

経済情報ピックアップ 「令和4年地価公示」の結果について

3月22日に国土交通省は2022年1月1日時点の地価公示結果を公表しました。公示地価は、一般の土地取引や公共事業用地を取得する際の価格の目安となります。

全国平均は、住宅地で前年比+0.5%（前年：同▲0.4%）、商業地で同+0.4%（▲0.8%）とそれぞれ2年振りに上昇しました。また、工業地は同+2.0%（+0.8%）と6年連続で上昇し、プラス幅も拡大しています。今回の調査結果では、新型コロナウイルスの影響で下落した前年から経済が持ち直してきていることが確認できます。以下では用途別・地域別の動向について説明していきます。

三大都市圏は、住宅地で前年比+0.5%（前年：同▲0.6%）、商業地で同+0.7%（▲1.3%）とそれぞれ2年振りに上昇しました。

住宅地については、テレワークの普及等を背景に住宅需要が堅調に推移したことが地価の上昇につながっています。また、テレワークによって職場から離れた場所でも勤務が可能となったことから、東京圏では希少性の高い都心部だけではなく郊外にも住宅を求める動きがみられ地価を押し上げたことも今回の特徴です。

商業地については、前年から上昇したものの、持ち直しのペースが鈍い状況です。店舗やホテル、飲食店等が集積する地域で、国内外からの観光客が減少したことや緊急事態宣言等の感染防止対策に伴う外出自粛が実施されたこと等が影響しています。とくに、大阪圏では前年比±0.0%と同▲1.8%下落した前年から横ばいとなっています。東京圏は同+0.7%となったものの、テレワークの普及やコスト縮小のため、企業でオフィスを解約・縮

小する動きが広がり都市中心部のオフィス空室率の上昇が続いていることが地価を押し下げています。

工業地については、インターネット通販の拡大を背景に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通便利性に優れた地域での物流施設の需要が強いことから地価が上昇しています。

地方圏は、地方中枢4市（札幌・仙台・広島・福岡）では、住宅地で前年比+5.8%、商業地で同+5.7%と高い伸び率となっています。中心部で進む再開発事業による人口流入が地価を押し上げており、伸び率は三大都市圏を大きく上回り、その他の地方との格差も拡大しています。

この間、茨城県は、住宅地で前年比▲0.4%（前年：同▲0.6%）、商業地で同▲0.3%（▲0.6%）とマイナス幅は縮小したものの、30年連続で地価が下落しています。一方、工業地は同+0.3%（+0.0%）と上昇しています。

地価が上昇した地域を市町村別にみますと、住宅地では守谷・神栖・つくば・阿見・結城、商業地では守谷・つくば・神栖、工業地では守谷・つくばみらい・常総・土浦・五霞となっています。いずれの用途においても、地価が上昇している市町村は県南・県西地域が多く、とくにつくばエクスプレスや首都圏中央連絡自動車道沿いの地域で地価の上昇幅が大きい傾向にあります。

県内で最も地価が高かった地点は、住宅地はつくば市竹園1丁目が6年連続1位、商業地も同市竹園1丁目が4年連続1位となっています。なお、2位は水戸市宮町1丁目ですが、地価は前年に比べ下落しています。工業地は五霞町元栗橋が6年連続で1位となっています。

（主任研究員 山田 浩司）

圏域別の平均変動率（用途別）

前年比、%

地域	住宅地			商業地			工業地		
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
全国	0.8	▲0.4	0.5	3.1	▲0.8	0.4	1.8	0.8	2.0
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	5.4	▲1.3	0.7	2.4	1.0	2.7
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	5.2	▲1.0	0.7	3.0	2.0	3.3
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	6.9	▲1.8	0.0	2.8	0.6	2.5
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	4.1	▲1.7	1.7	0.7	▲0.6	1.6
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.5	▲0.5	0.2	1.1	0.5	1.3
地方4市	5.9	2.7	5.8	11.3	3.1	5.7	5.6	4.4	7.4
その他地方	0.0	▲0.6	▲0.1	0.3	▲0.9	▲0.5	0.8	0.2	0.8
茨城県	▲0.5	▲0.6	▲0.4	▲0.4	▲0.6	▲0.3	0.9	0.0	0.3
栃木県	▲0.8	▲1.2	▲0.7	▲0.5	▲1.1	▲0.6	0.3	▲0.1	0.6
群馬県	▲0.6	▲1.0	▲0.9	▲0.1	▲1.1	▲1.1	0.8	▲0.1	0.5

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4年地価公示」