



## 令和3年（2021年）地価公示の概要

大和不動産鑑定株式会社

リサーチ&マーケティング室 主席研究員 竹内 一雅

- ・令和3年（2021年）地価公示（1月1日時点）は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響（緊急事態宣言、外出自粛、訪日客減少等）を受け、全国・全用途平均地価は6年ぶりの下落となった。
- ・コロナ禍で、都心繁華街や観光地を中心に商業地価が大きく下落し、住宅地価も雇用環境の悪化などから下落に転じた一方、物流需要の増加で工業地価は引き続き上昇している。
- ・地価は調査期間の前半（2020.1.1～2020.7.1）に大きく下落するも、後半（2020.7.1～2021.1.1）は景気回復期待などから、住宅地ではわずかながら上昇に転じ、商業地では横ばいとなった。
- ・調査地点のうち、地価上昇地点は全体の19%（昨年は48%）、下落は58%（同32%）だった。
- ・地価上昇率1位は住宅地・商業地ともに北海道倶知安町。上昇率上位5地点のうち住宅地は北海道が5地点、商業地は福岡市が4地点を占めた。商業地の下落率上位5地点の全てを大阪市が占めた。

### 1. 前年比変動率：新型コロナウイルス感染拡大で地価は6年ぶりの下落

- 地価公示価格（全国・全用途平均、2021年1月1日時点）は6年ぶりに下落した。
- 住宅地は、雇用情勢の悪化などで需要が弱含んだため5年ぶりに下落。
- 商業地は、ホテルや繁華街の店舗、飲食店等の収益悪化、先行き懸念などから7年ぶりに下落。
- 工業地は、巣ごもり需要に伴うEコマースの拡大等で物流施設需要が増加したことから5年連続上昇。
- 全用途平均地価は、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で8年連続の上昇となった一方、三大都市圏では8年ぶりの下落。特に下落率が大きかったのは大阪圏と名古屋圏の商業地。

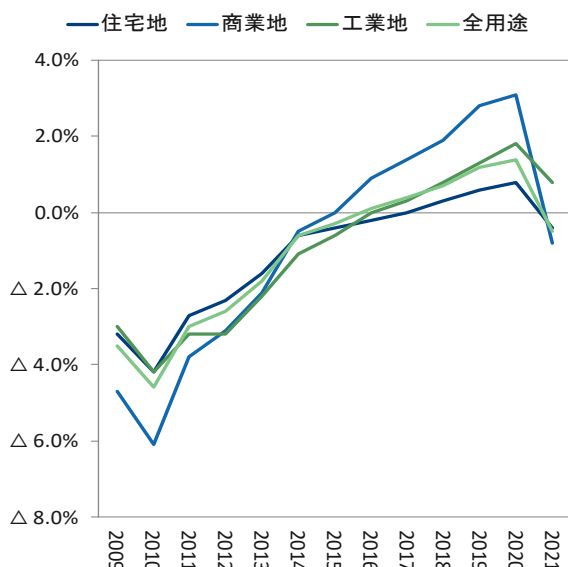
図表1：地域別・用途別の地価(地価公示価格)変動率

	住宅地			商業地			工業地			全用途		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	2.8	3.1	▲ 0.8	1.3	1.8	0.8	1.2	1.4	▲ 0.5
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	5.1	5.4	▲ 1.3	1.9	2.4	1.0	2.0	2.1	▲ 0.7
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5	4.7	5.2	▲ 1.0	2.4	3.0	2.0	2.2	2.3	▲ 0.5
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5	6.4	6.9	▲ 1.8	2.0	2.8	0.6	1.6	1.8	▲ 0.7
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0	4.7	4.1	▲ 1.7	0.6	0.7	▲ 0.6	2.1	1.9	▲ 1.1
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	1.0	1.5	▲ 0.5	0.8	1.1	0.5	0.4	0.8	▲ 0.3
地方四市	4.4	5.9	2.7	9.4	11.3	3.1	4.8	5.6	4.4	5.9	7.4	2.9
その他	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	0.0	0.3	▲ 0.9	0.4	0.8	0.2	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6

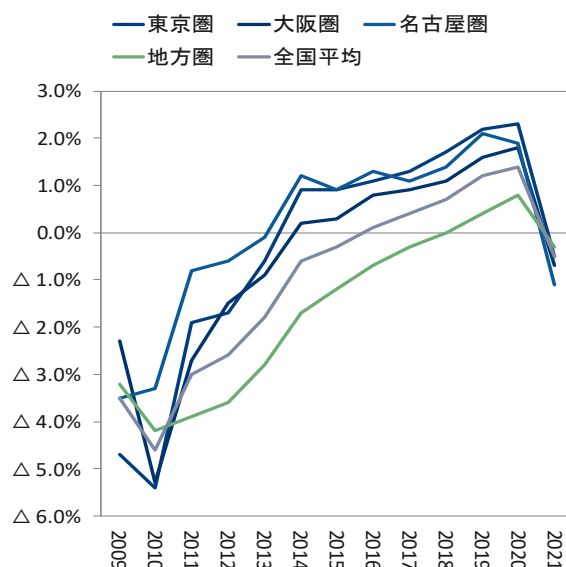
(出所)地価公示(以下全て同じ)

(注)「変動率」とは前年から継続している標準地の価格の対前年変化率。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値(以下同じ)

図表2: 全国・用途別の地価変動率



図表3: 全用途・地域別の地価変動率



- 主要12都市（大都市圏8都市と地方4市）のうち、全用途平均地価が大きく下落したのが大阪市、名古屋市、東京都区部。
- 主要12都市のうち、全用途平均地価が上昇したのは福岡市、札幌市、仙台市、千葉市、広島市。特に福岡市（前年比+4.4%）と札幌市（同+3.8%）で高い上昇率。
- 福岡市は住宅地、商業地、工業地の全てで高い上昇率。商業地では大阪市で高い下落率。
- 地方圏の県庁所在地の地価は、大都市圏の県庁所在地や地方四市と比べ、住宅地、商業地ともに全体として前年からの変動率の下落幅は小さい。ただし、2020年に住宅地・商業地ともに県庁所在地で最も地価上昇率が高かった那覇市での下落幅は大きかった（商業地価は+20.1%から▲0.6%へ）。

図表4: 主要都市の用途別地価変動率

		住宅地			商業地			工業地			全用途		
		2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
大都市圏	東京都区部	4.8	4.6	▲0.5	7.9	8.5	▲2.1	4.1	4.3	1.8	6.1	6.3	▲1.1
	大阪市	0.8	1.2	▲0.1	10.6	13.3	▲4.4	0.2	0.5	▲0.3	4.7	6.0	▲1.8
	名古屋市	2.3	2.0	▲0.8	8.9	7.7	▲2.1	0.8	0.7	▲0.3	4.8	4.1	▲1.3
	横浜市	1.0	1.1	▲0.2	3.2	3.5	0.5	3.1	3.3	2.6	1.6	1.7	0.0
	千葉市	1.1	1.3	0.4	3.0	4.1	1.4	0.9	1.7	1.9	1.4	1.8	0.7
	さいたま市	1.9	2.2	▲0.7	4.0	5.0	▲1.0	3.4	3.3	1.1	2.4	2.9	▲0.7
	京都市	2.0	1.8	▲0.4	13.4	11.2	▲2.1	5.1	7.2	▲0.3	5.6	4.9	▲0.9
	神戸市	0.4	0.5	▲0.3	6.1	6.0	▲1.8	1.6	2.9	2.1	1.4	1.6	▲0.4
地方四市	札幌市	4.0	7.1	4.3	8.8	10.2	2.9	3.5	3.5	2.7	5.5	8.0	3.8
	仙台市	5.8	5.7	2.0	10.7	10.9	2.8	8.5	9.6	8.0	7.1	7.2	2.3
	広島市	2.7	3.1	0.4	5.8	7.7	▲0.4	3.2	2.9	1.0	3.5	4.2	0.2
	福岡市	5.3	6.8	3.3	12.3	16.5	6.6	6.7	9.3	9.2	7.4	9.7	4.4

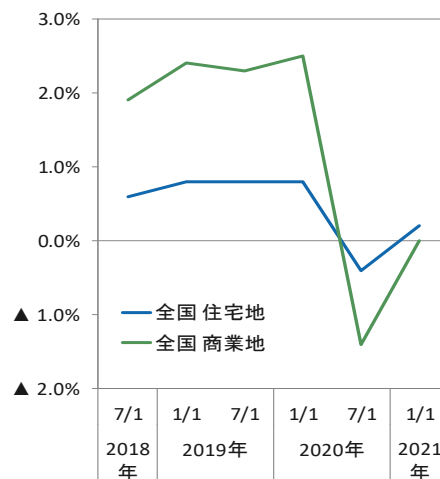
(注) 大都市圏区分は地価公示における定義に従い、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法等の指定区域に含まれる市のうち、県庁所在地都市の地価の平均変動率を記載。ただし奈良市は大都市圏の主要都市からは省略した。

## 2. 半年ごとの推移：2020 年前半に地価は大きく下落も後半は横ばい・上昇へ

- 商業地・住宅地の平均地価はコロナ禍で2020 年前半（2020. 1. 1～2020. 7. 1）に大きく下落するも、後半（2020. 7. 1～2021. 1. 1）には住宅地で反転上昇し、商業地では横ばいへ。
- 2020 年前半の地価の大幅な下落は、訪日客需要の消滅に加え、感染拡大や緊急事態宣言（外出・営業・国内移動の自粛等）などの影響で企業収益が悪化し経済活動が停滞した結果。2020 年後半は、世界経済の回復基調に加え、コロナ後に向けた投資意欲の回復も地価を下支えたと考えられる。

図表5: 地域別・用途別 半年ごとの地価変動率

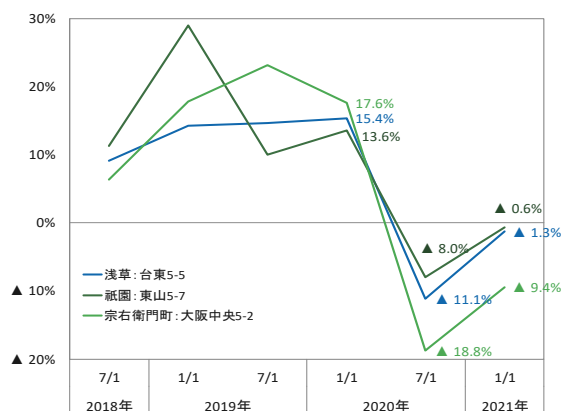
用途区分	地域区分	2018年		2019年		2020年		2021年
		7/1	1/1	7/1	1/1	7/1	1/1	1/1
住宅地	全国	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	▲ 0.4%	0.2%	
	東京圏	0.8%	0.9%	0.9%	0.8%	▲ 0.6%	0.1%	
	大阪圏	0.2%	0.3%	0.4%	0.4%	▲ 0.4%	0.0%	
	名古屋圏	0.7%	1.0%	0.7%	0.9%	▲ 1.2%	0.3%	
	地方圏	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%	▲ 0.1%	0.3%	
商業地	全国	1.9%	2.4%	2.3%	2.5%	▲ 1.4%	0.0%	
	東京圏	2.5%	3.0%	2.8%	3.1%	▲ 1.5%	0.0%	
	大阪圏	3.5%	4.9%	4.9%	4.7%	▲ 2.2%	▲ 0.6%	
	名古屋圏	2.1%	2.0%	1.9%	2.0%	▲ 2.6%	0.9%	
	地方圏	1.1%	1.4%	1.3%	1.5%	▲ 0.7%	0.0%	



(出所) 各年地価公示より。(注) 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの変動率。図表6も同じ。

- 2020 年前半に地価が大きく下落した浅草や京都の祇園地区でも、後半の下落率は大きく縮小。銀座や新宿三丁目も下落率は半減。金沢の香林坊や名古屋駅前、福岡・天神西では上昇へ。
- 大阪・心斎橋筋商店街（中央区宗右衛門町、大阪中央5-2）では後半も▲9.4%と大幅な下落が継続。店舗の休業や閉店による繁華性の低下などの影響という。それでも地価は2019年より高い水準。
- 繁華街等での地価動向について、今後も変異ウイルスの蔓延など感染の第四波の影響が懸念されるが、低金利が継続し不動産投資需要が世界的に高まっていることもあり、感染の収束が近づくにつれて、地価は本格回復していくと思われる。

図表6: 主な商業地における半年ごとの地価変動率

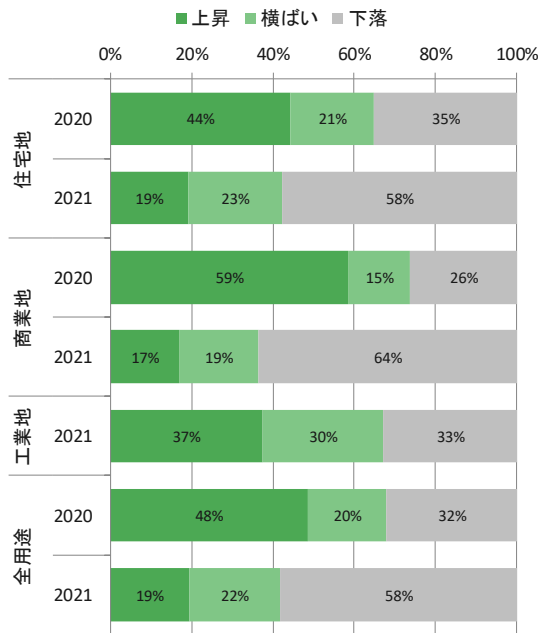


市町村	地価公示基準地名	2020年		2021年
		1/1	7/1	1/1
札幌市中央区: 大通公園	札幌中央5-3	9.6%	0.9%	0.0%
中央区銀座	中央5-29	0.2%	▲ 5.3%	▲ 2.7%
新宿区新宿三丁目	新宿5-15	3.7%	▲ 6.7%	▲ 2.7%
台東区西浅草: 浅草	台東5-5	15.4%	▲ 11.1%	▲ 1.3%
金沢市香林坊	金沢5-29	3.8%	▲ 6.4%	1.2%
岐阜県高山市	高山5-1	6.2%	▲ 7.2%	▲ 5.3%
名古屋市中村区: 名駅前	名古屋中村5-1	5.6%	▲ 5.3%	3.7%
京都市東山区: 祇園	東山5-7	13.6%	▲ 8.0%	▲ 0.6%
大阪市中央区宗右衛門町	大阪中央5-2	17.6%	▲ 18.8%	▲ 9.4%
福岡市中央区: 天神西	福岡中央5-12	17.5%	▲ 1.7%	6.9%
那覇市泉崎: 泉庁	那覇5-9	11.1%	0.0%	0.0%

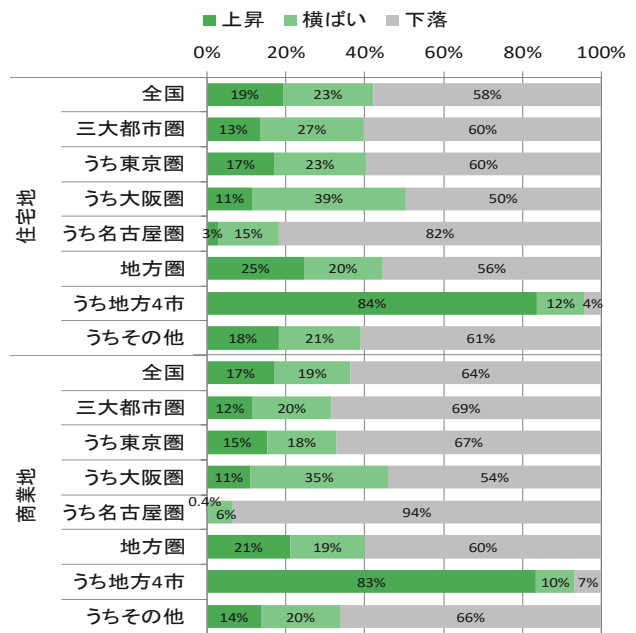
### 3. 上昇・横ばい・下落地点構成比：地価の下落地点比率は全国で6割、東京都商業地では9割に

- 地価上昇地点は全体の19%（昨年は48%）に低下し、下落は58%（同32%）へ上昇。
- 下落地点の構成比は、住宅地で58%、商業地で64%、工業地で33%。
- 上昇地点の構成比が高かったのは、圏域別では地方4市（住宅地で84%、商業地で83%）、主要都道府県別では、北海道、宮城県、沖縄県、福岡県。
- 大都市圏の商業地では地価下落地点が増加。下落地点の構成比は、東京都の商業地で89%、愛知県の商業地で91%、大阪府の商業地で54%。

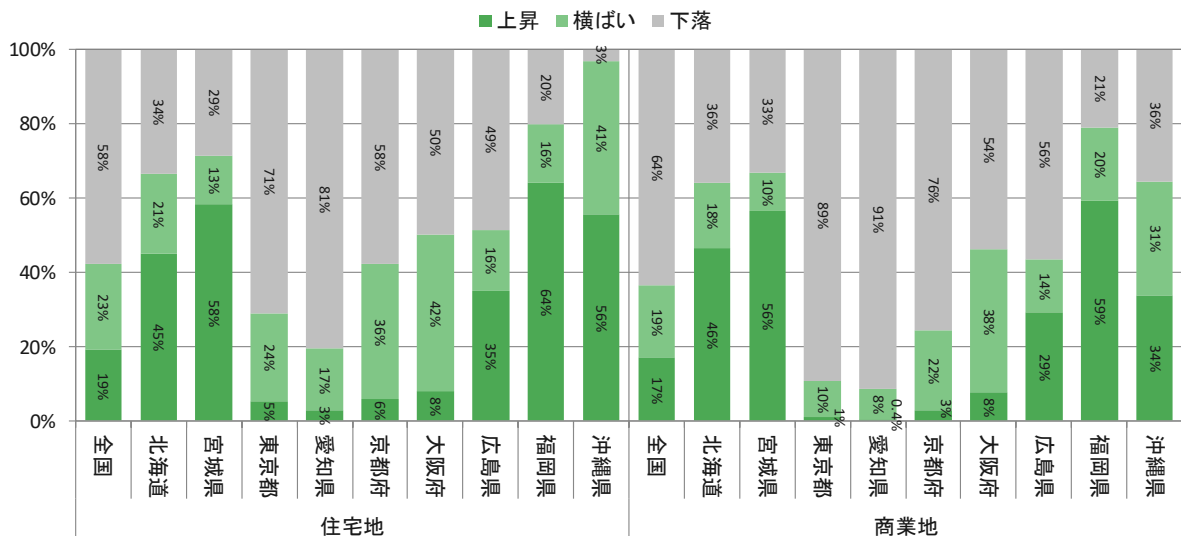
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比(2021年)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2021年)



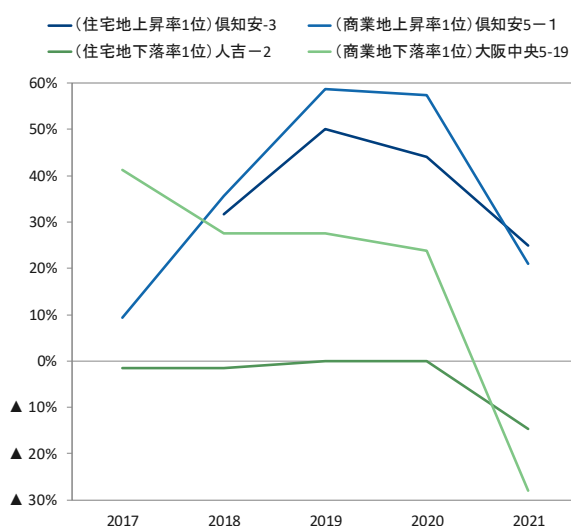
#### 4. 全国 地価変動率上位・下位：上昇率上位は北海道(住宅地)と福岡市(商業地)、下落率上位は災害被災地(住宅地)と大阪市(商業地)

- 全国の地価上昇率1位は、住宅地・商業地ともにニセコスキー場がある北海道倶知安町。外資によるホテルや別荘などへの投資が堅調で、地価の上昇傾向が継続（20年+44%、21年+25%）。
- 住宅地上昇率上位5地点のうち、3地点を占めた北海道北広島市では、2023年に新球場などの開業が予定されており、人口増加と宅地供給の減少から地価が上昇。
- 商業地の地価上昇率上位5地点のうち4地点が福岡市。福岡市では天神ビッグバン等の再開発が進展し業務機能の向上と繁華性の向上が見込まれ、コロナ禍でも相対的に高い地価上昇率となった模様。
- 商業地の地価下落率上位5地点すべてが大阪市中心部。近年、訪日外国人の増加に伴うホテルや店舗需要の増加等で高い地価上昇率だった地点であり、コロナ禍の影響を強く受けたようだ。
- 昨年に続き、住宅地の地価下落率上位は豪雨災害被災地域だった。

図表10: (住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

上昇率 上位					下落率 上位				
用途	順位	基準地番号	立地	変動率	用途	順位	基準地番号	立地	変動率
住宅	1位	倶知安-3	北海道倶知安町字山田83	25.0%	住宅	1位	人吉-2	熊本県人吉市相良町7	▲14.6%
	2位	北広島-1	北海道北広島市共栄町1	17.7%		2位	いわき-19	福島県いわき市平下平窪3	▲10.5%
	3位	北広島-6	北海道北広島市共栄町2	15.6%		3位	安孫子-10	千葉県我孫子市布佐平和台3	▲8.4%
	4位	北広島-4	北海道北広島市美沢3	15.2%		4位	南知多-9	愛知県南知多町大字片名字新師崎	▲7.8%
	5位	倶知安-2	北海道倶知安町南3東1	13.8%		5位	三浦-4	神奈川県三浦市三崎町小網代	▲7.8%
商業	1位	倶知安5-1	北海道倶知安町南1西1	21.0%	商業	1位	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1	▲28.0%
	2位	福岡中央5-7	福岡市中央区清川2	15.0%		2位	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町7	▲26.5%
	3位	福岡博多5-10	福岡市博多区店屋町	14.0%		3位	大阪中央5-15	大阪市中央区難波1	▲25.7%
	4位	福岡中央5-8	福岡市中央区平尾2	13.7%		4位	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1	▲22.7%
	5位	福岡博多5-14	福岡市博多区奈良屋町	12.8%		4位	大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2	▲20.3%

図表11: 全国住宅地・商業地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率とその要因



(注) 上昇・下落要因は公表されている鑑定評価書を基に作成。

区分	基準地番号	上昇・下落要因
上昇率1位	(住宅地上昇率1位) 倶知安-3	コロナ禍の影響により土地取引は減少しているが、外資によるリゾート開発やホテル建設、アパート用地等の需要が強含みである。外国人によるペンション、別荘用地等の需要が強含みで、高値で取引されており、地価は上昇傾向が続いている。
	(商業地上昇率1位) 倶知安5-1	駅前通を中心とした、外国人観光客向けの飲食店舗やホテル需要が強含みであり、高値取引も見られ、地価は上昇傾向が続いている。商業地(倶知安5-1:12万1千円/㎡)よりも住宅地(倶知安-3:13万5千円/㎡)の地価が高い
下落率1位	(住宅地下落率1位) 人吉-2	令和2年7月に発生した豪雨により球磨川やその支流で氾濫が生じ、建物・橋梁の破壊や流出、及び浸水による被害が発生。近隣地域内の全域が浸水被害を受けたことに伴い、損壊した家屋が多く見られるなど、地域外への人口流出が生じている。
	(商業地下落率1位) 大阪中央5-19	これまでインバウンド需要に支えられ地価は大きく上昇してきた。しかし新型コロナウイルスの影響によりインバウンド客の消滅や感染拡大防止対応により店舗需要は大きく落ち込み、店舗系の不動産市場は停滞している。

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 地域別の変動率上位では、地方圏上位地点の上昇率の高さが際立っている。
- 変動率の上位1位は、東京圏の住宅地では木更津市、商業地では地区計画の決定があった阿佐ヶ谷駅前  
の標準地となった。大阪圏では、住宅地・商業地ともに大阪圏北西部の箕面市、伊丹市、宝塚市な  
どが上位に入った。
- 東京圏の住宅地では、千葉県我孫子市が上位4位に加え下位1位<sup>1)</sup>にも入った。

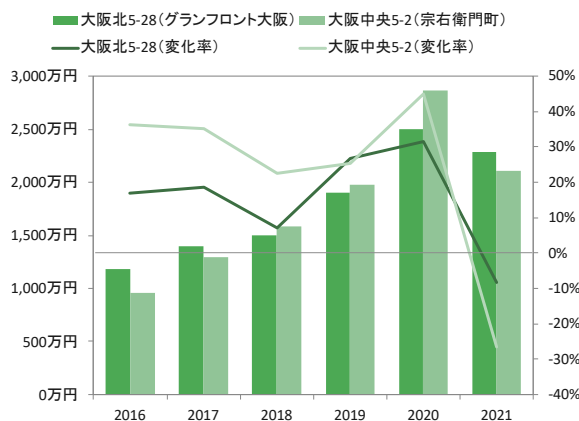
図表12:(住宅地・商業地)地価変動率上位・下位5地点

区分	用途	順位	東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
			立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率	立地	変動率
変動率上位	住宅	1位	木更津市金田東4	5.6	箕面市船場西1	4.5	安城市御幸本町	2.3	北海道倶知安町宇山田	25.0
		2位	木更津市羽鳥野2	4.9	宝塚市湯本町	3.6	刈谷市大手町5	2.0	北広島市共栄町1	17.7
		3位	柏市若柴字原山	4.6	伊丹市西台3	3.3	一宮市神山1	1.9	北広島市東共栄2	15.6
		4位	我孫子市我孫子3	4.6	神戸市灘区楠丘町3	3.1	名古屋市中区榑木町3	1.8	北広島市美沢3	15.2
		5位	柏市泉町	4.6	京都市左京区岡崎円勝寺町	3.1	北名古屋市石橋郷	1.8	北海道倶知安町南3	13.8
	商業	1位	杉並区阿佐谷北1	5.2	箕面市船場東3	8.2	名古屋市中区錦2	2.0	北海道倶知安町南1	21.0
		2位	横浜市西区みなとみらい3	4.8	芦屋市業平町5	5.0	東海市加木屋町1	1.0	福岡市中央区清川2	15.0
		3位	横浜市神奈川区鶴屋町2	4.7	川西市中央町7	4.5	名古屋市中区葵1	0.0	福岡市博多区店屋町	14.0
		4位	横浜市中区相生町6	4.6	伊丹市伊丹1	4.3	-	-	福岡市中央区平尾2	13.7
		5位	市川市八幡2	3.9	宝塚市逆瀬川1	4.2	-	-	福岡市博多区奈良屋町	12.8
	工業	1位	横浜市鶴見区大黒町9	11.1	枚方市招提田近1	5.2	愛知県みよし市根浦町4	5.3	豊見城市宇豊崎3	29.1
		2位	松戸市松飛台字中原	10.8	枚方市春日北町2	4.2	愛知県飛島村木場1	4.7	糸満市西崎町5	22.4
		3位	横浜市中区錦町9	9.5	大和郡山市西町	4.2	愛知県海部郡飛島村	4.1	那覇市港町3	14.0
		4位	船橋市日の出2	8.6	神戸市東灘区魚崎浜町	4.1	名古屋市港区河口町2	3.7	筑紫野市岡田3	12.8
		5位	白井市中字越戸	8.2	神戸市東灘区住吉浜町	3.9	名古屋市港区福永3	2.1	福岡市東区松島5	12.0
変動率下位	住宅	1位	我孫子市布佐平和台3	▲8.4	大阪府岬町多奈川谷川	▲5.9	愛知県知多郡南知多町	▲7.8	人吉市相良町7	▲14.6
		2位	三浦市三崎町小網代	▲7.8	大阪府岬町深日	▲5.9	愛知県知多郡南知多町	▲7.0	いわき市平下平窪3	▲10.5
	商業	1位	中央区銀座8	▲12.8	大阪市中央区道頓堀1	▲28.0	名古屋市中区錦3	▲15.2	高山市上三之町	▲12.2
		2位	台東区西浅草2	▲12.2	大阪市中央区宗右衛門町	▲26.5	名古屋市中区栄4	▲9.9	広島市中区胡町3	▲12.0
	工業	1位	あきる野市平沢東1	▲2.0	京都市山科区川田御出町	▲1.3	安城市北山崎町築地1	▲2.1	苫小牧市字勇弘	▲4.4
		2位	千葉市稲毛区六方町13	▲1.7	大阪市生野区巽西2	▲1.3	安城市今本町石田35	▲2.0	焼津市利右衛門	▲3.0

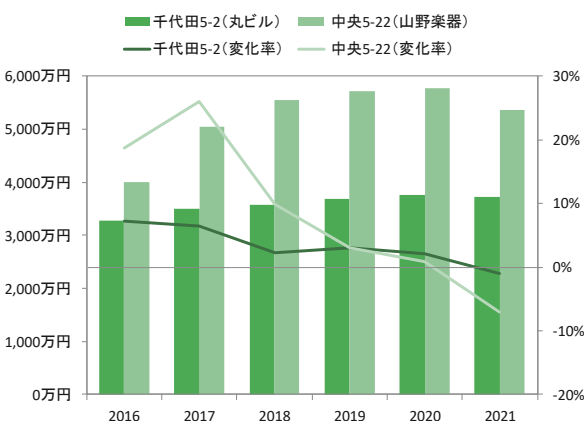
5. 東京・大阪のオフィス地区と繁華街の地価動向

- 今回の地価公示で大阪圏の商業地最高価格地が、大阪・心齋橋筋（宗右衛門町、大阪中央5-2）から  
グランフロント大阪（大阪北5-28）に戻った。オフィス街でもあるグランフロント大阪の下落率が、  
繁華街である心齋橋筋の下落率より小さかったため。
- 東京の商業地でも、オフィス地区（丸の内、千代田5-2）と繁華街（銀座、中央5-22）では、繁華街  
の下落率の方が高かった。

図表13: グランフロント大阪と心齋橋の地価動向



図表14: 東京千代田区丸ビルと銀座の地価動向



## 6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の地価公示では、特徴的な地価変動がみられた地点として、①最高価格地、②繁華街、③観光地、④首都圏に近い別荘地、⑤インフラ整備の影響、⑥物流施設の需要の高まりがあげられている。
- 新型コロナウイルスの感染拡大により繁華街、観光地などで地価下落が見られたが、北海道倶知安町や白馬村といった著名なスキーリゾートでは、外国人による投資需要が活発で引き続き地価は大きく上昇している。
- 引き続き、物流施設需要の高まりやインフラ整備に伴う地価上昇がみられる。また、首都圏に近い別荘地では、新幹線からの利便性が高い軽井沢と熱海で上昇となった。

図表15: 特徴的な地価変動がみられた地点(主なもの)

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
最高価格地	東京・銀座地区 (価格順位全国1位)	東京都中央区: 中央 5-22 [商業地] 銀座駅近接 53,600,000 円/㎡ ▲7.1%(2020年: +0.9%)	外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、国内客も大幅に減少したことから、飲食・物販店舗等の収益性が低下し、新規出店意欲も低迷した。
	大阪・梅田地区 (価格順位大阪圏1位)	大阪市北区: 大阪北 5-28 [商業地] 大阪駅近接 22,900,000 円/㎡ ▲8.4%、(+31.6%)	コロナ禍でも、オフィス需要は比較的堅調であるが、店舗の収益性が低下し、投資意欲もやや低迷したため、地価は下落に転じた。相対的に下落率が小さかったことから、梅田地区が心斎橋の商業地を抜き、大阪圏の最高価格地に復帰した。
繁華街の地価動向	北海道札幌市すすきの地区	札幌市中央区: 札幌中央 5-2 [商業地] すすきの駅200m 1,250,000 円/㎡ ▲7.4%(+29.8%)	コロナ禍で、観光客の減少と店舗の休業等による収益性の低下に加え、(令和2年11月から)飲食店を対象に再度の営業時間短縮要請が行われるなどした。
	東京都新宿区歌舞伎町地区	東京都新宿区: 新宿 5-25 [商業地] 新宿駅 600m 2,010,000 円/㎡ ▲10.3%(+12.0%)	コロナ禍で、歌舞伎町の来街者が激減したことで商況が悪化し、飲食店舗の撤退が目立っている。土地投資意欲も減退している。
	愛知県名古屋錦3丁目地区	名古屋市中区: 名古屋中 5-28 [商業地] 久屋大通駅340m 1,560,000 円/㎡ ▲15.2%(+11.5%)	(地価下落率(商業地)全国7位) コロナ禍で、会食需要が減少しており、閉店や休業店舗も見られる等店舗の収益性が低下。
観光地の地価動向	北海道倶知安町	倶知安町: 倶知安-3 [住宅地] 倶知安駅 6.5km 135,000 円/㎡ +25.0%(+44.0%)	(地価上昇率(住宅地)全国1位) (地価上昇率(商業地)全国1位) ニセコリゾートブランドとして世界的観光地となった倶知安町周辺の別荘地エリアでは、新型コロナ収束後を見据えた開発計画も進められるなど、コロナ禍において全体的な取引件数の減少などによる上昇率の縮小は見られるものの引き続き地価は上昇。
		倶知安町: 倶知安 5-1 [商業地] 倶知安駅 620m 121,000 円/㎡ +21.0%(+57.5%)	駅前エリアの商業地では、北海道新幹線の延伸等に伴う利便性向上への期待感もあり、上昇率は縮小したが引き続き地価は上昇。
	東京都台東区浅草地区	東京都台東区: 台東 5-4 [商業地] 浅草駅近接 4,400,000 円/㎡ 12.0%下落 (34.0%上昇)	地価上昇を牽引してきた外国人観光客関連需要の激減により、ホテル・飲食店舗・物販店舗等の収益性が大幅に低下し、ホテル・店舗需要が減退した。特に、ホテル開発業者による競争がほぼなくなって用途の多様性が低下。
	長野県白馬村	長野県白馬村: 白馬-1 [住宅地] 白馬 2.9km 10,100 円/㎡ +12.5%(+20.2%)	(地価上昇率(住宅地)全国7位) スキーリゾートとして外国人による別荘地、店舗及びホテル需要が強まっていたが、コロナ禍で外国人による需要は低下したものの国内事業者の需要は堅調で、引き続き地価が上昇。
大阪市道頓堀地区	大阪市中央区: 大阪中央 5-19 [商業地] なんば駅 260m 5,800,000 円/㎡ ▲28.0%(+23.8%)	(地価下落率(商業地)全国1位) これまでインバウンド需要に支えられ地価は大きく上昇してきた。しかしコロナ禍により国内外の観光客が激減し、物販及び飲食店舗の収益性が大きく毀損した。	

(注) 国交省のまとめによる特徴的な地価変動がみられた地点

図表15(続き):特徴的な地価変動がみられた地点(主なもの)

区分	地区	所在地・地価変動	地価形成要因等
首都圏に近い別荘地の地価動向	長野県軽井沢町	長野県軽井沢町:軽井沢-1 [住宅地]軽井沢駅 2.5km 64,900 円/㎡ +10.0%(+9.3%)	首都圏に近い日本を代表するリゾート地として人気がある軽井沢では、首都圏の高所得層を中心とする別荘地への需要で地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ禍で、移住等を目的とした需要層が広がり、地価の上昇が継続。
	静岡県熱海市	静岡県熱海市:熱海-1 [住宅地]熱海駅 300m 96,500 円/㎡ +1.3%(+1.0%)	熱海駅直近に存するため、首都圏居住者を中心に、別荘として中古マンションや建物付物件への需要が高まっていることから地価が上昇。一方、駅から離れた別荘地では、需要はあるものの、地価の上昇には至っていない。
	神奈川県箱根町	神奈川県箱根町:箱根-1 [住宅地]強羅駅 3.1km 18,200 円/㎡ ▲0.5%(0.0%)	都心から比較的近く国内有数の別荘地であり、コロナ禍においても直接的な影響は受けていないが別荘地需要はやや鈍く地価はわずかに下落となった。山梨県富士河口湖町も別荘への引き合いは増えているものの地価は1.0%の下落だった。
インフラ整備等の影響	北海道北広島市 (ボールパーク構想)	北海道北広島市:北広島-1 [住宅地]北広島駅 1.5km 36,500 円/㎡ +17.7%(+16.5%)	(地価上昇率(住宅地)全国2位) 令和5年に新球場を核としたボールパークの開業が予定されており、雇用増と定住人口増が見込まれる。宅地の供給が限定されていることや、隣接する札幌市と比較して相対的な割安感から、札幌市の住宅需要が波及し、住宅地の地価が上昇。 商業地についても、住宅需要の増加に伴い、店舗付共同住宅用地等の需要が堅調であるほか、新球場による訪問客増加を見据えた再開発計画が進捗しており地価は上昇。
	大阪府箕面市 (新駅予定地周辺)	大阪府箕面市:箕面 5-4 [商業地]千里中央駅1.6km 530,000 円/㎡ +8.2%(+8.9%)	北大阪急行延伸で設置される新駅から徒歩圏内の中規模戸建住宅を中心とした優良な住宅地域では、利便性向上への期待から、住宅地の地価が上昇。 新駅予定地周辺では再開発が進捗中で、店舗や事務所の新規需要により、商業地の地価が上昇。
	富山県富山市 (新駅予定地周辺)	富山県富山市:富山-28 [住宅地]新庄田中駅2.6km 30,500 円/㎡ +5.2%(+4.3%)	あいの風とやま鉄道の新駅予定地周辺では、交通利便性向上への期待から、地価が上昇している。
物流施設等の需要の高まり	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市:横浜鶴見 9-2 [工業地]生麦駅 2.2km 140,000 円/㎡ +11.1%(+7.7%)	(地価上昇率(工業地)全国8位) 横浜臨海部では、令和2年3月に首都高速横浜北西線(横浜青葉 JCT~横浜港北 JCT)が開通し東名高速道路と接続したこと等から、物流適地として地価が上昇。
	福岡県筑紫野市	福岡県筑紫野市:筑紫野 9-1 [工業地]筑紫駅 1.5km 32,700 円/㎡ +12.8%(+9.4%)	(地価上昇率(工業地)全国4位) 主要幹線及び九州自動車道の IC に近く、福岡市をはじめ主要都市への自動車交通の便に恵まれており、Eコマースをはじめとする流通業務用地に対する需要増加を背景に地価は上昇。
	沖縄県豊見城市	沖縄県豊見城市:豊見城9-1 [工業地]道の駅豊崎 470m 102,000 円/㎡ +29.1%(+32.1%)	(地価上昇率(全用途、工業地)全国1位) 豊見城市及び糸満市では、国道331号バイパス(豊見城道路及び糸満道路)の4車線化により那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが向上するとともに、那覇港周辺の工業地に比べ相対的に割安であることから、物流施設需要が旺盛で地価が上昇。

(注) 国交省のまとめによる特徴的な地価変動がみられた地点

<sup>1</sup> 東京圏住宅地変動率下位第1位(全国住宅地変動率下位第3位)となった安孫子市の標準地は、40年ほど前に分譲された庭付き戸建て住宅が連なる住環境が良好な閑静な住宅地である。鑑定評価書によると建築協定による用途制限から共同住宅の想定が困難な地域で、居住者の高齢化で売却住宅が増加し、人口減少と空き家増加による地域的衰退傾向が地価下落につながっているようだ。通勤の便が多少良くない他の優良な分譲住宅地においても今後懸念される問題といえる。同様に良好な住宅地での地価の大幅な下落としては、平成29年(2017年)の地価公示で全国の変動率下位1位になった千葉県柏市大室(標準地番号柏-5)の事例がある。東京近郊の分譲住宅地で、その後に関通したつくばエクスプレスの利用が可能な立地ながら、最寄り駅へはバス利用も必要な立地であり、高齢化の進展による団塊世代からの売却希望の増加で、地価が大きく下落したといわれた。