

価格形成要因等の概要

(平成 26 年地価公示)

(鳥 取 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

| | |
|-------------|--|
| 住 宅 地 | <p>①県全体の地価動向と要因 景気は持ち直し基調。平均変動率は昨年の△4.9%から△3.7%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は1町(琴浦町：△3.6%→△3.7%)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△5.0%から1.6ポイント縮小して△3.4%。 ・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-8,鳥取-13の圏域,標準地数8地点)の平均変動率は、△6.8%から△4.2%。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8地点)の平均変動率は、△5.6%から△3.5%。中心市街地の下落率が大きい。 ・中心市街地の居住環境良好な住宅地域と郊外住宅地域の地価の平準化傾向が続いていると認められるものの、中心市街地の居住環境良好な住宅地域への根強い需要も現存している。 ・取得能力との乖離を縮小するような地価の下落や地価の平準化傾向は継続すると予測される。</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、△5.3%から△4.5%に縮小。鳥取市と同様、市街地周辺の住宅地や郊外の住宅地(代表標準地群：米子-2,-5の圏域,9地点：△5.1%→△4.4%)より中心市街地の住宅地(代表標準地群：米子-15の圏域,3地点：△6.5%→△5.3%)の下落率が大きい。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、△6.3%から△4.7%と縮小。ただ、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60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等により市内全域の住宅地の価格は下落傾向が続いている。</p> |
| 商 業 地 | <p>①県全体の地価動向と要因 平均変動率は、昨年の△6.3%から△4.9%に縮小。境港5-1が横ばいに。</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、△6.6%から△5.4%に縮小。 ・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7地点)の平均変動率は、△7.5%から△6.6%に縮小。7月には駅前の道路にバードハット(大屋根)が設置されたり、10月にはJR鳥取駅北口に新設される医療看護専門学校の地鎮祭が行われるなど、駅前の再生に向けた動きがある一方で、事務所需要は減少して空室が目立つ駅前のビルも多く、また、約50年にわたって親しまれてきた書店も7月に閉店した。 ・郊外の商業地3地点(鳥取5-7,5-9,5-10)の変動率は、△4.4%から△3.8%に縮小。</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、昨年の△5.7%から1.2ポイント縮小して△4.5%。 ・中心市街地の商業地(代表標準地群：米子5-3の圏域,標準地数2地点)の平均変動率は△6.3%から△4.9%に縮小。一方、郊外の路線商業地(代表標準地群：米子5-7の圏域,標準地数2地点)の平均変動率は△2.5%から△2.3%に縮小。下落率が小さくなってきている。その他の商業地は、米子5-2(歓楽街,△7.6%→△6.0%)、米子5-4(中心市街地内近隣型,△6.2%→△5.9%)、米子5-6(郡部,△6.6%→△5.1%)。 ・中心市街地7商店街の2012年度の空き店舗率は32.5%で、前年度比0.6%増と横ばいで推移。空洞化改善は道半ば。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・境港5-1(大正町134番外)の変動率は△1.8%から0.0%に。出雲大社の遷宮効果、全国チェーンのビジネスホテル進出等で下げ止まった。</p> |
| 工 業 地 | <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△7.9%から1.8ポイント縮小して△6.1%。 ・工場立地動向の平成25年上期の工場立地件数は6件(経済産業省,平成25年11月)。</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△8.2%から1.7ポイント縮小して△6.5%。 ・大手家電メーカー工場跡地(約51,000㎡)に源吉兆庵(岡山市)の進出が決まる。2015年3月操業予定、土地約20,000㎡利用、300人規模を雇用。因みに大手家電メーカーは最盛期には3,000人を超す従業員と多くの協力工場を抱え、地域経済を支えた。 ・県と市の誘致企業の操業停止や破産。一方で、中小型液晶ディスプレイ製造等の進出。</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△6.8%から△4.6%へ2.2ポイントの縮小。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. 交通インフラ整備

(1) 山陰道2区間開通

鳥取－鳥取西 1.8km 平成25年12月14日

赤崎中山一名和 8.6km 平成25年12月21日 琴浦町～出雲市延長104kmが繋がる。

(2) 鳥取自動車道(総延長62.3km)全線開通

鳥取県東部と関西圏を結ぶ鳥取自動車道の大原～西粟倉間8.8kmが3月23日開通、これにより全線開通。

(3) 倉吉道路(3.3km)が開通

鳥取県中部と岡山県北部を結ぶ国道313号地域高規格道路「北条湯原道路」(総延長50km)のうち、「倉吉道路」(3.3km区間)が6月8日開通。

2. 航空路線新設

(1) 米子鬼太郎空港発着3路線新設(スカイマーク)

① 12月20日就航予定

② 成田便、神戸便、茨城便 1日計4往復(成田便、神戸便はそれぞれ1日2往復4便、神戸便のうち1往復2便は神戸空港経由で茨城便となる。)

(2) 米子鬼太郎空港発着3路線就航前倒し計画(スカイマーク)

① 羽田、札幌(新千歳)、那覇の3路線の就航時期を平成26年春に前倒しする計画

② 札幌、那覇は各1往復、羽田は1往復以上の可能性も。

(3) チャーター便の期間限定連続運航

香港の旅行会社が香港－米子のチャーター便を7、8月の両月、計24往復のチャーター便を1日おきに連続運航させると発表。最大で約3,800人のツアー客、夏場の鳥取ツアーが定番商品になる可能性も。

3. 港湾整備等

(1) RORO船トライアル輸送開始

境港と北海道とを結ぶ海上物流ルートを開拓しようと、境港管理組合による国内RORO船トライアル輸送が4月15日から19日までの日程で行われた。中国地方の企業の貨物の海上輸送の可能性を探る。

(2) 国際コンテナターミナル拡張工事完成

① 境港市昭和町 9月1日供用開始

② 既存ターミナル(約65,000㎡)、拡張面積(10,800㎡)

③ 韓国、中国とを結ぶ週5便の定期コンテナ航路と週1便の環日本海定期貨客船が就航している。

(3) 境港竹内南地区貨客船ターミナルの青写真例示

① 鳥取県や境港管理組合が国に事業化を要望している計画。

4. 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 25 変動率 | H 26 変動率 | H 26 地点数 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----|----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 県全体 | △4.9 | △3.7 | 0 | 0 | 85 | 85 |
| 鳥取市 | △5.0 | △3.4 | 0 | 0 | 33 | 33 |
| 米子市 | △5.3 | △4.5 | 0 | 0 | 18 | 18 |
| 倉吉市 | △3.9 | △3.1 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| 境港市 | △6.3 | △4.7 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| 湯梨浜町 | △5.0 | △3.3 | 0 | 0 | 4 | 4 |

(2) 商業地

| 市町村名 | H 25 変動率 | H 26 変動率 | H 26 地点数 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----|----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 県全体 | △6.3 | △4.9 | 0 | 1 | 29 | 30 |
| 鳥取市 | △6.6 | △5.4 | 0 | 0 | 11 | 11 |
| 米子市 | △5.7 | △4.5 | 0 | 0 | 7 | 7 |
| 倉吉市 | △9.1 | △7.2 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 境港市 | △3.4 | △2.1 | 0 | 1 | 1 | 2 |
| 湯梨浜町 | △5.9 | △4.7 | 0 | 0 | 1 | 1 |

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

| 区分 | 標準地番号 | 所在地 | 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 | 95,000 | △2.6 (△8.9) | ・高級住宅地としての根強い需要はみられるものの、より低価格で居住環境の良好な圏域等への需要のシフトが続く中、これらの影響を受けて下落傾向が継続。 |
| | 商業地 鳥取5-3 | 鳥取市栄町710番 | 152,000 | △6.2 (△8.5) | ・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。 ・バードハット(大屋根)の完成、医療専門学校の工事着手。 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 鳥取-28 | 鳥取市福部町細川字下屋敷314番 | 14,500 | △0.7 (△1.4) | ・農家住宅を主とする古くからの既成住宅地域であり、地域要因の変化は見られず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 | 0.0 (△1.8) | ・水木しげるロード3年ぶり前年超(12.1:2,716,706人)。 ・境港駅前全国チェーンのビジネスホテル進出(2015年春頃開業) ・取引は低調。 |
| 下落率1位 | 住宅地 境港-3 | 境港市花町146番 | 17,600 | △7.4 (△8.2) | ・街路幅員狭小な既成住宅地域。 ・需要は他圏域にシフトしており、需要は極めて低調。 |
| | 商業地 倉吉5-2 | 倉吉市明治町2丁目20番外 | 33,500 | △9.5 (△9.8) | ・中心市街地内の商業地域。 ・空き店舗、廃業した店舗兼住宅等が見られるなど、住宅移行地の様相を呈する。 |

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

| 区分 | 標準地番号 | 所在地 | 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 | 95,000 | △2.6 (△8.9) | ・高級住宅地としての根強い需要はみられるものの、より低価格で居住環境の良好な圏域等への需要のシフトが続く中、これらの影響を受けて下落傾向が継続。 |
| | 商業地 鳥取5-3 | 鳥取市栄町710番 | 152,000 | △6.2 (△8.5) | ・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。 ・バードハット(大屋根)の完成、医療専門学校の工事着手。 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 鳥取-28 | 鳥取市福部町細川字下屋敷314番 | 14,500 | △0.7 (△1.4) | ・農家住宅を主とする古くからの既成住宅地域であり、地域要因の変化は見られず安定的な住宅地域として推移している。 |
| | 商業地 鳥取5-11 | 鳥取市河原町河原字中河原屋敷72番15外 | 29,400 | △2.3 (△4.1) | ・旧河原町の中心商業地域。 ・地域要因の変動もなく、衰退気味に推移している。 |

※変動率の下端()は、前回公示の変動率。