

令和6年 都道府県地価調査に関するコメント

令和6年の都道府県地価調査においては、全国の全用途平均、住宅地、商業地ともに3年連続で上昇し、上昇幅も拡大した。また、三大都市圏に加えて、地方四市、とりわけ福岡市の上昇基調は住宅地、商業地を通じて勢いを増しており、その他の地方圏においても全用途平均において平成4年以来32年ぶりに上昇に転じるなど、地域・用途による差は見られるものの、全体としては地価公示に続いて地価の回復傾向が鮮明になったといえる。

今回、用途別の全国変動率において、住宅地では前年に続いて沖縄県の恩納村と宮古島が高い伸び率を示したほか、商業地では熊本県大津町の肥後大津駅周辺地点において前年の32.4%をさらに上回る変動率33.3%と、僅か2年のうちにおよそ1.75倍に地価が上昇するという瞠目すべき状況が見られた。隣接する同県菊陽町においてかねてより資本投下を進めるTSMCの関連企業であるJASMの第2工場建設が決定したことを受けたものと考えられる。さらに、こうした地価上昇の波及は菊陽町及び隣接する合志市に比して、大津町の方が開発規制の緩やかな非線引区域が広いことも要因の一つといえるだろう。

このほか、長野県白馬村の白馬駅周辺、岐阜県高山市の高山駅周辺、東京都台東区につくばエクスプレス浅草駅周辺、そして京都市中京区の京都河原町駅周辺で変動率25%以上の大幅な地価上昇が見られたが、いずれもインバウンド需要のV字回復がもたらした効果と言えるであろう。また、東京都中野区の中野駅周辺（「100年に一度の再開発」）、東京都渋谷区の渋谷駅周辺（「広域渋谷圏（Greater SHIBUYA）構想」）、福岡市博多区の博多駅周辺（「博多コネクティッド」計画）など、大規模な再開発事業が進展する地点でそれぞれ20%近い上昇を示すなど、これらのプロジェクトが如実に地価に反映していることも目に留まる。

このように、企業誘致や観光資源、さらには良好な市街地再開発や都市計画によって人の集積、賑わいを生み出すことが土地の、ひいては「まち」の価値に直結する好例として大きな関心を持って動向を見守っている。

公益社団法人 全日本不動産協会

理事長 伊藤裕昌