

## 令和元年地価調査結果の概要について

国土交通省が9月19日に令和元年の地価調査結果を発表しました。令和になって初めての地価調査結果にはどのような特徴があったのでしょうか。全国と大阪府、京都府、滋賀県について見てみたいと思います。

### 1. 全国の結果について

まずは、全国の動向を簡単に見ていきたいと思います。

全国平均では、全用途平均が2年連続の上昇となり、上昇幅も拡大しており上昇基調を強めています。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は3年連続、工業地は2年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めています。

三大都市圏をみると、全用途平均、住宅地・商業地・工業地のいずれの用途でも、各圏域において上昇が継続し、上昇基調を強めています。

地方圏をみると、商業地が平成3年以来28年ぶりに上昇、工業地も平成4年以来27年ぶりに上昇に転じました。全用途平均・住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しています。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、いずれの用途でも上昇が継続し、上昇基調を強めています。地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地・商業地は下落幅の縮小傾向が継続しており、工業地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じています。

### 2. 全国上昇率順位表

| 住宅地 |                  |      |                                |                  |          | 商業地 |                   |      |   |                  |          |
|-----|------------------|------|--------------------------------|------------------|----------|-----|-------------------|------|---|------------------|----------|
| 順位  | 基準地番号            | 都道府県 | 基準地の所在地                        | 令和元年基準地価格<br>円/㎡ | 変動率<br>% | 順位  | 基準地番号             | 都道府県 | 基準地の所在地                                       | 令和元年基準地価格<br>円/㎡ | 変動率<br>% |
| 1   | 俱知安-2<br>(くっちゃん) | 北海道  | 虻田郡俱知安町字樺山65番132外              | 60,000           | 66.7     | 1   | 俱知安5-1<br>(くっちゃん) | 北海道  | 虻田郡俱知安町北1条西2丁目18番<br>(川端文化堂)                  | 75,000           | 66.7     |
| 2   | 俱知安-1<br>(くっちゃん) | 北海道  | 虻田郡俱知安町南8条西1丁目3番22             | 39,000           | 62.5     | 2   | 那覇5-9             | 沖縄県  | 那覇市松山1丁目14番11外<br>『松山1-14-19』<br>(松樹ベテリナビル)   | 580,000          | 50.3     |
| 3   | 俱知安-3<br>(くっちゃん) | 北海道  | 虻田郡俱知安町南4条東5丁目1番67             | 27,000           | 35.0     | 3   | 中央5-3             | 大阪府  | 大阪市中央区宗右衛門町4番1外<br>『宗右衛門町7-2』<br>(住友商事心斎橋ビル)  | 24,400,000       | 45.2     |
| 4   | 那覇-21            | 沖縄県  | 那覇市壺川2丁目11番1                   | 229,000          | 27.2     | 4   | 那覇5-8             | 沖縄県  | 那覇市久茂地3丁目9番14<br>『久茂地3-9-8』<br>(九番地ビル)        | 605,000          | 42.7     |
| 5   | 那覇-1             | 沖縄県  | 那覇市松尾1丁目245番9<br>『松尾1-15-11』   | 225,000          | 25.7     | 5   | 淀川5-3             | 大阪府  | 大阪市淀川区宮原3丁目5番7外<br>『宮原3-5-24』<br>(新大阪第一生命ビル)  | 1,850,000        | 42.3     |
| 6   | 中-1              | 愛知県  | 名古屋市中区錦1丁目324番1<br>『錦一丁目3番28号』 | 1,060,000        | 25.4     | 6   | 東山5-1             | 京都府  | 京都市東山区四条通大和路東入<br>紙園町北側277番<br>(豊田愛山堂)        | 3,080,000        | 41.9     |
| 7   | 金武-3<br>(きん)     | 沖縄県  | 国頭郡金武町字屋嘉村内144番                | 26,000           | 25.0     | 7   | 那覇5-17            | 沖縄県  | 那覇市天久2丁目18番13<br>『天久2-18-11』<br>(ゴートキヤビル2)    | 428,000          | 38.1     |
| 8   | 那覇-9             | 沖縄県  | 那覇市壺川1丁目4番6                    | 223,000          | 24.6     | 8   | 那覇5-1             | 沖縄県  | 那覇市松山1丁目1番4<br>『松山1-1-14』<br>(那覇共同ビル)         | 1,100,000        | 37.3     |
| 9   | 読谷-1<br>(よみたん)   | 沖縄県  | 中頭郡読谷村字古堅古堅原74番3               | 82,400           | 20.1     | 9   | 吹田5-1             | 大阪府  | 吹田市江坂町1丁目23番18<br>『江坂町1-23-43』<br>(フジワード江坂ビル) | 1,540,000        | 35.1     |
| 10  | 読谷-3<br>(よみたん)   | 沖縄県  | 中頭郡読谷村字楚辺後原1279番47             | 63,500           | 18.0     | 10  | 台東5-1             | 東京都  | 台東区浅草一丁目17番9<br>『浅草1-29-6』<br>(ザ・ハウス浅草)       | 2,220,000        | 34.5     |

(注)『』書きは住所表示  
( )書きはビル名または店舗名

国土交通省 HP より

前頁の表は、住宅地と商業地の上昇率トップ 10 の表です。

住宅地はトップ 10 のうち、3 地点が北海道の倶知安町で、6 地点が沖縄県です。また、商業地も 1 位が倶知安町で、沖縄県が 4 地点を占めています。

倶知安町はニセコスキー場の麓の町で、北海道のスキーリゾートを目当てに外国人が多く訪れ、外国人によるホテル開発や別荘購入が相次いでいると聞かれます。倶知安町は昨年（平成 30 年）の地価調査でも大きく上昇していました（30%前後）が、今年はさらに上昇率が高まっているようです。



また、沖縄県の公表によると、住宅地の上昇要因は、人口の増加や県内景気の拡大、低金利等を背景とした宅地需要の高まりが考えられ、商業地は、人口の増加や好調な入域観光客数等を背景に個人消費が好調に推移していること、県外企業の沖縄進出などの県内景気の拡大傾向により、中心市街地等における商業地の需要が高まっていること等が考えられるとのことです。

倶知安町の上昇は北海道の中でも局地的ですが、沖縄県は平均変動率でも住宅地、商業地ともに全国 1 位であるばかりか、工業地も 1 位であり、全県的に上昇していることが窺われます。

### 3. 大阪府の結果について

大阪府平均の住宅地は+0.4%（前年は+0.2%）と、昨年に引き続き上昇し、商業地は+8.7%（前年は+5.7%）と、7年連続の上昇となり、工業地は+1.6%（前年は+0.8%）と、4年連続の上昇となりました。市町村別にみると、上昇率上位が、天王寺区及び堺市北区が+4.8%、福島区+4.6%、浪速区+4.3%、大阪市北区+3.5%となる一方、下落率上位が、岬町△4.6%、千早赤阪村△2.7%、能勢町△2.3%となりました。

「利便性に優る駅徒歩圏内の地域」で地価が引き続き上昇傾向にある一方で、「利便性に劣る駅徒歩圏外の地域」で地価の下落が続き、二極化が鮮明となっています。

商業地は、上昇率上位が、西区+27.7%、浪速区+22.9%、淀川区+22.6%、吹田市+19.6%、大阪市北区及び池田市+19.1%となる一方、下落率上位が、東住吉区△0.6%、大東市△0.5%、旭区△0.4%となりました。

個別地点については、平成30年の地価公示で大阪府の最高価格地点となったミナミの中央(府)5-3(住友商事心齋橋ビル)が+45.2%の24,400,000円/㎡となり、それまで最高価格地点であったキタの北(府)5-2(グランフロント大阪南館、+34.0%、21,700,000円/㎡)を引き離す結果となりました。

キタはオフィス中心の商業地であるのに対し、ミナミは繁華街が中心で外国人観光客が多く訪れています。ここにもインバウンドの影響が顕著に表れているといえるでしょう。



中央(府)5-3 住友商事心齋橋ビル



#### 4. 京都府の結果について

京都府域における基準地価格の平均変動率は、住宅地は前年の横ばいから上昇に転じ、商業地は+7.1%で6年連続の上昇、工業地は+7.9%で5年連続の上昇となり商業地の上昇率を上回りました。全体としては+2.0%と、4年連続の上昇となりました。

住宅地の上昇率上位の地域は、上京区+8.5%、東山区+6.5%、中京区+6.3%となっており、外国人観光客等を対象とした宿泊施設用地として需要のある地域や、駅徒歩圏の利便性の高い地域で上昇が見られる一方、徒歩圏外や傾斜地の地域、高齢化や人口減少が深刻な地域では下落傾向が続き、依然として二極化傾向がみられます。

商業地の上昇率上位の地域は、東山区+22.3%、下京区+16.6%、中京区+15.5%、上京区+12.5%となっており、観光産業が引き続き好調であり、インバウンドの影響を受ける地域で上昇しました。京都市内の中でも割安感のある地域に需要の波及が見られます。近郊地域や山城地域の一部では上昇傾向

が見られますが、北部地域では引き続き下落が継続しています。

工業地については、久御山(府)9-1 が+20.8%と全国2位の上昇率を示したほか、平均変動率も全国2位の+7.9%となりました(1位沖縄県+13.9%、3位佐賀県+3.6%)。新名神高速道路をはじめとする高速道路網が府南部地域に整備されることで、物流や配送業者による土地需要や、他府県からの成長分野の製造事業者の製造工場や配送センター用地としての需要が高まっています。

[高速道路の整備状況と工業地の各地点]



NEXCO 西日本ホームページより編集

5. 滋賀県の結果について

滋賀県の全用途の平均変動率は、△0.4%となり、平成21年から11年連続でマイナスとなりました。平成27年から平成29年までは下落幅が拡大傾向にありましたが、平成30年は下落幅が縮小し、今年には下落幅が前年と同じとなりました。

地価の動きは、二極化傾向が継続しており、大津市・南部地域(草津市・守山市・栗東市・野洲市)の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の商業地域を中心に上昇地点が見られる一方で、人口減少が続く地域やバス圏等の利便性の低い地域を中心に下落地点が見られます。

住宅地については、草津市が+2.0%(前年+1.5%)と8年連続でプラスとなったほか、守山市が+1.8%(前年+1.7%)と7年連続でプラスとなりました。また、栗東市、野洲市は6年連続でプラスとなりました。また、大津市は、+0.2%と2年連続でプラスとなりました。このように、大津市・南部地域は5市全てがプラスとなりましたが、その他の市町については全てマイナスとなりました。

○最高価格地点：住宅地の最高価格地点は、平成16年から16年連続で「大津(県)-34」160,000円/㎡(+2.6%)となりました。JR瀬田駅徒歩圏にあり、周辺は居住環境に優れた地

域です。商業地の最高価格地点は、平成 19 年から 13 年連続で「大津(県)5-5」349,000 円/㎡ (+2.3%) となりました。J R 大津駅至近にあり、周辺では高層マンションが建設されるなど、土地の高度利用が進められています。



○最高上昇率地点：住宅地の上昇率 1 位は「草津(県)-7」 +3.1% (133,000 円/㎡) となりました。

J R 南草津駅を最寄り駅とする住環境の良好な住宅地であり、草津市内の堅調な住宅需要を背景に上昇率 1 位となりました。その他の上位地点は、大津・南部地域の J R 線主要駅周辺の利便性の良好な住宅地が中心となっています。商業地の上昇率 1 位は「大津(県)5-17」 +5.1% (207,000 円/㎡) となりました。J R 膳所駅を最寄り駅とするマンション建設が多く見られる地域です。その他の上位地点は、大津・南部地域の J R 線主要駅周辺の商業地域やマンション建設に適した地域の地点が中心となっています。

## 6. 平成の地価推移

最後に平成元年から令和元年までの価格の推移、つまりは、平成の地価推移をまとめます。

次頁の表は、平成元年から 5 年ごとの平均価格をまとめたものです。平成元年比で見た最低価格時点を赤字にしていますが、東京都を除く住宅地の下落のピークは平成 26 年なのに対し、東京都の住宅地及び商業地は概ね平成 16 年に下落のピークを迎え、その後は横ばいから上昇に転じていることがわかります。

平成の間の地価の下落は全国平均で住宅地△48%、商業地△69%にも及びますが、中心部では平成の半ばごろにすでに底をうち、平成の後半は徐々に上昇に転じていたことがわかってきます。また、今

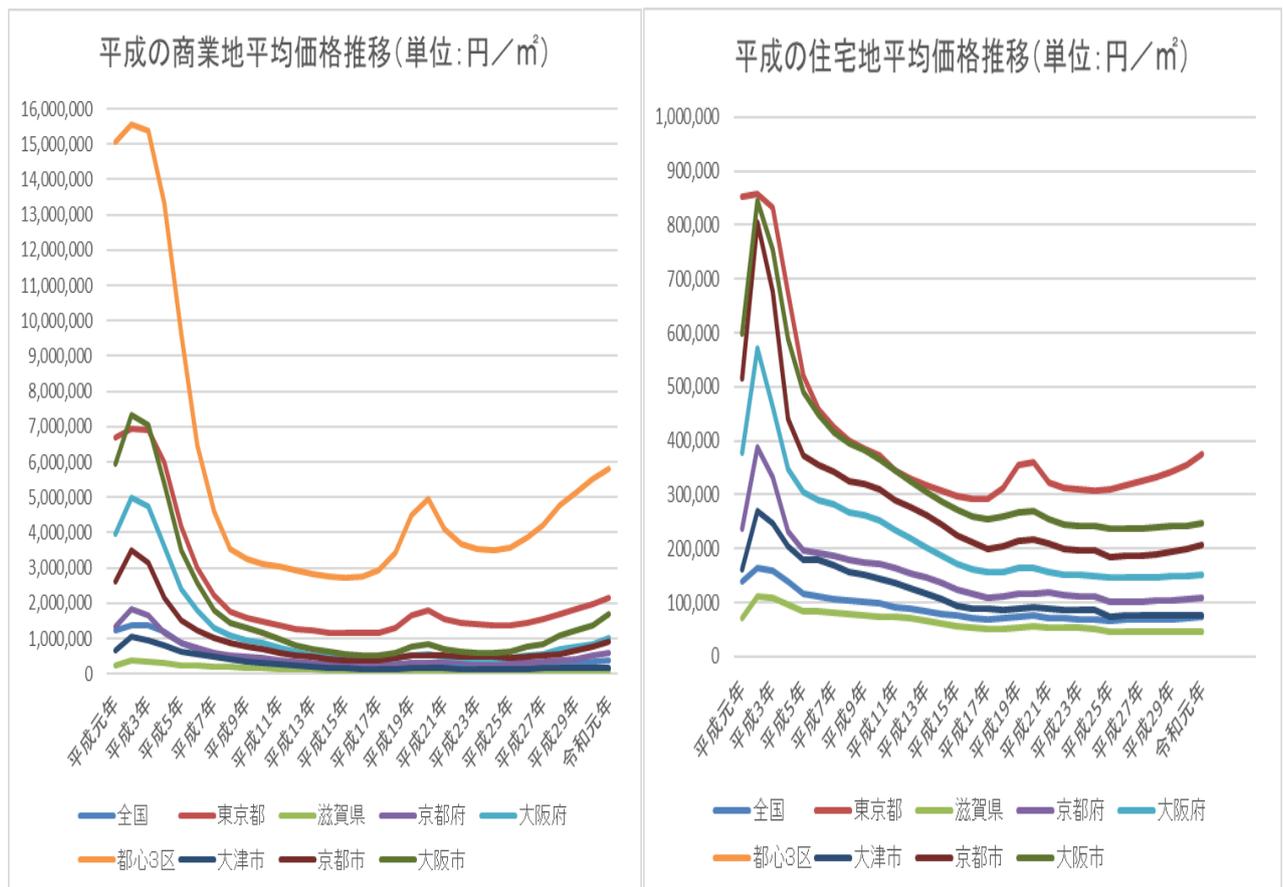
回の地価調査の最高価格地点の中央(都)5-13 (43,200,000円/㎡)は平成元年の価格(35,300,000円/㎡)を超えており、場所によってはバブル超えを果たしています。

平成の平均価格の推移

価格単位:円/㎡、%は平成元年比

|            | 平成元年          | 平成6年            | 平成11年           | 平成16年           | 平成21年           | 平成26年           | 令和元年           |
|------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 全国         | 住宅 139,600    | 110,900 -21%    | 92,400 -34%     | 71,600 -49%     | 72,500 -48%     | 67,800 -51%     | 73,100 -48%    |
|            | 商業 1,228,500  | 680,200 -45%    | 335,200 -73%    | 233,300 -81%    | 285,500 -77%    | 258,400 -79%    | 378,800 -69%   |
| 東京都        | 住宅 853,500    | 459,100 -46%    | 344,900 -60%    | 293,600 -66%    | 323,300 -62%    | 317,000 -63%    | 374,300 -56%   |
|            | 商業 6,678,600  | 2,995,000 -55%  | 1,354,400 -80%  | 1,141,900 -83%  | 1,551,400 -77%  | 1,445,700 -78%  | 2,157,900 -68% |
| 都心3区       | 住宅 6,261,300  | 2,294,700 -63%  | 1,050,300 -83%  | 1,053,900 -83%  | 1,473,600 -76%  | 1,435,600 -77%  | 1,962,300 -69% |
|            | 商業 15,079,900 | 6,482,900 -57%  | 3,037,400 -80%  | 2,751,400 -82%  | 4,103,000 -73%  | 3,850,000 -74%  | 5,805,000 -62% |
| 中央(都)5-13※ | 35,300,000    | 17,400,000 -51% | 10,800,000 -69% | 13,000,000 -63% | 25,000,000 -29% | 22,600,000 -36% | 43,200,000 22% |
| 大阪府        | 住宅 376,800    | 290,500 -23%    | 234,700 -38%    | 161,600 -57%    | 157,300 -58%    | 145,600 -61%    | 150,500 -60%   |
|            | 商業 3,969,900  | 1,801,100 -55%  | 743,200 -81%    | 397,000 -90%    | 493,700 -88%    | 513,500 -87%    | 1,026,500 -74% |
| 大阪市        | 住宅 598,600    | 448,500 -25%    | 346,300 -42%    | 259,600 -57%    | 255,300 -57%    | 236,600 -60%    | 246,000 -59%   |
|            | 商業 5,949,400  | 2,583,700 -57%  | 993,700 -83%    | 532,100 -91%    | 713,400 -88%    | 775,200 -87%    | 1,689,600 -72% |
| 京都府        | 住宅 237,600    | 191,500 -19%    | 163,700 -31%    | 116,400 -51%    | 118,100 -50%    | 102,000 -57%    | 109,100 -54%   |
|            | 商業 1,350,700  | 726,400 -46%    | 377,100 -72%    | 234,300 -83%    | 343,700 -75%    | 322,300 -76%    | 587,300 -57%   |
| 京都市        | 住宅 516,800    | 355,800 -31%    | 290,300 -44%    | 211,100 -59%    | 208,300 -60%    | 186,200 -64%    | 206,200 -60%   |
|            | 商業 2,618,700  | 1,238,300 -53%  | 603,200 -77%    | 364,100 -86%    | 510,400 -81%    | 481,700 -82%    | 902,500 -66%   |
| 滋賀県        | 住宅 70,500     | 84,000 19%      | 74,700 6%       | 53,200 -25%     | 54,700 -22%     | 46,300 -34%     | 46,800 -34%    |
|            | 商業 237,300    | 233,700 -2%     | 147,100 -38%    | 85,900 -64%     | 90,500 -62%     | 86,100 -64%     | 89,900 -62%    |
| 大津市        | 住宅 162,900    | 178,100 9%      | 137,300 -16%    | 90,100 -45%     | 89,800 -45%     | 75,300 -54%     | 76,900 -53%    |
|            | 商業 662,900    | 556,700 -16%    | 263,300 -60%    | 139,500 -79%    | 149,700 -77%    | 147,200 -78%    | 163,100 -75%   |

※中央(都)5-13(東京都中央区銀座2丁目6-74):令和元年度地価調査の最高価格地点



以上