

【平成 30 年地価調査結果の概要について】

今回の豆知識では、平成 30 年 9 月 18 日に国土交通省が発表した平成 30 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。

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 30 年の調査地点数は全国で 21,578 地点でした。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(平成 30 年都道府県地価調査の概要)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、圏域別にみた全国の概要は以下の通りです。

用途別の動向	
全用途平均	平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じた。
住宅地	雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続等による需要の支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調であり、全体として下落幅の縮小傾向が継続している。
商業地	再開発事業等の進展による繁華性・回遊性の向上や外国人観光客をはじ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依然として強い。オフィスについても、景気回復に伴う企業業績の改善等により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、商業地の地価は昨年引き続き上昇し、上昇基調を強めている。
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る。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る。このため、工業地の地価は昨年の横ばいから平成 3 年以来 27 年ぶりに上昇に転じた。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地	平均変動率は 5 年連続して上昇し、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（地価公示との共通地点で集計。）としては、前半（H29.7～H30.1）が 0.7%の上昇、後半（H30.1～H30.7）が 0.8%の上昇となった。
	商業地	平均変動率は 6 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 2.2%の上昇、後半が 2.5%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は 6 年連続の上昇となり、昨年並みの上昇を示している。
大阪圏	住宅地	平均変動率は平成 26 年以来 4 年ぶりに横ばいから小幅な上昇に転じた。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに 0.2%の上昇となった。
	商業地	平均変動率は 6 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 3.2%の上昇、後半が 3.3%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は 4 年連続の上昇となり、上昇幅も拡大している。
名古屋圏	住宅地	平均変動率は 6 年連続して上昇が続いている。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに 0.7%の上昇となった。
	商業地	平均変動率は 6 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 1.7%の上昇、後半が 2.1%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は 4 年連続の上昇となり、上昇幅も拡大している。
地方圏	住宅地	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、半年ごとの地価動向としては、前半が 0.5%の上昇、後半が 0.7%の上昇となった。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、6 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 %の上昇、後半が 3.0%の上昇となった。
	商業地	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、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに 1.1%の上昇となった。地方圏のうち地方四市の平均変動率は 6 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、半年ごとの地価動向としては、前半が 5.5%の上昇、後半が 5.3%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は、平成 6 年以来 24 年ぶりに下落から横ばいに転じた。地方圏のうち、地方四市の平均変動率については 6 年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。

(注) 半年ごとの地価動向とは、地価公示(1月1日時点)との共通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】

商業地は京都府が 9.5%の上昇率となり、都道府県別で全国首位である。

(変動率:%)

	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	0.2	5.0	5.7
兵庫県	0.3	0.3	2.9	3.6
京都府	0.2	0.7	7.7	9.5
奈良県	△0.7	△0.8	0.3	0.7
大阪圏	0.0	0.1	4.5	5.4

※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】

住宅地については、大阪市は 0.6%、うち中心 6 区(北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区)は 2.5%である。他方、岬町△3.1%、能勢町△2.7%、千早赤坂村△2.6%であり、利便性に優れる徒歩圏内の住宅地で地価が昨年に続き上昇傾向にある一方で、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、住宅地の二極化が鮮明となっている。

商業地については、大阪市が 8.4%、うち中心 6 区は 13.1%である。他方、大阪市大正区△0.9%、大阪狭山市△0.8%、大阪市東住吉区△0.6%であり、都心部を中心に、商業性に優れた地域や、利便性に優れたマンション用地需要がある地域、好調なインバウンドによる店舗・ホテル用地需要がある地域で、引き続き地価が上昇している。

工業地については、大阪市が 0.2%、大阪市を除く大阪府域は 0.9%と、地価は上昇傾向にある。

(変動率:%)

	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	0.2	5.0	5.7
大阪市	0.5	0.6	8.0	8.4
中心 6 区	2.7	2.5	12.4	13.1
北大阪	0.4	0.6	2.8	3.7
東大阪	△0.3	△0.3	0.3	0.8
南大阪	△0.2	0.0	1.8	2.9
堺市	0.7	1.1	3.0	5.6

【大阪市の概要】

大阪市の平均変動率は、住宅地、商業地ともに上昇率が昨年より拡大した。

住宅地については、利便性に優れた徒歩圏内の住宅地域において上昇を続けており、特に大阪市福島区の上昇率が拡大している。

商業地については、都心部を中心に利便性に優れたマンション用地、好調なインバウンドによる店舗・ホテル用地需要が旺盛で、引き続き上昇率が拡大している。

(変動率:%)

	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	1.4	1.5	2.2	2.5
東成区	0.0	0.0	1.0	1.1
生野区	0.0	0.2	△ 0.8	△ 0.2
旭区	0.0	0.0	△ 0.4	△ 0.4
城東区	0.2	0.4	0.8	1.6
鶴見区	0.0	0.2	0.6	0.6
阿倍野区	0.7	0.3	4.1	3.1
住吉区	0.3	0.3	1.6	1.6
住之江区	0.0	0.0	1.0	1.0
平野区	0.1	0.2	1.3	1.3
東住吉区	0.1	0.1	△ 0.6	△ 0.6
西成区	0.0	0.2	—	2.4
此花区	△ 0.1	△ 0.1	0.0	0.0
港区	0.3	0.5	1.1	1.1
大正区	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.9	△ 0.9
西淀川区	0.0	0.0	0.0	0.0
淀川区	0.6	0.7	4.0	5.0
東淀川区	0.0	0.1	0.8	0.7
北区 (※)	5.1	3.4	11.5	13.6
福島区 (※)	3.7	4.2	14.6	13.3
中央区 (※)	0.9	0.6	13.3	12.0
西区 (※)	1.2	1.1	12.2	14.6
天王寺区 (※)	1.6	1.4	8.7	8.1
浪速区 (※)	3.6	3.5	14.1	16.1
大阪市平均	0.5	0.6	8.0	8.4

(※)中心6区

【大阪市における注目地点】

住宅地上昇率最高地点

「福島(府)-3」

大阪市福島区鷺洲 5 丁目 6 番 41 381,000 円/㎡ 7.0%



住宅地最高価格地点

「天王寺(府)-2」

大阪市天王寺区真法院町 117 番 3 581,000 円/㎡ 0.3%



商業地上昇率最高地点

「浪速(府)5-1」

大阪市浪速区日本橋 3 丁目 34 番 5 1,250,000 円/㎡ 21.4%



商業地最高価格地点

「中央(府)5-3」

大阪府中央区宗右衛門町 46 番 1 外 クリサス心齋橋 16,800,000 円/m² 18.3%



【京都府の概要】

京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は前年までの 10 年連続の下落から横ばいに転じ、商業地は 7.5%で 5 年連続の上昇、工業地は 4.0%で 4 年連続の上昇となり、全体としては 1.9%と、3 年連続の上昇となった。

住宅地については、上昇地点数が京都市および近郊地域を中心に昨年の 62 から 76 と増加した。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、郊外の丘陵地の市部、高齢化や人口減少が深刻な郡部では下落傾向が続き、依然として二極化傾向がみられる。

商業地については、京都市と近郊地域が上昇し、その他は下落となった。昨年に引き続き、観光産業が好調であり、インバウンドの影響を受ける地域で上昇。京都市内の中でもこれまで割安感のあった地域に宿泊施設用地需要が波及し、大幅な上昇率となった地点もみられる。北部地域では、与謝野町を除き下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続している。

工業地については、平均変動率は昨年の 3.4%から 4.0%と上昇率が拡大した。京都府南部に高速道路網が整備されることで、広域から企業の拡張拠点や物流施設用地の需要が集中している。特に物流や配送、製造工場用地としての需要が強い。北部では綾部市で横ばいとなり、他の 3 地点では下落が継続している。

(変動率:%)

	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	△0.3	0.0	5.7	7.5
京都市	1.0	2.0	10.3	12.5
中心 5 区	2.3	3.6	13.5	16.6
周辺 6 区	0.2	0.9	6.4	7.2
近郊地域	△0.2	0.3	2.3	3.1
山城地域	△0.8	△1.5	△0.2	0.2
南丹地域	△1.2	△1.2	△2.2	△1.2
中丹地域	△1.2	△1.1	△1.6	△0.8
丹後地域	△1.1	△0.8	△2.7	△2.4

※中心 5 区:北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺 6 区:上記以外

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、京都市では、右京区が下落から上昇に転じ、山科区以外のすべての区で平均変動率が上昇した。

商業地については、継続 55 地点すべてで上昇し、中でも下京区では平均変動率が 20.8%となった。昨年、商業地の変動率で全国 1 位となった伏見区の地点（伏見 5-1）では、上昇幅は縮小したものの 20.0%と依然として大幅な上昇となった。東山 5-1（四条通祇園町北側）が全国 2 位の変動率（29.2%）となり、これを含む京都市内の地点が全国トップ 10 のうち 5 地点を占めた。

（変動率：％）

	住宅地		商業地	
	平成 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
北区	1.0	1.7	1.6	8.1
上京区	6.5	7.4	4.9	12.8
左京区	1.6	2.7	8.8	7.4
中京区	3.6	7.6	17.1	17.6
東山区	2.8	4.5	15.7	15.7
山科区	△0.7	△0.3	1.0	2.0
下京区	2.3	4.7	16.1	20.8
南区	1.7	3.0	5.5	7.5
右京区	△0.3	0.5	3.1	6.1
西京区	0.5	1.2	2.3	4.9
伏見区	0.0	0.2	8.9	7.3
京都市平均	1.0	2.0	10.3	12.5

【京都市における注目地点】

住宅地上昇率、最高価格地点

「上京(府)-3」

京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町 156 番 550,000 円/㎡ 10.0%



商業地上昇率最高地点

「東山(府)5-1」

京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側 277 番 2,170,000 円/㎡ 29.2%



商業地最高価格地点

「下京(府)5-5」

京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町 92 番 5,500,000 円/㎡ 17.0%



【滋賀県の概要】

全用途の平均変動率は、 $\Delta 0.4\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）となり、平成21年から10年連続でマイナスとなった。

滋賀県の地価は、平成21年以降下落が続いており、平成27年から平成29年までは下落幅が拡大傾向にあったが、今年度は下落幅が縮小となった。

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る。

住宅地については、大津・南部地域では、大津市、栗東市を除く草津市、守山市、野洲市の3市の平均変動率がプラスとなったが、大津市は $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.6\%$ ）、栗東市は $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.2\%$ ）と前年に続きマイナスとなった。なお、住宅地の上昇地点については、JR東海道本線各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。その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、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おり、下落幅の拡大した地点もみられた。

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った。平均変動率は大津市、草津市、守山市、野洲市の4市では前年と比較して上昇幅が拡大したが、栗東市では上昇幅が前年よりも縮小した。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域などで上昇地点がみられる。その他の地域では、近江八幡市が 0.4% （前年 0.1% ）と前年に続きプラスとなったが、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、高齢化の影響等により下落傾向にある。

工業地については、5年連続の上昇となった。また、前年（ 0.2% ）より上昇幅は拡大した。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、2地点が横ばいとなり、下落地点はなかった。その一方で、湖北・湖東地域では、5地点が横ばい、3地点が下落となった。

(変動率:%)

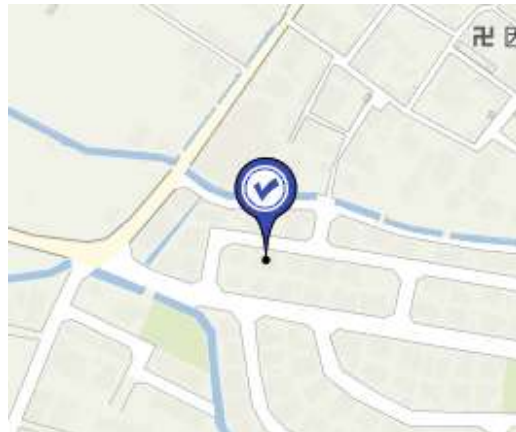
	住宅地		商業地	
	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年
大津市	△0.6	△0.5	1.3	1.8
彦根市	△1.4	△1.1	△0.8	△0.6
長浜市	△1.3	△1.5	△0.8	△0.7
近江八幡市	△0.7	△0.7	0.1	0.4
草津市	1.0	1.2	1.8	2.0
守山市	1.3	1.1	2.5	2.8
栗東市	△0.2	△0.2	1.4	1.1
甲賀市	△1.4	△1.6	△1.4	△1.6
野洲市	0.9	0.9	1.1	1.8
湖南市	△0.8	△0.9	△0.2	△0.3
高島市	△2.0	△2.1	△2.4	△2.3
東近江市	△0.8	△1.2	△0.5	△0.9
米原市	△1.0	△1.1	△1.2	△1.2
日野町	△2.1	△2.1	△0.4	△1.3
竜王町	△1.3	△1.5	—	—
愛荘町	△0.7	△0.8	—	△1.1
豊郷町	△1.0	△0.6	△0.4	△0.8
甲良町	△1.0	△1.0	△0.4	△0.4
多賀町	△1.0	△1.0	△1.3	△1.0
滋賀県	△0.8	△0.8	0.1	0.2

【滋賀県の注目地点】

住宅地上昇率最高地点

「守山(県)-3」

守山市金森町字城ノ下140番179 89,000円/㎡ 2.9%



住宅地最高価格地点

「大津(県)-34」

大津市一里山3丁目字茶屋前1356番56 156,000円/㎡ 2.6%



商業地上昇率最高地点

「大津(県)5-17」

大津市打出浜33番3 197,000円/㎡ 3.7%



商業地最高価格地点

「大津(県)5-5」

大津市梅林1丁目167番外 341,000円/㎡ 1.8%



(参考資料)

国土交通省発表「平成30年地価調査結果の概要」

大阪府発表「平成30年大阪府基準地価調査(地価調査)結果の概要」

京都府発表「平成30年京都府地価調査結果の概要」

滋賀県発表「平成30年滋賀県地価調査 結果概要」

YAHOO! 地図