

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.34 都道府県地価調査の概要 (平成 30 年)

October_2018

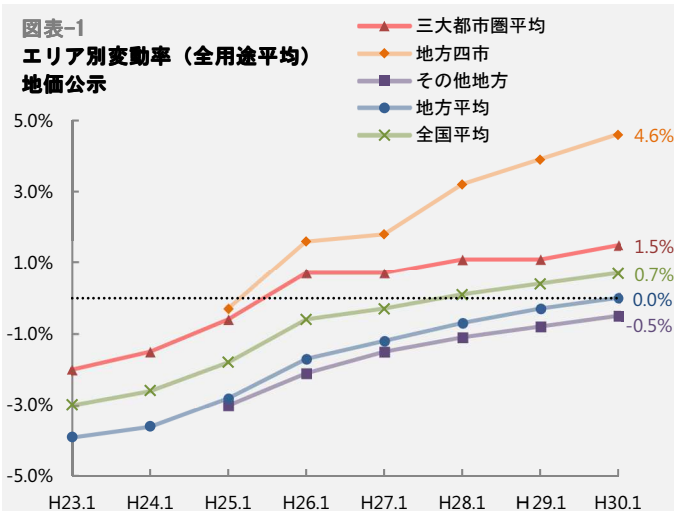
1. 全国の地価動向

(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)。

平成 30 年都道府県地価調査では、全国平均が全用途で+0.1%と 27 年ぶりに下落から上昇に転じました。また、地価の地価公示の変動率(図表-1)と都道府県地価調査の変動率(図表-2)を比較すると、三大都市圏においては+1.5%(地価公示)、+1.7%(都道府県地価調査)と上昇基調にあり、特に地方四市においては、1 月の地価公示は+4.6%、7 月の都道府県地価調査は+5.8%となっており、上昇幅はさらに拡大しています。

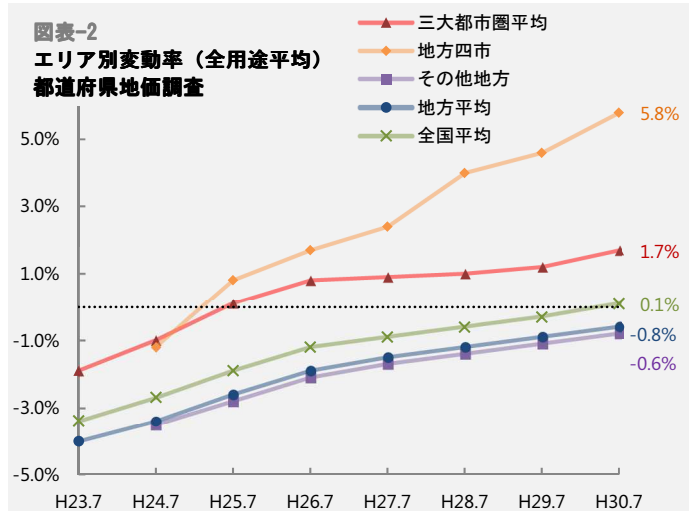
図表-1
エリア別変動率 (全用途平均)
地価公示



三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
地方中枢都市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。
其他地方とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

出所：国土交通省

図表-2
エリア別変動率 (全用途平均)
都道府県地価調査



三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。
其他地方とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

出所：国土交通省

(2) 調査地点の相違による影響

地価変動率の全国平均を見ると、地価公示では+0.7%のところ、都道府県地価調査では+0.1%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、地価公示は原則として都市計画区内の市街化区域を主とするのに対し、都道府県地価調査は市街化区域の割合が低く、都市計画区域外の地点が約 3,400 ヶ所含まれるためです(図表-3)。

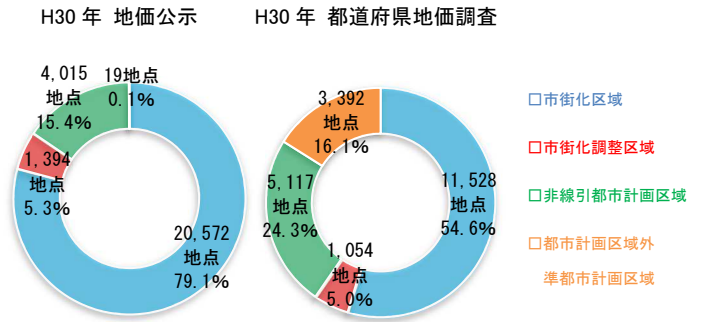
(3) 区域別の地価動向

(図表-4)は「都市計画区域内」と「都市計画区域外」の地価変動率です。この表を見ると、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、三大都市圏で下落幅横這い、地方圏・全国で下落幅縮小傾向も、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。

2. 商業地の地価動向

(図表-5)は東京圏及び大阪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。なお、全国の地点数 21,578 地点のうち、最も高い価格を付けたのは 12 年連続で銀座中央通り沿いに存する「明治屋銀座ビル」(東京都中央区銀座 2 丁目 6-7)であり、1 m²当たり単価は 41,900 千円でした。当該基準地の上昇率は+7.7%で、2 年連続過去最高を更新し、バブル期の 1 m²単価 38,000 千円を上回っています。

図表-3 地価公示・都道府県地価調査の調査地点 (出所：国土交通省)



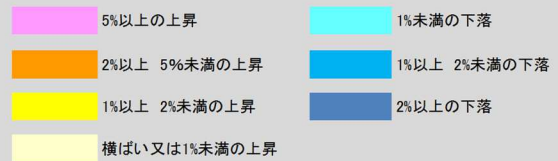
	都市計画区域内			都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	都市計画区域外 準都市計画区域
地価公示	20,572	1,394	4,015	19
都道府県地価調査	11,528	1,054	5,117	3,392

図表-4 地価変動率の推移(区域別・圏域別) (出所：国土交通省)

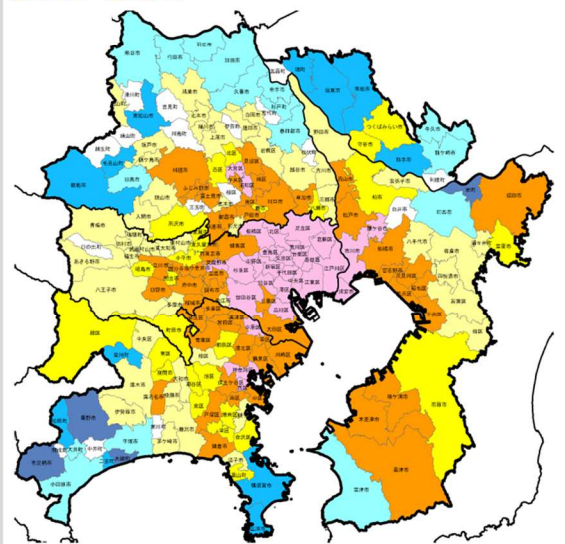
圏域	調査方法	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度	
		地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査
都市計画区域内	全用進平均								
	東京圏	0.9	1.0	1.1	1.1	1.3	1.4	1.7	1.8
	大阪圏	0.3	0.6	0.8	0.9	0.9	1.1	1.1	1.5
	名古屋圏	0.9	1.1	1.3	1.1	1.1	1.2	1.4	1.5
	三大都市圏	0.7	0.9	1.1	1.0	1.1	1.3	1.5	1.7
	地方圏	△ 1.2	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.8	△ 0.3	△ 0.5	0.0	△ 0.1
	地方四市	1.8	2.5	3.2	4.1	3.9	4.7	4.6	6.0
	その他地方	△ 1.5	△ 1.4	△ 1.1	△ 1.1	△ 0.8	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.4
	全国	△ 0.3	△ 0.5	0.1	△ 0.2	0.4	0.1	0.7	0.5
	都市計画区域外	東京圏	△ 0.5	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.5	△ 0.5	△ 0.5	△ 0.5
大阪圏	△ 1.8	△ 1.8	△ 1.7	△ 1.7	△ 1.7	△ 1.7	△ 1.7		
名古屋圏	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.9	△ 0.9	△ 1.1	△ 1.1	△ 1.1		
三大都市圏	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.1	△ 1.1		
地方圏	△ 2.6	△ 2.5	△ 2.2	△ 2.2	△ 2.1	△ 2.1	△ 1.5		
地方四市	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.2	△ 2.2	△ 2.1		
その他地方	△ 2.8	△ 2.5	△ 2.5	△ 2.2	△ 2.2	△ 2.1	△ 2.1		
全国	△ 2.6	△ 2.4	△ 2.4	△ 2.2	△ 2.2	△ 2.0	△ 2.0		

図表-5 (出所：国土交通省)

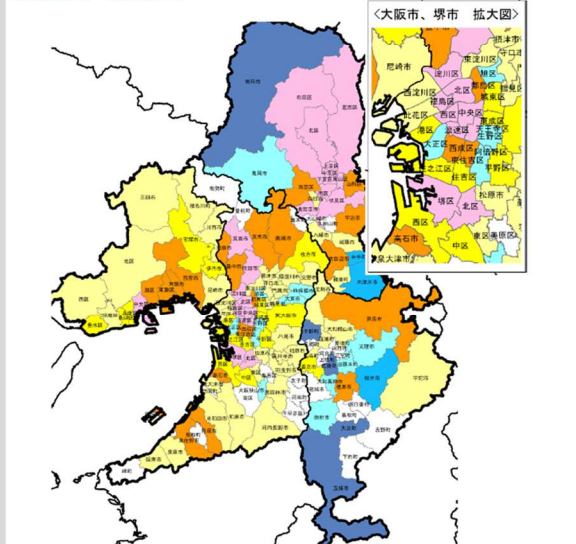
東京圏・大阪圏の商業地における変動率



東京圏 商業地



大阪圏 商業地



3. 地価の上昇がみられた個別地点

(図表-6)

○新宿歌舞伎町(新宿 5-1)/浅草周辺(台東 5-1)

新宿歌舞伎町周辺、および浅草寺がある浅草周辺では、訪日外国人客の大幅な増加により、店舗・ホテル需要が旺盛で地価が上昇しています。歌舞伎町では高層複合施設開発も進行中で、浅草周辺ではホテル建設が相次いでいます。

○東京都荒川区(荒川-2)

東京都北東部における住宅地の地価上昇が目立ちます。JR 上野東京ライン開通による都心へのアクセス改善や再開発による住環境・利便性の向上が要因です。

○名古屋市中区錦(中 5-12)他

名古屋圏においては、名古屋駅前で依然として地価が上昇も再開発が一巡し、オフィスビルやタワーマンションの再開発プロジェクトが続く栄・伏見地区の地価上昇が目立ちます。

○大阪市中央区宗右衛門町周辺(中央 5-3)

大阪圏商業地の最高価格は、公示価格と同様に、大阪ミナミが前年首位の大阪キタを上回りました。訪日外国人客の増加を背景に、店舗・ホテル用地としての旺盛な需要が地価上昇につながっています。

○京都市東山区(東 5-1)

商業地上昇率で全国 2 位となったのは八坂神社前の祇園交差点近辺です。訪日外国人客でにぎわう四条通の本地点周辺では、店舗の出店意欲が強いことから、地価の大幅な上昇が続いています。

○福岡市博多区(福岡博多 5-10)/福岡市中央区(福岡中央 5-15)

博多地区では、訪日外国人客の増加を背景に博多駅周辺中心にホテル建設が続き、地価が上昇しています。中央区では、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、地価の上昇が続いています。

○ニセコ(倶知安 5-1)/ニセコ(倶知安 2)

商業地、住宅地とも上昇率全国トップはニセコ観光圏でした。外国人に人気の高いスキーリゾート地として、国内および外資企業によるホテル・リゾート開発が続いています。また外国人による別荘地需要が旺盛であり、滞在型宿泊用のコンドミニアム等への投資も引き続き活発で、商業地、住宅地とも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		住宅地	
		H30年基準地価		H30年基準地価	
		上昇率%		上昇率%	
東京圏	1	新宿5-1 東京都 新宿区歌舞伎町一丁目18番11外	+20.0 % 6,960千円/㎡	荒川-2 東京都 荒川区西日暮里四丁目1040番86内	+10.1 % 577千円/㎡
	2	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	+17.8 % 2,450千円/㎡	荒川-3 東京都 荒川区荒川二丁目21番35外	+9.4 % 455千円/㎡
	3	台東5-1 東京都 台東区浅草一丁目17番9	+15.4 % 1,650千円/㎡	君津-12 千葉県 君津市中野5丁目14番16	+9.0 % 48千円/㎡
	4	渋谷5-11 東京都 渋谷区渋谷三丁目20番19	+14.1 % 4,450千円/㎡	君津-1 千葉県 君津市大和田4丁目3番12	+8.5 % 44千円/㎡
	5	渋谷5-4 東京都 渋谷区道玄坂二丁目213番	+14.0 % 13,000千円/㎡	荒川-1 東京都 荒川区南千住八丁目20番39	+8.4 % 553千円/㎡
名古屋圏	1	中5-12 愛知県 名古屋市中区錦2丁目1901番	+24.8 % 2,720千円/㎡	中-1 愛知県 名古屋市中区錦1丁目324番1	+9.0 % 845千円/㎡
	2	中村5-12 愛知県 名古屋市中村区名駅2丁目4010番	+24.5 % 1,170千円/㎡	豊田-14 愛知県 豊田市平芝町6丁目41番21	+5.9 % 161千円/㎡
	3	中5-1 愛知県 名古屋市中区錦3丁目2412番	+21.6 % 6,750千円/㎡	豊田-1 愛知県 豊田市月見町3丁目5番3	+5.8 % 165千円/㎡
	4	中5-10 愛知県 名古屋市中区錦3丁目527番外	+20.6 % 2,750千円/㎡	中村-4 愛知県 名古屋市中村区則武2丁目2201番	+5.5 % 405千円/㎡
	5	中5-6 愛知県 名古屋市中区栄5丁目1611番	+20.4 % 1,830千円/㎡	名東-1 愛知県 名古屋市中東区照が丘116番1	+5.3 % 238千円/㎡

商業地

大阪圏	1	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	+29.2 % 2,170千円/㎡
	2	下京5-2	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	+25.5 % 1,180千円/㎡
	3	下京5-3	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	+25.2 % 333千円/㎡
	4	下京5-6	京都市下京区西月院通綾小路下る綾西月院町723番1ほか1筆	+24.7 % 713千円/㎡
	5	中央5-5	兵庫県 神戸市中央区三宮町1丁目4番20	+24.4 % 2,700千円/㎡
九州圏（沖縄県除く）	1	福岡博多5-10	福岡県 福岡市博多区冷泉町206番	+21.3 % 1,540千円/㎡
	2	熊本中央5-5	熊本県 熊本市中央区下通1丁目2番8	+21.1 % 642千円/㎡
	3	熊本中央5-14	熊本県 熊本市中央区下通1丁目3番3	+21.1 % 1,950千円/㎡
	4	福岡中央5-15	福岡県 福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	+20.4 % 6,200千円/㎡
	5	福岡博多5-1	福岡県 福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆	+20.1 % 3,880千円/㎡
全国	1	俱知安5-1	北海道 虻田郡俱知安町北1条西2丁目18番	+45.2 % 45千円/㎡
	2	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	+29.2 % 2,170千円/㎡
	3	下京5-2	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	+25.5 % 1,180千円/㎡
	4	下京5-3	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	+25.2 % 333千円/㎡
	5	中5-12	愛知県 名古屋市中区錦2丁目1901番	+24.8 % 2,720千円/㎡

住宅地

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	+10.0 % 550千円/㎡
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	+9.8 % 270千円/㎡
中京-1	京都府 京都市中京区聚楽廻中町43番2	+9.3 % 305千円/㎡
左京-14	京都府 京都市左京区岡崎北御所町46番8	+9.0 % 351千円/㎡
左京-1	京都府 京都市左京区東竹屋通川端東入東竹屋町62番1	+8.4 % 298千円/㎡
大野城-7	福岡県 大野城市錦町4丁目7番31	+14.9 % 185千円/㎡
福岡南-18	福岡県 福岡市南区塩原3丁目171番1ほか1筆	+11.8 % 218千円/㎡
福岡東-12	福岡県 福岡市東区箱崎3丁目3531番12	+11.4 % 156千円/㎡
大野城-3	福岡県 大野城市中央1丁目325番5	+11.1 % 130千円/㎡
春日-9	福岡県 春日市光町2丁目137番	+10.0 % 132千円/㎡
俱知安-2	北海道 虻田郡俱知安町字榊山65番132外	+33.3 % 36千円/㎡
俱知安-1	北海道 虻田郡俱知安町南8条西1丁目3番22	+29.7 % 24千円/㎡
俱知安-3	北海道 虻田郡俱知安町南4条東5丁目1番67	+25.0 % 20千円/㎡
那覇-2	沖縄県 那覇市天久2丁目11番9	+16.4 % 263千円/㎡
那覇-3	沖縄県 那覇市安謝1丁目8番18	+16.1 % 231千円/㎡

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。

<http://toyopro.co.jp/>



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

■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