

I. 令和4年都道府県地価調査結果の概要

令和3年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が3年ぶりに上昇に転じた。住宅地は31年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は横ばいから上昇に転じた。商業地は10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は9年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率は縮小した。商業地は3年連続で下落しているが、下落率は縮小した。工業地は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にある。

◎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1.2%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は0.4%と、3年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は1.6%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 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6.6%と、10年連続で上昇し、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、下落が継続しているが、下落率は縮小した。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は2.0%と、10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は1.5%と、2年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は2.3%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は6.9%と、10年連続で上昇し、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、下落が継続しているが、下落率は縮小した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は3.7%と、10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。大阪圏の平均変動率は3.3%と、8年連続で上昇し、上昇率が拡大した。名古屋圏の平均変動率は2.1%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は10.3%と、10年連続で上昇し、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1.0%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

この1年の地価動向を地価公示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（R3.7.1～R4.1.1）は、地方圏のうち地方四市を除くその他の地域の商業地以外で全て上昇となり、後半（R4.1.1～R4.7.1）は、住宅地、商業地の全ての圏域で上昇となった。住宅地、商業地の各圏域とも概ね前半より後半で上昇率が拡大した。

ただし、共通地点は比較的需要在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、都市中心部や生活利便性に優れた住宅地では、住宅需要は堅調であり、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、地価の上昇が継続している。
- ◆生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化等により、郊外部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、また、四市の中心部の地価の上昇や供給不足により需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率をみせている。
- ◆地方圏のその他の地域では、人口減少等により需要が減退しており、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沖縄県（2.7%）、県庁所在都市では札幌市（11.8%）であった。

【商業地】

- ◆商業地については、個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なマンション用地需要やオフィス需要等から、全国平均で上昇へ転じた。
- ◆三大都市圏や地方圏の地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感から、地価上昇が継続している。
- ◆国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、上昇に転じた地点等が見受けられる。
- ◆地方圏のその他の地域では、人口減少等により需要が減退しており、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（4.0%）、県庁所在都市では福岡市（9.6%）であった。

【工業地】

- ◆工業地については、eコマースが引き続き堅調であるため、大型物流施設の用地の需要が強く、交通アクセスに優れた物流適地では上昇率が拡大している。その他の工業地においても工業地需要は回復傾向にあり、下落率は縮小傾向となっている。
- ◆地点別では、熊本県菊陽町の工業地（菊陽9-1）が31.6%の上昇となり、全用途で上昇率1位となった。
（参考：住宅地上昇率1位 北広島-2 29.2%、商業地上昇率1位 北広島5-4 25.0%）