

上昇基調が強まる！全国の全用途平均は3年連続で上昇し上昇幅も拡大



全体としては上昇基調が強まっている

住宅地は観光地やリゾート地の需要も堅調

商業地は観光客の回復がけん引

大手半導体メーカーの進出による広範囲な地価上昇

REPORT

全用途平均は3年連続上昇！上昇率も拡大

1

全国の全用途平均および住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率も拡大。地方圏のその他の地域でも全用途平均が32年ぶりに上昇した。

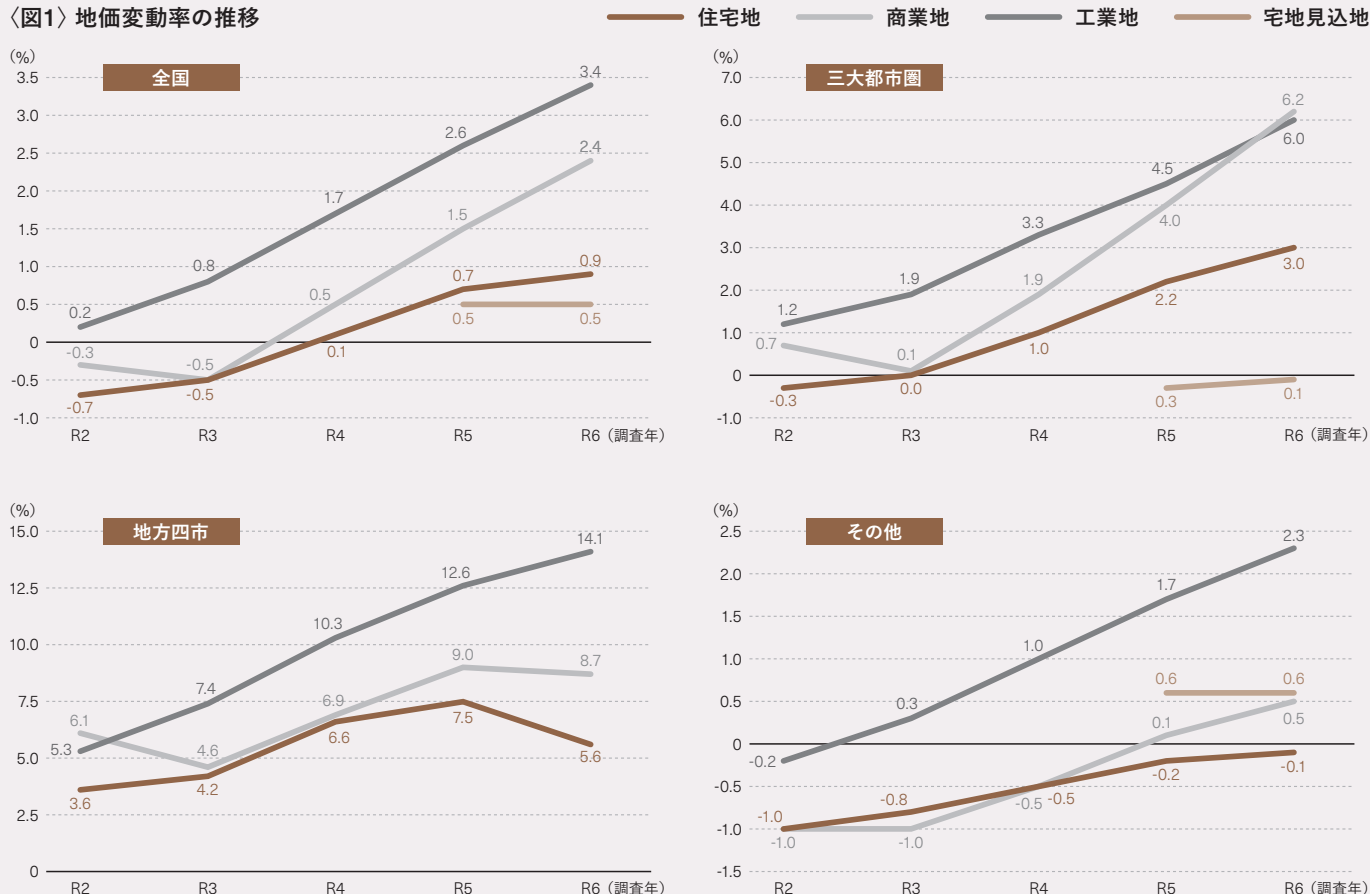
2024年の都道府県地価調査は、全国平均で住宅地が0.9%、商業地が2.4%、工業地が3.4%の上昇となっており、全用途平均は3年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

三大都市圏では、全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇しており、いずれも上昇率は拡大しています。

地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均と

住宅地、商業地のいずれも12年連続で上昇している状況です。地方圏のうち地方四市以外のその他の地域では、住宅地は下落が継続しているものの下落幅は縮小し、商業地は2年連続で上昇して上昇率も拡大、全用途平均は32年ぶりに上昇しています。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または上昇傾向が継続する等、全体としては上昇基調が強まっている状況です。

〈図1〉地価変動率の推移



※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。「東京圏」とは、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をいう。「大阪圏」とは、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をいう。「名古屋圏」とは、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をいう。「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

REPORT

観光地やリゾート地における地価の高い上昇が目立つ

2

住宅需要は低金利環境の継続によって堅調に推移している。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、移住者用の住居等の需要増大により地価が高く上昇。

住宅地は、低金利環境の継続等により住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続しています。特に交通利便性に優れた住環境が良好な住宅地では、マンション重要が強いことから地価の高い上昇が生じている状況です。

また、2024年の都道府県地価調査では地方の人気の高いリゾート地や観光地にて高い上昇率を示した地点が多く生じました。外国人による別荘やコンドミニアムの需要に加え、国内の移住者による住宅需要も増大し、高い上昇率を示した地点

が全国に見られます。全国の住宅地で最も高い上昇率を示した地点は「恩納-1」(沖縄県恩納村)であり、観光スポットに近い既存集落に存し、県外からの移住者の需要が強かったことから+29.0%の上昇率が生じました。その他として、「富良野-3」(北海道富良野市)は、+20.1%で、外国人による別荘やコンドミニアムの需要が旺盛であったことから高い上昇率が生じています。

〈図2〉変動率上位順位表：住宅地（全国）

(価格:円/㎡、変動率:%)

順位	住宅地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和5年公示価格 円/㎡	令和6年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島-15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	北千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	98,000	121,000	23.5
4	宮古島-3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	17,500	21,600	23.4
5	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	77,000	95,000	23.4
6	宮古島-13	沖縄県	江別沖縄県宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	9,980	12,000	20.2
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	16,800	20,200	20.2
8	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』	33,800	40,600	20.1
9	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	7,880	9,420	19.5
10	宮古島-7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	8,800	10,500	19.3

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

REPORT

インバウンドの回復により店舗需要が強まる

3

観光地色の強い商業地では、店舗需要の回復により高い地価上昇を示した地点が発生。
住宅地色の強い商業地では、マンション需要により高い地価上昇が生じている。

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生じています。浅草地区にある「台東5-17」(東京都台東区)では、外国人を含めた観光客が回復し店舗等の需要が増加傾向にあることから、地価の高い上昇(+25.0%)が継続しています。京都の錦市場にある「中京5-11」(京都市中京区)でも、同様に外国人を含めた観光客の回復によって店舗需要が増大したため、高い地価上昇(+22.9%)が生じました。

一方で、都市中心部付近ではマンション需要との競合により、高い上昇が生じた地点がみられます。「渋谷5-10」(東京都渋谷区)は神泉駅近くの店舗兼共同住宅が多いエリアに存在し、旺盛なマンション需要を背景に高い地価上昇(+20.8%)が生じました。「福岡中央5-11」(福岡市中央区)は天神地区への接近性に優れたマンション開発が多く見られる地域に存在し、高い地価上昇(+19.0%)が継続しています。

〈図3〉特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

三大都市圏の最高価格及び最大上昇変動率地点の地価動向			
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都台東区 (地価上昇率(商業地)全国8位) (地価上昇率(商業地)東京圏1位)	台東5-17 [商業地] つくばエクスプレス浅草駅160m	2,300,000 円/㎡ 25.0%上昇 (11.5%上昇)	土産物店や飲食店が建ち並び多くの国内観光客で賑わっている浅草地区では、外国人を含めた観光客が回復し、店舗等の需要が増加傾向にあることから、地価の高い上昇が継続している。
京都府京都市中京区 (価格順位(商業地)京都府7位) (地価上昇率(商業地)大阪圏1位)	中京5-11 [商業地] 京都河原町駅 380m	2,580,000 円/㎡ 22.9%上昇 (9.4%上昇)	京都を代表する人気観光地である錦市場では、外国人を含めた観光客の回復を受け、店舗需要が増大しており、地価は高い上昇を見せている。

マンション需要との競合における地価動向			
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都渋谷区 (地価上昇率(商業地)東京圏3位) (地価上昇率(商業地)東京都2位)	渋谷5-10 [商業地] 神泉駅100m	1,800,000 円/㎡ 20.8%上昇 (4.2%上昇)	神泉駅近くの店舗兼共同住宅が多い商業地域に存し、マンション用地需要が旺盛となっていることから、地価は高い上昇を見せている。
福岡県福岡市中央区 (地価上昇率(商業地)福岡県4位)	福岡中央5-11 [商業地] 赤坂駅800m	1,500,000 円/㎡ 19.0%上昇 (14.5%上昇)	天神地区への接近性に優れ、マンション開発が多く見られる地域に存し、旺盛な用地需要により、地価の高い上昇が継続している。

REPORT

4

大手半導体メーカーが進出する地域では
広域的に地価が上昇

大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、工場用地の需要だけでなく、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要や店舗等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高く上昇している。

大手半導体メーカーの工場が進出する熊本県菊陽町と北海道千歳市では、工業地だけでなく住宅地や商業地の地価も広範囲に上昇する現象が生じています。工業地は全国の上昇率トップ3がいずれも熊本県の地点です。熊本県ではTSMC 進出に伴い半導体関連企業等の相次ぐ進出に加え、JASM(TSMC 子会社)第2工場の進出決定によって、多用途で旺盛な需要が

継続しています。北海道千歳市の千歳駅周辺ではラピダスの従業員や進出予定の関連企業の共同住宅、ホテル、事務所用地の需要が旺盛であることから、住宅地や商業地、工業地において高い地価上昇が継続しています。大型工場の進出は、単に工業地の地価を上昇させるだけでなく、周辺の住宅地や商業地も含めて広範囲に地価を上昇させている点が特徴です。

〈図2〉変動率上位順位表：全用途（全国）

（価格：円/㎡、変動率：%）

順位	住宅地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和5年公示価格 円/㎡	令和6年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	90,000	120,000	33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	66,000	88,000	33.3
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	24,000	32,000	33.3
4	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	83,000	110,000	32.5
5	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500	20,500	32.3
6	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外	40,100	52,200	30.2
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000	28,500	29.5
8	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
9	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外『西浦2-14-1』	199,000	256,000	28.6
10	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000	257,000	28.5

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

① 注目ポイント インバウンドの回復により今後も観光地やリゾート地での高い上昇率が期待できる

インバウンドの急速な回復により全国の観光地やリゾート地で高い地価上昇を示す地点が増えています。住宅地における外国人や移住者による別荘やコンドミニアムの需要だけでなく、商業地における店舗需要も強まっています。日本は世界的に見て人気の観光地となっており、当面はインバウンドも原動力となって地価上昇が続くと見込まれます。

