

〔 平成 28 年地価公示の概要について 〕

今回の豆知識では、平成 28 年 3 月 22 日に国土交通省が発表した地価公示の結果について取り上げたいと思います。

ここで、地価公示とは、毎年 1 月 1 日時点の正常な土地価格を公示するもので、平成 28 年は全国で 25,270 地点の価格が公示されました。個別の地点の土地価格と併せて、平成 27 年と比較した上昇（下落）率やその要因の概要についても発表されています。国土交通省のホームページ <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2016/index.html> に詳細が記載されていますが、ここでは大阪圏のうち大阪市、京都市及び滋賀県についてその注目点を見ていきます。

【全国の概要】

全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地の平均変動率は平成 27 年 $\Delta 0.4\%$ に対し平成 28 年 $\Delta 0.2\%$ と下落幅が縮小した。

商業地の平均変動率については平成 27 年 $\pm 0.0\%$ に対し平成 28 年 $+0.9\%$ と上昇に転じた。三大都市圏をみると、住宅地の平均変動率は平成 27 年 $+0.4\%$ に対し平成 28 年 $+0.5\%$ とほぼ前年なみの小幅な上昇を示し、商業地の平均変動率は平成 27 年 $+1.8\%$ に対し平成 28 年 $+2.9\%$ と上昇傾向を強めている。

上記結果の主な要因としては以下が挙げられる。

- ・雇用情勢の改善
- ・住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果
- ・マンション需要の継続
- ・インバウンドによる店舗等の収益性の向上
- ・観光客の増加に伴うホテル需要の増加
- ・オフィスの空室率の低下に伴う一部地域での賃料の上昇傾向

【大阪圏の概要】

大阪圏の平均変動率は、住宅地で昨年の横ばいから+0.1%とわずかながら上昇に転じた。

なお、半年毎の地価動向は、前半・後半ともに0.2%の上昇となった。

商業地は3年連続の上昇となり、平成27年+1.5%に対し、平成28年は+3.3%と上昇幅が昨年より拡大した。なお、半年毎の地価動向は、前半が2.2%の上昇、後半が1.9%の上昇となった。大阪圏の各都道府県の用途別平均変動率は以下の通り。

(変動率:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
大阪府	△0.1	0.0	2.0	4.2
兵庫県	0.4	0.4	1.0	1.9
京都府	0.0	0.1	1.8	4.1
滋賀県	△0.4	△0.5	0.2	0.2
奈良県	△0.3	△0.3	△0.3	0.0
和歌山県	△2.6	△2.0	△2.1	△1.3
大阪圏	0.0	0.1	1.5	3.3

【大阪府の概要】

大阪府においては、府全体の平均変動率で住宅地±0.0%、商業地+4.2%となった。

住宅地においては、東大阪、南大阪のみが下落、その他は横ばいから上昇となった。商業地においては、昨年同様に東大阪を除くすべての地域において上昇となった。

特に大阪市における商業地の平均変動率はインバウンドによる店舗用地需要、ホテル用地需要のほか、オフィスの空室率低下、賃料の上昇傾向などの影響により大幅に上昇した。

(変動率:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
大阪府	△0.1	0.0	2.0	4.2
大阪市	0.3	0.5	3.5	7.8
中心 6 区	2.2	3.0	4.8	10.9
北大阪	0.4	0.3	1.5	2.2
東大阪	△0.5	△0.4	△0.1	△0.1
南大阪	△0.3	△0.2	0.1	0.5
堺市	0.2	0.3	0.4	1.3

【大阪市の概要】

大阪市の平均変動率は、住宅地で上昇率やや増加、商業地で上昇率大幅増加となった。住宅地については、北区、中央区、阿倍野区、天王寺区のほか、福島区、都島区、浪速区でも価格上昇となっており、特に浪速区では+5.0%の上昇となった。

商業地では、上昇率1位2位は例年同様、中央区、北区となったが、その他西区、福島区、阿倍野区、天王寺区、浪速区でも比較的大きな上昇率となった。各区の用途別平均変動率は下表の通り。

(変動率:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
都島区	1.8	1.3	2.3	2.4
東成区	0.1	0.0	0.6	1.2
生野区	0.0	0.0	△0.2	0.0
旭区	0.0	△0.1	△0.1	△0.1
城東区	0.5	0.2	0.6	1.6
鶴見区	0.0	0.0	0.2	0.2
阿倍野区	1.8	1.4	4.7	6.5
住吉区	0.4	0.6	2.1	3.3
住之江区	△0.1	△0.1	△0.8	△0.4
平野区	△0.7	△0.2	△0.1	0.1
東住吉区	△0.4	0.0	△0.3	△0.1
西成区	△0.8	△0.1	△0.8	0.0
此花区	△0.5	△0.2	△0.8	△0.4
港区	△0.2	0.0	0.1	0.3
大正区	△0.3	△0.3	△0.3	0.0
西淀川区	△0.4	△0.5	0.0	0.0
淀川区	0.6	0.7	1.9	2.4
東淀川区	0.0	0.2	0.4	0.7
北区	2.2	4.1	6.0	10.7
福島区	1.7	1.8	4.2	9.4
中央区	3.3	3.1	4.9	12.8
西区	-	-	4.7	10.6
天王寺区	2.1	2.8	4.6	6.5
浪速区	1.4	5.0	2.1	7.1
大阪市	0.3	0.5	3.5	7.8

大阪市における注目すべき地点を以下に示す。

○大阪府住宅地地価最高及び上昇率 1 位となった「天王寺-6」(1㎡あたりの価格 598,000 円、上昇率+10.1%)

地下鉄谷町九丁目駅の南方約 700mに位置する中高層共同住宅のほか事務所も見られる利便性の良い住宅地域である。

天王寺区は文教の街として人気の高い住宅地であり、マンション用地需要が継続していることなどから、大阪府の住宅地最高の地価及び上昇率になったと考えられる。



○住宅地において上昇率が高かった「浪速-1」

(1㎡あたりの価格 295,000 円、上昇率+5.0%)

J R 難波駅南西方約 500mに位置する中高層の共同住宅、事務所等が混在する地域である。大阪市中央区を中心にマンションの建設が活発であり、周辺の浪速区、天王寺区等の利便性の良い地域においてもマンション適地の需要は強含んでいるため、本地点においても高い地価上昇率を示したものと考えられる。



○地価上昇率全国 1 位となった「大阪中央 5-23」

(1㎡あたりの価格 8,270,000 円、上昇率+45.1%)

地下鉄心斎橋駅の南東方約 500mに位置する小売店舗が建ち並ぶ繁華性の高い商店街である。昨今の訪日観光客の急増に伴うインバウンド需要を背景に商業収益が増加しており、店舗出店を目的とした事業者や収益性に着目した投資家等からの需要の急増が大幅な地価上昇に反映されたと考えられる。



○大阪府地価最高地点「大阪北 5-28」

(1㎡あたりの価格 11,800,000 円、上昇率+16.8%)

JR大阪駅北側に位置する都市機能の集積が進む
超高層ビル中心の商業地域である。

大阪の中心商業地として機能しており、グランフロント
大阪の開業に続き、うめきた 2 期区域の開発による
更なる商業集積性の向上が期待されており、地価は
上昇傾向が続いている。

**○商業集積が進む茶屋町エリアに存する「大阪北 5-16」**

(1㎡あたりの価格 2,550,000 円、上昇率+32.1%)

阪急梅田駅の北方約 300mに位置する店舗兼事務所
ビルが建ち並ぶ高度商業地域である。

梅田地区への商業集積が進んでおり市況は堅調に
回復している。賃料水準、空室率の改善がみられ、
テナントの収益性向上により投資家からの当該エリア
の人気の高まっていることから大幅な地価上昇と
なったものと考えられる。



【京都府の概要】

京都府においては、府全体の平均変動率で住宅地 Δ 0.1%、商業地+3.2%となった。

住宅地においては、京都市のみが上昇であるが、その後は横ばいから下落となった。商業地においては、南丹、中丹、丹後の北部地域は地価下落傾向が続いており、その他地域においては上昇となった。

特に京都市における商業地の平均変動率については、昨年までのマンション需要に加え、インバウンドによるホテル用地需要、店舗用地需要などにより大幅に上昇した。

(変動率:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
京都府	Δ 0.3	Δ 0.1	1.2	3.2
京都市	0.3	0.5	2.3	5.0
中心 5 区	0.7	1.0	2.9	6.3
近郊地域	Δ 0.1	0.0	Δ 0.2	0.5
山城地域	Δ 0.5	Δ 0.6	0.0	0.5
南丹地域	Δ 1.5	Δ 1.1	Δ 2.3	Δ 1.1
中丹地域	Δ 1.9	Δ 1.6	Δ 2.2	Δ 1.9
丹後地域	Δ 2.2	Δ 2.1	Δ 2.8	Δ 1.6

【京都市の概要】

京都市の平均変動率は、住宅地で上昇率やや増加、商業地で上昇率大幅増加となった。住宅地については、右京区、山科区を除いて地価上昇となった。

商業地では、上昇率 1 位 2 位は例年同様、中京区、下京区となったが、その他南区、東山区でも大きな上昇率となった。各区の用途別平均変動率は下表の通り。

(変動率:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
北区	0.6	0.6	1.7	2.1
上京区	1.6	2.0	1.8	2.2
左京区	0.4	0.8	0.7	1.4
中京区	1.0	1.5	4.0	8.1
東山区	0.7	0.8	2.9	6.4
下京区	1.3	1.2	3.1	8.1
南区	0.5	0.5	3.1	6.8
右京区	Δ 0.1	Δ 0.2	0.1	0.7
伏見区	Δ 0.2	0.3	Δ 0.1	0.2
山科区	Δ 0.6	Δ 0.4	Δ 0.3	0.4
西京区	0.6	0.5	0.5	0.7
京都市	0.3	0.5	2.3	5.0

京都市における注目すべき地点等を以下に示す。

○住宅地地価最高及び上昇率 1 位となった「上京-3」

(1 m²あたりの価格 442,000 円、上昇率+6.3%)

京都市内中心部においては、混在住宅地が中心であり、その中でも京都御苑（御所）周辺については住宅地として人気が高い。

「上京-3」は御所の西側に位置し、交通利便性及び住環境が良好であること、供給が少なく希少性が高いことから地価及び上昇率ともに京都府 1 位になったと考えられる。



○京都府商業地地価上昇率 1 位となった「東山 5-7」

(1 m²あたりの価格 1,200,000 円、上昇率+21.2%)

京都市中心部の繁華性の高い商業地域で、観光・飲食産業を中心とする地域である。昨今のインバウンドによる観光産業の活況から四条通沿いの祇園地区においては観光客数の大幅な増加に伴う店舗需要の増加、元々土地の供給が少ない地域であることなどから大幅な上昇率アップとなったと考えられる。



○京都府地価最高地点となった「下京 5-1」

(1 m²あたりの価格 4,150,000 円、上昇率+17.2%)

京都市中心部の四条河原町に位置し、百貨店、有名専門小売店、金融機関等が建ち並ぶ高度商業地域である。

本地域は京都を代表する高度商業地であり、平成 27 年に四条通の歩道拡幅工事が完了し、歩行利便性が向上したことや観光産業が活況であることに加え、従来から土地の供給が著しく少なく需要の強い地域であることから、例年につづき京都府の地価最高地点となったと考えられる。



○京都駅周辺の「京都南 5-4」

(1 m²あたりの価格 700,000 円、上昇率+20.7%)

JR 京都駅の南側に位置する比較的繁華性の高い商業地域である。近年における旺盛な観光需要やこれに伴うホテル建設等の潜在的な需要を含め、かなり需要が強い状況である。

また、平成 27 年 12 月 1 日に指定容積率が 400%から 600%に変更されたこともあり、20%を超える地価上昇率になったと考えられる。



○「フォーシーズンズホテル京都」(建築中)

京都市内においてホテル建設が続く中、平成 26 年にオープンしたザ・リッツ・カールトンに続く外資系高級ホテルで、平成 28 年 9 月に開業予定である。

周辺には「妙法院」「三十三間堂」「智積院」「豊国神社」等の寺院のほか京都国立博物館、ハイアットリージェンシー京都などが存する。



○「ザ・パークハウス京都鴨川御所東」(建築中)

1 室最高 7 億 4900 万円で話題になった御所東側の鴨川沿いに建築中のマンション。

第 1 期販売 26 戸は即日完売。

5 階建、総戸数 87 戸、2017 年 3 月竣工予定。



【滋賀県の概要】

滋賀県においては、全用途の平均変動率が $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.2\%$ ）となり、平成 21 年から 8 年連続の下落となった。用途別の平均変動率は住宅地 $\Delta 0.5\%$ 、商業地 $+0.2\%$ となった。住宅地においては、草津市、守山市、栗東市、野洲市が上昇、その他の市町は下落となった。商業地においては、大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市が上昇、その他の市町において横ばいから下落となった。

滋賀県においては、周辺地域の状況によって二極化傾向が継続しており、大津・南部地域の駅から徒歩圏内の街路条件の整った住宅地域やマンション適地、JR線主要駅周辺の商業地域を中心に上昇地点がみられる一方で、人口減少が続く地域やバス圏等の利便性の低い住宅地域、集客力の低下した商店街を中心に下落地点が見られ、下落率が拡大した地点も見られた。

(変動率:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
滋賀県	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.5$	0.2	0.2
大津市	0.1	$\Delta 0.2$	1.9	1.5
彦根市	$\Delta 1.2$	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.0$	$\Delta 1.0$
長浜市	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.8$
近江八幡市	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.7$	0.0	0.0
草津市	1.4	1.3	2.4	2.1
守山市	1.1	1.0	2.2	2.2
栗東市	1.0	1.0	0.2	0.5
甲賀市	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.0$
野洲市	0.6	0.6	1.2	1.7
湖南市	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.7$	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.3$
高島市	$\Delta 1.7$	$\Delta 2.3$	$\Delta 3.5$	$\Delta 3.3$
東近江市	$\Delta 0.7$	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.7$	$\Delta 0.6$
米原市	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.7$	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.6$
日野町	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.7$	$\Delta 2.1$	$\Delta 2.5$
竜王町	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.6$	-	-
愛荘町	$\Delta 0.3$	$\Delta 0.4$	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.8$
豊郷町	$\Delta 0.7$	$\Delta 0.7$	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.8$
甲良町	$\Delta 1.3$	$\Delta 2.2$	$\Delta 1.8$	-
多賀町	$\Delta 1.0$	$\Delta 1.1$	$\Delta 2.2$	$\Delta 2.2$

滋賀県における注目すべき地点を以下に示す

○滋賀県の住宅地地価最高地点となった「草津-7」

(1㎡あたりの価格 256,000 円、上昇率+2.4%)

JR 南草津駅徒歩圏内に中高層マンションが見られる住宅地域である。

駅近くの高容積率の地域であり、昨今の建築費高騰等の要因により開発業者のマンション素地取得姿勢がやや慎重になりつつあるものの、本地域においてはマンション適地に対する需要が依然と強く、地価は上昇傾向である。

**○滋賀県の住宅地地価上昇率 1 位となった「草津-9」**

(1㎡あたりの価格 130,000 円、上昇率+3.2%)

JR 草津駅北西方約 1.4km に位置する一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域である。

最寄駅から比較的近く、生活利便性に優れた人気エリアであり需要は堅調に推移している。

**○滋賀県の商業地地価最高地点となった「大津 5-6」**

(1㎡あたりの価格 325,000 円、上昇率+2.8%)

中層事務所ビル等が建ち並ぶ JR 大津駅前の商業地域である。大津駅と官庁街を結ぶ業務商業地の特性のほか、分譲マンション用地需要も併存する。特にマンション需要は堅調であり、土地の供給も少ないため、地価は上昇傾向にある。

**○滋賀県の商業地地価上昇率 1 位となった「守山 5-4」**

(1㎡あたりの価格 164,000 円、上昇率+3.8%)

中層雑居ビル、小売店舗が建ち並ぶ JR 守山駅前の商業地域である。周辺でホテル兼店舗が計画中である事等の発展的要素に加え、マンション素地に対する潜在的な需要に支えられ、地価は上昇基調である。



以 上

(参考資料)

国土交通省発表「平成 28 年地価公示結果の概要」

国土交通省「標準地・基準地検索システム」

大阪府発表「平成 28 年地価公示結果」

京都府発表「平成 28 年地価公示の概要（京都府）」

滋賀県発表「平成 28 年地価公示に見る滋賀県の地価の概要について」