

価格形成要因等の概要

(平成 28 年地価公示)

(山口県代表幹事)

1. 地価動向の特徴と要因

| | |
|---|---|
| 住 | <p>①山口県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">山口県の住宅地の平均変動率は本年-1.3%(前年-1.9%)となった。県内景気は緩やかに回復しているようであるが、その実感に乏しく、人口は減少傾向で少子高齢化が続いており、住宅地の需要は依然低迷していることから、17年連続で下落した。平成17年から縮小していた下落率が平成21年には一時拡大に転じたが、平成23年から再び縮小傾向にあり、最近の内外の経済情勢等の影響もあり、本年も全体としては下落率が縮小した。下関市から和木町に至る山陽方面や山口市中心部の県央部は値頃感や利便性の向上等により総じて需要の回復傾向が見られる。一方、萩市や長門市の山陰方面は人口の減少率や高齢化率が県平均を大きく上回っており住宅地需要は低調であるため、県全体としての二極化傾向が伺える。 |
| 宅 | <p>②県庁所在都市(山口市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山口市の平均変動率は本年-0.7%(前年-1.5%)となった。山口市の人口は約19.4万人と県内では約26.8万人の下関市に次いで第2位であり、県下の平均的な動きに比べ回復傾向がやや強く見られる基調である。山口市は人口減少率や高齢化率が県平均を下回っており、環境や利便性が良い住宅地では下げ止まり地点も見られる。 <p>③県庁所在都市以外(主要都市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">下関市の平均変動率は本年-1.0%(前年-1.5%)、岩国市の平均変動率は本年-0.9%(前年-1.4%)となった。県下最大の人口を有する下関市、広島市等との結びつきが強い岩国市は他都市より下落率がやや小さい。その他の主要都市の平均変動率は後記2-(1)のとおりである。萩市は5年間の人口変動率が-8.7%(県平均-3.8%)で同市の高齢化も38.8%(県平均31.3%)と進んでいるため住宅地需要は低調で平均変動率は-4.6%(前年-5.1%)で前年と同様に県平均より大きい。 |
| 地 | <p>④特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none">良質な住宅地では需要の回復傾向が強く見られ上昇地点が1地点(前年は0地点であったが本年は周南-8)、横ばい地点が合計28地点(下関市が前年の1地点から本年は8地点、山口市が前年の0地点から本年は3地点、防府市が前年の0地点から本年は1地点、下松市が前年の0地点から本年は3地点、岩国市が前年の4地点から本年は9地点、周南市が前年の2地点から本年は4地点)あり、前年の横ばい地点7地点に比べ相当増えていることから所謂「二極化」が進んでいる。なお、下松市の人口は13市中唯一5年間で+0.5%と増加している。地域経済の疲弊等を反映し、ここ数年、大きな下落率で推移してきた防府市の住宅地は、これまでの大幅な下落の蓄積によって値頃感もでてきており、また、市内に工場がある大手自動車メーカーの業績回復もあり、人口も5年前に比べて-0.7%となっており、下落率は県平均より若干大きいものの鈍化傾向が見られ環境良好な防府-2は横ばい地点となっている。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none">人口10万人以上の都市ではマンション用地の需要が見られる。市街化調整区域内住宅地や農家住宅地の需要は低調である。県内に圧倒的な人口を有する中心的な都市がなく、瀬戸内海側に主要都市の大半が分散した状況であり、目立った不動産投資資金の流入はないようである。別荘地、リゾート地の動向として特に目立った動きはない。 |
| 商 | <p>①山口県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none">山口県の商業地の平均変動率は本年-1.8%(前年-2.8%)となった。県内景気は緩やかに回復しているようであるが、その実感に乏しく、各市町とも郊外部の大型商業施設等との競合が続いており、個人消費の回復も弱いことから23年連続で下落した。 <p>②県庁所在都市(山口市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">山口市の平均変動率は本年-0.8%(前年-2.5%)となった。最近の経済情勢や人口の動向、世帯数の動向等を反映し、前年に比べ下落率は縮小しており、県下の平均的な動きに比べやや強い回復傾向が見られるような状況で推移している。 <p>③県庁所在都市以外(主要都市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">下関市の平均変動率は本年-1.9%(前年-2.6%)、岩国市の平均変動率は本年-0.8%(前年-1.5%)となった。その他の主要都市の平均変動率は後記2-(2)のとおりである。公共事業等により集客力の向上が期待される商業地については横ばい地点が前年の2地点から本年は5地点(下関市が前年の1地点から本年は2地点、岩国市が前年の1地点から本年は3地 |

| | |
|---|---|
| <p>業</p> <p>地</p> | <p>点)に増え、また、下落幅が1.0%以下の微減地点が前年の5地点から本年は15地点(下関市が前年の2地点から本年は4地点、山口市が前年の0地点から本年は6地点、岩国市が前年の1地点から本年は2地点、下松市が前年の1地点から本年も1地点等)に増えており、前年に比べ多少回復傾向が見られるところがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 各都市の中心市街地の商業地は、郊外型SCに対抗できず衰退中。都市部では萩市・長門市・周南市・宇部市・下関市・山陽小野田市・防府市・柳井市で県平均より大きな下落を示している地点がある。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県内には圧倒的な人口を有する中心的な都市がないので、各都市とも概ね似たような動きだが、平均変動率では人口の減少や高齢化等も反映して山陰側の萩市が本年-5.2%(前年-5.8%)、長門市が本年-5.1%(前年-5.9)であり、強めの下落率となっている。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 目立った不動産投資資金の流入の動きはないようである。 賃料は概ね横ばいから下落傾向にある。供給過剰で古い物件の空室率は拡大。 大規模店の出店は減少。郊外型が主で既存中心市街地の商店街は衰退が継続。 観光客は平成23年約2,700万人、平成25年約2,850万人、平成26年2,900万人と増えているが目標3,000万人には届かなかった。本年は特にNHK大河ドラマ吉田松陰の妹の「花燃ゆ」や世界スカウトジャンボリーを始め、明治日本の産業革命遺産の世界遺産登録(山口県は萩市の①.萩反射炉 ②.恵美須ヶ鼻造船所跡 ③.大板山たたら製鉄遺跡 ④.萩城下町 ⑤.松下村塾)や美祢市秋吉台地域のジオパーク認定があったため、その効果が期待される。 <p>また、平成30年は明治維新150年である。</p> <p>ちなみに、萩市の松陰神社等では観光客数が相当増加しているがスポット的でありエリア的な収益性の増加、つまり土地価格への影響は今のところ認められない。</p> <p>なお、宿泊客数は本年春以降山口市の湯田温泉や長門市の湯本温泉で多少増えている。</p> <p>また、長門市が湯本温泉へ全国的に有名な温泉旅館を積極的に誘致する動きがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の空洞化がほとんどの都市で続いているが、活性化について成果が認められる具体的な事例は今のところない。 |
| <p>業</p> <p>地</p> | <p>①山口県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口県の工業地の平均変動率は本年-2.4%(前年-3.2%)となった。グローバル化が進んでおり、19年連続で下落している。 <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 原油安・円安・低金利等を背景に生産や設備投資は緩やかに持ち直しつつあるが、先行き不透明感等があるため工業地需要は総じてやや低調である。 下関市は本年-1.8%(前年-2.4%)、防府市は本年-2.8%(前年-3.9%)、岩国市は本年-1.8%(前年-2.3%)、光市は本年-1.7%(前年-2.1%)、周南市は本年-3.3%(前年-4.3%)であり、防府市と周南市の下落率が県平均より大きい。 山口県企業立地推進課が公表している進出企業一覧によると、進出企業は平成24年は19社、平成25年は22社、平成26年が19社、平成27年が12月24日現在で20社(下関・宇部・山陽小野田・美祢地区11社、山口・防府地区3社、周南・光・柳井地区3社、岩国地区2社、萩地区1社)である。 なお、このうち倉庫流通は平成24年が3社、平成25年が1社、平成26年が2社、平成27年が1社である。 平成27年10月分の山口県の鉱工業生産指数(速報)は生産96.2(全国94.6)、出荷96.1(全国95.3)、在庫101.5(全国104.6)である。但し、22年=100。 県内の産業団地のうち宇部テクノパーク、宇部新都市テクノセンター、小野田・楠企業団地は用地取得費の80%補助制度がある。 平成24年3月に閉鎖した防府市のたばこ原料加工工場跡地約14haを大手不動産会社が平成26年8月に取得し、平成27年1月から工業団地の造成工事に着手して「防府テクノタウン」(10区画)として販売を開始しているが建築条件付であり今のところ成約はないようである。 周南市の石油精製元売り大手の石油精製部門が平成26年3月に停止、その後は供給拠点機能を継続した徳山事業所として再出発。 大手繊維メーカーが周南市の徳山事業所を平成29年度までに閉鎖予定。 大手総合化学メーカーが本社機能を東京から創業地である周南市へ、来春、移転予定。 |
| <p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化基本計画の認定……………平成19年5月山口市(第1期計画完了)、平成21年12月下関市、平成25年3月周南市、平成26年3月山口市(第2期計画)、平成26年10月岩国市 JR駅を中心とした主な再開発事業等……………JR下関駅(平成26年完了)、JR新山口駅、JR徳山駅、JR岩国駅 その他地域の活性化のために取り組んでいる事例で特に目立ったものはない。 市町村合併、政令市指定等の予定は特にない。 <p>※競売入札等の情報については任意売却で処分されるケースが多く、競売事件数は低水準で推移している。</p> | |

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 27 変動率 | H 28 変動率 | H 28 地点数 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----|-----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 県全体 | -1.9% | -1.3% | 1 | 28 | 152 | 181 |
| 下関市 | -1.5% | -1.0% | 0 | 8 | 41 | 49 |
| 宇部市 | -2.2% | -1.7% | 0 | 0 | 6 | 6 |
| 山口市 | -1.5% | -0.7% | 0 | 3 | 8 | 11 |
| 萩市 | -5.1% | -4.6% | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 防府市 | -2.7% | -1.5% | 0 | 1 | 16 | 17 |
| 下松市 | -1.6% | -0.9% | 0 | 3 | 7 | 10 |
| 岩国市 | -1.4% | -0.9% | 0 | 9 | 14 | 23 |
| 周南市 | -1.9% | -1.2% | 1 | 4 | 21 | 26 |

(2)商業地

| 市町村名 | H 27 変動率 | H 28 変動率 | H 28 地点数 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----|----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 県全体 | -2.8% | -1.8% | 0 | 5 | 80 | 85 |
| 下関市 | -2.6% | -1.9% | 0 | 2 | 20 | 22 |
| 宇部市 | -3.9% | -2.8% | 0 | 0 | 6 | 6 |
| 山口市 | -2.5% | -0.8% | 0 | 0 | 8 | 8 |
| 萩市 | -5.8% | -5.2% | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 防府市 | -3.3% | -2.1% | 0 | 0 | 8 | 8 |
| 下松市 | -1.9% | -1.3% | 0 | 0 | 6 | 6 |
| 岩国市 | -1.5% | -0.8% | 0 | 3 | 6 | 9 |
| 周南市 | -3.7% | -2.1% | 0 | 0 | 10 | 10 |

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 岩国-2 | 岩国市今津町4丁目114番12 | 79,700 | 0.0% (-0.4)% | 住環境の良い中心部の住宅地域で供給は少ないが根強い需要を反映した下げ止まり |
| | 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)% | 26年7月のJR下関駅再開発事業完了による集客力向上に伴った駅周辺への波及効果 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 周南-8 | 周南市児玉町3丁目17番 | 70,800 | 1.1% (0.0)% | 住環境の良い住宅地域で供給も少なく値頃感から反転の兆しがでてきた |
| | 商業地 下関5-1 <small>注)0.0%は外に4地点あり</small> | 下関市竹崎町4丁目30番3 | 190,000 | 0.0% (0.0)% | 26年7月のJR下関駅再開発事業完了による集客力向上に伴った駅周辺への波及効果 |
| 下落率1位 | 住宅地 萩-2 | 萩市大字川島字川島452番3 | 33,700 | -4.8% (-5.3)% | 人口減少・少子高齢化が進捗し、川内地区内の既成住宅地需要の減退を反映した低下 |
| | 商業地 萩5-1 | 萩市大字土原字川島沖田487番2外 | 62,600 | -5.7% (-6.5)% | 人口減少等による消費の伸び悩みに加えて郊外型店舗との競合による収益性の低迷 |

●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 | 62,700 | 0.0% (-0.6)% | これまでの下落で求めやすい水準になり良好な選好性もあって根強い需要がある |
| | 商業地 山口5-8 | 山口市小郡高砂町2番3 | 160,000 | -0.6% (-2.4)% | 新幹線駅南北通路の供用開始及び駅北口前を核とする開発進展を反映した下落幅の縮小 |

| | | | | | |
|--------------|--|----------------|--------|------------------|--|
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 山口-3 <small>注)0.0%は外に2地点あり</small> | 山口市白石1丁目2301番4 | 62,700 | 0.0% (-0.6)% | これまでの下落で求めやすい水準になり良好な選好性もあって根強い需要がある |
| | 商業地 山口5-3 | 山口市平井字原678番7外 | 65,300 | -0.5% (-2.5)% | 大学に通じる幹線として将来性及び用途多様性への期待感等を反映した下落幅の縮小 |

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。