

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.22 都道府県地価調査の概要 (平成 29 年)

October_2017

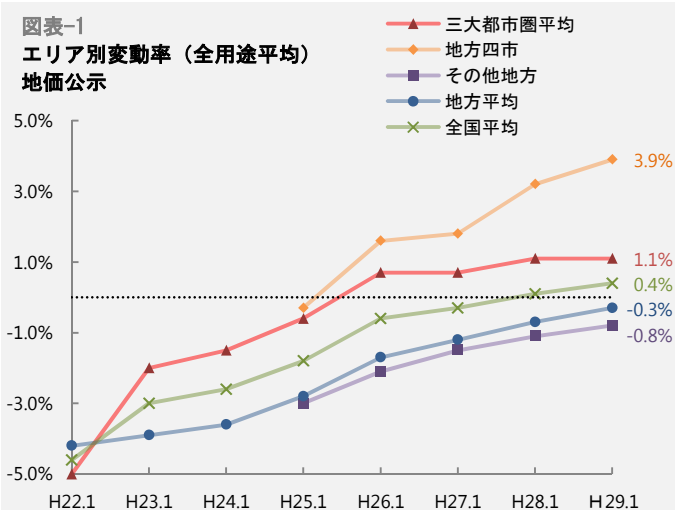
1. 全国の地価動向

(1) 都道府県地価調査の概要

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令第 9 条に基づき、都道府県知事が毎年 7 月 1 日における地価の標準価格を判定するものです。土地取引の規準として、適正な地価形成を図ることを目的としており、毎年 1 月 1 日時点の標準価格を算定する地価公示を補足する役割を担っています(毎年 9 月に国土交通省がまとめて公表)。

地価の地価公示の変動率(図表-1)と都道府県地価調査の変動率(図表-2)を比較すると、三大都市圏においては+1.1%(地価公示)+1.2%(都道府県地価調査)と未だ上昇基調、特に地方四市においては、1月の地価公示は+3.9%、7月の都道府県地価調査は+4.6%となっており、上昇幅はさらに拡大しています。

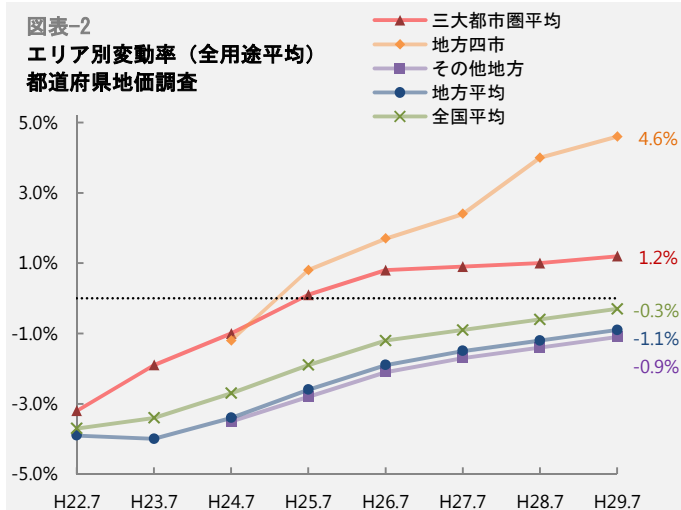
図表-1
エリア別変動率(全用途平均)
地価公示



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、札幌市、仙台市、広島市、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

図表-2
エリア別変動率(全用途平均)
都道府県地価調査



三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。
其他地方とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

出所：国土交通省

(2) 調査地点の相違による影響

地価変動率の全国平均を見ると、地価公示では+0.4%、都道府県地価調査では-0.3%となっており、差異が生じています(図表-1・2)。

これは調査地点の違いによるもので、地価公示は原則として都市計画区内の市街化区域を主とするのに対し、都道府県地価調査は市街化区域の割合が低く、都市計画区域外の地点が約 3,400 ヶ所含まれる為です(図表-3)。

(3) 区域別の地価動向

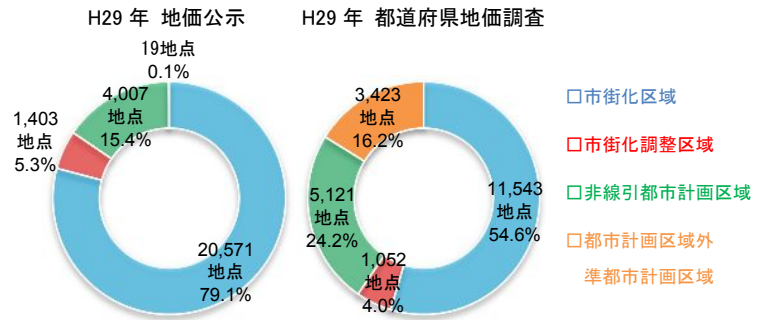
(図表-4)は「都市化計画区域内」と「都市計画区域外」の地価変動率です。この表を見ると、都市計画区域内においては概ね地価公示と地価調査の変動率が同傾向で推移しており、ほとんどのエリアで上昇基調又は下落幅縮小傾向にあります。一方、都市計画区域外では下落幅は縮小傾向にあるものの、地価の下落が顕著です。

都市計画区域外では平成 5 年にマイナスに転じてからマイナスが続いており、都市計画区域内の地域との 2 極化が進行しています。

2. 商業地の地価動向

(図表-5)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、大阪圏では、+8.0%以上の地価上昇を記録した大阪市及び阪神・北摂エリアを中心に地価の上昇がみられます。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 m²当たり単価は 38,900 千円でした。当該基準地の上昇率は+17.9%であり、バブル期の 1 m²単価 38,000 千円を超え、調査開始以来過去最高となりました。

図表-3 地価公示・都道府県地価調査の調査地点



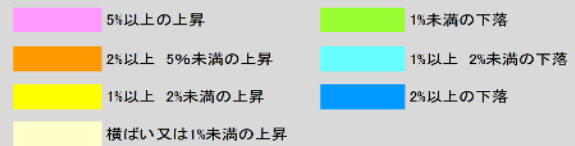
	都市計画区域内			都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	都市計画区域外 準都市計画区域
地価公示	20,571	1,403	4,007	19
都道府県地価調査	11,543	1,052	5,121	3,423

図表-4 地価変動率の推移(区域別・圏域別) (出所:国土交通省)

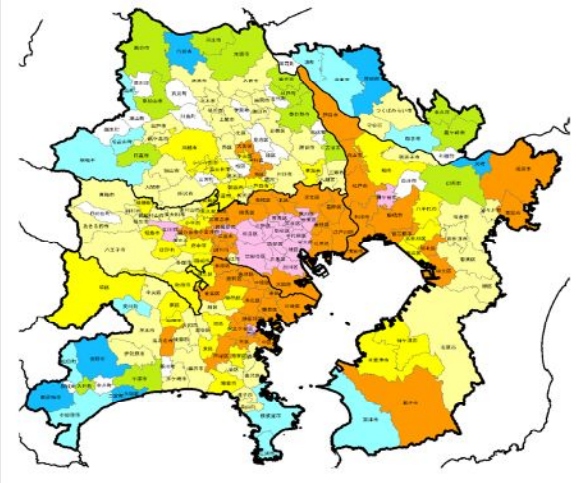
圏域		平成26年		平成27年		平成28年		平成29年	
		地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査	地価公示	地価調査
都市計画区域	全用途平均	0.9	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	1.3	1.4
	東京圏	0.2	0.4	0.3	0.6	0.8	0.9	0.9	1.1
	大阪圏	1.2	1.0	0.9	1.1	1.3	1.1	1.1	1.2
	名古屋圏	0.7	0.8	0.7	0.9	1.1	1.0	1.1	1.3
	三大都市圏	△ 1.7	△ 1.7	△ 1.2	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.8	△ 0.3	△ 0.5
	地方圏	1.6	1.8	1.8	2.5	3.2	4.1	3.9	4.7
	地方四市	△ 2.1	△ 1.8	△ 1.5	△ 1.4	△ 1.1	△ 1.1	△ 0.8	△ 0.8
その他地方	△ 0.6	△ 0.9	△ 0.3	△ 0.5	0.1	△ 0.2	0.4	0.1	
都市計画区域外	東京圏	△ 0.7	△ 0.5	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.5
	大阪圏	△ 1.5	△ 1.6	△ 1.6	△ 1.6	△ 1.6	△ 1.6	△ 1.7	△ 1.7
	名古屋圏	△ 0.8	△ 0.8	△ 0.8	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.7	△ 0.9	△ 0.9
	三大都市圏	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0
	地方圏	△ 2.8	△ 2.6	△ 2.6	△ 2.6	△ 2.5	△ 2.5	△ 2.2	△ 2.2
	地方四市	△ 3.3	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.1	△ 1.6	△ 1.6
	その他地方	△ 2.8	△ 2.6	△ 2.6	△ 2.6	△ 2.5	△ 2.5	△ 2.2	△ 2.2
全国	△ 2.8	△ 2.6	△ 2.6	△ 2.6	△ 2.4	△ 2.4	△ 2.2	△ 2.2	

図表-5

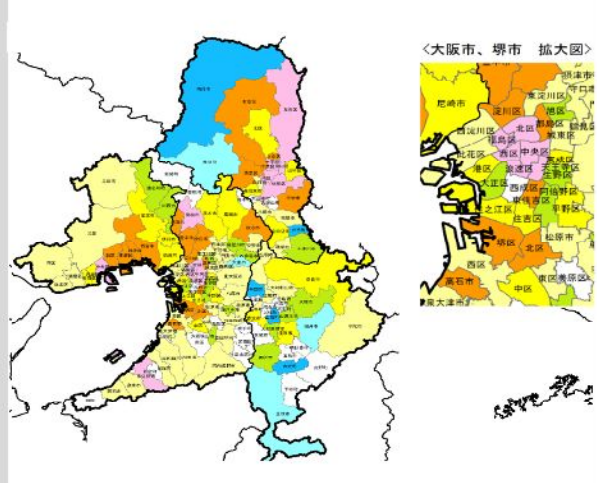
東京圏・大阪圏の商業地における変動率



東京圏 商業地



大阪圏 商業地



出所:国土交通省

3. 地価の上昇がみられた個別地点

(図表-6)

○銀座地区(中央 5-14)

銀座みゆき通り周辺では、再開発事業が進展するとともに、店舗等のリニューアルも見られ、繁華性の向上により店舗賃料が上昇していることから、地価が上昇しています。

○名古屋駅周辺(中村 5-9)

名古屋駅周辺では、近年大規模再開発ビルの竣工が相次ぎ、オフィス及び商業施設が増加したことから、繁華性が向上している。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おり、地価が上昇しています。

○京都市伏見区(伏見 5-1)

伏見稲荷大社周辺では、外国人観光客が増加しており、同大社に近接する本地点周辺では、店舗の出店意欲が特に強いことから、地価が上昇しています。

○大阪心斎橋地区(中央 5-3)

外国人観光客の増加により、引き続き店舗、ホテル需要が強い状態が続いています。ただし、大阪圏の地価上昇は京都が牽引しており、1月の地価公示と比較して大阪の地価上昇はやや落ち着きを見せています。

○福岡市博多区(福岡博多 5-10)

博多地区では、旺盛なオフィス需要が博多駅周辺から既存オフィス街である大博通りにまで波及しているほか、店舗やホテルの需要も顕著であり、地価が上昇しています。

○札幌市中央区(札幌中央 5-9)

札幌市中心街では、平成 27 年 12 月の市電延伸(ループ化)開業により、沿線商業地域における顧客の回遊性が向上したことから、地価が上昇しています。

○金沢周辺(金沢 5-16)

ひがし茶屋街周辺では、平成 27 年 3 月の北陸新幹線開業以来、美しい出格子がある古いまちなみが残る著名な観光地区として、店舗の出店意欲が強く、地価が上昇しています。

○ニセコ(倶知安-2)

ニセコ観光圏では、外国人による別荘地の需要が旺盛であり、また、滞在型宿泊用のコンドミニウム等への投資も活発化していることから、地価が上昇しています。(住宅地で全国 1 位の上昇率)

図表-6

地価上昇率上位ポイント (出所:国土交通省)

	商業地		住宅地		
		上昇率% H28年基準地価		上昇率% H28年基準地価	
東京圏	1	中央5-14 東京都 中央区銀座六丁目4番13外 27,400千円/㎡	+21.8 %	木更津-2 千葉県 木更津市清見台南3丁目10番4 45千円/㎡	+8.4 %
	2	中央5-13 東京都 中央区銀座二丁目2番19外 38,900千円/㎡	+17.9 %	浦安-1 千葉県 浦安市猫実3丁目981番4外 275千円/㎡	+7.8 %
	3	中央5-5 東京都 中央区銀座七丁目5番2外 6,930千円/㎡	+17.5 %	君津-12 千葉県 君津市中野5丁目14番16 44千円/㎡	+7.0 %
	4	新宿5-1 東京都 新宿区歌舞伎町一丁目18番11外 5,800千円/㎡	+15.3 %	相模原緑-7 神奈川県 相模原市緑区橋本1丁目381番25 219千円/㎡	+6.8 %
	5	渋谷5-8 東京都 渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番5外 6,090千円/㎡	+14.9 %	木更津-4 千葉県 木更津市港南台2丁目10番13外 32千円/㎡	+6.8 %
名古屋圏	1	中村5-9 愛知県 名古屋市中村区名駅3丁目2605番 5,150千円/㎡	+28.8 %	中-1 愛知県 名古屋市中区錦1丁目324番1 775千円/㎡	+6.5 %
	2	中村5-4 愛知県 名古屋市中村区椿町109番1外 5,510千円/㎡	+28.1 %	東-3 愛知県 名古屋市中区檀木町3丁目4番 478千円/㎡	+5.8 %
	3	中村5-12 愛知県 名古屋市中村区名駅2丁目4010番 940千円/㎡	+23.7 %	昭和-5 愛知県 名古屋市中区昭和区滝川町83番 295千円/㎡	+5.4 %
	4	中村5-8 愛知県 名古屋市中村区椿町1904番 1,250千円/㎡	+22.5 %	昭和-1 愛知県 名古屋市中区昭和区南山町23番12外 371千円/㎡	+5.1 %
	5	中5-11 愛知県 名古屋市中区栄3丁目917番 2,050千円/㎡	+20.6 %	昭和-6 愛知県 名古屋市中区昭和区川名本町2丁目52番 274千円/㎡	+5.0 %

商業地

大阪圏	1	伏見5-1	京都府 京都市伏見区深草稲荷御前町89番	+29.6 % 350千円/㎡
	2	中央5-3	大阪府 大阪市中央区宗右衛門町46番1外	+29.1 % 14,200千円/㎡
	3	東山5-1	京都府 京都市東山区四條通大和路東入祇園町北側277番	+27.3 % 1,680千円/㎡
	4	下京5-5	京都府 京都市下京区四條通柳馬場西入立売中之町92番	+25.3 % 4,700千円/㎡
	5	中京5-8	京都府 京都市中京区錦雲通東洞院東入泉正寺町322番	+24.4 % 1,050千円/㎡
地方圏	1	福岡博多5-10	福岡県 福岡市博多区冷泉町206番	+23.3 % 1,270千円/㎡
	2	福岡博多5-1	福岡県 福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆	+21.0 % 3,230千円/㎡
	3	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	+20.6 % 965千円/㎡
	4	金沢5-16	石川県 金沢市東山1丁目258番	+20.4 % 325千円/㎡
	5	札幌中央5-10	北海道 札幌市中央区南9条西3丁目10番99	+19.7 % 395千円/㎡
全国	1	伏見5-1	京都府 京都市伏見区深草稲荷御前町89番	+29.6 % 350千円/㎡
	2	中央5-3	大阪府 大阪市中央区宗右衛門町46番1外	+29.1 % 14,200千円/㎡
	3	中村5-9	愛知県 名古屋市中村区名駅3丁目2605番	+28.8 % 5,150千円/㎡
	4	中村5-4	愛知県 名古屋市中村区椿町109番1外	+28.1 % 5,510千円/㎡
	5	東山5-1	京都府 京都市東山区四條通大和路東入祇園町北側277番	+27.3 % 1,680千円/㎡

住宅地

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	+9.9 % 500千円/㎡
東山-1	京都府 京都市東山区三条通北表白川筋東入堀池町379番1	+8.8 % 310千円/㎡
上京-1	京都府 京都市上京区室町通上立売上る室町頭町256番	+8.3 % 377千円/㎡
北-1	大阪府 大阪市北区長柄中1丁目3番15	+8.3 % 406千円/㎡
上京-2	京都府 京都市上京区中筋通石薬師下る新夷町377番1	+8.2 % 370千円/㎡
俱知安-2	北海道 虻田郡俱知安町字樺山65番132外	+28.6 % 27千円/㎡
福岡城南-13	福岡県 福岡市城南区鳥飼7丁目1番7	+13.2 % 283千円/㎡
那覇-3	沖縄県 那覇市安謝1丁目8番18	+13.1 % 199千円/㎡
那覇-2	沖縄県 那覇市天久2丁目11番9	+13.0 % 226千円/㎡
福岡南-18	福岡県 福岡市南区塩原3丁目171番1ほか1筆	+11.4 % 195千円/㎡
俱知安-2	北海道 虻田郡俱知安町字樺山65番132外	+28.6 % 27千円/㎡
福岡城南-13	福岡県 福岡市城南区鳥飼7丁目1番7	+13.2 % 283千円/㎡
那覇-3	沖縄県 那覇市安謝1丁目8番18	+13.1 % 199千円/㎡
那覇-2	沖縄県 那覇市天久2丁目11番9	+13.0 % 226千円/㎡
福岡南-18	福岡県 福岡市南区塩原3丁目171番1ほか1筆	+11.4 % 195千円/㎡

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。

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



■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

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四條通烏丸東入
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