

平成25年
都道府県地価調査の概要



三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は5年ぶりに+0.6%上昇に転換しました。

平成24年7月以降の1年間の地価について 全国平均では依然として下落しているものの下落率は縮小傾向が継続。三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は上昇に転換しました。

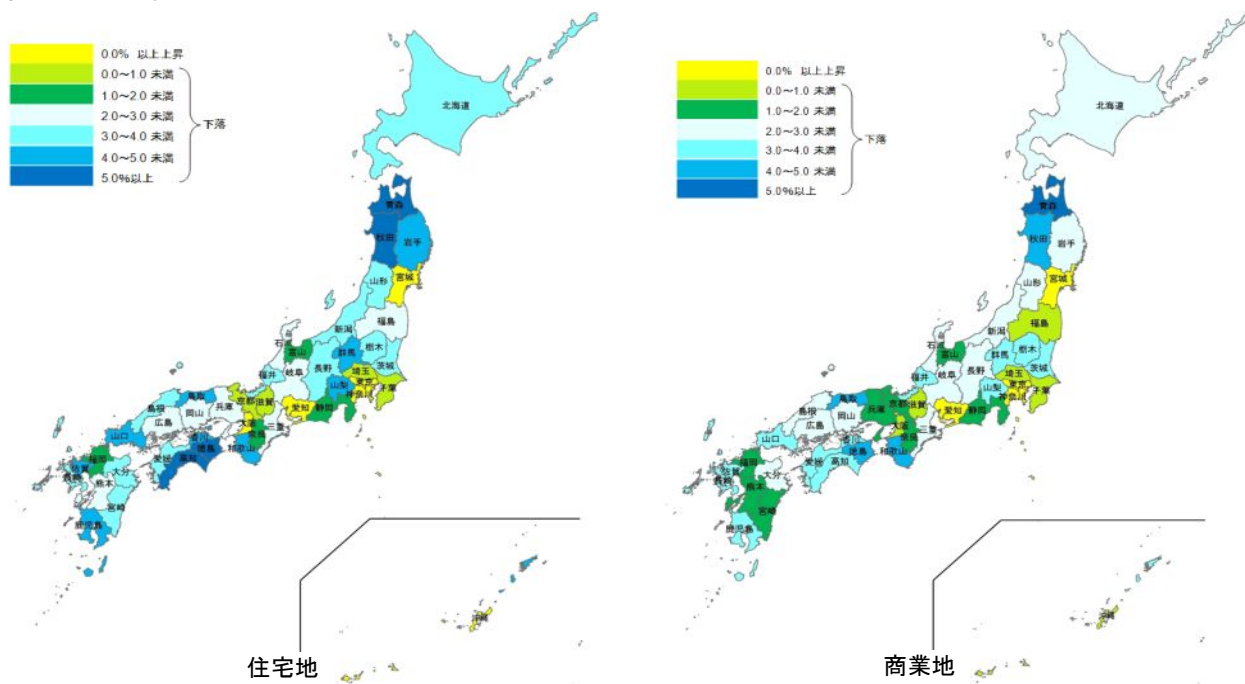
上昇地点数の割合は全国的に増加。特に、三大都市圏では、住宅地の約3分の1の地点が上昇、商業地の約2分の1の地点が上昇しました。一方、地方圏では、9割弱の地点が下落しました。（図表-1、図表-2）

【住宅地】

低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって下落率は縮小し、三大都市圏を中心に上昇となった都県が見られました。

【商業地】

低金利、景況感の改善を背景に全都道府県で下落率が縮小しました。また、堅調な住宅需要を背景に 商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなりました。三大都市圏を中心に上昇となった都府県が見られ、主要都市の中心部などでBCP(事業継続計画)等の観点から耐震性に優れた新築・大規模オフィスへの動きが見られるなど、一部の高度商業地や再開発等の進む地域で上昇基調となりました。



図表-1 都道府県別対前年変動率(地図)

資料:国土交通省

	住宅地		商業地	
	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年
東京圏	▲ 1.0%	▲ 0.1%	▲ 0.9%	0.6%
大阪圏	▲ 1.0%	▲ 0.4%	▲ 1.0%	0.4%
名古屋圏	▲ 0.2%	0.7%	▲ 0.5%	0.7%
三大都市圏	▲ 0.9%	▲ 0.1%	▲ 0.8%	0.6%
地方圏	▲ 3.2%	▲ 2.5%	▲ 4.1%	▲ 3.1%
全国平均	▲ 2.5%	▲ 1.8%	▲ 3.1%	▲ 2.1%

図表-2 圏域別・用途別 対前年平均変動率

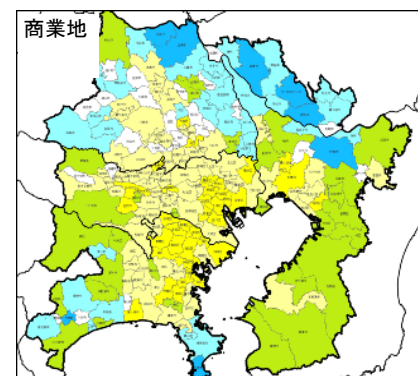
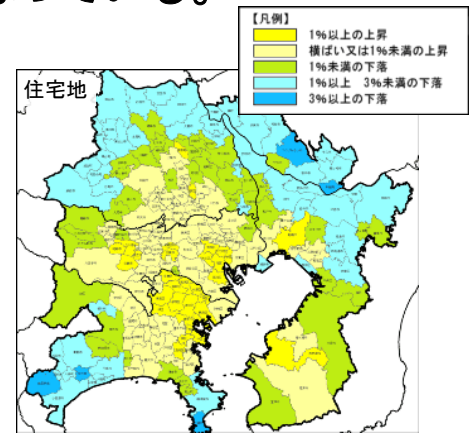
東京圏では住宅地、商業地共に上昇地点が大幅に増加。特に東京都心部、横浜、川崎で上昇基調となっている。

【住宅】

東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に東京都心部、横浜市及び川崎市では上昇基調となりました。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となりました。東京都は全体で0.5%上昇(前年▲0.5%)。戸建住宅、マンション販売が堅調で葛飾区を除き、全ての区が上昇となりました。利便性に優れた住宅地の需要が回復し、また、マンション素地の希少性が一段と高まっている。特に、千代田区は3.1%上昇(前年▲0.2%)、中央区は2.3%上昇(前年▲0.4%)、港区は2.7%上昇(前年▲0.2%)、新宿区は1.2%上昇(前年▲0.5%)、品川区は1.7%上昇(前年▲0.4%)、渋谷区は1.2%上昇(前年▲0.7%)と1%を超える上昇となった区が見られました。

【商業地】

東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に東京都心部や横浜市及び川崎市では上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となりました。東京都は全体で0.8%上昇(前年▲0.8%)。再開発等の進展、事務所需要の増加に加え、好調なマンション素地需要等を反映し、板橋区を除き全ての区が上昇となった。オフィスでは、新規供給の一服感もあり賃料に底入れ感が見られ、空室率の改善が進んでいます。店舗では、消費動向の回復と外国人観光客の復調が見られ、特に、銀座、表参道等の競争力が強く商業集積の高い地域は、店舗賃料に底入れ感が見られる中、再開発の進展により収益性の向上が見られました。



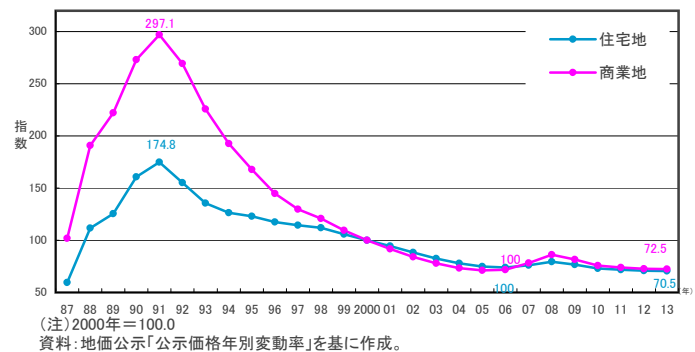
資料：国土交通省

図表-3 東京圏対前年平均変動率(地図)

長期的な地価変動の推移。

地価公示の年別変動率を基に長期的な推移をみると、1991年のバブル崩壊後、10年以上にわたり地価は下落し続けましたが、2000年代後半、経済環境の好転とともに地価は上昇に向かいました。その後、2008年9月のリーマンショックを引き金とした世界的な金融危機が起こり地価は再び下落しましたが下落幅は縮小を続け現在では上昇傾向が見られます。(図表-4)

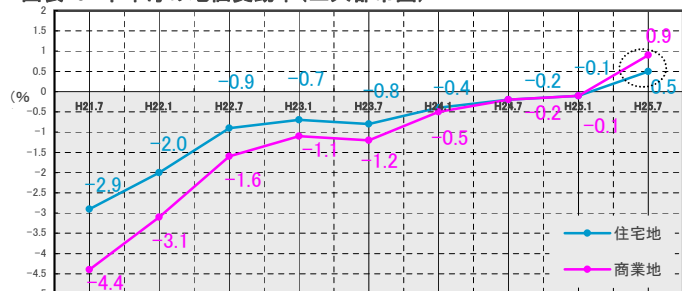
図表-4 三大都市圏の長期地価推移



資料：地価公示「公示価格年別変動率」を基に作成。

毎年1月1日時点の価格である地価公示と7月1日時点の価格である地価調査の共通ポイント(代表標準地)によって半年毎の変動率推移を見ると、リーマンショック以降下落を続けていた地価は、下落幅が年々縮小傾向で推移し、今回平成25年7月の地価調査では上昇に転じました。三大都市圏平均で商業地で0.9%上昇、住宅地で0.5%の上昇となりました。(図表-5)

図表-5 半年毎の地価変動率(三大都市圏)



資料：地価公示・地価調査「半年毎の地価変動率の推移」を基に作成。

一年で最も地価が上昇した場所は？

商業地では東急東横線「武蔵小杉」駅周辺で再開発事業が行われた川崎中原地区(中原5-3)で13.4%の上昇、副都心線東横線相互乗り入れにより観光客の増加が見られた横浜中華街(西5-5)で12.0%上昇、グランフロント大阪(H25.4竣工)などの再開発が進む大阪市北区(北5-12、北5-8、北5-9)等が目立ちました。

住宅地では東日本大震災後の津波被災者の移転需要により高台の住宅地が高騰し上位を占めました。東京圏の住宅地では、再開発が進む川崎市中原区の他、アウトレットパークの完成により利便性が向上した木更津市(木更津-17)で11.6%上昇、北品川(品川-8)では大崎駅周辺の再開発の影響を受けて6.3%上昇しました。

一方、南海トラフ地震への警戒から、津波被害が推測される地方沿岸部の住宅地における地価の下落が目立ちました。東京圏でも、東日本大震災で液状化被害が出た千葉県浦安市(浦安-5)で7.1%下落しました。

上昇率ランキング

全国

商業地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 中原5-3	神奈川県川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	13.4
2 石巻5-1	宮城県石巻市穀町178番2	13.0
3 中5-8	神奈川県横浜市中区山下町154番6外	12.0
4 北5-12	大阪府大阪市北区中之島5丁目2番1	10.6
5 北5-8	大阪府大阪市北区西天満6丁目69番外	10.1
6 福島5-1	大阪府大阪市福島区福島3丁目96番	9.8
7 北5-9	大阪府大阪市北区同心2丁目63番1	9.8

住宅地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 大槌-3	岩手県上閉伊郡大槌町大ケ口1丁目175番194	30.5
2 大槌-1	岩手県上閉伊郡大槌町桜木町450番	19.5
3 山田-1	岩手県下閉伊郡山田町長崎4丁目10番8	18.1
4 釜石-6	岩手県釜石市甲子町第8地割36番19外	12.3
5 木更津-17	千葉県木更津市牛込字宮塚1011番	11.6
6 釜石-3	岩手県釜石市大字平田第1地割16番5	11.5
7 いわき-12	福島県いわき市平下荒川字久世原37番32外	11.1

東京圏

商業地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 中原5-3	神奈川県川崎市中原区新丸子東2丁目907番14	13.4
2 中5-8	神奈川県横浜市中区山下町154番6外	12.0
3 中原5-8	神奈川県川崎市中原区今井南町579番7	7.8
4 中原5-2	神奈川県川崎市中原区新丸子東1丁目788番5	7.0
5 西5-5	神奈川県横浜西区南幸1丁目12番4	6.8
6 中原5-4	神奈川県川崎市中原区木月2丁目379番13	6.2
7 中原5-5	神奈川県川崎市中原区下沼部字玉川向1758番7	5.5

住宅地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 木更津-17	千葉県木更津市牛込字宮塚1011番	11.6
2 品川-8	東京都品川区北品川5丁目628番2外	6.3
3 中原-7	神奈川県川崎市中原区小杉御殿町2丁目144番1	6.1
4 港-6	東京都港区港区六本木5丁目367番1	5.8
5 高津-13	神奈川県川崎市高津区諏訪1丁目391番4	5.6
6 都筑-4	神奈川県横浜都筑区牛久保1丁目18番3	5.5
7 さいたま浦和-2	埼玉県さいたま市浦和区岸町1丁目16番10	5.3

下落率ランキング

全国

商業地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 留萌5-1	北海道留萌市栄町2丁目130番	▲ 14.0
2 紋別5-1	北海道紋別市幸町4丁目8番	▲ 13.6
3 北見5-3	北海道北見市留辺蘂町仲町80番1外	▲ 12.1
4 花巻5-2	岩手県花巻市大通り1丁目330番4	▲ 11.2
5 葛巻5-1	岩手県岩手郡葛巻町葛巻第13地割字葛巻49番	▲ 10.9
6 那智勝浦5-1	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字北浜1丁目16番	▲ 10.6
7 大仙5-11	秋田県大仙市川目字町東91番3	▲ 10.6

住宅地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 中津-5	大分県中津市耶馬溪町大字平田字宮馬場1504番外	▲ 13.3
2 鳥取-14	鳥取県鳥取市国府町稲葉丘2丁目220番外	▲ 11.3
3 大崎上島-4	広島県豊田郡大崎上島町木江字東側5076番	▲ 10.9
4 那智勝浦-2	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字川関字在ノ内386番	▲ 10.5
5 美唄-1	北海道美唄市東明2条2丁目1746番213	▲ 10.4
6 串本-3	和歌山県東牟婁郡串本町串本2200番	▲ 10.2
7 江田島-6	広島県江田島市沖美町岡大玉字王城681番	▲ 10.1

東京圏

商業地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 坂東5-2	茨城県坂東市辺田字原1143番2外	▲ 4.9
2 坂東5-1	茨城県坂東市岩井字大山4276番10	▲ 4.7
3 取手5-2	茨城県取手市新町2丁目甲537番5	▲ 4.5
4 加須5-1	埼玉県加須市大門町536番3外	▲ 4.3
5 羽生5-1	埼玉県羽生市東6丁目1番10外	▲ 3.9
6 常総5-1	茨城県常総市水海道淵頭町字石宮2883番1外	▲ 3.5
7 三浦5-1	神奈川県三浦市南下浦町上宮田字大芝原3253番7	▲ 3.5

住宅地

基準地番号	所 在	変動率(%)
1 浦安-5	千葉県浦安市富岡1丁目3番170	▲ 7.1
2 つくばみらい-7	茨城県つくばみらい市筒戸字馬場1038番	▲ 6.9
3 加須-8	埼玉県加須市柳生字中通2151番3	▲ 6.5
4 行田-8	埼玉県行田市大字南河原字中新田940番2	▲ 6.4
5 龍ヶ崎-5	茨城県龍ヶ崎市若柴町字上町889番3	▲ 6.2
6 浦安-8	千葉県浦安市今川2丁目46番18	▲ 6.2
7 龍ヶ崎-11	茨城県龍ヶ崎市川原代町字道仙田2868番4外	▲ 6.1

東洋プロパティ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-4-2虎ノ門東洋ビル

・不動産の鑑定評価に関するお問合せ

宅 地 建 物 取 引 業 国土交通大臣 (2) 第6864号
 第 二 種 金 融 商 品 取 引 業 関東財務局長 (金商) 第1401号
 不 動 産 鑑 定 業 国土交通大臣 (2) 第210号

鑑 定 部 03-3504-2238 (直通)