

価格形成要因等の概要

(平成29 年地価公示)

(山 口 県 代 表 幹 事)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①山口県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口県の住宅地の平均変動率は、前年-1.3%から-0.8%と下落幅がさらに縮小した。 下関市や山口市、岩国市など、住宅地価格の下げ止まりが広範囲に波及する中、取り分け県下最大都市である下関市は、上昇地点が昨年0地点から9地点に増えるなど回復傾向が著しい。平均変動率がマイナスとなった市町も大半の地域で下落幅の縮小が見られるなど、地価の底打ち感や緩慢な景気回復傾向を背景に、地価の下げ止まり感は徐々に広がっている。 そのような中で、萩市と長門市を擁する山陰地区は、需要の回復に鈍さがみられるなど、山陰側と山陽側の二極化傾向が続いている。 <p>②山口市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口市の住宅地の平均変動率は、前年-0.7%から本年は-0.4%と下落幅がさらに縮小した。 人口減少率や高齢化率は何れも県平均を下回っており、良質な住宅地や郊外でも街路事情など比較的良い住宅地では横ばい乃至下落率の鈍化傾向は広がりを見せている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県下最大都市の下関市(人口約26.6万人)は、昨年-1.0%から-0.4%と下落幅がさらに縮小した。特に、上昇が昨年0地点から本年は大幅に増えて9地点となり、横ばい地点も増大した。これは、緩やかながらも景況感の改善を背景に、バイパス全線開通など交通体系ネットワークの改善や市街地再開発による利便性や住環境の向上等の期待性を反映したものとみられる。 この他、前年に住宅地で1地点が上昇した周南市に続いて、宇部市の住宅地で1地点が上昇に転じた。主な要因は、小学校や大型商業施設を中心に周辺に住宅建設が増えつつあるなど、需要の底堅さを反映したものとみられる。このように、住宅地の上昇地点が見られる市町は県下で3市となるなど、緩やかながらも全体的に地価の回復傾向が続いている。 岩国市は横ばい地点の広がりはみられるものの、未だ上昇地点はみられない。米海兵隊岩国基地関係を中心とする市経済からの脱皮が抜けきれない構造的な面も一因ではないかと思料されるところである。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 特になし</p>
商 業 地	<p>①山口県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口県の商業地の平均変動率は、前年-1.8%から本年-1.1%と下落幅はさらに縮小した。 商業地は1町の横ばいを除き、他の市町全てで変動率は改善している。 <p>②山口市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口市の商業地の平均変動率は、前年-0.8%から本年は-0.3%と下落幅がさらに縮小した。上昇地点は本年も見られなかったが、横ばい昨年0地点から本年は4地点に増えた。何れも国道や県道など用途の多様性のある幹線沿い地域であるが、幹線背後の商業地の需要は、依然弱含んでいる。 横ばい地点の一つであるJR山陽新幹線「新山口」駅の南口付近に存する山口5-8(山口市小郡高砂町)は、現在、同駅の北口を中心に工事進捗中の「新山口駅ターミナルパーク整備事業」(平成24年～32年予定)の影響を反映したものである。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県下最大都市の下関市の商業地の平均変動率は、前年は-1.9%から本年-1.4%と下落幅はさらに縮小し、このうち1地点は上昇に転じている。当該地点は、副都心の一つとして近年、地歩を固めつつある新下関駅周辺の幹線沿い地域であり、商業集積の高まりを反映したものである。 また、下関港の大型クルーズ客船誘致事業は、停泊数が今年最大となったものの、主催側の意向で乗客の多くが福岡県の免税店での買い物目的が大半であるなど、地元の経済効果は多くは期待できない。 周南市や岩国市でも「徳山」駅や「岩国」駅の橋上化を含む駅舎建て替え工事が進捗中であるが、何れも商業地の下落幅縮小又は横ばいはみられるものの、駅前の既存商店街等の地価は上昇には至っていない。 <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"> 山陽側地区の各市町の商業の平均変動率は、-1%から-2%までが殆どであるが、山陰側地区の2市、長門市の商業地の平均変動率は-3.9%(前年-5.1%)、萩市は同-4.6%(同-5.2%)で、山陰地区の地価の回復の遅れがやや際立っている。両市とも人口減になかなか歯止めが効かず、地域経済を牽引する中堅企業等が少ないことも回復の遅れの主な要因の一つになっている。

<p>工業地</p>	<p>①山口県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口県の工業地の平均変動率は、前年-2.4%から本年-1.7%と下落幅はさらに縮小した。 <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"> 県の東端部に位置する岩国市の平均変動率は前年-1.8%から-1.4%にとさらに縮小した。瀬戸内海に面する隣県大竹市の臨海部とも関連する基礎素材型産業を中心とした大規模工業地帯である。 県央部の東寄りに位置する光市や下松市、周南市からなる周南工業地帯の平均変動率は、前年-2.5%前後から-1.8%前後とさらに縮小した。製薬や鉄鋼、化学などの臨海部の大規模工業地帯である。 県央部のやや西寄りに位置する防府市の平均変動率は、前年-2.8%から-1.3%と下落幅はさらに縮小した。自動車、建設など加工型産業を中心とする臨海部の工業地帯で、他市の工業地と比べて総じて地価水準は低位にあることもあって下落率はやや小さいものとなっている。 <p>最近注目されている防府市の「たばこ産業」工場跡地約14haを大手不動産会社が取得(平成26年8月)し、「防府テクノタウン」として造成・分譲(10区画)を開始しているが、建築条件付きであり、今のところ取引が成約したとの情報は聞き及ばない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 県の西部に位置する宇部市や山陽小野田市、下関市からなる臨海部工業地帯は、化学、造船などの基礎素材や加工型産業を中心にしており、公示地の存する下関市の平均変動率は、前年-1.8%から-1.2%と下落幅は縮小した。
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 地域政策、取り組み等について

- 山口市、県、JR西日本の三者が取り組む「新山口駅ターミナルパーク」が平成32年頃完成目途に工事進捗中。なお、平成27年10月には駅舎の橋上化及び南北自由通路の供用開始を終えている。
- JR山陽本線・新幹線「徳山」駅の橋上化工事が平成26年9月に完成し、現在、新しい駅ビルの建設及び周辺整備事業が平成30年完成目途に工事進捗中である。
- JR山陽本線「岩国」駅の橋上化及び東西自由通路の供用開始を平成29年度完成目途に現在工事進捗中。
- 以上のように、平成26年に完成したJR「下関」駅の駅ビルの建て替えを始め、このところ主要駅での橋上化、自由通路の建設等が加速的に行われている。
- 平成29年頃に厚木基地から米軍艦載機の岩国基地移転が予定され、愛宕山地域開発事業跡地西工区では、軍の住宅用地の整備に着手(平成26年秋)し、その他市民球場等の関連施設の建設工事も進捗中である。
- 平成27年3月に下関北バイパス(6.8km)が全線開通(県西部)、平成28年3月に中国自動車道「小郡ジャンクション」開通(県央部)、平成28年5月に「新下関」駅に通じる残り約1km供用開始した都市計画道の全線開通(県西部)など交通ネットワークの広がりが進展を見せている。
- 平成28年4月に、私立山口東京理科大学が公立大学法人に移行し、「山陽小野田市立山口東京理科大学」となった。平成27年度の入試では受験者数は急増し、平成29年度に県下初の薬学部を設置を目指していることが報じられている。今のところ地価への明確な影響は確認できないものの、今後、学生数は増えることが予想されるため注視する必要がある。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.3%	-0.8%	11	40	134	185
下関市	-1.0%	-0.4%	9	12	31	52
宇部市	-1.7%	-1.2%	1	0	5	6
山口市	-0.7%	-0.4%	0	5	6	11
萩市	-4.6%	-3.8%	0	0	3	3
防府市	-1.5%	-0.8%	0	3	15	18
下松市	-0.9%	-0.5%	0	4	7	11
岩国市	-0.9%	-0.5%	0	10	12	22
周南市	-1.2%	-0.8%	1	6	20	27

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8%	-1.1%	1	14	76	91
下関市	-1.9%	-1.4%	1	3	17	21
宇部市	-2.8%	-2.0%	0	0	6	6
山口市	-0.8%	-0.3%	0	4	5	9
萩市	-5.2%	-4.6%	0	0	2	2
防府市	-2.1%	-1.0%	0	0	8	8
下松市	-1.3%	-0.4%	0	1	5	6
岩国市	-0.8%	-0.5%	0	5	6	11
周南市	-2.1%	-1.2%	0	1	12	13

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% (0.0%)	中心市街地の良好な住宅地域の一つであり、売り物件は少なく、需要は底堅い。
	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%)	「下関駅にぎわいプロジェクト」の波及効果が期待される中、一時ほどの期待性も多少小さくなった感は否めない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 下関-31	下関市伊倉町3丁目1035番29	48,100	+1.5% (0.0%)	比較的近い大規模土地区画整理事業地にオープンした大規模商業施設の周辺に、このところ商業集積が増しており、利便性の向上が期待される。
	商業地 下関5-4	下関市秋根西町1丁目6番6	90,800	+0.6% (0.0%)	大規模商業施設を中心とした県道沿いの商業集積の高まりによる商環境の向上。
下落率1位	住宅地 萩-2	萩市大字川島字川島452番3	32,300	-4.2% (-4.8%)	利便の良い住宅地域であるが、人口減少に依然として歯止めが掛からない中、需要は総じて弱く、依然として下落基調にある。
	商業地 萩5-1	萩市大字土原字川島沖田487番2外	59,600	-4.8% (-5.7%)	緩慢ながらも景況感の改善は存するものの、期待の観光による波及効果も限定的であり、依然として下落基調にある。

●県庁所在地について

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 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	62,700	0.0% (0.0%)	県庁周辺の文教地区に隣接する良好な住宅地域で、学区による選好性も高く、需要は底堅く推移している。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	160,000	0.0% (0.0%)	「新山口駅ターミナルパーク整備事業」進捗の期待性は、事業が先行する駅北口地区(旧在来線駅前)ほど大きくはなく、駅南口側は上昇には至っていない。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 山口-3	山口市白石1丁目2301番4	62,700	0.0% (0.0%)	県庁周辺の文教地区に隣接する良好な住宅地域で、学区による選好性も高く、需要は底堅く推移している。
	商業地 山口5-8	山口市小郡高砂町2番3	160,000	0.0% (0.0%)	「新山口駅ターミナルパーク整備事業」進捗の期待性は、事業が先行する駅北口地区(旧在来線駅前)ほど大きくはなく、駅南口側は上昇には至っていない。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。