

平成30年地価公示結果の概要について

今回の豆知識では、平成30年3月27日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げます。

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30年は全国で26,000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29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://www.mlit.go.jp/totikensangyo/H30kouji_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】

用途別、圏域別に見た全国の概要は以下の通り。

用途別の動向	
全用途平均	3年連続の上昇となった。
住宅地	全国的に雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。
商業地	外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加や再開発等の進展による繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部等では、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。オフィスについても、空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善も見られる。このような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は総じて堅調に推移している。
工業地	全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、インターネット通販の普及等もあり、道路アクセスの良い物流施設の建設適地では大型物流施設建設に対する需要が旺盛である。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移している。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地 +1.0%	平均変動率は5年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向(※1)としては、前半(H29.1～H29.7)が+0.6%、後半(H29.7～H30.1)が+0.7%となった。
	商業地 +3.7%	平均変動率は5年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+2.1%、後半が+2.2%となった。
	工業地 +2.3%	平均変動率は5年連続の上昇となった。

大阪圏	住宅地 +0.1%	平均変動率は昨年横ばいからわずかな上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+0.1%、後半が+0.2%となった。
	商業地 +4.7%	平均変動率は5年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+2.7%、後半が+3.2%となった。
	工業地 +1.3%	平均変動率は3年連続の上昇となった。
名古屋圏	住宅地 +0.8%	平均変動率は5年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+0.6%、後半が+0.7%となった。
	商業地 +3.3%	平均変動率は5年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+1.9%、後半が+1.7%となった。
	工業地 +0.2%	平均変動率は3年連続の上昇となった。
地方圏	住宅地 △0.1%	平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続しており、わずかな下落となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに+0.5%となった。地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の平均変動率は、5年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+2.3%、後半が+2.0%となった。
	商業地 +0.5%	平均変動率は昨年の下落から上昇に転じた。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+0.8%、後半が+1.0%となった。地方圏のうち地方四市の平均変動率は、5年連続の上昇となるとともに、上昇幅も昨年より拡大し、三大都市圏平均を大きく上回っている。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+4.4%、後半が+5.5%となった。
	工業地 +0.2%	平均変動率は昨年の下落から上昇に転じた。地方圏のうち、地方四市の平均変動率については5年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。

※1：半年毎の平均変動率は、都道府県地価調査(毎年7月1日時点実施)との共通地点での平均変動率による。

【注目地点】

最高価格地点の変動	
住宅地 価格全国1位 東京都港区 港-4 4,010 千円/㎡(+9.0%) ↑ 東京都千代田区 千代田-3 3,850 千円/㎡(+2.7%)	[港-4]複数の再開発事業が進展する赤坂地区周辺では、新興の富裕層によるマンション需要が旺盛なことから、引き続き地価が大きく上昇し、住宅地の価格順位が今回初めて全国1位となった。 [千代田-3]一方、昨年まで全国1位であった千代田区番町地区は、高級住宅地として依然富裕層による需要は堅調であるが、需要者層が比較的限られることから、ゆるやかな上昇となった。

<p>大阪圏 価格 1 位 大阪市中央区 大阪中央 5-2 (ラズ心斎橋) 15,800 千円/㎡ (+22.5%) ↑ 大阪市北区 大阪北 5-28 (グランフロント大阪南館) 15,000 千円/㎡ (+7.1%)</p>	<p>[大阪中央 5-2]心斎橋地区では、外国人観光客の増加旺盛な消費動向を受け、物販等における収益性の向上を見込んだ出店需要が強いことから、引き続き地価が大きく上昇し、価格順位が今回大阪圏で 1 位となった。</p> <p>[大阪北 5-28]一方、昨年まで大阪圏 1 位であった梅田地区の事務所用地は、地区内の事務所空室率の低下もあり依然需要は堅調だが、店舗のような賃料収入の大幅な増加は見込めないことから、相対的にゆるやかな上昇となった。</p>
--	--

観光・リゾート需要の高まり	
<p>上昇率全国 1 位 商業地 倶知安 5-1 (三井生命) +35.6% (40,000 円/㎡) 住宅地 倶知安 -2 +33.3% (28,000 円/㎡) (北海道倶知安町)</p>	<p>ニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町では、外国人観光客の増加に伴い、市街地における店舗需要やリゾート施設従業員等の宿舍需要が高まっている。また、北海道新幹線建設工事の進展や外国人による別荘地としての取得需要も見られる。これらの複合的な要因により地価が大きく上昇している。</p>

物流施設等の需要の高まり	
<p>工業地 上昇率全国 1 位 豊見城 9-1 +27.4% (46,500 円/㎡) 沖縄県豊見城市</p>	<p>豊見城市では、国道 331 号線バイパス(豊見城道路)の 4 車線化(平成 28 年 3 月供用開始)以降、那覇市街・空港等への利便性が向上していることから、物流施設需要が高まっており、地価が上昇している。</p>

【大阪圏の概要】

上記の通り、住宅地もわずかながらプラスとなり、全用途で平均変動率がプラスとなった。

商業地は総じて変動率がプラスで推移したが、住宅地については一部マイナスとなっている地域が残る。

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
大阪府	±0.0%	+0.1%	+5.0%	+4.9%
兵庫県	+0.2%	+0.2%	+2.6%	+3.6%
京都府	+0.3%	+0.6%	+5.5%	+7.7%
奈良県	△0.4%	△0.5%	±0.0%	+0.4%
大阪圏(※2)	±0.0%	+0.1%	+4.1%	+4.7%

※2：大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。

【大阪府の概要】

大阪府の地価は、平成 29 年1月1日からの1年間で、住宅地は変動率が+0.1%と 10 年ぶりに上昇した。また、商業地は+4.9%(前年+5.0%)と5年連続の上昇となった。

住宅地については、大阪市や北摂エリアを中心とした利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引き続き上昇傾向にある一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。

商業地については、好調なインバウンドによる店舗・ホテル需要や、都心部での好調なマンション及びオフィス需要を背景に、大阪市では+8.8%と大きく上昇しているものの、グランフロント大阪をはじめとした高価格帯の地点では上昇率が縮小傾向にあり、昨年の+9.0%から上昇率が縮小した。また、地下鉄御堂筋線沿線で利便性に優れる地区を有する堺市北区では、マンション需要等を背景に、昨年の+10.6%に引き続き高い上昇率となった。

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
大阪府全域	±0.0%	+0.1%	+5.0%	+4.9%
大阪市地域	+0.5%	+0.6%	+9.0%	+8.8%
北大阪地域	+0.3%	+0.4%	+2.3%	+2.6%
東部大阪地域	△0.4%	△0.5%	±0.0%	+0.4%
南大阪地域	△0.1%	±0.0%	+1.0%	+1.7%
堺市域	+0.6%	+1.2%	+2.9%	+4.6%

※北大阪地域：豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町

東部大阪地域：守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四条畷市、交野市

南大阪地域：大阪市域・北大阪地域・東部大阪地域を除くその他の大阪府

【大阪市の概要】

大阪市の平均変動率は、住宅地が+0.6%と上昇率拡大、商業地は+8.8%と上昇率は縮小した。

住宅地については、マンション等への転換が可能な一定のポテンシャルを有するエリアや、北区、中央区、西区、福島区等の都心接近性に優れた地域、阿倍野区・天王寺区等の学区良好で旧来から名声が高い地域等の住宅需要は堅調に推移している。

商業地については、平均変動率は、+8.8%(前年+9.0%)と上昇幅は若干縮小したものの、依然として上昇基調で推移している。区別にみると、東住吉区、住之江区が今期もマイナスを示した。なお、北区+12.1%(前年+12.9%)、中央区+13.0%(前年+14.4%)等では上昇幅が若干縮小しているものの、これらを取り巻く福島区(+11.9%)や地価に相対的な割安感が窺える浪速区(+12.5%)については上昇幅が拡大している。市内中心部のオフィス市況については、空室消化が進み、新規供給が落ち着いたことも相俟って、急速に回復しており、一部エリアでは募集賃料の引上げが認められる状況にある。

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
都島区	+0.8%	+1.4%	+2.2%	+3.4%
東成区	±0.0%	±0.0%	+0.8%	+1.4%
生野区	±0.0%	±0.0%	±0.0%	+0.2%
旭区	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
城東区	+0.1%	+0.3%	+1.3%	+2.8%
鶴見区	±0.0%	±0.0%	+0.5%	+1.3%
阿倍野区	+1.2%	+0.8%	+6.7%	+4.8%
住吉区	+0.3%	+0.3%	+3.0%	+3.1%
住之江区	△0.1%	△0.1%	△0.4%	△0.4%
平野区	△0.2%	△0.1%	+0.1%	+0.6%
東住吉区	+0.1%	±0.0%	△0.1%	△0.1%
西成区	±0.0%	+0.2%	+1.2%	+2.7%
此花区	△0.1%	△0.1%	+0.5%	+0.3%
港区	+0.2%	+0.2%	+0.7%	+0.7%
大正区	△0.2%	△0.2%	+0.9%	+1.2%
西淀川区	△0.3%	△0.2%	+0.6%	+1.0%
淀川区	+0.7%	+0.8%	+2.3%	+3.2%
東淀川区	+0.1%	+0.1%	+0.7%	+0.7%
北区	+4.9%	+4.5%	+12.9%	+12.1%
福島区	+3.2%	+4.2%	+10.5%	+11.9%
中央区	+3.1%	+3.6%	+14.4%	+13.0%
西区	—	+10.5%	+11.4%	+11.3%
天王寺区	+2.2%	+1.8%	+7.0%	+7.0%
浪速区	+7.5%	+7.6%	+12.4%	+12.5%
大阪市平均	+0.5%	+0.6%	+9.0%	+8.8%

【大阪府における注目地点】**「大阪中央 5-19」**

大阪市中央区道頓堀1丁目37番外
(づぼらや)

1 m²あたりの価格 5,100,000 円

対前年変動率 +27.5%

上昇率1位の地点。

伸び続ける訪日観光客数を背景に、
店舗出店需要・取引需要ともに旺盛
に推移している。

前年の変動率(+41.3%)からは上
昇幅は縮小した。

**「大阪中央 5-2」**

大阪市中央区宗右衛門町46番1外
(クリサス心斎橋)

1 m²あたりの価格 15,800,000 円

対前年変動率 +22.5%

最高価格地点。

インバウンド需要等による商業ポテン
シャルの向上や物件の規模感等から
大幅上昇が継続し、府下最高価格地
点となった。

**「大阪北 5-28」**

大阪市北区大深町207番外
(グランフロント大阪南館)

1 m²あたりの価格 15,000,000 円

対前年変動率 +7.1%

昨年までの府下最高価格地点。
事務所空室率の低下もあり依然
需要は堅調だが、店舗のような賃
料収入の大幅な増加は見込めな
いことから、相対的にゆるやかな
上昇となり、「大阪中央 5-2」と価
格が逆転した。



【京都府の概要】

京都府の平均変動率は、住宅地は横ばいから上昇に転じ、商業地は+6.5%と上昇幅が拡大した。

住宅地については、かねてから堅調であった乙訓地区のうち向日市、長岡京市が上昇継続で堅調さを継続している。亀岡市以北の北部地域でも、亀岡市は+0.1%と上昇に転じ、その他の地域もわずかながら下落幅が縮小している。また南部の宇治市は+0.2%と上昇を維持しており、城陽市では 0.0%から+0.2%と上昇となった。八幡市以南の南部地域も木津川市、綴喜郡井手町を除く地域で、平均変動率が改善している。

商業地については、宇治市、向日市、長岡京市の平均変動率が上昇。京田辺市は横ばいから上昇に改善。八幡市はやや上昇幅が減少。城陽市、南丹市、木津川市、宇治田原町が横ばいでそのほかの地域では下落が継続している。

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
京都府	±0.0%	+0.3%	+4.5%	+6.5%
京都市域	+0.8%	+1.3%	+6.5%	+9.1%
中心 5 区	+1.6%	+2.5%	+8.0%	+10.5%
周辺 6 区	+0.2%	+0.4%	+4.3%	+7.1%
近郊地域	±0.0%	+0.2%	+0.9%	+2.1%
山城地域	△0.6%	△0.6%	+0.5%	+0.5%
南丹地域	△0.9%	△0.5%	△2.4%	△1.1%
中丹地域	△1.7%	△1.5%	△2.2%	△2.0%
丹後地域	△2.1%	△1.7%	△1.9%	△1.8%

※中心 5 区：北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺 6 区：東山区、南区、右京区、伏見区、山科区、西京区

近郊地域：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城地域：八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

南丹地域：亀岡市、南丹市、京丹波町

中丹地域：福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域：宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町

【京都市の概要】

住宅地については、利便性の良好な地下鉄沿線や商業施設が充実した二条駅周辺の需要は堅調、御所西地区や御所東地区は地域・学区のステータス性とマンション用地の高騰や店舗の増加により、居住性と業務性が融合してかつ高品等を保持しており、広域からの需要が依然として強い。西陣地区ではゲストハウス需要が広がりつつある。

商業地については、四条通、烏丸通、京都駅前地区に加えて田の字地区も上昇した。四条通は市民や観光客を取り混ぜて、まち歩きの人で賑わい、京都を代表する商業地域としての認識が高まった。東山区から左京区にかけて各所に広がる観光地は多くの観光客で賑わっている。この観光客をターゲットにした全国からの出店希望は加熱しており、こうした強い需要が地価を押し上げている。いわゆるリーマンシヨ

ックをはさんで、これまで京都の商業地域の地価を長くリードしてきたのは、マンション用地であったが、今やホテル用地がこれにとって代わった。

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
北区	+1.1%	+1.5%	+3.4%	+3.7%
上京区	+3.2%	+5.1%	+3.7%	+6.1%
左京区	+1.2%	+1.6%	+2.2%	+5.1%
中京区	+3.3%	+6.8%	+10.3%	+11.7%
下京区	+2.0%	+3.6%	+10.3%	+14.5%
東山区	+1.1%	+2.1%	+12.1%	+15.4%
山科区	△0.4%	△0.3%	+1.1%	+1.4%
南区	+1.0%	+1.3%	+1.9%	+12.6%
右京区	±0.0%	+0.4%	+0.8%	+2.0%
西京区	+0.5%	+0.7%	+0.5%	+2.2%
伏見区	+0.1%	+0.2%	+1.3%	+2.0%
京都市平均	+0.8%	+1.3%	+6.5%	+9.1%

【京都府における注目地点】

「上京-3」

京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町 156 番

1㎡あたりの価格 527,000 円

対前年変動率 +9.8%

京都府の住宅地において上昇率1位かつ最高価格地点。

御所、府庁に近い歴史ある住宅地で高級マンションやホテルも介在する。府内外の需要がさらに強くなっている。



「下京 5-1」

京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外

(みずほ銀行四条支店)

1㎡あたりの価格 6,000,000 円

対前年変動率 +20.0%

京都府の商業地における最高価格地点。京都を代表する商業地で、インバウンド影響も強い。隣接する河原町商店街のホテル増加、商況向上も波及した。



「京都南 5-5」

京都市南区東九条上殿田町50番2外
(KKDビル)

1㎡あたりの価格 2,100,000円

対前年変動率 +27.3%

京都府の商業地における上昇率1位。
インバウンドに後押しされた観光ブーム
により、ホテル需要が活況を呈している。

**「久御山 9-1」**

久世郡久御山町佐山新開地198番

1㎡あたりの価格 75,000円

対前年変動率 +8.7%

物流施設等の需要の高まり

第二京阪道路と京滋バイパスの交差する
地域では、新名神高速道路の一部開通
(平成29年4月)により利便性が向上した
ことから、物流施設需要が高まっており、
地価が上昇している。

**【滋賀県の概要】**

滋賀県の平均変動率は、住宅地は△0.7%で10年連続の下落となった。商業地は+0.3%と5年連続で上昇を示し、更に本年は昨年より上昇幅拡大となった。

住宅地については、草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、草津市、守山市、野洲市の3市で前年よりも上昇幅が拡大した。また、大津市をはじめその他の市町は下落となった。JR東海道本線駅徒歩圏の利便性が高く、居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられる。特に、人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では下落基調が続いている。

商業地については、大津・南部地域では、すべての市の平均変動率がプラスとなり、前年より上昇幅がやや拡大した。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、店舗兼マンションが多く見られる地域などで上昇地点が見られる。その他の地域では、近江八幡市が+0.4%(前年±0.0%)と前年の横ばいから上昇に転じたが、その他の市町については、郊外の大規模商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にある。

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
滋賀県	△0.7%	△0.7%	+0.2%	+0.3%
大津市	△0.7%	△0.6%	+1.5%	+1.6%
彦根市	△1.3%	△1.3%	△0.7%	△0.8%
長浜市	△1.2%	△1.4%	△0.7%	△0.8%
近江八幡市	△0.7%	△0.5%	±0.0%	+0.4%
草津市	+1.0%	+1.2%	+1.7%	+1.9%
守山市	+1.0%	+1.2%	+1.5%	+1.6%
栗東市	+0.9%	+0.5%	+0.5%	+0.6%
甲賀市	△1.5%	△1.4%	△1.1%	△1.1%
野洲市	+0.5%	+0.8%	+1.1%	+1.9%
湖南市	△1.0%	△1.2%	△0.6%	△0.4%
高島市	△2.3%	△1.8%	△2.6%	△2.0%
東近江市	△0.6%	△0.9%	△0.4%	△0.2%
米原市	△0.8%	△0.9%	△1.5%	△1.6%
日野町	△1.7%	△1.3%	△2.2%	△1.6%
竜王町	△0.6%	△0.6%	—	—
愛荘町	△0.4%	△0.6%	△0.6%	△0.6%
豊郷町	△0.8%	△1.2%	△0.8%	△0.8%
甲良町	△1.5%	△1.5%	—	—
多賀町	△1.1%	△1.4%	△2.3%	△1.0%

【滋賀県における注目地点】

「草津-7」

草津市南草津1丁目3番3外

1㎡あたりの価格 271,000 円

対前年変動率 +2.7%

滋賀県住宅地における最高価格地点。

南草津駅まで 500m で京阪神へのアクセスに優れ、分譲マンション用地需要が旺盛である。



「大津 5-6」

大津市梅林1丁目167番外
(オー・エックス大津ビル)

1㎡あたりの価格 340,000 円

対前年変動率 +2.1%

滋賀県の商業地における最高価格地点。
大津駅まで 150m、県都中心駅前として
マンション用地需要が堅調。テナント需要
もやや回復傾向にある。



「大津 5-11」

大津市におの浜2丁目1番36
(コスモ大津)

1㎡あたりの価格 242,000 円

対前年変動率 +3.4%

滋賀県商業地における上昇率 1 位。
膳所駅まで 700m、利便性に優れ、人気
学区でもありマンション適地として需要が
旺盛である。



(参考資料)

国土交通省「平成 30 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「平成 30 年地価公示の結果について」

京都府「平成 30 年地価公示の概要(京都府)」

滋賀県「平成 30 年地価公示(滋賀県) 結果概要」