

ショートコメント vol.276 (2023年3月27日)

テーマ：上昇が続く公示地価の注目点

～住宅地価の上昇を支える、意外な地域の動き～

●2023年の公示地価

2023年の公示地価はおおむね好調な推移となった。

今年の全国の全用途平均は1.6%と、08年のリーマンショック前(1.7%)に次ぐ高さとなっている。人流の回復や海外からの資金の流入などで、都市部の商業地価の回復が進んだとの見方が一般的である。

ただ、用途別の推移をみる限り、注目されるのはむしろ住宅地価の方であろう。たとえば大阪圏では、商業地価がコロナ前の20年の上昇率を下回る一方、住宅地価については、コロナ前はもちろん、直近の十数年でも最高水準となっている(図表1)。これは全国的な傾向とあってよい。

近年の住宅地価の上昇は、コロナ禍に伴う郊外エリアの人気化が主因とみられる。テレワークの定着に対応し、居住エリアの多様化が進んだと考えられる。

●住宅地価の上昇

こういった住宅地価の上昇は、いわゆる人気の高いエリアに限ったものではない。関西でいえば、北摂や阪神間などが定番の人気エリアであるが、23年の地価上昇はそれ以外の地域にも広がっている。

図表2は、大阪で住宅地価が上昇した市をカウントしたものであるが、今年は23市となっている。今年と地価上昇率の近い20年は13市にとどまることから、今年の多さが分かる。

こうした動きをさらに掘り下げたものが、図表3、4である。大阪各市の上昇率について、20年と23年の比較を行った。図表3は20年の上昇率がプラスであった市が対象、図表4は20年がマイナスであった市が対象となっている。

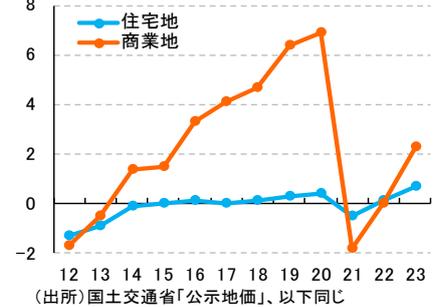
結果として、図表3は人気の住宅地が集まる形となっているが、23年も概ね好調な推移となっている。

一方、注目されるのは図表4であろう。20年の地価下落市の多くが、23年には上昇に転じている。その顔ぶれをみても、東大阪や南大阪エリアに広がるなど多彩である。

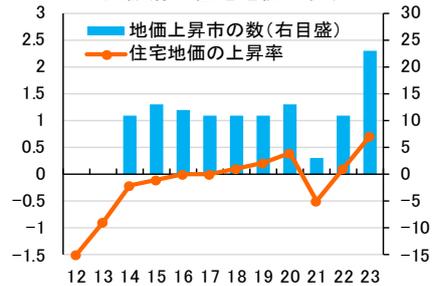
●大阪圏全体の動き

これらの変化は大阪に限ったものではなく、大阪圏全体に広がっている。大阪圏には、大阪のほか、京都、兵庫、奈良の一部が含ま

【図表1】 (大阪圏)住宅・商業地価の推移



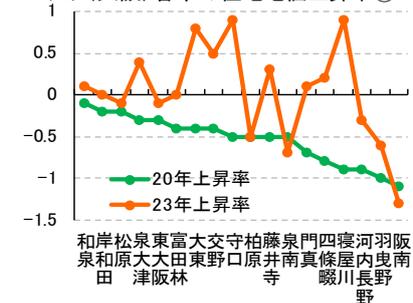
【図表2】 大阪府の住宅地価の状況 (市)



【図表3】 (大阪)各市の住宅地価上昇率①



【図表4】 (大阪)各市の住宅地価上昇率②



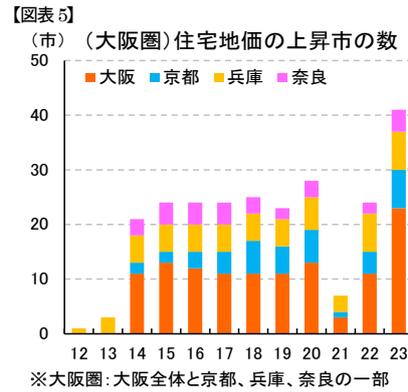
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

れるが、住宅地価の上昇傾向が進んでいる。

図表5は、大阪圏全体での住宅地価の上昇市をカウントしたものであるが、23年は41市を記録している。増加の大半は大阪が担っているものの、すべての府県で増加が進んでいる。

すでに述べたように、こうした変化はテレワークの導入が主因とみられ、関西にとって歓迎すべき動きといえよう。ただ、今後も住宅地価の上昇が続くかは、現時点では不透明である。

地価の変動は景気による影響も大きく、インフレ等が下押し要因となる可能性は少なくない。今後もテレワーク要因などを背景に、上昇が続く期待はありつつも、まずは来年の動きがカギを握ることになる。



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL：06-6258-8805 mail：hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。