

## I. 令和6年都道府県地価調査結果の概要

令和5年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。
  - ・東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大した。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。
  - ・地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
  - ・その他の地域では、住宅地は下落が継続しているが、下落幅は縮小し、商業地は2年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全用途平均は平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。
- 全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

### ◎用途別・圏域別地価動向

#### 【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は3.6%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は1.7%と、3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.5%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は5.6%と、12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.1%と、下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

#### 【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は7.0%と、12年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.0%と、3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.8%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.7%と、12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.5%と、2年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

#### 【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は6.6%と、12年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.3%と、10年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.5%と、4年連続で上昇しているが、上昇幅は同一となった。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は14.1%と、12年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.3%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

## ◎地価動向の特徴

### 【住宅地】

- ◆低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向が強まっている。
- ◆人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニアムに加え、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇幅が拡大した地点が見られる。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は沖縄県（5.8%）、県庁所在都市では福岡市（9.5%）であった。

### 【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- ◆外国人を含めた観光客が回復した観光地では、高い上昇となった地点が見られる。
- ◆都市中心部付近では、マンション需要との競合により、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都（8.4%）、県庁所在都市では福岡市（13.2%）であった。

### 【工業地】

- ◆eコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

### 【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や店舗等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ◆令和6年能登半島地震被災地をはじめ、災害で大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。