

経済情報ピックアップ

国土交通省「地価公示」(2023年1月1日時点)の結果について

3月22日に国土交通省は、一般の土地取引や公共事業用地取得に関する価格の目安となる「公示地価」(2023年1月1日時点)の結果を公表しましたので、そのポイントを説明します。

地価上昇率の全国平均は、全用途で前年比+1.6%と2年連続の上昇、2000年以降ではリーマン・ショック前の08年(+1.7%)に次ぐ伸び率となりました。コロナ禍から景気が緩やかに持ち直すなか、都市部中心に地価上昇が継続するとともに、地方部でも上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復が顕著です。

用途別にみると、住宅地は前年比+1.4%(前年+0.5%)、商業地は同+1.8%(+0.4%)、工業地は同+3.1%(+2.0%)と、いずれも伸び率が前年から拡大しました(下表参照)。

住宅地は、低金利環境や住宅取得支援施策などによる需要の下支えもあり、都市部や生活利便性の優れた地域中心に地価上昇が継続しています。また、コロナ禍以降の生活スタイルの変化によるニーズの多様化から、地方部でも上昇範囲が拡大しています。大型再開発で地価の上昇が続く「地方4市」(札幌・仙台・広島・福岡市)を除いた「その他地方」でも28年振りにプラス(同+0.4%)に転じました。

商業地は、人流の回復やインバウンドの回復期待などを背景に、都市部中心に店舗需要などが高まっています。前年は横ばいだった大阪圏が3年振りにプラス(同+2.3%)に転じ、三大都市圏の上昇率が大きく回復しています。

工業地は、Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路などへのアクセスが良好な物流施設に適した土地を中心に上昇率が拡大しています。

次に、茨城県は、全用途で前年比+0.1%と31年振りに上昇に転じました。住宅地は同横ばい、商業地は同+0.1%、工業地は同+1.1%と、全国同様に回復傾向にあります。

住宅地は、TX沿線地域に代表される交通利便性や住環境が良好な地域で土地需要が高まっており、周辺部にも上昇範囲が拡大しています。上昇率が最も高い地点は2年連続「つくばみらい市紫峰ヶ丘2丁目」(同+12.0%)で、東京を中心に神奈川、埼玉、千葉、茨城の一部を含む「東京圏」でみても第2位の上昇率を記録しました。同市以南におけるTX沿線地域などでの土地の供給不足が背景のひとつにあります。また、TX沿線以外では、宅地開発が進む阿見町の上昇(同+0.9%、調査地点13のうち6地点で上昇)が目立ちます。

商業地は、TX沿線地域や水戸市を中心に店舗やマンション用地的需要が高まっており、地価の上昇傾向が強まっています。7月に新市民会館がオープンする水戸市では、商業地の地価が31年振りにプラス(同+0.4%)に転じました。

工業地は、圏央道および首都圏に近い常磐道のICに近接する工業地域中心に需要が継続しているほか、県央地域でも回復傾向にあります。また、2023年度には、ひたちなか地区で茨城県による新たな工業団地の開発も控えています。

(筑波総研 研究員 金田 憲一)

圏域別の地価平均変動率(用途別)

地域	前年比、%								
	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	▲0.4	0.5	1.4	▲0.8	0.4	1.8	0.8	2.0	3.1
三大都市圏	▲0.6	0.5	1.7	▲1.3	0.7	2.9	1.0	2.7	4.3
東京圏	▲0.5	0.6	2.1	▲1.0	0.7	3.0	2.0	3.3	5.0
大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	▲1.8	0.0	2.3	0.6	2.5	4.0
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	▲1.7	1.7	3.4	▲0.6	1.6	3.3
地方圏	▲0.3	0.5	1.2	▲0.5	0.2	1.0	0.5	1.3	2.0
地方4市	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1	4.4	7.4	9.6
その他地方	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.9	▲0.5	0.1	0.2	0.8	1.4
茨城県	▲0.6	▲0.4	0.0	▲0.6	▲0.3	0.1	0.0	0.3	1.1
栃木県	▲1.2	▲0.7	▲0.6	▲1.1	▲0.6	▲0.5	▲0.1	0.6	1.0
群馬県	▲1.0	▲0.9	▲0.8	▲1.1	▲1.1	▲0.9	▲0.1	0.5	0.9

注：地方4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市。
出所：国土交通省「令和5年地価公示」