

令和 6 年地価公示結果の概要について

今回の豆知識では、令和 6 年 3 月 26 日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げます。

地価公示とは、毎年1月1日時点の正常な土地価格を公示するもので、令和 6 年は全国で 26,000 地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による 6 地点は調査を休止）の価格が公示されました。今回の豆知識では、全国の概要及び大阪府・京都府・滋賀県について注目地点等を見ていきたいと思ひます。

なお令和 6 年 1 月 1 日 16 時 10 分に M7.6、最大震度 7 の令和 6 年能登半島地震が発生しましたが、地価公示の基準時は 1 月 1 日 0 時現在であり、能登半島地震による影響は価格に反映されていないため、ご注意ください。

I. 全国

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・地方圏のいずれについても上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めています。また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用地等の需要のほか、関連企業の事務用地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率が見られました。

用途別、圏域別にみた全国の概要は以下の通りです。

用途別の動向	
全用途平均	平均変動率は+2.3%（前年+1.6%）と 3 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
住宅地	平均変動率は+2.0%（前年+1.4%）と 3 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。 ・都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しています。 ・三大都市圏や地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大しており、特に地方四市の周辺の市等では、高い上昇となった地点が見られます。 ・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す。 ・外国人にも人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニウムなどの需要が増大し、高い上昇となった地点が見られます。

商業地	<p>平均変動率は+3.1%(前年+1.8%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいます。 ・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、地価上昇が継続しています。 ・インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られます。 ・都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られます。
工業地	<p>平均変動率は+4.2%(前年+3.1%)と8年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・e コマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっており、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、高い上昇となった地点が見られます。

圏域別の動向		
住宅地	東京圏	平均変動率は+3.4%(前年+2.1%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏	平均変動率は+1.5%(前年+0.7%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+2.8%(前年+2.3%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+7.0%(前年+8.6%)と11年連続で上昇しましたが、上昇率は縮小しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+0.6%(前年+0.4%)と2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
商業地	東京圏	平均変動率は+5.6%(前年+3.0%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏	平均変動率は+5.1%(前年+2.3%)と2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+4.3%(前年+3.4%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

商業地	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+9.2%(前年+8.1%)と11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+0.6%(前年+0.1%)と2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
工業地	東京圏	平均変動率は+6.2%(前年+5.0%)と11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	大阪圏	平均変動率は+6.1%(前年+4.0%)と9年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+4.1%(前年+3.3%)と3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+10.6%(前年+9.6%)と11年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+2.0%(前年+1.4%)と6年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

【全国の注目地点】

三大都市圏の商業地最高価格地点	
東京都中央区銀座地区 【中央 5-22】 価格順位(商業地)全国 1 位 55,700,000 円/m ² (+3.5%)	富裕層やインバウンド回復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ています。
大阪府大阪市北区梅田地区 【大阪北 5-28】 価格順位(商業地)大阪圏 1 位 23,600,000 円/m ² (+5.4%)	オフィス需要は堅調であり、大幅な人流回復を受け、店舗需要は回復傾向にあります。また、周辺ではうめきた 2 期地区の再開発事業が進展しており、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。
愛知県名古屋市名駅地区 【名古屋中村 5-2】 価格順位(商業地)名古屋圏 1 位 19,500,000 円/m ² (+2.6%)	名駅周辺のオフィス空室率はやや高止まりしているものの、店舗需要は堅調に推移しています。また、再開発事業等の進展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。

観光地の地価動向	
<p>東京都台東区「浅草」 【台東 5-5】 地価上昇率(商業地) 東京圏 3位 地価上昇率(商業地) 東京都 1位 2,050,000 円/㎡(+17.8%)</p>	<p>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周辺では、インバウンドの回復により店舗等の需要が増加傾向にあることから、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>静岡県熱海市「熱海銀座」 【熱海 5-1】 地価上昇率(商業地) 静岡県 1位 206,000 円/㎡(+13.2%)</p>	<p>国内外からの観光客で賑わっている商業地域に存し、人流回復を受け、出店需要が増加していることから、地価の高い上昇が継続しています。</p>
<p>長野県白馬村「白馬スキー場」 【白馬 5-1】 地価上昇率(商業地) 全国 4位 地価上昇率(商業地) 長野県 1位 22,400 円/㎡(+30.2%)</p>	<p>観光客数の増加による収益性の回復が見られ、店舗需要が堅調である一方、供給物件は極めて限定的であることから、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>岐阜県高山市「古い町並地区」 【高山 5-1】 地価上昇率(商業地) 岐阜県 1位 330,000 円/㎡(+18.3%)</p>	<p>インバウンドを含めた観光客の回復が見られ、店舗需要が増大し、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>京都府京都市東山区「祇園」 【京都東山 5-7】 価格順位(商業地) 京都府 6位 地価上昇率(商業地) 京都府 5位 3,890,000 円/㎡(+14.4%)</p>	<p>四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、インバウンドを含めた観光客の大幅な回復を受け、店舗需要は拡大し、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>島根県出雲市「出雲大社」 【出雲 5-201】 地価上昇率(商業地) 島根県 1位 62,300 円/㎡(+3.3%)</p>	<p>土産物店、飲食店が集まる出雲大社近くの商業地域にあり、観光入込客数と進出店舗数の増加傾向により、需要は堅調であり、地価の上昇が継続しています。</p>
<p>広島県廿日市市「宮島」 【廿日市 5-2】 203,000 円/㎡(+6.3%) 【廿日市 5-4】 170,000 円/㎡(+6.3%)</p>	<p>宮島では、インバウンドを含む観光客の回復を背景として、更なる賑わいの向上への期待感等から需要は旺盛であり、地価の上昇が継続しています。</p>
<p>福岡県太宰府市「太宰府天満宮」 【太宰府 5-1】 350,000 円/㎡(+13.3%)</p>	<p>コロナ禍で減少した観光客は大幅に回復しており、店舗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ます。</p>

インフラ整備、再開発等の進展等	
<p>東京都渋谷区 【渋谷 5-22】 価格順位(商業地)全国 8 位 31,300,000 円/m²(+9.8%)</p>	<p>渋谷駅周辺では人流が回復している上、複数の再開発事業等の進展による賑わいの向上が期待されることから、地価の上昇が継続しています。</p>
<p>石川県小松市 【小松 5-2】 地価上昇率(商業地)石川県 2 位 53,500 円/m²(+7.0%)</p>	<p>小松駅周辺では、東西駅口広場及び公立大学とホテル等の複合施設の整備や観光交流センターが開業しました。</p> <p>福井駅周辺では、再開発事業が進捗し、新たな店舗の出店もあり、繁華性向上への期待感が見られます。</p> <p>敦賀駅周辺では、新幹線駅前広場等の整備及びホテル、商業等複合施設が開業しました。</p> <p>新幹線開業への期待感や駅周辺関連施設の開業等により、地価の上昇が継続しています。</p>
<p>福井県福井市 【福井 5-16】 価格順位(商業地)福井県 5 位 地価上昇率(商業地)福井県 1 位 195,000 円/m²(+8.3%)</p>	
<p>福井県敦賀市 【敦賀 5-1】 地価上昇率(商業地)福井県 6 位 79,500 円/m²(+2.1%)</p>	
<p>広島県広島市南区 【広島南 5-9】 価格順位(商業地)広島県 4 位 地価上昇率(商業地)広島県 1 位 2,550,000 円/m²(+9.4%)</p>	<p>広電駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再整備事業による利便性や賑わい向上への期待感から、地価の上昇が継続しています。</p>
<p>長崎県長崎市 【長崎 5-14】 価格順位(商業地)長崎県 7 位 地価上昇率(商業地)長崎県 1 位 446,000 円/m²(+5.4%)</p>	<p>令和4年9月の西九州新幹線の開業や周辺再開発の進展等から需要は堅調であり、マンション用地との需要の競合により、地価の上昇が継続しています。</p>

別荘地等の地価動向	
<p>北海道富良野市 【富良野-201】 地価上昇率(住宅地)全国1位 49,500円/㎡(+27.9%)</p>	<p>通年で観光やリゾートを堪能できる人気エリアとして、外国人による別荘やコンドミニアム用地等の需要が旺盛であり、行動制限緩和以降、需要が一層増大したことから、地価の高い上昇が継続しています。</p>
<p>北海道倶知安町 【倶知安-3】 165,000円/㎡(+5.8%)</p>	<p>ニセコ山麓のリゾートエリアでは、行動制限緩和以降、外国人富裕層向けの高級別荘やコンドミニアムの事業計画が再開したこともあり、地価の上昇が継続しています。</p>
<p>長野県白馬村 【白馬-1】 地価上昇率(住宅地)全国8位 地価上昇率(住宅地)長野県1位 15,900円/㎡(+19.5%)</p>	<p>国内富裕層や外国人による別荘地の需要が旺盛である一方、供給は限定的であり、地価の高い上昇が継続しています。</p>
<p>長野県野沢温泉村 【野沢温泉-1】 地価上昇率(住宅地)長野県2位 23,000円/㎡(+15.0%)</p>	<p>野沢温泉スキー場に近い住宅地に存し、外国人及び国内法人による宿泊施設取得需要が強くなり、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>長野県軽井沢村 【軽井沢-1】 地価上昇率(住宅地)長野県3位 90,500円/㎡(+13.1%)</p>	<p>住環境及びアクセスが良好な別荘地は、首都圏の富裕層を中心とした根強い需要が継続していることから、地価の高い上昇が継続しています。</p>

大手半導体メーカー進出地における地価動向	
<p>北海道千歳市 【千歳-19】 地価上昇率(住宅地)全国2位 地価上昇率(住宅地)北海道2位 76,500円/㎡(+23.4%) 【千歳5-4】 地価上昇率(商業地)全国3位 地価上昇率(商業地)北海道1位 86,000円/㎡(+30.3%) 【千歳9-2】 地価上昇率(工業地)北海道2位 15,000円/㎡(+19.0%)</p>	<p>千歳駅周辺ではラピダスの進出決定以降、工場建設作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ています。</p> <p>工業地についても、関連企業の工業用地等の需要が旺盛となっており、地価は大幅な上昇に転じました。</p>

<p>熊本県合志市、大津町、菊陽町</p> <p>【合志-6】 地価上昇率(住宅地)熊本県1位 29,000 円/㎡(+16.0%)</p> <p>【菊陽-301】 地価上昇率(住宅地)熊本県2位 102,000 円/㎡(+13.3%)</p> <p>【熊本大津 5-1】 地価上昇率(商業地)全国1位 77,000 円/㎡(+33.2%)</p> <p>【菊陽 5-1】 地価上昇率(商業地)全国2位 95,500 円/㎡(+30.8%)</p>	<p>JASM(TSMC 子会社)による半導体の生産開始を見据え、多くの関連企業等が進出しており、幹線道路沿線の事業所・共同住宅・ホテル用地や、背後の住宅地の共同住宅用地など、多岐にわたる旺盛な需要が続いているものの、供給不足となっており、地価の高い上昇が継続しています。</p>
---	--

大型物流施設用地等に対する需要の高まり	
<p>北海道恵庭市</p> <p>【恵庭 9-1】 地価上昇率(工業地)全国5位 地価上昇率(工業地)北海道1位 11,500 円/㎡(+22.3%)</p>	<p>幹線道路や高速道路へのアクセスに優れ、物流関連施設の需要が旺盛であり、市内の工業団地の供給が不足していることから、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>宮城県仙台市泉区</p> <p>【仙台泉 9-1】 地価上昇率(工業地)全国7位 地価上昇率(工業地)宮城県1位 50,000 円/㎡(+20.5%)</p>	<p>ネット通販の拡大による流通業務関連の用地需要の高まりを受け、供給も限定的であることから、地価の高い上昇が継続しています。</p>
<p>千葉県柏市</p> <p>【柏 9-1】 価格順位(工業地)千葉県7位 地価上昇率(工業地)全国4位 200,000 円/㎡(+22.7%)</p>	<p>大規模な物流施設や工場等が建ち並ぶ工業地域に存し、国道16号及び常磐自動車道へのアクセスが良好な地点です。交通利便性に優れる大規模物流施設適地は希少性が高く、需要が旺盛であることから、地価の高い上昇が継続しています。</p>

<p>千葉県市川市、船橋市</p> <p>【市川 9-1】</p> <p>価格順位(工業地)千葉県 1 位 地価上昇率(工業地)全国 1 位 325,000 円/㎡(+29.0%)</p> <p>【市川 9-2】</p> <p>価格順位(工業地)千葉県 4 位 地価上昇率(工業地)全国 2 位 255,000 円/㎡(+28.1%)</p> <p>【船橋 9-2】</p> <p>地価上昇率(工業地)全国 3 位 160,000 円/㎡(+27.0%)</p>	<p>千葉湾岸エリアの工業地域は、都内への交通利便性が良好であり、さらに都区部との比較における相対的な割安感から需要は旺盛ですが、供給が限定的であることから、地価の高い上昇が継続しています。</p>
<p>兵庫県尼崎市</p> <p>【尼崎 9-7】</p> <p>地価上昇率(工業地)全国 8 位 地価上昇率(工業地)大阪圏 1 位 118,000 円/㎡(+20.4%)</p>	<p>市街地及び IC に近い交通アクセス良好な臨海部の工業地域では、旺盛な物流需要を背景に大規模な物流適地のみならず、中小規模であっても需要が旺盛であることから、地価は高い上昇が継続しています。</p>
<p>福岡県志免町</p> <p>【志免 9-1】</p> <p>地価上昇率(工業地)全国 9 位 地価上昇率(工業地)福岡県 1 位 82,000 円/㎡(+20.2%)</p>	<p>福岡市中心部や福岡空港へのアクセスが非常に優れ、中小規模であっても倉庫や事業所等の需要が旺盛であり、さらに福岡市内の工業地と比較した割安感もあって、地価は高い上昇が継続しています。</p>

～ COLUMN ～

コロナ禍以降、インバウンドの消失した有名観光地周辺では地価の大幅な上昇傾向から一転、下落傾向へと転じました。しかしコロナ禍の収束・アフターコロナへの移行に伴い、人流は急速に回復し、訪日客数はコロナ禍前を上回る水準に達するなど、有名観光地では再び賑わいを取り戻しています。ただし、コロナ禍からインバウンド復活への地価への影響は地域毎に様々であり、ここでは改めて全国の代表的な観光地10地点の地価の推移を時系列で比較してみたいと思います。

北海道札幌市「すすきの」 【札幌中央 5-2】				東京都台東区「浅草」 【台東 5-4】			
年度	価格	対前年	対 R2	年度	価格	対前年	対 R2
R2	1,350,000 円/㎡	+29.8%	100.0	R2	5,000,000 円/㎡	+34.0%	100.0
R3	1,250,000 円/㎡	△7.4%	92.6	R3	4,400,000 円/㎡	△12.0%	88.0
R4	1,230,000 円/㎡	△1.6%	91.1	R4	4,450,000 円/㎡	+1.1%	89.0
R5	1,280,000 円/㎡	+4.1%	94.8	R5	4,760,000 円/㎡	+7.0%	95.2
R6	1,500,000 円/㎡	+17.2%	111.1	R6	5,560,000 円/㎡	+16.8%	111.2
石川県金沢市「香林坊」 【金沢 5-29】				岐阜県高山市「古い町並地区」 【高山 5-1】			
年度	価格	対前年	対 R2	年度	価格	対前年	対 R2
R2	903,000 円/㎡	+8.1%	100.0	R2	345,000 円/㎡	+10.2%	100.0
R3	855,000 円/㎡	△5.3%	94.7	R3	303,000 円/㎡	△12.2%	87.8
R4	820,000 円/㎡	△4.1%	90.8	R4	274,000 円/㎡	△9.6%	79.4
R5	830,000 円/㎡	+1.2%	91.9	R5	279,000 円/㎡	+1.8%	80.9
R6	865,000 円/㎡	+4.2%	95.8	R6	330,000 円/㎡	+18.3%	95.7
愛知県名古屋市中区「栄」 【名古屋中 5-1】				京都府京都市東山区「祇園」 【京都東山 5-7】			
年度	価格	対前年	対 R2	年度	価格	対前年	対 R2
R2	8,250,000 円/㎡	+10.0%	100.0	R2	3,500,000 円/㎡	+25.0%	100.0
R3	7,750,000 円/㎡	△6.1%	93.9	R3	3,200,000 円/㎡	△8.6%	91.4
R4	7,900,000 円/㎡	+1.9%	95.8	R4	3,200,000 円/㎡	±0.0%	91.4
R5	8,200,000 円/㎡	+3.8%	99.4	R5	3,400,000 円/㎡	+6.3%	97.1
R6	8,410,000 円/㎡	+2.6%	101.9	R6	3,890,000 円/㎡	+14.4%	111.1

京都府京都市伏見区「伏見稲荷」 【京都伏見 5-7】				大阪府大阪市中央区「道頓堀」 【大阪中央 5-2】			
年度	価格	対前年	対 R2	年度	価格	対前年	対 R2
R2	556,000 円/m ²	+18.3%	100.0	R2	28,700,000 円/m ²	+44.9%	100.0
R3	485,000 円/m ²	△12.8%	87.2	R3	21,100,000 円/m ²	△26.5%	73.5
R4	450,000 円/m ²	△7.2%	80.9	R4	18,800,000 円/m ²	△10.9%	65.5
R5	460,000 円/m ²	+2.2%	82.7	R5	18,800,000 円/m ²	±0.0%	65.5
R6	520,000 円/m ²	+13.0%	93.5	R6	21,400,000 円/m ²	+13.8%	74.6
福岡県福岡市博多区「中洲」 【福岡博多 5-9】				沖縄県那覇市「国際通り」 【那覇 5-14】			
年度	価格	対前年	対 R2	年度	価格	対前年	対 R2
R2	1,170,000 円/m ²	+30.6%	100.0	R2	1,980,000 円/m ²	+41.4%	100.0
R3	1,210,000 円/m ²	+3.4%	103.4	R3	1,950,000 円/m ²	△1.5%	98.5
R4	1,300,000 円/m ²	+7.4%	111.1	R4	1,930,000 円/m ²	△1.0%	97.5
R5	1,430,000 円/m ²	+10.0%	122.2	R5	1,970,000 円/m ²	+2.1%	99.5
R6	1,700,000 円/m ²	+18.9%	145.3	R6	2,040,000 円/m ²	+3.6%	103.0

こうして比較してみると、一言にコロナ禍といっても地価への影響は様々であることがわかります。

札幌「すすきの」や東京「浅草」、名古屋「栄」、京都「祇園」、沖縄「国際通り」などは、コロナ禍においても潜在的な土地需要への期待から、取引市場は様子見傾向にあったものと思われます。コロナ直後に一時は下落傾向が見られたものの、収束に向かうにつれて需要は比較的早期に回復し、令和 6 年においてはコロナ前を上回る価格となりました。

一方、金沢「香林坊」や高山「古い町並」、京都「伏見稲荷」、大阪「道頓堀」などはコロナ禍による需要減の影響が顕著であり、令和 6 年においてもいまだコロナ前の水準までは回復していません。これは観光客全体に占める海外旅行客の割合（インバウンド比率）などが主な原因と考えられますが、特に大阪「道頓堀」の影響は大きく、インバウンド特化への弊害が表れていると言えるでしょう。また、同じ京都でも「祇園」と「伏見稲荷」でコロナ禍による影響の程度に差が見られるのも興味深いところです。

福岡「中洲」では、上昇率は鈍化したものの、コロナ禍においても下落に転じなかった点が特徴的です。インバウンドの消失による飲食業への影響は大きかったものの、都心である「天神」にも近いという好立地により、共同住宅やホテル、オフィス等の多様な需要による下支えが働いたものと考えられます。

アフターコロナへの移行に伴い、全国各地の観光地にはコロナ前を上回る賑わいが戻っています。インバウンドの回復に伴う地価の上昇が期待されますが、その一方で近年、オーバーツーリズム（観光公害）が問題となっており、今後はその対策にも注意する必要があります。

Ⅱ. 大阪府

【大阪府の概要】

大阪府の地価は、住宅地は平均変動率+1.6%(前年+0.7%)と3年連続の上昇、商業地は+6.0%(前年+2.5%)と2年連続の上昇、工業地は+4.7%(前年+3.5%)と9年連続の上昇となり、いずれも上昇率が拡大しました。

住宅地については、大阪市、堺市、北大阪・東部大阪地域の一部地域など交通の利便性等に優れる住宅地の地価は上昇率が拡大しました。特に令和6年3月23日に北大阪急行が延伸開業する新御堂筋沿線の箕面市の一部地域では、上昇率が大きくなっています。一方、交通の利便性等に劣る住宅地の地価は、一部地域で下落率は縮小したものの、下落が継続しています。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市西区+7.5%、大阪市浪速区+6.5%、大阪市城東区+6.4%であり、下落率上位は、岬町△3.9%、千早赤阪村△3.2%、能勢町△1.9%でした。

インバウンド需要の影響により飲食店が集積する大阪市中心部の商業地では、国内消費の回復もあり、地価は大幅に上昇しました。また、マンション開発の期待が見込める商業地を中心に、ホテル需要の増加に伴う立地の良い商業地や路線商業地などでも上昇率が拡大しています。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市西区+14.5%、大阪市福島区+12.2%、大阪市中心部+11.7%であり、下落となった市区町村はありませんでした。

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
大阪市域	+1.6%	+3.7%	+3.3%	+9.4%
北大阪地域	+1.1%	+2.0%	+2.4%	+4.0%
東部大阪地域	+0.4%	+1.2%	+1.4%	+2.6%
南大阪地域	+0.3%	+0.6%	+1.6%	+2.5%
南河内地域	△0.1%	+0.1%	+1.2%	+2.1%
泉州地域	+0.4%	+0.7%	+1.7%	+2.7%
堺市	+1.8%	+2.1%	+3.7%	+4.4%
大阪市を除く大阪府域	+0.5%	+1.1%	+1.8%	+3.0%
大阪府全域	+0.7%	+1.6%	+2.5%	+6.0%

※北大阪地域：能勢町、豊能町、箕面市、池田市、豊中市、吹田市、摂津市、茨木市、高槻市、島本町

東部大阪地域：枚方市、寝屋川市、門真市、守口市、交野市、四條畷市、大東市、東大阪市、八尾市、柏原市

南大阪地域：南河内地域、泉州地域

南河内地域：松原市、藤井寺市、羽曳野市、大阪狭山市、富田林市、河内長野市、河南町、太子町、千早赤阪村

泉州地域：堺市、和泉市、高石市、泉大津市、忠岡町、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、田尻町、熊取町、
阪南市、岬町

【大阪市の概要】

大阪市の地価は、住宅地は平均変動率+3.7%(前年+1.6%)と3年連続の上昇、商業地は+9.4%(前年+3.3%)と2年連続の上昇となり、いずれも上昇率が拡大しました。

住宅地については、全24区で平均変動率が上昇し、上昇率も拡大しました。特に中央区、西区、福島区、天王寺区、北区等の市中心部や、中心部に隣接した浪速区、城東区、都島区、鶴見区、淀川区、東成区、東淀川区において、+5.0%を超える高い上昇率を示しています。

商業地についても、全24区で平均変動率が上昇し、上昇率も拡大しました。梅田地区では、堅調なオフィス需要及びうめきた2期の開発への期待から、高い上昇率を示しています。インバウンド需要の影響が大きかった心斎橋・なんば地区では、国内の観光客を含む大幅な人流回復を受け、店舗需要は回復しており、上昇率が大きく拡大しました。また福島区、北区、中央区、西区、浪速区では、マンション需要により高い上昇率を示しています。

	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	+4.0%	+5.6%	+3.4%	+5.2%
東成区	+3.3%	+5.5%	+4.0%	+7.1%
生野区	+0.9%	+1.6%	+1.3%	+2.5%
旭区	+0.7%	+3.9%	+1.0%	+2.8%
城東区	+2.8%	+6.4%	+4.2%	+7.6%
鶴見区	+1.0%	+6.2%	+2.7%	+7.4%
阿倍野区	+1.7%	+3.4%	+3.6%	+6.8%
住吉区	+0.7%	+2.3%	+1.7%	+3.5%
住之江区	+0.8%	+2.1%	+2.1%	+5.8%
平野区	+0.6%	+1.3%	+1.3%	+2.5%
東住吉区	+0.3%	+1.8%	+0.3%	+1.8%
西成区	+1.5%	+4.0%	+2.5%	+4.1%
此花区	+1.0%	+2.1%	+3.2%	+4.0%
港区	+1.5%	+2.5%	+4.2%	+5.1%
大正区	+0.6%	+1.6%	+1.7%	+5.1%
西淀川区	+0.7%	+1.5%	+1.3%	+4.2%
淀川区	+2.7%	+5.7%	+1.3%	+6.7%
東淀川区	+1.7%	+5.2%	+1.1%	+4.7%
北区	+3.1%	+4.8%	+4.5%	+10.9%
福島区	+2.5%	+5.5%	+5.8%	+12.2%
中央区	+4.0%	+5.6%	+3.0%	+11.7%
西区	+5.5%	+7.5%	+4.7%	+14.5%

天王寺区	+2.6%	+5.7%	+3.1%	+5.6%
浪速区	+3.2%	+6.5%	+3.4%	+9.4%
大阪市全域	+1.6%	+3.7%	+3.3%	+9.4%

【大阪府の注目地点】

<p>■住宅地価格1位 【大阪福島-7】 大阪市福島区福島3丁目13番2 「福島3-1-55」 1㎡あたりの価格 1,250,000円 対前年変動率 +7.8%</p>	
<p>大阪駅や市内中心部への交通利便性が良好で利便性に優れたマンション適地への需要は高く、地価の上昇が継続しています。</p>	
<p>■住宅地上昇率1位 【箕面-19】 箕面市船場西1丁目20番9 「船場西1-12-25」 1㎡あたりの価格 276,000円 対前年変動率 +8.7%</p>	
<p>■住宅地上昇率2位 【箕面-10】 箕面市今宮4丁目1番12 「今宮4-17-20」 1㎡あたりの価格 201,000円 対前年変動率 +8.6%</p>	
<p>北大阪急行電鉄延伸及び再整備の事業が進捗中(令和6年3月23日開業)であり、新駅開業の期待感から、地価の上昇が継続しています。</p>	

<p>■商業地価格 1位 【大阪北 5-28】 大阪市北区大深町 207 番外 「大深町 4-20」 (グランフロント大阪南館) 1㎡あたりの価格 23,600,000 円 対前年変動率 +5.4%</p>	
<p>オフィス需要は堅調であり、大幅な人流回復を受け、店舗需要は回復傾向にあります。周辺ではうめきた 2 期地区の再開発事業が進展しており、更なる発展期待感もあって、地価の上昇が継続しています。</p>	
<p>■商業地上昇率 1位 【大阪中央 5-19】 大阪市中央区道頓堀 1 丁目 37 番外 「道頓堀 1-6-10」 (新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店) 1㎡あたりの価格 6,200,000 円 対前年変動率 +25.3%</p>	
<p>■商業地上昇率 2位 【大阪中央 5-15】 大阪市中央区難波 1 丁目 14 番 22 外 「難波 1-8-2」 (ドトールコーヒーショップ難波店 外) 1㎡あたりの価格 8,500,000 円 対前年変動率 +22.1%</p>	
<p>なんば～道頓堀地区はインバウンドによる影響を強く受ける地域であり、入国制限の緩和以降、大幅な人流回復を受け、店舗需要が回復しており、地価は高い上昇を見せています。ただし、両地点ともコロナ前の令和2年と比較すると、価格は依然として8割程度にとどまっています(令和2年価格・・・大阪中央 5-19:8,050,000 円/㎡、大阪中央 5-15:10,300,000 円/㎡)。</p>	

Ⅲ. 京都府

【京都府の概要】

京都府の地価は、住宅地は平均変動率+1.6%（前年+0.7%）と3年連続の上昇、商業地は+5.1%（前年+2.5%）と3年連続の上昇、工業地は+5.9%（前年+3.9%）と3年連続の上昇となり、いずれも上昇率が拡大しました。

住宅地については、京都市、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町、京田辺市、久御山町、亀岡市、福知山市で上昇が継続し、亀岡市、福知山市以外の市町で上昇率が拡大しました。また、八幡市は横ばいから上昇、精華町は下落から上昇、木津川市は下落から横ばいに転じました。人口減少や高齢化の進む市町では地価は下落傾向にありますが、南丹市、舞鶴市、与謝野町を除き、下落率は縮小傾向にあります。

商業地については、人流の回復を反映して京都市で上昇率が大きく拡大し、京都市以外も道路拡幅等が行われている長岡京市、モーター大手ニデックが新拠点を整備する向日市で高い上昇率が見られたほか、宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市で上昇が継続し、木津川市を除いて上昇率が拡大しました。また宇治田原町では横ばいから上昇に転じています。亀岡市、南丹市、舞鶴市、綾部市は横ばいですが、舞鶴市は下落から横ばいに転じ、一方で亀岡市は上昇から横ばいへと転じました。亀岡市、南丹市、舞鶴市、綾部市を除いた北部地域では地域経済の低迷から下落傾向が続いていますが、総じて下落率には縮小傾向が見られます。

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
京都市域	+1.2%	+2.5%	+3.3%	+6.6%
中心5区	+1.4%	+2.9%	+3.4%	+6.3%
周辺6区	+1.1%	+2.3%	+3.1%	+6.9%
近郊地域	+1.3%	+2.1%	+2.3%	+3.8%
山城地域	△0.1%	+0.4%	+1.4%	+2.0%
南丹地域	△0.2%	△0.1%	△0.8%	△0.5%
中丹地域	△0.5%	△0.5%	△0.8%	△0.6%
丹後地域	△1.0%	△0.6%	△1.6%	△1.1%
京都府全域	+0.7%	+1.6%	+2.5%	+5.1%

※中心5区：北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺6区：東山区、山科区、南区、右京区、西京区、伏見区

近郊地域：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城地域：八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

南丹地域：亀岡市、南丹市、京丹波町

中丹地域：福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域：宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町

【京都市の概要】

京都市の地価は、住宅地は平均変動率+2.5%（前年+1.2%）、商業地は+6.6%（前年+3.3%）といずれも3年連続で上昇し、上昇率も拡大しました。

住宅地については、11区すべてで平均変動率が上昇し、上昇率も拡大しました。利便性・住環境に優れた中心部の住宅地において高い上昇率が見られるほか、周辺部に対しても需要の波及が見られます。

商業地についても、11区すべてで平均変動率が上昇し、上昇率も拡大しました。インバウンドの回復に伴う店舗、ホテル用地需要のみならず、オフィスや共同住宅需要等も依然として旺盛であることから、多様な需要の競合により、市内中心部では高い上昇が見られます。商業の中心である中京区、下京区や、区内に多くの観光地を有する東山区などで上昇率が大幅に拡大したほか、ターミナル駅へのアクセスに優れ、ホテル需要が旺盛に認められる南区では、11区中で唯一、2桁の上昇率となりました。

	住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
北 区	+1.0%	+2.6%	+1.4%	+4.1%
上 京 区	+2.5%	+4.4%	+3.0%	+6.0%
左 京 区	+0.8%	+2.1%	+3.0%	+4.4%
中 京 区	+3.2%	+4.4%	+3.0%	+6.9%
下 京 区	+3.0%	+5.4%	+4.8%	+7.2%
東 山 区	+1.4%	+4.9%	+4.2%	+8.7%
山 科 区	+0.8%	+2.0%	+1.7%	+4.8%
南 区	+2.4%	+4.6%	+4.6%	+12.7%
右 京 区	+0.8%	+1.6%	+2.3%	+5.0%
西 京 区	+1.6%	+2.0%	+3.1%	+3.6%
伏 見 区	+0.9%	+1.8%	+2.1%	+5.0%
京都市全域	+1.2%	+2.5%	+3.3%	+6.6%

【京都府の注目地点】

■住宅地価格 1 位

【京都上京-3】

京都市上京区室町通下立売上る
勘解由小路町 156 番

1 m²あたりの価格 700,000 円

対前年変動率 +4.5%



御所西地区は住環境・利便性に優れることからブランド力が高く、その希少性もあって、地元のみならず国内外の富裕層からの需要が旺盛に認められます。

■住宅地上昇率 1 位、住宅地価格 2 位

【京都上京-13】

京都市上京区小川通一条下る
小川町 206 番 1

1 m²あたりの価格 673,000 円

対前年変動率 +9.1%



御所西地区の中でも画地規模の大きいマンション適地の地点です。マンションは実需のほか、富裕層によるセカンドハウス需要も旺盛であり、分譲価格は上昇傾向が続いています。御所西地区のブランド力と開発適地の希少性により、土地需要は旺盛です。

■商業地価格 1 位

【京都下京 5-1】

京都市下京区四条通寺町東入 2 丁目
御旅町 51 番外
(みずほ銀行四条河原町出張所(ATM))

1 m²あたりの価格 9,500,000 円

対前年変動率 +8.0%



京都を代表する商業の中心地である四条河原町交差点のポイントです。インバウンドの回復に伴って、京都市中心部に対する需要は旺盛であり、強い進出意欲が認められます。四条河原町交差点付近では、令和5年10月に京都高島屋の専門店ゾーン「T8」が増床オープンしており、更なる繁華性の向上が期待されます。

<p>■商業地上昇率1位、商業地価格2位</p> <p>【京都下京 5-15】</p> <p>京都市下京区烏丸通七条下る 東塩小路町 734 番外 (中信駅前ビル)</p> <p>1㎡あたりの価格 6,500,000 円 対前年変動率 +17.1%</p>	
<p>■商業地上昇率6位、商業地価格3位</p> <p>【京都下京 5-301】</p> <p>京都市下京区塩小路通烏丸西入 東塩小路町 614 番 (新京都センタービルディング)</p> <p>1㎡あたりの価格 5,730,000 円 対前年変動率 +13.5%</p>	
<p>京都駅前の高度商業地であり、インバウンドの回復に伴い、旺盛な需要が認められます。京都駅前ではいまだ詳細は未定であるものの、京都中央郵便局の再開発が計画されており、今後更なる発展が期待されます。</p>	
<p>■商業地上昇率3位</p> <p>【京都下京 5-17】</p> <p>京都市下京区七条通間之町東入 材木町 481 番 (プルミエール生島)</p> <p>1㎡あたりの価格 1,350,000 円 対前年変動率 +15.4%</p>	
<p>令和5年10月に京都市立芸術大学が崇仁地区に全面移転し、キャンパス隣では複合施設の建設が予定されているなど、区画整理を含めた京都駅東側の開発機運の高まりにより、地価は大きく上昇しました。</p>	

IV. 滋賀県

【滋賀県の概要】

滋賀県の地価は、住宅地は平均変動率 $\Delta 0.1\%$ (前年 $\Delta 0.6\%$)と16年連続で下落となりましたが、下落率は縮小しました。商業地は $+1.3\%$ (前年 $+0.7\%$)と2年連続の上昇となり、上昇率は拡大しました。工業地は $+4.6\%$ (前年 $+2.6\%$)と10年連続の上昇となり、上昇率は拡大しました。

住宅地については、大津・南部地域(大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市)では5市すべてで上昇、大津市は前年の下落から上昇に転じ、その他4市は上昇率が拡大しました。大津・南部地域以外の地域では、近江八幡市が下落から上昇に転じた以外、すべての市町で平均変動率は下落となり、地価の二極化傾向が続いています。

商業地については、大津・南部地域では5市すべてで上昇し、上昇率が拡大しました。JR主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、分譲マンションが多くみられる地域などで地価の上昇が見られます。大津・南部地域以外の地域では、近江八幡市が前年に引き続き上昇、甲賀市、湖南市、東近江市が下落から上昇に転じ、彦根市、愛荘町が下落から横ばいに転じ、多賀町でも横ばいとなりました。一方、それ以外の市町では郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により、下落基調が続いています。

	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	$\Delta 0.1\%$	$+0.5\%$	$+1.7\%$	$+2.6\%$
彦根市	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 0.9\%$	$\Delta 0.4\%$	$\pm 0.0\%$
長浜市	$\Delta 1.6\%$	$\Delta 1.2\%$	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 0.8\%$
近江八幡市	$\Delta 0.2\%$	$+0.2\%$	$+1.8\%$	$+3.6\%$
草津市	$+1.7\%$	$+2.3\%$	$+2.5\%$	$+3.6\%$
守山市	$+1.4\%$	$+1.7\%$	$+2.1\%$	$+2.7\%$
栗東市	$+1.4\%$	$+2.1\%$	$+0.3\%$	$+2.3\%$
甲賀市	$\Delta 0.9\%$	$\Delta 0.5\%$	$\Delta 0.1\%$	$+0.9\%$
野洲市	$+0.6\%$	$+1.0\%$	$+2.3\%$	$+3.0\%$
湖南市	$\Delta 0.9\%$	$\Delta 1.0\%$	$\Delta 0.4\%$	$+0.1\%$
高島市	$\Delta 2.3\%$	$\Delta 2.2\%$	$\Delta 2.5\%$	$\Delta 1.9\%$
東近江市	$\Delta 1.1\%$	$\Delta 0.5\%$	$\Delta 0.4\%$	$+0.4\%$
米原市	$\Delta 1.6\%$	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 2.0\%$	$\Delta 1.3\%$
日野町	$\Delta 2.9\%$	$\Delta 2.0\%$	$\Delta 2.8\%$	$\Delta 2.2\%$
竜王町	$\Delta 2.9\%$	$\Delta 1.4\%$	—	—
愛荘町	$\Delta 0.8\%$	$\Delta 0.3\%$	$\Delta 0.2\%$	$\pm 0.0\%$
豊郷町	$\Delta 1.2\%$	$\Delta 0.8\%$	$+1.3\%$	$\Delta 0.4\%$
甲良町	$\Delta 2.6\%$	$\Delta 2.3\%$	—	—

多賀町	△1.5%	△0.7%	—	±0.0%
滋賀県全域	△0.6%	△0.1%	+0.7%	+1.3%

【滋賀県の注目地点】

■住宅地価格1位

【草津-7】

草津市南草津1丁目3番3外

1㎡あたりの価格 325,000円

対前年変動率 +3.2%



人気の高い JR 南草津駅近くのマンション適地です。京阪神への通勤の利便性から分譲マンション需要は堅調に推移しています。

■住宅地上昇率1位、住宅地価格4位

【大津-14】

大津市梅林1丁目字月見坂910番19

1㎡あたりの価格 175,000円

対前年変動率 +4.2%



JR 大津駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地域です。大津市中心部の住宅需要は堅調であり、供給の希少性もあって高い上昇率となりました。

■商業地価格1位

【草津5-1】

草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外
(第二南洋軒ビル)

1㎡あたりの価格 436,000円

対前年変動率 +3.1%



JR 草津駅至近の繁華性の高い商業地域です。周辺には近鉄百貨店や高層マンションなどが建ち並ぶ土地の高度利用が進められている地点で、5年連続の価格1位となりました。

<p>■商業地上昇率1位、商業地価格2位 【草津5-4】 草津市野路1丁目字池之尻16番5外 (サンマール南草津I) 1㎡あたりの価格 379,000円 対前年変動率 +5.6%</p>	
<p>JR南草津駅前ロータリーに面した地点です。南草津駅勢圏はマンションが集積し、商業施設や飲食店も多く建ち並ぶなど繁華性が高く、近年では駅徒歩圏内に大型住宅団地が開発されたことも相俟って、需要はますます高まっています。</p>	
<p>■商業地上昇率4位 【守山5-3】 守山市浮気町字中ノ町300番19 (近江守山光ビル) 1㎡あたりの価格 141,000円 対前年変動率 +5.2%</p>	
<p>■商業地上昇率5位 【守山5-4】 守山市勝部1丁目字三反長232番5 (小島ビル) 1㎡あたりの価格 200,000円 対前年変動率 +4.2%</p>	
<p>いずれもJR守山駅前の商業地域です。守山駅周辺は店舗、マンション需要が堅調であることに加え、令和8年5月、駅東口に株式会社村田製作所による延床面積60,000㎡超の研究開発拠点「守山イノベーションセンター」が完成予定であり、今後更なる発展が期待されます。</p>	

V. おわりに

令和6年地価公示では、インバウンドの復活に伴って観光地を中心に大幅な地価の回復が見られましたが、一方でCOLUMNコーナーでも触れたように、オーバーツーリズムへの対策が急務となっています。

京都市を例に挙げると、京都市産業観光局観光MICE推進室が満18歳以上の京都市内在住無作為抽出5,500人を対象に行った「令和5年京都観光に関する市民意識調査」では、①「観光地周辺の混雑」に対して「迷惑する人がいるか」との質問に対し、「とてもそう思う」37.2%、「そう思う」35.4%、「どちらかというと思う」18.2%と否定的な意見が多数を占めました。同様に②「公共交通機関の混雑」に対しては「とてもそう思う」38.5%、「そう思う」33.6%、「どちらかというと思う」18.1%、③「道路の渋滞」に対しては「とてもそう思う」37.7%、「そう思う」34.1%、「どちらかというと思う」17.8%、④「観光客のマナー違反」に対しては「とてもそう思う」33.6%、「そう思う」31.7%、「どちらかというと思う」21.5%と、市民のおよそ9割が生活への影響を危惧しています。

一方、京都市においても「京都観光行動基準(京都観光モラル)」の策定やAIによる混雑予測情報の発信(京都観光快適度マップ)、これまでの「バス1日乗車券」を「地下鉄・バス1日券」とすることで観光客の移動手段の分散、さらには令和6年6月より停留所を絞り主要観光地へと向かう「観光特急バス」の導入など各種対策を講じていますが、いまだターミナル駅のバス停留所には長蛇の列ができ、観光地を経由するバス路線に市民が乗れない状況が続いています。上記市民意識調査でも「京都市の取組を知っていますか」との質問に対し、①「観光客の分散化」の取組を「知っている」は15.3%、②「公共交通機関の混雑対策」は18.3%、③「交通渋滞への対策」は15.0%、④「観光客へのマナー啓発」は16.8%と、なかなか対策の効果を実感できていないのが現状です。

国内外からの観光客の増加が地域の発展に恩恵をもたらすことは言を俟たないところですが、今後は地域住民との調和が課題であり、地価へも少なからず影響を及ぼしていくと考えられます。オーバーツーリズムへの対策は今後も注視していく必要があるでしょう。

(参考資料)

- ・国土交通省「令和6年地価公示結果の概要」
- ・国土交通省「不動産情報ライブラリ」
- ・大阪府「令和6年地価公示の結果について」
- ・京都府「令和6年地価公示の概要(京都府)」
- ・滋賀県「令和6年地価公示に見る滋賀県の地価の概要について」
- ・京都市産業観光局観光MICE推進室「令和5年京都観光に関する市民意識調査」
- ・公益社団法人京都市観光協会「京都観光行動基準(京都観光モラル)」
- ・京都観光Navi「京都観光快適度マップ」