

# TOYO PROPERTY NEWS

Vol.16

## 地価公示の概要(平成 29 年)

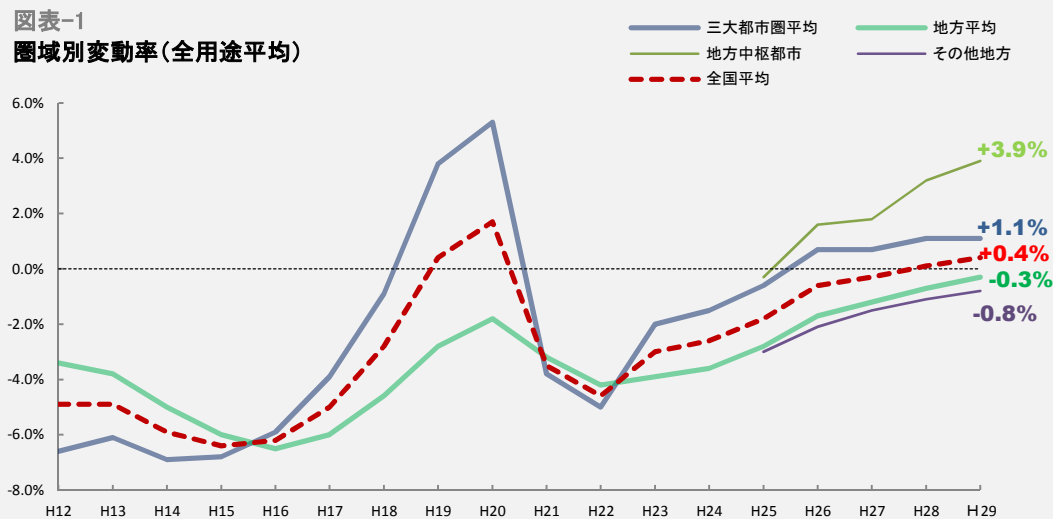
April\_2017

### 1. 全用途平均の地価動向

平成 29 年 1 月 1 日時点の地価公示は、全用途全国平均では昨年に引き続き上昇し、+0.4%の上昇率となりました(図表-1)

東京圏・名古屋圏・大阪圏の三大都市圏平均では、+1.1%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(+3.9%)は大きく上昇しており上昇幅をさらに拡大しました。地方平均(-0.3%)、中枢都市を除く其他地方(-0.8%)は依然として下落を続けているものの、下落幅は縮小傾向にあります。

図表-1  
圏域別変動率(全用途平均)



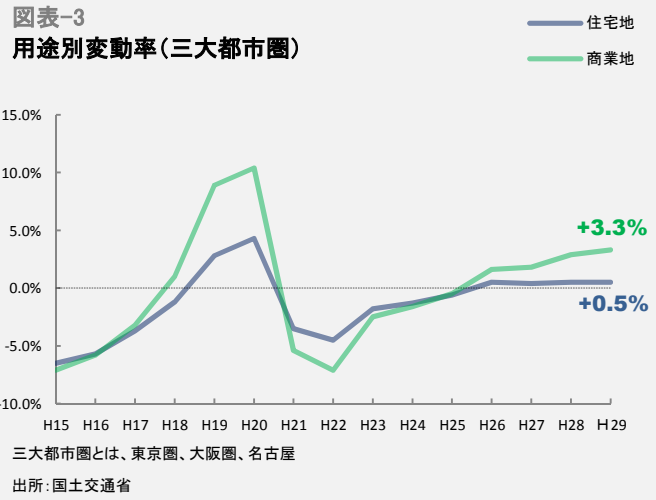
三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。  
地方中枢都市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。  
その他とは、三大都市圏及び地方中枢都市を除いた市町村の区域をいう。

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 3.3%、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 25.9%上昇しました。1㎡当たり単価は 50,500 千円で平成 20 年のファンドバブル期の公示価格 39,000 千円の約 1.3 倍となりました。



## 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、マンション及びホテル用地の堅調な需要が見られた沖縄(+3.0%)が 1 位となり、宮城(+2.4%)、福島(+2.1%)、東京(+1.9%)、福岡(+1.1%)と続きました。一方、三大都市圏を除くその他地方では下落した都道府県が多く、特に下落が顕著だった都道府県は秋田(-2.7%)、鹿児島(-2.0%)でした。

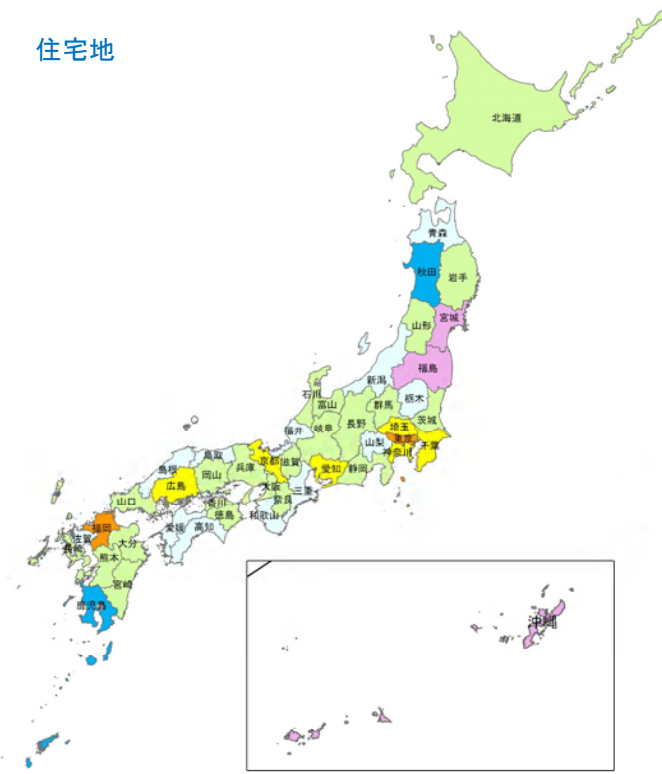
商業地では外国人旅行者で賑わいを見せた大阪(+5.0%)が1位となり、宮城(+4.7%)、東京(+4.7%)、京都(+4.5%)、沖縄(+3.2%)、福岡(+2.7%)と続きました。

一方、商業地もその他地方圏では地価回復が遅れており、下落率が特に顕著だった都道府県は、秋田(-3.2%)、鹿児島(-2.2%)、新潟(-2.1%)、島根(-2.0%)でした。

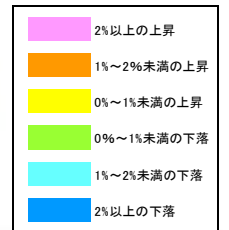
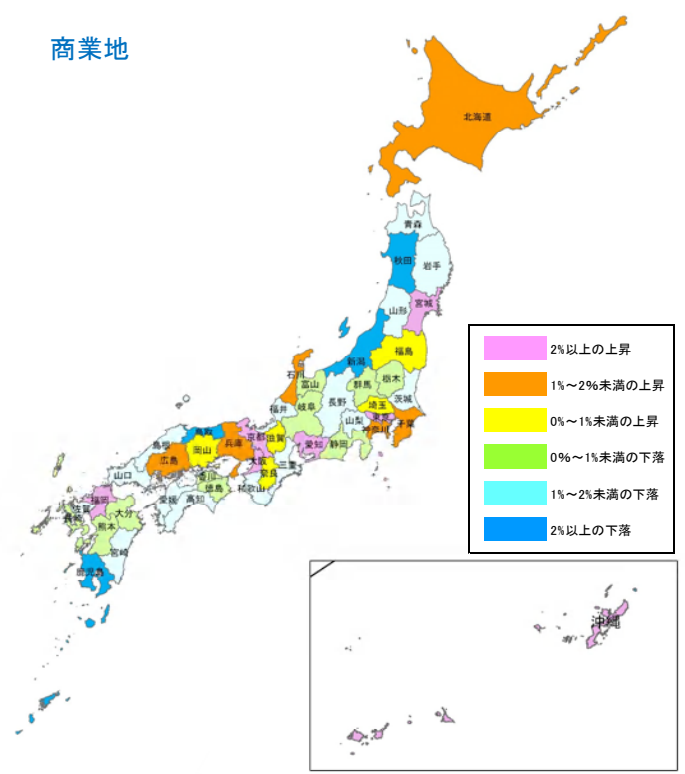
図表-3

### 都道府県別(住宅地・商業地)の地価変動率

#### 住宅地



#### 商業地



#### 4. 地価の上昇がみられた個別地点

##### ○大阪道頓堀地区(大阪中央 5-19)ほか

全国の商業地の上昇ポイント上位 5 位を全て大阪が占めました。外国人観光客の増加を受け、堅調な消費動向により商業施設の需要が増し、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。

##### ○銀座地区(中央 5-2)ほか

東京圏の商業地上昇ポイントは上位 5 位を銀座エリアが独占しました。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、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。銀座みゆき通り周辺では、再開発事業の進展や店舗等リニューアルも見られるなど、繁華性の向上から店舗賃料が上昇し、地価が上昇しています。

##### ○名古屋駅周辺(名古屋中村 5-11)ほか

名古屋駅東口で「JPタワー名古屋」、「大名古屋ビルディング」等大型開発が相次ぎました。開業後の入居率も堅調であり、名駅地区におけるオフィス需要はさらに期待されており、店舗需要が旺盛で、太閤通口へも拡がりをみせています。名古屋駅東口では大規模再開発ビルの竣工が相次ぎ、さらに、観光・ビジネス客の増加に伴うホテル用地の需要も顕在化し

ていることから、地価が上昇しています。

##### ○博多駅前(博多 5-6)ほか

地方圏の商業地地価上昇ポイントは上位 5 位を博多駅前エリアが独占しました。博多駅周辺は平成 28 年 4 月に「JRJP博多ビル」が開業し、更に地下鉄七隈線の延伸(博多～天神南)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。また、博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりもあり高騰しており、更に低金利を受けて収益用不動産も高値での取引が見られました。

##### ○仙台市内の住宅地(若林-18)ほか

宮城県仙台市は平成 27 年 12 月の仙台市地下鉄東西線の開業効果から、地下鉄東西線の沿線需要が引き続き旺盛で、全般的に住宅需要は堅調となりました。特に新駅から徒歩圏内の住宅地域では利便性が向上し、地価が上昇しました。

##### ○東京都港区の住宅地(港-16)ほか

都心高級住宅地の富裕層向けマンション用地の需要が積極的で、麻布、赤坂などの港区の住宅地が高騰しています。

##### ○その他のエリア

その他の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     |   |         |
|-----|-----|---|---------|---|---------|
|     | 順位  | 地価上昇率<br>公示価格   | 順位      | 地価上昇率<br>公示価格                           |         |
| 全国  | 1   | 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)<br>4,000,000円/㎡            | +41.3 % | 若林-18 宮城県 仙台市若林区白萩町14-18<br>146,000円/㎡  | +12.3 % |
|     | 2   | 大阪中央5-2 大阪府 大阪市中央区宗右衛門町7-2(CROESUS(クリサス)心斎橋)<br>12,900,000円/㎡ | +35.1 % | 若林-1 宮城県 仙台市若林区連坊2-7-6<br>170,000円/㎡    | +11.1 % |
|     | 3   | 大阪北5-3 大阪府 大阪市北区小松原町4-5(珍竹林)<br>1,820,000円/㎡                  | +34.8 % | 若林-6 宮城県 仙台市若林区大和町3-1-25<br>131,000円/㎡  | +11.0 % |
|     | 4   | 大阪中央5-23 大阪府 大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1<br>11,000,000円/㎡               | +33.0 % | 若林-4 宮城県 仙台市若林区一本杉町25-21<br>121,000円/㎡  | +11.0 % |
|     | 5   | 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)<br>3,330,000円/㎡          | +30.6 % | 港-16 東京都 港区南麻布4丁目19番1<br>2,750,000円/㎡   | +10.9 % |
| 東京圏 | 1   | 中央5-2 東京都 中央区銀座6-8-3(銀座尾張町TOWER)<br>24,900,000円/㎡             | +29.0 % | 港-16 東京都 港区南麻布4丁目19番1<br>2,750,000円/㎡   | +10.9 % |
|     | 2   | 中央5-29 東京都 中央区銀座2-6-7(明治屋銀座ビル)<br>37,000,000円/㎡               | +28.9 % | 港-4 東京都 港区赤坂1-14-11<br>3,680,000円/㎡     | +9.9 %  |
|     | 3   | 中央5-23 東京都 中央区銀座7-9-19(ZARA)<br>36,600,000円/㎡                 | +27.1 % | 木更津-14 千葉県 木更津市請西南3丁目33番5<br>50,800円/㎡  | +9.7 %  |
|     | 4   | 中央5-22 東京都 中央区銀座4-5-6(山野楽器銀座本店)<br>50,500,000円/㎡              | +25.9 % | 港-1 東京都 港区赤坂6-19-23<br>2,250,000円/㎡     | +9.2 %  |
|     | 5   | 中央5-4 東京都 中央区銀座3-7-1(G3-Tビル)<br>13,600,000円/㎡                 | +23.6 % | 中央-8 東京都 中央区日本橋浜町3-28-2<br>1,120,000円/㎡ | +8.7 %  |

## 商業地

上昇率  
公示価格

|   |          |     |                                  |                          |
|---|----------|-----|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | 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)            | +41.3 %<br>4,000,000円/㎡  |
| 2 | 大阪中央5-2  | 大阪府 | 大阪市中央区宗右衛門町7-2(CROESUS(クリサス)心斎橋) | +35.1 %<br>12,900,000円/㎡ |
| 3 | 大阪北5-3   | 大阪府 | 大阪市北区小松原町4-5(珍竹林)                | +34.8 %<br>1,820,000円/㎡  |
| 4 | 大阪中央5-23 | 大阪府 | 大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1                | +33.0 %<br>11,000,000円/㎡ |
| 5 | 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)         | +30.6 %<br>3,330,000円/㎡  |

大阪圏

|   |           |     |                            |                         |
|---|-----------|-----|----------------------------|-------------------------|
| 1 | 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)   | +29.0 %<br>2,000,000円/㎡ |
| 2 | 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)       | +23.0 %<br>3,900,000円/㎡ |
| 3 | 名古屋中5-4   | 愛知県 | 名古屋市中区金山4-6-27(金山共同ビル)     | +21.4 %<br>1,700,000円/㎡ |
| 4 | 熱田5-3     | 愛知県 | 名古屋市熱田区金山1-2-17(ニュー商事株式会社) | +20.2 %<br>1,250,000円/㎡ |
| 5 | 名古屋西5-15  | 愛知県 | 名古屋市中区名駅3-6-20(福田ビル)       | +20.0 %<br>552,000円/㎡   |

名古屋圏

|   |        |     |                             |                         |
|---|--------|-----|-----------------------------|-------------------------|
| 1 | 博多5-6  | 福岡県 | 博多市博多区博多駅前2丁目172番外          | +26.2 %<br>2,170,000円/㎡ |
| 2 | 博多5-16 | 福岡県 | 博多市博多区博多駅前4-20-16(第一白水ビル)   | +22.7 %<br>465,000円/㎡   |
| 3 | 博多5-2  | 福岡県 | 博多市博多区博多駅前1-12-6(花村ビル)      | +22.2 %<br>3,030,000円/㎡ |
| 4 | 博多5-9  | 福岡県 | 博多市博多区中洲5丁目23番1外            | +21.4 %<br>635,000円/㎡   |
| 5 | 博多5-1  | 福岡県 | 博多市博多区博多駅前3-2-1(日本生命博多駅前ビル) | +20.4 %<br>4,250,000円/㎡ |

地方圏

## 住宅地

上昇率  
公示価格

|       |     |                          |                      |
|-------|-----|--------------------------|----------------------|
| 大阪北-3 | 大阪府 | 大阪市北区紅梅町6-6              | +9.9 %<br>568,000円/㎡ |
| 上京-3  | 京都府 | 京都市上京区室町通下立売上る勤解由小路町156番 | +8.6 %<br>480,000円/㎡ |
| 大阪北-4 | 大阪府 | 大阪市北区本庄東2-15-8           | +7.6 %<br>366,000円/㎡ |
| 浪速-1  | 大阪府 | 大阪市浪速区桜川1-4-12           | +7.5 %<br>317,000円/㎡ |
| 灘-6   | 兵庫県 | 神戸市灘区灘南通3-3-15           | +7.2 %<br>238,000円/㎡ |

|         |     |                  |                      |
|---------|-----|------------------|----------------------|
| 名古屋東-1  | 愛知県 | 名古屋市東区榎木町3丁目4番   | +6.8 %<br>470,000円/㎡ |
| 名古屋東-3  | 愛知県 | 名古屋市東区白壁4丁目89番   | +6.6 %<br>565,000円/㎡ |
| 昭和-2    | 愛知県 | 名古屋市昭和区荒田町2丁目15番 | +5.4 %<br>272,000円/㎡ |
| 名古屋東-11 | 愛知県 | 名古屋市中村区砂田橋5-4-16 | +5.2 %<br>224,000円/㎡ |
| 豊田-3    | 愛知県 | 豊田市大林町14丁目13番5   | +5.0 %<br>126,000円/㎡ |

|       |     |                 |                       |
|-------|-----|-----------------|-----------------------|
| 若林-18 | 宮城県 | 仙台市若林区白萩町14-18  | +12.3 %<br>148,000円/㎡ |
| 若林-1  | 宮城県 | 仙台市若林区連坊2-7-6   | +11.1 %<br>170,000円/㎡ |
| 若林-6  | 宮城県 | 仙台市若林区大和町3-1-25 | +11.0 %<br>131,000円/㎡ |
| 若林-4  | 宮城県 | 仙台市若林区一本杉町25-21 | +11.0 %<br>121,000円/㎡ |
| 若林-3  | 宮城県 | 仙台市若林区五十人町25番5  | +10.7 %<br>124,000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

〒541-004 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

〒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 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/>