



池田税務会計事務所

〒300-0847
茨城県土浦市御町1-1-1
関鉄つくばビル2F

TEL:029(841)4300 FAX:029(843)2826

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2022年公示地価！ コロナ禍からの回復は？

公示地価、全国平均が2年ぶり上昇！
コロナ爪痕残る地価動向
在宅勤務で住宅需要が堅調に！



国土交通省が3月下旬に発表の公示地価は全国平均が0.6%上昇し、経済のコロナ禍からの持ち直しの兆しを示しています。今後の地価の回復を慎重に見極めたいものです。

今年の公示地価は？



●全国平均2年ぶり上昇！

全用途(住宅・商業・工業)の全国平均は前年比0.6%上昇、三大都市圏では東京圏で0.8%、大阪圏で0.2%、名古屋圏で1.2%といずれも2年ぶりに上昇。地方圏の中核4市は5.8%と上昇を継続、上昇率が拡大しました。国土交通省は「新型コロナ禍の影響が徐々に緩和される

<変動率、地域別にみると> 単位%() 前年

	住宅地	商業地	全用途
全 国	0.5 (▲0.4)	0.4 (▲0.8)	0.6 (▲0.5)
三大都市圏	0.5 (▲0.6)	0.7 (▲1.3)	0.7 (▲0.7)
東京圏	0.6 (▲0.5)	0.7 (▲1.0)	0.8 (▲0.5)
大阪圏	0.1 (▲0.5)	0.0 (▲1.8)	0.2 (▲0.7)
名古屋圏	1.0 (▲1.0)	1.7 (▲1.7)	1.2 (▲1.1)
地方圏	0.5 (▲0.3)	0.2 (▲0.5)	0.5 (▲0.3)
中核4市*	5.8 (2.7)	5.7 (3.1)	5.8 (2.9)
その他	▲0.1 (▲0.6)	▲0.5 (▲0.9)	▲0.1 (▲0.6)

*札幌・仙台・広島・福岡の4市

中、全体的に昨年からは回復傾向がみられる」としています。



●大阪圏にコロナの爪痕？

住宅地は三大都市圏、地方圏ともに前年比0.5%上昇。地方圏の上昇は中核4市の上昇率の拡大が要因で4市を除くその他の地方圏は▲0.1%でしたが、下落率は縮小しています。商業地は三大都市圏が0.7%上昇、地方圏が0.2%上昇(中核4市を除くと▲0.5%)。三大都市圏のうち、大阪圏だけが前年比横ばいでした。

●オミクロン株などの影響前！

公示地価は1月1日時点の評価なので、今年に入ってからオミクロン株の感染拡大やウクライナ侵攻の影響は反映していませんが、住宅地、商業地ともに前年の下落から上昇に転じ、感染が落ち着いた昨年後半の景況感の改善を映しています。7月発表の路線価は公示地価の8割が目安なので、同程度の上昇が見込まれます。

<地価の調査時点と発表時期>

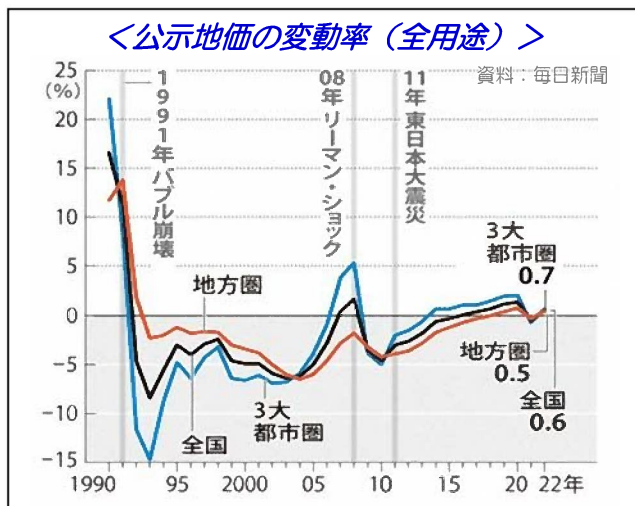
	公示地価	基準地価	路線価
目的/用途	土地取引の指標となる実勢価格	土地取引の指標(公示地価の補てん)	相続税・贈与税の算定基礎
調査地点	約2万6,000	約2万強	約33万
調査機関	国土交通省	都道府県	国税庁
調査時期	1月1日	7月1日	1月1日
発表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬
評価目安	100%	100%	80%

●最高公示地価は16年連続の・・・

全国の最高価格は16年連続で東京都中央区銀座の「山野楽器銀座本店」(商業地)で、1㎡当たり5,300万円(前年から60万円下落)。住宅地の最高価格は、東京都港区の高級住宅街赤坂1の同500万円で、5年連続のトップ。

<三大都市圏の最高住宅地区> 市別平均価格

東京圏	東京都千代田区	2,704,300円/㎡
大阪圏	大阪市西区	703,000円/㎡
名古屋圏	名古屋市中区	938,600円/㎡



●上昇・下落の地点数をみると…

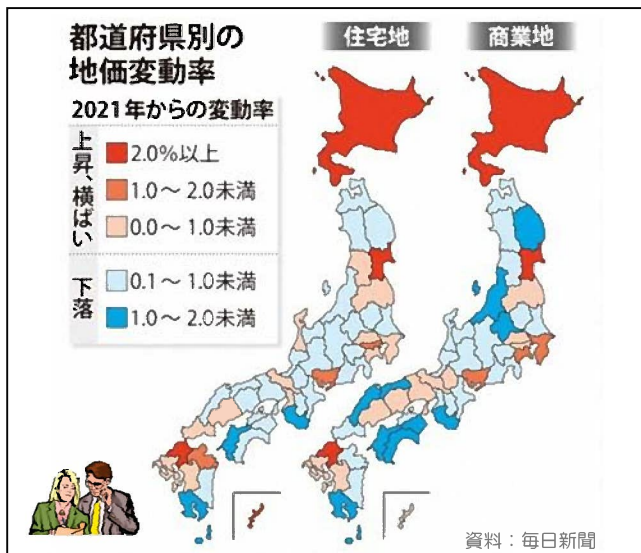
上昇地点は調査対象の全国約2万6,000カ所の44%と、前年19%の2倍超に。

＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	2022年	11,175 (44%)	5,446 (21%)	9,010 (35%)
	2021年	4,963 (19%)	5,771 (22%)	14,959 (58%)
三大都市圏	2022年	6,688 (56%)	2,760 (23%)	2,575 (21%)
	2021年	1,734 (14%)	3,014 (25%)	7,320 (61%)
地方圏	2022年	4,487 (33%)	2,686 (20%)	6,435 (57%)
	2021年	3,229 (24%)	2,757 (20%)	7,639 (56%)
中核4市	2022年	1,255 (94%)	43 (3%)	35 (3%)
	2021年	1,118 (84%)	154 (12%)	65 (5%)

●都道府県別で上昇が目立つのは

都道府県別では住宅地、商業地いずれも2%超の上昇は北海道、宮城県、福岡県でした。



公示地価の個別事情



●圏別の地価動向をみる

＜東京圏＞ 23区トップはJR中野駅周辺

商業地は0.7%上昇で、都内は23区のうち20区がプラスに転じた。上昇率23区のトップは、JR中野駅周辺の再開発が進む中野区で、商業地は2.3%の上昇。都心中心部から周辺の交通利便性の優れた地域にも需要が広がっている。

＜大阪圏＞ 下落率上位10のうち8地点独占

商業地では、大阪市が▲1.1%で2年連続下落。訪日客に人気だったミナミ地区の下落が目立ち、道頓堀で▲15.5%で2年連続のワースト。下落率上位10位中8地点が大阪市。住宅地は0.1%の上昇と、2年ぶりにプラスに転じた。

＜名古屋圏＞ 商業地・住宅地共上昇に！

商業地は1.7%上昇で2年ぶり。「栄第一生命ビルディング」など再開発が活発な栄地区で上昇が目立った。住宅地は1.0%上昇と、プラスに転じた。高級マンション建設が相次ぐ東区の地点は15.8%上昇。

＜地方圏＞ 中核4市で上昇目立つ！

商業地は0.2%上昇と2年ぶりのプラスで、中核4市のうち21年に下落した広島市も上昇に転じた。住宅地は0.5%上昇で、中核4市の中でも札幌市は9.3%と大幅に上昇した。

●変動地点の個別事情！

()は前年

要因	所在地	地価と変動率
◆最高価格地等の地価動向		
回復傾向だが、店舗収益低下で下落継続	東京都中央5-22 山野楽器(商業地)	53,000,000円/㎡ ▲1.1%(▲7.1%)
木材需要堅調も店舗・ホテル収益低下	大阪北5-28 大阪駅近接(商業地)	22,100,000円/㎡ ▲3.5%(▲8.4%)
◆地方都市周辺の住宅地の地価動向		
人口集中の札幌市周辺で住宅需要波及	北広島-1 北広島駅(住宅地)	46,000円/㎡ 26.0%(17.7%)
交通利便性良好な福岡市周辺の住宅需要	大野城-2 下大利駅(住宅地)	140,000円/㎡ 11.1%(5.0%)
◆インフラ整備、再開発の進展など		
ボールパーク事業駅再開発の進展	北広島5-2 北広島駅(商業地)	67,000円/㎡ 19.6%(12.0%)
地下鉄新駅設置期待オフィス需要堅調	福岡博多5-21 祇園駅(商業地)	2,100,000円/㎡ 18.0%(12.7%)
◆繁華街の地価動向（イバウインドと新型コロナの影響）		
二次会ニーズ減衰下落率は縮小	札幌中央5-2 すずきの駅(商業地)	1,230,000円/㎡ ▲1.6%(▲7.4%)
会食需要の減衰で店舗収益低下	東京都中央5-53 新橋駅(商業地)	13,500,000円/㎡ ▲5.6%(▲12.8%)
◆観光地の地価動向（回復に格差、明暗分かれる）		
コロナ収束後のインバウンド期待	東京都台東5-4 浅草駅近接(商業地)	4,450,000円/㎡ 1.1%(▲12.0%)
インバウンド消失商業地下落全国1位	大阪中央5-19 なんば駅(商業地)	4,900,000円/㎡ ▲15.5%(▲28.0%)

要因	所在地	地価と変動率
◆物流施設の需要の高まり （通販拡大と交通利便性）		
高速使わず都内にアクセス可の利便性	市川9-1 市川塩浜駅(工業地)	210,000円/㎡ 20.1%(8.0%)
沖縄パハ入道路整備で物流施設需要	沖縄県豊見城9-1 道の駅豊崎(工業地)	129,000円/㎡ 26.5%(29.1%)

コロナ禍の地価回復



●上位100位の96地点独占

全国の住宅地上昇率で上位100位のうち、96地点を占めた北海道。目立つのは北広島市や江別市などの札幌周辺の地域です。

<日本ハムの新拠点も追い風>



札幌市の21年の新築マンション平均価格は前年比3割近く跳ね上がった。コロナ下でテレワークが浸透したのも要因とみられる。北広島市は住宅地・商業地ともに上昇率が全国1位。札幌駅までJRで20分前後のアクセスの良さも人気。23年に開業するプロ野球日本ハムの新拠点「ボールパーク」建設も追い風になっている。

●在宅勤務で住宅地堅調！



総務省によると、21年は東京23区で初めて域外からの転入者を転出者が上回りました。都全体の転出者は41万4,734人で前年から約1万3,000人増加。転出先は近隣県で埼玉、千葉、神奈川の3県で半数超を占めます。

<テレワーク拡大で需要増>



地区（標準地）	上昇率	用途
千葉県浦安市（浦安-15）	7.7%	住宅地
神奈川県相模原市（相模原緑5-4）	5.8%	商業地
愛知県名古屋市（浦名古屋東-8）	15.8%	住宅地

●パワーカップルに販売好調！

住宅地の上昇の背景にはコロナ後の働き方の変化があります。国土交通省によると、テレワークする人の割合は20年度に19.7%と前年度の2倍に。都心の住宅人気も依然根強く、中央区・豊島区など8区が2%以上の上昇に。好立地の高級マンションは共働きで世帯所得の高い「パワーカップル」などを中心に販売好調とか。

<新築マンション価格7.5%アップ>

地価と連動した住宅価格の高騰が鮮明になっている。不動産経済研究所によると、21年の東京23区の新築マンションの平均価格は8,293万円と前年比7.5%上昇している。

●コロナで通勤者減のオフィス街

コロナ禍で通勤者が減ったオフィス街の地価は低迷しています。東京23区のうち千代田・中央・港の都心3区は2年連続で下落。オフィスビ

ル仲介大手の三鬼商事によると、新宿・渋谷を加えた都心5区の空室率は2月に6.41%と供給過剰の目安となる5%を13カ月連続で上回っています。オフィス大量供給の23年問題を控え、市況の下げ圧力になるとの声も。



●海外マネーはどう動く？

21年に東京23区の人口が初めて転出超過となったものの、地価を支えたのは外資マネー流入でした。外資はコロナ禍で打撃を受けた企業の資産売却に狙いを定めています。

<西武HD、30施設を外資に売却>

西武ホールディングスのホテル・レジャー施設の売却入札には複数の外資系ファンドが参加し、最終的にシンガポール政府系のGICが1,500億円規模で取得。米ファンドKKRが三菱商事などが保有する不動産運用会社を買収する。

●低金利と円安でお買い得！

「日本買い」に拍車をかけるのが内外の金融政策の差です。世界の不動産価格が高騰する中、低金利で資金調達できる日本は割安な投資先として外資の的になっています。一方、為替相場では金利差の拡大などを背景に円安に歯止めがかかりません。

<海外投資家の購入額は高水準>



活況がいつまで続くかは見通せません。海外で金利上昇が進めば外国債券に比べ、不動産の魅力が下がる可能性が。



●地価回復に不透明な材料が

地価は回復基調の兆しを見せているとはいえ、資源高や物価や金利の先行きはロシアのウクライナ侵攻などで不透明。地価に詳しい専門家からは「当面は住宅地で緩やかな上昇が続く一方、都心のオフィスは緩やかな下落が見込まれる。商業地全体がコロナ前の水準に回復するのは、観光地などに訪日客が戻る23年以降ではないか」との予想が。