

「大阪の地価は回復が遅れている？」

—令和４年地価公示価格の概要—

(株) 谷澤総合鑑定所

不動産鑑定士 磯尾 隆光 氏

令和４年４月２５日

大阪第一ホテルにて

【要約】

◆全国の地価動向

○全用途

- ・全国では、２年ぶりに上昇に転じた。プラス０.６%。
- ・三大都市圏でも、２年ぶりに上昇。プラス０.７%。
- ・コロナ後２年間では、大阪圏だけがまだマイナス。
- ・コロナによる地価下落は、リーマン・ショック時よりはるかに小さく、日本経済や地価に与えた影響は一時的で小さかった。

○住宅地

- ・全国、三大都市、地方いずれも、今年はプラス。コロナ後 2 年間でみれば、大阪圏はマイナス 0.4%と戻りが遅い。
- ・半年毎に見れば、後半の方が上昇率は高く、回復基調に入った。
- ・上昇率ベストテンは、すべて北海道。北広島市が 7 つ。1 位はプラス 26%と高率。

○全国商業地

- ・全地域でプラスに。ただ、大阪圏だけがゼロ。
- ・上昇率ベスト 10 には、北広島市が 3、福岡が 7。共に再開発が大きく影響した。
- ・下落率ベスト 10 は、大阪それもミナミで 8 地点。インバウンドの消失が大きかった。

○全国工業地

- ・工業地はバラ色状態。2018 年以降 1 地域を除いてすべてプラス。大阪圏も 7 年連続プラス。
- ・上昇率ベスト 10 は沖縄と千葉で 7 地点。千葉の躍進が目立つ。大阪（枚方）は高速道路沿いの地点で 9 位にランクイン。

◆注目エリアの地価動向（5つのカテゴリーで分析）

- ①「繁華街」は、まだマイナス。インバウンドの消失と飲食店の閉店が大きかった。
- ②「観光地」は、二極化。インバウンド消失で道頓堀などが大きくマイナス。その一方、京都や浅草、熱海は回復傾向にある。
- ③「別荘地」は、ここ数年大きく上昇。軽井沢、倶知安、白馬がその代表。
- ④「インフラ再開発」では、北広島市と福岡がその代表。20%前後の大きな上昇。大阪でも箕面で住宅地の価格が上昇。
- ⑤「物流施設」は、需要の増加で大きく上昇。沖縄、福岡、千葉など。大阪では枚方で 17.3%上昇。

◆大阪圏の地価動向

○全体の平均変動率

- ・大阪圏全体でみると、一部でまだマイナスのところはあるが、回復傾向にある。
- ・大阪市住宅地は、プラスになった、東大阪、南大阪はまだマイナス。
- ・兵庫県住宅地は、阪神間は際立ってプラス。県全体ではマイナス。
- ・住宅地は利便性の優れたところ、タワマン用地などで大きく上昇。大阪市内と北摂地域が上がりつつある。
- ・大阪商業地は、エリアで分ければ大阪市以外はすべてプラスに。大阪はインバウンド需要喪失が極めて大きかった。
- ・工業地は、回復傾向がはっきり出た結果になっている。

○個別地点/大阪市北区

- ・住宅地は、プラスに。マンション需要が旺盛。

- ・商業地は、まだマイナス、あと一歩。オフィス需要は堅調。グランフロントが大阪圏価格1位。

○個別地点/大阪市中央区

- ・ミナミの商業地が軒並み大幅続落。インバウンドが戻らず苦戦。
- ・住宅地は、プラスになっている。上町ではプラス6%以上
- ・大阪価格1位は、一度はミナミが勝ったが、その後数年でグランフロントが1位に、今は価格差が広がっている。

◆主要都市の地価動向

○東京都

- ・都心5区住宅地は、プラス。商業地は2年連続マイナス。
- ・日本で一番地価が高いところは、銀座で5,300万円/㎡。ここでも今回はマイナス1.1%。

○京都市

- ・全体では、すべてプラス。
- ・住宅地は、2区でマイナス、その他はすべて上昇。回復傾向にある。
- ・商業地も2区でマイナス。その他は、すべて上昇で、回復傾向にある。伏見稲荷のあるポイントがマイナス7.2%。そんな中、コロナ後を見据えて、ホテル需要が活発化している。

○神戸市

- ・阪神間の住宅地は、高い上昇率を示している。神戸市全体でもプラスに。上昇基調にある。
- ・商業地は、まだマイナスだが下落幅は縮小しつつある。三宮ではマイナス6%。

○名古屋市

- ・多くの地点で大きな上昇がみられる。大阪圏より回復が早い。
- ・住宅地2.2%、商業地3.2%のプラス。

○福岡市

- ・非常に明るい兆しがみえる。
- ・住宅地全体で、6.1%のプラス。非常に好調。
- ・全国商業地ベスト10に3地点入る。3位の博多は18%のプラス。大きな再開発プロジェクトが進行中。オフィス需要も堅調に推移。

○北広島市

- ・ボールパーク事業が大きく貢献、住宅地も商業地も地価上昇が顕著。住宅地も商業地も平均でプラス19%。

○宮古島市

- ・コロナ後に向けたホテル開発が続いている。外資の動きも活発。

【本文】

1. 初めに

これから“大阪の地価は回復が遅れている？”というテーマで、令和4年の地価公示価格の概要について、お話をさせていただきます。

地価公示では、1月1日から12月31日までの1年間の土地価格の動きを分析しています。今年に入ってから、世界経済が激動していますが、今回の地価公示には反映されていません。また、地価公示価格は、国土交通省が発表していますので、それに沿った形でお話をさせていただきますが、詳細なところでは個人的見解が含まれていると思います。

「コロナの影響が徐々に和らいで、地価は回復に転じた。」

全国平均で2年ぶりに上昇しました。ウィズコロナの中でテレワークが広がったこともその一因と言われ、郊外の住宅地の価格が上昇しました。

しかし、商業地をみてみますと、東京や大阪の都心の商業地は下落がまだ続いています。これは、「コロナの爪痕がまだ残っている」ということかと思います。しかしながら、三大都市圏ということでみてみれば、“コロナショックから回復しつつある”という結果が出ました。

そのような中で、大阪、特にミナミの商業地では、東京以上に大きく価格が下落したという結果となっています。

全国的には、地価は回復しつつあるということですが、なぜ、大阪ミナミの商業地の価格下落が続いているのか。

2. 全国の地価動向

①全用途での地価動向（平均変動率の推移）

これからは、地価公示の概要に沿って進めていきます。

「資料1」は、全国の全用途の平均変動率の時系列的な推移を表しています。

昨年2021年の全国全用途の平均変動率は、コロナの影響で、全国でも三大都市圏でも地方圏でも全て下がっています。それが2022年今年の地価公示では、全ての地域でプラスに転じました。

全国では、前年のマイナス0.5%から今年はプラス0.6%へと回復に向かっています。2年ぶりに上昇に転じました。三大都市圏でも同様な状況で、マイナス0.7%からプラス0.7%へと上昇に転じています。

これを「コロナ後2年間」で括てみると、全国、三大都市圏、東京、名古屋、地方圏はコロナによって下落した状況から、そのマイナスを打ち消してプラスに転じています。大阪圏だけが、まだマイナス0.5%と回復が遅れています。

次に、「資料2」で、1975年から今年2022年まで50年間の全用途の長期的変動率をみると、1990年あたりでバブル崩壊があって、この時期、地価は大きく下がっています。その後の大きな変化としては、リーマン・ショックがあった2009年に、下落に転じています。

その次の波が、今回のコロナショックですが、長期的にみてみますと、今回のコロナによる地価下落は、リーマン・ショック時よりも小さく、小波でした。

ということで、新型コロナウイルス感染症が経済に与えた影響は、一時的であったといえます。その中でも、地価に与える影響は小さかった、あるいはそれほど影響を受けなかったといえるのではないかと思います。

次の「資料 3」は、全用途でのプラスポイントとマイナスポイントのそれぞれの個別地点での変動率を示しています。

プラスポイントでは、工業地の中でも倉庫用地が大きく上昇しています。特に、沖縄県糸満市、豊見城市でそれぞれ 28.4%、26.5%と非常に大きな上昇を示しています。

工業地以外では、北海道札幌市近くの北広島市の住宅地 6 地点でプラスになり、これらがすべてベスト 10 に入っています。しかも 20%前後の非常に大きな上昇を示しています。これは、「ボールパーク構想」という野球場と一体の都市開発がこの地域で進んでいて、その周辺住宅地が大きく上昇しています。

この「資料 3」でのもう 1 つの注目点は、マイナス地点のベスト 10 の中に、大阪の商業地が 8 地点も入ってきていることです。道頓堀がマイナス 15.5%、日本橋がマイナス 14.7%、宗右衛門町がマイナス 10.9% となっています。

②全国住宅地の地価動向（平均変動率等）

次が全国の住宅地の地価動向（資料 4）です。ここでは「コロナ後の 2 年間」をみて下さい。2022 年度の地価公示価格では、すべてプラスに転じました。ですから全国で見れば 2 年ぶりに上昇に転じたということになります。三大都市圏は、まだ戻りが十分ではありませんが、そのような中で、大阪圏の住宅地は、マイナス 0.4%とまだ戻りきっていません。

次の「資料 5」は、この 1 年間の住宅地を前半と後半に分けて、その上昇率を示しています。全国では、前半 0.4%プラス、後半プラス 0.6%の年間プラス 1%です。その他の都市圏でも、後半の方の上昇率が高く、回復基調に入ったといえます。特に、地方四市の上昇率が年間でプラス 5.3%と非常に高くなっています。

次の「資料 6」は、住宅地のプラスポイント、マイナスポイントの一覧です。

先ほども申し上げたように、北海道がベスト 10 独占で、北広島市が 7 地点入っています。1 位は北広島市のプラス 26%。以下、プラス 20%前後の高い上昇率になっています。

マイナスポイント 1 位の福島県いわき市で、マイナス 8.1%です。

しかし、全般的にみれば、住宅地は、やはり強い動きを示していると思います。では、なぜ、比較的好調なのか、その背景に何があるのかというと、それはやはり金利でしょう。非常に低い金利状態でこのところ推移していることだと思います。10 年物国債の利回りは、直近で、0.213%です。2 年前の 2020 年 10 月はさらに低くて 0.059%でした。2008 年の 1.5%前後と比べれば、ゼロ%に張り付いています。この低金利が住宅地価格を維持していると思います。

さらに、今年 2 月以降の最近の不動産関連の状況をみると、金利動向やマンション取引件数、首都圏の新築マンション価格の推移などから、住宅地価格は、穏やかな右肩上がり傾向で推移しています。その他、住宅価格指数及びマンション価格指数といった指標でも、やはり低金利を受けて上がってきています。特

に、2013 年のアベノミクス、あたりからマンション価格は、急カーブで上がってきています。

③全国商業地の地価動向（平均変動率等）

次は、全国商業地です。「資料 7」の「コロナ後 2 年間」では、住宅地に比べて、まだ戻りが足りない状況といえます。しかしながら、2022 年は全地域がプラスに転じています。「ただ、大阪圏だけがゼロ」ということで、まだプラスにはなっていません。

また、「資料 8」で年の前半と後半を比べますと、大阪だけがマイナス 0.2%と目立っています。他の地域（地方圏のその他を除いて）は、プラスになっています。

「資料 9」では、商業地の個別地点でのプラスポイント、マイナスポイントを調べています。プラスポイントは、北海道と福岡の両県で、ベスト 10 を占めています。1 位、2 位、4 位が北海道北広島市、残り 7 地点が福岡市で、この 2 都市で大きな上昇がありました。

福岡では、福岡の中心に天神という商業地域がありますが、この天神地域での再開発の動きが大きく影響しています。「天神ビッグバン」と、JR 福岡駅前での「博多コネクティッド」の再開発の影響が大きかったということです。

次は、マイナスポイントですが、これはずばり大阪で、大変悲惨な状態になっています。道頓堀でマイナス 15.5%。「づばらや」があった地点です。

全国下落率 2 位は、日本橋の黒門市場で多くの外国人が訪れていた所ですが、インバウンドが全く消失し、その反動が大きく、マイナス 14.7%と落ち込みました。

商業地価格の下落の背景について、検討します。

まず、日経平均株価の推移をみると、コロナショックで大きく下落した株価は、すぐに V 字回復して、それ以前より高値を更新しています。

同様に、東証リート指数をみても、一時大きく下落したが、これも同様に回復していています。ただ戻りが遅くて、コロナ前までには回復に至っていない。

日経平均株価の推移に、コロナ感染者数等を重ね合わせてみると、その相関性は低く、コロナのよる株価への影響は、ほとんどありません。

また、国内銀行の不動産業向けの貸出金残高の推移をみても、非常に貸し出しが行われやすい環境にあります。それにリーマン・ショック後の鑑定評価キャップレート(商業施設)の動きを重ね合わせてみますと、貸出金残高が増えるのに反比例して、利回りはどんどん低くなってきて、今は 4%を切るまでになっています。

こういったマクロ経済指標をみると、コロナ禍でも不動産の投資環境は崩れておらず、旺盛な投資環境が継続していると思います。

ここまで、金融市場なことを話しましたが、では、実物市場ではどうかということで、景気ウォッチャー調査と経済成長率や商業動態調査をみていきます。

景気ウォッチャー調査というのは、指数 50 を基準にして、それ以上だと景気がいい、それ以下だと景気が悪いと判断している、そういう指標です。それを時系列的にグラフ化したものをみると、コロナ直後

の2020年4月頃は、大きく下がって、過去最低の数字を示しています。その後、急速にV字回復しましたが、コロナ患者が増えてくると数字が悪くなり、また、回復する、その繰り返しが何度か続いています。

その中で、少し細かく業種別にみますと、やはり、飲食関係が非常に厳しいといえますが、サービス関連、小売関連、住宅関連といった業種では、そこまで厳しくはなく、最近では、完全に回復したような感じになっています。

経済成長率を見ましても、コロナショックでマイナス7.5%とリーマン・ショック以上の大きな落ち込みを経験しましたが、これも回復し、直近ではプラスになっています。

同様のことを商業動態調査でみてみます。コロナ発生直後は、百貨店が相当大きく落ち込んでいます。指数100を真ん中として30以下まで下がってしまいましたが、その後は、上げ下げはありますが、今は100を超えました。このように少しずつですが、百貨店も回復しつつあるとみえます。

これに対して、コロナの影響が比較的少なかったのが、ホームセンターやスーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストアといった業種です。

④全国工業地の地価動向（平均変動率等）

次に、全国工業地（資料10）についてみていきます。マイナスは、2021年の名古屋圏だけで、その他は2018年以降、全部プラスです。これは、eコマースなどのインターネット通販の拡大が一番大きな要素と思われます。物流、それも大型物流施設用地に対する需要が増加しています。なお、大阪圏は、2016年以降、7年連続でプラスです。最近では、昨年のプラス0.6%から、今回はプラス2.5%になっています。

次の「資料11」の工業地域のプラスポイント、マイナスポイントで説明します。変動率上位には沖縄、千葉、福岡などが上がっています。特に、千葉県が上位ランキングに位置しています。大阪では、枚方市が9位に入っており、プラス17.3%です。ここは新名神高速道路の全線開通を控えて、アクセスの向上期待と、近畿内においては相対的な割安感があったということです。

大阪近辺では、第二京阪道路のインターチェンジ付近や国道1号線周辺での物流施設用地に対する需要が高まっています。

⑤注目されるエリアの地価動向（資料12）

公表された地価公示価格の中で「注目されるエリアの地価動向」について、みていきます。繁華街、観光地、別荘地、インフラ再開発そして物流施設の5つのカテゴリーに分けて、どのような影響によって地価が上がったか、また下がったかを分析しています。

まず、「繁華街」ですが、ここはインバウンドの消失と飲食店の閉店ということで、2年連続でマイナスが続いているエリアが多いという結果になっています。例えば、札幌の繁華街すすきのではマイナス1.6%、東京銀座でマイナス5.6%。関西では神戸のマイナス6.7%などが取り上げられています。

「観光地」につきましては、こちらもやはりインバウンド消失でマイナス地点が多くみられた結果になっています。その代表が大阪道頓堀の2地点で、マイナス15.5%とマイナス10.9%です。その一方、プラス地点もようやく出てきました。これは国内需要、観光回復ということかと思います。例えば、熱海は2

年連続でプラスになっています。今年はプラス 5.2%です。浅草もマイナスからプラス 1.1%に転じました。

「別荘地」は、別荘人気と移住目的が後押しして、プラスになったところが多い結果になりました。代表的なところは、軽井沢、倶知安、白馬です。いずれも 10%以上の大きなプラスになりました。

「インフラ再開発」では、先ほどご紹介した北海道北広島市は、住宅地等の利便性の向上により地価が高騰しています。大阪箕面では、新駅開業予定で住宅地の価格が上がっていて、プラス 7.5%です。

「物流施設」では、需要の増加という要因で、各地で大きく上がっています。e コマースによる需要の増加です。沖縄の糸満市ではプラス 28.4%、大阪枚方市でもプラス 17.3%。その他でも千葉や福岡でも大きく上がっています。

このように、インバウンドとコロナの影響を受けたところと、それとは全く関係なかったところとで、大きく結果が違ってきています。

3. 大阪の地価動向

①近畿圏の平均変動率

ここからは、大阪の地価公示ということで、数字を追っていきます。

まず「資料 13」は、住宅地、商業地、工業地の変動率を大阪府、兵庫県、京都府、奈良県と区分した表です。大阪府全体としての住宅地は、プラスに転じています。大阪市は、マイナス 0.1%からプラス 0.6%へと上がっていますが、東大阪、南大阪は、依然として、マイナスで少し厳しい結果になっています。

兵庫県の住宅地は、阪神間に限っては、際立ってプラスになっていますが、県全体としては、若干まだマイナスになっています。京都の住宅地は、プラスに転じました。奈良はマイナス 0.8%からマイナス 0.7%と、マイナスでの横ばい状況です。

住宅地に関しては、利便性に優れたところとか、タワーマンション開発で活発なところは、非常に上がってきています。これを反映し、大阪市の住宅地がプラスになっています。

商業地については、大阪府では昨年のマイナス 2.1%から、今回はマイナス 0.2%とその下落幅は縮小しました。エリア分けでみますと、大阪市以外は、すべてプラスになりました。大阪市だけがマイナスで、マイナス 1.1%となっています。なかなか反転しないのは、インバウンド需要が富に強かったその反動かと思います。例えば、浪速区の周辺は、ホテルだけではなくホステルなどの簡易宿泊所が多かったエリアですが、インバウンドがなくなって、宿泊需要は大きく落ちこんでいます。

工業地の回復傾向がはっきりと出ています。ほとんどの府県で 2 年連続の上昇です。

②個別地点変動率（全大阪）

次に、個別地点変動率を大阪府全体（資料 14）でみてみます。住宅地の上昇率上位は、天王寺のプラス 6.6%、中央区のプラス 6.5%、西区のプラス 6.0%ですが、すべて、強いマンション需要によるものと思われる。

商業地の上昇率上位は、箕面のプラス 7.5%、高槻のプラス 4.1%、堺のプラス 3.5%です。

③大阪市北区

次に、個別地点変動率で、大阪市の北区を取り上げてみますと、大阪府の住宅地は全体ではプラス 0.1% でしたが、北区の住宅地に限って見てみますと、0%からプラス 1.2%へと上昇しています。これは強いマンション需要の影響が反映された結果です。

北区の商業地については、昨年のマイナス 4.4%から、今回はマイナス 1.0%へと回復基調です。「大阪北 5-28」のグランフロント大阪南館が大阪圏の価格順 1 位で 2,210 万円/㎡です。今年は、マイナス 3.5%で、大阪駅南の大阪第一生命ビルは、1,620 万円/㎡でマイナス 1.8%となっています。

○「賃料のグルグル図」

ここで大阪ビジネス地区におけるオフィス市場の状況を、空室率とオフィスの賃料の相関性でみてみます。「資料 15」の図は、「賃料のグルグル図」と呼んでいるものです。

この図は、2009 年頃から現在までの空室率とオフィスの賃料の関係性を示しています。2009 年頃は空室率が徐々に上がっていった、賃料は逆に下落していった時期です。そして、2012 年あたりから空室率の下落が始まり、賃料も下落という局面を経て、2015 年頃から空室が下落、賃料は上昇といった新たな局面に移っています。その後、空室率が上昇に転じ、賃料も上昇していています。この図の一番右下あたりが一番好調な状態といえます。

空室率とオフィスの賃料の関係より、一番良くないのは、2009 年の状況ですが、空室率が上昇して、賃料が下落している局面です。

今、オフィス市場はどのような状況で推移しているかという、グルグル図でみると、図の一番右下から少し上がったところです。コロナ以降で、少し空室率が上がってきた。賃料も少しランダムウオークしています。ただ、空室が極端に多くなってきて、賃料が下がっていくような悪い状況にはないということです。

テレワークの拡大とか業績の悪化で、オフィス規模を縮小する企業は出てきているということも一部では見受けられるが、これは大阪ビジネス地区が相対的にも魅力がなくなってきたということではなくて、今回のコロナによる一時的な減少と考えていいと思います。ですからコロナ収束の後の戻りは大きいのではないかということで、この辺りで停滞しているのでしょう。今後、さらに悪化する状況にはないと期待されますが、今後を注視していきたいと思います。

③大阪ミナミ

次に、大阪ミナミですが、ここはインバウンドが戻らず非常に苦戦しています。特に、この地域でのインバウンドの影響が大きかったということです。

一番著名な所として、「大阪中央 5-2」のデカ戎橋ビルは、昨年がマイナス 26.5%マイナス、今回は、マイナス 20.9%と依然として大きなマイナスを示しています。

ここ中央区全体では、住宅地については、既にプラスになっていますが、商業地については、申し上げたように、インバウンド消失にコロナが大きく影響して、マイナス 3.2%です。

毎年、キタとミナミで、どちらが上なのかということをみていきます。「資料 16」では、2017 年まではキタが高かったのですが、インバウンドの影響でミナミが大きく上がってきて、この年に大阪 1 位になりました。この逆転劇は、2020 年まで続きましたが、コロナの影響を受けたミナミが大きく下落して、キタが再度逆転をしました。今は、キタのグランフロントの方が価格上位にあります。その格差は、年々、拡大していています。

3 年後、「2025 年大阪万博により、大阪の地価はどう変わるか」が一つの関心毎です。

4. 主要エリアの地価動向

①東京都（中央区）

ここからは、主要エリアにおける地価動向ということで、ご説明させていただきます。

まず、東京です。都心 5 区の住宅地については、プラス 2.2%になっています。商業地については、依然としてマイナス 0.5%です。マイナス幅は、縮小していますが、2 年連続で下落しています。

中央区は、住宅地はプラス 2.9%。商業地はマイナスで 1.3%です。個別地点でみても、昨年と比べて、若干変化しているのですが、安定してきたというようにはみえません。

日本で一番地価の高い所、つまり全国価格 1 位は「中央 5-22」の銀座の山野楽器店です。今年は、マイナス 1.1%、1 ㎡当たり 5,300 万円という高値を付けています。

②京都市

次は、京都です。京都市内全体としては、住宅地、商業地、工業地ともにプラスになっています。全部プラスです。大阪とは、随分違った傾向になっています。

住宅地は、伏見区と山科区が下落継続ですが、他の区は、全て上昇です。商業地は伏見区と南区が下落継続、その他はすべて上昇です。ということで回復傾向がはっきりみえます。

そういう中でも、マイナス地もあります。国内需要が回復していない、観光が振るわない、インバウンドの戻りもないということで、その影響を受けて、伏見稲荷大社前のポイントがマイナス 7.2%です。ただし、下落幅は縮小傾向にあります。

そういう中で、コロナ後に向けた不動産投資を概観すると、外資の動きが結構みられます。特に、ホテル需要という点で、そういう動きが強く出ています。

③神戸市

次が、兵庫県神戸市です。阪神間の非常に利便性の高い住宅地は、値上がりしています。全体としても、住宅地は昨年のマイナス 0.3%から今回プラス 0.2%へと回復しています。神戸市は全 9 区ありますが、長田、北、西の 3 区を除き、地価は回復し、上昇基調にあります。

商業地については、依然として 0.3%下落しています。中心商業地の三宮周辺でも下落率はマイナス 6%前後と依然として高い。しかし、下落幅は縮小しつつあります。

④名古屋市

名古屋市ですが、京阪神とは傾向が違います。それは、多くの地点で、大きな上昇がみられ、住宅地は2.2%の上昇、商業地もプラス3.2%、工業地はプラス2.4%といずれも高い上昇率を示しています。住宅地は3区で上昇率が拡大。市中心部ではマンション需要が根強くあり、また、商業地は全16区で下落から上昇に転じています。

⑤福岡市

福岡も非常に明るい兆しがみられます。個別でみますと、全国商業上昇率3位、5位、6位に入っています。福岡中心部の3地点が全国ベスト10入りです。3位の博多区祇園の「博多5-21」は、プラス18%と非常に強い上昇です。天神ビッグバンと博多コネクティッドという大きな再開発プロジェクトが進行していて、オフィス需要は非常に堅調に推移しています。

⑥北海道北広島市

次が北海道の北広島市です。ここは住宅地プラス18.7%、商業地プラス19.0%、工業地プラス11.1%とすべて非常に高い上昇になっています。ちなみに「北広島-1」が全国住宅地上昇率1位のプラス26%です。商業地も全国上昇率の1位、2位がここです。

この北広島市は、ボールパーク事業との連携で、2023年春にオープンする新球場の建設が進んでいて、この影響が非常に大きかった。

⑦沖縄県宮古島市

最後に、沖縄ですけれども、沖縄は宮古島を取り上げました。ここも京都と同じようにコロナ後に向けたホテル開発が非常に活発で、特に、外資の動きが目立っています。商業地については、2.6%の上昇率で、住宅地も5.3%のプラスです。

5. 今後の動向

最後に、今後の動向を少しお話して終わりたいと思います。

今年2022年2月以降の世界の動き、世の中の動きをみてみますと、ウクライナ戦争が勃発し、経済では円安ドル高の加速が生じました。アメリカにおいては、ウィズコロナ下でも非常に景気が良く、物価高が起り、高いインフレーションになりつつあります。それへの対処として、FRBはこの4月20日に政策金利を2.8%にまで引き上げました。

その一方、日本は、なかなかデフレ傾向から抜け出せないため、日銀は、依然として、ゼロ金利政策を維持し続けています。その結果、4月末で、金利差は2.6%まで広がっており、一部では、「ドル高、円安」を誘発していると言われています。このまま推移すれば、より一層、円安ドル高が加速されていく現状にあるかと思います。

これらのことが不動産に今後どのように影響してくるのか、その影響が心配されていますが、今の円安

ドル高の加速にプラスして、ウクライナ戦争により、資源価格高が急速にまた顕著に表れてきているということで、コストプッシュインフレが懸念されています。

日銀は、ウィズコロナの中、今現在、日本経済は不景気で、物価が安いデフレーションの状況の中にあることから金利を上げることはできません。金利を上げることによって円安ドル高を修正することは非常に難しい状態にあります。ということで、政策におけるトレードオフ状況にあって、なかなか打つ手が見つからない、そういう状況にあります。

では、この状況は、不動産に対してどうだろうかと考えた場合、このゼロ金利のまま推移していけば、先ほどから申し上げているように、住宅・マンションについて、当面は、その価格に変化はないでしょうが、仮に、金利が上がるような局面に入れば、価格にもそれなりの影響が出てくるだろうと思います。今後、不動産市況にも住宅価格その影響がでてくるかもしれません。

この他に今懸念されるのは、電気などエネルギー価格の上昇です。これは、オフィス収支にも影響を及ぼす可能性があります。また、もう一つ「ウッドショック」といわれるものが出てきました。ウクライナ問題で、ロシアからの輸入が減ってくれば、さらにこのウッドショックは広がるかもしれません。それが住宅価格にも波及していく可能性は十分あります。そういうさまざまな懸念が、これからも生じてくると思います。

今は、まだ懸念の段階ですが、不動産についてもこのコストプッシュインフレが問題になって、さらにいえば、これが悪性インフレにつながるのではないかと、今後、非常に気になるところです。

(終わり)

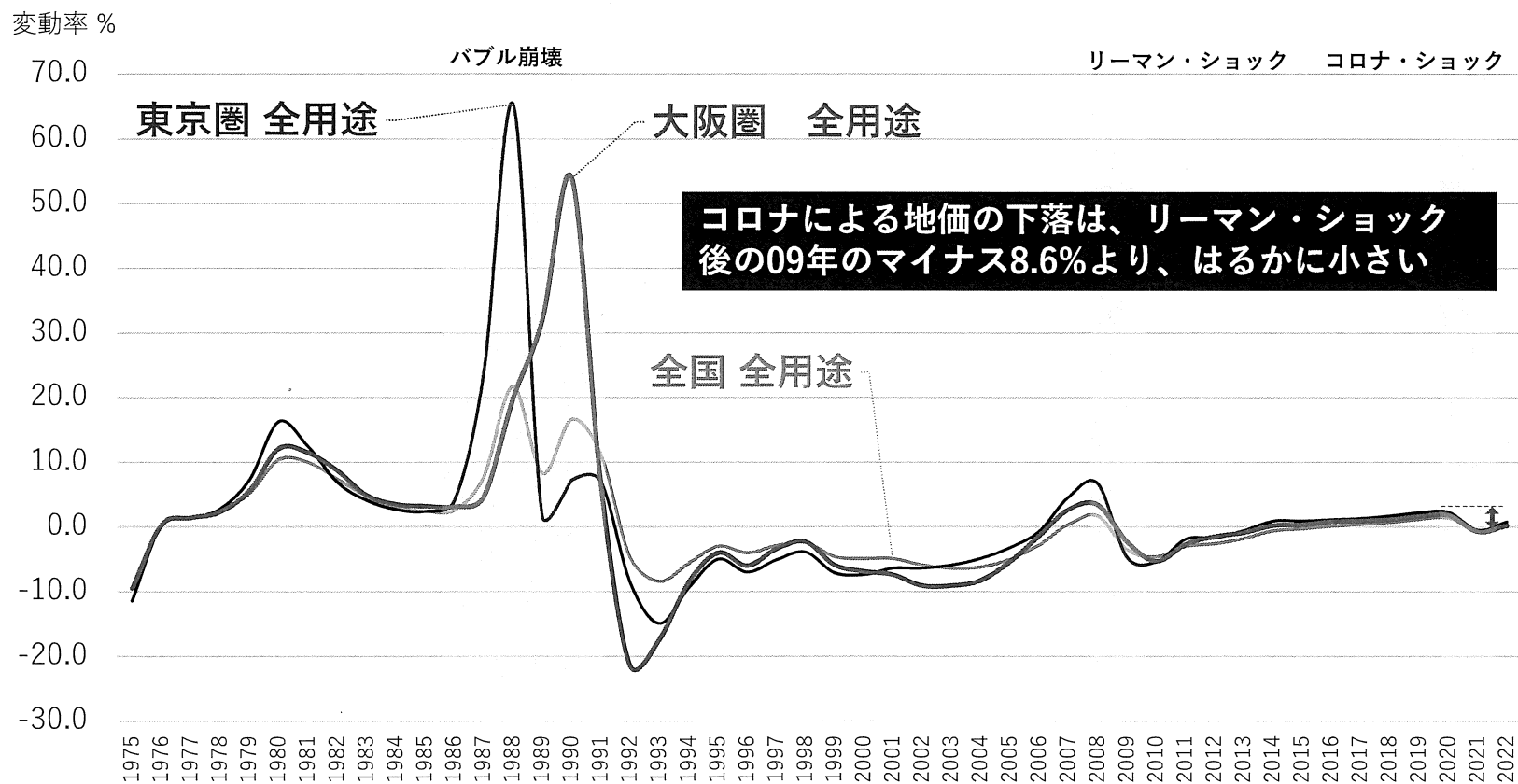
《資料 1》 全国全用途の平均変動率の推移

- 全国 2年ぶりに上昇に転じた。
 ■三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏) いずれも2年ぶりに上昇に転じた。
 ■地方圏 2年ぶりに上昇に転じた。

全用途 (平均変動率%)	2014年 平成26年	2015年 平成27年	2016年 平成28年	2017年 平成29年	2018年 平成30年	2019年 令和元年	2020年 令和2年	2021年 令和3年 ①	2022年 令和4年 ②	コロナ後 2年間 ①+②
全国	-0.6	-0.3	+0.1	+0.4	+0.7	+1.2	+1.4	-0.5	+0.6	+0.1
三大都市圏	+0.7	+0.7	+1.1	+1.1	+1.5	+2.0	+2.1	-0.7	+0.7	±0
東京圏	+0.9	+0.9	+1.1	+1.3	+1.7	+2.2	+2.3	-0.5	+0.8	+0.3
大阪圏	+0.2	+0.3	+0.8	+0.9	+1.1	+1.6	+1.8	-0.7	+0.2	-0.5
名古屋圏	+1.2	+0.9	+1.3	+1.1	+1.4	+2.1	+1.9	-1.1	+1.2	+0.1
地方圏	-1.7	-1.2	-0.7	-0.3	±0.0	+0.4	+0.8	-0.3	+0.5	+0.2

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料2》地価公示の長期変動率



出典：国土交通省/2022年地価公示変動率及び平均価格の時系列推移表より作成

《資料3》全国全用途の個別地点変動率・順位

プラスポイント

(工業地大幅上昇)

1位：沖縄県糸満市の工業地 +28.4%

2位：沖縄県豊見城市の工業地 +26.5%

(10位までの傾向)

北海道北広島市の住宅地が6地点

マイナスポイント

(大阪ミナミの下落が続く)

1位：大阪府中央区道頓堀 -15.5%

2位：大阪府中央区日本橋 -14.7%

3位：大阪府中央区宗右衛門町 -10.9%

(10位までの傾向)

大阪市の商業地が8地点も

全用途の変動率上位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	+28.4
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	+26.5
3	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	+26.0
4	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	+23.7
5	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	+21.6
6	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	+21.3
7	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	+20.0
8	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	+19.9
9	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	+19.9
10	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	+19.9
10	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	+19.9

全用途の変動率下位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	大阪中央5-19	大阪府	大阪府中央区道頓堀1丁目37番外	-15.5
2	大阪中央5-24	大阪府	大阪府中央区日本橋1丁目16番4外	-14.7
3	大阪中央5-2	大阪府	大阪府中央区宗右衛門町46番1外	-10.9
4	大阪中央5-23	大阪府	大阪府中央区心斎橋筋2丁目39番1	-10.7
5	大阪中央5-15	大阪府	大阪府中央区難波1丁目14番22外	-9.9
6	大阪中央5-35	大阪府	大阪府中央区千日前2丁目156番9	-9.8
7	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	-9.6
8	大阪浪速5-3	大阪府	大阪府浪速区日本橋4丁目3番7外	-8.8
9	いわき-19	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5	-8.1
10	大阪中央5-20	大阪府	大阪府中央区西心斎橋2丁目10番6外	-7.8

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料4》 全国住宅地の平均変動率の推移

- 全国 2年ぶりに上昇に転じた。
- 三大都市圏 東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。
- 地方圏 2年ぶりに上昇に転じた。

住宅地 (平均変動率%)	2014年 平成26年	2015年 平成27年	2016年 平成28年	2017年 平成29年	2018年 平成30年	2019年 令和元年	2020年 令和2年	2021年 令和3年	2022年 令和4年	コロナ後 2年間 ①+②
全国	-0.6	-0.4	-0.2	±0.0	+0.3	+0.6	+0.8	-0.4	+0.5	+0.1
三大都市圏	+0.5	+0.4	+0.5	+0.5	+0.7	+1.0	+1.1	-0.6	+0.5	-0.1
東京圏	+0.7	+0.5	+0.6	+0.7	+1.0	+1.3	+1.4	-0.5	+0.6	+0.1
大阪圏	-0.1	±0.0	+0.1	±0.0	+0.1	+0.3	+0.4	-0.5	+0.1	-0.4
名古屋圏	+1.1	+0.8	+0.8	+0.6	+0.8	+1.2	+1.1	-1.0	+1.0	±0.0
地方圏	-1.5	-1.1	-0.7	-0.4	-0.1	+0.2	+0.5	-0.3	+0.5	+0.2

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料5》全国住宅地の半年ごとの地価変動率

■全国 ■三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏) ■地方圏のいずれにおいても、後半の上昇率が高く、回復基調となっている。特に、地方四市の上昇率が高い。

半年ごとの地価変動率 (地価公示との共通地点)

住宅地 (平均変動率%)	2022年(令和4年)		
	前半 2021.1.1～ 2021.6.30	後半 2021.7.1～ 2021.12.31	年間
全国	+0.4	+0.6	+1.0
三大都市圏	+0.2	+0.6	+0.8
東京圏	+0.3	+0.7	+1.0
大阪圏	+0.0	+0.3	+0.4
名古屋圏	+0.4	+1.0	+1.4
地方圏	+0.6	+0.7	+1.3
地方四市	+2.4	+2.8	+5.3
その他	+0.4	+0.5	+0.9

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料6》全国住宅地の個別地点変動率・順位

プラスポイント

1位：北海道北広島市+26.0%
(10位までの傾向)
すべて北海道
北広島市が7地点

マイナスポイント

1位：福島県いわき市-8.1%
(令和元年台風19号で浸水被害)

住宅地の変動率上位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	+26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	+23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	+21.6
4	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目8番	+21.3
5	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	+19.9
6	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	+19.9
7	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	+19.9
7	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目25番	+19.9
9	北広島-10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	+19.8
10	江別-12	北海道	江別市野幌町2番6	+19.8

住宅地の変動率下位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	いわき-19	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5	-8.1
2	南知多-9	愛知県	知多郡南知多町大字片名字新師崎23番11	-7.3
3	岩見沢-7	北海道	岩見沢市栗沢町最上2番22	-7.1
4	長野-25	長野県	長野市大字赤沼字西通263番1	-7.1
5	長野-38	長野県	長野市豊野町豊野字内土浮323番45	-7.0
6	江田島-2	広島県	江田島市江田島町切串3丁目12261番19	-6.9
7	南知多-7	愛知県	知多郡南知多町大字豊丘字仲島5番	-6.7
8	赤平-1	北海道	赤平市若木町南5丁目22番	-6.7
8	深川-3	北海道	深川市2条2921番22	-6.7
10	奈井江-2	北海道	空知郡奈井江町字奈井江575番83	-6.6

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 7》 全国商業地の平均変動率の推移

- 全国 2年ぶりに上昇に転じた。
- 三大都市圏 東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は、横ばいに転じた。
- 地方圏 2年ぶりに上昇に転じた。

商業地 (平均変動率%)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	コロナ後 2年間
	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	①+②
全国	-0.5	±0.0	+0.9	+1.4	+1.9	+2.8	+3.1	-0.8	+0.4	-0.4
三大都市圏	+1.6	+1.8	+2.9	+3.3	+3.9	+5.1	+5.4	-1.3	+0.7	-0.6
東京圏	+1.7	+2.0	+2.7	+3.1	+3.7	+4.7	+5.2	-1.0	+0.7	-0.3
大阪圏	+1.4	+1.5	+3.3	+4.1	+4.7	+6.4	+6.9	-1.8	±0.0	-1.8
名古屋圏	+1.8	+1.4	+2.7	+2.5	+3.3	+4.7	+4.1	-1.7	+1.7	±0.0
地方圏	-2.1	-1.4	-0.5	-0.1	+0.5	+1.0	+1.5	-0.5	+0.2	-0.3

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 8》 全国商業地の半年ごとの地価変動率

■全国■三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)■地方圏のいずれにおいても、後半の上昇率が高く、回復基調となっている。特に、地方四市の上昇率が高い。

半年ごとの地価変動率 (地価公示との共通地点)

商業地 (平均変動率%)	2022年(令和4年)		
	前半 2021.1.1～ 2021.6.30	後半 2021.7.1～ 2021.12.31	年間
全国	+0.0	+0.5	+0.5
三大都市圏	+0.1	+0.7	+0.7
東京圏	+0.2	+0.7	+0.9
大阪圏	-0.4	+0.2	-0.2
名古屋圏	+0.4	+1.1	+1.5
地方圏	+0.0	+0.3	+0.3
地方四市	+2.2	+3.5	+5.8
その他	-0.3	±0.0	-0.3

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 9》 全国商業地の個別地点変動率・順位

プラスポイント

1位2位：北海道北広島市
(10位までの傾向)
福岡市(天神ビックバンの影響)7地点

マイナスポイント

1位：大阪市道頓堀1丁目 -15.5%

2位：大阪市日本橋1丁目 -14.7%
(黒門市場)
(10位までの傾向)
大阪市ミナミ(インバウンド消失)7地点

商業地の変動率上位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3 (北海道銀行北広島支店)	+19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	+18.3
3	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1	+18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番	+16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番	+16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番	+15.6
7	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1	+15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番	+15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番	+14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番	+14.9

商業地の変動率下位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	-15.5
2	大阪中央5-24	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	-14.7
3	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	-10.9
4	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	-10.7
5	大阪中央5-15	大阪府	大阪市中央区難波1丁目14番22外	-9.9
6	大阪中央5-35	大阪府	大阪市中央区千日前2丁目156番9	-9.8
7	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	-9.6
8	大阪浪速5-3	大阪府	大阪市浪速区日本橋4丁目3番7外	-8.8
9	大阪中央5-20	大阪府	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外	-7.8
10	江田島5-1	広島県	江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	-7.5

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 10》 全国工業地の平均変動率の推移

- 全国 上昇率が拡大。6年連続の上昇。
- 三大都市圏 東京圏は9年連続、大阪圏は7年連続上昇であり、名古屋圏は2年ぶり上昇となった。
- 地方圏 5年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。

工業地 (平均変動率%)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	コロナ後 2年間
	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	①+②
全国	-1.1	-0.6	±0.0	+0.3	+0.8	+1.3	+1.8	+0.8	+2.0	+2.8
三大都市圏	±0.0	+0.2	+0.9	+1.0	+1.5	+1.9	+2.4	+1.0	+2.7	+3.7
東京圏	+0.6	+0.9	+1.6	+1.8	+2.3	+2.4	+3.0	+2.0	+3.3	+5.3
大阪圏	-0.5	-0.2	+0.4	+0.6	+1.3	+2.0	+2.8	+0.6	+2.5	+3.1
名古屋圏	-0.6	-0.2	+0.1	+0.1	+0.2	+0.6	+0.7	-0.6	+1.6	+1.0
地方圏	-2.2	-1.5	-0.9	-0.4	+0.2	+0.8	+1.1	+0.5	+1.3	+1.8

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 11》 全国工業地の個別地点変動率・順位

プラスポイント

1位：沖縄県糸満市 +28.4% (全用途1位)
 2位：沖縄県豊見城市 +26.5%
 (10位までの傾向)
 千葉県市川市4地点
 大阪府枚方市9位で +17.3%

マイナスポイント

1位：広島県呉市 -2.7%
 2位：長崎県長崎市 -2.4%

工業地の変動率上位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	糸満9-1 (全用途1位)	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	+28.4
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	+26.5
3	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	+20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	+19.5
5	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	+19.4
6	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番	+19.3
7	福岡東9-1	福岡県	福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5	+19.3
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	+19.1
9	枚方9-1	大阪府	枚方市招提田近1丁目12番2	+17.3
10	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6	+17.0

工業地の変動率下位表

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	変動率
1	呉9-3	広島県	呉市仁方皆実町3912番60	-2.7
2	長崎9-1	長崎県	長崎市香焼町字馬手ヶ浦11番外	-2.4
3	苫小牧9-6	北海道	苫小牧市字勇払263番2	-2.3
4	室蘭9-3	北海道	室蘭市祝津町1丁目127番141	-1.9
5	焼津9-2	静岡県	焼津市利右衛門字地蔵森2726番65外	-1.9
6	松山9-6	愛媛県	松山市三津2丁目451番3外	-1.8
7	会津若松9-1	福島県	会津若松市門田大字一ノ郷字土手外1924番20	-1.7
8	小松島9-1	徳島県	小松島市小松島町字新港46番3外	-1.6
9	千葉稲毛9-3	千葉県	千葉市稲毛区六方町13番9	-1.6
10	島原9-1	長崎県	島原市大手原町甲2130番61	-1.6

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 12》 注目されるエリアの地価動向

① インバウンド消失と飲食店閉店

北海道札幌市 すすきの地区 札幌中央5-2 -7.4%⇒-1.6%	東京都中央区 銀座地区 中央5-53 -12.8%⇒-5.6%
兵庫県神戸市中央区 東門街地区 神戸中央5-10 -13.1%⇒-6.7%	宮城県仙台市青葉区 国分町地区 仙台青葉5-16 -4.8%⇒-5.0%
広島県広島市 流川地区 広島中5-14 -12.0%⇒-0.9%	石川県金沢市 片町地区 金沢5-14 -9.8%⇒-7.2%



① 繁華街



② 観光地



③ 別荘地



④ インフラ再開発



⑤ 物流施設

② インバウンド消失

大阪府大阪市 道頓堀地区 大阪中央5-19 -28.0%⇒-15.5% (下落率全用途全国1位)	京都府京都市 東山区祇園地区 京都東山5-7 -8.6%⇒±0.0%
大阪府大阪市 道頓堀地区 大阪中央5-2 -26.5%⇒-10.9% (下落率全用途全国3位)	岐阜県高山市 古い町並み地区 高山5-1 -12.2%⇒-9.6% (下落率全用途全国7位)
東京都台東区 浅草地区 台東5-4 -12.0%⇒+1.1%	静岡県熱海市 熱海駅5-1 +0.6%⇒+5.2%

③ 別荘人気、移住目的

静岡県熱海市 熱海-1 +1.3%⇒+1.9%	長野県軽井沢町 軽井沢-1 +10.0%⇒+10.2%
山梨県北杜市 北杜-3 -1.5%⇒±0.0%	北海道倶知安町 倶知安-3 +25.0%⇒+11.9%
長野県白馬村 白馬-1 +12.5%⇒+16.8%	

④ 住宅街等の利便性の向上

北海道北広島市 北広島-1 +17.7%⇒+26.0% (上昇率住宅地全国1位)	福岡県大野城市 大野城-2 +5.0%⇒+11.1%
北海道北広島市 (西口再開発事業) 北広島5-2 +12.0%⇒+19.6% (上昇率商業地全国1位)	栃木県宇都宮市 (LRT) 宇都宮-39 +1.7%⇒+5.8%
大阪府箕面市船場地区 (新駅開業予定地周辺) 箕面5-4 +8.2%⇒+7.5%	福岡県福岡市 (新駅開業予定地周辺) 福岡博多5-21 +12.7%⇒+18.0% (上昇率商業地全国3位)

⑤ 需要の増加

沖縄県糸満市 糸満9-1 +22.4%⇒+28.4% (上昇率全用途全国1位)	愛知県飛島村 飛島9-1 +4.7%⇒+12.2%
福岡県福岡市 福岡東9-1 +10.7%⇒+19.3% (上昇率工業地全国7位)	大阪府枚方市 枚方9-1 +5.2%⇒+17.3% (上昇率工業地全国9位)
千葉県市川市 市川9-1 +8.0%⇒+20.0% (上昇率全用途全国7位)	

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 13》 大阪の平均変動率の推移/住宅地 商業地 工業地

(変動率：%)

区分	住宅地		商業地		工業地	
	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)
大阪府	-0.5	+0.1	-2.1	-0.2	+0.5	+2.2
大阪市	-0.1	+0.6	-4.4	-1.1	-0.3	+1.3
北大阪	-0.1	+0.4	+0.2	+1.0	+1.3	+1.8
東大阪	-0.6	-0.2	-0.1	+0.2	+0.8	+2.9
南大阪	-0.8	-0.1	-0.6	+0.5	+0.3	+2.5
堺市	-0.3	+1.2	-1.6	+2.3	+0.1	+2.9
兵庫県	-0.6	-0.1	-0.8	±0.0	+1.3	+2.5
京都府	-0.6	+0.1	-1.8	+0.5	-0.3	+2.2
奈良県	-0.8	-0.7	-1.8	-0.8	+0.8	+1.3

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 14》 大阪の個別地点変動率・順位

住宅地 変動率上位表

順位	基準地番号	令和3年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	変動率 (%)	所在地
1	大阪天王寺-6	802,000	855,000	+6.6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2
2	大阪中央-3	724,000	771,000	+6.5	大阪市中央区上町1丁目15番2
3	大阪西-1	663,000	703,000	+6.0	大阪市西区北堀江4丁目7番
4	堺北-9	210,000	220,000	+4.8	堺市北区新金岡町2丁目5番9
5 ※	松原-3	171,000	179,000	+4.7	松原市天美東6丁目183番7

※印は、地価公示との共通地点

住宅地 変動率下位表

順位	基準地番号	令和3年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	変動率 (%)	所在地
1	岬-7	19,000	17,900	- 5.8	岬町多奈川谷川2206番2外
2	岬-9	19,100	18,000	- 5.8	岬町深日2579番5
3	岬-4	22,900	21,600	- 5.7	岬町深日1868番50外
4	岬-5	14,400	13,600	- 5.6	岬町多奈川谷川2916番
5	岬-3	24,100	22,800	- 5.4	岬町深日666番1

※印は、地価公示との共通地点

商業地 変動率上位表

順位	基準地番号	令和3年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	変動率 (%)	所在地
1 ※	箕面5-4	530,000	570,000	+7.5	箕面市船場東3丁目1番1
2	高槻5-3	242,000	252,000	+4.1	高槻市富田町3丁目29番8
3 ※	堺堺5-4	343,000	355,000	+3.5	堺市堺区大町西1丁目7番外
4	堺南5-1	150,000	155,000	+3.3	堺市南区三原台1丁目1番1
5	大阪中央5-6	970,000	1,000,000	+3.1	大阪市中央区大手通2丁目59番

※印は、地価公示との共通地点

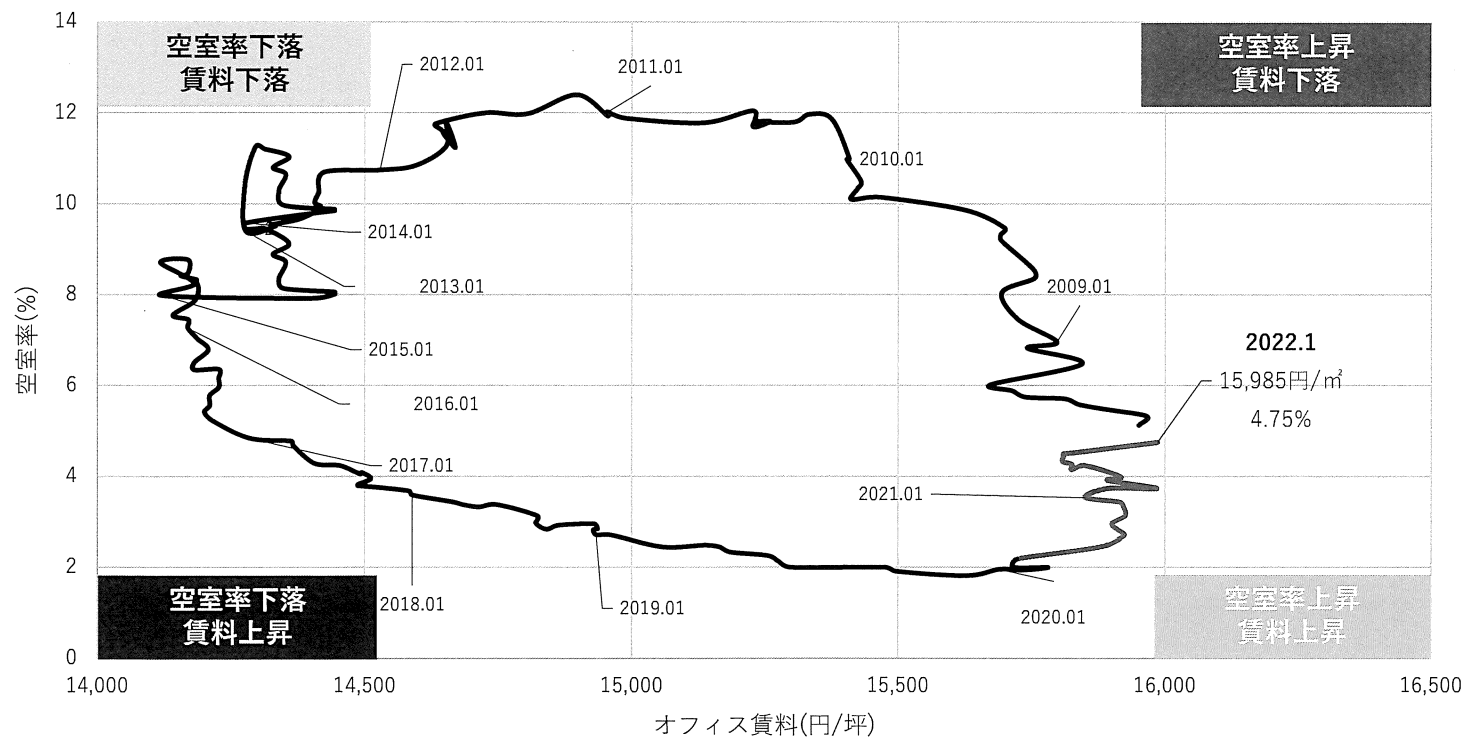
商業地 変動率下位表

順位	基準地番号	令和3年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	変動率 (%)	所在地
1	大阪中央5-19	5,800,000	4,900,000	- 15.5	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外
2	大阪中央5-24	1,160,000	990,000	- 14.7	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外
3 ※	大阪中央5-2	21,100,000	18,800,000	- 10.9	大阪市中央区宗右衛門町46番1外
4	大阪中央5-23	14,900,000	13,300,000	- 10.7	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1
5	大阪中央5-15	7,650,000	6,890,000	- 9.9	大阪市中央区難波1丁目14番22外

※印は、地価公示との共通地点

出典：国土交通省/2022年地価公示より作成

《資料 15》 大阪のオフィス市場（賃料のグルグル図）



出典：三鬼商事(株)/オフィスマーケットデータより作成 (2022/3/17更新)

《資料 16》 大阪の最高商業地の価格推移（北区 VS 中央区）

キタとミナミの地価比較

(千円/㎡)



出典：国土交通省/2022年地価公示より作成