

I. 令和5年都道府県地価調査結果の概要

令和4年7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。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は、東京圏、名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。その他の地域では、全用途平均は30年続いた下落から横ばいに転じ、商業地は32年ぶりに上昇に転じた。
- 新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

◎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2.6%と、3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1.1%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2.2%と、3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（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は7.5%と、11年連続で上昇し、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▲0.2%と、下落が継続しているが、下落率は縮小した。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は4.3%と、11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3.6%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3.4%と、3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9.0%と、11年連続で上昇し、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、32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4.7%と、11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4.5%と、9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3.5%と、3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12.6%と、11年連続で上昇し、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1.7%と、3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

この1年の地価動向を地価公示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（R4.7.1～R5.1.1）・後半（R5.1.1～R5.7.1）ともに住宅地、商業地の全ての圏域で上昇となった。住宅地、商業地の各圏域とも概ね前半より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などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- ◆都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に、地方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等では、高い上昇となっている。
- ◆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、郊外部にも地価上昇の範囲が拡大している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は沖縄県（4.9%）、県庁所在都市では札幌市（12.5%）であった。

【商業地】

- ◆都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいる。
- ◆インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地価の回復傾向が見られる。
- ◆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等から、地価の上昇傾向が見られる。
- ◆都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は福岡県（5.3%）、県庁所在都市では札幌市（11.9%）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な物流施設適地等では、地価上昇が継続している。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの進出が決定した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ◆地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られる。