

# TOYO PROPERTY NEWS

Vol.40

## 地価公示の概要(平成31年)

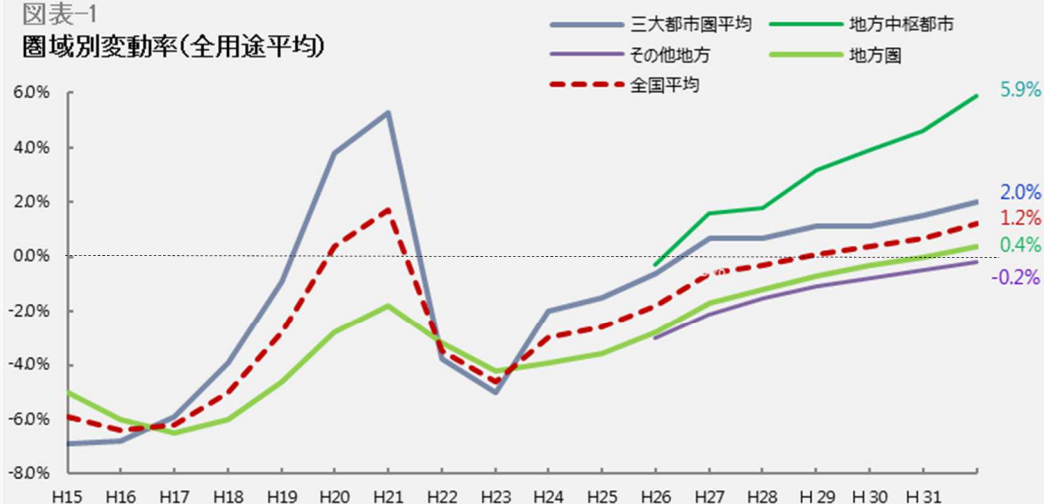
April\_2019

### 1. 全用途平均の地価動向

平成31年1月1日時点の地価公示は、全用途全国平均が前年比+1.2%と、上昇幅を拡大しながら4年連続の上昇となりました(図表-1)。

東京圏・名古屋圏・大阪圏の三大都市圏平均では+2.0%の上昇となりました。また、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方中枢都市では+5.9%と上昇基調を強めており、地方圏全体では前年の横ばいから+0.4%と、平成4年以来27年振りに上昇に転じ、地方における地価回復も続いています。

図表-1  
圏域別変動率(全用途平均)



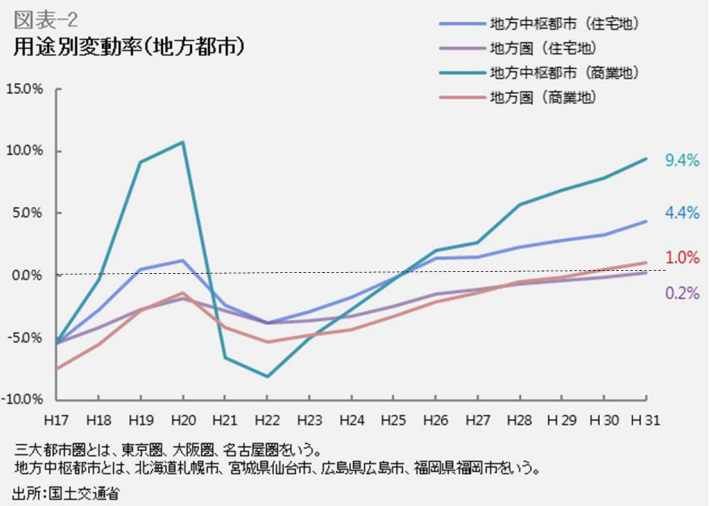
三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。  
地方中枢都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。  
地方圏とは、三大都市圏及郊れた市町村の区域をいう。

出所:国土交通省

## 2. 地方都市における用途別の地価動向

用途別に見ると、地方圏の商業地の価格が+1.0%（前年度+0.5%）と2年連続で上昇し、住宅地も+0.2%（同-0.1%）と27年振りに上昇に転じました。また、地方中枢都市においても住宅地+4.4%（同+3.3%）、商業地+9.4%（同+7.9%）とさらに上昇幅を拡大しています（図表-2）。

なお、地方圏で最も高い地価をつけたのは昨年に続き福岡の天神コアビル（中央 5-9:福岡市中央区天神 1丁目 98 外）で、1㎡当たり単価は9,800千円（変動率+12.4%）でした。天神地区では、複数の再開発プロジェクトが進行中の「天神ビッグバン」を背景に引き続き地価が上昇しています。



## 3. 都道府県別(住宅地・商業地)の地価動向

(図表-3)は住宅地・商業地ごとに都道府県別の地価変動率を色分けしマッピングした地図です。

住宅地で特に上昇した都道府県は、旺盛なマンション用地需要を背景に地価上昇が続く沖縄(+8.5)が1位となり、宮城(+3.5%)、東京(+2.9%)、福岡(+2.6%)、愛知(+1.2%)と続きました。

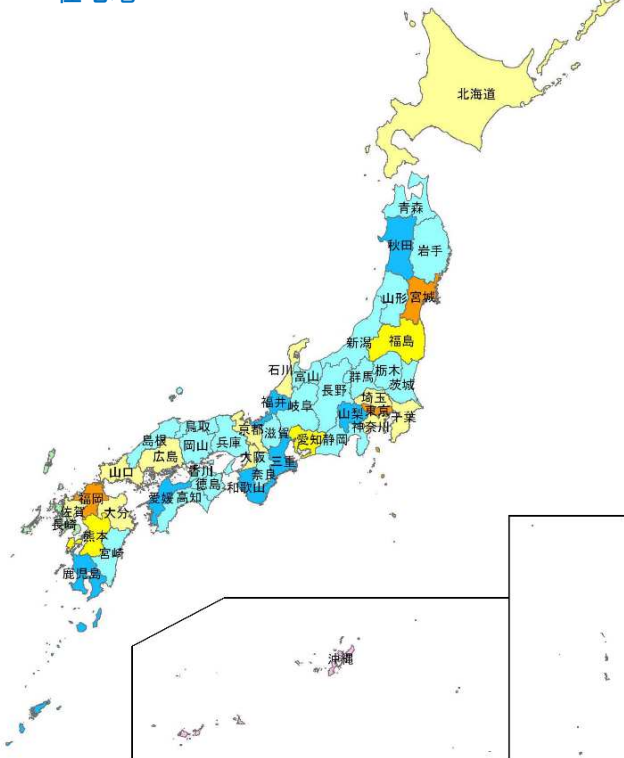
商業地においても、国内外の観光客で賑わう沖縄が(+10.3%)1位となり、京都(+9.7%)、東京(+6.8%)、大阪(+6.5%)、宮城(+5.9%)、福岡(+4.9%)と続きました。

住宅地、商業地とも変動率が改善した都道府県が大半で、1%以上の下落率を示す県はそれぞれ7県、8県へと一桁に減少しました。

図表-3

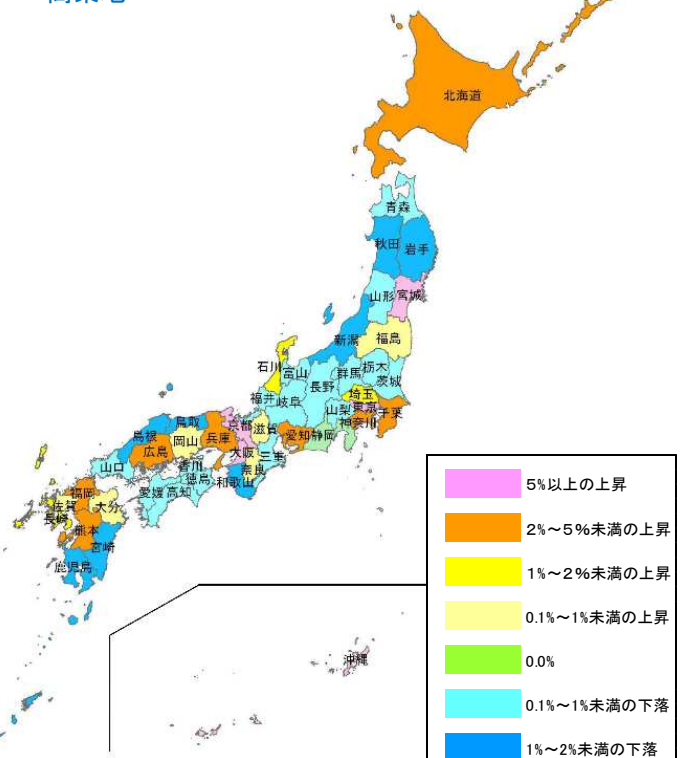
### 都道府県別(住宅地・商業地)の地価変動率

#### 住宅地



出所:国土交通省

#### 商業地



#### 4. 地価の上昇がみられた個別地点

##### ○北海道倶知安町(倶知安 3、倶知安 5-1)

インバウンド需要が旺盛なニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町では、前年に続き住宅地、商業地とも地価上昇率が全国1位となりました。リゾート施設従業員の宿舍需要や外国人の別荘需要に加え、北海道新幹線の延伸計画も大幅な地価上昇につながっています。

##### ○大阪日本橋地区(大阪中央 5-24)ほか

日本橋地区は観光スポットである黒門市場を抱え、外国人観光客の大幅増加を背景に店舗出店需要が強く、地価が大きく上昇しています。大阪圏の最高価格地は前年に引き続き「ミナミ」の心斎橋地区でしたが、「キタ」の梅田地区においてもオフィスの需給逼迫に加え、店舗・ホテル需要も強く、地価が大幅に上昇しました。

##### ○浅草地区(台東 5-4)ほか

東京圏における商業地の上昇ポイント上位3位は浅草地区が占めました。外国人観光客の大幅増加を受け、国際通り周辺の店舗・ホテル用地需要が強く、地価が上昇しています。

##### ○京都四条通周辺(東山 5-7)、市中心部(東山 3、4)ほか

国内外の観光客の増加を背景に多数の観光スポットに近

い四条通り周辺で店舗等の出店意欲が強く、引き続き地価が上昇しています。また、市中心部の各所で住宅需要に加えて宿泊施設需要が強く、地価上昇が続いています。

##### ○名古屋市中区(名古屋中 5-7)ほか

名駅周辺から始まった再開発が伏見・栄地区へシフトしており、これらの地区が上昇ポイントの上位を占めています。ホテル需要の高まりに加え、伏見地区では名駅地区の空室率低下を受けオフィス需要が増加、栄地区では店舗需要が強く、地価が上昇しています。

##### ○那覇市内及び周辺(那覇 5-15、那覇 5-14、那覇-19)

国内外からの観光客の増加を背景に、国際通り中心に店舗・ホテル需要が引き続き旺盛で、市中心部における再開発もあり、地価が大幅に上昇しています。

##### ○仙台駅周辺(青葉 5-21 上昇率 17.6%)

東北における中心拠点機能が見直されるなか、東北大学農学部跡地の再開発もあり、オフィス・ホテル需要が堅調で、地価の上昇が続いています。

その他地価上昇率の上位ポイントは(図表-4)の通りです。

図表-4

#### 地価上昇率上位ポイント

	商業地	上昇率 公示価格	住宅地	上昇率 公示価格
全 国	1 倶知安5-1 北海道 虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外(三井生命)	+58.8 % 63,500円/㎡	倶知安-3 北海道 虻田郡倶知安町字山田83番29	+50.0 % 75,000円/㎡
	2 大阪中央5-24 大阪府 大阪市中央区日本橋1丁目16番4外(千成屋)	+44.4 % 1,200,000円/㎡	倶知安-1 北海道 虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	+32.4 % 22,500円/㎡
	3 大阪北5-16 大阪府 大阪市北区茶屋町20番17(エスパシオン梅田ビル)	+44.2 % 5,810,000円/㎡	那覇-19 沖縄県 那覇市おもろまち3丁目6番11	+30.0 % 351,000円/㎡
	4 東山5-7 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	+43.6 % 2,800,000円/㎡	倶知安-2 北海道 虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	+28.6 % 36,000円/㎡
	5 大阪北5-13 大阪府 大阪市北区芝田1丁目47番1外(芝田町ビル)	+42.9 % 4,500,000円/㎡	名古屋中-5 愛知県 名古屋市中区栄5丁目113番外	+26.1 % 720,000円/㎡
東 京 圏	1 台東5-4 東京都 台東区浅草1丁目16番14外(弘隆ビル)	+34.7 % 3,730,000円/㎡	渋谷-11 東京都 渋谷区恵比寿西2丁目20番1	+15.0 % 2,380,000円/㎡
	2 台東5-28 東京都 台東区浅草2丁目52番11(二天門浅草ビル)	+24.9 % 1,060,000円/㎡	北-22 東京都 北区滝野川5丁目6番4外	+12.5 % 790,000円/㎡
	3 台東5-5 東京都 台東区西浅草2丁目66番2(蔵田フラッツ西浅)	+24.8 % 1,360,000円/㎡	港-19 東京都 港区港南3丁目6番7	+11.7 % 1,070,000円/㎡
	4 市川5-4 千葉県 市川市八幡2丁目131番2(内田ビル)	+20.0 % 1,500,000円/㎡	北-7 東京都 北区赤羽1丁目32番14	+11.2 % 1,110,000円/㎡
	5 新宿5-9 東京都 新宿区西新宿2丁目6番(新宿住友ビルディング)	+19.6 % 12,200,000円/㎡	文京-13 東京都 文京区本駒込1丁目204番	+10.9 % 1,730,000円/㎡

	商業地	上昇率 公示価格	住宅地	上昇率 公示価格
大阪圏	1 大阪中央5-24 大阪府 大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	+44.4 % 1,200,000円/㎡	箕面-11 大阪府 箕面市白鳥2丁目350番6外	+19.3 % 167,000円/㎡
	2 大阪北5-16 大阪府 大阪市北区茶屋町20番17(エスパシオン梅田ビル)	+44.2 % 5,810,000円/㎡	左京-3 京都府 京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	+15.3 % 415,000円/㎡
	3 東山5-7 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	+43.6 % 2,800,000円/㎡	東山-4 京都府 京都市東山区高台寺南門通下河原東入樹屋町353番5	+15.2 % 380,000円/㎡
	4 大阪北5-13 大阪市 大阪市北区芝田1丁目47番1外(芝田町ビル)	+42.9 % 4,900,000円/㎡	東山-3 京都府 京都市東山区正面通大和大路東入茶屋町527番16	+14.0 % 285,000円/㎡
	5 下京5-17 京都府 京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	+39.5 % 823,000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	+13.9 % 600,000円/㎡
名古屋圏	1 名古屋中5-7 愛知県 名古屋市中区錦2丁目1129番1外(大善新館)	+30.0 % 1,170,000円/㎡	名古屋中-5 愛知県 名古屋市中区栄5丁目113番外	+26.1 % 720,000円/㎡
	2 名古屋中5-33 愛知県 名古屋市中区錦1丁目615番外(オリジン錦)	+29.0 % 1,130,000円/㎡	名古屋中-3 愛知県 名古屋市中区上前津2丁目1208番	+24.3 % 522,000円/㎡
	3 名古屋東5-11 愛知県 名古屋市中区泉1丁目2304番(トヨタホーム栄ビル)	+28.2 % 2,000,000円/㎡	名古屋東-8 愛知県 名古屋市中区泉1丁目502番	+23.2 % 860,000円/㎡
	4 名古屋中5-32 愛知県 名古屋市中区大須2丁目1608番(シテイコーポ大須)	+27.8 % 1,150,000円/㎡	名古屋中-4 愛知県 名古屋市中区丸の内3丁目801番	+23.1 % 800,000円/㎡
	5 名古屋中5-21 愛知県 名古屋市中区錦2丁目1901番(名古屋鴻池ビルディング)	+27.1 % 3,050,000円/㎡	名古屋中-1 愛知県 名古屋市中区正木1丁目902番1	+23.0 % 300,000円/㎡
地方圏	1 倶知安5-1 北海道 虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外(三井生命)	+58.8 % 63,500円/㎡	倶知安-3 北海道 虻田郡倶知安町字山田83番29	+50.0 % 75,000円/㎡
	2 那覇5-15 沖縄県 那覇市前島3丁目1番8外(大同生命ビル)	+42.4 % 460,000円/㎡	倶知安-1 北海道 虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	+32.4 % 22,500円/㎡
	3 那覇5-14 沖縄県 那覇市久茂地3丁目1番1(日本生命那覇ビル)	+38.6 % 1,400,000円/㎡	那覇-19 沖縄県 那覇市おもろまち3丁目6番11	+30.0 % 351,000円/㎡
	4 那覇5-18 沖縄県 那覇市安里1丁目469番5(炭火焼くち家)	+31.7 % 660,000円/㎡	倶知安-2 北海道 虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	+28.6 % 36,000円/㎡
	5 那覇5-13 沖縄県 那覇市おもろまち4丁目16番2(サンライズG1NO2A)	+29.9 % 465,000円/㎡	那覇-3 沖縄県 那覇市天久1丁目7番14外	+24.5 % 330,000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 03-504-2246

#### ■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

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