

平成30年地価公示による全国及び東京の地価動向

(株)第一豊不動産鑑定

《全国の状況》

平成30年地価公示が発表されました。当地価公示による平成29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3年連続で上昇。用途別では、住宅地は+0.3%で昨年の横ばいから上昇に転じた。商業地は3年連続の上昇(+1.9%)、工業地は2年連続の上昇(+0.8%)となった。商業地、工業地は昨年より上昇率が拡大した。

三大都市圏 : 住宅地(+0.7%)、商業地(+3.9%)、工業地(+1.5%)といずれも上昇幅が拡大した。

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(+3.3%)・商業地(+7.9%)・工業地(+3.3%)のいずれも三大都市圏を上回る上昇が続いた。その他の地域では住宅地(-0.1%)・商業地(-0.4%)・工業地(-0.1%)と下落が続くが、下落幅は縮小した。

【変動の主な要因】

住宅地 : 全国的に雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。

商業地 : 外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加や再開発等の進展による繁華性の向上を背景に、主要都市の中心部等では、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、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

工業地 : 全国的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、道路アクセスの良い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、工業地の地価は総じて堅調に推移している。

【上昇率が高かった都道府県】

住宅地 : 沖縄県(+5.5%)、宮城県(+2.7%)、東京都(+2.4%)、福岡県(+1.8%)、福島県(1.4%)

商業地 : 京都府(+6.5%)、沖縄県(+5.6%)、東京都(+5.4%)、大阪府(+4.9%)、宮城県(+4.8%)

工業地 : 沖縄県(14.6%)、佐賀県(+5.5%)、宮城県(+3.5%)、埼玉県(+3.0%)、京都府(+2.7%)

【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) 55,500,000 円/m² (+9.9%)

②中央区銀座5丁目(対鶴館ビル) 47,000,000 円/m² (+9.3%)

③中央区銀座2丁目(明治屋銀座ビル) 40,600,000 円/m² (+9.7%)

【変動率が高い住宅地の標準地】

①倶知安町南3条東1丁目 28,000 円/m² (+33.3%)

②倶知安町宇山田 50,000 円/m² (+31.6%)

③倶知安町北7条西4丁目 17,000 円/m² (+25.9%)

④那覇市おもろまち3丁目 270,000 円/m² (+17.4%)

[変動率が高い商業地]

①倶知安町南1条西1丁目1丁目	40,000 円/m ² (+35.6%)
②大阪市中央区道頓堀1丁目	5,100,000 円/m ² (+27.5%)
③京都市南区東九条上殿田町	2,100,000 円/m ² (+27.3%)

[変動率が高い工業地]

①豊見城市字豊崎	46,500 円/m ² (+27.4%)
②糸満市西崎町	30,000 円/m ² (+11.1%)
③茨城県猿島郡五霞町	33,300 円/m ² (+11.0%)

《東京都の状況》

[東京都の地価動向]

東京都全域では、住宅地、商業地、工業地とも対前年平均変動率は5年連続で上昇した。また、全用途平均も5年連続で上昇となった。

・住宅地

区部全体の変動率は+3.9%と昨年の+3.0%から上昇幅が拡大した。全23区で5年連続の上昇となった。

多摩地区全域では+0.8%と昨年の+0.7%から上昇幅が拡大した。21市で上昇となり、3市2町で横ばい、2市で下落となった。

・商業地

区部全域では+6.4%と昨年の+5.5%から上昇幅が拡大した。全23区で5年連続の上昇となった。

多摩地区全域では+2.0%と昨年の1.9%から上昇幅が拡大した。24市2町で上昇、2市で横ばいとなった。

[地価動向の背景]

・住宅地

都心部のマンション需要は底堅いが、一部の高額マンションでは高値警戒感などから鈍化傾向が見られる。雇用情勢の改善が続く中、低金利環境が継続していることもあり、実需層の住宅取得意欲も根強くなった。

周辺地区では、利便性や割安感から積極的な需要がみられ、前年より高い上昇率を示している。

多摩地区では、住宅地としてブランド力のある地域などで根強い需要が見られるものの、利便性に劣るバス便地域や傾斜地を造成した旧来の住宅地は人気が高く、需要が停滞している。

・商業地

店舗を中心とした都心の高度商業地については、インバウンド需要は高位で推移しており、再開発による活性化や商業集積度の向上も功を奏している。物件の希少性に対して新規出店意欲は引き続き強く、店舗賃料は堅調に推移している。

都心部のオフィス空室率は低水準となっており、賃料は緩やかな上昇を続けている。

都心部を中心に建て替えや再開発事業が進捗しており、地域の地価上昇の要因となっている。

Jリートなど投資市場は、低金利を背景とする良好な資金調達環境を背景に、物件取得意欲は極めて旺盛であるが、都心優良物件の供給は限定的となっている。投資の広がりとともに、市場参加者の裾野も広がっている。 以上

順位	住宅地		商業地	
	市区	変動率	市区	変動率
1	荒川区	6.1%	渋谷区	9.2%
2	北区	5.6%	中央区	8.4%
3	文京区	5.5%	台東区	7.3%
4	品川区	5.5%	杉並区	6.9%
5	港区	5.3%	港区	6.7%
6	豊島区	5.2%	品川区	6.7%
7	台東区	4.9%	豊島区	6.7%
8	渋谷区	4.2%	北区	6.7%
9	江東区	4.1%	荒川区	6.7%
10	板橋区	4.1%	千代田区	6.6%
11	足立区	4.1%	世田谷区	6.4%
12	新宿区	4.0%	中野区	6.4%
13	墨田区	3.9%	文京区	6.3%
14	世田谷区	3.9%	新宿区	6.1%
15	目黒区	3.8%	江東区	6.0%
16	江戸川区	3.8%	足立区	5.6%
17	中野区	3.6%	立川市	5.5%
18	千代田区	3.3%	武蔵野市	5.5%
19	杉並区	3.2%	板橋区	5.3%
20	武蔵野市	3.1%	墨田区	5.1%
21	練馬区	2.8%	練馬区	4.7%
22	葛飾区	2.7%	目黒区	4.5%
23	三鷹市	2.7%	江戸川区	4.4%
24	大田区	2.6%	葛飾区	4.2%
25	国立市	2.4%	大田区	3.2%
26	中央区	2.2%	調布市	3.2%
27	立川市	2.0%	西東京市	2.7%
28	稲城市	1.9%	三鷹市	2.5%
29	西東京市	1.7%	日野市	2.3%
30	小金井市	1.6%	国分寺市	2.3%
31	国分寺市	1.6%	稲城市	2.2%
32	昭島市	1.3%	府中市	2.1%
33	小平市	1.2%	昭島市	1.8%
34	府中市	1.1%	小金井市	1.8%
35	調布市	1.1%	国立市	1.7%
36	清瀬市	1.1%	町田市	1.3%
37	東久留米市	1.1%	瑞穂町	1.3%
38	東村山市	1.0%	東久留米市	1.2%
39	狛江市	0.8%	小平市	1.1%
40	東大和市	0.8%	東村山市	1.1%
41	日野市	0.7%	清瀬市	1.1%
42	福生市	0.7%	福生市	1.0%
43	武蔵村山市	0.2%	八王子市	0.8%
44	八王子市	0.1%	東大和市	0.8%
45	町田市	0.0%	日の出町	0.5%
46	多摩市	0.0%	狛江市	0.4%
47	羽村市	0.0%	多摩市	0.4%
48	瑞穂町	0.0%	武蔵村山市	0.3%
49	日の出町	0.0%	青梅市	0.2%
50	大島	0.0%	羽村市	0.0%
53	新島	0.0%	あきる野市	0.0%
54	神津島	0.0%	大島	0.0%
55	東京三宅	0.0%	新島	0.0%
56	八丈	0.0%	神津島	0.0%
57	小笠原	0.0%	東京三宅	0.0%
58	あきる野市	-0.1%	八丈	0.0%
59	青梅市	-0.8%	小笠原	0.0%

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を参照してください。