

令和4年都道府県地価調査結果から、そのポイントを読み解く

いわゆる基準地価は、正確には「都道府県地価調査結果」と称されているもので、各都道府県知事の名のもとに、その年の7月1日時点の地価を調査して公表される。

ちなみに、国が毎年1月1日時点における全国の地価を調査し、公表するのが「公示価格」で、この公示価格と基準地価は、調査対象となる地点が重なるところも多く、これらの水準を見ることによって、一般に行われている土地取引に適用される価格の参考指標になる。

9月21日に公表された基準地価の基準地数は2万1,444地点。全国平均で見ると、住宅地は前年比0.1%の上昇で、これは実に31年ぶりの上昇となった。商業地は同0.5%の上昇で3年ぶり、工業地は同1.7%の上昇で5年連続の上昇となっている。

上昇率の高さを不動産取引のモメンタム（勢い）と考えるのであれば、住宅地と工業地は新型コロナウイルスの感染拡大が始まる前の状態を取り戻しつつあるといえる。

新型コロナウイルスの感染拡大が始まったのが2020年に入ってからなので、2019年7月1日を基準日とした基準地価は「コロナ前」といえるが、その時点の全国平均値は、住宅地が0.1%の下落、商業地が1.7%の上昇、工業地が1.0%の上昇だった。

そして2022年7月1日時点は前出のとおりだから、住宅地と工業地の上昇率はコロナ前を上回っている。

特に工業地は5年連続上昇と非常に力強い動きを続けているが、この背景には、コロナ禍においてeコマース（オンラインを通じた販売）が堅調となり、大型物流施設の用地の需要が高まったことに加え、近年、日本に生産拠点を回帰させる動きがあることによる影響もありそうだ。

労働コストの上昇によって、中国が世界の工場足り得なくなりつつあることや、今回のコロナ禍によって、グローバルサプライチェーンの再構築と国内生産体制を強化する動きが出ていること、さら言えば昨今の円安によって、ドルベースで見たときの日本における生産コストが安くなっていることなどが、日本に生産拠点を設ける動きにつながっていると考えられる。

とりわけ、足もとの円安傾向が当面続くとなれば、海外メーカーが日本を生産拠点の1つに選ぶ可能性もあり、それが工業地の地価上昇を加速させることも十分に考えられる。

ただ、きびしいのは商業地だ。全国平均で見ると、2019年7月1日時点が1.7%の上昇だったのに対し、2022年7月1日時点は0.5%の上昇に過ぎない。取引の勢いという観点からすると、まだまだコロナ前の状態には達していないのが現実だ。

出典：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 「REAL PARTNER 2022年11月号」より