



# 令和6年（2024年）地価公示の概要

大和不動産鑑定株式会社  
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

- 令和6年（2024年）地価公示（1月1日時点）では、景気が緩やかに回復している中、地域や用途によって差があるものの、全国・全用途平均地価は3年連続で上昇し、上昇率も拡大した。
- 利便性や住環境に優れた地域などの住宅需要は堅調であり、地価の上昇が継続した。商業地価も堅調なオフィス需要やインバウンド含めた人流の回復等を背景に上昇が進んだ。
- 昨年から引き続き、調査期間の前半（2023.1.1～2023.7.1）と後半（2023.7.1～2024.1.1）ともに全国的に地価上昇がみられ、上昇率も横ばい、または拡大傾向にある。
- 調査地点のうち、地価の上昇は全体の65%（昨年58%）、下落は23%（同27%）であり、上昇した地点は増加した。
- 住宅地の地価上昇率1位は北海道富良野市、商業地では熊本県大津町が1位となり、半導体メーカーの進出による影響が目立った。住宅地では3位に宮古島、商業地の4位は長野県白馬村となっており、観光地の回復がみられる。

## 1. 前年比変動率：景気回復が進む中、地価は3年連続上昇

- 地価公示価格（全国・全用途平均、2024年1月1日時点）は3年連続で上昇し、上昇率も拡大した。
- 住宅地は、利便性・住環境に優れた地域のほかにも、鉄道の開業等により交通便利性が向上した地域や外国人からの人気が高いリゾート地でも需要の高まりから、地価の上昇が見られる。
- 商業地は、人流の回復を受けて都市部を中心に店舗需要が増加し、堅調なオフィス需要や観光地ではインバウンドの回復もあり、地価の上昇が続いている。
- 工業地は、引き続きEC市場の拡大を背景に、物流施設用地等に対する需要が旺盛であり、高速道路等へのアクセスが良好な地点で高い上昇が見られる。
- 全用途平均は、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で11年連続上昇し、高い上昇率を維持しているものの上昇率はわずかに縮小した。

図表1：地域別・用途別の地価（地価公示価格）変動率

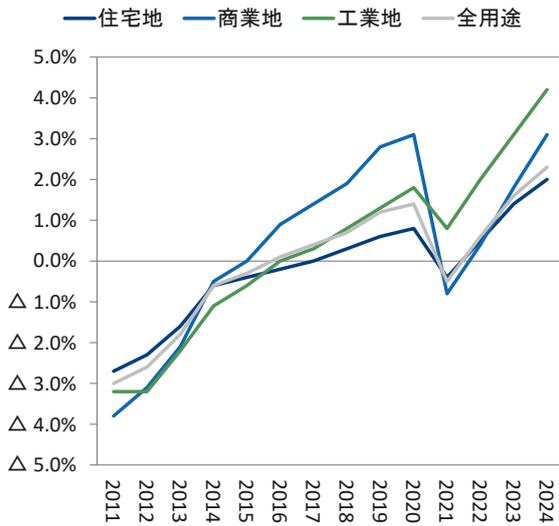
	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
全国	▲0.4	0.5	1.4	2.0	▲0.8	0.4	1.8	3.1	0.8	2.0	3.1	4.2	▲0.5	0.6	1.6	2.3
三大都市圏	▲0.6	0.5	1.7	2.8	▲1.3	0.7	2.9	5.2	1.0	2.7	4.3	5.8	▲0.7	0.7	2.1	3.5
東京圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	▲1.0	0.7	3.0	5.6	2.0	3.3	5.0	6.2	▲0.5	0.8	2.4	4.0
大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	▲1.8	0.0	2.3	5.1	0.6	2.5	4.0	6.1	▲0.7	0.2	1.2	2.4
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	▲1.7	1.7	3.4	4.3	▲0.6	1.6	3.3	4.1	▲1.1	1.2	2.6	3.3
地方圏	▲0.3	0.5	1.2	1.2	▲0.5	0.2	1.0	1.5	0.5	1.3	2.0	2.6	▲0.3	0.5	1.2	1.3
地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	3.1	5.7	8.1	9.2	4.4	7.4	9.6	10.6	2.9	5.8	8.5	7.7
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.2	0.8	1.4	2.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7

(出所)地価公示(以下全て同じ)

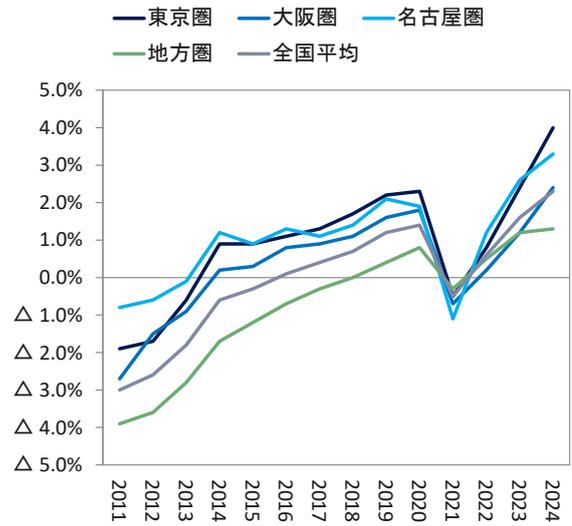
(注)「変動率」とは前年から継続している標準地の価格の対前年変化率。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値(以下同じ)



図表2: 全国・用途別の地価変動率



図表3: 全用途・地域別の地価変動率



- 2023年に続き、主要12都市（大都市圏8都市と地方4市）のうち、全用途平均地価が下落した都市はなく、上昇が継続した。前年の大きな上昇率の反動もあり札幌市では上昇率は縮小（+13.2%→+9.1%）したが、その他の都市では上昇率は拡大した。
- 札幌市では、住宅地でも上昇率は縮小したが、商業地と工業地の上昇率は拡大し、仙台市と福岡市の工業地では、15%を超える高い上昇率となった。
- 地方圏の県庁所在地（35市）の地価も全体的に上昇傾向にあり、住宅地では29市（2023年は20市）、商業地は33市（同26市）が上昇し、上昇率も拡大傾向にある。また、下落傾向にある市においても下落率は縮小・横ばいとなった。地方圏で最も地価上昇率が高い県庁所在地は、住宅地は那覇市（+4.0%）、商業地は佐賀市（+7.1%）であった。

図表4: 主要都市の用途別地価変動率

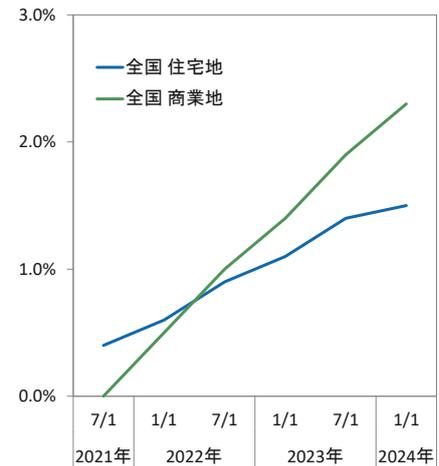
		住宅地			商業地			工業地			全用途		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
大都市圏	東京都区部	1.5	3.4	5.4	0.7	3.6	7.0	2.4	3.2	4.8	1.2	3.5	6.0
	大阪市	0.6	1.6	3.7	▲ 1.1	3.3	9.4	1.3	3.6	5.9	0.0	2.4	6.2
	名古屋市	2.2	3.7	4.5	3.2	5.0	6.0	2.4	5.8	6.2	2.6	4.3	5.1
	横浜市	0.8	1.5	2.7	1.6	3.4	6.0	3.5	4.7	6.0	1.0	2.1	3.6
	千葉市	1.0	1.9	3.7	1.7	3.6	7.4	3.5	5.0	7.5	1.3	2.4	4.5
	さいたま市	1.5	2.8	2.7	1.2	3.3	4.4	2.3	2.5	2.7	1.4	2.9	3.1
	京都市	0.5	1.2	2.5	0.7	3.3	6.6	2.6	4.7	6.8	0.6	2.0	4.0
	神戸市	0.2	1.2	2.1	▲ 0.3	2.0	4.1	3.3	4.6	8.6	0.3	1.5	2.8
地方四市	札幌市	9.3	15.0	8.4	5.8	9.7	10.3	6.4	11.3	11.5	8.1	13.2	9.1
	仙台市	4.4	5.9	7.0	4.2	6.1	7.8	9.3	14.1	16.1	4.4	6.1	7.3
	広島市	1.4	1.7	2.0	2.6	3.7	4.2	1.9	2.4	2.6	1.7	2.2	2.6
	福岡市	6.1	8.0	9.6	9.4	10.6	12.6	14.5	14.3	15.4	7.4	9.0	10.7

## 2. 半年ごとの推移：引き続き2023年は通年で地価は上昇傾向

- 半年ごとの推移をみると、住宅地・商業地ともに2021年後半（2021.7.1～2022.1.1）以降、上昇傾向が強くなっており、2023年後半（2023.7.1～2024.1.1）では大阪圏と地方圏の住宅地を除いた地域で前期より上昇率が拡大した。
- 住宅地では、都市中心部での地価上昇の影響が周辺部にも広がり、上昇の範囲が拡大した。東京圏では、港区など都心部での大きな地価の上昇に引っ張られ、圏域全体での上昇率も拡大した。一方、地方圏などで人口減少・少子高齢化や過疎化が進む地域では、引き続き地価の弱含み傾向がみられる。

図表5:地域別・用途別 半年ごとの地価変動率

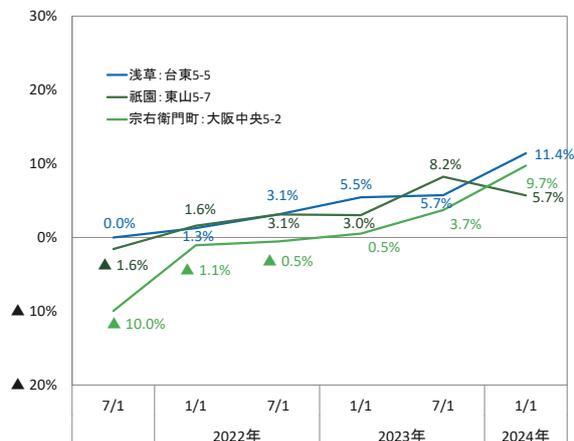
用途区分	地域区分	2021年		2022年		2023年		2024年	
		7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1
住宅地	全国	0.4%	0.6%	0.9%	1.1%	1.4%	1.5%		
	東京圏	0.3%	0.7%	1.1%	1.5%	1.9%	2.2%		
	大阪圏	0.0%	0.3%	0.5%	0.7%	1.1%	1.1%		
	名古屋圏	0.4%	1.0%	1.4%	1.4%	1.6%	1.9%		
	地方圏	0.6%	0.7%	0.9%	1.0%	1.1%	1.1%		
商業地	全国	0.0%	0.5%	1.0%	1.4%	1.9%	2.3%		
	東京圏	0.2%	0.7%	1.4%	1.9%	2.6%	3.3%		
	大阪圏	▲0.4%	0.2%	1.5%	1.6%	3.0%	3.3%		
	名古屋圏	0.4%	1.1%	1.5%	2.1%	1.9%	2.6%		
	地方圏	0.0%	0.3%	0.6%	0.8%	1.0%	1.2%		



(注)都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの変動率。図表6も同じ。

- 2021年前半に半年で▲10%下落した大阪・心斎橋筋商店街（中央区宗右衛門町、大阪中央5-2）では、コロナ禍からの回復が出遅れていたが、2022年後半（2022.7.1～2023.1.1）以降プラスに転じており、インバウンドを主とした旅行客数の増加、人流の回復などにより、2023年後半においては祇園の上昇率を上回った。
- 浅草（台東5-5）においても国内外の観光客増加の影響が色濃くでており、マンション用地との競合要因も相まって、高い上昇率となった。
- 飲食店や商業店舗は、為替や物価動向などの影響を受けやすく、今後もこれらの動向へは注視が必要と考えられる。

図表6:主な商業地における半年ごとの地価変動率

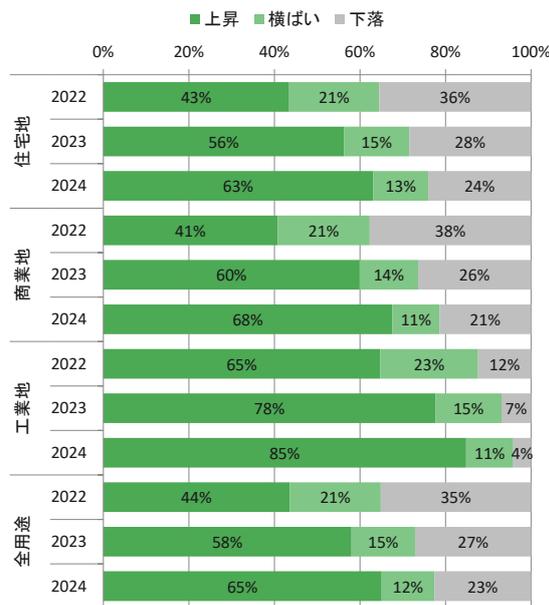


市町村	地価公示標準地番号	2023年		2024年
		1/1	7/1	1/1
札幌市中央区: 大通公園	札幌中央5-3	3.8%	2.5%	8.0%
中央区銀座	中央5-29	0.5%	1.5%	2.0%
新宿区新宿三丁目	新宿5-15	1.7%	2.2%	1.6%
台東区西浅草: 浅草	台東5-5	5.5%	5.7%	11.4%
金沢市香林坊	金沢5-29	0.6%	2.4%	1.8%
岐阜県高山市	高山5-1	1.1%	8.6%	8.9%
名古屋市市中村区: 名駅前	名古屋中村5-1	1.7%	0.9%	1.7%
京都市東山区: 祇園	東山5-7	3.0%	8.2%	5.7%
大阪市中央区宗右衛門町	大阪中央5-2	0.5%	3.7%	9.7%
福岡市中央区: 天神西	福岡中央5-12	4.3%	1.7%	4.5%
那覇市泉崎: 県庁	那覇5-9	1.3%	1.0%	1.5%

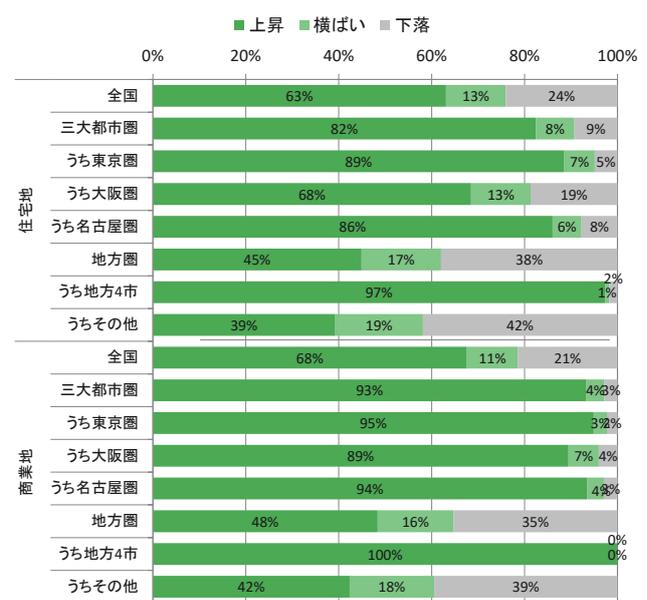
### 3. 上昇・横ばい・下落地点構成比： 上昇地点比率は全国・全用途で65%、上昇地点の割合増加

- 地価上昇地点は全体の65%（昨年は58%）に増加し、下落は23%（同27%）へ減少。
- 上昇地点の構成比は、住宅地で63%、商業地で68%、工業地で85%と各用途で上昇地点比率は増加が継続。
- 東京圏の住宅地では、都心部の地価上昇の影響が周辺にも拡大したことなどもあり、上昇地点の割合が10%高まった。地方4市の商業地では、主要都市からのインバウンド効果の波及などもあり、ほぼ100%の地点で上昇した。
- 主要都道府県別では、住宅地は京都府、大阪府で、商業地では、宮城県、大阪府、沖縄県で比較的、前年からの上昇地点の割合が高くなった。

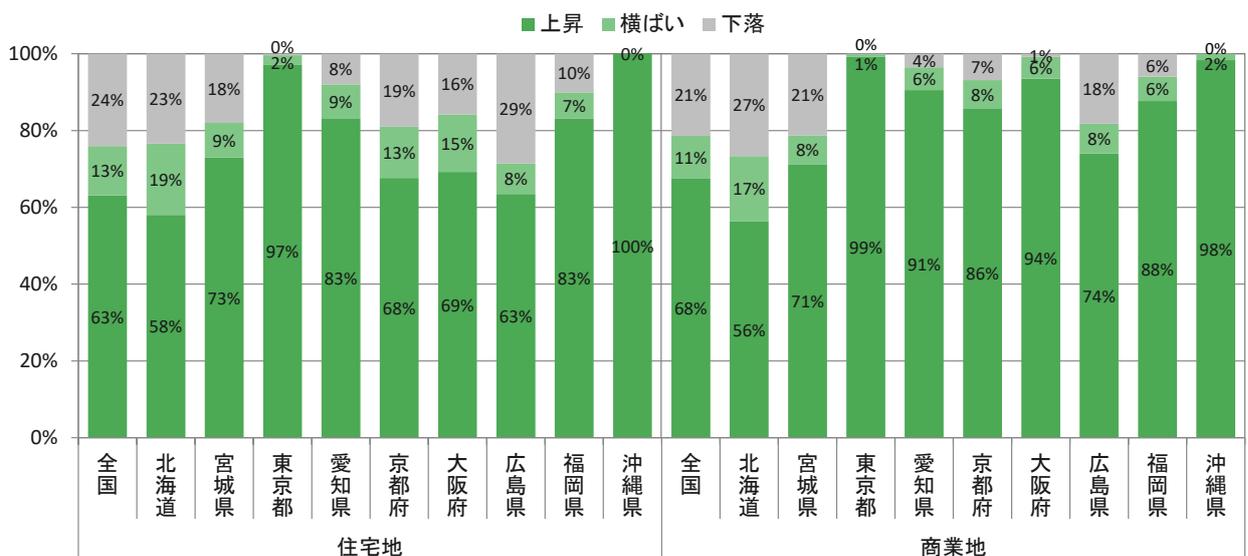
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比(2024年)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2024年)



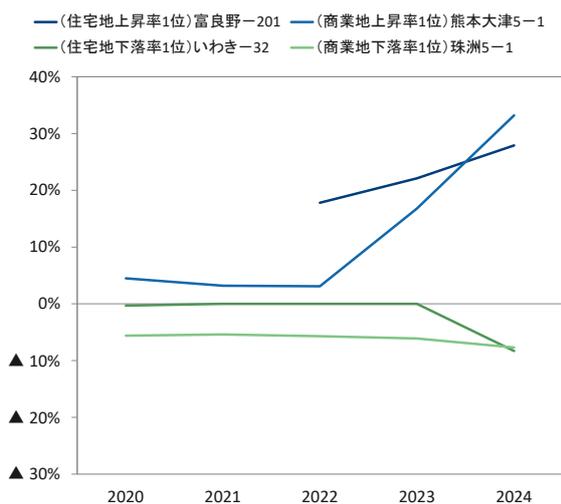
#### 4. 全国 地価変動率上位・下位：上昇率上位は大手半導体メーカー進出地とリゾート地に

- 全国の地価上昇率上位5地点は住宅地・商業地ともに北海道と熊本県の大手半導体メーカーの進出地が大部分を占めた。関連企業含めた従業員用の住宅や事務所用地などの需要が新しく生まれた。
- 北海道富良野市や宮古島などのリゾート地、スキー場付近の白馬村では旺盛なインバウンド需要から、地価上昇率も大きくなりランクインした。
- 一方、下落率の上位には人口減少や高齢化に歯止めがかからない地域が入っている。石川県内の地点が住宅地では2地点、商業地では3地点含まれるが、令和6年能登半島地震の影響は反映されていないので注意が必要になる。
- いわき-32では令和5年9月の台風13号にともなう災害の影響などにより、全国の全ての用途でも最も地価が下落した地点となった。

図表10: (住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

上昇率 上位				下落率 上位					
用途	順位	基準地番号	立地	変動率	用途	順位	基準地番号	立地	変動率
住宅	1位	富良野-201	北海道富良野市北の峰町	27.9%	住宅	1位	いわき-32	福島県いわき市内郷内町前田	▲ 8.3%
	2位	千歳-19	北海道千歳市栄町2	23.4%		2位	珠洲-1	石川県珠洲市上戸町北方武字	▲ 8.3%
	3位	宮古島-6	沖縄県宮古島市上野字野原東方原	21.2%		3位	珠洲-2	石川県珠洲市飯田町武九部	▲ 8.2%
	4位	千歳-10	北海道千歳市柏陽2	20.6%		4位	南知多-8	愛知県南知多町大字山海字小山	▲ 7.8%
	5位	帯広-8	北海道帯広市大空町1	20.4%		5位	南知多-7	愛知県南知多町大字豊丘字仲島	▲ 6.7%
商業	1位	熊本大津5-1	熊本県大津町大字大津字拾六番町屋敷	33.2%	商業	1位	珠洲5-1	石川県珠洲市飯田町巻参部	▲ 7.7%
	2位	菊陽5-1	熊本県菊陽町大字津久礼字石坂	30.8%		2位	夕張5-1	北海道夕張市本町2	▲ 7.0%
	3位	千歳5-4	北海道千歳市幸町3	30.3%		3位	珠洲5-2	石川県珠洲市野々江町シ部	▲ 6.2%
	4位	白馬5-1	長野県白馬村大字北城字山越	30.2%		4位	宮城大崎5-5	宮城県大崎市岩出山字二ノ構	▲ 6.1%
	5位	千歳5-3	北海道千歳市千代田町5	29.3%		5位	羽咋5-1	石川県羽咋市中央町サ	▲ 5.9%

図表11: 全国住宅地・商業地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率とその要因



区分	基準地番号	上昇・下落要因
上昇率1位	(住宅地上昇率1位) 富良野-201	スキー場の麓に位置する住宅地域であるが、リゾート地としての側面も持ち、自己居住を目的とする個人のほかに国内外の投資家からの投資目的の需要もあり、地価上昇率が高まった。
	(商業地上昇率1位) 熊本大津5-1	隣接する菊陽町への大手半導体メーカーの進出により、土地需要は増加したが、適地不足により需給環境は逼迫していることから高い上昇率となった。
下落率1位	(住宅地下落率1位) いわき-32	成熟した住宅地域であり、人口が減少傾向であることに加えて、令和5年の台風13号による浸水被害により、当面は市場競争力が弱まることも予想され、地価の下落率も高くなった。
	(商業地下落率1位) 珠洲5-1	閉鎖店舗や建物撤去後の空き地がみられる地域となっており、人口・世帯の減少率、高齢化率は県内でも上位となっていることに加えて、令和5年5月に起こった地震の影響もあり、高い下落率となった。

(注) 上昇・下落要因は公表されている鑑定評価書を基に作成。

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 住宅地と商業地の地域別変動率上位では、相対的に地価の水準が低い傾向にあった影響もあり、地方圏地点の上昇率の高さが際立っている。
- 東京圏の住宅地では、子育て支援政策等から千葉県の流れ山市が上昇率5位を占めている。大阪圏の商業地では、2023年では京都市内の地点が大きく上昇していたが、2024年ではコロナ禍の影響を大きく受けていた大阪市内の地点が上昇率5位を占めた。

図表12: (住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

区分	用途	順位	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
			立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率
変動率上位	住宅	1位	流山市おおたかの森南1	17.2	奈良市西大寺国見町1	9.4	名古屋市中区上前津2	16.2	富良野市北の峰町	27.9
		2位	流山市西平井字谷新田	16.3	京都市上京区小川町	9.1	名古屋市東区泉1	16.2	千歳市栄町2	23.4
		3位	流山市おおたかの森南1	16.3	箕面市船場西1	8.7	名古屋市東区徳川町	13.9	宮古島市上野字野原東方原	21.2
		4位	流山市西平井字羽中	16.3	箕面市今宮4	8.6	名古屋市熱田区花町	13.8	千歳市柏陽2	20.6
		5位	流山市平和台2	16.2	橿原市内膳町5	8.5	名古屋市千種区桐林町2	13.2	帯広市大空町1	20.4
	商業	1位	千葉市美浜区豊砂	27.1	大阪市中央区道頓堀1	25.3	名古屋市東区泉1	15.0	熊本県大津町大字大津	33.2
		2位	横浜市西区みなとみらい3	19.2	大阪市中央区難波1	22.1	名古屋市千種区池下1	14.9	熊本県菊陽町大字津久礼	30.8
		3位	台東区西浅草2	17.8	大阪市西区西本町2	20.1	一宮市栄1	14.3	千歳市幸町3	30.3
		4位	浦安市美浜1	17.8	大阪市西区南堀江2	19.4	名古屋市千種区井上町	13.8	長野県白馬村大字北城	30.2
		5位	市川市行徳駅前2	17.1	大阪市西区江戸堀1	19.4	名古屋市中区錦3	13.8	千歳市千代田町5	29.3
	工業	1位	市川市塩浜3	29.0	尼崎市東海岸町	20.4	名古屋市港区河口町	13.8	恵庭市戸磯	22.3
		2位	市川市二俣新町	28.1	大阪市住之江区南港中1	19.8	名古屋市港区稲永3	12.0	仙台市泉区明通3	20.5
		3位	船橋市日の出2	27.0	尼崎市北初島町	19.7	愛知県飛鳥村大字梅之郷	10.8	福岡県志免町別府西1	20.2
		4位	柏市新十余2	22.7	尼崎市大浜町2	19.6	名古屋市港区空見町	10.3	千歳市流通1	19.0
		5位	市川市高浜町	22.0	尼崎市西向島町	19.4	一宮市伝法寺5	9.9	仙台市宮城野区扇町1	18.6
変動率下位	住宅	1位	富津市富津字東下洲原	▲3.2	大阪府岬町深日	▲4.9	愛知県南知多町大字山海	▲7.8	いわき市内郷内町前田	▲8.3
		2位	取手市下高井字官上木	▲2.5	大阪府岬町多奈川谷川	▲4.7	愛知県南知多町大字豊丘	▲6.7	珠洲市上戸町北方武	▲8.3
	商業	1位	茨城県利根町大字布川	▲3.0	奈良県下市町大字下市	▲3.6	愛知県南知多町大字大井	▲5.6	珠洲市飯田町荻参部	▲7.7
		2位	行田市向町	▲1.2	奈良県大淀町大字下淵	▲3.3	西尾市東幡豆町本郷	▲4.8	夕張市本町2	▲7.0
	工業	1位	千葉市稲毛区六方町	0.3	東大阪市若江東町5	0.0	愛知県武豊町大字東大高	0.6	室蘭市祝津町1	▲2.0
		2位	君津市坂田	0.4	橿原市曲川町4	0.0	犬山市字惣作	0.6	宮城県南三陸町志津川	▲1.9

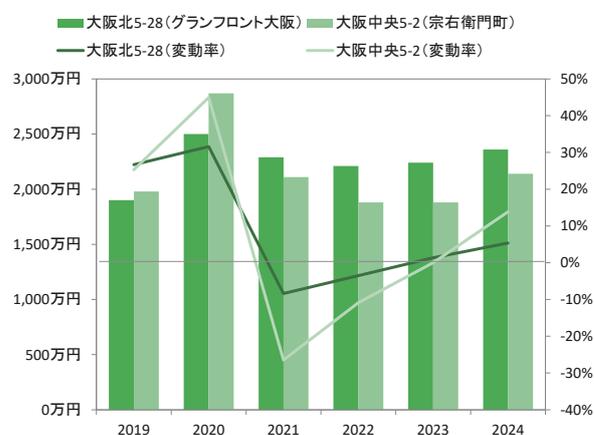
5. 東京・大阪のオフィス地区と繁華街の地価動向

- 東京の商業地では、オフィス地区（丸の内、千代田5-2）は+0.3%、繁華街（銀座中央5-22）は+3.5%となり、オフィス地区ではプラスに転じ、繁華街では上昇率が拡大した。
- 引き続き大阪圏の商業地最高価格地は、グランフロント大阪（大阪北5-28）であった。さらに、上昇率は+5.4%と2023年の+1.4%から大幅に拡大した。繁華街である心齋橋筋（大阪中央5-2）は人流やインバウンドの回復により+13.8%と大きく上昇した。
- 特に大阪では、コロナ禍からの回復が出遅れたこともあり、大きく回復傾向が見られている。

図表13: 東京・丸の内と銀座の地価動向



図表14: グランフロント大阪と心齋橋筋の地価動向



## 6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の地価公示では、特徴的な地価変動がみられた地点として、①三大都市圏の最高価格及び最大上昇変動率地点、②住宅地、③別荘地、④大手半導体メーカー進出地、⑤観光地、⑥インフラ整備、再開発等の進展、⑦大型物流施設用地などが挙げられている。
- 住宅地では、鉄道の延伸等により利便性が向上した地域、都市中心部の地価上昇の影響が波及した周辺の地域などで地価の上昇が見られた。
- 別荘地では、資産効果・円安環境などから国内富裕層や外国人による需要が高まっており、地価は上昇している。大手半導体メーカーの進出地では、建設作業員や関連企業の従業員に向けた共同住宅、ホテル、事務所用地等への旺盛な需要から地価の大幅な上昇が見られる。

図表15:特徴的な地価変動がみられた地点(主なもの)

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
最高価格地	東京・銀座地区	東京都中央区:中央 5-22 [商業地]銀座駅近接 55,700,000 円/㎡ +3.5%(+1.5%)	(価格順位(商業地)全国1位) 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る。
	大阪・梅田地区	大阪府北区:大阪北 5-28 [商業地]大阪駅近接 23,600,000 円/㎡ +5.4%(+1.4%)	(価格順位(商業地)大阪圏1位) 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る。 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。
住宅地の地価動向	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	神奈川県横浜市:横浜保土ヶ谷 -14 [住宅地]西谷駅 220m 252,000 円/㎡ +13.0%(+5.2%)	(地価上昇率(住宅地)神奈川県1位) 令和5年3月に相鉄・東急直通運転の開始(相鉄新横浜戦が開通)により、西谷駅の利便性が格段に向上したことから、駅徒歩圏の平坦地では需要が強まり、地価は高い上昇を見せている。
	大阪・箕面市	大阪府箕面市:箕面 -19 [住宅地]千里中央駅 2.1 km 276,000 円/㎡ +8.7%(+5.8%)	(地価上昇率(住宅地)大阪圏3位) (地価上昇率(住宅地)大阪府1位) 北大阪急行電鉄延伸及び再整備の事業が進捗中であり(令和6年3月開業予定)、新駅開業の期待感から、地価の上昇が継続している。
別荘地の地価動向	北海道富良野市	北海道富良野市:富良野 -201 [住宅地]富良野駅 2.6km 49,500 円/㎡ +27.9%(+22.1%)	(地価上昇率(住宅地)全国1位) 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る。
	長野県白馬村	長野県白馬村:白馬 -1 [住宅地]白馬駅 2.9km 15,900 円/㎡ +19.5%(+12.7%)	(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) 国内富裕層や外国人による別荘地の需要が旺盛であるが、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る。
	長野県野沢温泉村	長野県野沢温泉村:野沢温泉 -1 [住宅地]戸狩野沢温泉駅 7.9km 23,000 円/㎡ +15.0%(+4.2%)	(地価上昇率(住宅地)長野県2位) 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る。
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	北海道千歳市:千歳 -19 [住宅地]千歳駅 920m 76,500 円/㎡ +23.4%(+21.6%)	(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) 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る。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、地価は大幅な上昇に転じた。
	熊本県大津町	熊本県大津町:熊本大津 5-1 [商業地]肥後大津駅 500m 77,000 円/㎡ +33.2%(+16.8%)	(地価上昇率(商業地)全国1位) JASMI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、幹線道路沿線を中心に事務所や共同住宅、ホテル等の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る。

(注) 国交省のまとめによる特徴的な地価変動がみられた地点。「所在地・地価変動」の( )内は2023年の対前年変動率。

図表15(続き):特徴的な地価変動がみられた地点(主なもの)

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
観光地の地価動向	東京都台東区	東京都台東区:台東 5-5 [商業地]つくばエクスプレス浅草駅 160m 2,050,000 円/㎡ +17.8%(+8.8%)	(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) 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る。
	京都府 京都市東山区 祇園地区	京都市東山区:京都東山 5-7 [商業地]祇園四条駅 300m 3,890,000 円/㎡ +14.4%(+6.3%)	(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) 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る。
	長野県白馬村	長野県白馬村:白馬 5-1 [商業地]白馬駅 2.3km 22,400 円/㎡ +30.2%(+6.2%)	(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) 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が、供給物件が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る。
インフラ整備、再開発等の進展	広島県広島市南区	広島市南区:広島南 5-9 [商業地]広島駅 150m 2,550,000 円/㎡ +9.4%(+7.9%)	(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) 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の向上への期待感から、地価の上昇が継続している。
	福井県福井市	福井県福井市:福井 5-16 [商業地]福井駅 310m 195,000円/㎡ +8.3%(+0.6%)	(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) 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る。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る。
	東京都渋谷区	東京都渋谷区:渋谷 5-22 [商業地]渋谷駅 150m 31,300,000 円/㎡ +9.8%(+2.5%)	(価格順位(商業地)全国8位) 渋谷駅周辺では人流が回復しているうえ、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る。
物流施設等の需要の高まり	千葉県市川市	千葉県市川市:市川 9-1 [工業地]市川塩浜駅 1.2km 325,000 円/㎡ +29.0%(+20.0%)	(地価上昇率(工業地)全国1位) (価格順位(工業地)千葉県1位) 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、更に、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あるが、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る。
	北海道恵庭市	北海道恵庭市:恵庭 9-1 [工業地]恵庭駅 2.0km 11,500 円/㎡ +22.3%(+6.8%)	(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) 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る。
	千葉県柏市	千葉県柏市:柏 9-1 [工業地]柏たなか駅 1.1km 200,000 円/㎡ +22.7%(+20.7%)	(地価上昇率(工業地)全国4位) (価格順位(工業地)千葉県7位) 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。交通利便性に優れた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る。

(注)国交省のまとめによる特徴的な地価変動がみられた地点。「所在地・地価変動」の( )内は 2023 年の対前年変動率。