

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

～特別レポート～ 24 年 基準地価の分析

9 月 17 日に 2024 年分の都道府県地価調査の結果が公表されました。

都道府県地価調査は、都道府県が調査主体となって行われ、今年の「基準地点数」は 21,436。この調査結果により公表される地価は、「基準地」の地価ということで、「基準地価」とも呼ばれます。3 月に公表される地価公示と 9 月に公表される都道府県地価調査は、全国の地価状況が分かる 2 つの大きな土地価格調査です。また、それぞれ価格時点が 1 月 1 日と 7 月 1 日であることから、互いが補完的な関係にあり、また中間の状況が分かります。地価公示の調査地点は約 26000 地点（今年の実測地点は 1576 地点）でした。

（24 年都道府県地価調査の全国平均の状況）

2024 年都道府県地価調査では、全国平均で、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 3 年連続で上昇、すべて昨年を上回る上昇幅となりました。全用途平均は 1.4% の上昇（昨年は +1.0%、一昨年は +0.3%）でした。2020 年、2021 年はマイナスでしたが、その後は価格上昇が続いています。住宅地は 0.9% の上昇（昨年は +0.7%、一昨年は +0.1%）で 3 年連続のプラスとなりました。また、商業地は 2.4% の上昇（昨年は +1.5%、一昨年は +0.5%）となりました。2017 年から 2019 年まで 3 年連続の上昇のあと、新型コロナウイルスの影響を受けて、マイナスでしたが、22 年以降 3 年連続してプラスになりました。

（3 大都市圏や地方四市とはどこを指すのか？）

国土交通省が公表する地価公示と都道府県地価調査では、各基準点の地価が公表されず（アドレス）が、加えて国土交通省資料では、全国・三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）、地方圏（地方四市＝札幌、仙台、広島、福岡・その他地方）に分けて変動率が公表されます。

三大都市圏は、主に首都圏のイメージに近い「東京圏」、関西圏のイメージに近い「大阪圏」、東海エリアの主要地域を指す「名古屋圏」を指します。東海エリアは、なぜか、市の名前である「名古屋」が用いられています。

具体的には、以下のようになっています。

- ・東京圏は、東京都区部、多摩地区、神奈川県の一部（横浜市、川崎市、相模原市、横

須賀市など)、千葉県の一部(千葉市、市川市、船橋市、浦安市など)、埼玉県の一部(さいたま市、川越市、川口市、越谷市など)、茨城県の一部(取手市、守谷市など)の地域。

・大阪圏は、大阪府全域、京都府の一部(京都市など)、兵庫県の一部(神戸市、西宮市、尼崎市など)、奈良県の一部(奈良市など)の地域

・名古屋圏は、愛知県の一部(名古屋市、岡崎市、一宮市など)、三重県の一部(四日市市、桑名市など)の地域

地方四市は、地方の要となる都市で前述の三大都市圏を除く4つの主要都市が指定されています。特に、ここ10年の地価をみれば、「地方四市」のうち、札幌市、福岡市、仙台市は三大都市圏を上回る大幅な上昇が続きました。そして、近年中心地再開発が進んでいる広島市もやや遅れて上昇し始めています。

(三大都市圏の状況とその背景)

3大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)では、全用途平均、住宅地、商業地、いずれも上昇幅が拡大しました。全用途平均は4年連続して上昇、住宅地は3年連続、商業地は12年連続して上昇しています。住宅地を圏域別で見れば、東京圏ではプラス3.1%(前年は+2.6%、前々年は+1.2%)、大阪圏では、プラス1.7%(前年は+1.1%、前々年は+0.4%)、名古屋圏ではプラス2.5%(前年は+2.2%前々年は+1.6%)となっています。いずれも、上昇幅が拡大しています。

全国的に物価の上昇、好景気が続いており、それに連動する形で地価も上昇しています。地域や用途で多少差があるもの、とくに三大都市圏では上昇幅が拡大しています。

世帯所得が増えていることなどから、住宅需要はかなり堅調で、加えて多少金利上昇傾向にあるものの依然金融緩和政策が継続していることから住宅ローンも低金利が続いていることなどが需要の下支えとなり、住宅地地価上昇が継続しています。

また、三大都市圏における主要地域の商業地においては、とくにホテル需要が堅調で、加えてマンション需要が旺盛な中でマンション適地が少ないことから競合となっており、それも商業地地価上昇の要因と考えられます。

商業地を域別にみれば、東京圏はプラス7.0%(前年は+4.3%、前々年は+2.0%)、大阪圏はプラス6.0%(前年は+3.6%、前々年は+1.5%)、名古屋圏はプラス3.8%(前年は+3.4%、前々年は+2.3%)となりました。3年連続して3大都市圏が全てプラスとなりました。

(地方圏の状況)

上昇が続いているのは三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)だけでなく、地方圏も

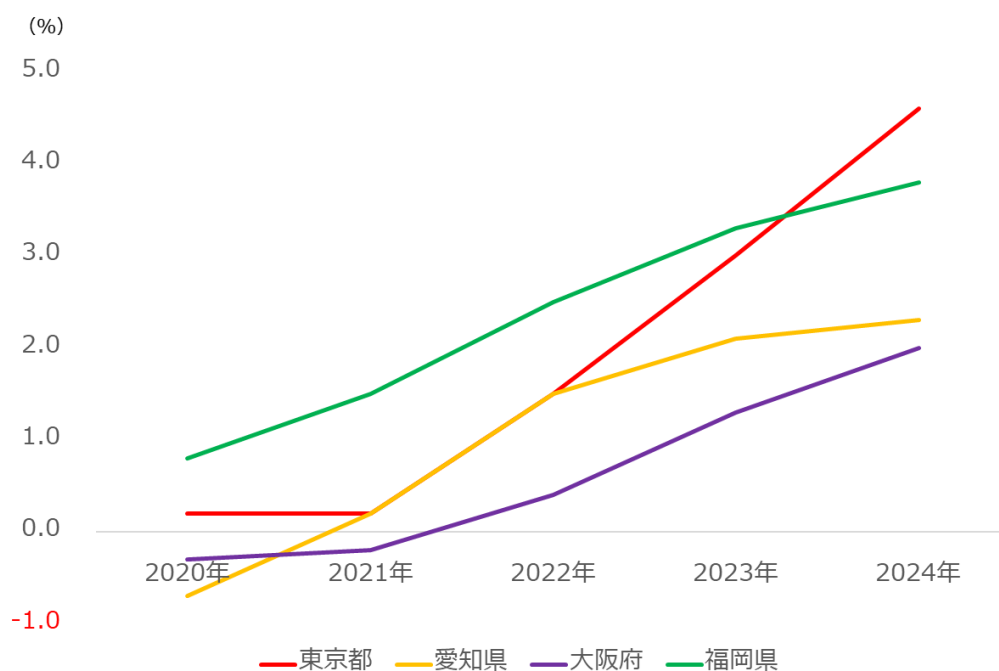
昨年に引き続き、上昇が続いています。

地方圏全体の住宅地ではプラス 0.1%（前年と同じ、前々年は-0.2%）でした。これを地方都市（（札幌市・仙台市・広島市・福岡市））だけで見れば、プラス 5.6%（前年は+7.5%、前々年は+6.6%）となっており、さすがに12年連続して上昇している影響か、伸びが鈍化しました。地方四市を除く、「その他」では、マイナス 0.1%（前年は-0.2%、前々年は-0.5%）でした。

都道府県別にみれば、変動率がプラスとなった都道府県は、前年の18から17と1つ減りました。一方、変動率がマイナスとなった都道府県は、前年の28から29となり1つ増えました。特に年初に大きな地震のあった石川県が前年のプラスからマイナスに転じ、大きな影響があったことが分かります。住宅地地価の変動率でマイナスが大きかった上位10地点は全て、石川県の被災エリアとなっています。

また、このように地方でも地価上昇が広がっていますが、その一方で人口減少が顕著なエリアでは長年地価下落が続いている都市もあります。このような地方都市においても地価回復へのキザシが見え始めています。

（図1）2020年～2024年 基準地価対前年平均変動率（住宅地）



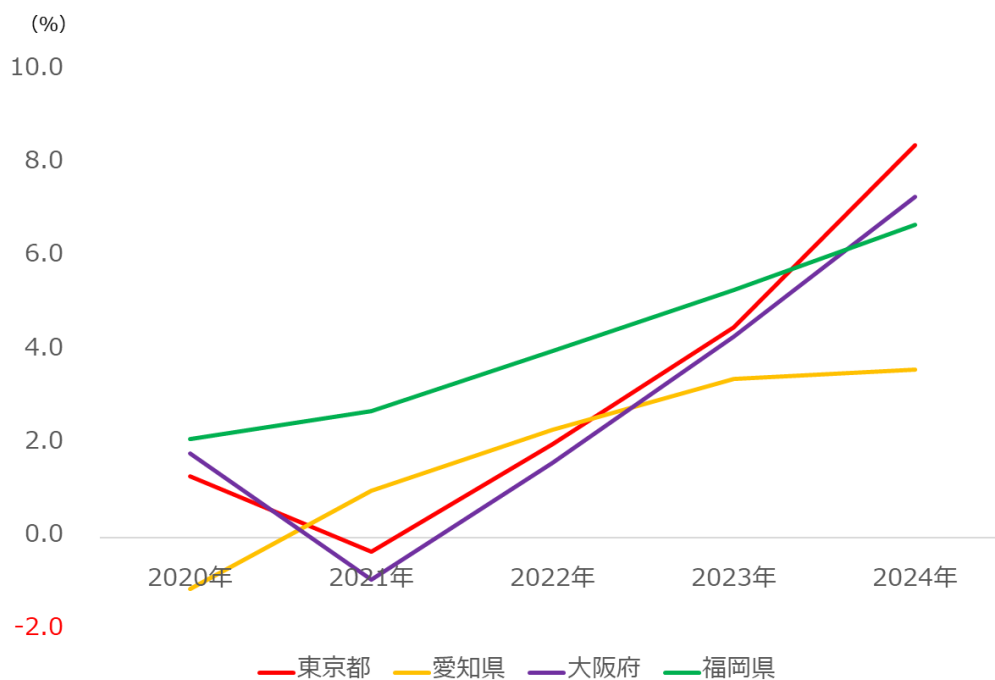
国土交通省「都道府県地価調査」より作成

直近5年の4大都市圏（東京都・大阪府・愛知県・福岡県）にフォーカスしてみると、図1のようになります。主要都市の住宅地においての上昇率は、年々拡大していることが分かります。しばらく4大都市圏で上昇率トップは福岡県でしたが、24年は東京都が上回りました。

商業地は住宅地以上に、地方圏の上昇が顕著となっています。地方圏全体ではプラス0.9%（前年は+0.5%、前々年は-0.1%）ちなみに、新型コロナウイルスの影響が最も大きかった2020年はマイナス0.7%でしたので、上昇基調にあることが分かります。

地方四市（同）に限るとプラス8.7%（前年は9.0%、前々年は+6.9%）で、12年連続して上昇している中で、さすがに上昇率の鈍化になったようです。地方四市を除く地方圏の「その他」はプラス0.5%（前年は+0.1%、前々年は-0.5%）、その他地方圏においても2年連続して商業地地価上昇となりました。

（図2）2020年～2024年 基準地価対前年平均変動率(商業地)



国土交通省「都道府県地価調査」より作成

直近5年の4大都市（東京都・大阪府・愛知県・福岡県）の商業地地価の変動率をみると、図4のようになります。昨年までは、新型コロナウイルスの影響前の2019年ほどの上昇率には戻っていませんでしたが、24年分では2019年の上昇率を超えました。また、住宅地と同様に、このところ4大都市で上昇率トップはそれまでの福岡圏から東京都に変わりました。

商業地地価を都道府県別にみれば、変動率がプラスとなった都道府県は、前年の22から28となり6つ増えました。一方、マイナスとなった都道府県は、前年の23から6つ減り17となりました。住宅地と比較しても商業地の方が上昇の都道府県が多く、地方への地価上昇の波は、商業地の方が大きいようです。

(半期ごとの分析からみる見通し)

基準地価と公示地価は、価格時点が1月1日と7月1日で、半年違いですので、ちょうどお互いが中間点ということになります。24年の都道府県地価調査では、地価公示と同一地点が今1576（昨年1577）地点ありました。これらの変動率を比べることで、2023年7月1日～24年7月1日の1年間を前半・後半に区切って地価動向を分析することが可能となります。

住宅地においては、全国平均東京圏、大阪圏が、前半が後半を上回っています。昨年は、地方圏や名古屋圏も上回っていましたので、これら地域ではプラス圏にありながらもやや失速傾向にあるのかもしれませんが。一方、商業地は、名古屋圏をのぞいて、それ以外の全て（全国平均、東京圏、大阪圏、地方圏）で前半が後半を上回っています。半期比較では、商業地の方が上昇幅の拡大余地がありそうです。

(まとめ)

25年に向けて全国的に不動産市場は活気が続くことは確実でしょう。特に大阪圏は他の大都市圏と比較してもかなり状況が良さそうです。一方で、金利の上昇には注意が必要です。金利の上昇は緩やかと思われそうですが、金融政策の急な変更があるなどした場合は、注視しておいた方がよいと思います。