



令和5年（2023年）地価公示の概要

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

- ・令和5年（2023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緩和される中、景気の回復基調もあり、全国・全用途平均地価は2年連続で上昇した。
- ・景況感の改善、低金利、住宅取得支援施策等の効果もあり、住宅地価は上昇が継続した。商業地価も地方主要都市における堅調なオフィス需要や人流の回復等を背景に回復が進んだ。
- ・昨年に続き、調査期間の前半（2022.1.1～2022.7.1）と後半（2022.7.1～2023.1.1）ともに全国的に地価上昇がみられ、上昇率も拡大傾向にある。
- ・調査地点のうち、地価の上昇は全体の58%（昨年44%）、下落は27%（同35%）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った。更に上昇率上位5地点は、住宅地と商業地ともに全て北海道であった。一方、下落率上位5地点にも住宅地では2地点、商業地は3地点が北海道となっている。

1. 前年比変動率：ウイズコロナの下での景気持ち直しもあり、地価は2年連続上昇、上昇率も拡大

- 地価公示価格（全国・全用途平均、2023年1月1日時点）は2年連続で上昇し、上昇率も拡大した。
- 住宅地は、低金利環境の継続や住宅取得支援施策などの下支えもあり、住宅需要は堅調で地価も上昇が続いている。
- 商業地は、都心部を中心に店舗需要は回復傾向にあり、地方ではオフィス需要やマンション用地需要が堅調であることから、地価の回復が進んでいる。
- 工業地は、ECの利用や宅配便需要の拡大によって物流施設への需要が引き続き堅調であり、上昇幅の拡大に至った。
- 全用途平均は、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で10年連続上昇し、地方圏のその他の地域でも3年ぶりに上昇に転じた。

図表1：地域別・用途別の地価（地価公示価格）変動率

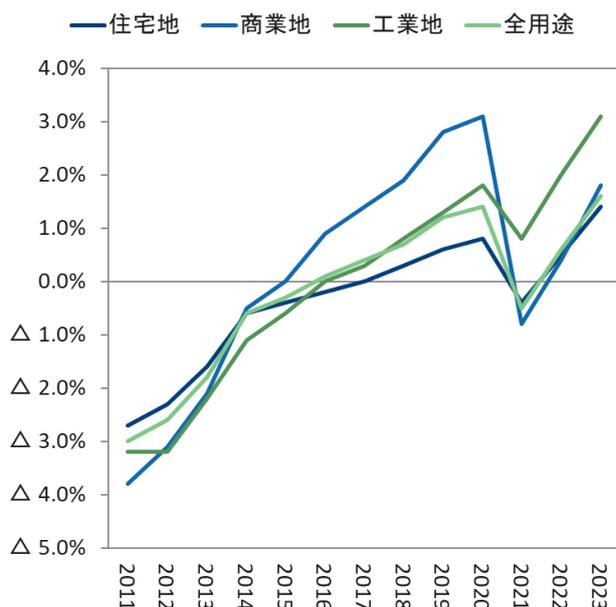
	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
全国	0.8	▲0.4	0.5	1.4	3.1	▲0.8	0.4	1.8	1.8	0.8	2.0	3.1	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.4	▲1.3	0.7	2.9	2.4	1.0	2.7	4.3	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	2.1	5.2	▲1.0	0.7	3.0	3.0	2.0	3.3	5.0	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.9	▲1.8	0.0	2.3	2.8	0.6	2.5	4.0	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	0.7	▲0.6	1.6	3.3	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.1	0.5	1.3	2.0	0.8	▲0.3	0.5	1.2
地方四市	5.9	2.7	5.8	8.6	11.3	3.1	5.7	8.1	5.6	4.4	7.4	9.6	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.8	0.2	0.8	1.4	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4

（出所）地価公示（以下全て同じ）

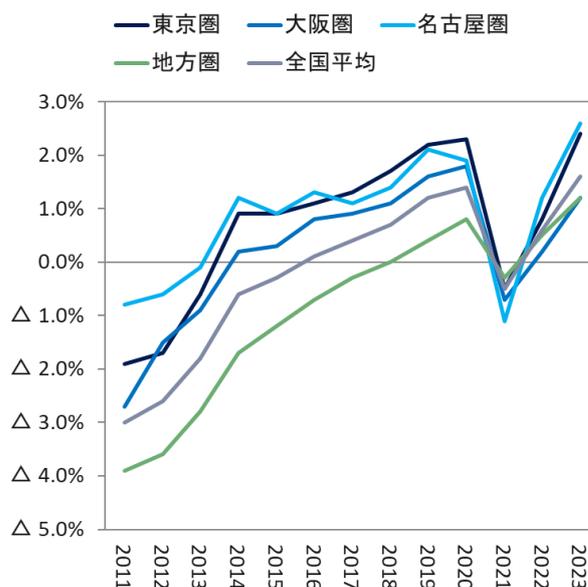
（注）「変動率」とは前年から継続している標準地の価格の対前年変化率。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値（以下同じ）



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



- 2022年に続き、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、上昇率も拡大した。とりわけ、札幌市(前年比+13.2%)と福岡市(同+9.0%)で上昇率が高い。
- 札幌市は住宅地、商業地、工業地で、福岡市では商業地と工業地で高い上昇率を維持。大阪市と神戸市の商業地では3年ぶりに上昇に転じた。
- 地方圏の県庁所在地(35市)の地価も全体的に上昇傾向にあり、住宅地では20市、商業地は26市が上昇し、上昇率も拡大した。また、下落傾向にある市においても下落率は縮小した。最も地価上昇率が高い県庁所在地は、住宅地は大分市(同+2.9%)、商業地は佐賀市(同+6.4%)であった。

図表4: 主要都市の用途別地価変動率

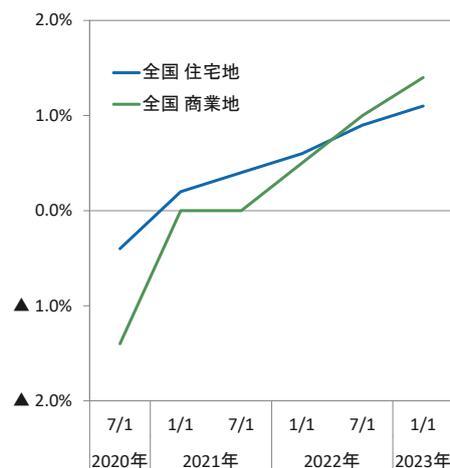
		住宅地			商業地			工業地			全用途		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
大都市圏	東京都区部	▲ 0.5	1.5	3.4	▲ 2.1	0.7	3.6	1.8	2.4	3.2	▲ 1.1	1.2	3.5
	大阪市	▲ 0.1	0.6	1.6	▲ 4.4	▲ 1.1	3.3	▲ 0.3	1.3	3.6	▲ 1.8	0.0	2.4
	名古屋市	▲ 0.8	2.2	3.7	▲ 2.1	3.2	5.0	▲ 0.3	2.4	5.8	▲ 1.3	2.6	4.3
	横浜市	▲ 0.2	0.8	1.5	0.5	1.6	3.4	2.6	3.5	4.7	0.0	1.0	2.1
	千葉市	0.4	1.0	1.9	1.4	1.7	3.6	1.9	3.5	5.0	0.7	1.3	2.4
	さいたま市	▲ 0.7	1.5	2.8	▲ 1.0	1.2	3.3	1.1	2.3	2.5	▲ 0.7	1.4	2.9
	京都市	▲ 0.4	0.5	1.2	▲ 2.1	0.7	3.3	▲ 0.3	2.6	4.7	▲ 0.9	0.6	2.0
	神戸市	▲ 0.3	0.2	1.2	▲ 1.8	▲ 0.3	2.0	2.1	3.3	4.6	▲ 0.4	0.3	1.5
地方四市	札幌市	4.3	9.3	15.0	2.9	5.8	9.7	2.7	6.4	11.3	3.8	8.1	13.2
	仙台市	2.0	4.4	5.9	2.8	4.2	6.1	8.0	9.3	14.1	2.3	4.4	6.1
	広島市	0.4	1.4	1.7	▲ 0.4	2.6	3.7	1.0	1.9	2.4	0.2	1.7	2.2
	福岡市	3.3	6.1	8.0	6.6	9.4	10.6	9.2	14.5	14.3	4.4	7.4	9.0

2. 半年ごとの推移：2022年は通年で地価は上昇傾向、後半では上昇率が拡大

- 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）に大きく下落するも、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年後半（2021.7.1～2022.1.1）以降、住宅地と商業地ともに上昇傾向が強くなっており、2022年後半（2022.7.1～2023.1.1）ではより上昇率が拡大した。
- 商業地は、都市部ではマンション用地への需要が堅調なことから、全体的に地価上昇がみられた。観光客の増加と人流の回復もあり、観光地や繁華街で前年を上回る地価の上昇がみられたが、一方でコロナ禍期にインバウンド消費の消失が大きな要因となって地価が下落した地域では回復が鈍い地点もみられた。

図表5:地域別・用途別 半年ごとの地価変動率

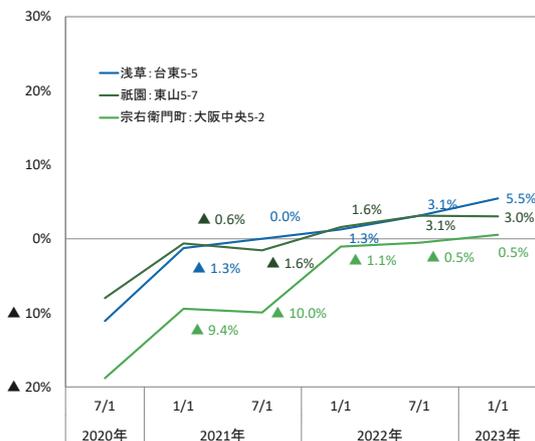
用途区分	地域区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1
住宅地	全国	▲ 0.4%	0.2%	0.4%	0.6%	0.9%	1.1%		
	東京圏	▲ 0.6%	0.1%	0.3%	0.7%	1.1%	1.5%		
	大阪圏	▲ 0.4%	0.0%	0.0%	0.3%	0.5%	0.7%		
	名古屋圏	▲ 1.2%	0.3%	0.4%	1.0%	1.4%	1.4%		
	地方圏	▲ 0.1%	0.3%	0.6%	0.7%	0.9%	1.0%		
商業地	全国	▲ 1.4%	0.0%	0.0%	0.5%	1.0%	1.4%		
	東京圏	▲ 1.5%	0.0%	0.2%	0.7%	1.4%	1.9%		
	大阪圏	▲ 2.2%	▲ 0.6%	▲ 0.4%	0.2%	1.5%	1.6%		
	名古屋圏	▲ 2.6%	0.9%	0.4%	1.1%	1.5%	2.1%		
	地方圏	▲ 0.7%	0.0%	0.0%	0.3%	0.6%	0.8%		



(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・心齋橋筋商店街（中央区宗右衛門町、大阪中央5-2）では、2022年後半には上昇に転じた。
- 上昇率が大きく拡大した浅草では用途の多様性を有している他、観光客の増加への期待、福岡市天神西では天神ビックバンによる繁華性向上への期待等が反映された。
- 繁華街では、コロナの影響も和らぎ、経済活動の正常化進展や人出が回復しつつあり、コロナ収束後を見据えた投資が活発化している地域もある。一方、金融政策の動向には注視が必要としている。

図表6:主な商業地における半年ごとの地価変動率

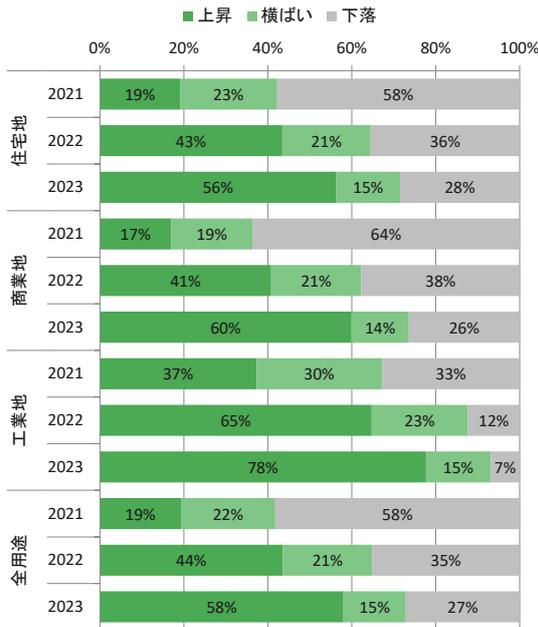


市町村	地価公示 標準地番号	2022年		2023年
		1/1	7/1	1/1
札幌市中央区: 大通公園	札幌中央5-3	0.4%	4.0%	3.8%
中央区銀座	中央5-29	▲ 1.0%	0.5%	0.5%
新宿区新宿三丁目	新宿5-15	▲ 1.1%	1.7%	1.7%
台東区西浅草: 浅草	台東5-5	1.3%	3.1%	5.5%
金沢市香林坊	金沢5-29	▲ 0.6%	0.6%	0.6%
岐阜県高山市	高山5-1	▲ 3.9%	0.7%	1.1%
名古屋市中村区: 名駅前	名古屋中村5-1	1.8%	0.9%	1.7%
京都市東山区: 祇園	東山5-7	1.6%	3.1%	3.0%
大阪市中央区宗右衛門町	大阪中央5-2	▲ 1.1%	▲ 0.5%	0.5%
福岡市中央区: 天神西	福岡中央5-12	0.8%	1.8%	4.3%
那覇市泉崎: 県庁	那覇5-9	0.0%	0.0%	1.3%

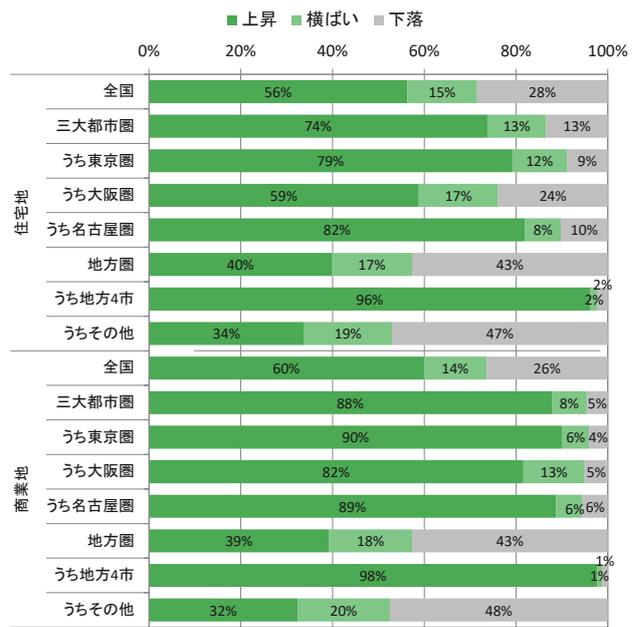
3. 上昇・横ばい・下落地点構成比：地価の上昇地点比率は全国で58%、地方4市では9割後半

- 地価上昇地点は全体の58%（昨年は44%）に増加し、下落は27%（同35%）へ減少。
- 上昇地点の構成比は、住宅地で56%、商業地で60%、工業地で78%。
- 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96%、商業地で98%）、東京圏の商業地でも90%と高い水準となった。主要都道府県別では、住宅地は東京都、愛知県、福岡県、沖縄県、商業地は北海道、宮城県以外の都府県で比較的上昇地点の割合が高かった。
- 昨年に引き続き大都市圏の商業地では、地価下落地点が減少。商業地の下落地点の構成比では、東京都約0%（昨年は22%）、愛知県6%（同10%）、大阪府2%（同31%）。

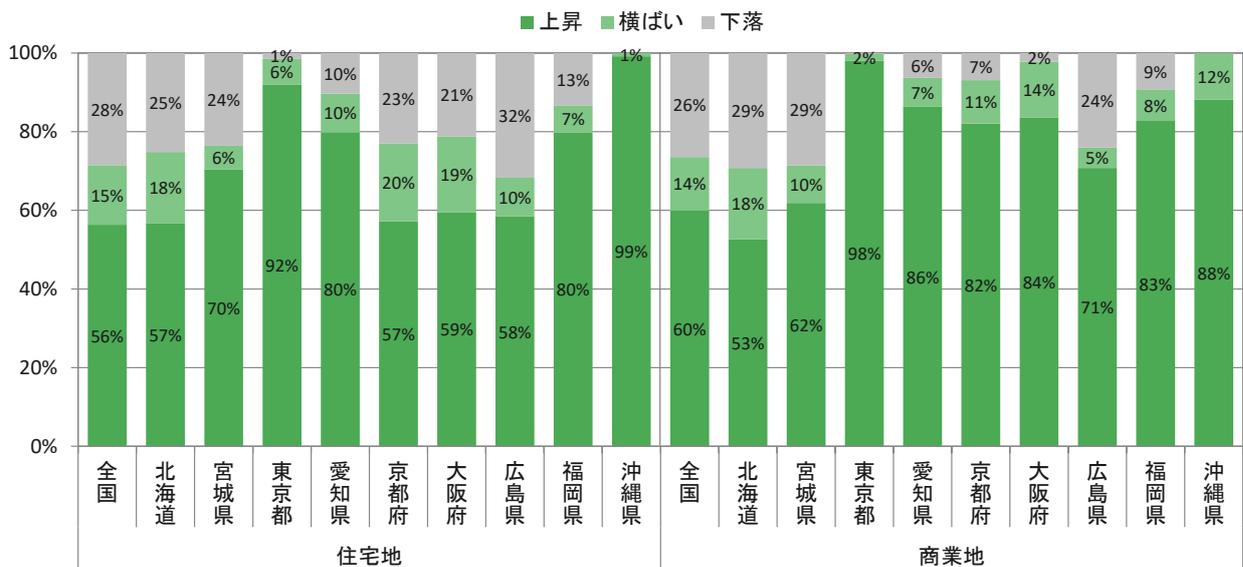
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比(2023年)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2023年)



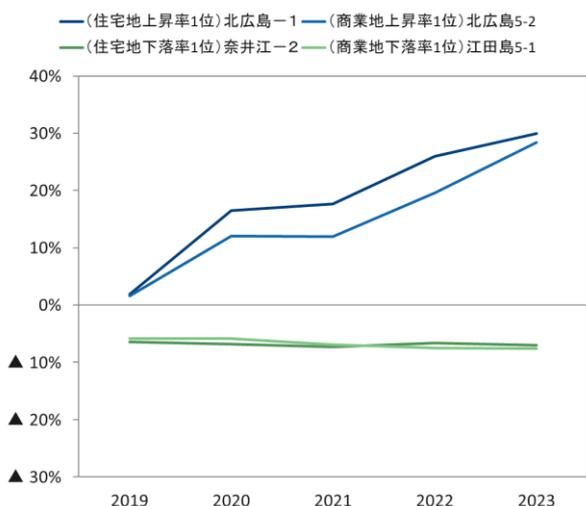
4. 全国 地価変動率上位・下位：上昇率上位は北海道(住宅地・商業地)、下落率上位にも北海道

- 全国の地価上昇率上位5位は住宅地・商業地ともに北海道の地点となった。札幌市中心部の堅調な住宅需要や再開発による地価の上昇が、割安感がある周辺のエリアにも波及した。
- 住宅地と商業地で上昇率1位となった北広島市では、北海道ボールパークFビレッジ事業への期待、駅前再開発事業の進展も後押しとなり、地価は高い上昇を見せた。
- 一方、下落率上位5位にも北海道の地点が含まれており、住宅地では2地点、商業地では3地点がランクインしている。道内でも札幌市を中心とした近郊エリアへの一極集中がより進んでおり、明暗が分かれる結果となった。
- 2022年までは商業地価の下落率上位は大阪市中央区であったが、コロナ禍による影響が徐々に薄れていくなかで、2023年は広島県や福島県の地点が人口減少や高齢化、商況の低迷常態化等を背景にランクインした。

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-1	北海道北広島市共栄町1	30.0%	住宅	1位	奈井江-2	北海道空知郡奈井江町字奈井江	▲ 7.0%
	2位	北広島-4	北海道北広島市美沢3	29.4%		2位	長野-25	長野市大字赤沼字西通	▲ 6.9%
	3位	北広島-6	北海道北広島市東共栄2	29.2%		3位	赤平-3	北海道赤平市字赤平	▲ 6.9%
	4位	北広島-14	北海道北広島市北進町3	29.2%		4位	江田島-2	広島県江田島市江田島町切串3	▲ 6.8%
	5位	江別-2	北海道江別市朝日町	29.1%		5位	南知多-8	愛知県知多郡南知多町大字山海字小山	▲ 6.7%
商業	1位	北広島5-2	北海道北広島市栄町1	28.4%	商業	1位	江田島5-1	広島県江田島市江田島町中央1	▲ 7.6%
	2位	北広島5-1	北海道北広島市中央2	25.0%		2位	むかわ5-1	北海道勇払郡むかわ町美幸2	▲ 6.7%
	3位	恵庭5-4	北海道恵庭市緑町2	24.6%		3位	夕張5-1	北海道夕張市本町2	▲ 6.6%
	4位	江別5-5	北海道江別市元江別	24.2%		3位	会津若松5-1	福島県会津若松市中町	▲ 6.6%
	5位	江別5-6	北海道江別市上江別西町	24.0%		5位	赤平5-1	北海道赤平市本町1	▲ 6.6%

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	札幌圏からその近郊に流れる住宅需要に加え、ボールパーク開業による定住人口の増加、新駅設置による利便性向上への期待、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は継続している。
	(商業地上昇率1位) 北広島5-2	ボールパークの開業とJR北広島駅西口の再開発事業の進展により、定住・交流人口の増加等が期待されるなか、不動産需要の高まりから地価は上昇傾向で推移している。
下落率1位	(住宅地下落率1位) 奈井江-2	JR函館本線以東に位置する地域であり、農業を中心とする地域産業の低迷、人口減少・高齢化の進展に歯止めがかからず、不動産需要は弱く、地価は下落基調にある。
	(商業地下落率1位) 江田島5-1	江田島町の中心に位置する地域ではあるが、大規模商業施設への顧客流出、周辺の人口減少や高齢化を背景にした繁華性の衰退等により、商業地需要は弱く、地価は下落基調にある。

(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木更津市、商業地ではみなとみらいの標準地となった。大阪圏では、住宅地の1・2位は奈良県の標準地となり、商業地は京都市が5地点中4地点を占めた。
- 住宅地では、他地域からの転入者が少なく、高齢化が進んでいる地点で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	木更津市金田東4	20.9	奈良市西大寺国見町1	10.3	名古屋市東区泉1	18.2	北広島市共栄町1	30.0
		2位	つくばみらい市紫峰ヶ丘2	12.0	橿原市内膳町5	8.2	名古屋市中区丸の内3	17.5	北広島市美沢3	29.4
		3位	浦安市舞浜3	11.0	箕面市今宮4	8.2	名古屋市中区上前津2	16.0	北広島市東共栄2	29.2
		4位	浦安市高洲3	10.9	京都市上京区小川町	7.5	東海市大田町後田	13.6	北広島市北進町3	29.2
		5位	浦安市北栄3	10.9	大阪市福島区福島3	7.4	東海市大田町蟹田	13.4	江別市朝日町	29.1
	商業	1位	横浜市西区みなとみらい3	13.5	堺市美原区平尾	13.6	名古屋市東区泉1	13.8	北広島市栄町1	28.4
		2位	横浜市神奈川区鶴屋町2	11.5	京都市下京区材木町	13.6	名古屋市中区錦2	13.2	北広島市中央2	25.0
		3位	川崎市川崎区宮本町	10.5	京都市下京区綾堀川町	13.2	名古屋市中区錦2	12.8	恵庭市緑町2	24.6
		4位	相模原市緑区橋本2	10.3	京都市下京区四条大宮町	12.3	名古屋市中区栄4	12.7	江別市元江別	24.2
		5位	船橋市宮本5	10.2	京都市下京区植松町	11.1	名古屋市東区泉1	11.4	江別市上江別西町	24.0
	工業	1位	柏市青田新田飛地字元割	21.2	尼崎市西向島町	17.4	名古屋市港区河口町	16.0	糸満市西崎町5	25.9
		2位	柏市新十余二	20.7	枚方市招提田近1	15.8	名古屋市中区元塩町4	11.6	福岡市東区二又瀬新町	18.1
		3位	市川市塩浜3	20.0	枚方市春日北町2	14.1	名古屋市港区空見町	10.3	福岡市博多区吉塚8	17.8
		4位	市川市二俣	20.0	大阪市住之江区南港中1	13.1	名古屋市港区船見町	10.1	仙台市宮城野区扇町1	17.7
		5位	船橋市日の出2	20.0	枚方市春日西町2	12.5	名古屋市港区潮見町	10.0	仙台市宮城野区苦竹3	17.5
変動率下位	住宅	1位	富津市富津字東下洲原	▲4.6	大阪府岬町深日	▲6.0	愛知県南知多町大字山海	▲6.7	北海道奈井江町字奈井江	▲7.0
		2位	富津市富津字水主町	▲3.7	大阪府岬町多奈川谷川	▲5.9	愛知県南知多町大字片名	▲6.6	長野市大字赤沼字西通	▲6.9
	商業	1位	三浦市三崎4	▲3.0	奈良県下市町大字下市	▲3.8	愛知県南知多町大字大井	▲5.3	江田市江田島町中央1	▲7.6
		2位	行田市向町	▲2.2	奈良県大淀町大字下洲	▲3.6	愛知県南知多町大字内海	▲4.7	北海道むかわ町美幸2	▲6.7
	工業	1位	川越市大字福田字六反田	0.0	京都市山科区川田御出町	0.0	愛知県一宮市大和町妙興寺	0.0	長崎市香焼町字馬手ヶ浦	▲2.4
		2位	千葉市稲毛区六方町	0.0	京都市山科区西野山穴ノ上町	0.0	愛知県武豊町字川脇	0.0	呉市仁方皆実町	▲2.2

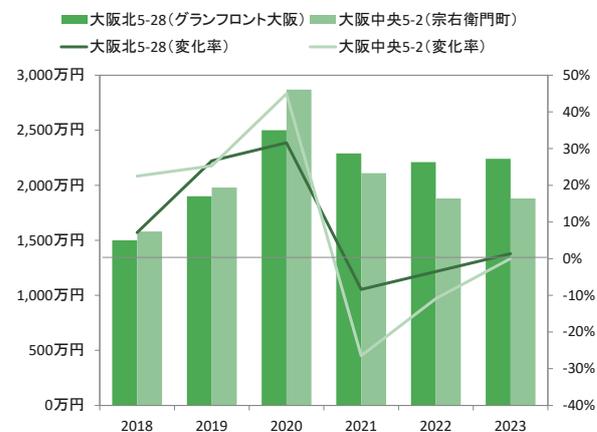
5. 東京・大阪のオフィス地区と繁華街の地価動向

- 東京の商業地では、オフィス地区（丸の内、千代田5-2）は±0.0%、繁華街（銀座中央5-22）は+1.5%となり、繁華街ではプラスに転じた。
- 大阪圏の商業地最高価格地は、2022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地価は+1.4%とプラスに転じた。繁華街である心斎橋筋（大阪中央5-2）は±0.0%と地価に変化は見られなかった。
- 東京、大阪の商業地では新型コロナの影響を脱しつつあることがうかがえる。

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、①三大都市圏の最高価格地点、②住宅地、③別荘地、④繁華街、⑤観光地、⑥インフラ整備、再開発等の進展、⑦物流施設等の需要の高まりが挙げられている。
- 交通利便性に優れた駅の周辺や都市中心部の近郊地域、転入者が増加している住宅地では堅調な需要から地価は上昇した。繁華街では、人流が回復している地域で地価が上昇に転じているが、仙台ではコロナ禍の影響が残っており、下落が継続した。
- 観光地では、国内観光客の回復、今後の訪日外国人観光客の回復期待感から上昇に転じる地点が多い結果となった。物流施設では、旺盛な需要もあり交通利便性が優れた地域で高い上昇がみられた。

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	東京都中央区:中央 5-22 [商業地]銀座駅近接 53,800,000 円/㎡ +1.5%(▲1.1%)	(価格順位(商業地)全国1位) 富裕層による消費が好調であることから店舗の収益性は回復傾向となっている。 また、今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もある。
	大阪・梅田地区	大阪市北区:大阪北 5-28 [商業地]大阪駅近接 22,400,000 円/㎡ +1.4%(▲3.5%)	(価格順位(商業地)大阪圏1位) オフィス需要は堅調であり、店舗・ホテルの収益性は人流回復により、回復傾向となっている。 また、周辺では再開発事業が進展しており、発展期待感もある。
住宅地の地価動向	北海道江別市	北海道江別市:江別 -2 [住宅地]江別駅 2.3km 11,100 円/㎡ +29.1%(+17.8%)	(地価上昇率(全用途)全国5位) (地価上昇率(住宅地)全国5位) (地価上昇率(住宅地)地方圏5位) (地価上昇率(住宅地)北海道5位) 札幌市内及び江別市内中心部の地価上昇や宅地供給不足により、相対的な割安感のある市外縁部へ需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。
	茨城県つくばみらい市	茨城県つくばみらい市:つくばみらい -4 [住宅地]みらい平駅 1.0km 76,600 円/㎡ +12.0%(+6.9%)	(地価上昇率(住宅地)東京圏2位) (地価上昇率(住宅地)茨城県1位) つくばエクスプレス線沿線で住環境が良好な新興住宅地では、転入者も多く、住宅需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。
別荘地の地価動向	北海道富良野市	北海道富良野市:富良野 -201 [住宅地]富良野駅 2.6km 38,700 円/㎡ +22.1%(+17.8%)	他のリゾートエリアと比較して相対的な割安感があることから、海外からの投資需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。
	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 156,000 円/㎡ +3.3%(+11.9%)	別荘地需要は底堅いものの、インバウンド需要の減退により、海外からの投資意欲にやや鈍化が見られたことから、地価の上昇率は縮小した。
	長野県軽井沢町	長野県軽井沢町:軽井沢 -1 [住宅地]軽井沢駅 2.5km 80,000 円/㎡ +11.9%(+10.2%)	(地価上昇率(住宅地)長野県2位) 首都圏の高所得者層を中心とする別荘地需要に加え、生活様式の変化に伴い、移住などを目的とする需要も増加しており、地価の上昇が継続している。
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 698,000 円/㎡ ▲1.0%(▲5.4%)	人流が回復しておらず、出店意欲の減退が続いていることから、地価の下落が継続している。
	東京都中央区 銀座8丁目地区	東京都中央区:中央 5-53 [商業地]新橋駅 200m 13,500,000 円/㎡ ±0.0%(▲5.6%)	会食需要はコロナ禍前の状況に戻っていないが、人流は回復傾向にあり、飲食関連の店舗需要にも回復の兆しがみられることから、地価は横ばいに転じた。

(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 2022 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 5-5 [商業地]つくばエクスプレス浅草駅 160m 1,740,000 円/㎡ +8.8%(+1.3%)	(地価上昇率(商業地)東京都1位) 国内観光客は回復傾向にあり、今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価の上昇が継続している。
	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 3,400,000 円/㎡ +6.3%(±0.0%)	(地価上昇率(商業地)京都府9位) 四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、国内観光客は回復傾向であり、今後の訪日外国人観光客の回復に対する期待感が大いことから、地価は横ばいから上昇に転じた。
	大阪府 大阪市中央区 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 4,950,000 円/㎡ +1.0%(▲15.5%)	インバウンド需要減退の影響により、地価は大幅な下落となっていたが、国内観光客の回復や、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は横ばい又は上昇に転じた。
インフラ整備、再開発等の進展	北海道北広島市	北海道北広島市:北広島 5-2 [商業地]北広島駅 150m 86,000 円/㎡ +28.4%(+19.6%)	(地価上昇率(商業地)全国1位) 札幌市内の地価上昇や宅地供給不足により需要が波及している。 また、北海道ポールパークFビレッジ事業に伴う道路整備の進展や新駅設置計画、北広島駅西口再開発事業等による利便性・繁華性向上の期待感もあることから、地価は高い上昇を見せている。
	京都府 京都市下京区 京都駅周辺	京都府京都市:京都下京 5-17 [商業地]京都駅 620m 1,170,000 円/㎡ +13.6%(+6.4%)	(地価上昇率(商業地)大阪圏2位) (地価上昇率(商業地)京都府1位) 京都駅周辺では、京都中央郵便局の建替え計画や、京都市立芸大の移転建設などの再開発事業による繁華性向上への期待感から、地価は高い上昇を見せている。
	熊本県 菊池郡菊陽町	熊本県菊池郡:菊陽 -2 [住宅地]光の森駅 500m 65,000 円/㎡ +20.8%(+3.9%)	(地価上昇率(住宅地)熊本県1位) 菊陽町周辺の利便性が良好な地域では、住宅需要は堅調であったところに、世界最大半導体メーカーの菊陽町への進出があり、共同住宅や事務所等の需要が急激に増加していることから、地価は高い上昇を見せている。
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 252,000 円/㎡ +20.0%(+20.0%)	(地価上昇率(工業地)全国4位) (地価上昇率(工業地)東京都3位) (地価上昇率(工業地)千葉県3位) 千葉湾岸エリアの工業地域は、都内への交通利便性が良好であり、更に、都区部との相対的な割安感から需要は旺盛であり、かつ供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
	福岡県福岡市 東区、博多区	福岡県福岡市:福岡東 9-5 [工業地]柚須駅 500m 137,000 円/㎡ +18.1%(+16.0%)	(地価上昇率(工業地)福岡県1位) 市内中心部や空港に近い交通利便性に優れた地域では、小規模な画地を含め物流施設用地の需要は非常に旺盛であり、かつ供給が極めて限定的であることから、地価の上昇が継続している。
	沖縄県糸満市	沖縄県糸満市:糸満 9-1 [工業地]西崎第二団地前停 1.0km 99,100 円/㎡ +25.9%(+28.4%)	(地価上昇率(工業地)全国1位) (地価上昇率(工業地)沖縄県1位) 豊見城・糸満道路の開通やその後の4車線化等、道路インフラ整備により那覇空港や那覇港へのアクセスが飛躍的に向上したことから、物流施設需要が旺盛となっており、那覇市北部や豊見城市の工業地と比較した相対的な割安感から、地価は高い上昇を見せている。

(注) 国土交通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2022年の対前年変動率。