

## 平成29年地価公示による全国の地価動向

(株)第一豊不動産鑑定

### 《全国の状況》

平成29年地価公示が発表されました。当地価公示による平成28年1年間の全国の地価動向は次のとおりです。

**全国平均** : 全用途平均は2年連続で上昇。用途別では、住宅地は0.0%で昨年までの下落から横ばいになった。商業地は2年連続の上昇(+1.4%)、工業地は昨年の横ばいから上昇(+0.3%)に転じた。

**三大都市圏** : 住宅地は前年と同様の小幅な上昇(+0.5%)、商業地は上昇幅が拡大(+3.3%)

**地方圏** : 地方中枢都市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇(住宅地+2.8%、商業地+6.9%)、その他の地域でも下落幅が縮小。

### 【変動の主な要因】

**住宅地** : 全国的な雇用情勢の改善や、住宅ローン減税、低金利等の施策による需要の下支え効果により、地価は総じて底堅く推移。

**商業地** : 再開発事業の進展による繁華性の向上や外国人観光客等の増加などによる店舗、ホテル等の需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下、賃料の上昇などによる収益性の向上等を背景として不動産に対する投資意欲が旺盛で、地価は総じて堅調に推移。

### 【上昇率が高かった都道府県】

**住宅地** : 沖縄県(+3.0%)、宮城県(+2.4%)、福島県(+2.1%)、東京都(+1.9%)、福岡県(+1.1%)

**商業地** : 大阪府(+5.0%)、東京都(+4.7%)、宮城県(+4.7%)、京都府(+4.5%)、沖縄県(+3.2%)

**工業地** : 沖縄県(4.5%)、宮城県(+3.7%)、埼玉県(+2.3%)、神奈川県(+2.0%)、東京都(+1.8%)

### 【価格水準が高い標準地】

①中央区銀座4丁目(山野楽器本店) 50,500 千円/m<sup>2</sup>(+25.9%)

②中央区銀座5丁目(対鶴館ビル) 43,000 千円/m<sup>2</sup>(新規選定)

③中央区銀座2丁目(明治屋銀座ビル) 37,000 千円/m<sup>2</sup>(+28.9%)

### 【変動率が高い住宅地の標準地】

①仙台市若林区白萩町 146,000 円/m<sup>2</sup>(+12.3%)

②仙台市若林区連坊2丁目 170,000 円/m<sup>2</sup>(+11.1%)

③仙台市若林区大和町3丁目 131,000 円/m<sup>2</sup>(+11.0%)

### 【変動率が高い商業地】

①大阪市中央区道頓堀1丁目 4,000 千円/m<sup>2</sup>(+41.3%)

②大阪市中央区宗右衛門町 12,900 千円/m<sup>2</sup>(+35.1%)

③大阪市北区小松原町 1,820 千円/m<sup>2</sup>(+34.8%)

### 【変動率が高い工業地】

①入間市宮寺 84,400 円/m<sup>2</sup>(+10.3%)

②糸満市西崎町 27,000 円/m<sup>2</sup>(+9.3%)

③船橋市潮見町 76,500 円/m<sup>2</sup>(+8.5%)

H29年地価公示による東京都の地価動向(変動率が高い順)				
順位	住宅地		商業地	
	市区	変動率	市区	変動率
1	千代田区	7.5%	中央区	9.8%
2	中央区	6.2%	渋谷区	8.7%
3	港区	5.2%	千代田区	7.1%
4	目黒区	4.5%	港区	6.7%
5	文京区	4.1%	杉並区	6.1%
6	荒川区	3.9%	文京区	5.8%
7	台東区	3.6%	台東区	5.7%
8	豊島区	3.6%	立川市	5.6%
9	品川区	3.5%	豊島区	5.5%
10	渋谷区	3.5%	中野区	5.3%
11	北区	3.5%	武蔵野市	5.3%
12	武蔵野市	3.3%	新宿区	5.1%
13	杉並区	3.1%	目黒区	4.7%
14	新宿区	3.0%	品川区	4.6%
15	江東区	3.0%	荒川区	4.6%
16	世田谷区	3.0%	世田谷区	4.5%
17	中野区	2.9%	練馬区	4.5%
18	板橋区	2.8%	北区	3.9%
19	大田区	2.7%	板橋区	3.8%
20	三鷹市	2.6%	調布市	3.5%
21	墨田区	2.5%	墨田区	3.3%
22	江戸川区	2.4%	江東区	3.2%
23	足立区	2.3%	足立区	3.1%
24	稲城市	2.0%	大田区	3.0%
25	練馬区	1.8%	江戸川区	2.8%
26	葛飾区	1.5%	葛飾区	2.6%
27	小金井市	1.3%	三鷹市	2.5%
28	西東京市	1.3%	日野市	2.1%
29	小平市	1.2%	稲城市	2.1%
30	東村山市	1.2%	西東京市	2.1%
31	府中市	1.1%	府中市	2.0%
32	調布市	1.0%	昭島市	1.6%
33	国立市	1.0%	町田市	1.5%
34	福生市	1.0%	小金井市	1.5%
35	清瀬市	1.0%	国分寺市	1.4%
36	立川市	0.9%	国立市	1.4%
37	昭島市	0.9%	福生市	1.2%
38	東久留米市	0.9%	小平市	1.1%
39	狛江市	0.8%	清瀬市	1.1%
40	国分寺市	0.7%	羽村市	1.1%
41	東大和市	0.7%	東村山市	1.0%
42	日野市	0.5%	東久留米市	1.0%
43	羽村市	0.4%	八王子市	0.8%
44	武蔵村山市	0.2%	東大和市	0.7%
45	八王子市	0.0%	狛江市	0.5%
46	町田市	0.0%	瑞穂町	0.4%
47	多摩市	0.0%	武蔵村山市	0.3%
48	あきる野市	0.0%	多摩市	0.2%
49	日の出町	0.0%	日の出町	0.2%
50	大島	0.0%	青梅市	0.1%
53	新島	0.0%	あきる野市	0.0%
54	神津島	0.0%	大島	0.0%
55	八丈	0.0%	新島	0.0%
56	小笠原	0.0%	神津島	0.0%
57	瑞穂町	0.0%	八丈	0.0%
58	青梅市	-0.9%	小笠原	0.0%
59	東京三宅	-1.1%	東京三宅	-0.9%

## 《東京都の状況》

東京都内の住宅地は青梅市及び島嶼を除き 4 年連続の上昇となり、平均で+1.9% (前回 1.7%) と上昇幅も拡大した。商業地も島嶼を除き 4 年連続の上昇となり、平均で+4.8% (前回+4.2%) と上昇幅も拡大した。都内市区町の動向を変動率の高い順に並べる左表のとおりである。

平成 29 年の相続税路線価も同様な上昇が予想される。

地価公示の個別地点の価格、全国の詳細は国土交通省のホームページにある「土地総合情報ライブラリー」<http://tochi.mlit.go.jp/>を参照してください。