

国土ニュース

第258号 令和6年4月1日
 発行：株式会社国土工営（認定経営革新等支援機関）
 〒162-0824 東京都新宿区新宿区揚場町2-26 SKビル4階
 TEL：03-5227-3601 FAX：03-5227-3604
<https://www.kokudokoue.co.jp>
 編集責任者：上甲 覚

公示地価全国で上昇

国土交通省は3月26日、全国約2万6000の調査地点を対象とした2024年1月1日時点の公示地価を発表しました。「全用途平均」「住宅地」「商業地」の全国平均は、いずれも3年連続で上昇しました。

全用途の全国平均は、前年比2.3%上昇し、上昇幅はバブル崩壊の影響が出た1992年（平成4年）以降で最大となりました。地価は新型コロナウイルス感染症の影響で2021年に下落（全用途の全国平均が対前年でマイナス0.5%となり、2015年以来6年ぶりに下落）しましたが、その後は持ち直し、目下3年連続で上昇中です。全地点の約6割でコロナ禍前の2020年を上回ったため、公示地価に関しては、既にコロナ禍前の水準にまで回復したとみて良さそうです。

2024年の公示地価の上昇率

| | 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4市 | 7.7 (8.5) | 7.0 (8.6) | 9.2 (8.1) |

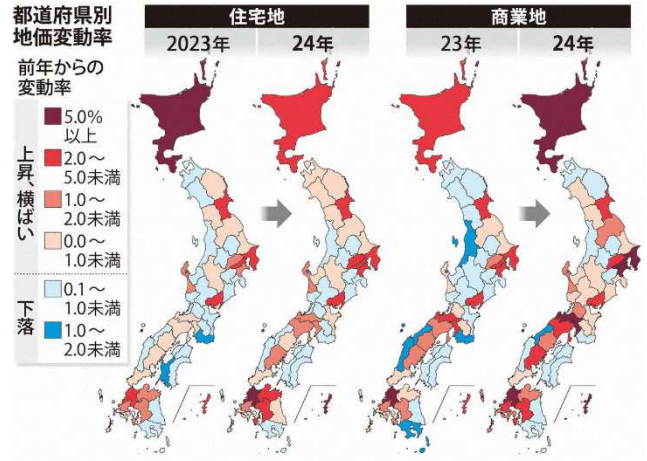
(注)前年比、カッコ内は前年。地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

三大都市圏（左記日経新聞図表参照）では、全住宅地、及び全商業地の地価の上昇がみられます。その中でも東京圏の商業地は5.6%（前年3.0%）、大阪圏の商業地は5.1%（前年2.3%）と共に

5%を超えており、かつ、前年と比べても約2倍の上昇がみられます。これらは、再開発事業に対する期待感や、訪日客の急増に伴うインバウンド需要等が地価の上昇を牽引しているものとみられます。

特にインバウンド景気に直結する訪日外国人数は昨年、年間で2500万人を突破（2506万6100人）しました。これはピークだったコロナ禍前の2019年（3188万2049人）と比べた場合では21.4%の減少に留まりますが、2022年（383万2110人）と比べると、2000万人以上増加しており、このまま順調に推移していくと、今年は過去最高数を更新するのかもしれませんが。

今回の地価上昇は、東京や大阪などの主要都市だけでなく、地方にまで波及しています。地方圏でも住宅需要が高まっており、地価が上昇する地域が広がっています。都道府県別でみると、住宅地は29都道府県が上昇



し、前年はマイナスだった青森、秋田、茨城、三重、宮崎の5県が新たにプラスに転じました（上記毎日新聞図表参照）。商業地においても、住宅地と同様29都道府県で上昇し、秋田、福井、岐阜、静岡、三重、山口の6県で新たにプラスに転じました。

但し、このまま地価上昇が続くのか否かについては何とも言えません。3月19日、日銀は、金融政策決定会合にて、17年ぶりに「マイナス金利政策」を解除しました。今後住宅ローンの金利上昇は不可避です。日経平均株価は3月27日現在で4万円の台（40,762.73）をキープしており、春闘では、大企業が軒並み「満額回答」といった高水準の賃上げ回答が続いていますが、中小企業にまで波及していくのかは不明です。物価の上昇も激しく、庶民の中で景気が回復しているという実感が乏しいのが実情だと思います。よって、今後地価がどのように変動していくのか注意深く見守っていく必要があります。

理想の住まい

住宅・不動産購入をサポートしている情報サイト「SUUMO」が毎年発表している首都圏住みたい街ランキング2024が先日公表されました（下記図表参照）。

1位は神奈川県横浜で、2018年から7年連続です。2位は埼玉県の大宮で、2位は初めて（前年まで2年連続3位）です。3位は、以前から人気の定番だった東京都の吉祥寺となっていますが、東京都が1位・2位共に入れなかったのは今回が初めてです。

10年前のランキングをみると、2位の大宮も10位の浦和（埼玉県）もランク外（21位以下）でした。では、何故このように、東京以外の都市の人気が出てきたのでしょうか？

理由の一つには、新型コロナウイルス感染症等の影響や、スマートフォンの普及、インターネット環境の充実等によるライフスタイルの変化が挙

| 住みたい街ランキング（首都圏版） | | | | | |
|------------------|-------|------|-------|------|----------|
| | 2014年 | | 2024年 | | 2014年の順位 |
| 1 | 吉祥寺 | 東京都 | 横浜 | 神奈川県 | 5位 |
| 2 | 恵比寿 | 東京都 | 大宮 | 埼玉県 | ランク外 |
| 3 | 池袋 | 東京都 | 吉祥寺 | 東京都 | 1位 |
| 4 | 中目黒 | 東京都 | 恵比寿 | 東京都 | 2位 |
| 5 | 横浜 | 神奈川県 | 新宿 | 東京都 | 7位 |
| 6 | 自由が丘 | 東京都 | 目黒 | 東京都 | 11位 |
| 7 | 新宿 | 東京都 | 池袋 | 東京都 | 3位 |
| 8 | 品川 | 東京都 | 品川 | 東京都 | 8位 |
| 9 | 武蔵小杉 | 神奈川県 | 東京 | 東京都 | 15位 |
| 10 | 表参道 | 東京都 | 浦和 | 埼玉県 | ランク外 |

出典リクルート「SUUMO」HPから転載

げられると思います。

以前は、通勤時間の短さや、周辺商業施設の充実、流
行の発信地等、実質的な利益を享受出来る場所の近くに
住みたいという人が多かったのですが、今ではテレワー
クやSNS、Amazonやメルカリ等の普及で、東京に住まな
くても、モノも情報も直ぐに手に入ります。それならば、
東京より人が少なく自然の多い、環境の良い場所に住み
たいということなのかもしれません。

では、環境にフォーカスした場合、一番自由度が高く
好きなことが出来る最高の場所は何処なのでしょう？
それは、もしかしたら「無人島」なのかもしれません。

日本には何と 13,705 の無人島があるそうです。(国土交
通省令和 2 年国勢調査の結果に基づく)

日本で無人島を購入しようとする場合、手段は一つで
す。国内外の無人島物件を取り扱う不動産会社ブルーオ
ーシャンポイント内の「アクアスタイルズ」のHPにアク
セス <https://blueocean-point.com/#company> し、物件を斡旋
してもらうことです。

現在同サイトでは、日本国内にある具体的な無人島物
件の紹介を見ることができないので、過去にアクアスタ
イルズHPで掲載があったもので日本の無人島で一番高額
の物件（現在も購入可能か否かについては要確認）を記
します。

・ウ離島（ウバなりじま：沖縄県）

【販売価格】 5 億円（2020 年 5 月時点）

【物件場所】 沖縄県竹富町高那高原

【物件面積】 36799m²（1 万 1,131 坪）



【特徴】 大潮で干潮
の時であれば西表島
から徒歩でアクセ
ス可。沖縄で唯一の無
人島物件（写真は
Wikipedia より）

ウ離島は、上記の
通り 5 億円（2020 年

5 月時点）と非常に高額ですが、安いものは 1000 万円以
下で購入できるものもあるようです。無人島の購入には
ローンは組めず、支払いは現金一括払いのみとなります
のである程度資金に余裕のある人しか購入できませんが、
無人島は登記簿上「山林」「雑種地」という扱いになるた
め、年間の維持費は安く（2～10 万円ほど）、相続税対策
になるのかもしれません。

但し当然ですが、居住するためにはマイホームの建設
は必須です。通常別荘を施工する場合、2000 万円から
3000 万円程度で検討すれば良いかと思いますが、昨今の
資材高騰や、離島への資材搬入費、人工の手配等、費用
の上乗せは避けられないのかもしれません。

次に、生活するための水道や電気等インフラが整備さ
れていませんので、ライフラインの整備については購入
者が自身で準備する必要があります。

まず、井戸を掘る場合通常 20～40 万円ほどかかります
が、ウ離島は、真水が出てくる可能性は低いと思われま
す。そのため、海水淡水化装置（造水器）等を設置する

必要があります（販売価格は 100 万円～400 万円程度）。

電力については、発電機の設置が必須ですが、ここは
環境に配慮して、風力発電か太陽光発電を検討したいと
ころです。電気使用量の平均は、1 人暮らしで 1 日あたり
6.1kWh、2 人暮らしで 10.5kWh、3 人暮らしで 12.2kWh
となっています。風力発電の場合、1kW あたり「約 24～
37 万円」が本体価格といわれていますので、3 人が生活す
るとして、約 300 万円～450 万円掛かります。

太陽光発電の場合はソーラーパネルの価格が 1kW あたり
14.7 万円なので風力発電に比べ少し安く約 180 万円で賄え
ます。しかしながら、台風の多い沖縄で、両発電共に安
定的に供給されるのかはわかりませんが。

とはいえ、手つかずのままの自然が多く残っているた
め、心ゆくままに自然を満喫できたり、混雑を気にする
必要がなく、マリンスポーツを楽しんだりとお金ではな
い豊かな生活を手に入れたい方にとっては一考の余地が
ありそうです。

国土工営本社が移転いたしました

4 月 1 日から国土工営の本社が移転いたしました。最寄
り駅は同じ JR・東京メトロ・都営地下鉄「飯田橋」駅 B1
出口徒歩 1 分です。新住所は下記です。

〒162 - 0824 東京都新宿区揚場町 2-26 SK ビル 4 階

TEL : 03-5227-3601（代表）FAX : 03-5227-3604

<電話番号・FAX 番号等の変更はございません>

お近くへお越しの際は是非お立ち寄りください。

トリニテシステム業務提携先（令和 6 年 4 月現在）

- 東京税理士協同組合
- 東京地方税理士協同組合
- 千葉県税理士協同組合
- 埼玉県税理士協同組合
- 名古屋税理士協同組合
- 東海税理士協同組合
- 京都税理士協同組合
- 滋賀県税理士協同組合
- 大阪・奈良税理士協同組合
- 神戸税理士協同組合
- 阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業の M&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務
を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

本 社：03-5227-3601

<4 月 1 日から住所は上記の通り変更になりました。>

横浜支店：045-651-2841

名古屋支店：052-588-2322

関西支店：075-212-2801

大阪事務所：06-6676-7330