

令和6年都道府県地価調査の概要について

令和6年9月17日に国土交通省が令和6年都道府県地価調査の結果を公表しました。地価調査とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル当たりの正常な価格を判定し公表するもので、国が毎年1月1日を価格時点として実施する地価公示とともに地価の公的評価体系をなすものです。令和6年の基準地数は全国で21,436地点、これら個別の地点の土地価格と併せて、前年と比較した変動率やその要因の概要等についても発表されています。

今回の豆知識では、はじめに全国の概況を確認し、続いて大阪府、京都府、滋賀県の概況を見ていきたいと思います。

【全国の概況】

全体的な特徴としては、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率が拡大し、地方圏でも上昇率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りました。用途別の特徴は以下の通りです。

（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、地価上昇が継続しました。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りました。
- 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ました。
- 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、上昇率が拡大した地点が見られました。

（商業地）

- 主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調で、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、地価上昇が継続しました。
- 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ました。
- 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ました。
- 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、地価上昇が継続しました。

（工業地）

- 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りました。

● 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ました。

(その他)

● 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ました。

用途別及び圏域別に見た全国の地価動向や特徴的な地価動向が見られた各地点の状況は以下の通りです。

用途別・圏域別の動向		
住宅地	東京圏 +2.6%⇒+3.6%	4年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏 +1.1%⇒+1.7%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏 +2.2%⇒+2.5%	4年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(地方四市) +7.5%⇒+5.6%	上昇が継続しましたが、上昇率は縮小しました。
	地方圏(その他) △0.2%⇒△0.1%	下落が継続しましたが、下落率は縮小しました。
商業地	東京圏 +4.3%⇒+7.0%	12年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏 +3.6%⇒+6.0%	3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏 +3.4%⇒+3.8%	4年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(地方四市) +9.0%⇒+8.7%	上昇が継続しましたが、上昇率は縮小しました。
	地方圏(その他) +0.1%⇒+0.5%	2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

※地方四市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

用途別・圏域別の動向		
工業地	東京圏 +4.7%⇒+6.6%	12年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏 +4.5%⇒+6.3%	10年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏 +3.5%⇒+3.5%	上昇が継続しましたが、上昇率は横ばいとなりました。
	地方圏(地方四市) +12.6%⇒+14.1%	12年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏(その他) +1.7%⇒+2.3%	4年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

住宅地及び商業地の最高価格地点の動向	
東京都港区赤坂1丁目 港(都)－10 価格順位(住宅地)全国1位 5,560,000円/㎡ +4.0%⇒+6.1%	大使館が多く見られる優良住宅地域に存し、マンション用地需要は引き続き堅調であることから、地価の上昇は継続しました。
東京都中央区銀座地区 中央(都)5－13 価格順位(商業地)全国1位 42,100,000円/㎡ +2.0%⇒+5.0%	富裕層や外国人による高額品等の消費が好調であることを背景に、店舗の収益性は回復傾向にあり、地価の上昇が継続しました。

観光地の地価動向	
長野県白馬村スキー場前 白馬(県)5-2 地価上昇率(商業地)全国4位 52,200 円/㎡ +27.3%⇒+30.2%	外国人を含めた観光客の回復により、ホテルやコンドミニアム 用地の需要は旺盛であり、地価の高い上昇が継続している。
京都府京都市中京区錦市場地区 中京(府)5-11 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 2,580,000円/㎡ +9.4%⇒+22.9%	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て店舗需要が増大し、地価は高い 上昇を見せました。
京都府京都市伏見区伏見稲荷前 伏見(府)5-1 地価上昇率(商業地)京都府3位 600,000円/㎡ +8.6%⇒+21.2%	伏見稲荷大社参道至近でインバウンドを含めた観光客の増 加により店舗需要が増大し、地価は高い上昇を見せ、コロナ 前の水準を上回りました。
大阪府大阪市中央区なんば地区 中央(府)5-1 (価格順位(商業地)大阪圏10位) (地価上昇率(商業地)大阪圏5位) 5,500,000円/㎡ +5.8%⇒+21.1%	なんば地区では、外国人を含めた観光客の回復を受け、食 べ歩きグルメ等の飲食店舗需要が増大し、地価は高い上昇 を見せました。

大手半導体メーカー進出地における地価動向	
北海道千歳市 千歳(県)-3 地価上昇率(住宅地)全国3位 121,000円/㎡ +30.7%⇒+23.5%	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、地価の高い上昇が継続しました。また、工業地につい ては、関連企業の工業用地等の需要が旺盛となっており、地 価の高い上昇が継続しました。
熊本県大津町(おおづまち) 大津(県)5-1 地価上昇率(商業地)全国1位 120,000円/㎡ +32.4%⇒+33.3%	TSMC 進出に伴う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り、多用途で 旺盛な需要が継続し、供給不足となっていることから、地 価の高い上昇が継続しました。

※変動率 左側：令和5年、右側：令和6年

【大阪府の概況】

大阪府の地価は、令和5年7月1日からの1年間で、住宅地は平均変動率が+2.0%（前年は+1.3%）と3年連続の上昇となりました。また、商業地は+7.3%（前年は+4.3%）と3年連続の上昇となりました。

住宅地については、大阪市、堺市、北摂、北大阪地域の一部地域など、交通アクセスの利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引続き上昇傾向でした。一方、交通アクセスの利便性等に劣る住宅地の地価は下落が続きました。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市福島区+7.6%、大阪市中央区+7.4%、大阪市天王寺区及び大阪市城東区+6.7%、下落率上位は、岬町△3.6%、千早赤阪村△2.2%、能勢町△1.6%でした。

商業地については、インバウンド需要の回復により、観光地を含む飲食店等が集積する大阪市の主要部や収益性の高い路線商業地域では上昇率が拡大しました。また「うめきた2期」周辺の商業地のほか、駅前の商業地など立地条件の良い地域では、消費の回復とマンション用地等の需要も高く、地価は大幅に上昇しました。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市西区+18.3%、大阪市福島区+15.0%、大阪市浪速区+14.1%、下落となった市町村はありませんでした。

（単位：％）

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
大阪市地域	+2.5	+4.5	+5.5	+10.6
北大阪地域	+1.3	+2.4	+3.9	+5.5
東部大阪地域	+1.5	+1.9	+2.2	+2.5
南大阪地域	+0.7	+0.7	+2.6	+2.8
南河内地域	±0.0	+0.2	+1.8	+2.1
泉州地域	+0.9	+0.9	+2.8	+3.0
堺地域	+2.8	+2.3	+3.8	+3.5
大阪市を除く大阪府域	+1.1	+1.5	+2.8	+3.4
大阪府全域	+1.3	+2.0	+4.3	+7.3

【大阪市の概況】

大阪市の地価は、令和5年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+2.5%⇒+4.5%と上昇率が拡大しました。また、商業地は前年+5.5%⇒+10.6%と上昇率が拡大しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
都島区	+5.1	+6.2	+3.7	+5.0
東成区	+4.9	+6.4	+6.0	+8.3
生野区	+1.0	+3.0	+0.9	+1.9
旭区	+2.0	+5.1	+1.3	+3.0
城東区	+4.5	+6.7	+5.2	+7.7
鶴見区	+3.2	+6.5	+7.0	+8.2
阿倍野区	+2.3	+5.2	+4.9	+8.7
住吉区	+1.5	+3.2	+2.1	+4.9
住之江区	+0.9	+2.5	+2.0	+5.8
平野区	+1.1	+2.0	+2.1	+4.7
東住吉区	+1.1	+2.7	±0.0	+0.9
西成区	+1.8	+5.2	+2.5	—
此花区	+2.0	+3.0	+0.8	+2.0
港区	+2.3	+3.1	+5.1	+6.8
大正区	+1.2	+2.8	+0.3	+1.4
西淀川区	+0.8	+2.6	+0.7	+1.0
淀川区	+5.3	+6.5	+5.3	+9.2
東淀川区	+3.7	+5.9	+1.1	+5.9
北区	+3.2	+6.0	+7.6	+12.6
福島区	+4.3	+7.6	+7.8	+15.0
中央区	+3.7	+7.4	+6.1	+13.4
西区	+2.9	+4.5	+9.1	+18.3
天王寺区	+4.7	+6.7	+4.4	+6.8
浪速区	+1.8	+5.7	+5.9	+14.1

※西成区の商業地は、令和6年に基準地の選定替が行われました。

【大阪府の注目地点】**■住宅地 地価最高地点**

天王寺（府）－2 大阪市天王寺区真法院町1 1 7 番3

価格：7 2 5, 0 0 0 円/㎡、対前年変動率：+ 7. 4 %

（変動要因等）

区画整然とした閑静な住宅地域に存し、底堅い需要を受けて安定した価格水準で取引がされていることから、地価の上昇が継続しています。

**■商業地 地価最高地点**

北（府）5－2 大阪市北区大深町2 0 7 番外（グランフロント大阪南館）

価格：2 3, 9 0 0, 0 0 0 円/㎡、対前年変動率：+ 3. 9 %

（変動要因等）

オフィス需要は堅調であり、また、周辺で進展しているうめきた2期地区の再開発事業による発展期待感もあることから、地価の上昇が継続しています。



■住宅地 上昇率最高地点

福島（府）－3 大阪市福島区鷺洲5丁目6番41（アーバンヴィラ）

価格：508,000円/㎡、対前年変動率：+8.1%

（変動要因等）

「うめきた2期」開発地に近接しており、マンション用地取得需要が堅調なため、地価の上昇が継続しています。



■商業地 上昇率最高地点

福島（府）5－3 大阪市福島区福島6丁目20番2（チェリーヒルビルパート2）

価格：1,410,000円/㎡、対前年変動率：+21.6%

（変動要因等）

「うめきた2期」開発地に近接し、マンション素地としての需要のほか、多様な需要が見込まれることから、地価は高い上昇傾向が見られます。



【京都府の概況】

京都府の地価は、令和5年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+0.5%⇒+1.1%へ、商業地は変動率が前年+3.0%⇒+5.7%へ、工業地は変動率が前年+6.7%⇒+7.6%へといずれも上昇率が拡大しました。全体としても+1.3%⇒+2.4%へと上昇率が拡大しました。

住宅地については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大などにより、令和2年から令和4年までは下落傾向が続きましたが、コロナ禍の収束に伴い前年は再び上昇傾向に転じ、本年は上昇率が拡大しました。

市区町別にみると、上昇率上位が京都市下京区+6.0%、京都市南区+5.9%、京都市東山区+5.5%となる一方で、下落率上位が和東町△2.9%、宮津市△2.1%、南山城村宮津市△1.6%となりました。

商業地については、新型コロナウイルス感染症の感染法上の分類が「5類」に移行したことに伴い、インバウンドを含む人流が回復し、ホテル・マンション・店舗用地需要に回復傾向が見られ、地価は上昇しました。特に観光地や繁華街においては高い上昇率が見られ、錦小路や京都駅前、伏見稲荷では20%超の上昇率を示す地点も見られました。オフィス系商業地についても賃貸需要は堅調で、空室率も依然低水準を保っています。

市区町別にみると、上昇率上位が京都市東山区+15.4%、京都市南区+11.6%、京都市上京区+11.0%となる一方、下落率上位が京丹後市△2.3%、福知山市△1.4%、井手町△1.2%となりました。

工業地については、EC事業が拡大中でネット通販が依然好調であることから物流施設用地に対する需要は堅調でした。府南部地域の工業地の地価は、新名神高速道路開通への期待感から強含みで推移しており、特に宇治田原町の地点は+18.2%と強い上昇率を示しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
京都市地域	+1.7	+2.6	+4.9	+8.9
近郊地域	+1.5	+2.5	+3.3	+5.7
山城地域	△0.4	△0.0	+0.2	+0.9
南丹地域	△0.6	△0.3	△0.3	△0.2
中丹地域	△0.5	△0.4	△0.9	△0.9
丹後地域	△0.5	△0.6	△2.0	△1.3
京都府全域	+0.5	+1.1	+3.0	+5.7

【京都市の概況】

京都市の地価は、令和5年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年+1.7%⇒+2.6%と上昇率が拡大しました。また、商業地は前年+4.9%⇒+8.9%と上昇率が拡大しました。

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
北区	+1.2	+1.8	+3.6	+4.9
上京区	+3.7	+5.3	+4.3	+11.0
左京区	+1.3	+2.1	+4.2	+9.5
中京区	+4.0	+4.8	+5.4	+9.0
東山区	+3.5	+5.5	+6.9	+15.4
山科区	+1.0	+1.9	+3.1	+5.2
下京区	+6.2	+6.0	+5.7	+10.1
南区	+3.8	+5.9	+5.6	+11.6
右京区	+0.5	+1.1	+4.9	+6.5
西京区	+2.0	+2.5	+3.7	+4.2
伏見区	+0.8	+1.9	+4.0	+7.9

(以下余白)

【京都府の注目地点】**■住宅地 地価最高地点**

上京（府）－3 京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番

価格：720,000円/㎡、対前年変動率：+5.9%

（変動要因等）

中規模一般住宅を中心とする品等の高い住宅地域にあり、住環境に優れ、利便性が良いことから地価は上昇傾向が継続しています。

**■商業地 地価最高地点**

下京（府）5－5 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番ほか11筆

（みずほ銀行四条支店）

価格：10,000,000円/㎡、対前年変動率：+11.1%

（変動要因等）

京都市内有数の繁華性を有する四条河原町交差点に位置し、様々な業種による需要が見込まれる一方、稀少性が高く供給は限定的であることから、地価は高い水準で推移しています。



■住宅地 上昇率最高地点

東山（府）－1 東山区三条通北裏白川筋東入堀池町379番1

価格：442,000円/㎡、対前年変動率：+8.6%

（変動要因等）

平安神宮が存する岡崎エリアに近接しており、住環境や利便性が良好であるほか、ゲストハウス需要も期待できるため、地価の上昇が継続しています。



■商業地 上昇率最高地点

中京（府）5－11 京都市中京区錦小路通柳馬場東入東魚屋町194番

価格：2,580,000円/㎡、対前年変動率：+22.9%

（変動要因等）

「京の台所」とも称される錦市場に位置し、インバウンドを含む観光客数の増加に伴いテナント需要が回復したことで、地価は高い上昇率で推移しました。



【滋賀県の概況】

滋賀県の地価は、令和5年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率が前年 $\Delta 0.4\%$ $\Rightarrow \Delta 0.2\%$ と下落幅は前年より縮小しました。商業地は前年 $+0.6\%$ $\Rightarrow +1.0\%$ と上昇率が拡大しました。工業地は前年 $+2.6\%$ $\Rightarrow +3.7\%$ と上昇率が拡大しました。

住宅地については、資材高騰、人員不足等による建築費高騰が見られるものの、利便性や環境の良好な地域の需要が牽引し、本年はさらに下落幅が縮小しました。一方、人口減少や高齢化の進む地域、交通利便性の低い既成住宅地域、古くに開発された大型住宅団地等では下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られました。

商業地については、本年はJR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域、郊外型路線商業地等、収益性が高まっている地域で上昇地点が見られました。一方、郊外の大型商業施設等への顧客流出等により集客力が低迷した既成商業地域、後背人口の減少している地域等では下落基調が続いています。

工業地については、物流施設や倉庫を中心に引き続き需要が高く、県南部地域や高速道路ICへのアクセスが良いエリアが特に人気であり、企業からの引き合いは依然として多い状況にあります。

(以下余白)

(変動率：%)

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
大津市	+0.3	+0.7	+1.9	+2.2
彦根市	△0.2	±0.0	△0.3	△0.2
長浜市	△1.6	△1.9	△0.9	△0.8
近江八幡市	±0.0	+0.2	+1.0	+1.4
草津市	+1.9	+2.3	+2.6	+3.8
守山市	+2.1	+2.1	+2.6	+3.2
栗東市	+0.9	+1.5	+2.1	+3.2
甲賀市	△1.1	△0.9	±0.0	+0.7
野洲市	+1.2	+1.6	+2.0	+2.6
湖南市	△0.8	△0.8	△0.4	△0.4
高島市	△2.9	△2.7	△2.8	△2.0
東近江市	△1.3	△1.1	△0.5	+0.2
米原市	△1.5	△1.2	△1.0	△0.8
日野町	△1.8	△1.8	±0.0	+0.2
竜王町	△0.5	±0.0	+1.0	+0.6
愛荘町	△0.6	△0.7	—	±0.0
豊郷町	△1.4	△0.5	△0.4	△1.2
甲良町	△1.0	△1.1	△0.4	△0.4
多賀町	△0.5	△0.5	—	±0.0
滋賀県全域	△0.4	△0.2	+0.6	+1.0

※愛荘町・多賀町の商業地は、令和5年に基準地の選定替が行われました。

(以下余白)

【滋賀県の注目地点】**■住宅地 地価最高地点**

大津（県）－34 大津市一里山3丁目字茶屋前1356番56

価格：167,000円/㎡、対前年変動率：+1.8%

（変動要因等）

JR瀬田駅徒歩圏の居住環境に優れた戸建住宅地域に存し、安定した需要を背景に地価は上昇傾向を継続しました。

**■商業地 地価最高地点**

草津（県）5－8 草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外（第2南洋軒ビル）

価格：443,000円/㎡、対前年変動率：+3.5%

（変動要因等）

JR草津駅至近の県内有数の繁华性を誇る地域に存し、周辺では高層マンションが建設されるなど土地の高度利用が進み、地価は上昇傾向を継続しました。



■住宅地 上昇率最高地点

草津（県）－11 草津市西渋川1丁目字詰り354番10外

価格：148,000円/㎡、対前年変動率：+4.2%

（変動要因等）

JR草津駅勢圏の徒歩圏内に位置し、利便性が高く区画整然として居住環境が良好なため需要は堅調であり、地価は高い上昇率で推移しました。



■商業地 上昇率最高地点

草津（県）5-6 草津市野路1丁目字池之尻13番1外（サンコート南草津）

価格：323,000円/㎡、対前年変動率：+5.9%

（変動要因等）

人気の高いJR南草津駅前のマンション適地で、交通利便性が良く需要が非常に高いことから、地価は高い上昇率で推移しました。



【今後の地価動向について】

景気の緩やかな回復に伴い、三大都市圏を中心に地価の上昇地点が増加し、地方圏においても地価の上昇傾向が見られるなど、全国的に地価は上昇基調で推移しました。また、物価高等により日本人の観光客数は減少傾向にあるものの、コロナ禍の収束や円安を背景としたインバウンドを含む人流の回復により、店舗需要や宿泊需要等が増大し、特に繁華街や観光地では高い上昇率が見られました。

当面の間、この傾向は続くものと思われませんが、資源価格の動向や海外の経済動向、為替や金利等の金融市場の動向等のリスク要因には留意する必要があると思われま

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和6年都道府県地価調査結果の概要」
- ・国土交通省「標準地・基準地検索システム」
- ・大阪府「令和6年大阪府基準地価格調査（地価調査）の結果について」
- ・京都府「令和6年京都府地価調査結果の概要」
- ・滋賀県「令和6年滋賀県地価調査 結果概要」
- ・公益社団法人京都府不動産鑑定士協会「令和6年地価調査の結果による京都府の地価の特徴」