

# 令和6年第4四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等における地価動向※は、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、4期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇（住宅地は11期連続、商業地は4期連続）となった。

※令和6年10月1日～令和7年1月1日

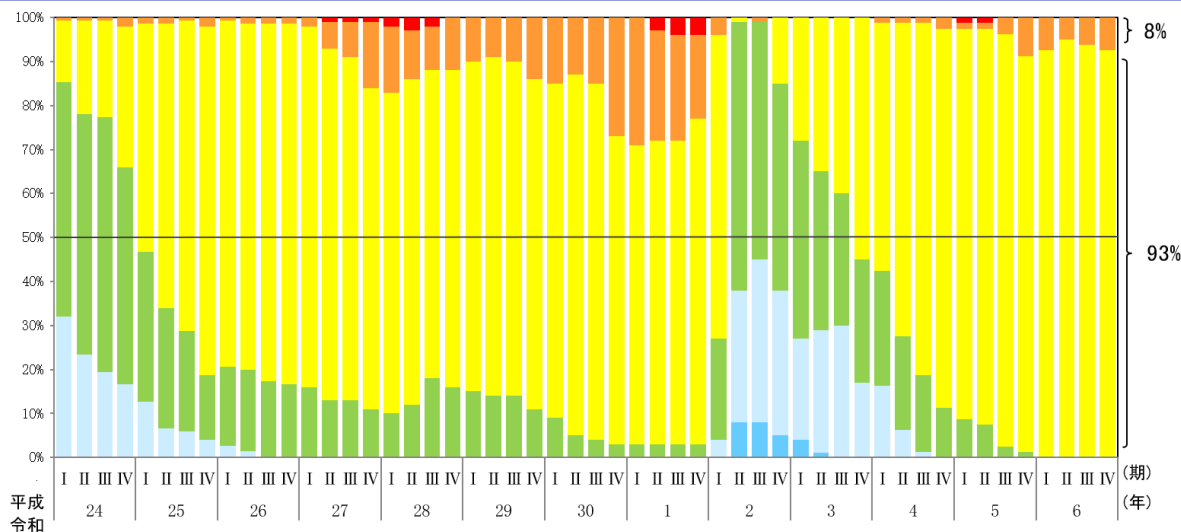
## ◆特徴◆

- 前回と同様、全80地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。
- 変動率区分（上昇・横ばい・下落の区分）別に見ると、「上昇（3～6%）」が6地区、「上昇（0～3%）」が74地区となった。
- 住宅地では、11期連続で22地区全てにおいて上昇となり、変動率区分に変化はなかった。全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。
- 商業地では、4期連続で58地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「上昇（0～3%）」から「上昇（3～6%）」に移行した地区が1地区（池袋東口）あった一方で、一部には上昇傾向が落ち着きつつある地区も見られる。

## ◆主な要因◆

- 住宅地では、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことなどから、上昇傾向が継続した。
- 商業地では、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

## 上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移（過去13年間）



※ 地区数の合計は、平成23年第3期～26年第4期は150地区、27年第1期～令和3年第4期は100地区、4年第1期以降は80地区（ただし28年第1期は熊本地震の影響により99地区）。

※ 調査時点は1月1日（Ⅰ）、4月1日（Ⅱ）、7月1日（Ⅲ）、10月1日（Ⅳ）の4時点。各時点において、前回調査時点からの変動率を調査。

## ◆ 地価LOOKレポートとは

- ・主要都市の高度利用地等を対象に、**四半期毎**の地価動向を調査し、**先行的な地価動向を明らかにするもの**
- ・対象は**全国80地区**、内訳は次のとおり

|       | 地区数 | うち住宅地※1 | うち商業地※2 |
|-------|-----|---------|---------|
| 全国    | 80  | 22      | 58      |
| 東京圏   | 35  | 9       | 26      |
| 大阪圏   | 19  | 7       | 12      |
| 名古屋圏  | 8   | 2       | 6       |
| 地方圏※3 | 18  | 4       | 14      |

※1 高層住宅等により高度利用されている地区

※2 店舗、事務所等が高度に集積している地区

※3 札幌市、仙台市、郡山市、長野市、新潟市、金沢市、静岡市、岡山市、広島市、高松市、福岡市、熊本市、那覇市

- ・各地区の地価動向を、以下の**9区分**の変動率で評価
  - 上昇（0%超3%未満、3%以上6%未満、6%以上）
  - 横ばい（0%）
  - 下落（0%超3%未満、3%以上6%未満、6%以上9%未満、9%以上12%未満、12%以上）

## 前期からの地価動向の変化

| 前期         | 今期         | 地区数 |
|------------|------------|-----|
| ➡ 上昇（3～6%） | ➡ 上昇（3～6%） | 5   |
| ➡ 上昇（0～3%） | ➡ 上昇（3～6%） | 1   |
|            | ➡ 上昇（0～3%） | 74  |

住宅地

商業地

## ◆用途別の地価動向の一覧

|     | 上昇                     | 横ばい              | 下落               | 合計                     |
|-----|------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| 住宅地 | 22 (22)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 22 (22)<br>100% (100%) |
| 商業地 | 58 (58)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 58 (58)<br>100% (100%) |
| 合計  | 80 (80)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 80 (80)<br>100% (100%) |

○ ( )内は前期の地区数及び割合

## ◆圏域別の地価動向の一覧

|       | 上昇                     | 横ばい              | 下落               | 合計                     |
|-------|------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| 三大都市圏 | 62 (62)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 62 (62)<br>100% (100%) |
| 東京圏   | 35 (35)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 35 (35)<br>100% (100%) |
| 大阪圏   | 19 (19)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 19 (19)<br>100% (100%) |
| 名古屋圏  | 8 (8)<br>100% (100%)   | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 8 (8)<br>100% (100%)   |
| 地方圏   | 18 (18)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 18 (18)<br>100% (100%) |
| 全国    | 80 (80)<br>100% (100%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 0 (0)<br>0% (0%) | 80 (80)<br>100% (100%) |

○ ( )内は前期の地区数及び割合

## ◆変動率区分に変化が見られた地区(1地区)

| 都市名 | 地区   | R6第3期                                                                                        | R6第4期                                                                                        |
|-----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 豊島区 | 池袋東口 |  上昇(0～3%) |  上昇(3～6%) |

## ◆引き続き高い上昇が見られた地区(5地区)

| 都市名 | 地区     | R6第3期                                                                                        | R6第4期                                                                                        |
|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中央区 | 銀座中央   |  上昇(3～6%) |  上昇(3～6%) |
| 新宿区 | 歌舞伎町   |                                                                                              |                                                                                              |
| 横浜市 | みなとみらい |                                                                                              |                                                                                              |
| 京都市 | 京都駅周辺  |                                                                                              |                                                                                              |
| 福岡市 | 大濠     |                                                                                              |                                                                                              |

地区毎の総合評価(変動率)推移

| 都道府県 | 都市名   | 行政区  | 区分 | 地区      | 圏域 | R6.1/1～<br>R6.4/1<br>総合評価 | R6.4/1～<br>R6.7/1<br>総合評価 | R6.7/1～<br>R6.10/1<br>総合評価 | R6.10/1～<br>R7.1/1<br>総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区  | 区分 | 地区       | 圏域 | R6.1/1～<br>R6.4/1<br>総合評価 | R6.4/1～<br>R6.7/1<br>総合評価 | R6.7/1～<br>R6.10/1<br>総合評価 | R6.10/1～<br>R7.1/1<br>総合評価 |
|------|-------|------|----|---------|----|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|------|-----|------|----|----------|----|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 北海道  | 札幌市   | 中央区  | 住宅 | 宮の森     | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 東京都  | 区部  | 港区   | 住宅 | 南青山      | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 札幌市   | 中央区  | 商業 | 駅前通     | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 港区   | 商業 | 六本木      | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 宮城県  | 仙台市   | 青葉区  | 住宅 | 錦町      | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 港区   | 商業 | 虎ノ門      | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 仙台市   | 青葉区  | 商業 | 中央1丁目   | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 新宿区  | 商業 | 新宿三丁目    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 福島県  | 郡山市   |      | 商業 | 郡山駅周辺   | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 新宿区  | 商業 | 歌舞伎町     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 埼玉県  | さいたま市 | 中央区  | 住宅 | 新都心     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 渋谷区  | 商業 | 渋谷       | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | さいたま市 | 大宮区  | 商業 | 大宮駅西口   | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 渋谷区  | 商業 | 表参道      | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | さいたま市 | 浦和区  | 商業 | 浦和駅周辺   | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 豊島区  | 商業 | 池袋東口     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 所沢市   |      | 商業 | 所沢駅西口   | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 台東区  | 商業 | 上野       | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 千葉県  | 千葉市   | 中央区  | 商業 | 千葉駅前    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 港区   | 商業 | 品川駅東口周辺  | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 千葉市   | 美浜区  | 商業 | 海浜幕張    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 江東区  | 商業 | 青海・台場    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 浦安市   |      | 住宅 | 新浦安     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 世田谷区 | 住宅 | 二子玉川     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 船橋市   |      | 商業 | 船橋駅周辺   | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 区部  | 中野区  | 商業 | 中野駅周辺    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 柏市    |      | 住宅 | 柏の葉     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 多摩  | 武蔵野市 | 住宅 | 吉祥寺      | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 東京都  | 区部    | 千代田区 | 住宅 | 番町      | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 多摩  | 立川市  | 商業 | 立川       | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 区部    | 千代田区 | 商業 | 丸の内     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 神奈川県 | 横浜市 | 西区   | 商業 | 横浜駅西口    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 区部    | 千代田区 | 商業 | 有楽町・日比谷 | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 横浜市 | 西区   | 商業 | みなとみらい   | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 区部    | 中央区  | 住宅 | 佃・月島    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 横浜市 | 都筑区  | 住宅 | 都筑区センター南 | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 区部    | 中央区  | 商業 | 銀座中央    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 川崎市 | 川崎区  | 商業 | 川崎駅東口    | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 区部    | 中央区  | 商業 | 八重洲     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 川崎市 | 中原区  | 商業 | 武蔵小杉     | 東京 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |

| 都道府県 | 都市名  | 行政区 | 区分 | 地区      | 圏域  | R6.1/1～<br>R6.4/1<br>総合評価 | R6.4/1～<br>R6.7/1<br>総合評価 | R6.7/1～<br>R6.10/1<br>総合評価 | R6.10/1～<br>R7.1/1<br>総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区  | 区分 | 地区        | 圏域 | R6.1/1～<br>R6.4/1<br>総合評価 | R6.4/1～<br>R6.7/1<br>総合評価 | R6.7/1～<br>R6.10/1<br>総合評価 | R6.10/1～<br>R7.1/1<br>総合評価 |
|------|------|-----|----|---------|-----|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|------|-----|------|----|-----------|----|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 長野県  | 長野市  |     | 商業 | 長野駅前    | 地方  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 大阪府  | 大阪市 | 中央区  | 商業 | 心斎橋       | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 新潟県  | 新潟市  | 中央区 | 商業 | 新潟駅南    | 地方  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 大阪市 | 中央区  | 商業 | なんば       | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 石川県  | 金沢市  |     | 商業 | 金沢駅周辺   | 地方  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 大阪市 | 淀川区  | 商業 | 新大阪       | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 静岡県  | 静岡市  | 葵区  | 商業 | 静岡駅周辺   | 地方  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 大阪市 | 福島区  | 住宅 | 福島        | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 愛知県  | 名古屋市 | 中村区 | 商業 | 名駅駅前    | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 大阪市 | 天王寺区 | 住宅 | 天王寺       | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 中村区 | 商業 | 太閤口     | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 大阪市 | 阿倍野区 | 商業 | 阿倍野       | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 中区  | 商業 | 栄南      | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 豊中市 |      | 住宅 | 豊中        | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 中区  | 商業 | 伏見      | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 兵庫県  | 神戸市 | 中央区  | 商業 | 三宮駅前      | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 東区  | 住宅 | 大曽根     | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 西宮市 |      | 住宅 | 甲子園口      | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 東区  | 商業 | 久屋大通駅周辺 | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 西宮市 |      | 商業 | 阪急西宮北口駅周辺 | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 昭和区 | 住宅 | 御器所     | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 芦屋市 |      | 住宅 | J R 芦屋駅周辺 | 大阪 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 名古屋市 | 熱田区 | 商業 | 金山      | 名古屋 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 岡山市 | 北区   | 商業 | 岡山駅周辺     | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 京都府  | 京都市  | 下京区 | 商業 | 京都駅周辺   | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 広島県  | 広島市 | 中区   | 住宅 | 白島        | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 京都市  | 中京区 | 住宅 | 二条      | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 広島市 | 中区   | 商業 | 紙屋町       | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 京都市  | 中京区 | 商業 | 河原町     | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 香川県  | 高松市 |      | 商業 | 丸亀町周辺     | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 京都市  | 下京区 | 商業 | 烏丸      | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 福岡県  | 福岡市 | 中央区  | 住宅 | 大濠        | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 京都市  | 左京区 | 住宅 | 下鴨      | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 福岡市 | 中央区  | 商業 | 天神        | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
| 大阪府  | 大阪市  | 北区  | 商業 | 西梅田     | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |      | 福岡市 | 博多区  | 商業 | 博多駅周辺     | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 大阪市  | 北区  | 商業 | 茶屋町     | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 熊本県  | 熊本市 | 中央区  | 商業 | 下通周辺      | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |
|      | 大阪市  | 中央区 | 商業 | 北浜      | 大阪  | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          | 沖縄県  | 那覇市 |      | 商業 | 県庁前       | 地方 | ➡                         | ➡                         | ➡                          | ➡                          |