

令和4年第2四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、経済活動正常化への期待感による投資需要等を受け、前期と比較すると、特に商業地において横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

※令和4年4月1日～令和4年7月1日

◆ 特徴

- 変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)は、19地区で上方に移行し、61地区で不変。
- 上昇地区数が46地区から58地区に増加、横ばい地区数が21地区から17地区に減少し、下落地区数が13地区から5地区に減少した。
- 住宅地では、変動率区分が1地区で上方に移行したことにより、23地区すべてで上昇となった。
- 商業地では、下落又は横ばいから上昇に転じたのが11地区、下落から横ばいに転じたのが7地区あった。

主な要因

- 住宅地では、マンション市場の堅調さが際立ったことから、引き続き上昇を維持した。
- 商業地では、主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るものの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇又は横ばいに移行した。

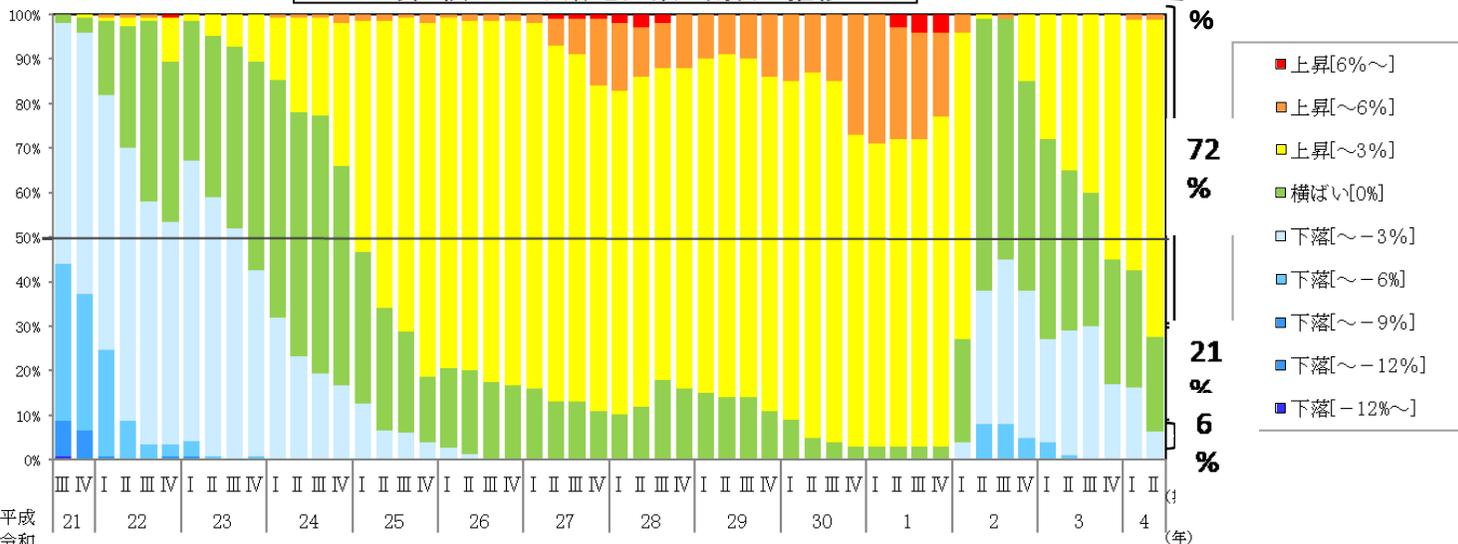
◆ 地価LOOKレポートとは

- ・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの
- ・対象は全国80地区、内訳は次のとおり

	地区数	うち住宅地	うち商業地
全国	80	23	57
東京圏	35	9	26
大阪圏	19	7	12
名古屋圏	8	2	6
地方圏	18	5	13

- ・各地区の地価動向を9区分の変動率で評価

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



前期からの地価動向の変化

前期	今期	地区数
↑ 「上昇」(3~6%)	↑ 「上昇」(3~6%)	1
↗ 「上昇」(0~3%)	↗ 「上昇」(0~3%)	45
→ 「横ばい」(±0%)	↘ 「上昇」(0~3%)	11
	→ 「横ばい」(±0%)	10
	↗ 「上昇」(0~3%)	1
↘ 「下落」(0~3%)	→ 「横ばい」(±0%)	7
	↘ 「下落」(0~3%)	5

四半期変動率		
↑	上昇	0%以上3%未満
↗	横ばい	0%以上3%未満
→	横ばい	0%
↘	下落	0%以上3%未満

※ 地区数の合計は、平成21年第Ⅱ四半期～26年第Ⅳ四半期までは150地区、27年第Ⅰ四半期～令和3年第Ⅳ四半期までは100地区、4年第Ⅰ四半期以降は80地区(23年第Ⅰ、Ⅱ四半期は震災の影響により146地区。28年第Ⅰ四半期は熊本地震の影響により99地区。)

※ 調査時点は1/1、4/1、7/1、10/1の4時点。Ⅰ～Ⅳは、次の各時点における前回調査時点からの変動率を表す。Ⅰ：4/1時点、Ⅱ：7/1時点、Ⅲ：10/1時点、Ⅳ：1/1時点

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	23 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	23 (100%)
商業地	35 (61%)	17 (30%)	5 (9%)	57 (100%)
合計	58 (73%)	17 (21%)	5 (6%)	80 (100%)

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
三大都市圏	48 (77%)	13 (21%)	1 (2%)	62 (100%)
東京圏	26 (74%)	8 (23%)	1 (3%)	35 (100%)
大阪圏	14 (74%)	5 (26%)	0 (0%)	19 (100%)
名古屋圏	8 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (100%)
地方圏	10 (56%)	4 (22%)	4 (22%)	18 (100%)
全国	58 (73%)	17 (21%)	5 (6%)	80 (100%)

◆変動率区分が上昇に移行した地区(12地区)

	都市名	地区	R4第1期	R4第2期
①	豊中市	豊中	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
②	所沢市	所沢駅西口	〃	〃
③	中央区	八重洲	〃	〃
④	港区	虎ノ門	〃	〃
⑤	新宿区	新宿三丁目	〃	〃
⑥	渋谷区	渋谷	〃	〃
⑦	立川市	立川	〃	〃
⑧	大阪市	西梅田	〃	〃
⑨	大阪市	北浜	〃	〃
⑩	大阪市	新大阪	〃	〃
⑪	岡山市	岡山駅周辺	〃	〃
⑫	台東区	上野	下落(-3~0%)	上昇(0~3%)

住宅地
商業地

◆変動率区分が横ばいに移行した地区(7地区)

	都市名	地区	R4第1期	R4第2期
⑬	豊島区	池袋東口	下落(0~3%)	横ばい(±0%)
⑭	金沢市	金沢駅周辺	〃	〃
⑮	大阪市	茶屋町	〃	〃
⑯	大阪市	心斎橋	〃	〃
⑰	大阪市	なんば	〃	〃
⑱	大阪市	阿倍野	〃	〃
⑲	神戸市	三宮駅前	〃	〃

地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1~ R3.10/1 総合評価	R3.10/1~ R4.1/1 総合評価	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1~ R3.10/1 総合評価	R3.10/1~ R4.1/1 総合評価	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	↔	↔	↔	↔
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	↔	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	↔	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	↔	↔	↔	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	↔	↔	↔	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	↔	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	↔	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	↔	↔	➡	➡		横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	↔	↔	➡	➡		横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	↔	↔	➡	➡	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1~ R3.10/1 総合評価	R3.10/1~ R4.1/1 総合評価	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R3.7/1~ R3.10/1 総合評価	R3.10/1~ R4.10/1 総合評価	R4.1/1~ R4.4/1 総合評価	R4.4/1~ R4.7/1 総合評価	
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	←	←	←	←	大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	←	→	→	→	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	→	→	→	→		大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	←	←	←	→	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	←	←	←	→		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	←	←	←	→	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	←	→	→	→		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	←	→	→	→	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	→	→	→	→		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	→	→	→	→	
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	→	→	→	→		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	→	→	→	→	
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	→	→	→	→		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	←	←	←	→	
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	→	→	→	→		豊中市		住宅	豊中	大阪	→	→	→	→	
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	→	→	→	→		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	←	←	←	→
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	→	→	→	→			西宮市		住宅	甲子園口	大阪	→	→	→	→
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	→	→	→	→	西宮市			商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	→	→	→	→	
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	→	→	→	→	芦屋市			住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	→	→	→	→	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	→	→	→	→	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	→	→	→	→	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	→	→	→	→	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	→	→	→	→	
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	→	→	→		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	→	→	→	→	
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	→	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	←	→	→	→	
	京都市	下京区	商業	烏丸	大阪	→	→	→	→	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	→	→	→	→	
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	→	→		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	→	→	→	→	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	←	→	→	→	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	→	←	←	←	
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	←	←	←	→	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	←	←	←	←	