

令和4年 都道府県地価調査に関するコメント

令和4年の都道府県地価調査においては、全国の全用途平均が3年ぶりに上昇に転じ、さらに住宅地の全国平均が実に31年ぶりの上昇となるなど、路線価に続いて脱コロナによる地価の回復傾向が明確になったといえる。

圏域別にみると住宅地、商業地を通じて地方四市の堅調ぶりがひと際目立っており、とりわけ札幌市では中央区など市内中心部の活況が周辺区から隣接市まで裾野を伸ばしている。今回、用途別の全国変動率順位において、住宅地及び商業地各10傑のうち商業地の6位に千葉県木更津市が入ったのを除いて、残るすべてを北広島市、江別市、石狩市、恵庭市、千歳市といった札幌市の隣接市・近隣市が占めているのが、その証左といえよう。瞠目させられる指標である。

このとおり、総じてみれば全国的に地価の回復・上昇基調に入ったと考えられる中、目下の懸念要因は反転材料の見当たらない「行き過ぎた円安」である。昨年ウッドショック、アイアンショック以来、輸入建築資材の高騰による建築費の高止まりが続いており、戸建て、マンションともに取得価格が大きく上昇している。この結果、住宅を求める消費者にとって“手の届く物件”の層が明らかに変わって来ているほか、直近の消費者物価指数は前年同月比3.0%の上昇（令和4年8月分）と消費財の値上がりによる家計への影響も日増しに大きくなっており、住宅の買い控え、購買意欲の減退を招くおそれが少なくない。

ここから年末に向けての為替の動きを注視したいが、ドメスティックに解決できる問題ではないだけに大きな期待は抱き得ない。

公益社団法人 全日本不動産協会

理事長 秋山 始