

TOYO PROPERTY 不動産鑑定ライブラリ

都道府県地価調査の概要（平成 28 年）

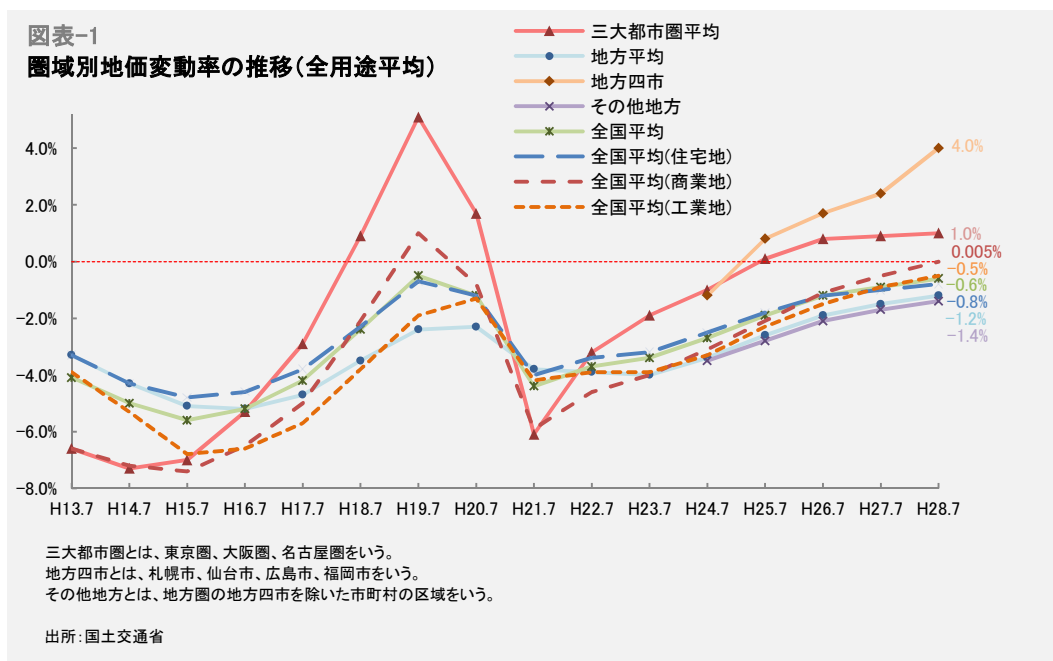
October_2016

1. 全国全用途(住宅地・商業地・工業地)平均の地価動向

平成 28 年 7 月 1 日時点の都道府県地価調査は、リーマンショック以降 9 年ぶりに商業地の全国平均が前年比 0.005%のプラスとわずかながら上昇に転じました(図表-1)。都市部を中心としたオフィス空室率の低下、収益性の改善や、外国人観光客の増加による店舗、ホテルの需要の増大が主な要因と考えられます。

一方で、住宅地の全国平均は 0.8%の下落、工業地の全国平均は 0.5%の下落、全用途の全国平均は 0.6%の下落と、いずれも 25 年連続のマイナスとなりましたが 7 年連続で下げ幅を縮めました。

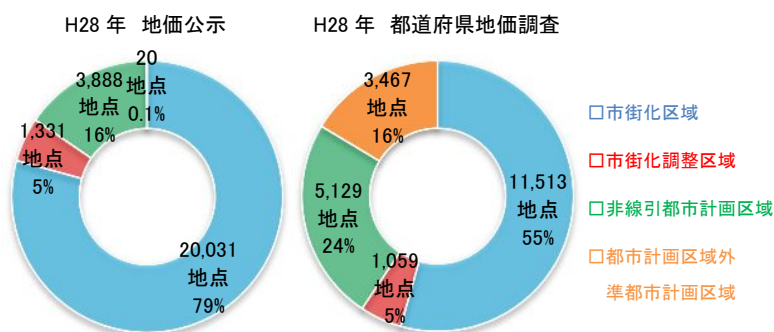
本年 1 月に発表となった地価公示の変動率は全国全用途平均で+0.1%であったことから、公示価格は上昇、基準地価は依然マイナスのままという結果でした。



図表-2 地価公示・都道府県地価調査の調査地点

ただし、これは調査地点の違いによるもので、基準地価 21,675 地点の内、公示地価との共通地点は1割未満の1,627 地点に過ぎず、また、公示価格は原則として都市計画区内を対象とするのに対し、基準地価は都市計画区域外の地点が約3,500ヶ所含まれる為です(図表-2)。

基準地価の全国平均の下げ幅は年々減少しているため、今後プラスに転じるかどうか、都市計画区域外の地点を含めた地価回復の指標となりそうです。



	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	20,031	1,331	3,888	20
都道府県地価調査	11,513	1,059	5,129	3,467

2. エリア別の地価動向

エリア別の地価変動率(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(図表-1)。

ただ、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方四市の全用途平均の地価上昇率は、+4.0%と大幅に上昇しております。これは、マイナス金利を契機として不動産投資が地方に波及したことが原因と考えられます。

3. 商業地の地価動向

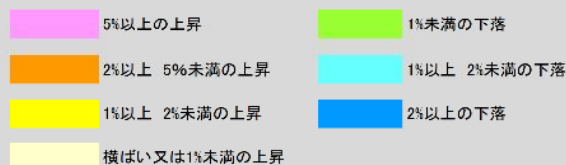
(図表-3)は東京圏及び大阪圏の商業地を地価変動率

別に色分けした地図です。東京圏においては都心5区を中心として23区の大部分で、大阪圏は大阪市の中心部及び阪神・北摂エリアを中心に2パーセント以上の地価上昇を記録しました。

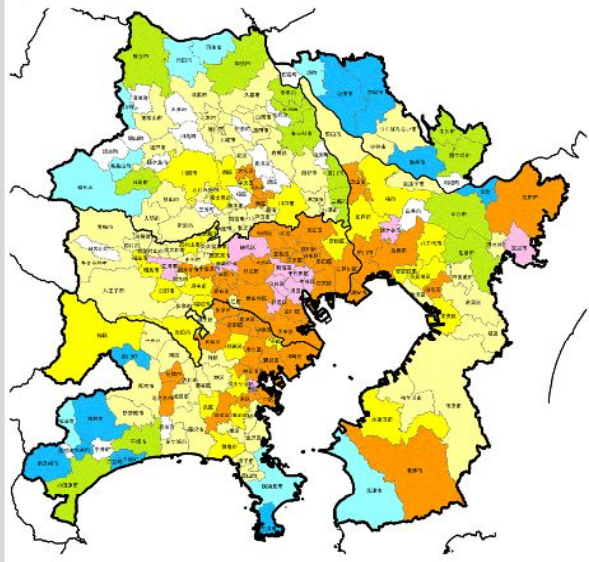
なお、全国の地点数 21,675 地点のうち、最も高い価格を付けたのは11年連続で銀座中央通り沿いに存する「明治屋銀座ビル」(東京都中央区銀座2丁目6-7)であり、1㎡当たり単価は33,000千円でした。当該基準地の上昇率は+25.0%であり、リーマンショック前の1㎡単価30,000千円を超え、平成2~3年の1㎡単価38,000千円に迫ってきております。

図表-3

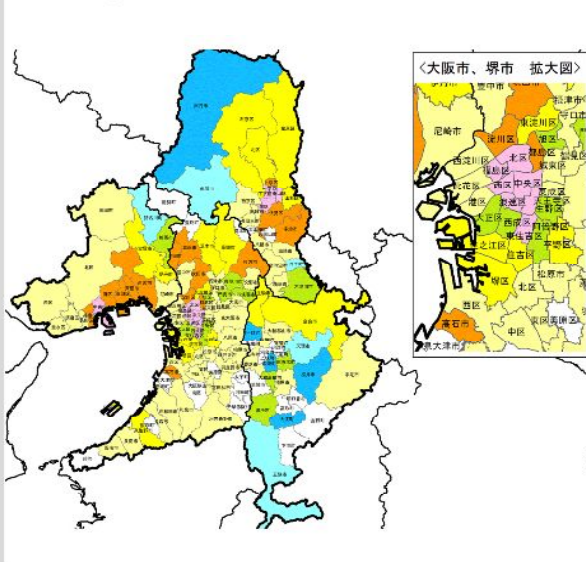
東京圏・大阪圏の商業地における変動率



東京圏 商業地



大阪圏 商業地



出所:国土交通省

4. 地価の上昇がみられた個別地点

○名古屋駅周辺(中村 5-4)

名古屋駅の東口で JP タワー名古屋や大名古屋ビルヂングなどの大規模再開発ビルの開発が相次ぎ、オフィス就業人口の増加を見込んだ店舗需要が名古屋駅西口へも広がりをみせていることに加え、2027 年に開通を控えたリニア中央新幹線の新駅計画の影響から、商業地で全国 1 位の上昇率(32.3%)となりました(図表-4) (図表-5)。

図表-4 名古屋駅周辺の状況 (出所:名古屋市 HP)



○銀座地区(中央 5-14 等)

外国人観光客の増加に伴い、店舗賃料が上昇しています。免税店の開設が相次いでいる他、再開発事業の進捗も見られるなど、未だ地価は上昇傾向にあります。

○大阪心斎橋地区(中央 5-6)

外国人観光客の増加を受け、ドラッグストアを始めとする物販店等の収益性向上から新規出店需要が強くなっています。さらに、周辺地域におけるホテル・宿泊施設の事業用地としての需要も高く、地価上昇が続いています。

図表-5

地価上昇率上位ポイント

	商業地	上昇率%	住宅地	上昇率%
		H28年基準地価		H28年基準地価
東京圏	1 中央5-14 東京都 中央区銀座6-8-3	+27.1 % 22,500千円/㎡	千代田-1 東京都 千代田区六番町6番1外	+11.3 % 3,630千円/㎡
	2 中央5-13 東京都 中央区銀座2-6-7	+25.0 % 33,000千円/㎡	千代田-2 東京都 千代田区三番町9番4	+11.3 % 2,650千円/㎡
	3 中央5-15 東京都 中央区銀座3-2-9	+20.0 % 10,500千円/㎡	千代田-3 東京都 千代田区二番町12番10	+10.4 % 2,020千円/㎡
	4 中央5-5 東京都 中央区銀座7-11-14	+15.7 % 5,900千円/㎡	目黒-1 東京都 目黒区自由が丘2-18-26	+8.5 % 1,010千円/㎡
	5 中央5-17 東京都 中央区銀座2-12-14	+15.1 % 5,870千円/㎡	木更津-11 千葉県 木更津市畑沢南3-2-22	+7.7 % 28千円/㎡
名古屋圏	1 中村5-4 愛知県 名古屋市中村区椿町1番16号	+32.3 % 4,300千円/㎡	東-3 愛知県 名古屋市中村区椿町3丁目4番	+7.6 % 452千円/㎡
	2 中村5-9 愛知県 名古屋市中村区名駅三丁目26番6号	+32.0 % 4,000千円/㎡	みよし-4 愛知県 みよし市黒笹3丁目5番7	+5.0 % 125千円/㎡
	3 中村5-11 愛知県 名古屋市中村区椿町13番16号	+28.0 % 1,280千円/㎡	中-1 愛知県 名古屋市中区錦一丁目3番28号	+4.9 % 728千円/㎡
	4 中5-9 愛知県 名古屋市中区金山四丁目6番27号	+23.1 % 1,600千円/㎡	豊田-1 愛知県 豊田市月見町3丁目5番3	+4.9 % 151千円/㎡
	5 中村5-8 愛知県 名古屋市中村区椿町19番7号	+22.9 % 1,020千円/㎡	豊田-21 愛知県 豊田市住吉町2丁目7番15	+4.7 % 112千円/㎡

○金沢駅周辺(金沢 5-21)

平成 27 年 3 月の北陸新幹線の開業(長野～金沢間)に伴い、金沢駅金沢港口(西口)では、ホテル・分譲マンション・商業施設等の建設が進み、地価が上昇しています。

○京都市伏見区(伏見 5-1)

国内外からの観光客の増加に伴い、店舗・ホテル需要が総じて旺盛です。当地点は伏見稲荷大社に近接し、店舗の出店意欲が強い地区であることから、地価の上昇がみられます。

○博多駅周辺(福岡博多 5-9)

博多駅周辺は、オフィスやホテル、大規模商業施設等が集積し、今後も大規模再開発ビルが整備される予定であり、更に地下鉄七隈線の延伸により、地価は上昇しています。

○札幌市中央区(札幌中央 5-9)

平成 27 年 12 月の市電延伸(ループ化)開業により、沿線住宅地域の地価が上昇しています。また、沿線商業地域についても回遊性の向上から、地価は上昇しています。

○ニセコ(倶知安-2)

著名なスキーリゾートであるニセコ観光圏においては、豪州を中心とした外国人による別荘地の需要が旺盛であり、外国人移住で人口も増えています。インターナショナルスクールが開設され、コンドミニウム(長期滞在用宿泊施設)等への投資も活発化していることから、住宅地で全国 1 位の地価上昇率となっています。

商業地

大阪圏	1	中央5-6	大阪府	大阪府中央区南船場3-5-11	+28.9 % 5,350千円/㎡
	2	浪速5-1	大阪府	大阪府浪速区日本橋3-6-2	+28.1 % 849千円/㎡
	3	伏見5-1	京都府	京都市伏見区深草稲荷御前町89番	+26.2 % 270千円/㎡
	4	北5-12	大阪府	大阪府北区中之島5-3-81	+25.1 % 1,210千円/㎡
	5	下京5-5	京都府	京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町92番	+25.0 % 3,750千円/㎡
地方圏	1	金沢5-21	石川県	金沢市広岡1-1-18	+25.3 % 495千円/㎡
	2	福岡博多5-9	福岡県	福岡市博多区博多駅前4-2-25	+22.6 % 1,900千円/㎡
	3	金沢5-28	石川県	金沢市此花町8-8	+19.9 % 338千円/㎡
	4	札幌中央5-9	北海道	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	+19.4 % 800千円/㎡
	5	札幌中央5-5	北海道	札幌市中央区大通西18丁目1番32	+19.2 % 429千円/㎡
全国	1	中村5-4	愛知県	名古屋市中村区椿町1番16号	+32.3 % 4,300千円/㎡
	2	中村5-9	愛知県	名古屋市中村区名駅三丁目26番6号	+32.0 % 4,000千円/㎡
	3	中央5-6	大阪府	大阪府中央区南船場南船場3-5-11	+28.9 % 5,350千円/㎡
	4	浪速5-1	大阪府	大阪府浪速区日本橋3-6-2	+28.1 % 849千円/㎡
	5	中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町13番16号	+28.0 % 1,280千円/㎡

住宅地

北-1	大阪府	大阪府北区長柄中1-6-5	+8.7 % 375千円/㎡
福島-3	大阪府	大阪府福島区鷺洲5-6-56	+8.1 % 333千円/㎡
上京-3	京都府	京都市上京区堂町通下立売上る勘解由小路町156番	+7.8 % 455千円/㎡
灘-3	兵庫県	神戸市灘区灘南通3-3-15	+7.5 % 230千円/㎡
灘-4	兵庫県	神戸市灘区泉通5-2-6	+6.7 % 240千円/㎡
俱知安-2	北海道	虻田郡俱知安町字榎山65番132外	+27.3 % 21千円/㎡
金沢-37	石川県	金沢市本町2-3-29	+15.6 % 185千円/㎡
いわき-2	福島県	いわき市四倉町字西4丁目7番14	+12.3 % 37千円/㎡
福岡南-12	福岡県	福岡市南区高宮2-10-25	+12.0 % 280千円/㎡
若林-2	宮城県	仙台市若林区裏柴田町29番5外	+11.7 % 143千円/㎡
俱知安-2	北海道	虻田郡俱知安町字榎山65番132外	+27.3 % 21千円/㎡
金沢-37	石川県	金沢市本町2-3-29	+15.6 % 185千円/㎡
いわき-2	福島県	いわき市四倉町字西4丁目7番14	+12.3 % 37千円/㎡
福岡南-12	福岡県	福岡市南区高宮高宮2-10-25	+12.0 % 280千円/㎡
若林-2	宮城県	仙台市若林区裏柴田町29番5外	+11.7 % 143千円/㎡

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。



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

〒541-0045 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

〒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

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