

2024年公示地価 3年連続で上昇

三大都市圏の地価は堅調さを強めた

国土交通省は2024年3月26日に2024年1月1日時点の公示地価を発表しました。全用途の全国平均が3年連続で上昇し、上昇率も2.3%と前年(1.6%)から拡大しました。

三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)の住宅地は、都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域での堅調な需要に支えられ、2.8%上昇しました。コロナ禍前の水準を回復していた前年以上に上昇率が拡大しました。

三大都市圏の商業地は、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことで、5.2%上昇と上昇率は前年から大きく拡大しました。

全国的に観光客の回復が商業地の上昇に影響しており、都内では浅草、地方では京都祇園で大きな上昇率となるなど、地方各地の観光地やリゾート、繁華街等で相対的に強い動きが確認されています。

公示地価とは？

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、主に都市計画区域等を調査対象として公示する毎年1月1日時点における標準地の正常な価格とされています。一般の土地取引の指標等として、適正な地価の形成に寄与しており、昭和45年(1970年)以降毎年実施されています。

J-REITは前年比下落するなかでも地価は堅調な動きが継続

2023年は金融政策正常化に向けて日銀が動き出したことで、金利水準に動きがみられ、東証REIT指数の年間騰落率は前年比▲5%程度の上落となった1年間でした。しかし地価については、旺盛な実需により、特にJ-REITが保有する物件が多く所在する都心5区は、相対的にも高い上昇傾向が続いていることが確認されました。

金融政策の過渡期であったものの、J-REITの主要投資地域である三大都市圏の地価は懸念されたような下落には転じておらず、むしろ堅調さを強めていたことは、J-REITにとってポジティブな材料といえそうです。

(図1)2024年公示地価の対前年変動率

	全用途	住宅地	商業地
全国	2.3% (1.6%)	2.0% (1.4%)	3.1% (1.8%)
三大都市圏	3.5% (2.1%)	2.8% (1.7%)	5.2% (2.9%)
東京圏	4.0% (2.4%)	3.4% (2.1%)	5.6% (3.0%)
大阪圏	2.4% (1.2%)	1.5% (0.7%)	5.1% (2.3%)
名古屋圏	3.3% (2.6%)	2.8% (2.3%)	4.3% (3.4%)
地方圏	1.3% (1.2%)	1.2% (1.2%)	1.5% (1.0%)
地方四市	7.7% (8.5%)	7.0% (8.6%)	9.2% (8.1%)

※()内は2023年の変動率

※地方四市:札幌市、仙台市、広島市、福岡市

(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2)三大都市圏 用途別地価変動率の推移



(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3)都心5区の地価変動率

	住宅地		商業地	
	2023年	2024年	2023年	2024年
千代田区	3.2%	6.7%	2.1%	7.5%
中央区	4.0%	7.5%	2.1%	5.8%
港区	3.6%	7.2%	2.8%	6.5%
新宿区	4.2%	6.4%	3.1%	7.0%
渋谷区	3.8%	7.0%	2.6%	7.3%
(ご参考)都区部平均	3.4%	5.4%	3.6%	7.0%

※都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。