

令和6年地価調査結果の概要

For all stakeholders.



サジェスト不動産鑑定事務所
久保田 茂

HP QRコード



<https://suggest-kantei.jp/>

1. 地価公示と地価調査の違い

	地価公示	地価調査
目的	適正な地価の形成	
主体	国土交通省	都道府県
基準日	1月1日 (3月下旬に公表)	7月1日 (9月下旬に公表)
地点数	約26,000地点	約21,000地点 (地価公示と共通地点も有る)
地点分布	市街を中心に点在	郊外も含み点在
特徴	1地点をA鑑、B鑑で評価	1地点を1鑑定士が評価

2. 5つの土地の価格

	市場価格 (時価・実勢価格)	地価公示価格	地価調査価格	相続税路線価	固定資産税路線価
目的	市場で取引されるであろう価格	適正な地価の形成		贈与税・相続税	固定資産税
主体	—	国土交通省	都道府県	国税庁	各市区町村
地点分布	—	市街を中心に点在	郊外も含み点在	市街中心部	凡その路線
基準日	—	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
公表時期	—	毎年3月下旬ごろ	毎年9月下旬ごろ	毎年7月1日	3月頃 (3年に1度)
価格水準	—	時価	時価	時価の8割程度	時価の7割程度

※ 評価替え以外^{以外}の年の固定資産税路線価は、上昇時は据置・下落時は下落を反映させる。

3. 地価動向の総括

- (1) 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続上昇
- (2) 特に地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小。
- (3) 福岡県の商業地の上昇率は前年比+6.7%で全国3位
- (4) 福岡県の住宅地の上昇率は前年比+3.8%で全国3位
- (5) 福岡県の工業地の上昇率は前年比+11.6%で全国1位

4. 商業地の都道府県別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

商業地	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
全国	±0.0%	+1.1%	+1.7%	▲0.3%	▲0.5%	+0.5%	+1.5%	+2.4%
岩手県	▲2.2%	▲2.0%	▲1.6%	▲1.8%	▲1.9%	▲1.7%	▲1.2%	▲1.1%
秋田県	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲2.1%	▲1.8%	▲1.3%	▲0.7%	▲0.3%
岐阜県	▲1.1%	▲0.9%	▲0.9%	▲2.2%	▲1.9%	▲0.9%	±0.0%	±0.6%
京都府	+5.7%	+7.5%	+7.1%	+0.4%	▲0.6%	+1.4%	+3.0%	+5.7%
東京都	+4.7%	+5.4%	+6.8%	+1.3%	▲0.3%	+2.0%	+4.5%	+8.4%
徳島県	▲1.8%	▲1.6%	▲1.5%	▲2.0%	▲1.8%	▲1.7%	▲1.6%	▲1.4%
福岡県	+2.3%	+3.1%	+4.0%	+2.1%	+2.7%	+4.0%	+5.3%	+6.7%
沖縄県	+4.2%	+7.3%	+12.0%	+6.2%	+0.7%	+1.9%	+4.8%	+6.1%

- ・ 令和6年は全国の商業地の地価上昇率が拡大した。
- ・ 都道府県別の商業地の地価下落率は東北・中部・四国の下落率が大きい。
- ・ 商業地の地価上昇率はインバウンドの影響もあり平成後期は関西、その後同様の影響により沖縄、福岡と続いていたが、今年は東京・大阪の商業地の地価上昇率が目立って大きくなった。



5. 住宅地の都道府県別変動率(上昇・下落1位、福岡のみ抜粋)

住宅地	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
全国	▲0.6%	▲0.3%	▲0.1%	▲0.7%	▲0.5%	+0.1%	+0.7%	+0.9%
秋田県	▲2.8%	▲2.4%	▲2.0%	▲1.8%	▲1.6%	▲1.1%	▲0.8%	▲0.6%
岐阜県	▲1.4%	▲1.4%	▲1.4%	▲2.0%	▲1.6%	▲1.2%	▲0.9%	▲0.8%
三重県	▲2.4%	▲2.0%	▲1.5%	▲1.6%	▲1.6%	▲1.0%	▲0.5%	▲0.3%
愛媛県	▲2.5%	▲1.7%	▲1.5%	▲1.6%	▲1.6%	▲1.5%	▲1.4%	▲1.2%
福岡県	+0.5%	+1.1%	+1.7%	+0.8%	+1.5%	+2.5%	+3.3%	+3.8%
沖縄県	+2.4%	+4.0%	+6.3%	+4.0%	+1.6%	+2.7%	+4.9%	+5.8%

- ・ 令和6年は全国の住宅地の地価上昇率が拡大した。
- ・ 都道府県別の住宅地の地価下落率は商業地同様、東北・中部・四国の下落率が高い。
- ・ 都道府県別の商業地の地価上昇率は近年では沖縄県が一貫して地価の上昇率が全国1位、福岡県が沖縄県に次いで高い上昇率で推移していたが、今年は東京都の上昇率が高くなっている。



6. 商業地の県庁所在地別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

商業地	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
札幌市	+ 6.6%	+ 4.2%	+ 7.8%	+ 11.9%	+ 7.6%
大阪市	+ 2.6%	▲ 2.0%	+ 1.7%	+ 5.5%	+ 10.6%
奈良市	+ 1.3%	▲ 2.0%	+ 1.5%	+ 4.2%	+ 4.9%
鳥取市	▲ 2.1%	▲ 1.9%	▲ 1.8%	▲ 1.7%	▲ 1.4%
福岡市	+ 7.5%	+ 7.7%	+ 9.6%	+ 11.2%	+ 13.2%
那覇市	+ 10.2%	▲ 0.4%	+ 0.1%	+ 4.5%	+ 5.6%

- ・北海道は人口密度が低く調査地点が広く分布しているため、札幌市のみに着目すると地価の上昇率は高く、中心部とそれ以外の地域の2極化傾向が最も進んでいる地域といえる。
- ・関西はコロナ禍により下落を経験したが回復傾向にあり、令和6年は上昇率が大きくなっている。
- ・福岡市は札幌市と共に、コロナ禍の逆風にもかかわらず一貫して地価は上昇傾向にあり、令和6年の県庁所在地別地価上昇率は全国1位であった。
- ・沖縄市はインバウンドの恩恵が最も大きかったが、コロナ禍の影響も受けた。しかし、近年では回復の兆しも見せている。

7. 住宅地の県庁所在地別変動率(上昇・下落1位、福岡市のみ抜粋)

住宅地	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
札幌市	+6.1%	+7.4%	+11.8%	+12.5%	+3.6%
岐阜市	▲1.3%	▲1.0%	▲0.5%	▲0.3%	▲0.3%
静岡市	▲1.8%	▲0.7%	▲0.3%	+0.1%	+0.6%
津市	▲0.9%	▲1.0%	▲0.2%	+0.2%	+0.5%
鳥取市	▲1.5%	▲1.0%	▲0.8%	▲0.7%	▲0.7%
福岡市	+3.5%	+4.4%	+6.5%	+8.2%	+9.5%
那覇市	+6.8%	+0.6%	+1.1%	+3.3%	+4.3%

- ・札幌市は近年地価が大きく上昇していたが、今年は上昇率が大きく抑えられている。
- ・住宅地の県庁所在地別変動率の下落率は、本州中心部や商業地同様、鳥取市の下落率が大きい。
- ・近年の福岡市の住宅地上昇率は安定して上昇していたが、令和6年は全国1位となった。
- ・沖縄市は北海道と同様、観光地かつ住環境が良好な地域であり地価の上昇率は高いが、やや伸び悩んでおり従前ほどの勢いは見られない。



8. 全国の工業地の上昇率上位

順位	基準地番号	都道府県	規準地の所在地	令和5年基準地価格	令和6年基準地価格	変動率
1	大津(県)9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室狐平1576番1	24,000円/m ²	32,000円/m ²	+ 33.3%
2	菊池(県)9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500円/m ²	20,500円/m ²	+ 32.3%
3	合志(県)9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000円/m ²	28,500円/m ²	+ 29.5%
4	船橋(県)9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外	199,000円/m ²	256,000円/m ²	+ 28.6%
5	市川(県)9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000円/m ²	257,000円/m ²	+ 28.5%
6	習志野(県)9-1	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外	118,000円/m ²	150,000円/m ²	+ 27.1%
7	粕屋(県)9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町仲原字釜屋2729番4	112,000円/m ²	140,000円/m ²	+ 25.0%
7	菊陽(県)9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	80,000円/m ²	100,000円/m ²	+ 25.0%
9	宇美(県)9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	43,000円/m ²	53,000円/m ²	+ 23.3%
10	須恵(県)9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上末字岩ノ下1356番1	52,000円/m ²	64,000円/m ²	+ 23.1%

- ・ 全国の工業地の上昇率上位10地点のうち福岡県は昨年7地点あったが、今年は3地点へと減少した。
- ・ 熊本県及び北海道は半導体関連の工場進出により引き続き地価が大きく上昇している。
- ・ 福岡県内の工業地は、共同住宅地としての需要が競合する粕屋地域の地価上昇率が大きい。

9. 福岡県内の特徴的な地価動向

(1) 福岡市中心部の商業地の地価上昇

→天神・博多駅中心部の背後地の地価の上昇が顕著であった他、市中心部への近接地区（東区、粕屋町等）の地価上昇率も目立っている。

(2) 住宅地上昇率トップは博多区麦野6丁目であり、300,000円（前年比+19.1%）であった。

→地価上昇率は、市への交通接近性が良好かつ、20万円/㎡～30万円/㎡程度の地価水準の上昇率が大きかった。

(3) 分譲マンションの販売は比較的好調、戸建て住宅の販売はやや陰りがみられる。

→分譲マンションは利便性の高さで戸建住宅より選好性高く、また、投資需要にも支えられている。戸建住宅については、大手ハウスメーカーの受注件数は、今年に入ってから前年割れが続いている。

(4) 住宅（特にマンション）適地の地点では地価の高騰が続いている。

→糟屋郡の工業地の地価上昇が目立っているが、これらはマンション適地でもあるため、用途が競合し、地価上昇率が高くなっている。