地価調査は3年ぶりに全国平均が上昇！ 土地需要の回復は鮮明

Key Word キーワード

- 郊外の住宅地も上昇基調
- 観光地は国内来訪客が牽引
- オフィスの賃貸需要は弱含み
- 再開発エリアの高い上昇率が続く

REPORT 1

全用途平均は3年ぶりの上昇！下落幅も縮小

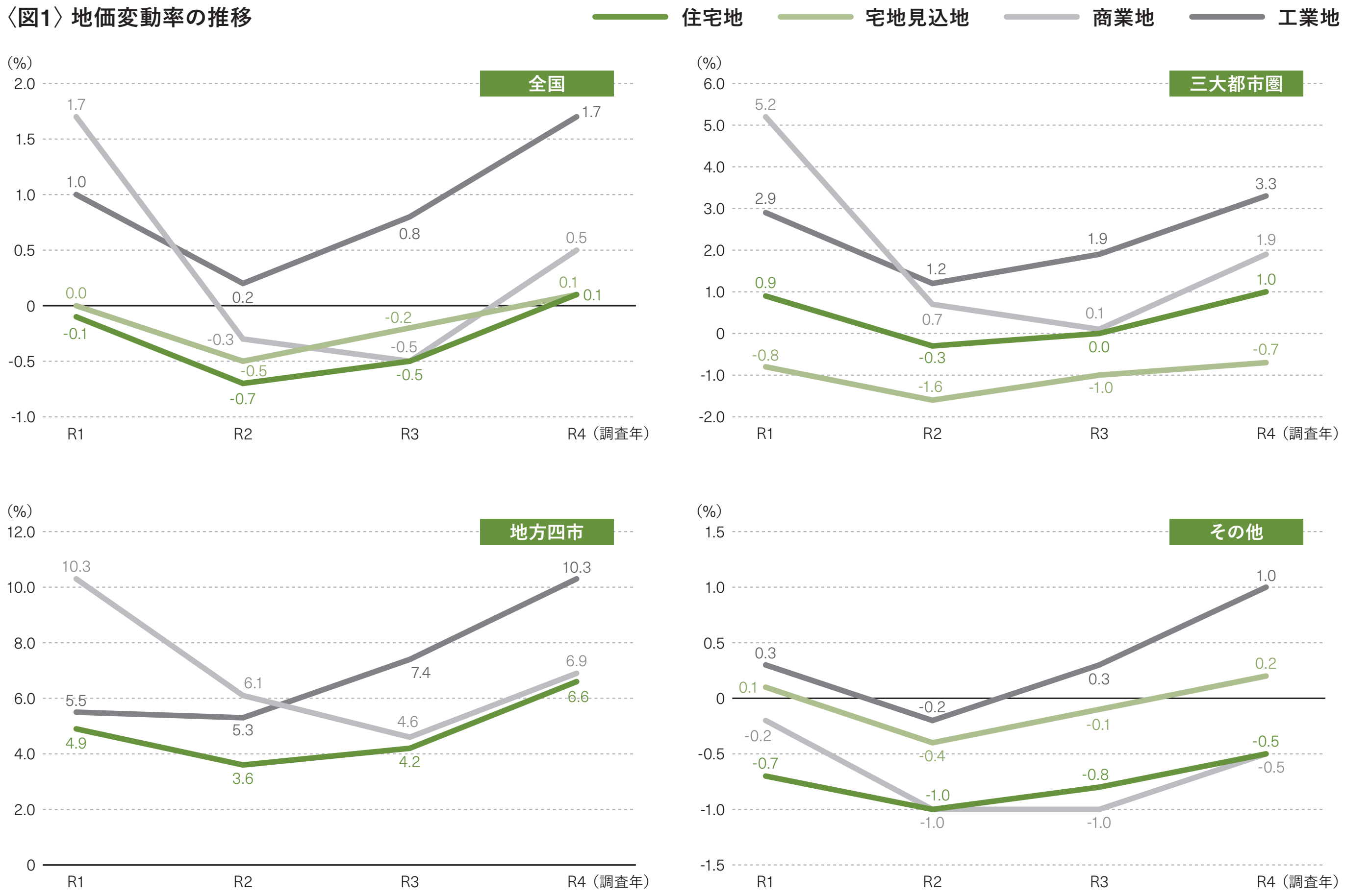
住宅地は31年ぶりに上昇、商業地は3年ぶりに上昇。
下落地点は下落幅も縮小し、全体としては回復傾向にある。

2022年の都道府県地価調査は、全国平均で住宅地が0.1%、商業地が0.5%、工業地が1.7%の上昇となっており、全用途平均で3年ぶりに上昇に転じました。全国平均では住宅地は31年ぶり、商業地は3年ぶり、工業地は5年ぶりの上昇です。

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、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）も全用途で価格が上昇している状況です。上昇率は三大都市圏よりも地方四市の方が大きくなっています。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ましたが、いずれも下落幅は縮小しています。地方四市を除く地方圏でも工業地については2年連続で上昇しており、上昇率も拡大している状況です。

新型コロナウイルスの影響はほぼ脱しており、経済活動が正常化していることがうかがえます。

〈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成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成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

住宅地は生活スタイルの多様化が影響

住宅地は都市中心部にも底堅い需要はあるものの、
リモートワークの普及により郊外の住宅地の上昇率が拡大している。

住宅地の動向に関しては、リモートワークの普及により新たな生活スタイルが鮮明に反映されています。都市中心部の生活利便性に優れた地域には引き続き底堅い需要がありますが、郊外の住宅街に高い上昇率を見せた地域が多く見られました。東京圏ではつくばみらい市に上昇率が10%を超える地点が3地点もあり、東京圏住宅地上昇率ランキングの中でトップ3がいずれもつくばみらい市の地点です。
また、首都圏に近くリゾート地としても人気のある軽井沢でも、上昇率が10%を超える地点が見られます。軽井沢は移住者や二地域居住者による需要が増えており、別荘地需要以外の新たな需要が土地価格を押し上げている状況です。
さらに、地方でも郊外の住宅地の方が上昇率の高い地域があります。特に北海道は顕著であり、北広島市は隣接している札幌市よりも地価上昇率が高く、北広島市の住宅地の平均上昇率は24.8%にもなっている状況です。北広島市の住宅地の地点は、全国住宅地上昇率ランキングにおいてトップ3を独占しています。

〈図2〉住宅地の変動率上位順位表（県域別）

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和3年基準地価格 円／㎡	令和4年基準地価格 円／㎡	変動率 %
東京圏・住宅地						
1	つくばみらい-1	茨城県	つくばみらい市陽光台4丁目28番2	93,000	103,000	10.8
2	つくばみらい-10	茨城県	つくばみらい市富士見ヶ丘4丁目24番20	61,600	68,000	10.4
3	つくばみらい-9	茨城県	つくばみらい市紫峰ヶ丘2丁目14番6	66,000	72,600	10
大阪圏・住宅地						
1	松原-3	大阪府	松原市天美東6丁目183番7『天美東6-8-4』	171,000	185,000	8.2
2	灘-4	兵庫県	神戸市灘区泉通5丁目2番7『泉通5-2-6』	322,000	341,000	5.9
3	灘-8	兵庫県	神戸市灘区楠丘町6丁目3番5『楠丘町6-3-9』	407,000	430,000	5.7
名古屋圏・住宅地						
1	中-1	愛知県	名古屋市中区錦1丁目324番1『錦一丁目3番28号』	1,200,000	1,400,000	16.7
2	中村-4	愛知県	名古屋市中村区則武2丁目2201番『則武二丁目22番2号』	454,000	520,000	14.5
3	千種-7	愛知県	名古屋市千種区橋本町2丁目13番2外	378,000	425,000	12.4
地方圏・住宅地						
1	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1

※『　　　』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
3

観光地とオフィス街は異なる値動き

商業地は、観光地は国内来訪客が戻りつつあるエリアは回復傾向にあり、オフィス街は弱含んでいる状況にある。

商業地は観光地とオフィス街で異なる要因が影響を与えています。観光地は、国内来訪客が回復している地域では地価が上昇に転じています。例えば東京の浅草地区（台東5-23）では+4.3%（▲1.7%）、神奈川県鎌倉市（鎌倉5-1）では+4.7%（▲0.6%）となっており、いずれもプラスに転じている状況です。（カッコ内の数値は昨年のもの、以下同様）。一方で、元々インバウンドの影響が大きかった観光地では下落が継続しています。例えば大阪の道頓堀地区（大阪中央5-3）では▲1.6%（▲18.5%）、岐阜県高山市（高山5-4）では▲3.2%（▲10.9%）です。

また、オフィス街では、オフィスが集積している地域では回復が弱くなっています。例えば東京の都心3区である中央区は±0.0%（▲1.9%）、千代田区は+0.3%（▲1.2%）、港区は+1.8%（▲0.7%）です。一方で、オフィスの集積度が低く、マンション用地と需要の競合が発生する地域では堅調に回復しています。例えば、東京の杉並区は+3.8%（+0.6%）、北区は+3.7%（+0.4%）、中野区は+3.5%（+2.9%）です。元々オフィス需要が低い商業地の方が上昇率は高くなっています。

〈図3〉観光地の地価動向

地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都台東区浅草地区 **（地価上昇率（商業地）静岡県1位）**	台東5-23 ［商業地］ 浅草駅230m	1,210,000円／㎡ 4.3%上昇 （1.7%下落）	国内来訪客は回復傾向にあり、浅草地区の希少性から需要は底堅く、新型コロナ収束後の外国人観光客関連の需要回復に対する市場の期待感もあって、地価は上昇に転じた。
神奈川県鎌倉市	鎌倉5-1 ［商業地］ 鎌倉駅接面	1,780,000円／㎡ 4.7%上昇 （0.6%下落）	国内来訪客は回復傾向にあり、新型コロナ収束後を見据えた新規出店が散見される等、鎌倉駅周辺の店舗需要等は回復しており、地価は上昇に転じた。
神奈川県箱根町	箱根5-1 ［商業地］ 箱根湯本駅 50m	379,000円／㎡ 2.7%上昇 （2.6%下落）	箱根の玄関口である箱根湯本駅周辺では国内来訪客が多く訪れており、立地条件が良好なエリアの店舗需要は回復傾向にあるため、地価は上昇に転じた。
静岡県熱海市 **（地価上昇率（商業地）静岡県1位）**	熱海5-1 ［商業地］ 熱海駅　300m	194,000円／㎡ 10.2%上昇 （6.0%上昇）	首都圏からのアクセス良好な温泉リゾート地で、国内来訪客の回復によって熱海駅周辺の店舗需要が高まっていることから、地価の上昇が継続している。
岐阜県高山市	高山5-4 ［商業地］ 高山駅 770m	276,000円／㎡ 3.2%下落 （10.9%下落）	国内来訪客は回復傾向にあり、周辺では国内外資本によるホテル建設等の動きも見られるが、インバウンドの影響が大きい地域であるため、地価の下落が継続している。
京都府京都市東山地区	東山5-1 ［商業地］ 祇園四条 300m	3,300,000円／㎡ 4.8%上昇 （2.2%下落）	四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、国内来訪客が回復傾向であり、更なる今後の需要回復に対する期待感もあり、地価は上昇に転じた。
大阪府大阪市道頓堀地区 **（価格順位（商業地）全国9位）**	中央5-3 ［商業地］ なんば駅 230m	18,700,000円／㎡ 1.6%下落 （18.5%下落）	国内来訪客等は回復傾向にあり、店舗需要が戻りつつあるが、インバウンドの影響が大きい地域であるため、地価の下落が継続している。

REPORT 4

地方は二極化が進む

地方は再開発が行われている地域は高い上昇率を示すが、人口が減少している地域は高い下落率が継続している。

地方では、再開発が行われている地域では三大都市圏よりも地価上昇率が高い地域が見られます。代表例としては北海道の北広島市で行われている北広島駅西口再開発事業とボールパーク事業です。住宅地は「北広島-2」が+29.2%、商業地は「北広島5-4」が+25.0%となっており、いずれの地点も住宅地と商業地の全国上昇率ランキングのトップとなっています。

それに対して、全国下落率ランキングでは、住宅地は福島県の「郡山-26」の▲8.7%、商業地は北海道の「上砂川5-1」の▲7.4%がトップという状況です。下落率が大きい地点は地方の人口減少地域に多く偏在しています。
上昇率と下落率の大きな地点はいずれも地方に存在しており、二極化は地方の中でも進行している状況です。

〈図4〉基準地価格及び変動率順位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

上昇率順位表（全国）

	順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和3年基準地価格 円／㎡	令和4年基準地価格 円／㎡	変動率 %
住宅地	1	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
	2	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
	3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	34,200	72,600	29.1
商用地	1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25
	2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
	3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7

下落率順位表（全国）

	順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和3年基準地価格 円／㎡	令和4年基準地価格 円／㎡	変動率 %
住宅地	1	郡山-26	福島県	郡山市字十貫河原56番22	23,000	21,000	△ 8.7
	2	長野-24	長野県	長野市豊野町豊野字沖478番20	35,600	32,700	△ 8.1
	3	せたな-1	北海道	久遠郡せたな町大成区都344番	6,300	5,800	△ 7.9
商用地	1	上砂川5-1	北海道	空知郡上砂川町字上砂川町48番6『中央南1条1-1-6』	2,700	2,500	△ 7.4
	2	大崎5-2	宮城県	大崎市鳴子温泉字赤湯16番2	17,300	16,100	△ 6.9
	3	妹背牛5-1	北海道	雨竜郡妹背牛町字妹背牛382番2	5,800	5,400	△ 6.9

注目ポイント　オフィス街はリモートワークの普及が影響していく可能性がある

リモートワークの急激な普及により、オフィスの賃貸マーケットには大きな変化が生じています。オフィスの賃貸需要は今後も弱含んでいく可能性があり、他の土地とは異なる値動きとなるかもしれません。オフィス用地の動向は、リモートワークの定着状況も鑑みながら、長期的に見極めていく必要があります。

株式会社 中央不動産鑑定所
Chuo Real Estate Appraisal Co.,Ltd.
https://www.chu-kan.co.jp/
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-11-10 PMO日本橋茅場町2F　TEL. 03-5643-3133（代表）