

# 地価公示は2年連続で全用途平均が 上昇！コロナ前と同水準以上の回復



コロナ前と同水準以上の回復傾向

マンション用地や郊外の住宅地の需要が強まる

商業地は回復の期待感から上昇傾向

物流適地の工業地は高い上昇率が継続

REPORT

## 全用途平均で2年連続の上昇！コロナ前に戻る

1

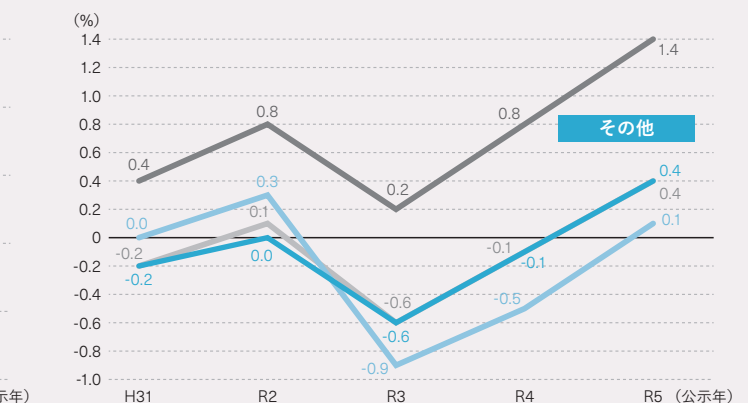
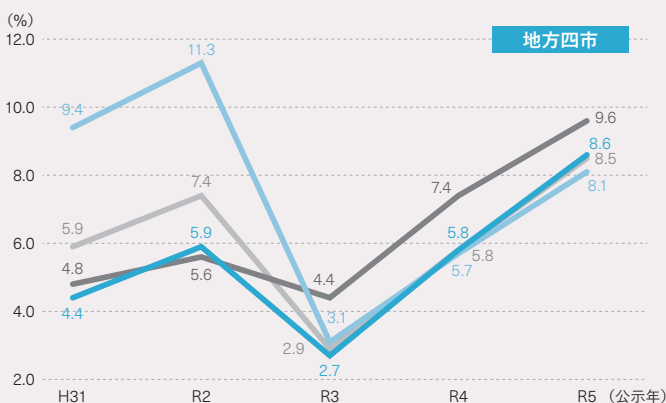
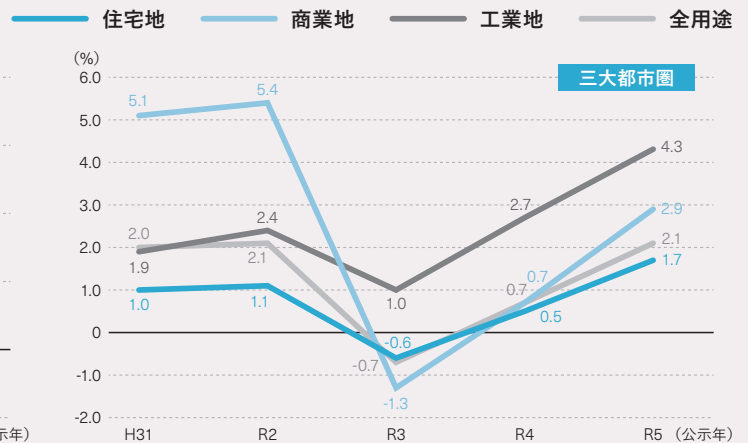
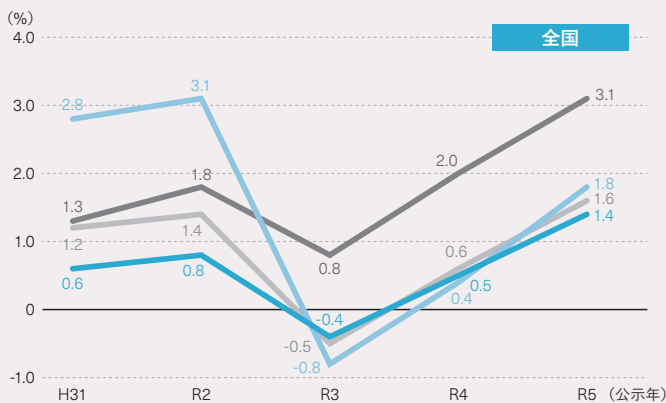
全国平均で住宅地と商業地は2年連続で上昇、工業地は7年連続で上昇。コロナ前の回復傾向が顕著となる。

2023年の地価公示は、全国平均で住宅地が1.4%、商業地が1.8%、工業地が3.1%の上昇となっており、全用途平均で2年連続上昇しています。全国平均では、住宅地と商業地は2年連続、工業地は7年連続の上昇となっており、上昇率も拡大しています。圏域別にみると、住宅地と工業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏で2年連続上昇し、商業地は東京圏と名古屋圏で2年連続上昇し、いずれも上昇率が拡大しています。商業地で大阪圏は3年ぶりに上昇に転じています。地方四市（札幌市、仙台市、広島

市、福岡市）では、全用途において10年連続で上昇しており、上昇率も拡大している状況です。

2020年の地価公示は2019年から2020年にかけての地価の値動きを反映したものであり、コロナ前の状況を表す地価公示になります。2020年の地価公示では、全国の全用途平均で1.4%の上昇でした。一方で、2023年の地価公示は、全国の全用途平均で1.6%の上昇となっており、上昇率はコロナ前と同水準以上の回復を示したことになります。

〈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

## 住宅地は郊外の割安な土地が 高い上昇率を示す

住宅地は都市部ではマンション用地の需要が高く、郊外の割安感のある土地は実需の増加により地価が力強く上昇している。

住宅地は、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、地価上昇が継続しています。特に都市部においては、利便性が高くマンション用地としての需要が高い住宅地においては全国で地価上昇が見られています。住宅地としての価格が全国1位である東京都港区赤坂地区(港-4)では、高級分譲マンションが供給される優良住宅地域において地価が+2.4%上昇しています。大阪圏でも大阪市福島区(大阪福島-7)では+7.4%上昇しており、マンション用地の需要が高く地価上昇が継続している状況です。

一方で、郊外の住宅地では都市部と比べると地価に相対的な割安感があることから実需が強まり、高い上昇率が示されました。千葉県木更津市(木更津-38)では+20.9%、茨城県つくばみらい市(つくばみらい-4)では+12.0%の高い上昇率を示しています。このような郊外での高い上昇率は全国的に見られる現象であり、札幌市郊外である北海道北広島市(北広島-1)では+30.0%となる高い地価上昇が示されました。北広島-1は全国全用途の中で上昇率が1位です。

〈図2〉変動率上位順位表：住宅地（全国）

(価格:円/㎡、変動率:%)

順位	住宅地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年公示価格 円/㎡	令和5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	46,000	59,800	30.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
4	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別-2	北海道	江別市朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別-3	北海道	江別市東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭-9	北海道	恵庭市恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
8	恵庭-10	北海道	恵庭市島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
9	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別-1	北海道	江別市向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

※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

## 商業地は期待感もあり上昇に転じている

## 3

商業地は再開発が進む地方都市では高い上昇率を継続しており、大都市圏の中心部においては回復の期待感から下落から上昇に転じている。

商業地は、全国平均で+1.8%の上昇率ですが、内訳としては三大都市圏が+2.9%と低いのに対し、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）が+8.1%と高くなっている点が特徴です。地方四市は再開発が行われたことでオフィス需要が高まり、再開発地区の周辺ではマンション需要も高まっていることで地価上昇が継続している状況が見られます。特に福岡県福岡市や北海道北広島市では再開発が強く影響しており、高い地価上昇が継続している状況です。

一方で、大都市圏の中心部においては期待感によってわずかに地価が上昇している動きが見られます。東京都中央区銀座地区（中央5-22）では昨年の▲1.1%から+1.5%、大阪市中央区道頓堀地区（大阪中央5-19）では昨年の▲15.5%から+1.0%という水準の上昇です。インバウンド需要の完全な回復には至っておらず、上昇率は弱含んでいます。特に大阪圏では商業地の上昇率が2020年には+6.9%もありましたが、2023年は+2.3%に留まっており、コロナ前の水準には回復していない状況です。

〈図3〉変動率上位順位表：商業地（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4年公示価格 円/㎡	令和5年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3 （北海道銀行北広島支店）	67,000	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2 （ベペるい）	44,000	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』 （エイブル）	39,500	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道	江別市元江別873番19外 （セイコーマート元江別店）	24,000	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道	江別市上江別西町42番6外 （セブンイレブン江別上江別西町店）	30,000	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番 『島松本町1-10-14』 （時計・メガネのゴトー）	21,800	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道	江別市文京台東町1番25 （サンタクリーム・山下館）	40,500	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3 （ビジネスホテルホーリン）	48,000	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道	恵庭市黄金南7丁目18番6 （セブンイレブン恵庭バイパス店）	40,000	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道	江別市3条6丁目9番2外 （秋野薬局）	27,000	33,000	22.2
10	江別5-3	北海道	江別市大麻ひかり町45番8 （パン屋Sora）	45,000	55,000	22.2

※『』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

## 工業地は物流施設適地の上昇が継続

## 4

工業地は物流施設の建設に適した土地の地価上昇が継続しており、上昇率の拡大も全国で拡大している。

工業地は、都市部の近郊において高速道路のインターチェンジや幹線道路へのアクセスが良く、大型物流倉庫を建設できる大規模な画地を確保しやすい地域の地価が上昇しています。典型的なのが千葉県北西部の工業地であり、都内に近く広い土地を確保できる地域に高い上昇率を示した土地が集中して

います。工業地の上昇率全国トップ10のうち、8つの地点が千葉県北西部の工業地です。

また、沖縄県糸満市(糸満9-1)では、那覇市北部や豊見城市の工業地よりも割安感があることから、+25.9%という工業地としては全国1位の上昇率を示しています。

〈図4〉変動率上位順位表：工業地（全国）

（価格：円/㎡、変動率：%）

順位	工業地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年公示価格 円/㎡	令和5年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	78,700	99,100	25.9
2	柏9-3	千葉県	柏市青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏9-1	北海道	柏市新十余二番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番『日の出2-17-1』	105,000	126,000	20.0
7	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏9-4	千葉県	柏市風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東9-5	福岡県	福岡市東区二又瀬新町940番1外『二又瀬新町14-18』	116,000	137,000	18.1

※『 』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。

### ！ 注目ポイント インバウンド需要がどこまで回復するかがカギを握る

2023年の地価公示は全体で見るとコロナ前と同水準以上の上昇率を示しましたが、東京や大阪の中心部では期待感という要素に基づきわずかな上昇率に留まりました。マンション用地や郊外の住宅地、物流適地の工業地では、堅調な地価上昇が継続するものと期待されます。一方で、インバウンドの影響が強い商業地がコロナ前の状況に戻るには、インバウンドの確かな回復が不可欠となるでしょう。

