

2019 年(平成 31 年)地価公示の概要

不動産市場調査室 主席研究員 竹内 一雅

- ・2019 年(平成 31 年)は地価公示制度開始から 50 周年という節目の年だった。
- ・今年の地価公示では、地価上昇がさらに全国に拡大。全用途平均は、全国平均が 4 年連続の上昇(前年比 1.2%)、地方圏でも 27 年ぶりの上昇(同+0.4%)となった。
- ・調査地点(継続地点)の 46%が上昇(昨年は 41%)し、20%が横ばい、34%が下落だった。沖縄県では住宅地の 95%が上昇する一方、上昇地点が 5%を下回る県も残るなど格差は残っている。
- ・北海道のスキーリゾート地である倶知安町が住宅地と商業地の双方で、2 年連続で変動率全国 1 位となったほか、東京圏の商業地では浅草が、大阪圏の商業地では大阪市中心部の黒門市場が 1 位になるなど、今年も訪日外国人観光客の増加による地価への影響が強く表れる結果だった。
- ・住宅地では都市中心部へのアクセスに優れた、これまで比較的割安であった地域等での上昇があった。なお、住宅地では、駅前再開発等による容積率の緩和などによる地価の上昇もみられた。
- ・都市部におけるオフィス市況の好調なども商業地価を下支えしており、地方圏では物流施設需要の好調により、工業地価の上昇も顕著となっている。

1. 地価上昇率の拡大と地域的・用途的広がり(前年比変化率)

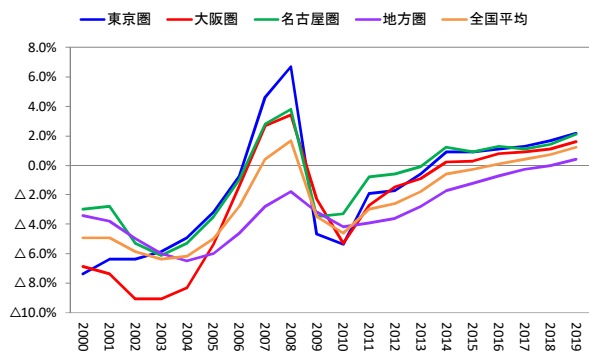
- ・全国の全用途平均と商業地が 4 年連続で上昇。住宅地は 2 年連続、工業地は 3 年連続の上昇
- ・全用途平均は、三大都市圏と地方四市で 6 年連続の上昇
- ・地方圏でも全用途平均と住宅地が 27 年ぶりの上昇。全国に地価上昇・底打ちが広がりつつある
- ・全国の平均住宅地上昇率は+0.6%、商業地+2.8%、工業地+1.3%と、工業地の上昇も顕著
- ・地方圏その他住宅地は▲0.2%の下落だが下落率は毎年 0.3%縮小しており来年には上昇に転換か

図表 1 全国全用途の前年比変化率(単位:%)

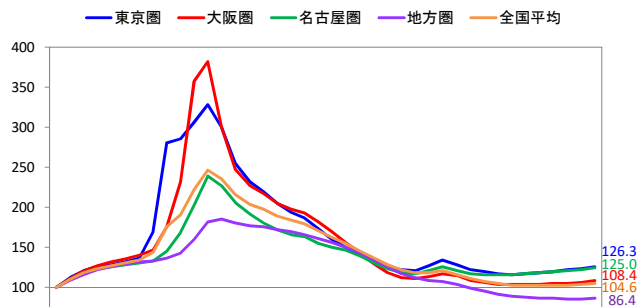
	住宅地					商業地					工業地					全用途				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
全国	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	▲0.6	0.0	0.3	0.8	1.3	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	0.2	0.9	1.0	1.5	1.9	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0
東京圏	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2
大阪圏	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	▲0.2	0.4	0.6	1.3	2.0	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	▲0.2	0.1	0.1	0.2	0.6	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1
地方圏	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	▲1.5	▲0.9	▲0.4	0.2	0.8	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4
地方四市	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	1.1	1.8	2.6	3.3	4.8	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9
その他	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	▲1.7	▲1.2	▲0.7	▲0.1	0.4	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2

(注) 前年との比較で、黄色の網掛けは下落幅縮小・上昇幅拡大、青の網掛けは下落幅拡大・上昇幅縮小、網掛けなしは前年と変動率同一。大都市圏区分は首都圏整備法等による区分。地方四市は札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

図表 2 全用途の前年比変化率(圏域別)



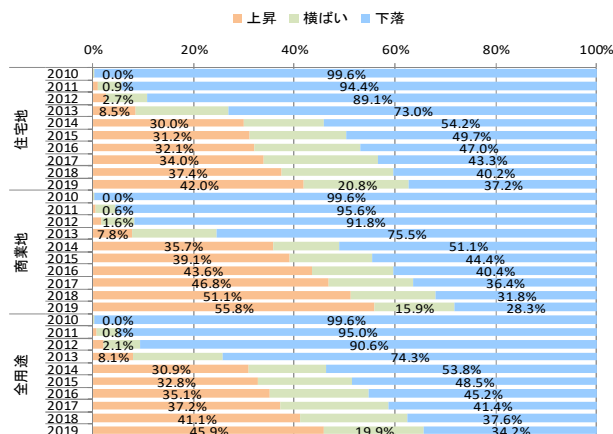
図表 3 全国全用途の地価変化(1980年=100)



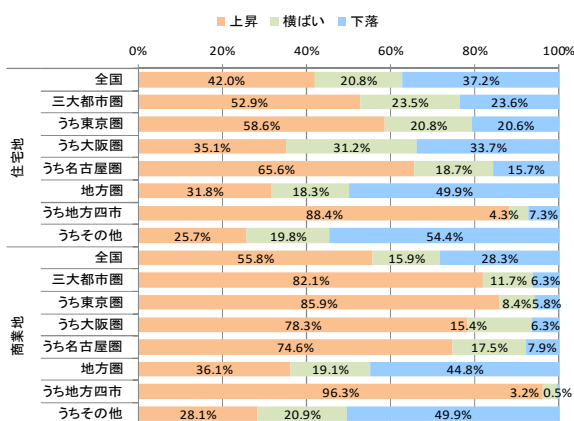
2. 地価公示ポイントにおける上昇地点の増加（上昇・横ばい・下落地点構成比）

- ・ 上昇は継続地点の 46%（全国 1 万 2 千地点）に達し、2010 年の 0%（7 地点）から大幅に増加
- ・ 商業地の上昇地点数は三大都市圏で 82%に達し、地方四市はそれを上回る 96%
- ・ 住宅地の上昇地点は沖縄県で 95%を占め下落地点なし。商業地では東京都で上昇地点が 97%
- ・ 住宅地では 2 県で、商業地では 3 県で上昇地点比率が 5%未満であり地域別の格差は残る

図表 4 上昇・横ばい・下落地点構成比推移



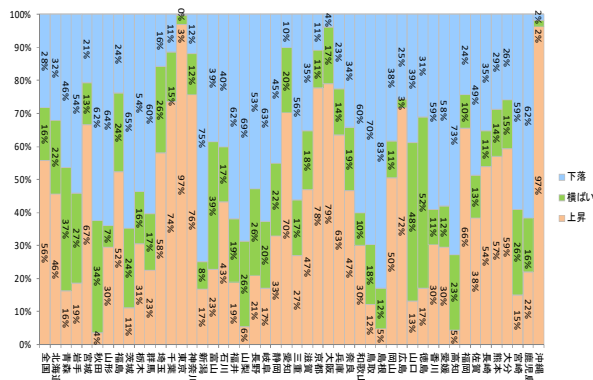
図表 5 上昇・横ばい・下落地点構成比(2019 年)



図表 6 上昇・横ばい・下落地点構成比(住宅地)



図表 7 上昇・横ばい・下落地点構成比(商業地)



3. 変動率上位地点にみる インバウンド効果の高さと利便性の高い地点への評価

- ・2019年は、北海道倶知安町が2年連続で住宅地・商業地ともに上昇率1位
- ・住宅地では、名古屋市中心部の利便性が高いながら相対的に割安だった地区が大きく上昇
- ・商業地では、インバウンド客で賑わう大阪市の黒門市場や京都市内などがランクイン
- ・下落率上位3地点はすべて、2018年7月の豪雨被害のあった倉敷市真備町
- ・都区部住宅地では利便性が高い北区等で高い上昇率の一方世田谷区の高級住宅地が変動率最下位
- ・住宅地の上昇要因：再開発・都心住宅地、交通アクセス改善・利便性見直し、インバウンド等
- ・商業地の上昇要因：インバウンドに伴う収益性向上・高価格売買、オフィス市場の好調など
- ・再開発等に伴う容積率引き上げも地価上昇に貢献

図表8 変動率上位10地点の推移(住宅地)

2019年		2018年		2017年		2016年	
順位	立地	順位	立地	順位	立地	順位	立地
1位	北海道倶知安町字山田	1位	北海道倶知安町南3条東1	1位	仙台市若林区白萩町14	1位	北海道倶知安町字旭
2位	北海道倶知安町北7条西4	2位	北海道倶知安町字山田	2位	仙台市若林区連坊2	2位	札幌市中央区大通西28
3位	沖縄県那覇市おもろまち3	3位	北海道倶知安町北7条西4	3位	仙台市若林区大和町3	3位	札幌市中央区宮の森3条7
4位	北海道倶知安町南3条東1	4位	沖縄県那覇市おもろまち3	4位	仙台市若林区一本杉町25	4位	札幌市中央区北14条西15
5位	名古屋市中区栄5	5位	沖縄県浦添市西原5	5位	東京都港区南麻布4	5位	札幌市中央区南4条西23
6位	沖縄県那覇市天久1	6位	沖縄県那覇市天久1	6位	仙台市若林区五十人町25	6位	札幌市豊平区旭町3
7位	名古屋市中区上津2	7位	沖縄県北谷町字伊平伊礼原	7位	福島県いわき市四倉町字東3	7位	札幌市中央区北8条西18
8位	名古屋市中区栄1	8位	沖縄県中城村字南上原中坂田原	8位	仙台市青葉区川内明神横丁15	8位	福島県いわき市泉ヶ丘1
9位	名古屋市中区丸の内3	9位	沖縄県那覇市首里金城町1	9位	仙台市若林区大和町5	9位	東京都港区南麻布4
10位	名古屋市中区正木1	10位	福岡市東区千早4	10位	福岡市中央区六本松4	10位	福島県いわき市平下平窪3

図表9 変動率上位10地点の推移(商業地)

2019年		2018年		2017年		2016年	
順位	立地	順位	立地	順位	立地	順位	立地
1位	北海道倶知安町南1条西1	1位	北海道倶知安町南1条西1	1位	大阪市中央区道頓堀1	1位	大阪市中央区心斎橋筋2
2位	大阪市中央区日本橋1	2位	大阪市中央区道頓堀1	2位	大阪市中央区宗右衛門町7	2位	大阪市中央区道頓堀1
3位	大阪市北区茶屋町12	3位	京都市南区東九条殿田町	3位	大阪市北区小松原町4	3位	名古屋市中村区椿町15
4位	京都市東山区四条通大和路	4位	京都市東山区四条通大和路	4位	大阪市中央区心斎橋筋2	4位	大阪市中央区宗右衛門町7
5位	大阪市北区芝田1	5位	名古屋市中村区椿町15	5位	大阪市北区茶屋町12	5位	名古屋市中村区名駅2
6位	沖縄県那覇市前島3	6位	名古屋市中村区名駅2	6位	京都市東山区四条通大和路	6位	大阪市北区茶屋町12
7位	京都市下京区七条通間之町	7位	京都市東山区三条通大橋	7位	名古屋市中村区名駅2	7位	金沢市広岡1
8位	京都市東山区三条通大橋	8位	神戸市中央区磯上通8	8位	東京都中央区銀座6	8位	大阪市北区小松原町4
9位	沖縄県那覇市久茂地3	9位	札幌市中央区南6条西3	9位	東京都中央区銀座2	9位	大阪市中央区難波3
10位	大阪市淀川区宮原3	10位	神戸市中央区明石町	10位	東京都中央区銀座7	10位	札幌市中央区南1条東2

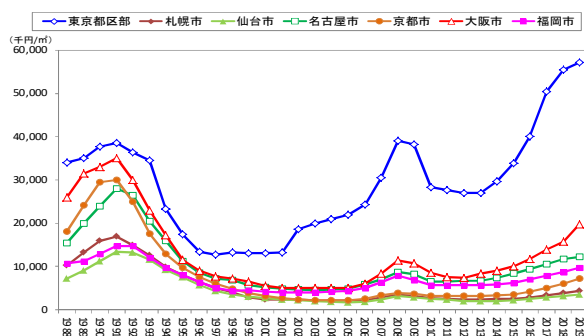
図表10 変動率上位地点等(地域別、用途別、2019年)

変動率	用途	順位	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
			立地	上昇率	立地	上昇率	立地	上昇率	立地	上昇率
変動率 上位	住宅	1位	渋谷区恵比寿西2	15.0%	大阪府箕面市白鳥2	19.3%	名古屋市中区栄5	26.1%	北海道倶知安町字山田	50.0%
		2位	北区滝野川5	12.5%	京都市左京区岡崎門勝寺町	15.3%	名古屋市中区上前津2	24.3%	北海道倶知安町北7条西4	32.4%
		3位	港区港南3	11.7%	京都市東山区高台寺南門通下河原	15.2%	名古屋市中区栄1	23.2%	沖縄県那覇市おもろまち3	30.0%
		4位	北区赤羽1	11.2%	京都市東山区正面通大和路	14.0%	名古屋市中区丸の内3	23.1%	北海道倶知安町南3条東1	28.6%
		5位	文京区本駒込1	10.9%	京都市上京区室町通下立売	13.9%	名古屋市中区正木1	23.0%	沖縄県那覇市天久1	24.5%
	商業	1位	台東区浅草1	34.7%	大阪市中央区日本橋1	44.4%	名古屋市中区錦2	30.0%	北海道倶知安町南1条西1	58.8%
		2位	台東区浅草2	24.9%	大阪市北区茶屋町12	44.2%	名古屋市中区錦1	29.0%	沖縄県那覇市前島3	42.4%
		3位	台東区西浅草2	24.8%	京都市東山区四条通大和路	43.6%	名古屋市中区栄1	28.2%	沖縄県那覇市久茂地3	38.6%
		4位	千代田区市川市八幡2	20.0%	大阪市北区芝田1	42.9%	名古屋市中区大須2	27.8%	沖縄県那覇市安里1	31.7%
		5位	新宿区西新宿2	19.6%	京都市下京区七条通間之町	39.5%	名古屋市中区錦2	27.1%	沖縄県那覇市おもろまち4	29.9%
変動率 下位	全用途	1位	神奈川県三浦市三崎町小網代	▽8.4%	奈良県生駒郡三郷町城山台1	▽5.5%	愛知県知多郡美浜町野間	▽7.4%	岡山県倉敷市真備町岡田	▽17.7%
		2位	千葉県野田市みずき2	▽7.8%	大阪府泉南郡岬町多奈川	▽5.3%	愛知県知多郡南知多町豊丘	▽6.8%	岡山県倉敷市真備町有井	▽17.4%
		3位	神奈川県三浦市初声町和田	▽7.6%	大阪府泉南郡岬町淡輪	▽5.3%	愛知県知多郡美浜町布土	▽5.6%	岡山県倉敷市真備町箭田	▽17.4%
			東京都都心部		大阪府		愛知県			
			立地		立地		立地			
変動率 下位	住宅地	1位	世田谷区等々力1、同上北沢3	0.0%	大阪府泉南郡岬町多奈川	▽5.3%	愛知県知多郡美浜町野間	▽7.4%		
	商業地	1位	葛飾区鎌倉4	2.1%	大阪府大東市住道1	▽1.0%	愛知県知多郡南知多町大井	▽4.6%		
			東京都都心部		大阪府		愛知県			
			立地		立地		立地			
最高値	住宅地	1位	港区赤坂1-14-11	434万円	大阪府福島区福島3-13-2	91万円	名古屋市中区栄2-612	128万円		
	商業地	1位	中央区銀座4-5-6	5,720万円	大阪府中央区宗右衛門町46-1外	1,980万円	名古屋市中村区名駅1-2002	1,230万円		

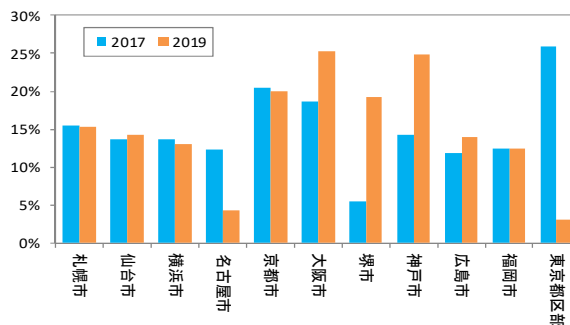
4. 主要都市における商業地価最高地点等における地価推移

- ・商業地価最高地点等の地価は、多くの主要都市で2008年頃のミニバブル期を上回る
- ・東京都区部では、1980年代末から90年代初めのバブル期の最高価格を49%上回る
- ・最高地点の上昇率は、大阪市や神戸市等で拡大が続く一方、都区部では2017年をピークに縮小
- ・インバウンド顧客向け商業店舗等の収益率の高さなどから、大都市の商業地最高地点は、オフィスエリアから商業エリアへと交代がみられる
- ・都区部では丸の内ビルの地価に新宿東口駅前が接近、大阪では2018年に最高地価が梅田のグランフロントから心斎橋に交代、名古屋市では栄地区の上昇率が高まり三越が市内2位に復帰

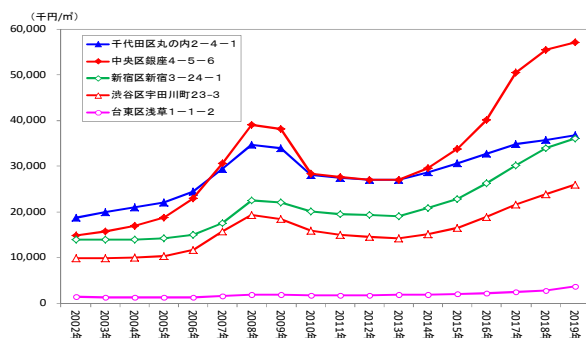
図表 11 全国主要都市商業地最高価格推移



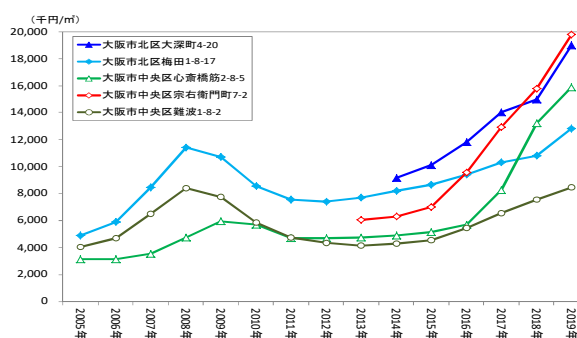
図表 12 商業地最高価格の地価変動率



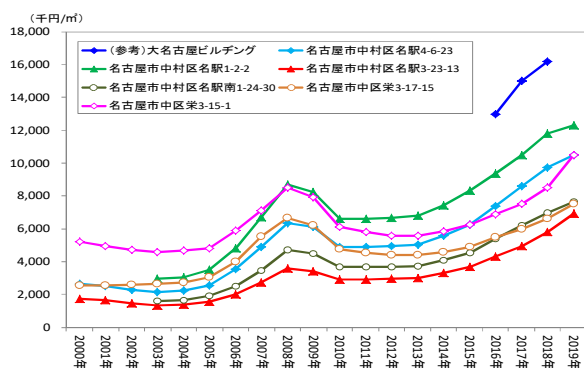
図表 13 東京都区部主要商業地価推移



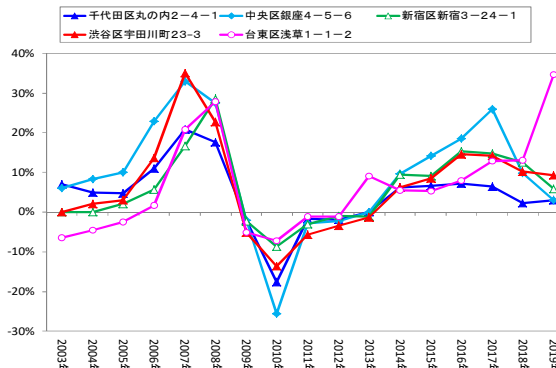
図表 14 大阪市主要商業地価推移



図表 15 名古屋市主要商業地価推移



図表 16 東京都区部主要商業地変動率



5. 特徴的な地価上昇が見られた地点

- ・2019年に特徴的な地価上昇が見られた地点として、国土交通省は、①最高価格地でのさらなる上昇、②都市中心部へのアクセス等に優れた住宅地での上昇、③中心部におけるインフラ整備・再開発事業等の進展に伴う地価上昇、④観光・リゾート需要の強まり、⑤物流施設需要の高まり、などをあげている
- ・地価上昇の地方への広がりの中で、地方圏においてはインバウンド客の増加に伴うホテル・店舗需要の拡大、再開発の進展による住宅地・商業地需要の増加、通販・EC（電子商取引）の増加に加え、道路整備などに伴う物流需要の拡大による工業地価の上昇がみられた

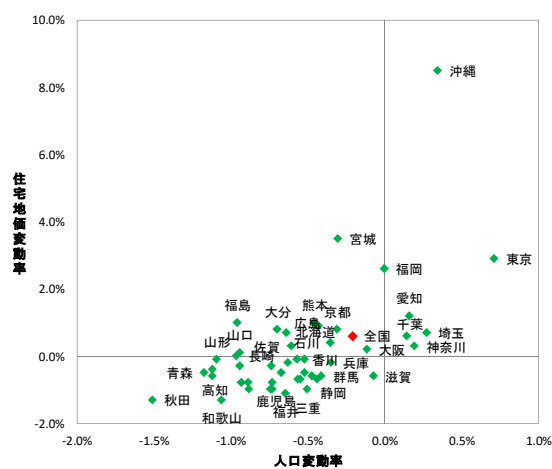
図表 17 特徴的な地価上昇が見られた地点の動向(抜粋)

区分	要因	所在地・地価動向	鑑定評価員のコメント
最高価格地等での地価上昇	東京・銀座地区における店舗需要	東京都中央区：中央5-22 [商業地]銀座駅近接 5,720万円/㎡、3.1%上昇	(価格順位全国1位) 銀座地区では、一連の再開発事業が一巡したものの、物販等の店舗需要が強く店舗賃料が堅調に推移している。
	大阪・心斎橋地区における店舗需要	大阪府中央区：中央5-2 [商業地]なんば駅 230m 1,980万円/㎡、25.3%上昇	(価格順位大阪圏1位) 心斎橋地区では、外国人観光客を中心に賑わいを見せており、ドラッグストアをはじめ物販等の出店需要が旺盛。
都市中心部へのアクセス等に優れた住宅地	東京都港区高価格帯マンションに対する住宅需要	東京都渋谷区：渋谷-11 [住宅地]代官山駅 200m 238万円/㎡、15.0%上昇	(地価上昇率(住宅地)東京圏1位) 代官山、恵比寿地区では高価格帯のマンションに対する需要が強く、地価が上昇している。
	名古屋圏における住宅需要の広がり (愛知県一宮市)	愛知県一宮市：一宮-46 [住宅地]尾張一宮駅 500m 26万円/㎡、20.9%上昇	(地価上昇率(住宅地)全国11位) 尾張一宮駅周辺地区では、名古屋市中心部へのアクセスに優れ、駅ビル整備による利便性の向上や容積率の緩和により、マンション素地需要が強い。
	地方都市における住宅需要の広がり (福岡県春日市)	福岡県春日市：春日-12 [住宅地]南福岡駅 1.2km 14万円/㎡、12.0%上昇	春日市では、隣接する福岡市内でのマンションの価格水準と比較して相対的に割安感があることから、マンション素地需要が強い。
インフラ整備、再開発事業等の進展	秋田駅前地区における店舗需要	秋田県秋田市：秋田5-1 [商業地]秋田駅 150m 16.6万円/㎡、1.8%上昇	秋田駅周辺で再開発が進展し、秋田犬・金足農業高校の活躍・男鹿のナマハゲのユネスコ無形文化遺産登録などの話題もあり、回遊人口が増加。飲食店舗需要が強まり、駅前当該地点は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。
	地方都市のアーケード商店街における店舗需要 (高知県高知市)	高知県高知市：高知5-12 [商業地]高知駅980m 26.1万円/㎡、2.0%上昇	高知市中心部では、歴史博物館、図書館・科学館複合施設整備による来街者増加と、屋台村(ひろめ市場)への観光客の流れもあり、アーケード商店街の通行客が増加傾向にあり、店舗需要が強まっている。
	熊本市下通地区における再開発事業の進展 (熊本市中央区)	熊本市中央区：熊本中央5-14 [商業地]熊本駅 2.6km 213万円/㎡、21.0%上昇	(地価上昇率(商業地)地方圏16位) 下通りアーケード街では大型商業施設の開業以降、通行客の増加が顕著で、近隣地区でも再開発によるバスターミナル併設の大型複合施設の開業が予定されており、当該地区の回遊性・繁華性の更なる高まりが期待され、店舗需要が強い。
観光・リゾート需要の強まり	北海道スキーリゾートでの賃貸住宅・店舗等需要 (北海道倶知安町)	北海道倶知安町：複数地点 [住宅地]倶知安駅 6.5km 等 7.5万円/㎡、50.0%上昇 等 [商業地]倶知安駅 620m 6.35万円/㎡、58.8%上昇	(地価上昇率(住宅地)全国1位、2位、4位) (地価上昇率(商業地)全国1位) 倶知安町では外国人観光客の増加や北海道新幹線等の建設工事進捗で、市街地における店舗需要やリゾート施設従業員・建設作業員等の宿泊需要が旺盛。外国人による別荘地等としての需要もみられ引き続き地価が上昇。
	東京を代表する観光地(浅草)における店舗需要 (東京都台東区)	東京都台東区：台東5-4 [商業地]浅草駅近接 373万円/㎡、34.7%上昇	(地価上昇率(商業地)東京圏1位) 浅草寺を訪問する外国人をはじめとする観光客の増加により、浅草地区を中心に店舗・ホテル需要が強い。
	京都を代表する繁華街における店舗需要 (京都市東山区)	京都市東山区：東山5-7 [商業地]京阪祇園四条駅 300m 280万円/㎡、43.6%上昇	(地価上昇率(商業地)全国4位) 外国人をはじめとする観光客で賑わう四条通の祇園町では、店舗等の出店意欲が旺盛。
	大阪のアーケード商店街(黒門市場)における店舗需要 (大阪市中央区)	大阪市中央区：大阪中央5-24 [商業地]日本橋駅 190m 120万円/㎡、44.4%上昇	(地価上昇率(商業地)全国2位) 難波や道頓堀に近接する黒門市場では、食べ歩き体験や食料品を求めて外国人観光客で賑わいを見せていることから店舗需要が強い。
物流施設等の需要の高まり	山形での港湾、道路整備の進展等による物流施設需要 (山形県酒田市)	山形県酒田市：酒田9-3 [工業地]一般国道112号 400m 2,22万円/㎡、0.5%上昇	酒田港での荷役作業効率化による港湾機能強化に加え、国道47号余目酒田道路の全線開通により流通経路が拡充。工業地としての需要が強まり平成10年の調査地点設定以来初めて地価が上昇。
	高速道路整備網の進展等による物流施設需要 (京都府久御山町)	京都府久御山町：久御山9-1、9-3 [工業地]大久保駅 3.3km 等 8.70万円/㎡、16.0%上昇 等	(地価上昇率(工業地)全国6位、7位) 第二京阪道路と京滋バイパスが交差する久御山ジャンクション周辺では、新名神高速道路の一部開通もあり、工業地としての利便性向上から需要が強い。
	沖縄でのバイパス道路整備進展等による物流施設需要 (沖縄県豊見城市)	沖縄県豊見城市：豊見城9-1 [工業地]道の駅豊崎停 470m 5.98万円/㎡、28.6%上昇	豊見城市では国道331号バイパスの4車線化により、那覇市街・那覇空港への交通アクセスが向上。那覇港周辺工業地に比べ、相対的に割安のため物流施設需要が強い。

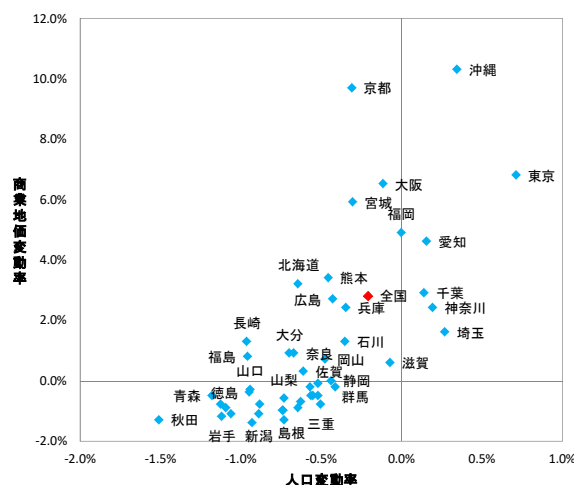
6. 地価変動率と人口増加率

- ・住宅地価は、昨年と比べて上昇したのが 18 都道府県（昨年は 14）、横ばい 1 県、下落 28 県で、商業地価の上昇は 22 道府県（昨年は 21）、横ばい 1 県、下落 24 県だった。
- ・国内の主要 20 都市について、住宅地価の昨年からの上昇は 17 市・特別区、下落 2 市、横ばい 1 市で、商業地価では 20 市・特別区すべてで昨年と比べ上昇となった。
- ・都道府県別にみると、地価（住宅地・商業地）の変動率と人口変動率の間にある程度の相関関係があり、人口が減少している多くの道府県でも地価の上昇がみられた。主要都市では、商業地価の変動率に関しては人口変動率との相関関係は低く、インバウンドを含めた経済要因など、人口以外の要因も地価の変動に強く働いているためと考えられる。

図表 18 住宅地価・人口変動率(都道府県別)

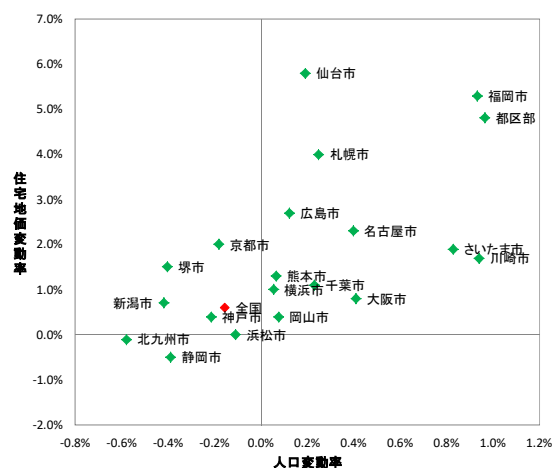


図表 19 商業地価・人口変動率(都道府県別)

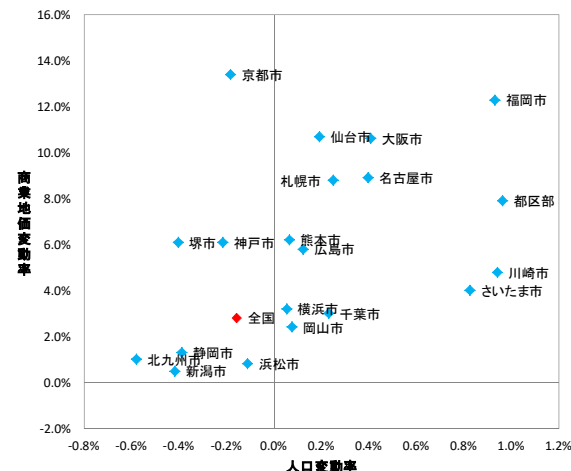


(出所)人口変動率は推計人口(2018 年 10.1 時点)

図表 20 住宅地価・人口変動率(主要都市)



図表 21 商業地価・人口変動率(主要都市)



(出所)人口変動率は住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(2018.1.1 時点)

以上