

2年ぶりの地価公示上昇ながらも 一等地に残るコロナの爪痕

Key
Word
キーワード▶

回復しきれない
商業一等地

堅調な
都市周辺部の住宅

地方都市は
再開発が牽引

物流適地の
上昇

REPORT

全体は回復基調！全用途平均は2年ぶりの上昇

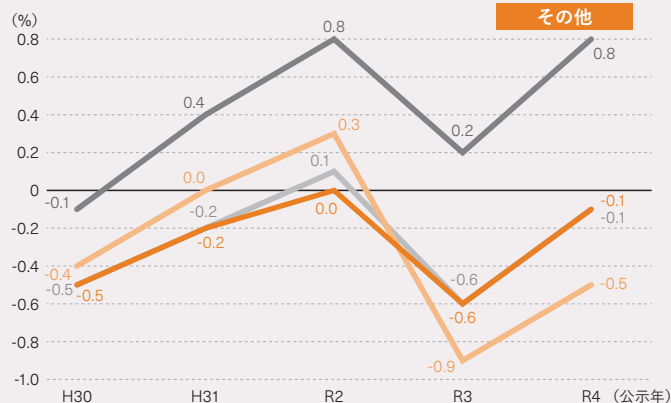
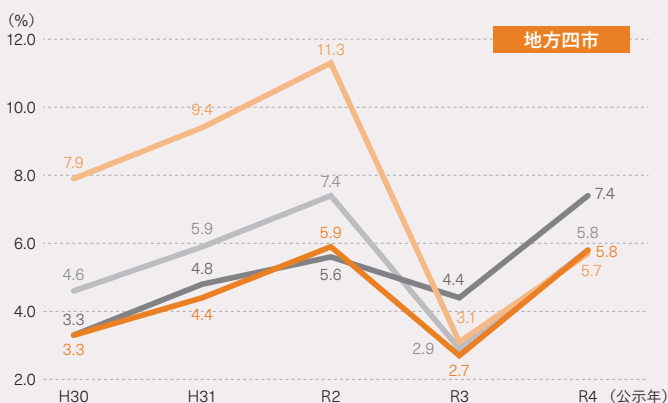
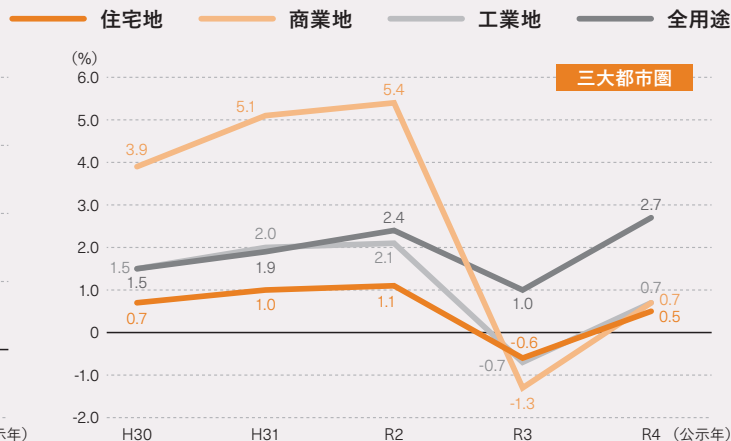
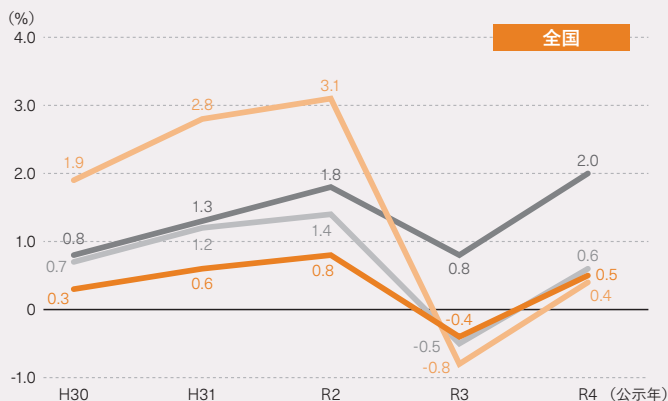
1

住宅地と商業地の上昇は2年ぶり、工業地の上昇は6年連続！コロナの影響は脱しつつあり、全体的には回復基調

2022年の地価公示は、全国平均で住宅地が0.5%、商業地が0.4%、工業地が2.0%の上昇となっており、全用途で上昇が見られました。昨年の2021年は新型コロナウイルスの影響により住宅地が5年ぶり、商業地が7年ぶりに下落という状況でしたが、2022年は一転して住宅地も商業地も上昇に転じています。圏域別にみると、東京圏および大阪圏、名古屋圏の三大都市圏は全用途で価格が上昇しています。また、札幌市や仙台市、広島市、福岡市を含む地方四市も全用途で価格が上昇している

状況です。特に地方四市の上昇率は、いずれの用途も三大都市圏よりも大きいことが特徴となっています。一方で、地方四市を除く地方圏では、住宅地および商業地において下落が継続しています。ただし、地方四市を除く地方圏でも、住宅地と商業地の下落率はいずれも2021年より縮小している状況です。新型コロナウイルスの影響は、徐々に緩和されてきており、全体的には回復基調にあります。

〈図1〉地価変動率の推移



※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。「東京圏」とは、首都圏整備法による既存市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。

「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既存都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。「名古屋圏」とは、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をいう。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

REPORT

2

商業地は一等地ほど回復していない、 コロナが残す爪痕

周辺部が上昇する中、一等地が下落する逆転現象！外国人観光客や会食需要の減少により、中心部は下落が継続。

2022年は全体的には回復基調にありますが、一部の地域で下落が継続しています。下落が継続したのは、東京の銀座地区や、大阪市の梅田地区といった一等地です。通常、全国の価格が上昇するときは、一等地の価格上昇が全国の価格を牽引する形となりますが、2022年においては一等地が下落するという珍しい逆転現象が生じました。

東京都中央区の銀座地区にある「中央5-22」では、新型コロナウイルスによって外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、また店舗の収益性も低下していることから、▲1.1%の下落となっています。

大阪市の梅田地区にある「大阪北5-28」も店舗やホテルの収益性の低下により▲3.5%の下落が生じている状況です。

特に大阪府中央区にある難波周辺の商業地は下落率が大きく、商業地の下落率全国ワースト10のうち、8ポイントも大阪市の商業地がランクインしています。観光需要の減少と飲食店舗の収益性低下が二重に生じている地域では、下落の幅が大きなものとなっています。

〈図2〉変動率下位順位表(全国)

(価格:円/㎡、変動率:%)

順位	商業地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円/㎡	令和4年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	5,800,000	4,900,000	△ 15.5
2	大阪中央5-24	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』 (食品スーパー千成屋)	1,160,000	990,000	△ 14.7
3	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』 (デカ戎橋ビル)	21,100,000	18,800,000	△ 10.9
4	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1 『心斎橋筋2-8-5』 (サンドラッグ心斎橋中央店)	14,900,000	13,300,000	△ 10.7
5	大阪中央5-15	大阪府	大阪市中央区難波1丁目14番22外 『難波1-8-2』 (ドトールコーヒーショップ難波店 外)	7,650,000	6,890,000	△ 9.9
6	大阪中央5-35	大阪府	大阪市中央区千日前2丁目156番9 『千日前2-4-13』 (COFFEE&EVENTS ワナカ)	660,000	595,000	△ 9.8
7	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番 (脇茶屋)	303,000	274,000	△ 9.6
8	大阪浪速5-3	大阪府	大阪市浪速区日本橋4丁目3番7外 『日本橋4-7-20』 (永和信用金庫本店)	1,130,000	1,030,000	△ 8.8
9	大阪中央5-20	大阪府	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外 『西心斎橋2-1-25』 (shinsaibashi W-Place)	3,060,000	2,820,000	△ 7.8
10	江田島5-1	広島県	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外 『中央1-3-1』 (広島銀行江田島支店)	45,600	42,200	△ 7.5

※『 』書きは住居表示、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。

REPORT

テレワークで都市周辺部の住宅地は上昇傾向

3

新型コロナウイルスによりテレワークが普及したことで都市周辺部の住宅地や人気の別荘地は価格が上昇。

住宅地に関しては、2021年の間は低金利環境が継続したことから、全国的に需要が回復しています。都市中心部の希少性の高い住宅地も上昇傾向が見られますが、2022年の特徴としては都市周辺部も含めて価格が上昇しているという点です。テレワークの浸透によりライフスタイルが変化したことから、バス圏や都心からの通勤圏といった周辺部へも価格上昇が拡大しています。

都市周辺部の住宅地の価格上昇は東京圏に限らず、地方四市にも生じている状況です。特に顕著なのが北海道であり、北広

島市や石狩市、江別市といった札幌市周辺の住宅地の価格が大きく上昇しました。住宅地上昇率の全国のトップテンは、全て札幌市周辺の自治体が占めています。

また、テレワークの普及は別荘地にも価格上昇をたらしめています。特に首都圏から近い軽井沢では移住を目的とした需要もあり、土地価格が上昇している状況です。「軽井沢-1」では2021年は10.0%、2022年は10.2%も上昇しており、2年連続で10%以上の上昇が続いています。

〈図3〉住宅地の変動率上位順位表(圏域別)

(価格:円/㎡、変動率:%)

順位	東京圏・住宅地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円/㎡	令和4年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	浦安-15	千葉県	浦安市高洲3丁目28番124 『高洲3-19-2』	222,000	239,000	7.7
2	横浜西-2	神奈川県	横浜市西区岡野2丁目17番9 『岡野2-17-15』	400,000	430,000	7.5
3	我孫子-4	千葉県	我孫子市我孫子3丁目76番7 『我孫子3-31-3』	88,800	95,000	7.0
順位	大阪圏・住宅地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円/㎡	令和4年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	大阪天王寺-6	大阪府	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2 『上汐4-4-25』	802,000	855,000	6.6
2	大阪中央-3	大阪府	大阪市中央区上町1丁目15番2 『上町1-15-15』	724,000	771,000	6.5
3	京都上京-13	京都府	京都市上京区小川通一条下る小川町 206番1	540,000	574,000	6.3
順位	名古屋圏・住宅地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円/㎡	令和4年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	名古屋東-8	愛知県	名古屋市東区泉1丁目502番 『泉1-5-26』	950,000	1,100,000	15.8
2	名古屋中-4	愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3-8-1』	990,000	1,140,000	15.2
3	名古屋中-3	愛知県	名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2-12-9』	640,000	720,000	12.5
順位	地方圏・住宅地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円/㎡	令和4年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6

※『』書きは住居表示、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。

REPORT

商業地は再開発エリア、工業地は物流適地が上昇

4

地方の商業地でもタイミングよく再開発が行われたエリアは価格が上昇。
工業地は物流適地の価格が力強く上昇。

東京や大阪の一等地の商業地の価格は下落しましたが、地方都市の商業地の中には価格が上昇した地域も見られます。地方でも商業地が上昇したエリアは、タイミングよく再開発が行われた地域が多いです。例えば、北海道の北広島市では、北広島駅西口再開発に伴い、周辺(北広島5-2)の地価が19.6%上昇しています。また、福岡市では地下鉄七隈線の新駅となる「榎田神社前駅」周辺(福岡博多5-21)では、地価が18.0%上昇している状況です。外国人観光客への依存度が低く、再開発が行わ

れ、マンション需要とも競合する商業地は大きく上昇する結果となりました。

また、新型コロナウイルスはインターネット通販を拡大させたことから、工業地には追い風となっています。全国の工業地における物流適地では、力強い上昇が見られます。千葉県市川市(市川9-1)では20.0%、福岡県福岡市(福岡東9-1)では19.3%、沖縄県糸満市(糸満9-1)では28.4%となっており、2割前後の上昇率が現れた箇所が全国に散見されました。

〈図4〉特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

インフラ整備、再開発等の進展等				
地区	標準地・所在地		地価の動向	
北海道北広島市(西口再開発事業) (地価上昇率(商業地)全国1位)	北広島5-2	[商業地] 北広島駅150m	67,000円/㎡	19.6%上昇(12.0%上昇)
大阪府箕面市船場地区 (新駅開業予定地周辺)	箕面-19	[住宅地] 千里中央駅2.1km	240,000円/㎡	4.3%上昇(4.5%上昇)
	箕面5-4	[商業地] 千里中央駅1.6km	570,000円/㎡	7.5%上昇(8.2%上昇)
福岡県福岡市 (新駅開業予定地周辺) (地価上昇率(商業地)全国3位)	福岡博多5-21	[商業地] 祇園駅170m	2,100,000円/㎡	18.0%上昇(12.7%上昇)
物流施設等の需要の高まり				
地区	標準地・所在地		地価の動向	
千葉県市川市、船橋市 (市川9-1)(地価上昇率(全用途)全国7位) (地価上昇率(工業地)全国3位) (市川9-4)(地価上昇率(工業地)全国4位) (船橋9-2)(地価上昇率(工業地)全国6位)	市川9-1	[工業地] 市川塩浜駅1.2km	210,000円/㎡	20.0%上昇(8.0%上昇)
	市川9-4	[工業地] 二俣新町駅550m	190,000円/㎡	19.5%上昇(6.0%上昇)
	船橋9-2	[工業地] 船橋駅2.1km	105,000円/㎡	19.3%上昇(8.6%上昇)
福岡県福岡市 (地価上昇率(工業地)全国7位)	福岡東9-1	[工業地] 箱崎九大前駅1.6km	136,000円/㎡	19.3%上昇(10.7%上昇)
沖縄県糸満市、豊見城市 (糸満9-1)(地価上昇率(全用途)全国1位) (地価上昇率(工業地)全国1位)	糸満9-1	[工業地] 西崎第二団地前停1.0km	78,700円/㎡	28.4%上昇(22.4%上昇)

！ 注目ポイント 一等地に残るコロナの爪痕は、外国人観光客等の回復が鍵となる

新型コロナウイルスの影響によるライフスタイルの変化が地価公示にも影響を与えています。都市部の一等地の地価が下落しているのに、周辺の住宅地の地価は上昇するという珍しい現象も生じました。一等地の地価が上昇に転じるには、外国人観光客や会食ニーズの需要がどこまで回復するかが鍵を握ります。

