

令和5年地価公示

国土交通省は、3月22日、令和5年（1月1日時点）の地価を公示しました。今回のCBCANEWSで概要をお伝えします。（※データの出所 地価：国土交通省）

令和5年地価公示結果の概要

○ 全国平均

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は7年連続の上昇です。

○ 三大都市圏

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は9年連続の上昇です。なお、商業地は東京圏、名古屋圏が2年連続の上昇、大阪圏は3年ぶりの上昇です。

○ 地方圏

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は6年連続の上昇です。また、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続の上昇となり、上昇率が拡大しました。

圏域別・用途別対前年平均変動率

(%)

	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
東京圏	0.8	2.4	0.6	2.1	0.7	3.0	3.3	5.0
大阪圏	0.2	1.2	0.1	0.7	0.0	2.3	2.5	4.0
名古屋圏	1.2	2.6	1.0	2.3	1.7	3.4	1.6	3.3
三大都市圏平均	0.7	2.1	0.5	1.7	0.7	2.9	2.7	4.3
地方圏(地方四市)	5.8	8.5	5.8	8.6	5.7	8.1	7.4	9.6
地方圏(その他)	△0.1	0.4	△0.1	0.4	△0.5	0.1	0.8	1.4
地方圏平均	0.5	1.2	0.5	1.2	0.2	1.0	1.3	2.0
全国平均	0.6	1.6	0.5	1.4	0.4	1.8	2.0	3.1

新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた地域では、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、住宅需要は堅調で、地価上昇が継続しています。また、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大しています。

商業地については、都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいます。また、三大都市圏や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ます。

住宅地の市区町村別上昇率

ここでは、住宅地における市区町村別上昇率を見てみましょう。

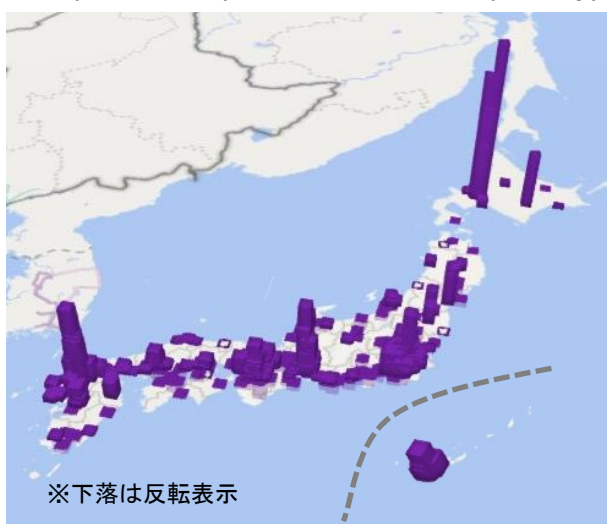
首都圏の住宅地地価上昇率 (3D map)



まず首都圏では、都心部から郊外まで広範囲にわたって地価の上昇が確認されます。特に地価の上昇が大きな場所としては、千葉県浦安市や市川市、埼玉県戸田市や川口市などが挙げられます。これらは東京都に隣接する地域にあり、都心へのアクセスが良いうえ、コロナ禍による広めの住宅需要増にもマッチすることから人気化し、地価の上昇が大きくなりました。また、神奈川県三浦市のように、都心へのアクセスが劣り人気は離散していた郊外地域においても、前年までの地価下落に歯止めが掛かる様相をみせています。全体として、

首都圏の住宅地地価は、新型コロナの影響を払拭したと言えるでしょう。

全国(10万人都市)の住宅地地価上昇率 (3D map)



次は、全国に目を向けてみます。人口10万人以上の市区町村の住宅地地価上昇率をみると、三大都市圏以外では、札幌市(北海道)と福岡市(福岡県)の上昇率が抜きんでいます。この2つの都市の共通点としては、その近辺で最大の地方都市であること、および三大都市圏から地理的に離れていることが挙げられます。この両市を含む地方四市は、近隣からの人口流入にも支えられ、地価の上昇が近年目立っています。

一方で、仙台市(宮城県)を除く東北地方、金沢市(石川県)を除く北陸・信越地方、山陰地方、四国地方、南九州地方などは地価の低迷が続いています。これらの地域では、他の都市への流出を含めた人口減少の影響が地価に強く表れています。

こうした地価動向における二極化は、今後も続く可能性が高いと考えられています。

住宅地の都道府県別変動率の上位と下位

都道府県	変動率	都道府県	変動率
北海道	7.6%	和歌山県	△1.2%
福岡県	4.2%	愛媛県	△1.0%
宮城県	4.0%	群馬県	△0.8%
沖縄県	3.6%	鹿児島県	△0.8%
東京都	2.6%	福井県	△0.7%

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-14 トータスビル 1階

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先