

令和5年第4四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、景気が緩やかに回復している中、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、5期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、7期連続で全ての地区で上昇した。

※ 令和5年10月1日～令和6年1月1日。なお、令和6年1月1日午前0時以降に発生した能登半島における地震による影響は、本四半期では反映されていない。

◆特徴◆

- 全80地区のうち、上昇が79地区(前回78)、横ばいが1地区(前回2)、下落が0地区(前回0)となった。
- 上昇地区79地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「上昇(3～6%)」が7地区、「上昇(0～3%)」が72地区となった。
- 住宅地では、7期連続で23地区全ての地区で上昇となった。
- 商業地では、上昇が56地区(前回55)、横ばいが1地区(前回2)となった。このうち、変動率区分が「上昇(0～3%)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が4地区、「横ばい(0%)」から「上昇(0～3%)」に転じた地区が1地区となった。

◆主な要因◆

- 住宅地では、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

◆地価LOOKレポートとは

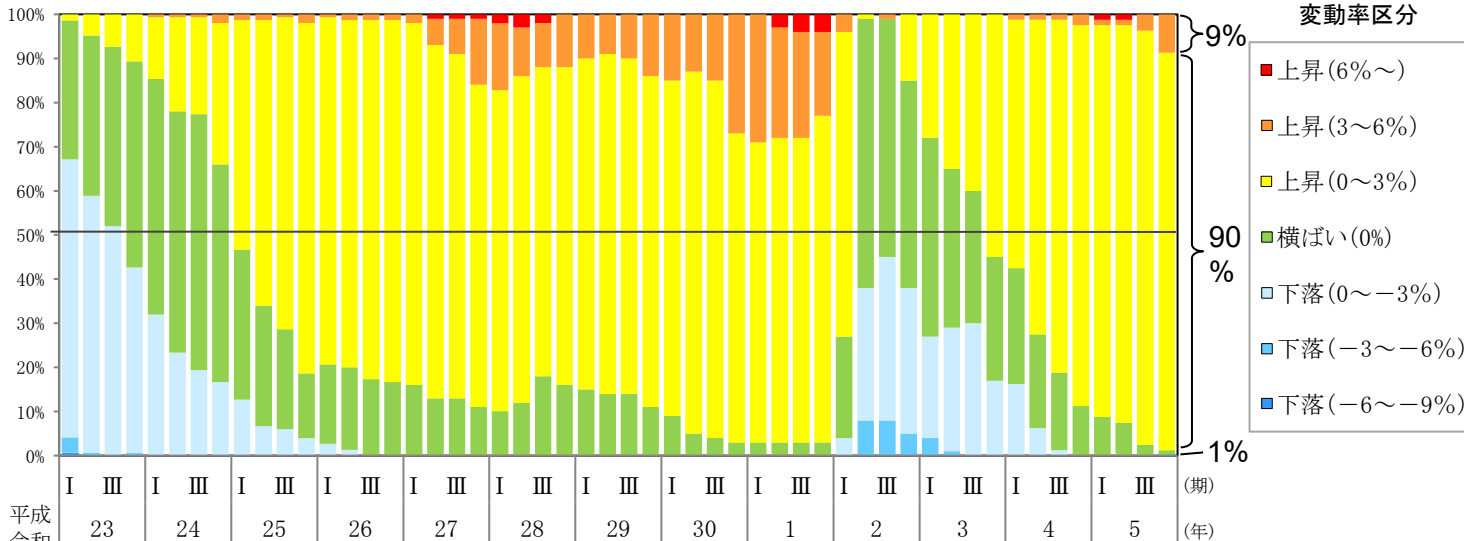
- ・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの
- ・対象は全国80地区、内訳は次のとおり

	地区数	うち住宅地※1	うち商業地※2
全国	80	23	57
東京圏	35	9	26
大阪圏	19	7	12
名古屋圏	8	2	6
地方圏	18	5	13

※1 高層住宅等により高度利用されている地区
 ※2 店舗、事務所等が高度に集積している地区

- ・各地区の地価動向を全9区分の変動率で評価

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



※ 地区数の合計は、平成21年第Ⅱ四半期～26年第Ⅳ四半期までは150地区、27年第Ⅰ四半期～令和3年第Ⅳ四半期までは100地区、4年第Ⅰ四半期以降は80地区(23年第Ⅰ、Ⅱ四半期は震災の影響により146地区。28年第Ⅰ四半期は熊本地震の影響により99地区。)

※ 調査時点は1/1、4/1、7/1、10/1の4時点。Ⅰ～Ⅳは、次の各時点における前回調査時点からの変動率を表す。Ⅰ：4/1時点、Ⅱ：7/1時点、Ⅲ：10/1時点、Ⅳ：1/1時点

前期からの地価動向の変化

前期	今期	地区数
↑ 上昇(3～6%)	↑ 上昇(3～6%)	3
↗ 上昇(0～3%)	↗ 上昇(3～6%)	4
	↗ 上昇(0～3%)	71
→ 横ばい(0%)	↗ 上昇(0～3%)	1
	→ 横ばい(0%)	1

四半期変動率		地区数
↑ 上昇	3%以上6%未満	7
	0%超3%未満	72
→ 横ばい	0%	1

住宅地 商業地

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	23 (23) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	23 (23) 100% (100%)
商業地	56 (55) 98% (96%)	1 (2) 2% (4%)	0 (0) 0% (0%)	57 (57) 100% (100%)
合計	79 (78) 99% (98%)	1 (2) 1% (2%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

※()内は前期の地区数及び割合

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
三大都市圏	61 (60) 98% (97%)	1 (2) 2% (3%)	0 (0) 0% (0%)	62 (62) 100% (100%)
東京圏	34 (33) 97% (94%)	1 (2) 3% (6%)	0 (0) 0% (0%)	35 (35) 100% (100%)
大阪圏	19 (19) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	19 (19) 100% (100%)
名古屋圏	8 (8) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	8 (8) 100% (100%)
地方圏	18 (18) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	18 (18) 100% (100%)
全国	79 (78) 99% (98%)	1 (2) 1% (2%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

※()内は前期の地区数及び割合

1. 変動率区分に変化が見られた地区

(1) 「上昇(0~3%)」から「上昇(3~6%)」に移行した地区(4地区)

	都市名	地区	R5第3期	R5第4期
①	新宿区	歌舞伎町	上昇(0~3%)	上昇(3~6%)
②	豊島区	池袋東口	〃	〃
③	中野区	中野駅周辺	〃	〃
④	横浜市	みなとみらい	〃	〃

(2) 「横ばい」から「上昇(0~3%)」に転じた地区(1地区)

	都市名	地区	R5第3期	R5第4期
⑤	立川市	立川	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)

2. 引き続き高い上昇が見られた地区(3地区)

	都市名	地区	R5第3期	R5第4期
⑥	中央区	銀座中央	上昇(3~6%)	上昇(3~6%)
⑦	京都市	京都駅周辺	〃	〃
⑧	福岡市	大濠	〃	〃

地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡	
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡	
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡			横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡			横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡			川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡			川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.1/1~ R5.4/1 総合評価	R5.4/1~ R5.7/1 総合評価	R5.7/1~ R5.10/1 総合評価	R5.10/1~ R6.1/1 総合評価
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方					大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪				
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方						大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪				
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方						大阪市	中央区	商業	なんば	大阪				
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方						大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪				
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋						大阪市	福島区	住宅	福島	大阪				
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋						大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪				
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋						大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪				
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋						豊中市		住宅	豊中	大阪				
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪				
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋						西宮市		住宅	甲子園口	大阪				
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋						西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪				
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋						芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪				
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方					岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方				
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪					広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方				
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪						広島市	中区	商業	紙屋町	地方				
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方				
	京都市	下京区	商業	烏丸	大阪					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方				
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方				
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪					熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方				
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方				