

令和4年地価調査結果について

令和4年10月21日

不動産鑑定士

小森 洋志

1. 令和4年地価調査の概要

本調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、都道府県知事が毎年1回基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するものである。

(1) 令和4年都道府県地価調査の実施状況

①対象区域及び地点数

全国47都道府県の全域（愛知県内は54市町村）

宅地 21,010地点（愛知県内は883地点）

林地 434地点（愛知県内は20地点）

計 21,444地点（愛知県内は903地点）

②価格時点

令和4年7月1日

③価格の判定

基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これに基づいて都道府県知事が正常価格の判定を行ったものである。

(1) 住宅地の概要

都市中心部や生活利便性の優れた住宅地では、住宅需要は堅調であり、低金利環境の継続や住宅取得支援策等の下支え効果もあり、地価の上昇は継続をしている。生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇の範囲が拡大している

(2) 商業地の概要

個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なマンション用地需要やオフィス需要等から全国平均で上昇に転じた。

国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では上昇に転じた地点もみられる。

(3) 工業地の概要

eコマース市場が引き続き堅調であり、大型物流施設用地の需要が強く、交通アクセスに優れた物流適地では上昇率が拡大している。

2. 地価変動率の推移

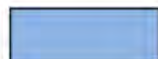
(単位：%)

	住宅地					商業地				
	H30調査	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査	H30調査	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査
全 国	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	1.1	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5
三 大 都 市 圏	0.7	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	4.2	5.2	0.7	0.1	1.9
東 京 圏	1.0	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	4.0	4.9	1.0	0.1	2.0
大 阪 圏	0.1	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	5.4	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5
名 古 屋 圏	0.8	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	3.3	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3
地 方 圏	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1
地 方 四 市	3.9	4.9	3.6	4.2	6.6	9.2	10.3	6.1	4.6	6.9
そ の 他	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5

	工業地					全用途				
	H30調査	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査	H30調査	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査
全 国	0.5	1.0	0.2	0.8	1.7	0.1	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3
三 大 都 市 圏	2.1	2.9	1.2	1.9	3.3	1.7	2.1	0.0	0.1	1.4
東 京 圏	2.9	3.2	1.7	2.3	3.7	1.8	2.2	0.1	0.2	1.5
大 阪 圏	1.7	3.4	1.2	1.7	3.3	1.4	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7
名 古 屋 圏	0.5	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	1.5	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8
地 方 圏	0.0	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2
地 方 四 市	4.1	5.5	5.3	7.4	10.3	5.8	6.8	4.5	4.4	6.7
そ の 他	▲ 0.1	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4



前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等



前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等



前年と変動幅同一

(1) 住宅地

- ▶ 東京圏の平均変動率は1.2%と2年連続上昇し、上昇率が拡大した。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は0.4%と3年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率は1.6%と2年連続上昇し、上昇率が拡大した。
- ▶ 三大都市圏の平均変動率は横ばいから上昇に転じた。
- ▶ 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は10年連続上昇で、上昇率も拡大。
- ▶ 地方四市を除く地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は昨年より縮小。

(2) 商業地の概要

- ▶ 東京圏の平均変動率は2.0%と10年連続して上昇、上昇率が拡大。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は1.5%、2年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率2.3%、2年連続上昇し、上昇率が拡大した。
- ▶ 三大都市圏の平均変動率は10年連続で上昇し、上昇率は拡大。
- ▶ 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は10年連続上昇で、上昇率も拡大。
- ▶ 地方四市を除く地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は昨年より縮小。

3. 上昇率順位表（全国） 住宅地

（価格：円／㎡、変動率：％）

順位	住 宅 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和3年基準地価格 円／㎡	令和4年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	北広島－2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島－3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島－4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別－10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭－5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2－7－17』	20,800	26,000	25.0
6	江別－8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩－4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別－4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭－4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3－10－18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭－3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

（１）札幌市周辺地区の住宅需要の高まり

- ▶ 札幌市の地価上昇が周辺市にも波及をしており、特に北広島市ではボールパーク開業に向けた需要増により住宅地の地価が大幅に上昇（北広島－２、－３、－４）。
- ▶ 江別市の住宅地は隣接する札幌市に比べ割安感があることなどから、令和元年以降４年連続で上昇した。江別市の住宅地平均変動率 ２１．７％（昨年 １１．１％）。
- ▶ 札幌市の住宅地は、価格水準の高い中央区から相対的に割安感のある隣接区等の地域へ需要が拡散しており、平成２５年以降、１０年連続で上昇した。札幌市の住宅地平均変動率 １１．８％（昨年 ７．４％）。

▶ 北海道 北広島 - 2



▶ 北海道 北広島 - 3



▶ 北海道 江別 - 10



（２）生活スタイルの変化による需要

首都圏に近い日本を代表するリゾート地として人気がある軽井沢では、首都圏の高所得者層の別荘地需要のみならず、生活スタイルの変化による移住や二地域居住の需要が増加していることから地価上昇が継続。

軽井沢ー１：１２.５％（昨年 １０.９％）

軽井沢ー６：１３.４％（昨年 １３.６％）

（３）地価上昇率、東京圏１位

つくばエクスプレス線沿線で住環境が良好な新興住宅地域では転入者も多く住宅需要が堅調。

つくばみらいー１：１０.８％（昨年 ２.２％）

▶ 長野 軽井沢-1





4. 上昇率順位表（全国） 商業地

順位	商 業 地					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和3年基準地価格 円/㎡	令和4年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳5-4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

（１）再開発事業による需要増

北広島駅西口再開発事業とボールパーク事業が連携して進捗をしており、繁華性の向上が期待されるほか、マンション用地としての需要も高く、地価は高い上昇を見せている。

北広島 5－4：25.0%（全国商業地上昇率 1 位）

北広島 5－3：23.9%（全国商業地上昇率 2 位）

（２）多機能複合型都市としての期待

多機能複合型都市として整備中のかずさアクアシティでは、商業施設の開業や住宅整備等、発展期待から店舗需要が堅調であり、地価は高い上昇を見せている。

木更津 5－5：19.8%（全国商業地上昇率 6 位）

▶ 北海道 北広島 5 - 3



HOKKAIDO BALLPARK F VILLAGE



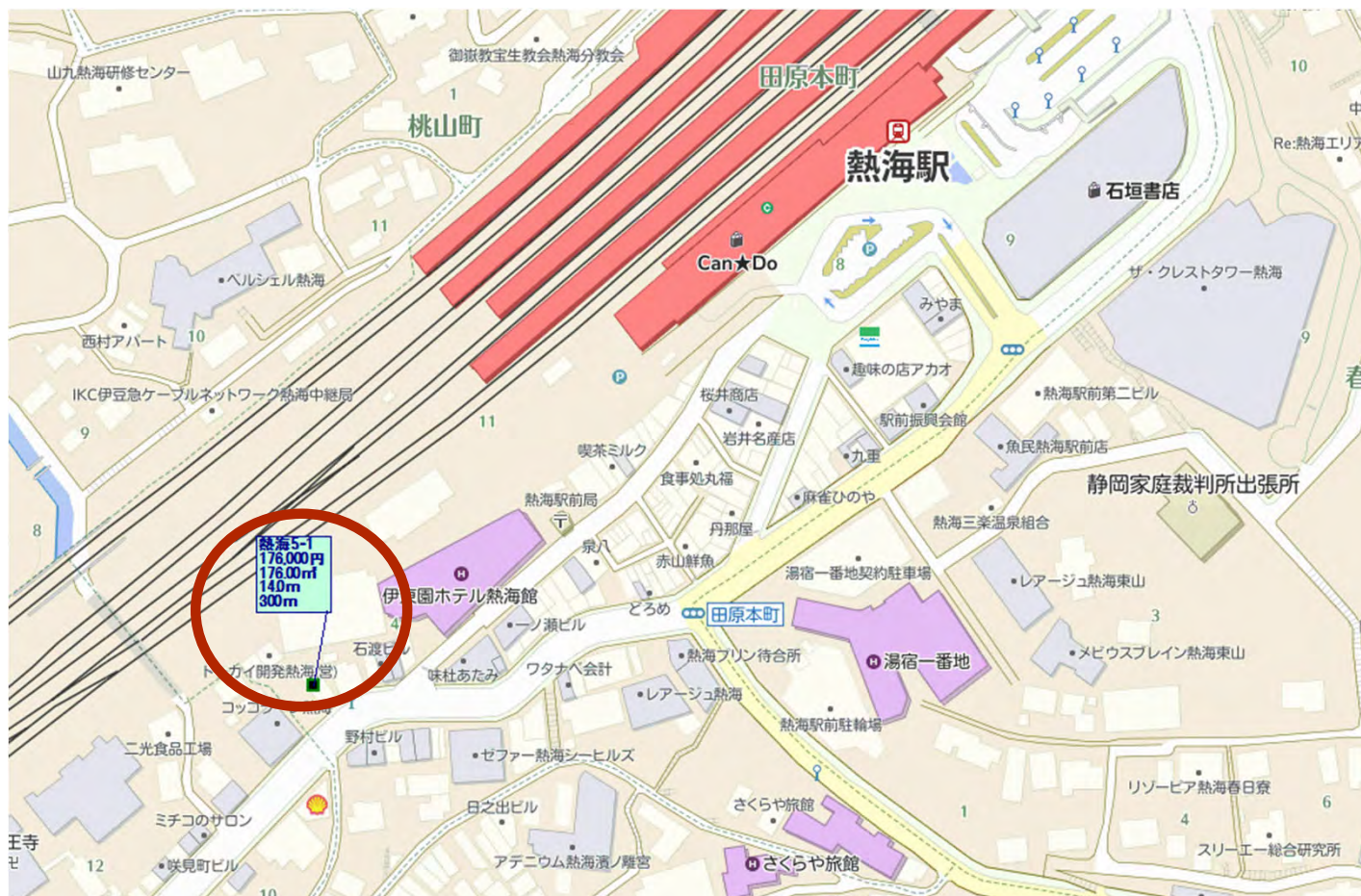
出典：HOKKAIDO BALLPARK F VILLAGE HPより

5. 全国の観光地の状況

コロナ禍においてインバウンド需要が消失。まん延防止等重点措置等が解除されたことにより、国内観光客は徐々に戻りつつある。

- ▶ 東京都：台東 5 - 2 3（浅草） 4.3%（▲ 1.7%）
- ▶ 神奈川県：箱根 5 - 1（箱根湯本駅） 2.7%（▲ 2.6%）
- ▶ 静岡県：熱海 5 - 1（熱海駅） 10.2%（6.0%）
- ▶ 京都府：東山 5 - 1（東山地区） 4.8%（▲ 2.2%）
- ▶ 岐阜市：高山 5 - 4（高山） ▲ 3.2%（▲ 10.9%）
- ▶ 大阪府：中央 5 - 3（道頓堀地区） ▲ 1.6%（▲ 18.5%）

▶ 熱海5-1



6. 基準地価格高順位表（全国） 商業地 令和4年

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和3年基準地価格 円/㎡	令和4年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』	39,500,000	39,300,000	△ 0.5
2	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	28,500,000	28,300,000	△ 0.7
3	港5-14	東京都	港区北青山三丁目33番2 『北青山3-5-30』	27,000,000	27,300,000	1.1
4	千代田5-1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外 『丸の内3-3-1』	26,900,000	26,800,000	△ 0.4
5	千代田5-24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外 『大手町1-8-1』	25,600,000	25,500,000	△ 0.4
6	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	22,500,000	22,000,000	△ 2.2
7	新宿5-4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1-18-2』	19,500,000	19,600,000	0.5
8	中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2701番外 『名駅三丁目28番12号』	18,400,000	18,800,000	2.2
9	中央5-3	大阪府	大阪市中心区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	19,000,000	18,700,000	△ 1.6
10	新宿5-10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外 『新宿3-5-4』	17,600,000	17,700,000	0.6

- ▶ 基準地価格順位で、上位10傑のうち東京都が7地点、大阪府が2地点、愛知県が1地点。
- ▶ 1位、2位は不動の銀座。
- ▶ 東京 中央5-13（商業地価格順位1位）、新型コロナウイルス感染症の影響により外国人観光客関連の需要がほぼ消失をしたが、国内客の人流は回復傾向にあることから、地価の下落率は縮小している（▲3.7% → ▲0.5%）。
- ▶ 大阪 北5-2（商業地価格順位6位）、大阪府最高価格地。グランフロント大阪：大阪駅北口。オフィス需要は比較的堅調であり、人流等も回復傾向にあることから地価下落は縮小している（▲4.7% → ▲2.2%）。
- ▶ 大阪 中央5-3（商業地価格順位9位）、人流が回復傾向にあるものの、インバウンドの依存度が強かったこともあり、飲食需要は減退、店舗の収益性が低下していることから地価下落は継続している（▲18.5% → ▲1.6%）。

7. 愛知県の地価動向

表 1 用途別平均変動率

(単位：%)

		年	住宅地	商業地	工業地
愛知県		30	0.6	3.1	0.5
		R1	0.9	3.7	0.7
		R2	△0.7	△1.1	△0.7
		R3	0.2	1.0	1.2
		R4	1.5	2.3	2.0
名古屋市		30	1.6	6.5	0.5
		R1	2.1	7.5	0.9
		R2	△0.8	△1.5	△1.5
		R3	1.3	3.2	2.3
		R4	3.1	4.4	3.7

令和4年地価調査 都道府県別平均変動率（住宅地）

（変動率：％）

住宅地					
令和4年			令和3年		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	沖縄県	2.7	1	沖縄県	1.6
2	福岡県	2.5	2	福岡県	1.5
3	北海道	1.8	3	北海道	0.3
4	東京都	1.5	3	宮城県	0.3
4	愛知県	1.5	3	石川県	0.3
6	宮城県	1.3	6	東京都	0.2
7	千葉県	1.0	6	愛知県	0.2
8	石川県	0.9	8	千葉県	0.0
9	埼玉県	0.8	8	大分県	0.0
9	神奈川県	0.8	10	埼玉県	△ 0.1
11	大阪府	0.4	11	神奈川県	△ 0.2
12	熊本県	0.2	11	大阪府	△ 0.2
12	大分県	0.2	11	熊本県	△ 0.2
14	佐賀県	0.1	14	佐賀県	△ 0.3
15	茨城県	0.0	15	福島県	△ 0.5
16	兵庫県	△ 0.1	15	茨城県	△ 0.5
17	京都府	△ 0.2	15	富山県	△ 0.5
18	広島県	△ 0.3	15	宮崎県	△ 0.5
19	山形県	△ 0.4	19	京都府	△ 0.6
19	富山県	△ 0.4	19	山口県	△ 0.6
19	宮崎県	△ 0.4	21	広島県	△ 0.7

令和4年地価調査 都道府県別平均変動率（商業地）

（変動率：％）

商業地					
令和4年			令和3年		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	福岡県	4.0	1	福岡県	2.7
2	宮城県	2.7	2	宮城県	1.6
3	愛知県	2.3	3	愛知県	1.0
4	千葉県	2.0	4	神奈川県	0.8
4	東京都	2.0	5	沖縄県	0.7
6	神奈川県	1.9	6	千葉県	0.4
6	沖縄県	1.9	7	茨城県	△ 0.2
8	大阪府	1.6	7	広島県	△ 0.2
9	京都府	1.4	9	埼玉県	△ 0.3
10	埼玉県	1.0	9	東京都	△ 0.3
11	北海道	0.8	11	富山県	△ 0.4
12	広島県	0.7	11	佐賀県	△ 0.4
13	兵庫県	0.4	13	滋賀県	△ 0.5
14	茨城県	0.3	13	熊本県	△ 0.5
15	岡山県	0.2	15	北海道	△ 0.6
16	富山県	0.1	15	京都府	△ 0.6
16	佐賀県	0.1	15	兵庫県	△ 0.6
16	熊本県	0.1	18	福島県	△ 0.7
19	滋賀県	0.0	18	岡山県	△ 0.7
19	奈良県	0.0	20	山口県	△ 0.8
21	石川県	△ 0.3	20	長崎県	△ 0.8

住宅地、商業地ともに上昇、上昇幅は拡大。

(1) 住宅地

- ▶ 住宅地の平均変動率については、昨年の0.2%から1.5%の上昇となった。全国4位（昨年は全国6位）。

(2) 商業地

- ▶ 商業地の平均変動率については、前年の1.0%から2.3%の上昇となった。全国3位（昨年は全国3位）。

住宅地、商業地ともに平均変動率は上昇し、上昇幅は拡大をした。

8. 愛知県内の地域別平均変動率

(単位：%)

用途・時期 地 域		住 宅 地		商 業 地	
		R4 年調査	R3 年調査	R4 年調査	R3 年調査
		R3.7.1 ～ R4.7.1	R2.7.1 ～ R3.7.1	R3.7.1 ～ R4.7.1	R2.7.1 ～ R3.7.1
愛 知 県		1.5	0.2	2.3	1.0
	都市計画区域内	1.6	0.3	2.3	1.0
	名古屋市	3.1	1.3	4.4	3.2
	尾張地域	1.0	0.0	0.7	△0.4
	知多地域	1.0	△0.5	△0.3	△1.2
	西三河地域	2.0	0.5	2.3	0.0
	東三河地域	△0.1	△0.7	0.5	△0.3
	都市計画区域外	△1.2	△1.4	△2.0	△2.1

(1) 住宅地

- ▶ 名古屋市や西三河地域では上昇幅が拡大。

西三河地域は地場産業の景況や良好な居住環境等を反映して地価は堅調に推移。

尾張地域では昨年の横ばいから、知多地域では昨年の下落からいずれも上昇に転じた。東三河、奥三河及び知多南部地域では人口の減少等に歯止めがかからず、引き続き下落（下落率は縮小）。

(2) 商業地

- ▶ 名古屋市では中心部の投資需要、駅周辺のマンション用地の需要もみられ住宅地と同様、上昇幅は拡大。

知多地域は引き続き下落（下落幅は縮小）。

9. 住宅地の平均変動率上位順位表（市町村別）

表7 住宅地の平均変動率上位順位表（市町村）（単位：％）

順位	市町村名	R4年調査	R3年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	東海市	5.6	10	1.0
2	刈谷市	4.8	1	2.8
3	安城市	4.6	2	2.0
4	大府市	3.4	3	1.7
5	名古屋市	3.1	5	1.3
県平均		1.5	—	0.2
上昇を示した市町村		36市町	—	20市町

- ▶ 市内にはトヨタグループの本社機能や主力工場が複数配置され、住宅地はこれらの従業者の旺盛な需要に支えられている。特にJR東海道本線各駅周辺の利便性の高い住宅地域や区画整然とした住環境の優れた地域の供給が少なく、市場滞留期間も短いため高値で取引される傾向にある（刈谷市、安城市）。
- ▶ 東海市、大府市は名古屋市内へのアクセスや自動車関連産業が集積する西三河地域への通勤も容易であり、住宅需要が強くベッドタウンとして発展をしてきた。

元々、住宅地の供給が不足してることもあって、価格は上昇をしている。

住宅地の変動率上位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	中 (県) ー1	にしき 錦 1 丁目 324 番 1 「錦一丁目 3 番 28 号」 〔プラセシオン名古屋伏見〕	16.7 (13.2)	1,400,000 (1,200,000)
2	中村 (県) ー4	のりたけ 則武 2 丁目 2201 番 「則武二丁目 22 番 2 号」 〔プレサンス名古屋 STATION〕	14.5 (5.3)	520,000 (454,000)
3	千種 (県) ー7	はしもと 橋本町 2 丁目 13 番 2 外	12.4 (1.3)	425,000 (378,000)
4	東海 (県) ー5	たかよこすか 高横須賀町 5 丁目 56 番	8.6 (1.0)	114,000 (105,000)
5	中 (県) ー2	まるのうち 丸の内 1 丁目 735 番 「丸の内一丁目 7 番 39 号」 〔Full Casa 丸の内〕	8.1 (8.0)	718,000 (664,000)

▶ 東海－5 位置図



10. 商業地の平均変動率上位順位表（市町村別）

表 10 商業地の平均変動率上位順位表（市町村）（単位：％）

順位	市町村名	R4 年調査	R3 年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	安城市	4.5	9	0.0
2	名古屋市	4.4	1	3.2
3	刈谷市	4.1	3	0.9
4	知立市	3.4	4	0.7
5	豊田市	3.2	8	0.3
県平均		2.3	—	1.0
上昇を示した市町村		34 市町村	—	8市

商業地の変動率上位順位表

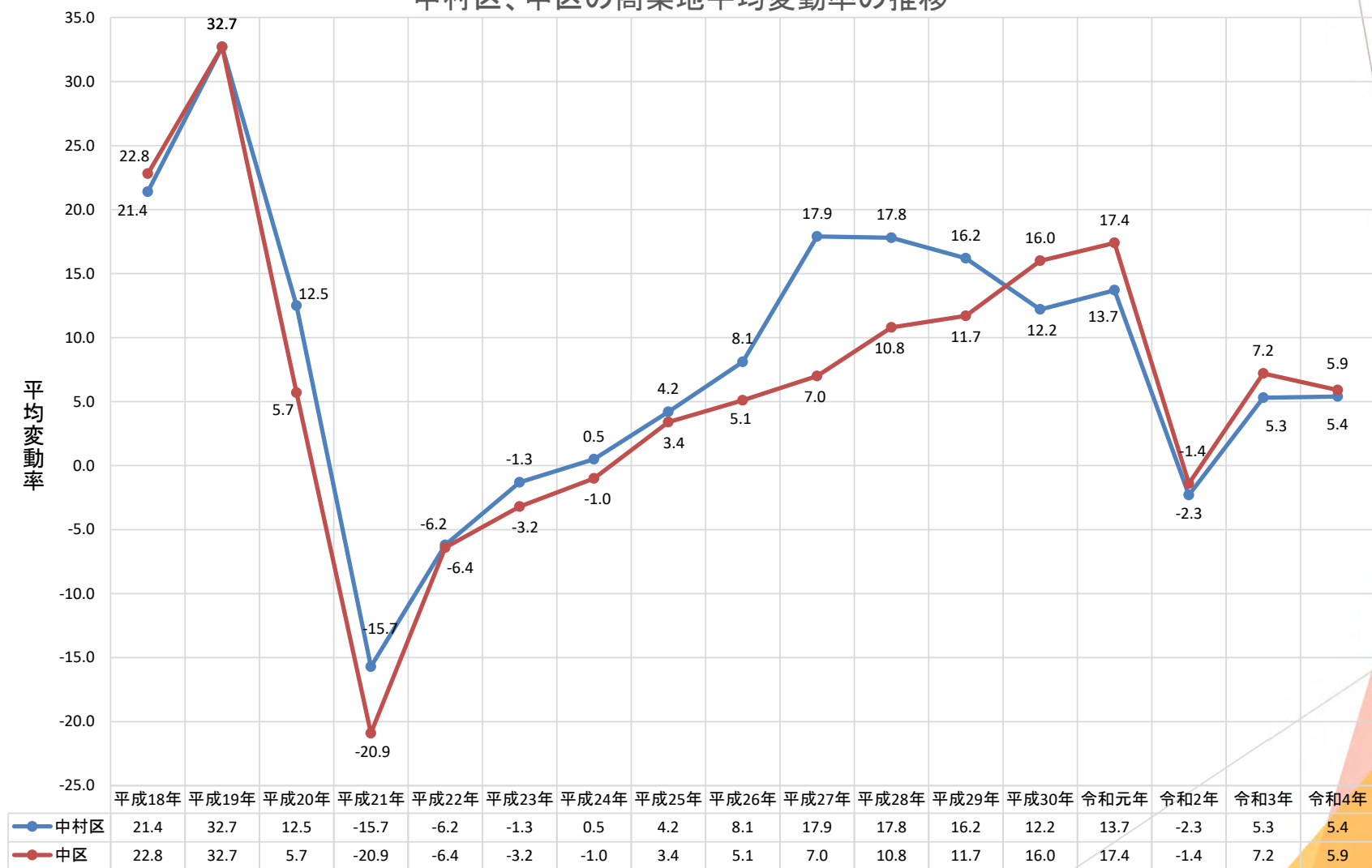
順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	中村 (県) 5-3	めいえきみなみ 名駅南 3 丁目 308 番 2 「名駅南三丁目 3 番 44 号」 [株式会社浅沼組名古屋支店]	12.3 (8.2)	595,000 (530,000)
2	東 (県) 5-4	いずみ 泉 1 丁目 403 番外 「泉一丁目 4 番 5 号」 [グランドールシャトー]	9.8 (1.4)	615,000 (560,000)
3	中 (県) 5-7	にしき 錦 1 丁目 206 番 「錦一丁目 2 番 11 号」 [岩田ビル]	9.5 (11.1)	2,300,000 (2,100,000)
4	東 (県) 5-1	あおい 葵 1 丁目 1609 番外 「葵一丁目 16 番 30 号」 [Esperanza Aoi]	9.3 (9.2)	1,170,000 (1,070,000)
5	中村 (県) 5-2	かめじま 亀島 2 丁目 2909 番	9.3 (8.2)	445,000 (407,000)

► NAGOYA the TOWER



1 1. 中区と中村区の地価動向（商業地）

中村区、中区の商業地平均変動率の推移



栄、伏見エリア周辺の今後の大規模開発動向

