

5
May, 2024

不動産マーケットレポート

- 地価公示にみる全国の地価動向
～大都市を中心に地価上昇が継続、地方都市も全体的に回復傾向～ 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 東京都区部では地価の上昇が続くも未だバブル期には遠く 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

地価公示にみる全国の地価動向

～大都市を中心に地価上昇が継続、地方都市も全体的に回復傾向～

3月26日に国土交通省が公表した「令和6（2024）年地価公示」によると、全国平均の全用途で対前年変動率^{※1}が1991年のバブル期以来33年ぶりに2%を超えるなど、地価の上昇が鮮明となりました。三大都市圏^{※2}や地方四市^{※3}など大都市では再開発事業による利便性の向上、訪日外国人の回復にともなうインバウンド需要が地価上昇を牽引しています。また、地方都市では観光リゾート地や半導体工場の進出した地域において地価の上昇が顕著となりました。

●大都市から周辺都市への地価上昇の波及が続くが、一部の地域では一服感もみられる

地価は全国的に上昇が続いており、全国の地価は全用途平均+2.3%（+1.6%、括弧内は前年数値、以下同）、住宅地+2.0%（+1.4%）、商業地+3.1%（+1.8%）となり、いずれも上昇率は拡大しました〔図表1〕。

三大都市圏、地方圏とも全用途平均、住宅地、商業地のいずれも前年に引き続き上昇し、前年からの継続地点でみると、全国では65%が上昇、地方四市を除く地方都市でも上昇地点が41%、下落地点が40%と上昇地点の割合が下落地点を上回りました〔図表2〕。

●大都市から周辺都市への地価上昇の波及が続くが、一部の地域では一服感もみられる

住宅地では、再開発事業や鉄道網（新線・新駅）の整備等により住環境が向上した地域や駅徒歩圏内など利便性の高い地域で地価の上昇がみられました。特に都心部ではマンション需要を背景に地価の上昇が続いています。大都市や都市中心部の地価の上昇にともなって相対的に割安感のある周辺都市に地価の上昇が波及する傾向が続く〔図表3〕一方で、東京都区部外縁部など、価格上昇にともない割安感が薄れたことなどを背景に地価上昇の勢いが弱まりつつある地域も一部みられます〔図表4〕。

商業地では、大都市圏を中心に国内外の観光客が増加している地域や再開発が進む地域などで地価の上昇が顕著となりました〔図表1〕。また、利便性が高い都心部ではマンション需要が強く、オフィスや店舗、

ホテルなどの商業系用途との競合が地価を押し上げる要因となっています。

●地方都市では半導体工場が進出した地域や観光リゾート地で地価上昇が顕著

地方都市では、北海道千歳市（ラピダス）や熊本県菊池郡菊陽町（TSMC）など半導体工場の進出にともなう住宅、店舗需要の増加から地価が上昇しました。また、北海道富良野市や倶知安町、長野県白馬村など特に外国人に人気の高い観光リゾート地では、インバウンド需要の回復もあいまってホテルやコンドミニアムなどの取得需要が地価を押し上げています。

一方、交通や生活の利便性に劣り、人口減少が顕著な地域では依然として地価の下落が続いています。

これらの地域では、住宅や商業施設への需要が減少することで地価が下落しており、利用者の減少に伴う鉄道の廃線やバス路線の廃止などもあいまって、当面は地価の下落が続いていくとみられます。

●マイナス金利政策解除による影響

2024年3月19日にマイナス金利政策が解除されました。長期的に物価や賃金の上昇が続けば政策金利が上昇し、住宅ローンなどに影響を与える可能性はあるものの、日銀は当面は緩和的な金融政策を続けると表明しており、政策変更による金利上昇はそれほど大幅なものにはならず、当面不動産市場への影響は少ないと考えられます。

〔図表1〕圏域別・用途別の地価変動率（2024年地価公示）（変動率：%）

用途別 圏域別	住宅地			商業地			全用途		
	2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年
全国	0.5	1.4	2.0	0.4	1.8	3.1	0.6	1.6	2.3
三大都市圏	0.5	1.7	2.8	0.7	2.9	5.2	0.7	2.1	3.5
東京圏	0.6	2.1	3.4	0.7	3.0	5.6	0.8	2.4	4.0
大阪圏	0.1	0.7	1.5	0.0	2.3	5.1	0.2	1.2	2.4
名古屋圏	1.0	2.3	2.8	1.7	3.4	4.3	1.2	2.6	3.3
地方圏	0.5	1.2	1.2	0.2	1.0	1.5	0.5	1.2	1.3
地方圏 地方四市	5.8	8.6	7.0	5.7	8.1	9.2	5.8	8.5	7.7
地方圏 その他	▲0.1	0.4	0.6	▲0.5	0.1	0.6	▲0.1	0.4	0.7

データ出所：国土交通省「地価公示」

※1：各年1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

●東京都区部は強いマンション需要が都心部での地価上昇を牽引

東京都区部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、図示しました〔図表4、5〕。

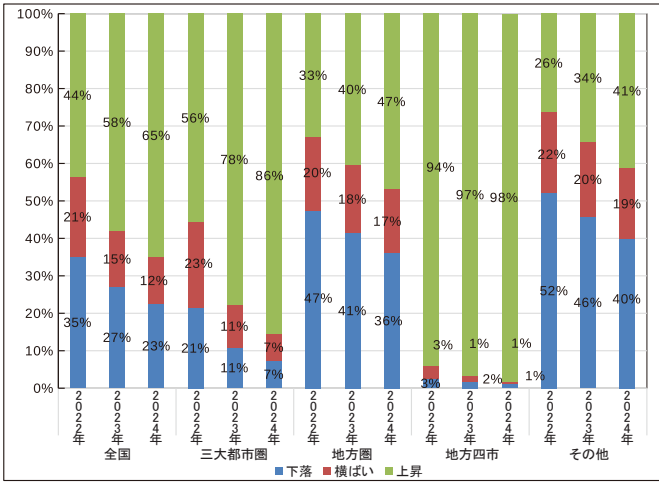
住宅地では、23区平均で+5.4%(+3.4%)の上昇となり、全区で上昇率が拡大しました。前年の2023年は、地価上昇や建築費の高騰から、再開発地域や利便性の高い地域を中心とした相対的に割安感のある区部外縁部で上昇がみられましたが、2024年は北区、江戸川区、荒川区、足立区などで一部地価上昇の勢いが弱まりつつある地域も見られます。一方、富裕層が需要の中心となる都心区及びこれに隣接する区で

は、特にマンション需要が引き続き旺盛で、地価の上昇率が拡大しています〔図表4〕。2024年において上昇率が最も高かった区は豊島区+7.8%(+4.7%)で、次いで中央区+7.5%(+4.0%)、文京区+7.4%(+4.4%)となりました〔図表4〕。

商業地では、23区平均で+7.0%(+3.6%)の上昇となり、全区で上昇率が拡大しました〔図表5〕。2023年に上昇率が低かった都心5区でも上昇率が拡大しており、特に千代田区+7.5%(+2.1%)、渋谷区+7.3%(+2.6%)などオフィスや店舗が高度に集積する地域でも地価の上昇が顕著となりました〔図表5〕。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

〔図表2〕圏域別の上昇・横ばい・下落の地点数の推移

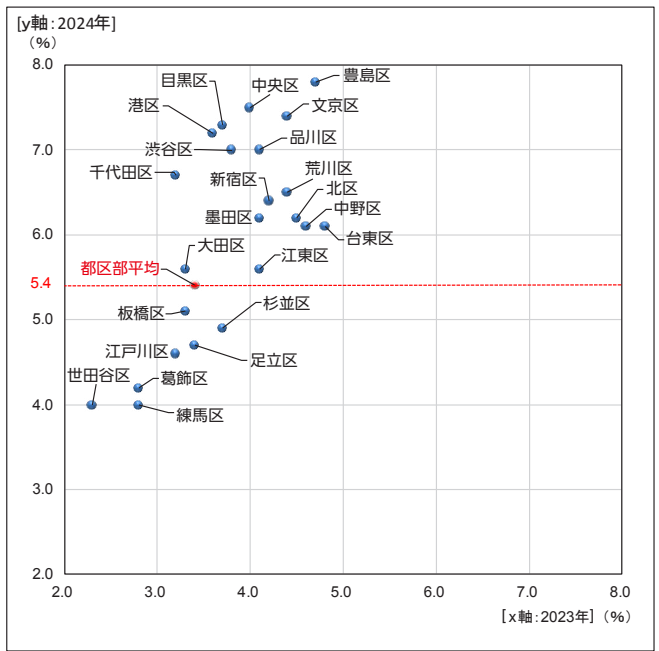


〔図表3〕地方四市と周辺都市の地価変動率

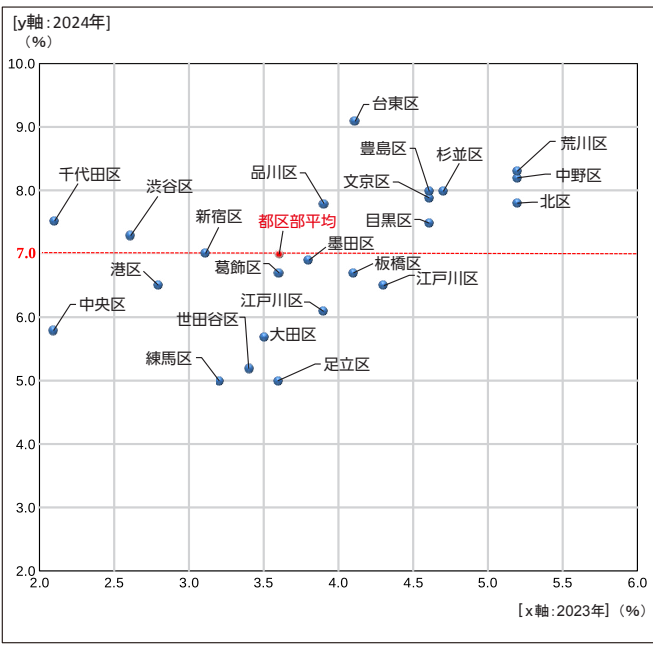
(変動率：%)

市町	住宅地		商業地		市町	住宅地		商業地	
	2023年	2024年	2023年	2024年		2023年	2024年	2023年	2024年
札幌市	15.0	8.4	9.7	10.3	仙台市	5.9	7.0	6.1	7.8
江別市	27.5	11.7	20.8	10.6	名取市	6.2	6.1	8.4	8.2
恵庭市	26.4	14.0	21.3	14.3	岩沼市	5.4	6.2	6.0	8.2
北広島市	26.2	11.4	26.7	21.2	富谷市	9.1	9.4	4.4	5.2
石狩市	20.9	11.0	20.9	12.1	大和町	8.9	8.3	4.1	5.0
広島市	1.7	2.0	3.7	4.2	福岡市	8.0	9.6	10.6	12.6
東広島市	0.7	0.9	1.3	1.3	筑紫野市	8.1	8.6	10.0	10.0
廿日市市	1.2	1.6	1.3	2.6	大野城市	8.6	8.7	8.1	8.6
府中町	2.6	3.4	3.1	4.3	古賀市	9.2	14.2	6.3	9.7
海田町	1.9	2.0	2.7	2.4	宇美町	7.1	9.3	5.4	7.4
					粕屋町	6.8	7.3	9.5	10.4

〔図表4〕東京都区部の地価変動率の動き(住宅地)



〔図表5〕東京都区部の地価変動率の動き(商業地)



図表2～5のデータ出所：国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成

経済トレンド・ウォッチ

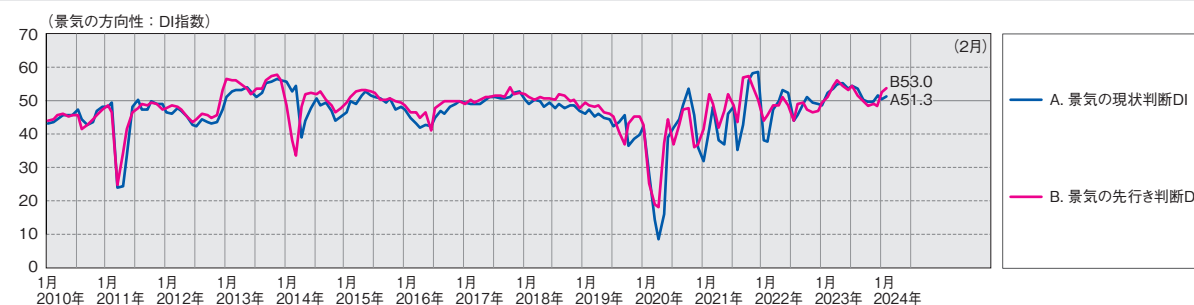
■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



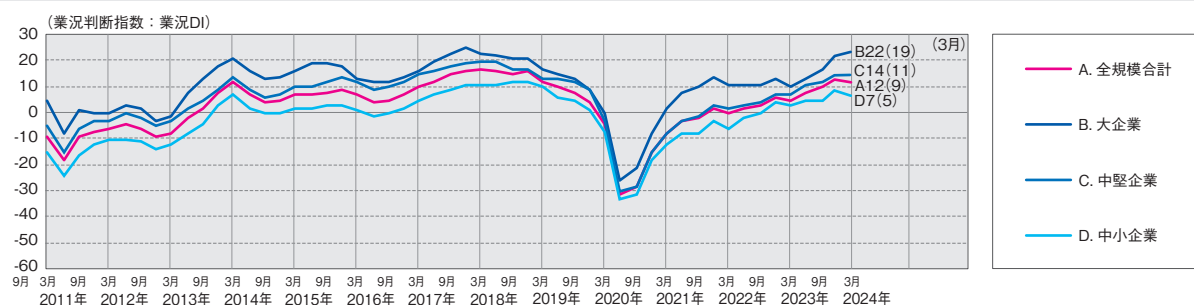
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

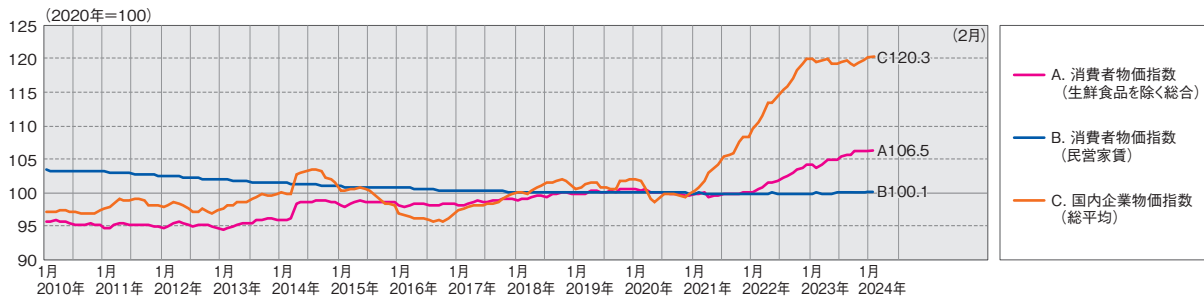
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

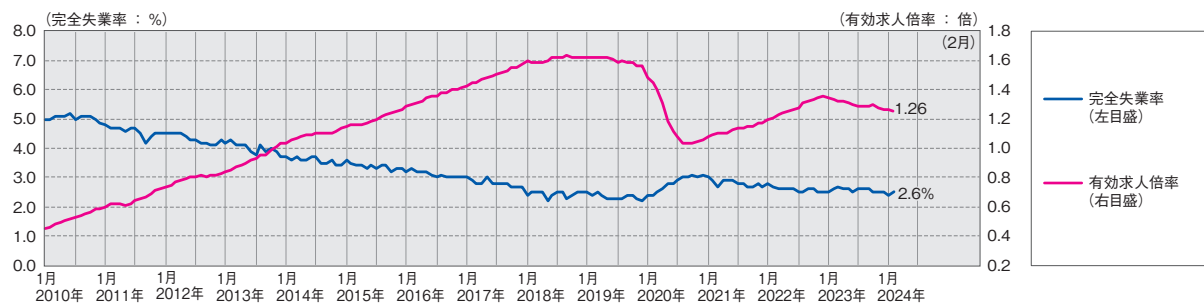
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

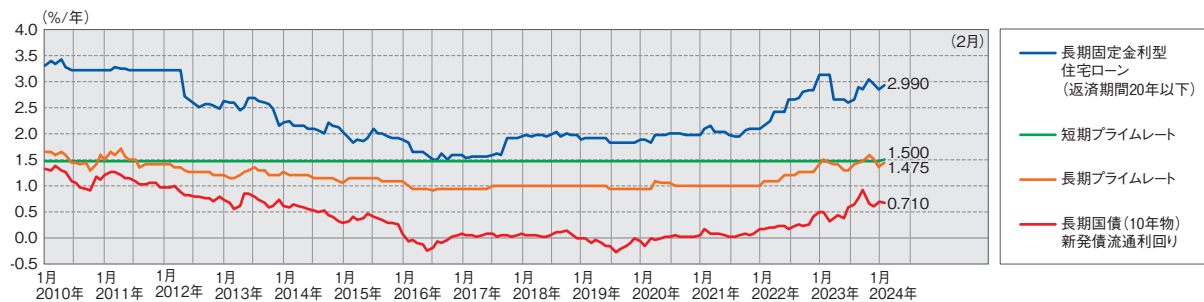
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

图6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

- 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数
- 図5 完全失業率
- 有効求人倍率
- 図6 長期固定金利型住宅ローン
- 短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発行流通利回り

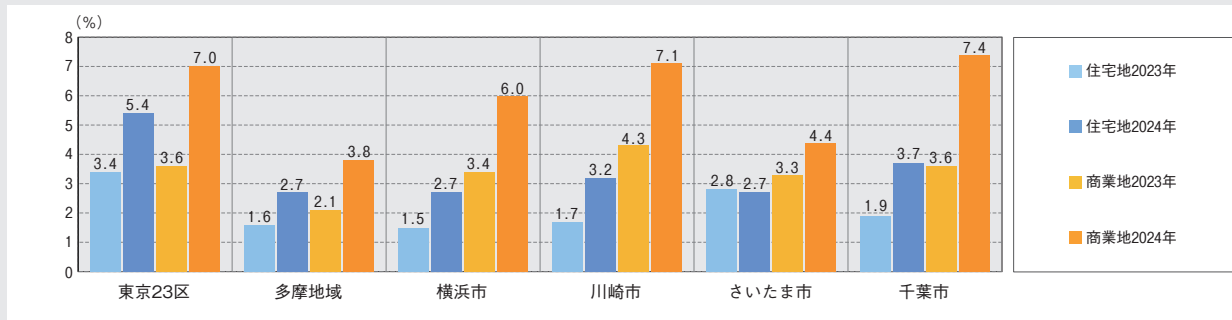
- ・全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- ・企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- ・労働力人口(15歳以上で働く意志をもつた)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- ・公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- ・民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利率の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- ・民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
- ・民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
- ・金融機関や機関投資家など間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

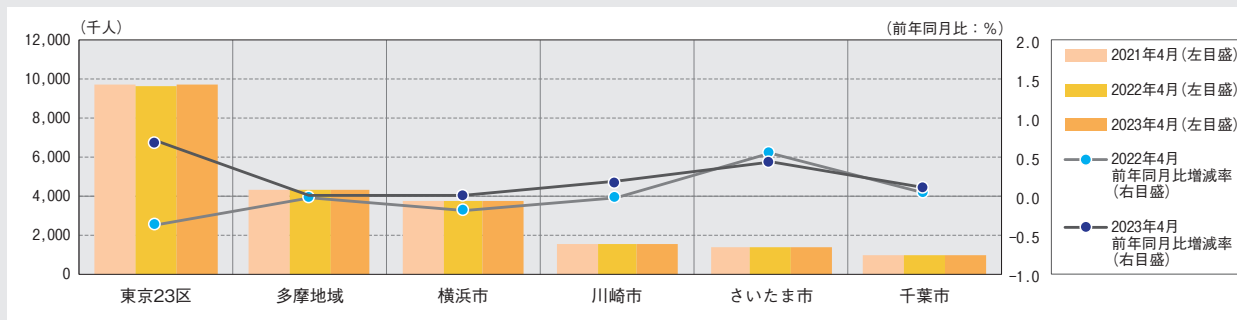
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

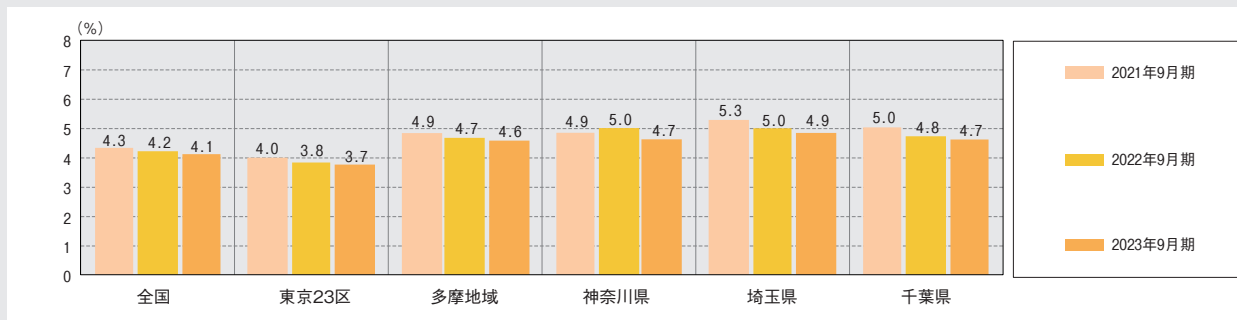
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2023年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

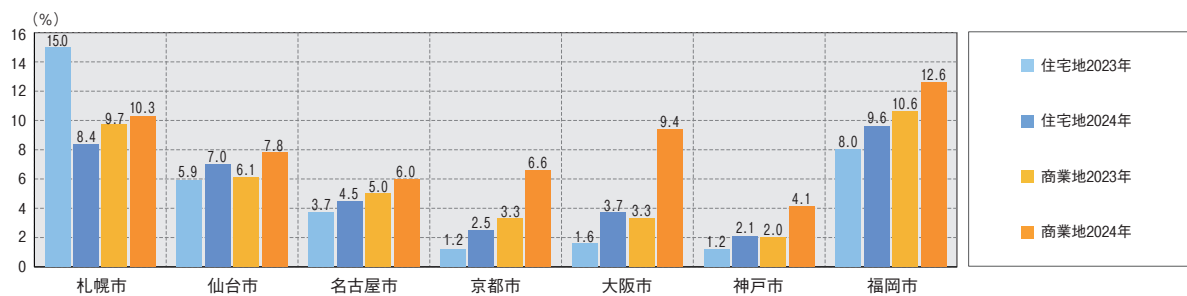
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

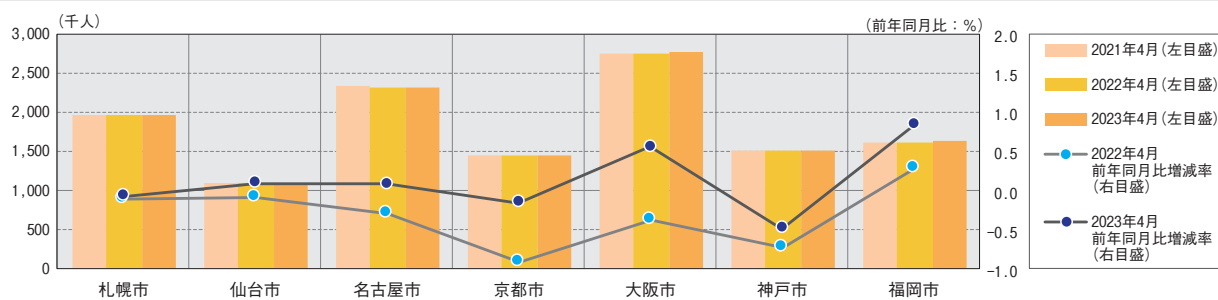
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

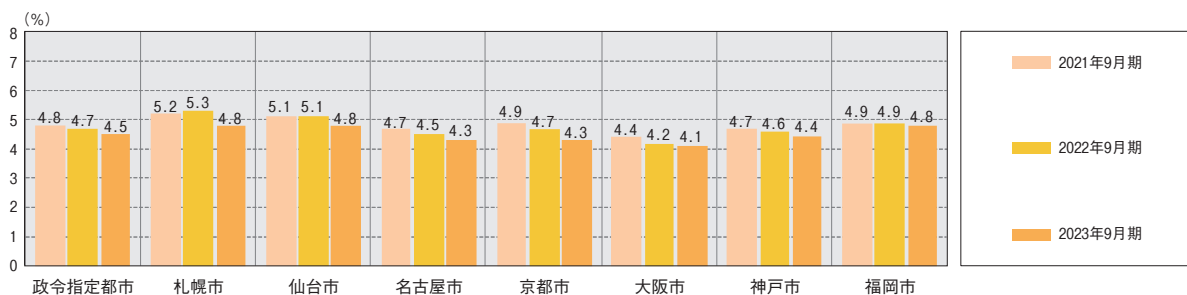
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2023年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成



東京都区部では地価の上昇が続くも未だバブル期には遠く

2024年地価公示では、全国平均の全用途で対前年変動率が1991年のバブル期以来33年ぶりに上昇率が2%を超えるなど全国的な地価の上昇がみられました。

東京都区部の地価は全区で上昇が続く、多くの地点で上昇率も拡大しています。特に都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）などオフィスや店舗の集積度が高く、地価が高い区や地点で上昇率が拡大しています[P3図表4]。

しかし、バブル期における最高価格^{*}と2024年地価の対バブル期地価の比率は、住宅地では30%から70%程度で、都区部平均は51%、商業地では20%から50%程度で都区部平均は33%と、未だバブル期の価格には程遠い水準となっています[図表1、2]。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

^{*} 本稿ではバブル期の対象期間を1987年から1992年とし、同期間内における各地点の最高価格を区ごとに単純平均した数値をバブル期最高価格とした。2024年平均価格は2024年地価公示の各地点の価格を区ごとに単純平均した数値。なお、対象地点はバブル期から2024年で継続調査されている地点とした。

[図表1] バブル期最高価格との比較(住宅地)

区名	バブル期 最高価格 (円/㎡)	2024年 平均価格 (円/㎡)	対バブル比
渋谷(松濤1丁目 他)	5,098,000	1,632,000	33%
港(元麻布2丁目 他)	5,720,000	2,100,000	37%
新宿(大京町 他)	2,010,000	807,571	42%
大田(田園調布3丁目 他)	1,462,500	569,643	42%
中野(中野3丁目 他)	1,292,857	635,857	49%
杉並(高井戸東2丁目 他)	1,142,000	556,600	49%
世田谷(北沢1丁目 他)	1,395,000	677,950	49%
江戸川(中葛西5丁目 他)	848,500	412,889	49%
豊島(東池袋2丁目 他)	1,488,000	711,600	50%
墨田(墨田4丁目 他)	672,500	357,000	53%
葛飾(新小岩3丁目 他)	646,588	345,294	53%
練馬(豊玉北2丁目 他)	821,706	431,471	54%
板橋(常盤台2丁目 他)	886,643	475,571	54%
目黒(駒場4丁目 他)	1,891,667	975,833	55%
台東(上野桜木1丁目 他)	1,530,000	854,250	56%
北(王子本町2丁目 他)	1,026,000	582,600	57%
江東(清澄2丁目 他)	859,286	473,143	57%
足立(綾瀬3丁目 他)	592,550	350,000	59%
文京(関口2丁目 他)	1,390,000	876,000	63%
品川(大崎4丁目 他)	1,140,000	756,333	67%
荒川(西尾久8丁目 他)	670,000	480,000	72%
都区部平均	1,323,647	613,311	51%

※住宅地では、千代田区、中央区はバブル期から2024年までの継続地点はなし。

[図表2] バブル期最高価格との比較(商業地)

区名	バブル期 最高価格 (円/㎡)	2024年 平均価格 (円/㎡)	対バブル比
千代田(二番町 他)	13,668,750	2,886,250	20%
葛飾(高砂5丁目 他)	1,610,000	424,667	27%
豊島(東池袋1丁目 他)	11,293,333	3,603,000	27%
江戸川(西葛西6丁目 他)	5,050,000	1,401,000	27%
目黒(自由が丘1丁目 他)	6,543,333	1,968,333	28%
大田(山王2丁目 他)	3,990,000	1,055,600	28%
港(六本木4丁目 他)	15,550,000	4,762,500	29%
品川(上大崎2丁目 他)	10,925,000	3,255,000	29%
台東(浅草1丁目 他)	7,072,222	2,282,333	31%
文京(湯島2丁目 他)	3,925,000	1,215,000	31%
中野(東中野3丁目 他)	3,200,000	1,004,000	31%
墨田(江東橋3丁目 他)	3,824,000	1,052,400	32%
江東(亀戸5丁目 他)	3,416,667	1,052,167	32%
練馬(豊玉北6丁目 他)	3,460,000	1,198,500	34%
渋谷(道玄坂2丁目 他)	14,391,000	5,256,000	35%
新宿(西新宿1丁目 他)	18,007,143	7,220,000	35%
杉並(阿佐谷南3丁目 他)	3,468,889	1,172,333	35%
板橋(大山町 他)	2,788,750	956,375	36%
世田谷(太子堂2丁目 他)	3,648,571	1,296,857	36%
中央(銀座4丁目 他)	21,240,000	9,500,000	37%
北(東十条3丁目 他)	2,140,000	826,000	40%
荒川(東日暮里5丁目 他)	3,122,500	1,300,750	42%
足立(千住2丁目 他)	4,345,000	2,359,000	52%
都区部平均	9,269,118	3,277,272	33%

図表1、2のデータ出所：国土交通省「地価公示」に基づき都市未来総合研究所作成



不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2024.5

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3
<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階
<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。