講演要旨

「大阪の地価も回復傾向が鮮明に」

―令和５年地価公示の概要―

（株）谷澤総合鑑定所

不動産鑑定士　磯尾 隆光　氏

令和５年４月１９日

ホテルモントレ大阪にて

【要約】

■全国の地価動向

◎全用途の動向

・全用途平均変動率は＋1.6%となり、２年連続で上昇。上昇率が拡大。

・コロナの影響で落ち込んでいた経済活動が回復、住宅や店舗の需要に好影響。

・地価上昇は都心から地方に波及。１位が北海道で＋6.8%、２位が福岡の＋4.6%。

・特に、大規模開発が進む札幌市隣接の北広島市での地価上昇が顕著。

・地方都市の人口減少地域では地価の下落が大きい。

◎住宅地の動向

・全国住宅地平均変動率は＋1.4%と２年連続で上昇。上昇率が拡大。

・全国トップ 10 を札幌圏が２年連続独占。北広島市は１位の＋30%の他４地点入る。

・三大都市圏より札幌、福岡などの中核地方都市の上昇率が高い。

◎商業地の動向

・全国商業地平均変動率は＋1.8%と２年連続で上昇。上昇率が拡大。

・全国トップ 10 を札幌圏が２年連続独占。１位は北広島市の＋28.4%。

・ニセコの倶知安町の伸び率は鈍っている。

◎工業地の動向

・全国工業地平均変動率は＋3.1%となり、バブル崩壊以降初めて 3%台になった。

・全国１位は昨年に引き続き沖縄の糸満市で＋25.9%。

・２位以下に千葉県が８地点ランクインしている。２位は柏市の＋21.2%。

■大阪の地価動向

◎住宅地の動向

・大阪市、堺市、北大阪地域などの交通利便性に優れる住宅地で上昇傾向。

・上昇率１位は地下鉄延伸効果の箕面で＋8.2%。２位は「うめきた２期」効果の福島で＋7.4%。

・人口減少が続く岬町は全市で下落が継続。

◎商業地の動向

・大阪市商業地はマイナスからプラスに反転。

・上昇率１位は堺美原で＋13.6%、「ららぽーと」開業効果。２位は箕面で＋8.8%、地下鉄延伸効果。３位４位５位は福島、「うめきた２期」効果。

・キタは順調に回復。大阪圏価格順位１位の「グランフロント」は－3.5%から＋1.4%へ。

・ミナミはあと一歩。ミナミ１位の戎橋で－10.9%から 0%へ、道頓堀はプラスになったが、黒門は下落率１位の－1.4%。

・大阪の最高地は 2017 年までキタだったが、2018 年にインバウンド効果でミナミが１位に。その後 2021 年からは再びキタが１位を続けている。

■主要エリアの地価動向

◎東京

・都心５区商業地が昨年の－0.5%から＋2.5%へ反転上昇。

・全国価格順位１位の銀座４丁目は今年＋1.5%の上昇。価格は 5,380 万円/㎡。

◎京都市

・観光客が戻りつつある。地価は上昇傾向にある。

・市全 11 区で住宅地が上昇。商業地も＋3.3%と上昇。

・落ち込みが大きかった伏見稲荷大社前で－7.2%から＋2.2%へと大きく反転上昇。

◎神戸市

・三宮の商業地が下落から上昇に転じた。トワロード沿いのポイントで－5.7%から＋2.6%に。

・芦屋の商業地での上昇が目立っている。県内上昇率１位２位が芦屋で＋7%。

◎名古屋市

・住宅地、商業地共に堅調に上昇が続いている。

・県内商業率１位の泉１丁目で＋13.8%、２位の錦２丁目で＋13.2%。

◎福岡市

・住宅地、商業地共に堅調に上昇が続いている。

・県内商業率１位の清川で＋18.3%、２位の博多駅南で＋17.8%。

・「ららぽーと福岡」周辺の住宅地で上昇率が著しい。

◎札幌市

・近郊の北広島市が、新球場誕生により住宅地、商業地共に上昇率全国１位。

・江別市でも住宅地、商業地共に大きく地価が上昇している。

◎沖縄県

・コロナが収束、ホテル需要の高まりで地価上昇が見られる。宮古島、石垣島でも地価は上がっている。

・特に、工業地で高い上昇を示している。糸満市は全国１位の＋25.9%。

■特色のあるエリアの動向

◎三大都市圏

・木更津がアクアラインにより都心への交通アクセスが非常に良く、地価が上がっている。

・大阪福島は「うめきた２期」関連で、堺美原は「ららぽーと」関連で地価上昇。

◎住宅地、別荘地

・住宅地は札幌近郊の江別市が目立っている。東京都心でもマンション需要用地で割安感のあるところは地価上昇。

・別荘地では、富良野、軽井沢、白馬が前年に引き続き上がっている。

◎インフラ整備、再開発等の進展

・北広島市がその代表。熊本は半導体工場の進出で地価上昇。

◎繁華街

・すすきの、歌舞伎町、銀座等の繁華街も持ち直しつつある。

◎観光地

・観光客が戻ってきた浅草は、地価上昇が顕著。道頓堀や祇園は上昇へ。黒門は戻りが遅い。

◎物流施設

・工業地の千葉県柏、沖縄県糸満、尼崎の３か所が顕著に上がっている。

【本文】

１．はじめに～コロナ禍からの回復が鮮明になり地価上昇

令和５年度地価公示が今年３月に公表されました。この内容をもとに「大阪の不動産市場の動向」についてお話しいたします。

コロナ禍からの回復が鮮明となり、経済が正常化するとともに、地価は全国全用途で 15 年ぶりに伸び率を示し、三大都市圏や地方４市の商業地の地価が回復しています。大阪でも、徐々に、その地価は回復傾向になっています。

大阪では、北区を中心に商業地、住宅地が上昇し、「うめきた２期」の好影響で、＋7%以上の上昇地点も見られます。特に、福島３丁目の住宅地の価格は＋7.4%と上がっています。

また、街では外国からの観光客が多く見られるように、インバウンドが戻りつつあり、大阪の地価も全国と同様、上がっていくことが期待されています。

本日お話しするテーマは、１つ目は「不動産を取り巻く経済動向」、２つ目が「全国の地価動向」、３つ目が「大阪の地価動向」、そして、最後に「主要エリアの地価動向」です。

２.不動産を取り巻く経済動向

最初に「不動産を取り巻く日本経済の動向」について確認したいと思います。

欧米の金融システムの不安、金利上昇懸念などのリスクのある中で、大手旅行会社は人流が少しずつ回復し、国内の旅行者数は、コロナ前の９割まで回復すると見込んでいます。

そういうこともあって、今年１月時点の地価公示では、全国の全用途の平均変動率はリーマン・ショック前の 2008 年に次ぐ 15 年ぶりの地価上昇率を示しました。東京の全用途平均上昇率では＋2.4%で、リーマン・ショック前の 2008 年＋6.7%に次ぐ上げ幅でした。

また、このところの円安が追い風になって、外国資金が日本の不動産に流入してきていることも一因と考えられます。

また、コロナショックで下落した日経平均株価は早々に回復し、既にコロナ前を上回っています。国土交通省が発表しているマンション価格指数を見ても、2008 年のマンション価格指数は 99.3 で、今はその倍近い 181.6 にまでなっており、マンション価格が非常に上がっています。

この背景としては、日銀の異次元の金融緩和政策により長期金利がマイナスとなり、この超低金利が追い風となっています。

その他の経済指標として、日銀短観業況判断、不動産業景気動向指数（ＤＩ）、不動産業業況等調査（ビル賃貸業/指数）、マンション市場(近畿圏・新築平均価格)等の資料で、1 年前と見比べてみても、不動産業界全体としては、非常に業況が良くなっています。特に、ビル賃貸業の指数については大きく改善されており、近畿の新築マンション市場も東京と同様に大きく上がってきています。

３．全国の地価動向

①全用途の地価動向（資料 1）

地価公示で発表された平均上昇率を日本全体で俯瞰すると、北海道の平均上昇率はこの3年、毎年徐々に上がっており、一昨年が＋1%台の、昨年が＋2%台、そして、今年は＋5%以上の上昇と、この3年間上がり続けています。

この他の地域を見ますと、3 年前は北海道等除いて、ほぼマイナスですが、今年は、北海道を中心にプラスの都道府県が増えてきています。上昇率 1 位は北海道で＋6.8%、2 位が福岡県の＋4.6%、そして、宮城県＋3.9%、沖縄県＋3.6%、東京都＋2.8%という順位になっています。

また、昨年は全ポイントの中で 44%のポイントがプラスでしたが、今年は三大都市圏よりも地方都市の札幌、仙台、福岡などで上昇率が高い傾向となり、58%のポイントがプラスとなり拡大しています。

「資料 1」では、全用途の平均変動率の 2015 年から 2023 年までの推移を示していますが、「全国」は、昨年の＋0.6%から今年は＋1.6%へと上昇率が拡大しています。

「三大大都市圏」では、＋0.7%から＋2.1%へ、そして、東京圏では＋0.8%から＋2.4%へ。大阪圏は＋0.2%から＋1.2%となっています。2023 年において一番高い上昇率を示した地域は名古屋圏で＋2.6%です。大阪圏はまだ 1%台ですので、戻りが若干遅いということです。

この「資料 1」では、2021 年はすべての圏域で上昇率はマイナスでしたが、2022 年、2023 年の両年の平均変動率を勘案すると、2021 年のマイナス分を全て帳消にして、コロナ前の水準に戻っていることがわかります。

○全用途での個別地点変動率順位（資料 2）

個別地点変動率のベスト 10 とワースト 10 はどこか。

ベスト 10 は全て北海道です。1 位は、札幌市の隣にある北広島市の住宅地で＋30%の上昇です。同市内の複数地点で大幅上昇しています。北海道ボールパーク F ビレッジ事業の一環である新野球場（エスコンフィールド）が開業したことが要因です。

マイナス地点は、北海道でも 4 か所入っています。その最大の理由は人口減少です。

最下位は、広島の過疎地、江田島でー7.6%の下落です。

②住宅地の地価動向（資料 3）

日本全体で見ると、この 3 年で少しずつ住宅地価格の上昇率が上向いてきています。特に、北海道はその傾向が顕著で＋7.6%です。2 位福岡県が＋4.2%です。大阪府は＋0.7%の 14 位となっています。大阪府はこの 3 年はマイナスから横ばい、そして、プラスへと転じました。

「資料 3」を見ると、全国住宅地は＋0.5%から＋1.4%へと 2 年連続の上昇で、上昇率が拡大しています。3 大都市圏は＋0.5%から＋1.7%へ、東京圏は＋0.6%から＋2.1%へ、大阪圏は＋0.1%から＋0.7%、名古屋圏は＋1.0%から＋2.3%、地方は＋0.5%から＋1.2%となっています。一番上昇率が高かったのは名古屋圏です。

大阪が＋0.7%と、＋1%以上にまだ達しておらず、三大都市圏の中で一番低い上昇となっています。

○住宅地の個別地点変動率順位（資料 4）

住宅地の個別地点変動率ですが、ベスト 10 は先ほどと同様に全て北海道で、1 位は北広島市で＋30%で

す。

③商業地の地価動向（資料 5）

日本全体で見ると、福岡県は＋5.3%、北海道は＋4.9%＋と、住宅地での 1 位と 2 位が逆転して、一番が福岡県になっています。3 位が宮城県、4 位愛知県、5 位東京都です。大阪府は 9 位で＋2.5%です。

「資料 5」で全国の商業地平均上昇率の推移を見ると、＋0.4%から＋1.8%と 2 年連続で上昇しています。大阪圏は＋2.3%と三大都市圏の中では少し低い結果となっています。

○商業地の個別地点変動率順位（資料 6）

「資料 6」は、商業地の個別地点変動率順位のベスト 10 とワースト 10 を示していますが、トップ 10 は北海道が占めました。1 位は、前述の北広島の新球場誕生の好影響で＋28.4%です。これまではスノーリゾートのニセコ周辺の倶知安町の伸びが非常に高かったが、この伸び率は若干鈍ってきています。

ワースト 10 には北海道が 8 地点入っていますが、住宅地と同じく人口減少がその要因と考えられます。

④工業地の地価動向（資料 7、8）

工業地価格だけがコロナの影響を全く受けず、逆にコロナ禍における巣ごもり需要の増加によりその地価は大きく上昇しました。

日本全体を見ると、住宅地や商業地よりも上昇率が高く、工業地だけが突出してより高い結果になっています。

工業地の平均上昇率が一番高いところは、都道府県別では沖縄県の＋14.1%。次いで佐賀県の＋9.2%、宮城県の＋7.7%、千葉県の＋7.7%となっています。千葉県は大消費地東京都の隣ということで 4 位です。そして、福岡県の＋6.6%の順になっています。福岡県は住宅、商業、工業ともに力強く上昇しました。

工業地では、輸送コストの低いエリアが人気なので、幹線道路や空港に近い地域で物流施設の建設ラッシュが全国的に見られます。

全国の工業地の平均変動率は＋3.1%で、1992 年以降で初めて＋3%を上回りました。

上昇率ベスト 10 内の 1 位は、昨年に引き続き、沖縄県糸満市で＋25.9%です。

この他では、千葉県が 8 地点もランクインしています。2 位 3 位 9 位の柏市は、国道 16 号線や常磐自動車道へのアクセスが非常に良い地点です。都内と比べて、相対的に割安感があって、需要が旺盛だったということです。

工業地のワースト 10 は、ロケーションが悪い地域ということだと思います。

４. 大阪の地価動向

①住宅地の地価動向

過去 3 年間の大阪府の住宅地の地価上昇率を見ると、令和 3 年度は北摂の辺りだけが若干のプラスで他はマイナスでした。しかし、今年は大阪市、堺市へと波及してきて、広い範囲で＋1%から＋2%上昇のところが増えています。ただ、大阪府南部の地域については、まだマイナスが多く見受けられます。

このように大阪市、堺市、北大阪地域の一部地域などの交通利便性の優れる住宅地の地価で上昇傾向が見られ、一方で、交通の利便性等に劣る住宅地では地価下落が継続しています。上昇の1位は堺市の＋1.8%。2位が箕面市の＋1.8%、次いで豊中市、大阪市、吹田市となっています。

②商業地の地価動向

次は、大阪府の商業地の動向です。令和5年度は、堺市が＋3.7%、箕面市が＋3.6%、大阪市が＋3.3%、枚方市が＋2.9%、池田市が＋2.7%というように大阪北部での上昇が目立っています。

③京阪神の平均変動率（資料9）

ここで京阪神と奈良の住宅地、商業地、工業地の令和4年度、令和5年度の動きを見てみます。

住宅地は、大阪府は＋0.1%から＋0.7%へ若干上がっています。また、大阪市は＋0.6%から＋1.6%へ上がっています。堺市は＋1.2%から＋1.8%で、この大阪府の中では一番高い上昇率を示しています。

大阪府、兵庫県、京都府は＋0.7%ですから、ほぼ同じような勢いです。ただ、奈良県だけがマイナスという動向です。

次に、商業地について見ると、大阪府は－0.2%から＋2.5%と反転しました。大阪市も同様に－1.1%から＋3.3%ということです。大阪府では、堺市が＋3.7%と高い上昇率を示しています。商業地については、京都府と大阪府は同じ＋2.5%ですが、兵庫県＋1.3%、奈良県＋0.2%と比較的低い上昇率となっています。

工業地については、奈良県以外はすべてで＋3%以上の上昇を示しています。特に、堺市の工業地域でも非常に高い上昇率になっています。なお、京阪神間では、兵庫県の上昇率が一番高く、＋4.2%になっています。

④個別地点変動率順位（資料10）

次に、変動率順位です。

住宅地、商業地ともに堺市、大阪市、北大阪市のポイントがベスト5に入っています。住宅地1位は箕面市で＋8.2%。北大阪急行線の新駅開設の影響で、その周辺住宅地で上昇しています。住宅地2位は大阪市の福島区ですが、「うめきた2期」開業への期待感が反映され上昇し、また、大阪駅徒歩圏にある交通利便性の良さがマンション用地需要を高めています。

一方、商業地1位は、堺市の美原区ですが、大型商業施設「ららぽーと」が開業し、その繁華性の向上によって、地価が上がりました。

住宅地におけるワースト5は岬町です。ここは人口減少地域です。

⑤個別地点解説

・大阪市北区～商業地がマイナスからプラスに反転

大阪中心部の地価動向を個別地点で見ると、大阪の中心部、北区です。2022年はマイナス地点が多かったが、2023年になりプラス地点が増えてきました。

この要因は、コロナからの回復と、「うめきた２期」への期待感です。北区全体で、住宅地は＋1.2%から＋3.1%へ。商業地は－1.0%から反転して＋4.5%と大きく反転上昇しました。大阪で最も地価の高い地点はグランフロント大阪です。この公示価格は 2,240 万円/㎡ですが、－3.5%から＋1.4%へ反転しています。

・大阪市中央区～ミナミが下落から上昇へ

次は、ミナミですが、ここは下落から上昇へという傾向があり、インバウンド需要が戻り、地価の反転が見られます。

中央区全体での住宅地は＋3.5%から＋4.0%へ。商業地は－3.2%から＋3.0%とへ反転上昇しています。

ミナミでの個別地点を見ると、昨年は、ほぼマイナスで、良くて横ばいでしたが、今年は少し様子が変わってきて、プラス地点が増えてきています。

ミナミで地価が一番高い地価公示のポイントは、戎橋の「デカ戎橋ビル」で、昨年の－10.9%から今年は 0%になりました。価格は 1,880 万円/㎡。また、道頓堀のポイントは、－15.5%から＋1.0%へとプラスに転じました。

ただ、黒門市場については、－14.7%から－1.4%ということで、大阪府の下落率１位でした。コロナ前のインバウンドの影響が非常に強かった地点が、まだ戻りきっていない結果かと思います。

ここで大阪の価格最高地はどこか。キタの「グランフロント」とミナミの「デカ戎橋ビル」が競い合っています。2017 年までは断然キタが高かったが、その後インバウンドの影響を大きく受けたミナミが逆転しました。それが 2020 年７月にクロスして、また元に戻って今はキタが高くなっています。つまり、キタのグランフロントが 2,240 万円/㎡で、ミナミの「デカ戎橋ビル」が 1,880 万円/㎡。ミナミの地価の回復が遅いので、価格の開きが少しずつ大きくなってきています。

５．主要エリアの地価動向

①東京～都心５区商業地が下落から上昇へ

中央区の銀座辺りを見ると、2022 年は場所によっては－5%の地点も見られますが、今年はマイナス地点がなくなり、プラス地点が出てきています。日本で地価が一番高いところが銀座４丁目のポイントで、5,380 万円/㎡です。昨年－1.1%でしたが、今年は＋1.5%と反転上昇しています。

都心５区全体の商業地は、昨年－0.5%だったが、今年は＋2.5%と、下落から上昇へと転じています。住宅地は今年＋3.8%です。特に、マンション用地への需要が高くなってきている状況です。

②京都市～旅行客が回復し全用途で地価上昇

京都市は、観光客が戻ってきたので、コロナ時はマイナス地点が多く見られたが、今年は多くの地点でプラスとなりました。中には、＋5%以上上昇したところも見られます。

京都市の住宅地は全 11 区で上昇しました。商業地についても＋3.3%と上昇しました。特に、コロナでマイナスが極めて大きかった伏見稲荷大社前のポイントは、－7.2%から＋2.2%へと上昇しています。

工業地の上昇率も＋4.7％と高くなっています。

③神戸市～三宮の商業地が下落から上昇へ

神戸市の中心地、三宮周辺は昨年プラス地点もあったが、全体的には落ち込んでいましたが、今年になって、プラスに転じています。

トワロード沿いにあるポイントは、昨年の－5.7％から＋2.6％へ上がりました。その他では、芦屋の商業地での上昇が目立っています。県内上昇率１位（＋7.0％）、２位（＋6.9％）が芦屋でした。

工業地も＋4.6％と上がっています。上昇率県内５位まで、すべて尼崎で、１位は＋17.4％です。

④名古屋～全用途で地価上昇が続く

名古屋市は、2023 年も堅調に上がり続けています。商業地の平均上昇率は＋3.2％から＋5.0％へと伸び率を拡大しています。上昇率１位の泉１丁目は＋13.8％です。

⑤福岡～県内商業地上昇率１位

福岡市は、昨年に引き続き上昇しています。商業地は、今年＋10.6％です。県内の商業地上昇率１位は、天神地区から少し離れた「清川」という所で、昨年の＋15.2％から、今年は＋18.3％へと上昇率が拡大しています。

なお、住宅地では「ららぽーと福岡」周辺の住宅地での上昇率が著しい。

⑥札幌～新球場による全国１位の上昇率

札幌近郊の北広島市が昨年に引き続き、今年も住宅地、商業地ともに上昇率全国 1 位（＋30.0％、＋28.4％）です。平均でも共に＋26％台です。

札幌市の外縁地でもドーナツ状に地価が波及し、北広島市以外でも隣の江別市で住宅地、商業地ともに＋20％台の地価上昇地が多数見られます。中心部での地価上昇に伴って、その周辺で割安感のある土地への需要が大きくなってきたからでしょう。

⑦沖縄～コロナ収束、ホテル需要の期待

沖縄もコロナの影響で観光客が激減したが、2022 年はピーク時の 37％、約 370 万人まで回復したと言われています。その影響もあって地価が上がってきています。

2022 年はマイナス地点も見られたが、今はマイナス地点がなくなり、プラス地点が広がってきています。

特に、工業地は高い上昇率を示しています。空港近くの糸満市では非常に高い上昇を示していて、全国上昇率１位の＋25.9％です。

沖縄本島だけではなく、宮古島や石垣島においても地価が上がってきている状況です。

６．今年の地価公示の特色のあるエリア

最後に、今年の地価公示の特色のあるエリアの動向ということでご説明させていただきます。地価公示では、6つの特徴をまとめています。「3大都市圏での特徴」、「住宅地・別荘地の特徴」、3つ目が「インフラの整備・再開発等の進展等による特徴」、そして「繁華街」、「観光地」、「物流施設」の6つのカテゴリーに分けて、その特徴について簡単にお話します。

①三大都市圏での特徴

三大都市圏では、まず千葉県木更津市が挙げられています。ここは東京湾アクアラインにより都心へのアクセスが非常に良く、商業施設が立地しています。現在もまだ建設中の施設があるのがこの木更津です。東京都心からは離れていますが、ここが＋20.9%と大きく上がっています。

次に、大阪の福島の住宅地です。前述の通り、「うめきた2期」影響で地価が上がっているのが特徴的です。そして、これも先ほど申し上げた「ららぽーと」開業関連で＋13.6%上がったのが、堺市の美原です。

商業地では、梅田のグランフロントが下落から上昇に転じました。人流の回復により収益性の向上が見られます。

この他では、東京の赤坂辺りも高級分譲マンションの需要が強く、地価上昇が見られます。珍しいところでは大阪港区の波除も＋7.1%上昇しています。それに大和西大寺も利便性の向上を理由に住宅地で＋10.3%となっています。

②住宅地・別荘地の特徴

住宅地については、札幌市近郊の江別市で＋29.1%上昇しています。

別荘地については北海道富良野（＋22.1%）、長野の軽井沢（＋11.8%）、そして長野の白馬村（＋12.7%）が上がっています。これらの地域は、前年に引き続き大きく上昇しています。

「つくばみらい市」でも＋12.0%と上昇していますが、これは「つくばエクスプレス」の沿線住宅地ということでの地価上昇です。東京都心では足立区で、マンション用地としてはまだ割安感があったということで上昇しています。茅ヶ崎も上がりましたが、ここは湘南エリアでのマンション需要が以前からあったところです。

③インフラの整備・再開発等の進展による特徴

次は、インフラ整備・再開発ということですが、北広島市の他、札幌駅周辺と熊本県の菊陽町が上昇しています。

札幌駅周辺は、北海道新幹線の延伸事業にあわせて、再開発事業が進捗中です。また、熊本県の菊陽町は、世界最大手の半導体メーカーの進出ということで、その周辺住宅地とか事務所への需要の高まりが見られました。

④繁華街

ここでは下落から上昇へのポイントとして、いくつか示されています。

「すすきの」は－1.6%から＋4.1%、「歌舞伎町」は 0%から＋1.0%、「銀座八丁目」は－5.6%から 0%。一方、－5.4%から－1.0%のところとして仙台の国分町があります。

⑤観光地

観光地については浅草が、東京都商業地上昇率 1 位で＋8.8%です。観光客が戻ってきたということです。

その他では、大阪道頓堀は観光客の回復などで、－10.9%から 0%と下落から上昇へ転じました。黒門市場は訪日外国人の回復が遅いということで残念ながら前年に続きの下落で－14.3%から－1.4%です。

⑥物流施設

物流施設については千葉県柏市と沖縄糸満市、そして尼崎市の 3 ポイントが顕著に上昇しています。柏（＋21.2%）、糸満（＋25.9%）、尼崎（＋17.4%）、すべて工業地です。

以上、長時間になりましたが、ご静聴ありがとうございました。

（終わり）

（お願い）

上記講演会は、会員への情報提供を目的として開催するもので、これらの情報はいかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。その意見や予測はあくまでも講演者の意見であり、講演者が所属する会社や団体の見識ではありません。

また、記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。

資料1

全用途　平均変動率の推移　～ 2年連続　コロナ影響回復 ～

全国の全用途平均変動率は、+1.6%となり、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。新型コロナウイルスの影響で落ち込んでいた経済活動が回復し、住宅や店舗の需要が持ち直した。また、地価上昇は、都心部から地方に波及した。

全用途 (平均変動率%)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
全国	-0.3	+0.1	+0.4	+0.7	+1.2	+1.4	-0.5	+0.6	+1.6
三大都市圏	+0.7	+1.1	+1.1	+1.5	+2.0	+2.1	-0.7	+0.7	+2.1
東京圏	+0.9	+1.1	+1.3	+1.7	+2.2	+2.3	-0.5	+0.8	+2.4
大阪圏	+0.3	+0.8	+0.9	+1.1	+1.6	+1.8	-0.7	+0.2	+1.2
名古屋圏	+0.9	+1.3	+1.1	+1.4	+2.1	+1.9	-1.1	+1.2	+2.6
地方圏	-1.2	-0.7	-0.3	±0.0	+0.4	+0.8	-0.3	+0.5	+1.2

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料２

全用途　個別地点変動率の順位　～ 明暗分かれる地価公示 ～

プラスポイント

○昨年は工業地が大幅上昇(沖縄県糸満市＋28.4%だった)
○今年は、北海道の住宅地が大幅上昇
(10位まで全て北海道)
1位：北海道北広島市の住宅地　＋30.0%
ボールパーク開発の波を複数地点受ける。

マイナスポイント

○地方都市の人口減少地域で下落が大きい。北海道でも明暗分かれる。

全用途の変動率上位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	北広島－１	北海道	北広島市共栄町１丁目	+30.0
2	北広島－４	北海道	北広島市美沢３丁目	+29.4
3	北広島－６	北海道	北広島市東共栄２丁目	+29.2
3	北広島－１４	北海道	北広島市北進町３丁目	+29.2
5	江別－２	北海道	江別市朝日町	+29.1
6	江別－３	北海道	江別市東野幌町	+29.0
6	恵庭－９	北海道	恵庭市恵み野東６丁目	+29.0
6	恵庭－１０	北海道	恵庭市島松寿町１丁目	+29.0
6	北広島－９	北海道	北広島市白樺町２丁目	+29.0
10	江別－１	北海道	江別市向ヶ丘	+28.8

全用途の変動率下位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	江田島５－１	広島県	江田島市江田島町中央１丁目	- 7.6
2	奈井江－２	北海道	空知郡奈井江町字奈井江	- 7.0
3	長野－２５	長野県	長野市大字赤沼字西通	- 6.9
3	赤平－３	北海道	赤平市字赤平	- 6.9
5	江田島－２	広島県	江田島市江田島町切串３丁目	- 6.8
6	むかわ５－１	北海道	勇払郡むかわ町美幸２丁目	- 6.7
6	南知多－８	愛知県	知多郡南知多町大字山海字小山	- 6.7
8	夕張５－１	北海道	夕張市本町２丁目	- 6.6
8	会津若松５－１	福島県	会津若松市中町	- 6.6
8	南知多－６	愛知県	知多郡南知多町大字片名字郷中	- 6.6

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料3

住宅地　平均変動率の推移　～ 全国的に、2年連続上昇・拡大 ～

全国住宅地平均変動率は+1.4%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

住宅地 (平均変動率%)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
全国	-0.4	-0.2	±0.0	+0.3	+0.6	+0.8	-0.4	+0.5	+1.4
三大都市圏	+0.4	+0.5	+0.5	+0.7	+1.0	+1.1	-0.6	+0.5	+1.7
東京圏	+0.5	+0.6	+0.7	+1.0	+1.3	+1.4	-0.5	+0.6	+2.1
大阪圏	±0.0	+0.1	±0.0	+0.1	+0.3	+0.4	-0.5	+0.1	+0.7
名古屋圏	+0.8	+0.8	+0.6	+0.8	+1.2	+1.1	-1.0	+1.0	+2.3
地方圏	-1.1	-0.7	-0.4	-0.1	+0.2	+0.5	-0.3	+0.5	+1.2

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料4

住宅地　個別地点変動率の順位

プラスポイント

○全国トップ10を札幌圏が2年連続独占

1位は、北海道北広島市＋30.0%

札幌の地価高騰で近郊で自宅購入する消費者が増えている。一方、需要に比べ、新設住宅着工は少ない。住宅金利が低い水準で推移していることから住宅需要は堅調で都心部や便利な郊外の地価が上昇している。一方、地方都市の人口が下落している地域は、下落傾向が続いている。

住宅地の変動率上位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	北広島-1	北海道	北海道北広島市	+30.0
2	北広島-4	北海道	北海道北広島市	+29.4
3	北広島-6	北海道	北海道北広島市	+29.2
3	北広島-14	北海道	北海道北広島市	+29.2
5	江別-2	北海道	北海道江別市	+29.1
6	江別-3	北海道	北海道江別市	+29.0
6	恵庭-9	北海道	北海道恵庭市	+29.0
6	恵庭-10	北海道	北海道恵庭市	+29.0
6	北広島-9	北海道	北海道北広島市	+29.0
10	江別-1	北海道	北海道江別市	+28.8

住宅地の変動率下位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	奈井江-２	北海道	空知郡奈井江町	- 7.0
2	長野-２５	長野県	長野市大字赤沼字西通	- 6.9
2	赤平-３	北海道	赤平市字赤平	- 6.9
4	江田島-２	広島県	江田島市江田島町切串3丁目	- 6.8
5	南知多-８	愛知県	知多郡南知多町大字山海字小山	- 6.7
6	南知多-６	愛知県	知多郡南知多町大字片名字郷中	- 6.6
7	南知多-９	愛知県	知多郡南知多町大字片名字新師崎	- 6.5
8	室蘭-１８	北海道	室蘭市白鳥台2丁目	- 6.4
8	芦別-３	北海道	芦別市北6条西3丁目	- 6.4
10	深川-３	北海道	深川市2条	- 6.3

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料５

商業地　平均変動率の推移　～ 全国的に、2年連続上昇・拡大 ～

全国の商業地平均上昇率は+1.8%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

商業地（平均変動率%）	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
全国	±0.0	+0.9	+1.4	+1.9	+2.8	+3.1	-0.8	+0.4	+1.8
三大都市圏	+1.8	+2.9	+3.3	+3.9	+5.1	+5.4	-1.3	+0.7	+2.9
東京圏	+2.0	+2.7	+3.1	+3.7	+4.7	+5.2	-1.0	+0.7	+3.0
大阪圏	+1.5	+3.3	+4.1	+4.7	+6.4	+6.9	-1.8	±0.0	+2.3
名古屋圏	+1.4	+2.7	+2.5	+3.3	+4.7	+4.1	-1.7	+1.7	+3.4
地方圏	-1.4	-0.5	-0.1	+0.5	+1.0	+1.5	-0.5	+0.2	+1.0

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料6

商業地　個別地点変動率の順位

プラスポイント

○全国トップ10を札幌圏が2年連続独占
住宅地と同様に、上昇率1位は、北海道北広島市＋28.4%
(新球場「エスコンフィールドHOKKAIDO」(プロ野球の新球場)開業の影響で商業地需要が増加した。

マイナスポイント

スノーリゾート・ニセコの一角、倶知安町の伸び率は鈍っている。また、人口減少の著しい地域の商業地の下落が目立っている。

商業地の変動率上位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	北広島５－２	北海道	北広島市栄町１丁目	+28.4
2	北広島５－１	北海道	北広島市中央２丁目	+25.0
3	恵庭５－４	北海道	恵庭市緑町２丁目	+24.6
4	江別５－５	北海道	江別市元江別	+24.2
5	江別５－６	北海道	江別市上江別西町	+24.0
6	恵庭５－３	北海道	恵庭市島松本町１丁目	+23.9
7	江別５－７	北海道	江別市文京台東町	+23.5
8	千歳５－２	北海道	千歳市錦町２丁目	+22.9
9	恵庭５－６	北海道	恵庭市黄金南７丁目	+22.5
10	江別５－１	北海道	江別市３条６丁目	+22.2
10	江別５－３	北海道	江別市大麻ひかり町	+22.2

商業地の変動率下位表

（価格：円／㎡、変動率：%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	江田島５－１	広島県	江田島市江田島町中央１丁目	- 7.6
2	むかわ５－１	北海道	勇払郡むかわ町美幸２丁目	- 6.7
3	夕張５－１	北海道	夕張市本町２丁目	- 6.6
3	会津若松５－１	福島県	会津若松市中町	- 6.6
3	赤平５－１	北海道	赤平市本町１丁目	- 6.6
6	室蘭５－１	北海道	室蘭市中央町１丁目	- 6.5
6	浦河５－１	北海道	浦河郡浦河町大通３丁目	- 6.5
6	洞爺湖５－１	北海道	虻田郡洞爺湖町本町	- 6.5
9	芦別５－１	北海道	芦別市北１条東１丁目	- 6.3
9	美唄５－１	北海道	美唄市大通西１条南１丁目	- 6.3

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料７

工業地　平均変動率の推移

全国工業地平均変動率は+3.1%となり、バブル崩壊後の1992年以降で初めて3%を上回った。上昇は7年連続。

工業地（平均変動率%）	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
全国	-0.6	±0.0	+0.3	+0.8	+1.3	+1.8	+0.8	+2.0	+3.1
三大都市圏	+0.2	+0.9	+1.0	+1.5	+1.9	+2.4	+1.0	+2.7	+4.3
東京圏	+0.9	+1.6	+1.8	+2.3	+2.4	+3.0	+2.0	+3.3	+5.0
大阪圏	-0.2	+0.4	+0.6	+1.3	+2.0	+2.8	+0.6	+2.5	+4.0
名古屋圏	-0.2	+0.1	+0.1	+0.2	+0.6	+0.7	-0.6	+1.6	+3.3
地方圏	-1.5	-0.9	-0.4	+0.2	+0.8	+1.1	+0.5	+1.3	+2.0

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料８

工業地　個別地点変動率の順位

プラスポイント

○昨年に引き続き全国1位は沖縄県糸満市

2位以下は千葉県が8地点ランクインしている。

千葉県柏市 +21.2%(常磐道柏IC周辺、物流施設地域)

工業地の変動率上位表

（価格：円／㎡、変動率：％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	糸満９－１	沖縄県	糸満市西崎町５丁目	+25.9
2	柏９－３	千葉県	柏市青田新田飛地字元割	+21.2
3	柏９－１	千葉県	柏市新十余二	+20.7
4	市川９－１	千葉県	市川市塩浜３丁目	+20.0
4	市川９－４	千葉県	市川市二俣	+20.0
4	船橋９－２	千葉県	船橋市日の出２丁目	+20.0
7	市川９－２	千葉県	市川市二俣新町	+19.9
8	市川９－３	千葉県	市川市高浜町	+19.7
9	柏９－４	千葉県	柏市風早１丁目	+19.5
10	福岡東９－５	福岡県	福岡市東区二又瀬新町	+18.1

工業地の変動率下位表

（価格：円／㎡、変動率：％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	長崎９－１	長崎県	長崎市香焼町字馬手ヶ浦	- 2.4
2	呉９－３	広島県	呉市仁方皆実町	- 2.2
3	室蘭９－３	北海道	室蘭市祝津町１丁目	- 1.9
4	南三陸９－１	宮城県	本吉郡南三陸町志津川字沼田	- 1.9
5	小松島９－１	徳島県	小松島市小松島町字新港	- 1.7
5	島原９－１	長崎県	島原市大手原町甲	- 1.6
7	松山９－６	愛媛県	松山市三津２丁目	- 1.6
8	旭川９－５	北海道	旭川市東鷹栖東２条２丁目	- 1.5
9	上越９－１	新潟県	上越市藤巻	- 1.3
9	和歌山９－１	和歌山県	和歌山市築港２丁目	- 1.3

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料９

京阪神の平均変動率

（変動率：％）

区分		住宅地		商業地		工業地	
		令和4年（2022年）	令和5年（2023年）	令和4年（2022年）	令和5年（2023年）	令和4年（2022年）	令和5年（2023年）
大阪府		+0.1	+0.7	- 0.2	+2.5	+2.2	+3.5
	大阪市	+0.6	+1.6	- 1.1	**+3.3**	+1.3	+3.6
	北大阪	+0.4	+1.1	+1.0	+2.4	+1.8	+3.4
	東大阪	-0.2	+0.4	+0.2	+1.4	+2.9	+3.6
	南大阪	-0.1	+0.3	+0.5	+1.6	+2.5	+3.3
	堺市	+1.2	**+1.8**	+2.3	**+3.7**	+2.9	**+4.0**
兵庫県		-0.1	+0.7	±0.0	+1.3	+2.5	**+4.2**
京都府		+0.1	+0.7	+0.5	+2.5	+2.2	+3.9
奈良県		-0.7	-0.4	-0.8	+0.2	+1.3	+1.5

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成

資料10

個別地点変動率の順位

住宅地　変動率上位表

順位		基準地番号	令和4年価格 円/㎡	令和5年価格 円/㎡	変動率 (%)	所　在　地
1		箕面-10	171,000	185,000	+8.2	箕面市今宮４丁目１番１２
2		大阪福島-7	1,080,000	1,160,000	+7.4	大阪市福島区福島３丁目１３番２
3		堺北-21	278,000	298,000	+7.2	堺市北区長曽根町３０８０番１２
4		堺北-9	220,000	235,000	+6.8	堺市北区新金岡町２丁５番９
5		箕面-19	240,000	254,000	+5.8	箕面市船場西１丁目２０番９

住宅地　変動率下位表

順位		基準地番号	令和4年価格 円/㎡	令和5年価格 円/㎡	変動率 (%)	所在地
1		岬-4	21,600	20,300	△ 6.0	岬町深日１８６８番５０外
2		岬-5	13,600	12,800	△ 5.9	岬町多奈川谷川２９１６番
3		岬-3	22,800	21,500	△ 5.7	岬町深日６６６番１
4		岬-7	17,900	16,900	△ 5.6	岬町多奈川谷川２２０６番２外
4		岬-9	18,000	17,000	△ 5.6	岬町深日２５７９番５

商業地　変動率上位表

順位		基準地番号	令和4年価格 円/㎡	令和5年価格 円/㎡	変動率 (%)	所　在　地
1		堺美原5-1	110,000	125,000	+13.6	堺市美原区平尾２９０番３
2	※	箕面5-4	570,000	620,000	+8.8	箕面市船場東３丁目１番１
3	※	大阪福島5-3	1,000,000	1,080,000	+8.0	大阪市福島区福島６丁目２０番２
4		大阪福島5-4	1,410,000	1,520,000	+7.8	大阪市福島区福島７丁目２１番１４外
5		大阪福島5-7	1,040,000	1,120,000	+7.7	大阪市福島区吉野１丁目１番１

※印は、地価公示との共通地点

商業地　変動率下位表

順位		基準地番号	令和4年価格 円/㎡	令和5年価格 円/㎡	変動率 (%)	所在地
1		大阪中央5-24	990,000	976,000	△ 1.4	大阪市中央区日本橋１丁目１６番４外
2		松原5-2	140,000	139,000	△ 0.7	松原市天美南２丁目８４番３
2		東大阪5-3	287,000	285,000	△ 0.7	東大阪市足代新町４５番３
2	※	大阪旭5-2	289,000	287,000	△ 0.7	大阪市旭区森小路２丁目１７番４外
5		東大阪5-10	154,000	153,000	△ 0.6	東大阪市箱殿町４５８番８外

※印は、地価公示との共通地点

出典：国土交通省/2023年地価公示より作成