

11

November, 2024

不動産マーケットレポート

- 都道府県地価調査にみる全国の地価
動向 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23区では都心部での上昇幅の
拡大が顕著、一方周辺区では上昇率の
鈍化がみられる 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

都道府県地価調査にみる全国の地価動向

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、上昇幅が拡大しました。

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りました。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ます。

●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ます。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りました〔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ます。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ます。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ます〔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ます。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りました。

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ます。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りました。

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く、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ます〔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、高い上昇がみられます。

●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りました。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ました〔図表2〕。

〔図表1〕圏域別・用途別の地価変動率

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	2.6	3.6	4.3	7.0	4.7	6.6
(東京都23区)	4.2	6.7	5.1	9.7	3.6	7.5
大阪圏	1.1	1.7	3.6	6.0	4.5	6.3
(大阪市)	2.5	4.5	5.5	10.6	4.3	7.1
名古屋圏	2.2	2.5	3.4	3.8	3.5	3.5
(名古屋市)	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

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

※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)。

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、図示しました[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します。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ります[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りました。

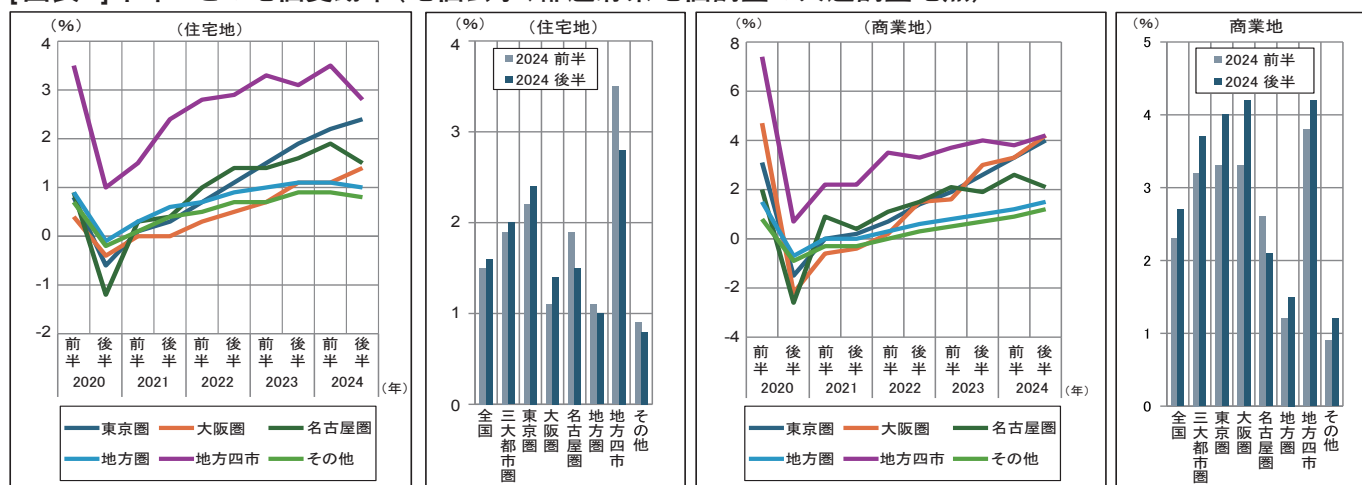
一方都心部との相対的な割安感から葛飾区、江戸川区、足立区などでは地価の上昇は続いています、上昇率は都心部と比較すると低調となっています[図表3]。

●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

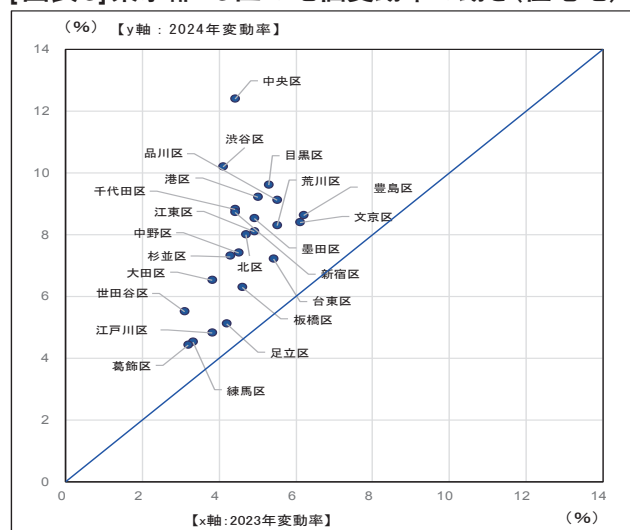
商業地も住宅地と同様に全区で上昇し、平均変動率は9.7%と前年の5.1%から更に上昇しました。訪日観光客の回復による商業施設やホテルへの需要増加に加え、マンション需要との競合などから都心区を中心に地価の上昇が顕著となっています。渋谷区は大規模な再開発事業の進展やIT企業の集積により、上昇率は前年の4.5%から3倍近くの13.1%へと東京都23区で最も高い上昇率となりました。浅草・上野エリアなどの人気観光地がある台東区では商業施設や宿泊施設需要の高まりから前年の7.0%から12.5%へと渋谷区に次ぐ上昇率となりました。中央区でも銀座・日本橋エリアなど商業施設の集積が高い地域を中心に地価が大きく上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

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

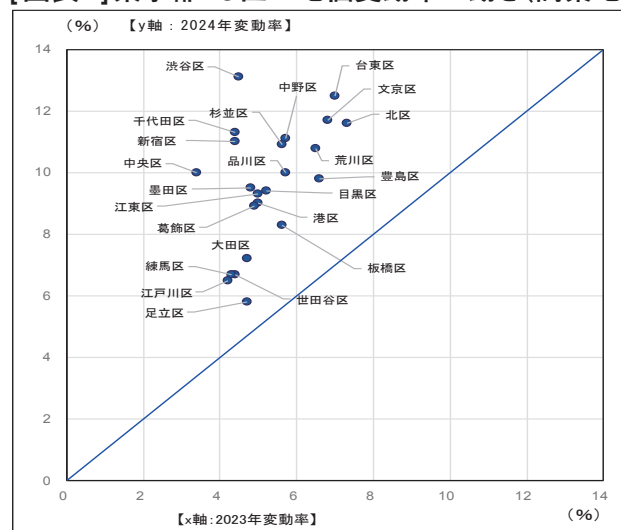
[図表2] 半年ごとの地価変動率(地価公示、都道府県地価調査の共通調査地点)



[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」

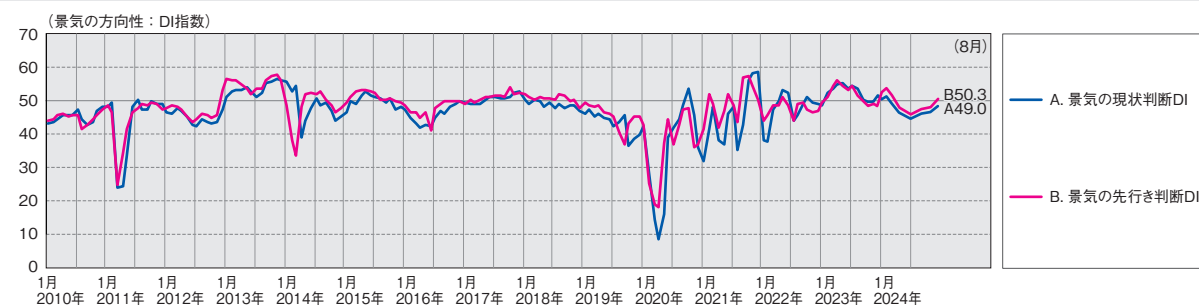
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



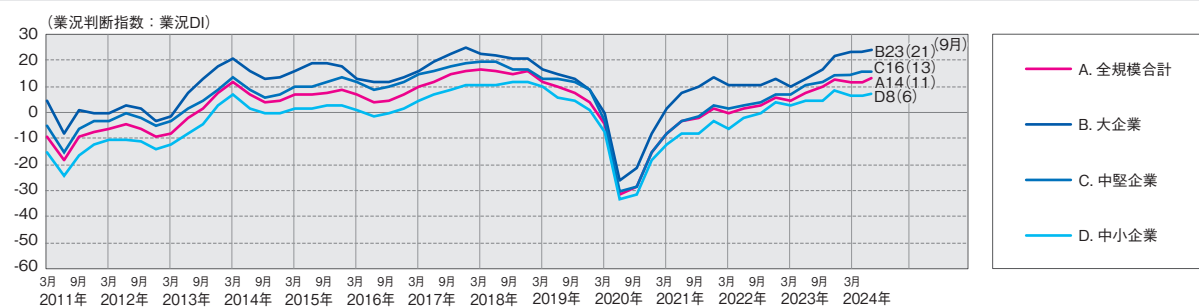
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

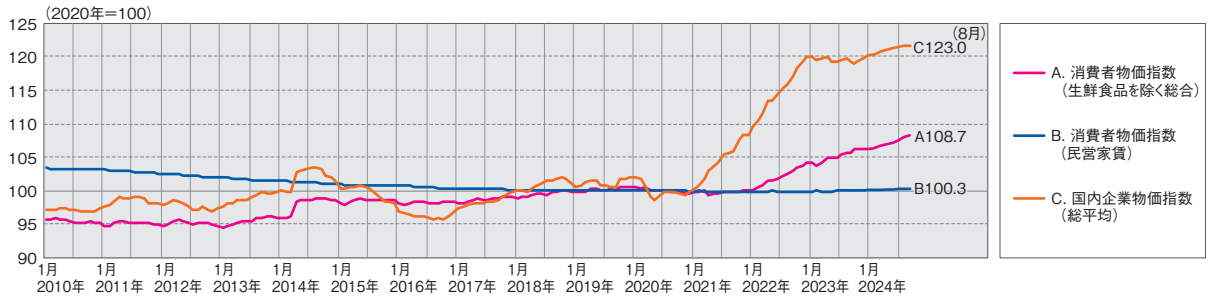
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

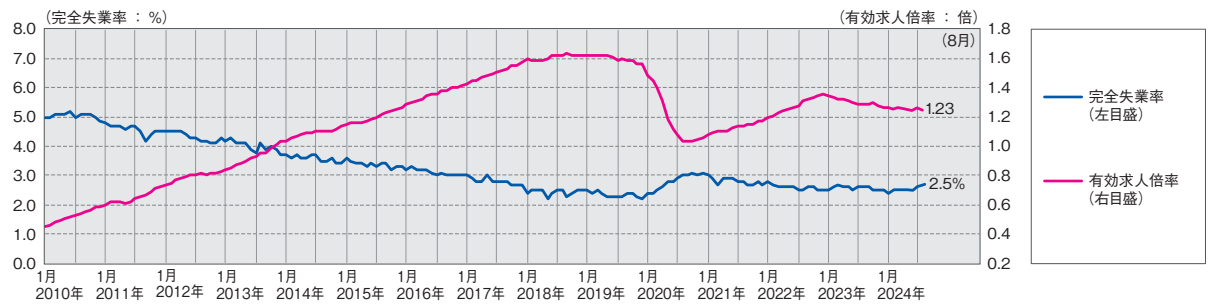
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

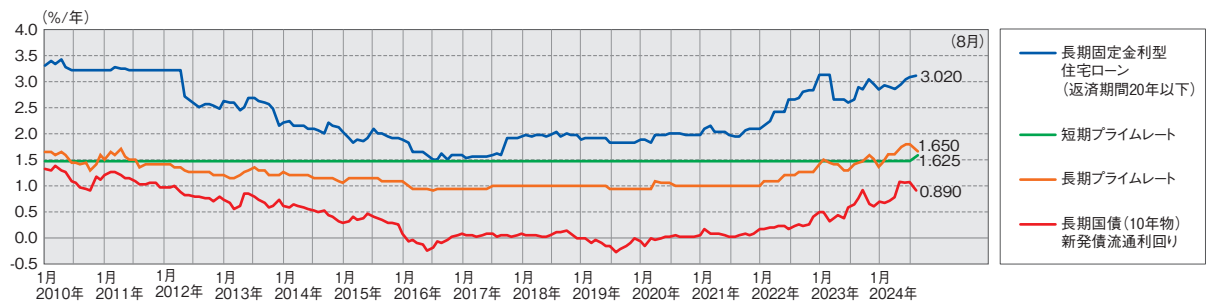
図5 雇用情勢



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」

図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
長期国債新発債流通利回り

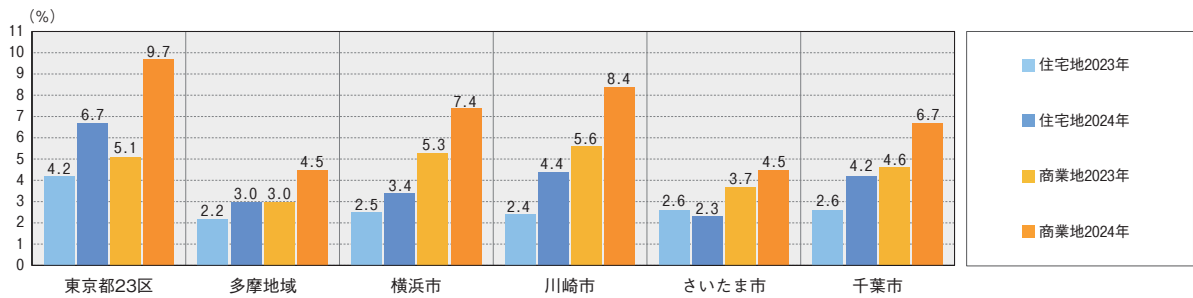
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- ：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- ：民間金融機関が信用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の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

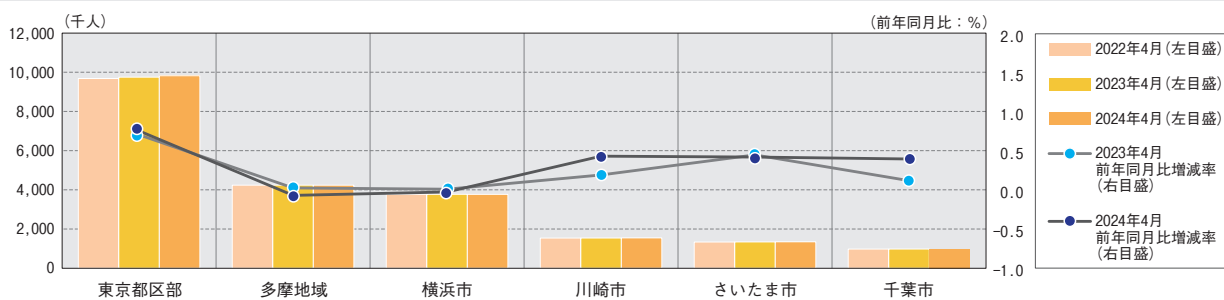
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

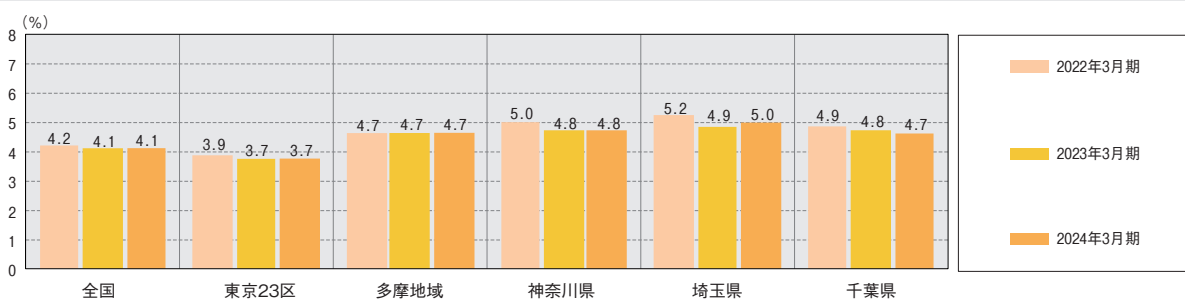
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2024年3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

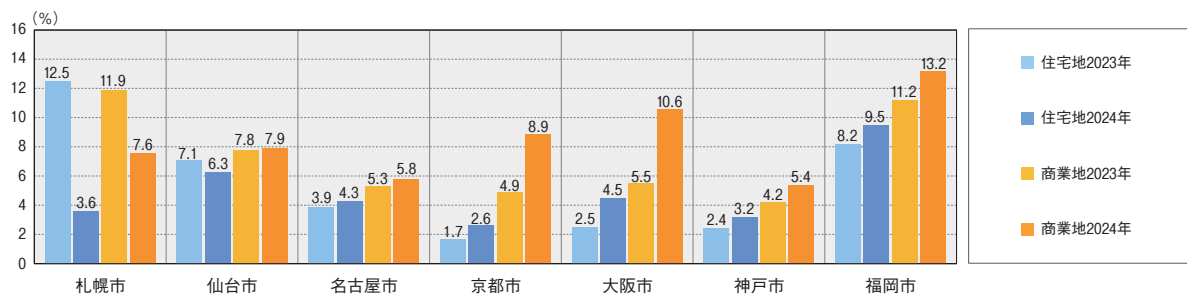
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

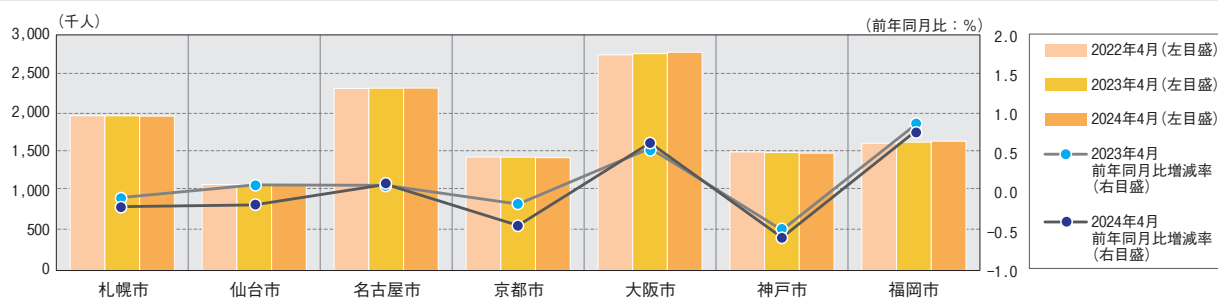
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

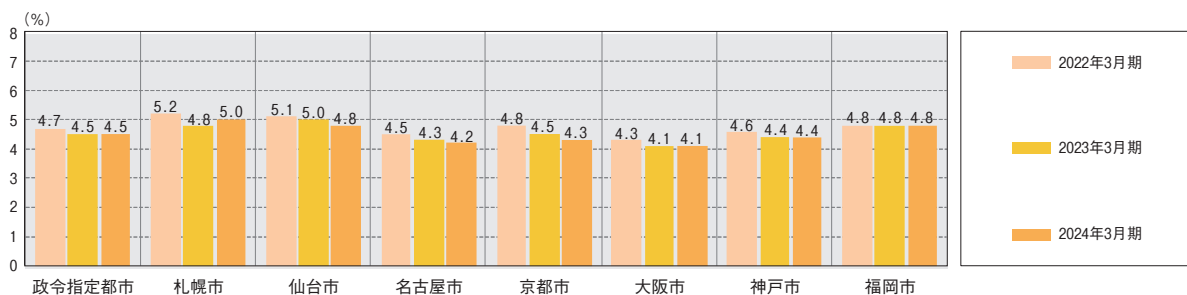
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2024年3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

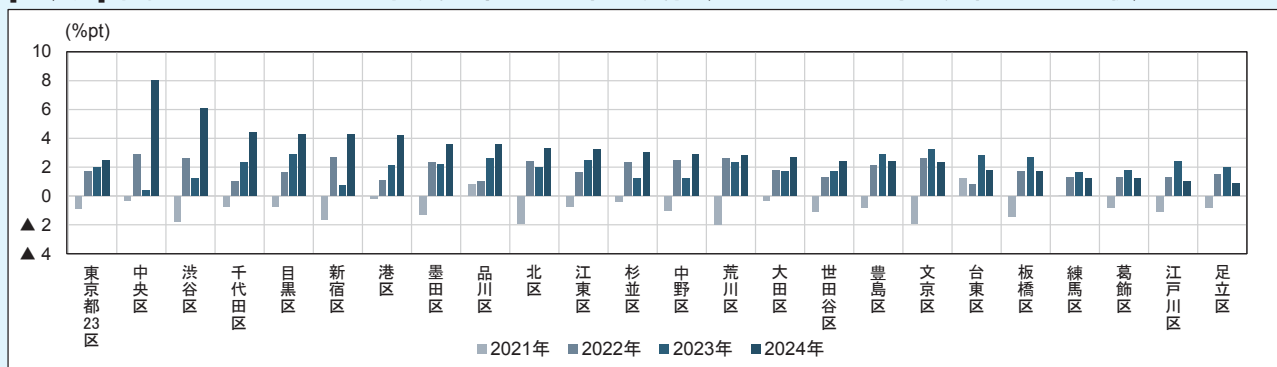
東京都23区では都心部での上昇幅の拡大が顕著、一方周辺区では上昇率の鈍化がみられる

東京都23区の住宅地と商業地の地価は2022年以降は殆どの区で上昇しています。一方で、区別の上昇率の動きは特徴的なものとなっています。ここでは、2021年から2024年の区別の上昇幅(当年変動率・前年変動率)の変化について整理しました。住宅地は、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)や目黒区など都心部や人気の高い住宅地を抱える区で上昇幅が大きく伸びており、特に中央区は2024年の上昇幅が+8.0% ptと地価の伸びが顕著となっています。他方、区東部(足立区、葛飾区、江戸川区など)などの地域では上昇幅の縮小がみられ[図表1]、地価の上昇が続くなかで、都心部との相対的な割安感が低下しつつあることが一因と考えられます。

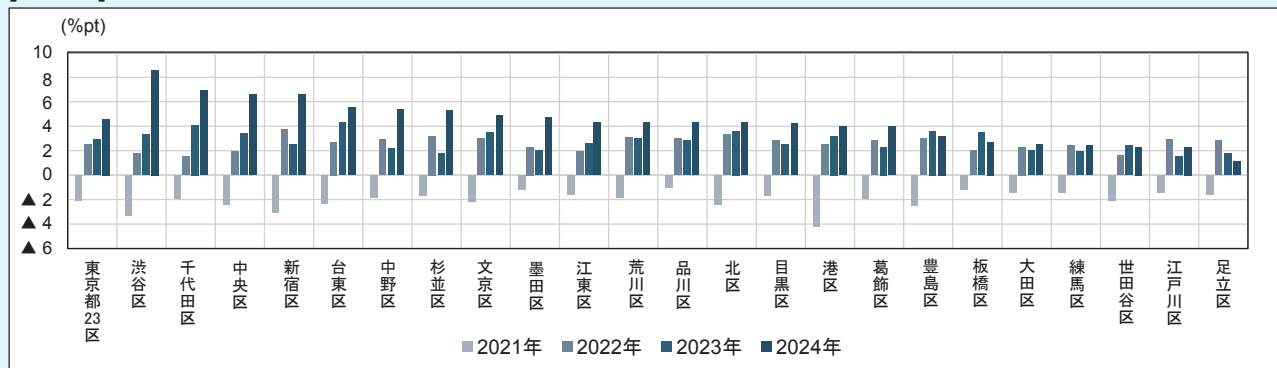
商業地は住宅地と比較して2023年以降の回復度合いが強い区も多く2024年で更に勢いが増えています。特に渋谷区や中央区、千代田区、新宿区などの都心部や台東区や中野区などにおける上昇幅の拡大が顕著で、インバウンド需要の回復や再開発の影響を強く受けたと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表1] 東京都23区における地価変動率の増減幅の変化(住宅地：2024年上昇幅の大きい順)



[図表2] 東京都23区における地価変動率の増減幅の変化(商業地：2024年上昇幅の大きい順)



図表 1、2 のデータ出所:国土交通省「都道府県地価調査」

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