

平成30年地価公示の概要 (近畿地方整備局管内)

近畿地方整備局

- 地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日の正常価格を判定し公示するもの。
- 地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することにある。
- 本公示価格は、近畿地方整備局管内29(全国167)の分科会に所属する469人(全国2,442人)の鑑定評価員(不動産鑑定士)が4,607地点(全国26,000地点)について、選定及び確認を行い、分科会等における議論を経て鑑定評価した価格に基づいて判定している。
- 「近畿地方整備局管内」とは福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいう。
- 「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町村の区域をいう。

平成30年地価公示 各地域の状況

1. 全国・三大都市圏の状況

住宅地・商業地ともに三大都市圏各圏域で上昇。
 大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。 (変動率：%)

平均変動率	住宅地					商業地					全用途				
	H20	H25	H28	H29	H30	H20	H25	H28	H29	H30	H20	H25	H28	H29	H30
全国	1.3	▲1.6	▲0.2	0.0	0.3	3.8	▲2.1	0.9	1.4	1.9	1.7	▲1.8	0.1	0.4	0.7
東京圏	5.5	▲0.7	0.6	0.7	1.0	12.2	▲0.5	2.7	3.1	3.7	6.7	▲0.6	1.1	1.3	1.7
大阪圏	2.7	▲0.9	0.1	0.0	0.1	7.2	▲0.5	3.3	4.1	4.7	3.4	▲0.9	0.8	0.9	1.1
名古屋圏	2.8	0.0	0.8	0.6	0.8	8.4	▲0.3	2.7	2.5	3.3	3.8	▲0.1	1.3	1.1	1.4

2. 近畿地方整備局管内 府県別の状況

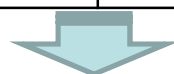
大阪府・京都府の住宅地変動率が10年ぶりに上昇
 奈良県 商業地の変動率が10年ぶりに上昇 (価格：円/㎡ 変動率：%)

府県名	平均変動率						最高価格地							
	住宅地		商業地		工業地		住宅地				商業地			
	H29	H30	H29	H30	H29	H30	標準地番号	場所	価格	変動率	標準地番号	場所	価格	変動率
福井県	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.4	福井-18	福井市宝永3丁目1516番	94,600	1.1	福井5-2	福井市中央1丁目119番	342,000	2.1
滋賀県	▲0.7	▲0.7	0.2	0.3	0.7	0.7	草津-7	草津市南草津1丁目3番3外	271,000	2.7	大津5-6	大津市梅林1丁目167番外	340,000	2.1
京都府	0.0	0.3	4.5	6.5	1.3	2.7	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	527,000	9.8	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	6,000,000	20.0
大阪府	0.0	0.1	5.0	4.9	0.3	0.7	大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2	841,000	7.5	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	15,800,000	22.5
兵庫県	▲0.4	▲0.4	1.1	1.7	0.4	0.9	東灘-6	神戸市東灘区岡本2丁目18番1	556,000	3.7	神戸中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	4,900,000	22.5
奈良県	▲0.4	▲0.5	0.0	0.4	0.1	0.7	奈良-53	奈良市西大寺国見町1丁目2137番65	257,000	3.2	奈良5-1	奈良市中筋町1番4	630,000	5.0
和歌山県	▲1.8	▲1.5	▲1.4	▲1.1	▲2.3	▲1.4	和歌山-47	和歌山市美園町2丁目80番	170,000	0.0	和歌山5-1	和歌山市友田町5丁目50番外	438,000	0.0

平成30年地価公示 特徴的な地価の上昇が見られた各地点の動向

最高価格地等における地価動向

要因	標準地番号 場所	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
大阪・心齋橋地区における店舗需要 [大阪市中心区] [商業地価格順位1位]	大阪中央5-2 (クリサス心齋橋) [商業地] なんば駅230m	15,800,000円/㎡ (22.5%上昇)	心齋橋地区では、外国人観光客の増加と旺盛な消費動向を受け、物販等における収益性の向上を見込んだ出店需要が強いことから、引き続き地価が大きく上昇し、価格順位が今回1位となった。 一方、昨年まで1位であった梅田地区の事務所用地は、地区内の事務所空室率の低下もあり依然需要は堅調だが、店舗のような賃料収入の大幅な増加は見込めないことから相対的にゆるやかな上昇となった。
	(参考) 大阪北5-28 (グランフロント大阪) [商業地] 大阪駅近接	15,000,000円/㎡ (7.1%上昇)	

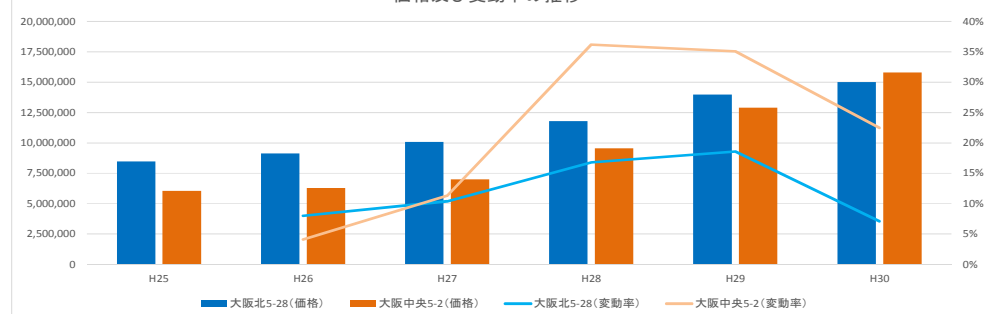


大阪中央5-2、大阪北5-28の価格及び変動率の推移

標準地番号	地積	H29価格 (変動率)	H30価格 (変動率)
大阪中央5-2	502㎡	12,900千円/㎡ (+35.1%)	15,800千円/㎡ (+22.5%)
大阪北5-28	10,571㎡	14,000千円/㎡ (+18.6%)	15,000千円/㎡ (+7.1%)

訪日観光客が多く訪れ店舗需要の強い心齋橋地区の上昇幅は未だ20%を超え、その結果、大阪北5-28 (グランフロント大阪)と大阪中央5-2(クリサス心齋橋)の価格が逆転した。

価格及び変動率の推移



流通施設等の立地需要の高まり

要因	標準地番号 場所	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
新名神高速道路整備の進展等による物流施設需要 [京都府久御山町] (工業地上昇率 全国7位)	久御山9-1 (久御山町佐山新開地198番) [工業地] 大久保駅3.3km	75,000円/㎡ (8.7%上昇)	第二京阪道路と京滋バイパスの交差する地域では、新名神高速道路の一部開通(平成29年4月)により利便性が向上したことから、物流施設需要が高まっており、地価が上昇している。

観光・リゾート需要の高まり

要因	場所 標準地番号	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
奈良市の旧市街における来街者増加に伴う店舗需要 [奈良県奈良市] (奈良県の商業地平均変動率は10年ぶりに上昇)	奈良5-8 (奈良市餅飯殿町24番2) [商業地] 近鉄奈良駅370m	220,000円/㎡ (10.0%上昇)	奈良市の旧市街「ならまち」に位置する餅飯殿(もちいどの)町の商店街では、市内への観光客増加に伴い来街者が増加しており、これまでの商店街活性化策の効果もあいまって空き店舗が減少し、地価が上昇している。

再開発事業等の進展

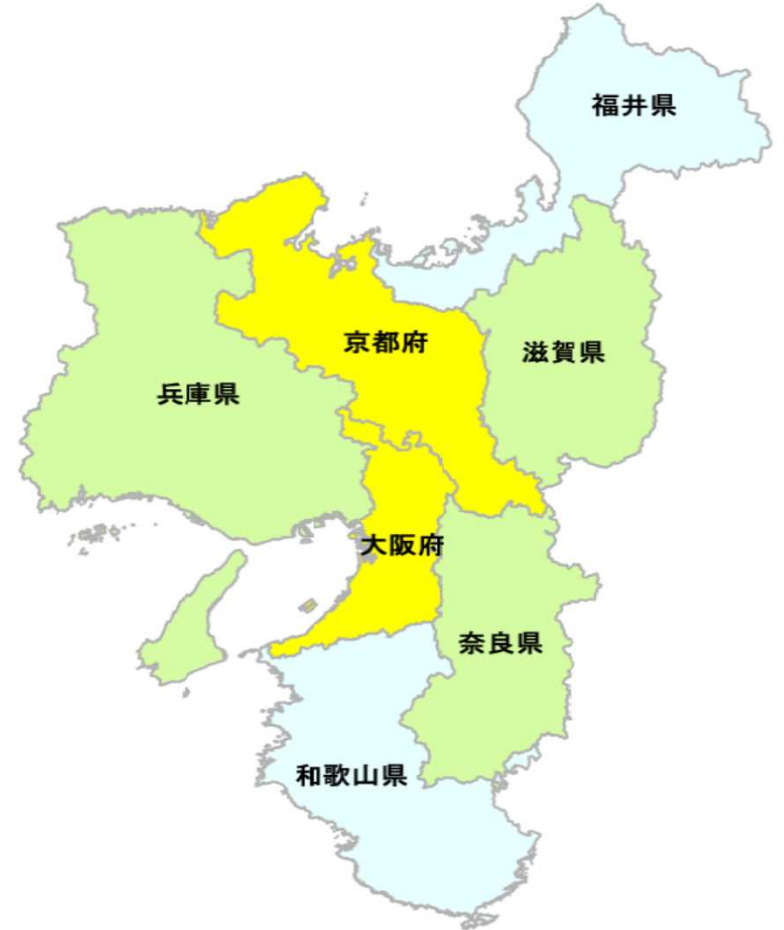
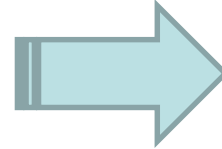
要因	所在地 標準地番号	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
福井駅周辺における再開発事業の進展 [福井県福井市] (福井市の商業地平均変動率は25年ぶりに上昇)	福井5-3 (福井市中心1丁目2315番) [商業地] 福井駅300m	248,000円/㎡ (5.1%上昇)	福井駅周辺では、福井駅西口再開発ビル「ハビリン」の開業(平成28年4月)以降、繁華性の向上が見られるとともに、北陸新幹線の延伸も見据えた大規模な再開発事業が他にも進展していることから、地価が上昇している。

住宅地の変動率

H29



H30



	2.0% 以上
	1.0% ~ 2.0%未満
	0.0% ~ 1.0%未満
	-0.0% ~ -1.0%未満
	-1.0% ~ -2.0%未満
	-2.0% 以下

※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

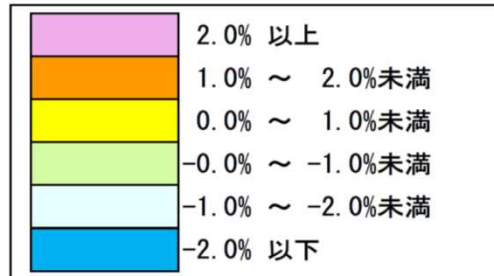
福井県	下落幅縮小傾向が継続し、 Δ 1.2%と、ゆるやかな下落を示した。
滋賀県	下落幅拡大傾向が足踏みし、 Δ 0.7%と、前年と同率のわずかな下落を示した。
京都府	10年ぶりに上昇に転じ、0.3%と、わずかな上昇を示した。
大阪府	10年ぶりに上昇に転じ、0.1%と、わずかな上昇を示した。
兵庫県	下落幅拡大傾向が足踏みし、 Δ 0.4%と、前年と同率のわずかな下落を示した。
奈良県	下落幅拡大傾向が継続し、 Δ 0.5%と、わずかな下落を示した。
和歌山県	下落幅縮小傾向が継続し、 Δ 1.5%と、ゆるやかな下落を示した。

商業地の変動率

H29



H30



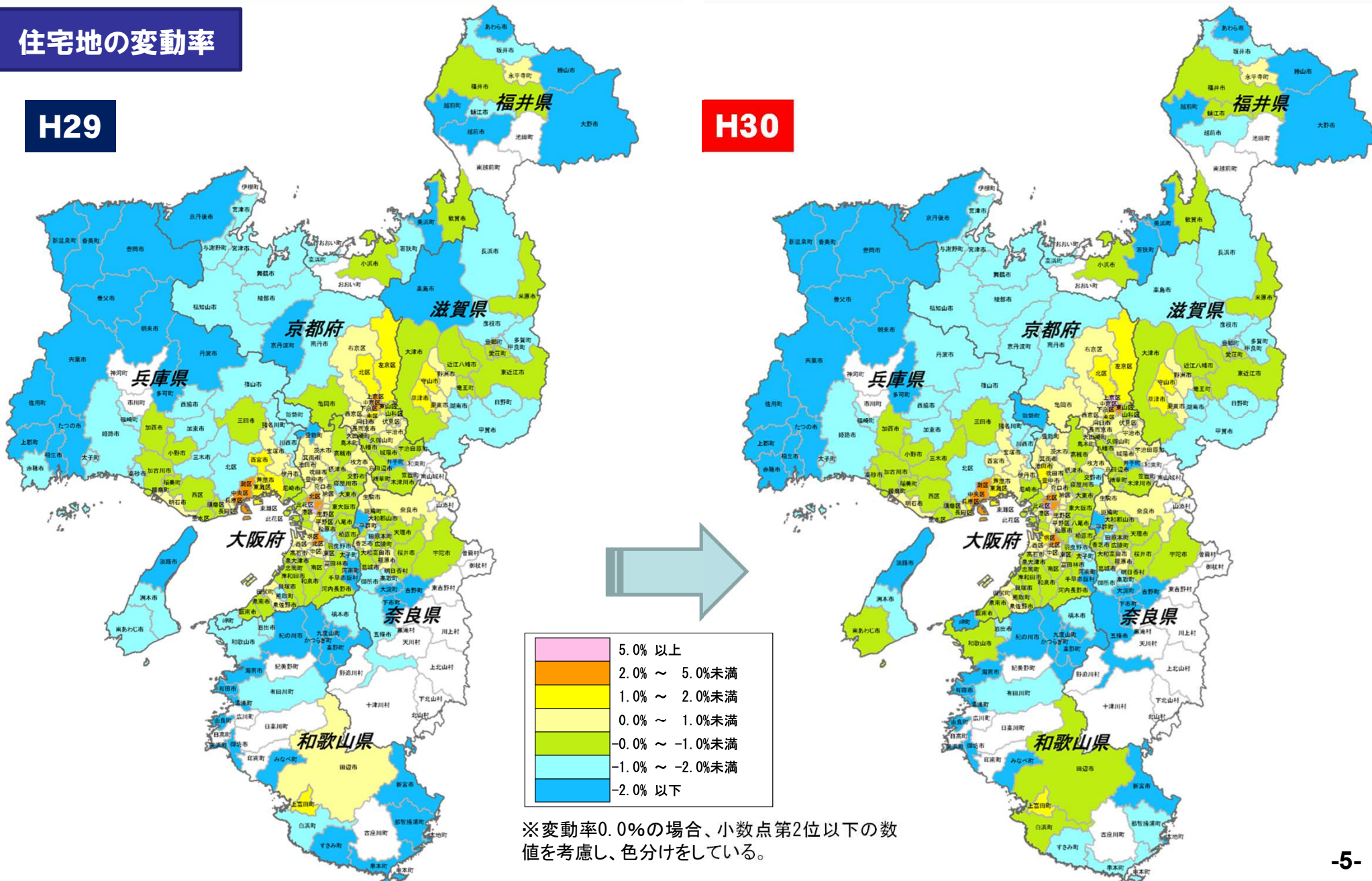
※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

福井県	下落幅縮小傾向が継続し、△1.0%と、ゆるやかな下落を示した。
滋賀県	上昇幅が拡大に転じ、0.3%と、わずかな上昇を示した。
京都府	上昇幅拡大傾向が継続し、6.5%と、やや大きな上昇を示した。
大阪府	上昇幅が縮小に転じ、4.9%と、ゆるやかな上昇を示した。
兵庫県	上昇幅拡大傾向が継続し、1.7%と、ゆるやかな上昇を示した。
奈良県	10年ぶりに上昇に転じ、0.4%と、わずかな上昇を示した。
和歌山県	下落幅縮小傾向が継続し、△1.1%と、ゆるやかな下落を示した。

住宅地の変動率

H29

H30

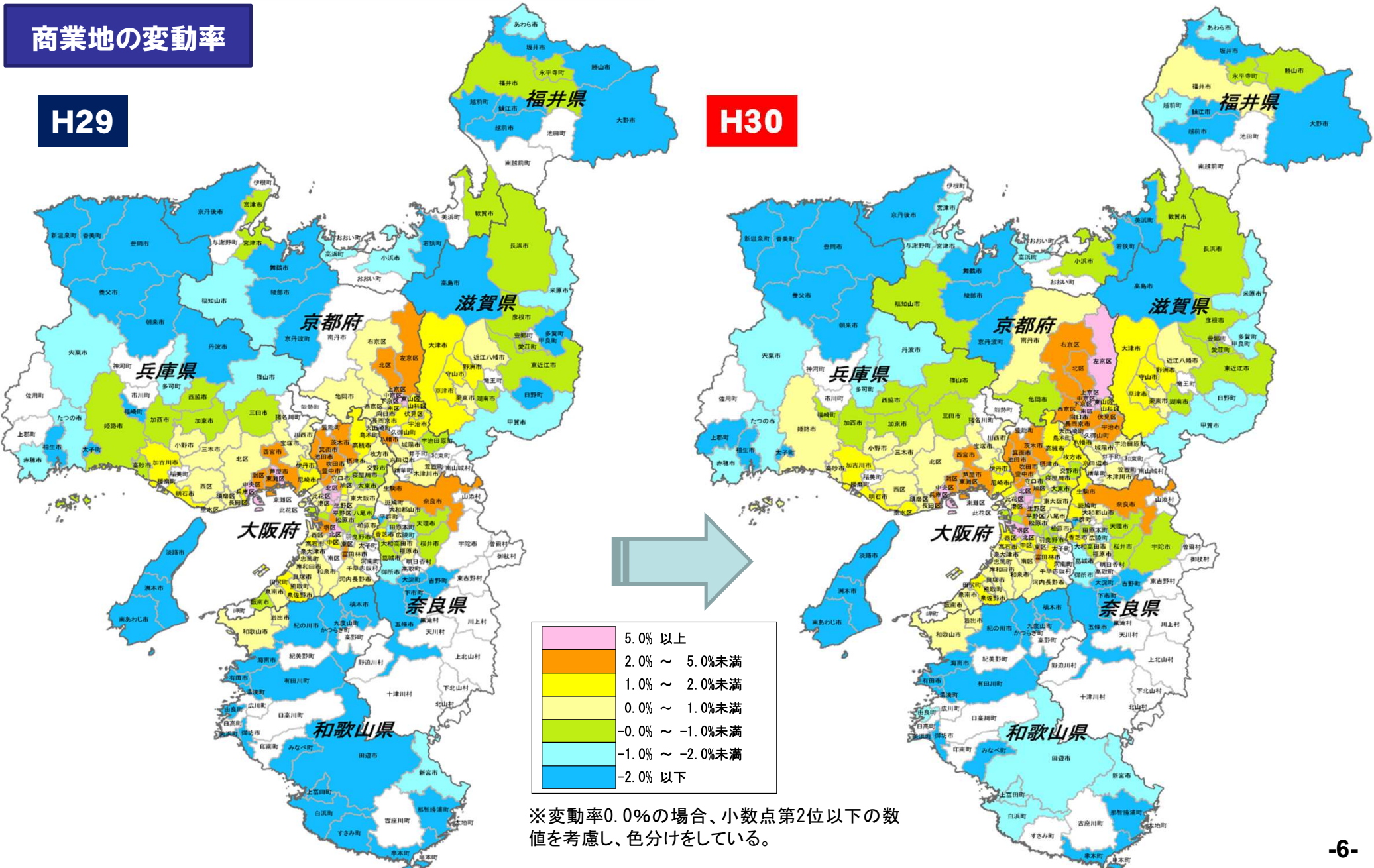


※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

商業地の変動率

H29

H30

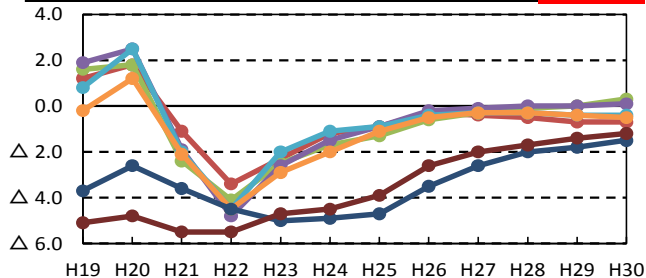


※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

平成30年地価公示 (参考)各府県及び主要都市の平均変動率の推移

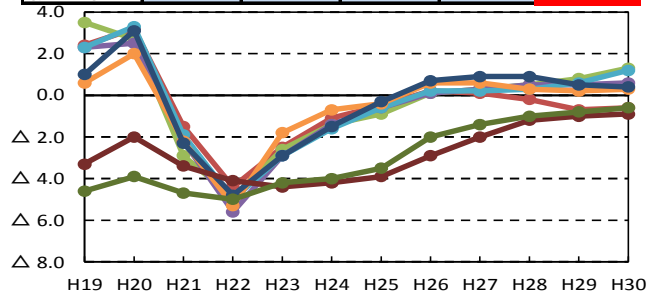
住宅地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
滋賀県	△ 0.3	△ 0.4	△ 0.5	△ 0.7	△ 0.7
京都府	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.1	0.0	0.3
大阪府	△ 0.2	△ 0.1	0.0	0.0	0.1
兵庫県	△ 0.4	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.4	△ 0.4
奈良県	△ 0.5	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.4	△ 0.5
和歌山県	△ 3.5	△ 2.6	△ 2.0	△ 1.8	△ 1.5
福井県	△ 2.6	△ 2.0	△ 1.7	△ 1.4	△ 1.2



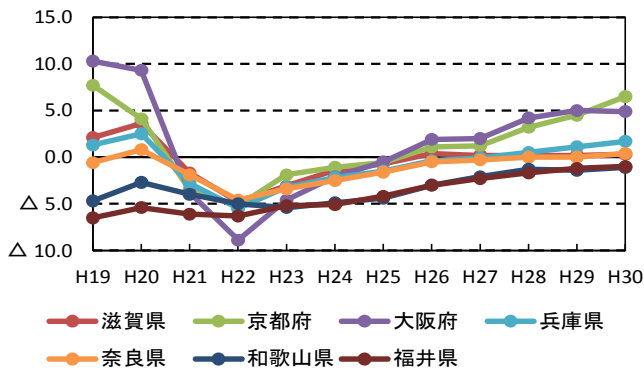
住宅地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
大津市	0.2	0.1	△ 0.2	△ 0.7	△ 0.6
京都市	0.1	0.3	0.5	0.8	1.3
大阪市	0.1	0.3	0.5	0.5	0.6
堺市	0.2	0.2	0.3	0.6	1.2
神戸市	0.6	0.6	0.3	0.2	0.3
奈良市	0.7	0.9	0.9	0.5	0.4
和歌山市	△ 2.9	△ 2.0	△ 1.2	△ 1.0	△ 0.9
福井市	△ 2.0	△ 1.4	△ 1.0	△ 0.8	△ 0.6



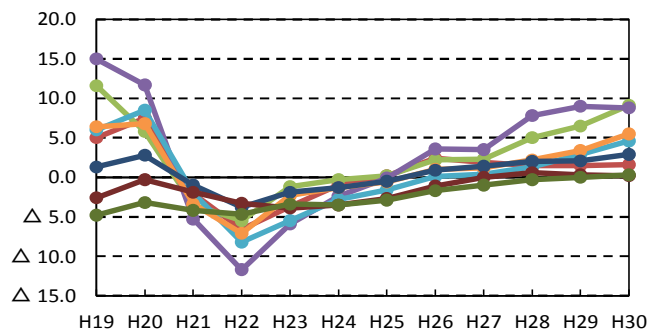
商業地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
滋賀県	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3
京都府	1.1	1.2	3.2	4.5	6.5
大阪府	1.9	2.0	4.2	5.0	4.9
兵庫県	△ 0.4	△ 0.1	0.5	1.1	1.7
奈良県	△ 0.5	△ 0.3	0.0	0.0	0.4
和歌山県	△ 3.0	△ 2.1	△ 1.3	△ 1.4	△ 1.1
福井県	△ 3.0	△ 2.3	△ 1.7	△ 1.2	△ 1.0



商業地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
大津市	2.4	1.9	1.5	1.5	1.6
京都市	2.2	2.3	5.0	6.5	9.1
大阪市	3.6	3.5	7.8	9.0	8.8
堺市	0.1	0.4	1.3	2.9	4.6
神戸市	1.0	1.2	2.2	3.4	5.5
奈良市	0.9	1.4	2.0	2.1	2.9
和歌山市	△ 1.1	0.0	0.6	0.3	0.2
福井市	△ 1.7	△ 1.0	△ 0.3	0.0	0.3



前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大
 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小
 前年と変動幅同一

● 大津市 ● 京都市 ● 大阪市 ● 堺市
● 神戸市 ● 奈良市 ● 和歌山市 ● 福井市

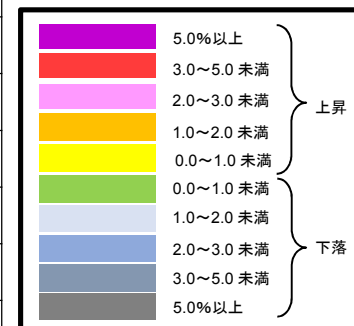
平成30年地価公示 地価変動率の経年推移

(変動率:%)

住宅地	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
全国	1.3	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.3
福井県	▲ 4.8	▲ 5.5	▲ 5.5	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 3.9	▲ 2.6	▲ 2.0	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.2
滋賀県	1.8	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 2.3	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.7
京都府	1.8	▲ 2.4	▲ 4.1	▲ 2.5	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	0.0	0.3
大阪府	2.5	▲ 1.9	▲ 4.8	▲ 2.6	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0	0.1
兵庫県	2.5	▲ 2.0	▲ 4.5	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.4
奈良県	1.2	▲ 2.1	▲ 4.5	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.5
和歌山県	▲ 2.6	▲ 3.6	▲ 4.5	▲ 5.0	▲ 4.9	▲ 4.7	▲ 3.5	▲ 2.6	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.5

地価指数※ (H20比)
86.0
71.4
89.0
87.9
88.6
88.1
86.3
70.6

凡 例



※平成20年当時と比べた地価指数

(変動率:%)

商業地	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
全国	3.8	▲ 4.7	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9
福井県	▲ 5.4	▲ 6.1	▲ 6.3	▲ 5.2	▲ 5.1	▲ 4.2	▲ 3.0	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 1.0
滋賀県	3.6	▲ 1.7	▲ 4.8	▲ 3.1	▲ 1.4	▲ 0.7	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3
京都府	4.1	▲ 3.5	▲ 5.2	▲ 1.9	▲ 1.1	▲ 0.6	1.1	1.2	3.2	4.5	6.5
大阪府	9.3	▲ 3.8	▲ 8.9	▲ 4.6	▲ 2.1	▲ 0.5	1.9	2.0	4.2	5.0	4.9
兵庫県	2.5	▲ 2.8	▲ 5.5	▲ 3.2	▲ 2.2	▲ 1.5	▲ 0.4	▲ 0.1	0.5	1.1	1.7
奈良県	0.8	▲ 1.9	▲ 4.6	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.0	0.4
和歌山県	▲ 2.7	▲ 4.0	▲ 5.0	▲ 5.4	▲ 4.9	▲ 4.4	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 1.1

地価指数※ (H20比)
84.6
69.1
90.1
103.8
97.1
88.1
86.3
71.7

※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

※地価指数とは、平成20年=100として、当年指数=前年指数×(100+当年地価変動率)/100 (小数第2位で四捨五入)として求めたもの。

※平成20年当時と比べた地価指数

住宅地

(価格:円/m² 変動率:%)

順位	標準地番号	府県	所在地	H30公示価格	変動率
1	大阪西-1	大阪府	大阪市西区北堀江4丁目7番	503,000	10.5
2	上京-3	京都府	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	527,000	9.8
3	中京-4	京都府	京都市中京区西ノ京原町102番1外	273,000	9.2
4	上京-1 1	京都府	京都市上京区上立売通小川東入上る挽木町526番2	226,000	9.2
5	中京-3	京都府	京都市中京区西ノ京北壱井町63番	266,000	9.0
6	中京-2	京都府	京都市中京区西ノ京式部町50番1	327,000	9.0
7	下京-6	京都府	京都市下京区中堂寺庄ノ内町1番107	225,000	8.7
8	大阪北-3	大阪府	大阪市北区紅梅町125番	616,000	8.5
9	東山-4	京都府	京都市東山区高台寺南門通下河原東入柵屋町353番5	330,000	8.2
10	堺北-1 6	大阪府	堺市北区北花田町3丁目23番10	188,000	8.0

商業地

(価格:円/m² 変動率:%)

順位	標準地番号	府県	所在地	H30公示価格	変動率
1	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外(つぼらや)	5,100,000	27.5
2	京都南5-5	京都府	京都市南区東九条上殿田町50番2外(KKDビル)	2,100,000	27.3
3	東山5-7	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番(豊田愛山堂)	1,950,000	25.8
4	東山5-9	京都府	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外(GOZAN HOTEL)	690,000	25.0
4	神戸中央5-24	兵庫県	神戸市中央区磯上通8丁目329番(明治安田生命神戸ビル)	2,700,000	25.0
6	神戸中央5-18	兵庫県	神戸市中央区明石町47番(ニッケ神戸ビル)	2,380,000	24.6
7	下京5-17	京都府	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番(ブルミエール生島)	590,000	24.2
8	神戸中央5-5	兵庫県	神戸市中央区三宮町1丁目7番35	4,900,000	22.5
9	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区右衛門町46番1外(CROESUS(クリサス)心斎橋)	15,800,000	22.5
10	大阪北5-16	大阪府	大阪市北区茶屋町20番17(エスパシオン梅田ビル)	4,030,000	21.0