

令和3年地価公示結果の概要

令和2年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均は平成27年以来6年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。
- 三大都市圏平均をみると、全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落となり、工業地は7年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。
- 地方圏平均をみると、全用途平均・商業地は平成29年以来4年ぶりに、住宅地は平成30年以来3年ぶりに下落に転じ、工業地は4年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。
- 新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は用途や地域によって異なる。昨年からの変化は、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きい。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は▲0.5%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・大阪圏の平均変動率は▲0.5%と平成26年以来7年ぶりに下落に転じた。
- ・名古屋圏の平均変動率は▲1.0%と平成24年以来9年ぶりに下落に転じた。
- ・地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は2.7%と8年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.6%と平成31年以来2年ぶりに下落に転じた。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は▲1.0%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・大阪圏の平均変動率は▲1.8%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・名古屋圏の平均変動率は▲1.7%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は3.1%と8年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.9%と平成30年以来3年ぶりに下落に転じた。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は2.0%と8年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は0.6%と6年連続の上昇であるが、いずれも上昇率が縮小した。名古屋圏の平均変動率は▲0.6%と平成27年以来6年ぶりに下落に転じた。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.4%と8年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.2%と3年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。

この1年の地価動向を都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率で見ると、住宅地、商業地とも、前半（R2.1.1～R2.7.1）は、緊急事態宣言により全国的に経済活動が停滞した影響から、地方四市の住宅地・商業地を除き下落となっているが、後半（R2.7.1～R3.1.1）は、景気の持ち直しの動きが広がり、取引も回復したことを背景に、大阪圏の商業地を除き横ばい又は若干の上昇となっている。

ただし、後半も下落の地点数が上昇の地点数より多く、また、例えば東京都23区の商業地の後半の平均変動率が下落となるなど地域や地点による差があること、さらに、共通地点は比較的需要在堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある。