



## 令和4年（2022年）地価公示の概要

大和不動産鑑定株式会社  
リサーチ&マーケティング室

風間 光太

- ・令和4年（2022年）地価公示（1月1日時点）では、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中、全国・全用途平均地価は2年ぶりに上昇に転じた。
- ・景況感改善、低金利環境、住宅取得支援施策等の効果もあり、住宅地価は全国的に上昇に転じた。商業地価も、都市近郊部における店舗やマンション用地の需要を背景に、上昇地点が多くみられる。
- ・地価は調査期間の前半（2021.1.1～2021.7.1）から全国的に上昇傾向がみられ、後半（2021.7.1～2022.1.1）は前半より更に上昇率の高まった地域が多い。
- ・調査地点のうち、地価の上昇は全体の44%（昨年19%）、下落は35%（同58%）であった。
- ・地価上昇率1位は住宅地、商業地ともに北海道北広島市である。上昇率上位5地点は、住宅地は全て北海道、商業地は北海道3地点と福岡市2地点であった。商業地の下落率上位5地点の全てを大阪市が占めた。

### 1. 前年比変動率：新型コロナウイルス感染症の影響の緩和もあり、地価は2年ぶりに上昇

- 地価公示価格（全国・全用途平均、2022年1月1日時点）は2年ぶりに上昇した。
- 住宅地は、景況感改善等を背景に、住宅需要が回復し地価は上昇に転じた。
- 商業地は、店舗やマンション用地の需要の高まりに伴い、都市近郊部における上昇地点が多い。
- 工業地は、インターネット通販の拡大等に伴う物流施設需要が続き、6年連続で上昇した。
- 全用途平均は、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で9年連続上昇した。三大都市圏は2年ぶりに上昇し、そのうち特に上昇率が大きいのは、昨年大幅下落した名古屋圏の商業地である。

図表1：地域別・用途別の地価（地価公示価格）変動率

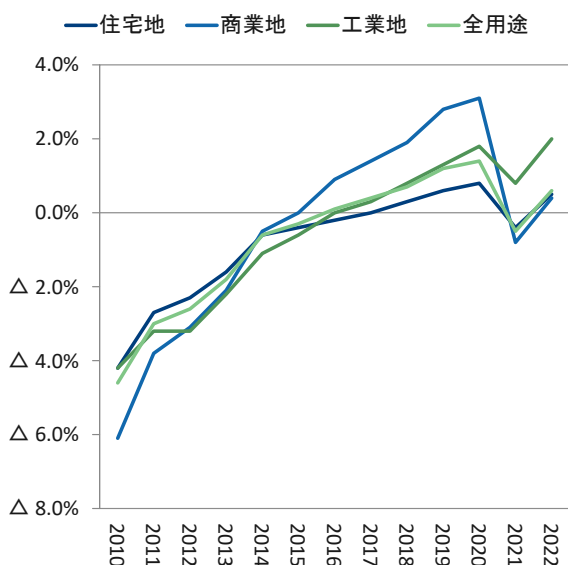
	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.3	1.8	0.8	2.0	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	1.9	2.4	1.0	2.7	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	2.4	3.0	2.0	3.3	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	2.0	2.8	0.6	2.5	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	0.6	0.7	▲ 0.6	1.6	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	0.8	1.1	0.5	1.3	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5
地方四市	4.4	5.9	2.7	5.8	9.4	11.3	3.1	5.7	4.8	5.6	4.4	7.4	5.9	7.4	2.9	5.8
その他	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.4	0.8	0.2	0.8	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1

（出所）地価公示（以下全て同じ）

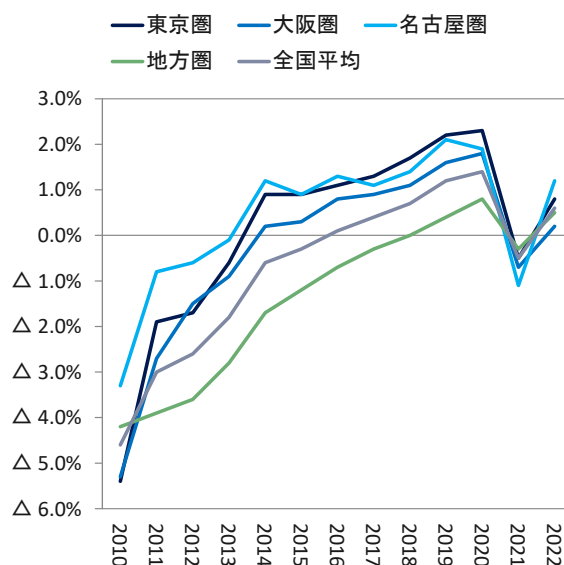
（注）「変動率」とは前年から継続している標準地の価格の対前年変化率。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値（以下同じ）



図表2: 全国・用途別の地価変動率



図表3: 全用途・地域別の地価変動率



- 主要12都市（大都市圏8都市と地方4市）のうち、全用途平均地価が下落した都市はなく、とりわけ札幌市（前年比+8.1%）、福岡市（同+7.4%）で上昇率が高い。
- 札幌市は住宅地（同+9.3%）、福岡市は工業地（同+14.5%）と商業地（同+9.4%）で顕著な上昇。一方、大阪市（同▲1.1%）と神戸市（同▲0.3%）では商業地で下落がみられた。
- 大都市圏と地方四市を除く34の地方県庁所在地の地価は、上昇が住宅地で18市（昨年11市）、商業地で15市（同10市）と増加する一方、下落は住宅地で16市（同19市）、商業地で18市（同23市）と減少した。
- 地方県庁所在地でみられた地価上昇（回復）の主な要因として、住宅地は郊外部で割安感のある地域への需要が、商業地はマンション用地の需要が挙げられる。

図表4: 主要都市の用途別地価変動率

		住宅地			商業地			工業地			全用途		
		2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
大都市圏	東京都区部	4.6	▲0.5	1.5	8.5	▲2.1	0.7	4.3	1.8	2.4	6.3	▲1.1	1.2
	大阪市	1.2	▲0.1	0.6	13.3	▲4.4	▲1.1	0.5	▲0.3	1.3	6.0	▲1.8	0.0
	名古屋市	2.0	▲0.8	2.2	7.7	▲2.1	3.2	0.7	▲0.3	2.4	4.1	▲1.3	2.6
	横浜市	1.1	▲0.2	0.8	3.5	0.5	1.6	3.3	2.6	3.5	1.7	0.0	1.0
	千葉市	1.3	0.4	1.0	4.1	1.4	1.7	1.7	1.9	3.5	1.8	0.7	1.3
	さいたま市	2.2	▲0.7	1.5	5.0	▲1.0	1.2	3.3	1.1	2.3	2.9	▲0.7	1.4
	京都市	1.8	▲0.4	0.5	11.2	▲2.1	0.7	7.2	▲0.3	2.6	4.9	▲0.9	0.6
	神戸市	0.5	▲0.3	0.2	6.0	▲1.8	▲0.3	2.9	2.1	3.3	1.6	▲0.4	0.3
地方四市	札幌市	7.1	4.3	9.3	10.2	2.9	5.8	3.5	2.7	6.4	8.0	3.8	8.1
	仙台市	5.7	2.0	4.4	10.9	2.8	4.2	9.6	8.0	9.3	7.2	2.3	4.4
	広島市	3.1	0.4	1.4	7.7	▲0.4	2.6	2.9	1.0	1.9	4.2	0.2	1.7
	福岡市	6.8	3.3	6.1	16.5	6.6	9.4	9.3	9.2	14.5	9.7	4.4	7.4

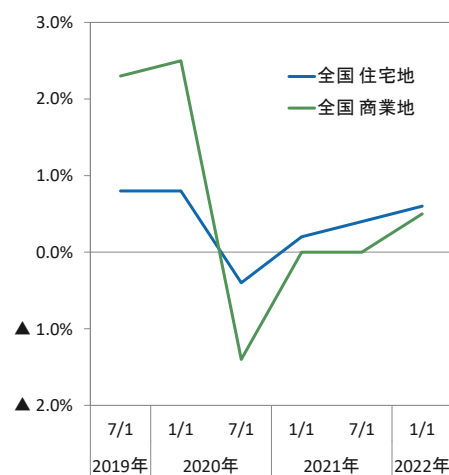
（注）大都市圏区分は地価公示における定義に従い、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法等の指定区域に含まれる市のうち、県庁所在地都市の地価の平均変動率を記載。ただし奈良市は大都市圏の主要都市からは省略した。

## 2. 半年ごとの推移：2021年前半に地価は概ね上昇傾向、後半は上昇幅が拡大

- 半年ごとの推移をみると、住宅地・商業地ともにコロナ禍初期（2020.1.1～2020.7.1）に下落をみせるも、2020年後半（2020.7.1～2021.1.1）には住宅地で反転上昇し、商業地では横ばい。
- 2021年前半（2021.1.1～2021.7.1）は住宅地で緩やかな上昇、商業地は引き続き横ばいであった。2021年後半（2021.7.1～2022.1.1）に入ると、住宅地では上昇幅が拡大し、商業地ではコロナ禍以降下落が継続していた大阪圏を含む全地域で上昇した。
- 商業地は、国内外の来訪客が回復しない地域、飲食店が集積する地域、オフィス需要に弱い動きがみられる都心中心部の一部で地価の下落が継続しているが、景況感改善に伴うマンション用地への需要や、日常生活に必要な店舗等の需要（地方圏の路線商業地）では上昇地点がみられるようになった。

図表5:地域別・用途別 半年ごとの地価変動率

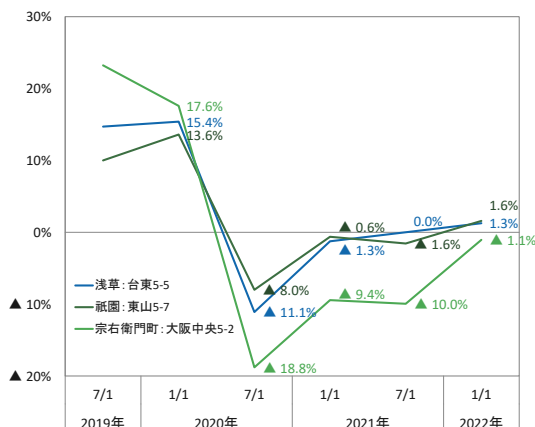
用途区分	地域区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1
住宅地	全国	0.8%	0.8%	▲0.4%	0.2%	0.4%	0.6%		
	東京圏	0.9%	0.8%	▲0.6%	0.1%	0.3%	0.7%		
	大阪圏	0.4%	0.4%	▲0.4%	0.0%	0.0%	0.3%		
	名古屋圏	0.7%	0.9%	▲1.2%	0.3%	0.4%	1.0%		
	地方圏	0.8%	0.9%	▲0.1%	0.3%	0.6%	0.7%		
商業地	全国	2.3%	2.5%	▲1.4%	0.0%	0.0%	0.5%		
	東京圏	2.8%	3.1%	▲1.5%	0.0%	0.2%	0.7%		
	大阪圏	4.9%	4.7%	▲2.2%	▲0.6%	▲0.4%	0.2%		
	名古屋圏	1.9%	2.0%	▲2.6%	0.9%	0.4%	1.1%		
	地方圏	1.3%	1.5%	▲0.7%	0.0%	0.0%	0.3%		



(出所)各年地価公示より。(注)都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの変動率。図表6も同じ。

- 2021年前半に半年で▲10%下落した大阪・心斎橋筋商店街（中央区宗右衛門町、大阪中央5-2）では、後半は下落幅が大きく縮小。一方、浅草や京都の祇園では、2021年後半に上昇に転じた。
- 銀座や新宿三丁目、金沢の香林坊では、2021年の前半及び後半は連続して下落した。
- 繁華街等での地価動向について、直近の新規陽性者数の下げ止まり傾向が懸念されるが、「金余り」状態を背景とした不動産投資需要の継続もあり、感染の収束が近づくにつれて、地価は本格回復していくと思われる。

図表6:主な商業地における半年ごとの地価変動率

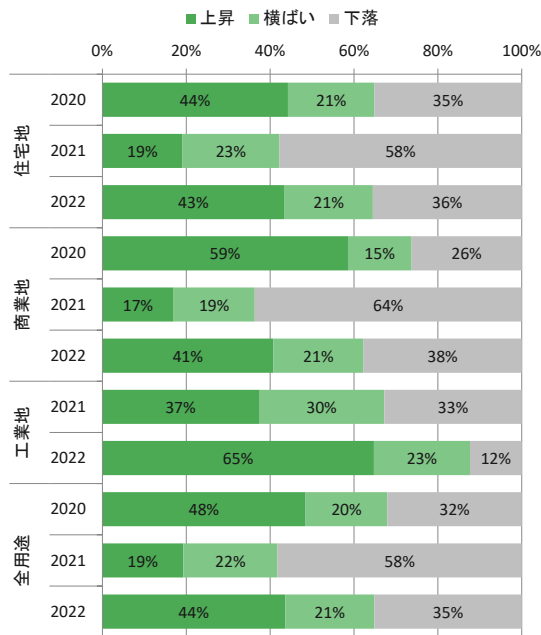


市町村	地価公示標準地番号	2021年		2022年
		1/1	7/1	1/1
札幌市中央区:大通公園	札幌中央5-3	0.0%	3.2%	0.4%
中央区銀座	中央5-29	▲2.7%	▲1.0%	▲1.0%
新宿区新宿三丁目	新宿5-15	▲2.7%	▲0.6%	▲1.1%
台東区西浅草:浅草	台東5-5	▲1.3%	0.0%	1.3%
金沢市香林坊	金沢5-29	1.2%	▲3.5%	▲0.6%
岐阜県高山市	高山5-1	▲5.3%	▲5.9%	▲3.9%
名古屋市中区:名駅前	名古屋中村5-1	3.7%	0.9%	1.8%
京都市東山区:祇園	東山5-7	▲0.6%	▲1.6%	1.6%
大阪市中央区宗右衛門町	大阪中央5-2	▲9.4%	▲10.0%	▲1.1%
福岡市中央区:天神西	福岡中央5-12	6.9%	4.3%	0.8%
那覇市泉崎:県庁	那覇5-9	0.0%	0.0%	0.0%

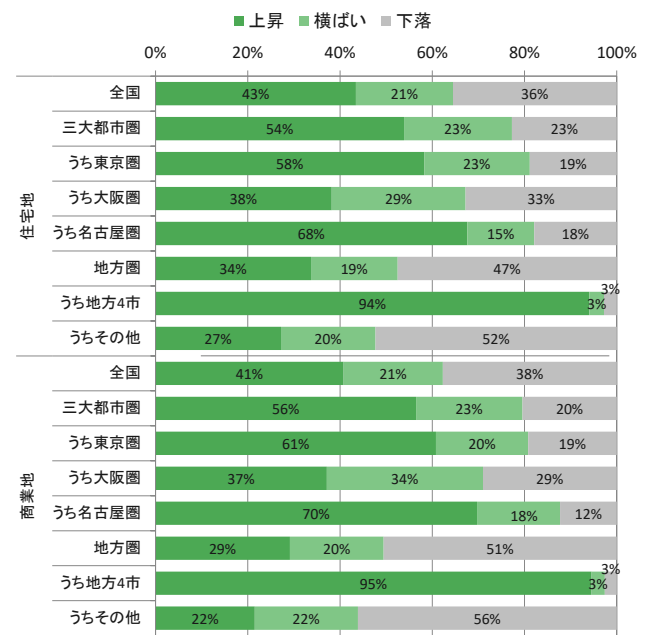
### 3. 上昇・横ばい・下落地点構成比：地価の上昇地点比率は全国で44%、地方4市では9割以上

- 地価上昇地点は全体の44%（昨年は19%）に増加し、下落は35%（同58%）へ減少。
- 上昇地点の構成比は、住宅地で43%、商業地で41%、工業地で65%。
- 上昇地点の構成比が高かったのは、圏域別では地方4市（住宅地で94%、商業地で95%）。主要都道府県別では、住宅地は東京都、福岡県、沖縄県、商業地は愛知県、福岡県。
- 大都市圏の商業地では、地価下落地点が昨年より減少。商業地の下落地点の構成比は、東京都22%（昨年は89%）、愛知県10%（同91%）、大阪府31%（同54%）。

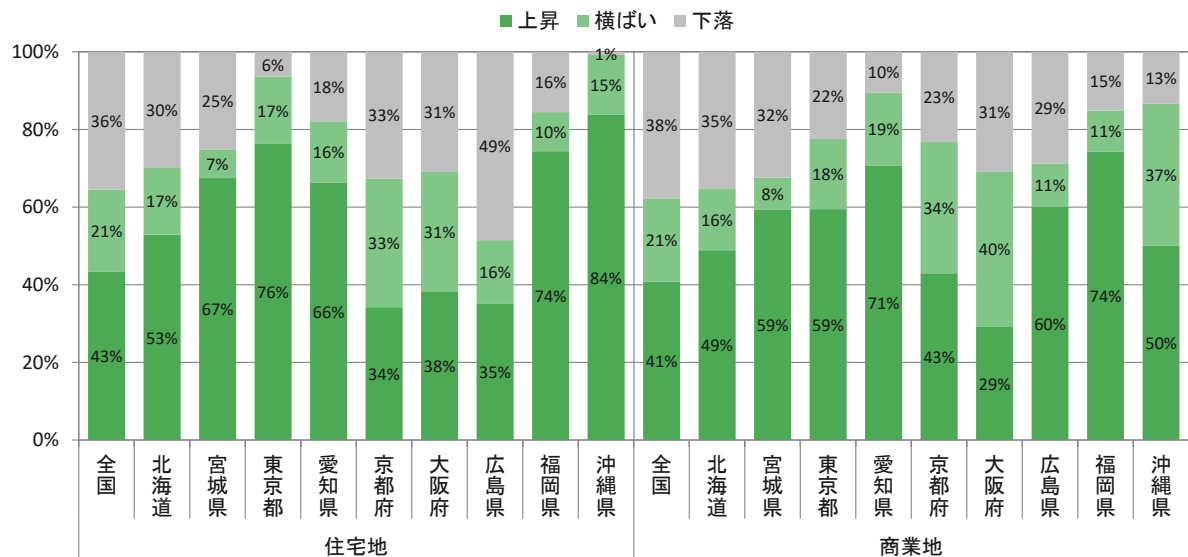
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比(2022年)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2022年)



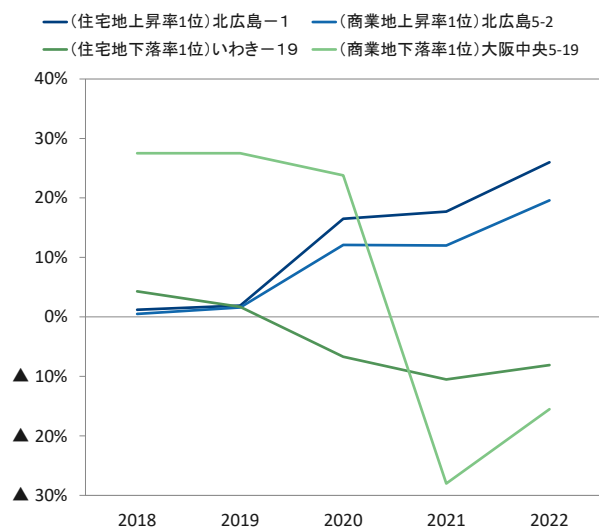
#### 4. 全国 地価変動率上位・下位：上昇率上位は北海道(住宅地・商業地)、下落率上位は台風被災地(住宅地)と大阪市(商業地)

- 全国の地価上昇率1位は、住宅地・商業地ともに札幌市に隣接する北海道北広島市である。地価の上昇傾向が継続し、上昇幅も年々拡大している(2020年+6.2%、2021年+9.1%、2022年+18.3%)。
- 住宅地上昇率上位5地点は全て北海道である。このうち4地点を占めた北広島市は、新球場開業予定(2023年)と新駅設置計画が控える中、宅地供給量は少なく需給が逼迫し、地価が上昇した。
- 商業地の地価上昇率上位5地点のうち3地点が北海道で、2地点が福岡市。福岡市では、地下鉄七隈線延伸による新駅開業を控えた地域や、マンション用地需要もみられる博多駅の背後地域で地価上昇率が高まった。
- 商業地の地価下落率上位5地点は、昨年に続き全て大阪市中央区。感染拡大に伴うインバウンド客消失等による影響が大きく、店舗の閉店・休業も相次いだことで繁華性が低下し、下落幅は縮小したものの地価の下落基調は継続している。
- 住宅地の地価下落率1位は、2019年台風の被災地域であった。

図表10:(住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

上昇率 上位					下落率 上位				
用途	順位	基準地番号	立地	変動率	用途	順位	基準地番号	立地	変動率
住宅	1位	北広島-1	北海道北広島市共栄町1	26.0%	住宅	1位	いわき-19	福島県いわき市平下平窪3	▲ 8.1%
	2位	北広島-4	北海道北広島市美沢3	23.7%		2位	南知多-9	愛知県南知多町大字片名字新師崎	▲ 7.3%
	3位	北広島-6	北海道北広島市東共栄2	21.6%		3位	岩見沢-7	北海道岩見沢市栗沢町最上	▲ 7.1%
	4位	石狩-5	北海道石狩市花畔3条1	21.3%		3位	長野-25	長野市大字赤沼字西通	▲ 7.1%
	5位	北広島-11	北海道北広島市西の里東3	19.9%		5位	長野-38	長野市豊野町豊野字内土浮	▲ 7.0%
商業	1位	北広島5-2	北海道北広島市栄町1	19.6%	商業	1位	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1	▲ 15.5%
	2位	北広島5-1	北海道北広島市中央2	18.3%		2位	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1	▲ 14.7%
	3位	福岡博多5-21	福岡市博多区祇園町	18.0%		3位	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町	▲ 10.9%
	4位	恵庭5-4	北海道恵庭市緑町2	16.2%		4位	大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2	▲ 10.7%
	5位	福岡博多5-5	福岡市博多区博多駅南3	16.2%		5位	大阪中央5-15	大阪市中央区難波1	▲ 9.9%

図表11：全国住宅地・商業地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率とその要因



区分	基準地番号	上昇・下落要因
上昇率1位	(住宅地上昇率1位)北広島-1	新球場の開業予定(2023年3月)に加え、JR新駅設置計画による利便性向上への期待感が高まり、流通物件の少ない地域でもあることから、需給逼迫による地価上昇が続いている。
	(商業地上昇率1位)北広島5-2	新球場の開業予定(2023年3月)とJR北広島駅西口の再開業事業への期待感もあり、駅西口地区では交流人口増加や土地利用高度化等が見込まれ、地価の上昇傾向が続いている。
下落率1位	(住宅地下落率1位)いわき-19	いわき市中心部(平地区)への接近性が比較的良好であり、東日本大震災以降、移転需要の受け皿として底堅い需要のある地域であったが、2019年台風の浸水被害が甚大であり、成約価格も低下している。
	(商業地下落率1位)大阪中央5-19	感染拡大により消失したインバウンド客や、飲食店を中心に長引く感染拡大防止対応による影響が大きく、地価は下落幅の縮小に留まり反転上昇には至っていない。

(注)上昇・下落要因は公表されている鑑定評価書を基に作成。

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 地域別の変動率上位では、地方圏上位地点の上昇率の高さが際立っている。
- 変動率の上位1位は、東京圏の住宅地では浦安市、商業地では柏市の標準地となった。大阪圏では、住宅地は大阪市が上位5地点中3地点を占めたほか、住宅地・商業地ともに京都市が上位に入った。
- 東京圏の住宅地では、最寄駅からバス利用の地点で、大阪圏や名古屋圏の住宅地では、都心までの距離があり他地域からの転入者が少ない地点で、それぞれ下落幅が大きくなった。

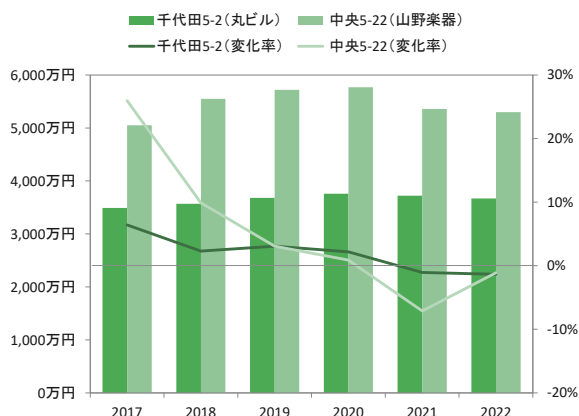
図表12: (住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

区分	用途	順位	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
			立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率
変動率上位	住宅	1位	浦安市高洲3	7.7	大阪市天王寺区上汐4	6.6	名古屋市東区泉1	15.8	北広島市共栄町1	26.0
		2位	横浜市西区岡野2	7.5	大阪市中央区上町1	6.5	名古屋市中区丸の内3	15.2	北広島市美沢3	23.7
		3位	我孫子市我孫子3	7.0	京都市上京区小川町	6.3	名古屋市中区上前津2	12.5	北広島市東共栄2	21.6
		4位	つくばみらい市紫峰ヶ丘2	6.9	京都市下京区朱雀正会町	6.1	名古屋市中区栄2	12.1	石狩市花畔3条1	21.3
		5位	船橋市湊町3	6.3	大阪市西区北堀江4	6.0	名古屋市中川区明德町1	10.9	北広島市西の里東3	19.9
	商業	1位	柏市旭町2	7.2	京都市下京区四条大宮町	9.2	名古屋市中区新栄町2	12.3	北広島市栄町1	19.6
		2位	相模原市緑区橋本2	5.8	京都市中京区下八文字町	8.9	名古屋市東区泉1	11.8	北広島市中央2	18.3
		3位	船橋市市場5	5.1	箕面市船場東3	7.5	名古屋市中区牛島町	11.0	福岡市博多区祇園町	18.0
		4位	厚木市中町2	5.0	京都市下京区材木町	6.4	名古屋市中区栄1	10.8	恵庭市緑町2	16.2
		5位	市川市南八幡4	4.9	芦屋市業平町	6.0	名古屋市東区葵1	9.5	福岡市博多区博多駅南3	16.2
	工業	1位	市川市塩浜3	20.0	枚方市招提田近1	17.3	愛知県飛鳥村木場1	12.2	糸満市西崎町5	28.4
		2位	市川市二俣	19.5	枚方市春日北町2	14.9	名古屋市港区河口町	11.6	豊見城市宇豊崎	26.5
		3位	市川市二俣新町	19.4	交野市星田北5	14.5	みよし市根浦町4	10.2	福岡市東区箱崎ふ頭5	19.3
		4位	船橋市日の出2	19.3	枚方市春日西町2	14.3	愛知県飛鳥村大字梅之郷	8.8	福岡県志免町別府西1	17.0
		5位	市川市高浜町	19.1	尼崎市西向島町	8.2	小牧市大字入鹿出新田	6.6	筑紫野市岡田3	16.2
変動率下位	住宅	1位	横須賀市林5	▲5.8	大阪府岬町多奈川谷川	▲5.8	愛知県南知多町大字片名	▲7.3	いわき市平下平窪3	▲8.1
		2位	横須賀市長坂3	▲5.4	大阪府岬町深日	▲5.8	愛知県南知多町大字豊丘	▲6.7	岩見沢市栗沢町最上	▲7.1
	商業	1位	三浦市三崎4	▲6.3	大阪市中央区道頓堀1	▲15.5	愛知県南知多町大字大井	▲5.4	高山市上三之町	▲9.6
		2位	中央区銀座8	▲5.6	大阪市中央区日本橋1	▲14.7	愛知県美浜町大字河和	▲5.0	江田島市江田島町中央1	▲7.5
	工業	1位	千葉市稲毛区六方町	▲1.6	五條市今井4	▲1.2	愛知県武豊町字川脇	▲0.8	呉市仁方皆実町	▲2.7
		2位	龍ヶ崎市向陽台3	0.0	橿原市曲川町4	▲0.5	愛知県武豊町大字東大高	▲0.6	長崎市香焼町	▲2.4

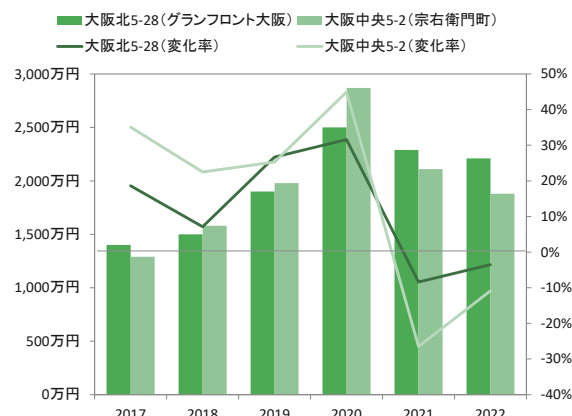
5. 東京・大阪のオフィス地区と繁華街の地価動向

- 東京の商業地では、オフィス地区（丸の内、千代田5-2）は▲1.3%、繁華街（銀座、中央5-22）は▲1.1%となり、両地点はほぼ同水準の下落率となった。
- 大阪圏の商業地最高価格地は、2021年に続きグランフロント大阪（大阪北5-28）であった。オフィス街でもあるグランフロント大阪の下落率より、繁華街である心斎橋筋（宗右衛門町、大阪中央5-2）の下落率が大きいものの、下落率の差は昨年より縮小した。

図表13: 東京・丸の内と銀座の地価動向



図表14: グランフロント大阪と心斎橋筋の地価動向



## 6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の地価公示では、特徴的な地価変動がみられた地点として、①最高価格地、②地方都市周辺の住宅地、③インフラ整備、再開発等の進展、④繁華街、⑤観光地、⑥別荘地、⑦物流施設の需要の高まりが挙げられている。
- 比較的低廉な価格水準等が注目を集め、大都市に近接する周辺市町では住宅地の地価が上昇した。また、再開発事業や新駅・新線開業による利便性向上が期待される地区でも、上昇が継続している。
- 浅草など、国内観光客が回復傾向にあった観光地では、地価下落に一旦歯止めがかかっている。別荘地のうち、新幹線からの利便性が高い熱海や軽井沢では地価上昇が続いている。また、物流施設需要の高まりに伴う地価上昇も継続し、上昇幅の拡大もみられる。

図表15:特徴的な地価変動がみられた地点(主なもの)

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
最高価格地	東京・銀座地区 (価格順位全国1位)	東京都中央区:中央 5-22 [商業地]銀座駅近接 53,000,000 円/㎡ ▲1.1%(▲7.1%)	国内客により人流は回復傾向にあるものの、新型コロナの影響により外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、店舗の収益性が低下した。
	大阪・梅田地区 (価格順位大阪圏1位)	大阪市北区:大阪北 5-28 [商業地]大阪駅近接 22,100,000 円/㎡ ▲3.5%(▲8.4%)	一等地におけるオフィス需要は比較的堅調であり、人流は回復傾向にあるが、新型コロナの影響により、店舗・ホテルの収益性が低下した。
地方都市周辺の住宅地	北海道北広島市	北海道北広島市:北広島-1 [住宅地]北広島駅 1.5km 46,000 円/㎡ +26.0%(+17.7%)	(地価上昇率(全用途)全国3位) (地価上昇率(住宅地)全国1位) 札幌市周辺では、相対的割安感とより広い居住空間を求める需要者のニーズを受けて住宅需要が波及しており、地価の上昇が継続している。
	福岡県大野城市	福岡県大野城市:大野城-2 [住宅地]下大利駅 700m 140,000 円/㎡ +11.1%(+5.0%)	人口が集中する福岡市の周辺では、鉄道沿線等交通利便性が良好で、相対的に割安感のある地域へと住宅需要が波及しており、地価の上昇が継続している。
インフラ整備、再開発等の進展	北海道北広島市 (西口再開発事業)	北海道北広島市:北広島 5-2 [商業地]北広島駅 150m 67,000 円/㎡ +19.6%(+12.0%)	(地価上昇率(商業地)全国1位) 北広島駅西口再開発事業とボールパーク事業の進捗により繁華性の向上が期待される上、住宅地需要の強まりによるマンション用地との競合もある。
	栃木県宇都宮市 (LRT)	栃木県宇都宮市:宇都宮-39 [住宅地]宇都宮駅 9.2km 58,100 円/㎡ +5.8%(+1.7%)	LRT(次世代路面電車システム)が整備中で、新駅設置が予定されている「ゆいの杜地区」では、利便性向上への期待感が続いている。
	大阪府箕面市 (新駅予定地周辺)	大阪府箕面市:箕面 5-4 [商業地]千里中央駅1.6km 570,000 円/㎡ +7.5%(+8.2%)	北大阪急行延伸で設置される新駅から徒歩圏内の環境が良好な住宅地域では、根強い需要により、地価の上昇が継続している。 また、新駅周辺の再開発に対する期待感から、店舗・事務所需要及びマンション用地需要が旺盛である。
繁華街の地価動向	宮城県 仙台市青葉区 国分町地区	仙台市青葉区:仙台青葉5-17 [商業地]広瀬通駅500m 705,000 円/㎡ ▲5.4%(▲5.1%)	仙台駅前の人流は回復しているが、国分町地区の来街者数は激減しており、飲食店の閉店も多く、店舗需要の減退がみられる。
	東京都千代田区 有楽町地区	東京都千代田区:千代田 5-48 [商業地]日比谷駅160m 3,980,000 円/㎡ ▲4.8%(▲10.3%)	人流は回復傾向にあるものの、新型コロナの影響により会食需要の減退は継続し、店舗の収益性が低下している。

(注) 国交省のまとめによる特徴的な地価変動がみられた地点。「所在地・地価変動」の( )内は 2021 年の対前年変動率。

図表15(続き):特徴的な地価変動がみられた地点(主なもの)

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
観光地の地価動向	東京都台東区 浅草地区	東京都台東区:台東 5-4 [商業地]浅草駅近接 4,450,000 円/㎡ +1.1%(▲12.0%)	国内観光客が回復傾向にあり、浅草地区に立地する希少性から需要は底堅く、地価は上昇に転じた。
	京都府 京都市東山区 祇園地区	京都市東山区:京都東山 5-7 [商業地]祇園四条駅 300m 3,200,000 円/㎡ ±0.0%(▲8.6%)	四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、ホテルの新規開業も見られ、さらには国内観光客等の人流も回復傾向にある。
	大阪・道頓堀地区	大阪市中央区:大阪中央 5-19 [商業地]なんば駅 260m 4,900,000 円/㎡ ▲15.5%(▲28.0%)	(地価下落率(商業地)全国1位) 人流は回復傾向にあるが、インバウンドを中心とした観光需要の減退に伴い、物販及び飲食店舗の収益性が低下している。
別荘地の地価動向	北海道倶知安町	北海道倶知安町:倶知安-3 [住宅地]倶知安駅 6.5km 151,000 円/㎡ +11.9%(+25.0%)	別荘地エリアでは、中断している開発計画も一部で見受けられる。海外からの投資意欲は旺盛も件数は減少しており、上昇率は縮小した。
	静岡県熱海市	静岡県熱海市:熱海-1 [住宅地]熱海駅 300m 98,300 円/㎡ +1.9%(+1.3%)	別荘地需要が堅調であり、熱海駅に近い住宅地では、首都圏からのリモートワークによる二地域居住の需要も見込まれている。
	長野県軽井沢町	長野県軽井沢町:軽井沢-3 [住宅地]軽井沢駅 2.0km 119,000 円/㎡ +11.2%(+7.0%)	著名リゾート地としての別荘地への需要に加え、新型コロナによる生活様式の変化を受け、移住等を目的とした需要層が広がった。
物流施設等の需要の高まり	千葉県 市川市、船橋市	千葉県市川市:市川 9-1 [工業地]市川塩浜駅 1.2km 210,000 円/㎡ +20.0%(+8.0%)	(地価上昇率(全用途)全国7位) (地価上昇率(工業地)全国3位) 消費地東京に近接する千葉県湾岸地域の工業地では、高速道路を使用せず都内にアクセスできる接近性の良さから物流適地に対する需要が旺盛であり、東京都内との相対的割安感もあって引き合いが強い。
	福岡県福岡市	福岡県福岡市:福岡東 9-1 [工業地]箱崎九大前駅1.6km 136,000 円/㎡ +19.3%(+10.7%)	(地価上昇率(工業地)全国7位) インターネット通販の拡大に伴い、特に福岡市東区内の物流用地は福岡都市高速道路等により交通アクセスも良好で、都心近郊型配送拠点として需要が競合している。
	沖縄県 糸満市、豊見城市	沖縄県糸満市:糸満 9-1 [工業地]西崎第二団地前停1.0km 78,700 円/㎡ +28.4%(+22.4%)	(地価上昇率(全用途、工業地)全国1位) 糸満市及び豊見城市は、国道バイパスにより那覇市街・那覇空港等への接近性が良好である。物流コストの軽減が図られ、那覇港周辺の工業地に比べて相対的に割安感があり、物流施設や配送センター等の需要が旺盛である。

(注) 国土省のまとめによる特徴的な地価変動がみられた地点。「所在地・地価変動」の( )内は 2021 年の対前年変動率。