

2022年公示地価 2年ぶりに上昇に転じる

全国的にコロナ禍からの回復を確認

国土交通省は2022年3月22日に2022年1月1日時点の公示地価を発表しました。全国平均は全用途で前年比0.6%上昇し、用途別では、住宅地は同0.5%、商業地は同0.4%の上昇に転じました。2021年に工業地を除き、マイナスとなった地価変動率は今回全用途ともに改善し、コロナ禍からの回復が広がりを見せていることが確認できました。

J-REITの主要投資地域である三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)においても、全用途が2021年の▲0.7%から+0.7%と上昇に転じています。三大都市圏の住宅地は、都心の堅調な動きに加え、テレワークの普及などにより郊外での需要に広がりが見られたことなどから、2021年の下落から早期に回復し、コロナ禍前の上昇基調に回帰しつつあります。また、三大都市圏の商業地は、インバウンド需要減少などの影響が大きい大阪圏についても下げ止まりの動きがでていたほか、東京圏や名古屋圏については物件売買価格が堅調である中プラスに転じています。

公示地価とは？

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、主に都市計画区域等を調査対象として公示する毎年1月1日時点における標準地の正常な価格とされています。一般の土地取引の指標等として、適正な地価の形成に寄与しており、昭和45年(1970年)以降毎年実施されています。

地価は2021年後半に好調さを強める

公示地価と都道府県地価調査(基準地価)の共通地点における地価変動率を見た場合、住宅地、商業地ともに後半にかけて前半との比較で堅調な動きとなっていることが確認できます。

インバウンド減少の影響が長引く中、年間で見た場合、相対的に出遅れた動きとなっていた大阪圏の商業地は、前半の▲0.4%から後半+0.2%となっており足元復調の動きがでていたといえそうです。

また、グローバルで見た時に海外よりもコロナ禍の影響が限定的であることや、低金利で資金調達できる日本の方が相対的に投資妙味があるとの理由から、外資による日本の不動産購入が頻繁にみられています。今後さらなるコロナ禍からの地価の復調が見込まれます。

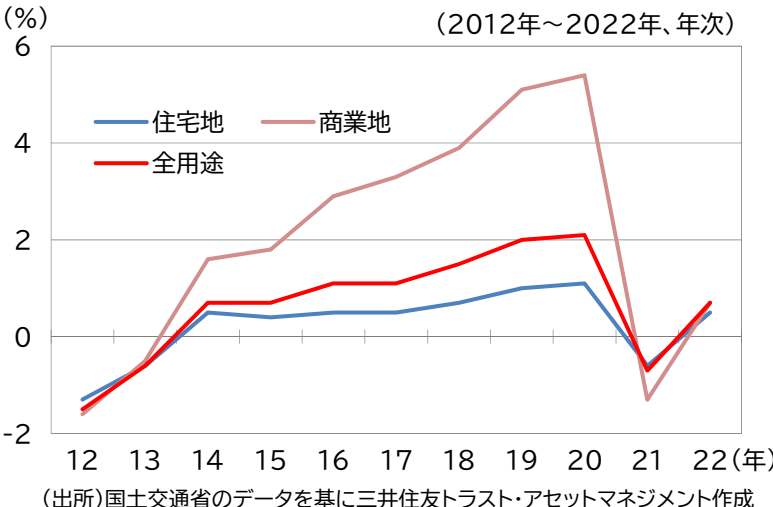
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

(図1)2022年公示地価の対前年変動率

	全用途	住宅地	商業地	工業地
全国	0.6% (-0.5%)	0.5% (-0.4%)	0.4% (-0.8%)	2.0% (0.8%)
三大都市圏	0.7% (-0.7%)	0.5% (-0.6%)	0.7% (-1.3%)	2.7% (1.0%)
東京圏	0.8% (-0.5%)	0.6% (-0.5%)	0.7% (-1.0%)	3.3% (2.0%)
大阪圏	0.2% (-0.7%)	0.1% (-0.5%)	0.0% (-1.8%)	2.5% (0.6%)
名古屋圏	1.2% (-1.1%)	1.0% (-1.0%)	1.7% (-1.7%)	1.6% (-0.6%)
地方圏	0.5% (-0.3%)	0.5% (-0.3%)	0.2% (-0.5%)	1.3% (0.5%)
地方四市	5.8% (2.9%)	5.8% (2.7%)	5.7% (3.1%)	7.4% (4.4%)

※()内は2021年の変動率
※地方四市:札幌市、仙台市、広島市、福岡市
(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2)三大都市圏 用途別地価変動率の推移



(図3)共通地点における半年ごとの地価変動率

	住宅地		商業地	
	前半	後半	前半	後半
全国	0.4%	0.6%	0.0%	0.5%
三大都市圏	0.2%	0.6%	0.1%	0.7%
東京圏	0.3%	0.7%	0.2%	0.7%
大阪圏	0.0%	0.3%	-0.4%	0.2%
名古屋圏	0.4%	1.0%	0.4%	1.1%
地方圏	0.6%	0.7%	0.0%	0.3%

※前半:2021年1月1日~2021年7月1日の変動率、後半:2021年7月1日~2022年1月1日の変動率
(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。