

令和 4 年地価調査結果の概要について

今回の豆知識では、令和 4 年 9 月 20 日に国土交通省が発表した令和 4 年都道府県地価調査の結果について取り上げたいと思います。

地価調査とは、国土利用計画法に基づき、各都道府県が毎年 7 月 1 日時点における調査地点の正常価格を調査・公表しているものであり、昭和 50 年から実施されています。令和 4 年の調査地点数は全国で 21,444 地点でした。個別の地点の土地価格と併せて、令和 3 年と比較した上昇（下落）率やその要因の概要についても発表されています。

国土交通省のホームページ（令和 4 年都道府県地価調査の概要）に詳細が記載されていますが、ここでは全国の概要と大阪府、京都府、滋賀県の注目点をみていきたいと思ます。

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、全用途平均が 3 年ぶりに上昇に転じました。住宅地はバブル崩壊が影響する前の 1991 年以来 31 年ぶりに上昇に転じました。商業地は 3 年ぶりに上昇に転じました。工業地は 5 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

三大都市圏をみると、全用途平均は 2 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。住宅地は横ばいから上昇に転じました。商業地は 10 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。工業地は 9 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落が継続しているものの、下落幅は縮小しました。商業地は 3 年連続で下落しているものの、下落幅は縮小しました。工業地は 2 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

地価動向の特徴として、この 1 年の地価動向を地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率で見ると、前半（令和 3 年 7 月 1 日～令和 4 年 1 月 1 日）は、地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）を除くその他の地域の商業地以外で全て上昇となり、後半（令和 4 年 1 月 1 日～令和 4 年 7 月 1 日）は、住宅地、商業地の全ての圏域で上昇となりました。住宅地、商業地の各圏域とも概ね前半より後半で上昇幅が拡大しました。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。

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0.4%（前年は△0.2%）と3年ぶりに上昇に転じました。商業地は1.6%（前年は△0.9%）と2年ぶりに上昇に転じました。工業地は2.1%（前年は0.6%）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都島区2.7%、堺市東区2.5%、大阪市天王寺区2.4%となる一方で、下落率上位が岬町△5.4%、能勢町△2.5%、千早赤阪村△2.1%となりました。

新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市場の停滞が一時あったものの、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、上昇率上位が大阪市港区5.0%、池田市3.5%、堺市堺区及び大阪市東成区3.4%となる一方で、下落率上位が大阪市淀川区△1.0%、大阪市東住吉区△0.9%、大東市△0.5%となりました。

北大阪急行の延伸が計画されている箕面市の一部商業地のほか、駅前の商業地など立地条件の良い地域では、引続き地価が上昇しています。また、新型コロナウイルス感染症の影響により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、行動制限の緩和等により、人流・消費が一部持ち直すなど回復傾向が見られ、地価は上昇に転じました。

（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
大阪市地域	0.2	1.1	△2.0	1.7
北大阪地域	0.0	0.6	0.7	2.0
東部大阪地域	△0.4	0.3	△0.1	0.7
南大阪地域	△0.5	0.1	0.3	1.6
南河内地域	△1.0	△0.2	0.2	0.7
泉州地域	△0.4	0.2	0.3	1.9
堺地域	0.3	1.4	0.9	2.9
大阪市を除く大阪府域	△0.3	0.3	0.3	1.4
大阪府全域	△0.2	0.4	△0.9	1.6

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1.1%（前年は0.2%）と上昇を継続し、上昇幅が拡大しました。商業地は1.7%（前年は△2.0%）と2年ぶりに上昇に転じました。工業地は2.9%（前年は0.1%）と上昇を継続し、上昇幅が拡大しました。

（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
都島区	1.1	2.7	0.0	1.3
東成区	0.0	1.8	0.0	3.4
生野区	△0.4	0.4	△0.5	0.3
旭区	0.0	0.5	△0.7	0.4
城東区	0.5	2.0	0.0	1.8
鶴見区	0.0	0.5	0.0	2.7
阿倍野区	0.2	0.6	△2.5	1.3
住吉区	0.0	0.5	△0.2	0.7
住之江区	0.0	0.5	0.0	1.0
平野区	0.0	0.3	0.0	0.6
東住吉区	△0.2	0.3	△1.5	△0.9
西成区	0.0	0.8	0.0	1.3
此花区	0.1	1.1	0.0	0.4
港区	0.4	1.8	0.0	5.0
大正区	0.1	0.9	△0.2	△0.2
西淀川区	△0.4	0.5	△0.3	0.0
淀川区	0.2	1.7	△1.7	△1.0
東淀川区	0.0	1.4	0.0	0.0
北区	0.2	1.5	△1.7	2.3
福島区	1.5	2.3	0.0	3.2
中央区	0.8	2.0	△5.2	1.0
西区	0.7	1.5	△2.8	3.2
天王寺区	1.3	2.4	△1.5	1.6
浪速区	1.4	0.4	△3.5	2.4

次に大阪市内における商業地の地価を半年ごとに比較してみます。国土交通省が毎年公表する1月1日時点の公示地価と今回大阪府が公表した基準地価で、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すべてにおいて、後半（令和4年1月1日～令和4年7月1日）は前半（令和3年7月1日～令和4年1月1日）よりも地価の上昇幅の拡大や、下落幅の縮小等、地価の持ち直しの傾向がありました。

「キタ」の市況は、新型コロナウイルス感染症の影響によって、引き続き不透明感がみられ、店舗需要は弱含みの状態が続いています。また、オフィス需要については経費削減のための館内縮小及び集約に伴う解約の動きも依然としてみられることから、オフィス需要も弱含みの状態が続いています。今後も、新型コロナウイルス感染症の影響による企業業績の悪化や、賃料下落、空室率の上昇等、依然として先行きがやや不透明であるものの、市街地再開発事業が予定される等、将来的な商業集積度の更なる高まりが期待されています。

「ミナミ」では、インバウンド消失の影響が大きく、外国人観光客の姿がほとんどみられない等、感染拡大前の商況には程遠い状況が続いているため、インバウンド需要を見込んだテナントの撤退後、空室が長期化している店舗も散見されます。しかし、商業地域として希少性を有していることから、徐々に店舗需要は回復しています。中長期的にはインバウンド需要の回復等による発展が期待され、「キタ」「ミナミ」共に後半（令和4年1月1日～令和4年7月1日）の地価の下落率は1%を切る結果となりました。

基準地番号	所在	価格(円/㎡)	前半(%)	後半(%)	年間(%)
「キタ」エリアの共通地点					
大阪北(府)5-1	大阪市北区梅田1丁目2番	16,200,000	0.0	0.0	0.0
大阪北(府)5-2	大阪市北区大深町207番外	22,000,000	△1.8	△0.5	△2.2
大阪北(府)5-5	大阪市北区野崎町39番外	1,580,000	0.0	3.3	3.3
大阪北(府)5-11	大阪市北区大淀南1丁目9番6	1,260,000	0.0	3.3	3.3
「ミナミ」エリアの共通地点					
大阪中央(府)5-3	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	18,700,000	△1.1	△0.5	△1.6
大阪中央(府)5-4	大阪市中央区農人橋2丁目8番1	1,250,000	△0.8	1.6	0.8
大阪中央(府)5-7	大阪市中央区谷町6丁目30番1外	1,270,000	0.0	2.4	2.4
大阪中央(府)5-9	大阪市中央区高麗橋1丁目1番	2,800,000	△1.1	1.8	0.7
大阪中央(府)5-11	大阪市中央区瓦町2丁目28番1外	1,620,000	0.0	1.3	1.3

その他大阪市内の共通地点					
大阪福島（府）5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2	1,040,000	0.0	4.0	4.0
大阪西（府）5-2	大阪市西区西本町2丁目111番外	1,450,000	0.0	3.6	3.6
大阪西（府）5-6	大阪市西区立売堀1丁目18番3	1,150,000	0.0	3.6	3.6
大阪港（府）5-1	大阪市港区弁天4丁目12番27	415,000	0.5	5.3	5.9
天王寺（府）5-3	大阪市天王寺区玉造元町1番51外	855,000	0.2	2.0	2.3
浪速（府）5-2	大阪市浪速区元町3丁目1番4外	998,000	0.0	2.9	2.9
淀川（府）5-3	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	2,050,000	△1.0	△0.5	△1.4
大阪旭（府）5-2	大阪市旭区森小路2丁目17番4外	288,000	△0.3	△0.3	△0.7
阿倍野（府）5-2	大阪市阿倍野区昭和町2丁目1番4	591,000	0.0	1.4	1.4
阿倍野（府）5-4	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目38番1外	3,100,000	△2.0	3.3	1.3
住吉（府）5-3	大阪市住吉区长居東4丁目14番2	490,000	0.0	1.4	1.4
東住吉（府）5-1	大阪市東住吉区駒川4丁目3番6	327,000	△0.3	△0.6	△0.9

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

※2：価格は令和4年7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】

■「天王寺（府）-2」

- ・大阪市天王寺区真法院町117番3
- ・648,000 円/㎡
- ・対前年変動率2.0%
 - R4年…2.0%
 - R3年…1.0%
 - R2年…3.6%
- ・地積119㎡（住宅）

中小規模一般住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な閑静な住宅地域に存する。大阪市内でも上位の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需要が認められる。



【大阪府商業地最高価格地点】

■「大阪北（府）5-2」

- ・大阪市北区大深町 207 番外
- ・22,000,000 円/m²
- ・対前年変動率△2.2%
 - R4 年…△2.2%
 - R3 年…△4.7%
 - R2 年…8.8%
- ・地積 10,571 m²（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。行動制限の緩和によって、店舗の収益力が改善傾向にある他、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、地価の下落幅は縮小している。



【大阪府商業地注目地点】

■「大阪中央（府）5-3」

- ・大阪市中央区宗右衛門町 46 番 1 外
- ・18,700,000 円/m²
- ・対前年変動率△1.6%
 - R4 年…△1.6%
 - R3 年…△18.5%
 - R2 年…△4.5%
- ・地積 502 m²（店舗）

小売店舗、飲食店舗等が高度に集積する商業地域に存する。2017年の都道府県地価調査では29.1%で上昇率全国2位となった地点。コロナ禍によりインバウンド需要が減退し、大型店舗の退去も見られ厳しい状況にある。行動制限の緩和によって、店舗の収益力が改善傾向にあるものの、ドラッグストアに代わる牽引役が顕在化しておらず、地価は下落している。



【大阪府住宅地上昇率1位】

- 「松原（府）-3」
- ・ 松原市天美東6丁目183番7
- ・ 185,000 円/m²
- ・ 対前年変動率 8.2%
 - R4年…8.2%
 - R3年…0.0%
 - R2年…△0.6%
- ・ 地積 256 m²（住宅）

中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域に存する。従来から潜在的な需要は底堅く、近時において一部需要が顕在化し、周辺に大型商業施設が進出したことも相俟って、地価が上昇している。

**【大阪府商業地上昇率1位】**

- 「箕面（府）5-3」
- ・ 箕面市船場東3丁目1番1
- ・ 590,000 円/m²
- ・ 対前年変動率 7.3%
 - R4年…7.3%
 - R3年…7.8%
 - R2年…10.9%
- ・ 地積 1,176 m²（店舗兼事務所）

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。



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 $\Delta 0.2\%$ （前年は $\Delta 0.6\%$ ）と下落が継続しましたが、下落幅が縮小しました。商業地は 1.4% （前年は $\Delta 0.6\%$ ）と下落から上昇に転じました。工業地は 4.5% （前年は 2.9% ）と上昇幅が拡大しました。

市区町別にみると、住宅地は、上昇率上位が京都市上京区 2.3% 、京都市南区 2.1% 、京都市下京区 1.8% となる一方で、下落率上位が井手町 $\Delta 3.0\%$ 、和東町及び南山城村 $\Delta 2.3\%$ 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 7.2% 、京都市下京区 5.3% 、京都市北区 3.8% となる一方で、下落率上位が京丹波町 $\Delta 3.4\%$ 、井手町 $\Delta 2.3\%$ 、木津川市 $\Delta 2.0\%$ となりました。

新型コロナウイルスの感染拡大により、店舗系商業地は収益性への影響は継続しており、下落している地点がみられるものの、オフィス系商業地については、空室率が低くオフィス賃料にも変化がみられないことから、新型コロナウイルスの地価への影響は限定的であり、上昇傾向がみられます。

また、宿泊施設用地への打撃は大きいですが、マンション需要の下支えがあるエリアにおいては上昇傾向がみられます。

（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
京都市地域	$\Delta 0.1$	0.6	$\Delta 0.4$	2.5
近郊地域	0.0	0.5	0.6	2.2
山城地域	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.4$	$\Delta 0.1$
南丹地域	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.5$
中丹地域	$\Delta 0.9$	$\Delta 0.6$	$\Delta 1.0$	$\Delta 0.9$
丹後地域	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.9$	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.5$
京都府全域	$\Delta 0.6$	$\Delta 0.2$	$\Delta 0.6$	1.4

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0.6%（前年は△0.1%）、商業地は2.5%（前年は△0.4%）となり、前年の下落から上昇に転じました。工業地は5.3%（前年は3.6%）と上昇幅が拡大しました。

（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	△0.6	0.4	△0.2	3.8
上京区	1.8	2.3	△0.6	2.0
左京区	△0.5	0.5	0.0	2.4
中京区	0.5	1.6	0.0	1.8
東山区	△0.2	1.1	△1.8	2.2
山科区	△0.5	0.1	0.0	0.3
下京区	1.4	1.8	0.3	5.3
南区	1.2	2.1	△1.1	2.5
右京区	△0.5	△0.2	0.2	2.6
西京区	0.8	1.2	0.6	2.4
伏見区	△0.6	0.1	△2.1	0.8

次に京都市内における商業地の地価を半年ごとに比較してみます。国土交通省が毎年公表する1月1日時点の公示地価と今回京都府が公表した基準地価で、調査地点が共通する商業地14地点を表にまとめました。

京都市内商業地の共通地点において、前半（令和3年7月1日～令和4年1月1日）では下落地点がみられたものの、後半（令和4年1月1日～令和4年7月1日）ではすべての地点が横ばい若しくは上昇する結果となりました。旅行需要が回復傾向にあることから、観光地周辺では地価が上昇し、また、全国旅行支援等、経済政策が注目され、日本人観光客だけでなく外国人観光客数増加によるアフターコロナへの期待感等が大きな要因と考えられます。

基準地番号	所在	価格(円/㎡)	前半(%)	後半(%)	年間(%)
上京（府）5-2	京都市上京区今出川通出町西入上る三芳町157番外	625,000	0.8	0.8	1.6
中京（府）5-5	京都市中京区河原町通三条下る2丁目山崎町238番外	4,370,000	0.0	0.5	0.5
中京（府）5-7	京都市中京区間之町通竹屋町上る大津町661番	880,000	0.6	1.7	2.3

中京（府）5-9	京都市中京区烏丸通二条上る蔭絵屋町 259 番 2 外	2,120,000	0.0	1.0	1.0
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	3,300,000	1.6	3.1	4.8
東山（府）5-3	京都市東山区新門前通大和大路東入西之町 216 番 2	850,000	1.2	1.8	3.0
下京（府）5-3	京都市下京区松原通新町東入中野之町 172 番	614,000	-	5.0	-
下京（府）5-4	京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町 310 番 1	1,180,000	0.0	12.4	12.4
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	8,700,000	-	2.4	-
下京（府）5-8	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町 19 番外	1,400,000	4.8	7.7	12.9
京都南（府）5-3	京都市南区西九条川原城町 7 番	362,000	0.8	2.5	2.0
右京（府）5-2	京都市右京区太秦帷子ケ辻町 11 番 48	262,000	0.8	1.2	1.9
伏見（府）5-1	京都市伏見区深草稲荷御前町 89 番	456,000	△1.3	1.3	0.0
伏見（府）5-4	京都市伏見区深草直達橋 2 丁目 429 番	195,000	△0.5	0.0	△0.5

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

※2：価格は令和4年7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】

■「上京（府）-3」

・京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町 156 番

・ 665,000 円/㎡

・ 対前年変動率 2.3%

R4 年…2.3%

R3 年…1.6%

R2 年…3.2%

・ 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。

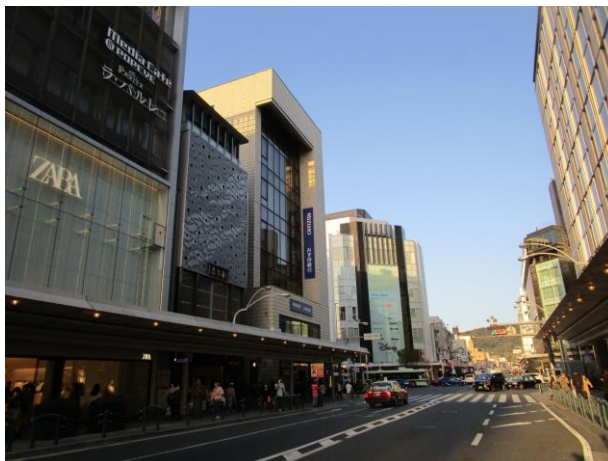


【京都府商業地最高価格地点】

■「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番外
- ・8,700,000 円/㎡
- ・対前年変動率なし（選定替のため）
- ・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。コロナ禍で客足が激減したものの、徐々に賑わいが戻りつつあり、国内外の企業を問わず潜在的な出店の需要は強く、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。



【京都府商業地注目地点】

■「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
- ・3,300,000 円/㎡
- ・対前年変動率 4.8%
 - R4年…4.8%
 - R3年…△2.2%
 - R2年…4.5%
- ・地積 220 ㎡（店舗、事務所兼住宅等）

京都を代表する観光地である祇園地区に存し、2017年の都道府県地価調査では27.3%で上昇率全国5位となった地点。コロナ禍により、店舗の収益性が大きく減少したものの、行動制限の緩和によって、日本人観光客を中心に客足が戻りつつある。



【京都府商業地注目地点】

■ 「伏見（府）5-1」

- ・京都市伏見区深草稲荷御前町 89 番
- ・456,000 円/㎡
- ・対前年変動率 0.0%
 - R4 年…0.0%
 - R3 年…△10.6%
 - R2 年…△2.9%
- ・地積 195 ㎡（店舗）

伏見稲荷大社の門前町に位置し、観光客向けの店舗が多い商業地域に存する。2017年の都道府県地価調査では 29.6%で上昇率全国 1 位にもなった地点であり、インバウンドの影響が大きかっただけに反動も大きい。商況は依然として厳しいものの、日本人観光客を中心に客足は回復傾向にあり、地価は横ばいに転じている。



【京都府住宅地上昇率 1 位】

■ 「向日（府）-1」

- ・向日市物集女町ヲサン田 10 番 31
- ・211,000 円/㎡
- ・対前年変動率 3.4%
 - R4 年…3.4%
 - R3 年…3.6%
 - R2 年…0.0%
- ・地積 79 ㎡（住宅）

小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。従来から潜在的な需要は底堅く、周辺ではホテルを含む複合商業施設の誘致計画が進められており、2025 年度に一部まちびらきが予定されている等、今後、更なる利便性の向上が期待されて、地価が上昇している。



【京都府住宅地上昇率1位】

■「西京（府）-9」

・京都市西京区川島梅園町39番

・277,000 円/m²

・対前年変動率 3.4%

R4年…3.4%

R3年…2.3%

R2年…0.8%

・地積 248 m²（住宅）

中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。従来から潜在的な需要は底堅く、周辺ではホテルを含む複合商業施設の誘致計画が進められており、2025年度に一部まちびらきが予定されている等、今後、更なる利便性の向上が期待されて、地価が上昇している。

**【京都府商業地上昇率1位】**

■「下京（府）5-8」

・京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町19番外

・1,400,000 円/m²

・対前年変動率 12.9%

R4年…12.9%

R3年…5.1%

R2年…4.4%

・地積 713 m²（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。市内中心部ではホテル需要に一服感が見られる一方で、マンション素地が価格を牽引している。鉄道駅至近において纏まった規模の画地は希少で、選好性が高く、地価が上昇している。



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 $\Delta 0.9\%$ （前年は $\Delta 1.3\%$ ）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 $\Delta 0.5\%$ ）と下落から横ばいに転じました。工業地は 1.9% （前年は 0.4% ）と2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、上昇率上位が守山市 1.4% 、草津市 1.2% 、栗東市 0.8% となる一方で、下落率上位が高島市 $\Delta 3.3\%$ 、甲良町 $\Delta 3.0\%$ 、長浜市 $\Delta 2.4\%$ 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、草津市、守山市、野洲市の3市の平均変動率は前年に続いて上昇となり、栗東市も上昇に転じましたが、大津市は前年に続き下落しました。駅徒歩圏や住環境が良好な地域を中心に、地価が上昇した地点や横ばいから上昇に転じた地点が多くみられました。

その他の地域では、全ての市町の平均変動率が下落しており、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みられました。

商業地は、上昇率上位が草津市 2.0% 、栗東市 1.6% 、守山市及び野洲市 1.3% となる一方で、下落率上位が甲良町 $\Delta 3.3\%$ 、高島市 $\Delta 2.7\%$ 、愛荘町 $\Delta 1.5\%$ となりました。

大津・南部地域では、前年に続いて、全ての市の平均変動率が上昇しました。新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年、令和3年は下落した地点が多くみられましたが、本年は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を中心に、地価が上昇しました。

その他の地域では、近江八幡市が6年連続で上昇しており、日野町が下落から横ばいに転じました。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の低下、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みられました。

（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
大津市	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.1$	0.4	1.1
彦根市	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.7$
長浜市	$\Delta 2.8$	$\Delta 2.4$	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.0$
近江八幡市	$\Delta 0.8$	$\Delta 0.3$	0.4	0.9
草津市	0.5	1.2	1.3	2.0
守山市	0.6	1.4	0.9	1.3
栗東市	$\Delta 0.4$	0.8	0.5	1.6
甲賀市	$\Delta 1.8$	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.5$	$\Delta 0.4$

野洲市	0.2	0.5	1.0	1.3
湖南市	△1.3	△0.8	△0.5	△0.2
高島市	△2.9	△3.3	△2.6	△2.7
東近江市	△1.8	△1.8	△1.4	△1.0
米原市	△2.3	△2.3	△1.8	△1.4
日野町	△2.6	△2.1	△0.2	0.0
竜王町	△1.8	△1.4	—	0.0
愛荘町	△1.0	△0.9	△2.4	△1.5
豊郷町	△1.4	△1.9	△0.8	△0.8
甲良町	—	△3.0	△2.0	△3.3
多賀町	△1.1	△0.6	△2.1	△1.1
滋賀県全域	△1.3	△0.9	△0.5	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△0.1%（前年は△0.8%）と下落幅が縮小しました。商業地は1.1%（前年は0.4%）と上昇幅が拡大し、工業地も3.4%（前年は1.0%）と上昇幅が拡大しました。

次に、大津市内における商業地の地価を半年ごとに比較してみます。国土交通省が毎年公表する1月1日時点の公示地価と今回滋賀県が公表した基準地価で、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、年間を通して地価はすべて上昇する結果となりました。

基準地番号	所在	価格(円/㎡)	前半(%)	後半(%)	年間(%)
大津(県)5-4	大津市本堅田4丁目19番4外	88,800	0.0	0.9	0.9
大津(県)5-5	大津市梅林1丁目167番外	355,000	1.4	0.3	1.7
大津(県)5-13	大津市京町4丁目字松ヶ枝1078番17	197,000	1.0	0.5	1.5

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

※2：価格は令和4年7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】

■「大津（県）-34」

・大津市一里山3丁目字茶屋前1356番56

・162,000 円/㎡

・対前年変動率0.6%

R4年…0.6%

R3年…0.0%

R2年…0.6%

・地積190㎡（住宅）

JR 瀬田駅に近い中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。JR 瀬田駅徒歩圏内で利便性に優れており、居住環境等が良好であることから、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（県）5-8」

・草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外

・418,000 円/㎡

・対前年変動率2.5%

R4年…2.5%

R3年…0.0%

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華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（県）-21」

- ・大津市馬場3丁目字角円134番23
- ・147,000 円/m²
- ・対前年変動率5.0%
 - R4年…5.0%
 - R3年…2.9%
 - R2年…1.5%
- ・地積133 m²（住宅）

中規模一般住宅が多い狭小街路の既存住宅地域に存する。周辺の纏まった画地においてマンション建設が相次ぐ他、人気のある学校等に戸建てを求める動きが増えていることにより、地価が上昇している。

**【滋賀県商業地上昇率1位】**

■「栗東（県）5-3」

- ・栗東市糺3丁目10番2外
- ・185,000 円/m²
- ・対前年変動率4.5%
 - R4年…4.5%
 - R3年…1.1%
 - R2年…0.6%
- ・地積1,485 m²（店舗兼共同住宅、医院）

店舗付の高層マンションや大型商業施設が建ち並ぶ駅前の商業地域で、JR 栗東駅付近に存する。駅前において纏まった規模の画地は希少で、マンション素地として選好性が高く、地価が上昇している。



5. おわりに

新型コロナウイルス感染拡大を抑えるための行動制限が緩和されて、感染症の影響も徐々に和らぎ、住宅や店舗、オフィス需要は回復傾向にあります。しかし、地価が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。10月からは全国旅行支援等、経済政策が注目される他、入国者総数の上限の撤廃や歴史的な円安水準により、外国人観光客数が増加し、インバウンド需要の回復が見込まれる等、アフターコロナの経済発展が期待されますが、物価高やウクライナ情勢等、地価に影響を与える懸念材料も多いことから、今後の土地の需給動向には留意する必要があります。

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和4年地価調査結果の概要」
- ・国土交通省発表「地価 LOOK レポート」
- ・大阪府発表「令和4年大阪府基準地価調査（地価調査）結果の結果について」
- ・京都府発表「令和4年京都府地価調査結果の概要」
- ・滋賀県発表「令和4年滋賀県地価調査 結果概要」