



令和4年（2022年）都道府県地価調査の概要

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

風間 光太
石井 健太郎

- ・令和4年(2022年)都道府県地価調査(7月1日時点)は、新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、全国・全用途の平均地価は3年ぶりに上昇した。
- ・特に全国・住宅地の平均価格は、堅調な住宅需要、低金利環境の継続等を背景として1991年以来、31年ぶりに上昇に転じた。商業地でも個人消費の回復傾向から3年ぶりに上昇に転じた。工業地は大型物流施設適地への需要等から上昇傾向が継続し、上昇率も感染拡大前の2019年を上回った。
- ・調査期間の前半(2021.7.1~2022.1.1)と後半(2022.1.1~2022.7.1)を通して上昇傾向にあり、後半ではよりその傾向が強くなった。地価が上昇した調査地点は全体のうちの37%(前年は22%)増加し、下落した地点は45%(同54%)と減少した。
- ・地価上昇率1位は、住宅地と商業地ともに、ボールパーク事業と駅前再開発事業が進展する北海道北広島市であった。両用途とも上昇率上位5地点は北海道が占めている。

1. 前年比変動率：新型コロナウイルス感染症の影響緩和、経済正常化に伴い地価は3年ぶりに上昇

- 景気の回復により、都道府県地価調査に基づく2022年7月1日時点の地価(全国・全用途平均)は3年ぶりに上昇に転じた。
- 用途別の全国平均は、住宅地、商業地、工業地のすべてで上昇した。住宅地では31年ぶり、商業地では3年ぶりの上昇である。工業地は上昇傾向が継続している。
- 全用途平均地価は、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)で引き続き高い上昇率を維持した。三大都市圏では、前年の名古屋圏に続き大阪圏でも上昇に転じ、その他地方圏全体においては下落率は縮小している。景況感の回復を背景に全国で地価は上昇基調にあることが窺える。

図表1：地域別・用途別の地価(都道府県地価調査に基づく地価)変動率

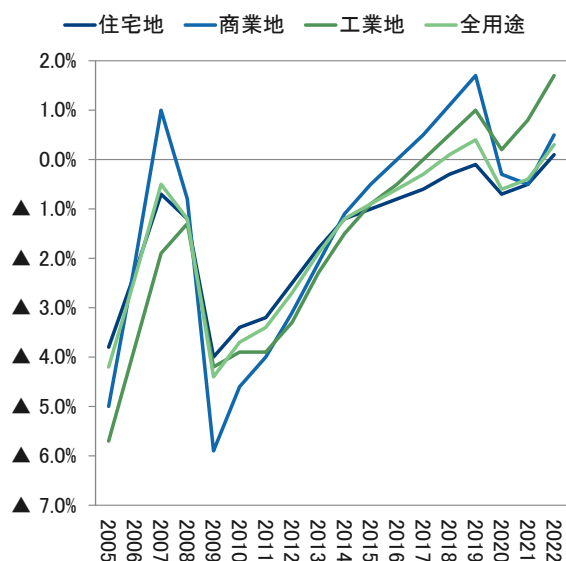
	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
全国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.0	0.2	0.8	1.7	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3
三大都市圏	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	5.2	0.7	0.1	1.9	2.9	1.2	1.9	3.3	2.1	0.0	0.1	1.4
東京圏	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	4.9	1.0	0.1	2.0	3.2	1.7	2.3	3.7	2.2	0.1	0.2	1.5
大阪圏	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.4	1.2	1.7	3.3	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7
名古屋圏	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8
地方圏	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2
地方四市	4.9	3.6	4.2	6.6	10.3	6.1	4.6	6.9	5.5	5.3	7.4	10.3	6.8	4.5	4.4	6.7
その他	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4

(出所)都道府県地価調査(特に記す以外は以下全て同じ)

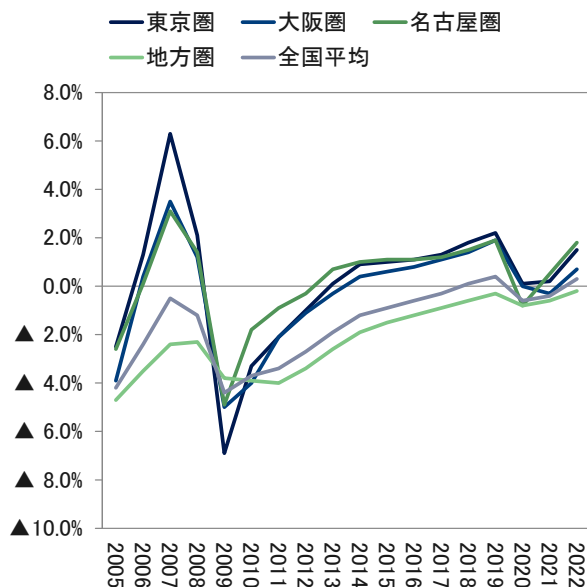
(注)「変動率」とは前年から継続している基準地の価格の対前年変化率。地域平均値はその単純平均値(以下同じ)



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）に注目してみても、用途別の平均と全用途平均ともに 12 都市すべてにおいて地価は上昇しており、前年と比較し上昇率も全都市で拡大している。
- 全用途平均地価で上昇率がもっとも高かったのが札幌市（前年比+10.5%）、次いで福岡市（同+7.7%）、仙台市（+5.9%）となり、地方都市で大きく地価は上昇している。地価の回復が遅れていた大阪市、京都市、神戸市では上昇に転じた。
- 住宅地ではさいたま市と京都市が上昇に転じたことにより、主要 12 都市すべてで上昇傾向となった。
- 商業地価では個人消費需要の回復傾向などから、東京都区部、大阪市、さいたま市、京都市、神戸市の 5 都市で上昇に転じ、札幌市や福岡市では再開発事業を背景として上昇率が大きくなっている。このような商業地価の回復が、全国の全用途平均地価の上昇につながったものとみられる。

図表4: 主要大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	1.4	0.5	2.2	1.8	▲ 0.3	2.2	2.1	1.7	3.3	1.6	0.1	2.2
	大阪市	0.3	0.2	1.1	2.6	▲ 2.0	1.7	0.0	0.1	2.9	1.4	▲ 0.8	1.5
	名古屋市	▲ 0.8	1.3	3.1	▲ 1.5	3.2	4.4	▲ 1.5	2.3	3.7	▲ 1.1	2.2	3.7
	横浜市	▲ 0.4	0.6	1.3	0.9	1.8	2.7	1.0	2.5	3.1	0.1	1.0	1.7
	千葉市	0.2	0.4	1.5	2.3	0.5	3.0	0.5	0.6	4.1	0.7	0.5	1.9
	さいたま市	0.3	▲ 0.1	2.2	1.7	▲ 0.1	2.7	1.3	1.6	2.6	0.6	0.0	2.3
	京都市	0.1	▲ 0.1	0.6	1.4	▲ 0.4	2.5	3.7	3.6	5.3	0.6	▲ 0.1	1.4
	神戸市	0.2	0.1	1.2	1.3	▲ 1.1	1.5	1.9	3.3	4.9	0.5	▲ 0.1	1.3
地方四市	札幌市	6.1	7.4	11.8	6.6	4.2	7.8	3.7	6.1	10.2	6.2	6.4	10.5
	仙台市	3.7	3.6	5.9	6.9	3.7	5.7	5.6	7.5	10.8	5.1	3.7	5.9
	広島市	0.8	0.7	1.2	2.8	1.7	3.2	4.2	4.0	4.2	1.5	1.1	1.9
	福岡市	3.5	4.4	6.5	7.5	7.7	9.6	6.3	9.0	11.7	4.9	5.6	7.7

(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：前年に続き地価は上昇傾向、さらに後半では上昇率が拡大

- 半年ごとの推移をみると、住宅地と商業地ともにコロナ禍初期(2020. 1. 1～2020. 7. 1)に大きく下落。
- 住宅地価は、前年以降上昇傾向にあり本年もその傾向は変化していない。上昇率も拡大傾向にある。
- 商業地においては前年は概ね横ばいにあったが、調査期間の前半(2021. 7. 1～2022. 1. 1)で上昇に転じ、後半(2022. 1. 1～2022. 7. 1)では上昇率も拡大しており、住宅地価の上昇率を上回った。ここからも、コロナ禍からの需要の回帰ならびに景気拡大基調にとまなう、商業地価の回復がみられる。

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	2020年		2021年		2022年	
		1/1	7/1	1/1	7/1	1/1	7/1
住宅地	全国	0.8%	▲ 0.4%	0.2%	0.4%	0.6%	0.9%
	東京圏	0.8%	▲ 0.7%	0.1%	0.3%	0.7%	1.1%
	大阪圏	0.4%	▲ 0.4%	▲ 0.1%	0.0%	0.3%	0.5%
	名古屋圏	0.9%	▲ 1.2%	0.3%	0.4%	1.0%	1.4%
	地方圏	1.0%	▲ 0.1%	0.3%	0.6%	0.7%	0.9%
商業地	全国	2.5%	▲ 1.4%	0.0%	0.0%	0.5%	1.1%
	東京圏	3.1%	▲ 1.6%	0.0%	0.2%	0.7%	1.4%
	大阪圏	4.7%	▲ 2.2%	▲ 0.7%	▲ 0.4%	0.2%	1.6%
	名古屋圏	2.0%	▲ 2.7%	0.9%	0.4%	1.1%	1.5%
	地方圏	1.5%	▲ 0.7%	0.0%	0.0%	0.3%	0.6%

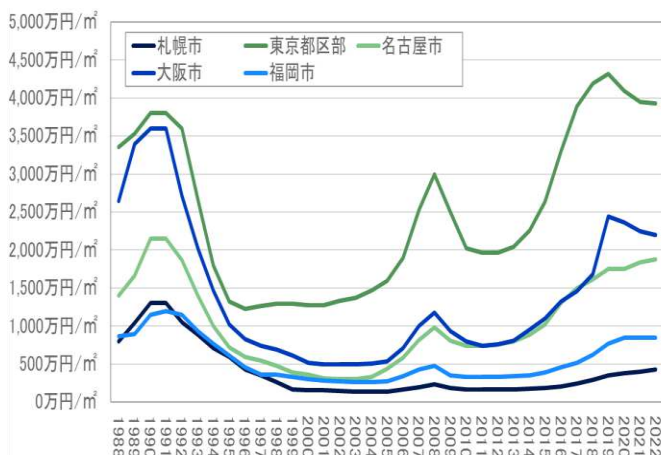


(注)半年ごとの変動率。

3. 主要都市商業地の最高価格：東京都区部と大阪市の最高価格が3年連続の下落

- 東京都区部と大阪市の最高価格は、前年に引き続き下落となったが、下落幅は縮小がみられる。名古屋市及び地方4市においては、前年比変動率では上昇または横ばいとなっているが、新型コロナウイルス流行以前の2019年と比較すると最高価格は上回っている。
- 東京都区部では一部商業地で回復がみられず、その影響で最高価格は下落した。最高価格の銀座エリアは下落傾向だが、都区部でも新宿や浅草など、上昇または横ばいに転じた地点もある。

図表6:主要都市商業地の最高価格の推移

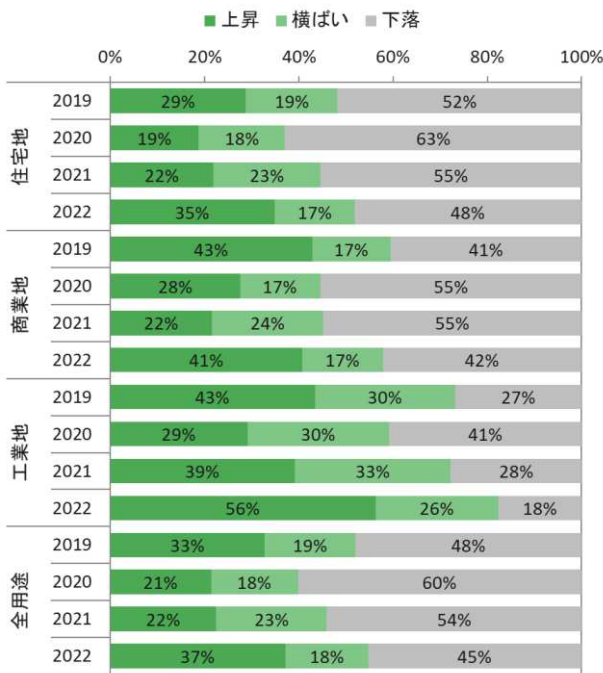


都市名	2019	2020	2021	2022
札幌市	20.0%	8.2%	4.4%	7.5%
仙台市	7.9%	7.6%	2.6%	2.3%
東京都区部	3.1%	▲ 5.1%	▲ 3.7%	▲ 0.5%
名古屋市	8.0%	0.0%	5.1%	2.2%
大阪市	45.2%	▲ 3.3%	▲ 4.7%	▲ 2.2%
広島市	9.1%	0.0%	▲ 1.0%	1.9%
福岡市	24.2%	10.4%	0.0%	0.0%

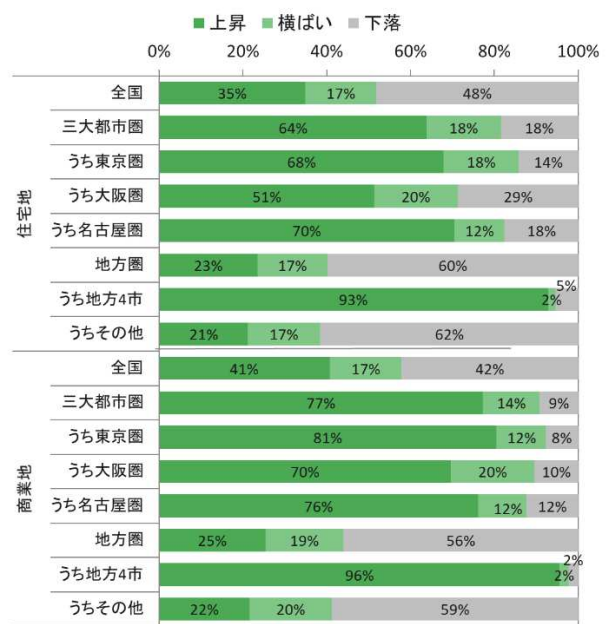
4. 上昇・横ばい・下落地点構成比：全国基準地の約4割が上昇、三大都市圏で上昇地点が大幅に増加

- 全国の全用途における地価上昇地点の構成比は37%（前年22%）と大きく増加し、下落地点数は45%（同54%）に減少した。
- 用途別の上昇地点構成比は、住宅地35%（前年22%）、商業地41%（同22%）、工業地56%（同39%）となっている。住宅地よりも商業地で上昇地点構成比が増加し、商業地価の回復度合いが窺える。
- 地域別では、上昇地点構成比はどのエリアも増加したが前年と比較すると三大都市圏でより顕著に増加しており、住宅地64%（前年32%）、商業地77%（同32%）となった。
- 主要9都道府県における上昇地点構成比では、住宅地で特に東京都と大阪府、愛知県が上昇し、商業地では東京都、大阪府、京都府、愛知県が大きく上昇した。

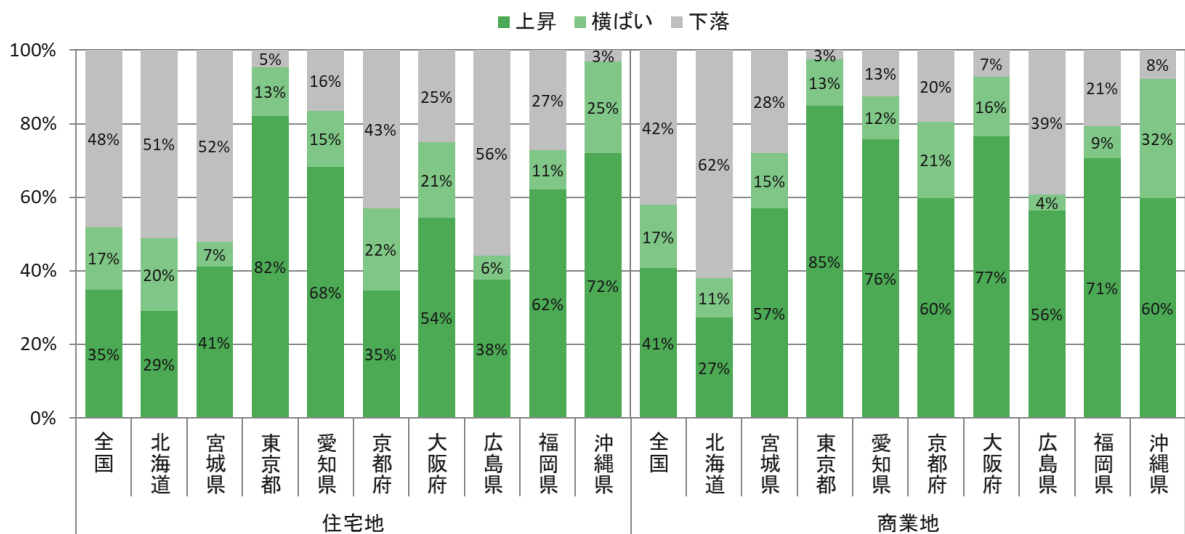
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移 (全国用途別)



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比 (地域別、2022年調査)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2022年調査)



5. 全国 地価上昇率・下落率の上位： 上昇率上位は北海道(住宅地・商業地)、下落率上位は災害被災地(住宅地)とコロナ禍以前から需要が減少していた地域(商業地)

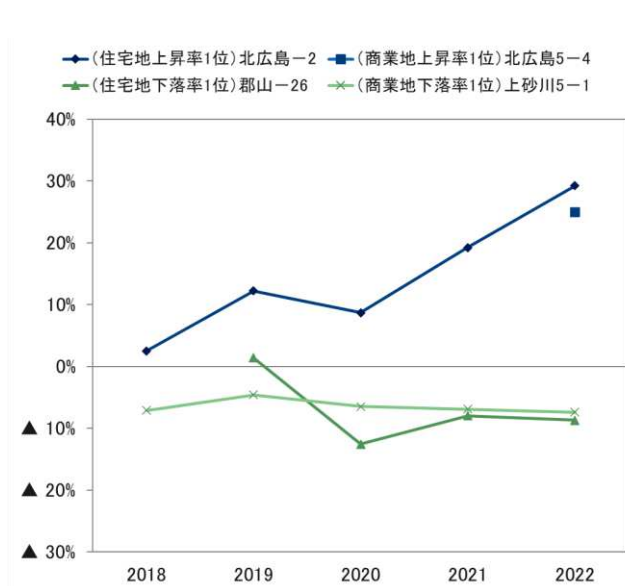
- 全国の地価上昇率1位は住宅地と商業地ともに札幌市に隣接する北海道北広島市であった。上昇率は拡大傾向にあり、住宅地は29.2%(前年の1位地点22.9%)、商業地は25.0%(同15.8%)となった。
- 上昇率上位5位においても住宅地・商業地ともに北海道が占める結果となった。札幌市近郊の住宅地で上昇がみられ、札幌市内の住宅地需要の増加の影響が近隣にも波及したと考えられる。北広島市では新球場開業(2023年3月予定)や再開発事業が、商業地価の上昇要因となっている。
- 住宅地の下落率1位と2位および4位は、令和元年東日本台風の被災地である。商業地の下落率上位について、前年まで大きく下落していた地域(都心商業地や繁華街)で新型コロナウイルス感染症の影響が緩和されたこともあり、代わってコロナ禍以前から下落傾向にあった地域がランクインした。

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-2	北海道北広島市共栄町4	29.2%	住宅	1位	郡山-26	福島県郡山市字十貫河原	▲ 8.7%
	2位	北広島-3	北海道北広島市稲穂町東6	29.1%		2位	長野-24	長野県長野市豊野町豊野字沖	▲ 8.1%
	3位	北広島-4	北海道北広島市若葉町3	29.1%		3位	せたな-1	北海道久遠郡せたな町大成区都	▲ 7.9%
	4位	江別-10	北海道江別市野幌東町	25.3%		4位	いわき-5	福島県いわき市平中平窪西高砂	▲ 7.8%
	5位	恵庭-5	北海道恵庭市島松東町2	25.0%		5位	芦別-2 ほか	北海道芦別市上芦別町 ほか	▲ 7.4%
商業	1位	北広島5-4	北海道北広島市美沢1	25.0%	商業	1位	上砂川5-1	北海道空知郡上砂川町字上砂川町	▲ 7.4%
	2位	北広島5-3	北海道北広島市中央6	23.9%		2位	大崎5-2	宮城県大崎市鳴子温泉字赤湯	▲ 6.9%
	3位	恵庭5-1	北海道恵庭市漁町	22.7%		3位	妹背牛5-1	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛	▲ 6.9%
	4位	江別5-5	北海道江別市野幌住吉町	22.0%		3位	軽米5-1	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第8地割字大軽米	▲ 6.9%
	5位	千歳5-4	北海道千歳市花園7	22.0%		5位	足寄5-1	北海道足寄郡足寄町南2条1	▲ 6.8%

(注)住宅地下落率上位の網掛けは豪雨災害被災地

図表11: 全国住宅地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率



(参考)住宅地価上昇率1位および下落率1位の地価変動要因

区分	基準地名	上昇・下落要因等
上昇率1位	(住宅地)北広島-2	駅前再開発事業とボールパーク事業が進捗している。また、札幌市から隣接市へと、相対的に割安感のある地域への住宅地需要の拡散がみられる。
下落率1位	(住宅地)郡山-26	令和元年東日本台風等によって浸水被害の生じた地域では、需要の減退が続いているところが多い。

(注)北広島5-4は2021年新設地点。住宅地の地価上昇率1位・下落率1位における上昇・下落要因等は、当該道県及び国土交通省の資料等から作成。

(参考) 昨年(2021年) 地価変動率上位・下位

- 2021年の都道府県地価調査上昇率上位には住宅地では北海道が、商業地では福岡市の基準地が多くを占めた。住宅地の下落率上位は水害等の被災地にある基準地が多く、商業地では繁華街に位置する大阪市中央区が下落率1位と2位になっていた。

図表12: (参考:2021年、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	基準地名	立地	変動率	用途	順位	基準地名	立地	変動率
住宅	1位	宮古島-8	宮古島市城辺字保良村内	22.9%	住宅	1位	球磨-3	熊本県球磨郡球磨村大字渡乙	▲19.2%
	2位	北広島-2	北海道北広島市共栄町4	19.2%		2位	球磨-1	熊本県球磨郡球磨村大字一勝地甲	▲16.1%
	3位	北広島-4	北海道北広島市若葉町3	18.8%		3位	いわき-5	福島県いわき市平中平窪西高砂	▲15.1%
	4位	北広島-3	北海道北広島市稲穂町東6	18.7%		4位	いわき-54	福島県いわき市平下平窪3丁目	▲14.2%
	5位	倶知安-2	北海道虻田郡倶知安町	17.4%		5位	東大和-4	東京都東大和市湖畔二丁目	▲8.5%
商業	1位	福岡博多5-8	福岡市博多区綱場町9-28	15.8%	商業	1位	中央5-3	大阪市中央区宗右衛門町7-2	▲18.5%
	2位	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町5-32	15.1%		2位	中央5-1	大阪市中央区難波3-4	▲16.6%
	3位	福岡中央5-8	福岡市中央区高砂2-6	15.0%		3位	人吉5-1	熊本県人吉市九日町114番	▲12.3%
	4位	福岡中央5-14	福岡市中央区舞鶴1-4	14.7%		4位	高山5-4	岐阜県高山市上三之町51番	▲10.9%
	5位	北広島5-1	北海道北広島市共栄町1	14.7%		4位	伏見5-1	京都市伏見区深草稲荷御前町	▲10.6%

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 地域別の地価上昇率上位に複数入ったのは、東京圏の住宅地ではつくばみらい市と浦安市、商業地では横浜市、大阪圏の住宅地では神戸市灘区、商業地では京都市下京区の各地点である。
- 各都市圏の下落上位には、災害被災地域に加え、コロナ禍以前から人口減少などで地価が下落傾向にあった地域がランクインした。

図表13: (住宅地・商業地)地域別 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	つくばみらい市陽光台4	10.8	松原市天美東6	8.2	名古屋市中区錦1	16.7	北広島市共栄町4	29.2
		2位	つくばみらい市富士見ヶ丘4	10.4	神戸市灘区泉通5	5.9	名古屋市中村区則武2	14.5	北広島市稲穂町東6	29.1
		3位	つくばみらい市紫峰ヶ丘2	10.0	神戸市灘区楠丘町6	5.7	名古屋市中村区橋本町2	12.4	北広島市若葉町3	29.1
		4位	浦安市舞浜3	9.9	奈良市西大寺国見町2	5.6	東海市高横須賀町5	8.6	江別市野幌東町	25.3
		5位	浦安市日の出6	9.4	神戸市灘区都通2	5.2	名古屋市中区丸の内1	8.1	恵庭市島松東町2	25.0
	商業	1位	木更津市金田東6	19.8	京都市下京区四条大宮町	12.9	名古屋市中村区名駅南3	12.3	北広島市美沢1	25.0
		2位	流山市おおたかの森西1	15.0	京都市下京区綾堀川町	12.4	名古屋市東区泉1	9.8	北広島市中央6	23.9
		3位	横浜市神奈川区鶴屋町2	9.7	長岡京市開田4	9.3	名古屋市中区錦1	9.5	恵庭市漁町	22.7
		4位	横浜西区みなとみらい4	9.6	京都市下京区塩竈町	8.2	名古屋市東区葵1	9.3	江別市野幌住吉町	22.0
		5位	つくばみらい市紫峰ヶ丘1	9.4	芦屋市業平町	8.0	名古屋市中村区亀島2	9.3	千歳市花園7	22.0
	工業	1位	船橋市西浦2	19.4	久御山町井新荒見	13.6	飛島村東浜2	9.4	菊陽町大字原水字南下原	31.6
		2位	市川市高谷新町	19.3	尼崎市中浜町	10.0	小牧市新小木2	9.4	豊見城市字豊崎	24.3
		3位	厚木市下依知1	14.4	尼崎市西高洲町	9.1	名古屋市中村区古新町1	6.0	菊池市旭志川辺字四東沖	23.7
		4位	厚木市上依知字上ノ原	11.6	大阪市住之江区柴谷1	8.8	名古屋市中村区藤前1	4.5	大津町大字室字狐平	19.6
		5位	松戸市稔台5	11.5	松原市丹南1	8.4	名古屋市中村区南野3	4.4	北広島市大曲工業団地3	19.0
変動率下位	住宅	1位	市原市椎の木台2	▲4.0	岬町多奈川谷川	▲6.2	南知多町大字豊浜字新居	▲5.4	郡山市字十貫河原	▲8.7
		2位	東大和市湖畔2	▲3.5	岬町深日	▲5.6	南知多町大字大井字西園	▲5.0	長野市豊野町豊野字沖	▲8.1
	商業	1位	相模原市緑区与瀬字稲原	▲5.0	木津川市加茂町兔並東前田	▲5.2	南知多町大字豊浜字鳥居	▲5.3	上砂川町字上砂川町	▲7.4
		2位	富津市富津字仲町	▲3.2	平群町緑ヶ丘1	▲4.1	南知多町大字師崎字向島	▲5.0	大崎市鳴子温泉字赤湯	▲6.9
	工業	1位	常総市湖野山字古間木新田代 ほか	0.0	大阪市生野区巽北1 ほか	0.0	常滑市港町4	▲0.2	宮津市字獅子崎小字問屋町	▲5.2
		2位	—	—	—	—	半田市港町3 ほか	0.0	いちき串木野市日出町	▲4.6

6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の都道府県地価調査では、特徴的な地価変動がみられた地点として、①最高地価格、②郊外部の住宅地、③インフラ整備、再開発事業等の進展、④繁華街、⑤観光地をあげている。
- 都心からの距離はあるものの住環境に優れる地域では、住宅地での上昇が継続している。また、駅周辺等における再開発が進展する地域においては、商業地の上昇率が高まった。
- 都心繁華街や観光地では、前年の下落から上昇又は横ばいに転じた地域も多い。インバウンド旅行者減少の影響等で下落が続く地域においても、前年と比較して下落幅の縮小がみられる。

図表14:特徴的な地価変動がみられた地点

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
最高価格地等	東京・銀座地区 (価格全国1位)	東京都中央区:中央 5-13 [商業地]銀座一丁目駅 近接 39,300,000 円/㎡ ▲0.5%(2021年:▲3.7%)	インバウンドが牽引してきた当該地域において、感染拡大以降は国内外の客足減少等により地価は弱含みであったが、国内客の人流は回復傾向にあることから、地価下落率は縮小している。
	大阪・梅田地区 (価格大阪圏1位、全国6位)	大阪市北区:北 5-2 [商業地]大阪駅 近接 22,000,000 円/㎡ ▲2.2%(▲4.7%)	インバウンド需要の影響が強かった大阪市中心部では、行動制限の緩和等により、人流・消費が一部持ち直すなど回復傾向がみられ、オフィス需要も比較的堅調であることから、地価下落率は縮小している。
	愛知・名古屋駅前地区 (価格名古屋圏1位、全国8位)	名古屋市中村区:中村 5-1 [商業地]地下鉄名古屋駅 近接 18,800,000 円/㎡ +2.2%(+5.1%)	名駅前では比較的需要在堅調で、周辺では再開発事業も進行しているなか、投資需要は底堅く、地価の上昇が継続している。
郊外部住宅地の地価動向	北海道江別市 (住宅地・上昇率全国4位) (住宅地・上昇率地方圏4位)	北海道江別市:江別 -10 [住宅地]野幌駅 850m 55,500 円/㎡ +25.3%(+15.7%)	札幌市中心部では地価上昇や供給不足等が継続しており、隣接する江別市等では相対的な割安感から需要が旺盛で、地価の上昇が継続している。
	茨城県つくばみらい市 (住宅地・上昇率東京圏1位)	茨城県つくばみらい市:つくばみらい -1 [住宅地]みらい平駅 470m 103,000 円/㎡ +10.8%(+2.2%)	つくばエクスプレス(TX)の駅から概ね徒歩圏内においては、都心方面の通勤利便性が良く、各種店舗、小学校等に近いなど住環境に優れていることに加え、千葉県内の同じTX沿線(流山・柏方面)の土地供給が少なく、特に県外からの土地需要が高まっている。
	神奈川県茅ヶ崎市 (住宅地・上昇率神奈川県1位)	神奈川県茅ヶ崎市:茅ヶ崎 -7 [住宅地]辻堂駅 650m 270,000 円/㎡ +5.9%(+2.4%)	都心部への交通利便性が良好で、大型商業施設等が充実し住環境に優れた湘南エリアでは、住宅需要が堅調であり、特に辻堂駅周辺では、大型商業施設や海岸への近接性、画地細分化等から地価は上昇傾向にある。
	長野県軽井沢町 (住宅地・上昇率長野県1位)	長野県軽井沢町:軽井沢 -6 [住宅地]軽井沢駅 2.5km 76,000 円/㎡ +13.4%(+13.6%)	金融緩和等を受け需要は旺盛であり、感染症拡大の影響は限定的で、生活スタイルの変化による移住や二地域居住の需要が増加していることから、地価の上昇が継続している。
インフラ整備、再開発事業等の影響	北海道北広島市 (商業地・上昇率全国1位)	北海道北広島市:北広島 5-4 [商業地]北広島駅 800m 55,000 円/㎡ +25.0%(-)	北広島駅西口再開発事業とポールパーク事業が連携して進捗しており、今後の繁華性向上が期待されるほか、マンション用地需要も高水準であり、地価は高い上昇をみせている。
	埼玉県さいたま市大宮区 (商業地・上昇率埼玉県1位) (商業地・価格埼玉県1位)	さいたま市大宮区:さいたま大宮 5-1 [商業地]大宮駅 300m 2,200,000 円/㎡ +5.3%(0.0%)	JR大宮駅周辺では、東口周辺及び西口周辺の双方で再開発事業が進展しており、繁華性の向上が期待されることなどから、地価は上昇に転じている。
	福井県福井市 (商業地・上昇率福井県1位)	福井県福井市:福井 5-12 [商業地]福井駅 240m 160,000 円/㎡ +6.7%(+0.7%)	福井駅周辺の再開発事業の進捗に加え、2024年春の北陸新幹線開業への期待感もあり、福井駅周辺の地価上昇が継続している。
	福岡市博多区博多駅周辺 (商業地・上昇率福岡県1位)	福岡市博多区:福岡博多 5-13 [商業地]博多駅 650m 1,210,000 円/㎡ +17.5%(+12.0%)	「博多コネクティッド」による高機能オフィスへの建替えが進行中の博多駅周辺では、割安感のあるエリアにもオフィス需要が波及しており、地価の上昇が継続している。

図表14(続き):特徴的な地価変動がみられた地点

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
繁華街の地価動向	東京・銀座地区	東京都中央区:中央 5-15 [商業地]銀座駅 360m 6,000,000 円/㎡ ▲2.3%(▲9.0%)	銀座ブランドの場所的稀少性を有する地域であるが、接客業を伴う飲食店舗等が主流であり、会食需要の減退等による店舗の収益性が低下していることから、減少幅は縮小したものの地価の下落は継続した。
	東京・歌舞伎町地区	東京都新宿区:新宿 5-1 [商業地]新宿駅 340m 6,970,000 円/㎡ 0.0%(▲10.1%)	人流は回復傾向にあり、歌舞伎町セントラルロード沿いに立地する希少性から、潜在的には店舗需要は強いとみられる。更に、周辺で高層複合施設の開発が進展していることもあり、地価は横ばいに転じた。
	金沢市片町地区	石川県金沢市:金沢 5-4 [商業地]金沢駅 2.3km 390,000 円/㎡ 0.0%(▲7.1%)	飲食店などの客足が次第に戻りつつある中、周辺では新規出店やホテル開業等もみられ、店舗等の需要が徐々に回復しており、地価は横ばいに転じている。
	福岡市中洲地区	福岡市博多区:博多 5-6 [商業地]中洲川端駅 250m 1,930,000 円/㎡ +1.0%(▲2.1%)	歓楽街の中洲においては、大型店舗の出店需要は未だ回復がみられないものの、小規模な店舗に対する需要は徐々に戻りつつあるため、地価は上昇に転じた。
	沖縄県那覇市	沖縄県那覇市:那覇 5-8 [商業地]県庁前駅 150m 605,000 円/㎡ +3.6%(▲1.0%)	国際通りに近い飲食店街では、コロナ禍の自粛緩和に伴う来客増加や国内来訪者回復への期待感から、出店需要には回復傾向がみられ、地価は上昇に転じている。
観光地の地価動向	東京・浅草地区	東京都台東区:台東 5-23 [商業地]浅草駅 230m 1,210,000 円/㎡ +4.3%(▲1.7%)	国内来訪客は回復傾向にあり、浅草地区の希少性から需要は底堅い。感染症収束後を見据えた動きもみられる中、外国人観光客関連の需要回復に対する市場の期待感もあって、地価は上昇に転じた。
	神奈川県鎌倉市	神奈川県鎌倉市:鎌倉 5-1 [商業地]鎌倉駅 接面 1,780,000 円/㎡ +4.7%(▲0.6%)	鎌倉駅周辺において、コロナ禍により減少した国内観光客の回復から人通りが増えており、また、感染症収束後を見据えて出店する店舗やホテルも見受けられ、地価は上昇に転じた。
	静岡県熱海市 (商業地・上昇率静岡県1位)	静岡県熱海市:熱海 5-1 [商業地]熱海駅 300m 194,000 円/㎡ +10.2%(+6.0%)	首都圏からのアクセス良好な温泉リゾート地であり、国内来訪客の回復や顧客の回遊によって熱海駅周辺の店舗需要が堅調であり、地価は上昇傾向にある。
	岐阜県高山市	岐阜県高山市:高山 5-4 [商業地]高山駅 770m 276,000 円/㎡ ▲3.2%(▲10.9%)	国内来訪客の大幅減少による厳しい状況が続いてきたが、一部に回復傾向も認められる。しかし、インバウンドの影響が大きい地域であるため、下落幅は縮小したものの地価下落は継続している。
	京都市東山地区	京都市東山区:東山 5-1 [商業地]祇園四条駅 300m 3,300,000 円/㎡ +4.8%(▲2.2%)	四条通沿いに立地する稀少性から需要は底堅く、国内来訪客が回復傾向であり、感染症収束後の需要回復に対する期待感も重なって、地価は上昇に転じた。
大阪・道頓堀地区 (商業地・価格全国9位)	大阪市中央区:中央 5-3 [商業地]なんば駅 230m 18,700,000 円/㎡ ▲1.6%(▲18.5%)	国内来訪客等は回復傾向にあり、店舗需要が戻りつつあるが、インバウンド客激減の影響が大きい地域であるため、下落幅は縮小したものの地価の下落が継続している。	