

I. 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。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅地については、新型コロナウイルス感染症の影響により、取引が減少したこと、雇用・賃金情勢が弱い動きとなり需要者が価格に慎重な態度となる中で、建築費等の上昇が継続していることなどを背景に、全体的に需要は弱含みとなり、多くの地点で、上昇から横ばい・下落、横ばいから下落への転化、上昇率の縮小となった。ただし、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等を背景に、リーマンショック後の平成21年・平成22年の地価公示と比較すると、落ち込みは小さい。
- ◆都市中心部の優良な住宅地やマンションなど、希少性と価格水準が高い住宅地は若干の上昇や横ばいとなっている地点が多い。また、交通利便性や住環境に優れ、相対的に価格水準の低い住宅地が上昇を継続しているが、上昇が見られる地域の範囲は昨年より狭まっている。
- ◆地方圏では、札幌市、仙台市、福岡市とこれらの周辺の市町で、昨年より上昇率が縮小したものの比較的高い上昇が継続している。地方圏のその他の都市でも、県庁所在都市等の主要都市やその周辺の市町では、上昇の継続が見られる市町もあるなど昨年からの変動率の変化は比較的小さい。人口減少等により下落が継続している地域では、下落率の変化は小さい。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は北海道及び福岡県、県庁所在都市では札幌市であった。

【商業地】

- ◆商業地については、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗の賃貸需要やホテル需要が減退したこと、先行き不透明感から需要者が価格に慎重な態度となったことなどを背景に、全体的に需要は弱含みとなり、多くの地点で、上昇から横ばい・下落、横ばいから下落への転化、上昇率の縮小となった。ただし、経済対策や企業の資金繰り支援等を背景に、リーマンショック後の平成21年・平成22年の地価公示と比較すると、落ち込みは小さい。
- ◆比較的大きな下落となった地点は、外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の増加による店舗、ホテルの需要により上昇してきた地域や、飲食店等の立地が集中するいわゆる飲食街・歓楽街に多い。特に大阪圏では、外国人観光客の増加を背景として近年高い上昇を示してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響で収益性が著しく低下し、大きな下落となった地点が多い。
- ◆一方、都市中心部のオフィス需要が中心となっている地域は、店舗需要が中心となっている地域に比べて緩やかな下落や横ばい等となっている。
- ◆三大都市圏の中心部から離れた商業地や地方圏の路線商業地など、日常生活における利用が中心となる店舗等の需要を対象としている地域では、上昇の地点も見られる等、昨年からの変動率の変化は比較的小さい。また、再開発等が行われている地域やマンション需要と競合する地域でも上昇が見られる。人口減少等により下落が継続している地域では、下落率の変化は小さい。
- ◆札幌市・仙台市・福岡市では、オフィス需要が堅調であることに加え、進行中の複数の都市再開発による繁華性の向上への期待、堅調なマンション需要等から、昨年より上昇率が縮小したものの比較的高い上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は福岡県、県庁所在都市では福岡市であった。

【工業地】

- ◆工業地については、インターネット通販の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強く、物流施設の適地となる工業地では上昇となっている地点が多い。一方、その他の工業地では、新型コロナウイルス感染症の影響による設備投資の縮小を背景に、下落となっている地点が多い。
- ◆地点別の上昇率では、沖縄県豊見城市の工業地（豊見城9-1）が上昇率29.1%となり、住宅地の上昇率1位（倶知安-3 25.0%）、商業地の上昇率1位（倶知安5-1 21.0%）を上回った。