

〔平成 29 年地価公示の概要について〕

今回の豆知識では、平成 29 年 3 月 21 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 29 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 28 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/2017/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	2 年連続の上昇となった。
住宅地	全国的に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、上昇の継続又は下落幅の縮小が見られる。
商業地	再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする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、ホテル等の進出意欲が旺盛である。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、高速道路IC周辺等の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り、工業地の地価は総じて底堅く推移している。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地 +0.7% (※1)	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(※2)としては、前半(H28.1~H28.6)、後半(H28.7~H28.12)ともに+0.5%の上昇となった。
	商業地 +3.1%	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、半年毎の地価動向としては、前半・後半ともに+2.0%の上昇となった。
	工業地 +1.8%	平均変動率は 4 年連続の上昇となった。
大阪圏	住宅地 ±0.0%	平均変動率は昨年の小幅な上昇から横ばいとなった。なお、半年毎の地価動向としては、前半が+0.1%の上昇、後半が+0.2%の上昇となった。
	商業地 +4.1%	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、半年毎の地価動向としては、前半が+2.5%の上昇、後半が+2.7%の上昇となった
	工業地 +0.6%	平均変動率は 2 年連続の上昇となった。
名古屋圏	住宅地 +0.6%	平均変動率は 4 年連続して小幅な上昇となった。なお、半年毎の地価動向としては、前半が+0.5%の上昇、後半が+0.6%の上昇となった。
	商業地 +2.5%	平均変動率は 4 年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小している。なお、半年毎の地価動向としては、前半が+1.5%の上昇、後半が+1.1%の上昇となった
	工業地 +0.1%	平均変動率は 2 年連続の上昇となった。
地方圏	住宅地 △0.4%	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、半年毎の地価動向としては、前半が+0.4%の上昇、後半が+0.3%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 年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。なお、半年毎の地価動向としては、前半が+2.2%の上昇、後半が+1.7%の上昇となった。
	商業地 △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としては、前半が+3.5%の上昇、後半が+4.6%の上昇となった。
	工業地 △0.4%	平均変動率は下落を続けているが、下落幅は引き続き縮小傾向である。地方圏のうち地方四市の平均変動率については 4 年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。

※1 : 1 年間の平均変動率は、継続標準地の平均変動率による。

※2 : 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。

【近畿 2 府 4 県の概要】

主な特徴として、住宅地は京都府で下落から横ばいへと転じた。

商業地は、観光客の増加に伴い、大阪府、京都府においては地価の上昇が顕著に見られる。一方で和歌山県では依然として下落傾向が続いている。

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
大阪府	±0.0%	±0.0%	+4.2%	+5.0%
兵庫県	△0.3%	△0.4%	+0.5%	+1.1%
京都府	△0.1%	±0.0%	+3.2%	+4.5%
奈良県	△0.3%	△0.4%	±0.0%	±0.0%
滋賀県	△0.5%	△0.7%	+0.2%	+0.2%
和歌山県	△2.0%	△1.8%	△1.3%	△1.4%

【大阪府の概要】

大阪府の平均変動率は、住宅地は 2 年連続の横ばい、商業地は +5.0% の上昇となった。商業地は昨年引き続き全都道府県中トップの上昇率である。

住宅地については、大阪市、堺市及び北部地域で上昇を続ける市区町が見られる。特に、利便性に優れた大阪市及び堺市の中心区では、上昇幅が昨年より拡大した区が見られる。一方で利便性に乏しい南部地域及び東部地域では引き続き下落を続けている市町が見られるなど、二極化が鮮明になっている。

商業地については、大阪市、堺市及び北部地域では、上昇を続ける市区町が見られ、大阪市及び堺市の中心区では上昇幅の拡大が見られる。特に大阪市中心部の上昇率は著しく、平成 29 年地価公示においては商業地の全国上昇率トップ 5 をいずれも大阪市北区、中央区の商業地が占めている。

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
大阪府	±0.0%	±0.0%	+4.2%	+5.0%
大阪市	+0.5%	+0.5%	+7.8%	+9.0%
中心 6 区	+3.0%	+3.4%	+10.9%	+12.8%
北大阪	+0.3%	+0.3%	+2.2%	+2.3%
東大阪	△0.4%	△0.4%	△0.1%	±0.0%
南大阪	△0.2%	△0.1%	+0.5%	+1.0%
堺市	+0.3%	+0.6%	+1.3%	+2.9%

※中心 6 区：福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区

北大阪：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

東大阪：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：大阪市・北大阪・東大阪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、住宅地で昨年と同様の+0.5%の上昇、商業地では+9.0%と上昇率が拡大した。

住宅地については、利便性に優れたマンション適地を中心に地価の上昇が続いており、特に浪速区、北区、福島区、中央区では上昇率の拡大が顕著である。

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として中央区、北区、浪速区、西区、福島区などでは上昇率の拡大が続いている。

JR大阪駅周辺のいわゆる「キタ」地区及びなんば・心斎橋を中心とした「ミナミ」地区の地価上昇が著しく、全国商業地変動率上位地点のうち「キタ」地区のポイントが3位・5位、「ミナミ」地区のポイントが1位・2位・4位を占めている。

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
都島区	+1.3%	+0.8%	+2.4%	+2.2%
東成区	±0.0%	±0.0%	+1.2%	+0.8%
生野区	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
旭区	△0.1%	±0.0%	△0.1%	±0.0%
城東区	+0.2%	+0.1%	+1.6%	+1.3%
鶴見区	±0.0%	±0.0%	+0.2%	+0.5%
阿倍野区	+1.4%	+1.2%	+6.5%	+6.7%
住吉区	+0.6%	+0.3%	+3.3%	+3.0%
住之江区	△0.1%	△0.1%	△0.4%	△0.4%
平野区	△0.2%	△0.2%	+0.1%	+0.1%
東住吉区	±0.0%	+0.1%	△0.1%	△0.1%
西成区	△0.1%	±0.0%	±0.0%	+1.2%
此花区	△0.2%	△0.1%	△0.4%	+0.5%
港区	±0.0%	+0.2%	+0.3%	+0.7%
大正区	△0.3%	△0.2%	±0.0%	+0.9%
西淀川区	△0.5%	△0.3%	±0.0%	+0.6%
淀川区	+0.7%	+0.7%	+2.4%	+2.3%
東淀川区	+0.2%	+0.1%	+0.7%	+0.7%
北区	+4.1%	+4.9%	+10.7%	+12.9%
福島区	+1.8%	+3.2%	+9.4%	+10.5%
中央区	+3.1%	+3.1%	+12.8%	+14.4%
西区	—	—	+10.6%	+11.4%
天王寺区	+2.8%	+2.2%	+6.5%	+7.0%
浪速区	+5.0%	+7.5%	+7.1%	+12.4%
大阪市平均	+0.5%	+0.5%	+7.8%	+9.0%

【大阪市における注目地点】**「大阪福島-7」**

大阪市福島区福島3丁目13番2

1 m²あたりの価格 782,000 円

本年からの新規地点であるが、大阪府住宅地における地価最高地点。

利便性が高く、旧来の事務所等からマンション用地への転換が著しい地域である。

立地の優位性からマンション素地としての需要が強い地域であり、画地の個別性に大きく左右されることから中心価格帯は把握しづらいものの、今後も地価は上昇傾向で推移するものと予測される。

**「大阪北-3」**

大阪市北区紅梅町125番

1 m²あたりの価格 568,000 円

対前年変動率 +9.9%

大阪府住宅地における上昇率 1 位の地点。

都心部への利便性に優れるエリアであるが、需給逼迫の状況が継続している。

北区はオフィス・レジデンス等の投資需要の強い地域でもあり、高い上昇率を示したものと考えられる。

**「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 14,000,000 円

対前年変動率 +18.6%

大阪府商業地における地価最高地点。

JR大阪駅北側に位置し、都市機能の集積が進む超高層ビルを中心とした高度商業地域。

大阪市における中心的商業地域であり、グランフロント大阪の開業に続き、うめきた二期区域の開発等による、更なる商業集積性の向上が期待されることから、地価の上昇傾向が続いている。



「大阪中央 5-2」

大阪府中央区宗右衛門町46番1外

(クリサス心斎橋)

1 m²あたりの価格 12,900,000 円

対前年変動率 +35.1%

大阪府商業地における地価 2 位の地点であり、上昇率 2 位の地点でもある。

関西を代表する商業地である「なんば・心斎橋」エリアに位置し、需要者はアジア各国をはじめ、全世界的な規模が想定される。

昨今のインバウンド需要を背景に地価の高騰が続いているが、海外旅行者のいわゆる「爆買い」も一段落した感があることから、今後の動向が注目される地域である。

**「大阪中央 5-19」**

大阪府中央区道頓堀1丁目37番外

(づぼらや)

1 m²あたりの価格 4,000,000 円

対前年変動率 +41.3%

大阪府商業地における上昇率 1 位の地点。

「大阪中央 5-2」と同じく「なんば・心斎橋」エリアの中心に位置しており、飲食店が建ち並ぶ地域である。

堺筋に大型バスを停車し、周辺を回遊する観光コースが定番化したことにより、これまで繁華性の割に価格が比較的低廉であった地域に対しても需要が集中し、大幅な価格上昇につながったものと考えられる。



【京都府の概要】

京都府の平均変動率は、住宅地は下落から横ばいに転じ、商業地は+4.5%と上昇幅が拡大した。住宅地については、京都市域では地価の上昇傾向が継続する一方、山城地域、南丹地域、中丹地域、丹後地域では依然として下落傾向が続いており、こちらも地価の二極化が鮮明となっている。商業地についても同様に、京都市域においては昨今の観光需要を背景に上昇幅の拡大が見られるが、京都府北部の南丹地域・中丹地域・丹後地域においては、平成 27 年の京都縦貫自動車道全線開通の効果も乏しく、依然として地域経済の低迷が続いている。

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
京都府	△0.1%	±0.0%	+3.2%	+4.5%
京都市域	+0.5%	+0.8%	+5.0%	+6.5%
中心 5 区	+1.0%	+1.6%	+6.3%	+8.0%
周辺 6 区	+0.2%	+0.2%	+2.9%	+4.3%
近郊地域	±0.0%	±0.0%	+0.5%	+0.9%
山城地域	△0.6%	△0.6%	+0.3%	+0.5%
南丹地域	△1.1%	△0.9%	△2.7%	△2.4%
中丹地域	△1.6%	△1.7%	△1.9%	△2.2%
丹後地域	△2.1%	△2.1%	△2.0%	△1.9%

※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、住環境・利便性に優れた上京区、中京区等で上昇幅が拡大している。昨今の住宅需要を背景に、地価の上昇は徐々に周辺部への広がりを見せており、JR二条駅西側の中京区「西ノ京」エリアでは地価の上昇傾向が鮮明になっている。一方、市内中心部から離れた山科区内の住宅地においては、依然として下落傾向が継続している。

商業地については、マンション供給は一段落した感があるものの、観光業の好調を背景としてホテル・店舗用地需要が旺盛であり、中京区・下京区・東山区の観光エリアを中心に地価の上昇傾向が継続している。なお、南区においては地価上昇の顕著な京都駅八条口付近の地点(京都南 5-4。前年変動率+20.7%)が変更され、集計の対象外となったことから上昇幅が縮小しているが、前年と概ね同様の上昇傾向にあるものと考えられる。

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
北区	+0.6%	+1.1%	+2.1%	+3.4%
上京区	+2.0%	+3.2%	+2.2%	+3.7%
左京区	+0.8%	+1.2%	+1.4%	+2.2%
中京区	+1.5%	+3.3%	+8.1%	+10.3%
東山区	+0.8%	+1.1%	+6.4%	+12.1%
山科区	△0.4%	△0.4%	+0.4%	+1.1%
下京区	+1.2%	+2.0%	+8.1%	+10.3%
南区	+0.5%	+1.0%	+6.8%	+1.9%
右京区	△0.2%	±0.0%	+0.7%	+0.8%
西京区	+0.5%	+0.5%	+0.7%	+0.5%
伏見区	+0.3%	+0.1%	+0.2%	+1.3%
京都市平均	+0.5%	+0.8%	+5.0%	+6.5%

【京都市における注目地点】

「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 480,000 円

対前年変動率 +8.6%

京都府住宅地における地価・上昇率 1 位の地点。
いわゆる「御所」エリアに位置し、利便性・住環境に
優れる一方、供給に乏しく、希少性が高いことから、
地価・上昇率共に 1 位になったものと考えられる。



「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 5,000,000 円

対前年変動率 +20.5%

京都府商業地における地価最高地点。
京都市内の中心的商業地域である四条河原町エリ
ア中心部に位置する。

観光客数の増加を背景に、特にホテル用地を中心
として需要が高まっている地域であり、供給の希少
性も相俟って例年に続き、地価最高地点になった
ものと考えられる。



「東山 5-7」

京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番
(豊田愛山堂老舗)

1 m²あたりの価格 1,550,000 円

対前年変動率 +29.2%

京都府商業地における上昇率 1 位の地点。
中心的商業地域である「祇園」エリアに位置する。
観光客数の増加を背景に、東山区の商業地は「祇園」～「清水」エリアにかけて店舗需要が増加し、上昇率の拡大につながったものと考えられる。

**「東山 5-9」**

京都市東山区三条通大橋東入三町目35番7外
(Neo Art ビルディング)

1 m²あたりの価格 552,000 円

対前年変動率 +20.5%

京都府商業地における上昇率 2 位の地点。
「東山 5-7」が四条通沿いに位置するのに対し、こちらは三条通沿いであり、やや繁華性は劣る。
しかしながら「河原町」エリア、「祇園」エリアに近く、京阪・地下鉄の両鉄道へのアクセスにも優れていることから、ホテル用地としての需要が高まり、大幅に上昇率が拡大したものと考えられる。

**「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 m²あたりの価格 1,650,000 円

本年からの新規地点。

これまでは京都駅八条口駅前からやや南に入ったところに公示地点があったが、新たに八条口対面に新設された。

京都駅南側は容積率が引き上げられ、平成 28 年 12 月には駅前広場が完成するなど、今後更なる繁華性の向上が期待されるエリアであり、潜在的な需要の高さを反映した価格となっている。



【滋賀県の概要】

滋賀県の平均変動率は、住宅地は $\Delta 0.7\%$ と 9 年連続で下落となり、下落幅も拡大した。商業地は $+0.2\%$ と前年に続き上昇となった。

住宅地については、大津・南部地域では草津市、守山市、栗東市、野洲市の 4 市で上昇となったが、大津市は前年に引き続き下落となった。JR東海道本線駅徒歩圏の利便性・住環境に優れた地域を中心に上昇地点が見られる。

その他の地域においてはすべての市町において平均変動率は下落しており、上昇地点はなかった。特に人口が減少傾向にある地域や利便性の低い地域、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において平均変動率の上昇が見られたが、上昇幅は前年と同率または縮小している。JR線主要駅周辺のマンション適地を中心に上昇地点が見られる。

その他の地域では、近江八幡市が $\pm 0.0\%$ と前年に引き続き横ばいとなったが、その他の市町については、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少等の影響から、地価は下落傾向にある。

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
滋賀県	$\Delta 0.5\%$	$\Delta 0.7\%$	$+0.2\%$	$+0.2\%$
大津市	$\Delta 0.2\%$	$\Delta 0.7\%$	$+1.5\%$	$+1.5\%$
彦根市	$\Delta 1.3\%$	$\Delta 1.3\%$	$\Delta 1.0\%$	$\Delta 0.7\%$
長浜市	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 1.2\%$	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 0.7\%$
近江八幡市	$\Delta 0.7\%$	$\Delta 0.7\%$	$\pm 0.0\%$	$\pm 0.0\%$
草津市	$+1.3\%$	$+1.0\%$	$+2.1\%$	$+1.7\%$
守山市	$+1.0\%$	$+1.0\%$	$+2.2\%$	$+1.5\%$
栗東市	$+1.0\%$	$+0.9\%$	$+0.5\%$	$+0.5\%$
甲賀市	$\Delta 1.4\%$	$\Delta 1.5\%$	$\Delta 1.0\%$	$\Delta 1.1\%$
野洲市	$+0.6\%$	$+0.5\%$	$+1.7\%$	$+1.1\%$
湖南市	$\Delta 0.7\%$	$\Delta 1.0\%$	$\Delta 0.3\%$	$\Delta 0.6\%$
高島市	$\Delta 2.3\%$	$\Delta 2.3\%$	$\Delta 3.3\%$	$\Delta 2.6\%$
東近江市	$\Delta 0.6\%$	$\Delta 0.6\%$	$\Delta 0.6\%$	$\Delta 0.4\%$
米原市	$\Delta 0.7\%$	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 1.6\%$	$\Delta 1.5\%$
日野町	$\Delta 1.7\%$	$\Delta 1.7\%$	$\Delta 2.5\%$	$\Delta 2.2\%$
竜王町	$\Delta 0.6\%$	$\Delta 0.6\%$	—	—
愛荘町	$\Delta 0.4\%$	$\Delta 0.4\%$	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 0.6\%$
豊郷町	$\Delta 0.7\%$	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 0.8\%$
甲良町	$\Delta 2.2\%$	$\Delta 1.5\%$	—	—
多賀町	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 2.2\%$	$\Delta 2.3\%$

【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 264,000 円

対前年変動率 +3.1%

滋賀県住宅地における地価・上昇率 1 位の地点。
JR南草津駅近くに中高層の共同住宅が見られる地域。

マンション用地需要はピークを越えた感があるものの、駅近くの立地に高容積率という好条件から依然としてマンション用地需要は堅調であり、地価の上昇傾向は持続するものと考えられる。

**「大津 5-6」**

大津市梅林1丁目167番外

1㎡あたりの価格 333,000 円

対前年変動率 +2.5%

滋賀県商業地における最高価格地点。
JR大津駅至近の商業地域。

大津駅前においては商業施設「アル・プラザ大津」が閉店した一方、大津駅がカプセルホテルやレストラン等を内包した「ビエラ大津」として生まれ変わり、またアル・プラザ跡地でも店舗付分譲マンションが計画されているなど、今後の更なる発展が期待される。

**「大津 5-11」**

大津市におの浜2丁目1番36

1㎡あたりの価格 234,000 円

対前年変動率 +3.5%

滋賀県商業地における上昇率 1 位の地点。
におの浜エリアはJR「膳所」駅圏内の高層マンション地域として熟成しており、良好な生活利便性から人気の高い地域である。

依然としてマンション用地需要は底堅く、土地の相対的希少性も相俟って、地価の上昇につながったものと考えられる。



(参考資料)

国土交通省「平成 29 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 29 年地価公示結果の概要」

京都府「平成 29 年地価公示の概要(京都府)」

滋賀県「平成 29 年地価公示(滋賀県)結果概要」