全て併用可能。

② 様々な助成制度:例 製造業の場合最大で投資額の50%以上の助成。

(2) 地域産業の活性化

① コリドール構想

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

2, 新規事業開拓

(1) 新事業・販路開拓支援

(2) まんがコンテンツビジネスチャレンジ補助金

3, 次世代環境産業

(1) 太陽光発電関連産業の振興

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

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

(2) 商業地

市町村名	H 24 変動率	H 25 変動率	H 25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△6.5	△6.3	0	0	35	35
鳥取市	△7.4	△6.6	0	0	15	15
米子市	△5.8	△5.7	0	0	8	8
倉吉市	△8.4	△9.1	0	0	2	2
境港市	0.0	△3.4	0	0	2	2
湯梨浜町	△5.6	△5.9	0	0	1	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

● 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	97,500	△8.9 (△7.8)	・長引く景気の低迷により所得が減少し取得能力が低下している。 ・より低価格で居住環境の良好な圏域等へ需要がシフト。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	162,000	△8.5 (△10.2)	・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-30	鳥取市鹿野町末用字今在家413番2	4,200	△1.2 (△2.3)	・農家住宅を主とする古くからの既存住宅地域であり、地域要因の変化は見られず安定的な住宅地域として推移している。
	商業地 境港5-1	境港市大正町134番外	55,000	△1.8 (0.0)	・水木しげるロードの観光客は22,23年と連続で300万人を突破したが、24年は270万人程度が予想されている。店舗の売り上げはまちまちのようであり、規範性を有する事例もない。

下落率1位	住宅地 鳥取-24	鳥取市気高町浜村字西浜783番1205外	21,000	△10.6 (△8.9)	<ul style="list-style-type: none"> ・H16.11.1に吸収合併により鳥取市に編入された気高町の区画整然とした住宅地域。JR鳥取駅の北西方16km(直線距離)。都心との距離が遠隔、地縁的・血縁的選好性を有する需要層の減少、景気の低迷。 ・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により既存商店街の衰退化が継続。 ・近隣の浜村温泉の衰退。
	商業地 鳥取5-12	鳥取市気高町勝見字湯尻693番4	22,500	△11.8 (△8.6)	

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 鳥取-1	鳥取市東町2丁目341番1	97,500	△8.9 (△7.8)	<ul style="list-style-type: none"> ・長引く景気の低迷により所得が減少し取得能力が低下している。 ・より低価格で居住環境の良好な圏域等へ需要がシフト。
	商業地 鳥取5-3	鳥取市栄町710番	162,000	△8.5 (△10.2)	<ul style="list-style-type: none"> ・大型小売店舗やネット取引等による商品購入等、商業構造や消費行動の変化により圏域の衰退化傾向が継続。 ・事業の効率化等による支店等の撤退。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥取-30	鳥取市鹿野町末用字今在家413番2	4,200	△1.2 (△2.3)	<ul style="list-style-type: none"> ・農家住宅を主とする古くからの既存住宅地域であり、地域要因の変化は見られず安定的な住宅地域として推移している。
	商業地 鳥取5-15	鳥取市南隈字東土居92番2外	61,500	△2.4 (△1.6)	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模店舗、飲食店舗等が集まる郊外の新興商業地域の標準地。鳥取県中部や兵庫県北西部も商圈に含む集客力のあるエリアである。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。