

地価調査の上昇率は拡大!地方圏も全用途平均が31年ぶりに上昇



全国的に周辺部の地価上昇が鮮明

住宅需要は中心部も周辺部も堅調

商業地はコロナ後の人流回復が牽引

企業進出が地方の地価に強く影響

REPORT

全用途平均で2年連続上昇!上昇率も拡大

1

全国の全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率も拡大。

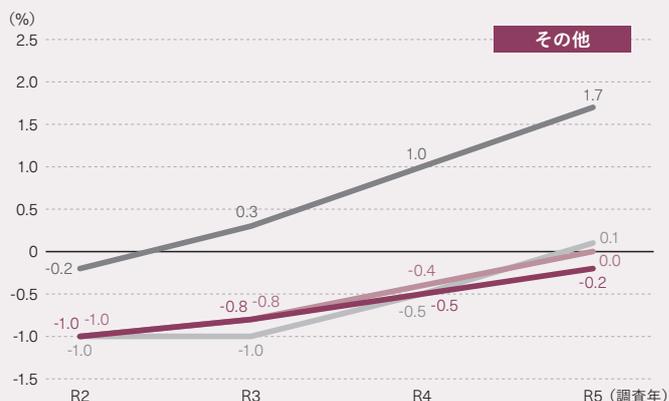
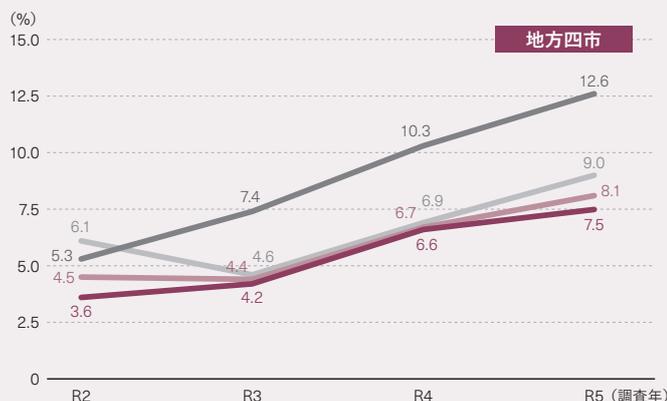
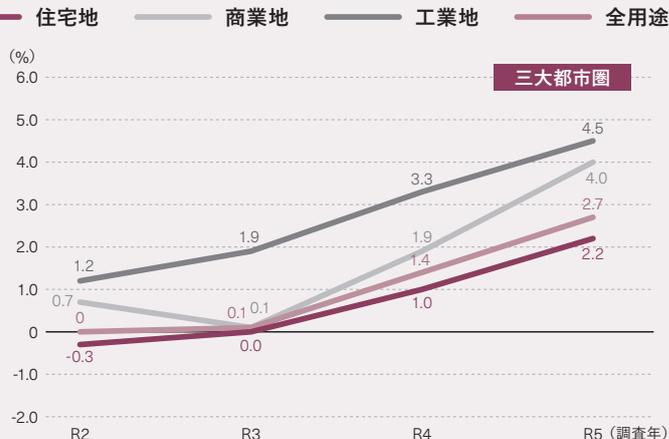
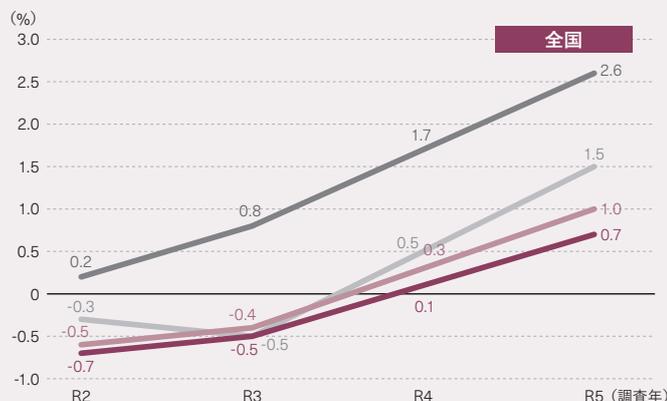
地方圏でも全用途平均が31年ぶりに上昇し地価上昇が全国に広がっている。

2023年の都道府県地価調査は、全国平均で住宅地が0.7%、商業地が1.5%、工業地が2.6%の上昇となっており、全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

圏域別にみると、全用途平均と商業地が東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇しています。住宅地は東京圏と名古屋圏で3年連続、大阪圏で2年連続の上昇となっています。

地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均と住宅地、商業地のいずれも11年連続で上昇している状況です。地方圏平均でも全用途平均と住宅地が31年ぶり、商業地が4年ぶりに上昇しており、地価上昇は全国に波及しています。全国の地価は、三大都市圏や地方四市を中心に上昇が拡大しており、地方でも上昇傾向が見られることから、新型コロナウイルスの影響で弱含んでいた地価は着実に回復しているといえます。

〈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

割安感のある周辺部の住宅地は高く上昇

2

住宅需要は堅調に推移している。都市中心部の地価上昇に伴い割安感のある周辺部にも需要は波及しており、周辺部では高い上昇率を示している。

住宅需要は堅調であり、住宅地は都市部の中心部だけでなく、その周辺部も需要が拡大しています。割安感のある周辺部で高い上昇率を示す地点が増える現象が全国的に生じました。特に東京圏では、その傾向が顕著であり、上昇率ランキングのトップ10の地点が全て千葉県地点です。大阪圏でも上昇率ランキングは、1位と7位が大阪市内の地点ですが、それ以外は京都府や兵庫県および寝屋川市や堺市といった周辺部の地点

がランクインしている状況です。名古屋圏ではトップ10の中に名古屋市が5地点、東海市が5地点入っており、周辺部である東海市に高い上昇率を示す地点が多く発生しています。

地方圏でも同様の現象が生じており、地方圏の住宅地で最も高い上昇率を示したのは、「千歳-3」(北海道千歳市)です。地方圏の上昇率ランキングのトップ10の中には北海道の地点が9地点も入っており、いずれも札幌市以外の周辺の自治体の地点となっています。

〈図2〉住宅地の上昇率順位表(圏域別)

(価格:円/㎡、変動率:%)

東京圏・住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和4年基準地価格 円/㎡	令和5年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	我孫子-3	千葉県	我孫子市我孫子4丁目563番9 『我孫子4-37-5』	102,000	121,000	18.6
2	我孫子-10	千葉県	我孫子市並木8丁目1484番23 『並木8-19-11』	67,600	80,000	18.3
3	流山-10	千葉県	流山市おおたかの森西1丁目28番4外	260,000	300,000	15.4
大阪圏・住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和4年基準地価格 円/㎡	令和5年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	福島-3	大阪府	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41 『鷺洲5-6-56』	441,000	470,000	6.6
2	中京-3	京都府	京都市中京区壬生土居ノ内町28番1	335,000	357,000	6.6
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』	430,000	458,000	6.5
名古屋圏・住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和4年基準地価格 円/㎡	令和5年基準地価格 円/㎡	変動率 %
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』	1,400,000	1,630,000	16.4
2	千種-7	愛知県	名古屋千種区橋本町2丁目13番2外	425,000	492,000	15.8
3	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』	520,000	600,000	15.4
地方圏・住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和4年基準地価格 円/㎡	令和5年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0

※『』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

店舗の収益性とインバウンド需要の回復が牽引

3

都市部の商業地はコロナ後の人流回復により店舗需要が強まり、観光地はインバウンド需要の回復により上昇率が拡大している。

中心市街地の商業地では、人流回復を受けて飲食店等の店舗の賃貸需要が回復したことから全国的に地価の上昇が生じています。全国で最も地価の高い東京都の「中央5-13」(東京都中央区銀座地区)では、2022年は▲0.5%の下落でしたが、2023年は2.0%の上昇に転じています。上昇に転じたのは、富裕層による高額品等の消費が好調であることが一つの理由です。観光地に関しては、円安需要も手伝いインバウンド需要が鮮明

に回復していることから、全国的に上昇傾向が見られます。2022年に下落していた岐阜県の「高山5-1・5-4」(岐阜県高山市)や大阪府の「中央5-3」(大阪市中央区道頓堀地区)でも、2023年は上昇に転じました。また、「台東5-1」(東京都台東区浅草地区)や「鎌倉5-1」(神奈川県鎌倉市)のように2022年から上昇していた地点では、2023年の上昇率は拡大しています。

〈図3〉特徴的な地価動向が見られた各地点の状況 (※上段の変動率は令和5年都道府県地価調査、下段は令和4年都道府県地価調査。)

三大都市圏の最高価格及び最大上昇変動率地点の地価動向			
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都中央区銀座地区 (価格順位(商業地)全国1位)	中央5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接	40,100,000円/㎡ 2.0%上昇 (0.5%下落)	富裕層による高額品等の消費が好調であることから店舗の収益性は回復傾向となっている。今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価は上昇に転じた。
店舗等の需要回復			
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	台東5-18 [商業地] 上野駅130m	10,000,000円/㎡ 7.8%上昇 (0.9%上昇)	上野駅徒歩圏内の飲食店舗を中心とした商業地で、人流増加に伴い店舗需要が高まっていることから、地価の上昇が拡大している。
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
神奈川県鎌倉市	鎌倉5-1 [商業地] 鎌倉駅近接	1,960,000円/㎡ 10.1%上昇 (4.7%上昇)	鎌倉駅周辺では、国内観光客の回復やインバウンドの増加により、店舗需要が回復しており、近年ではホテルの開業が散見される等、繁華性が一層向上していることから、地価の上昇が拡大している。
岐阜県高山市 (高山5-1) (地価上昇率(商業地)岐阜県3位) (高山5-4) (地価上昇率(商業地)岐阜県1位)	高山5-1 [商業地] 高山駅800m	154,000円/㎡ 5.5%上昇 (2.0%下落)	インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、高山市中心部において、用地需要が高まっていることから、新規のホテル計画も複数頭在化し、地価は上昇に転じた。
	高山5-4 [商業地] 高山駅770m	303,000円/㎡ 9.8%上昇 (3.2%下落)	
大阪府大阪市中央区 道頓堀地区 (価格順位(商業地)全国8位) (価格順位(商業地)大阪圏2位) (価格順位(商業地)大阪府2位)	中央5-3 [商業地] なんば駅230m	19,500,000円/㎡ 4.3%上昇 (1.6%下落)	道頓堀地区ではインバウンド需要減少の影響が大きく、地価下落が続いていたが、国内外観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は上昇に転じた。

REPORT

4

地方は企業進出や移住・別荘需要で 高い上昇率を示す

地方では、企業進出が決定された地域や移住・別荘の需要が存在する地域で地価が高く上昇している。

地方では2つの理由で高い上昇率を示した地域があります。1つは企業進出が決定された地域と、もう1つは移住や別荘の需要がある地域です。企業進出の決定によって地価が大きく上昇した地域は、北海道千歳市と熊本県大津町・菊池市・菊陽町が挙げられます。北海道千歳市ではラピダスの進出決定により住宅地と商業地、工業地のいずれにおいても大きく地価が上昇しています。熊本県大津町・菊池市・菊陽町では、TSMCの進出決定によって同じく全ての用途で上昇しました。いずれの地域

も関連企業による工業地やオフィス用地、住宅地の取得が相次ぎ、広域的に地価が上昇している点が特徴です。

また、移住や別荘の需要が存在する地域でも、高い上昇率を示す地点があります。沖縄県では本島の恩納村や宮古島で高い上昇を示す地点が見られました。長野県の軽井沢でも比較的高い上昇率を示した地点が複数存在します。いずれの県外から呼び込んだ需要が地価上昇をけん引しています。

〈図4〉 基準地価格及び変動率順位表

(価格:円/m²、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4年基準地価格 円/m ²	令和5年基準地価格 円/m ²	変動率 %
住宅地	1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
	2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
	3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
商業地	1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
	2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
	3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
工業地	1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
	2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	119,000	155,000	30.3
	3	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800	8,800	29.4
全用途	1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
	2	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
	3	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8

！ 注目ポイント 企業進出が見込まれる地域は今後も高い上昇率が期待できる

円安効果により、企業の生産拠点の国内回帰の動きが見られ始めています。工場は地価の安い郊外に進出する傾向があるため、進出が決定されればその地域の地価は高い上昇率で値上がりすることが期待されます。大型生産拠点がどこに進出するかは注目のポイントであり、進出が決定すれば周辺地域の地価は力強く上昇するものと予想されます。

