

TOYO PROPERTY 不動産鑑定ライブラリ

地価公示の概要(平成 28 年)

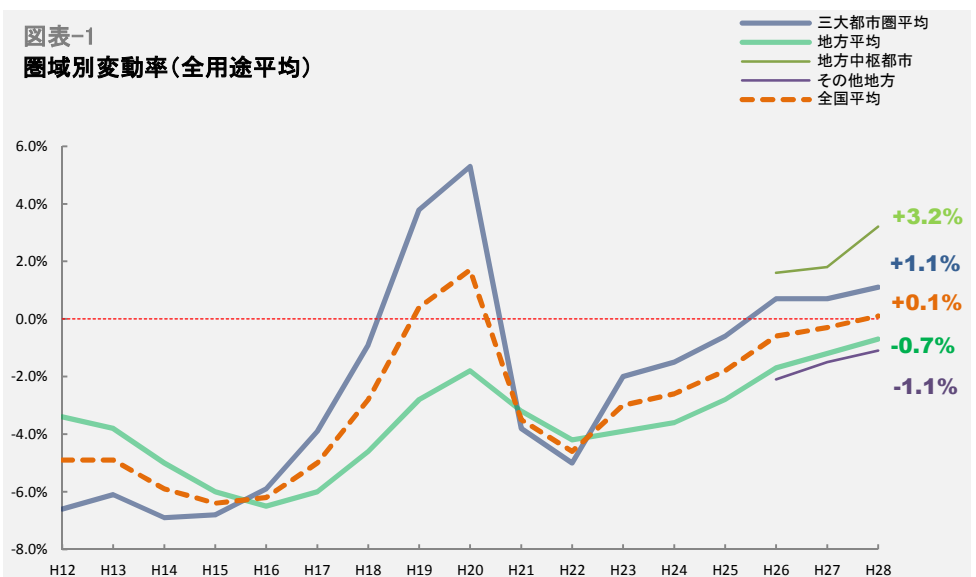
April_2016

1. 全国全用途平均の地価動向

平成 28 年 1 月 1 日時点の地価公示は、リーマンショック以降 8 年ぶりに全国全用途平均で上昇に転じました。(図表-1)

商業地においては都市部を中心にオフィス空室率が低下しており収益性が高まったこと、また外国人観光客の増加により、店舗、ホテルの需要が増加したことが地価押上げの契機となりました。また、住宅地も雇用情勢の改善や、住宅ローン減税等の施策による需要の支え効果により地価は改善しています。

図表-1
圏域別変動率(全用途平均)



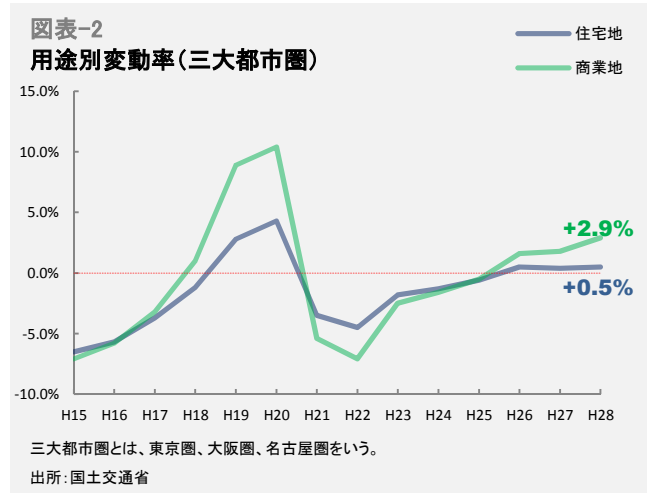
三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
地方中核都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。
その他とは、三大都市圏及び地方中核都市を除いた市町村の区域をいう。

出所: 国土交通省

2. 用途別の地価動向

三大都市圏における住宅地、商業地の地価変動率を比較すると、住宅地よりも商業地における地価の伸びが大きいことがわかります。三大都市圏における地価上昇率は商業地 2.9%、住宅地 0.5%の上昇でした。(図表-2)

なお、全国の地価公示地 25,270 地点のうち、最も高い価格を付けたのは銀座中央通り沿いに存する山野楽器本店(住居表示:東京都中央区銀座 4 丁目 5-6)です。当該公示地は、対前年度変動率 18.6%上昇しました。1㎡当たり単価は 40,100 千円で平成 20 年のファンダバブル期の 39,000 千円を超えました。



3. エリア別の地価動向

圏域別の地価変動率(全用途平均)を比較すると、三大都市圏平均の地価は上昇していますが、地方圏平均ではまだ下落を続けており、今回の地価上昇のけん引役が三大都市圏であることがわかります。ただし、地方圏においても一部の主要地方圏(札幌、仙台、広島、福岡)は三大都市圏を上回るペースで上昇しています。(前ページ 図表-1)

都道府県別の地価変動率を比較すると、商業地では外国人旅行者で賑わいを見せた大阪府が東京都を抜く地価上昇率

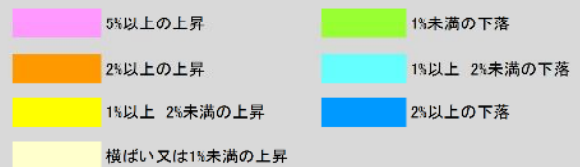
でした。その他、観光客増加の影響が見られた京都府、沖縄県、北海道等のほか、北陸新幹線の開業の影響で石川県が上昇しました。

住宅地では三大都市圏を除いて大きく上昇したのは、復興需要による住宅価格上昇の見られる福島県、宮城県や、観光客の増加の影響が見られた沖縄県等です。

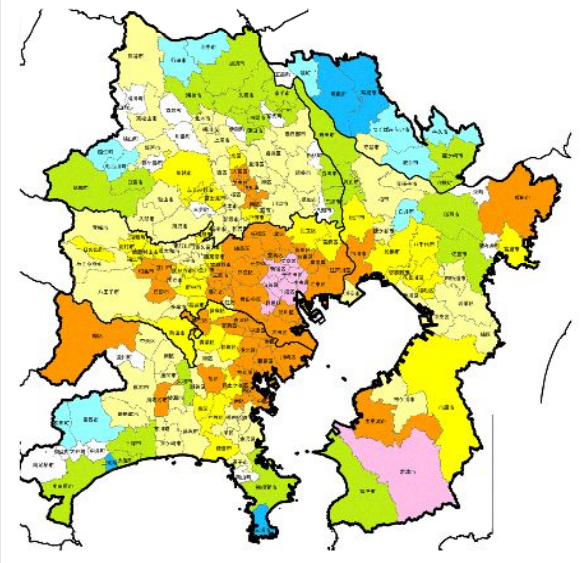
また、(図表-3)は東京圏及び大阪圏の商業地を地価変動率別に色分けした地図です。

図表-3

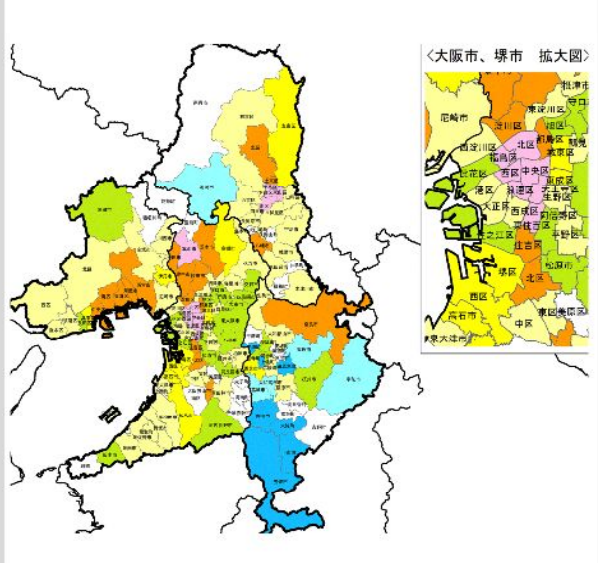
東京圏・大阪圏の商業地における変動率



東京圏 商業地



大阪圏 商業地



4. 地価の上昇がみられた個別地点

○大阪心斎橋地区(大阪中央5-23)

外国人観光客の増加を受け、堅調な消費動向により店舗等における収益性が上昇し、さらに周辺部においてはホテル用地の需要も強く、地価は上昇しています。

○名古屋駅周辺(名古屋中村5-11)

名古屋駅東口で「大名古屋ビルディング」等大型開発が相次ぎ、オフィス人口の増加を見込んだ店舗需要が旺盛で、西口へも拡がりをみせています。更に、観光客の増加に伴うホテル需要も顕在化していることから、地価は上昇しています。

○金沢駅周辺(金沢5-13)

平成27年3月の北陸新幹線の開業に伴い、金沢駅西口では、ホテル・分譲マンション・商業施設等の建設が相次いで進められるなど、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。

○銀座地区(中央5-2等)

外国人観光客の増加に伴い、消費動向が堅調で、店舗賃料が上昇しています。新しいブランド店等の開設も相次ぎ、再開発事業の進捗も見られるなど、更に繁華性が高まる動きがみられることから、地価は上昇しています。

○虎ノ門地区(港5-39)

「虎ノ門ヒルズ」の竣工、環状2号線の供用開始に加え、国家戦略特区に指定されたエリアにおける再開発事業計画や地下鉄日比谷線新駅設置計画の具体化も相まって店舗・オフィスに対する需要が高まっており、地価は上昇しています。

○京都四条通周辺(東山5-7)

国内外からの観光客の増加に伴い、店舗・ホテル需要が旺盛で地価は上昇しています。

○博多駅周辺(福岡博多5-3)

オフィスやホテル、大規模商業施設等が集積し、また、平成28年4月には「JRJP博多ビル」が開業予定であり、更に地下鉄七隈線の延伸により繁華性・拠点性の向上が期待されており、地価は上昇しています。

○ニセコ(倶知安-3)

外国人による別荘地の需要が旺盛であり、また、コンドミニアム等への投資も活発化していることから、地価は上昇しています。

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					住宅地				
全国	1	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋2-8-5	+45.1%	1	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字旭305番38外	+19.7%
	2	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1-6-10(づぼらや)	+40.1%	2	札幌中央-1	北海道	札幌市中央区大通西28-2-5	+15.9%
	3	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町15-2(ミタニビル)	+38.4%	3	札幌中央-19	北海道	札幌市中央区宮の森3条7-3-22	+15.5%
	4	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町7-2(Luz(ラズ)心斎橋)	+36.2%	4	札幌中央-6	北海道	札幌市中央区北14条西15-3-13	+15.0%
	5	名古屋中村5-22	愛知県	名古屋市中村区名駅2-36-10(松岡第二ビル)	+36.0%	5	札幌中央-12	北海道	札幌市中央区南4条西23-2-21	+14.8%
東京都	1	中央5-2	東京都	中央区銀座6-8-3(銀座尾張町TOWER)	+22.9%	1	港-16	東京都	港区南麻布4-9-6	+13.2%
	2	中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6(山野楽器銀座本店)	+18.6%	2	港-4	東京都	港区赤坂1-14-11	+12.8%
	3	中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19(ZARA)	+18.5%	3	中央-4	東京都	中央区月島3-25-3	+11.9%
	4	中央5-29	東京都	中央区銀座2-6-7(明治屋銀座ビル)	+18.1%	4	中央-7	東京都	中央区佃2-12-12	+11.8%
	5	中央5-41	東京都	中央区銀座5-3-1(銀座ソニービル)	+18.0%	5	成田-22	千葉県	成田市公津の杜2丁目2番3	+11.7%
大阪圏	1	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋2-8-5	+45.1%	1	天王寺-6	大阪府	大阪市天王寺区上汐4-4-25	+10.1%
	2	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1-6-10(づぼらや)	+40.1%	2	大阪北-3	大阪府	大阪市北区紅梅町6-6	+7.9%
	3	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町7-2(Luz(ラズ)心斎橋)	+36.2%	3	灘-6	兵庫県	神戸市灘区灘南通3-3-15	+7.2%
	4	大阪北5-16	大阪府	大阪市北区茶屋町12-6(エスパシオン梅田ビル)	+32.1%	4	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	+6.3%
	5	大阪北5-3	大阪府	大阪市北区小松原町4-5(珍竹林)	+27.4%	5	大阪北-4	大阪府	大阪市北区本庄東2-15-8	+5.6%

商業地

1	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町15-2(ミタニビル)	+38.4 %
2	名古屋中村5-22	愛知県	名古屋市中村区名駅2-36-10(松岡第二ビル)	+36.0 %
3	名古屋西5-15	愛知県	名古屋市中村区名駅3-6-20(福田ビル)	+25.0 %
4	名古屋中村5-25	愛知県	名古屋市中村区名駅4-20-1(名古屋中央市場水産物同組合)	+24.8 %
5	名古屋中5-28	愛知県	名古屋市中区錦3-9-14(日東錦ビル)	+20.1 %
1	金沢5-13	石川県	金沢市広岡1-1-18(伊藤忠金沢ビル)	+31.2 %
2	札幌中央5-13	北海道	札幌市中央区南1条東2丁目8番1(サンシティビル)	+26.4 %
3	博多5-3	福岡県	福岡市博多区博多駅前2丁目41番	+24.5 %
4	札幌中央5-26	北海道	札幌市中央区南11条西1-5-16(カサウイスタリア)	+23.4 %
5	札幌中央5-6	北海道	札幌市中央区大通東3丁目1番31(Kビル)	+22.9 %

住宅地

1	名古屋東-1	愛知県	名古屋市中東区撞木町3丁目4番	+11.4 %
2	名古屋東-3	愛知県	名古屋市中東区白壁4丁目89番	+10.4 %
3	名古屋東-2	愛知県	名古屋市中東区白壁3-18-24	+9.0 %
4	名古屋東-7	愛知県	名古屋市中東区徳川町809番	+6.5 %
5	日進-9	愛知県	日進市赤池5丁目1314番	+6.4 %
1	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字旭305番38外	+19.7 %
2	札幌中央-1	北海道	札幌市中央区大通西28-2-5	+15.9 %
3	札幌中央-19	北海道	札幌市中央区宮の森3条7-3-22	+15.5 %
4	札幌中央-6	北海道	札幌市中央区北14条西15-3-13	+15.0 %
5	札幌中央-12	北海道	札幌市中央区南4条西23-2-21	+14.8 %

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、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、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)



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

〒541-004 大阪府大阪市中央区道修町3-6-1
京阪神御堂筋ビル
TEL 06-6228-6685

■京都営業部

〒541-004 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

〒541-004 神戸市中央区明石町48番地
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

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