

令和4年地価公示結果の概要

令和3年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。工業地は6年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。工業地は8年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。
- 新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られる。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は0.6%と2年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 大阪圏の平均変動率は0.1%と2年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は1.0%と2年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は5.8%と9年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.1%と2年連続の下落であるが、下落率が縮小した。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は0.7%と2年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 大阪圏の平均変動率は0.0%と横ばいに転じた。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は1.7%と2年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は5.7%と9年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.5%と2年連続の下落であるが、下落率が縮小した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は3.3%と9年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は2.5%と7年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。名古屋圏の平均変動率は1.6%と2年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.4%と9年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.8%と4年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。

この1年の地価動向を都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率で見ると、前半（R3.1.1～R3.7.1）は、経済活動は持ち直しの動きが広がり、取引が回復したことにより、住宅地、商業地は、大阪圏及び地方圏その他の商業地を除き若干の上昇又は横ばいとなっている。後半（R3.7.1～R4.1.1）は、経済活動の持ち直しの動きが継続され、住宅地、商業地ともにすべての圏域において地価は上昇又は横ばいとなっている。

ただし、共通地点は比較的需要が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅地については、景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、取引件数は昨年と比較して増加しており、全国的に住宅地の需要は回復し、地価は上昇に転じた。
- ◆都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性や住環境に優れた住宅地では地価の上昇が継続している。さらに、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、バス圏や都心から通勤距離である総体的に価格水準の低い地域にも上昇範囲が拡大している。
- ◆地方圏の地方四市では、地価の上昇率が拡大しており、その周辺部の地域にも需要が波及している。その他の県庁所在都市等の主要都市では、地価が下落から上昇又は地価の下落率の縮小がみられた。
- ◆地方四市を除くその他の地域では、人口減少等により需要が減退している地域は、地価の下落が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は北海道、県庁所在都市では札幌市であった。

【商業地】

- ◆都心近郊部においては、景況感の改善により、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られる。
- ◆駅徒歩圏内の繁華性のある商業地や地方圏の路線商業地など日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域では、上昇地点が増加している。また、再開発事業等の進展期待がある地域やマンション用地と競合する地域で、上昇地点が見られる。
- ◆国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店が集積する地域では地価の下落が継続しており、特に外国人観光客の増加を背景として近年高い上昇を示してきた地域では大きな下落が継続している。また、都心中心部の一部の地域において、空室率の上昇等によりオフィス需要に弱い動きが見られ、地価が下落している地域がある。
- ◆地方圏の地方四市では、オフィス需要が堅調であることに加えて、進行中の複数の再開発事業等による繁華性向上への期待、マンション用地の需要などから、地価の上昇率が拡大している。
- ◆地方四市を除くその他の地域では、人口減少等により需要が減退している地域は、地価の下落が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は福岡県、県庁所在都市では福岡市であった。

【工業地】

- ◆工業地については、インターネット通販の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強く、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れる物流施設の適地となる工業地では地価の上昇率が拡大している。
- ◆地点別の上昇率では、沖縄県糸満市の工業地（糸満9-1）が上昇率28.4%となり、住宅地の上昇率1位（北広島-1 26.0%）、商業地の上昇率1位（北広島5-2 19.6%）を上回った。