

平成30年度土地鑑定委員会（第3回）議事要旨

1. 開催日時

平成30年10月12日（金） 12:57 ～ 14:19

2. 場 所

国土交通省会議室（中央合同庁舎第3号館3階 土地・建設産業局 第1会議室）

3. 出席者

土地鑑定委員会（敬称略）

（委員長）森田修

（委員）岩田祝子、小津稚加子、河合芳樹、河端瑞貴、清常智之、若崎周

土地鑑定委員会事務局

野村正史土地・建設産業局長、鳩山正仁土地・建設産業局次長、四日市正俊地価調査課長、村上威夫鑑定評価指導室長、西畑知明地価公示室長、池田公隆地価調査企画調整官、伊藤光一地価調査課長補佐 他

4. 議題

【審議事項】

- (1) 平成30年不動産鑑定士試験論文式試験合格者の決定について

【報告事項】

- (1) 平成31年地価公示標準地の点検結果の状況について
- (2) 平成31年地価公示鑑定評価員の異動状況について
- (3) 平成30年都道府県地価調査について
- (4) 現地調査（10月26日）について
- (5) 不動産鑑定士試験の受験の申込みに係る都道府県経由事務の廃止について

5. 議事等

【審議事項】

- (1) 平成30年不動産鑑定士試験論文式試験合格者の決定について

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験合格者について、議論の上、決定された。なお、平成30年10月19日に合格者が発表された。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000154.html

委員からの主な意見は、次のとおりであった。

- ・受験者数、合格者数ともに増加していることは、不動産鑑定士試験実施の改善に向けた取組の成果が表れた結果となっている。

【報告事項】

- (1) 平成31年地価公示標準地の点検結果の状況について

平成31年地価公示標準地の点検結果の状況及び選定替えの考え方について、事務局から報告を行った。

- (2) 平成31年地価公示鑑定評価員の異動状況について

平成31年地価公示鑑定評価員のうち8人から病気等を理由に辞退の申し出があったことを事務局から報告を行った。

(3) 平成 30 年都道府県地価調査について

平成 30 年都道府県地価調査について、別紙 1 のとおり、事務局から報告を行った。

委員からの主な意見は、次のとおりであった。

- ・地方の中心都市以外の地域でも、全体的には改善しているように見えるが、高齢化・過疎化の流れもあり、地価の動向については、引き続き注視していく必要があると思われる。

(4) 現地調査（10 月 26 日）について

次回の委員会（第 4 回）は、福島県（浪江町・富岡町）の東日本大震災被災地の現地調査を行う旨、事務局から報告を行った。

(5) 不動産鑑定士試験の受験の申込みに係る都道府県経由事務の廃止について

第 196 回国会（常会）において第 8 次地方分権一括法が成立し、不動産の鑑定評価に関する法律が改正されることに伴い、平成 31 年から不動産鑑定士試験の受験申込みは、都道府県を経由せず、国に直接申し込むこととなったことについて事務局から説明を行った。

委員からの主な意見は、次のとおりであった。

- ・不動産鑑定士試験の受験者が混乱しないよう、速やかに広報を開始し、十分な周知を図っていく必要がある。

以上

平成30年都道府県地価調査の概要

土地・建設産業局

- 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年7月1日における設定地点(基準地)の正常価格を調査し公表するもの。
- 都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況をとりまとめて公表している。
- 今回の基準地点数は、21,578地点(うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による15地点で調査を休止)。
- 国土交通省(土地鑑定委員会)が実施する地価公示(毎年1月1日時点の調査)と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。

平成30年地価調査 全国の地価動向

(1)地価動向

- **全国平均** : 全用途平均は、平成3年以来27年ぶりに下落から上昇に転じた。
 用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。
- **三大都市圏** : 各圏域で住宅地・商業地とも上昇基調を強めている。大阪圏の住宅地についても4年ぶりに横ばいから上昇に転じた。
- **地方圏** : 地方四市(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。その他の地域では下落幅が縮小。

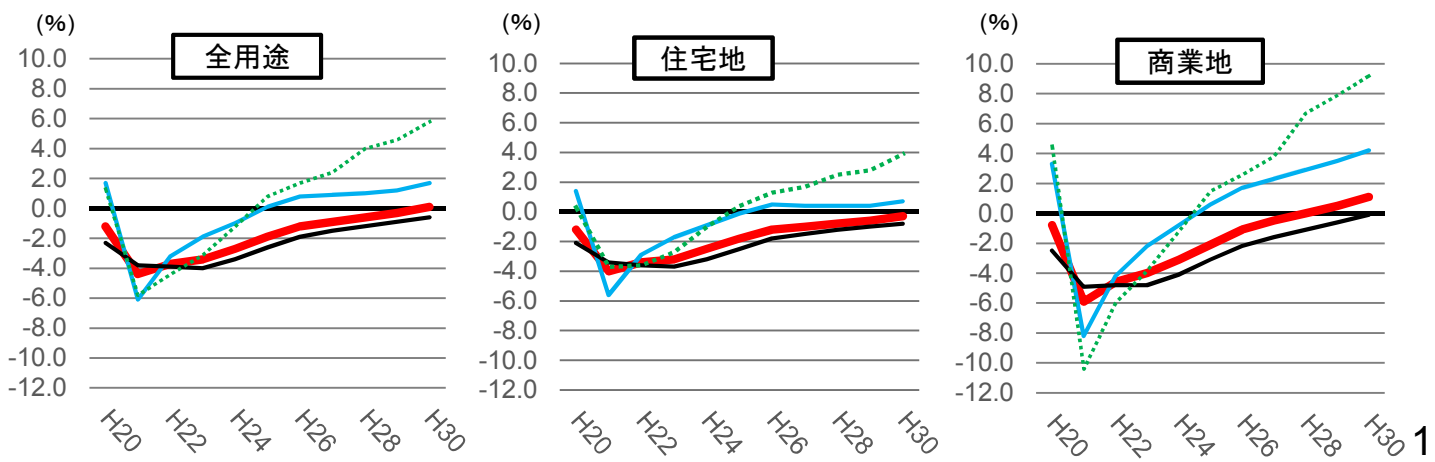
	全用途					住宅地					商業地					(単位: %)
	26調査	27調査	28調査	29調査	30調査	26調査	27調査	28調査	29調査	30調査	26調査	27調査	28調査	29調査	30調査	
全 国	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 1.1	▲ 0.5	0.0	0.5	1.1	
三 大 都 市 圏	0.8	0.9	1.0	1.2	1.7	0.5	0.4	0.4	0.4	0.7	1.7	2.3	2.9	3.5	4.2	
東 京 圏	0.9	1.0	1.1	1.3	1.8	0.6	0.5	0.5	0.6	1.0	1.9	2.3	2.7	3.3	4.0	
大 阪 圏	0.4	0.6	0.8	1.1	1.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	1.5	2.5	3.7	4.5	5.4	
名 古 屋 圏	1.0	1.1	1.1	1.2	1.5	0.9	0.7	0.5	0.6	0.8	1.5	2.2	2.5	2.6	3.3	
地 方 圏	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 2.2	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.1	
地 方 四 市	1.7	2.4	4.0	4.6	5.8	1.3	1.7	2.5	2.8	3.9	2.6	3.8	6.7	7.9	9.2	
そ の 他	▲ 2.1	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 1.9	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	

(2)背 景

住宅地	雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続等による需要の下支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調。
商業地	景気回復、良好な資金調達環境の下、 ・主要都市でのオフィス空室率の低下、賃料上昇による収益性の向上 ・外国人観光客の増加等による店舗、ホテル需要の高まり ・再開発事業等の進展による繁華性の向上などを背景に投資需要が拡大。

(3)変動率の推移

■地価は、平成22年以降、回復傾向。特に、近年は地方四市の上昇が顕著。



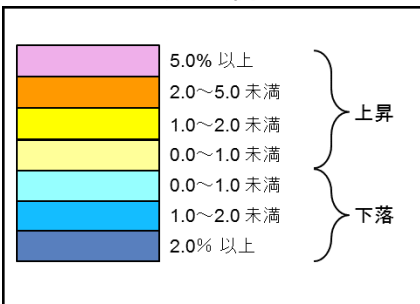
都道府県別地価変動率(住宅地)

平成30年地価調査

住宅地の変動率

H29年

凡 例



※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。

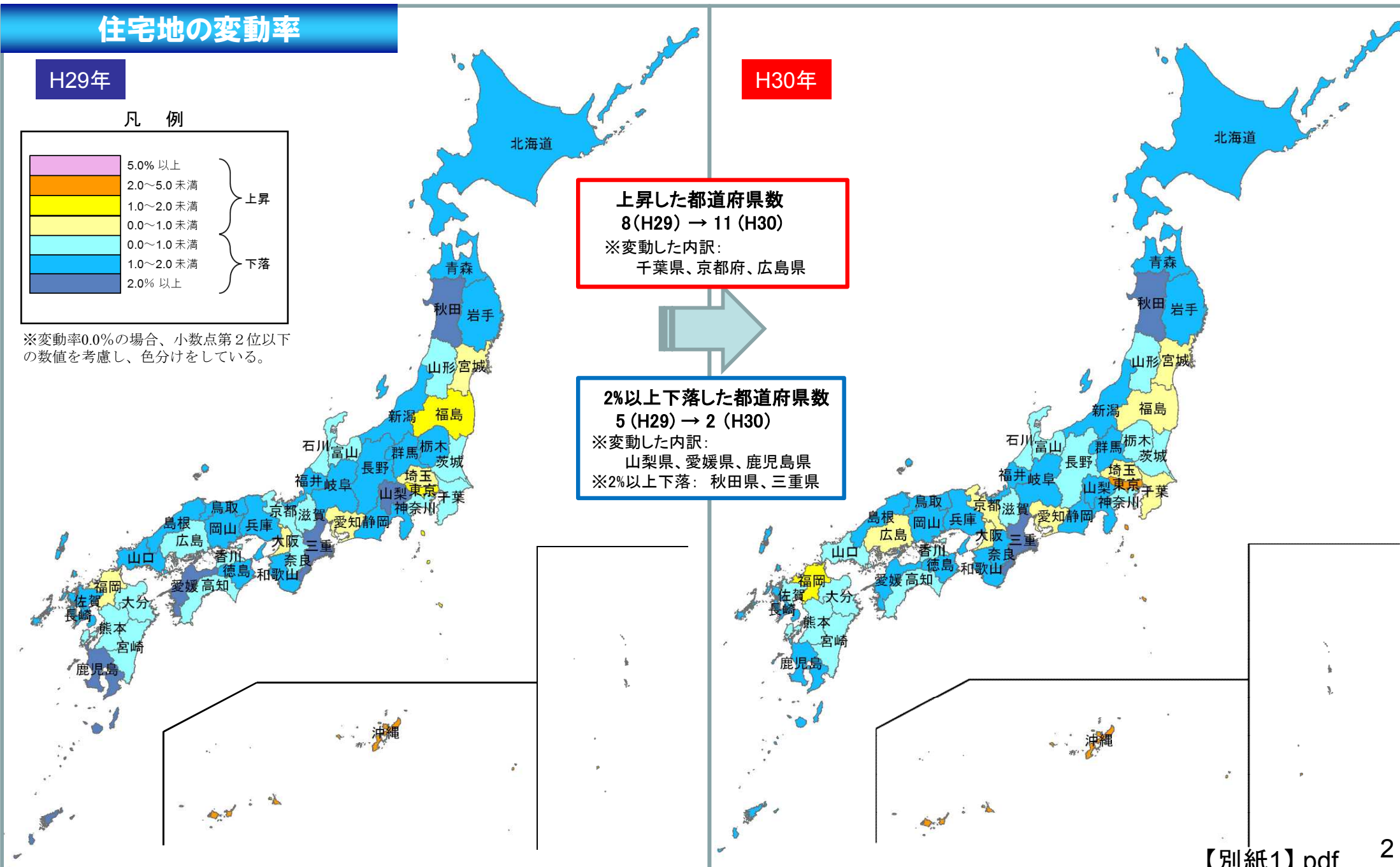
H30年

上昇した都道府県数
8(H29) → 11(H30)

※変動した内訳:
千葉県、京都府、広島県

2%以上下落した都道府県数
5(H29) → 2(H30)

※変動した内訳:
山梨県、愛媛県、鹿児島県
※2%以上下落: 秋田県、三重県



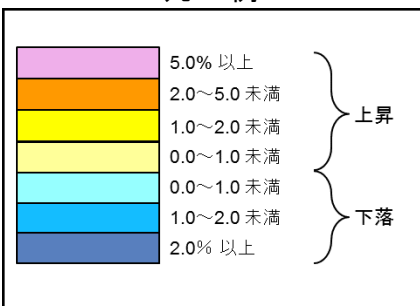
都道府県別地価変動率(商業地)

平成30年地価調査

商業地の変動率

H29年

凡 例

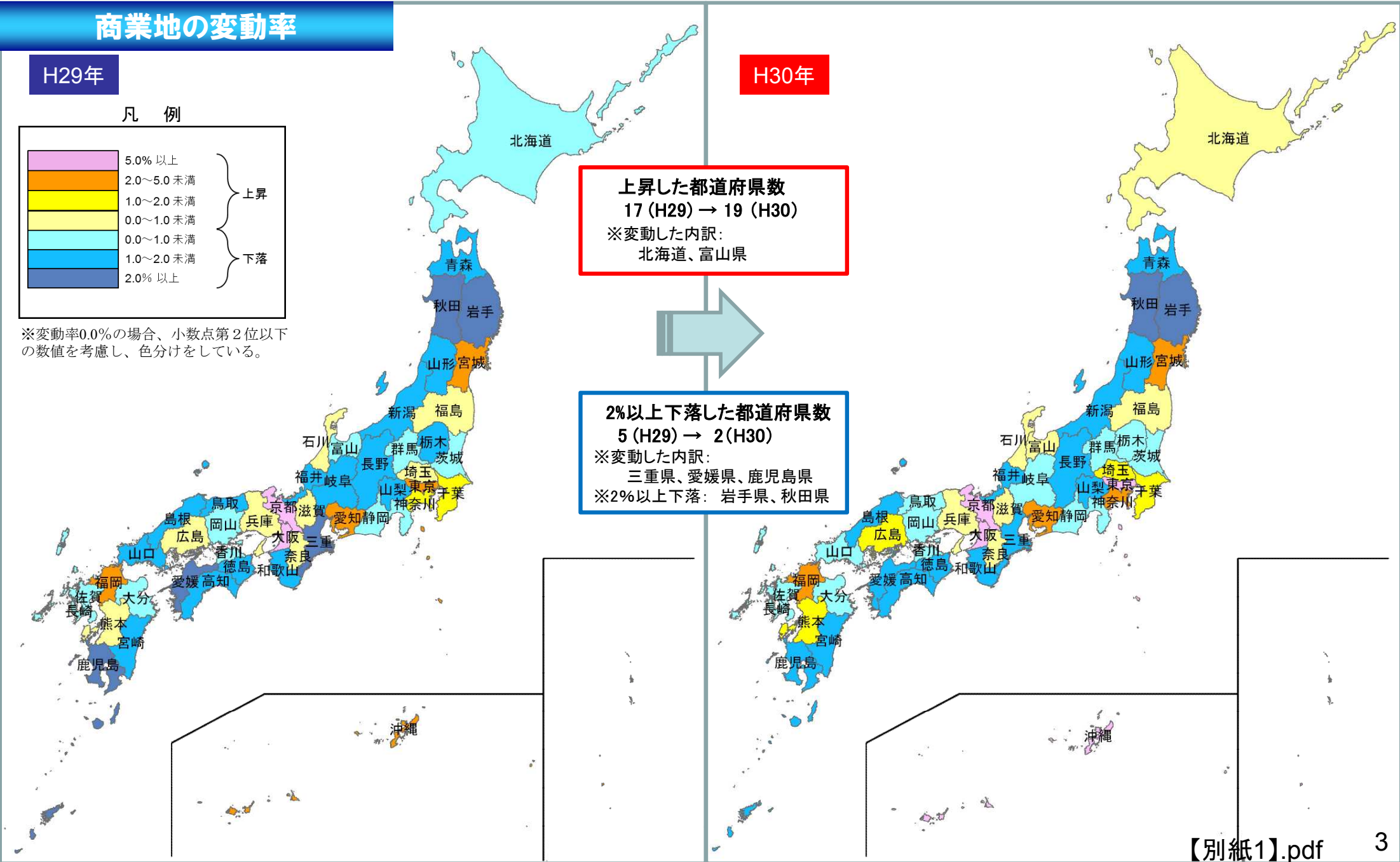


※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

H30年

上昇した都道府県数
17 (H29) → 19 (H30)
※変動した内訳:
北海道、富山県

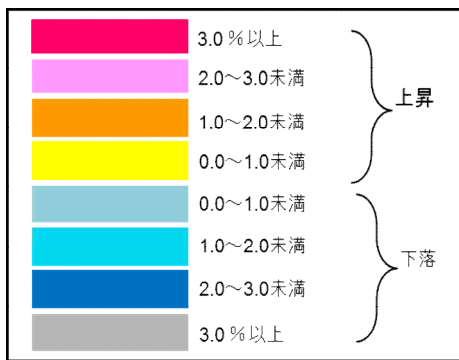
2%以上下落した都道府県数
5 (H29) → 2 (H30)
※変動した内訳:
三重県、愛媛県、鹿児島県
※2%以上下落: 岩手県、秋田県



住宅地の変動率

平成20年当時と比べた地価指数(※)

凡 例



※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。
(赤字は90%以上)

住宅地	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
都道府県名	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率
全国	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.3
北海道	▲3.6	▲4.1	▲3.9	▲3.3	▲2.6	▲2.1	▲1.9	▲1.7	▲1.4	▲1.0
青森県	▲4.6	▲5.4	▲5.7	▲5.7	▲5.1	▲3.9	▲2.8	▲2.0	▲1.5	▲1.2
岩手県	▲3.7	▲4.2	▲4.7	▲3.8	▲2.2	▲1.3	▲0.9	▲1.1	▲1.1	▲1.2
宮城県	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6	0.7	1.2	0.6	0.8	0.8	0.9
秋田県	▲4.4	▲4.6	▲4.7	▲4.7	▲4.6	▲4.4	▲4.0	▲3.4	▲2.9	▲2.4
山形県	▲4.6	▲4.0	▲4.0	▲3.3	▲2.7	▲1.7	▲1.3	▲1.0	▲0.9	▲0.8
福島県	▲3.3	▲3.1	▲5.4	▲3.2	▲0.6	1.0	2.0	1.5	1.0	0.5
茨城県	▲4.1	▲4.4	▲5.4	▲4.3	▲3.0	▲1.9	▲1.3	▲1.1	▲0.8	▲0.6
栃木県	▲3.7	▲4.0	▲4.7	▲4.1	▲3.0	▲2.1	▲1.6	▲1.2	▲1.0	▲0.8
群馬県	▲2.6	▲3.4	▲4.1	▲4.0	▲3.8	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲1.0	▲1.0
埼玉県	▲5.4	▲3.4	▲2.7	▲1.7	▲0.7	0.0	▲0.2	▲0.1	0.1	0.5
千葉県	▲4.5	▲2.8	▲2.5	▲1.4	▲0.7	▲0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
東京都	▲8.7	▲3.3	▲1.3	▲0.6	0.5	1.3	1.3	1.5	1.8	2.4
神奈川県	▲5.4	▲2.0	▲1.5	▲0.7	0.1	0.4	0.1	▲0.2	▲0.2	0.0
新潟県	▲2.5	▲2.7	▲2.7	▲2.6	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.7	▲1.6	▲1.2
富山県	▲5.4	▲4.6	▲3.0	▲2.0	▲1.4	▲0.7	▲0.5	▲0.5	▲0.5	▲0.3
石川県	▲6.2	▲5.0	▲4.1	▲3.1	▲2.6	▲1.7	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲0.4
福井県	▲5.4	▲5.1	▲4.8	▲4.2	▲3.3	▲2.6	▲2.0	▲1.9	▲1.8	▲1.8
山梨県	▲2.7	▲3.0	▲3.5	▲3.6	▲3.6	▲3.1	▲2.7	▲2.3	▲2.1	▲1.8
長野県	▲3.0	▲3.3	▲3.1	▲2.6	▲2.5	▲2.1	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲0.9
岐阜県	▲2.5	▲2.8	▲3.0	▲2.7	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲1.4
静岡県	▲2.7	▲2.2	▲2.1	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲1.2	▲1.1
愛知県	▲4.2	▲1.2	▲0.5	0.0	0.8	0.9	0.7	0.4	0.4	0.6
三重県	▲2.7	▲2.7	▲2.7	▲2.7	▲2.4	▲2.2	▲2.3	▲2.4	▲2.4	▲2.0
滋賀県	▲2.2	▲2.7	▲1.6	▲0.9	▲0.7	▲0.4	▲0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.8
京都府	▲3.7	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.3	0.0
大阪府	▲4.5	▲3.6	▲2.0	▲1.1	▲0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
兵庫県	▲3.8	▲3.3	▲2.0	▲1.7	▲1.3	▲0.9	▲0.9	▲1.0	▲1.2	▲1.1
奈良県	▲3.3	▲3.2	▲2.2	▲1.4	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.0
和歌山県	▲3.7	▲4.5	▲4.9	▲4.7	▲4.2	▲3.0	▲2.3	▲2.0	▲1.6	▲1.4
鳥取県	▲3.7	▲4.7	▲4.7	▲4.8	▲4.4	▲3.4	▲2.7	▲2.0	▲1.7	▲1.2
島根県	▲1.8	▲2.3	▲2.6	▲2.7	▲2.4	▲2.3	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.5
岡山県	▲2.5	▲2.9	▲2.7	▲2.5	▲2.1	▲1.6	▲1.4	▲1.4	▲1.2	▲1.0
広島県	▲3.2	▲3.7	▲3.6	▲3.4	▲2.9	▲2.2	▲1.7	▲0.8	▲0.4	0.0
山口県	▲4.9	▲5.0	▲5.0	▲4.3	▲3.8	▲3.0	▲2.5	▲1.9	▲1.3	▲0.9
徳島県	▲5.3	▲6.0	▲6.9	▲6.5	▲4.3	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲1.0
香川県	▲5.0	▲5.3	▲5.5	▲4.9	▲3.9	▲2.8	▲1.9	▲1.2	▲0.8	▲0.5
愛媛県	▲3.4	▲3.6	▲3.6	▲3.6	▲3.3	▲3.1	▲3.0	▲2.9	▲2.5	▲1.7
高知県	▲5.1	▲6.3	▲7.8	▲6.6	▲3.6	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.9	▲0.8
福岡県	▲3.3	▲2.9	▲2.7	▲2.0	▲1.4	▲0.8	▲0.5	0.0	0.5	1.1
佐賀県	▲2.5	▲2.9	▲3.5	▲3.7	▲3.5	▲2.8	▲2.2	▲1.7	▲1.0	▲0.6
長崎県	▲4.1	▲4.1	▲4.1	▲3.7	▲3.1	▲2.5	▲2.2	▲1.9	▲1.5	▲1.2
熊本県	▲3.5	▲3.4	▲3.0	▲2.3	▲1.7	▲1.1	▲0.8	▲1.1	▲0.4	0.0
大分県	▲3.8	▲3.8	▲3.7	▲3.1	▲2.4	▲1.7	▲1.4	▲1.1	▲0.6	▲0.3
宮崎県	▲1.5	▲1.9	▲2.3	▲2.0	▲1.6	▲1.3	▲1.2	▲0.9	▲0.8	▲0.7
鹿児島県	▲2.9	▲3.7	▲3.5	▲3.4	▲3.1	▲2.9	▲2.7	▲2.4	▲2.0	▲1.6
沖縄県	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲0.7	▲0.2	0.3	0.7	1.9	2.4	4.0

都道府県名	地価指数 (平成20年比)
全国	82.7
北海道	77.0
青森県	67.9
岩手県	78.2
宮城県	92.6
秋田県	66.4
山形県	78.1
福島県	90.6
茨城県	76.0
栃木県	76.7
群馬県	78.0
埼玉県	87.0
千葉県	88.6
東京都	94.4
神奈川県	90.9
新潟県	80.8
富山県	82.6
石川県	76.8
福井県	71.6
山梨県	75.0
長野県	80.4
岐阜県	81.3
静岡県	85.0
愛知県	98.0
三重県	77.9
滋賀県	89.4
京都府	87.5
大阪府	89.1
兵庫県	84.0
奈良県	85.7
和歌山県	72.0
鳥取県	71.2
島根県	81.0
岡山県	82.3
広島県	80.0
山口県	71.6
徳島県	68.3
香川県	72.2
愛媛県	73.1
高知県	69.2
福岡県	88.6
佐賀県	78.0
長崎県	74.8
熊本県	83.9
大分県	80.0
宮崎県	86.6
鹿児島県	75.1
沖縄県	104.5

【別紙1】.pdf

地価変動率の経年推移(商業地)

平成30年地価調査

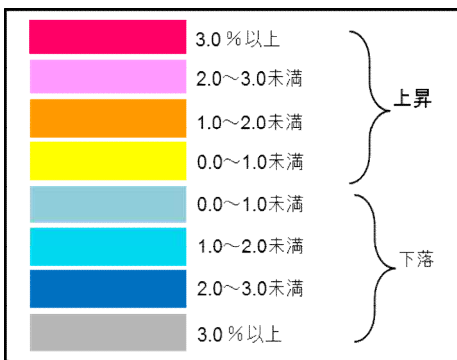
商業地の変動率

平成20年当時と比べた地価指数(※)

商業地 都道府県名	平成21年 変動率	平成22年 変動率	平成23年 変動率	平成24年 変動率	平成25年 変動率	平成26年 変動率	平成27年 変動率	平成28年 変動率	平成29年 変動率	平成30年 変動率
全国	▲ 5.9	▲ 4.6	▲ 4.0	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 1.1	▲ 0.5	0.0	0.5	1.1
北海道	▲ 5.7	▲ 6.1	▲ 5.6	▲ 4.8	▲ 3.6	▲ 2.8	▲ 2.1	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1
青森県	▲ 6.3	▲ 7.0	▲ 6.6	▲ 6.6	▲ 5.9	▲ 4.4	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 1.3
岩手県	▲ 6.7	▲ 6.8	▲ 6.4	▲ 5.7	▲ 4.2	▲ 3.1	▲ 2.5	▲ 2.5	▲ 2.2	▲ 2.0
宮城県	▲ 8.1	▲ 5.9	▲ 5.9	▲ 1.2	0.6	2.0	2.1	3.4	4.0	4.7
秋田県	▲ 7.1	▲ 7.1	▲ 7.0	▲ 6.5	▲ 6.2	▲ 5.5	▲ 4.6	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.6
山形県	▲ 5.8	▲ 4.9	▲ 5.0	▲ 4.1	▲ 3.4	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.2
福島県	▲ 5.0	▲ 4.6	▲ 7.5	▲ 4.5	▲ 2.0	▲ 0.2	0.3	0.4	0.2	0.2
茨城県	▲ 4.7	▲ 5.1	▲ 6.5	▲ 5.3	▲ 3.7	▲ 2.4	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.4
栃木県	▲ 4.2	▲ 4.5	▲ 5.6	▲ 4.9	▲ 3.9	▲ 2.7	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.8
群馬県	▲ 3.8	▲ 4.8	▲ 5.4	▲ 4.7	▲ 4.1	▲ 2.3	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3
埼玉県	▲ 6.7	▲ 4.1	▲ 3.3	▲ 2.0	▲ 0.8	0.2	0.2	0.2	0.5	1.3
千葉県	▲ 5.2	▲ 3.2	▲ 2.4	▲ 1.6	▲ 0.4	0.4	0.5	0.8	1.2	1.6
東京都	▲ 10.8	▲ 5.0	▲ 2.4	▲ 0.8	0.7	2.7	3.3	4.1	4.9	5.9
神奈川県	▲ 6.6	▲ 2.6	▲ 1.6	▲ 0.5	0.9	1.3	1.3	1.3	1.5	2.0
新潟県	▲ 4.1	▲ 4.4	▲ 4.2	▲ 4.1	▲ 3.2	▲ 2.7	▲ 2.4	▲ 2.1	▲ 1.7	▲ 1.2
富山県	▲ 5.8	▲ 5.4	▲ 3.8	▲ 2.2	▲ 1.2	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	0.1
石川県	▲ 7.2	▲ 5.3	▲ 4.5	▲ 3.5	▲ 2.9	▲ 1.9	0.0	0.6	0.4	0.5
福井県	▲ 6.5	▲ 5.6	▲ 5.4	▲ 4.9	▲ 3.9	▲ 3.0	▲ 2.3	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.7
山梨県	▲ 3.1	▲ 3.4	▲ 4.1	▲ 4.2	▲ 4.0	▲ 3.5	▲ 2.9	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 1.5
長野県	▲ 4.2	▲ 4.7	▲ 4.6	▲ 4.0	▲ 3.6	▲ 3.1	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.7	▲ 1.4
岐阜県	▲ 2.8	▲ 3.5	▲ 3.4	▲ 3.0	▲ 2.2	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9
静岡県	▲ 3.7	▲ 2.5	▲ 2.4	▲ 1.9	▲ 1.4	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.3
愛知県	▲ 7.1	▲ 2.8	▲ 1.0	▲ 0.4	0.8	1.5	2.2	2.4	2.4	3.1
三重県	▲ 3.6	▲ 3.0	▲ 2.9	▲ 2.8	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 2.1	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.4
滋賀県	▲ 3.4	▲ 4.0	▲ 2.3	▲ 0.9	▲ 0.2	0.5	0.2	0.2	0.1	0.2
京都府	▲ 5.2	▲ 3.9	▲ 2.3	▲ 1.3	▲ 0.5	0.6	1.6	3.3	5.7	7.5
大阪府	▲ 8.6	▲ 6.5	▲ 3.0	▲ 0.9	1.1	2.2	3.6	4.7	5.0	5.7
兵庫県	▲ 5.3	▲ 4.5	▲ 3.4	▲ 2.7	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 0.8	0.0	0.2	0.9
奈良県	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 2.7	▲ 1.7	▲ 1.0	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0	0.3	0.7
和歌山県	▲ 4.5	▲ 5.4	▲ 6.1	▲ 5.5	▲ 4.6	▲ 3.0	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 1.1
鳥取県	▲ 5.6	▲ 6.4	▲ 6.8	▲ 6.1	▲ 4.9	▲ 3.8	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 0.9
島根県	▲ 3.4	▲ 4.4	▲ 4.2	▲ 3.8	▲ 3.4	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 1.6
岡山県	▲ 3.2	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2
広島県	▲ 4.1	▲ 4.3	▲ 4.1	▲ 3.8	▲ 2.7	▲ 1.5	▲ 0.7	0.3	0.7	1.3
山口県	▲ 6.3	▲ 6.7	▲ 6.2	▲ 5.3	▲ 4.9	▲ 3.8	▲ 2.9	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 0.9
徳島県	▲ 6.4	▲ 7.1	▲ 7.8	▲ 7.7	▲ 5.5	▲ 3.8	▲ 2.8	▲ 2.2	▲ 1.8	▲ 1.6
香川県	▲ 5.9	▲ 6.0	▲ 6.7	▲ 6.0	▲ 4.9	▲ 3.5	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 0.7	▲ 0.2
愛媛県	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 3.0	▲ 2.8	▲ 2.4	▲ 1.6
高知県	▲ 6.2	▲ 7.8	▲ 9.3	▲ 8.4	▲ 5.0	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0
福岡県	▲ 7.4	▲ 4.9	▲ 4.1	▲ 3.0	▲ 1.7	▲ 1.0	▲ 0.2	1.1	2.3	3.1
佐賀県	▲ 3.4	▲ 3.9	▲ 4.6	▲ 5.0	▲ 4.6	▲ 3.4	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 0.9	▲ 0.3
長崎県	▲ 4.6	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 4.0	▲ 3.2	▲ 2.4	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.3
熊本県	▲ 5.2	▲ 4.8	▲ 4.2	▲ 3.4	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.1	▲ 1.2	0.1	1.5
大分県	▲ 5.0	▲ 4.9	▲ 4.9	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 0.5
宮崎県	▲ 3.5	▲ 4.3	▲ 4.7	▲ 4.0	▲ 3.2	▲ 2.8	▲ 2.4	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 1.4
鹿児島県	▲ 4.4	▲ 4.7	▲ 4.8	▲ 4.8	▲ 4.2	▲ 3.8	▲ 3.3	▲ 3.0	▲ 2.3	▲ 1.6
沖縄県	▲ 2.9	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.1	0.0	0.7	1.6	3.2	4.2	7.3

都道府県名	地価指数 (平成20年比)
全国	81.7
北海道	71.9
青森県	62.8
岩手県	65.0
宮城県	94.9
秋田県	57.6
山形県	72.3
福島県	79.1
茨城県	72.3
栃木県	73.1
群馬県	75.5
埼玉県	86.2
千葉県	91.8
東京都	101.3
神奈川県	96.8
新潟県	73.6
富山県	82.4
石川県	78.4
福井県	68.7
山梨県	73.1
長野県	72.2
岐阜県	80.8
静岡県	85.5
愛知県	100.5
三重県	78.1
滋賀県	90.7
京都府	104.8
大阪府	102.2
兵庫県	82.2
奈良県	88.1
和歌山県	69.5
鳥取県	65.8
島根県	73.2
岡山県	81.3
広島県	82.5
山口県	66.0
徳島県	61.7
香川県	68.0
愛媛県	72.8
高知県	62.5
福岡県	85.0
佐賀県	73.3
長崎県	75.4
熊本県	79.3
大分県	73.9
宮崎県	73.9
鹿児島県	68.6
沖縄県	108.6

凡 例



※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。
(赤字は90%以上)

【別紙1】.pdf

住宅地

順位	住宅地				変動率 %
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成30年基準地価格 円/㎡	
1	俱知安-2	北海道	虻田郡俱知安町字樺山65番132外	36,000	33.3
2	俱知安-1	北海道	虻田郡俱知安町南8条西1丁目3番22	24,000	29.7
3	俱知安-3	北海道	虻田郡俱知安町南4条東5丁目1番67	20,000	25.0
4	那覇-2	沖縄県	那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』	263,000	16.4
5	那覇-3	沖縄県	那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』	231,000	16.1
6	八重瀬-4	沖縄県	島尻郡八重瀬町字屋宜原東大越地原169番外 (27街区14外)	80,000	15.9
7	北谷-2	沖縄県	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	90,000	15.5
8	大野城-7	福岡県	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	185,000	14.9
9	那覇-11	沖縄県	那覇市泉崎2丁目14番3	240,000	13.2
9	那覇-21	沖縄県	那覇市壺川2丁目11番1 『壺川2-11-1』	180,000	13.2

(注)『』書きは住居表示

商業地

順位	商業地				変動率 %
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成30年基準地価格 円/㎡	
1	俱知安5-1	北海道	虻田郡俱知安町北1条西2丁目18番 (川端文化堂文具書籍)	45,000	45.2
2	東山5-1	京都府	京都市東山区四条通大和路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	2,170,000	29.2
3	下京5-2	京都府	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5 (企業組合センターしんまち)	1,180,000	25.5
4	下京5-3	京都府	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7 (塩谷クリーニング)	333,000	25.2
5	中5-12	愛知県	名古屋市中区錦2丁目1901番 『錦2丁目19番1号』 (名古屋鴻池ビルディング)	2,720,000	24.8
6	下京5-6	京都府	京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1ほか1筆 (横山商店)	713,000	24.7
7	中村5-12	愛知県	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 『名駅二丁目40番16号』 (名駅野村ビル)	1,170,000	24.5
8	中央5-5	兵庫県	神戸市三宮町1丁目4番20 『三宮町1-4-2』 (CRSX-WEST)	2,700,000	24.4
9	札幌中央5-9	北海道	札幌市中央区南2条西5丁目26番17 (第一北野家ビル)	1,200,000	24.4
10	中京5-8	京都府	京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番 (株式会社三栄)	1,300,000	23.8

(注)『』書きは住居表示

()書きはビル名または店舗名

同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

<参考> 特徴的な地価の上昇が見られた地域、調査地点

【特徴的な地価の上昇が見られた地域】

北海道函館市	商業地 +1.3%	(前年は▲0.4%)	北海道新幹線開業(H28.3)、インバウンド増加を背景に、函館駅前での店舗・ホテル需要増
岩手県矢巾町	住宅地 +1.9%	(前年は+1.0%)	岩手医科大学附属病院の盛岡市からの移転(H31.9)に伴い、住宅、医療関連の店舗等の需要増
	商業地 +4.5%	(前年は+1.6%)	
神奈川県箱根町	商業地 +2.9%	(前年は+1.4%)	H27年の箱根の火山活動の影響は落ち着き、インバウンドをはじめ国内外の観光客が増加
新潟県新潟市	住宅地 +0.4%	(前年は▲0.2%)	H4年以来26年ぶりに上昇。交通利便性に優れた最寄駅徒歩圏を中心に住宅需要が堅調
	商業地 +0.8%	(前年は0.0%)	
長野県塩尻市	住宅地 +0.9%	(前年は+0.2%)	エプソンによる大規模な工場増設を背景に、雇用増による住宅需要や店舗需要増
	商業地 +0.1%	(前年は▲0.3%)	
香川県高松市	住宅地 +0.2%	(前年は▲0.1%)	H3年以来27年ぶりに上昇。中心部及び市南部の新興住宅地域が人気
	商業地 +0.6%	(前年は0.0%)	
大分県別府市	住宅地 +0.2%	(前年は▲0.2%)	H11年以来19年ぶりに上昇。利便性や品等の優れた住宅地が人気
	商業地 +1.2%	(前年は0.0%)	

【最高価格地における地価動向】

東京・銀座	中央5-13(商業地)	4,190万円/㎡(+7.7%)	価格順位全国1位。物販等の店舗需要が強く、店舗賃料が堅調に推移
大阪・心斎橋	中央5-3(商業地)	1,680万円/㎡(+18.3%)	価格順位大阪圏1位。インバウンドの増加と旺盛な消費動向を背景に、物販等の出店需要が強い

【都心部へのアクセス等に優れた住宅地における地価動向】

東京都荒川区	荒川-2(住宅地)	57.7万円/㎡(+10.1%)	住宅地上昇率東京圏1位。区部北東部は、価格水準、都心方面へのアクセスの良さから人気が高まる
福岡県大野城市	大野城-7(住宅地)	18.5万円/㎡(+14.9%)	住宅地上昇率全国8位。福岡市に隣接し、博多地区・天神地区へのアクセスに優れ人気
沖縄県那覇市	那覇-2(住宅地)	26.3万円/㎡(+16.4%)	住宅地上昇率全国5位。那覇市北部の新都心で、市中心部へのアクセス、良好な居住環境が県外にも人気

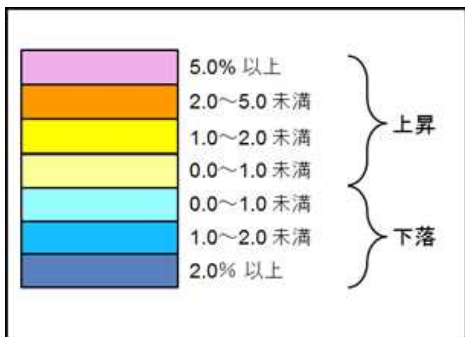
【再開発事業等の進展等】

神戸市三宮地区	中央5-5(商業地)	270万円/㎡(+24.4%)	商業地上昇率全国5位。再開発の動きの高まり、オフィス・店舗等に係る投資対象としての需要も強い
新山口駅周辺	山口5-8(商業地)	7.8万円/㎡(+6.1%)	北口駅前広場整備の完了、駅北側の施設整備事業計画もあり、店舗需要が堅調
福岡市天神地区	中央5-15(商業地)	620万円/㎡(+20.4%)	ビルの建替を誘導し新たな空間と雇用を創出する「天神ビッグバンプロジェクト」が進展

【観光・リゾート需要の高まり】

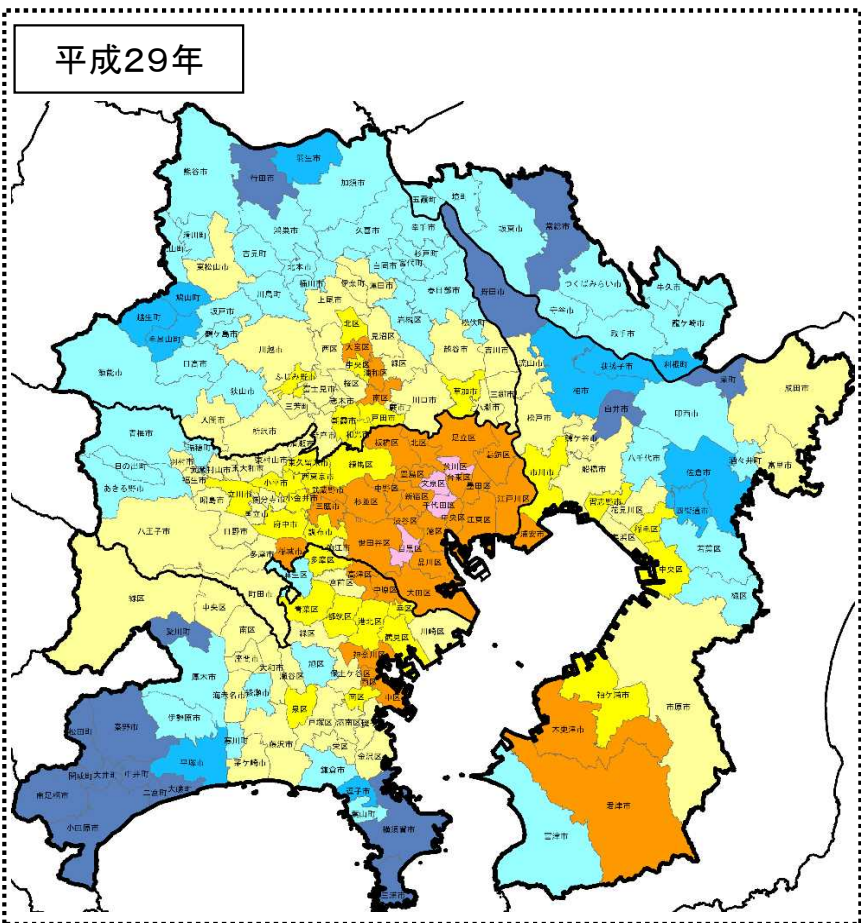
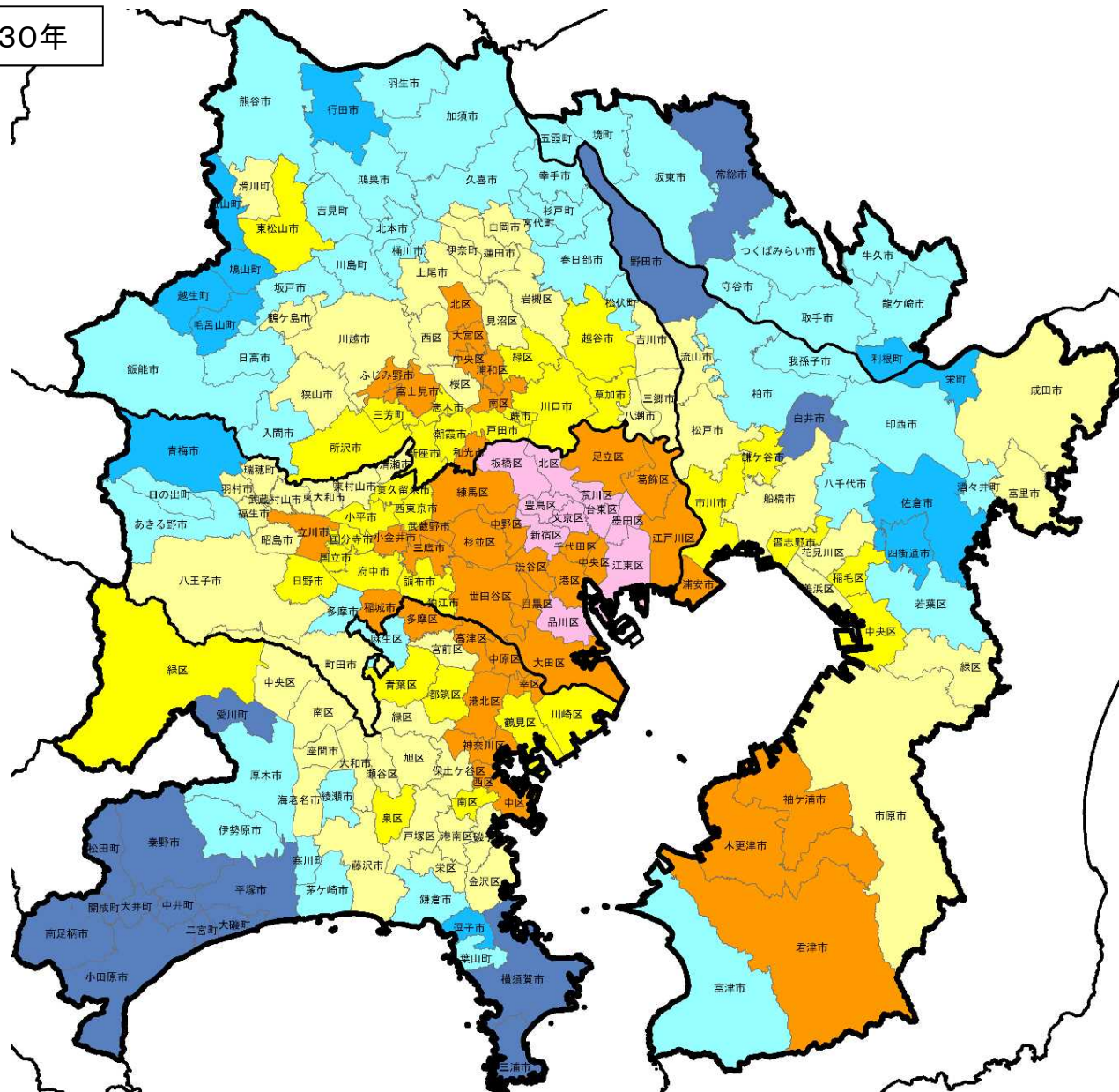
北海道倶知安町	倶知安5-1(商業地)	4.5万円/㎡(+45.2%)	商業地上昇率全国1位、住宅地上昇率全国1~3位。スキーリゾート等としてインバウンドに人気で、別荘・ホテル・店舗等の需要が強く、リゾート施設従業員等の住宅需要も強い。
	倶知安-2(住宅地)	3.6万円/㎡(+33.3%)	
千葉県一宮町	一宮-2(住宅地)	1.77万円/㎡(+6.0%)	東京オリンピックのサーフィン会場に決定し、サーファー人気を背景にアパート等の需要が強まる
岐阜県高山市	高山5-8(商業地)	30.6万円/㎡(+7.4%)	歴史的町並みが人気でインバウンドをはじめ国内外の観光客が増加
京都市東山区	東山5-1(商業地)	217万円/㎡(+29.2%)	祇園交差点付近で、商業地上昇率全国2位。インバウンド増加等を背景に店舗等の出店意欲が旺盛
香川県直島町	直島-1(住宅地)	2.11万円/㎡(+1.0%)	瀬戸内国際芸術祭の中心的な開催地であり、観光客のための民宿や従業員の住宅需要が堅調

<参考> 東京圏・住宅地の地価動向



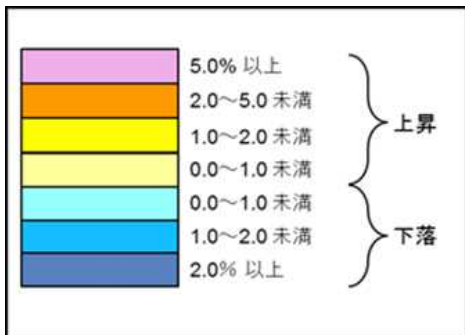
※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

平成30年



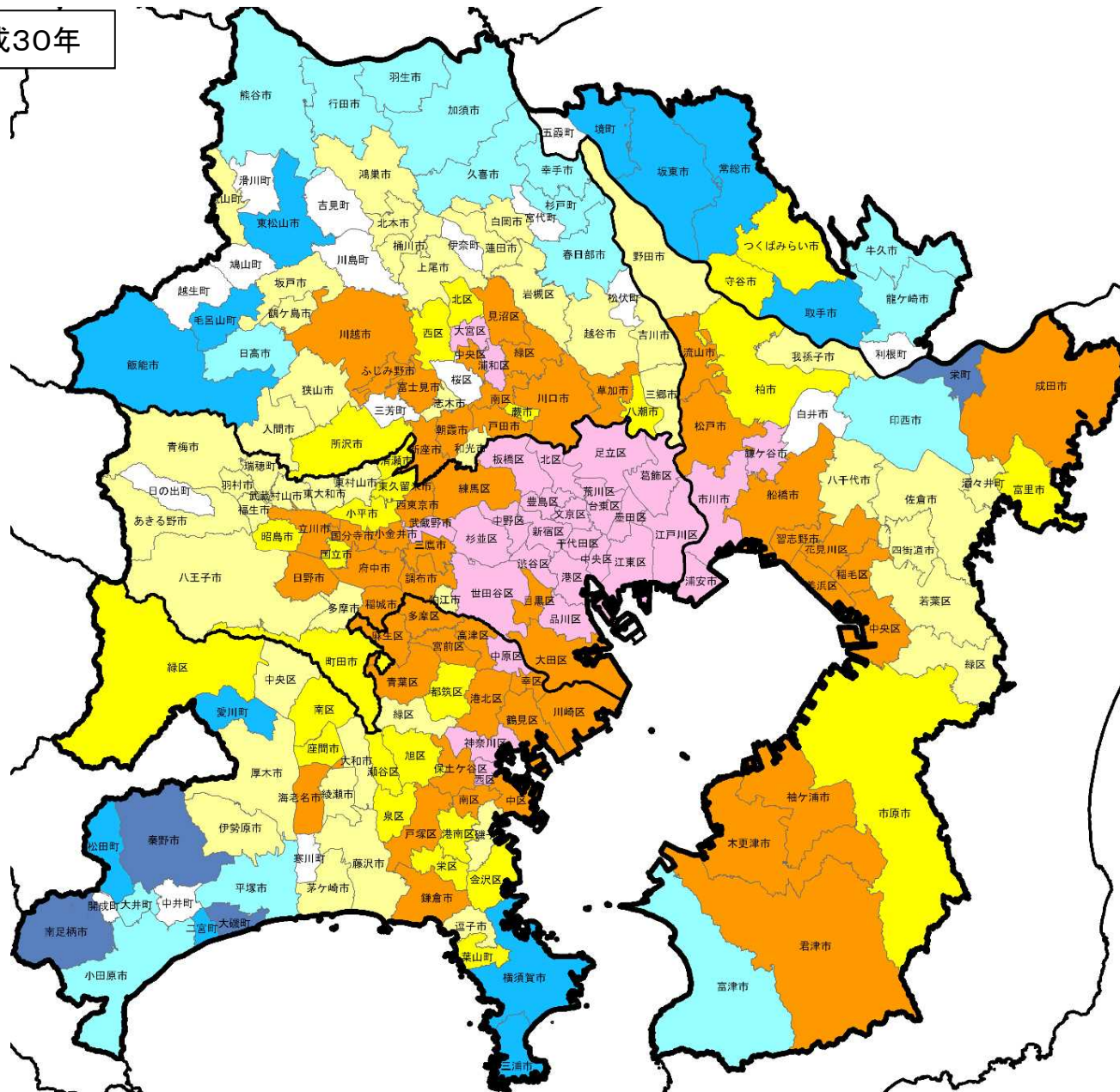
【別紙1】.pdf

<参考> 東京圏・商業地の地価動向

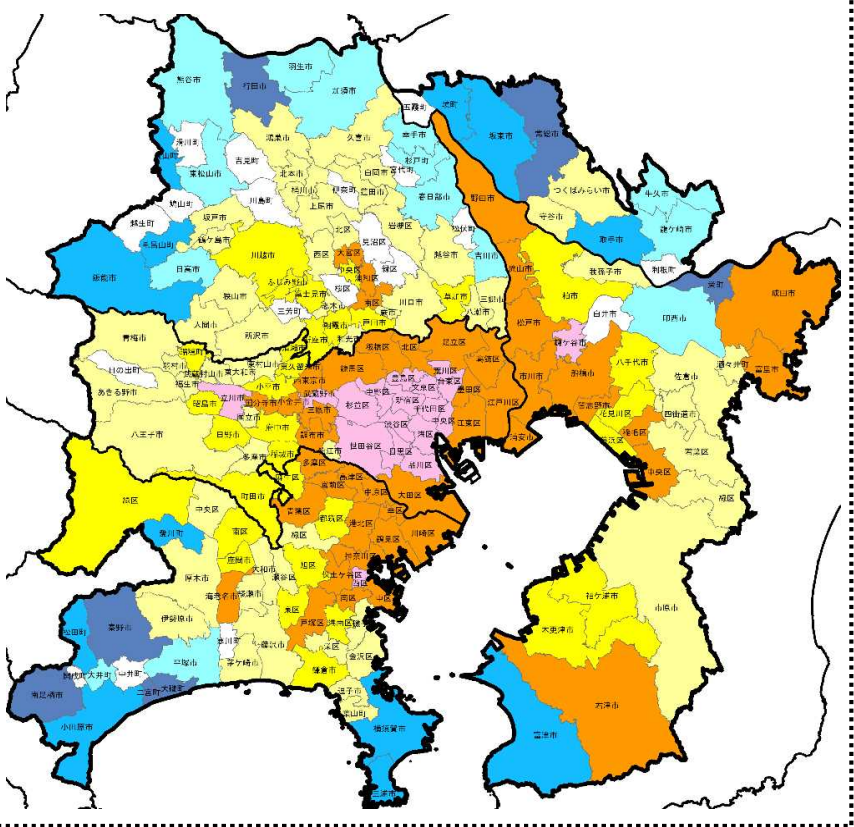


※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

平成30年



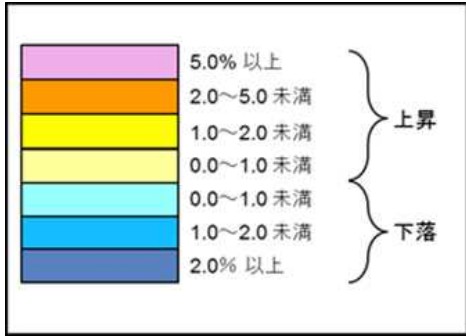
平成29年



【別紙1】.pdf

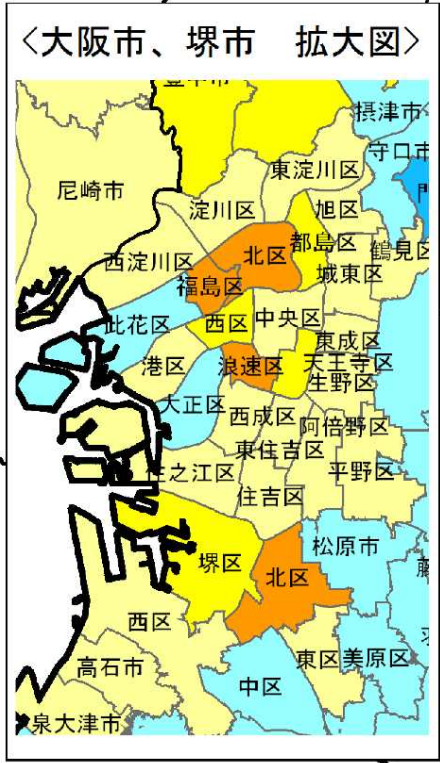
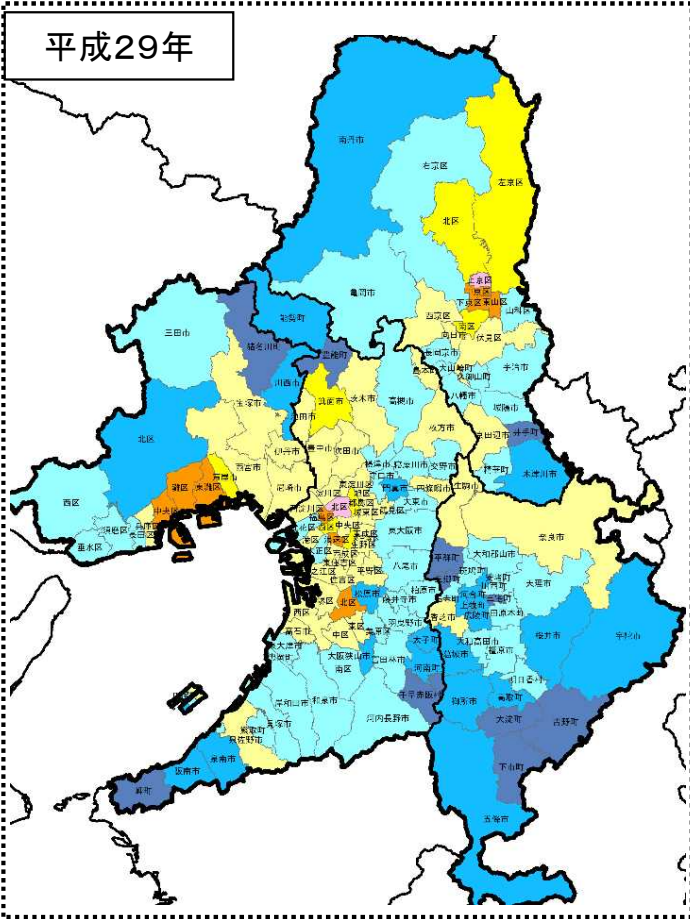
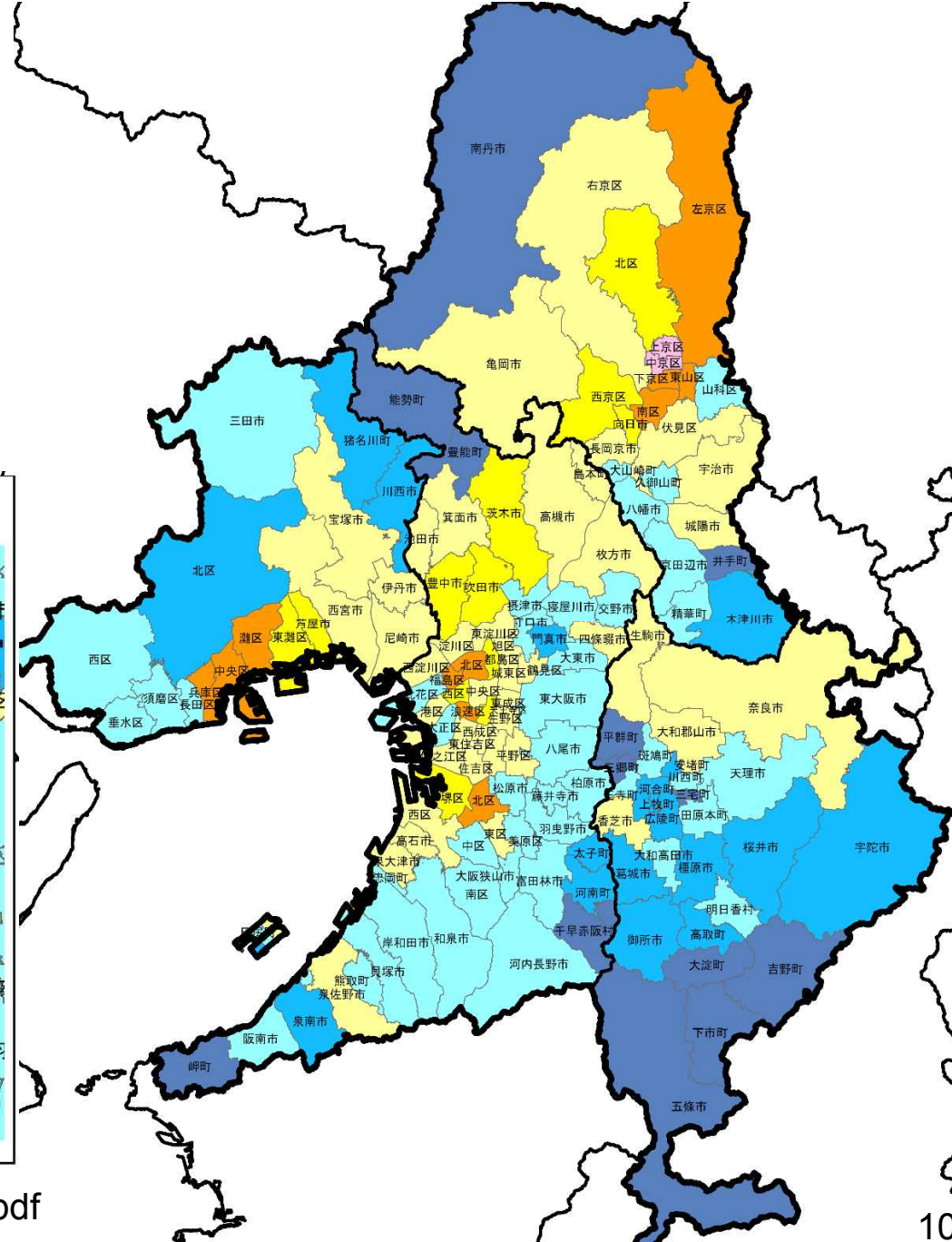
※圏域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。

<参考> 大阪圏・住宅地の地価動向



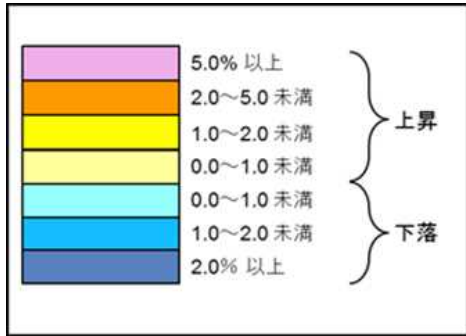
※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

平成30年



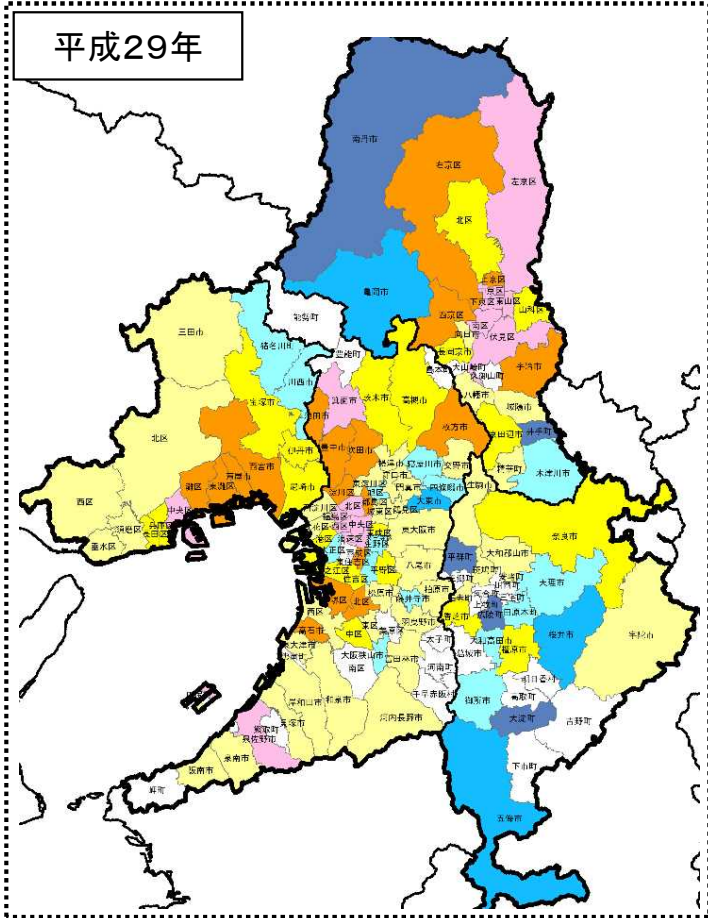
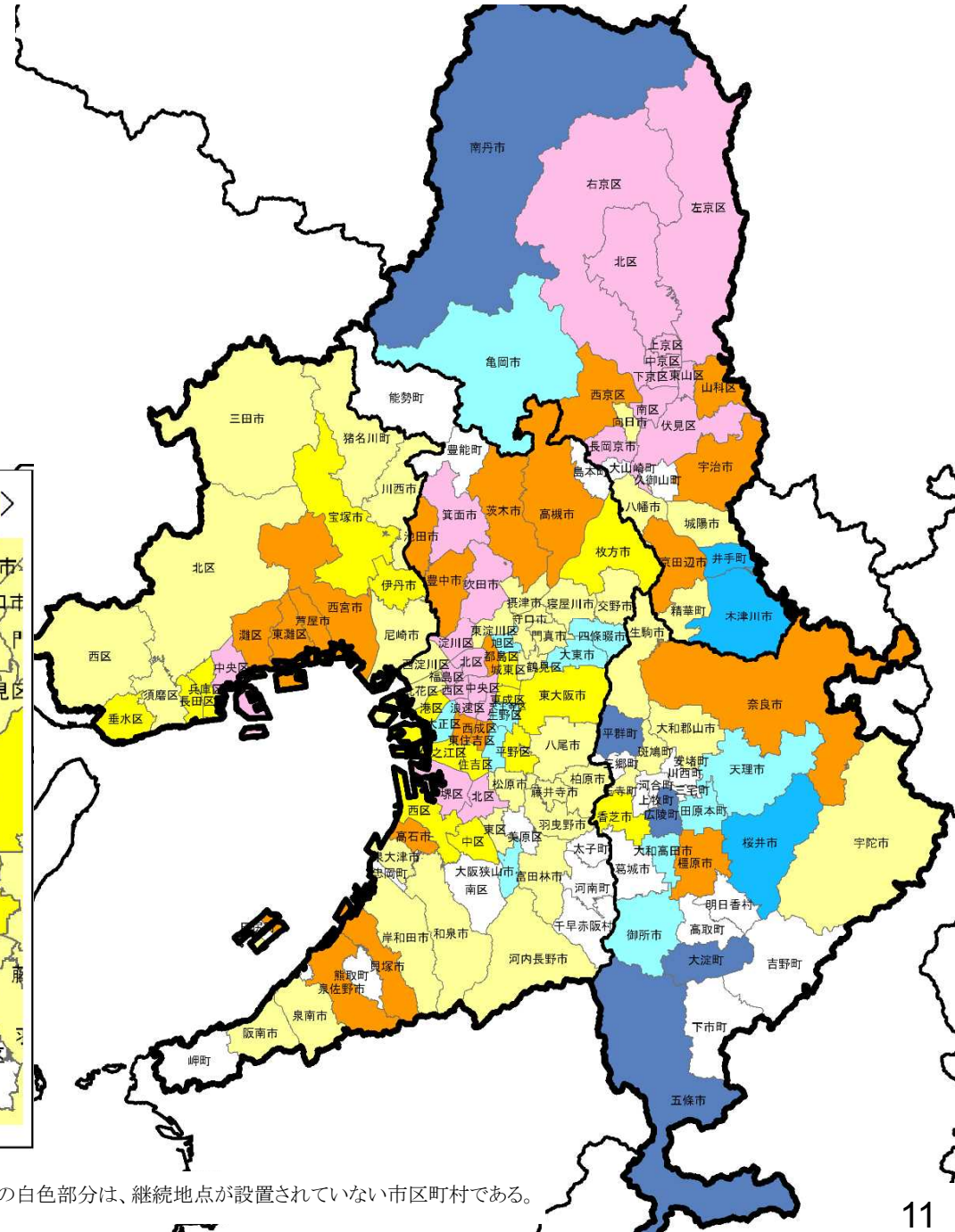
【別紙1】.pdf

<参考> 大阪圏・商業地の地価動向



※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



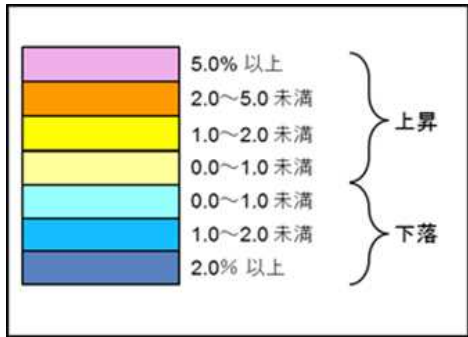
<大阪市、堺市 拡大図>



【別紙1】.pdf

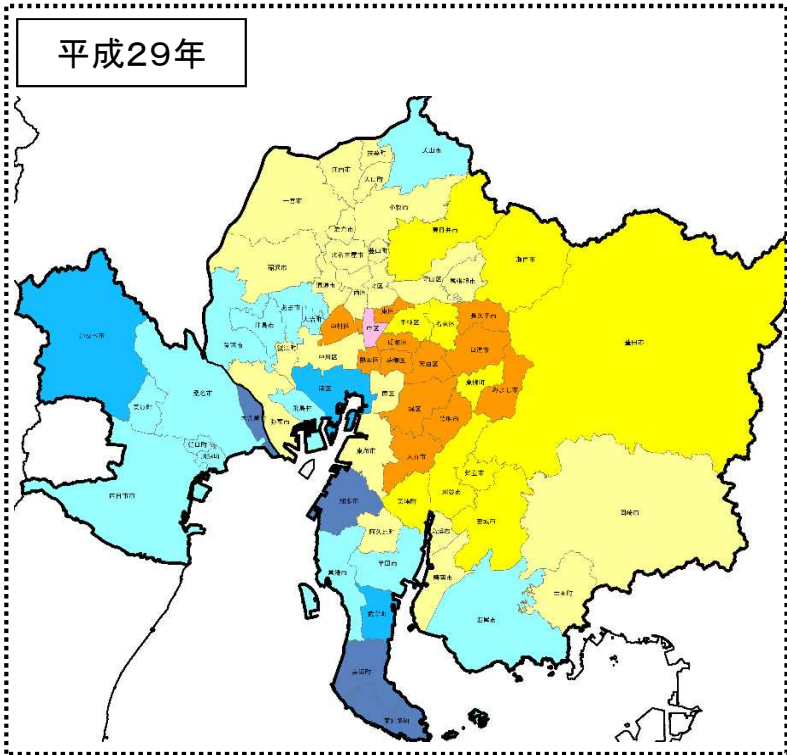
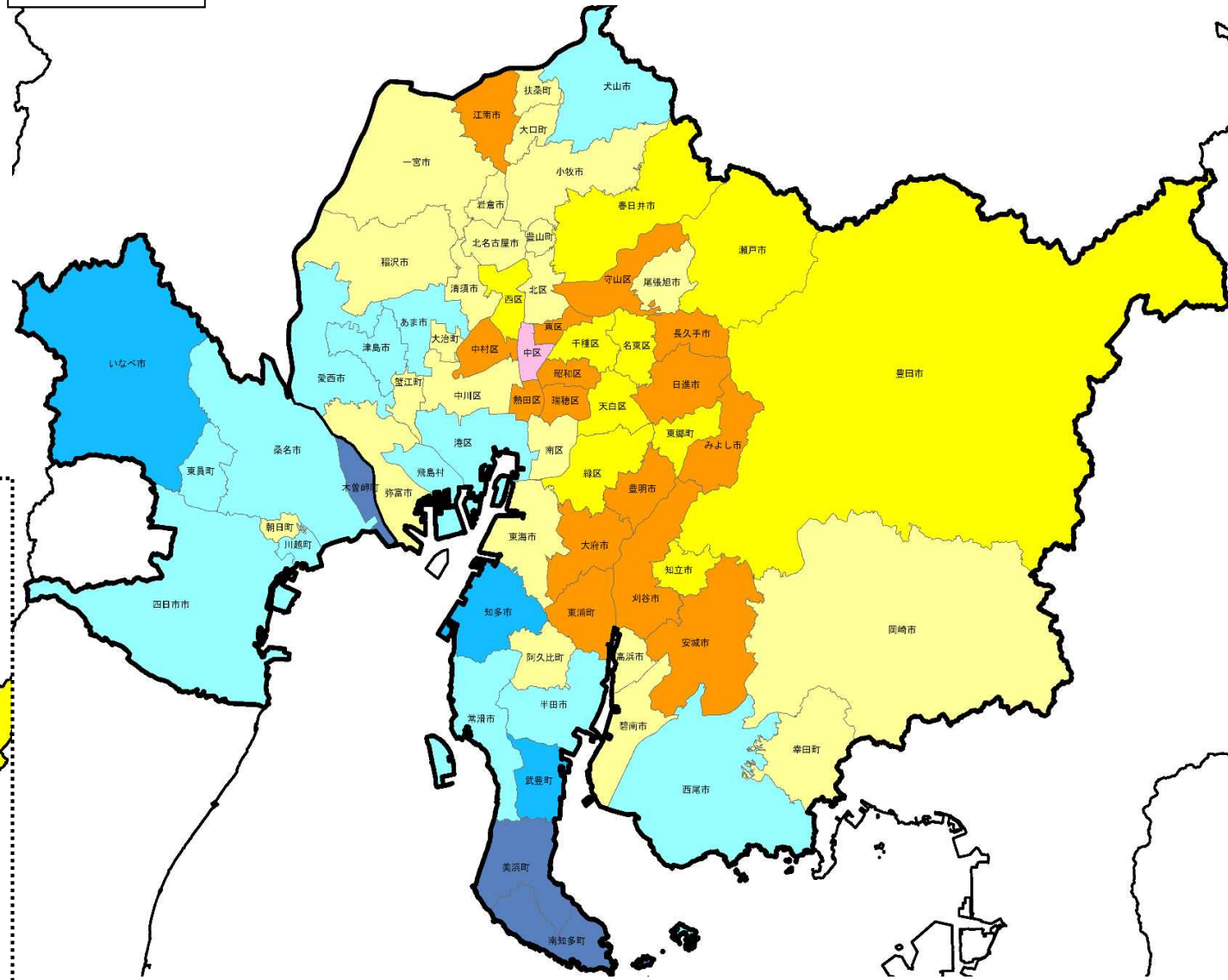
※圏域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。

<参考> 名古屋圏・住宅地の地価動向



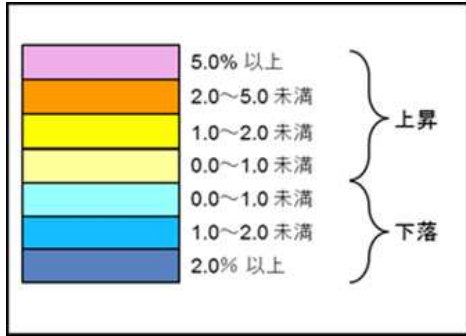
※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。

平成30年

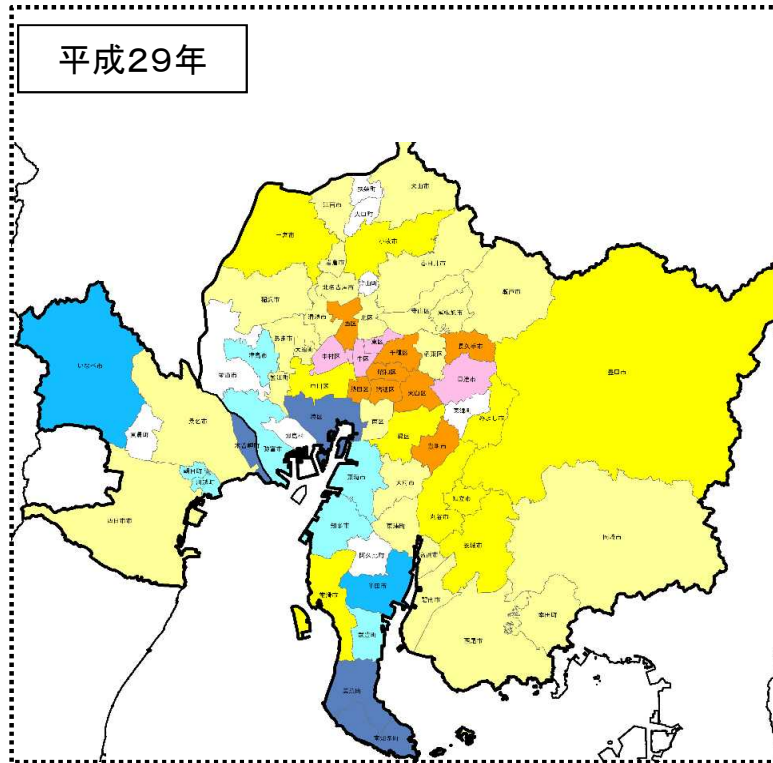
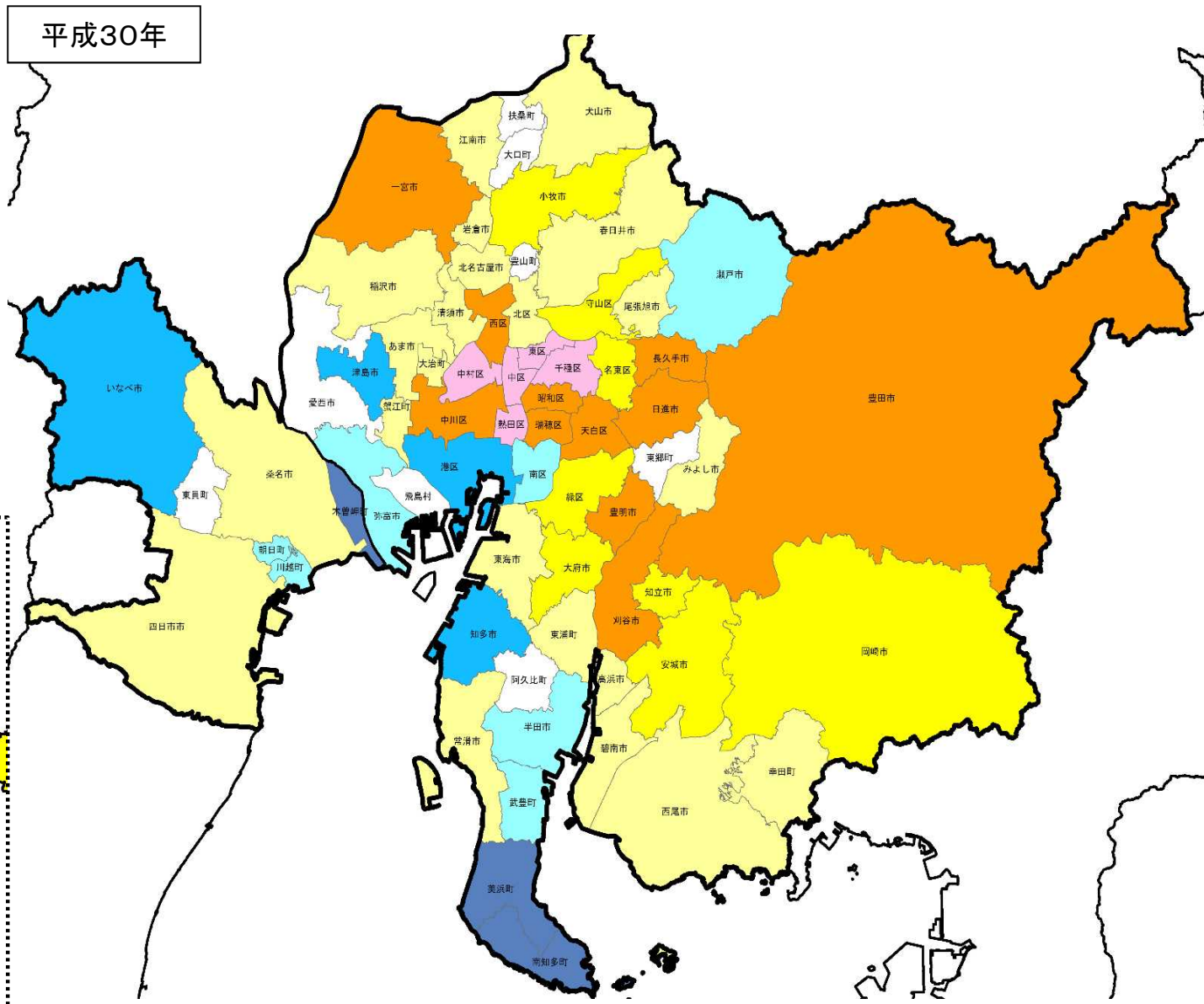


【別紙1】.pdf

<参考> 名古屋圏・商業地の地価動向



※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。



【別紙1】.pdf

※圏域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。

平成30年地価公示における地価動向 (公表資料より抜粋)

- 全国平均 : 住宅地の平均変動率が10年ぶりに上昇に転じた。商業地及び全用途平均は、3年連続で上昇。
 - 三大都市圏 : 住宅地・商業地ともに各圏域で上昇。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。
 - 地方圏 : 住宅地は下落幅縮小が継続。商業地は26年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱した。
- (単位: %)

	住宅地					商業地					全用途				
	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示
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
三 大 都 市 圏	4.3	▲ 0.6	0.5	0.5	0.7	10.4	▲ 0.5	2.9	3.3	3.9	5.3	▲ 0.6	1.1	1.1	1.5
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
地 方 圏	▲ 1.8	▲ 2.5	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 1.4	▲ 3.3	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0
※ 地 方 四 市	1.2	▲ 0.2	2.3	2.8	3.3	10.7	▲ 0.3	5.7	6.9	7.9	3.4	▲ 0.3	3.2	3.9	4.6
そ の 他	▲ 2.2	▲ 2.8	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 2.3	▲ 3.0	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

地価公示と都道府県地価調査の比較

	目的	実施機関	地点数	対象地域	鑑定評価
地価公示 (1月1日時点)	<ul style="list-style-type: none"> 一般土地取引の指標 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 公共事業用地の取得価格の算定の規準 相続税評価、固定資産税評価の目安等 	国土交通省 土地鑑定委員会	標準地26,000地点 (平成30年地価公示) ※12地点で休止	都市計画区域その他土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域 (都市計画区域外19地点)	2人以上の 不動産鑑定士
都道府県地価調査 (7月1日時点)	<ul style="list-style-type: none"> 国土利用計画法による価格審査の規準 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準等 その他、地価公示とほぼ同等の役割 	都道府県知事	基準地21,578地点 (平成30年地価調査) ※15地点で休止	47都道府県の全域 (都市計画区域外3,392地点)	1人以上の 不動産鑑定士