

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.52

地価公示の概要(令和2年)

April_2020

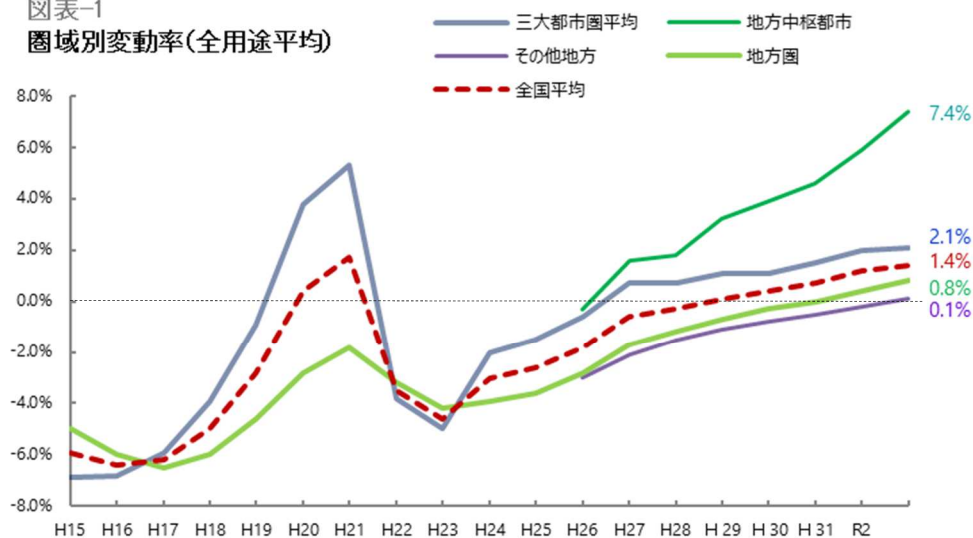
1. 全用途平均の地価動向

令和2年1月1日時点の地価公示は、全用途全国平均が+1.4%(前年+1.2%)と、上昇幅を拡大しながら5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+2.1%(同+2.0%)の上昇となりました。札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方中枢都市では+7.4%(同+5.9%)と上昇基調を強めており、その他地方圏でも平成4年以降28年ぶりに上昇に転じ、地方圏全体では+0.8%(同+0.4%)と、全国的に地価の回復傾向が続いています。

しかし、今回発表された地価は1月1日時点の調査を反映したものであり、新型コロナウイルスの影響は反映されておらず、今後の動向には留意が必要です。

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、三大都市圏及を離れた市町村の区域をいう。

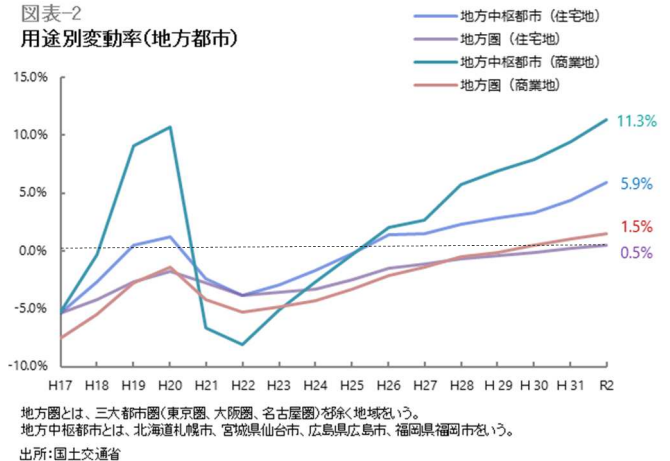
出所:国土交通省

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+1.5%（前年+1.0%）と3年連続で上昇し、住宅地も+0.5%（同+0.2%）と2年連続で上昇しました。なかでも、地方中枢都市においては住宅地+5.9%（同+4.4%）、商業地+11.3%（同+9.4%）とさらに上昇幅を拡大しています（図表-2）。

なお、全国の下落率上位10地点のうち、昨年10月の台風19号被災地が5地点（長野、福島）を占めました。自然災害リスク要因が地価に反映される年でもありました。

図表-2
用途別変動率(地方都市)



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。

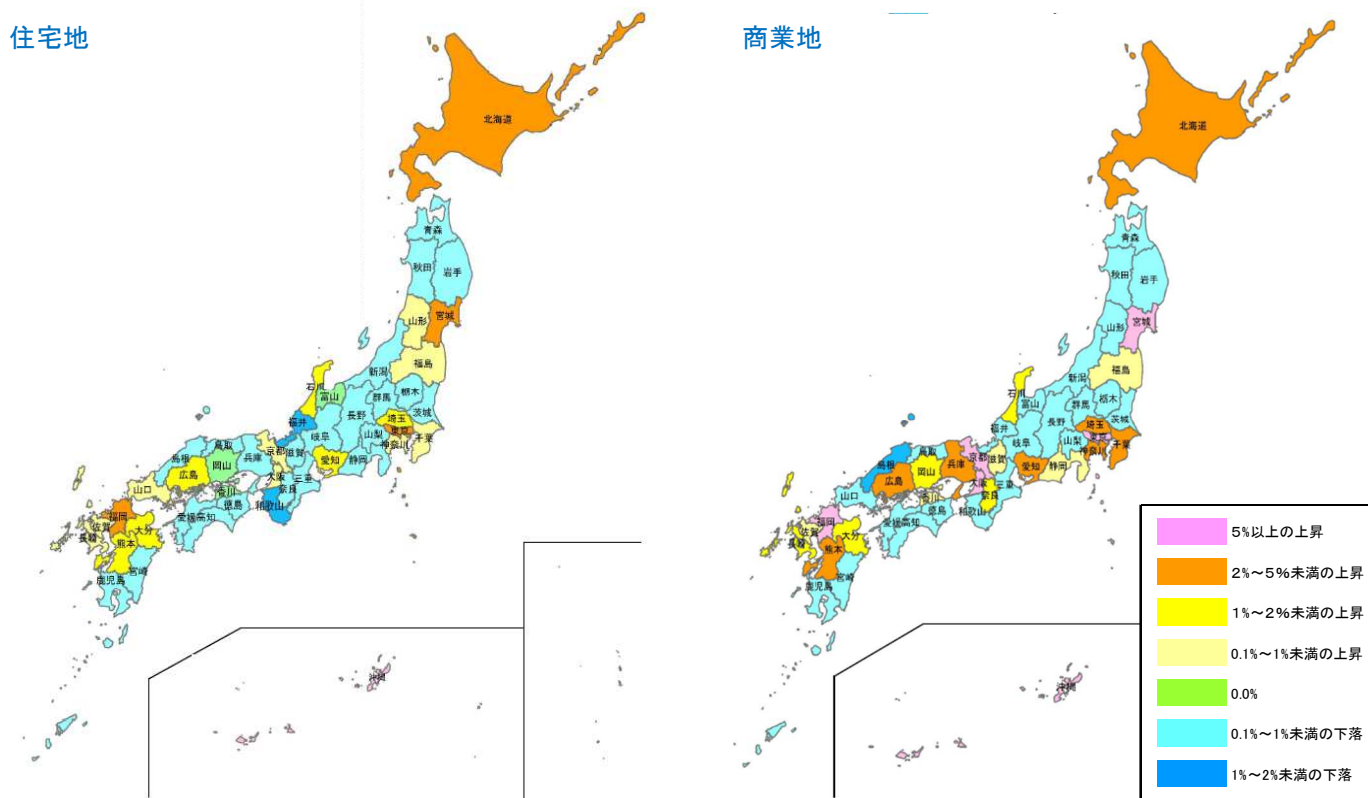
住宅地の上昇率の大きな都道府県は、旺盛なマンション用地需要を背景に地価上昇が続く沖縄（+9.5%）が1位となり、宮城（+3.5%）、福岡（+3.5%）、東京（+2.8%）、北海道（+2.2%）と続きました。

商業地においても、国内外の観光客で賑わう沖縄が（+13.3%）1位となり、京都（+8.1%）、大阪（+7.7%）、東京（+7.2%）、福岡（+6.7%）、宮城（+6.2%）、と続きました。

住宅地、商業地とも概ね変動率が改善していますが、住宅地では東京（前年比▲0.1%ポイント）、商業地では京都（同▲1.6%ポイント）等で伸び率鈍化が見られます。

図表-3

都道府県別（住宅地・商業地）の地価変動率



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)

スキーリゾート「ニセコ」のある倶知安町では訪日客向けの宿泊施設、別荘需要が高まっており、前年に続き住宅地、商業地ともに地価上昇率が全国 1 位となりました。北海道新幹線等の整備により利便性が向上することも背景にあります。

○浅草地区(台東 5-4、台東 5-5、台東 5-28、台東 5-13)

浅草寺・雷門界隈への訪日客等の観光客の増加により店舗・ホテル需要が旺盛であり、東京圏の商業地上昇率上位 10 位のうち浅草や上野など台東区が 7 地点を占めました。

○港南・芝浦地区(港-19、港-17)

高輪ゲートウェイ駅の暫定開業等により利便性の向上が期待されることから、デベロッパーの高層マンション用地需要が強く、東京圏の住宅地上位 1 位、4 位を占めました。

○大阪心斎橋、北区(大阪中央 5-2、大阪北 5-29 ほか)

「ミナミ」の心斎橋地区は、観光客向け物販等の出店需要が旺盛で、上昇率は全国商業地で第 3 位でした。ただし、黒門市場付近等他の地点では上昇幅が縮小するなど、訪日客の減速による変調の兆しも見え始めています。

「キタ」の梅田地区ではオフィス需給の逼迫に加え、店舗・ホテル需要が競合し、地価が上昇しています。オフィス需要は

新大阪地区にも波及し、同地区の地価上昇が見られます。

○京都市中心部(東山 5-5、東山 5-6 ほか)

京都市中心部の商業地は、インバウンド需要を背景に平成 30 年以降全国上位に入る上昇率が続いてきましたが、ホテル供給が進んだ結果、供給過剰も指摘されており、上昇幅は前年より縮小しました。

○名古屋市中区(名古屋中 5-7、名古屋中 5-11)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います。伏見・丸の内地区ではオフィス需要が増加し、栄地区では店舗需要にホテル・マンション用地需要が競合し、地価が上昇しています。名駅周辺での開発用地不足を受け、名駅から離れた地域でオフィスやマンション需要が高まりました。

○天神地区、博多地区(福岡中央 5-20、博多 5-3 ほか)

福岡市では「天神ビッグバン」が進展する天神地区や「博多コネクティッド」が打ち出された博多地区中心に高い上昇率を示しました。福岡市天神の商業施設「天神コアビル」が 1 m² 当り 1,100 万円と前年に続き九州・沖縄全域で最高価格地点となり、1993 年の天神地区での最高額 1200 万円に迫りました。

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(大樹生命)	+57.5 % 100,000円/㎡	倶知安-3 北海道 虻田郡倶知安町山田83番29	+44.0 % 108,000円/㎡
	2 那覇5-8 沖縄県 那覇市久茂地1丁目6番4(第二新垣ビル)	+45.9 % 620,000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	+30.6 % 47,000円/㎡
	3 大阪中央5-2 大阪府 大阪府中央区宗右衛門町46番1外(住友商事心斎橋ビル)	+44.9 % 28,700,000円/㎡	糸満-5 沖縄県 糸満市西崎2丁目352番	+30.3 % 99,300円/㎡
	4 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)	+41.4 % 1,980,000円/㎡	宮古島-6 沖縄県 宮古島市上野字野原東方原1104番	+27.4 % 5,810円/㎡
	5 宮古島5-1 沖縄県 宮古島市平良字西里羽立391番外(ジブラルタ生命 沖縄宮古島支社)	+41.4 % 89,900円/㎡	博多-16 福岡県 福岡市博多区博多駅南5丁目52番2	+24.0 % 248,000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)	+34.0 % 5,000,000円/㎡	港-19 東京都 港区港南3丁目6番7	+14.0 % 1,220,000円/㎡
	2 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)	+32.4 % 1,800,000円/㎡	渋谷-11 東京都 渋谷区恵比寿西2丁目20番1	+13.9 % 2,710,000円/㎡
	3 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)	+32.1 % 1,400,000円/㎡	北-7 東京都 北区赤羽1丁目32番14	+12.6 % 1,250,000円/㎡
	4 台東5-13 東京都 台東区蔵前2丁目8番4外(岩金ビル)	+22.9 % 1,450,000円/㎡	港-17 東京都 港区芝浦2丁目1番33	+12.3 % 1,550,000円/㎡
	5 港5-47 東京都 港区海岸1丁目21番9外(国際浜松町ビル)	+20.9 % 2,950,000円/㎡	荒川-3 東京都 荒川区東日暮里1丁目1番13	+12.1 % 997,000円/㎡

商業地

上昇率
公示価格

大阪圏

1	大阪中央5-2 大阪府 大阪市中央区茶臼門町46番1外(住友商事心斎橋ビル)	+44.9 % 28,700,000円/㎡
2	豊中5-6 大阪府 豊中市新千里東町1丁目5番1(千里阪急百貨店)	+41.3 % 1,780,000円/㎡
3	淀川5-8 大阪府 大阪市淀川区宮原3丁目5番7外(新大阪第一生命ビル)	+38.2 % 2,350,000円/㎡
4	吹田5-2 大阪府 吹田市豊津町14番10(丸萬ビル)	+32.1 % 2,140,000円/㎡
5	大阪北5-29 大阪府 大阪市北区梅田1丁目2番(大阪第一生命ビルディング)	+32.0 % 16,900,000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)	+28.2 % 1,500,000円/㎡
2	名古屋中村5-29 愛知県 名古屋市中村区亀島1丁目521番外(野口莫大小)	+26.5 % 325,000円/㎡
3	名古屋中5-11 愛知県 名古屋市中区栄1丁目2530番(シャトー白川)	+25.8 % 755,000円/㎡
4	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)	+23.9 % 1,400,000円/㎡
5	名古屋中村5-4 愛知県 名古屋市中村区太閤4丁目402番(仙石すし)	+20.0 % 480,000円/㎡

九州圏

1	福岡中央5-20 福岡県 福岡市中央区天神4丁目38番(OHKENビル)	+34.6 % 1,440,000円/㎡
2	博多5-3 福岡県 福岡市博多区博多駅前2丁目41番	+33.7 % 2,180,000円/㎡
3	博多5-10 福岡県 福岡市博多区店屋町20番1外(マイファッションビル)	+30.9 % 728,000円/㎡
4	福岡中央5-4 福岡県 福岡市中央区春吉3丁目11号3番外(ピュア天神)	+30.7 % 800,000円/㎡
5	博多5-9 福岡県 福岡市博多区中洲5丁目23番1外(日本料理でら岡中洲本店)	+30.6 % 1,170,000円/㎡

住宅地

上昇率
公示価格

大阪西-1	大阪府 大阪市西区北堀江4丁目7番	+20.3 % 663,000円/㎡
東山-4	京都府 京都市東山区高台寺南門通下河原東入崩屋町353番5	+13.9 % 433,000円/㎡
箕面-11	大阪府 箕面市白鳥2丁目350番6外	+13.8 % 190,000円/㎡
東山-1	京都府 京都市東山区粟田口三条坊町2番5外	+13.0 % 400,000円/㎡
大阪福島-7	大阪府 大阪市福島区福島3丁目13番2	+12.7 % 1,020,000円/㎡
名古屋中-4	愛知県 名古屋市中区丸の内3丁目801番	+23.8 % 990,000円/㎡
名古屋中-3	愛知県 名古屋市中区上前津2丁目1208番	+22.6 % 640,000円/㎡
名古屋中-5	愛知県 名古屋市中区栄5丁目113番外	+20.6 % 868,000円/㎡
名古屋中-1	愛知県 名古屋市中区正木1丁目902番1	+16.0 % 348,000円/㎡
名古屋東-8	愛知県 名古屋市中区栄1丁目502番	+10.5 % 950,000円/㎡
博多-16	福岡県 福岡市博多区博多駅前5丁目52番2	+24.0 % 248,000円/㎡
福岡中央-21	福岡県 福岡市中央区港2丁目10番8	+22.5 % 338,000円/㎡
福岡東-13	福岡県 福岡市東区香椎4丁目2083番19	+20.4 % 165,000円/㎡
福岡東-42	福岡県 福岡市東区早良4丁目2872番外	+18.0 % 242,000円/㎡
博多-5	福岡県 福岡市博多区美野島1丁目824番11	+16.8 % 215,000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

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