

平成 26 年
地価公示の概要



地価公示の概要

昨日、今年度の地価公示が発表されました。地価公示は、地価公示法に基づき毎年1月1日時点の土地の正常な価格を公示するもので、不動産売買においては公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならないとされており、不動産鑑定評価においては公示価格を規準として評価しなければならないとされています。

平成 26 年の地価平均変動率

平成 25 年 1 月 1 日から平成 26 年 1 月 1 日までの地価変動率は、東京圏の住宅地で+0.7%、商業地で+1.7%上昇するなど、都市部での上昇が目立ち、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)平均では住宅地、商業地ともに前回の下落から住宅地で+0.5%、商業地で+1.6%の上昇に改善しました。一方、地方圏では依然として下落傾向にありますが、その下落率は商業地については改善の兆しがみられました。(図表-1)

	住宅地		商業地	
	H25	H26	H25	H26
全国平均	▲ 1.6%	▲ 0.6%	▲ 2.1%	▲ 0.5%
東京圏	▲ 0.7%	+0.7%	▲ 0.5%	+1.7%
大阪圏	▲ 0.9%	▲ 0.1%	▲ 0.5%	+1.4%
名古屋圏	0.0	+1.1%	▲ 0.3%	+1.8%
三大都市圏	▲ 0.6%	+0.5%	▲ 0.5%	+1.6%
地方圏	▲ 2.5%	▲ 2.5%	▲ 3.3%	▲ 3.1%

東京圏の地価変動率

●住宅地

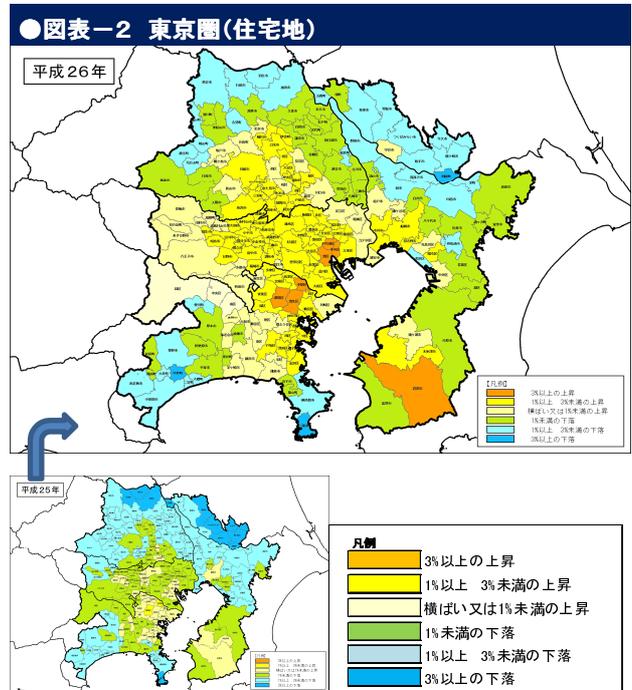
東京 23 区は景気の回復感により住宅地への需要が回復し、全ての区で上昇となりました。特に、都心三区(千代田区、中央区、港区)では高級住宅地への需要回復が見られ 5%を超える大幅な上昇となりました。

神奈川県横浜市及び川崎市は、都心への接近性に優れることから、住宅地への需要が堅調で全ての区で上昇となりました。特に、武蔵小杉の存する川崎市中原区、東横線沿いの横浜市港北区、横浜市営地下鉄沿線の都筑区はいずれも 3%超の上昇となりました。

埼玉県さいたま市は東京都心への利便性に優れた駅徒歩圏を中心に需要が堅調で上昇地点が増加し、岩槻区を除き各区

で上昇しました。

千葉県千葉市は、総武線沿線の優良住宅地で需要の回復が見られ、上昇に転じました。木更津市はアクアラインの値下げ効果やアウトレットモール等、生活利便性の向上から上昇基調を強めました。(図表-2)



資料：国土交通省

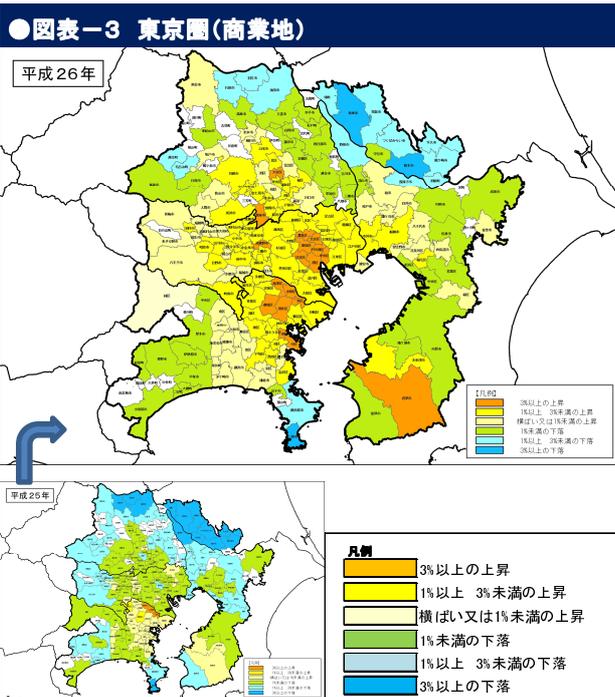
●商業地

東京 23 区は再開発等の進展、消費動向の回復に加え、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みられ全ての区が上昇となりました。特に千代田区は丸の内エリアのオフィスで賃料に底入れ感が見られ、空室率の改善が進み、下落から上昇に転じました。

神奈川県横浜市は再開発の進展や根強いマンション素地需要から全ての区で上昇となりました。川崎市も店舗需要に加え、再開発等の進展、マンション素地需要等を反映し、全ての区が上昇となりました。

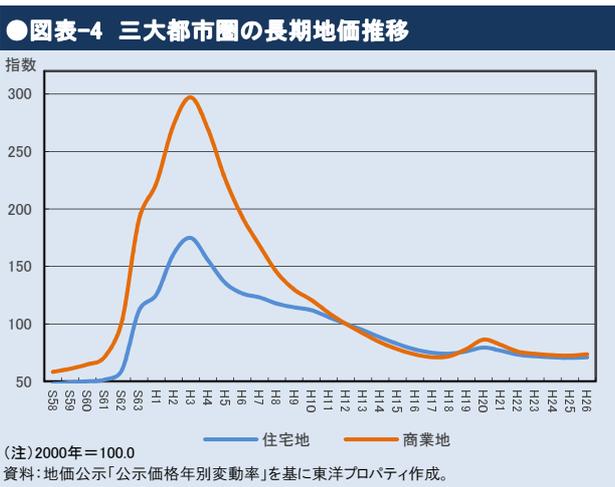
埼玉県さいたま市は中心商業地では景気回復基調により消費動向が回復しており、また、マンション素地としての需要も見られ上昇基調となりました。

千葉県千葉市の商業地は、マンション素地としての需要が見られる地域を中心に改善され下落率が縮小しました。(図表-3)



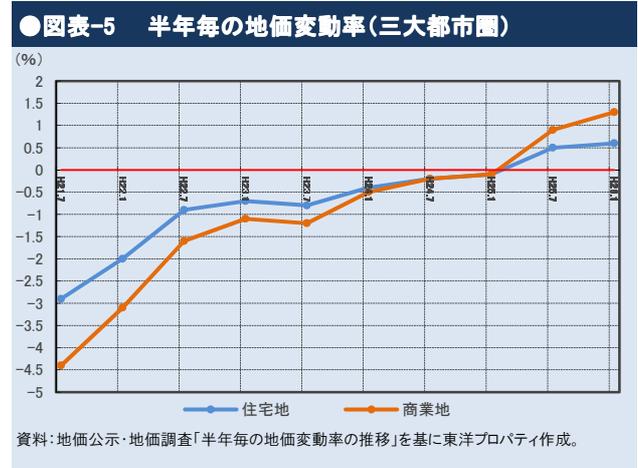
長期的な地価変動の推移

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はじめとした世界的な金融危機によ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)



また、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「都道府県地価調査」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

し平成25年7月の地価調査で上昇に転じました。今回、平成26年1月の地価公示では三大都市圏平均で商業地は1.3%上昇、住宅地は0.6%の上昇となりました。(図表-5)



一年で最も地価が上昇した場所は？

全国の商業地では、名駅前商業施設への出店需要の増加により名古屋駅西口にある名古屋中村5-11が12%の上昇率を見せました。東急東横線「武蔵小杉」駅周辺の再開発事業の進捗する川崎市中原区では、前年に引き続き高い上昇率を見せました。また、ラゾーナ川崎東芝ビル等の開業に伴う昼間人口の増加等の影響を受けて需要増にある川崎市幸5-2で大きく上昇しました。

全国の住宅地では、震災復興需要により石巻市、いわき市など東北エリアが上位を占めました。また2020年に東京オリンピックの開催が決定したことを受けて、オリンピック開催地の建設が進められている中央区での湾岸エリア各所で大幅な上昇がみられました。

東京圏の商業地では新規ビルの開業した川崎駅西口エリア、東急東横線「武蔵小杉」駅周辺のポイントのほか、東京都の新宿3丁目、銀座などの従来からの高度商業地の地価上昇が目立つ結果となりました。

東京圏の住宅地では東京オリンピック開催地の建設が進められている中央区、江東区の湾岸エリア各所で上昇がみられました。また千葉県木更津市街の区画整理地内の住宅地で高値の取引が見られました。(次ページ、図表-6)

●図表-6 ランキング表

上昇ランキング（全国）

商業地	公示地	所 在	変動率(%)	住宅地	公示地	所 在	変動率(%)
1	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町15-2	+12.0	1	石巻-17	石巻市須江字しらすぎ台1丁目3番3	+15.1
2	幸5-2	川崎市幸区大宮町14番5	+11.5	2	いわき-27	いわき市中央台鹿島1丁目5番3	+11.6
3	中原5-2	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	+11.4	3	石巻-18	石巻市新栄1丁目14番3	+11.5
4	金沢5-13	金沢市広岡1-1-18	+11.4	4	太白-14	仙台市太白区八木山本町1丁目12番9	+11.4
5	大阪福島5-3	大阪市福島区福島6-20-2	+11.1	5	いわき-1	いわき市草木台2丁目10番3	+11.3
6	名古屋中村5-14	名古屋市中村区名駅3-23-13	+10.7	6	石巻-12	石巻市広瀬字町南-308番	+11.3
6	大阪中央5-3	大阪市中央区瓦町2-6-9	+10.7	7	いわき-51	いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	+11.2
8	川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	+10.6	8	太白-34	仙台市太白区松が丘18-5	+10.9
9	大阪中央5-38	大阪市中央区安堂寺町2-2-8	+10.5	9	中央-3	中央区勝どき3-4-18	+10.9
10	大阪北5-12	大阪市北区野崎町9-13	+10.3	10	中央-6	中央区佃3-3-9	+10.9

上昇ランキング（東京圏）

商業地	公示地	所 在	変動率(%)	住宅地	公示地	所 在	変動率(%)
1	幸5-2	川崎市幸区大宮町14番5	+11.5	1	中央-3	中央区勝どき3-4-18	+10.9
2	中原5-2	川崎市中原区小杉町3丁目441番29	+11.4	2	中央-6	中央区佃3-3-9	+10.9
3	川崎5-16	川崎市川崎区駅前本町11番1外	+10.6	3	中央-4	中央区月島3-25-3	+10.8
4	新宿5-24	新宿区新宿3-30-11	+9.9	4	中央-7	中央区佃2-12-12	+10.1
5	中央5-22	中央区銀座4-5-6	+9.6	5	港-4	港区赤坂1-14-11	+9.8
6	新宿5-35	新宿区新宿3-24-1	+9.4	6	木更津-14	木更津市請西南3丁目33番5	+9.7
7	中央5-41	中央区銀座5-3-1	+9.2	7	港-16	港区南麻布4-9-6	+9.4
8	中央5-23	中央区銀座7-9-19	+9.2	8	中央-8	中央区日本橋浜町3-28-2	+9.4
9	中央5-29	中央区銀座2-6-7	+9.1	9	木更津-6	木更津市羽鳥野2丁目25番4	+8.7
10	中央5-18	中央区銀座4-2-15	+8.8	10	江東-20	江東区豊洲4-11-30	+8.6

下落ランキング（全国）

商業地	公示地	所 在	変動率(%)	住宅地	公示地	所 在	変動率(%)
1	東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	▲ 14.8	1	東京大島-1	大島町元町4丁目4番9	▲ 24.2
2	周南5-1	周南市みなみ銀座2丁目17番	▲ 12.3	2	磐田-15	磐田市駒場字流作新田7002番4	▲ 10.1
3	奥州5-1	奥州市水沢区中町1番15外	▲ 10.6	3	江田島-1	江田島市江田島町小用3-5-6	▲ 9.8
4	江田島5-2	江田島市大柿町柿浦字常道2071番3外	▲ 10.1	4	江田島-2	江田島市江田島町切串3-6-8	▲ 9.5
5	江田島5-1	江田島市江田島町中央1-3-1	▲ 9.7	5	廿日市-18	廿日市市宮島町字杉ノ浦1008番2外	▲ 9.2
6	津和野5-1	鹿足郡津和野町後田字本町口210番	▲ 9.6	6	三原-9	三原市本郷北4-27-14	▲ 9.1
7	紋別5-1	紋別市本町5-1-4	▲ 9.5	7	静岡吉田-2	榛原郡吉田町川尻字浜河原3043番9	▲ 9.1
8	倉吉5-2	倉吉市明治町2丁目20番外	▲ 9.5	8	焼津-8	焼津市石津港町19番14外	▲ 9.1
9	湖西5-2	湖西市新居町新居字関門跡3354番4	▲ 9.5	9	焼津-3	焼津市浜当目2-8-26	▲ 9.0
10	臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	▲ 9.1	10	矢巾-4	紫波郡矢巾町大字北矢幅第1地割11番3	▲ 9.0

下落ランキング（東京圏）

商業地	公示地	所 在	変動率(%)	住宅地	公示地	所 在	変動率(%)
1	三浦5-1	三浦市栄町3-3	▲ 5.7	1	我孫子-29	我孫子市布佐西町68番13	▲ 6.4
2	取手5-2	取手市取手1-2-6	▲ 5.5	2	取手-25	取手市下高井字官上木1078番18	▲ 6.4
3	三浦5-2	三浦市三崎4丁目38番13	▲ 5.0	3	三浦-4	三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4	▲ 5.6
4	坂東5-1	坂東市岩井字新町東側4448番1	▲ 4.8	4	三浦-9	三浦市南下浦町菊名字奥越620番13	▲ 5.5
5	取手5-4	取手市取手2-3-4	▲ 4.4	5	我孫子-9	我孫子市中峠字外谷津1604番41外	▲ 5.5
6	取手5-6	取手市片町字北側312番1外	▲ 4.1	6	三浦-12	三浦市三崎町諸磯字白須1400番4	▲ 5.3
7	常総5-3	常総市新石下字陣屋敷215番2	▲ 3.8	7	三浦-2	三浦市栄町17-24	▲ 5.2
8	牛久5-3	牛久市猪子町字前山久保995番121外	▲ 3.7	8	つくばみらい-1	つくばみらい市小張字山4132番207	▲ 5.0
9	野田5-1	野田市野田字東上町584番1	▲ 3.4	9	柏-46	柏市塚崎字谷津890番7	▲ 4.7
10	牛久5-1	牛久市田宮町字堂薬師142番6	▲ 3.4	10	三浦-8	三浦市三崎町諸磯字奥縄53番9	▲ 4.7

※このリーフレットの内容は平成 26 年 3 月 19 日国土交通省発表の地価公示に基づくものです。

東洋プロパティ株式会社

鑑定部 Tel 03-3504-2238(直通) Fax 03-3504-2344