

9月18日に国土交通省が公表した「令和6(2024)年都道府県地価調査」によると、全国における地価の対前年変動率は、全用途平均、住宅地、商業地とも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

大都市圏では歴史的な円安を背景として、国際的に割安感のある日本の不動産市場への海外からの投資マネーが商業地を中心に流入したことに加え、コロナ収束と円安により訪日観光客が急増し、ホテルや商業施設への需要が高まるなどしたことで地価の上昇が顕著となった。住宅地は、低金利環境の継続や共働き世帯の増加、職住近接志向の高まりなどによる都市部でのマンション需要が地価上昇を後押しする一方で、過疎化が進む地方都市では地価の下落が続いている。

人流やインバウンド消費の回復に伴って地価は全国的に回復傾向に

2024年の都道府県地価調査によると、地価は三大都市圏を中心に全体的に上昇傾向が続いている。特に東京都23区で商業地が5.1%→9.7%と大幅な上昇となるなど、インバウンド需要回復の恩恵を強く受ける都市部商業地を中心に地価の上昇が顕著となった[図表1]。大都市圏では歴史的な円安を背景として、国際的に割安感のある日本の不動産市場への海外からの投資マネーが商業地を中心に流入したことに加え、コロナ収束と円安による訪日観光客急増を背景にホテルや商業施設への需要が高まったことが要因として挙げられる。地方圏全体で住宅地が0.1%→0.1%と昨年に引き続き上昇、商業地は0.5%→0.9%と上昇率が拡大するなど上昇傾向が続いている。地方中核都市である地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)は住宅地7.5%→5.6%、商業地9.0%→8.7%と上昇率は縮小したものの、依然として全国平均を大きく上回る上昇率を維持している[図表1]。

用途ごとでは商業地の回復が目立ち、物流施設需要に伴う工業地の上昇が顕著

住宅地では、全国的には住宅需要は堅調に推移しており、特に都市部では低金利環境の継続や共働き世帯の増加、職住近接志向の高まりなどマンション需要が地価上昇を後押ししていると考えられる。地方都市では大手半導体メーカーの工場進出で従業員向けの住宅需要が高まり、地価が大きく上昇している地域がみられる一方、過疎化が進む地域や能登半島地震の被災地では大幅な下落となった。

商業地は、主要都市における店舗やホテルの需要が堅調で、オフィスも空室率低下や賃料上昇によって収益性が向上していることに加え、強いマンション需要との競合から地価の上昇が続いている。また、訪日外国人の回復に伴い観光地における商業地の地価上昇も顕著となった。

工業地はeコマース市場の拡大や企業の設備投資増加による物流施設の需要増大などを背景に地価上昇が続き、全国平均が2.6%→3.4%、地方圏でも1.9%→2.4%と上昇幅も拡大している[図表1]。特に三大都市圏や地方中核都市などの空港や港湾、高速道路などへのアクセスが良好な工業地では、高い上昇がみられる。

[図表1] 圏域別・用途別の地価変動率

(変動率: %)

用途別 圏域別	住宅地		商業地		工業地	
	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年
全国	0.7	0.9	1.5	2.4	2.6	3.4
三大都市圏	2.2	3.0	4.0	6.2	4.5	6.0
東京圏 (東京都23区)	2.6	3.6	4.3	7.0	4.7	6.6
	4.2	6.7	5.1	9.7	3.6	7.5
大阪圏 (大阪市)	1.1	1.7	3.6	6.0	4.5	6.3
	2.5	4.5	5.5	10.6	4.3	7.1
名古屋圏 (名古屋市)	2.2	2.5	3.4	3.8	3.5	3.5
	3.9	4.3	5.3	5.8	6.9	5.4
地方圏	0.1	0.1	0.5	0.9	1.9	2.4
地方圏(地方四市)	7.5	5.6	9.0	8.7	12.6	14.1
(札幌市)	12.5	3.6	11.9	7.6	14.8	15.9
(仙台市)	7.1	6.3	7.8	7.9	10.6	13.1
(広島市)	1.4	1.7	4.0	3.8	2.4	2.3
(福岡市)	8.2	9.5	11.2	13.2	15.2	16.8
地方圏(その他)	▲0.2	▲0.1	0.1	0.5	1.7	2.3

※1: 各年7月1日現在の公示価格の対前年変動率の平均を示す。

※2: 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏は、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域。大阪圏は、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

※3: 地方四市とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市を指す。地方圏は三大都市圏を除く地域で、地方圏その他とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域。

※4: 前半(7月～1月)は地価公示(1月1日時点)、後半(7月～1月)は都道府県地価調査(7月1日時点)。

半年ごとの共通地点の推移では後半^{※4}で上昇率に鈍化がみられる地域も

地価公示(価格時点1月1日)と都道府県地価調査(価格時点7月1日)の共通地点における半年ごとの地価の動きをみると、商業地では三大都市圏など大都市を中心に地価の上昇が目立つ結果となった。一方で、名古屋圏の住宅地と商業地、および地方圏と地方四市の住宅地では2024年後半で上昇率の鈍化がみられた[図表2]。東京都23区の住宅地と商業地について、横軸に2023年の地価変動率、縦軸に2024年の地価変動率をとり、図示した[図表3、4]。45度線より上に位置する区は、2024年の変動率が2023年より高くなってお

り、上昇幅が拡大していることを示す。2024 年では住宅地より商業地の方が 45 度線より上かつ遠くに位置する区が多く、商業地の方が上昇幅が拡大している区が多いことがわかる[図表 3、4]。

東京都23区住宅地では強いマンション需要により都市部で上昇が顕著となる一方、周辺区では割安感の低下から鈍化も

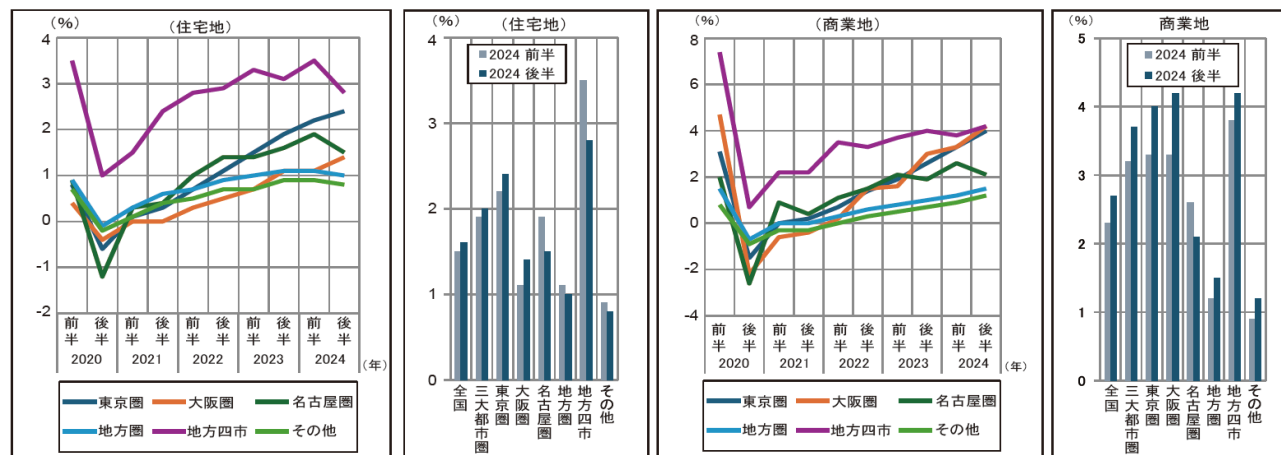
住宅地では、低金利環境の継続や都心回帰の動きなどによるマンション需要が地価上昇を後押ししているとみられ、中央区(12.4%)や渋谷区(10.2%)、港区(9.2%)など都心部を中心に高い上昇率となった。

一方都心部との相対的な割安感から葛飾区、江戸川区、足立区などでは地価の上昇は続いているが、上昇率は都心部と比較すると低調となっている[図表 3]。

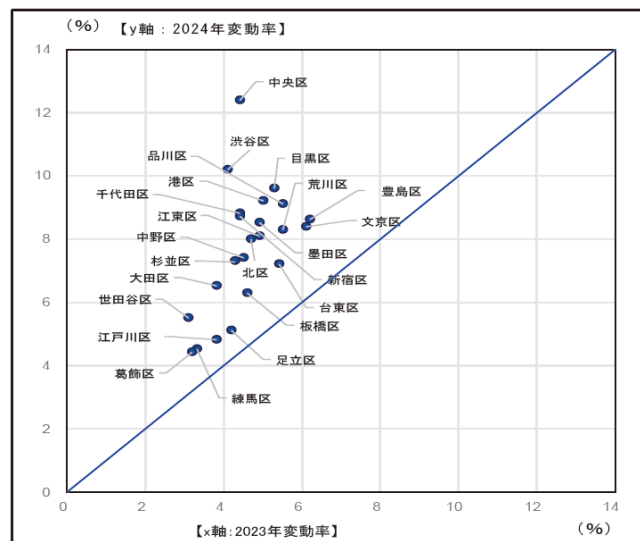
東京都23 区の商業地は訪日観光客の急回復を背景に都心での上昇が顕著

商業地も住宅地と同様に全区で上昇し、平均変動率は 9.7%と前年の 5.1%から更に上昇した。訪日観光客の回復による商業施設やホテルへの需要増加に加え、マンション需要との競合などから都心区を中心に地価の上昇が顕著となっている。渋谷区は大規模な再開発事業の進展や IT 企業の集積により、上昇率は前年の 4.5%から 3 倍近くの 13.1%へと東京都 23 区で最も高い上昇率となった。浅草・上野エリアなどの人気観光地がある台東区では商業施設や宿泊施設需要の高まりから前年の 7.0%から 12.5%へと渋谷区に次ぐ上昇率となった。中央区でも銀座・日本橋エリアなど商業施設の集積が高い地域を中心に地価が大きく上昇している。一方、周辺区の足立区、葛飾区、江戸川区では都心部と比較すると、住宅地と同様に上昇率は低調となっている[図表 4]。

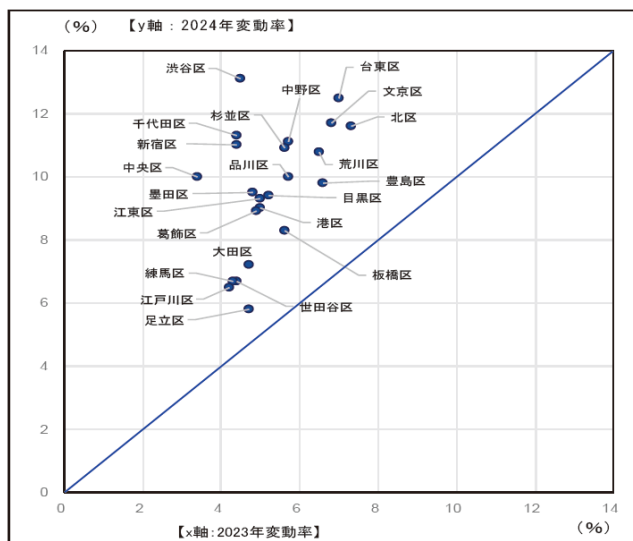
[図表 2] 半年ごとの地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



[図表 3] 東京都 23 区の地価変動率の動き(住宅地)



[図表 4] 東京都 23 区の地価変動率の動き(商業地)



図表2~4のデータ出所:国土交通省「都道府県地価調査」



一般社団法人 東京ビルディング協会 会員 国土交通大臣免許(5)第6808号

— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

(発行: 2024 年 11 月)

〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア2階(受付)

リーシング営業部・ビル営業部 TEL 03-6880-7721

FAX 03-6880-7731 [土日・祝日休]