

令和6年地価公示結果の概要

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

※1. 評価替え以外^{※2}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ます。

※2. 相続税路線価、固定資産税路線価を割戻して使用することは^{※1}お勧めしません。不動産は総額が大きいので、時価評価はお知り合いの不動産鑑定士にご相談ください。

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・工業地のいずれも上昇率が拡大
- (2) 地方圏においても住宅地、商業ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだが2極化傾向である。
- (3) 福岡県の住宅地の地価上昇率は前年比+5.2%で全国2位
- (4) 福岡県の商業地の地価上昇率は前年比+6.7%で全国1位
- (5) 福岡県の工業地の地価上昇率は前年比+8.1%で全国4位
(1位：佐賀県、2位：千葉県、3位：沖縄県)

4. 住宅地の都道府県別変動率(上昇・下落1位のみ抜粋)

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	±0.0%	+0.3%	+0.6%	+0.8%	▲0.4%	▲0.5%	+1.4%	+2.0%
北海道	▲0.3%	±0.0%	+0.7%	+2.2%	+1.5%	+4.6%	+7.6%	+4.4%
秋田県	▲2.7%	▲1.8%	▲1.3%	▲0.9%	▲0.9%	▲0.7%	▲0.1%	+0.2%
静岡県	▲0.8%	▲0.8%	▲0.7%	▲0.7%	▲1.5%	▲0.8%	▲0.5%	▲0.2%
和歌山県	▲1.8%	▲1.5%	▲1.3%	▲1.2%	▲1.3%	▲1.3%	▲1.2%	▲0.7%
愛媛県	▲1.8%	▲1.2%	▲1.0%	▲0.8%	▲1.1%	▲1.1%	▲1.0%	▲0.7%
福岡県	+1.1%	+1.8%	+2.6%	+3.5%	+1.5%	+3.2%	+4.2%	+5.2%
沖縄県	+3.0%	+5.5%	+8.5%	+9.5%	+1.0%	+2.0%	+3.6%	+5.5%

- ・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上昇率は例年北海道、沖縄、**福岡**の上昇率が高く、東北・中部・四国の下落率大きい。
- ・近年の北海道の地価上昇は、野球場・半導体・インバウンドと複数の要因があり、沖縄はインバウンドの影響大きい。

5. 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	+ 1.4%	+ 1.9%	+ 2.8%	+ 3.1%	▲ 0.8%	+ 0.4%	+ 1.8%	+ 3.1%
秋田県	▲ 3.2%	▲ 1.9%	▲ 1.3%	▲ 0.8%	▲ 1.0%	▲ 0.9%	▲ 0.2%	+ 0.4%
新潟県	▲ 2.1%	▲ 1.7%	▲ 1.4%	▲ 0.9%	▲ 1.5%	▲ 1.2%	▲ 1.1%	▲ 0.9%
京都府	+ 4.5%	+ 6.5%	+ 9.7%	+ 8.1%	▲ 1.8%	+ 0.5%	+ 2.5%	+ 5.1%
大阪府	+ 5.0%	+ 4.9%	+ 6.5%	+ 7.7%	▲ 2.1%	▲ 0.2%	+ 2.5%	+ 6.0%
鳥取県	▲ 2.0%	▲ 1.7%	▲ 1.1%	▲ 0.8%	▲ 1.6%	▲ 1.7%	▲ 1.4%	▲ 1.3%
島根県	▲ 1.9%	▲ 1.5%	▲ 1.3%	▲ 1.1%	▲ 1.3%	▲ 1.2%	▲ 1.0%	▲ 0.7%
福岡県	+ 2.7%	+ 3.9%	+ 4.9%	+ 3.5%	+ 2.4%	+ 4.1%	+ 5.3%	+ 6.7%
沖縄県	+ 4.5%	+ 5.6%	+ 10.3%	+ 13.3%	+ 0.2%	+ 0.7%	+ 2.7%	+ 5.0%

- ・ 令和5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・四国の下落率が高い。
- ・ 都道府県別の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、その後同様の影響が沖縄県でも見受けられ、近年では福岡県の商業地の地価上昇率が高い。
- ・ 地点別では1位：大津町（33.2%）、2位：菊陽町（30.8%）、3位：千歳市（30.5%）と半導体産業の影響が窺える。

6. 工業地の都道府県別変動率(上昇・下落1位、福岡のみ抜粋)

工業地	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	+0.3%	+0.8%	+1.3%	+1.8%	+0.8%	+2.0%	+3.1%	+4.2%
秋田県	▲4.4%	▲2.9%	▲2.0%	▲0.7%	▲0.2%	▲0.8%	+1.7%	+2.6%
和歌山県	▲2.3%	▲1.4%	▲1.1%	▲0.9%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.2%	+0.3%
鳥取県	▲1.4%	▲0.3%	+0.8%	+0.6%	+0.1%	+0.3%	▲0.2%	▲0.2%
島根県	▲1.4%	▲1.0%	▲0.6%	▲0.6%	▲0.6%	▲0.6%	▲0.4%	+0.2%
香川県	▲1.0%	▲0.6%	▲0.5%	▲0.1%	▲0.8%	▲0.6%	▲0.2%	+0.2%
福岡県	+0.8%	+1.9%	+2.6%	+3.9%	+3.9%	+6.2%	+6.6%	+8.1%
佐賀県	+0.8%	+5.5%	+9.0%	+9.2%	+7.0%	+6.9%	+9.2%	+10.1%
宮崎県	▲0.7%	▲0.6%	▲0.4%	▲0.3%	▲0.3%	▲0.3%	▲0.2%	▲0.2%
沖縄県	+4.5%	+14.6%	+17.8%	+20.9%	+17.0%	+18.2%	+14.1%	+9.5%

- ・ 令和5年は全国の工業地の地価上昇率が拡大した。
- ・ 全国的には物流需要が高く、地価は安定的に上昇している。
- ・ 県別では佐賀県の上昇率が最も高いが、上昇率1位～4位は千葉県、5位は北海道。（次頁参照）



7. 全国の工業地の上昇率上位

順位	標準地 番号	都道府県	規準地の所在地	令和5年 標準地価格	令和6年 標準地価格	変動率
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000円/㎡	325,000円/㎡	+ 29.0%
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000円/㎡	255,000円/㎡	+ 28.1%
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2-17-1	126,000円/㎡	160,000円/㎡	+ 27.0%
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	163,000円/㎡	200,000円/㎡	+ 22.7%
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400円/㎡	11,500円/㎡	+ 22.3%
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000円/㎡	200,000円/㎡	+ 22.0%
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500円/㎡	50,000円/㎡	+ 20.5%
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000円/㎡	118,000円/㎡	+ 20.4%
9	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1-2-17	68,200円/㎡	82,000円/㎡	+ 20.2%
10	大阪住之江 9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1-2-90	121,000円/㎡	145,000円/㎡	+ 19.8%

- ・工業地の上昇率上位は千葉県が占めているが、それ以外は分散的。
- ・千葉県は、湾岸工業地が成田、羽田空港間のほぼ中間に位置し、物流関連企業のニーズが増加。
- ・工場用途よりも物流用途としての地点が多い。

8. 全国の工業地の上昇率上位(令和5年地価調査)

順位	基準地 番号	都道府県	規準地の所在地	令和4年 基準地価格	令和5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	18,300円/㎡	24,000円/㎡	+ 31.1%
2	志免(県)9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外	119,000円/㎡	155,000円/㎡	+ 30.3%
3	千歳(県)9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800円/㎡	8,800円/㎡	+ 29.4%
4	菊池(県)9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000円/㎡	15,500円/㎡	+ 29.2%
5	須恵(県)9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	59,000円/㎡	74,000円/㎡	+ 25.4%
6	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	41,500円/㎡	52,000円/㎡	+ 25.3%
7	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	34,700円/㎡	43,000円/㎡	+ 23.9%
8	粕屋(県)9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町仲原字釜屋2729番4	91,800円/㎡	112,000円/㎡	+ 22.0%
9	古賀(県)9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800円/㎡	47,000円/㎡	+ 21.1%
10	新宮(県)9-1	福岡県	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外	42,200円/㎡	51,000円/㎡	+ 20.9%

- ・ 全国の工業地の上昇率上位10地点のうち7地点は福岡県（主に糟屋郡）である。
- ・ 熊本県及び北海道は半導体関連の工場進出により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し、そのことが上昇率を押し上げている。