

〔 平成 28 年地価調査の概要について 〕

今回の豆知識では、平成 28 年 9 月 20 日に国土交通省が発表した平成 28 年都道府県地価調査の結果について取り上げたいと思います。

ここで、地価調査とは、国土利用計画法に基づき、各都道府県が毎年 7 月 1 日時点における調査地点の正常価格を調査・公表しているものであり、昭和 50 年から実施されています。

平成 28 年の調査地点数は全国で 21,675 地点でした。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/chousa/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】

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	下落しているもの下落幅の縮小傾向が継続
住宅地	雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。
商業地	外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、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が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。
工業地	三大都市圏を中心に工業地への需要の回復が見られ、特に、インターネット通販の普及等もあり、一定の需要が見込める地域では大型物流施設に対する需要が旺盛であり、高速道路 I C 周辺等の物流適地では地価は総じて上昇基調で推移している。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地 0.5%	平均変動率は 3 年連続して小幅な上昇となった。なお、半年毎の地価動向は、前半（H27.7～H27.12）、後半（H28.1～H28.6）ともに 0.5% の上昇となった（注）。
	商業地 2.7%	平均変動率は 4 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、半年毎の地価動向は、前半が 1.7% の上昇、後半が 2.0% の上昇となった。

	工業地 2.6%	平均変動率は4年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。
大阪圏	住宅地 0.0%	平均変動率は昨年に引き続き横ばいとなった。なお、半年毎の地価動向は、前半が0.2%の上昇、後半が0.1%の上昇となった。
	商業地 3.7%	平均変動率は4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、半年毎の地価動向は、前半が1.9%の上昇、後半が2.4%の上昇となった。
	工業地 0.6%	平均変動率は2年連続して小幅な上昇となった。
名古屋圏	住宅地 0.5%	平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。なお、半年毎の地価動向は、前半が0.7%の上昇、後半が0.5%の上昇となった。
	商業地 2.5%	平均変動率は4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、半年毎の地価動向は、前半、後半ともに1.5%の上昇となった。
	工業地 0.3%	平均変動率は2年連続して小幅な上昇となった。
地方圏	住宅地 △1.2%	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いる。なお、半年毎の地価動向は、前半が0.3%の上昇、後半が0.4%の上昇となった。 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、平均変動率は4年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半が1.6%の上昇、後半が2.1%の上昇となった。
	商業地 △1.1%	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いる。 こうした中、地方四市における平均変動率は4年連続の上昇となり、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、地方四市における半年毎の地価動向は、前半が4.3%の上昇、後半が3.5%の上昇となった。
	工業地 △1.1%	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いる。地方四市の平均変動率は4年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。

（注）半年毎の地価動向とは、地価公示（1月1日時点）との共通地点（全国では1,627地点）における半年毎の変動率をピックアップして集計したものである。よって、対象とする地点全ての変動率を集計したもの（平均変動率）と同じ変動を示すとは限らない。

【大阪圏の概要】

主な特徴として、外国人観光客の多い大阪府と京都府において商業地の上昇率が拡大した。

(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	0.0	0.0	3.6	4.7
兵庫県	0.5	0.4	△0.8	0.0
京都府	△0.1	0.0	1.6	3.3
滋賀県	△0.5	△0.6	0.2	0.2
奈良県	△0.5	△0.6	△0.1	0.0
和歌山県	△2.3	△2.0	△2.3	△1.7
大阪圏	0.0	0.0	2.5	3.7

【大阪府の概要】

住宅地に関しては、大阪市が 0.5%、うち中心 6 区（北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区）は 2.9%である。他方、千早赤阪村△2.5%、豊能町△1.9%、河南町△1.8%であり、利便性に優れる徒歩圏内の住宅地で地価が上昇傾向にある一方、利便性に劣る徒歩圏外の住宅地で引き続き下落傾向が続いており、住宅地の二極化傾向が見られる。

商業地に関しては、大阪市が 8.0%、うち中心 6 区は 12.8%であり、繁華性に優れた地域や、利便性に優れたマンション用地需要がある地域、増加する外国人観光客向けを中心としたホテル用地需要がある地域で、地価が上昇している。他方、寝屋川市△0.8%、大阪市大正区△0.7%であり、これらの地域では繁華性の低迷が続いている状況にある。

(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	0.0	0.0	3.6	4.7
大阪市	0.5	0.5	6.1	8.0
中心 6 区	2.3	2.9	9.4	12.8
北大阪	0.4	0.3	1.9	1.6
東大阪	△0.4	△0.3	△0.1	0.0
南大阪	△0.2	△0.3	0.4	0.7
堺市	0.3	0.3	0.4	0.8

【大阪市の概要】

大阪市の平均変動率は、住宅地で上昇率が前年と同じ、商業地で上昇率が拡大した。

住宅地については、市内中心部への交通利便性に優れた地域において、マンション素地需要を中心に需要が堅調で上昇を続けており、特に、北区、福島区、浪速区といった利便性の高いエリアで上昇率の拡大が顕著となった。

商業地については、外国人観光客の増加も寄与して店舗・ホテルの需要が旺盛である。また、オフィス空室率の低下を受け、投資需要は堅調であるとともに、マンション素地としての需要も旺盛で、上昇幅が昨年より拡大した。特に、浪速区の上昇率が大幅に拡大し、北区、西区、福島区、中央区では前年に引き続き高い上昇率を維持することとなった。

(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
都島区	1.3	1.0	1.8	2.2
東成区	0.0	0.0	0.5	0.6
生野区	0.0	0.0	△0.3	△0.5
旭区	△0.4	0.0	△0.8	△0.4
城東区	0.5	0.4	1.2	0.6
鶴見区	△0.5	△0.1	1.6	0.6
阿倍野区	1.9	1.3	6.1	5.0
住吉区	0.4	0.3	0.9	1.7
住之江区	0.0	0.0	0.0	1.0
平野区	△0.2	0.0	1.0	1.0
東住吉区	0.0	0.0	△0.6	△0.6
西成区	△0.6	0.0	△1.0	△0.5
此花区	△0.4	△0.2	—	0.0
港区	△0.1	0.0	0.0	0.7
大正区	△0.3	△0.3	△0.7	△0.7
西淀川区	△0.2	△0.2	0.0	0.0
淀川区	0.7	0.6	2.6	2.6
東淀川区	0.0	0.0	0.6	1.0
北区	3.0	4.3	10.6	13.1
福島区	2.6	3.9	9.1	12.4
中央区	1.3	1.2	10.8	12.9
西区	1.2	1.2	9.5	13.9
天王寺区	2.5	1.8	6.5	8.0
浪速区	2.2	3.7	6.1	14.3
大阪市平均	0.5	0.5	6.1	8.0

【京都府の概要】

京都府では、府全体の平均変動率で住宅地は 9 年連続の下落となったが、商業地は 3 年連続の上昇となった。

住宅地については、京都市のみが上昇であり、その他は下落となった。京都市の中心 5 区（北区、上京区、左京区、中京区、下京区）では利便性の高いエリアを中心に住宅需要が堅調である。

商業地については、特に京都市において、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。その他の市では、京都市に隣接する宇治市、長岡京市で上昇を続けているが、2 市以外は下落が続いており、特に、南丹、中丹、丹後の北部地域は継続して下落状態にある。

(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	△0.4	△0.4	1.6	1.3
京都市	0.4	0.6	3.8	6.5
中心 5 区	0.8	1.2	5.1	8.4
近郊地域	0.0	△0.1	0.5	1.4
山城地域	△0.7	△0.8	△1.0	△0.3
南丹地域	△1.2	△1.2	△1.8	△2.3
中丹地域	△1.5	△1.4	△1.6	△1.6
丹後地域	△0.9	△1.1	△3.3	△2.5

【京都市の概要】

住宅地については、地下鉄各駅への接近性、商業施設の充実など生活利便性が良好なことから、中心区において戸建住宅地・マンション素地ともに需要が堅調で、上昇を続けている。上京区では、需要者の選好性の高い文教地区として住宅地需要が堅調で、上昇幅が昨年より拡大した。中京区では、商業施設等の充実による生活利便性の向上や人口増加等を反映し、上昇幅が昨年より拡大した。

商業地については、国内外からの観光客増加に伴う宿泊需要・消費需要が高まっていることを反映して、店舗・ホテルへの需要が旺盛で、上昇幅が昨年より拡大した。特に中心区では、店舗・ホテルへの需要に加えマンション素地としての需要も堅調で、上昇幅が昨年より拡大した。なお、下京区四条通歩道拡幅事業が平成 27 年 10 月に完了したことにより、中心商業地の繁華性がさらに向上したことも上昇率の拡大に寄与している。

(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	0.2	0.1	1.8	1.4
上京区	2.0	3.2	1.8	4.1
左京区	0.7	1.1	0.6	1.5
中京区	2.1	3.0	8.1	11.5
東山区	1.2	1.5	5.8	8.7
下京区	1.2	1.7	5.5	9.5
南区	0.9	0.8	2.1	6.0
右京区	△0.4	△0.4	1.2	1.4
伏見区	0.1	0.3	2.1	4.8
山科区	△0.3	△0.3	0.2	1.4
西京区	0.4	0.5	0.8	0.9
京都市	0.4	0.6	3.8	6.5

【滋賀県の概要】

滋賀県の地価は、全用途の平均変動率が△0.4%（前年△0.3%）となり、平成 21 年から 8 年連続でマイナスとなった。平成 23 年から平成 26 年までは下落幅は縮小傾向にあったが、本年は前年に引き続き下落幅が拡大した。

また、地価の動きは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、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、大型商業施設の影響を受けた既存商店街を中心に下落地点が見られる。

住宅地については、大津・南部地域のうち、大津市を除く 4 市（草津市、守山市、栗東市、野洲市）が前年に続きプラスとなったが、4 市とも上昇幅が前年より縮小した。また、その他の全ての市町では前年に続きマイナスとなった。

商業地については、大津・南部地域の 5 市が前年に続きプラスとなった。また、近江八幡市が△0.1%（前年 0.1%）となり、上昇から下落に転じた。その他の市町では引き続きマイナスとなった。

工業地については、地価が 3 年連続の上昇となり、上昇率は前年と同じく 0.5%となった。工業地における前年からの継続地点（20 地点）のうち、大津・南部・甲賀・東近江地域では、名神高速道路や新名神高速道路の沿線を中心に、10 地点が上昇、4 地点が横ばいとなり、下落地点はなかった。一方で、湖北・湖東地域では、1 地点が横ばいに転じたが、5 地点が依然として下落となっている。

(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	△0.5	△0.6	0.2	0.2
大津市	△0.2	△0.4	2.0	1.6
彦根市	△1.7	△1.7	△0.9	△1.0
長浜市	△0.8	△1.1	△0.7	△0.8
近江八幡市	△0.7	△0.8	0.1	△0.1
草津市	2.0	1.2	1.7	1.8
守山市	1.4	1.3	2.5	2.3
栗東市	0.3	0.1	1.1	1.3
甲賀市	△1.5	△1.4	△1.2	△1.0
野洲市	1.1	1.0	1.0	0.9
湖南市	△0.2	△0.4	△0.3	△0.1
高島市	△1.9	△1.8	△2.3	△2.0
東近江市	△0.6	△0.6	△0.5	△0.5
米原市	△0.8	△1.0	△1.1	△1.0
日野町	△1.5	△1.3	△1.0	△0.4
竜王町	△0.5	△0.5	-	-
愛荘町	△1.0	△1.1	△0.8	△1.1
豊郷町	△0.6	△0.6	△0.4	△0.4
甲良町	△0.6	△1.0	△0.4	△0.4
多賀町	△0.9	△1.0	△2.2	△2.3

以 上

(参考資料)

国土交通省発表「平成 28 年地価調査結果の概要」

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 年大阪府基準地価格調査（地価調査）の結果について」

京都府発表「平成 28 年京都府地価調査結果の概要」

滋賀県発表「平成 28 年地価調査における滋賀県の地価の概要について」