

令和6年地価調査結果について

令和6年10月11日
愛知県代表幹事
松原 孝文

1. 令和6年地価調査の概要

本調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、都道府県知事が毎年1回基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するものである。

(1) 令和6年都道府県地価調査の実施状況

①対象区域及び地点数

全国47都道府県の全域（愛知県内は54市町村）

宅地 21,003地点（愛知県内は883地点）

林地 433地点（愛知県内は20地点）

計 21,436地点（愛知県内は903地点）

②価格時点

令和6年7月1日

③価格の判定

基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これに基づいて都道府県知事が正常価格の判定を行なったものである。

(1) 住宅地の概要

日銀の政策変更があったとは言え、低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調で、地価上昇は継続。

特に大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向は強まっている。

人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニアムに加え、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点がある。

全国平均では0.9%の上昇、最も上昇率が高い県は沖縄県の5.0%。

(2) 商業地の概要

主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調で、オフィスも空室率の低下傾向・賃料の上昇傾向によって収益性が向上し、地価上昇が継続。

外国人を含めた観光客が回復した観光地では、高い上昇となった地点がある。

都市中心部付近では、マンション用地需要との競合により、引き続き高い上昇になった地点がある。

全国平均では2.4%の上昇、最も上昇率が高い都道府県は東京都の8.4%。

(3) 工業地の概要

大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要の他、関連企業の工業用地や店舗等需要も旺盛で、地価が上昇。

eコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点がある。

2. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R元	R2	R3	R4	R5	R6
全国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4
三大都市圏	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	2.2	3.0	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2
東京圏	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0
大阪圏	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0
名古屋圏	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4	3.8
地方圏	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9
地方四市	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	5.6	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0	8.7
その他	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5

	工業地						全用途					
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R元	R2	R3	R4	R5	R6
全国	1.0	0.2	0.8	1.7	2.6	3.4	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4
三大都市圏	2.9	1.2	1.9	3.3	4.5	6.0	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	3.9
東京圏	3.2	1.7	2.3	3.7	4.7	6.6	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6
大阪圏	3.4	1.2	1.7	3.3	4.5	6.3	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	3.5	3.5	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8	2.6	2.9
地方圏	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	1.9	2.4	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4
地方四市	5.5	5.3	7.4	10.3	12.6	14.1	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	6.8
その他	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	1.7	2.3	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と同じ変動率

令和6年地価調査結果について

(1) 住宅地

- ▶ 東京圏の平均変動率は3.6%と4年連続上昇し、上昇率が拡大。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は1.7%と3年連続上昇し、上昇率が拡大。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率は2.5%と4年連続上昇し、上昇率が拡大。
- ▶ 三大都市圏の平均変動率は3.0%と3年連続上昇し、上昇率が拡大。
- ▶ 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は1.1年連続上昇したものの、上昇率は縮小。
- ▶ 地方四市を除く地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は昨年より縮小。

(2) 商業地の概要

- ▶ 東京圏の平均変動率は7.0%と12年連続して上昇、上昇率が拡大。
- ▶ 大阪圏の平均変動率は6.0%、3年連続して上昇、上昇率が拡大。
- ▶ 名古屋圏の平均変動率は3.8%、4年連続上昇し、上昇率が拡大。
- ▶ 三大都市圏の平均変動率は12年連続で上昇し、上昇率が拡大。
- ▶ 地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率も12年連続上昇も、上昇率は縮小。
- ▶ 地方四市を除く地方圏の平均変動率は0.5%と、2年連続上昇し、上昇率が拡大。

3. 上昇率順位表（全国） 住宅地

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年 基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	恩納-1 (おんな)	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	31,600	29.0 (28.9)
2	宮古島-15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	14,500	26.1 (21.1)
3	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	121,000	23.5 (30.7)
4	宮古島-3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	21,600	23.4 (23.2)
5	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	95,000	23.4 (30.5)
6	宮古島-13	沖縄県	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	12,000	20.2 (20.2)
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツীগ家502番6	20,200	20.2 (20.0)
8	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』	40,600	20.1 (20.3)
9	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	9,420	19.5 (23.1)
10	宮古島-7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	10,500	19.3 (17.3)

令和6年地価調査結果について

4. 上昇率順位表（全国） 商業地

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和6年 基準地価格 円/m ²	変動率 %
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	120,000	33.3 (32.4)
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1096番2外	88,000	33.3 (-)
3	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	110,000	32.5 (-)
4	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番 837外	52,200	30.2 (27.3)
5	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原750番 2外	70,400	28.0 (27.9)
6	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	385,000	27.1 (9.8)
7	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上11番8	166,000	25.8 (25.7)
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,300,000	25.0 (11.5)
9	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	127,000	24.5 (30.8)
10	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	118,000	24.2 (30.1)

令和6年地価調査結果について

5. 観光地の地価動向

【長野県白馬村】
 ・外国人を含めた観光客が回復し、ホテル等の投資需要も増加
 (県)白馬5-2(商) 地価上昇率 全国4位
 52,200円/㎡(+27.3% → +30.2%)

【岐阜県高山市】
 ・古い町並み周辺では外国人を含めた観光客が回復し、ホテル等の投資需要も増加
 (県)高山5-4(商) 地価上昇率 全国6位
 385,000円/㎡(+9.8% → +27.1%)

【京都府京都市中京区】
 ・錦市場では外国人を含めた観光客が回復し、店舗需要が増加
 (府)中京5-11(商) 地価上昇率 大阪圏1位
 2,580,000円/㎡(+9.4% → +22.9%)

【兵庫県豊岡市】
 ・城崎温泉では外国人を含めた観光客が回復し、店舗等需要が増加
 (県)豊岡5-2(商) 地価上昇率 兵庫県1位
 215,000円/㎡(- → +16.2%)

【鳥根県出雲市】
 ・出雲大社周辺では観光客が回復し、店舗需要が増加
 (県)出雲5-8(商) 地価上昇率 鳥根県1位
 59,500円/㎡(+3.5% → +5.1%)

【宮崎県宮崎市】
 ・青島地区では移住等を目的とした需要が広がる
 (県)宮崎-22(住) 地価上昇率 宮崎県1位
 30,500円/㎡(+5.1% → +5.5%)

【沖縄県恩納村】
 ・移住等を目的とした需要が広がる
 (県)恩納-1(住) 地価上昇率 全国1位
 31,600円/㎡(+28.9% → +29.0%)

【沖縄県宮古島市】
 ・移住等を目的とした需要が広がる
 ・住宅地の継続全10地点で上昇(+6.1% ~ +26.1%)
 ・全国の地価上昇率2, 4, 6, 7, 9, 10位
 (県)宮古島-15(住) 地価上昇率 全国2位
 14,500円/㎡(+21.1% → +26.1%)

【東京都台東区】
 ・浅草地区では外国人を含めた観光客が回復し、店舗等需要が増加
 (都)台東5-17(商) 地価上昇率 全国8位
 2,300,000円/㎡(+11.5% → +25.0%)

【山梨県富士河口湖町】
 ・富士山を目的とした外国人を含めた観光客が回復し、店舗・民泊需要が増加
 (県)富士河口湖5-1(商) 地価上昇率 山梨県1位
 71,000円/㎡(+6.8% → +12.7%)

【長野県軽井沢町】
 ・移住等を目的とした需要が広がる
 ・住宅地の継続全6地点上昇(+6.3% ~ +14.3%)
 (県)軽井沢-6(住) 地価上昇率 長野県2位
 98,600円/㎡(+13.6% → +14.3%)

【北海道富良野市】
 ・外国人による別荘やコンドミニアム等の需要が広がる
 (道)富良野-3(住) 地価上昇率 全国8位
 40,600円/㎡(+20.3% → +20.1%)

【都道府県・市町村名】
 ・価格形成要因等
 (県)基準地名(用途) 変動率順位(上位10位まで)
 R0標準価格(R5変動率-R0変動率)
 青:住宅地、赤:商業地
 地理院地図(国土地理院)を加工して作成

6. 愛知県の地価動向

表 1 用途別平均変動率

(単位：%)

	年	住宅地	商業地	工業地
愛知県	R2	△0.7	△1.1	△0.7
	R3	0.2	1.0	1.2
	R4	1.5	2.3	2.0
	R5	2.1	3.4	3.4
	R6	2.3	3.6	3.4
	名古屋市	R2	△0.8	△1.5
R3		1.3	3.2	2.3
R4		3.1	4.4	3.7
R5		3.9	5.3	6.9
R6		4.3	5.8	5.4

令和6年地価調査 都道府県別平均変動率（住宅地）

（変動率：％）

住宅地					
令和6年			令和5年		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	沖縄県	5.8	1	沖縄県	4.9
2	東京都	4.6	2	福岡県	3.3
3	福岡県	3.8	3	東京都	3.0
4	千葉県	3.2	4	千葉県	2.5
4	神奈川県	3.2	5	北海道	2.2
6	愛知県	2.3	6	神奈川県	2.1
7	大阪府	2.0	6	愛知県	2.1
8	埼玉県	1.6	8	宮城県	1.7
9	宮城県	1.4	9	埼玉県	1.5
10	兵庫県	1.2	10	大阪府	1.3

令和6年地価調査結果について

令和6年地価調査 都道府県別平均変動率（商業地）

（変動率：％）

商業地					
令和6年			令和5年		
順位	都道府県	平均変動率	順位	都道府県	平均変動率
1	東京都	8.4	1	福岡県	5.3
2	大阪府	7.3	2	沖縄県	4.8
3	福岡県	6.7	3	東京都	4.5
4	神奈川県	6.2	4	神奈川県	4.3
5	沖縄県	6.1	4	大阪府	4.3
6	京都府	5.7	6	宮城県	3.9
7	千葉県	5.0	6	千葉県	3.7
8	宮城県	4.3	8	愛知県	3.4
9	愛知県	3.6	9	京都府	3.0
10	兵庫県	2.8	10	北海道	2.2
10	熊本県	2.8	11	埼玉県	2.0

令和6年地価調査結果について

県の平均変動率は、すべての用途において4年連続で上昇、住宅地・商業地ともに上昇幅は拡大。

(1) 住宅地

- ▶ 住宅地の平均変動率は、2.3%の上昇(昨年2.1%)。全国6位(昨年も全国6位)。

(2) 商業地

- ▶ 商業地の平均変動率は、3.6%の上昇(昨年3.4%)。全国9位(昨年は全国8位)。

(3) 工業地

- ▶ 工業地の平均変動率は、3.4%の上昇(昨年3.4%)。名古屋市内は上昇幅縮小。

住宅地、商業地ともに平均変動率は上昇したものの、全国順位は同順位か低下。他の都道府県の上昇率が愛知県よりも大きかった。

令和6年地価調査結果について

7. 愛知県内の地域別平均変動率

(単位：%)

用途・時期 地域		住 宅 地		商 業 地	
		R6 年調査	R5 年調査	R6 年調査	R5 年調査
		R5.7.1 ～ R6.7.1	R4.7.1 ～ R5.7.1	R5.7.1 ～ R6.7.1	R4.7.1 ～ R5.7.1
愛知県		2.3	2.1	3.6	3.4
	都市計画区域内	2.5	2.2	3.7	3.4
	名古屋市	4.3	3.9	5.8	5.3
	尾張地域	2.1	1.4	2.3	1.7
	知多地域	1.9	2.3	1.4	1.5
	西三河地域	2.6	2.9	3.8	4.2
	東三河地域	0.1	0.0	0.8	1.0
都市計画区域外		△1.4	△1.1	△1.7	△2.1

(1) 住宅地

- ▶ 名古屋市、尾張地域で昨年よりも上昇率が拡大したが、知多地域、西三河地域で上昇率が縮小。東三河地域では横ばいから上昇に転じた。名古屋からの接近性(通勤・通学等の時間距離)が短い地域が堅調に推移。名古屋市内の住宅価格が高くなっていることに伴い、住宅取得の予算内に収まり、利便性の高い周辺部にシフトする動きが顕著。

(2) 商業地

- ▶ 名古屋市では中心部への投資需要や地下鉄駅周辺のマンション用地の需要も旺盛で、住宅地と同様、上昇幅は拡大。知多地域、西三河地域、東三河地域は上昇幅が僅かに縮小。

8. 住宅地の平均変動率上位・下位順位表（市町村別）

表7 住宅地の平均変動率上位順位表（市町村）（単位：％）

順位	市町村名	R6年調査	R5年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	大府市	8.5	4	5.0
2	知立市	6.3	8	3.8
3	長久手市	6.3	10	3.3
4	日進市	5.2	11	3.2
5	刈谷市	5.0	2	5.6
県平均		2.3	—	2.1
上昇を示した市町村		42市町	—	40市町

表8 住宅地の平均変動率下位順位表（市町村）（単位：％）

順位	市町村名	R6年調査	R5年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	南知多町	△ 3.2	1	△ 4.6
2	美浜町	△ 1.9	2	△ 2.3
3	豊根村	△ 1.3	3	△ 1.5
4	田原市	△ 0.8	5	△ 0.8
5	新城市	△ 0.7	6	△ 0.8
県平均		2.3	—	2.1
下落を示した市町村数		10市町村	—	14市町村

- ▶ 大府市、知立市、長久手市、日進市は、名古屋市内へのアクセスや自動車関連産業が集積する西三河地域への通勤も容易であり、住宅需要が旺盛。

刈谷市も上昇しているが、前年よりも上昇幅は縮小している。

名古屋市や刈谷市等の住宅地が上昇した結果、生活利便性の割に割安感のある地域に需要がシフトしている傾向がうかがえる。その一方で、当該地域は需要の増大の割に住宅地の供給は増加していないことから、価格の上昇が大きくなった。

- ▶ 一方で、下位には半島部や山間部で、高齢化・過疎化が進んでいる市町村が並んだ。

下落を示した市町村は、前年の14市町村から10市町村に減少。

名古屋市各区の住宅地の変動率順位表

表9 名古屋市各区の住宅地平均変動率順位表 (単位：%)

順位	区名	R6年調査	R5年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	中村区	8.7	5	5.8
2	熱田区	8.3	3	6.8
3	千種区	7.7	4	6.1
4	中区	6.3	1	10.2
5	南区	6.3	2	6.9
6	緑区	4.5	7	4.0
7	東区	4.5	6	4.9
8	守山区	4.4	14	2.3
9	天白区	4.4	12	2.9
10	名東区	3.8	15	2.3
11	瑞穂区	3.7	9	3.8
12	昭和区	2.4	11	2.9
13	西区	2.2	10	2.9
14	中川区	2.2	8	3.8
15	北区	1.9	13	2.6
16	港区	1.4	16	1.5
名古屋市平均		4.3	—	3.9

9. 住宅地の変動率上位順位表

表 13 住宅地の変動率上位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/m ²)
1	千種 (県) -7	<small>はしもとちょう</small> 橋本町 2 丁目 13 番 2 外	16.9 (15.8)	575,000 (492,000)
2	中村 (県) -4	<small>のりたけ</small> 則武 2 丁目 2201 番 「則武二丁目 22 番 2 号」 [プレサンス名古屋 STATION]	15.0 (15.4)	690,000 (600,000)
3	大府 (県) -3	<small>きょうえいちょう</small> 共栄町 7 丁目 10 番 5	12.4 (5.5)	172,000 (153,000)
4	一宮 (県) -6	<small>すみよし</small> 住吉 1 丁目 6 番 19 「住吉一丁目 6 番 26 号」	12.1 (6.9)	157,000 (140,000)
5	長久手 (県) -4	<small>さくた</small> 作田 1 丁目 1009 番外	10.8 (3.7)	215,000 (194,000)

令和6年地価調査結果について

名古屋圏住宅地最大上昇変動率地点とその周辺



令和6年地価調査結果について

名古屋圏住宅地最高価格地点とその周辺



令和6年地価調査結果について

10. 商業地の平均変動率上位・下位順位表（市町村別）

表 10 商業地の平均変動率上位順位表（市町）（単位：％）

順位	市町村名	R6年調査	R5年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	大府市	10.0	4	7.3
2	知立市	9.6	7	5.2
3	刈谷市	7.9	2	7.8
4	安城市	6.6	1	9.5
5	名古屋市	5.8	6	5.3
県平均		3.6	—	3.4
上昇を示した市町村		40市町村	—	40市町村

表 11 商業地の平均変動率下位順位表（市町）（単位：％）

順位	市町村名	R6年調査	R5年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	南知多町	△ 4.4	1	△ 5.7
2	美浜町	△ 3.5	2	△ 4.2
3	田原市	△ 1.3	4	△ 0.7
4	設楽町	△ 0.8	—	—
5	新城市	△ 0.8	3	△ 1.0
県平均		3.6	—	3.4
下落を示した市町村数		8市町	—	8市町

名古屋市各区の商業地の変動率順位表

表 12 名古屋市各区の商業地平均変動率順位表 (単位：%)

順位	区名	R6年調査	R5年調査	
		平均変動率	順位	平均変動率
1	千種区	12.6	1	8.8
2	熱田区	10.2	2	7.3
3	中村区	7.8	5	6.2
4	東区	6.3	3	7.0
5	中区	5.7	7	5.6
6	名東区	5.2	12	3.9
7	昭和区	5.2	13	3.3
8	西区	5.0	9	5.1
9	緑区	4.8	11	4.3
10	南区	4.6	6	5.9
11	中川区	4.3	4	6.7
12	瑞穂区	4.2	8	5.4
13	北区	4.2	10	4.7
14	守山区	4.0	15	2.7
15	天白区	3.7	14	2.8
16	港区	2.0	16	2.3
名古屋市平均		5.8	—	5.3

1.1. 商業地の変動率上位順位表

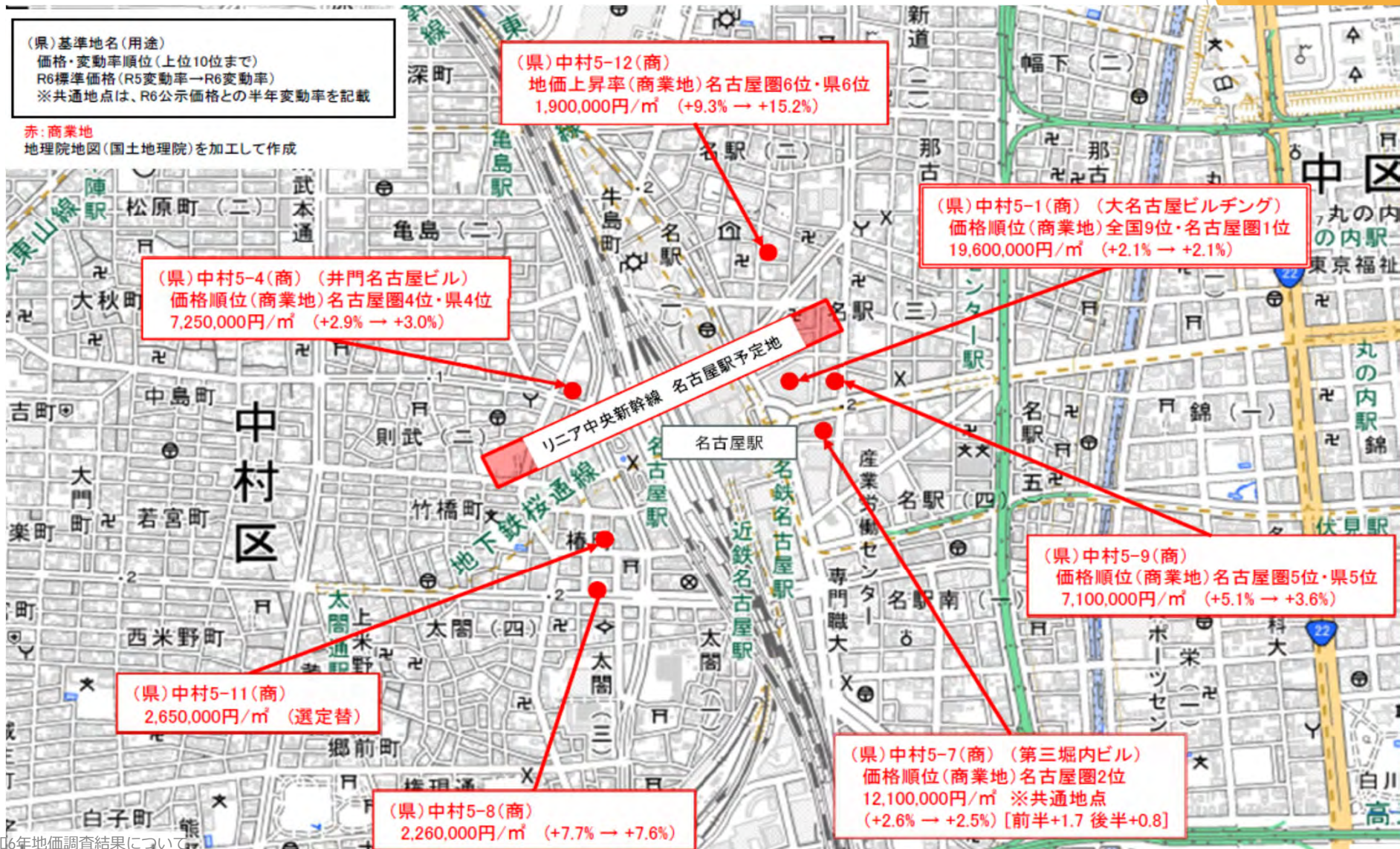
表 15 商業地の変動率上位順位表

順位	基準地番号	所在地	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	千種 (県) 5-5	<small>すえもりとおり</small> 末盛通 5 丁目 6 番外 〔NAVI 本山〕	17.4 (10.1)	817,000 (696,000)
2	千種 (県) 5-6	<small>ひめいけどおり</small> 姫池通 3 丁目 7 番 〔ランチョス覚王山〕	16.8 (10.0)	500,000 (428,000)
3	千種 (県) 5-3	<small>いけした</small> 池下 1 丁目 413 番 「池下一丁目 4 番 15 号」 〔泰明ビル〕	16.0 (12.4)	980,000 (845,000)
4	千種 (県) 5-4	<small>うちやま</small> 内山 3 丁目 2605 番 「内山三丁目 26 番 13 号」 〔千種駅前ビル〕	15.3 (10.3)	1,020,000 (885,000)
5	中村 (県) 5-12	<small>めいえき</small> 名駅 2 丁目 4010 番 「名駅二丁目 40 番 16 号」 〔名駅野村ビル〕	15.2 (9.3)	1,900,000 (1,650,000)

名古屋圏商業地最大上昇変動率地点とその周辺



名古屋圏商業地最高価格地点その周辺



令和6年地価調査結果について

名古屋市中心部の地価動向



1 2. 平均変動率の累積値（愛知県）

昭和 58 年 = 100

年	昭 58	平3 ピーク	25	26	27	28	29	30	令 元	2	3	4	5	6	ピーク時から の累積値
住宅 地	100	<u>177</u>	105	106	107	107	108	108	109	108	109	110	113	115	65
	3.2	6.4	0.8	0.9	0.7	0.4	0.4	0.6	0.9	△0.7	0.2	1.5	2.1	2.3	
商業 地	100	<u>212</u>	63	64	65	67	68	70	73	72	73	75	77	80	38
	2.5	5.0	0.8	1.5	2.2	2.4	2.4	3.1	3.7	△1.1	1.0	2.3	3.4	3.6	

令和6年地価調査結果について

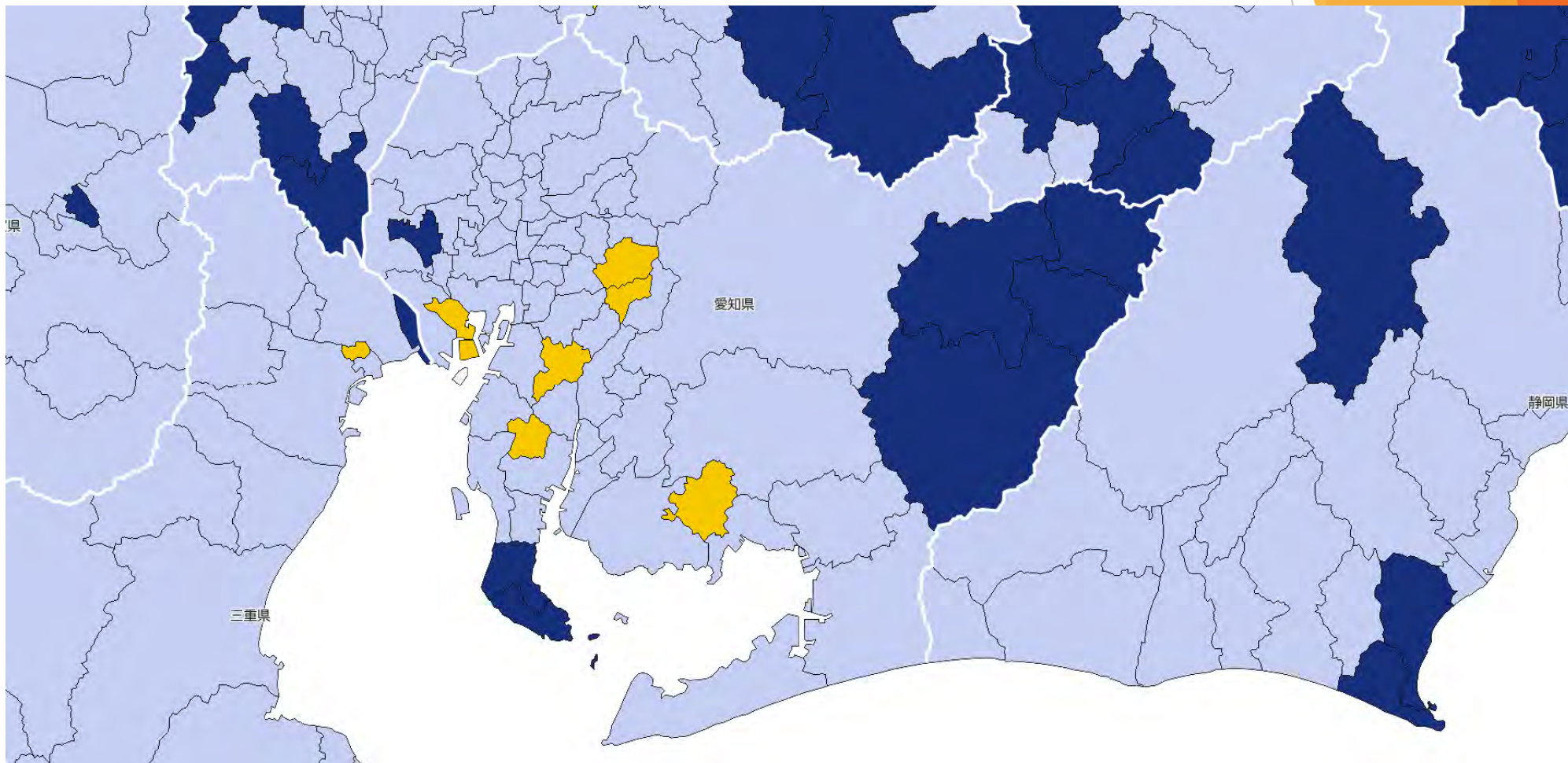
平均変動率の累積値（名古屋市）

昭和 58 年 = 100

年	昭 58	平 2 ピーク	25	26	27	28	29	30	令 元	2	3	4	5	6	ピーク時から の累積値
住 宅 地	100	<u>213</u>	102	104	106	107	109	111	113	112	114	117	122	127	60
	3.4	27.9	1.8	2.4	1.9	1.4	1.4	1.6	2.1	△0.8	1.3	3.1	3.9	4.3	
商 業 地	100	<u>274</u>	60	62	65	69	72	77	83	82	84	88	92	98	36
	3.3	29.1	1.7	3.1	4.7	5.3	5.3	6.5	7.5	△1.5	3.2	4.4	5.3	5.8	

令和6年地価調査結果について

1 3. 「持続可能性都市」(人工戦略会議発表)



令和6年地価調査結果について

「持続可能性都市」分析レポート ①

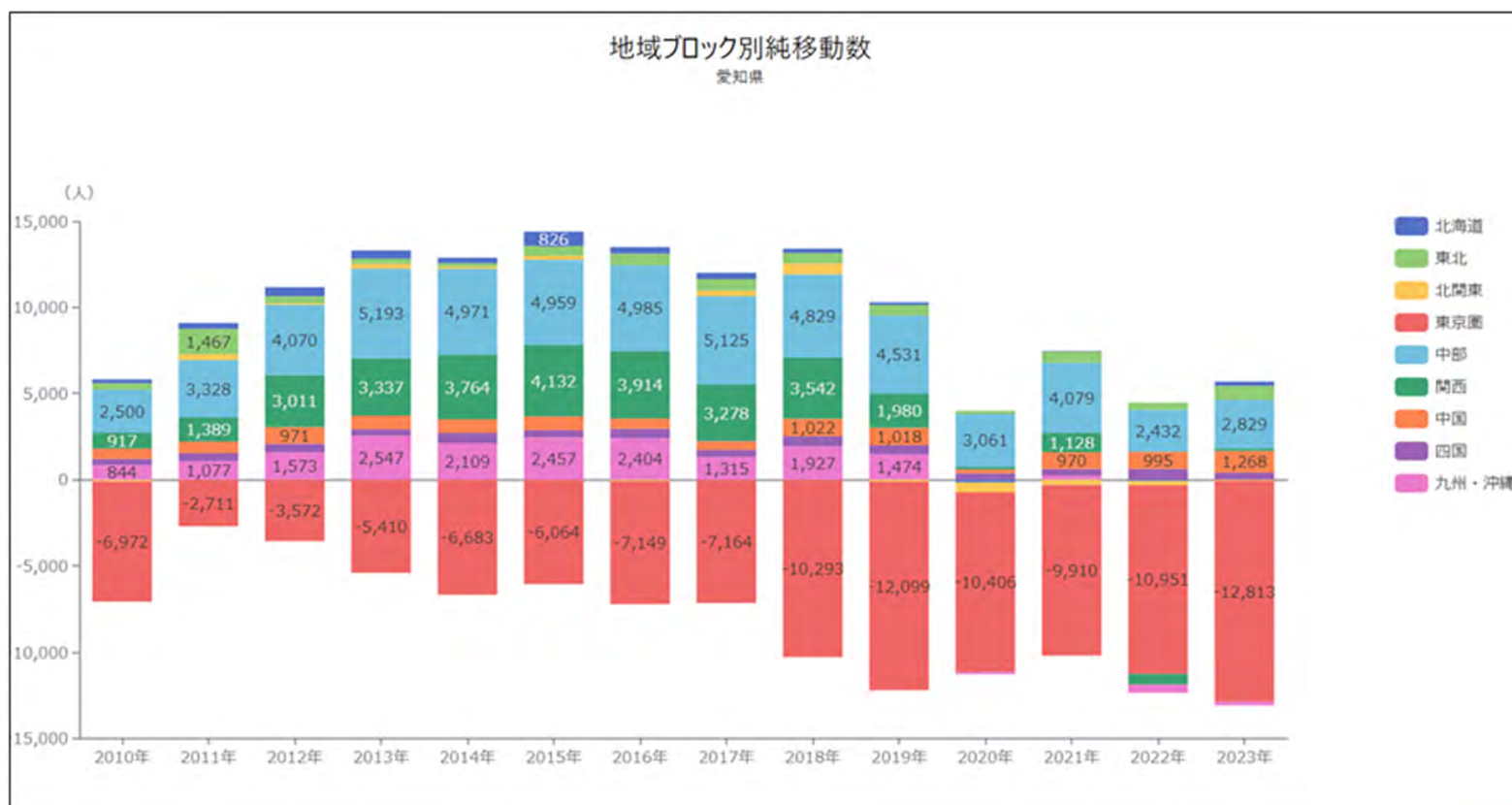
- ▶ 2024年4月24日に人口戦略会議が公表したレポートでは、愛知県内では、大府市、日進市、東郷町、飛島村、阿久比町、幸田町が「自立持続可能性自治体」とされ、津島市、新城市、南知多町、美浜町、設楽町、東栄町、豊根村が、「消滅可能性自治体」とされた。
- ▶ このうち、飛島村は前回(2014年調査)は消滅可能性自治体だったが、今回は脱却。津島市は今回新たに該当。新城市、南知多町、美浜町は前回から若年女性人口減少率が悪化。設楽町、東栄町、豊根村は前回から若年女性人口減少率が改善。
- ▶ 「自立持続可能性自治体」とされた自治体の、今回の地価変動率は、大府市(住宅地+8.5%、商業地+10.0% 以下、同順)、日進市(+5.2%、+4.2%)、東郷町(+4.7%、+4.9%)、飛島村(-0.3%、+0.3%)、阿久比町(+3.4%、+2.6%)、幸田町(+1.8%、+1.7%)であり、飛島村の住宅地以外は上昇しており、一定の相関関係が確認された。
- ▶ 「ブラックホール型自治体」は県内にはなく、上記以外の自治体はいずれも「その他の自治体」となっている。
- ▶ 同様に「消滅可能性自治体」とされた自治体の変動率は、津島市(±0.0%、-0.2%)、新城市(-0.7%、-0.8%)、南知多町(-3.2%、-4.4%)、美浜町(-1.9%、-3.5%)、設楽町(-0.3%、-0.8%)、東栄町(-0.5%、-)、豊根村(-1.3%、-)と、概ね下落しており、こちらも相関関係がある。
- ▶ 人口の増減(若年女性人口増減、自然人口増減)を基準とした分類であることから、地価の上昇・下落とは一定の関連がある。

「持続可能性都市」分析レポート ②

- ▶ 県内で「消滅可能性自治体」とされた自治体は、特に構造的に深刻な自治体とされているC-③(封鎖人口[他の自治体への移動がないと想定した場合。自然増減のみ]で2050年に若年女性人口減少率50%以上かつ移動を仮定した場合の若年女性人口減少率50%以上)の該当はなく、いずれも移動を仮定した場合の若年人口減少率が50%以上のC-①、C-②に該当(封鎖人口は減少率50%未満)。
- ▶ 「その他の自治体」と分類された自治体は、封鎖人口、移動仮定人口のいずれか、もしくは双方で、若年女性人口の減少率が20~50%未満に該当するため、自然減対策、社会減対策が必要である。特に、豊橋市、豊川市、江南市、稲沢市、田原市、愛西市は、社会増減を考慮した方が若年女性人口減少率が大きくなっているため、要注意。
- ▶ 名古屋市、豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、刈谷市、豊田市等、愛知県の主要都市はすべてD-③となっており、自然減対策と社会減対策がいずれも必要とされている。
- ▶ 全国的に見れば、10年前の調査で「消滅可能性自治体」とされた自治体でも、今回は239自治体が脱却していることから、対策はある程度可能と言えよう。

1 4 . 愛知県の人口の推移

- ▶ 2020年1月：7,555,058人→2024年8月：7,467,704人(▲1.16%)
- ▶ 社会増減の推移は下記グラフ参照



令和6年地価調査結果について

1 5 . 今後の地価動向の予測

- ▶ 金融政策次第で、金利の上昇懸念があり、地価を抑制する方向に影響するか？
- ▶ 建築費の高騰が、地価を抑制する方向に影響するか？
- ▶ 物価高・賃金上昇が、地価にどのような影響を及ぼすか？
- ▶ インバウンドの影響がどの程度あるか？

ご静聴、ありがとうございました。