

令和5年地価公示結果の概要

令和4年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は2.1%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は0.7%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は2.3%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.6%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.4%と28年ぶりに上昇に転じた。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は3.0%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は2.3%と3年ぶりの上昇に転じた。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は3.4%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.1%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.1%と3年ぶりに上昇に転じた。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は5.0%と10年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は4.0%と8年連続の上昇。名古屋圏の平均変動率は3.3%と2年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.6%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は1.4%と5年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。

この1年の地価動向を都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率で見ると、前半(R4.1.1~R4.7.1)後半(R4.7.1~R5.1.1)ともに住宅地、商業地の全ての圏域で上昇となり、概ね後半で上昇率が拡大した。

ただし、共通地点は比較的需要が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- ◆生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。
- ◆地方四市は上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は北海道（7.6%）、県庁所在地は札幌市（15.0%）であった。

【商業地】

- ◆都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。
- ◆三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感から地価上昇が継続している。
- ◆国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は福岡県（5.3%）、県庁所在地は福岡市（10.6%）であった。

【工業地】

- ◆Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大している。