

# 令和5年地価調査結果について

令和5年10月20日

不動産鑑定士

小森 洋志

# 1. 令和5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5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 20,947地点（愛知県内は883地点）

林地 434地点（愛知県内は20地点）

計 21,381地点（愛知県内は903地点）

### ②価格時点

令和5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。都市中心部の地価上昇に伴い周辺部にも地価上昇の範囲が拡大。

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。

全国平均では0.7%の上昇、最も上昇率が高い県は沖縄県の4.9%。

## (2) 商業地の概要

都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復し、オフィス需要も底堅く推移。

インバウンドを含めた観光需要の回復により多くの観光地で地価の回復傾向がみられる。

全国平均では1.5%の上昇、最も上昇率が高い県は福岡県の5.3%。

## (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等では地価上昇が継続している。

## 2. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査	R5調査	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査	R5調査
全 国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5
三 大 都 市 圏	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	2.2	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0
東 京 圏	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	2.6	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3
大 阪 圏	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	1.1	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.6
名 古 屋 圏	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	2.2	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4
地 方 圏	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5
地 方 四 市	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0
そ の 他	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1

	工業地					全用途				
	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査	R5調査	R元調査	R2調査	R3調査	R4調査	R5調査
全 国	1.0	0.2	0.8	1.7	2.6	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0
三 大 都 市 圏	2.9	1.2	1.9	3.3	4.5	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7
東 京 圏	3.2	1.7	2.3	3.7	4.7	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1
大 阪 圏	3.4	1.2	1.7	3.3	4.5	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7	1.8
名 古 屋 圏	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	3.5	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8	2.6
地 方 圏	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	1.9	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3
地 方 四 市	5.5	5.3	7.4	10.3	12.6	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1
そ の 他	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	1.7	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0

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2.6%と3年連続上昇し、上昇率が拡大した。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は1.1%と2年連続上昇し、上昇率が拡大した。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率は2.2%と3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2.2%と2年連続上昇し、上昇率が拡大した。
- ▶ 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は11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4.3%と11年連続して上昇、上昇率が拡大。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は3.6%、2年連続して上昇、上昇率が拡大。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率3.4%、3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11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）の平均変動率も11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0.1%と、32年ぶりに上昇に転じた。

### 3. 上昇率順位表（全国） 住宅地

順位	住 宅 地			令和4年基準地価格 円/㎡	令和5年基準地価格 円/㎡	変動率 %
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地			
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道	千歳市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道	千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

## (1) 大手半導体メーカー進出による影響

- 千歳市では元々、住宅地の供給不足が続いている中で、令和5年2月に大手半導体メーカーの「ラピダス」進出が決定以降、関連企業も含めた住宅需要が旺盛となっており、地価の高い上昇が継続をしている。

(千歳-1、-3、-10)

## (2) 札幌市周辺地区の住宅需要の高まり

- 恵庭市の住宅地については、札幌市中心部の地価上昇に伴う需要の波及に加え、北海道ボールパークF ビレッジの影響を受けている北広島市の地価上昇の影響やJR 駅徒歩圏内の供給不足による地価上昇が、駅から離れた地域に波及しており、地価の上昇が継続している。

恵庭市の住宅地平均変動率 24.8%

- 北広島市の住宅地については、札幌市の地価上昇による波及に加え、北広島駅 西口におけるマンション建設計画など需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。

北広島市の住宅地平均変動率 23.2%



▶ 北海道 千歳 - 3



▶ 北海道 千歳-1



### (3) 県内外の別荘需要などによる影響

- ▶ ダイビング等のスポットである真栄田岬に近い既存集落に存し、県内外からの移住や別荘需要が強く、地価は高い上昇を見せている。

(恩納ー1、28.9%)

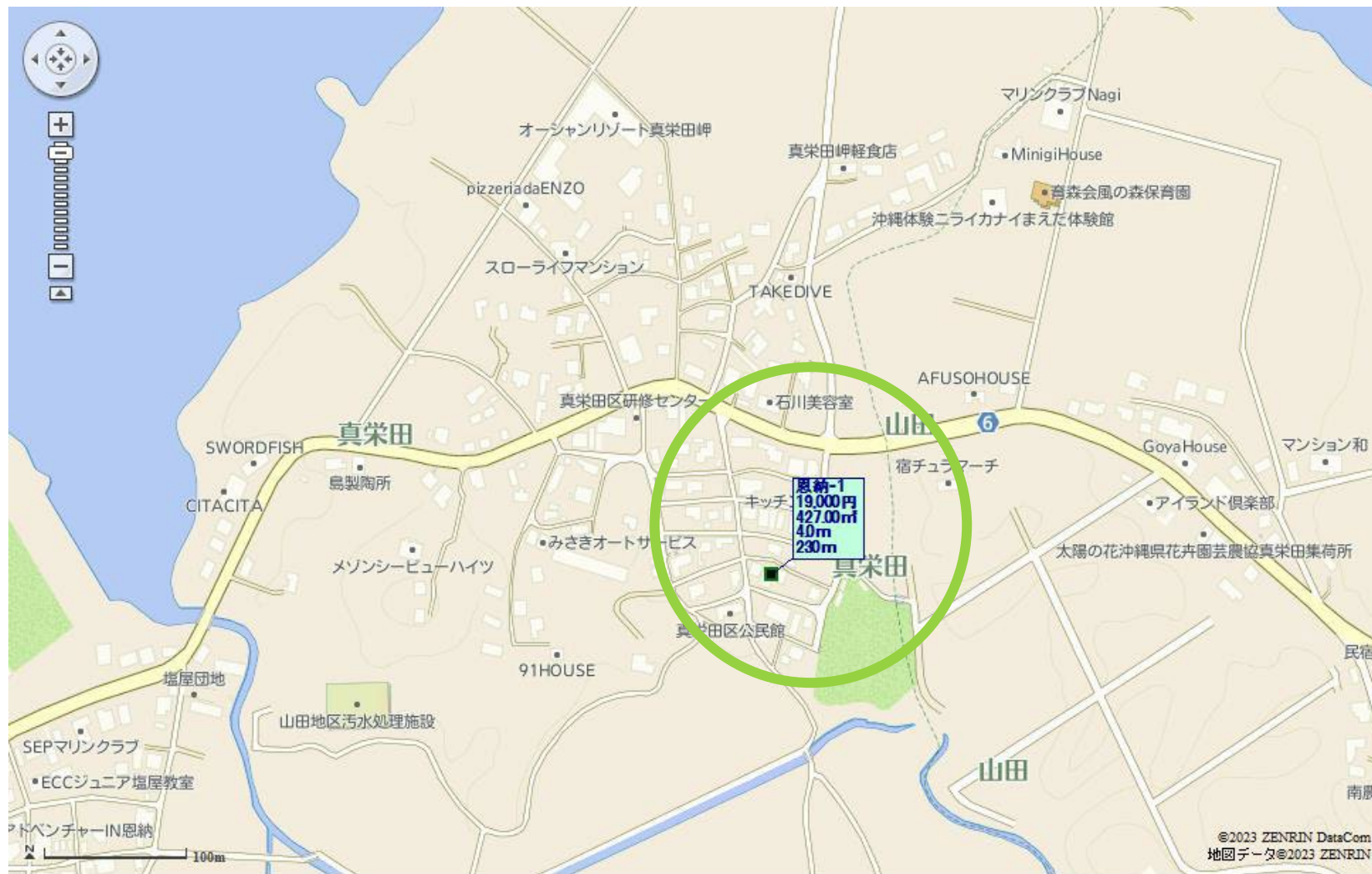
- ▶ 島内外からの需要が継続する中で、観光需要の回復により、県外からの移住や別荘需要が高まったことから、島内中心部以外にも需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。

(宮古島ー16、28.0%)

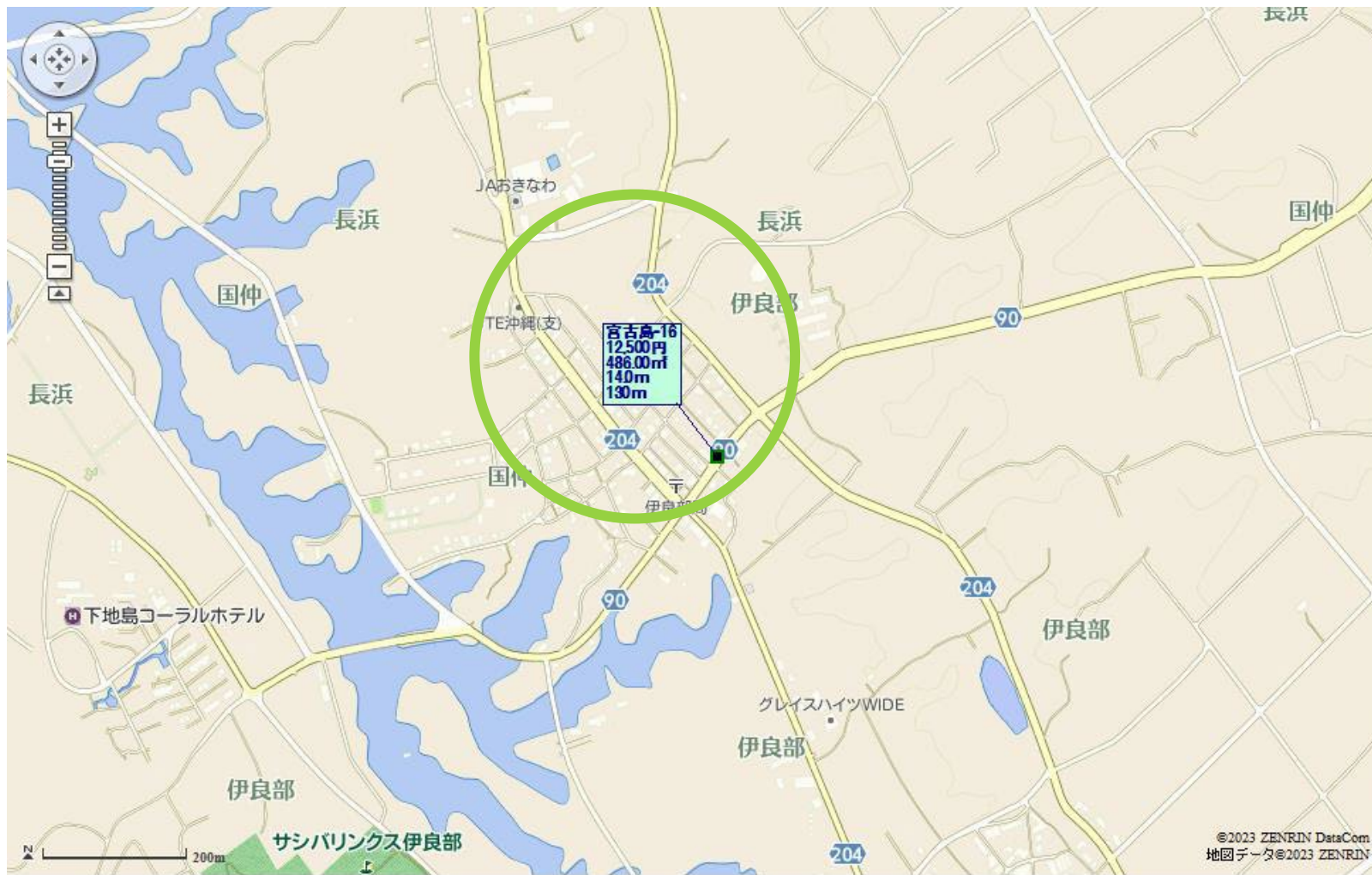
- ▶ 入国制限の撤廃や円安の影響もあり、外国人による別荘やコンドミニアムなどの需要が大幅に回復しており、地価の上昇が拡大している。

(富良野ー3、20.3%)

▶ 沖縄県 恩納 - 1



▶ 沖縄県 宮古島-16



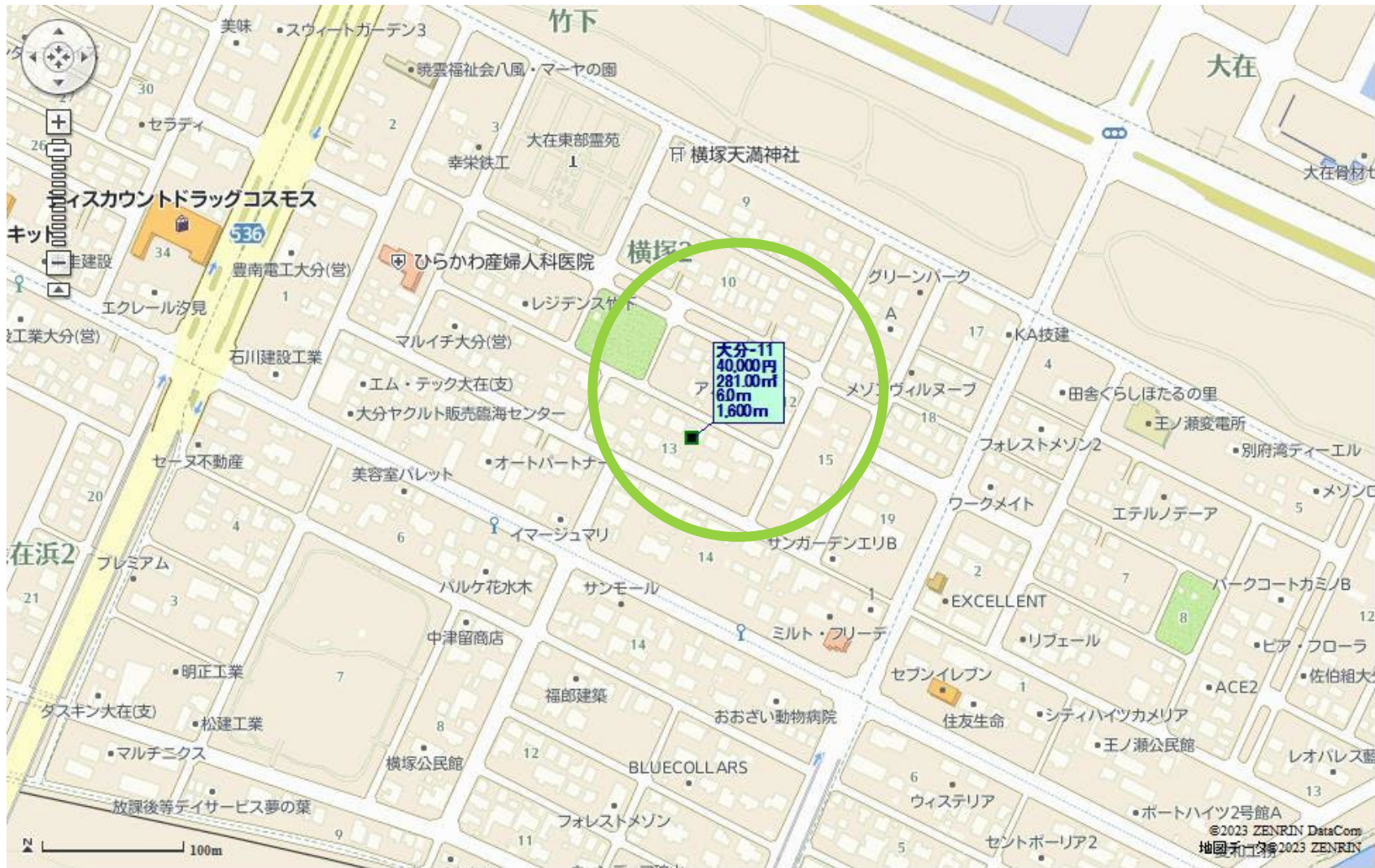
▶ 北海道 富良野 - 3



## (4) 土地区画整理事業による影響

- ▶ 土地区画整理事業が完了した住宅地域で、付近に令和6年春、小学校が新規開校予定であり、生活利便性の向上が見込まれることから、需要が顕著となり、地価は高い上昇を見せている。  
(大分ー11、15.3%)

▶ 大分県 大分-11





## 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4年基準地価格 円/㎡	令和5年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原750番2外	43,000	55,000	27.9
7	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上11番8	105,000	132,000	25.7

## (1) 大手半導体メーカー進出による影響

### ① 熊本県大津市、菊陽町

- ▶ TSMC の進出決定に伴い、需要が急激に高まっているものの、供給がほとんどなく、地価は高い上昇を見せている。

大津 5-1 : 32.4% (全国商業地上昇率 1 位)

菊陽 5-2 : 25.7% (全国商業地上昇率 10 位)

### ② 北海道千歳市

- ▶ 令和 5 年 2 月の「ラピダス」進出の決定以降、土地取引が活発化。

千歳 5-3 : 30.8% (全国商業地上昇率 2 位)

千歳 5-1 : 30.5% (全国商業地上昇率 3 位)

▶ 熊本県 大津5-1



▶ 熊本県 菊陽 5 - 2



▶ 北海道 千歳 5 - 3



## 5. 観光地の地価動向①

国内観光客、インバウンドの回復により地価の上昇が拡大。

- ▶ 東京都：台東5-23（浅草） 9.9%（4.3%）
- ▶ 京都府：東山5-1（東山） 11.5%（4.8%）
- ▶ 神奈川県：鎌倉5-1（鎌倉駅） 10.1%（4.7%）
- ▶ 長野県：白馬5-2（白馬村） 27.3%（13.3%）

▶ 神奈川県 鎌倉 5 - 1



▶ 長野県 白馬 5 - 2





## 5. 観光地の地価動向②

国内観光客、インバウンドの回復により地価が下落から上昇に転じた。

- ▶ 大阪府：中央5－3（道頓堀地区） 4.3%（▲1.6%）
- ▶ 岐阜県：高山5－4（高山） 9.8%（▲3.2%）
- ▶ 沖縄県：那覇5－10（那覇） 11.7%（▲0.6%）

▶ 岐阜県 高山5-4



▶ 沖縄県 那覇 5-10



## 6. 基準地価格高順位表（全国） 商業地 令和5年

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和4年基準地価格 円/㎡	令和5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』	39,300,000	40,100,000	2.0
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』	28,300,000	28,800,000	1.8
3	港5-14	東京都	港区北青山三丁目33番2 『北青山3-5-30』	27,300,000	27,800,000	1.8
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』	26,800,000	26,800,000	0.0
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』	25,500,000	25,500,000	0.0
6	北5-2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	22,000,000	23,000,000	4.5
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』	19,600,000	20,300,000	3.6
8	中央5-3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	18,700,000	19,500,000	4.3
9	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』	18,800,000	19,200,000	2.1
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』	17,700,000	18,400,000	4.0



- ▶ 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）、富裕層による高額品等の消費が好調であることから店舗の収益性は回復傾向となっている。今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価は上昇に転じた。（▲0.5% → 2.0%）。
- ▶ 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。オフィスの賃貸需要及び投資需要は安定しており、店舗・ホテルの収益性は人流回復により回復傾向である。また、周辺ではうめきた2期地区の再開発事業が進展しており、発展期待感もあることから、地価は上昇に転じた。（▲2.2% → 4.5%）。
- ▶ 大阪 中央5-3（商業地価格順位8位）、道頓堀地区ではインバウンド需要減少の影響が大きく、地価下落が続いていたが、国内外観光客の回復傾向から店舗需要が戻りつつあり、地価は上昇に転じた。（▲1.6% → 4.3%）。

# 7. 愛知県への地価動向

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	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
	<b>R5</b>	<b>2.1</b>	<b>3.4</b>	<b>3.4</b>
名古屋市	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
	<b>R5</b>	<b>3.9</b>	<b>5.3</b>	<b>6.9</b>

# 令和5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5年			令和4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	4.9	1	沖縄県	2.7
2	福岡県	3.3	2	福岡県	2.5
3	東京都	3.0	3	北海道	1.8
4	千葉県	2.5	4	東京都	1.5
5	北海道	2.2	<b>4</b>	<b>愛知県</b>	<b>1.5</b>
6	神奈川県	2.1	6	宮城県	1.3
<b>6</b>	<b>愛知県</b>	<b>2.1</b>	7	千葉県	1.0
8	宮城県	1.7	8	石川県	0.9
9	埼玉県	1.5	9	埼玉県	0.8
10	大阪府	1.3	9	神奈川県	0.8

# 令和5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5年			令和4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	5.3	1	福岡県	4.0
2	沖縄県	4.8	2	宮城県	2.7
3	東京都	4.5	<b>3</b>	<b>愛知県</b>	<b>2.3</b>
4	神奈川県	4.3	4	千葉県	2.0
4	大阪府	4.3	4	東京都	2.0
6	宮城県	3.9	6	神奈川県	1.9
7	千葉県	3.7	6	沖縄県	1.9
<b>8</b>	<b>愛知県</b>	<b>3.4</b>	8	大阪府	1.6
9	京都府	3.0	9	京都府	1.4
10	北海道	2.2	10	埼玉県	1.0



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1.5%から2.1%の上昇となった。全国6位（去年は全国4位）。

(2) 商業地

- ▶ 商業地の平均変動率については、前年の2.3%から3.4%の上昇となった。全国8位（去年は全国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	
		R5 年調査	R4 年調査	R5 年調査	R4 年調査
		R4.7.1 ～ R5.7.1	R3.7.1 ～ R4.7.1	R4.7.1 ～ R5.7.1	R3.7.1 ～ R4.7.1
愛知県		<b>2.1</b>	1.5	<b>3.4</b>	2.3
都市計画区域内		<b>2.2</b>	1.6	<b>3.4</b>	2.3
名古屋市		<b>3.9</b>	3.1	<b>5.3</b>	4.4
尾張地域		<b>1.4</b>	1.0	<b>1.7</b>	0.7
知多地域		<b>2.3</b>	1.0	<b>1.5</b>	△0.3
西三河地域		<b>2.9</b>	2.0	<b>4.2</b>	2.3
東三河地域		<b>0.0</b>	△0.1	<b>1.0</b>	0.5
都市計画区域外		<b>△1.1</b>	△1.2	<b>△2.1</b>	△2.0

## (1) 住宅地

- ▶ 名古屋市、尾張地域、知多地域、西三河地域で昨年よりも上昇率が拡大、東三河地域では下落から横ばいに転じた。

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引き続き強含みで推移。

知多の北部地域は名古屋市への利便性や名古屋市中心部の地価高騰、相対的な割安感などを反映して住宅の需要は高い。東三河地域は下落から横ばいに転じたものの豊橋市以外の地域は引き続き下落傾向にある。

## (2) 商業地

- ▶ 名古屋市では引続き中心部への投資需要や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。

知多地域は下落から横ばいに転じた。

## 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	R5年調査	R4年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	東海市	8.4	1	5.6
2	刈谷市	5.6	2	4.8
3	安城市	5.4	3	4.6
4	大府市	5.0	4	3.4
5	東浦町	4.6	13	1.9
県平均		2.1	—	1.5
上昇を示した市町村		40市町	—	36市町

- ▶ 東海市、大府市、東浦町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、割安感にともなう強い住宅地需要がある中で住宅地の供給が不足してることもあって、価格は大きく上昇をしている。

- ▶ 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、それらの従業員をはじめとする購買力のあるエンドユーザーの存在を背景として、戸建住宅地への需要は高い。その需要の範囲は、鉄道駅周辺のみならず、その周辺の地域まで及んでいる（刈谷市、安城市）。

# 10. 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/m <sup>2</sup> )
1	中 (県) -1	<sup>にしき</sup> 錦 1丁目 324 番 1 「錦一丁目 3 番 28 号」 〔プレセッション名古屋伏見〕	16.4 (16.7)	1,630,000 (1,400,000)
2	千種 (県) -7	<sup>はしもと</sup> 橋本町 2 丁目 13 番 2 外	15.8 (12.4)	492,000 (425,000)
3	中村 (県) -4	<sup>のりたけ</sup> 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〕	15.4 (14.5)	600,000 (520,000)
4	東海 (県) -5	<sup>たかよこすか</sup> 高横須賀町 5 丁目 56 番	14.9 (8.6)	131,000 (114,000)
5	中 (県) -2	<sup>まるのうち</sup> 丸の内 1 丁目 735 番 「丸の内一丁目 7 番 39 号」 〔Full Casa 丸の内〕	11.4 (8.1)	800,000 (718,000)

# 1.1. 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） （単位：％）

順位	市町村名	R5年調査	R4年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	安城市	9.5	1	4.5
2	刈谷市	7.8	3	4.1
3	東海市	7.6	7	2.8
4	大府市	7.3	6	3.2
5	東浦町	6.3	20	0.9
県平均		3.4	—	2.3
上昇を示した市町村		40市町村	—	34市町村

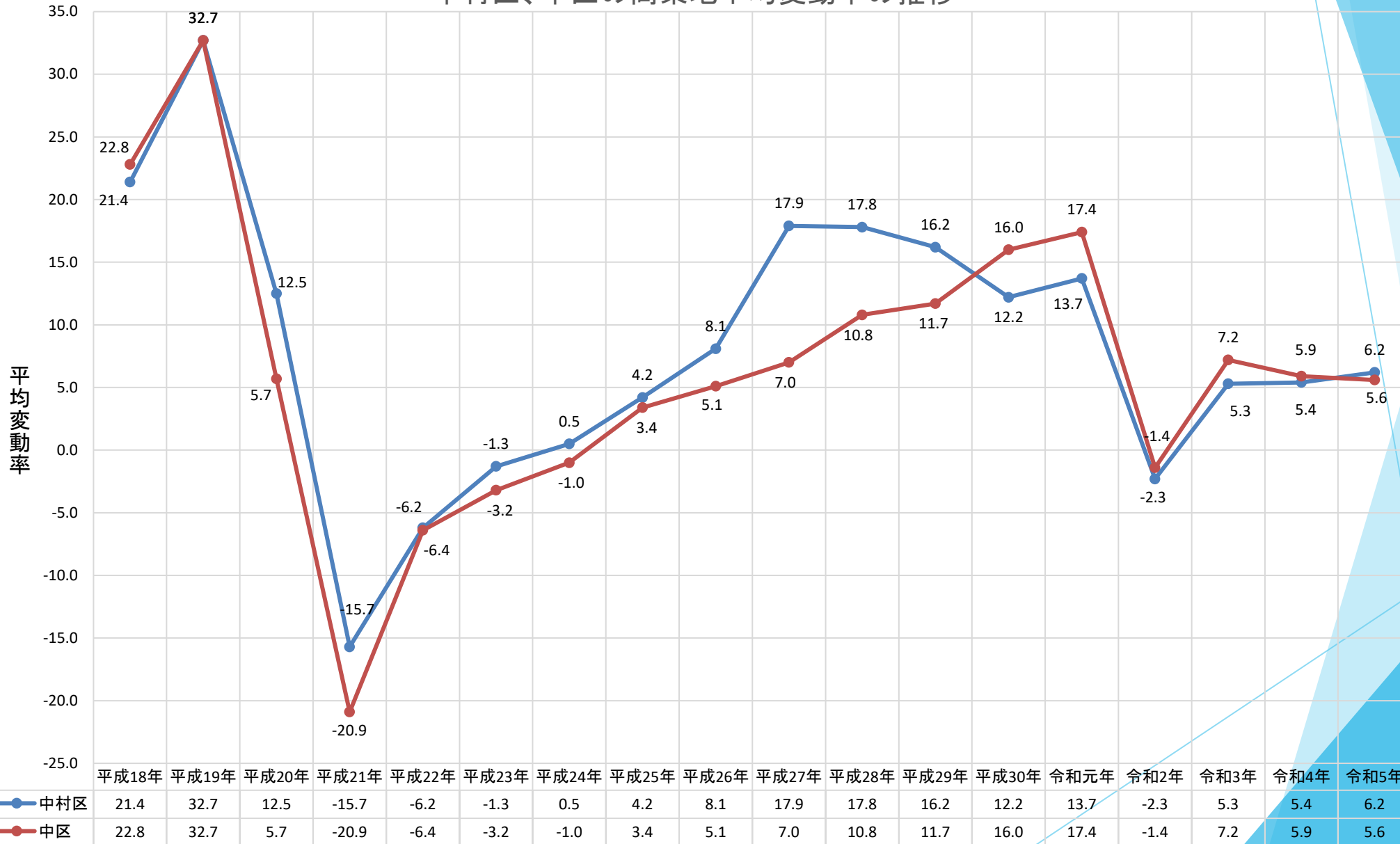
## 1 2 . 商業地の変動率上位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/m <sup>2</sup> )
1	中 (県) 5-12	<small>にしき</small> 錦 2 丁目 1901 番 「錦二丁目 19 番 1 号」 〔名古屋鴻池ビルディング〕	14.7 (5.1)	4,450,000 (3,880,000)
2	中村 (県) 5-3	<small>めいえきみなみ</small> 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〕	12.6 (12.3)	670,000 (595,000)
3	千種 (県) 5-3	<small>いけした</small> 池下 1 丁目 413 番 「池下一丁目 4 番 15 号」 〔泰明ビル〕	12.4 (7.0)	845,000 (752,000)
4	東 (県) 5-2	<small>いずみ</small> 泉 2 丁目 2110 番外 「泉二丁目 21 番 25 号」 〔高岳院ビル〕	12.3 (6.0)	750,000 (668,000)
5	中川 (県) 5-2	<small>はった</small> 八田町 1812 番 〔セントケア八田〕	11.8 (2.8)	246,000 (220,000)



# 13. 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



# 名古屋駅、栄駅周辺の今後の大規模開発動向

