



平成 27 年

都道府県地価調査の概要

平成 27 年 都道府県地価調査の概要

平成 27 年都道府県地価調査の概要

平成 26 年 7 月 1 日から平成 27 年 7 月 1 日までの地価変動率は全国平均で、住宅地-1.0%、商業地-0.5%で、前回に引き続き下落をしているものの、下落幅は縮小傾向にあります。

三大都市圏をみると、商業地については前回より上昇率が拡大しました。住宅地は東京圏・大阪圏・名古屋圏とも上昇していますが、上昇幅はいずれも前回に比べ縮小しており、住宅地における地価の高止まりの兆候が見られました。

地方圏では依然として下落傾向にありますが、その下落率は住宅地・商業地とも縮小傾向がみられました。(図表-1)

図表-1 圏域別・用途別の対前年変動率

	住宅地		商業地	
	H26.7	H27.7	H26.7	H27.7
東京圏	0.6%	0.5%	1.9%	2.3%
大阪圏	0.1%	0.0%	1.5%	2.5%
名古屋圏	0.9%	0.7%	1.5%	2.2%
三大都市圏	0.5%	0.4%	1.7%	2.3%
地方圏	-1.8%	-1.5%	-2.2%	-1.6%
全国平均	-1.2%	-1.0%	-1.1%	-0.5%

都道府県地価調査とは

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。都道府県地価調査は、毎年発表される1月1日時点の価格である公示価格と合せて土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

土地の「一物四価」

土地には①時価、②公示価格・地価調査、③固定資産税評価額、④路線価と異なる4つの価格が存在し、これを土地の「一物四価」といいます。このように一つの資産に複数の価格が存在するのは、国、売買当事者、マーケット、地方自治体等がそれぞれの意図、目的に従って独自の基準で土地の価格を評価するためで、この4つの価格はそれぞれ価格水準が異なります。時価を除く3つの公的価格(地価公示、固定資産税評価額、路線価)のうち最も基本

となるのが地価公示及び地価調査です。地価公示法において、土地取引に当たっては公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならないとされています。公示価格を100とした場合、固定資産税評価額は70、路線価は80の水準になります。(図表-2)

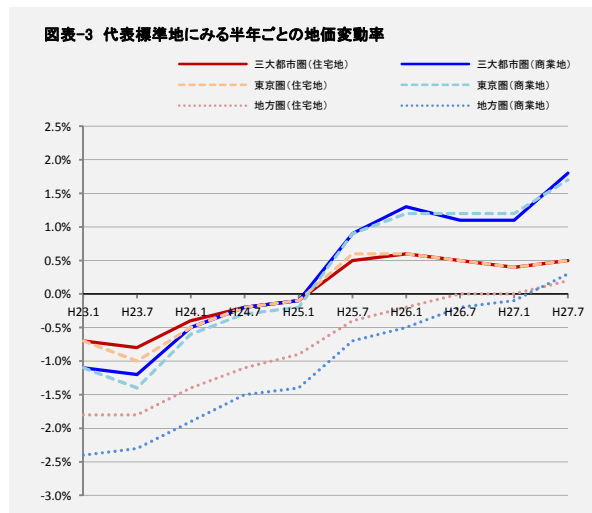
図表-2 土地の一物四価



半年ごとの地価変動率

1月1日時点の価格である「地価公示」と7月1日時点の価格である「地価調査」の共通地点(代表標準地)によって半年毎の地価変動率の推移を見ると、三大都市圏では平成20年の金融危機以降下落を続けていた地価は平成25年7月の地価調査で上昇に転じました。今回、平成27年1月の地価公示では、引き続き商業地、住宅地とも上昇となりました。地方圏は金融危機以降下落を続けていましたが、今回、平成27年7月の地価調査で商業地・住宅地とも上昇に転じました。(図表-3)

図表-3 代表標準地における半年ごとの地価変動率



※1 個別地点の価格は国土交通省HP「土地総合情報ライブラリー」にて閲覧可能。 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>

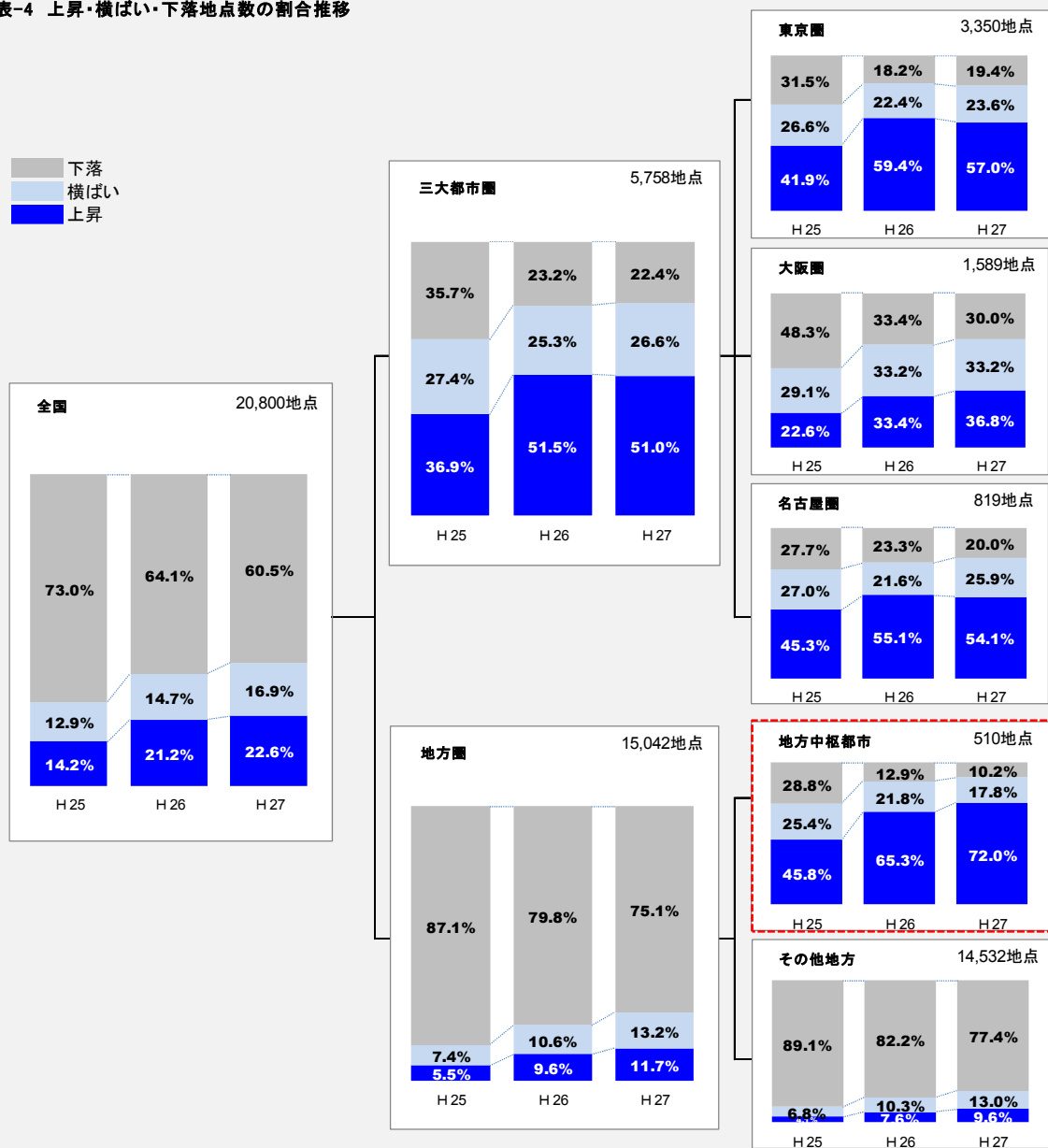
上昇・横ばい・下落した地点数の割合

(図表-4)は、全用途(林地を除く)の基準地の、上昇・横ばい・下落した地点数の割合を過去3年間にわたり圏域別に図示したものです。

全国の基準地のうち上昇地点の占める割合は22.6%で前年の21.2%より増加しました。一方、下落地点の占める割合は64.1%から60.5%に減少しました。内訳をみると、三大都市圏では上昇

地点の割合が51.5%から51.0%に減少しましたが、地方圏では9.6%から11.7%に増加しました。地方圏のうち、特に地方中核都市において上昇地点の占める割合が65.3%から72.0%に増加しており、地価回復が都市圏から地方圏へと波及していることを示しています(図中、赤の点線枠内)。但し、地方圏でも中核都市を除く其他地方においては、依然として下落地点が8割弱を占めています。

図表-4 上昇・横ばい・下落地点数の割合推移



・国土交通省発表資料を基に作成

地価上昇ポイント(全国圏、東京圏)

***全国の商業地** 「中村5-9、中村5-4、中村5-11」:名古屋駅周辺のエリアは、今後再開発ビルの竣工が相次ぐ予定であり、更にリニア中央新幹線事業に伴い、今後の発展が期待されているため、地価は上昇しています。「中央5-6、中央5-1」:大阪心斎橋・難波地区の商業地では、訪日観光客の増加を受け消費動向が堅調であり、物販店等における収益性の向上が見られ店舗等の新規出店需要が強く、地価は上昇しています。「金沢5-21、金沢5-28」:平成27年3月に北陸新幹線が長野～金沢間で開業にしたのに伴い、金沢駅金沢港口(西口)では、ホテル・マンション・商業施設等の建設が進められるなど、土地利用が大きく変わりつつあり、地価は上昇しています。「福岡博多5-9」:博多駅周辺では、日本郵政とJR九州が進めている大規模再開発ビルが整備される予定であり、更に事業中の地下鉄七隈線の延伸により繁華性の向上が期待されていることから、地価は上昇しています。

***全国の住宅地** 「金沢-37」:北陸新幹線の開業(長野～金沢間)に伴い金沢駅周辺の住宅地で地価が上昇しています。「いわき-63ほか」:東日本大震災の影響でいわき市内の住宅地は上昇していま

す。

***東京圏の商業地** 「港5-14」:港区の表参道周辺では、ファッションブランドを中心とした集客力の高いテナントの集積が図られ、消費動向が堅調であり、賃料の上昇傾向が顕著となり、地価は上昇しています。「中央5-14」:銀座みゆき通り沿い。訪日外国人観光客による消費が活発であり、好調な高額消費と相まって、地区の賑わいを強めており、店舗出店需要も高く、地価は上昇しています。「港5-1」:虎ノ門地区では、虎ノ門ヒルズが竣工したほか、環状2号線の一部供用が開始され、周辺における国家戦略特区指定も相まって店舗・事務所ビルに対する需要が高まっており、更に地下鉄日比谷線新駅開業も予定されていることから、地価は上昇しています。

***東京圏の住宅地** 「中央-2、中央-3」:湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては、平成25年9月に東京五輪の開催が決定して以降、分譲マンションの販売が好調で、マンション素地については、デベロッパー等による取得意欲は強く、地価は上昇しています。「品川-8」:大崎駅周辺で再開発事業に伴い大規模商業施設の集積が進み利便性が高まる中、周辺住宅地で地価が上昇しています。(図表-5)

図表-5 用途別上昇率順位表(全国・東京圏)

商業地/全国

1	中村5-9	愛知県 名古屋市中村区名駅三丁目26番6号	+45.7%
2	中村5-4	愛知県 名古屋市中村区椿町1番16号	+36.0%
3	中央5-6	大阪府 大阪市中央区南船場3-5-11	+29.7%
4	中央5-1	大阪府 大阪市中央区難波3-4-16	+28.9%
5	金沢5-21	石川県 金沢市広岡1-1-18	+25.4%
6	中村5-11	愛知県 名古屋市中村区椿町13番16号	+25.0%
6	港5-14	東京都 港区南青山5-1-27	+20.2%
8	金沢5-28	石川県 金沢市此花町8-8	+20.0%
9	中央5-14	東京都 中央区銀座6-8-3	+19.6%
10	福岡博多5-9	福岡県 福岡市博多区博多駅前4-2-25	+19.2%

商業地/東京圏

1	港5-14	東京都 港区南青山5-1-27	+20.2%
2	中央5-14	東京都 中央区銀座6-8-3	+19.6%
3	港5-1	東京都 港区虎ノ門1-3-2	+17.6%
4	中央5-13	東京都 中央区銀座2-6-7	+16.8%
5	港5-5	東京都 港区新橋1-18-16	+15.2%
6	新宿5-10	東京都 新宿区新宿3-5-4	+15.0%
7	港5-4	東京都 港区高輪2-19-19	+13.6%
8	立川5-2	東京都 立川市錦町2-1-2	+13.0%
9	中央5-15	東京都 中央区銀座3-2-9	+12.2%
10	港5-17	東京都 港区六本木6-1-5	+11.9%

住宅地/全国

1	金沢-37	石川県 金沢市本町2-3-29	+16.8%
2	いわき-63	福島県 いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	+15.3%
3	いわき-62	福島県 いわき市泉もえぎ台1丁目25番8	+15.2%
4	いわき-56	福島県 いわき市中央台鹿島1丁目5番3	+13.5%
5	東-3	愛知県 名古屋市東区榑木町3丁目4番	+12.9%
6	いわき-9	福島県 いわき市明治団地17番22	+12.8%
7	いわき-5	福島県 いわき市平中平窪西高砂3番8	+12.6%
8	いわき-54	福島県 いわき市平下平窪3丁目4番5	+12.5%
9	いわき-44	福島県 いわき市平中神谷字北出口33番1	+12.3%
10	いわき-55	福島県 いわき市中央台飯野1丁目23番12	+12.3%

住宅地/東京圏

1	中央-2	東京都 中央区月島3-25-3	+11.1%
2	品川-8	東京都 品川区北品川5-9-28	+10.9%
3	中央-3	東京都 中央区晴海5-1-9	+10.5%
4	木更津-2	千葉県 木更津市清見台南3-10-3	+8.9%
5	港-4	東京都 港区南青山4-26-18	+8.1%
6	木更津-4	千葉県 木更津市港南台2丁目10番13外	+7.8%
7	君津-12	千葉県 君津市中野5-14-26	+7.4%
8	柏-41	千葉県 柏市若柴字カハサワ261番8外	+7.1%
9	君津-7	千葉県 君津市常代1-17-25	+7.0%
10	君津-2	千葉県 君津市坂田字原1316番	+6.8%

※このリーフレットは平成27年都道府県地価調査を基に作成しました。