

## 経済情報ピックアップ

### 「令和4年都道府県地価調査」結果について

9月20日に国土交通省が公表した2022年7月1日時点の都道府県地価調査結果をみますと、住宅地・商業地・工業地のいずれの用途においても地価が全国平均で前年から上昇しました。

まず、住宅地は前年比+0.1%（前年▲0.5%）と、バブル期である1991年以来、31年振りに上昇しました。テレワークなどの新型コロナウイルス流行下での生活様式の変化によって、都市近郊に住宅を購入する動きが強まったことで住宅地の地価が上昇しました。とくに、交通利便性に加え、住居の広さなど住空間を重視する動きがみられました。

地価が上昇した都道府県は14と前年の7から増加しており、地価の回復が地方に拡大しています。また、都市部の高価格マンションについても、資産価値の高さから高所得層を中心に引き続き人気があります。

次に、商業地も同+0.5%（▲0.5%）と3年振りに上昇しました。コロナ禍の感染防止対策に伴う外出自粛や観光需要の低迷によって繁華街などの商業地の地価下落が続いていましたが、行動制限等が解除されていく中で地価が回復しました。

とくに、前年に地価が下落した大阪圏でプラスに転じました（▲0.6%→+1.5%）。また、東京圏は同+2.0%とプラス幅が拡大しています。

ただし、東京圏のオフィス街では、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・縮小する動きが続いていることが地価回復の重石となっています。

また、インバウンド需要が大きかった地域ではいまだに地価が下落しており、今後の地価の動向はインバウンドがどれくらい回復していくかに左右されます。

そして、工業地は同+1.7%（+0.8%）と5年連続で上昇しプラス幅も拡大しています。インターネット通販の利用拡大や景気回復を背景に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れた地域での物流施設建設や工場の立地・拡張等、工業地に対する需要が強く、地価が上昇しました。

なお、地方圏では、引き続き地方中枢4市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）で再開発事業を背景に地価の上昇が続いています。また、その他の地方も、県庁所在地などの中心部で地価が回復傾向にあります。

この間、茨城県は、住宅地で前年比横ばい（前年▲0.5%）、商業地で同+0.3%（▲0.2%）といずれも31年振りに地価の下落が解消しました。とくに、つくばエクスプレス沿線地域では、交通利便性や住環境の良さから住宅地・商業地ともに土地の需要が強く、地価を押し上げました。

また、工業地も同+0.8%（+0.3%）と7年連続で上昇しています。首都圏に近く、価格が割安なインターチェンジ近郊の工業地域の需要が強い傾向にあります。

ただし、地価が上昇している市町村は県南・県西地域が多く、県内においても地域によって格差がみられる結果となっています。

（主任研究員 山田 浩司）

圏域別の平均変動率（用途別）

地域	用途	前年比、%								
		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		▲0.7	▲0.5	0.1	▲0.3	▲0.5	0.5	0.2	0.8	1.7
三大都市圏		▲0.3	0.0	1.0	0.7	0.1	1.9	1.2	1.9	3.3
東京圏		▲0.2	0.1	1.2	1.0	0.1	2.0	1.7	2.3	3.7
大阪圏		▲0.4	▲0.3	0.4	1.2	▲0.6	1.5	1.2	1.7	3.3
名古屋圏		▲0.7	0.3	1.6	▲1.1	1.0	2.3	▲0.6	1.2	2.1
地方圏		▲0.9	▲0.7	▲0.2	▲0.6	▲0.7	▲0.1	▲0.1	0.4	1.1
地方4市		3.6	4.2	6.6	6.1	4.6	6.9	5.3	7.4	10.3
その他地方		▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲1.0	▲1.0	▲0.5	▲0.2	0.3	1.0
茨城県		▲0.7	▲0.5	0.0	▲0.7	▲0.2	0.3	0.3	0.3	0.8
栃木県		▲1.3	▲0.9	▲0.7	▲1.5	▲1.0	▲0.8	▲0.4	0.0	0.6
群馬県		▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲0.2	0.1	0.7

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4年都道府県地価調査」