

令和5年地価公示結果の概要について

今回の豆知識では、令和5年3月22日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げる。地価公示とは、毎年1月1日時点の正常な土地価格を公示するもので、令和5年は全国で26,000地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による7地点で調査を休止）の価格が公示された。個別の地点の土地価格と併せて、令和4年と比較した変動率やその要因の概要についても発表されている。

今回の豆知識では、はじめに全国の概要等をまとめ、次に大阪府、京都府及び滋賀県について、各々の注目地点を見ていく。

【全国の概要】

新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

用途別、圏域別に見た全国の概要は以下の通りである。

用途別の動向	
全用途平均	[地価動向] 対前年変動率+1.6%（前年：+0.6%）－2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
住宅地	[地価動向] 対前年変動率+1.4%（前年：+0.5%）－2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。 [特徴] 都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）は上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。 最も上昇率の高い都道府県は北海道（+7.6%）、県庁所在地は札幌市（+15.0%）であった。
商業地	[地価動向] 対前年変動率+1.8%（前年：+0.4%）－2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。 [特徴] 都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調

	<p>なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。</p> <p>三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁华性向上への期待感から地価上昇が継続している。</p> <p>国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁华街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。</p> <p>最も上昇率の高い都道府県は福岡県(+5.3%)、県庁所在地は福岡市(+10.6%)であった※。</p> <p>※博多駅前では大規模な開発計画が進行中である。</p>
工業地	<p>[地価動向] 対前年変動率+3.1%(前年:+2.0%) - 7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。</p> <p>[特徴]</p> <p>Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大している。</p>

圏域別の動向		
住宅地	東京圏+2.1% (前年:+0.6%)	2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	大阪圏+0.7% (前年:+0.1%)	2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	名古屋圏+2.3% (前年:+1.0%)	2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	地方圏(地方四市)+8.6% (前年:+5.8%)	[地方四市] 10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	地方圏(除く地方四市)+0.4% (前年:△0.1%)	28年ぶりに上昇に転じた。
商業地	東京圏+3.0% (前年:+0.7%)	2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	大阪圏+2.3% (前年:±0.0%)	3年ぶりの上昇に転じた。
	名古屋圏+3.4% (前年:+1.7%)	2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

	地方圏(地方四市)+8.1% (前年:+5.7%)	10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	地方圏(除く地方四市)+0.1% (前年:△0.5%)	3年ぶりに上昇に転じた。
工業地	東京圏+5.0% (前年:+3.3%)	10年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
	大阪圏+4.0% (前年:+2.5%)	8年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
	名古屋圏+3.3% (前年:+1.6%)	2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	地方圏(地方四市)+9.6% (前年:+7.4%)	10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
	地方圏(除く地方四市)+1.4% (前年:+0.8%)	5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

【全国の注目地点】

三大都市圏の商業地最高価格	
<p>東京都中央区銀座地区 [中央 5-22] (銀座駅近接) 価格順位(商業地)東京圏1位 53,800,000 円/m² (対前年+1.5%)</p>	<p>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り、地価は上昇に転じた。</p>
<p>大阪府大阪市北区梅田地区 [大阪北 5-22] (大阪駅近接) 価格順位(商業地)大阪圏1位 22,400,000 円/m² (対前年+1.4%)</p>	<p>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、発展期待感もあることから、地価は上昇に転じた。</p>
<p>愛知県名古屋市名古屋駅周辺 [名古屋中村 5-28] (名古屋駅近接) 価格順位(商業地)名古屋圏1位 19,000,000 円/m² (対前年+2.7%)</p>	<p>オフィス需要は堅調であり、店舗の収益性は回復傾向にある。周辺では再開発事業が進展しており、発展期待感もあり、地価の上昇が継続している。</p>

観光地の地価動向	
<p>東京都台東区浅草地区 [台東 5-5] (つくばエクスプレス浅草駅:160m) 地価上昇率(商業地)東京都1位 1,740,000 円/㎡ (対前年+8.8%)</p>	<p>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。</p>
<p>静岡県熱海市熱海銀座周辺 [熱海 5-1] (熱海駅:1.1 km) 地価上昇率(商業地)静岡県1位 182,000 円/㎡ (対前年+11.7%)</p>	<p>市内中心部を周遊する観光客が増加したことから、店舗等の需要が高まっており、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。</p>
<p>京都府京都市東山区祇園地区 [京都東山 5-7] (祇園四条:300m) 価格上昇率(商業地)京都府9位 3,400,000 円/㎡ (対前年+6.3%)</p>	<p>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にあり、今後の訪日外国人観光客の回復に対する期待感が大きいことから、地価は横ばいから上昇に転じた。</p>
<p>大阪府大阪市中央区道頓堀地区 [大阪中央 5-2] (なんば駅:230m) 価格順位(商業地)大阪圏2位 18,800,000 円/㎡ (対前年±0.0%)</p>	<p>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。</p>

インフラ整備、再開発等の進展等	
<p>北海道北広島市 [北広島-1(住宅地)] (北広島駅:1.5km) 59,800 円/㎡ (対前年比+30.0%) [北広島 5-2(商業地)] (北広島駅:150m) 86,000 円/㎡ (対前年比+28.4%)</p>	<p>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おり、また、北海道ボールパーク 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。</p>

<p>熊本県菊池郡菊陽町 [菊陽-2(住宅地)] (光の森駅:500m) 65,000 円/m² (対前年比+20.8%) [菊陽 5-1(商業地)] 三里木駅:100m 86,000 円/m² (対前年比+21.7%)</p>	<p>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、世界最大手半導体メーカー※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。</p> <p>※台湾積体電路製造(TSMC)</p>
---	--

物流施設用地	
<p>沖縄県糸満市 [糸満 9-1] 工業地上昇率全国 1 位 (西崎第二団地前停:1.0km) 99,100 円/m² (対前年比+25.9%)</p>	<p>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。</p>

【大阪府の概要】

大阪府の地価は、住宅地は変動率が+0.7%(前年+0.1%)と上昇率が拡大し、2年連続の上昇となった。また、商業地も+2.5%(前年△0.2%)と令和2年以来3年ぶりに上昇となった。

住宅地については、大阪市、堺市、北大阪地域の一部地域など交通の利便性等に優れる住宅地の地価は引き続き上昇傾向にある。一方、交通の利便性等に劣る住宅地の地価は下落が継続している。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市西区+5.5%、大阪市都島区及び大阪市中央区+4.0%、大阪市東成区+3.3%で、下落率上位は、岬町△5.1%、千早赤阪村△3.1%、能勢町△2.1%となっている。

商業地については、マンション開発の期待が見込める駅前などの商業地では地価は上昇した。また、新型コロナウイルス感染症により、インバウンド需要が減少していた大阪市中心部の商業地では、行動制限等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見られ、地価は上昇に転じた。一方、南大阪エリア等のマンション需要等が低調な商業地を中心に地価の下落が継続している。市区町村別にみると、上昇率上位が、堺市美原区+13.6%、堺市北区+5.9%、大阪市福島区+5.8%で、下落となった市区町村はなかった。

(変動率：%)

	住宅地		商業地		工業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
大阪市地域	+0.6	+1.6	△1.1	+3.3	+1.3	+3.6
北大阪地域	+0.4	+1.1	+1.0	+2.4	+1.8	+3.4
東部大阪地域	△0.2	+0.4	+0.2	+1.4	+2.9	+3.6
南大阪地域	△0.1	+0.3	+0.5	+1.6	+2.5	+3.3
南河内地域	△0.6	△0.1	△0.1	+1.2	+2.9	+3.3
泉州地域	±0.0	+0.4	+0.7	+1.7	+2.4	+3.4
堺地域	+1.2	+1.8	+2.3	+3.7	+2.9	+4.0
大阪市を除く 大阪府域	±0.0	+0.5	+0.5	+1.8	+2.5	+3.5
大阪府全域	+0.1	+0.7	△0.2	+2.5	+2.2	+3.5

【大阪市の概要】

大阪市の平均変動率は、住宅地が+1.6%で、上昇率が拡大し、商業地が+3.3%と下落から上昇に転じた。

住宅地については、すべての区で平均変動率が上昇になっており、西区(+5.5%)、都島区(+4.0%)、中央区(+4.0%)の上昇率が高くなっている。商業地についても、すべての区で平均変動率が上昇となっている。福島区(+5.8%)、西区(+4.7%)、北区(+4.5%)の上昇率が高くなっている。住宅地、商業地ともに都心部または値頃感のある都心部周辺の上昇が目立ち、マンション需要が地価上昇を牽引しているものと見られる。

(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
北区	+1.2	+3.1	△1.0	+4.5
都島区	+2.0	+4.0	+1.3	+3.4
福島区	+1.1	+2.5	△0.1	+5.8
此花区	+0.2	+1.0	+0.7	+3.2
中央区	+3.5	+4.0	△3.2	+3.0
西区	+6.0	+5.5	△1.0	+4.7
港区	+0.8	+1.5	+0.9	+4.2
大正区	△0.1	+0.6	+0.6	+1.7
天王寺区	+1.7	+2.6	△0.8	+3.1
浪速区	+2.0	+3.2	△1.4	+3.4

西淀川区	±0.0	+0.7	+0.4	+1.3
淀川区	+0.6	+2.7	±0.0	+1.3
東淀川区	+0.5	+1.7	+0.3	+1.1
東成区	+0.5	+3.3	+2.0	+4.0
生野区	+0.1	+0.9	±0.0	+1.3
旭区	+0.5	+0.7	+0.3	+1.0
城東区	+1.3	+2.8	+1.1	+4.2
鶴見区	+0.5	+1.0	+1.4	+2.7
阿倍野区	+0.8	+1.7	△1.5	+3.6
住之江区	±0.0	+0.8	+0.3	+2.1
住吉区	+0.2	+0.7	△0.1	+1.7
東住吉区	△0.1	+0.3	△0.6	+0.3
平野区	+0.1	+0.6	+0.1	+1.3
西成区	+0.5	+1.5	+0.6	+2.5

【大阪府の注目地点】

●住宅地—地価最高地点—

「大阪福島-7」 大阪市福島区福島3丁目1番55

・価格 1,160,000 円/㎡、対前年変動率+7.4%

[特徴]

堂島川に面し近時高層の分譲マンションが増加、事務所等からの転換が著しい地域である。大阪駅徒歩圏で交通利便性に優れ、住環境も良好であるため、マンション用地需要は高く、地価の上昇が継続している



●商業地—地価最高地点—

「大阪北 5-28」 大阪市北区大深町 4 番 20

(グランフロント大阪・南館)

・価格 22,400,000 円/㎡、対前年変動率+1.4%

[特徴]

高層の複合商業施設やオフィスビル等が集積する日本有数の高度商業地域にある。テレワークに伴うオフィス減床等の影響でオフィス空室率の上昇もみられたが、行動制限の緩和等で梅田エリアの賃貸市場も落ち着きを取り戻しつつある。また、JR 大阪駅北側の再開発(うめきた 2 期)への期待もあり、地価は上昇に転じた。



●商業地—地価順位 2 位—

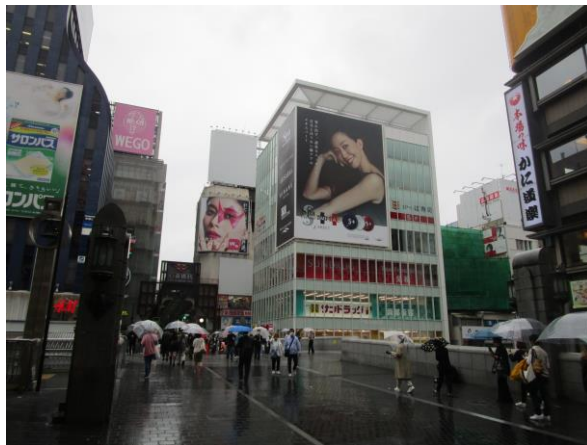
「大阪中央 5-2」 大阪市中央区宗右衛門町 7 番 2

(デカ戎橋ビル)

・価格 18,800,000 円/㎡、対前年変動率±0.0%

[特徴]

大阪有数の繁華街「ミナミ」の中心に位置する。コロナ禍の影響で店舗需要が大きく減退したが、インバウンド回復の期待感もあり、地価は下落から横ばいに転じた。



●住宅地—上昇率最高地点—

「箕面-10」 箕面市今宮4丁目17番20

・価格 185,000 円/㎡、対前年変動率+8.2%

[特徴]

幹線道路背後の閑静な住宅地域に位置する。良好な住環境に加え、北大阪急行線の延伸事業により新駅(箕面船場阪大前駅)徒歩圏内となる予定で、交通利便性の向上への期待から地価が大きく上昇した。



●商業地—上昇率最高地点—

「堺美原 5-1」 堺市美原区平尾 290 番 3

(バイク王・堺美原店)

・価格 125,000 円/㎡、対前年変動率+13.6%

[特徴]

国道 309 号沿いに低層のロードサイド店舗や営業所等の建ち並ぶ路線商業地域に位置する。令和4年11月に「ららぽーと堺」が開業し、国道309号沿いの繁華性の向上が期待されるため、地価が上昇している。



【京都府の概要】

京都府の用途別平均変動率は、住宅地が+0.7%（前年+0.1%）、商業地が+2.5%（+0.5%）と、ともに上昇幅が拡大した。

住宅地については、都心部の地価上昇を背景に住宅地需要が郊外に波及しているものと考えられ、都心部通勤圏において地価の上昇がみられる。一方で都心部へのアクセスに劣る山城地域、南丹地域、中丹地域、丹後地域は下落しており、二極化の流れが定着している。

商業地については、コロナ禍からの正常化の流れをうけ、南丹地域、中丹地域、丹後地域を除く地域で上昇となった。特に、道路拡幅等が行われている長岡京市や、大型の開発計画（JR向日町駅周辺）や区画整理事業（阪急洛西口駅の西側エリア）が計画されている向日市では、+3.0%以上のやや強い上昇となった。

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
京都市域	+0.5%	+1.2%	+0.7%	+3.3%
中心5区	+0.7%	+1.4%	+1.3%	+3.4%
周辺6区	+0.3%	+1.1%	△0.1%	+3.1%
近郊地域	+0.4%	+1.3%	+1.0%	+2.3%
山城地域	△0.7%	△0.1%	+0.6%	+1.4%
南丹地域	△0.7%	△0.2%	△1.0%	△0.8%
中丹地域	△0.6%	△0.5%	△0.8%	△0.8%
丹後地域	△0.8%	△1.0%	△1.7%	△1.6%
京都府	+0.1%	+0.7%	+0.5%	+2.5%

※中心5区：北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺6区：東山区、南区、右京区、伏見区、山科区、西京区

近郊地域：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城地域：八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、
南山城村

南丹地域：亀岡市、南丹市、京丹波町

中丹地域：福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域：宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町

【京都市の概要】

住宅地については、コロナ禍からの正常化や住宅需要の周辺部への波及等が影響して、前年下落していた伏見区、山科区においても上昇に転じ、本年は、全区で上昇傾向を示す結果となった。

商業地については、前年は伏見区、南区、山科区の3区が下落していたが、本年は、全区で上昇した。国内における人流の回復や入国制限の緩和を受け、ホテル・マンション・店舗用地需要に

回復傾向が見られ、地価は上昇している。特にマンション需要は旺盛で、マンション適地においては、相対的に高い上昇率を示している。京都エリアではテレワーク等の影響が相対的に小さくオフィスの賃貸需要は堅調で、空室率も依然低水準を保っている。また、観光業の復調を背景に、観光客の多い東山区、下京区の上昇率が高くなっている。

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
北区	+0.6	+1.0	+0.1	+1.4
上京区	+2.0	+2.5	+0.9	+3.0
左京区	+0.1	+0.8	+1.3	+3.0
中京区	+1.5	+3.2	+1.3	+3.0
下京区	+1.9	+3.0	+1.7	+4.8
東山区	+0.7	+1.4	+0.2	+4.2
山科区	△0.1	+0.8	△0.3	+1.7
南区	+1.1	+2.4	△0.6	+4.6
右京区	+0.1	+0.8	+0.4	+2.3
西京区	+1.1	+1.6	+2.5	+3.1
伏見区	△0.1	+0.9	△0.9	+2.1

【京都府の注目地点】

●住宅地—地価最高地点—

「京都上京-3」京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町 156 番

・価格 670,000 円/m²、対前年変動率+1.5%

[特徴]

京都御苑西側に中規模住宅やマンション等が建ち並ぶ閑静な住宅地域に存する。地下鉄烏丸線利用にも便利な立地で、富裕者層に人気のエリアであり、根強い需要が認められる。



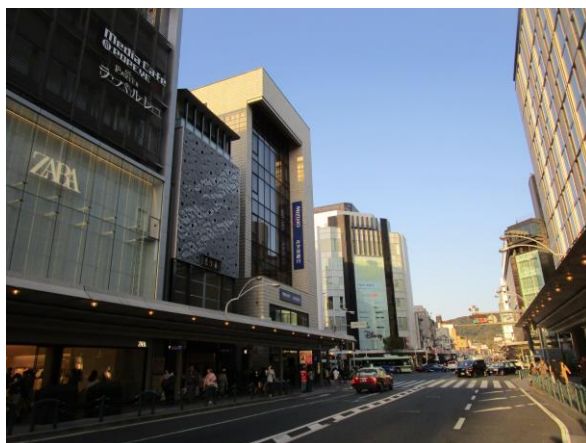
●商業地—地価最高地点—

「京都市下京5-1」京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外
(みずほ銀行四条支店)

・価格 8,800,000 円/㎡、対前年変動率+3.5%

[特徴]

四条河原町交差点に位置し、京都で最も繁華性の高い商業地域の1つに存する。行動制限の緩和や外国人観光客の受け入れ開始で、邦人観光客の戻りが見られ、今後のインバウンド回復の期待もあいまって、地価は上昇している。



●住宅地—上昇率最高地点—

「京都市上京-13」京都市上京区小川通一条下る小川町206番1

・価格 617,000 円/㎡、対前年変動率+7.5%

[特徴]

中層の共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域に存する。利便性や住環境に優れた人気の住宅地域で、選好性が高い。京都市中心部では纏まった規模の画地※は希少で、マンション素地の需要は強含みであり、上昇傾向にある。

※当該公示地点の面積:850 ㎡



●商業地—上昇率最高地点—

「京都下京 5-17」 京都市下京区七条通間之町東入材木町 481 番
(プルエミール生島)

・価格 1,170,000 円/㎡、対前年変動率 +13.6%

[特徴]

京都駅北東エリアは相対的に開発が遅れていたが、京都市立芸術大学の移転建設により開発が進み、繁华性向上の期待から地価は高い上昇をみせている。



●商業地—京都駅前新設地点—

「京都下京 5-301」 京都市下京区塩小路通烏丸西入東塩小路町614番
(新京都センタービルディング)

・価格 5,050,000 円/㎡、対前年変動率 —

[特徴]

今年追加された新設地点で、京都駅周辺の希少性の高い立地である。周辺では京都中央郵便局の建て替えが予定されており、繁华性の向上が期待感されることから、今後の動きが注目される。



【滋賀県の概要】

滋賀県の住宅地平均変動率は $\Delta 0.9\%$ （前年は $\Delta 1.3\%$ ）と14年連続の下落となったが、下落幅は縮小した。商業地は $\pm 0.0\%$ （前年は $\Delta 0.7\%$ ）と下落から横ばいまで回復した。工業地は $+1.2\%$ （前年は $+0.3\%$ ）と8年連続の上昇となり、上昇幅も拡大した。

市町別にみると、住宅地は、上昇率上位が草津市 $+1.2\%$ 、守山市 $+1.0\%$ 、栗東市 $+0.7\%$ となる一方で、下落率上位が竜王町 $\Delta 3.1\%$ 、甲良町 $\Delta 3.0\%$ 、日野町 $\Delta 2.9\%$ となった。

大津・南部地域（草津市・守山市・栗東市・野洲市）では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率が上昇し、前年よりも上昇幅が拡大した。また、大津市は前年に引き続き下落となったが、下落幅は前年より縮小した。JR東海道本線の駅から徒歩圏の利便性が高く、居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられる。各市とも前年は新型コロナウイルス感染症等の影響により上昇幅の縮小等がみられたが、今年は上昇地点数が増加し、横ばい又は下落地点数が減少した。その他の地域では、全ての市町の平均変動率が下落しており、前年は上昇地点がなかったが、本年は10地点（彦根市1地点・近江八幡市3地点・甲賀市3地点・湖南市2地点・東近江市1地点）となった。特に、人口が減少している地域や利便性の低い地域、開発から期間の経過した住宅団地等では下落基調が続いている。

商業地は、上昇率上位が草津市 $+1.7\%$ 、近江八幡市 $+1.1\%$ 、大津市、守山市、野洲市 $+1.0\%$ となる一方で、下落率上位が日野町 $\Delta 2.8\%$ 、高島市 $\Delta 2.5\%$ 、多賀町 $\Delta 2.1\%$ となった。

大津・南部地域では、草津市、栗東市、野洲市の3市の平均変動率が横ばいから上昇に転じた。また、大津市、守山市は、下落から上昇に転じ、5市全ての平均変動率が上昇した。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、分譲マンションが多く見られる地域等で上昇地点がみられる。各市とも前年は新型コロナウイルス感染症等の影響により上昇地点数が大きく減少した。今年は上昇地点数が増加し、横ばい又は下落地点数が減少した。その他の地域では、近江八幡市が $+1.1\%$ （前年 $\pm 0.0\%$ ）と横ばいから上昇に転じた。その他の市町については、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化等の影響により下落基調が続いている。

（変動率：％）

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
大津市	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.1$	$+1.0$	$+1.7$
彦根市	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.4$
長浜市	$\Delta 1.8$	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.1$
近江八幡市	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.2$	$+1.1$	$+1.8$
草津市	$+1.2$	$+1.7$	$+1.7$	$+2.5$
守山市	$+1.0$	$+1.4$	$+1.0$	$+2.1$

栗東市	+0.7	+1.4	+0.7	+0.3
甲賀市	△1.2	△0.9	△1.3	△0.1
野洲市	+0.3	+0.6	+1.0	+2.3
湖南市	△0.9	△0.9	△0.6	△0.4
高島市	△2.5	△2.3	△2.5	△2.5
東近江市	△1.4	△1.1	△0.6	△0.4
米原市	△1.6	△1.6	△2.0	△2.0
日野町	△2.9	△2.9	△2.8	△2.8
竜王町	△3.1	△2.9	—	—
愛荘町	△0.8	△0.8	△0.5	△0.2
豊郷町	△0.8	△1.2	△0.4	+1.3
甲良町	△3.0	△2.6	—	—
多賀町	△2.0	△1.5	△2.1	—
滋賀県全域	△0.9	△0.6	±0.0	+0.7

【滋賀県の注目地点】

●住宅地—最高価格地点—

「草津-7」草津市南草津1丁目3番3外

・価格 315,000 円/㎡、対前年変動率+2.9%

[特徴]

JR南草津駅に近い共同住宅中心の地域である。駅近傍のマンション需要は依然堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。



●商業地—最高価格地点—

「草津5-1」 草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外
(第2 南洋軒ビル)

・価格 423,000 円/㎡、対前年変動率+2.4%

[特徴]

JR 草津駅至近の繁華な商業地域で、店舗やマンション需要が安定しており、地価は上昇傾向にある。



●住宅地—地価上昇率最高地点—

「大津-16」 大津市朝日が丘1丁目字梅林838番28

・価格 148,000 円/㎡、対前年変動率+3.5%

[特徴]

大津駅徒歩圏内の一般住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域に位置する。交通利便性の良さから地価は上昇傾向にある。



●住宅地—地価上昇率最高地点(「大津-16」と同率)—

「大津-41」 大津市石場字後田 28 番 9

・価格 148,000 円/㎡、対前年変動率+3.5%

[特徴]

大津市中心部に位置する既成住宅地域に位置する。やや系統連続性に劣るものの、大型商業施設(「Oh! Me大津テラス」)等に近く、生活利便性に優れるため地価は上昇傾向にある。



●商業地—地価上昇率最高地点—

「大津 5-17」 大津市松原町 129 番 8 外

(ウォーターマーク)

・価格 150,000 円/㎡、対前年変動率+4.9%

[特徴]

石山駅近くの幹線道路沿いの商業地域に位置する。周辺では、大型商業施設(平和堂石山)のリニューアルオープンや都市計画道路の整備に伴い店舗の集積がすすんでいる。また、マンション用地需要も旺盛なエリアであり、地価は上昇傾向にある。



【今後の動向】

行動制限の緩和や外国人観光客の受け入れの開始等により、コロナ禍により停滞していた経済活動は徐々に正常化が進み、地価も回復基調が続いている。メインシナリオとしては今後も経済の正常化が進み、コロナ禍前の水準に向け、地価は回復傾向で推移するものと予測される。

もともと、世界経済低迷や金利上昇リスク、建築資材の高騰、中国人団体旅行客の動向などマイナス要因も抱える状況にある。特に、長期金利の上昇は、収益物件の収益価格や借り入れ金の上限に直接影響し、不動産全般の下落に繋がるため、今後の動向に留意が必要である。

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和5年地価公示結果の概要」
- ・国土交通省「標準地・基準地検索システム」
- ・大阪府「令和5年地価公示の結果について」
- ・京都府「令和5年地価公示の概要」
- ・滋賀県「令和5年地価公示に見る滋賀県の地価の概要について」
- ・公益社団法人京都府不動産鑑定士協会「令和5年地価公示の結果による京都府の地価の特徴」