

## 令和4年地価公示結果の概要について

国土交通省が3月22日に令和4年地価公示結果を発表しました。国内で初の新型コロナウイルス感染者が確認されてから2年が経過しましたが、新型コロナウイルス感染症は未だ収束することはなく、私たちの生活に大きな影響をもたらしています。今回発表された地価公示結果は、令和3年における1年間の地価動向を示したものであり、2年目のコロナ禍が地価に対しどのような影響を与えているか、全国と大阪府、京都府、滋賀県を中心に見ていきたいと思えます。

### 1. 全国の結果について

まずは、全国の動向です。全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は6年連続の上昇であり、上昇幅が拡大しました。

三大都市圏をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は8年連続の上昇であり、上昇幅が拡大しました。

地方圏をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は5年連続の上昇であり、上昇幅が拡大しました。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、いずれの用途においても9年連続の上昇であり、上昇幅が拡大しました。地方四市を除くその他の地域においては、住宅地・商業地は2年連続の下落でしたが、下落幅が縮小しました。工業地は4年連続の上昇であり、上昇幅が拡大しました。

地価動向の特徴として、1年間のうち前半（令和3年1月1日～令和3年7月1日）においては、経済活動は持ち直しの動きが広がり、取引が回復したことにより、住宅地、商業地は、大阪圏及び地方圏その他の商業地を除き、若干の上昇又は横ばいとなりました。後半（令和3年7月1日～令和4年1月1日）は、経済活動の持ち直しの動きが継続され、住宅地、商業地ともにすべての圏域において地価は上昇又は横ばいとなりました。ただし、共通地点は比較的需要が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要があります。

次に、コロナ禍前において全国のインバウンドの需要が大きかった地点について、各都道府県が毎年公表する7月1日時点の基準地価と今回国土交通省が公表した公示地価の共通地点を抜粋し、2年間の地価の変動率をまとめました。「金沢駅前」や「ミナミ」等のエリアはコロナ禍による収益性の低下で店舗の休業や閉店が相次ぎ、2年間を通して地価が大幅に下落しましたが、一方、「すすきの」や「博多駅前」等のエリアでは駅前の再開等により、地価は比較的堅調に推移しています。

市町村	所在エリア	価格①(円/m <sup>2</sup> )	1期(%)	2期(%)	年間①(%)
公示地番号		価格②(円/m <sup>2</sup> )	3期(%)	4期(%)	年間②(%)
札幌市中央区	すすきの	2,160,000	0.9	0.0	0.9
札幌中央 5-3		2,260,000	3.2	0.4	3.7
新宿区	新宿	19,500,000	△6.7	△2.7	△9.2
新宿 5-15		17,400,000	△0.6	△1.1	△1.7
台東区	浅草	1,800,000	△11.1	△1.3	△12.2
台東 5-5		1,600,000	0.0	1.3	1.3
金沢市	金沢駅前	460,000	△8.7	△1.2	△9.8
金沢 5-14		385,000	△6.0	△1.3	△7.2
高山市	飛騨高山	345,000	△7.2	△5.3	△12.2
高山 5-1		274,000	△5.9	△3.9	△9.6
名古屋市中区	大須	430,000	△6.3	5.5	△1.2
名古屋中 5-15		445,000	1.2	3.5	4.7
名古屋市中村区	名古屋駅前	11,300,000	△5.3	3.7	△1.8
名古屋中村 5-1		11,400,000	0.9	1.8	2.7
京都市東山区	祇園	3,500,000	△8.0	△0.6	△8.6
京都東山 5-7		3,200,000	△1.6	1.6	0.0
大阪市淀川区	新大阪駅前	2,350,000	△9.8	△0.9	△10.6
大阪淀川 5-8		2,060,000	△1.0	△1.0	△1.9
大阪市北区	キタ	25,000,000	△5.6	△3.0	△8.4
大阪北 5-28		22,100,000	△1.7	△1.8	△3.5
大阪市中央区	ミナミ	28,700,000	△18.8	△9.4	△26.5
大阪中央 5-2		18,800,000	△10.0	△1.1	△10.9
福岡市博多区	博多駅前	5,170,000	0.6	1.0	1.5
福岡博多 5-2		5,370,000	0.0	2.3	2.3
福岡市中央区	福岡天神	3,560,000	△1.7	6.9	5.1
福岡中央 5-12		3,930,000	4.3	0.8	5.1
那覇市	国際通り	400,000	0.0	0.0	0.0
那覇 5-9		400,000	0.0	0.0	0.0

※1：公示地価と基準地価の共通地点で、「1期」は令和2年1月1日～令和2年7月1日、「2期」は令和2年7月1日～令和3年1月1日、「3期」は令和3年1月1日～令和3年7月1日、「4期」は令和3年7月1日～令和4年1月1日、「年間①」は令和2年1月1日～令和3年1月1日、「年間②」は令和3年1月1日～令和4年1月1日。

※2：価格①は令和2年1月1日時点、価格②は令和4年1月1日時点。

## 2-1. 大阪府の結果について

大阪府の住宅地平均変動率は0.1%（前年は△0.5%）と2年ぶりに上昇に転じました。商業地は△0.2%（前年は△2.1%）で2年連続の下落となりましたが、下落幅が縮小しました。工業地は2.2%（前年は0.5%）で7年連続の上昇となり、上昇幅が拡大しました。

市区町村別にみると、住宅地は、上昇率上位が大阪市西区6.0%、大阪府中央区3.5%、堺市東区2.3%となる一方で、下落率上位が岬町△4.9%、千早赤阪村△3.7%、能勢町△2.2%となりました。

新型コロナウイルス感染症の影響があるものの、マンション用地としての需要が高い住宅地や交通の利便性等に優れる住宅地の地価は上昇しました。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ます。

商業地は、上昇率上位が堺市南区3.3%、堺市中区2.6%、堺市東区2.5%となる一方で、下落率上位が大阪府中央区△3.2%、大阪府阿倍野区△1.5%、大阪府浪速区△1.4%となりました。

コロナ禍においてもマンション素地に対する需要は根強く、マンション開発の期待が見込める駅前の商業地や立地条件の良い地域では、地価は上昇しました。一方で、インバウンド需要の影響が強かった、ホテルや飲食店等の商業施設が集積する大阪市の中心部では、消費の低迷や空き店舗が多く見られること等から、地価の下落が継続しています。

（変動率：％）

	住宅地		商業地	
	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
大阪市地域	△0.1	0.6	△4.4	△1.1
北大阪地域	△0.1	0.4	0.2	1.0
東部大阪地域	△0.6	△0.2	△0.1	0.2
南大阪地域	△0.8	△0.1	△0.6	0.5
南河内地域	△1.2	△0.6	△0.1	△0.1
泉州地域	△0.7	0.0	△0.8	0.7
堺地域	△0.3	1.2	△1.6	2.3
大阪市を除く大阪府域	△0.6	0.0	△0.2	0.5
大阪府全域	△0.5	0.1	△2.1	△0.2

## 2-2. 大阪市の結果について

続いて大阪市の地価の変動率です。大阪市の住宅地平均変動率は0.6%（前年は△0.1%）と2年ぶりに上昇に転じました。商業地は△1.1%（前年は△4.4%）と2年連続の下落となりましたが、下落幅が縮小しました。工業地は1.3%（前年は△0.3%）と下落から上昇に転じました。

(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
北区	0.0	1.2	△4.4	△1.0
都島区	1.1	2.0	△0.5	1.3
福島区	2.7	1.1	△2.4	△0.1
此花区	△0.8	0.2	△1.2	0.7
中央区	0.9	3.5	△8.1	△3.2
西区	0.0	6.0	△4.5	△1.0
港区	△0.7	0.8	△1.2	0.9
大正区	△0.5	△0.1	△0.3	0.6
天王寺区	0.7	1.7	△4.1	△0.8
浪速区	△0.8	2.0	△6.8	△1.4
西淀川区	△1.4	0.0	△0.7	0.4
淀川区	0.1	0.6	△2.6	0.0
東淀川区	0.0	0.5	△1.0	0.3
東成区	0.0	0.5	0.0	2.0
生野区	△1.0	0.1	△0.9	0.0
旭区	0.0	0.5	△0.7	0.3
城東区	0.5	1.3	0.0	1.1
鶴見区	0.0	0.5	0.0	1.4
阿倍野区	0.1	0.8	△3.2	△1.5
住之江区	△0.3	0.0	△1.0	0.3
住吉区	△0.3	0.2	△0.8	△0.1
東住吉区	△0.4	△0.1	△1.0	△0.6
平野区	△0.6	0.1	△0.4	0.1
西成区	△0.6	0.5	△4.5	0.6

次に令和3年における大阪市内の商業地の地価変動率を半年ごとに比較してみます。大阪府が毎年公表する7月1日時点の基準地価と今回国土交通省が公表した公示地価で、調査地点が共通する商業地21地点を表にまとめました。

大阪市内の共通地点では、大阪港5-1のみが年間を通して地価が上昇しましたが、その他は地価が横ばい又は下落しました。また、インバウンドの恩恵が大きかった大阪「ミナミ」(下表「大阪中央5-2」)が年間で△10.9%と最も大きく下落し、大阪府の最高価格地点である「キタ」(下表「大阪北5-28」)と価格が離れる結果となりました。

「キタ」は、店舗、ホテル等の収益性の低下が見られたものの、大企業の本社や上場

企業の大阪支社が密集するビジネス街の街として知られ、再開発計画もあって一等地におけるオフィス需要が堅調だったことが、「ミナミ」より地価の落ち込みが少なかった要因の1つであると考えられます。一方、「ミナミ」は飲食店や小売店舗を中心とした歓楽街であり、コロナ禍による国内外の観光客減少の影響が大きく、インバウンドへの依存度が大きかった地点ほど地価の下落幅は大きくなっています。しかし、ワクチンの普及に伴い、国内観光客を中心に人流に回復傾向が見られたことから、後半（令和3年7月1日～令和4年1月1日）は下落幅が△10.0%から△1.1%と大幅に縮小しました。

公示地番号	所在	価格 (円/m <sup>2</sup> )	前半 (%)	後半 (%)	年間 (%)
大阪北 5-12	大阪市北区野崎町 39 番外	1,530,000	0.0	0.0	0.0
大阪北 5-15	大阪市北区大淀南 1 丁目 9 番 6	1,220,000	0.0	0.0	0.0
大阪北 5-28	大阪市北区大深町 207 番外	22,100,000	△1.7	△1.8	△3.5
大阪北 5-29	大阪市北区梅田 1 丁目 2 番	16,200,000	△1.8	0.0	△1.8
大阪福島 5-3	大阪市福島区福島 6 丁目 20 番 2	1,000,000	0.0	0.0	0.0
大阪中央 5-2	大阪市中央区宗右衛門町 46 番 1 外	18,800,000	△10.0	△1.1	△10.9
大阪中央 5-3	大阪市中央区瓦町 2 丁目 28 番 1 外	1,600,000	△4.2	0.0	△4.2
大阪中央 5-12	大阪市中央区農人橋 2 丁目 8 番 1	1,230,000	△0.8	△0.8	△1.6
大阪中央 5-14	大阪市中央区高麗橋 1 丁目 1 番	2,750,000	0.0	△1.1	△1.1
大阪中央 5-16	大阪市中央区谷町 6 丁目 30 番 1 外	1,240,000	0.0	0.0	0.0
大阪西 5-2	大阪市西区立売堀 1 丁目 18 番 3	1,110,000	△1.8	0.0	△1.8
大阪西 5-3	大阪市西区西本町 2 丁目 111 番外	1,400,000	△1.4	0.0	△1.4
大阪港 5-1	大阪市港区弁天 4 丁目 12 番 27	394,000	0.8	0.5	1.3
大阪天王寺 5-3	大阪市天王寺区玉造元町 1 番 51 外	838,000	△0.2	0.2	0.0

大阪浪速 5-1	大阪市浪速区元町 3 丁目 1 番 4 外	970,000	△1.0	0.0	△1.0
大阪淀川 5-8	大阪市淀川区宮原 3 丁目 5 番 7 外	2,060,000	△1.0	△1.0	△1.9
大阪旭 5-2	大阪市旭区森小路 2 丁目 17 番 4 外	289,000	△0.3	△0.3	△0.7
大阪阿倍野 5-1	大阪市阿倍野区昭和町 2 丁目 1 番 4	589,000	△0.2	0.0	△0.2
大阪阿倍野 5-4	大阪市阿倍野区阿倍野筋 1 丁目 38 番 1 外	3,000,000	△3.8	△2.0	△5.7
大阪住吉 5-2	大阪市住吉区长居東 4 丁目 14 番 2	483,000	△0.2	0.0	△0.2
大阪東住吉 5-1	大阪市東住吉区駒川 4 丁目 3 番 6	329,000	△0.9	△0.3	△1.2

※1：公示地価と基準地価の共通地点で、「前半」は令和3年1月1日～令和3年7月1日、「後半」は令和3年7月1日～令和4年1月1日、「年間」は令和3年1月1日～令和4年1月1日。

※2：価格は令和4年1月1日時点。

### 2-3. 大阪府の注目地点について

#### 【大阪府住宅地最高価格地点】

##### ■「大阪福島ー7」

- ・大阪市福島区福島 3 丁目 13 番 2
- ・1,080,000 円/㎡
- ・対前年変動率 2.9%  
(R4 年…2.9%  
R3 年…2.9%  
R2 年…12.7%)
- ・地積 936 ㎡ (共同住宅)

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。都心への接近性や利便性等、住環境に優れるため、マンション素地の価格はコロナ禍でも上昇を維持している。



**【大阪府商業地最高価格地点】****■ 「大阪北 5-28」**

- ・ 大阪市北区大深町 207 番外
- ・ 22,100,000 円/m<sup>2</sup>
- ・ 対前年変動率△3.5%  
(R4年…△3.5%  
R3年…△8.4%  
R2年…31.6%)
- ・ 地積 10,571 m<sup>2</sup> (店舗兼事務所)

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。事務所市場はコロナ禍前の水準に至っておらず、店舗も収益性の低下が認められ、回復しきれていない。一方、うめきた2期区域の開発の進行や周辺地域開発の期待により、前年と比較して、地価の下落幅は縮小している。

**【大阪府住宅地上昇率1位】****■ 「大阪天王寺-6」**

- ・ 大阪市天王寺区上汐 4丁目 4番 2
- ・ 855,000 円/m<sup>2</sup>
- ・ 対前年変動率 6.6%  
(R4年…6.6%  
R3年…2.0%  
R2年…7.7%)
- ・ 地積 1,493 m<sup>2</sup> (共同住宅)

中高層共同住宅等を中心とする住宅地域に存する。文教地区として名声が高く、利便性や居住環境等が良好で根強い人気がある。都心部の堅調なマンション需要により、地価は上昇傾向で推移している。



<p><b>【大阪府商業地上昇率1位】</b></p> <p>■「箕面5-4」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・箕面市船場東3丁目1番1</li> <li>・570,000 円/㎡</li> <li>・対前年変動率7.5%</li> <li>(R4年…7.5%</li> <li>R3年…8.2%</li> <li>R2年…8.9%)</li> <li>・地積1,176㎡(店舗兼事務所)</li> </ul> <p>新御堂筋沿いに店舗、事務所ビルの建ち並ぶ商業地域に存する。北大阪急行線延伸事業の進捗により、駅前商業地域へ移行する予定であり、今後は容積率を活用した中高層店舗事務所地域として発展が期待されることから、地価が上昇している。</p>	
---	--

### 3-1. 京都府の結果について

京都府の住宅地平均変動率は0.1%(前年は△0.6%)、商業地は0.5%(前年は△1.8%)、工業地は2.2%(前年は△0.3%)となり、いずれの用途においても前年の下落から上昇に転じました。

市区町別にみると、住宅地は、上昇率上位が京都市上京区2.0%、京都市下京区1.9%、京都市中京区1.5%となる一方で、下落率上位が京丹波町△3.9%、井手町△3.2%、木津川市及び京丹後市△1.5%となりました。

新型コロナウイルス感染症の影響により、前年は多くの市区町で地価が下落しましたが、今年は上昇に転じた市区町が多く、回復傾向が認められます。

商業地は、上昇率上位が長岡京市3.3%、向日市3.0%、京都市西京区2.5%となる一方で、下落率上位が京丹波町△4.1%、京丹後市△3.1%、福知山市△1.5%となりました。

新型コロナウイルス感染症の影響により、密となりやすい飲食、サービス業等を中心とする店舗系商業地については、売上減少、賃料減額等、収益性への影響は否定できず、地価への影響は継続しています。一方で、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、京都市西京区では、やや強い上昇率が示されました。



(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
京都市地域	△0.4	0.5	△2.1	0.7
近郊地域	△0.3	0.4	△0.9	1.0
山城地域	△1.5	△0.7	△0.8	0.6
南丹地域	△0.9	△0.7	△1.3	△1.0
中丹地域	△0.8	△0.9	△0.7	△0.8
丹後地域	△0.8	△1.0	△1.4	△1.7
京都府全域	△0.6	0.1	△1.8	0.5

### 3-2. 京都市の結果について

続いて京都市の地価の変動率です。京都市の住宅地平均変動率は0.5%（前年は△0.4%）、商業地は0.7%（前年は△2.1%）、工業地は2.6%（前年は△0.3%）となり、いずれの用途においても前年の下落から上昇に転じました。

(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
北区	△0.1	0.6	△0.3	0.1
上京区	0.4	2.0	△0.6	0.9
左京区	△0.2	0.1	△0.3	1.3
中京区	0.3	1.5	△1.8	1.3
下京区	0.3	1.9	△0.9	1.7
東山区	△0.7	0.7	△6.9	0.2
山科区	△0.7	△0.1	△1.1	△0.3
南区	△0.3	1.1	△4.0	△0.6
右京区	△0.7	0.1	△2.2	0.4
西京区	△0.4	1.1	△1.0	2.5
伏見区	△0.6	△0.1	△2.2	△0.9

次に令和3年における京都市内の商業地の地価変動率を半年ごとに比較してみます。京都府が毎年公表する7月1日時点の基準地価と今回国土交通省が公表した公示地価で、調査地点が共通する商業地10地点を表にまとめました。

京都市内の共通地点では、「東寺付近」（下表「京都南5-1」）や「伏見稲荷大社前」（下表「京都伏見5-7」）等で地価が下落したものの、多くの地点で地価が横ばい又は上昇する結果となりました。多く観光地を多く抱える東山区の「祇園」（下表「京都東山5-7」）等においても、前半（令和3年1月1日～令和3年7月1日）は緊急事態宣言等により観光客数の回復が見込めず、地価が下落しましたが、後半（令和3年7月1日～令和4年1月1日）は行動制限の縮小等を通じて国内観光客を中心に観光客数が増加し、前半の下落から上昇に転じました。その他の地点においても後半で地価が上昇した地点が多く、国内外の観光客減少から店舗や宿泊施設について収益性の低下が見られるものの、緊急事態宣言解除後は国内観光客が回復傾向にあることが大きな要因と考えられます。

公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	前半 (%)	後半 (%)	年間 (%)
京都上京 5-2	京都市上京区今出川通出町西 入上る三芳町 157 番外	620,000	0.0	0.8	0.8
京都中京 5-4	京都市中京区烏丸通二条上る 蒔絵屋町 259 番 2 外	2,100,000	2.4	0.0	2.4
京都中京 5-6	京都市中京区間之町通竹屋町 上る大津町 661 番	865,000	0.0	0.6	0.6
京都東山 5-7	京都市東山区四条通大和大路 東入祇園町北側 277 番	3,200,000	△1.6	1.6	0.0
京都東山 5-10	京都市東山区新門前通大和大路 東入西之町 216 番 2	835,000	△1.2	1.2	0.0
京都下京 5-3	京都市下京区大宮通四条下る 四条大宮町 19 番外	1,300,000	4.2	4.8	9.2
京都南 5-1	京都市南区西九条川原城町 7 番	353,000	△0.3	△0.6	△0.8
京都右京 5-1	京都市右京区太秦帷子ヶ辻町 11 番 48	259,000	0.0	0.8	0.8
京都伏見 5-6	京都市伏見区深草直違橋 2 丁 目 429 番	195,000	△0.5	△0.5	△1.0
京都伏見 5-7	京都市伏見区深草稲荷御前町 89 番	450,000	△6.0	△1.3	△7.2

※1: 公示地価と基準地価の共通地点で、「前半」は令和3年1月1日～令和3年7月1日、「後半」は令和3年7月1日～令和4年1月1日、「年間」は令和3年1月1日～令和4年1月1日。

※2: 価格は令和4年1月1日時点。

### 3-3. 京都府の注目地点について

#### 【京都府住宅地最高価格地点】

##### ■ 「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

・ 660,000 円/㎡

・ 対前年変動率 1.5%

(R4 年…1.5%

R3 年…1.6%

R2 年…6.7%)

・ 地積 213 ㎡ (住宅)

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。



## 【京都府商業地最高価格地点】

## ■「京都下京5-1」

・京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外

・8,500,000 円/㎡

・対前年変動率 3.0%

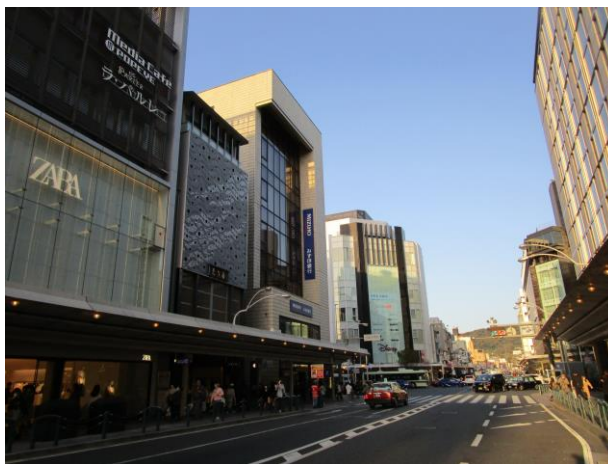
(R4年…3.0%

R3年…△2.9%

R2年…18.1%)

・地積 438 ㎡ (店舗)

四条河原町交差点に位置し、希少性が高く京都で最も繁華性の高い商業地域の1つに存する。店舗売上の落ち込みは続くものの、国内観光客や地元客も多いエリアであり、アフターコロナを見据えた期待感を反映して地価は上昇している。



## 【京都府住宅地上昇率1位】

## ■「京都上京-13」

・京都市上京区小川通一条下る小川町206番1

・574,000 円/㎡

・対前年変動率 6.3%

(R4年…6.3%

R3年…0.0%

R2年…3.3%)

・地積 850 ㎡ (共同住宅)

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る人気の住宅地域で、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、前年の横這いから上昇に転じている。



## 【京都府商業地上昇率1位】

## ■ 「京都下京 5-3」

・京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町  
19 番外

・1,300,000 円/㎡

・対前年変動率 9.2%

(R4 年…9.2%

R3 年…0.0%

R2 年…11.2%)

・地積 713 ㎡ (店舗)

中小規模店舗ビル等が建ち並び、駅や京都市中心部に近い商業地域に存する。鉄道駅至近の上、マンション素地として選好性が高く、市場での人気は依然として高い。



## 4-1. 滋賀県の結果について

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

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△3.1%、甲良町△3.0%、日野町△2.9%となりました。

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ました。また、大津市は前年に引き続き下落となりましたが、下落幅は前年より縮小しました。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ます。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ましたが、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ました。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、前年は上昇地点がありませんでしたが、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）となりました。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ます。

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△2.8%、高島市△2.5%、多賀町△2.1%となりました。

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ました。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ました。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ます。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ました。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ました。その他の地域では、近江八幡市が 1.1%（前年 0.0%）と横ばいから上昇に転じました。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ます。

(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
大津市	△1.0	△0.5	△0.1	1.0
彦根市	△1.6	△1.4	△1.1	△0.6
長浜市	△1.9	△1.8	△1.2	△1.3
近江八幡市	△1.0	△0.6	0.0	1.1
草津市	0.4	1.2	0.0	1.7
守山市	0.2	1.0	△0.1	1.0
栗東市	0.1	0.7	0.0	0.7
甲賀市	△1.6	△1.2	△1.3	△1.3
野洲市	△0.6	0.3	0.0	1.0
湖南市	△1.5	△0.9	△1.0	△0.6
高島市	△2.8	△2.5	△3.3	△2.5
東近江市	△1.7	△1.4	△0.7	△0.6
米原市	△1.9	△1.6	△1.8	△2.0
日野町	△2.8	△2.9	△2.4	△2.8
竜王町	△2.9	△3.1	—	—
愛荘町	△0.8	△0.8	△0.4	△0.5
豊郷町	△1.6	△0.8	△1.3	△0.4
甲良町	△3.2	△3.0	—	—
多賀町	△2.4	△2.0	△2.1	△2.1
滋賀県全域	△1.3	△0.9	△0.7	0.0

#### 4-2. 大津市の結果について

続いて大津市の地価の変動率です。大津市の住宅地平均変動率は $\Delta 0.5\%$ （前年は $\Delta 1.0\%$ ）と下落幅が縮小しました。商業地は $1.0\%$ （前年は $\Delta 0.1\%$ ）と下落から上昇に転じ、工業地は $3.6\%$ （前年は $1.3\%$ ）と上昇幅が拡大しました。

次に令和3年における大津市内の商業地の地価変動率を半年ごとに比較してみます。滋賀県が毎年公表する7月1日時点の基準地価と今回国土交通省が公表した公示地価で、調査地点が共通する商業地3地点を表にまとめました。

大津市内の共通地点において地価が下落した地点はなく、年間を通して地価が横ばい又は上昇する結果となりました。

公示地番号	所在	価格 (円/㎡)	前半 (%)	後半 (%)	年間 (%)
大津 5-4	大津市本堅田 4 丁目 19 番 4 外	88,000	0.0	0.0	0.0
大津 5-6	大津市梅林 1 丁目 167 番外	354,000	0.0	1.4	1.4
大津 5-9	大津市京町 4 丁目字松ヶ枝 1078 番 17	196,000	0.5	1.0	1.6

※1：公示地価と基準地価の共通地点で、「前半」は令和3年1月1日～令和3年7月1日、「後半」は令和3年7月1日～令和4年1月1日、「年間」は令和3年1月1日～令和4年1月1日。

※2：価格は令和4年1月1日時点。

## 4-3. 滋賀県の注目地点について

## 【滋賀県住宅地最高価格地点】

## 【滋賀県住宅地上昇率1位】

## ■「草津-7」（大津・48と同率）

- ・草津市南草津1丁目3番3外

- ・306,000 円/㎡

- ・対前年変動率 3.0%

(R4年…3.0%

R3年…1.4%

R2年…5.0%)

- ・地積 1,188 ㎡（事務所兼共同住宅）

JR 南草津駅に近い共同住宅中心の住宅地域に存する。JR 南草津駅徒歩圏内で利便性があり、マンション需要が強いことから、地価は堅調に推移している。



## 【滋賀県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

- ・413,000 円/㎡

- ・対前年変動率 1.5%

(R4年…1.5%

R3年…△0.7%

R2年…なし)

- ・地積 265 ㎡（店舗兼事務所）

高層店舗・事務所が建ち並ぶ繁华性の高い駅前商業地域に存する。店舗等が立地するほか、周辺の高層マンション建設や背後地人口の増加により、収益性のポテンシャルが高い。





## 【滋賀県住宅地上昇率1位】

## ■「大津-48」（草津-7と同率）

- ・大津市京町1丁目408番
- ・239,000 円/m<sup>2</sup>
- ・対前年変動率3.0%  
(R4年…3.0%  
R3年…2.2%  
R2年…3.2%)
- ・地積1,288 m<sup>2</sup>（共同住宅）

戸建住宅等の中に高層マンションが建つ住宅地域に存する。県南部のJR駅に近いマンション適地の需要は強く、高層マンションが建つ当地域においても、纏まった土地にはマンション建築が見込まれ、地価は上昇している。



## 【滋賀県商業地上昇率1位】

## ■「大津5-17」

- ・大津市松原町129番8外
- ・143,000 円/m<sup>2</sup>
- ・対前年変動率3.6%  
(R4年…3.6%  
R3年…0.7%  
R2年…3.0%)
- ・地積417 m<sup>2</sup>（店舗兼共同住宅）

店舗・共同住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域で、JR石山駅に近接している。周辺の都市計画道路の整備により近傍の大型商業施設がリニューアルし、地価は上昇している。



## 5. 大阪府、京都府、滋賀県の地価上昇地点でみられた傾向

以上、大阪府、京都府、滋賀県の地価公示結果を見てきましたが、地域特性等を踏まえた上で、地価上昇率が上位の地点である傾向がみられます。それは、マンション適地が大半を占めていることです。

大阪府の公示地「大阪福島-7」を例に挙げてみます。当該公示地の鑑定評価書によると、地積が約 936 m<sup>2</sup>とマンション適地であり、公示価格を算出する過程において、開発法が適用されました。近年では、コロナ禍によりリモートワークが浸透したほか、歴史的低金利の継続や物価の上昇等、様々な要因により、マンション価格が高騰しています。コロナ禍により店舗需要が落ち込む半面、マンション価格の高騰は続いており、投資採算性により、マンション素地に対する需要が強まりました。したがって、マンション素地であり、開発法が適用された地点においては、地価の上昇傾向が見受けられました。

上記で取り上げた最高価格地点及び地価上昇率1位の地点では、「大阪福島-7」、「大阪天王寺-6」、「京都上京-13」、「京都下京 5-3」、「草津-7」、「大津-48」で開発法が適用されました。その他の地価上昇地点においても開発法が適用された地点が多く、マンション開発が地価の上昇を牽引している要因の1つであると考えられます。

## 6. 工業地について

工業地については、新型コロナウイルス感染拡大がもたらした、いわゆる「巣ごもり需要」により、ネット通販は好調を維持しています。物流施設用地に対する需要は堅調で、近畿圏では大阪府(2.2%)、京都府(2.2%)、滋賀県(1.2%)、兵庫県(2.5%)、奈良県(1.3%)で地価が上昇しました。地価が上昇した大きな要因としては、2027年度に完成予定の新名神高速道路への期待感が挙げられ、インターチェンジ周辺を中心に高い上昇率をつけています。また、新名神高速道路と第二京阪道路の結節事業も進行中であり、「枚方9-1」においては変動率が17.3%と全国でも上位の変動率です。

一時期に比べ経済状況にやや改善の兆しがみられる中、新名神開通に向けて、さらなる企業進出等、工業地の需給動向が注視されます。

## 7. おわりに

新型コロナウイルス感染症が与える地価への影響は継続しているものの、ワクチン接種の進捗等に伴い、地域経済が徐々に回復することが期待されています。しかし、地価が徐々に回復している地域もあれば、依然として下落傾向にある地域等、地域特性によって違いがあり、回復の度合いは様々です。また新型コロナウイルス感染症の新変異株の発生に加え、ウクライナ情勢等もあり、先行きが不透明な状況が続いていることから、今後の土地の需給動向には注意が必要となります。

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和 4 年地価公示結果の概要」
- ・国土交通省発表「令和 3 年地価調査結果の概要」
- ・国土交通省発表「令和 3 年地価公示結果の概要」
- ・国土交通省発表「令和 2 年地価調査結果の概要」
- ・国土交通省発表「令和 2 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」
- ・大阪府発表「令和 4 年地価公示の結果について（大阪府地価だより第 94 号）」
- ・京都府発表「令和 4 年地価公示の概要（京都府）」
- ・滋賀県発表「令和 4 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 4 年地価公示の結果による京都府の地価の特徴」