

平成 26 年地価公示にみる地価動向 2

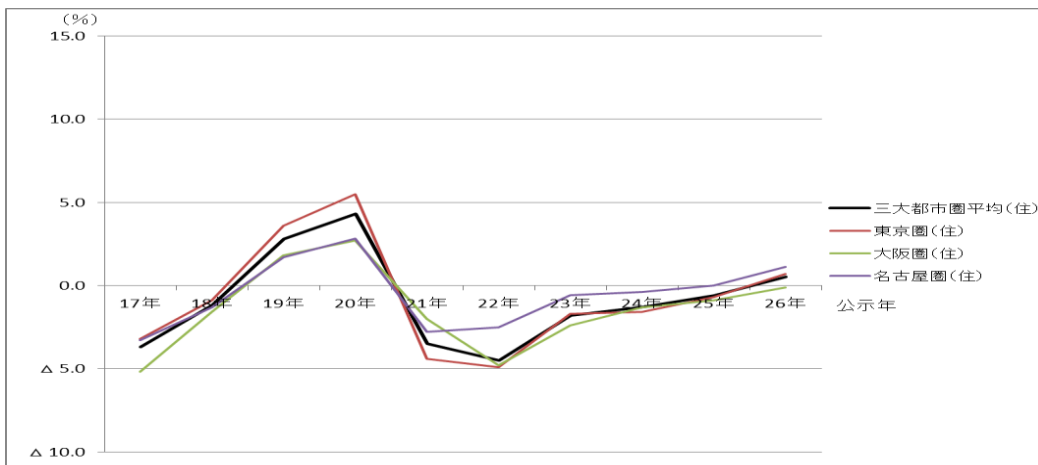
2014 年 5 月 30 日

今回は、前回に引き続き、平成 26 年の地価公示をもとに、大都市圏の地価動向を概括したい。
 まずは、三大都市圏の全体の状況を概括し、各圏域ごとにみしてみる。

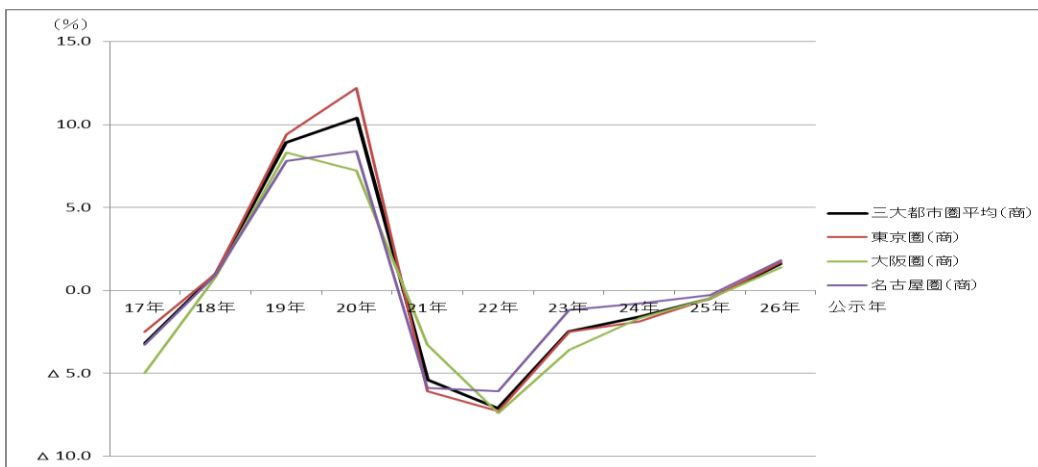
1. 三大都市圏の状況

三大都市圏全体の地価の平均変動率は、住宅地・商業地ともに 6 年振りにプラスに転じた。特に、商業地では、各圏域毎にみても、変動率はプラスとなっている（住宅地では、大阪圏のみ $\Delta 0.1\%$ と若干のマイナスにはなっている）。平成 20 年のいわゆるリーマン・ショックの前までは、2 年又は 3 年間、大都市圏の地価変動率がプラスになっていたが、その後、上昇率の高かった東京圏で他の圏域よりもやや高めの下落率を示すなど下落傾向が顕著となっていたところであった。

〔住宅地の平均変動率の推移〕



〔商業地の平均変動率の推移〕



(備考) 国土交通省発表の地価公示資料に基づき作成。

2. 東京圏の状況

- ① 地価公示で分類される東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域を指しており、東京、神奈川、埼玉、千葉の4都県の外周部を除く地域と茨城県の一部の区域がカバーされている。
- ② 東京圏の平均変動率は、住宅地では+0.7%（前年は△0.7%）、商業地では+1.7%（同△0.5%）と、商業地の方がやや高い値を示している。各都府県毎にみると、住宅地では、東京都分で+1.4%（同△0.3%）、神奈川・埼玉・千葉の各県分は+0.1%～+0.6%（同△1.2%～同△0.3%）であり、東京都分がやや高めな値を示している。なお、茨城県分（守谷、取手等の千葉県に接する地域のみ）は△1.6%（同△3.2%）とマイナスである。一方、商業地では、東京都分が+2.4%（同△0.4%）とやや高めであり、これに神奈川県分+1.5%（同+0.3%）が次ぎ、以下、埼玉、千葉が各々+0.7%（同△1.0%）、+0.5%（同△1.3%）と続く。なお、茨城県分は△2.5%（同△4.2%）と住宅地よりもやや高めなマイナスとなっている。
- ③ 東京都区部（23区）と政令指定都市の併せて6都市の状況を比較してみると、住宅地では、平均で都区部、横浜市、川崎市、さいたま市の4都市で各々+1.8%、+1.7%、+1.4%、+1.4%のプラスであるのに対し、相模原市では+0.6%、千葉市では+0.1%とプラスではあるが、やや低めの値となっている。商業地も同様に、前記の4都市で各々+2.7%、+2.4%、+3.4%、+1.5%とやや高めなプラスの値となっているのに対し、相模原市は+0.3%とほぼ横ばい、千葉市では△0.3%と若干であるが引き続きマイナスとなっている。特に、4都市のうち川崎市は、都区部のうちの「区部都心部（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島）」の平均上昇率+3.6%に近い値となっている。いずれにおいても、都心からの利便性の高い地域を中心に、地域の再開発の進展等もあって、比較的高めの上昇率を示している。
- ④ こうした中で、都心からやや距離があり、都心に近い沿線に中核的な都市（船橋や市川）を持つ千葉県分では、県庁所在地である千葉市の市況がやや弱いところである。船橋市や市川市の商業地のほぼ全ての地点がプラスとなっているのに対し、千葉市では横ばいと下落の地点の数が9割と高いウエイトを占めている。千葉市の中心の地域での商業性の衰退やオフィス需要の減退といった状況がまだ見られるとのことである（県内の商業地の最高価格の地点は、JR千葉駅前の「千葉中央5-1（中央区富士見）」（評価額152万円/㎡）であるが、その変動率は△1.9%（前年は△4.3%）とマイナスである）。ただ、千葉市においても、稲毛区では平均で+1.8%と船橋市や市川市の平均（各々、+1.8%、+1.7%）とほぼ同じであり、個性が見られるところである。

住宅地については、総武線沿線を抱える習志野市、船橋市、市川市、千葉市稲毛区で上昇地点が多くみられることから、平均で+1.6%から+1.0%の上昇となった。一方、常磐線沿線では、松戸市の1/3の地点で、柏市でも柏駅周辺の利便性の高い地域で若干ではあるが上昇した地点がみられているが、各市の平均は、松戸市で+0.2%の若干のプラス、柏市では△1.3%とマイナスである。また、液状化の影響で地価の下落が顕著であった浦安市の湾岸部では、下落の幅は小さくなってきており、横ばいの地点もみられる。

房総半島の内房側にある木更津市は、平均で住宅地+2.3%、商業地+1.2%、アクアラインによるアクセスの容易性、商業施設の集積の進展などから地価動向は堅調であり、特に、商業地はJR木更

津駅前周辺も含め継続地点 10 地点の全てがプラスとなっている。また、隣接する君津市では、平均で住宅地+3.4%、商業地+3.1%とやや高めの上昇率となっており、+5%台の上昇地点も複数みられる。なお、千葉県内（東京圏以外のエリアも含め）で最も上昇率の高かったのは、住宅地では木更津市内の新興住宅地にある地点（「木更津-14（木更津市請石南）」で+9.7%）であり、商業地では市川市内の本八幡駅周辺の地点（「市川 5-4（市川市八幡）」で+4.0%）である。後者の地点は昨年△3.8%であったところであり、8%ポイント近く改善したところである。

工業地では、物流施設需要の強さを背景に、引き続き、高い上昇率を示す地点があり、市川市内の湾岸地域内の地点（「市川 9-1（市川市塩浜）」は+7.3%（前年+12.2%）と、引き続き高めの上昇で、全国の工業地の上位 3 位となっている。この他にも、柏 IC 近くで大規模工場や配送センター等の立ち並ぶ区画面積の大きい地点（「柏 9-1（柏市新十余二）」で+5.5%（前年+5.3%）の上昇となっており、物流施設の需要の強さを背景に高速道路のインター周辺のまとまった土地への需要の堅調さが目に付くが、この他の工業地は、横ばいや下落となっているところも多い。

- ⑤ 一方、埼玉県分では、さいたま市において、住宅地で、浦和区や大宮区では平均で各+2.6%とやや高めの上昇率となっているが、JR 沿線など都心への利便性の高い地域での上昇傾向が見られるところである。JR 浦和駅は湘南新宿ラインの停車駅になるなど東京都心への利便性向上期待が強含む需要の背景にあるようである。なお、県内住宅地で上昇率の最も高かったのは、同駅に比較的近い住宅地「浦和-2（浦和区岸町）」で、+5.0%であった。

また、商業地については、大宮区が平均+3.0%で特に目に付く。鉄道交通の要所の一つである JR 大宮駅の西口ではオフィス需要も根強く、個人投資家からのニーズも堅調であるとのことである（埼玉県内で上昇率の最も高かったのは、大宮駅西口に位置する「大宮 5-1（大宮区桜木町）」で評価額は 222 万円/m²、前年比+5.2%）。なお、さいたま市に隣接する川越市では、特に商業地が堅調であり、全 11 地区で上昇し、平均でも+2.2%（前年△0.3%）とさいたま市平均（+1.5%）よりもやや高い値となっている。副都心線と東横線の直通効果もあって観光客が増えていることも強含む要因とみられている。

以上の他にも、東京都に隣接する和光市や新座市などでやや高めの上昇率となっている（和光市の住宅地で+2.8%、商業地で+2.5%、新座市の住宅地で+1.9%、商業地で+3.1%）。なお、埼玉県代表幹事の分析では「(住宅地について) 平均変動率と埼玉県推計による人口変動との間には、正相関関係が見られ、… さらに、平均変動率と区市町村別 65 才以上人口比率との間には逆相関関係が見られる。…」としている（「価格形成要因等の概要（埼玉県代表幹事）」より一部引用）。

工業地では、圏央道周辺にある狭山市、久喜市などの地点で+2%以上の上昇の地点がみられた（なお、この 2 地点は、物流施設に係る需要等を踏まえて、今年の配置換えで設置された地点。）。

- ⑥ 東京都区部分をみると、住宅地では、中央区、千代田区、港区が特に高めの値（平均で+8.7%～+5.9%）を示している。中央区の勝どき、佃・月島にある地点は、+10%を超える上昇率となり、東京圏・住宅地の上位 4 位までを占め、オリンピック・パラリンピックの開催に伴う地域整備への期待も背景に、湾岸地域での住宅需要の堅調さが反映されたものと思われる（環状 2 号線の延伸経路に近い勝どき 3 丁目の「中央-3」は評価額 95.4 万円/m²、前年比+10.9%で、上昇率は東京圏・住宅地の上位 1 位、全国・住宅地の上位 9 位）。なお、評価額自体としては、リーマンショック後の平成 21 年の評価額とほぼ同じ水準。）。また、都心の高級住宅地と言われる千代田区の番町、港区の

赤坂・麻布・青山などではマンション需要の回復を受けて地価の上昇が顕著に見られる（例えば、JR 四ツ谷駅近くの千代田区六番町にある「千代田-3」は全国・住宅地の最高価格となっている地点であるが、その評価額は 296 万円/㎡、前年比+6.5%。また、地下鉄・溜池山王駅近くの港区赤坂 1 丁目にある「港-4」は評価額 268 万円/㎡、前年比+9.8%と東京圏・住宅地の上位 5 位。）。なお、都区部では、世田谷区宇奈根や葛飾区水元等にある 25 地区で横ばいとなっているが、これらを除く、継続地点の 96%に相当する数の地点が上昇となっている（継続地点の総数は 642 地点）。区単位でみると、足立区、葛飾区が平均+0.7%であるなど、北東側の外周区では相対的に上昇の程度は弱い状況が見られる。

商業地では、中央区、港区、千代田区、そして新宿区、渋谷区が特に高めの値（平均で+4.7%～+3.4%）を示している。上昇率の高いものとして、中央区銀座、そして新宿区新宿三丁目にある地点で+9%台のところが見られるなど、消費活動の好調さを反映しての不動産市況の回復が強いことが伺える。海外からの観光客が戻ってきたことも繁華性の向上においてプラスの要因であろう。また、昨年の地価公示では、全国で最高価格となっていたのは、代表的なオフィス街である千代田区丸の内 2 丁目の「千代田 5-2」と店舗を中心とする高度商業地である中央区銀座 4 丁目の「中央 5-22」が共に 2,700 万円/㎡でトップであったが、本年は、前者の+6.3%に対し、後者は+9.6%の上昇率となり、後者の銀座の地点が 2,960 万円/㎡で、全国で最高価格の評価額となっている（坪単価で 1 億円に迫る数字）。新宿三丁目では、「新宿 5-24」が+9.9%と都内・商業地で最も高い上昇率となるなど、この辺りは昨年の東横線と副都心線の直通効果によって、その駅の乗降客数も相当に増加し、当該地域の繁華性が高まっているところであるが、面積や立地（表通りから少し入った道路に面する小規模な区画の土地など）によっては、上昇の程度にも差異が見られる（例えば、地下鉄・新宿三丁目駅最寄りの「新宿 5-15」「新宿 5-30」では評価額に 5 倍の開きがあるが、上昇率も後者は+3.6%と前者+7.6%の半分程度）。飲食店舗の立地する歌舞伎町は、昨年までは下落が継続していたが、本年は横ばいとなっている。なお、都区部の商業地は 5 地点のみが横ばいで他の 577 地点は上昇となっているが、この 5 地点の中に、上記歌舞伎町の 2 地点が含まれるところである。

以上の他では、中野区の商業地では、JR 中野駅周辺では大学のキャンパスの開設やオフィスの供給等の再開発が進み、繁華性が高まっており、同駅の北側にある「中野 5-12（中野区中野）」の地点は+6.3%（前年△0.6%）と高めの上昇に転じている。また、東京スカイツリーの周辺にある商業地 3 地点では、浅草通り沿いにある至近の「墨田 5-11（墨田区業平）」で+6.0%の上昇率となり、他の 2 地点は各々+4.7%、+1.7%の上昇率となっている。隅田川を挟んでの浅草周辺では、浅草駅前の「台東 5-4（台東区浅草）」で+5.5%と上昇率は前年（+9.0%）より小さいが 2 年連続で高めの上昇率である。ちなみに、港区虎の門では、本年に入ってから環状 2 号線の開通も含め地域の開発が進んでいるが、本年 1 月の地価公示では、その周辺の地点は、+4%台の上昇となっている（昨年はややマイナスであった）。本年 2 月に国土交通省の公表した地価 LOOK レポート（（一財）日本不動産研究所に委託して実施）では「虎ノ門」地区の今後の動向について「築年数の高むビルの建替えや環状二号线沿線部分の再開発や大規模複合不動産の建築工事等が進捗しており、徐々に地区の機能更新が図られ、将来的にオフィス環境を大きく変える要因も有している」（担当する鑑定評価員のコメント）としているように、当地区界隈に就業する者の一人としても、その将来動向には深く関心を持ちたいところである。

工業地については、大規模な物流施設用地への需要の高い大田区や品川区内の地点（「大田 9-2（大

田区東海)」が+6.0%、「品川 9-1 (品川区八潮)」が+3.8%)で、高めの上昇率を示していることが目にとまる。

多摩地区分では、住宅地については、JR 中央線・青梅線沿線にある立川市、武蔵野市、昭島市、国立市、日野市で平均+2%を超える上昇率となっている。一方、狛江市、八王子市などでは、プラスの値ではあるが、平均で各々+0.1%、+0.2%とほぼゼロに近い。なお、八王子市では、継続地点のうち1割強が下落しているところであり、市域の広さ、都心から距離などの影響もあって、郊外部を中心に弱い動きのところが見られている。商業地については、人気の高い街・吉祥寺を有する武蔵野市、大規模商業施設の立地が進む立川市で、各々、平均+3.0%、+2.7%とやや高めの上昇率となっている。ここでも八王子市は平均+0.4%であり、商業集積の厚みが小さく、他の地域からの集客力が乏しい状況であり、回復の程度は全体としては弱目である(但し、その中で八王子市の商業地で最も評価額が高く JR 八王子駅の駅前にある「八王子 5-1 (八王子市旭町)」の地点(評価額 225 万円/m²)の変動率は昨年の△2.7%から本年は+2.3%と約5%ポイント改善している)。

- ⑦ 神奈川県分では、都心に近い川崎市や横浜市を中心に、地価が上昇している。特に、川崎市では、住宅地で下落した地点はなく、8割強が上昇となっており、商業地においては、川崎区日進町にある1地点を除いて上昇となっている。各区の平均では、住宅地は中原区が+3.0%と、商業地では中原区の+6.3%を始め、幸区、高津区で各々+4.8%、+4.6%と高めの上昇率となっている。上昇率の高い地点としては、住宅地では、同市中原区内で東急東横線の武蔵小杉駅に近い地点(「中原-12 (中原区小杉町)」)で+8.5%(評価額 50.9 万円/m²で県内住宅地の最高価格、前年は+9.1%)の上昇となるなど JR 南武線沿線も含め上昇の傾向が続いている。また、商業地でも、同市幸区内で JR 川崎駅の西に位置する地点(「幸 5-2 (幸区大宮町)」)で+11.5%(前年+11.9%)と2年連続で2桁の上昇率を示している。駅近接の商業施設の集客の好調さや新規のオフィスの開業などもあって上昇傾向が顕著になっているようである。

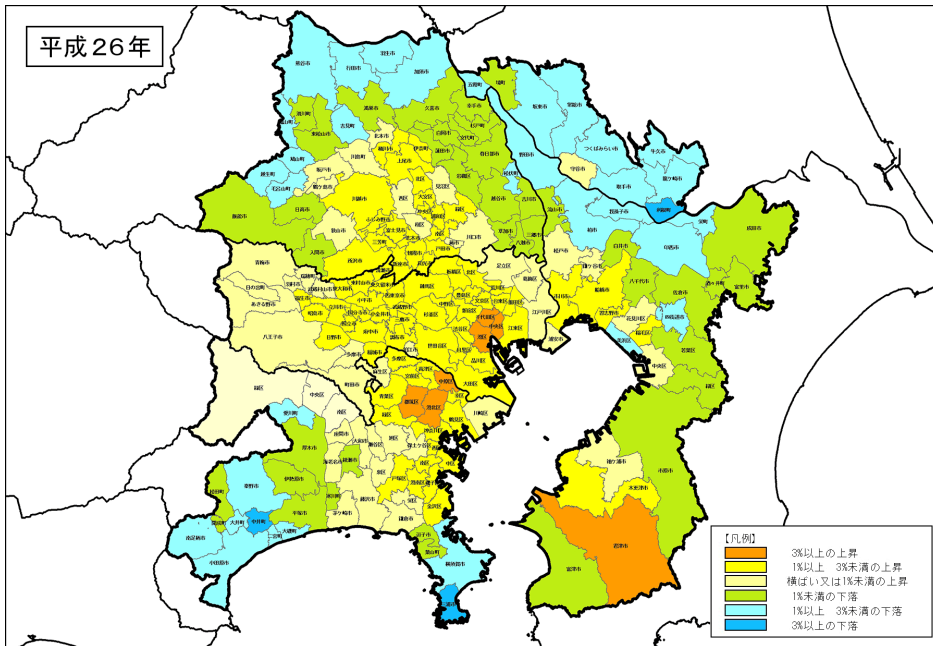
横浜市においては、住宅地では、前年まで下落となっていた保土ヶ谷区、瀬谷区などの6区においても平均変動率がプラスに転じるなど、市内の97%の地点で上昇又は横ばいとなっている。商業地でも同様にすべての区で平均がプラスとなり、横ばいの5地点を除いて他の134地点全てで上昇となっている。特に、都筑区、西区、中区、港北区では平均+3.9%から+3.0%の比較的高い値となっている。県内でもう一つの政令市である相模原市では、下落している地点も少なくなく、平均変動率は住宅地で+0.6%、商業地で+0.3%となっている。その中においては、住宅地、商業地ともに、JR・京王線の橋本駅の周辺の地点での上昇が目につくところである。同駅はリニア中央新幹線の中間駅の設置予定のあるところでもあり、今後、注目度、認知度も向上していくものと思料される(昨年2月のダイヤ改正で京王相模原線の新宿・橋本間に「特急」が新設された)。

三浦半島や県西部に位置する市町村では、下落傾向が続いている。県内でも二極化的な動きが見られるところである。横須賀市は、住宅地・商業地ともに、上昇している地点はなく、ほとんどで下落が継続している。三浦半島の先端部に近い地点(「三浦-4 (三浦市三崎町)」「三浦 5-1 (三浦市栄町)」)では、各々前年並みの下落率である△5.6%、△5.7%となっており、住宅地、商業地として県内で最も高い下落率を示している。人口減少、商業系の衰退の状況には引き続き厳しさがあるものと思料される。なお、津波ハザード情報の公表もあって相模湾の沿岸部に近い地点でやや下落率が拡大していた地点もあったが、本年の地価公示では、全体をならずとほぼ横ばい圏となっているとみられる。

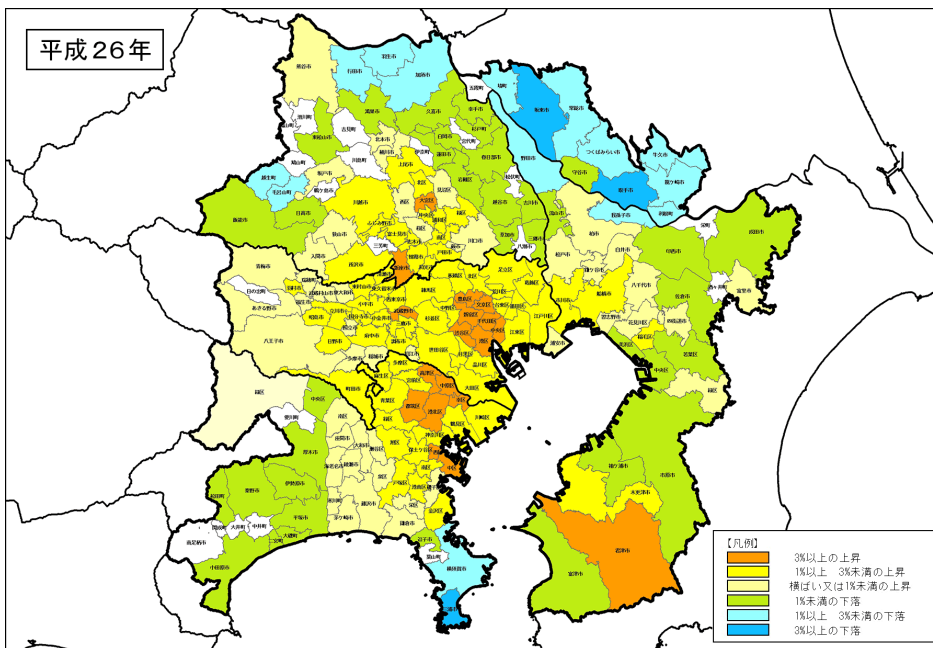
工業地については、羽田空港の対岸にある川崎市川崎区の「川崎 9-4 (川崎区小島町)」は+4.5%であり、4年連続して上昇が続いている点が目に止まる。

- ⑧ 最後に、茨城県分として同県の都心寄りの地域を概観してみる。東京圏に含まれているのは、取手市、守谷市、つくばみらい市などの10市町である。ここでは守谷市の住宅地を除き、引き続きマイナスとなっている。なお、守谷駅徒歩圏のように利便性の高いエリアにある住宅地を中心に上昇地点が見られた。

(東京圏・住宅地の市区町村別の平均変動率)



(東京圏・商業地の市区町村別の平均変動率)



(出典) 国土交通省土地・建設産業局資料より (<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chikakouji-kakaku>)。他圏域も同じ。

3. 大阪圏の状況

- ① 続いて、大阪圏の状況についてである。ここでいう大阪圏とは、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区町村の区域を指しており、大阪府の全区域、京都、兵庫の2府県の一部の区域がカバーされている。なお、奈良県では、地価公示の行われているのは、この区域でカバーされている市町村のみである。
- ② 大阪圏の平均変動率は、住宅地では $\Delta 0.1\%$ （前年は $\Delta 0.9\%$ ）、商業地では 1.4% （同 $\Delta 0.5\%$ ）となっており、住宅地については、他の三大都市圏とは違い、若干ではあるがマイナスとなっている。各府県別にみると、住宅地では、兵庫県分で $+0.3\%$ （同 $\Delta 0.4\%$ ）と若干のプラスであるのに対し、大阪府分、京都府分、奈良県分が各々、 $\Delta 0.2\%$ （同 $\Delta 0.9\%$ ）、 $\Delta 0.3\%$ （同 $\Delta 1.0\%$ ）、 $\Delta 0.5\%$ （同 $\Delta 1.1\%$ ）と若干のマイナスになっている。一方、商業地は、大阪府分、京都府分、兵庫県分が各々 $+1.9\%$ （同 $\Delta 0.5\%$ ）、 $+1.7\%$ （同 0.0% ）、 $+0.7\%$ （同 $\Delta 0.7\%$ ）とプラスであり、奈良県分のみが $\Delta 0.5\%$ （同 $\Delta 1.6\%$ ）とマイナスになっている。住宅地では、大阪市内の利便性の高い地域や住環境が高く評価される地域、そして阪神間の利便性や居住環境の良好な地域を中心に比較的高い変動率となる区市がみられる。また、大阪の北摂エリアや奈良県の大阪に比較的近い住宅地などでも変動率が総じてプラスとなって来ている。商業地では、大阪市内や京都市内の中心的な地域で地域開発の進展やマンション用地の需要もあって、比較的高い上昇率となる区市がみられる。
- ③ 各府県ごとの状況を見てみる。まずは、大阪府分である。住宅地についてみると、大阪市では、平均で $+0.1\%$ と前年 $\Delta 0.6\%$ からわずかにプラスに転じている。JR大阪駅に近く利便性の高い福島区や住環境が優れていると言われる天王寺区、阿倍野区などで上昇地点がみられる。ただ、一方では、若干ではあるが、マイナスとなっている区も見られるところである。大阪市内では、上昇、横ばいの地点の数が拮抗し（上昇:51地点、横ばい:55地点）、下落の地点数がやや多い状況（下落:73地点）である。総じてプラスとなっている東京都区部や名古屋市と比べるとやや地価動向に斑模様の感がある。大阪市内で最も高い上昇率となっているのは、天王寺区内の地点であり、マンション向けの土地需要の強さなどが要因として考えらる（同区上汐にある「天王寺-6」は前年は $+1.3\%$ であったところ、本年は $+9.1\%$ で大阪圏・住宅地で最も高い上昇率。評価額は51.4万円/㎡）。府内のもう一つの政令指定都市である堺市は、平均で $+0.2\%$ と前年の $\Delta 0.6\%$ からわずかにプラスに転じた。大阪市内に隣接する北部の北区では平均で $+1.0\%$ と他の区よりもやや高めの値となっているが、利便性が相対的に劣る地域では区平均でマイナスとなっているところもある。

他の地域では、御堂筋線や阪急線、JR線沿線で利便性の高い北摂エリアの都市（吹田市、高槻市、茨城市など）で若干ではあるが平均はプラスとなっている。吹田市では、下落の地点はなく、過半の地点で上昇（継続地点47のうちの27地点）となっている。しかし、上昇とはいえ、その程度はそれほど高くなく、高めの値となっているところでも、例えば、茨城市のJR茨木駅の近くにある「茨木-19（茨木市松ヶ本町）」の $+3.4\%$ 、吹田市の桃山台にある「吹田-21」の $+2.6\%$ などである。なお、大阪府内では多くの市町村で平均変動率がマイナスであり、府全体で5割弱の地点が下落となっている。地価の回復基調の面的な広がりには弱さがみられる。

次に商業地についてみてみる。こちらは、住宅地とはやや様相が異なり、平均で大阪市の $+3.6\%$ （前年は $\Delta 0.1\%$ ）、吹田市の $+3.2\%$ （同 $+0.3\%$ ）が目にとまる。大阪市内では、天王寺区と西区で平均 $+6.0\%$ 、次で、北区、中央区、福島区で区平均がやや高め（ $+5.4\% \sim +5.2\%$ ）となっている。

東京圏で市区町村単位で上昇率の最も高い川崎市の中原区の+6.3%に迫るものである。最も高い上昇率となっているのは、JR 大阪環状線の福島駅の北に位置する「大阪福島 5-3(福島区福島)」(+11.1%、評価額 47.2 万円/㎡)、次いで、中央区瓦町にある「大阪中央 5-3」(+10.7%、評価額 83 万円/㎡)となっている。これらは商業地ではあるが、利便性がよく、その価格水準の面からも、強いマンション需要の状況が反映されているものと思料される。表通りに面する高価格の地点よりも、街区の中に入った価格帯の相対的に低い商業地の地点で、高めの上昇率となっている状況がみられる。なお、昨年 4 月には、JR 大阪駅の北側に「グランフロント大阪」が開業し、一方、JR 天王寺駅の南側に、「あべのハルカス」の店舗施設が開業したが、前者の周辺の状況を見ると、「大阪北 5-28(北区大深町)」は昨年、新規に置かれた地点であるが、+8.0%と高い上昇率となっている。同地点は、大阪府そして大阪圏の最高価格の地点である(評価額 915 万円/㎡)。また、大阪駅(梅田駅)に至近の他の地点でも、駅の南側に位置する「大阪北 5-29(北区梅田)」(+6.2%、評価額 818 万円/㎡)、「大阪北 5-1(北区角田町)」(+5.3%、評価額 761 万円/㎡)で高い上昇率となっている。なお、同区内で立地は比較的良好であっても敷地面積が小さい地点などでは、横ばい又は若干の上昇という地点もみられる。立地と共に区画の大きさが、需要の強弱に影響しているものと思料される。JR 天王寺駅周辺の地点を見ると、本年の地価公示ではあまり上昇していない。同駅の南側には「阿倍野 5-4(阿倍野区阿倍野筋)」という地点があるが、その上昇率は控えめの+1.4%となっている(評価額は 212 万円/㎡)。オフィス系を中心としたところであり、本年のあべのハルカスの全面開業によって、その後、商業店舗系のみならず、オフィス街としての優位性がどう高まっていくかによって、今後の地価動向に影響が出てくるものと思料する。大阪都心では、「大阪・梅田」「難波」「阿倍野・天王寺」と南北に並ぶ 3 駅周辺の商業系の状況が今後も関心を集めよう。

大阪市以外では、堺市はほとんどの地点が横ばいとなっている。一方で、吹田市ではほとんどの地点が上昇している。大阪都心からの利便性の高い同市の中心である江坂駅周辺の商業地においても、マンション開発需要の高まりがあり、この影響もあるものと思料される。なお、「吹田 5-2(吹田市豊津町)」の上昇率は+9.9%と大阪圏・商業地の上位 8 位である。

工業地については、大阪市住之江区内の「住之江 9-2(住之江区南港中)」(ポータタウン内の大規模な倉庫の多い工業地域にある地点)が+3.4%と、大阪圏・工業地で最も高い上昇率となっている。なお、大阪市、堺市内の他の工業地は、そのほとんどは、横ばい又は下落となっている。

- ④ 次に京都府分の状況を概括したい。住宅地では、平均で京都市が+0.1%(前年△0.9%)、長岡京市が+0.2%(同△0.3%)となっており、京都市内では、上京区が+1.5%、北区と東山区が+0.8%となっている他、多くの区で若干ではあるが平均でプラスに転じている。上京区では、全ての地点が上昇又は横ばいとなっているが、その中でも、地下鉄沿線や二条城の近くの地点でやや高めの上昇率となっている。大学のキャンパスの拡張により賃貸需要が高まっていることが背景にある。同区で最も上昇率の高かったのは、上長者町にある「上京-4」の+4.5%(前年は 0.0%)である。他の区も含め、利便性のよい地域を中心に上昇となる地点がみられる。京都市内で最も高い上昇率となったのは、東山区榎屋町にある「東山-4」であり、+5.1%(前年+1.6%)となっている(大阪圏・住宅地の上位 3 位)。住宅地ではあるが、観光地としての性格も強い地域であり、商業的な需要の高まりつつあることも要因としてあるとのことである。京都市内でも、都心から遠隔な地域や利便性の劣る地域では、下落傾向が継続している。京都市内でも、3 割強の地点が下落となっている。また、

長岡京市では、阪急線の新駅開業への期待感も含め、駅に近い徒歩圏の地域での需要が堅調とのことである。

商業地では、平均で京都市で+2.2%（前年は+0.2%）となっている他、八幡市が+1.9%（同+1.3%）、長岡京市、向日市が+1%未満のプラスとなっており、京都市内では中京区の+4.7%（同+1.3%）が目にとまる。住宅地とはやや様相が異なり、京都市内では、若干の地点で下落が継続しているものの、多くの地点で上昇となっている（継続地点 94 のうち、上昇は 7 割強の 69 地点）。最も上昇率の高いのは、3 年連続上昇の「中京 5-10（中京区両替町通姉小路上る龍池町）」で+7.9%（評価額 109 万円/m²）、地下鉄東西線と烏丸線が交差する地域にある利便性の高いところであり、マンション用地需要が強いことが要因として挙げられている。中京区では、22 の地点全てで上昇（上昇率は+7.9%から+0.3%）である。京都市内の商業地で、限られたマンション適地への需要、引き合いの強さも地価動向の強含む要因となっている。また、東山区でも、11 地点の全てで上昇となっており（上昇率は+6.4%~+0.5%）、平均でも+2.3%と上昇率を高めている。特に、京阪祇園四条駅近くの「東山 5-7（東山区四条通大和大路東入祇園町北側）」は、上昇率が+6.4%（前年+1.8%）と、前年よりもかなり高めの上昇率となっている。京都という世界的にも特に著名な観光地への内外からの観光客の増加に伴い、ホテルの稼働率も高く、観光地への店舗の出店需要も高まっていることが地価上昇が顕著になってきている要因として挙げられている。

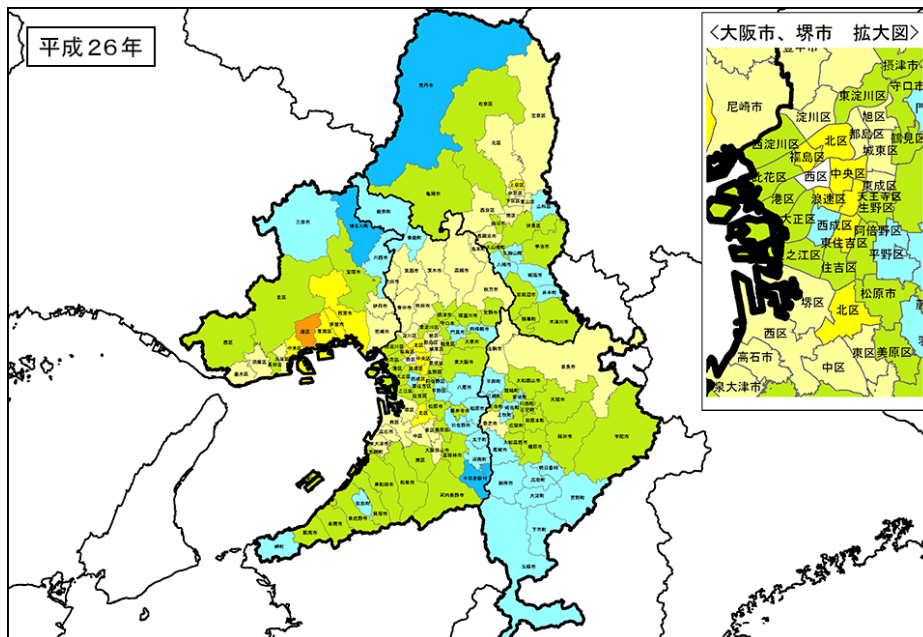
- ⑥ 続いて、兵庫県分の状況を概括したい。住宅地では、平均で神戸市が+0.6%（前年△0.4%）となっており、市内では、灘区の+3.2%、東灘区の+2.8%でやや高めとなっており、従来より人気の高い阪神間の住宅地での堅調さがうかがわれる。この中で、「灘-6（灘区灘南通）」は+4.8%と大阪圏・住宅地で上位 5 位の上昇率となっている。新駅設置による利便性の向上期待もあり、需要も強含みのことである。この両区では他にも 4%台の上昇地点も散見される。一方、北区や西区などでは平均変動率は若干のマイナスとなっている。北区では、上昇となった地点はないが、下げ止まり傾向の見られる地域もある一方、駅から遠く坂道の多い旧来からの住宅団地では居住者の高齢化も進み、需要が弱いようである。西区では、多くの地点は横ばい又はやや下落となっており、その中で上昇となっているのは、西神ニュータウンにある「神戸西-12（西区竹の台）」や地下鉄学園都市駅に比較的近い「神戸西-15（西区学園西町）」が各+1.5%（前年は 0.0%）となっている等であり、やや限定的な状況である。阪神間の各都市では、阪神南 3 市（芦屋、西宮、尼崎）が平均で+1.3%から+0.3%（県内で最も上昇率の高かった地点は芦屋市の「芦屋-11（芦屋市船戸町）」で+4.9%）、その北側にある伊丹市が+0.8%の上昇となっている一方で、郊外部に大規模な団地のある川西市や猪名川町では、各々、△2.6%（前年△2.5%）、△3.8%（同△3.2%）と下落傾向が続いている。なお、県内（大阪圏以外も含む）で最も下落率の高かったのは川西市内の地点で、△8.1%と前年よりも下落率が拡大している。

商業地では、平均で神戸市が+1.0%（前年△0.6%）となっており、市内では、灘区+3.3%、東灘区+1.9%でやや上昇率が高目に、これに次いで、中央区が+1.8%となっている。北区、西区などでは平均で若干のマイナスである。阪神間の都市でも、芦屋市や西宮市でややプラスとなっている。県内で最も上昇率の高かったのは、西宮市内にある「西宮 5-4（西宮市高松町）」の+7.7%である。阪急西宮北口駅の駅南側の土地で、周辺の大規模商業施設の好影響を受けているとされる。また、神戸市中央区のセンター街にあり、兵庫県内で、最も価格の高い「神戸中央 5-5（中央区三宮町）」（評価額

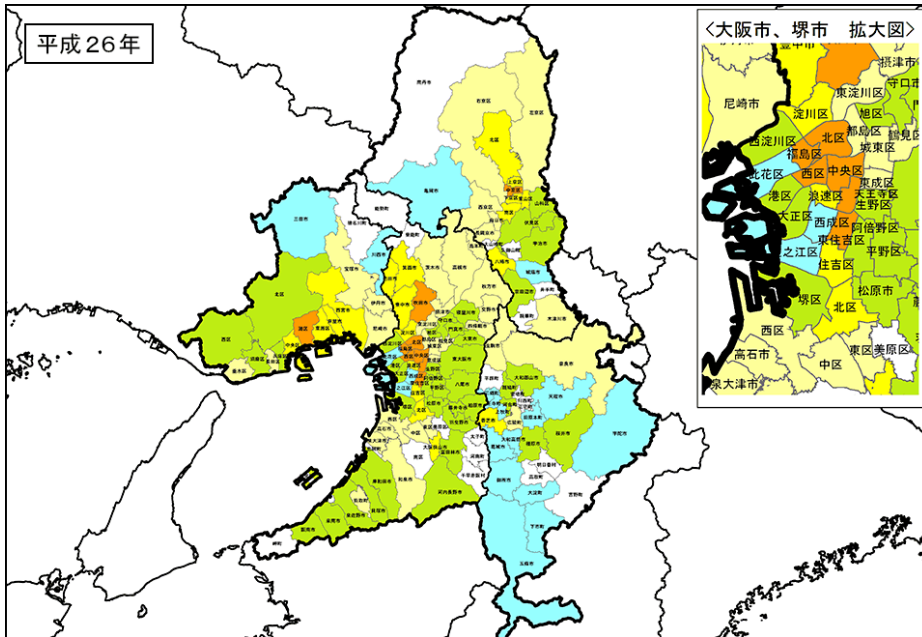
300万円/㎡)は+2.0%(前年△0.7%)とプラスに転じたが、三都の中ではやや弱目の感がぬぐえない。大阪駅周辺等の他の商業圏への顧客流出の動向もあるものと思われる。なお、阪急電鉄、阪神電鉄の三宮駅は、その名称を神戸三宮駅に変更した。

- ⑦ 奈良県分の状況である。住宅地では平均で奈良市、生駒市が各+0.7%、香芝市が+0.1%と若干のプラスに転じている他は、マイナスである。商業地も同様であるが、香芝市が平均で+1.3%、次いで、奈良市+0.9%、生駒市+0.1%のプラスが続く。また、1地点ではあるが広陵町の商業地がプラス(+0.8%)で、他はマイナスである。最も上昇率の高かったのは、住宅地では、奈良市学園北にある近鉄奈良線の学園前駅北側の「奈良-4(奈良市学園北)」の+3.8%である。駅にも近く、利便性の高い住環境の良好な地域であり、住宅の取得意欲が高まっているとのことである。大阪や京都への利便性の高い地域では地価も強含んでいる。商業地については、最も上昇率の高かったのは、近鉄けいはんな線の学園奈良登美ヶ丘駅に近い「奈良 5-14(奈良市中登美ヶ丘)」の+6.2%である。同地域の住宅地開発に伴って後背地の人口も増加傾向にあるとのことである。なお、奈良市の中心市街地においては、近鉄奈良駅に近い県内の最高価格の地点である「奈良 5-1(奈良市中筋町)」は+2.0%と前年の横ばいから上昇に転じている。内外の観光客の増加・回復の動きを受けて、土地の収益性が高まっているとのことである。香芝市は、近鉄大阪線の五位堂駅周辺の区画整理事業の進展等もあり、市街地の熟成度が高まっていることがプラスとなっている。

(大阪圏・住宅地の市区町村別の平均変動率)



(大阪圏・商業地の市区町村別の平均変動率)



※ 凡例は東京圏に同じ。

4. 名古屋圏の状況

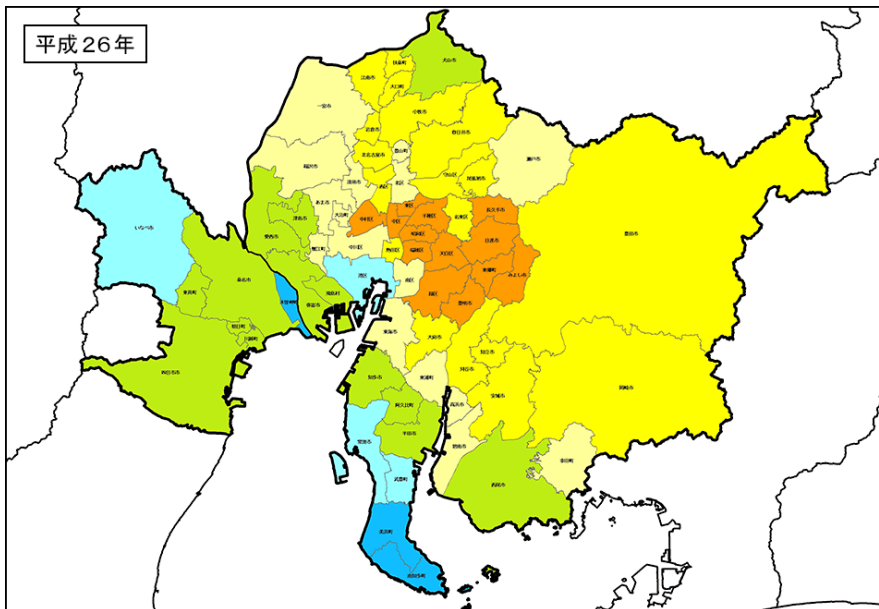
- ① 続いて、名古屋圏の状況についてである。ここでいう名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域を指しており、愛知県の西三河地区以西と三重県の愛知県側の一部の区域がカバーされている。
- ② 名古屋圏の平均変動率は、住宅地では+1.1%（前年 0.0%）、商業地では+1.8%（同△0.3%）となっている。愛知県分では、住宅地で+1.3%（同+0.2%）、商業地で+1.9%（同△0.2%）、三重県分では、住宅地で△0.7%（同△1.6%）、商業地で 0.0%（同△1.4%）となっている。
- ③ まず、愛知県分の状況をみる。一部の地域を除き、地価は強含みの動きが続いている。住宅地では、平均で名古屋市は+2.6%（同+0.4%）となっており、市内では東区、昭和区、中村区で+5.0%以上の上昇率となっている。特に、東区では+7.4%と高い。一方で、港区は△1.1%と唯一マイナスとなっている。住宅需要は強く、特に優良な住宅地への需要が堅調であり、名古屋市内の地点の 8 割近くが上昇地点となっている。東区榑木町にある「名古屋東-1」は、評価額は 36.4 万円/㎡で、上昇率は+10.6%と前年の+1.2%に対しても大幅に上昇となっている。港区ではすべての地点で下落となっている他、南区、中川区でも 3 割強から 2 割弱の地点で下落となっている。特に、港区は名古屋港に近い地域であり、市の中で、災害のリスクから土地需要が弱い状況にあるとみられる。名古屋市以外では、名古屋市に隣接又は近接する日進市、みよし市、豊明市、東郷町、長久手市で平均+3.6%から+3.0%の比較的高めの上昇率となっている。これに豊田市、安城市、刈谷市などが 2%台の上昇率で続いている。なお、知多半島にある美浜町、南知多町では、各々、△4.8%、△3.9%と比較的大きくマイナスとなっている。

次に、商業地では、平均で名古屋市は+3.7%（前年△0.3%）となっている。JR 名古屋駅のある中村区や東区で平均+6.0%を超える上昇率となっている他、中区、昭和区でも+5.0%を超える上昇

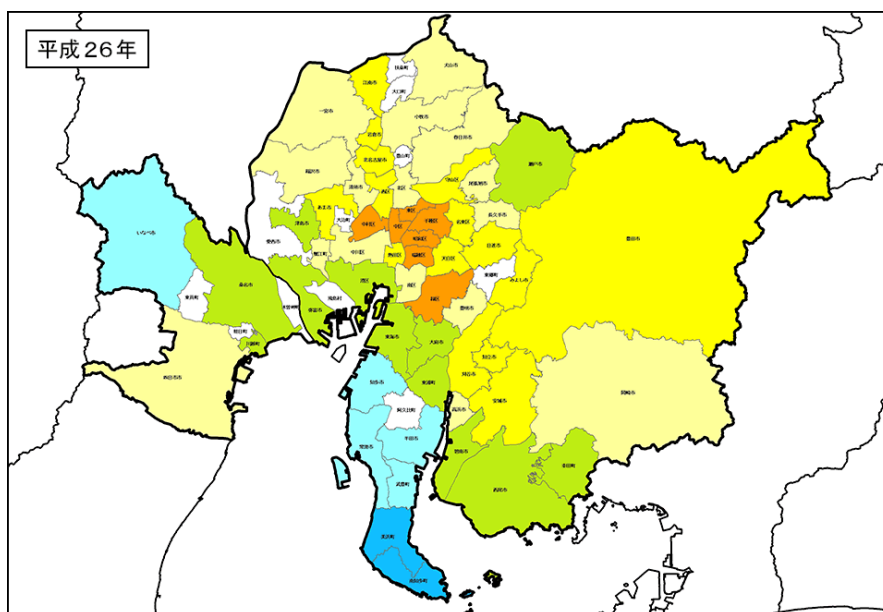
率となっている。特に、JR名古屋駅前では、駅の西口至近に位置する「中村 5-11 (中村区椿町)」で+12.0% (前年+1.2%) と大きく上昇している。ここは、全国の商業地で最も高い上昇率となった地点である (全用途でも宮城県石巻市の住宅地に次いで、上位 2 位)。リニア中央新幹線の名古屋駅の位置の案が縦覧公表されたことも背景に名古屋駅至近の距離から商業地需要が強いとのことである。また、オフィス街として発展してきている同駅の東側においても、最高価格の評価地である「中村 5-2 (中村区名駅)」で+9.6%の上昇となるなど上昇基調が強まっている。この他にも、中区丸の内の地点が+9.6%、同区金山の地点が+9.3%となるなど、比較的高めの上昇率の地点が多くみられる。なお、同区の地下鉄栄駅周辺の地点でも、+7.6%の上昇地点もあるなど、強含む動きが広範にみられる。西三河の地域では、豊田市、刈谷市、安城市など引き続き、平均がプラスとなっている。ただ、刈谷市、安城市では上昇の程度に鈍化がみられる。

- ④ 三重県分をみると、平均変動率は、住宅地では、各市町ともにマイナスとなっており、そのうち、四日市市では $\Delta 0.6\%$ (前年 $\Delta 1.5\%$) である。商業地では、同じく四日市市で+0.1% (前年 $\Delta 1.3\%$) と若干のプラスに転じている他は、マイナスとなっている。四日市市では、住宅地は全体の 3/4 の地点で下落しているが、2 割弱の地点で若干ではあるが上昇となっている。商業地では、上昇の地点数と下落の地点数がほぼ拮抗している。近鉄四日市駅の周辺では若干のプラスとなっている地点が広範にみられ、そのうち、同駅東側に面する「四日市 5-1 (四日市市諏訪栄町)」は+1.4%と、伊勢神宮の内宮に近い「伊勢 5-3」を除いては、県内で上昇率が最も高い地点である。なお、県内での最高価格の地点でもある。

(名古屋圏・住宅地の市区町村別の平均変動率)



(名古屋圏・商業地の市区町村別の平均変動率)



※ 凡例は東京圏に同じ。

- (注) 1. 地価公示では、個々の評価地点にナンバーを付けている。区市町村の名称を付けて、その後に商業地であれば「5」を付けて、その後に順次番号を振っている。なお、住宅地では「5」に相当するものがない。よって、例えば、「木更津-26」は、木更津市内の「住宅地」の地点を表し、「大阪北 5-28」は、大阪市北区の「商業地」の地点を表す。なお、工業地は上記の「5」に相当するところが「9」となっている。
2. 市区町村によっては、対象となる評価地点（前年からの継続地点）の数が少ない又は対象がないところもあることに留意。

(参考) 地価公示の個別の地点の情報（地図上の位置情報を含む）については、①国土交通省 HP の土地総合情報ライブラリーから確認することができる。また、②（公社）東京都不動産鑑定士協会（稲野邊俊会長）の HP でも、地図上で全国の各地点の情報を把握することが出来る。各地点の時系列の価格情報が一覧でみることもでき、わかり易い。

(国土交通省 HP に掲載されている「分科会等で検討した地価公示価格形成要因等の概要」の内容も参考とさせて頂いた。なお、本稿の意見に亘る部分は前号のものも含め、当方の私見であることはご留意願いたい。)

(姫野 和弘)