

建設経済の最新情報ファイル

**RICE** monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

# 研究所だより

No. 421

2024 4

## CONTENTS

視点・論点『ふたつの大阪万博』	.....	1
I. EUの建設産業政策の動向	.....	2
II. 地価公示の推移	.....	20



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 フロンティア御成門 8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: <https://www.rice.or.jp/>





## ふたつの大阪万博 専務理事 木下 茂

先日、2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）の建設現場を見学する機会があり、1970年に開かれた日本万国博覧会（通称「大阪万博」）を思い出した。

1970年の大阪万博というと、当時の小学生にとっては、独特の高揚感を持ったノスタルジーを思い起こさせる。我が国が驚異的な経済成長を果たし、GNPが西ドイツ（当時）を抜いて世界第2位の経済大国だと言っていた頃の話である。学校の夏休み前の話題は万博に行くか行かないかで、夏休み明けにはスタンプ帳やピンバッジを見せ合った。当時集めたものはあらかじめ散逸してしまったが、小人普通入場券（400円）とソ連館のピンバッジ（USSRと記されている。）だけは今も手元に残っている。

テーマは「人類の進歩と調和」であり、冷戦中の米国とソ連のパビリオンが万博会場のちょうど対極に位置しつつも、同じく宇宙開発についての展示を競っていた。

各パビリオンの展示内容はほとんど覚えていないが、外観は今でも思い出せる。大屋根を突き抜けた太陽の塔に度肝を抜かれ、エアドームの米国館、高さ一番のソ連館、シンボルマークをモチーフにした日本館、豚の顔にしか見えないガスパビリオンなどユニークな形の様々な各国・企業のパビリオンがデザイン、新規性、技術を誇りあっていた。動く歩道や電気自動車、缶コーヒー、タイムカプセルも懐かしい。当時は、子供心に、経済成長や技術進歩は勿論のこと、平和という点だけは良くなることこそあれ決して悪くなることはないと思っていた。

翻って、開幕まであと1年に迫った大阪・関西万博である。

会場内インフラの整備や各国パビリオンの入札・着工の大幅な遅れ、資材高・人件費高による会場建設費の増嵩、時間外労働上限規制の

適用除外要請の動き、能登半島地震の復旧優先のための延期の意見、2024年問題による人手不足の懸念、夢洲へのアクセス難などなど問題点ばかりが話題になっている。地元はまだしも首都圏では機運が盛り上がっているとは言い難い。

テーマは「いのち輝く未来社会のデザイン」である。木材だけで高さ12～20m、幅30m、一周2kmの輪の形をした巨大な大屋根（リング）が建設されている。大手ゼネコンを中心とする3つのJVが3つの工区をそれぞれ施工している。伝統的な貫構法が用いられるが、細部はJVに委ねられているため接続部にJVごとの違いが見られる。このリングは、木造建築物としては世界最大級のものになる。

これまでの遅れは、計画・管理にわたる段取り・調整不足に起因しているとの意見がある。ゼネコン側は早い段階から懸念を伝えてきたようであるが、これからの巻き返しを期待したい。

奇しくも、大阪万博時とは逆に、我が国のGDPはドイツに抜き返されて4位となった。大阪万博で両雄の一翼を担ったロシアは今回参加しない。時代環境は大きく変わっている。前回とは違う意味合いを持たせたいが、それでもやはり子供達が行って良かったと思える万博であってほしい。

大阪万博もきっと幾万もの建設労働者ほかの関係者の奮闘によって開幕に間に合わせられたのだろう。今回は突貫工事は出来ないの、人員を増員して交替制とするなどにより各人の残業上限規制は遵守しつつ、全体の工事時間を確保していくことになるのだろう。

大阪万博時のような個人の使命感と自己犠牲に頼るのではなく、段取り・調整力に裏打ちされた知恵と技術によって開幕にしっかり間に合わせてほしい。この55年間の我が国の進歩と調和がいかほどのものか、知れよう。

## I. EU の建設産業政策の動向

外務省欧州連合日本政府代表部 参事官

川端 一生

### 1. はじめに

新型コロナウイルス感染症の流行やウクライナ情勢、EU が最重要課題として進める気候変動対策など、欧州の建設産業をめぐる環境は近年絶え間なく変化している。本稿では、こうした欧州の建設産業の置かれた状況を整理するとともに、EU の建設産業政策の動向について、建築物の省エネ対策や建設労働人材の確保・育成対策に焦点をあてながら紹介することとしたい<sup>1</sup>。

### 2. EU の建設産業の状況

#### (1) 建設生産高の推移

EU 域内の建設生産高については、欧州統計局（Eurostat）が月次で統計をとりまとめて公表している<sup>2</sup>。同統計によると、2015 年以降、域内の建設生産高は概ね堅調な増加トレンドを示している。

新型コロナウイルス感染症の流行の際には、EU 加盟各国が厳しい感染症拡大防止策を講じたため、多くの国において、原材料・機材・労働者の流通に支障が生じ、2020 年前半は一時的に建設生産高が大きく落ち込んだ<sup>3</sup>。しかしながら、建設業界としての感染症対策（例えば、工事現場に向かう移動車両や昼食場所での「密」の回避等）のとりまとめや、建設工事の早期再開についての各国政府への働きかけ等もあり、2020 年後半以降は急速に回復し、結果として流行当初に予測されていたほどの低迷は生じていない。



(出典) Eurostat

<sup>1</sup> 本稿執筆時点（2024 年 2 月）の情報に基づく記述であることに御留意願いたい。また、本稿の見解は筆者個人の見解であり所属組織の見解を示すものではない。

<sup>2</sup> 欧州統計局が公表している統計のほか、欧州委員会が「European construction sector observatory (ECSO)」([https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction/observatory\\_en](https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction/observatory_en)) として、各加盟国の建設産業の基礎データ（投資額、建設業者数、従事者数等）を紹介している。

<sup>3</sup> 2020 年 4 月の EU 圏の建設生産高は、対前年同月比で 25.6%減。

## (2) 建設産業をとりまく状況の変化

### ①欧州グリーンディール政策

EU圏の建設産業は、直近では、EUが進める気候変動対策による追い風を受けている。

EU市民における環境・気候変動問題への高い問題意識を背景に、2019年12月に就任したフォン・デア・ライエン委員長が主導する欧州委員会は、2050年までに気候中立の実現を目指す「欧州グリーンディール」を最重要政策の一つとして位置づけている。ウクライナ情勢を受けたエネルギー安全保障の確立の観点からも、その重要性は一層の高まりを見せている。

中でも、エネルギー消費の約4割を占める建築部門の対策の重要性は高く、2020年10月には、建築物の省エネ改修等を推進するため、「リノベーションウェーブ」戦略を公表した。同戦略では、建築物エネルギー性能指令の見直し、復興・強靱化ファシリティ等を通じた金銭的支援、サステナブルファイナンス戦略（持続可能な活動についてのEUの分類体系（タクソノミー）の構築等）を通じた民間資金の誘導等による資金供給の確保等を通じて、年間の省エネ改修数を倍増し、2030年までに3,500万の建築物の改修を目指し、建設部門で16万人の新規雇用を創出するとしている。

同戦略で示された方向性に基づき、2021年12月に、欧州委員会は、建築物エネルギー性能指令の改正を提案した。加盟国ごとに制度や運用に差異がある建築物エネルギー性能証明書の制度や運用の統一化等のほか、最低エネルギー性能基準の導入による一定の建築物に対する省エネ改修の義務づけが柱の一つとして盛り込まれている（詳細後述）。

また、建築物の省エネ改修に対して、EUや加盟国政府による関連予算への重点的な配分が行われている。欧州建設業協会（FIEC: European Construction Industry Federation）<sup>4</sup>の2023年版統計レポート<sup>5</sup>によれば、建築物の改修・リフォーム投資（Rehabilitation/Maintenance）は、建築投資全体の約3割を占め、2022年には2.8%増加しており、長期的に建設セクターの成長の原動力となる可能性を秘めている、と評価されている。建設業界全体として欧州委員会が進める欧州グリーンディールを新たなビジネス機会として歓迎し、こうした投資を建設産業の成長に取り込もうという姿勢が強く見受けられる。

### ②ウクライナ情勢を受けた原材料・エネルギー価格の上昇

2022年2月のロシアによるウクライナへの侵攻以降、建設産業は、エネルギー価格や原材料価格の上昇に直面している。特に、鉄鋼については、ウクライナ（アゾフスタリ製

<sup>4</sup> 欧州建設業協会は、欧州圏27カ国（EU加盟国24カ国＋ノルウェー・スイス・ウクライナ）の各国建設業団体を包含する団体の団体。事務局はブリュッセルに所在。

<sup>5</sup> 詳細は同協会のウェブサイト参照。<https://fiec-statistical-report.eu/european-union>

鉄所等)が主な供給元の一つであったため、深刻な供給不足が生じ、価格が上昇した<sup>6</sup>。また、近年のエネルギー価格の急騰に伴い、コンクリートやセメント等のエネルギー集約型の製品についても、価格の上昇が見られる。

鉄鋼等の建設資材や燃料価格の高騰を受けて、各建設業者は発注者に対して契約価格の変更を求める動きが相次いだ一方で、こうした事態を想定した請負代金変更条項が標準的な約款に盛り込まれていない国もあるため、建設コスト増の影響を建設業者が直接的に受けるケースも少なくないようである<sup>7</sup>。

### 3. EU の建設産業政策の動向

#### (1) EU (欧州委員会) と EU 加盟国の役割・権限分担

EU と加盟国の役割・権限分担を規定する「欧州連合の機能に関する条約」では、「産業政策」における EU の役割は、「各加盟国の支援・調整・補完」であるとされており、建設業の許可・監督制度等については各加盟国が実施している。他方で、EU と加盟国の共同権限として「環境」「域内市場」「消費者保護」等が位置づけられており、EU はこれらの観点から建設産業政策に関与している（建設部門の気候変動対策はその一例）。

EU の建設産業政策の主な担い手は、EU の執行機関である欧州委員会の成長総局 (Directorate General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs: 通称 DG-GROW) であり、他の関係総局（総局は、日本で言えば省庁に相当）と連携して、建設産業ビジョンの作成、建設労働人材の確保・育成策の企画立案、建設産業の気候変動対策の検討等を担っている。

以降、まず、(2) において、総論として、欧州委員会が発表した「建設産業戦略」を紹介しながら EU の建設産業政策を俯瞰しつつ、(3) 以降で、各論として、グリーントランジション（建築物の省エネ対策等）、建設労働人材の確保・育成等の近年の主要政策について更に詳細に見ていくこととしたい。

#### (2) EU の建設産業戦略

2023 年 3 月、欧州委員会（成長総局）は、「Transition Pathway for Construction」<sup>8</sup> と題する、EU の今後の建設産業戦略を公表した。同文書は、欧州委員会担当部局において、建設業界や加盟国等と重ねてきた議論の成果をまとめたものである。EU 理事会や欧州議会の承認を得て EU 加盟国を直接的に拘束する規範ではない（法的な拘束力はな

---

<sup>6</sup> FIEC の 2023 年版統計レポートによれば、鉄鋼の価格は、2022 年半ばにピークを迎え、その後下落している。なお、アスファルト製品も同様である由。

<sup>7</sup> 例えば、FIEC 等の業界団体は、原材料価格上昇による契約価格変更等を受け入れるよう発注者等に求める提言を出すなど、政府関係機関等への働きかけを行っている。

[https://www.fiec.eu/application/files/6416/4914/8886/2022-04-05-FIEC-EIC-CICA-Joint\\_Statement\\_on\\_Ukraine-FINAL.pdf](https://www.fiec.eu/application/files/6416/4914/8886/2022-04-05-FIEC-EIC-CICA-Joint_Statement_on_Ukraine-FINAL.pdf)

<sup>8</sup> 欧州委員会ホームページより閲覧可能。 <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/53854>

い) もの、建設産業の今後の方向性に関して欧州委員会担当部局として指針を示したという点において実質的に重要な意味を有する。また、各加盟国や建設業界等の利害関係者との対話を通じて「協同作成 (co-creation)」するというプロセスが採用されている。加盟国や関係者ごとに立ち位置や思想がバラバラであるが、様々な課題や懸念をいったんすべてテーブルにのせた上で、議論を重ねようというアプローチが特徴的である。

この建設産業戦略は、建設産業が達成すべき目標は多数示されている一方で、建設産業がそれらの目標達成のためにどのように進むべきかについての指標があまり示されていないとの問題意識から出発する。その上で、詳細な現状分析とともに、強靱 (resilient) で、競争力 (competitive) があり、よりグリーン (greener) で、よりデジタル (more digital) な建設産業<sup>9</sup>を実現するために必要なアクション等を包括的に記述している。戦略全体は、①競争力、②技術・技能、③フレームワーク (規制・政策・インフラ)、④研究・イノベーション・テクノロジー、⑤資金、⑥公平で安全な建設環境の6つの柱で構成されている。以下、6つの柱ごとに、主要ポイントを中心に簡単に紹介したい。

## ①柱1：競争力

(ア) 主な課題とポテンシャル

- EUの建設産業は、2,490万人の雇用、1兆1,580億ユーロ (EU全体の9.6%)の付加価値を生む、EU圏の14産業分類のうち2番目に大きな産業 (小売り産業 (2,980万人の雇用、付加価値EU全体の11.5%)が第1位)。
- 建設産業は労働集約型産業だが、高齢の労働者の引退と若い労働者の確保の難しさから、熟練労働力が現在不足。建設産業全体として、良くないイメージ、イノベーションの取込不足、低い生産性が課題であり、創造性やテクノロジーといった才能ある若者を惹きつけ得る建設産業の (正の) 側面に影を落としている。
- グリーン・デジタルトランジションを実現するため新しい技能に対する需要は高まっており、産業全体として将来にわたる持続可能な競争力をつけるチャンス。
- 建設産業は、EU全体の廃棄物量の37.5%を占める最大の排出者だが、再利用やリサイクル率は低い。
- 建築物は、EU全体のエネルギー消費量の約40%を占めるが、老朽化した建築物の改修率は低く、年1%程度にとどまる。
- より効率的に利用すれば、原材料の使用量は30%抑えられる。最も効果的な原材料消費削減策は、既存建築物の寿命を延ばすこと。「リノベーションウェーブ」イニシアティブでは、省エネ性能の向上と資源効率性・循環性の向上を組み合わせることが重要だと指摘。

---

<sup>9</sup> 建設産業は Construction Industry ではなく Construction Ecosystem という用語で統一して表現されており、建設産業を川上から川下まで多数の業態・職種が有機的に結びついた集合体としてとらえようという発想がうかがえる。

- デジタル化について、建設産業は技術やイノベーションの採用が遅れていると評価されている。建設工事の伝統的性質や産業全体の分業構造に原因。零細企業にとって、生き残りを図りながらデジタル化を進めることは容易でない。同時に、BIM、センサー技術、ロボット、ドローン等により建設産業でも変革が生まれていることを忘れてはいけない。
- コロナ、ウクライナ情勢、エネルギー危機はいずれも建設産業のサプライチェーンに影響を与えている。

#### (イ) 世界における欧州建設産業

- 2019年の欧州委員会の研究において、中小零細事業者は準備不足の状態では海外市場に打って出るべきではない、とされている。プロジェクトや支払のタイムラインがしばしば問題を引き起こす。
- 欧州の大規模建設プロジェクト市場における中国（国営）企業のプレゼンスが増している。特に、中国路橋工程（CRBC）が率いる企業共同体（コンソーシアム）が建設したクロアチアのペリエシャツ大橋など、鉄道・橋等の大規模インフラプロジェクトにおいて見られる傾向。中国企業による工事シェアは比較的低いままで、競争の国際化が期待される。しかし、自国から補助金を受けた企業や、欧州企業が満たすべき社会的前提条件を満たさない企業の参入を許すことにより競争ルールが壊れないように十分に注意しなければならない。公平な競争環境を確保するため、EU市場で競争する企業に対する第三国からの補助金や、原材料の品質・労働者の労働環境について、更に精査が必要。
- 欧州企業が外国市場に参入する際にしばしば実質的な障壁がある（注：アメリカの事例を例示）。
- より高い環境基準によりEU企業はEU市場や国際市場で入札に勝てる。
- 建設産業のデジタルトランスフォーメーションについては、EUは必ずしもフロントランナーではない。湾岸諸国やアジア諸国は、BIMやデジタル許可の仕組みを導入し建設プロセスや手続きのオートメーション化をしてきた長い歴史がある。例えば、韓国では、大規模な公共工事において2011年から、すべての公共工事について2016年から、BIMが義務付けられている。
- 一方で、欧州は、建設関連の3Dプリンティングやプレハブ等の技術でリード。ロボット技術は、不動産市場バブルにより数十年前に日本の建設分野で導入が始まったが、欧州もこの分野でのイノベーションを展開するのに適した位置にある。
- グリーントランジションについては、例えば、中国ではEU同様のグリーンファイナンスタクソミーが作られている。日本は、産業の脱炭素化や気候中立を支援する政策を追及しており、2021年に日EUグリーンアライアンスを締結。

(ウ) 建設産業スタートアップ

※EU 内の複数のスタートアップ企業の事例について紹介

(エ) ネットワークを通じた成長と競争力の促進

※複数の EU 等のクラスター・ネットワーク形成促進のための取組について紹介

②柱2：技術・技能

(ア) 建設労働者の技能向上のための取組

- 建設産業は分業化されていて、530 万社のうち 99.9%が中小企業。中小企業で働く労働者は全体の 71.2%。
- 欧州委員会は、「Blueprint for Sectoral Cooperation on Skills」という労働者の短中期的スキルニーズに対処するイニシアティブを立ち上げ。この中で、デジタル技術、省エネ技術、循環型経済に関する技術を重視。EU 加盟 12 カ国の 24 のパートナーにより実行中。
- 建設分野のスキル協約（Pact for Skills in Construction）も 2022 年に立ち上げ。今後 5 年で少なくとも 25%の労働者の技能向上を行うことを目的とした民間事業者との大規模なパートナーシップ。

(イ) ダイバーシティと魅力向上

- 建設労働市場における女性の割合は 10%。2010 年（9.6%）からは微増。不動産関係や設計関係では女性の割合が比較的大きい。一方で、マネジメント層に女性が足りず、ジェンダー間で賃金格差が大きい。建設工場の肉体的側面が一因ではあるが、肉体的労働を必要としない職種もあるし、デジタル化・オートメーション化が進む中では（肉体的な能力よりも）ソフト技術がより求められる。
- いくつかの加盟国や業界団体では女性に訴求する取組が行われている。例えば、ベルギーでは、建設産業での仕事を希望する女性向けの情報提供等をするウェブサイトがある。

③柱3：フレームワーク（規制・政策・インフラ）

(ア) グリーンな建設産業実現のためのフレームワーク

- 建設産業の循環型社会への転換に当たって、規制枠組みの不在、二次製品に関する基準の不在等の障害が存在。
- 革新的な建設製品は絶えず開発中。これらの製品は環境負荷が低いことに加え、その高い品質によりすぐに市場に広まる。しかし、例えば、木材由来の製品で言えば、(バイオマス) エネルギー利用と原材料利用の間で争いがあるなど、政策間の争いや、ある規則への遵守のために製品の市場供給を遅らせてしまうことがある。

- 製品寿命を延ばしたり再利用したりすることが難しい場合には、リサイクルが好ましいオプションとなるが、二次製品の効果的な利用のためには市場がよく機能することが必要。
- これらの課題に対処するため、現在<sup>10</sup>、建設製品規則（Construction Products Regulation）を改正中。

#### （イ）デジタルトランジションのためのフレームワーク

- サイバーセキュリティに関する懸念（BIM等のデジタル技術の活用が進むことにより外部からのサイバー攻撃に晒されるリスクが増すのではないかと、知的財産権の侵害の恐れがデジタル技術の導入を嫌がる理由。これらに対処するため、データセキュリティやプライバシー等を保証するデータサービス法（Data Service Act）パッケージ等を整備。
- 建築許可システムのデジタル化が不可欠。また、デジタルプロマネシステムの相互互換性の確保も必要。

#### ④柱4：研究・イノベーション・テクノロジー

- 建設産業における研究・イノベーションの障害は、建設産業の分業構造（利益率の低い中小零細企業が中心で、大規模な技術投資ができない）と、各国ごとの市場の相違や言語の壁。また、発注者側からイノベーションを促す要求がないことも一因。
- 3Dプリンティング、オフサイト製造、ドローン等の様々な技術が存在、あるいは開発中であるが、これらを適切なビジネスモデルとともに複合的に利用することでポテンシャルが最大限に発揮される（注：同戦略では、グリーン・デジタルトランジションを支える具体的技術を列挙）。

#### ⑤柱5：資金

- 簡単に理解できて、かつ個々の事情に応じた補助金や融資に関する情報の不足が課題。
- （業界から）中小企業のデジタル化のためにより直接的な形で技術的・金銭的支援（ITシステム導入費用に対する補助金）が求められている。

#### ⑥柱6：公平で安全な建設環境に向けて

- 建設産業が提供する建築環境は、社会サービス。（一例として、）（建築物の省エネ改修促進策である）リノベーションウェブは、様々な社会的な意味を持つ。

<sup>10</sup> 同戦略公表（2023年3月）時点。

※その他、「安全な住宅」として、アスベスト、室内の空気の質、防火性、アクセシビリティ等の個別課題についても言及。

### (3) グリーン・トランジション

先述(2.(2)①)のとおり、2019年に就任したフォン・デア・ライエン欧州委員長率いる現在の欧州委員会体制において、「欧州グリーンディール」は最重要政策として推進されている。「欧州グリーンディール」は多数の法令や政策で構成される一連の政策パッケージであるが、このうち建設産業に特に関連する内容をいくつかピックアップして紹介したい。

#### ①建築物の脱炭素化：建築物エネルギー性能指令の改正に関する動き

##### (ア) 欧州委員会による提案(2021年12月)

2021年12月、欧州委員会は、建築物エネルギー性能指令(Directive on the energy performance of buildings: EPBD)の改正案を公表した<sup>11</sup>。全体として見ると、これまであまり改善が進んでいなかった既存建築物ストックの省エネ化の推進に力点が置かれた内容となっており、加盟国ごとに制度や運用に差異がある建築物エネルギー性能証明書の制度や運用の統一化のほか、最低エネルギー性能基準の導入による一定の建築物に対する省エネ改修の義務づけが柱の一つとして盛り込まれている。環境団体等からはより強い形での規制強化(例えば、化石燃料ボイラーの使用禁止)を求める声も根強かったものの、急激な規制強化による低所得者層への経済的影響等も考慮して、バランスを取った内容となっていると言える。

#### <欧州委員会提案概要(2021年12月)>

##### a) 新築建築物

2030年までにすべての新築建築物について(新築公共建築物について2027年までに)「ゼロエミッション建築物(=非常に高い省エネ性能を有し、なお必要とされる少量のエネルギーはオンサイトで生み出される再生可能エネルギーにより賄われる建築物)」となること

##### b) 既存建築物

公的建築物・非住宅建築物について2027年以降はFクラス以上(2030年以降はEクラス以上)の性能(A~Gの等級が存在。ゼロエミッション建築物=Aクラス、最も性能

<sup>11</sup> EUでは、執行機関たる欧州委員会が法案制定・改正の提案を行い、欧州市民の直接選挙で選ばれた欧州議会議員で構成される欧州議会と、各加盟国の閣僚レベルの代表で構成されるEU理事会の承認により成立する。欧州議会とEU理事会は共同決定機関として位置づけられており、実質的には、法案を提出した欧州委員会を含めた3者による非公式協議(トリローク)を通じて、3者の合意形成が図られる。

の低い G は各国の既存ストックのうち下位 15%の建築物という定義)に、住宅について 2030 年以降は F クラス以上 (2033 年以降は E クラス以上) の性能にすること

c) 性能証明

現行のエネルギー性能証明書の様式やスケール (A~G の 7 等級) の加盟国間での統一と、性能証明の質や信頼性の担保のための方策の実行

d) 建築履歴証明

建築物の改修履歴や今後改修すべき工事内容等を建物所有者等に示す「建築物リノベーションパスポート」制度を新たに導入

e) サステナブルモビリティ

建築物への電気自動車の充電設備の設置要件を強化するとともに、駐輪場の設置も新たに義務付け

f) 財政支援

加盟国に対し、建築物改修等に係る財政支援に当たって、エネルギー貧困層等を優先支援対象とすることや、2027 年以降化石燃料ボイラーを支援対象としないこと等を要求

(イ) EU 理事会における議論

2022 年 10 月、EU 理事会は、欧州議会等との協議に先立ち、指令改正案に関する理事会としての交渉ポジションを決定した。総じて言えば、後述の欧州議会案と比較して、市民への影響等を考慮し、目標レベルが引き下げられた案となっている。

< EU 理事会交渉ポジション概要 (2022 年 10 月) >

a) 新築建築物

2030 年以降 (公共建築物については 2028 年以降) すべての建築物についてゼロエミッション建築物とする。礼拝所・軍用施設等については対象外。

b) 既存建築物

非住宅建築物については 2030 年までに (2020 年 1 月時点の水準で) 下位 15%の水準以上に、2034 年までに下位 25%の水準以上にする。住宅については、各加盟国が各国の戦略に基づき最低基準を設定する。ただし、2033 年までに D クラスの水準等のチェックポイントを設定。(注: 欧州委員会提案と比べると実質的に目標レベルが引き下げられている)

c) 太陽光発電

床面積 250 平方メートル以上のすべての新築の公共建築物・非住宅建築物について、2026 年末までに設置。大規模改修を行う床面積 400 平方メートル以上のすべての既存の公共建築物・非住宅建築物について 2027 年末までに設置。2029 年までにすべての新築住宅について設置。

#### (ウ) 欧州議会における議論

2023年2月、欧州議会（産業・研究・エネルギー委員会）は、建築物エネルギー性能指令改正案に関する議会としての交渉ポジションを決定した<sup>12</sup>。全体として見ると、欧州委員会提案よりも野心的な目標（新築建築物のゼロエミッション化目標年度、既存建築物の達成すべき省エネ性能、化石燃料ボイラーの禁止）が設定された一方で、歴史的建造物（イタリア等の懸念）や公共住宅の取扱い（家賃への転嫁に対する低所得者層の懸念）への配慮や、省エネ改修の経済的・技術的な実現可能性や熟練労働者の利用可能性など、各国の事情に配慮した一定の特例措置も許容される内容となっている。

#### < 欧州議会交渉ポジション概要（2023年2月） >

##### a) 新築建築物

すべての新築建築物について2028年から、特に公共主体により所有・占有・運営される新築建築物については2026年から、「ゼロエミッション建築物」とする（注：欧州委員会の提案では、それぞれ2030年、2027年となっていたところ、これを前倒しする内容となっている）。また、すべての新築建築物は、技術的に適切で経済的に実現可能であれば、2028年までに太陽光発電技術を備えなければならない。ただし、大規模な改修を行う住宅用建物については2032年までに対応する。

##### b) 既存建築物

住宅については、2030年までに少なくともエネルギー性能Eクラスを、2033年までにDクラスを達成しなければならない。非住宅建築物と公共建築物は、それぞれ2027年と2030年までにそれぞれ達成しなければならない（注：欧州委員会の当初提案ではFクラスとEクラスされていたところ、これら目標を1クラス引き上げる内容となっている）。

##### c) 各加盟国による対策と特例

- これらの目標達成のために必要なすべての対策は、各加盟国が各国の改修計画で定める。EU各国における建築物ストック構成の多様性（差異）を考慮し、Gクラスは各国の建築物ストックのうち最も性能の悪い15%の建築物に相当する性能と定義することとする。
- 記念碑は対象外とする。また、特別な建築的・歴史的価値を保護すべき建築物、技術的な建築物、一時的に使用する建築物、教会や礼拝所についても、各加盟国は適用除外とすることができる。

---

<sup>12</sup> 出典：欧州議会 HP,  
<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20230206IPR72112/energy-performance-of-buildings-climate-neutrality-by-2050>

- 加盟国は、改築によって家賃が上昇し、エネルギー料金の節約では賄えない場合には、公共社会住宅についても適用除外とすることができる<sup>13</sup>。
  - 加盟国は欧州委員会の承認を得て、改修の経済的・技術的な実現可能性や熟練労働者の利用可能性に応じて、義務付けの対象となる建築物のうち限られた割合（建築物全体の22%以内、2037年までの暫定措置）のものについて、最低基準を修正することができる。
- d) エネルギー貧困に対する支援策
- 各国の改修計画（National Renovation Plan）には、現実的な目標を持った支援制度と、補助金や資金へのアクセスを容易にする取組を含めるべきである。加盟国は、無料の情報提供窓口と、費用中立的な改修スキームを構築する必要がある。
  - 金融措置としては、特に性能の悪い建物の大規模改修に重要なプレミアムを提供し、脆弱な世帯に的を絞った補助金と助成金を利用できるようにする必要がある。
- e) 化石燃料による暖房システムの禁止<sup>14</sup>
- EU諸国は、この指令の国内法化の日から、新築の建築物、大規模な改築・改修を行う建築物、暖房システムの改修を行う建築物において、暖房システムにおける化石燃料の使用が許可されないようにする必要がある。
  - 欧州委員会が2040年まで使用を許可しない限り、2035年までに全廃するべき。

#### （エ）関係機関による協議・結論

（ア）～（ウ）の各機関のスタンスの違いを埋めるため関係機関協議（トリログ）が行われた結果、2023年12月、EU理事会及び欧州議会は、2021年12月に欧州委員会が提案していた建築物エネルギー性能指令（EPBD）の改正案について、政治合意に至った<sup>15</sup>旨を公表した。

欧州委員会による法案提出から2年もの時間を利害調整に要したわけだが、この間、EU加盟国（イタリア、ドイツ等）の反対を受けて、全体として、当初提案と比べると規制内容は後退し、加盟国により広範な裁量が認められる方向での決着となった。

特に、欧州委員会による原案の目玉であった既存住宅の省エネ改修義務化（省エネ性能下位15%の既存住宅に対し、一定期日までに下位15%以上の性能となるよう省エネ改修を義務づけるもの）については、省エネ性能の低い住宅に居住する低所得者層への影響を懸念する声が根強く、既存住宅ストックの省エネ性能を平均的に引き上げることを加盟

<sup>13</sup> 当地報道によれば、古い建築物や歴史的建造物を多く抱えるイタリアからの懸念の声に応えたもの。歴史的建造物や一時的建造物に対する例外措置は現行法令にも存在するが、同例外措置を存置すべきと議会交渉ポジションに明確に位置づけたことに意味がある由。

<sup>14</sup> なお、欧州議会議案は、水素を活用した暖房の活用の道を残す内容となっており、専門家等の中で議論を呼んでいる。建築物が建設・改修される際、ガスと水素を併用するハイブリッド機器は、化石燃料暖房機器の禁止の例外となる。

<sup>15</sup> 政治合意を受けた欧州委員会発表資料は以下のリンクより参照可能。

[https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_23\\_6423](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_23_6423)

国に求める（一定の既存住宅に省エネ改修を義務化する内容を含む国内立法措置を講じるかどうかは加盟国の裁量に委ねられる）、という代替案での妥結となった。同様に、化石燃料ボイラーについては、廃止目標時期を後ろ倒す（2035年→2040年）、ハイブリッド型ボイラーに対する財政支援を容認する、また、太陽光発電の設置義務については、既存住宅を規制対象から除外する、等の形で当初案と比して規制内容が軟化されている。

本合意に基づき、条文の最終案が準備され、EU理事会及び欧州議会で最終案の採決が行われることとなる。また、本指令は最終的に加盟国に大幅な裁量を与える内容となったことから、各加盟国における国内法化及び執行にも引き続き注目する必要がある。

#### <2023年12月の政治合意内容<sup>16</sup>>

##### ア. 既存建築物

###### (a) 既存住宅用建築物

- (i) 各加盟国は、住宅の平均一次エネルギー使用量を2030年までに16%削減し、2035年までに20~22%削減するための国別計画（National Trajectory）を決定する。各国の事情を考慮し、十分な柔軟性をもたせる。加盟国は、どの建物を対象とし、どの対策を講じるかを自由に選択できる。
- (ii) 平均一次エネルギー使用量の削減量のうち少なくとも55%が、最も省エネ性能の悪い建築物の改修によって達成されるように各国は対策を講じなければならない。

###### (b) 既存非住宅用建築物

- (i) 最低エネルギー性能基準（MEPS: Minimum Energy Performance Standards）を通じた段階的な改善が求められる。2030年までに省エネ性能下位16%以上の水準に、2033年までに省エネ性能下位26%以上の水準に改修しなければならない。
- (ii) 建築許可を要する改修を行う既存の公共建築物及び非住宅建築物については、技術・経済・機能的に実現可能な場合には、2027年から段階的に太陽光発電を導入する必要がある。本規定の適用開始時期は、建築物の種類や規模により異なる。

###### (c) 例外

各加盟国は、歴史的建造物や別荘など、特定のカテゴリーの住宅・非住宅用建築物を上記義務対象から除外することができる。

---

<sup>16</sup> 2023年12月7日の政治合意時点の公開情報（プレス資料）をもとにまとめたもの。更なる詳細については、最終的な条文等もあわせて確認する必要がある。

#### イ. 新築建築物

- (a) ゼロエミッション建築物を新築建築物に関する新たな基準とする。すべての新築住宅及び非住宅用建築物は、化石燃料による敷地内での温室効果ガス排出量をゼロにしなければならない。一部例外を除き、公的主体が所有する建築物については 2028 年 1 月 1 日から、その他のすべての新築建築物については 2030 年 1 月 1 日から適用する。
- (b) 加盟国は、新築建築物が太陽光発電に対応するようにしなければならない。すなわち、新築建築物は屋上太陽光パネルや太陽熱システムを設置することができるようにしなければならない。

#### ウ. 省エネ性能表示

- (a) エネルギー性能証明書 (EPC) について、EU 共通基準に基づく EU 共通のテンプレートとする。これにより、市民への情報提供が改善されるとともに、EU 全域で融資決定が容易になる。

#### エ. 化石燃料ボイラーの段階的廃止

- (a) 2025 年 1 月 1 日以降、加盟国は、化石燃料を燃料とする独立型ボイラーの設置に対する補助金をやめる。ただし、太陽熱システムやヒートポンプとボイラーを組み合わせ合わせたハイブリッド暖房システムについては財政支援を行うことが可能。
- (b) 改正指令は、加盟国が温室効果ガス排出量、使用する燃料の種類、暖房に使用する再生可能エネルギーの最低割合に基づいて、熱発電機の要件を設定するための法的根拠を導入する。
- (c) 加盟国は、2040 年までに化石燃料を燃料とするボイラーの完全廃止を目指し、冷暖房における化石燃料の段階的廃止に関する具体的な措置を定めなければならない。

#### オ. 持続可能なモビリティの推進

- (a) 充電ケーブル、電気自動車用充電ポイント、駐輪場に関する規定により、持続可能なモビリティの普及を後押しする。
- (b) 充電ケーブルは、新築及び改築された建築物の標準仕様となるため、充電インフラへのアクセスが容易になり、EU の気候変動対策に貢献する。
- (c) 住宅及び非住宅用建築物における充電ポイントの数に関する要件も強化される。
- (d) 加盟国は、「プラグを差し込む権利」が現実のものとなるよう、充電ポイントの設置に対する障害を取り除かなければならない。充電ポイントは、スマート充電と、適切な場合には双方向充電を可能にしなければならない。
- (e) 運搬用自転車を含め、十分な駐輪スペースが確保されなければならない。

#### カ. エネルギー貧困対策

- (a) エネルギー貧困と闘い、エネルギー料金を引き下げるため、支援措置は改修に伴うものでインセンティブを与えるものでなければならず、特に、エネルギー貧困世帯の割合が高い、脆弱な消費者や省エネ性能の悪い建築物に的を絞ったものでなければならない。
- (b) 加盟国は、省エネ改修後の不釣り合いな家賃値上げによる弱者世帯の立ち退きリスクに対処するため、賃借人に対するセーフガードを確保する必要がある。

#### キ. その他各加盟国における取組

- (a) 各加盟国は、建築物ストックの脱炭素化のための戦略と、資金調達、訓練、熟練労働者の確保等のおお残る課題への対処方策を定める国別建築物改修計画（National Building Renovation Plan）を策定する。
- (b) 建築物改修パスポート制度（注：当該建築物の今後の省エネ改修に必要な情報等をまとめた記録）を創設し、建築物の所有者が段階的にゼロエミッション建築物に向けた改修を検討する際の指針とする。
- (c) 住宅所有者、中小企業、及び改修バリューチェーンのすべての関係者が、専門的かつ独立した支援と指導を受けられるよう、ワンストップ・ショップを設置する。

#### ②建築物分野等を対象とした新たな排出量取引制度の創設（2022年12月）

2022年12月、2021年7月に欧州委員会より提案されていた一連の法案パッケージのうち、建築物・道路交通分野を対象とした新たな温室効果ガス排出量取引制度（EU-ETS）の導入について、EU3関係機関（EU議会、EU理事会、欧州委員会）の間で政治的合意に至った<sup>17</sup>。これは、建築物・道路交通分野で用いられる「燃料」を対象とした新たな排出権取引制度であり、建築物、道路輸送に燃料を供給する販売業者に適用されるものとなっている（燃料のエンドユーザーたる住宅や車の所有者に適用されるものではない）。

新制度は2027年に開始される（昨今の欧州のエネルギー価格の高騰を受け、エネルギー価格が異常に高い場合には開始は2028年まで延期される）予定であり、オークションによる収益の一部は、社会気候基金<sup>18</sup>を通じて、脆弱な家庭や零細企業の支援に充てられる予定となっている。

---

<sup>17</sup> 出典：EU理事会プレスリリース資料，<https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2022/12/18/fit-for-55-council-and-parliament-reach-provisional-deal-on-eu-emissions-trading-system-and-the-social-climate-fund/>

<sup>18</sup> 社会気候基金（Social Climate Fund）は、欧州グリーンディール政策による一連の社会変革が短期的に脆弱な層に与える影響を考慮して創設された基金。省エネ機器の購入、建物の省エネ改修、低排出車の購入の補助等を通じて社会的脆弱層への影響の緩和を行うことが目的。排出量取引制度による収入も同基金に充当される。

#### (4) 建設労働人材の確保と育成

##### ①建設労働者の「質」に関する課題

建設労働人材の確保と育成は、我が国と同様に、欧州においても重要な課題としてとらえられている。特に、EU全体として、グリーン・デジタルトランスフォーメーションを進める中で、例えば、建築物の省エネ改修技術の習得など、建設労働者の「質」の向上が喫緊の課題となっている。

実際、EUは、2023年を「欧州技能年（European Year of Skills）」と位置づけ、建設産業に限らず、あらゆる産業において、技能の向上をEU全体の重要テーマとして掲げて各種施策を推進している。

こうした流れを受けて、建設産業においても、2022年、EUは、EU圏の建設関連団体<sup>19</sup>との連携の下、今後のスキル向上戦略をまとめ、「建設分野のスキルアップ協約（EU Pact for Skills in Construction）<sup>20</sup>」というイニシアティブを立ち上げた。今後5年間で、建設労働従事者の少なくとも25%、約300万人を対象に、スキル向上のための訓練や再教育を行うことが目標とされている。同協約に掲げられている主要原則は、①職業訓練機関（学校）等と協力関係を構築すること、②労働市場の需給の状況をモニタリングし、必要となる知識やスキルを予測すること<sup>21</sup>、③差別に反対すること（例：教育機会の均等、昇進機会の均等）、④より多くの若者や女性を建設業界に呼び込むこと（例：ターゲットグループごとにカスタマイズした取組の促進、中途キャリアチェンジやワークライフバランスなど個々人のニーズを考慮に入れること）、⑤生涯学習という文化を広めることの5点。また、重点を置くスキル分野としては、省エネ化、循環型社会形成、デジタル化の3つがあげられている。

同イニシアティブの最大の特徴は、規制・補助金・税制優遇等の伝統的な政府の政策ツールに依存するのではなく、建設労働人材の確保・育成を業界全体の問題としてとらえ、関係団体との連携の下、各企業等の任意の協力を引き出し、業界の総力を結集して課題に対処しようというコンセプトにあると言える。具体的には、欧州建設業協会等がウェブサイト上で、関係企業・団体等に対し、同協約への賛同を求めている。協約の内容に賛

---

<sup>19</sup> 欧州建設業協会（European Construction Industry Federation: FIEC）、欧州建築大工労働者協会（European Federation of Building and Woodworkers: EFBWW）、欧州建設業者連盟（European Builders Confederation: EBC）

<sup>20</sup> 2020年11月に、欧州委員会は、EU域内の人材のスキル開発戦略である「Pact for Skills」イニシアティブを立ち上げ。各産業におけるグリーン／デジタルトランスフォーメーションを進めるべく、業界ごとに関係業界団体等の協力や連携を引き出し、スキル向上や再教育に向けた具体的な行動を促していこうというものであり、「建設分野のスキルアップ協約」も「Pact for Skills」イニシアティブの一つ。

<sup>21</sup> スキルアップ協約の中で重視しているのが、今後求められる能力の予測。求められる新たな能力は速いスピードで変化しており、また、各地域の労働市場の需給の状況により不足している能力の種類も異なる。このため、今後5年程度のスパンで求められるであろう能力について、広く建設産業関係者からインプットを求め、情報を集約・分析するとともに、これらの情報を職業訓練機関に提供し、適切な訓練プログラムを前もって準備していく計画。

同・署名しようとする者は、協約に掲げられたコミットメント例の中からニーズにあったものを選んでコミットするとともに、定性的な KPI（可能であれば定量的なもの）を示し、具体的なアクションを講じる。

加えて、EU は、各地のベストプラクティスの収集・共有に対する支援も実施している。例えば、「Construction Blueprint」というイニシアティブを立ち上げ、省エネ・デジタル・循環型社会形成・労働安全衛生・建設産業の魅力向上等の側面から、建設産業の人材の確保・育成に関する域内各地のベストプラクティスを収集し、「Interactive Map<sup>22</sup>」という形で地図上にマッピング表示するなど、わかりやすい形で紹介をしている（EU は同イニシアティブに対して金銭的支援を実施）。

## ②建設労働者の「量」に関する課題

EU 市場では、EU 域内あるいは EU と周辺地域との間で、建設労働人材の流動性が比較的高く、各加盟国の建設労働市場における需給ギャップを埋める一翼を担っているという側面がある。例えば、ベルギーの工事現場では多数のポーランド人労働者が働いていて、ポーランドの工事現場では多数のウクライナ人労働者が働いているといった形で、より賃金水準の高い地域での雇用を求めた人材の移動が見られる。このため、建設労働者の「質」的課題に関するそれと比べると、建設労働者の「量」的課題に関する危機感は相対的には落ちる印象はあるが、なお以下のような課題が存在している。

### （ア）若年層

まず、若い優秀な労働者の確保に苦慮している点は、EU でも同様である。若年層の間には、肉体的に負担が大きい、賃金が安い、景気の影響を受けやすく雇用が不安定等のネガティブなイメージが付きまとっているようである。特に、関係者からは、2010 年前後の世界的な経済危機、そして直近のコロナ禍に伴う建設産業の停滞が若年層の確保に大きな影を落としているという評価を聞く。EU でも建設投資が大きく落ち込み、建設産業は大きな影響を受けたため、離職者が増加するとともに、特に若年層において、不安定な業界への就職を躊躇する動きが目立つようになったということである。コロナ禍直前の時期には、建設産業の人気は経済危機前のレベルに回復しつつあったものの、約 10 年間、有意な若年層の人材の確保に苦労した結果、年齢構成に偏在が生じ、熟練労働者の不足という現状を生んでいる、という見立てである。加えて、新型コロナ蔓延時に、一部の国では建設工事が完全にストップし建設労働者が職を失う等の事態が生じた。これにより、職業としての建設労働者の不安定性・脆弱性が露見した結果、特に親世代から見て、子供に選んで欲しくない職業と見なされる傾向が強まってしまった。このため、このまま質の高い

---

<sup>22</sup> 同マップは以下のリンクより参照可能。 <https://constructionblueprint.eu/interactive-map/>

若い労働者の獲得が滞れば、将来に大きな禍根を残すのではないかという懸念を示す向きもある。

逆に、欧州全体でのグリーン・デジタル化の動きにより、若者世代の建設業に対するイメージは好転しつつあると受け止める業界関係者もいる。例えば、建設産業に職を得ることは、単に建設現場で労働するというにとどまらず、労働を通じて気候変動対策等への社会的な貢献ができるといった「意義づけ」をすることが若者への新たな訴求点となっているようである。また、IT 技術を駆使した設計・施工管理、ドローンやロボット技術を活用した新たな取組などは、建設現場で汗を流して働くという従来のイメージを脱却し、若者世代に魅力と映るといった側面もあるとのことである。

#### (イ) 女性労働者

一般に女性の社会進出が進んでいる欧州においても、建設産業は依然として男性支配的な職場となっている。先述の「建設産業戦略」によれば、女性労働者の占める割合は 10.0% (2018 年)<sup>23</sup>であり、また、管理職ポストの女性労働者も少ないため、賃金のジェンダー格差が大きいと指摘されている。

既存の女性建設労働者のキャリア支援や新たな女性建設労働者の獲得に関しては、主として各加盟国単位で取組が進められており、総合ポータルサイトを立ち上げて女性が建設産業で職を得るために必要な情報をわかりやすい形で提示する、ロールモデルとなる既存の女性労働者の活躍ぶりを紹介して魅力を訴求する、といった取組<sup>24</sup>が見受けられる。

#### (ウ) 移民

一般的には、EU 域内やその周辺国との間での移民労働者の流動性は高く、我が国と比較すると、建設労働市場の需給がバランスしやすい要素はある。他方で、近年、保守的な考えを有する政権が EU 各国で増えているため、これまで以上に移民の受け入れ自体が政治的にセンシティブな問題となってきている。また、昨今のウクライナ情勢を受けて、これまで労働者の重要な供給源となっていたウクライナからの労働者の確保が期待できない現状にある。

また、EU 域内における労働者の移動<sup>25</sup>についても、言語の壁、建設関係資格の国ごとの相違等の理由により、域内のある国の建設労働者が他国で職を得ることは必ずしも容易なことではない。EU 域内で労働者がより円滑に労働できるよう、労働関係の諸条件をで

---

<sup>23</sup> 設計やエンジニアリング業務に限ると、女性労働者の割合は約 3 割。

<sup>24</sup> 例えば、ベルギーにおいては、「Femmes de métier」(<http://www.femmesdemetier.be/fr>)というポータルサイトが立ち上げられており、現在建設産業で働いている女性の証言動画や、就業に必要な関連情報等がまとめられている。

<sup>25</sup> ある EU 加盟国で雇用され、別の EU 加盟国に派遣される労働者（域内越境派遣労働者）は 300 万人ほどいると見られているが、その半数は建設労働者。

きる限り揃えようと欧州委員会としても働きかけているが、特に建築物の安全に関わる部分を中心に各加盟国は（規制の緩和等に）慎重なスタンスであると聞く。

なお、建設労働者組合（欧州建設林業労働組合連盟（EFBWW: European Federation of Building and Woodworkers））からは、国境を越えた建設労働者の移動に伴い、建設労働者は劣悪な労働衛生環境に置かれ、また、労働者間の苛烈な競争に晒されているとの主張がある。国境を越えた労働者派遣に関する EU 規則（Posting of Workers Directive）の 2018 年改正により、同一地域・同一職務内容・同一賃金原則<sup>26</sup>が導入されたものの、海外からの労働者を使ったソーシャルダンプの改善が進んでいない、また、賃金の安い国で労働者を雇用し、直ちに別の国に派遣する（雇用した国では働かせない）ことを専らビジネスとする建設労働者派遣会社（posting agency）が増加しているとしている。建設工事の主要な部分の委託が増加し、重層下請構造（Chain of multiple subcontractors）により責任関係が曖昧となっていることと相まって、労働者の権利保護が困難となっているため、労働者派遣会社（posting agency）を禁止し、下請階層数の上限を設定すべきとの要望である<sup>27</sup>。

---

<sup>26</sup> 域内越境派遣労働者については、原則として派遣元国の法令が適用されるが、労働条件（労働安全衛生、最低賃金、労働時間等）は派遣先国の法令が適用されることとなっている。

<sup>27</sup> 出典：“Union boss: EU single market boosts exploitation of construction workers”, Euractiv 紙, 2023/06/05,  
<https://www.euractiv.com/section/economy-jobs/news/union-boss-eu-single-market-boosts-exploitation-of-construction-workers/>

## II. 地価公示の推移

はじめに

2024年3月、国土交通省は2024年1月1日時点の地価公示を発表した。「令和6年地価公示の概要」によれば、全国の地価は、「景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。」としている。

本章では、国土交通省の公表する地価公示に係るデータを使用することで、全国及び都道府県別の地価の推移を概観し、その上昇・下落の要因について考察する。

なお、文中に述べた意見については筆者個人の見解に基づくものであり、組織としての見解、意見に基づくものではないことを予めお断りしておく。

### 1. 地価の分類

土地の価格には、「一物四価」と呼ばれる様々な価格が存在する。一般的には、「地価公示・基準地価」、「固定資産税評価額」、「相続税評価額」、「実勢価格（取引価格）」の4種に分類されており、土地の価格をみるにあたってはその相互関係も理解しておく必要がある。一物四価の概略については図表1に示すとおりである。

図表1 一物四価

	公示価格		固定資産税評価額	相続税評価額（路線価）	実勢価格（取引価格）
	地価公示	基準地価			
役割	一般の土地取引の指標 公共事業用地の取得価格の基準 等	地価公示の補完的役割 等	固定資産税の課税の基準	相続税、贈与税の課税の基準	実際に取引された価格
機関	国土交通省	都道府県	市区町村	国税庁	当事者間
評価時点	毎年1月1日	毎年7月1日	3年ごとの1月1日	毎年1月1日	その都度
公表時期	毎年3月頃	毎年9月頃	評価年の4月頃	毎年7月頃	-
評価目安	-	-	公示価格の70%程度	公示価格の80%程度	-

（出典）当研究所にて作成

#### （1）地価公示・基準地価

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省が毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示（令和6年地価公示では、26,000地点で実施）するものである。実施主体は、国土交通省土地鑑定委員会であり、対象の宅地及び宅地見込み地について標準的な土地（標準地）を選定し、二人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を公示価格として公表している。

基準地価は、国土利用計画法に基づき、都道府県知事が毎年7月1日時点における標準価格を9月に公示するものである。地価公示に準じた調査方法により、土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となり、また、地価公示の補完的役割を担っている。

## (2) 固定資産税評価額

固定資産税の基準となる評価額のことであり、土地や建物の評価方法を定めた「固定資産評価基準」に基づき、3年ごとに各市区町村（東京都23区の場合は都）が算出する。土地の場合、固定資産税評価額は「公示価格の70%程度」を目安に設定される。

## (3) 相続税評価額（路線価）

相続税や贈与税の基準となる評価額のことであり、相続税法による「財産評価基準書」に基づき、毎年7月頃に国税庁が算出する。一般的に「路線価」と呼ばれる場合はこの相続税評価額のことを指し、「公示価格の80%程度」を目安に設定される。

## (4) 実勢価格（取引価格）

実際に市場で売買される取引価格のことであり、過去の取引実績における平均値で示される。不動産広告などに掲載される販売価格は、あくまで売り主の希望価格であり、実勢価格とは必ずしも一致しない。

以上、一般的な一物四価について述べてきた。なお、公示価格である地価公示と基準地価を区別し「一物五価」と呼ばれることもあれば、実勢価格を四価には含めない場合もある。土地の価格としてその対象地の多さ、また固定資産税や相続税の課税額の基準となっていることから、地価公示は他の指標と比較しより重要な指標といえるだろう。

次節以降においては、その地価公示の過去データを用いて、全国かつ都道府県別の地価の推移について観察する。

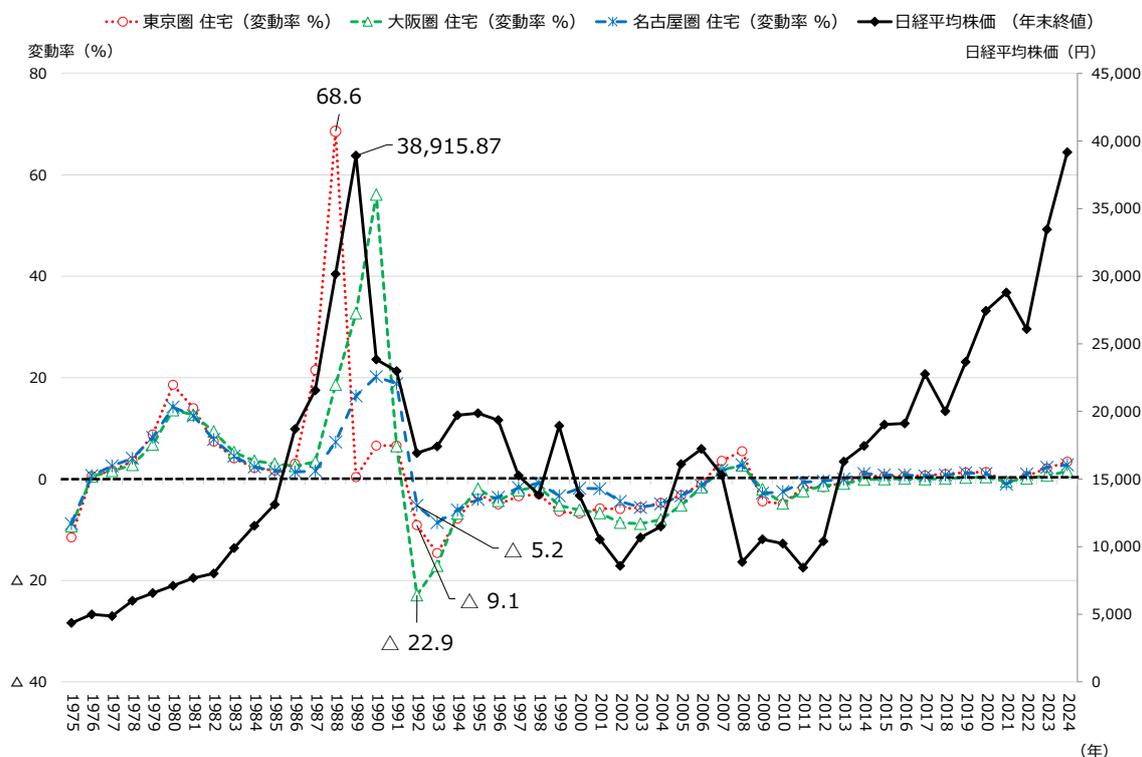
## 2. 三大都市圏における地価公示の推移

図表 2 は、三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）における地価公示（住宅地）の変動率と、日経平均株価（年末終値）の推移である。1975 年以降を概観すると、1980 年代中盤～1990 年代初頭にかけての地価、株価の上昇が目立つ。土地は長期的にみれば必ず値上がりするという神話が広汎に信じられていたバブル期であり、1988 年に東京圏では住宅地の変動率が 68.6% 増と歴史的な上昇をみせた。株価は 1985 年のプラザ合意後に急速に上昇し、1988 年に 3 万円を突破、1989 年には 38,915 円 87 銭のピークを迎えた。

1990 年以降、地価、株価は下落に転じ、バブル崩壊の過程に入る。1990 年の株価は公定歩合の引き上げにより前年のピークから急激な下落をみせた。地価については 1990～91 年は上昇を続けたが、不動産向け融資の総量規制により地価高騰の抑制が図られ、1992 年には三大都市圏を始め全国平均で 17 年ぶりの下落となった。

以降、失われた 10 年、20 年、30 年と日本経済の低迷が続き、地価は小幅に変動している。株価についても、2008 年のリーマンショックで大きな打撃を受けるなどやはり低迷が続いたが、2010 年代以降は円安による輸出企業の価格競争力の増加や収益の改善、物価上昇に伴う賃金上昇など、デフレ脱却の兆しもあり、2024 年 3 月に 4 万円を突破している。

図表 2 三大都市圏における地価公示（住宅地）の変動率と日経平均株価の推移



(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

図表 3 は、全国、三大都市圏、地方圏における地価公示の推移である。全国平均においては、全用途・住宅地・商業地のいずれも 3 年連続で上昇している。

三大都市圏においては、東京圏、名古屋圏では、全用途・住宅地・商業地のいずれも 3 年連続で上昇し、上昇率も拡大している。大阪圏では、全用途・住宅地は 3 年連続、商業地は 2 年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大している。

地方圏においては、全用途・住宅地・商業地のいずれも 3 年連続で上昇している。全用途・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率であった。

国土交通省「令和 6 年地価公示の概要」によれば、住宅地においては、都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しているといった傾向が示されている。商業地においては、都市部を中心に、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などから、地価の回復傾向が進んでいるといったことが示されている。

図表 3 全国の地価動向

地域	用途	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
全国	住宅 (円)	41,500	66,200	121,300	286,600	185,000	148,700	117,100	113,700	102,600	119,900	120,000	121,500	125,000	130,000
	商業 (円)	218,900	265,900	567,900	1,999,600	821,400	412,500	368,500	428,100	412,900	603,400	586,000	585,900	603,300	640,500
	全用途 (円)	70,000	93,000	184,000	550,000	298,000	195,100	165,700	176,800	180,000	238,500	234,500	235,700	243,200	256,300
	住宅 (変動率 %)	△ 8.9	12.7	2.2	17.0	△ 1.6	△ 4.1	△ 4.6	△ 4.2	△ 0.4	0.8	△ 0.4	0.5	1.4	2.0
	商業 (変動率 %)	△ 9.3	6.8	3.8	16.7	△ 10.0	△ 4.0	△ 5.6	△ 6.1	0.0	3.1	△ 0.8	0.4	1.8	3.1
	全用途 (変動率 %)	△ 9.2	10.4	2.4	16.6	△ 3.0	△ 4.9	△ 5.0	△ 4.6	△ 0.3	1.4	△ 0.5	0.6	1.6	2.3
三大都市圏	住宅 (円)	63,600	96,300	175,700	466,400	281,200	221,700	175,700	176,900	171,600	196,600	196,400	198,500	204,100	212,700
	商業 (円)	341,800	412,600	987,300	3,993,300	1,462,900	720,700	669,000	829,500	826,200	1,225,700	1,183,700	1,178,600	1,211,600	1,289,000
	全用途 (円)	104,700	135,500	283,400	961,800	460,800	298,100	266,700	299,500	324,400	426,600	417,100	417,800	430,600	454,900
	住宅 (変動率 %)	△ 10.4	16.5	2.0	22.0	△ 2.8	△ 5.9	△ 3.7	△ 4.5	0.4	1.1	△ 0.6	0.5	1.7	2.8
	商業 (変動率 %)	△ 9.9	9.6	5.8	18.6	△ 14.8	△ 9.6	△ 3.2	△ 7.1	1.8	5.4	△ 1.3	0.7	2.9	5.2
	全用途 (変動率 %)	△ 10.5	14.3	2.5	22.1	△ 4.8	△ 6.6	△ 3.9	△ 5.0	0.7	2.1	△ 0.7	0.7	2.1	3.5
東京圏	住宅 (円)	72,600	106,300	196,500	521,300	322,000	248,900	207,000	210,800	207,600	244,900	244,800	247,700	255,300	267,400
	商業 (円)	438,300	503,900	1,299,400	4,968,200	1,847,200	915,700	920,000	1,138,200	1,141,900	1,617,500	1,573,000	1,563,300	1,598,800	1,693,000
	全用途 (円)	126,000	158,800	345,600	1,122,200	555,100	354,700	347,300	397,400	432,900	561,400	551,200	551,500	567,700	599,000
	住宅 (変動率 %)	△ 11.5	18.6	1.7	6.6	△ 2.9	△ 6.8	△ 3.2	△ 4.9	0.5	1.4	△ 0.5	0.6	2.1	3.4
	商業 (変動率 %)	△ 10.0	10.8	7.2	4.8	△ 15.4	△ 9.6	△ 2.5	△ 7.3	2.0	5.2	△ 1.0	0.7	3.0	5.6
	全用途 (変動率 %)	△ 11.4	16.3	2.4	7.2	△ 5.0	△ 7.4	△ 3.2	△ 5.4	0.9	2.3	△ 0.5	0.8	2.4	4.0
大阪圏	住宅 (円)	64,100	97,200	168,900	476,000	265,600	214,000	148,500	145,700	137,500	145,100	145,000	145,900	148,200	151,800
	商業 (円)	324,600	407,500	822,200	4,004,900	1,284,700	611,500	380,100	458,400	462,400	811,300	755,400	744,700	772,900	843,800
	全用途 (円)	100,000	127,500	240,200	918,700	403,800	266,600	181,100	191,600	204,600	276,300	265,300	263,900	271,700	289,100
	住宅 (変動率 %)	△ 9.3	13.6	3.0	56.1	△ 1.9	△ 6.1	△ 5.2	△ 4.8	0.0	0.4	△ 0.5	0.1	0.7	1.5
	商業 (変動率 %)	△ 9.4	8.7	5.0	46.3	△ 15.3	△ 11.3	△ 5.0	△ 7.4	1.5	6.9	△ 1.8	0.0	2.3	5.1
	全用途 (変動率 %)	△ 9.5	12.1	3.2	53.9	△ 4.0	△ 6.9	△ 5.4	△ 5.3	0.3	1.8	△ 0.7	0.2	1.2	2.4
名古屋圏	住宅 (円)	30,000	49,200	97,100	169,400	140,000	122,300	100,200	101,300	100,600	111,800	110,900	113,000	117,000	122,100
	商業 (円)	127,500	152,500	332,700	1,366,600	589,100	281,700	232,700	296,600	301,700	511,900	498,200	515,100	539,800	570,200
	全用途 (円)	47,200	64,400	135,500	405,600	222,600	149,600	126,700	139,800	151,000	210,400	206,300	212,000	221,400	232,800
	住宅 (変動率 %)	△ 8.8	14.2	1.6	20.2	△ 4.0	△ 1.8	△ 3.3	△ 2.5	0.8	1.1	△ 1.0	1.0	2.3	2.8
	商業 (変動率 %)	△ 10.3	7.1	2.7	22.4	△ 12.7	△ 7.3	△ 3.3	△ 6.1	1.4	4.1	△ 1.7	1.7	3.4	4.3
	全用途 (変動率 %)	△ 9.5	11.4	1.7	19.9	△ 5.6	△ 3.0	△ 3.5	△ 3.3	0.9	1.9	△ 1.1	1.2	2.6	3.3
地方圏	住宅 (円)	23,100	34,100	62,600	84,100	85,500	76,900	58,900	50,900	44,400	48,000	48,400	49,200	50,800	52,400
	商業 (円)	143,300	167,700	282,000	604,800	399,100	216,300	132,000	121,700	110,600	140,800	142,700	146,000	151,700	159,500
	全用途 (円)	44,600	55,900	97,300	176,100	151,200	106,200	73,500	65,700	61,600	72,300	73,200	74,700	77,500	80,800
	住宅 (変動率 %)	△ 7.5	9.0	2.4	11.4	△ 0.3	△ 2.3	△ 5.4	△ 3.8	△ 1.1	0.5	△ 0.3	0.5	1.2	1.2
	商業 (変動率 %)	△ 8.9	4.9	2.6	15.4	△ 5.5	△ 7.0	△ 7.5	△ 5.3	△ 1.4	1.5	△ 0.5	0.2	1.0	1.5
	全用途 (変動率 %)	△ 8.2	7.3	2.3	11.7	△ 1.2	△ 3.4	△ 6.0	△ 4.2	△ 1.2	0.8	△ 0.3	0.5	1.2	1.3

(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

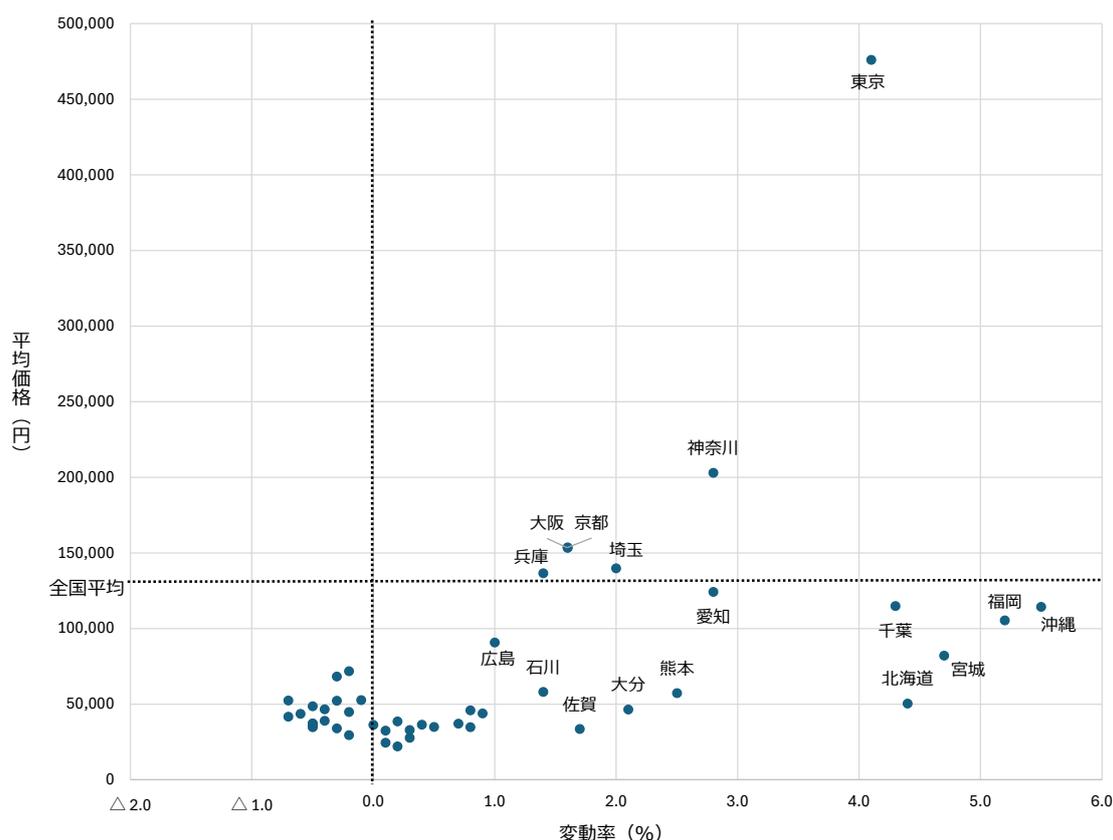
### 3. 都道府県別の推移

図表 4 は、2024 年 1 月 1 日時点での都道府県別の住宅地の地価公示であり、平均価格と変動率を示している。

2024 年における住宅地価格の全国平均は 130,000 円だが、東京都と他の都道府県との平均価格の差異が大きく、大半の都道府県は全国平均を下回る価格となっている。図表の傾向から、平均価格の高い都道府県は変動率も大きい傾向が読み取れる。これは、都市部など利便性や住環境に優れた地域での住宅需要によるものだと考えられる。一方、北海道や沖縄県は地方部でありながらも、ここ数年の変動率の上昇が顕著である。これら 2 道県については、次節において個別の分析を施す。

なお、都道府県別の住宅地における変動率の推移は図表 5 のとおりであり、2023 年から 2024 年にかけての変動率順位は、上から沖縄県、福岡県、宮城県、北海道、千葉県となっている。

図表 4 2024 年 1 月 1 日時点の平均価格と変動率（住宅地・都道府県別）



(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

図表5 住宅地の変動率の推移（都道府県別）

順位	都道府県	用途	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
1	沖縄県	住宅（変動率 %）	△ 14.1	8.7	4.5	4.7	0.6	△ 1.7	△ 5.5	△ 2.1	0.6	9.5	1.0	2.0	3.6	5.5
2	福岡県	住宅（変動率 %）	△ 6.9	10.9	2.2	6.4	△ 0.4	△ 1.3	△ 5.1	△ 3.4	0.1	3.5	1.5	3.2	4.2	5.2
3	宮城県	住宅（変動率 %）	△ 9.5	7.2	1.7	24.4	△ 1.5	△ 2.9	△ 6.4	△ 3.5	2.3	3.5	1.0	2.8	4.0	4.7
4	北海道	住宅（変動率 %）	△ 7.1	8.3	2.1	8.8	△ 0.9	△ 3.4	△ 4.6	△ 4.8	△ 1.0	2.2	1.5	4.6	7.6	4.4
5	千葉県	住宅（変動率 %）	△ 10.8	15.6	0.8	24.8	△ 3.1	△ 10.0	△ 4.5	△ 4.5	0.1	0.7	0.1	0.7	2.3	4.3
6	東京都	住宅（変動率 %）	△ 11.8	20.2	2.9	△ 0.3	△ 4.7	△ 6.4	△ 1.7	△ 6.2	1.3	2.8	△ 0.6	1.0	2.6	4.1
7	神奈川県	住宅（変動率 %）	△ 10.9	18.7	1.6	0.7	△ 1.2	△ 5.3	△ 3.7	△ 3.4	0.4	0.3	△ 0.6	0.2	1.4	2.8
8	愛知県	住宅（変動率 %）	△ 9.1	14.4	1.6	19.4	△ 3.9	△ 1.8	△ 3.0	△ 2.5	0.8	1.1	△ 1.0	1.0	2.3	2.8
9	熊本県	住宅（変動率 %）	△ 7.4	9.9	2.7	5.7	1.0	△ 1.1	△ 5.6	△ 3.4	△ 0.4	1.1	0.4	0.9	1.9	2.5
10	大分県	住宅（変動率 %）	△ 6.5	9.1	2.1	3.4	1.0	△ 0.1	△ 5.2	△ 4.2	△ 1.2	1.3	0.6	1.0	1.4	2.1
11	埼玉県	住宅（変動率 %）	△ 12.0	18.3	0.5	11.8	△ 2.1	△ 7.0	△ 3.5	△ 5.0	0.0	1.0	△ 0.6	0.5	1.6	2.0
12	佐賀県	住宅（変動率 %）	△ 6.5	10.8	2.8	2.6	1.1	△ 0.2	△ 2.5	△ 3.6	△ 2.5	0.6	0.3	0.9	1.2	1.7
13	京都府	住宅（変動率 %）	△ 9.3	10.9	3.0	61.8	△ 1.1	△ 4.5	△ 5.8	△ 4.1	△ 0.3	0.7	△ 0.6	0.1	0.7	1.6
14	大阪府	住宅（変動率 %）	△ 9.4	14.0	3.3	58.6	△ 1.8	△ 6.5	△ 5.3	△ 4.8	△ 0.1	0.4	△ 0.5	0.1	0.7	1.6
15	石川県	住宅（変動率 %）	△ 7.8	9.8	1.9	8.9	0.5	△ 2.2	△ 7.4	△ 6.4	△ 1.3	1.7	△ 0.3	0.6	1.2	1.4
16	兵庫県	住宅（変動率 %）	△ 8.7	12.8	2.6	38.6	△ 1.9	△ 5.3	△ 5.3	△ 4.5	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.6	△ 0.1	0.7	1.4
17	広島県	住宅（変動率 %）	△ 6.3	7.9	3.7	13.6	△ 1.3	△ 2.1	△ 5.7	△ 3.6	△ 1.2	1.3	△ 0.4	0.2	0.6	1.0
18	長崎県	住宅（変動率 %）	△ 7.3	9.8	2.4	2.0	1.8	△ 0.8	△ 5.4	△ 4.3	△ 1.5	0.2	△ 0.4	0.1	0.6	0.9
19	岩手県	住宅（変動率 %）	△ 6.5	7.3	1.6	1.1	1.3	0.1	△ 3.4	△ 4.7	△ 0.4	△ 0.1	△ 0.4	△ 0.1	0.1	0.8
20	岡山県	住宅（変動率 %）	△ 6.4	7.9	3.0	14.6	0.3	△ 2.8	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.0	0.0	△ 0.6	△ 0.3	0.4	0.8
21	福島県	住宅（変動率 %）	△ 5.8	8.7	1.9	8.3	0.3	△ 2.0	△ 5.0	△ 3.7	2.9	0.4	△ 0.1	0.3	0.5	0.7
22	山口県	住宅（変動率 %）	△ 4.6	8.3	2.9	2.8	0.9	△ 0.5	△ 5.9	△ 5.7	△ 1.9	0.3	△ 0.1	0.2	0.4	0.5
23	長野県	住宅（変動率 %）	△ 6.8	9.8	2.1	7.6	1.1	△ 4.1	△ 6.1	△ 3.8	△ 1.8	△ 0.1	△ 0.4	△ 0.2	0.1	0.4
24	山形県	住宅（変動率 %）	△ 7.6	7.6	△ 1.0	1.0	1.3	0.2	△ 4.8	△ 4.8	△ 1.4	0.1	0.0	0.1	0.4	0.3
25	茨城県	住宅（変動率 %）	△ 9.7	9.0	2.9	10.5	△ 1.4	△ 4.6	△ 7.2	△ 5.1	△ 1.6	△ 0.5	△ 0.6	△ 0.4	0.0	0.3
26	秋田県	住宅（変動率 %）	△ 6.2	8.4	1.6	0.4	1.7	0.0	△ 5.3	△ 5.1	△ 4.2	△ 0.9	△ 0.9	△ 0.7	△ 0.1	0.2
27	三重県	住宅（変動率 %）	△ 6.5	8.3	2.2	11.8	△ 1.4	△ 2.1	△ 6.0	△ 2.4	△ 1.6	△ 0.7	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.2	0.2
28	青森県	住宅（変動率 %）	△ 7.4	8.5	0.6	0.1	1.1	0.0	△ 4.0	△ 5.2	△ 2.9	△ 0.4	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.3	0.1
29	宮崎県	住宅（変動率 %）	△ 5.5	10.6	0.2	2.4	0.8	0.0	△ 1.2	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.2	△ 0.3	△ 0.2	△ 0.1	0.1
30	富山県	住宅（変動率 %）	△ 7.7	9.6	2.6	3.8	△ 0.5	△ 1.5	△ 7.3	△ 5.6	△ 0.2	0.0	△ 0.4	△ 0.2	△ 0.1	0.0
31	滋賀県	住宅（変動率 %）	△ 7.7	8.4	3.3	37.0	△ 0.1	△ 3.5	△ 4.3	△ 3.4	△ 0.4	△ 0.8	△ 1.3	△ 0.9	△ 0.6	△ 0.1
32	静岡県	住宅（変動率 %）	△ 7.2	10.9	3.5	26.9	△ 1.8	△ 4.4	△ 4.6	△ 2.2	△ 0.9	△ 0.7	△ 1.5	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.2
33	鳥取県	住宅（変動率 %）	△ 5.9	9.2	1.4	6.7	1.0	0.1	△ 5.2	△ 4.5	△ 2.8	△ 0.6	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.3	△ 0.2
34	香川県	住宅（変動率 %）	△ 6.4	8.5	1.9	10.3	△ 0.7	△ 2.2	△ 6.2	△ 6.0	△ 2.1	0.0	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.5	△ 0.2
35	奈良県	住宅（変動率 %）	△ 8.8	11.4	2.5	50.2	△ 1.5	△ 4.9	△ 5.9	△ 4.5	△ 0.3	△ 0.6	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.4	△ 0.3
36	島根県	住宅（変動率 %）	△ 7.2	8.0	2.0	1.2	0.6	0.3	△ 1.3	△ 2.5	△ 2.1	△ 0.5	△ 0.7	△ 0.5	△ 0.4	△ 0.3
37	高知県	住宅（変動率 %）	△ 6.5	10.5	1.2	△ 0.2	0.7	0.2	△ 1.8	△ 6.1	△ 1.9	△ 0.5	△ 0.8	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.3
38	福井県	住宅（変動率 %）	△ 7.2	9.6	1.7	9.2	0.8	△ 1.8	△ 5.9	△ 5.5	△ 2.0	△ 1.1	△ 1.1	△ 0.9	△ 0.7	△ 0.4
39	岐阜県	住宅（変動率 %）	△ 7.9	7.7	2.9	16.4	△ 1.9	△ 4.7	△ 7.2	△ 2.8	△ 1.2	△ 0.8	△ 1.3	△ 0.9	△ 0.6	△ 0.4
40	栃木県	住宅（変動率 %）	△ 9.0	7.5	4.2	16.6	△ 0.9	△ 2.9	△ 6.3	△ 4.1	△ 1.7	△ 0.8	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.6	△ 0.5
41	群馬県	住宅（変動率 %）	△ 8.8	8.5	2.1	21.0	△ 1.1	△ 5.4	△ 5.1	△ 3.3	△ 1.6	△ 0.6	△ 1.0	△ 0.9	△ 0.8	△ 0.5
42	新潟県	住宅（変動率 %）	△ 9.4	9.9	1.8	10.0	0.9	△ 1.3	△ 6.0	△ 2.7	△ 1.7	△ 0.6	△ 0.9	△ 0.8	△ 0.6	△ 0.5
43	山梨県	住宅（変動率 %）	△ 8.0	11.4	3.3	30.6	△ 1.2	△ 4.7	△ 9.0	△ 2.7	△ 2.3	△ 0.8	△ 0.9	△ 0.7	△ 0.6	△ 0.5
44	徳島県	住宅（変動率 %）	△ 7.8	9.5	1.0	3.6	1.6	△ 0.3	△ 7.3	△ 6.2	△ 1.6	△ 0.2	△ 0.9	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.5
45	鹿児島県	住宅（変動率 %）	△ 7.7	9.7	0.6	1.2	0.3	△ 0.2	△ 1.5	△ 3.7	△ 2.8	△ 0.9	△ 1.1	△ 1.0	△ 0.8	△ 0.6
46	和歌山県	住宅（変動率 %）	△ 8.8	9.8	1.9	18.3	△ 0.1	△ 4.5	△ 6.7	△ 4.5	△ 2.6	△ 1.2	△ 1.3	△ 1.3	△ 1.2	△ 0.7
47	愛媛県	住宅（変動率 %）	△ 6.0	10.1	2.1	6.4	0.5	△ 1.5	△ 5.2	△ 3.2	△ 2.2	△ 0.8	△ 1.1	△ 1.1	△ 1.0	△ 0.7

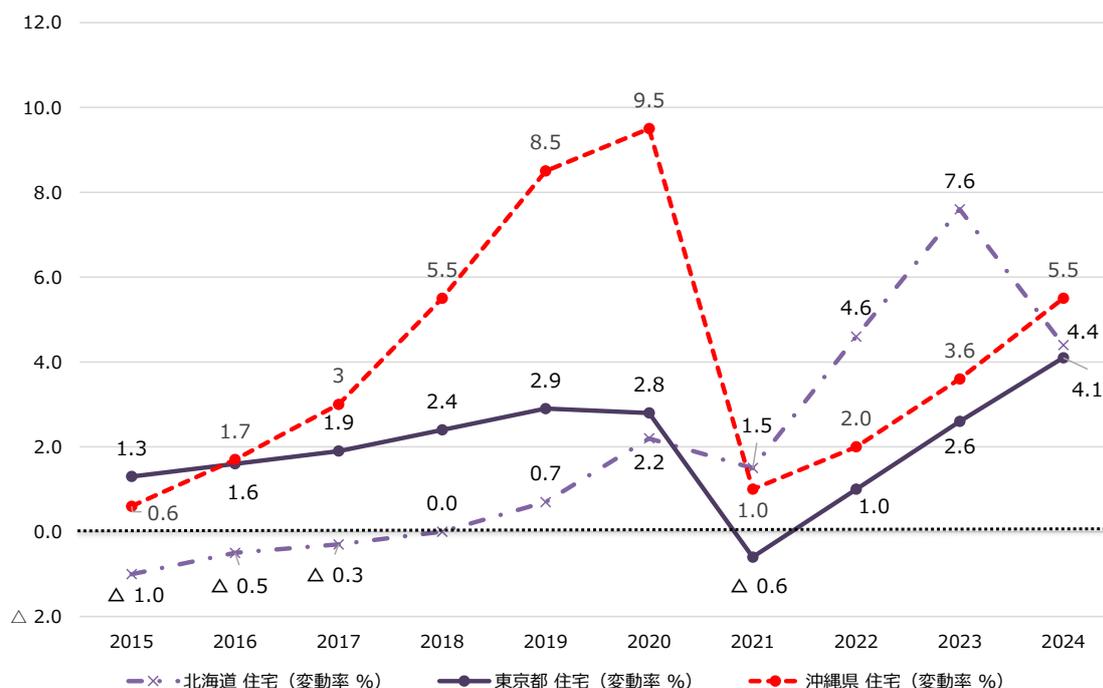
（出典）地価公示を基に当研究所にて作成

※順位は 2024 年における変動率の高い都道府県

#### 4. 東京都、北海道、沖縄県の推移（住宅地）

図表 6 は、近年において特に地価公示の上昇が目立つ東京都、北海道、沖縄県の 3 都道県の住宅地にかかる変動率の推移である。東京都については、前述のとおり、都市中心部における住宅需要が堅調であることから、地価上昇が続いている。本節では取り上げないが、商業地においても、やはり人流回復を受けて店舗需要、オフィス需要の回復傾向が進むなど、新型コロナウイルス感染症の影響により下落に転じた 2021 年以降、地価は再び上昇に転じている。一方、新型コロナウイルス感染症の影響について着目すると、北海道、沖縄の様相はやや異なる。2021 年において、前年から上昇率の縮小こそしているものの、上昇は維持しており、2022 年以降は両道県ともに東京都以上の上昇率を維持している。これら地方部における地価の上昇は、三大都市圏にみられたような交通の利便性・住環境による要因とはまた違った地価上昇の要因があると考えられる。

図表 6 東京都、北海道、沖縄県の変動率（住宅）



(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

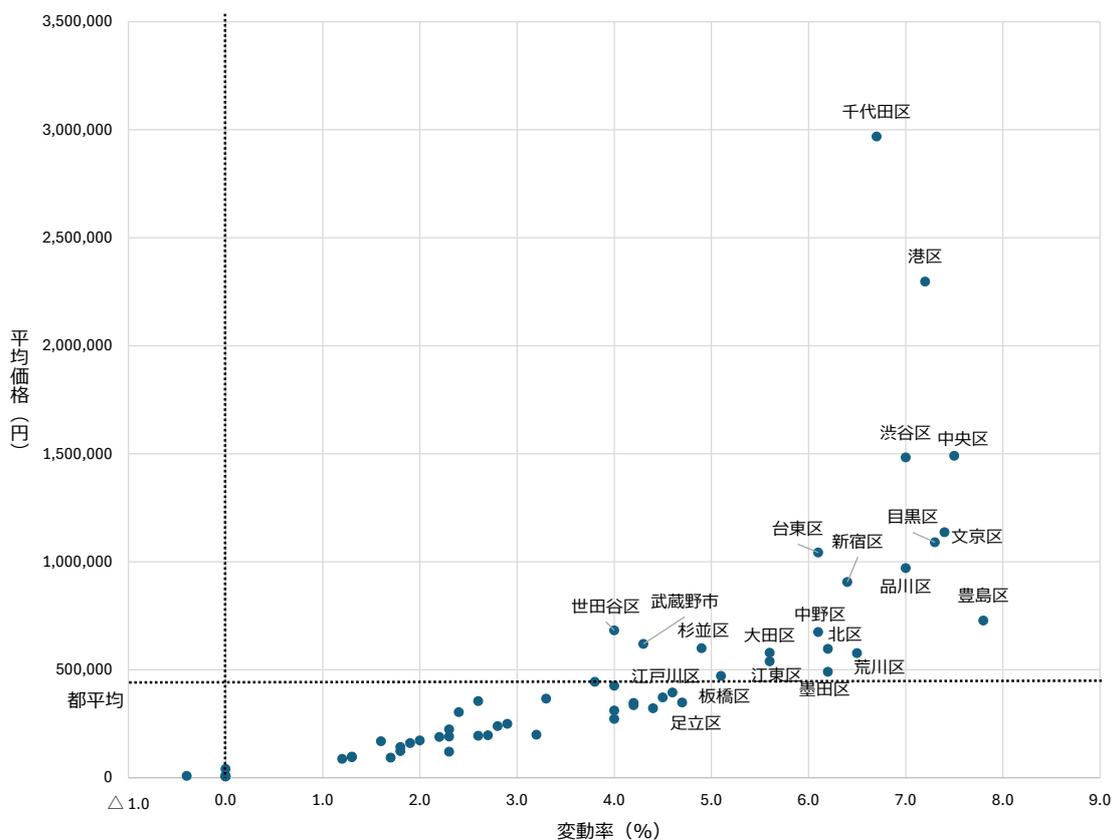
## (1) 東京都

図表 7 は、2024 年 1 月 1 日時点での東京都内における住宅地の地価公示であり、平均価格と変動率を示している。

図表の傾向から、平均価格の高い都心部ほど変動率も大きい傾向が読み取れる。オフィス需要の回復からもみられるように、豊島区、中央区、文京区など、通勤の利便性が比較的良い地域では地価の上昇が特に顕著となっており、東京 23 区で販売されたマンションの平均価格は 1 戸あたり 1 億円を超えるなどの報道もよく耳にするところである。同じ 23 区内においては、平均価格が比較的低い世田谷区、杉並区においては変動率が約 4% 増と上昇はしているが、他の 23 区と比較すると地価は安定しているといえる。都心へのアクセスや生活利便性、適度な自然がある住環境に加え、若年層から高齢層まで幅広い年代の居住区域となっていることが要因であると考えられる。

また、平均価格の比較的低い都心部以外の市区町村においても大半の地域で変動率は上昇しており、東京都の交通アクセスの利便性や住宅需要の強さが示されていると考えられる。

図表 7 2024 年 1 月 1 日時点の平均価格と変動率（東京都内・住宅地）



(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

※令和 6 年地価公示において、一部公表されていない市区町村あり

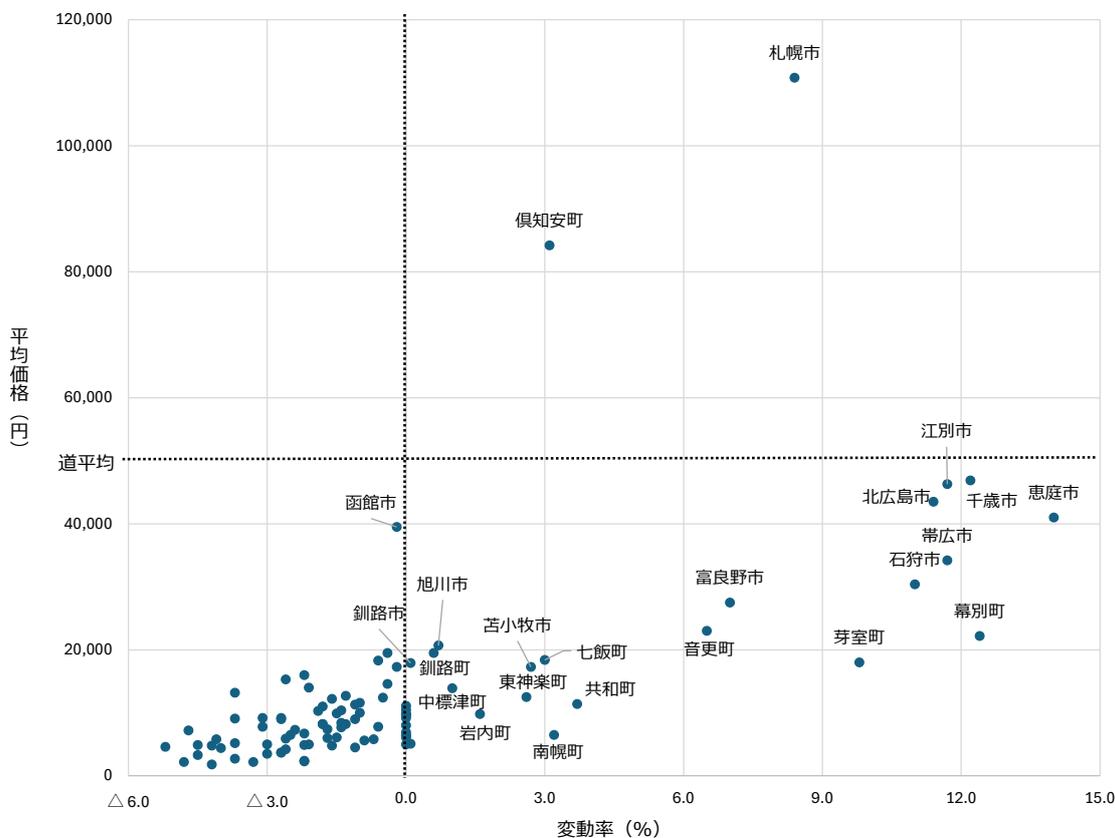
## (2) 北海道

図表 8 は、2024 年 1 月 1 日時点での北海道内における住宅地の地価公示であり、平均価格と変動率を示している。

東京都においては平均価格の高い都心部ほど変動率も大きい傾向にあったが、北海道においてはやや様相が異なる。北海道新幹線の延伸が計画されている札幌市やスキーリゾート地として有名な倶知安町は他の市町村と比較し平均価格が高く、変動率はそれぞれ 8.4% 増、3.1% 増となっているが、平均価格が札幌市の半分にも満たない恵庭市や千歳市、江別市は約 12~14% 増と変動率がより大きくなっている。千歳市においては、次世代半導体の量産、国産化を目指すラピダス進出が予定されており、その周辺の恵庭市、江別市などにもその経済波及効果が期待されている。平均価格の比較的低い富良野市においては、インバウンドの観光需要回復や、海外資本のコンドミニアム建設などにより、「富良野市北の峰町」の変動率が全国 1 位となっている。

また、北海道は地域によって変動率の上昇・下落の幅は特に大きく、交通利便性等の住環境の影響が変動率に強く表れていることも特徴的である。

図表 8 2024 年 1 月 1 日時点の平均価格と変動率（北海道内・住宅地）



(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

※令和 6 年地価公示において、一部公表されていない市区町村あり

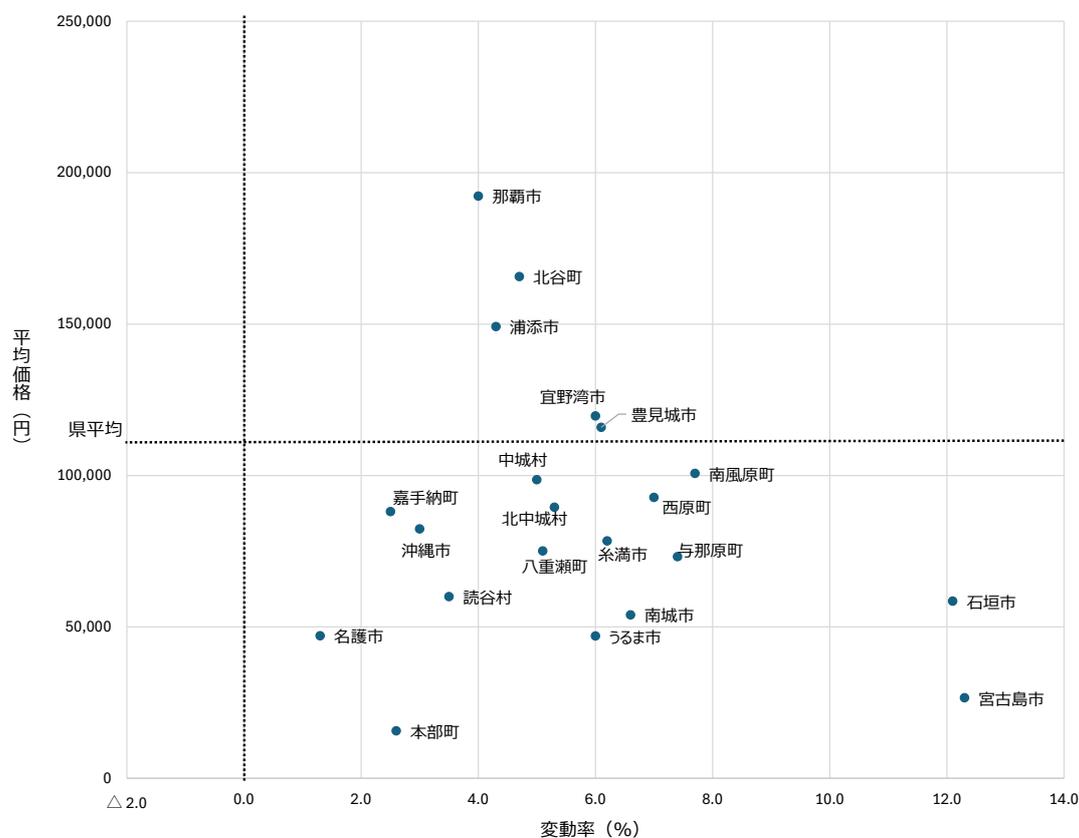
### (3) 沖縄県

図表 9 は、2024 年 1 月 1 日時点での沖縄県内における住宅地の地価公示であり、平均価格と変動率を示している。

図表の傾向から、沖縄県の様相も東京都や北海道とはやや異なる。平均価格の高い那覇市、北谷町、浦添市などの変動率は約 4% 増であるのに対し、宮古島市、石垣市といった離島の変動率は約 12% 増となっている。これは、島外からの移住者や観光需要のさらなる拡大を見据えた県外や外国資本によるホテル開発、大型商業施設の開業により地価の上昇が顕著となっていることが考えられる。また、沖縄県は地価公示で発表された全 21 市町村が上昇となっており、県全体の住宅地の変動率は前年比 5.5% 増と、全国トップとなっている。

特に観光産業の盛んな沖縄県においては、北海道と同様に新型コロナウイルス感染症による影響は大きかったものと考えられるが、観光需要の回復を見据えた海外資本からの強い投資意欲、移住者等を含めた住宅需要の高さなどにより、平均価格の低い市町村においても一定の地価上昇を続けるなど、県外からの注目度が高い特徴的な傾向が示されている。

図表 9 2024 年 1 月 1 日時点の平均価格と変動率（沖縄県内・住宅地）



(出典) 地価公示を基に当研究所にて作成

※令和 6 年地価公示において、一部公表されていない市区町村あり

## おわりに

2024年1月1日時点の地価公示は、全国平均においては全用途・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇している。三大都市圏においては新型コロナウイルス感染症の影響は脱したといってもよいほどの上昇傾向であると考えられる。また、地方圏においても、都市部と同様に上昇の傾向が続いている。特に、北海道の札幌市や千歳市、沖縄県の宮古島市、石垣市など、観光需要や半導体工場などの企業立地に伴う住宅地の地価への影響がみられる結果となっている。また、今回取り上げた地方圏の都道府県以外にも、北陸新幹線が部分開業している福井県では、商業地の変動率が32年ぶりに上昇しており、半導体メーカーTSMCが進出した熊本県菊陽町においても、住宅地の変動率は前年から10%以上も上昇している。

いよいよデフレ脱却の局面を迎えていると考えられる日本経済だが、今後の物価高騰やそれに伴う金利政策、企業や海外資本家の投資意欲が地価に及ぼす影響について、引き続き留意したい。

(担当：研究員 幸喜 周斗)

1年間の研究成果の報告として、当研究所は3/22に「建設経済レポート No.76 報告会」を開催しました。ご参加いただいた皆様には、この場を借りて御礼申し上げます。

報告会が終了したことは、筆者にとって昨年4月の着任から早くも1年が経過したことを意味する。2023年度は主に「建設投資見通し」を担当し、建設投資額を予測するにあたって様々な統計データや資料に触れた。各省庁の統計データや民間企業のレポートなどは、その多くがインターネット上に無料で公表されており、誰でも自由に閲覧できる。一方で、なかには閲覧するために「企業のサイトへの会員登録」や「資料の購入」が必要となるものもあり、見たい資料全てを自由に見ることができたわけではなかった。「ここから先は有料会員様のみご覧いただけます。」といった表示に遭遇する度、手が止まってしまった。というのも筆者は、真偽は度外視して情報を「無料」で得ることに慣れていたのである。1995年に生まれ、物心がついた頃にはインターネットが普及し、学生になれば1人1台スマホを所有してSNSを利用していた。こうした背景から、情報の「購入」や、情報を得るために企業のサイトへ「会員登録」することに少なからず抵抗感があり、単にその抵抗感だけによって、一歩先へ進めなかった。もちろん有料の資料には、作成の手間や購入するだけの価値があり、無料で公表するよう要求するつもりは毛頭ない。

当研究所では、「建設投資見通し」以外にも「建設経済レポート」や「主要建設会社決算分析」など、定期的につく資料を公表しているが、一般財団法人という組織の性質上、その全てを無料で公表している。もし仮に、こうした資料を有料で販売したら、どれだけ多くの読者にいくらで購入していただけるだろうか。有料でも購入していただけるのであれば、無料で公表している現在は、その分だけ利益を損なってしまうという見方ができる。一方で、有料であれば購入しないと考える読者が多いことは、当研究所が購入に値する情報を提供できていないことを意味し、どちらであっても筆者としては残念である。

先述したように、一般財団法人という性質上、資料を有料で販売することは想定していないが、仮に有料で販売したとしても多くの読者に購入していただけるよう、内容とボリューム双方を充実させた資料を公表できるよう努めていきたい。最近、生成AIの登場によって今まで以上に情報の真偽を見極める難易度が上がっているように感じられる。世界各地で起こっている紛争では、SNSを通じて偽情報が出回っているという報道を目にする。情報発信だけでなく情報収集も行う当研究所は、情報を受信する側として備えるべき慧眼を養っていきたい。なお、当研究所が公表している資料は全て、人間の目と手を経て作成されています。ご安心ください。

春は出会いと別れの季節で当研究所でも4/1付けでメンバーの交代があり、新メンバーを迎え入れて心機一転、業務に取り組んでいる。新メンバーも含め研究所一同、建設業界に携わる方々にとってお役に立てる情報を発信していく所存であり、今後も引き続きご指導ご鞭撻をお願いします。

(担当：研究員 郷治 卓真)