

「平成31年地価公示結果の概要について」

今回の豆知識では、平成31年3月19日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げます。

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31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30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に詳細が記載されていますが、ここでは大阪府、京都府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	4年連続の上昇となった。
住宅地	雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調である。
商業地	オフィスについては、景気回復に伴う企業業績の改善が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも見られ、空室率は概ね低下傾向が続き、賃料が上昇している。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性・繁華性の向上等を背景に、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旺盛である。
工業地	インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設や工場の立地の増加等、全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通便利性に優れた工業地では大型物流施設建設に対する需要が強い。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地 +1.3%	平均変動率は6年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向(※1)としては、前半(H30.1～H30.7)が+0.8%、後半(H30.7～H31.1)が+0.9%となった。
	商業地 +4.7%	平均変動率は6年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+2.5%、後半が+3.0%となった。
	工業地 +2.4%	平均変動率は6年連続の上昇となった。

大阪圏	住宅地 +0.3%	平均変動率は2年連続の上昇となり、上昇幅も前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+0.2%、後半が+0.3%となった。
	商業地 +6.4%	平均変動率は6年連続の上昇となり、上昇幅も前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+3.5%、後半が+4.9%となった。
	工業地 +2.0%	平均変動率は4年連続の上昇となった。
名古屋圏	住宅地 +1.2%	平均変動率は6年連続して上昇となり、上昇幅も前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+0.7%、後半が+1.0%となった。
	商業地 +4.7%	平均変動率は6年連続の上昇となり、上昇幅も前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%、後半が+2.0%となった。
	工業地 +0.6%	平均変動率は4年連続の上昇となった。
地方圏	住宅地 +0.2%	平均変動率は平成4年以来27年ぶりに下落から上昇に転じた。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+0.7%、後半が+0.8%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、上昇幅も前年より拡大した。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+2.9%、後半が+2.8%となった。
	商業地 +1.0%	平均変動率は2年連続の上昇となり、上昇幅も前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+1.1%、後半が+1.4%となった。地方圏のうち地方四市の平均変動率は、6年連続の上昇となるとともに、上昇幅も前年より拡大し(+9.4%)、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+5.4%、後半が+6.2%となった。
	工業地 +0.8%	平均変動率は2年連続の上昇となった。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、上昇幅も前年より拡大した。

※1 : 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。

【注目地点】

観光・リゾート需要の高まり	
商業地上昇率全国1位 商業地 倶知安 5-1 (三井生命) +58.8+% (63,500 円/㎡)	ニセコ観光圏の一翼を担う倶知安町では、外国人観光客の増加、北海道新幹線等の建設工事の進捗により、市街地における店舗需要やリゾート施設従業員・建設作業員等の宿舍需要が旺盛である。あわせて、外国人による別荘地等としての需要も見られることから、引き続き地価が上昇している。
住宅地上昇率全国1位 住宅地 倶知安-3 +50.0% (75,000 円/㎡)	
住宅地上昇率全国2位 住宅地 倶知安-1 +32.4% (22,500 円/㎡)	
住宅地上昇率全国4位 住宅地 倶知安-2 +28.6% (36,000 円/㎡) 北海道 <small>くつちゃん</small> 倶知安町	

物流施設等の需要の高まり	
工業地 上昇率全国 1 位 豊見城 9-1 +28.6% (59,800 円/㎡) 沖縄県 <small>とみぐすく</small> 豊見城市	豊見城市では、国道 331 号線バイパス(豊見城道路)の 4 車線化(平成 28 年 3 月)により、那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが向上するとともに、那覇港周辺の工業地に比べ相対的に割安であることから、物流施設需要が強く、引き続き地価が上昇している。

【大阪圏の概要】

下記の通り、全用途で平均変動率がプラスとなった。

商業地は総じて変動率がプラスで推移したが、住宅地については一部マイナスとなっている地域が残る。

	住宅地		商業地	
	平成 30 年	平成 31 年	平成 30 年	平成 31 年
大阪府	+0.1%	+0.2%	+4.9%	+6.5%
兵庫県	+0.2%	+0.3%	+3.6%	+4.4%
京都府	+0.6%	+1.1%	+7.7%	+11.2%
奈良県	△0.5%	△0.5%	+0.4%	+0.9%
大阪圏(※2)	+0.1%	+0.3%	+4.7%	+6.4%

※2 : 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】

大阪府の地価は、平成30年1月1日からの1年間で、住宅地は変動率が+0.2%（前年+0.1%）と前年に引き続き上昇した。また、商業地は+6.5%（前年+4.9%）と6年連続の上昇となった。

住宅地については、大阪市や北摂エリアを中心とした利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引続き上昇傾向にある一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化がより鮮明となっている。

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、利便性に優れたマンション需要及びオフィス需要を背景に、大阪市では+10.6%（前年+8.8%）と大きく上昇している。また、地下鉄御堂筋線沿線で利便性に優れる地区を有する堺市北区では、マンション需要等を背景に、前年に引き続き+15.1%（前年+12.5%）と高い上昇率となった。

	住宅地		商業地	
	平成30年	平成31年	平成30年	平成31年
大阪府全域	+0.1%	+0.2%	+4.9%	+6.5%
大阪市地域	+0.6%	+0.8%	+8.8%	+10.6%
北大阪地域	+0.4%	+0.7%	+2.6%	+5.8%
東部大阪地域	△0.5%	△0.4%	+0.4%	+0.9%
南大阪地域	±0.0%	±0.0%	+1.7%	+2.3%
堺市域	+1.2%	+1.5%	+4.6%	+6.3%

※北大阪地域 : 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

東部大阪地域 : 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

南大阪地域 : 大阪府域・北大阪地域・東部大阪地域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、住宅地が+0.8%、商業地は+10.6%と上昇幅がともに拡大した。

住宅地については、学区良好な地域や、交通利便性が高い地域で住宅需要が堅調で、都心近接地域の浪速区は北区や中央区に比べ割安感から価格が上昇し、対前年変動率が高くなっている。

商業地については、平均変動率は、+10.6%（前年+8.8%）と上昇幅が拡大している。区別にみると、下落は東住吉区の△0.1%のみであり、インバウンドを当て込んだ出店や好立地のオフィス需要の影響で、北区+15.1%（前年+12.1%）、中央区+15.1%（前年+13.0%）等では上昇幅が拡大しており、労働者の町として知られる西成区でも+9.9%（前年+2.7%）と上昇幅が拡大している。また、相対的な割安感が窺える浪速区についても+16.7%（前年+12.5%）と上昇幅が拡大している。

市内中心部のオフィス市況についてであるが、引き続き空室消化が進み、賃料目線も上昇傾向にある。

	住宅地		商業地	
	平成 30 年	平成 31 年	平成 30 年	平成 31 年
都島区	+1.4%	+1.6%	+3.4%	+4.9%
東成区	±0.0%	+0.1%	+1.4%	+1.6%
生野区	±0.0%	+0.3%	+0.2%	+0.6%
旭区	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
城東区	+0.3%	+0.6%	+2.8%	+2.7%
鶴見区	±0.0%	+0.4%	+1.3%	+1.2%
阿倍野区	+0.8%	+0.4%	+4.8%	+4.4%
住吉区	+0.3%	+0.4%	+3.1%	+2.6%
住之江区	△0.1%	+0.1%	△0.4%	—
平野区	△0.1%	+0.1%	+0.6%	+0.6%
東住吉区	±0.0%	+0.1%	△0.1%	△0.1%
西成区	+0.2%	+0.7%	+2.7%	+9.9%
此花区	△0.1%	+0.1%	+0.3%	+0.9%
港区	+0.2%	+1.0%	+0.7%	+1.9%
大正区	△0.2%	△0.1%	+1.2%	+1.8%
西淀川区	△0.2%	+0.2%	+1.0%	+1.4%
淀川区	+0.8%	+0.8%	+3.2%	+10.0%
東淀川区	+0.1%	+0.4%	+0.7%	+0.7%
北区	+4.5%	+4.3%	+12.1%	+15.1%
福島区	+4.2%	+4.2%	+11.9%	+11.6%
中央区	+3.6%	+5.8%	+13.0%	+15.1%
西区	+10.5%	+9.5%	+11.3%	+10.6%
天王寺区	+1.8%	+1.9%	+7.0%	+7.9%
浪速区	+7.6%	+8.2%	+12.5%	+16.7%
大阪市平均	+0.6%	+0.8%	+8.8%	+10.6%

【大阪府における注目地点】

「箕面-11」 箕面市白島 2 丁目 350 番 6 外

167,000 円/㎡ 対前年変動率+19.3%

大阪府住宅地上昇率1位の地点。北大阪急行線延伸事業（新駅まで徒歩約10分）に伴う将来性が期待され、対象地周辺では積極的な分譲開発が行われており、地価は上昇傾向で推移。前年の変動率（+4.5%）から上昇幅は大幅に拡大した。



「大阪福島-7」 大阪市福島区福島 3 丁目 13 番 2

905,000 円/㎡ 対前年変動率+7.6%

大阪府住宅地最高価格地点。堂島川に面し都心接近の優位性から高層の分譲マンションが建ち並んでおり、旧来の事務所等からの転換が著しい地域であり、地価水準はマンション用地の需要が強く上昇傾向が続く。前年の変動率(+7.5%)から上昇幅は微増となった。



「大阪中央 5-24」 大阪市中央区日本橋1丁目16番 4 外(千成屋)

1,200,000 円/㎡ 対前年変動率+44.4%

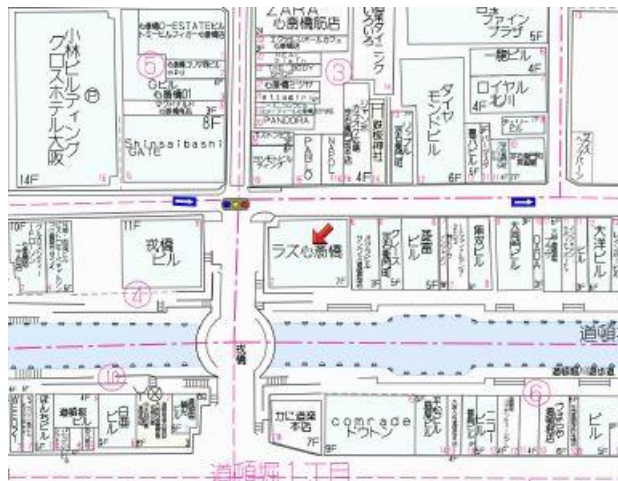
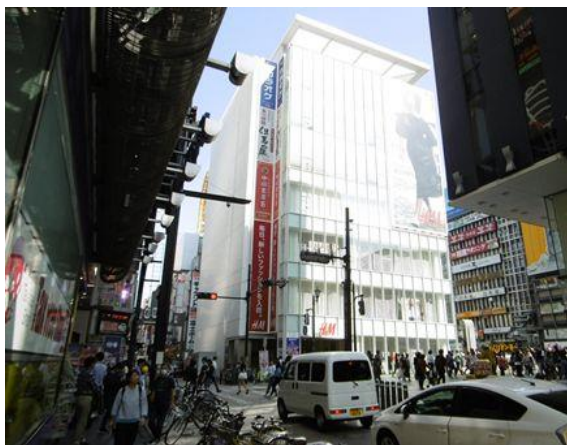
大阪府商業地上昇率1位の地点(商業地上昇率全国2位)。知名度の高いアーケード商店街(黒門市場)でインバウンド効果により事業用地需要が堅調で地価は上昇傾向にある。前年の変動率(+10.2%)から上昇幅は大幅に拡大した。



「大阪中央 5-2」 大阪市中央区宗右衛門町46番1外(クリスマス心齋橋)

19,800,000 円/㎡ 対前年変動率+25.3%

大阪府商業地最高価格地点。路面商業地域として国内最高水準の歩行者流量を有する心齋橋筋商店街の中心に位置し、地価は上昇基調にて推移している。前年の変動率(+22.5%)から上昇幅は拡大した。



【京都府の概要】

京都府の用途別平均変動率は、住宅地は+0.8%、商業地は+9.7%と上昇幅が拡大した。

住宅地については、京都市では、山科区以外のすべての区で平均変動率が上昇した。近郊地域のうち宇治市、向日市、長岡京市が上昇継続で堅調さを継続している。その一方で、郊外や丘陵地の市部、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。

商業地の上昇率は沖縄県(+10.7%)に次ぐ全国2位であった。京都市、向日市、長岡京市、京田辺市の平均変動率が上昇。八幡市は上昇幅が横ばい。宇治市はやや上昇幅が減少。城陽市、南丹市、木津川市、宇治田原町が横ばいでそのほかの地域では下落が継続している。

	住宅地		商業地	
	平成 30 年	平成 31 年	平成 30 年	平成 31 年
京都府	+0.3%	+0.8%	+6.5%	+9.7%
京都市域	+1.3%	+2.0%	+9.1%	+13.4%
中心 5 区	+2.5%	+3.6%	+10.5%	+14.3%
周辺 6 区	+0.4%	+1.0%	+7.1%	+12.0%
近郊地域	+0.2%	+0.5%	+2.1%	+2.4%
山城地域	△0.6%	△0.6%	+0.5%	+0.6%
南丹地域	△0.5%	△0.6%	△1.1%	△1.3%
中丹地域	△1.5%	△1.2%	△2.0%	△0.9%
丹後地域	△1.7%	△1.6%	△1.8%	△1.6%

※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、利便性の良好な二条駅周辺は住居系用途としての利用が増加しており、ゲストハウスなど多様な用途の需要も認められの地価は堅調に推移している。京都御苑周辺の御所西地区等の旧来からの商住混在地域では、情緒のある町並み、交通利便性の高さや宿泊施設目的などの需要の多様化の影響から、地価は堅調に推移している。京都市で唯一平均変動率が下落している山科区は、東部の地域が弱く、前年から僅かに回復したものの、依然下落傾向を示している。

商業地については京都市中心部の観光産業を中心とする繁華性の高い商業地域(四条通、烏丸通、京都駅前地区等)では引き続き上昇幅は拡大している。

	住宅地		商業地	
	平成 30 年	平成 31 年	平成 30 年	平成 31 年
北区	+1.5%	+2.4%	+3.7%	+4.4%
上京区	+5.1%	+7.2%	+6.1%	+6.6%
左京区	+1.6%	+2.5%	+5.1%	+7.3%
中京区	+6.8%	+6.5%	+11.7%	+14.3%
下京区	+3.6%	+5.8%	+14.5%	+21.7%
東山区	+2.1%	+5.9%	+15.4%	+31.4%
山科区	△0.3%	△0.1%	+1.4%	+2.1%
南区	+1.3%	+1.9%	+12.6%	+17.3%
右京区	+0.4%	+0.8%	+2.0%	+3.0%
西京区	+0.7%	+1.8%	+2.2%	+2.7%
伏見区	+0.2%	+0.2%	+2.0%	+2.8%
京都市平均	+1.3%	+2.0%	+9.1%	+13.4%

【京都府における注目地点】

「左京-3」 京都市左京区岡崎円勝寺町 91 番 48

415,000 円/m² 対前年変動率+15.3%

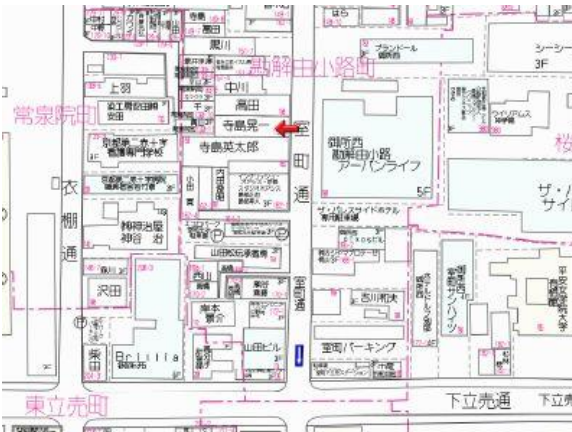
京都府住宅地上昇率1位の地点。平安神宮に近い選好性の高い住宅地であり、周辺に分譲マンションも高値で取引されており、地価は上昇傾向が続いている。前年の変動率(+4.0%)から上昇幅が大幅に拡大した。



「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

600,000 円/m² 対前年変動率+13.9%

京都府住宅地最高価格地点。御所西の商住混在の住宅地域で、近年は中小規模のホテル建築が多く見られる地域。供給が少ない一方で、需要は堅調かつ宿泊施設目的など多様化しており、地価水準は上昇傾向が続いている。前年の変動率(+9.8%)から上昇幅が拡大している。



「東山 5-7」 京都市東山区四条通大和太路東入祇園町北側 277 番 (豊田愛山堂)

2,800,000 円/㎡ 対前年変動率+43.6%

京都府商業地上昇率1位の地点(商業地上昇率全国4位)。観光関連事業の好調持続等と希少性が相まって、需要は旺盛となっており、地価の上昇は著しい。前年の変動率(+25.8%)から上昇幅が大幅に拡大している。



「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)

7,200,000 円/㎡ 対前年変動率+20.0%

京都府商業地最高価格地点。四条河原町交差点に位置する京都市の商業中心エリアに存し、希少性が高く、需要は極めて旺盛である。好調な観光産業の後押しもあり、地価の上昇傾向が継続している。変動率は前年(+20.0%)と同じとなった。



【滋賀県の概要】

全用途の平均変動率は△0.2%(前年△0.4%)となり、平成21年から11年連続でマイナスとなった。

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、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、草津市、守山市の2市では前年よりも上昇幅が拡大した。また、大津市は前年に引き続き下落となったが、下落幅はやや縮小となった。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、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いる。

商業地については、大津・南部地域では、全ての市の平均変動率がプラスとなり、前年より上昇幅がやや拡大した。その他の地域では、近江八幡市は駅前でのホテルの新規開業、高層マンションの建設等の地域要因の変化の影響から+2.2%（前年+0.4%）と前年に引き続きプラスとなり、東近江市が+0.1%（前年△0.2%）と前年のマイナスからプラスに転じたが、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。

	住宅地		商業地	
	平成 30 年	平成 31 年	平成 30 年	平成 31 年
滋賀県	△0.7%	△0.6%	+0.3%	+0.6%
大津市	△0.6%	△0.5%	+1.6%	+1.9%
彦根市	△1.3%	△1.2%	△0.8%	△0.5%
長浜市	△1.4%	△1.4%	△0.8%	△0.7%
近江八幡市	△0.5%	△0.3%	+0.4%	+2.2%
草津市	+1.2%	+1.4%	+1.9%	+2.2%
守山市	+1.2%	+1.3%	+1.6%	+1.8%
栗東市	+0.5%	+0.4%	+0.6%	+0.6%
甲賀市	△1.4%	△1.5%	△1.1%	△1.3%
野洲市	+0.8%	+0.7%	+1.9%	+2.8%
湖南市	△1.2%	△1.3%	△0.4%	△0.3%
高島市	△1.8%	△1.9%	△2.0%	△2.6%
東近江市	△0.9%	△0.9%	△0.2%	+0.1%
米原市	△0.9%	△1.0%	△1.6%	△1.1%
日野町	△1.3%	△1.2%	△1.6%	△1.6%
竜王町	△0.6%	△0.6%	—	—
愛荘町	△0.6%	△0.6%	△0.6%	△0.5%
豊郷町	△1.2%	△1.2%	△0.8%	△0.8%
甲良町	△1.5%	△1.5%	—	—
多賀町	△1.4%	△1.3%	△1.0%	△1.0%

【滋賀県における注目地点】

「大津-45」 大津市京町2丁目407番

137,000 円/㎡ 対前年変動率+3.8%

滋賀県住宅地上昇率 1 位の地点。市内中心部に位置する既成住宅地域であるが、利便性が高く、周辺では高値取引も散見される。町家再利用など、地域活性化も認められ、需要は堅調に推移、地価は上昇傾向にある。前年の変動率(+3.1%)から上昇幅が微増となった。



「草津-7」 草津市南草津1丁目3番3外

279,000 円/㎡ 対前年変動率+3.0%

滋賀県住宅地最高価格地点。JR南草津駅に近い共同住宅中心の地域である。駅近傍のマンション需要は依然堅調であり、地価は上昇傾向にある。前年の変動率(+2.7%)から上昇幅が微増となった。



「草津 5-7」 草津市野路町字片原688番2

138,000 円/㎡ 対前年変動率+3.8%

滋賀県商業地上昇率1位の地点。店舗や事務所が多い駅に近い商業地域で、周辺ではマンションも増加し、今後は店舗兼共同住宅地域としての性格を強めていくと考えられ、地価は上昇傾向。前年の変動率(+3.1%)から上昇幅が微増となった。



「大津 5-6」 大津市梅林1丁目167番外

347,000 円/㎡ 対前年変動率+2.1%

滋賀県商業地最高価格地点。JR大津駅至近の商業地域で、テナントビルのほかマンション用地需要も認められる。近傍では新たな店舗付マンション建設も進行中で、地価は上昇傾向。前年と変動率(+2.1%)は変わらず。



(参考資料)

国土交通省「平成31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31年地価公示の結果について」

京都府「平成31年地価公示の(京都府)」

滋賀県「平成31年地価公示に見る滋賀県の地価の概要について」