

令和3年公示地価

国土交通省は、3月23日、令和3年（1月1時点）の地価を公示しました。今回のCBCA NEWSで概要をお伝えします。（※データの出所 地価：国土交通省、リート：東京証券取引所）

令和2年公示地価の概要

○ 全国平均

全用途平均は6年ぶりに下落に転じました。用途別では、住宅地は5年ぶり、商業地は7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の上昇ですが上昇率が縮小しました。

○ 三大都市圏

全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、8年ぶりに下落となり、工業地は7年連続の上昇ですが上昇率が縮小しました。

○ 地方圏

全用途平均・商業地は4年ぶり、住宅地は3年ぶりに下落に転じ、工業地は4年連続の上昇ですが上昇率が縮小しました。ただし、地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地とも上昇が続きました。

圏域別・用途別対前年平均変動率

（変動率：％）

圏域別・ 地域別	用途別 公示 年別	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
		令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率
東京圏		2.3	△0.5	1.4	△0.5	5.2	△1.0	3.0	2.0
大阪圏		1.8	△0.7	0.4	△0.5	6.9	△1.8	2.8	0.6
名古屋圏		1.9	△1.1	1.1	△1.0	4.1	△1.7	0.7	△0.6
三大都市圏平均		2.1	△0.7	1.1	△0.6	5.4	△1.3	2.4	1.0
地方圏(地方四市)		7.4	2.9	5.9	2.7	11.3	3.1	5.6	4.4
地方圏(その他)		0.1	△0.6	0.0	△0.6	0.3	△0.9	0.8	0.2
地方圏平均		0.8	△0.3	0.5	△0.3	1.5	△0.5	1.1	0.5
全国平均		1.4	△0.5	0.8	△0.4	3.1	△0.8	1.8	0.8

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ますが、地価動向の変化の程度は用途や地域によって異なります。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下落し、地域別では三大都市圏が地方圏より大きく下落しています。

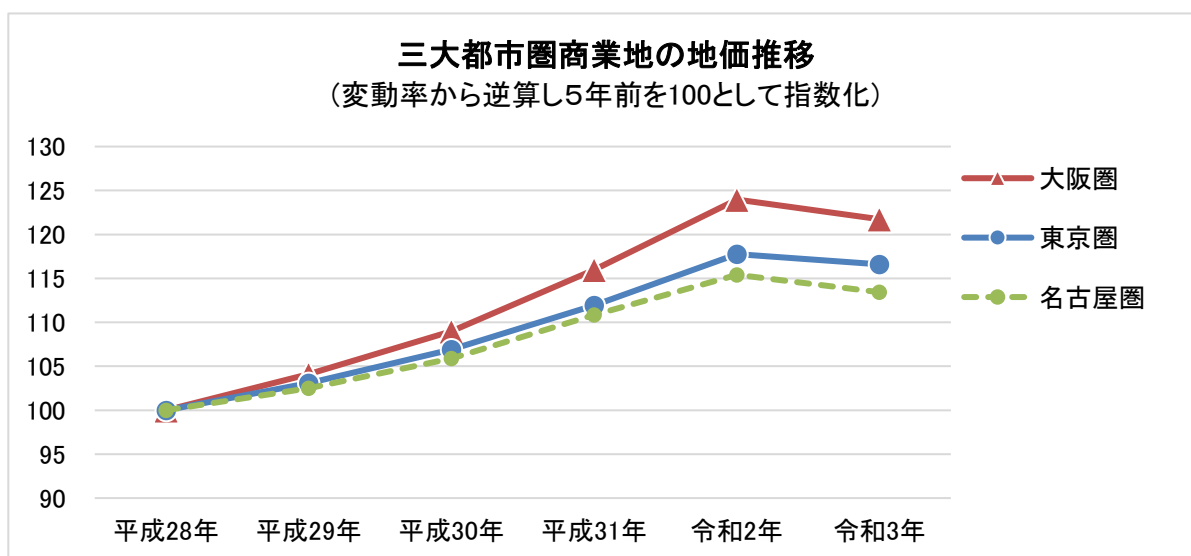
新型コロナウイルスの影響はあるものの、実体経済に比べれば限定的な動き

新型コロナウイルスの影響を最も大きく受けたのは、インバウンド需要が無くなった商業地です。大阪府の商業地は2.1%下落し、下げ幅は全国で最も大きくなりました。前の年は7.7%上昇と高い伸びを示していましたが、コロナ禍で一転、訪日外国人観光客が消滅したため、8年ぶりの下落となりました。

地点別では、大阪・道頓堀の老舗フグ料理店「つぼらや」跡地が28.0%下落し、全国の商業地の下落率トップとなりました。全国の商業地の下落率トップ10地点のうち関西が9地点を占めました。このうち全国で5地点しかない20%超の下落となった地点は大阪・ミナミに集中します。大阪・ミナミは、ここ数年、インバウンド需要を背景とした地価上昇が大きかったため、その反動が大きく出ました。

東京圏も若年層や外国人でにぎわった繁華街で地価が低迷しました。訪日客に人気の観光地・浅草がある台東区は4.0%下落と、都内最大の落ち込みとなりました。銀座地区の最高価格地点を含む中央区（3.9%下落）、新宿区（3.1%下落）のマイナス幅が大きくなりました。

ただし、都市圏の商業地地価が下落したといっても、2年前よりは高い水準に留まっています。实体经济において商業地の売上が大きく落ち込んでいることと比べると、地価の下落は限定的に留まっています。



一方、商業地上昇率トップは、昨年に続き北海道ニセコ地区で、25%の上昇でした。多くの外国人を集めていた同地区は、新型コロナウイルスの感染拡大で一転、客足が激減しました。けれども、コロナ収束後を見据えた開発投資は続いており、地価を下支えしています。

全体として、新型コロナウイルスの地価への影響は、实体经济に比べれば限定的なものに留まっていると言えるでしょう。ワクチン接種後の経済回復への期待感が地価を下支えしている最大の要因です。リーマンショック時と異なり、金融緩和策が奏功し、資金繰りのために不動産を売却する動きが少ないことも、地価の下落を限定的にしています。さらに、中国など海外から大量の投資マネーが日本の不動産市場に流れ込み、需給面で地価の下落を最小限に押しとどめているとも言われています。

しかしながら今後は、アフターコロナの不動産の収益力が以前の水準まで速やかに回復するかが地価動向のカギを握ると思われます。テレワークが定着すれば、オフィス需要は以前の水準まで戻らない可能性があります。オンラインでの商談が当たり前になれば、出張回数も以前より少なくなり、ホテル需要は以前の水準まで戻らないかもしれません。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先