

価格形成要因等の概要

(平成 29 年地価公示)

(岡山県代表幹事)

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</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅地の平均変動率は-0.7%(昨年-0.9%)となった。横這い地点である里庄町、上昇地点である岡山市、早島町を除く全市町村において依然下落となっている。地域により傾向に違いがあり、一様ではない。・価格動向を分類すれば、上昇幅横這いは早島町、下落幅縮小は吉備中央町、笠岡市、真庭市、浅口市、美作市、津山市、総社市、高梁市、赤磐市、和気町、勝央町、倉敷市、下落幅拡大は新見市、備前市、玉野市、下落幅横這いは井原市、矢掛町、鏡野町、下落から横這いは里庄町、横這いから上昇は岡山市となっている。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、吉備中央町、笠岡市、真庭市などにその傾向が強い。・また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、備前市、笠岡市、美作市、新見市、和気町、鏡野町、井原市、玉野市、真庭市、津山市、吉備中央町、浅口市、勝央町、高梁市、矢掛町、総社市、倉敷市、赤磐市となっており、変動率の範囲は、-2.8%~+0.7%で、備前市、笠岡市、美作市などの下落率が大きい。・全体的な傾向として特徴的な点は、依然として県南と県中北の二極化が進みながらも、県全体の地価の下落は徐々に歯止めがかかりつつあるといえよう。 <p>②県庁所在地都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・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。 岡山市全体⇒[平均変動率: H28 ±0.0% ⇒ H29 +0.1%] 北区⇒[平均変動率: H28 +0.7% ⇒ H29 +0.6%] 中区⇒[平均変動率: H28 +1.0% ⇒ H29 +1.1%] 東区⇒[平均変動率: H28 -1.3% ⇒ H29 -0.8%] 南区⇒[平均変動率: H28 -0.7% ⇒ H29 -0.5%]・北区が上昇幅を縮小、中区が上昇幅を拡大、東区、南区が下落幅を縮小、変動率が大きい順に並べると、中区、北区、南区、東区の順となる。中区が前回からの上昇傾向を継続し、東区が前回から大きく下落幅を縮小している。・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、前回上昇地点は40地点であったが、今回の上昇地点は47地点と増加した。 <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・倉敷市住宅地の変動状況を下記に示す。 倉敷市⇒[平均変動率: H28 -0.7% ⇒ H29 -0.6%]・倉敷市は僅かな下落幅縮小にとどまったが、今回、上昇地点がやや増加し、前回の25地点から30地点となった。・上昇の30地点は庄地区茶屋町地区を含む旧倉敷地区(本庁地区)で27地点、玉島地区2地点、水島地区1地点である。旧倉敷地区は引き続き堅調で、平均変動率は+0.8%である。・玉島地区全体では地価下落継続中であるが、JR新倉敷駅近辺の2地点で地価上昇、3地点が横這い。水島地区では、三菱自動車の燃費問題の影響が軽微に留まり、中心部地域では地価が微上昇地点、横這い地点がそれぞれ1地点現れた。児島地区では、全地点で下落が継続している。当地区では地元中心の比較的狭い市場で、他地区からの転入者が少ない。特に外周部は衰退傾向が顕著。 <p>④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">・各周辺市町では岡倉両市に近い早島町が上昇を維持し、里庄町が下落から横這いへ転じた。その他の市町村は地域的要因に特段の変化は無く、昨年と同様に何れも下落傾向で推移しているが、玉野市が下落幅を拡大し、吉備中央町が大きく下落幅を縮小している。・里庄町は人口が微増(-1.7%⇒+0.9%)しており、工場等の勤務場所が多く、行政サービスの対価が低廉なこともあり、子育て世代の人気度が高い。公示地は位置、地勢等で当町で最も人気があり、今回横這いとなった。・玉野市は自然減とともに社会減も加わり、直近5年間では総人口減少率が-5.6%と県平均-1.3%に比べ高い。28年4月の市分譲地の販売価格切り下げが、民間業者による分譲単価の下押しリスクとなっている。・吉備中央町は、総人口、生産年齢人口ともに減少が続き、不動産取引は少ないが、吉備高原ニュータウンの分譲価格を下げたことから県外の中高年層の転入が増えており、幾分下落は落ち着いている。
	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none">・商業地の平均変動率は±0.0%(昨年-0.3%)となった。上昇地点である岡山市、早島町を除く全市町村において依然下落を維持している。地域により違いがあり、住宅地と同様一様ではない。・価格動向を分類すれば、上昇幅拡大は岡山市、上昇幅横這いは早島町、下落幅縮小は矢掛町、笠岡市、里庄町、津山市、吉備中央町、浅口市、総社市、真庭市、新見市、玉野市、和気町、井原市、下落幅拡大は高梁市、備前市、下落幅横這いは倉敷市、鏡野町となっている。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、矢掛町、笠岡市、里庄町などにその傾向が強い。・また、29年下落地点のうち、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、備前市、井原市、鏡野町、津山市、和気町、浅口市、高梁市、新見市、真庭市、吉備中央町、笠岡市、玉野市、倉敷市、矢掛町、総社市、里庄町となっており、変動率の範囲は、-3.2%~+1.6%で、備前市、井原市、鏡野町などの下落率が大きい。

<p>商業地</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"> ・県庁所在地である岡山市の商業地における、全市及び各区の変動率の推移を下記に示す。 岡山市全体⇒[平均変動率: H28 +1.3% ⇒ H29 +1.6%] 北区⇒[平均変動率: H28 +1.8% ⇒ H29 +2.1%] 中区⇒[平均変動率: H28 +1.5% ⇒ H29 +1.7%] 東区⇒[平均変動率: H28 -0.4% ⇒ H29 -0.1%] 南区⇒[平均変動率: H28 -0.1% ⇒ H29 ±0.0%] ・岡山市全体では、27年公示から上昇に転じ、全ての区で下落幅縮小、若しくは上昇幅を拡大しているが、変動率が大きい順に並べると、北区、中区、南区、東区の順となり、北区、中区の上昇幅が目立つ。 ・イオンモール岡山の開店により周辺の百貨店、各商店街、郊外大型商業施設が程度の差はあるが影響を受け、来店者数を減少させている。27年に実施された交通量調査の結果では、来店者の回遊は少ない。 <p>市役所筋の大規模小売店舗は29年2月末に閉店が決まった。駅前町の専門店街も一部分を除き28年9月末で一時的に閉店し、耐震工事でリニューアルをすることとなった。</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: H28 -0.3% ⇒ H29 -0.3%] ・下落の程度は僅かであるものの、依然、下落は継続しており、上昇に転じた岡山市との違いが認められる。上昇・横這い地点は前回の11地点から12地点となった。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たが、商店街にある倉敷5-1(阿知2丁目)が下落を継続している。 <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、矢掛町が下落幅を大きく縮小している。そのほかにも笠岡市、吉備中央町、浅口市なども下落幅を縮小している。一方、備前市、高梁市が僅かながら下落幅を拡大している。 ・矢掛町は、総人口、生産年齢人口ともに減少しているが、行政主体に矢掛本陣等の町並み保存地区の観光事業に力をいれており、古民家を再生した宿泊施設「矢掛屋」をオープン、観光客は順調に増えている。
<p>工業地</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-0.8%(昨年-0.9%)となった。工業地の標準地は県内4市町に存するが、玉野市以外は依然下落を維持している。地域により違いはあるものの、概して下落幅は縮小傾向にある。 ・価格動向を分類すれば、下落幅縮小は岡山市、下落幅拡大は倉敷市、下落幅横這いは勝央町、横這いから上昇は玉野市となっている。玉野市は三井造船の城下町であるが、世界的な船舶の供給過剰など大型貨物船が大きく落ち込む中、大型ディーゼルエンジンや2年～3年の手持ち工事などで比較的高操業を維持しており、また、ガス運搬船を新たに手がける計画で、多様なニーズに対応する。 ・また、下落幅の絶対値が大きい順に列挙すれば、勝央町、倉敷市、岡山市となっており、変動率の範囲は、-1.6%～+0.6%で、勝央町、倉敷市の下落率が大きい。 ・倉敷市では28年4月に燃費不正問題が発覚した自動車メーカーについては減産等を余儀なくされたが、7月に軽自動車の生産が再開され、協力会社にも活気が戻りつつある。但し、この問題は周辺部関連企業へ波及しており、中小工場に対する需要は弱含みである。 <p>②県庁所在地都市以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岡山県は、山陽・山陰・京阪神・四国地方の結節点であることから、山陽自動車道インターチェンジの周辺部では流通業務用地需要が旺盛である。東日本大震災後の立地件数は27年12月までで27件、このうち14件を県外企業が占めた。最近では28年2月田島ルーフィング(東京)が瀬戸内市の岡山工場の隣に物流センター(10,600㎡)を完成。27年1月アルフレッサファーマが岡山製薬工場(勝央町)内の配送センターを建て替えた。保管量を8割増とした。27年11月総社市の流通団地にGLPグループ(シンガポール)が2棟目の物流倉庫(2棟計156,000㎡)を完成、賃貸を開始した。27年11月岡山市箕島に鴻池運輸(大阪)が配送センター(11,000㎡)を開設した。早島町ではインターチェンジに近い立地性から貸し倉庫などでダイワハウスの立地案件(2棟計39,000㎡)が続いている。そのほか倉敷市との境に近いところで山陽新聞の印刷工場(10,100㎡)、配送センター施設(2,300㎡)が建設中である。 ・水島コンビナートでは、三菱自動車の生産停止により下請、関連企業への影響がみられた。28年11月末から不正発覚前の生産体制に戻ったがその後の動向が注目される。中核企業である三菱化学と旭化成ケミカルズがエチレン設備の共同運営を開始した。JFEも海外勢との厳しい競争のなか中間決算で赤字転落を余儀なくされている。 ・玉島ハーバーアイランドでは23年3月の日本エアロフォージに続き、全農サイロ等3社の進出が決まり、29年の開業を予定。最近では産業廃棄物収集運搬のヨコタ商店、地場大手の両備ホールディングスの進出が決定。 ・児島宇野津で宇野津開発合同会社による大規模事業用地の分譲が行われている。建設機械レンタルの新日本建販(横浜市)、高圧ガス工業(大阪市)のほか全15区画中9社の立地が決定した。 ・津山市では、産業・流通センターにおいて、総合物流業のヒカリ産業(岡山市)の津山営業所の進出が決まり、29年4月頃の操業開始を目指している。当社で52社目の立地である。立地率は71.2%(32.0ha)となる。 ・県営真庭産業団地では、運送業の池田興業(北九州市)が木材などの倉庫と事務所を整備し、29年6月から操業する。当社で14社目の立地である。残り6.1ha(8区画)となる。 ・美作市の作東産業団地では、土木工事業の「横山基礎工事」が岡山第2工場の建設を決め、28年9月から操業を開始している。今回の進出で作東産業団地全14区画の未分譲は5区画となった。 ・県北内陸工業団地は、徐々に立地が増えているが、立地優遇拡大による販売であり、地価の下落を止めるまでは至らない。

※ 地域政策、取り組み等について

- ・県は、県南内陸部の土地不足を解消して企業誘致を進めるため、岡山市と共同で28年度中に県有地の「岡山第2リサーチパーク」(岡山市北区富吉)の土地造成に着手し、早ければ30年度の方譲開始を目指している。
- ・岡山市中山下1丁目地区の再開発事業が着手。また千日前再開発計画地に新岡山市民会館が移転を最終決定。そのほか錦町(県庁通り)に両備を中心とした再開発事業及び駅前町1丁目に成通グループや三好野本店などによる再開発事業の計画がある。
- ・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、樽津・一宮地区から北へ延びる岡山国道180号、25年3月に高島新屋敷竹田間が部分開通した「竹田升田線」等)が完了・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。
- ・倉敷市では、23年末に駅北の三井アウトレットパークやアリオの開業の影響で周辺に波及効果が認められ、美観地区では、24年からの林源一郎商店、飲食施設「奈良萬の小路」の開業に引き続き、26年6月に古民家を改装した「クラシキ庭苑」、27年3月には「くらしき宵町ガーデン」が開業した。また、倉敷一番街商店街の老朽化アーケードが撤去されたり、美観地区の電柱撤去が進むなど、観光地としての魅力向上が図られている。
- ・津山市の津山国際ホテルが26年5月末をもって事業を精算し、地元財界が引き継ぐことが決定。ホテルニューアワジと提携し、共同で新ホテルの建設を進めることで合意した。29年6月着工、30年10月のオープンを目指している。
- ・現在津山市はJR津山駅周辺の再整備事業を進めており、そのうち高速バスと一般車両の乗降エリアとなる東側部分が完成した。事業費ベースでの進捗率は5割で用地買収率は94.73%、複数の飲食店を集積するにぎわいゾーンは1店舗のみの営業となっている。売れ残りスペースは交流センターを設置し、民間事業者に貸し付ける方針。
- ・備前市は市役所本庁舎を現在地に建て替える。新庁舎は6階建て延べ面積約7,100㎡、32年3月の完成を目指す。
- ・美作市は中尾地区への新庁舎移転案が交通に不便などとの反対が相次ぎ、議会で否決され、現庁舎を耐震補強で対応することになった。
- ・高梁市は27年4月新市役所完成、同月JR備中高梁駅舎橋上化開始。また新図書館を核とする複合施設の建設が進んでおり、駅周辺が大きく変化している。新図書館はカルチャーコンビニエンスクラブが運営することとなり、29年2月にオープン予定。
- ・矢掛町は宿場町として栄えた同町中心部の約12haを重要伝統的建造物群保存地区として30年度を選定を目指す。31年3月には道の駅も完成予定であり、観光地としての魅力向上をはかる。
- ・25年10月末に井笠地区バス会社が破綻したが、両備グループの中国バスが、代替運行の後、その一部の25路線を引き継いだ。一方、鉄道と平行して走っていたバス便が廃止、もしくは減便となったこともあり、井原鉄道の27年度の利用客は開業以来最多を記録した。その結果5年振りの黒字決算となった。

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 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.9	-0.7	82	25	168	275
岡山市	0.0	0.1	47	11	36	94
北区	0.7	0.6	23	1	9	33
中区	1.0	1.1	12	1	5	18
東区	-1.3	-0.8	2	4	13	19
南区	-0.7	-0.5	10	5	9	24
倉敷市	-0.7	-0.6	30	6	47	83
津山市	-1.9	-1.6	0	0	9	9
玉野市	-1.6	-1.9	0	0	12	12
笠岡市	-2.8	-2.3	0	0	12	12
総社市	-1.1	-0.8	3	4	8	15
早島町	0.7	0.7	2	1	0	3

(2)商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.3	0.0	48	11	48	107
岡山市	1.3	1.6	40	4	4	48
北区	1.8	2.1	30	1	1	32
中区	1.5	1.7	4	0	1	5
東区	-0.4	-0.1	2	1	1	4
南区	-0.1	0.0	4	2	1	7
倉敷市	-0.3	-0.3	7	5	11	23
津山市	-3.4	-2.5	0	0	4	4
玉野市	-1.7	-1.5	0	0	5	5
笠岡市	-2.9	-1.7	0	0	3	3
総社市	-0.6	-0.2	0	2	1	3
早島町	0.3	0.3	1	0	0	1

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●岡山県全体について

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 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目 1164番12	155,000	+2.0 (+3.4)	大学等が集まる文教地区としてブランド力を有し、また岡山県総合運動公園にも近く、利便性、快適性に優れ富裕層を中心に需要は堅調である。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,220,000	+6.1 (+6.5)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山が26年12月に開業、2年を経過し順調に集客しその波及効果により周辺取引価格は高水準を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	137,000	+5.4 (+4.8)	当該地域は岡山城や後樂園に近い準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113	315,000	+7.5 (+4.6)	市役所筋背後の県庁通り沿いにあり大型商業施設の影響から顧客の流入が増加し需要は堅調。また近隣再開発の期待感などから地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 倉敷-78	倉敷市児島柳田町字ゴトクマ 1308番39	21,800	-4.0 (-4.2)	丘陵地に開発された古い住宅団地で幹線街路からの連続性が劣り多数の空き地が残存する。街路の良い平地地への嗜好が強く需要は大幅に減退。
	商業地 真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷114番	31,100	-3.4 (-4.2)	県内有数の温泉地であるがレジャーの多様化などで温泉街を取り巻く環境は厳しく、かつアクセスが悪く他の行楽施設もなく客数減少が継続。

●岡山市について

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 岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目 1164番12	155,000	+2.0 (+3.4)	大学等が集まる文教地区としてブランド力を有し、また岡山県総合運動公園にも近く、利便性、快適性に優れ富裕層を中心に需要は堅調である。
	商業地 岡山北5-7	岡山市北区本町2番101	1,220,000	+6.1 (+6.5)	岡山駅南方近くで巨大商業施設イオンモール岡山が26年12月に開業、2年を経過し順調に集客しその波及効果により周辺取引価格は高水準を維持。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	137,000	+5.4 (+4.8)	当該地域は岡山城や後樂園に近い準優良住宅地域として強い地縁的選好性があり、景気動向に影響されず、富裕層を中心に根強い需要がある。
	商業地 岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113	315,000	+7.5 (+4.6)	市役所筋背後の県庁通り沿いにあり大型商業施設の影響から顧客の流入が増加し需要は堅調。また近隣再開発の期待感などから地価は上昇傾向。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。