

令和5年都道府県地価調査の概要について

令和5年9月19日に国土交通省が令和5年都道府県地価調査を公表しました。地価調査とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル当たりの正常な価格を判定し公表するもので、国が毎年1月1日を価格時点として実施する地価公示とともに地価の公的評価体系をなすものです。令和5年の基準地数は全国で21,381地点、これら個別の地点の土地価格と併せて、前年と比較した変動率やその要因の概要等についても発表されています。

今回の豆知識では、はじめに全国の概況を確認し、続いて大阪府、京都府、滋賀県の概況を見ていきたいと思えます。

【全国の概況】

全体的な特徴としては、新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進みました。用途別の特徴は以下の通りです。

(住宅地)

- 都市中心部や生活利便性に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しました。
- 都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市等では、高い上昇となりました。
- 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、郊外部にも地価上昇の範囲が拡大しました。
- 最も上昇率が高い都道府県は沖縄県（+4.9%）、県庁所在都市では札幌市（+12.5%）でした。

(商業地)

- 都市部を中心に、コロナ後の人の流れの回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進みました。
- インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地価の回復傾向が見られました。
- 再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感等から、地価の上昇傾向が見られました。
- 都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られました。

●最も上昇率が高い都道府県は福岡県(+5.3%)、県庁所在都市では札幌市(+11.9%)でした。

(工業地)

●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な物流施設適地等では、地価上昇が継続しました。

(その他)

●大手半導体メーカーの進出が決定した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務所用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となりました。

●地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られました。

用途別及び圏域別に見た全国の地価動向や特徴的な地価動向が見られた各地点の状況は以下の通りです。

用途別・圏域別の動向		
住宅地	東京圏 +1.2%⇒+2.6%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏 +0.4%⇒+1.1%	2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏 +1.6%⇒+2.2%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(地方四市) +6.6%⇒+7.5%	11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(その他) △0.5%⇒△0.2%	下落が継続しているが、下落率は縮小しました。
商業地	東京圏 +2.0%⇒+4.3%	11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏 +1.5%⇒+3.6%	2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏 +2.3%⇒+3.4%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(地方四市) +6.9%⇒+9.0%	11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(その他) △0.5%⇒+0.1%	32年ぶりに上昇に転じました。

用途別・圏域別の動向		
工業地	東京圏 +3.7%⇒+4.7%	11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏 +3.3%⇒+4.5%	9年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏 +2.1%⇒+3.5%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(地方四市) +10.3%⇒+12.6%	11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(その他) +1.0%⇒+1.7%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

住宅地及び商業地の最高価格地点の動向	
東京都港区 港(都)－10 価格順位(住宅地)全国1位 5,240,000円/㎡ +3.5%⇒+4.0%	高級分譲マンションが供給される優良住宅地域のマンション用地需要は引き続き堅調で、地価の上昇が継続しました。
東京都中央区銀座地区 中央(都)5－13 価格順位(商業地)全国1位 40,100,000円/㎡ △0.5%⇒+2.0%	富裕層による高額品等の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。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、地価は上昇に転じました。

観光地の地価動向	
京都府京都市中京区錦市場地区 中京(府)5-11 価格順位(商業地)京都府8位 地価上昇率(商業地)京都府3位 2,100,000円/㎡ - ⇒ +9.4%	京都を代表する市場で認知度も高く、インバウンドを含めた観光客の回復、人の流れ及び消費の回復傾向から店舗需要は拡大し、地価は上昇しました。
京都府京都市伏見区伏見稲荷前 伏見(府)5-1 地価上昇率(商業地)京都府8位 495,000円/㎡ ±0.0%⇒+8.6%	伏見稲荷大社参道至近でインバウンドを含めた観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は大幅な上昇に転じましたが、コロナ前の水準までには回復していません。
大阪府大阪市中央区道頓堀地区 中央(府)5-3 (価格順位(商業地)全国8位) (価格順位(商業地)大阪圏2位) 19,500,000円/㎡ △1.6%⇒+4.3%	道頓堀地区ではインバウンド需要減少の影響が大きく、地価下落が続いていたが、国内外観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は上昇に転じましたが、コロナ前の水準までには回復していません。

大手半導体メーカー進出地における地価動向	
北海道千歳市 千歳(県)-3 地価上昇率(住宅地)全国1位 98,000円/㎡ +20.0%⇒+30.7%	住宅地の供給不足が続いている一方で公務員などを中心に、戸建住宅の需要が強く、更に令和5年2月の「ラピダス」進出の決定以降、関連企業も含めた住宅需要が旺盛となっており、地価の高い上昇が継続しました。なお、今回の地価調査では地価上昇率(住宅地)10位以内の地点の内9地点が北海道でした。
熊本県大津町 大津(県)5-1 地価上昇率(全用途)全国1位 地価上昇率(商業地)全国1位 90,000円/㎡ +12.4%⇒+32.4%	国道57号沿線では、隣接する菊陽町へのTSMC進出決定以降、事業所や倉庫、マンション、ホテル等、非常に旺盛な需要があるものの、供給がほとんどなく、地価は高い上昇を見せています。なお、今回の地価調査では地価上昇率(商業地)10位以内の内、3地点が熊本県、6地点が北海道(千歳市、北広島市)でした。

※変動率 左側：令和4年、右側：令和5年

【大阪府の概況】

大阪府の地価は、令和4年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+0.4%⇒+1.3%と2年連続の上昇となりました。商業地は前年+1.6%⇒+4.3%と2年連続の上昇となりました。

住宅地については、大阪市、堺市、北大阪・東部大阪地域の一部地域など、交通の利便性等に優れる地域の地価は、前年に引続き上昇傾向でした。一方、交通の利便性等に劣る地域の地価は下落が続きました。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市淀川区+5.3%、大阪市都島区+5.1%、大阪市東成区+4.9%、下落率上位は、岬町△5.4%、能勢町及び千早赤阪村△2.1%、泉南市△1.6%でした。

商業地については、うめきた2期周辺の地域のほか、駅前など立地条件の良い地域では、消費の回復とマンション用地等の需要も高く、地価は大幅に上昇しました。また、新型コロナウイルス感染症の行動制限の緩和による、インバウンド需要、国内消費の回復により、飲食店等が集積する大阪市の中心部や路線商業地域では上昇幅が拡大しました。市区町村別では、上昇率上位が大阪市西区+9.1%、大阪市福島区+7.8%、大阪市北区+7.6%でした。下落となった市町村はありませんでした。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
大阪市地域	+1.1	+2.5	+1.7	+5.5
北大阪地域	+0.6	+1.3	+2.0	+3.9
東部大阪地域	+0.3	+1.5	+0.7	+2.2
南大阪地域	+0.1	+0.7	+1.6	+2.6
南河内地域	△0.2	±0.0	+0.7	+1.8
泉州地域	+0.2	+0.9	+1.9	+2.8
堺地域	+1.4	+2.8	+2.9	+3.8
大阪市を除く大阪府域	+0.3	+1.1	+1.4	+2.8
大阪府全域	+0.4	+1.3	+1.6	+4.3

【大阪市の概況】

大阪市の地価は、令和4年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+1.1%⇒+2.5%と上昇率が拡大しました。また、商業地は前年+1.7%⇒+5.5%と上昇率が拡大しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
都島区	+2.7	+5.1	+1.3	+3.7
東成区	+1.8	+4.9	+3.4	+6.0
生野区	+0.4	+1.0	+0.3	+0.9
旭区	+0.5	+2.0	+0.4	+1.3
城東区	+2.0	+4.5	+1.8	+5.2
鶴見区	+0.5	+3.2	+2.7	+7.0
阿倍野区	+0.6	+2.3	+1.3	+4.9
住吉区	+0.5	+1.5	+0.7	+2.1
住之江区	+0.5	+0.9	+1.0	+2.0
平野区	+0.3	+1.1	+0.6	+2.1
東住吉区	+0.3	+1.1	△0.9	±0.0
西成区	+0.8	+1.8	+1.3	+2.5
此花区	+1.1	+2.0	+0.4	+0.8
港区	+1.8	+2.3	+5.0	+5.1
大正区	+0.9	+1.2	△0.2	+0.3
西淀川区	+0.5	+0.8	±0.0	+0.7
淀川区	+1.7	+5.3	△1.0	+5.3
東淀川区	+1.4	+3.7	±0.0	+1.1
北区	+1.5	+3.2	+2.3	+7.6
福島区	+2.3	+4.3	+3.2	+7.8
中央区	+2.0	+3.7	+1.0	+6.1
西区	+1.5	+2.9	+3.2	+9.1
天王寺区	+2.4	+4.7	+1.6	+4.4
浪速区	+0.4	+1.8	+2.4	+5.9

【大阪府の注目地点】

住宅地 地価最高地点

天王寺（府）－2 大阪市天王寺区真法院町1 1 7番3

価格：675,000円/㎡、対前年変動率：+4.2%

（変動要因等）

中規模一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域にあり、居住環境に優れ、市内でも上位の文教地区であること及び交通利便性が良好であることから需要は安定的に推移しています。



商業地 地価最高地点

北（府）5－2 大阪市北区大深町207番外（グランフロント大阪南館）

価格：23,000,000円/㎡、対前年変動率：+4.5%

（変動要因等）

北エリアのオフィスの賃貸需要及び投資需要は安定しており、店舗・ホテルの収益性は人の流れが回復したことにより復調傾向が見られました。また、周辺ではうめきた2期地区の再開発事業が進展しており、発展期待感もあることから、地価は上昇に転じました。



住宅地 上昇率最高地点

福島（府）－3 大阪市福島区鷺洲5丁目6番41

価格：470,000円/㎡、対前年変動率：+6.6%

（変動要因等）

再開発の進むうめきた2期地区に近く、交通利便性に優れたマンション用地への需要は高く、地価の上昇が継続しています。



商業地 上昇率最高地点

福島（府）5－3 大阪市福島区福島6丁目20番2（チェリーヒルビルパート2）

価格：1,160,000円/㎡、対前年変動率：+11.5%

（変動要因等）

交通利便性に優れ、周辺ではうめきた2期地区の再開発事業が進展していることから、発展期待感もあり、開発素地としてマンション需要とも競合し、地価は高い上昇を見せています。



【京都府の概況】

京都府の地価は、令和4年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年 $\Delta 0.2\%$ $\Rightarrow +0.5\%$ と下落から上昇に転じました。商業地は前年 $+1.4\%$ $\Rightarrow +3.0\%$ と上昇率が拡大しました。また工業地についても前年 $+4.5\%$ $\Rightarrow +6.7\%$ と上昇率が拡大しました。

住宅地については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大などにより、令和2年から令和4年までは下落傾向が続きましたが、コロナ禍の収束に伴い京都市域の上昇率が拡大し、府全体の上昇率を押し上げました。

市区町別にみると、上昇率上位が京都市下京区 $+6.2\%$ 、京都市中京区 $+4.0\%$ 、京都市南区 $+3.8\%$ となる一方で、下落率上位が和東町 $\Delta 2.8\%$ 、井手町 $\Delta 2.0\%$ 、宮津市及び南山城村 $\Delta 1.9\%$ となりました。

商業地については、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の分類が「5類」に移行したことに伴い、人の流れが回復したことから、ホテル・店舗用地の需要も復調し、オフィス系商業地についても賃貸需要は堅調でした。観光地や繁華街でも観光客等は増加しており、地価の上昇傾向の拡大が認められました。

市区町別にみると、上昇率上位が長岡京市 $+7.2\%$ 、京都市東山区 $+6.9\%$ 、京都市下京区 $+5.7\%$ となる一方で、下落率上位が京丹後市 $\Delta 3.3\%$ 、木津川市 $\Delta 1.5\%$ 、井手町、南丹市、福知山市及び宮津市で $\Delta 1.2\%$ となりました。

工業地については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大がもたらした「巣ごもり需要」により、ネット通販が依然好調であることから物流施設用地に対する需要は堅調でした。また、新名神高速道路開通への期待感から府南部の工業地の地価は強含みで推移しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
京都市地域	+0.6	+1.7	+2.5	+4.9
近郊地域	+0.5	+1.5	+2.2	+3.3
山城地域	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.1$	+0.2
南丹地域	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.3$
中丹地域	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.5$	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.9$
丹後地域	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.5$	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.0$
京都府全域	$\Delta 0.2$	+0.5	+1.4	+3.0

【京都市の概況】

京都市の地価は、令和4年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+0.6%⇒+1.7%と上昇率が拡大しました。また、商業地は前年+2.5%⇒+4.9%と上昇率が拡大しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
北区	+0.4	+1.2	+3.8	+3.6
上京区	+2.3	+3.7	+2.0	+4.3
左京区	+0.5	+1.3	+2.4	+4.2
中京区	+1.6	+4.0	+1.8	+5.4
東山区	+1.1	+3.5	+2.2	+6.9
山科区	+0.1	+1.0	+0.3	+3.1
下京区	+1.8	+6.2	+5.3	+5.7
南区	+2.1	+3.8	+2.5	+5.6
右京区	△0.2	+0.5	+2.6	+4.9
西京区	+1.2	+2.0	+2.4	+3.7
伏見区	+0.1	+0.8	+0.8	+4.0

【京都府の注目地点】

住宅地 地価最高地点

上京（府）－2 京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番

価格：680,000円/㎡、対前年変動率：+2.3%

（変動要因等）

中規模一般住宅を中心とする品等の高い住宅地域にあり、住環境に優れ、利便性が良いことから需給は堅調に推移しています。



商業地 地価最高地点

下京（府）5－5 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番ほか11筆

（みずほ銀行四条支店）

価格：9,000,000円/㎡、対前年変動率：+3.4%

（変動要因等）

京都市内有数の繁華性を有する四条河原町交差点に位置し、全国規模の企業や海外ブランド店等様々な需要が認められ、京都高島屋増床による集客効果への期待もあることから地価は上昇しています。



住宅地 上昇率最高地点

中京（府）－3 京都市中京区壬生土居ノ内町28番1

価格：357,000円/㎡、対前年変動率：+6.6%

（変動要因等）

中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域にあり、京都市中心部への接近性にすぐれ、生活利便性が高いことや、京都市内のマンション高騰化の影響より、需要の一部が戸建住宅に流れたことから、地価水準は上昇傾向で推移しました。



商業地 上昇率最高地点

東山（府）5－1 京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番

（豊田愛山堂ビル）

価格：3,680,000円/㎡、対前年変動率：+11.5%

（変動要因等）

京都を代表する観光地である祇園地区に存し、四条通に面する商業地です。国内観光客及びインバウンド需要が本格的に回復しつつあることから、コロナ前の水準を超えて大幅に地価が上昇しました。



【滋賀県の概況】

滋賀県の地価は、令和4年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年 $\Delta 0.9\%$ $\Rightarrow \Delta 0.4\%$ と下落幅は前年より縮小しました。商業地は前年 $\pm 0.0\%$ $\Rightarrow +0.6\%$ と横ばいから上昇に転じました。工業地は前年 $+1.9\%$ $\Rightarrow +2.6\%$ と上昇率が拡大しました。

住宅地については、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和される一方、物価上昇や資材高騰の影響が懸念されながらも、JR東海道本線沿いの需要が強い地域を中心に上昇地点数が増加し、横ばいからプラスに転じた地点や上昇幅が拡大している地点が見られました。その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、特に人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られました。

商業地については、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地等で収益性が高まっている地点で、上昇地点が見られました。その他の地域では、甲賀市がマイナスから横ばい、日野町が前年同様横ばいとなりました。その他の市町については、京阪神への場所的劣位性や郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力低下、人口減少、高齢化の影響等により従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られました。

(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	$\Delta 0.1$	$+0.3$	$+1.1$	$+1.9$
彦根市	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.2$	$\Delta 0.7$	$\Delta 0.3$
長浜市	$\Delta 2.4$	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.9$
近江八幡市	$\Delta 0.3$	± 0.0	$+0.9$	$+1.0$
草津市	$+1.2$	$+1.9$	$+2.0$	$+2.6$
守山市	$+1.4$	$+2.1$	$+1.3$	$+2.6$
栗東市	$+0.8$	$+0.9$	$+1.6$	$+2.1$
甲賀市	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.4$	± 0.0
野洲市	$+0.5$	$+1.2$	$+1.3$	$+2.0$
湖南市	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.2$	$\Delta 0.4$
高島市	$\Delta 3.3$	$\Delta 2.9$	$\Delta 2.7$	$\Delta 2.8$
東近江市	$\Delta 1.8$	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.5$
米原市	$\Delta 2.3$	$\Delta 1.5$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.0$
日野町	$\Delta 2.1$	$\Delta 1.8$	± 0.0	± 0.0
竜王町	$\Delta 1.4$	$\Delta 0.5$	± 0.0	$+1.0$
愛荘町	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.6$	$\Delta 1.5$	—

豊郷町	△ 1.9	△ 1.4	△ 0.8	△ 0.4
甲良町	△ 3.0	△ 1.0	△ 3.3	△ 0.4
多賀町	△ 0.6	△ 0.5	△ 1.1	—
滋賀県全域	△ 0.9	△ 0.4	± 0.0	+ 0.6

【滋賀県の注目地点】

住宅地 地価最高地点

大津（県）－34 大津市一里山3丁目字茶屋前1356番56

価格：164,000円/㎡、対前年変動率：+1.2%

（変動要因等）

JR瀬田駅徒歩圏に位置し、利便性が良く、居住環境に優れた戸建住宅地域内にあることから、地価は上昇傾向で推移しました。



商業地 地価最高地点

草津（県）5－8 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：428,000円/㎡、対前年変動率：+2.4%

（変動要因等）

JR草津駅至近にあり、周辺では高層マンションが建設されるなど、土地の高度利用が進められており地価は上昇傾向で推移しました。



住宅地 上昇率最高地点

守山（県）－1 守山市今宿2丁目字西浦268番39

価格：133,000円/㎡、対前年変動率：+4.7%

（変動要因等）

JR守山駅勢圏徒歩圏内の環境良好な住宅地域内にあり、好調な住宅需要が継続していることから地価は上昇傾向で推移しました。



商業地 上昇率最高地点

栗東（県）5－3 栗東市糺3丁目10番2外（グレースィ栗東ビステージ）

価格：193,000円/㎡、対前年変動率：+4.3%

（変動要因等）

JR栗東駅前広場に面したマンション適地で、大型商業施設にも近く利便性が良いことから、地価は強含みで推移しました。



【今後の地価動向について】

新型コロナウイルス禍の影響により弱含んでいた地価も、景気の緩やかな回復に伴い、上昇地点が三大都市圏のみならず、地方圏においても見られるようになりました。国の水際措置の緩和以降、都市圏を中心にインバウンドの流入が増えており、今後は商業地の地価の一層の押上げが期待されます。また、都市中心部の地価上昇に伴って周辺部にも地価上昇の影響が拡大しており、今後もこの傾向は続くものと思われま

す。しかしながら、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など景気を下押しする要因には留意する必要があると思われま

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和5年都道府県地価調査の概要」
- ・国土交通省「標準地・基準地検索システム」
- ・大阪府「令和5年大阪府基準地価格調査（地価調査）の結果について」
- ・京都府「令和5年京都府地価調査の概要」
- ・滋賀県「令和5年滋賀県地価調査 結果概要」
- ・公益社団法人京都府不動産鑑定士協会「令和5年地価調査の結果による京都府の地価の特徴」