

## 【平成 29 年地価調査結果の概要について】

今回の豆知識では、平成 29 年 9 月 19 日に国土交通省が発表した平成 29 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 29 年の調査地点数は全国で 21,644 地点でした。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/chousa/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	下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。
住宅地	雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果もあって、下落幅の縮小傾向が継続している。
商業地	再開発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。このような商業地としての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横ばいから上昇に転じた。
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下落から横ばいに転じた。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地	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（H28.7～H29.1）が 0.5%の上昇、後半（H29.1～H29.7）が 0.6%の上昇となった。
	商業地	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 2.0%の上昇、後半が 2.1%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は5年連続の上昇
大阪圏	住宅地	平均変動率は3年連続して横ばいとなった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が 0.2%の上昇、後半が 0.1%の上昇となった。
	商業地	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 2.9%の上昇、後半が 2.7%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より大きく拡大した。
名古屋圏	住宅地	平均変動率は5年連続して小幅な上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに 0.6%の上昇となった。
	商業地	平均変動率は5年連続の上昇となり、昨年並みの上昇を示している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が 1.1%の上昇、後半が 1.9%の上昇となった。
	工業地	平均変動率は3年連続の上昇
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 0.4%の上昇、後半が 0.5%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、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 1.7 %の上昇、後半が 2.3%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 0.7%の上昇となった。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 4.7%の上昇、後半が 4.3%の上昇となった。
	工業地	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5年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。

(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 7.7%の上昇率となり、都道府県別では大阪府を抜いて全国首位となった。

(変動率:%)

	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	4.7	5.0
兵庫県	0.4	0.3	2.6	2.9
京都府	0.0	0.2	4.6	7.7
奈良県	△0.6	△0.7	0.0	0.3
大阪圏	0.0	0.0	3.7	4.5

※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 0.5%、うち中心 6 区(北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区)は 2.7%である。他方、千早赤坂村△2.9%、岬町△2.5%、豊能町△2.0%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きている。

商業地については、大阪市が 8.0%、うち中心 6 区は 12.4%である。他方、大東市△1.4%、大阪市大正区△0.9%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、地価が上昇している。

工業地については、大阪市が 0.3%、大阪市を除く大阪府域は 0.4%と、地価は上昇傾向にある。

(変動率:%)

	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	4.7	5.0
大阪市	0.5	0.5	8.0	8.0
中心 6 区	2.9	2.7	12.8	12.4
北大阪	0.3	0.4	1.6	2.8
東大阪	△0.3	△0.3	0.0	0.3
南大阪	△0.3	△0.2	0.7	1.8
堺市	0.3	0.7	0.8	3.0

## 【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と同じであった。

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、特に大阪市北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、上昇率が拡大した。

(変動率:%)

	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	1.0	1.4	2.2	2.2
東成区	0.0	0.0	0.6	1.0
生野区	0.0	0.0	△ 0.5	△ 0.8
旭区	0.0	0.0	△ 0.4	△ 0.4
城東区	0.4	0.2	0.6	0.8
鶴見区	△ 0.1	0.0	0.6	0.6
阿倍野区	1.3	0.7	5.0	4.1
住吉区	0.3	0.3	1.7	1.6
住之江区	0.0	0.0	1.0	1.0
平野区	0.0	0.1	1.0	1.3
東住吉区	0.0	0.1	△ 0.6	△ 0.6
西成区	0.0	0.0	△ 0.5	---
此花区	△ 0.2	△ 0.1	---	0.0
港区	0.0	0.3	0.7	1.1
大正区	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.7	△ 0.9
西淀川区	△ 0.2	0.0	0.0	0.0
淀川区	0.6	0.6	2.6	4.0
東淀川区	0.0	0.0	1.0	0.8
北区 (※)	4.3	5.1	13.1	11.5
福島区 (※)	3.9	3.7	12.4	14.6
中央区 (※)	1.2	0.9	12.9	13.3
西区 (※)	1.2	1.2	13.9	12.2
天王寺区 (※)	1.8	1.6	8.0	8.7
浪速区 (※)	3.7	3.6	14.3	14.1
大阪市平均	0.5	0.5	8.0	8.0

(※)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

「北(府)-1」

大阪市北区長柄中 1 丁目 3 番 15 406,000 円/㎡ 8.3%



## 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 3 579,000 円/㎡ 0.7%



## 商業地上昇率最高地点

「中央(府)5-3」

大阪市中央区宗右衛門町 46 番 1 外 クリサス心齋橋 14,200,000 円/㎡ 29.1%



商業地最高価格地点

「北(府)5-2」

大阪市北区大深町 207 番外 グランフロント大阪 14,600,000 円/㎡ 10.6%



## 【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、住宅地は前年に続き $\Delta 0.3\%$ と10年連続で下落しているものの、商業地は $5.7\%$ で4年連続の上昇、工業地は $3.4\%$ で3年連続の上昇となり、全体としては $1.2\%$ と、2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。駅徒歩圏の利便性の高い地域で上昇が見られる一方、市部の中でも駅から遠い郊外や丘陵地の地域、人口減少や高齢化が進行する郡部では需要の減少に歯止めがかからず、二極化はますます進行している。

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。昨年同様、インバウンドの影響による宿泊施設用地の需要等から、京都市中心部(中京区、下京区、東山区)で高い上昇となったほか、周辺部へも需要の波及がみられる一方、南丹・中丹・丹後地域では、依然として労働力人口の減少や地域経済の低迷から商業地需要は減少しており、下落傾向が継続している。

工業地域については、平均変動率は昨年の $0.9\%$ から $3.4\%$ と上昇率が拡大した。京都府南部においては、物流・配送事業者や、他府県の製造事業者による製造工場や配送センター用地への需要増を受けて大きく上昇した一方、京都府北部では、工場の新規取得意欲は弱く、下落傾向で推移している。京都府南部の工業地は、道路交通網が発達しており輸送能力も高く、平成29年4月に新名神高速道路が一部開通したことにより、第二京阪道の八幡ICと京奈和道の城陽ICの区間もつながった。

(変動率: %)

	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	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.3$	3.3	5.7
京都市	0.6	1.0	6.5	10.3
中心 5 区	1.2	2.3	8.4	13.5
周辺 6 区	0.2	0.2	4.0	6.4
近郊地域	$\Delta 0.1$	$\Delta 0.2$	1.4	2.3
山城地域	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.3$	$\Delta 0.2$
南丹地域	$\Delta 1.2$	$\Delta 1.2$	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.2$
中丹地域	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.2$	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.6$
丹後地域	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.1$	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.7$

※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、東山区で、観光性のある地点は上昇したが、東大路通より山側等の古い住宅地は横ばいとなった。下京区では、総額的に買いやすい地域が多いことや、JR京都駅と二条駅の間に新駅構想の期待があることなどを受け、上昇幅が拡大した。

商業地については、伏見区で、外国人観光客に人気の高い伏見稲荷大社近くの地点が京都府内商業地の上昇率 1 位、大阪圏商業地の 1 位となった。

(変動率: %)

	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
北区	0.1	1.0	1.4	1.6
上京区	3.2	6.5	4.1	4.9
左京区	1.1	1.6	1.5	8.8
中京区	3.0	3.6	11.5	17.1
東山区	1.5	2.8	8.7	15.7
山科区	△0.3	△0.7	1.4	1.0
下京区	1.7	2.3	9.5	16.1
南区	0.8	1.7	6.0	5.5
右京区	△0.4	△0.3	1.4	3.1
西京区	0.5	0.5	0.9	2.3
伏見区	0.3	0.0	4.8	8.9
京都市平均	0.6	1.0	6.5	10.3



## 【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 500,000 円/㎡ 9.9%



商業地上昇率最高地点

「伏見(府)5-1」

京都市伏見区深草稻荷御前町 89 番 350,000 円/㎡ 29.6%



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 4,700,000 円/㎡ 25.3%



## 【滋賀県の概要】

全用途の平均変動率が $\Delta 0.5\%$ (前年 $\Delta 0.4\%$ )となり、平成21年から9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23年から平成26年までは下落幅は縮小傾向にありましたが、平成27年以降は下落幅が拡大傾向にある。

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 $\Delta 0.6\%$ (前年 $\Delta 0.4\%$ )と前年に引き続き下落となり、栗東市は $\Delta 0.2\%$ (前年 $+0.1\%$ )と下落に転じた。なお、住宅地の上昇地点については、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。その他の地域では、すべての市町の平均変動率がマイナスとなっており、上昇地点はなかった。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。平均変動率は守山市、栗東市、野洲市の3市では前年と比較して上昇幅が拡大したが、草津市では前年と同じ上昇幅となり、大津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が、上昇幅が縮小した地点も多くみられる。その他の地域では、近江八幡市が $+0.1\%$ (前年 $\blacktriangle 0.1\%$ )と上昇に転じたが、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、4年連続の上昇となった。また、前年( $+0.5\%$ )より上昇幅は縮小した。前年からの継続地点19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、9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、3地点が横ばい、5地点が下落となった。

(変動率:%)

	住宅地		商業地	
	平成28年	平成29年	平成28年	平成29年
大津市	△0.4	△0.6	1.6	1.3
彦根市	△1.7	△1.4	△1.0	△0.8
長浜市	△1.1	△1.3	△0.8	△0.8
近江八幡市	△0.8	△0.7	△0.1	0.1
草津市	1.2	1.0	1.8	1.8
守山市	1.3	1.3	2.3	2.5
栗東市	0.1	△0.2	1.3	1.4
甲賀市	△1.4	△1.4	△1.0	△1.4
野洲市	1.0	0.9	0.9	1.1
湖南市	△0.4	△0.8	△0.1	△0.2
高島市	△1.8	△2.0	△2.0	△2.4
東近江市	△0.6	△0.8	△0.5	△0.5
米原市	△1.0	△1.0	△1.0	△1.2
日野町	△1.3	△2.1	△0.4	△0.4
竜王町	△0.5	△1.3	—	—
愛荘町	△1.1	△0.7	△1.1	—
豊郷町	△0.6	△1.0	△0.4	△0.4
甲良町	△1.0	△1.0	△0.4	△0.4
多賀町	△1.0	△1.0	△2.3	△1.3
滋賀県	△0.6	△0.8	0.2	0.1

### 【滋賀県の注目地点】

住宅地上昇率、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56 152,000円/㎡ 2.7%



商業地上昇率最高地点

「大津(県)5-17」

大津市打出浜33番3 190,000円/㎡ 3.8%



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 335,000円/㎡ 1.8%



(参考資料)

国土交通省発表「平成29年地価調査結果の概要」

大阪府発表「平成29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29年京都府地価調査結果の概要」

滋賀県発表「平成29年滋賀県地価調査 結果概要」

YAHOO! 地図