

# 令和5年第3四半期「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、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、4期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、6期連続で23地区全てで上昇した。

※令和5年7月1日～10月1日

## ◆特徴◆

- 全80地区のうち、上昇が78地区(前回74)、横ばいが2地区(前回6)、下落が0地区(前回0)となった。
- 上昇地区78地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「上昇(3～6%)」が3地区、「上昇(0～3%)」が75地区となった。
- 住宅地では、6期連続で全ての地区で上昇となった。このうち、変動率区分が「上昇(6%～)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が1地区となった。
- 商業地では、上昇が55地区(前回51)、横ばいが2地区(前回6)となった。このうち、変動率区分が「上昇(0～3%)」から「上昇(3～6%)」に移行した地区が1地区、「横ばい(0%)」から「上昇(0～3%)」に転じた地区が4地区となった。

## ◆主な要因◆

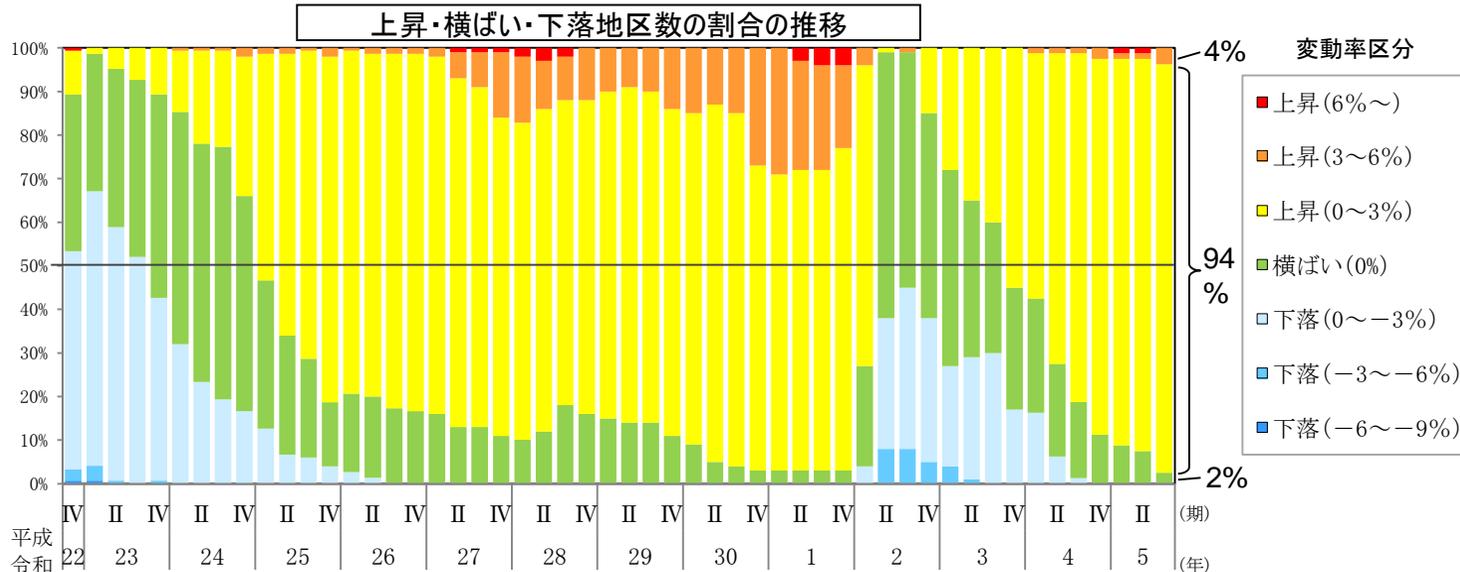
- 住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。
- 商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、東京都心部でオフィス需要の持ち直し傾向が見られたことなどから、上昇傾向が継続した。

## ◆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



※ 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

## 前期からの地価動向の変化

前期	今期	地区数
↑ 上昇(6%～)	↗ 上昇(3～6%)	1
↗ 上昇(3～6%)	↗ 上昇(3～6%)	1
↘ 上昇(0～3%)	↗ 上昇(3～6%)	1
	↘ 上昇(0～3%)	71
	↘ 上昇(0～3%)	4
→ 横ばい(0%)	↘ 横ばい(0%)	2

四半期変動率		地区数	
↗	上昇	3%以上6%未満	3
↘		0%超3%未満	75
→	横ばい	0%	2

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	55 (51) 96% (90%)	2 (6) 4% (10%)	0 (0) 0% (0%)	57 (57) 100% (100%)
合計	78 (74) 98% (93%)	2 (6) 2% (7%)	0 (0) 0% (0%)	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	60 (56) 97% (90%)	2 (6) 3% (10%)	0 (0) 0% (0%)	62 (62) 100% (100%)
東京圏	33 (29) 94% (83%)	2 (6) 6% (17%)	0 (0) 0% (0%)	35 (35) 100% (100%)
大阪圏	19 (19) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	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	18 (18) 100% (100%)	0 (0) 0% (0%)	0 (0) 0% (0%)	18 (18) 100% (100%)
全国	78 (74) 98% (93%)	2 (6) 2% (7%)	0 (0) 0% (0%)	80 (80) 100% (100%)

※( )内は前期の地区数及び割合

## ◆変動率区分に変化が見られた地区

### (1) 「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	R5第2期	R5第3期
①	中央区	銀座中央	上昇(0~3%)	上昇(3~6%)

### (2) 「横ばい」から「上昇(0~3%)」に転じた地区(4地区)

	都市名	地区	R5第2期	R5第3期
②	千代田区	丸の内	横ばい(±0%)	上昇(0~3%)
③	〃	有楽町・日比谷	〃	〃
④	港区	六本木	〃	〃
⑤	〃	品川駅東口周辺	〃	〃

### (3) 「上昇(6%~)」から「上昇(3~6%)」に移行した地区(1地区)

	都市名	地区	R5第2期	R5第3期
⑥	福岡市	大濠	上昇(6%~)	上昇(3~6%)