

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和6年4月4日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 尾持 美江
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 7F 南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

令和6年(2024年)度 公示地価

国土交通省が令和6年3月26日に令和6年1月1日時点の公示地価を発表しました。

1. 今年度の特徴

全用途の全国平均は前年比2.3%上がり3年連続での上昇となりました。上昇率が2%を超えるのはバブル期以来のことです。やはり、東京圏の地価上昇はずば抜けて高いのはご覧の通りです。大阪圏も商業地は高い伸び率となっております。一方、地方圏は1.3%と伸びは低いですが、全体的に地方は中心部及び繁華街を主として調査地点の5割弱で価格が上がっていることをみると、令和5年5月に新型コロナの感染症法上の位置付けが「5類」になり、行動制限が撤廃されたことで店舗需要・オフィス需要が増え、訪日客数も令和5年はコロナ前の8割ほどの水準にまでに回復したことの影響が伺えます。

図1: 令和6年の公示地価の前年比上年率

単位: %

	全用途		住宅地		商業地	
	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年
全国	1.6	2.3	1.4	2.0	1.8	3.1
三大都市圏	2.1	3.5	1.7	2.8	2.9	5.2
東京圏	2.4	4.0	2.1	3.4	3.0	5.6
大阪圏	1.2	2.4	0.7	1.5	2.3	5.1
名古屋圏	2.6	3.3	2.3	2.8	3.4	4.3
地方圏	1.2	1.3	1.2	1.2	1.0	1.5
地方4市	8.5	7.7	8.6	7.0	8.1	9.2

地方都市は札幌、仙台、広島、福岡

2. 関西の傾向

【商業地】上昇率のトップは道頓堀一丁目で25.3%、最高地価は大阪北区の「グランフロント大阪南館」でA4用紙分の面積が150万円となりました。この他にもJR大阪北側の再開発地区「うめきた2期」といった地域でも利便性や賑わいの向上への期待感などから地価上昇が継続しています。

【住宅地】大阪の上昇率1位、2位は令和6年3月23日に開業した北大阪急行電鉄の延伸区間新駅から東西1キロ圏内にあります。大阪メトロの御堂筋線との相互直通運転により新大阪までは最速19分、梅田まで最速25分で結ぶことになり大阪市中心部へのアクセスが大幅に向上しました。現在この地域では大型複合商業施設や図書館といった施設も建設され住環境も整備されています。高層マンションの開発も加速しており今後も地価の上昇が継続していくでしょう。

3位は大阪メトロ蒲生四丁目駅から北西徒歩5分の場所です。京橋駅まで一駅2分で梅田や難波等へのアクセスが良く、近くの「森ノ宮」地区の再開発により新駅や大学キャンパスが建設予定でマンション建設も盛んです。特に大阪市北区では令和5年の新築マンションの平均価格が70㎡で7,800万円を超え(※不動産経済研究所)ているため割安な周辺地域の人気が高まっていると見られます。兵庫県は神戸市東部3区(東灘区・灘区・中央)では需要が根強いものの供給が不足気味であるため上昇率の拡大傾向が続いています。阪神地域でも上昇傾向が強く尼崎市・伊丹市・芦屋市では全地点で上昇しました。県全体の人口減少の中、阪神地域でないもの手厚い子育て支援がある明石市では人口増加が続き時価が上昇していることから、若い世代を対象とした自治体の支援の大小も地価の上昇下落を左右している要因の一つであることがわかります。

3. まとめ

傾向として都市中心部にアクセスがしやすく、子育て世帯が暮らしやすいといった住環境が良い地域は住宅需要が堅調であり、地価上昇が継続しております。一方でアクセスが劣る地域では人口流出が止まらず継続的に下落傾向にあり、二極化が続いているとの分析があります。公示地価は企業や個人の土地取引や公共事業用利の取得価格の目安となる土地の価格です。この公示地価を基準として相続税路線価(約8割)、固定資産税路線価(約7割)が設定されるため7月に発表される相続税路線価も都市部を中心に令和5年より上昇することが予想されます。社会情勢が変化していく中、ご自身の財産状況を毎年見直し把握することは非常に重要です。弊社がお力になれるよう全力でサポートさせていただきますので、ご気軽にご相談ください。

図2: 住宅地の上昇率

単位: %

大阪	1.6	3年連続上昇
兵庫	1.4	2年連続上昇
京都	1.6	市内に限れば2.5%上昇

図3: 二府一県住宅地の上昇率

単位: %

大阪	1位	箕面市船場西一丁目20番9	8.7
	2位	箕面市今宮四丁目1番12	8.6
	3位	大阪市城東区中央二丁目12番1	8.4
兵庫	1位	芦屋市船戸町15番	6.8
	2位	神戸市灘区烏帽子町二丁目20番	6.6
	3位	神戸市灘区北通八丁目3番9	6.3
京都	1位	上京区小川通一条下る小川町206番1	9.1
	2位	東山区高台寺南門通下河原東入榭屋町353番5	8.0
	3位	東山区正面通大和路東入茶屋町527番16	7.0