

経済情報ピックアップ

国土交通省「令和5年都道府県地価調査」結果について

○地価は回復傾向が鮮明になり、地方にも波及

9月19日、国土交通省は「都道府県地価調査」（2023年7月1日時点）の結果を公表しました。今回の結果では、地価変動率の全国平均が全用途で2年連続の上昇と、回復傾向が鮮明になっています。本稿では結果の概要を説明します。

住宅地の全国平均は、前年比+0.7%と2年連続の上昇となりました。都市中心部や生活利便性に優れた地域などで住宅需要が堅調なことや、その周辺部にも上昇範囲が拡大していることが理由に挙げられます。

商業地は、同+1.5%と2年連続で上昇しました。コロナ後の人流回復やインバウンドを含めた観光客の回復のほか、再開発事業が進展している地域は利便性や繁華性向上への期待感などから上昇傾向にあります。また、交通利便性などに優れた都市中心部ではマンション需要との競合から、高い上昇率となった地点がみられています。

工業地は、同+2.6%と6年連続で上昇しました。引き続き、eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好な物流施設適地等で地価上昇が継続しています。

また、地方圏の住宅地は同+0.1%と31年振りに、商業地は同+0.5%と4年振りに上昇しており、地方圏にも地価の上昇が波及しています。特に、札幌・仙台・広島・福岡の「地方4市」がけん引しており、中でも札幌市の住宅地は同+12.5%と高い上昇率を記録しています。

このほかの特徴として、大手半導体メーカーが進出する北海道や熊本県の一部地域では、関連企業等を含む従

業員向けの住宅用地や事務用地等の需要が旺盛で、いずれの用途でも高い上昇率を記録しています。

○茨城県は県北地域で下落が緩和、水戸で上昇地点も

茨城県の住宅地は、同+0.3%と32年振りに上昇しました。県北地域における地価下落の緩和に加え、つくばエクスプレス(TX)沿線の大幅な地価上昇や、その影響を受けた県南・県西地域の地価上昇が要因です。上昇率の上位10地点はすべてTX沿線となっています。

また、県庁所在地である水戸市(同▲0.1%)では31年振りに上昇地点がみられました(調査対象36地点のうち、常磐町1丁目、千波町、笠原町の3地点で上昇)。市内住宅地が供給不足のなか、国道50号バイパス及び県庁周辺の既成住宅地域は、利便性が良好で需要が堅調なことに加え新規分譲地に比べ相対的に割安であること、また、偕楽園・千波公園付近は、緑豊かな住環境で希少性が高いことなどが要因となっています。

商業地は、同+0.6%と2年連続で上昇しました。水戸・つくば等の主要地域の地価上昇が継続しているほか、TX沿線駅前ではマンション建設との競合が顕著なことから上昇率が拡大しています。

工業地は、同+1.2%と8年連続で上昇しました。同じ北関東の群馬や栃木などに比べ割安感が出てきたことから県北地域の地価が下げ止まっています。工業地の調査対象36地点のうち、上昇が21、横ばいが15で、下落地点が0となっています。

(筑波総研 研究員 金田 憲一)

用途別の地価平均変動率

前年比、%

地域	用途	住宅地			商業地			工業地		
		2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
全国		▲0.5	0.1	0.7	▲0.5	0.5	1.5	0.8	1.7	2.6
三大都市圏		0.0	1.0	2.2	0.1	1.9	4.0	1.9	3.3	4.5
東京圏		0.1	1.2	2.6	0.1	2.0	4.3	2.3	3.7	4.7
大阪圏		▲0.3	0.4	1.1	▲0.6	1.5	3.6	1.7	3.3	4.5
名古屋圏		0.3	1.6	2.2	1.0	2.3	3.4	1.2	2.1	3.5
地方圏		▲0.7	▲0.2	0.1	▲0.7	▲0.1	0.5	0.4	1.1	1.9
地方4市		4.2	6.6	7.5	4.6	6.9	9.0	7.4	10.3	12.6
その他地方		▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.0	▲0.5	0.1	0.3	1.0	1.7
茨城県		▲0.5	0.0	0.3	▲0.2	0.3	0.6	0.3	0.8	1.2
栃木県		▲0.9	▲0.7	▲0.5	▲1.0	▲0.8	▲0.6	0.0	0.6	1.3
群馬県		▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲0.4	0.1	0.7	1.2

注：地方4市は札幌市、仙台市、広島市、福岡市。
出所：国土交通省「令和5年都道府県地価調査」