

令和4年第4四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、ウイズコロナの下で、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が進み、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇又は横ばいとなり、下落地区がゼロとなった。

※令和4年10月1日～令和5年1月1日

◆特徴◆

- 変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)は、72地区で不変、8地区で上方に移行した。
- 上昇地区が65地区から71地区に増加し、横ばい地区が14地区から9地区に減少、下落地区がゼロとなった。
- 住宅地では、23地区全てで上昇が継続した。
- 商業地では、0～3%の上昇から3～6%の上昇に転じた地区が1地区、横ばいから上昇に転じた地区が6地区、下落から横ばいに転じた地区が1地区あり、下落地区がゼロとなった。

◆主な要因◆

- 住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、店舗系の地区を中心に、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇地区が増加し、下落地区がゼロとなった。

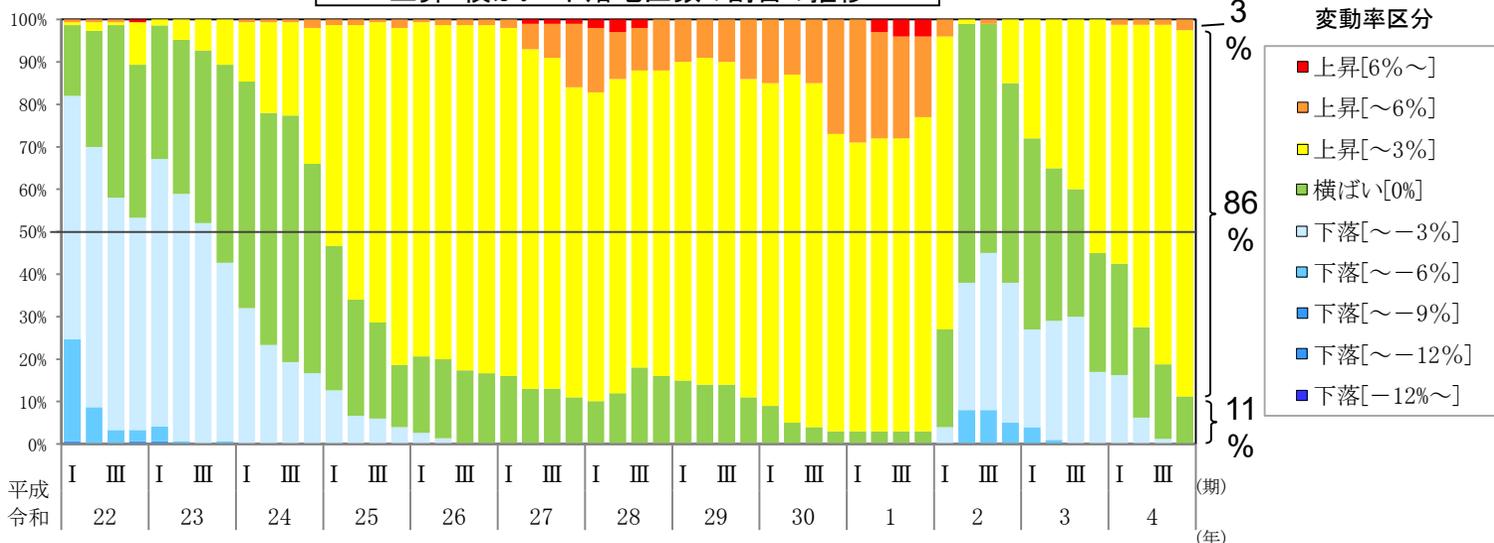
◆地価LOOKレポートとは

- ・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの
- ・対象は全国80地区、内訳は次のとおり

	地区数	うち住宅地	うち商業地
全国	80	23	57
東京圏	35	9	26
大阪圏	19	7	12
名古屋圏	8	2	6
地方圏	18	5	13

- ・各地区の地価動向を9区分の変動率で評価

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



前期からの地価動向の変化

前期	今期	地区数
↗「上昇」(3~6%)	↗「上昇」(3~6%)	1
↘「上昇」(0~3%)	↗「上昇」(3~6%)	1
↘「上昇」(0~3%)	↘「上昇」(0~3%)	63
→「横ばい」(±0%)	↘「上昇」(0~3%)	6
→「横ばい」(±0%)	→「横ばい」(±0%)	8
↙「下落」(0~3%)	→「横ばい」(±0%)	1

四半期変動率		
↗	上昇	3%以上6%未満
↘		0%以上3%未満
→	横ばい	0%
↙	下落	0%以上3%未満

※ 地区数の合計は、平成21年第Ⅱ四半期～26年第Ⅳ四半期までは150地区、27年第Ⅰ四半期～令和3年第Ⅳ四半期までは100地区、4年第Ⅰ四半期以降は80地区(23年第Ⅰ、Ⅱ四半期は震災の影響により146地区。28年第Ⅰ四半期は熊本地震の影響により99地区。)

※ 調査時点は1/1、4/1、7/1、10/1の4時点。Ⅰ～Ⅳは、次の各時点における前回調査時点からの変動率を表す。Ⅰ：4/1時点、Ⅱ：7/1時点、Ⅲ：10/1時点、Ⅳ：1/1時点

住宅地 商業地

◆用途別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
住宅地	23 (23) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	23 (23) 100% (100%)
商業地	48 (42) 84% (74%)	9 (14) 16% (25%)	0 (1) 0% (1%)	57 (57) 100% (100%)
合計	71 (65) 89% (81%)	9 (14) 11% (18%)	0 (1) 0% (1%)	80 (80) 100% (100%)

※()内は前期の地区数及び割合

◆圏域別の地価動向の一覧

	上昇	横ばい	下落	合計
三大都市圏	55 (52) 89% (84%)	7 (10) 11% (16%)	0 (0) 0% (0%)	62 (62) 100% (100%)
東京圏	28 (26) 80% (74%)	7 (9) 20% (26%)	0 (0) 0% (0%)	35 (35) 100% (100%)
大阪圏	19 (18) 100% (95%)	0 (1) 0% (5%)	0 (0) 0% (0%)	19 (19) 100% (100%)
名古屋圏	8 (8) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	8 (8) 100% (100%)
地方圏	16 (13) 89% (72%)	2 (4) 11% (22%)	0 (1) 0% (6%)	18 (18) 100% (100%)
全国	71 (65) 89% (81%)	9 (14) 11% (18%)	0 (1) 0% (1%)	80 (80) 100% (100%)

※()内は前期の地区数及び割合

◆変動率区分が上昇(0~3%)から上昇(3~6%)に移行した地区(1地区)

	都市名	地区	R4第3期	R4第4期
①	中野区	中野駅周辺	上昇(0~3%)	上昇(3~6%)

◆変動率区分が横ばいから上昇(0~3%)に移行した地区(6地区)

	都市名	地区	R4第3期	R4第4期
②	郡山市	郡山駅周辺	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
③	新宿区	歌舞伎町	〃	〃
④	渋谷区	表参道	〃	〃
⑤	金沢市	金沢駅周辺	〃	〃
⑥	神戸市	三宮駅前	〃	〃
⑦	福岡市	博多駅周辺	〃	〃

◆変動率区分が下落から横ばいに移行した地区(1地区)

	都市名	地区	R4第3期	R4第4期
⑧	熊本市	下通周辺	下落(-3~0%)	横ばい(±0%)