

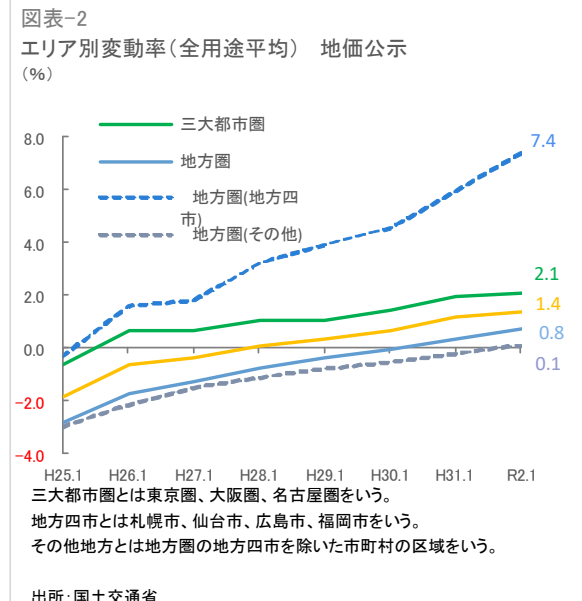
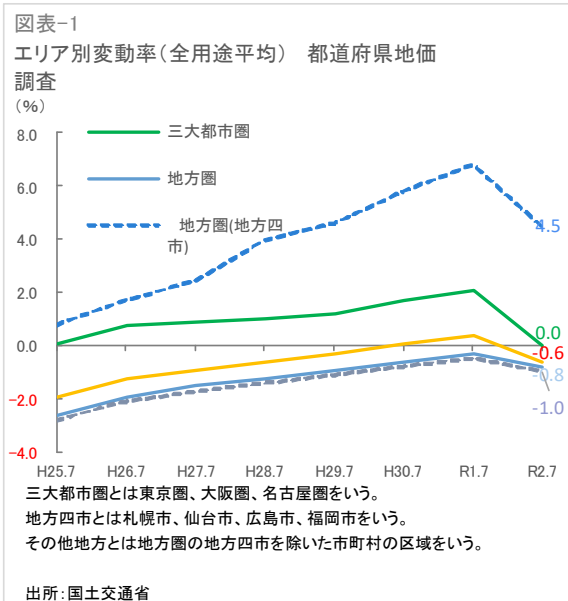


都道府県地価調査の概要(令和2年)

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)。

1. 全国の地価動向

令和2年の都道府県地価調査では、全国の全用途平均が-0.6%と3年ぶりに下落に転じました。三大都市圏は全用途平均が横ばいとなり、住宅地は7年ぶりに下落に転じ、商業地、工業地の上昇幅は縮小しました。地方圏のうち地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では上昇が継続しましたが、上昇幅は縮小しています。四市を除く地方圏では住宅地、商業地の下落幅が拡大し、工業地は下落に転じました。なお、基準地はコロナ禍の影響を織り込んだ最初の公的地価調査であり、年間変動率が上昇であっても、1年間の後半については横ばい又は下落と把握されている地点が多いものと考えられます。



2. 代表標準地における半年毎の地価推移

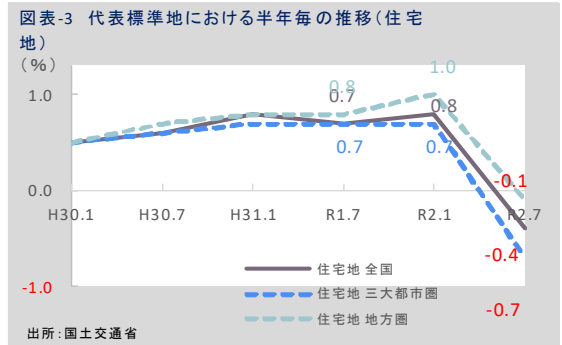
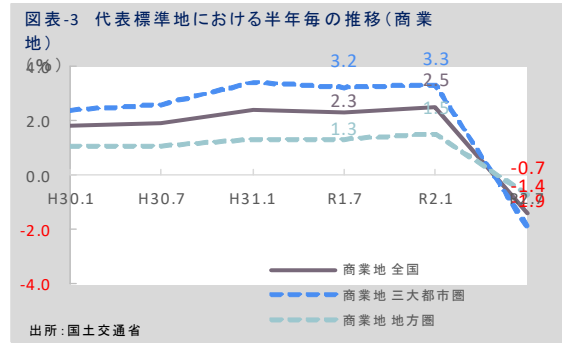
(図表-3)は毎年1月1日時点の地価を示す地価公示と7月1日時点の地価を示す都道府県地価調査の共通地点をもとに半年毎の地価のトレンドを示したもので、前半(R1.7~R2.1)は回復傾向が継続していましたが、後半(R2.1~R2.7)はコロナ禍の影響から下落トレンドとなりました。今年の地価調査の大きな特徴は、昨年後半と今年前半とで基調が一変した点にあるといえます。

3. 商業地の地価動向

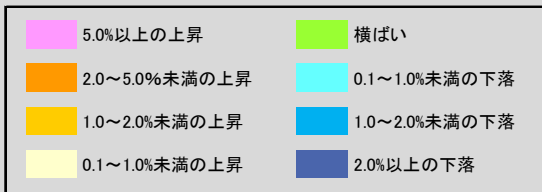
(図表-4)は東京圏大阪圏及び名古屋圏の商業地を地価変動率別に色分けした地図です。東京圏においては23区全体で1.8%上昇(去年は8.4%上昇)と上昇幅は縮小しています。他県でも東京近郊では上昇幅が縮小し、外周部では下落又は

下落幅の拡大がみられます。大阪圏では心斎橋・なんば地区で上昇幅の縮小がみられるほか、京都市では観光地周辺での需要が堅調であった東山区、下京区を中心に上昇幅が大きく縮小し、名古屋圏では中区、中村区、熱田区などが上昇から下落に転じました。今回の地価調査では前回までと異なり5%以上の上昇を示すエリアはほぼ無くなりました。

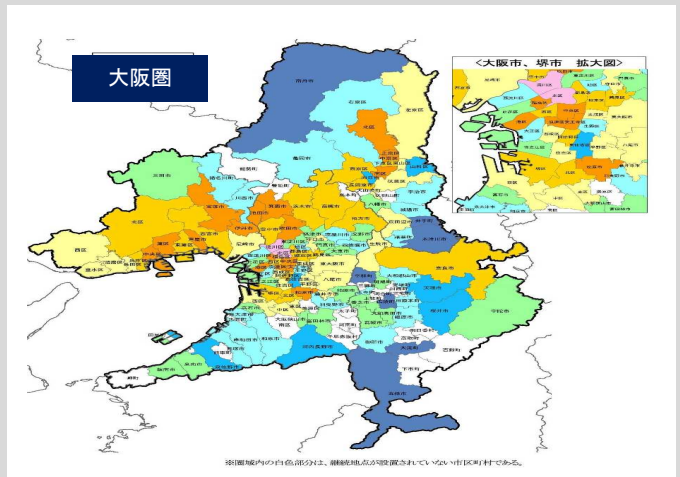
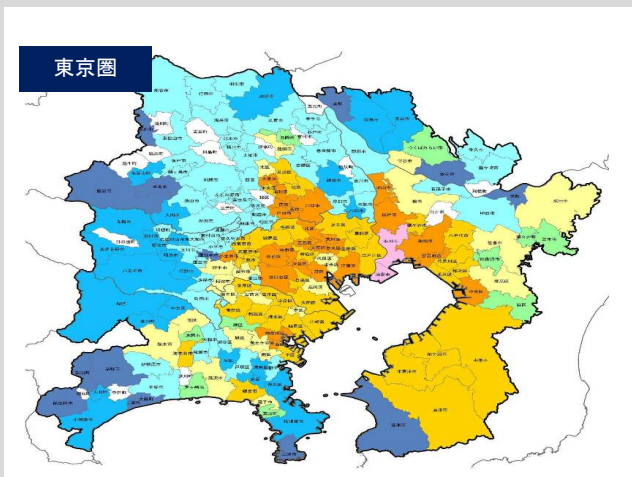
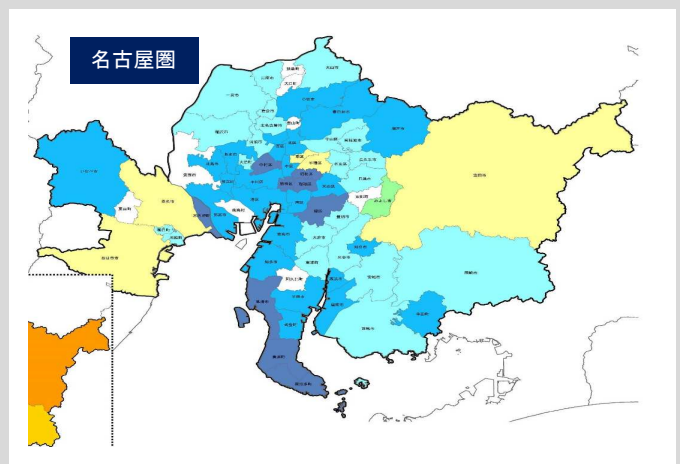
図表-3 地価公示との共通地点における半年毎の地価変動率の推移



図表-4 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。



4. 特徴的な地価がみられた各地点の動向

今年の地価調査は、1年間の後半が下落基調という全般的な傾向はあるものの、エリアや用途によっては様々な変動がみられたことから、最後に、特徴的な地価がみられた各地点の動向をご紹介します。

最高価格地等における地価動向			
特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京・銀座地区における新型コロナウイルスの影響 [東京都中央区] (価格順位全国1位)	中央5-13 [商業地] 銀座一丁目駅近接	41,000,000円/㎡ (▲5.1%上昇)	日本有数の繁華性を有する銀座地区では、外国人観光客の激減により店舗等の売上げが大幅に減少し、地価は下落に転じた。
大阪・梅田地区におけるオフィス需要 [大阪市北区] (価格順位大阪圏1位)	北5-2 [商業地] 大阪駅近接	23,600,000円/㎡ (8.8%上昇)	比較的堅調なオフィス需要に支えられ、通期で地価の上昇を維持した梅田地区が心斎橋の商業地を抜き、最高価格地となった。

交通アクセス等に優れた住宅地における地価動向			
特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
地方都市における住宅需要の広がり [沖縄県糸満市] (地価上昇率(住宅地) 全国2位)	糸満-2 [住宅地] 西崎中学校入口停 500m	103,000円/㎡ (37.3%上昇)	沖縄県における住宅需要は、那覇市から周辺市町村へと波及している。糸満市の埋立てエリアは、沖縄西海岸道路の整備により那覇市内への交通アクセスに優れるとともに、区画整然として住環境が良好なことから、相対的に割安な価格水準も相まって住宅需要が旺盛であり、地価が上昇している。

インフラ整備、再開発等の進展等			
特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
交通整備(新駅開業)等の進展 [東京都港区] (地価上昇率(商業地) 東京都内1位)	港5-3 [商業地] 虎ノ門ヒルズ駅近接	4,560,000円/㎡ (9.1%上昇)	虎ノ門地区の再開発事業が進捗する中、新駅(虎ノ門ヒルズ駅)の開業により利便性が向上し、周辺のオフィス需要も堅調であり、地価が上昇している。
熊本市桜町地区における再開発の進展 [熊本市中央区] (地価上昇率(商業地) 熊本県1,2位)	熊本中央5-15 [商業地] 熊本駅2.2km	856,000円/㎡ (11.2%上昇)	熊本市中心部では、桜町地区でバスターミナルを備えた大型複合施設「サクラマチ クマモト」が開業(令和元年9月)し、下通アーケード街とあわせた当該地域の回遊性・繁華性の更なる高まりの期待から店舗・ホテル等の需要が見られ、上昇が継続している。
	熊本中央5-13 [商業地] 熊本駅2.2km	855,000円/㎡ (9.6%上昇)	

観光・リゾート需要の高まり			
特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道のスキーリゾート地域における別荘・賃貸住宅・店舗等の需要 [北海道倶知安町] (地価上昇率(住宅地) 全国3位) (地価上昇率(商業地) 全国3位)	倶知安-2 [住宅地] 比羅夫駅3.6km	77,500円/㎡ (29.2%上昇)	ニセコリゾートブランドとして世界的観光地となった倶知安町周辺では外国人の転入も多く、観光業、建設関連の職業需要もあり、宅地需要は強い。北海道新幹線の延伸等に伴う利便性向上への期待感もあり、上昇幅は縮小したが引き続き地価が上昇している。
	倶知安5-1 [商業地] 倶知安駅350m	99,000円/㎡ (32.0%上昇)	

長野県のスキーリゾート地域における別荘等の需要 [長野県白馬村] (地価上昇率(商業地) 全国4位)	白馬5-2 [商業地] 白馬駅2.2km	24,500円/㎡ (30.3%上昇)	外国人を含む観光客の減少はあるものの、外国資本を含む不動産需要は堅調であり、地価が上昇している。
---	----------------------------	------------------------	--

物流施設等の需要の高まり			
特徴	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京外かく環状道路整備の進展等による物流施設需要 [千葉県松戸市] (地価上昇率(工業地) 全国4位)	松戸9-1 [工業地] みのり台駅1.3km	140,000円/㎡ (11.1%上昇)	東京外かく環状道路(外環道)沿道地域では、平成30年6月に千葉県区間(三郷南IC~高谷JCT間)が開通し、広域的なアクセス性が向上したことにより、物流施設需要が強まっていることから、地価が上昇している。
高速道路網に近接した物流施設等需要 [佐賀県鳥栖市] (地価上昇率(工業地) 全国3位)	鳥栖9-1 [工業地] 鳥栖駅1.5km	43,700円/㎡ (12.1%上昇)	九州自動車道と長崎自動車道、大分自動車道の交通結節点となる鳥栖JCTを中心として物流をはじめとした工業用地の引き合いが強いが、供給が極めて限定的であり、地価が上昇している。
沖縄におけるバイパス道路整備の進展等による物流施設需要 [沖縄県豊見城市] (地価上昇率(工業地) 全国1位)	豊見城9-1 [工業地] 道の駅豊崎停470m	83,000円/㎡ (28.9%上昇)	豊見城市では、国道331号バイパス(豊見城道路及び糸満道路)の4車線化(平成28年3月及び平成29年3月)により、那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが向上するとともに、那覇港周辺の工業地に比べ相対的に割安であることから、物流施設需要が旺盛であり、引き続き地価が上昇している。

(出所：国土交通省)



<https://www.toyo-re.co.jp>

本社

東京都港区虎ノ門1-1-28 東洋不動産虎ノ門ビル

大阪本社

大阪府大阪市中央区伏見町4-4-9 淀屋橋東洋ビル

名古屋営業部

愛知県名古屋市中区錦3-20-27 御幸ビル

京都営業部

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

神戸営業部

兵庫県神戸市中央区明石町48 神戸ダイヤモンドビル

九州営業部

福岡県福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル



不動産仲介(売買・リーシング)

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。