

地価公示にみる全国の地価動向

～コロナ禍の影響が薄まるなか大都市における地価上昇が一部の周辺都市に波及～

3月22日に国土交通省が公表した「令和5(2023)年地価公示」によると、全用途の全国平均の対前年変動率^{※1}が前年の+0.6%から+1.6%に上昇し、リーマン・ショック前の2008年の+1.7%に次ぐ水準となった。新型コロナウイルスの影響で弱含んでいた地価は、景気の緩やかな持ち直しのなか、三大都市圏^{※2}など大都市が地価の上昇を牽引し、周辺都市や地方都市へ波及しつつある。

地価が上昇している大都市では周辺都市への波及もみられる

住宅地は、大都市や都市中心部におけるマンション用地への需要の強さが地価の上昇を牽引している[図表1]。特に、大規模な再開発や交通インフラの整備が進む地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)^{※3}の平均変動率は前年の+5.8%から+8.6%に上昇し、周辺都市においても不動産需要が顕著で、高い上昇率を示す地点が多くみられた[図表2]。

周辺都市における地価上昇地点の特徴として、①「近接する大都市などでの地価上昇が顕著」、②「①の近接大都市に比べ相対的に地価水準が低く割安感がある」、③「生活利便性や交通アクセスが良い、または再開発等で今後改善が見込める地域」などが挙げられる。

商業地では国内人流の回復や個人消費の持ち直しを背景に、店舗需要の回復や堅調なマンション需要から、全国平均変動率は+1.8%と2年連続で上昇した[図表1]。コロナ下で不動産需要が落ち込んでいた、飲食店を中心とする繁華街や観光地においても、人流の回復やインバウンド需要回復への期待感から地価が下落から上昇に転じるなど回復の兆しがみられる結果となった。

半年ごとの共通地点の推移では後半の伸びが前半^{※4}を上回る

地価公示(価格時点1月1日)と都道府県地価調査(価格時点7月1日)の共通地点における半年ごとの地価の動きは、住宅地、商業地ともに後半の伸びが大きく、2022年3月に全国で新型コロナウイルス感染症まん延防止等重点措置が解除された後、行動制限のない夏休みや秋の行楽シーズンなどで外出機会が増加したことなどが影響したと考えられる。特に地方四市では住宅地が前半+2.9%、後半+3.9%、商業地が前半+3.3%、後半+3.8%と後半で高い伸びとなっている[図表3]。

東京都区部では住宅地は全区で上昇率拡大、商業地で下落していた3区が上昇に転じる

東京都区部の住宅地と商業地について、横軸に2022年の地価変動率、縦軸に2023年の地価変動率をとり、図示した。なお、円の面積は各区住宅地の平均価格の大小(目安)を示す[図表4、5]。

住宅地は、前年に引き続き全区で上昇となった。特に、高いマンション需要を背景に、再開発地域や利便性の高い地域を中心とした都心周辺区での上昇がみられた。上昇率が最も高かったのは台東区+4.8%(+1.8%、括弧内は前年数値、以下同じ)で、次いで豊島区+4.7%(+2.6%)、中野区+4.6%(+2.1%)となった[図表4]。

商業地では、23区全体で+3.6%(+0.7%)の上昇となり、前年に引き続き地価が上昇した20区は上昇率が拡大した。また、平均価格が高い千代田区や中央区、港区の3区が下落から上昇に転じるなど[図表5]、オフィスや店舗が高度に集積する地域でも地価の上昇がみられる結果となった。今回の調査では、再開発事業の効果で利便性が向上した地点や、マンション需要が強い地点のなかでも相対的に地価が低い地域などで地価の上昇が目立った。

[図表1] 圏域別・用途別の地価変動率(2023年地価公示)

圏域別	用途別	住宅地			商業地			全用途		
		2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
全国		▲0.4	0.5	1.4	▲0.8	0.4	1.8	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏		▲0.6	0.5	1.7	▲1.3	0.7	2.9	▲0.7	0.7	2.1
東京圏		▲0.5	0.6	2.1	▲1.0	0.7	3.0	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏		▲0.5	0.1	0.7	▲1.8	0.0	2.3	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏		▲1.0	1.0	2.3	▲1.7	1.7	3.4	▲1.1	1.2	2.6
地方圏		▲0.3	0.5	1.2	▲0.5	0.2	1.0	▲0.3	0.5	1.2
地方圏	地方四市	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1	2.9	5.8	8.5
地方圏	その他	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.9	▲0.5	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4

データ出所:国土交通省「地価公示」

※1:各年1月1日現在の公示価格の対前年変動率の平均を示す。

※2:三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域。大阪圏は、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。名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

※3:地方四市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域。

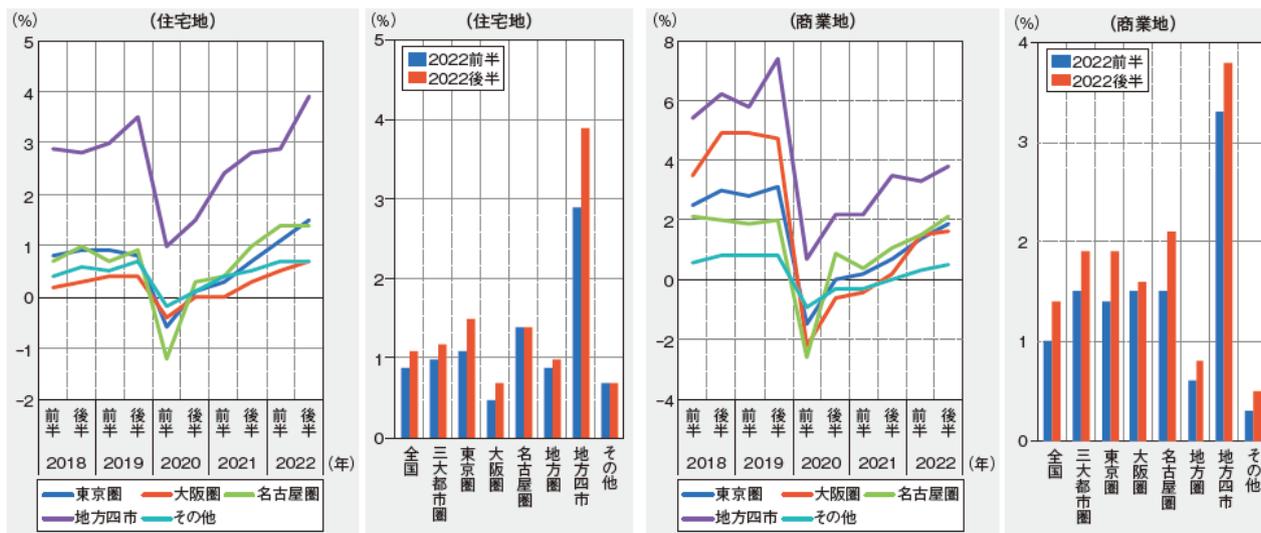
※4:前半(1月～7月)は都道府県地価調査(7月1日時点)、後半(7月～1月)は地価公示(1月1日時点)。

[図表2] 地方四市と周辺都市の地価変動率

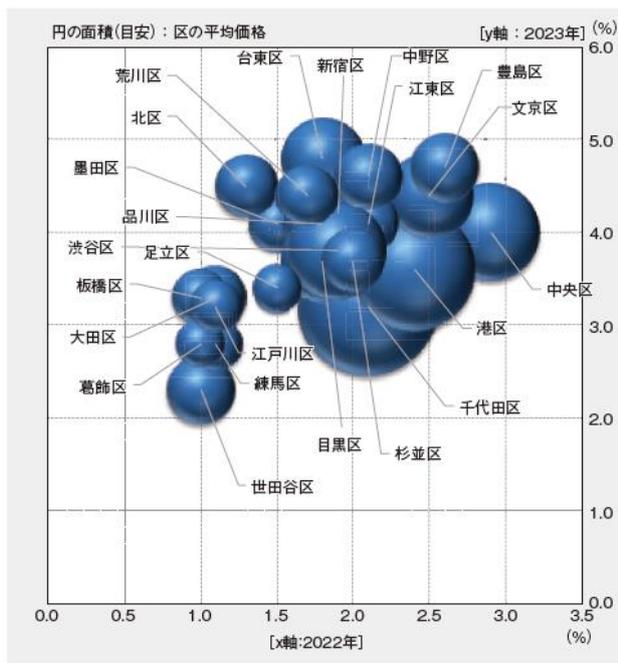
(変動率：%)

市町村		住宅地	商業地	市町村		住宅地	商業地
札幌市		15.0	9.7	仙台市		5.9	6.1
江別市		27.5	20.8	富谷市		9.1	4.4
恵庭市		26.4	21.3	名取市		6.2	8.4
北広島市		26.2	26.7	大和町		8.9	4.1
石狩市		20.9	20.9	福岡市		8.0	10.6
広島市		1.7	3.7	古賀市		9.2	6.3
東広島市		0.7	1.3	大野城市		8.6	8.1
廿日市市		1.2	1.3	筑紫野市		8.1	10.0
府中町		2.6	3.1	須恵町		8.9	-
海田町		1.9	2.7	粕屋町		6.8	9.5

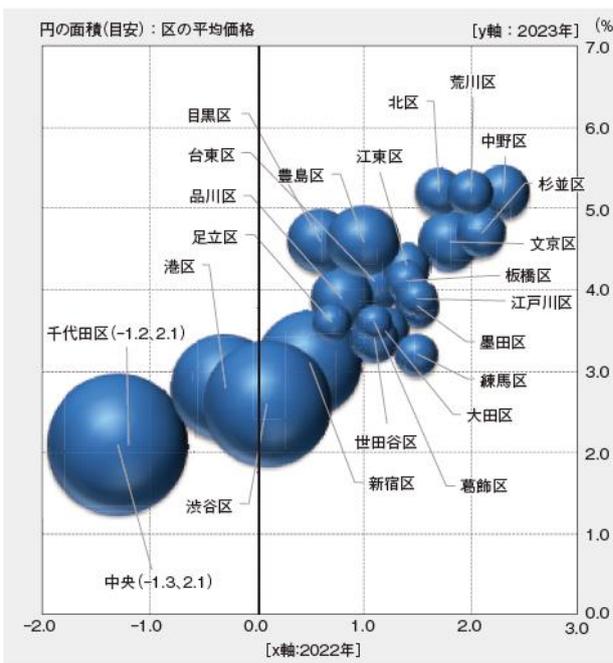
[図表3] 半年ごと※4の地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



[図表4] 東京都区部の地価変動率の動き(住宅地)



[図表5] 東京都区部の地価変動率の動き(商業地)



図表2~5のデータ出所:国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

一般社団法人 東京ビルディング協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号

(発行:2023年5月)

— みずほ信託銀行グループ — 〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地



平成ビルディング株式会社 ☎03-6880-7721 FAX03-6880-7731

<土日・祝日休>

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2023 HEISEI BLDG CO.,LTD