

## 23年 都道府県地価調査（基準地価）の分析と今後の地価の見通し

2023年の都道府県地価調査（＝基準地価）が国土交通省より9月19日に公表されました。3月に公表される地価公示と9月に公表される基準地価は、メディアも大きく取り上げる全国にわたる地価状況が分かる調査結果です。

都道府県地価調査は、都道府県が調査主体となって行われる毎年7月1日時点の21,381の「基準地」の地価調査です。そのため、この調査結果により公表される地価は、「基準地価」とも呼ばれます。今回は、最新（23年分）の都道府県地価調査結果について分析してみましょう。

（以下のデータは、国土交通省「令和5年都道府県地価調査」より）

### INDEX

PAGE. 2 ... 22年都道府県地価調査の全国俯瞰／地方圏も上昇が顕著になった住宅地地価

PAGE. 3 ... その他地方圏も32年ぶりのプラスに。商業地地価上昇、一段と顕著に

PAGE. 4 ... 東京圏の状況／24年への展望



### COLUMNIST PROFILE

## 吉崎 誠二

不動産エコノミスト  
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。  
立教大学大学院 博士前期課程修了。

（株）船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンシオンを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格：宅建士

### レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

Vol. **25**

専門家コラム

## 23年 都道府県地価調査（基準地価）の分析と今後の地価の見通し

2/4

### 22年都道府県地価調査の全国俯瞰

23年の基準地価は、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇、すべて昨年を上回る上昇率となりました。昨年は、全国平均の住宅地が1991年以来31年ぶりにプラス（+0.1）となったことが大きく取り上げられましたが、今年の基準地価では、全用途平均・住宅地・商業地とも新型コロナウイルスの影響前の19年の上昇率を上回ったことが特徴的でした。

昨年は「コロナ禍から回復」、今年は、「コロナ禍前を上回る水準」ということとなります。

このうち、全用途平均と商業地では、東京圏では11年連続となっています。住宅地は、東京圏では3年連続のプラス、2020年に-0.2%となりましたが、それ以外は、近年は上昇となっています。



### 地方圏も上昇が顕著になった住宅地地価

全国的に住宅地の地価上昇（あるいは回復基調）が顕著となっており、三大都市圏はプラス2.2%（昨年はプラス1.0%）、このうち東京圏はプラス2.6%（昨年はプラス1.2%）、大阪圏はプラス1.1%（昨年はプラス0.4%）、名古屋圏はプラス2.2%（昨年はプラス1.6%）となっています。地方圏全体ではプラス0.1%、このうち地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）はプラス7.5%（11年連続でプラス、かつ上昇幅は20年以降最高値）、その他地方圏ではマイナス0.2%（過去15年で最も低いマイナス）となりました。

このように、大都市部や地方主要都市では住宅需要が堅調で、特にマンション価格は高騰を続けており、地価上昇が続いています。

また、中心部の地価上昇、住宅価格の上昇にともない、その周辺地域へ地価上昇の波が派生しています。とくに、地方四市は10年を超える高い上昇率を伴う地価上昇が続いているため、その周辺部の市町へ需要が波及し、こうした地域ではかなり高い上昇率となっています。また、半導体など大型工場建設が決まっている地域では、住宅需要が伸びることが確実な事から、こうした状況に拍車がかかっています。

住宅地の変動率ベスト10をみれば、そのうち9つは、千歳から札幌にかけての地点となっています（残り1地点は宮古島）。なお、都道府県別でみれば、変動率がプラスの都道府県数は18、昨年から4つ増えました。

Vol. **25**  
専門家コラム

## 23年 都道府県地価調査（基準地価）の分析と今後の地価の見通し

3/4

### その他地方圏も32年ぶりのプラスに。 商業地地価上昇、一段と顕著に

次に商業地をみれば、こちらも昨年を上回る上昇となっています。とくに、地方四市を除く「その他地方」において32年ぶりの上昇（プラス0.1%）となったことが注目を集めました。

三大都市圏はプラス4%（昨年はプラス4.0%）、このうち東京圏はプラス4.3%（昨年はプラス2.0%、11年連続でプラス）、大阪圏はプラス3.6%（昨年はプラス1.5%）、名古屋圏はプラス3.4%（昨年はプラス2.3%）となっています。地方圏全体ではプラス0.5%（昨年はマイナス0.1%）、このうち地方四市はプラス9.0%（昨年はプラス6.9%、11年連続でプラス、かつ上昇幅は20年以降最高値）、その他地方圏ではプラス0.1%（32年ぶりのプラス）となりました。

新型コロナウイルス感染症の第5類移行に伴いオフィス需要が回復し、国内外の観光需要・出張需要の回復、店舗需要の回復が大きく寄与したと思われます。

また、昨年もふれましたが、マンション需要堅調、マンション価格上昇が続いており、マンション用地需要との競合により、商業地地価上昇の大きな要因となっています。また、こちらも昨年と同様に、再開発事業が、首都圏だけでなく全国の主要都市で盛んに行われており、利便性・繁华性向上の期待感から地価上昇がつづいています。再開発周辺地には多くのマンションが建設され、こうした流れも商業地地価上昇に拍車をかけています。

商業の変動率ベスト10をみれば、半導体企業の進出が決まっている地点の伸びが顕著で熊本県菊池郡の地点が1位と6位と10位、6つは住宅地と同じく北海道の千歳～札幌間の地点、あと1つは白馬村の地点でした。

なお、都道府県別で見れば、変動率がプラスの都道府県数は22、昨年から4つ増えました。



## 23年 都道府県地価調査（基準地価）の分析と今後の地価の見通し

### 東京圏の状況

東京都区部に目を向けると 住宅地では、東京23区はプラス4.2%（昨年プラス2.2%）と上昇幅が大きく拡大しました。23区内で各区をみれば、全てプラス3%を超えており、（昨年はプラス1~2%台が多い）、なかでも、文京区と豊島区は6%を超える上昇となっています。東京圏内では、千葉県市川市がプラス11.3%と唯一10%以上の上昇となりました。

商業地では、東京23区はプラス5.1%（昨年はプラス2.2%）とプラス幅が拡大しました。なかでも台東区、北区では7%を超える伸びとなっており、中心区部より離れた区部の上昇が顕著になっています。東京圏内では、千葉県市川市（プラス13.0%）と船橋市（プラス10.2%）、浦安市（プラス14.2%）以上、東京都に近い千葉県の市で10%を超える伸びとなっています。

### 24年への展望

固定金利が僅かに上昇がみられるものの、全体的に低金利が続いており、実需が旺盛な事に加えて、投資マネーの流入などが顕著で23年の基準地価は大きく上昇しました。24年の見通しとしては、金利上昇の可能性が高まってきたこと、また地価上昇のための好材料が出尽くし感があること、などから考えると、地価上昇は続くものの、大都市部での上昇率の伸びは、今年並みにとどまる可能性が高いと思われます。



### ◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2023年9月19日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



# PROPERTISTA