

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.46 都道府県地価調査の概要（令和元年）

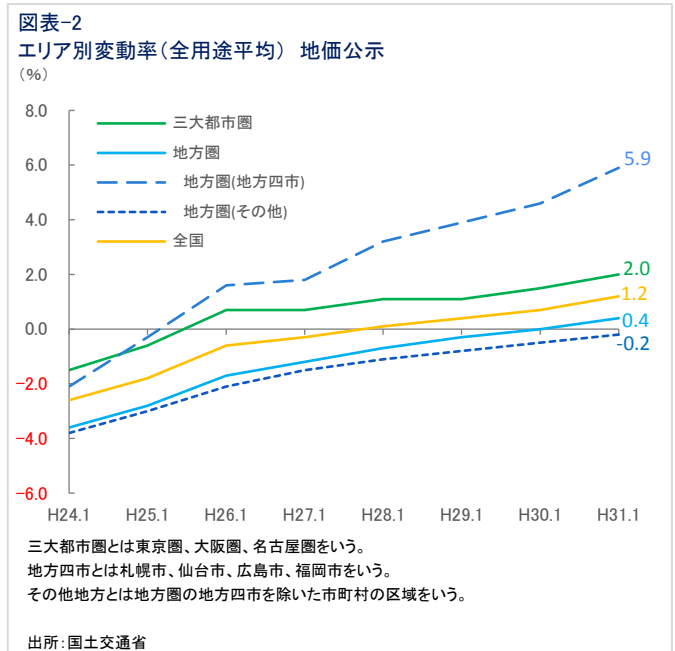
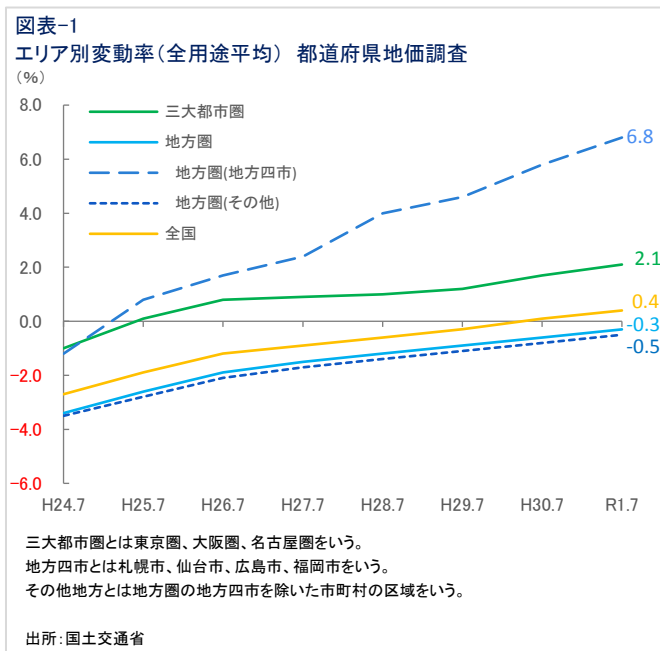
October_2019

1. 全国の地価動向

(1) 都道府県地価調査の概要

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における地価の標準価格を判定するものです。土地取引の規準として、適正な地価形成を図ることを目的としており、毎年1月1日時点の標準価格を算定する地価公示を補足する役割を担っています（毎年9月に国土交通省がまとめて公表）。

令和元年の都道府県地価調査では、全用途平均で全国平均が+0.4%と2年連続で上昇しており、上昇幅も前年の+0.1%を上回りました。また、都道府県地価調査の変動率(図表-1)と地価公示の変動率(図表-2)を比較すると、三大都市圏においては1月の地価公示は+2.0%、7月の都道府県地価調査は+2.1%と上昇基調にあり、特に地方四市においては、地価公示は+5.9%、7月の都道府県地価調査は+6.8%となっており、上昇幅はさらに拡大しています。



(2) 調査地点の相違による影響

全国平均の変動率を見ると、地価公示では+1.2%のところ、地価調査では+0.4%と低くなっています(図表-1.2)。これは調査地点の違いによるもので、地価公示は都市計画区内の市街化区域を主とするのに対し、地価調査は、都市計画区域外の地点が多く含まれるためです(図表-3)。

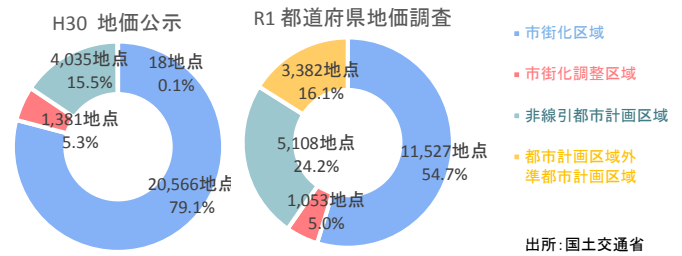
(3) 区域別の地価動向

都市計画区域内においては概ね地価公示と地価調査の変動率が同傾向で推移しており、ほとんどのエリアで上昇基調又は下落幅縮小傾向にあります。一方、都市計画区域外では、地価の下落が続いています。都市計画区域外では平成5年にマイナスに転じてから下落で推移しており、都市計画区域内の地域との2極化が進行しています。(図表-4)

2. 商業地の地価動向

(図表-5)は東京圏、大阪圏及び名古屋圏の商業地を地価変動率別に色分けした地図です。東京圏においては23区の大部分で5%を上回る上昇を示し、他県でも東京近郊を中心に地価の上昇が見られます。大阪圏では、昨年に引き続き大阪市および阪神・北摂エリア、京都市を中心に地価の上昇がみられます。名古屋圏では、名古屋市の港区及び南区が下落から上昇に転じた結果、全ての区で上昇となりました。

図表-3 地価公示・都道府県地価調査の調査地点

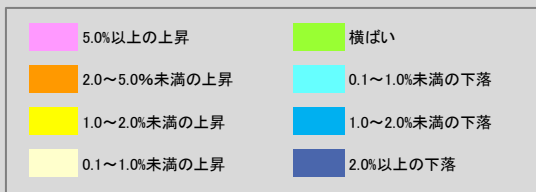


図表-4 地価変動率の推移(区域別・圏域別)

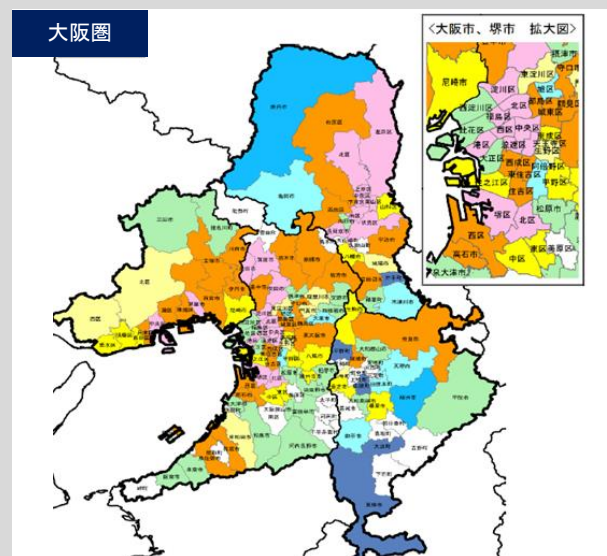
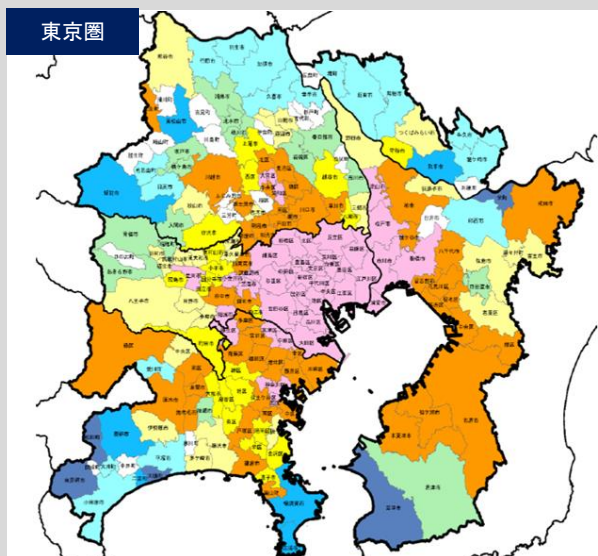
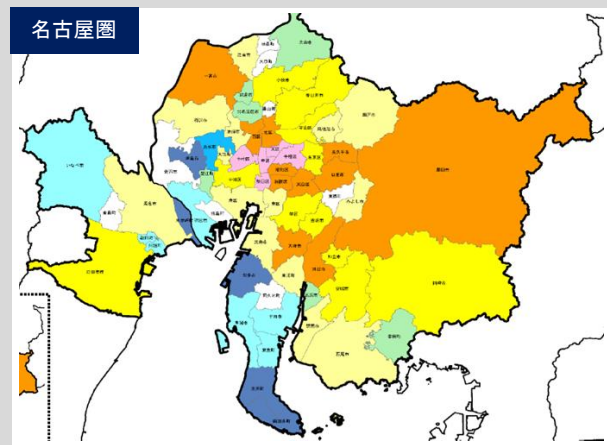
圏域	2016年		2017年		2018年		2019年		
	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	
都市計画区域	東京圏	1.1	1.1	1.3	1.4	1.7	1.8	2.2	2.2
	大阪圏	0.8	0.9	0.9	1.1	1.1	1.5	1.6	2.0
	名古屋圏	1.3	1.1	1.1	1.2	1.4	1.5	2.1	1.9
	三大都市圏平均	1.1	1.0	1.1	1.3	1.5	1.7	2.0	2.1
	地方圏	△0.7	△0.8	△0.3	△0.5	0.0	△0.1	0.4	0.2
	地方四市	3.2	4.1	3.9	4.7	4.6	6.0	5.9	7.0
	その他地方	△1.1	△1.1	△0.8	△0.8	△0.5	△0.4	△0.2	△0.1
全国平均	0.1	△0.2	0.4	0.1	0.7	0.5	1.2	0.8	
その他地域	東京圏	△0.6	△0.6	△0.5	△0.5	△0.5	△0.5	△0.6	△0.6
	大阪圏	△1.6	△1.6	△1.7	△1.7	△1.7	△1.7	△1.8	△1.8
	名古屋圏	△0.7	△0.7	△0.9	△0.9	△1.1	△1.1	△1.2	△1.2
	三大都市圏	△1.0	△1.0	△1.0	△1.0	△1.1	△1.1	△1.2	△1.2
	地方圏	△2.5	△2.5	△2.2	△2.2	△2.1	△2.1	△1.9	△1.9
	地方四市	△2.1	△2.1	△1.6	△1.6	△1.5	△1.5	△1.6	△1.6
	その他地方	△2.5	△2.5	△2.2	△2.2	△2.1	△2.1	△1.9	△1.9
全	△2.4	△2.4	△2.2	△2.2	△2.0	△2.0	△1.9	△1.9	

出所:国土交通省

図表-5 三大都市圏商業地の地価動向



※圏域内の空白部分は継続地点が設定されていない市区町村。



出所:国土交通省

3. 地価の上昇がみられた個別地点

(図表-6)

○台東区浅草(台東 5-1)

「東京を代表する観光地における店舗等の需要」

台東区では浅草寺・雷門界隈を訪問する外国人をはじめとする観光客の増加により、浅草地区を中心に店舗・ホテル需要が強く、地価が上昇しています。

○豊島区高田(豊島-7)ほか

「東京都区部における住宅需要」

豊島区、荒川区、足立区等交通利便性や住環境が良好で相対的に地価水準の低い都区部エリアにおいて、住宅需要が堅調で地価が上昇しています。

○名古屋市中区(中-1)

「名古屋市中における住宅需要」

職住近接のニーズの高まりを背景に名古屋市中心部でマンション用地需要が旺盛で、地価が上昇しています。

○大阪市中区(中央 5-3)

「大阪・心斎橋地区における店舗需要」

心斎橋地区は依然として外国人観光客を中心に賑わいを見せており、ドラッグストアをはじめ物販等の出店需要が強く、引き続き大きく地価が上昇しています。

○京都市東山区(東山 5-1)

「京都を代表する繁華街における店舗需要」

訪日外国人客でにぎわう四条通の祇園町周辺では店舗等の出店意欲が旺盛なことから、引き続き地価が大幅に上昇しています。

○福岡市中央区(福岡中央 5-4、福岡中央 5-15)

「複数の再開発プロジェクトの進行」

中央区天神エリアでは、天神ビックバンと呼ばれる複数の再開発プロジェクトが進行中で、引き続き地価が上昇しています。

○北海道虻田郡倶知安町(倶知安-2 ほか)

「北海道のスキーリゾート地域における別荘・店舗等の需要」

商業地、住宅地とも上昇率全国トップは前年と同じ外国人に人気のスキーリゾート地であるニセコ観光圏でした。外国人による別荘需要が旺盛であるとともに、リゾート施設従業員の宿舎需要が旺盛です。店舗、ホテル需要も強く、商業地、住宅地とも大幅な地価上昇が続いています。

図表-6

地価上昇率上位ポイント (出所:国土交通省)

	商業地				上昇率 R1年地価調査	住宅地				上昇率 R1年地価調査
	順位	区画番号	都道府県	所在地		順位	区画番号	都道府県	所在地	
東京圏	1	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9	+34.5%	柏-3	千葉県	柏市大室字正連寺前172番3	+11.5%	
	2	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2	+31.1%	豊島-7	東京都	豊島区高田一丁目343番5	+10.9%	
	3	神奈川5-8	神奈川県	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目16番6	+25.3%	足立-11	東京都	足立区千住中居町16番43	+9.5%	
	4	市川5-5	千葉県	市川市八幡2丁目131番2	+22.5%	荒川-3	東京都	荒川区荒川二丁目21番35外	+9.5%	
	5	浦安5-2	千葉県	浦安市美浜1丁目6番4	+22.4%	豊島-8	東京都	豊島区北大塚一丁目26番3	+9.3%	
名古屋圏	1	中5-14	愛知県	名古屋市中区富士見町512番	+27.3%	中-1	愛知県	名古屋市中区錦1丁目324番1	+25.4%	
	2	中村5-3	愛知県	名古屋市中村区名駅南3丁目308番2	+26.6%	中村-3	愛知県	名古屋市中村区松原町1丁目46番1	+8.9%	
	3	中5-6	愛知県	名古屋市中区栄5丁目1611番	+25.7%	中村-4	愛知県	名古屋市中村区則武2丁目2201番	+8.6%	
	4	中5-16	愛知県	名古屋市中区金山1丁目201番1外	+25.6%	中村-1	愛知県	名古屋市中村区二ツ橋町4丁目32番	+8.0%	
	5	中5-8	愛知県	名古屋市中区橘1丁目1639番2外	+25.1%	刈谷-9	愛知県	刈谷市若松町4丁目12番	+7.3%	

大阪

商業地

上昇率
R1年地価調査

1	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	+45.2%	24,400,000円/㎡
2	淀川5-3	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	+42.3%	1,850,000円/㎡
3	東山5-1	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	+41.9%	3,080,000円/㎡
4	吹田5-1	大阪府	吹田市江坂町1丁目23番18	+35.1%	1,540,000円/㎡
5	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外	+34.0%	21,700,000円/㎡
1	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外	+25.2%	2,930,000円/㎡
2	福岡中央5-15	福岡県	福岡市中央区天神1丁目122番外	+24.2%	7,700,000円/㎡
3	熊本中央5-15	熊本県	熊本市中央区新市街4番5	+22.2%	770,000円/㎡
4	福岡中央5-10	福岡県	福岡市中央区博多区冷泉町206番	+21.4%	1,870,000円/㎡
5	熊本中央5-13	熊本県	熊本市中央区花畑町10番31	+20.0%	780,000円/㎡
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	+66.7%	75,000円/㎡
2	那覇5-9	沖縄県	那覇市松山1丁目14番11外	+50.3%	580,000円/㎡
3	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	+45.2%	24,400,000円/㎡
4	那覇5-8	沖縄県	那覇市久茂地3丁目9番14	+42.7%	605,000円/㎡
5	淀川5-3	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	+42.3%	1,850,000円/㎡

九州

全国

住宅地

上昇率
R1年地価調査

上京-2	京都府	京都市上京区中筋通石薬師下る新夷町377番1	+13.8%	455,000円/㎡
上京-3	京都府	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	+12.7%	620,000円/㎡
東山-1	京都府	京都市東山区三条通北裏白川筋東入堀池町379番1	+11.9%	375,000円/㎡
東山-4	京都府	京都市東山区正面通大和大路東入茶屋町527番16	+11.1%	300,000円/㎡
灘-3	兵庫県	神戸市灘区灘南通3丁目17番3	+8.3%	286,000円/㎡
大野城-7	福岡県	大野城市錦町4丁目7番31	+16.2%	215,000円/㎡
大野城-3	福岡県	大野城市中央1丁目325番5	+15.4%	150,000円/㎡
春日-9	福岡県	春日市光町2丁目137番	+13.6%	150,000円/㎡
大野城-5	福岡県	大野城市山田1丁目506番35	+13.5%	118,000円/㎡
春日-8	福岡県	春日市宝町3丁目11番8	+13.2%	154,000円/㎡
倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字榊山65番132外	+66.7%	60,000円/㎡
倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	+62.5%	39,000円/㎡
倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	+35.0%	27,000円/㎡
那覇-21	沖縄県	那覇市壺川2丁目11番1	+27.2%	229,000円/㎡
那覇-1	沖縄県	那覇市松尾1丁目245番9	+25.7%	225,000円/㎡

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。
信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを
駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値
を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的
な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資によ
る、ポートフォリオ積み上げを行っていま
す。建物はもちろん、管理・運営面につ
いてもお任せいただけます。



TOYO
PROPERTY

東洋プロパティ株式会社

■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040