

# 令和5年地価調査結果の概要

For all stakeholders.



サジェスト不動産鑑定事務所  
久保田 茂

HP QRコード



<https://suggest-kantei.jp/>

# 1. 地価公示と地価調査の違い

	地価公示	地価調査
目的	適正な地価の形成	
主体	国土交通省	都道府県
基準日	1月1日 (3月下旬に公表)	7月1日 (9月下旬に公表)
地点数	約26,000地点	約21,000地点 (地価公示と共通地点も有る)
地点分布	市街を中心に点在	郊外も含み点在
特徴	1地点を A 鑑、 B 鑑で評価	1地点を1鑑定士が評価

## 2. 5つの土地の価格

	市場価格 (時価・実勢価格)	地価公示価格	地価調査価格	相続税路線価	固定資産税路線価
目的	市場で取引される であろう価格	適正な地価の形成		贈与税・相続税	固定資産税
主体	—	国土交通省	都道府県	国税庁	各市区町村
地点 分布	—	市街を中心に点在	郊外も含み点在	市街中心部	凡その路線
基準日	—	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
公表 時期	—	毎年3月下旬ごろ	毎年9月下旬ごろ	毎年7月1日	3月頃 (3年に1度)
価格 水準	—	時価	時価	時価の8割程度	時価の7割程度

※ 評価替え以外<sup>以外</sup>の年の固定資産税路線価は、上昇時は据置・下落時は下落を反映させる。

### 3. 地価動向の総括

- (1) 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続上昇
- (2) 地方圏においても住宅地、商業ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ
- (3) 福岡県の商業地の上昇率は前年比+5.3%で全国1位
- (4) 福岡県の住宅地の上昇率は前年比+3.3%で全国2位
- (5) 福岡県の工業地の上昇率は前年比+9.6%で全国2位

## 4. 商業地の都道府県別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

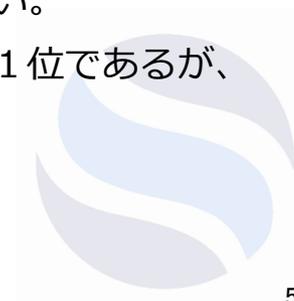
商業地	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
全国	▲0.5%	±0.0%	+1.1%	+1.7%	▲0.3%	▲0.5%	+0.5%	+1.5%
岩手県	▲2.5%	▲2.2%	▲2.0%	▲1.6%	▲1.8%	▲1.9%	▲1.7%	▲1.2%
秋田県	▲3.8%	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲2.1%	▲1.8%	▲1.3%	▲0.7%
岐阜県	▲1.2%	▲1.1%	▲0.9%	▲0.9%	▲2.2%	▲1.9%	▲0.9%	±0.0%
京都府	+3.3%	+5.7%	+7.5%	+7.1%	+0.4%	▲0.6%	+1.4%	+3.0%
大阪府	+4.7%	+5.0%	+5.7%	+8.7%	+1.8%	▲0.9%	+1.6%	+4.3%
徳島県	▲2.2%	▲1.8%	▲1.6%	▲1.5%	▲2.0%	▲1.8%	▲1.7%	▲1.6%
福岡県	+1.1%	+2.3%	+3.1%	+4.0%	+2.1%	+2.7%	+4.0%	+5.3%
沖縄県	+3.2%	+4.2%	+7.3%	+12.0%	+6.2%	+0.7%	+1.9%	+4.8%

- ・令和5年は全国の商業地の地価上昇率が拡大した。
- ・都道府県別の商業地の地価下落率は東北・中部・四国の下落率が高い。
- ・都道府県別の商業地の地価上昇率はインバウンドの影響もあり平成後期は関西、その後同様の影響が沖縄県でも見受けられ、近年では福岡県の商業地の地価上昇率が高い。

## 5. 住宅地の都道府県別変動率(上昇・下落1位、福岡のみ抜粋)

住宅地	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	令和5年
全国	▲0.8%	▲0.6%	▲0.3%	▲0.1%	▲0.7%	▲0.5%	+0.1%	+0.7%
秋田県	▲3.4%	▲2.8%	▲2.4%	▲2.0%	▲1.8%	▲1.6%	▲1.1%	▲0.8%
岐阜県	▲1.4%	▲1.4%	▲1.4%	▲1.4%	▲2.0%	▲1.6%	▲1.2%	▲0.9%
三重県	▲2.4%	▲2.4%	▲2.0%	▲1.5%	▲1.6%	▲1.6%	▲1.0%	▲0.5%
愛媛県	▲2.9%	▲2.5%	▲1.7%	▲1.5%	▲1.6%	▲1.6%	▲1.5%	▲1.4%
福岡県	±0.0%	+0.5%	+1.1%	+1.7%	+0.8%	+1.5%	+2.5%	+3.3%
沖縄県	+1.9%	+2.4%	+4.0%	+6.3%	+4.0%	+1.6%	+2.7%	+4.9%

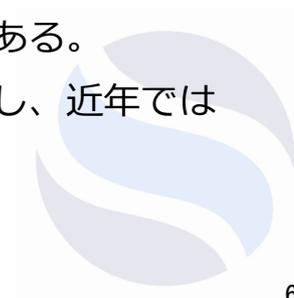
- ・令和5年は全国の住宅地の地価上昇率が拡大した。
- ・都道府県別の住宅地の地価下落率は商業地同様、東北・中部・四国の下落率が高い。
- ・都道府県別の商業地の地価上昇率は近年では沖縄県が一貫して地価の上昇率が全国1位であるが、**福岡県**も沖縄県に次ぐ高い上昇率で推移している。



## 6. 商業地の県庁所在地別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

商業地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
札幌市	+ 11.0%	+ 6.6%	+ 4.2%	+ 7.8%	+ 11.9%
大阪市	+ 13.1%	+ 2.6%	▲ 2.0%	+ 1.7%	+ 5.5%
奈良市	+ 4.4%	+ 1.3%	▲ 2.0%	+ 1.5%	+ 4.2%
鳥取市	▲ 1.3%	▲ 2.1%	▲ 1.9%	▲ 1.8%	▲ 1.7%
福岡市	+ 12.8%	+ 7.5%	+ 7.7%	+ 9.6%	+ 11.2%
那覇市	+ 25.2%	+ 10.2%	▲ 0.4%	+ 0.1%	+ 4.5%

- ・北海道は人口密度が低く調査地点が広く分布しているため、札幌市のみに着目すると地価の上昇率は高く、中心部とそれ以外の地域の2極化傾向が最も進んでいる地域といえる。
- ・関西はインバウンドの恩恵を受けた分、コロナ禍による反動が大きかったといえる。
- ・**福岡市**は札幌市と共に、コロナ禍の逆風にもかかわらず一貫して地価は上昇傾向にある。
- ・沖縄市はインバウンドの恩恵が最も大きかったが、コロナ禍の影響も受けた。しかし、近年では回復の兆しも見せている。



## 7. 住宅地の県庁所在地別変動率(上昇・下落1位、福岡市のみ抜粋)

住宅地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
札幌市	+6.1%	+6.1%	+7.4%	+11.8%	+12.5%
岐阜市	▲0.3%	▲1.3%	▲1.0%	▲0.5%	▲0.3%
静岡市	▲0.8%	▲1.8%	▲0.7%	▲0.3%	+0.1%
津市	▲0.7%	▲0.9%	▲1.0%	▲0.2%	+0.2%
鳥取市	▲1.3%	▲1.5%	▲1.0%	▲0.8%	▲0.7%
福岡市	+5.3%	+3.5%	+4.4%	+6.5%	+8.2%
那覇市	+14.8%	+6.8%	+0.6%	+1.1%	+3.3%

- ・北海道は商業地同様、人口密度が低く調査地点が広く分布しているため、札幌市のみに着目すると地価の上昇率は高く、中心部とそれ以外の地域の2極化傾向が最も進んでいる地域といえる。
- ・住宅地の県庁所在地別変動率の下落率は、本州中心部や商業地同様、鳥取市の下落率が大きい。
- ・近年の福岡市の住宅地上昇率は、全国1位にはなっていないものの、安定して上昇している。
- ・沖縄市は北海道と同様、観光地かつ住環境が良好な地域であり地価の上昇率は高いが、やや伸び悩んでおり従前ほどの勢いは見られない。

## 8. 全国の工業地の上昇率上位

順位	基準地番号	都道府県	規準地の所在地	令和4年基準地価格	令和5年基準地価格	変動率
1	大津(県)9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室狐平1576番1	18,300円/㎡	24,000円/㎡	+ 31.1%
2	志免(県)9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外	119,000円/㎡	155,000円/㎡	+ 30.3%
3	千歳(県)9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800円/㎡	8,800円/㎡	+ 29.4%
4	菊池(県)9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000円/㎡	15,500円/㎡	+ 29.2%
5	須恵(県)9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	59,000円/㎡	74,000円/㎡	+ 25.4%
6	須恵(県)9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上末字岩ノ下1356番1	41,500円/㎡	52,000円/㎡	+ 25.3%
7	宇美(県)9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	34,700円/㎡	43,000円/㎡	+ 23.9%
8	粕屋(県)9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町仲原字釜屋2729番4	91,800円/㎡	112,000円/㎡	+ 22.0%
9	古賀(県)9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800円/㎡	47,000円/㎡	+ 21.1%
10	新宮(県)9-1	福岡県	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外	42,200円/㎡	51,000円/㎡	+ 20.9%

- ・全国の工業地の上昇率上位10地点のうち7地点は福岡県（主に糟屋郡）である。
- ・熊本県及び北海道は半導体関連の工場進出により地価が大きく上昇している。
- ・福岡県内の工業地は、共同住宅地としての需要が競合し、そのことが上昇率を押し上げている。

## 9. 福岡県内の特徴的な地価動向

- (1) 商業地上昇率トップは久山町大字久原であり、65,000円（前年比+20.4%）であった。  
→商業と物流との混在地域にあり、県道筑紫野古賀線の4車線化工事が終了し、車両利便性が向上したことに加えて、周辺地域での物流倉庫の建設が活発化している。
- (2) 住宅地上昇率トップは博多区西春町3丁目であり、210,000円（前年比+15.4%）であった。  
→マンションや戸建てが並ぶ閑静な住宅街であることに加え、西鉄天神大牟田線の高架化及び2024年春開業予定の新駅「桜並木駅」による期待感が上昇率を引き上げた。
- (3) 分譲マンションの販売は比較的好調、戸建て住宅の販売はやや陰りがみられる。  
→分譲マンションは利便性の高さで戸建住宅より選好性高く、また、投資需要にも支えられている。戸建住宅については、大手ハウスメーカーの受注件数は、今年に入ってから前年割れが続いている。
- (4) 物流施設適地では地価の高騰が続いている。  
→eコマース需要のほか、半導体関連企業の取得需要も多く、特に福岡市近郊はマンション需要も競合してしまうため、地価は上昇が続いている。

以上、ご清聴ありがとうございました。

I appraise it to win.

