

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.28

地価公示の概要(平成 30 年)

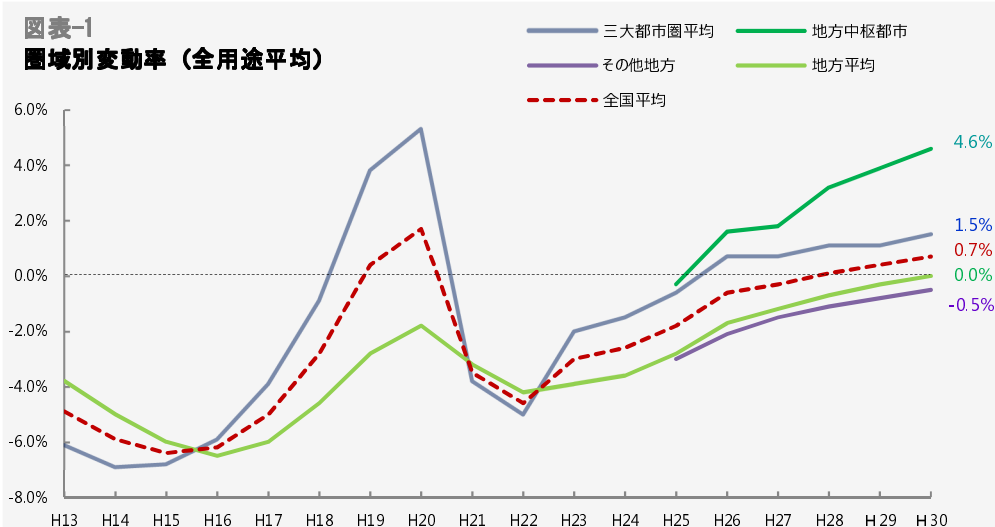
April_2018

1. 全用途平均の地価動向

平成 30 年 1 月 1 日時点の地価公示は、全用途全国平均が前年比+0.7%と、3 年連続の上昇となりました(図表-1)。

東京圏・名古屋圏・大阪圏の三大都市圏平均では 1.5%の上昇となりました。また、札幌市、仙台市、広島市、福岡市を含む地方中枢都市では上昇率がさらに拡大し(+4.6%)、中枢都市を除くその他地方も-0.5%と下落幅が縮小しました。地方圏全体では 26 年振りに下落を脱し、横ばいとなり、大都市圏に加え、地方における地価回復も鮮明となりました。

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。

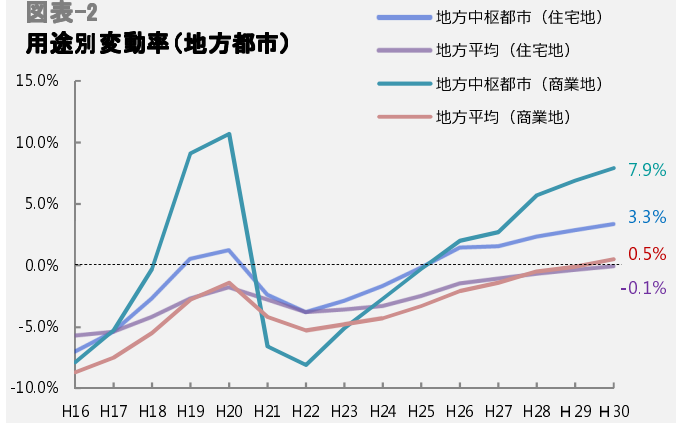
出所：国土交通省

2. 地方都市における用途別の地価動向

用途別に見ると、地方圏の商業地の価格が前年比 0.5% 上昇し(前年度は 0.1% 下落)、26 年振りのプラスに転じました(前年度は -0.1%)。また、地方中枢都市においても住宅地(+3.3%)、商業地(+7.9%)と昨年に続き上昇幅を拡大しています。(図表-2)。

なお、地方圏で最も高い地価をつけたのは福岡の天神コアビル(中央 5-9:福岡県福岡市中央区天神 1 丁目 11-11)で、前年度 11.1% 上昇しました。1 m² 当たり単価は 8,720 千円と、平成 20 年のファンダバブル期の 7,900 千円を上回りました。

図表-2
用途別変動率(地方都市)



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。
出所: 国土交通省

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、旺盛なマンション用地需要を背景に地価上昇が続く沖縄(+5.5%)が 1 位となり、宮城(+2.7%)、東京(+2.4%)、福岡(+1.8%)、福島(+1.4%)と続きました。中枢都市を除くその他地方では依然として下落した都道府県が多かったものの、下落率 1 位の秋田(-1.8%)、同

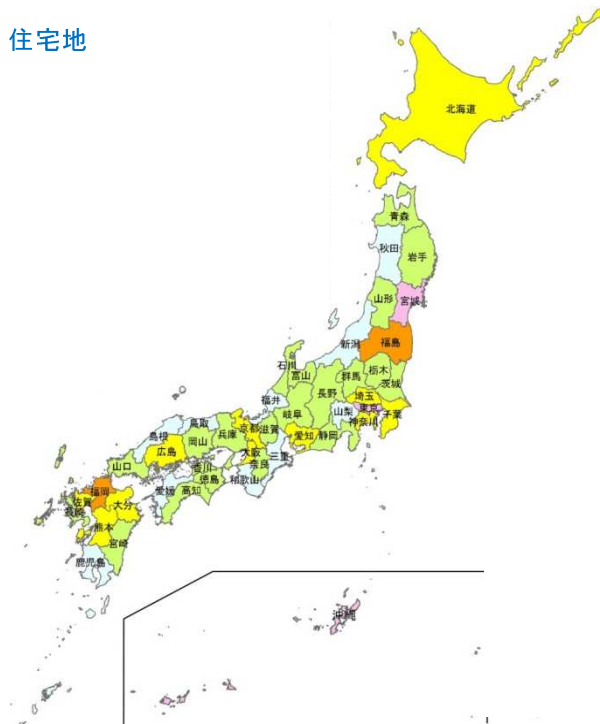
2 位和歌山(-1.5%)を始めとして地方でも下落幅は縮小しており、改善傾向にあります。

商業地では国内外の観光客で賑わう京都(+6.5%)が 1 位となり、沖縄(+5.6%)、東京(+5.4%)、大阪(+4.9%)、宮城(+4.8%)、福岡(+3.9%)と続きました。その他地方圏でも下落幅は縮小傾向にあり、長崎、熊本、大分の 3 県においては上昇に転じました。

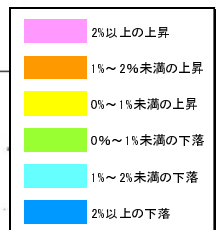
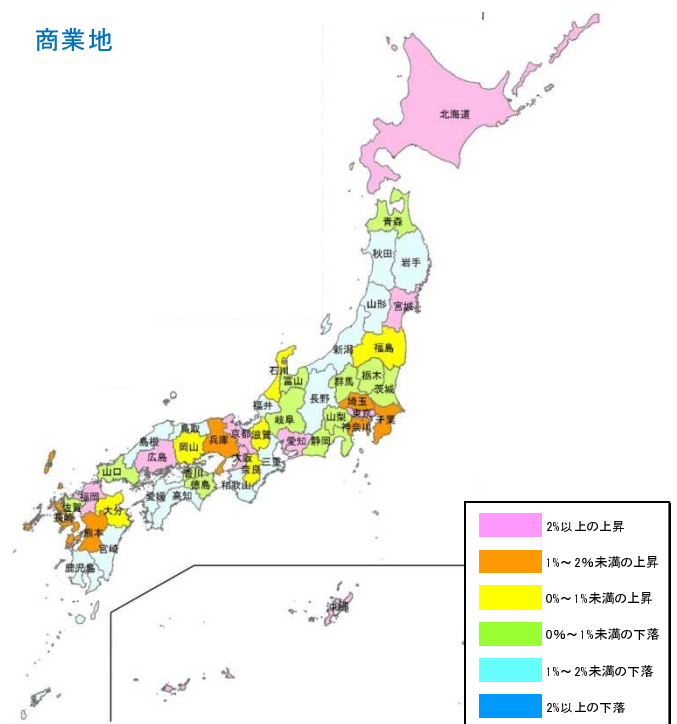
図表-3

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

○北海道倶知安町(くっちゃんちょう)(倶知安 2、倶知安 5-1)

ニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町では、インバウンド需要の増加に伴い住宅地、商業地とも地価上昇率全国 1 位となりました。外国人による別荘地の需要やリゾート施設従業員の宿舎需要が高まっており、市街地における店舗需要も旺盛で地価が上昇しています。

○大阪心斎橋地区(大阪中央 5-19)ほか

心斎橋地区では、外国人観光客の増加等を受け、物販中心に出店需要が強いことから、引き続き地価が大きく上昇しています。一方、大阪圏で前年まで地価トップであった梅田地区のオフィス用地(大阪北 5-28)では、店舗のような大幅な賃料増加とならず、心斎橋地区が大阪圏で地価 1 位となりました。

○銀座地区(中央 5-2)ほか

銀座地区周辺では、一連の再開発事業が一巡したものの、物販需要が引き続き旺盛で、店舗賃料が堅調に推移していることから、引き続き上昇トレンドにあります。

○名古屋駅周辺(名古屋中村 5-11)ほか

名古屋駅東口では大規模再開発ビルの竣工が相次ぎ、観

光・ビジネス客の増加に伴うホテル用地の需要も強く、前年同様地価が上昇しています。

○京都駅前(南 5-5)、京都四条通周辺(東山 5-7)ほか

国内外からの観光客の増加を背景に、ホテル・店舗需要が旺盛で、利便性の高い京都駅前や多数の観光スポットに近い四条通周辺を中心に地価の上昇が続いています。

○博多駅前(博多中央 5-6、上昇率 19.4%)ほか

地方圏の商業地地価上昇率上位 5 位を独占した前年度より上昇率は若干低下したものの、今後の再開発計画や地下鉄延伸計画もあり、引き続き店舗・オフィス需要が堅調です。

○那覇市内及び周辺(那覇 5-18、那覇-19、浦添-6)

マンションの分譲地域が拡大し、那覇市に加え、その周辺地域においても住宅地の地価が上昇しています。

商業地もインバウンドの観光客増加に伴う那覇市の地価上昇の影響を受け、相対的に割安な那覇市周辺地域の需要も高まっています。

図表-4

地価上昇率上位ポイント

	商業地		住宅地		
		上昇率 公示価格		上昇率 公示価格	
全国	1	倶知安 5-1 北海道 虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外 40,000円/㎡	+35.6 %	倶知安-2 北海道 虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外 28,000円/㎡	+33.3 %
	2	大阪中央 5-19 大阪府 大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 5,100,000円/㎡	+27.5 %	倶知安-3 北海道 虻田郡倶知安町字山田83番29 50,000円/㎡	+31.6 %
	3	京都南 5-5 京都府 京都市南区東九条上殿田町50番2外 2,100,000円/㎡	+27.3 %	倶知安-1 北海道 虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33 17,000円/㎡	+25.9 %
	4	東山 5-7 京都府 京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側277番 1,950,000円/㎡	+25.8 %	那覇-19 沖縄県 那覇市おもろまち3丁目6番11 270,000円/㎡	+17.4 %
	5	名古屋中村 5-11 愛知県 名古屋市中村区椿町1501番外 4,880,000円/㎡	+25.1 %	浦添-6 沖縄県 浦添市西原5丁目681番10 115,000円/㎡	+17.3 %
東京都	1	中央 5-2 東京都 中央区銀座6丁目4番13外 29,100,000円/㎡	+16.9 %	渋谷-11 東京都 渋谷区恵比寿西2丁目20番1 2,070,000円/㎡	+11.3 %
	2	渋谷 5-12 東京都 渋谷区道玄坂2丁目213番 12,500,000円/㎡	+16.8 %	新宿-20 東京都 新宿区市谷仲之町13番 1,030,000円/㎡	+10.8 %
	3	中央 5-4 東京都 中央区銀座3丁目3番1 15,800,000円/㎡	+16.2 %	新宿-21 東京都 新宿区南元町4番49 1,090,000円/㎡	+10.7 %
	4	渋谷 5-26 東京都 渋谷区神宮前4丁目26番43外 21,400,000円/㎡	+15.7 %	川口-71 埼玉県 川口市大字小谷場字台1045番9 226,000円/㎡	+10.2 %
	5	渋谷 5-33 東京都 渋谷区神宮前1丁目13番5 16,600,000円/㎡	+15.3 %	世田谷-108 東京都 世田谷区玉川1丁目67番2 686,000円/㎡	+9.8 %

商業地		上昇率 公示価格	住宅地		上昇率 公示価格
大阪	1 大阪中央5-19 大阪府 大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	+27.5 % 5,100,000円/㎡	大阪西-1 大阪府 大阪市西区北堀江4丁目7番	+10.5 % 503,000円/㎡	
	2 京都南5-5 京都府 京都市南区東九条上殿田町50番2外	+27.3 % 2,100,000円/㎡	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	+9.8 % 527,000円/㎡	
	3 東山5-7 京都府 京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	+25.8 % 1,950,000円/㎡	中京-4 京都府 京都市中京区西ノ京原町102番1外	+9.2 % 273,000円/㎡	
	4 東山5-9 京都府 京都市東山区三条通大橋東入三町目35番7外	+25.0 % 690,000円/㎡	上京-11 京都府 京都市上京区上立売通小川東入上る桜木町526番2	+9.2 % 226,000円/㎡	
	5 神戸中央5-24 兵庫県 神戸市中央区磯上通8丁目329番	+25.0 % 2,700,000円/㎡	中京-3 京都府 京都市中京区西ノ京北壺井町63番	+9.0 % 266,000円/㎡	
名古屋	1 名古屋中村5-11 愛知県 名古屋市中村区椿町1501番外	+25.1 % 4,880,000円/㎡	名古屋中-5 愛知県 名古屋市中区栄5丁目113番外	+9.8 % 571,000円/㎡	
	2 名古屋中村5-22 愛知県 名古屋市中村区名駅2丁目3603番	+25.0 % 2,500,000円/㎡	豊田-35 愛知県 豊田市東梅坪町9丁目8番7	+5.8 % 145,000円/㎡	
	3 名古屋中5-28 愛知県 名古屋市中区錦3丁目914番1外	+24.0 % 1,550,000円/㎡	長久手-9 愛知県 長久手市久保山1112番	+5.7 % 167,000円/㎡	
	4 名古屋中5-4 愛知県 名古屋市中区金山4丁目615番	+23.5 % 2,100,000円/㎡	昭和-2 愛知県 名古屋市長和区荒田町2丁目15番	+5.5 % 287,000円/㎡	
	5 名古屋東5-6 愛知県 名古屋市中区葵1丁目1609番外	+23.3 % 740,000円/㎡	昭和-11 愛知県 名古屋市長和区鶴舞4丁目504番2	+5.4 % 253,000円/㎡	
地方	1 俱知安5-1 北海道 虻田郡俱知安町南1条西1丁目40番1外	+35.6 % 40,000円/㎡	俱知安-2 北海道 虻田郡俱知安町南3条東1丁目16番9外	+33.3 % 28,000円/㎡	
	2 札幌中央5-21 北海道 札幌市中央区南6条西3丁目6番31	+24.7 % 424,000円/㎡	俱知安-3 北海道 虻田郡俱知安町字山田83番29	+31.6 % 50,000円/㎡	
	3 熊本中央5-14 熊本県 熊本市中央区下通1丁目3番3	+22.2 % 1,760,000円/㎡	俱知安-1 北海道 虻田郡俱知安町北7条西4丁目1番33	+25.9 % 17,000円/㎡	
	4 那覇5-18 沖縄県 那覇市安里1丁目469番5	+20.7 % 501,000円/㎡	那覇-19 沖縄県 那覇市おもろまち3丁目6番11	+17.4 % 270,000円/㎡	
	5 札幌中央5-2 北海道 札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	+20.3 % 860,000円/㎡	浦添-6 沖縄県 浦添市西原5丁目681番10	+17.3 % 115,000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。



■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

■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

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