



令和3年（2021年）都道府県地価調査の概要

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）都道府県地価調査（7月1日時点）は、新型コロナウイルスの感染まん延に伴う景気悪化と緊急事態宣言の継続的な発令により全国・全用途平均地価は2年連続の下落となった。
- ・住宅地の地価は、調査期間の前半（2020.7.1～2021.1.1）に上昇に転じ、後半（2021.1.1～2021.7.1）も引き続き上昇しているが、商業地の地価は調査期間中に横ばいが続き回復は足踏み。
- ・調査地点のうち、地価の上昇は全体の23%（去年は21%）を、下落は54%（同60%）を占めた。
- ・地価上昇率1位は、住宅地が沖縄県宮古島市、商業地が福岡市だった。上昇率上位5地点のうち住宅地は北海道が4地点、商業地は福岡市が4地点を占めた。住宅地の下落率1～4位は災害被災地で、商業地の下落率1位は大阪中心部繁華街のコロナ前まで上昇率上位の基準地だった。

1. 前年比変動率：新型コロナウイルス感染継続で地価は2年連続の下落

- 景気悪化と緊急事態宣言の継続的な発令により、都道府県地価調査に基づく地価（全国・全用途平均、2021年7月1日時点）は2年連続の下落となった。
- 全国の平均地価は住宅地で30年連続の下落、商業地で2年連続の下落、工業地で4年連続の上昇。
- 住宅地では下落率が縮小し、商業地では下落率が拡大した一方、工業地では巣ごもり需要やEコマース需要の拡大に伴い物流施設用地需要が増加した結果、上昇率が拡大した。
- 全用途平均地価は、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）で高い上昇率を維持。名古屋圏では製造業の景況感回復などから上昇へと転換する一方、大阪圏では下落となった。

図表1：地域別・用途別の地価（都道府県地価調査に基づく地価）変動率

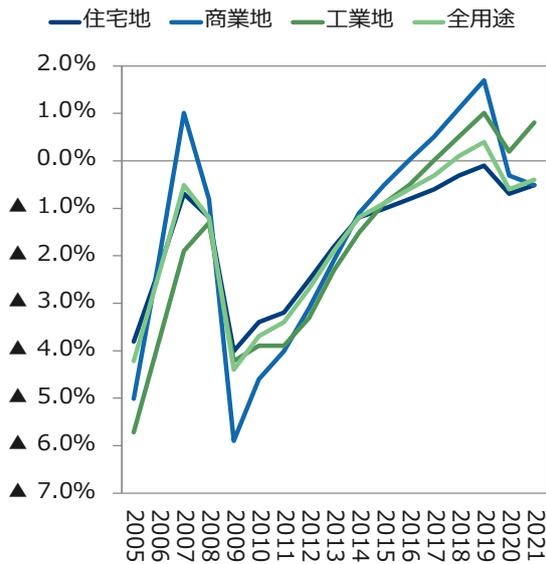
| | 住宅地 | | | | 商業地 | | | | 工業地 | | | | 全用途 | | | |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 全国 | ▲0.3 | ▲0.1 | ▲0.7 | ▲0.5 | 1.1 | 1.7 | ▲0.3 | ▲0.5 | 0.5 | 1.0 | 0.2 | 0.8 | 0.1 | 0.4 | ▲0.6 | ▲0.4 |
| 三大都市圏 | 0.7 | 0.9 | ▲0.3 | 0.0 | 4.2 | 5.2 | 0.7 | 0.1 | 2.1 | 2.9 | 1.2 | 1.9 | 1.7 | 2.1 | 0.0 | 0.1 |
| 東京圏 | 1.0 | 1.1 | ▲0.2 | 0.1 | 4.0 | 4.9 | 1.0 | 0.1 | 2.9 | 3.2 | 1.7 | 2.3 | 1.8 | 2.2 | 0.1 | 0.2 |
| 大阪圏 | 0.1 | 0.3 | ▲0.4 | ▲0.3 | 5.4 | 6.8 | 1.2 | ▲0.6 | 1.7 | 3.4 | 1.2 | 1.7 | 1.4 | 1.9 | 0.0 | ▲0.3 |
| 名古屋圏 | 0.8 | 1.0 | ▲0.7 | 0.3 | 3.3 | 3.8 | ▲1.1 | 1.0 | 0.5 | 0.7 | ▲0.6 | 1.2 | 1.5 | 1.9 | ▲0.8 | 0.5 |
| 地方圏 | ▲0.8 | ▲0.5 | ▲0.9 | ▲0.7 | ▲0.1 | 0.3 | ▲0.6 | ▲0.7 | 0.0 | 0.4 | ▲0.1 | 0.4 | ▲0.6 | ▲0.3 | ▲0.8 | ▲0.6 |
| 地方四市 | 3.9 | 4.9 | 3.6 | 4.2 | 9.2 | 10.3 | 6.1 | 4.6 | 4.1 | 5.5 | 5.3 | 7.4 | 5.8 | 6.8 | 4.5 | 4.4 |
| その他 | ▲0.9 | ▲0.7 | ▲1.0 | ▲0.8 | ▲0.6 | ▲0.2 | ▲1.0 | ▲1.0 | ▲0.1 | 0.3 | ▲0.2 | 0.3 | ▲0.8 | ▲0.5 | ▲1.0 | ▲0.8 |

（出所）都道府県地価調査（特に記す以外は以下全て同じ）

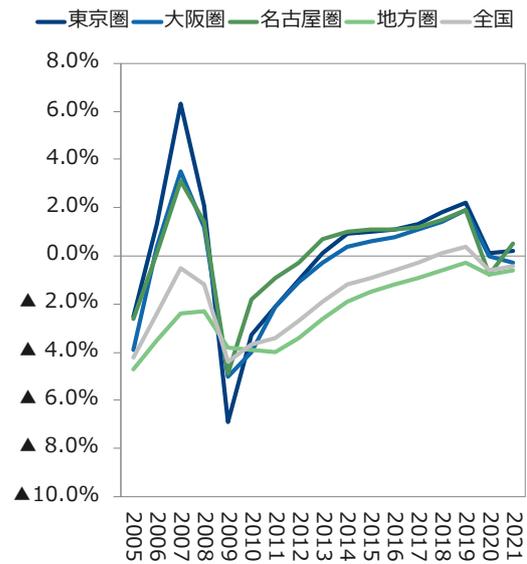
（注）「変動率」とは前年から継続している基準地の価格の対前年変化率。地域平均値はその単純平均値（以下同じ）



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）で全用途平均地価が上昇したのは8都市で、上昇率が高かったのが札幌市（前年比+6.4%）、福岡市（同+5.6%）、仙台市（同+3.7%）。
- 主要12都市のうち、全用途平均地価が下落したのが大阪圏の大阪市と京都市、神戸市。これら3都市では商業地価が下落しており、商業地価は東京都区部とさいたま市でも下落。東京都区部の商業地価下落率は上位5位までを、都心部（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）が占めた。
- 名古屋市は、昨年の地価下落から上昇に転換。
- 大都市圏と地方4市を除く34の地方県庁所在地の地価は、上昇が住宅地で13市（商業地では12市）、下落が住宅地・商業地ともに21市。住宅地・商業地ともに上昇している都市では、再開発やLRT（次世代路面電車システム）整備などに伴う需要増加が地価上昇につながっている。

図表4: 主要大都市の用途別地価変動率

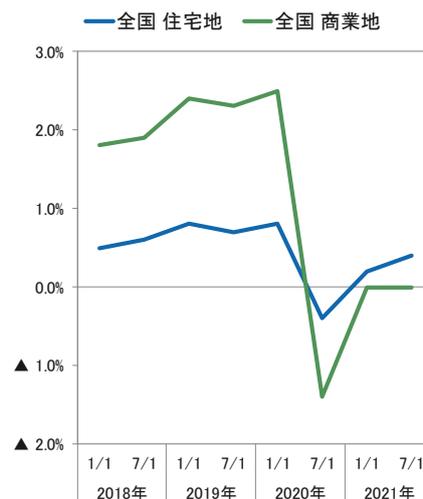
| | | 住宅地 | | | 商業地 | | | 工業地 | | | 全用途 | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|------|------|-------|-------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 大都市圏 | 東京都区部 | 4.6 | 1.4 | 0.5 | 8.4 | 1.8 | ▲ 0.3 | 4.4 | 2.1 | 1.7 | 6.5 | 1.6 | 0.1 |
| | 大阪市 | 1.0 | 0.3 | 0.2 | 13.1 | 2.6 | ▲ 2.0 | 0.7 | 0.0 | 0.1 | 6.9 | 1.4 | ▲ 0.8 |
| | 名古屋市 | 2.1 | ▲ 0.8 | 1.3 | 7.5 | ▲ 1.5 | 3.2 | 0.9 | ▲ 1.5 | 2.3 | 4.6 | ▲ 1.1 | 2.2 |
| | 横浜市 | 1.1 | ▲ 0.4 | 0.6 | 3.8 | 0.9 | 1.8 | 3.4 | 1.0 | 2.5 | 2.0 | 0.1 | 1.0 |
| | 千葉市 | 0.8 | 0.2 | 0.4 | 3.6 | 2.3 | 0.5 | 1.1 | 0.5 | 0.6 | 1.4 | 0.7 | 0.5 |
| | さいたま市 | 1.9 | 0.3 | ▲ 0.1 | 4.5 | 1.7 | ▲ 0.1 | 3.4 | 1.3 | 1.6 | 2.5 | 0.6 | 0.0 |
| | 京都市 | 2.0 | 0.1 | ▲ 0.1 | 11.5 | 1.4 | ▲ 0.4 | 6.8 | 3.7 | 3.6 | 5.5 | 0.6 | ▲ 0.1 |
| | 神戸市 | 0.7 | 0.2 | 0.1 | 5.5 | 1.3 | ▲ 1.1 | 1.7 | 1.9 | 3.3 | 1.8 | 0.5 | ▲ 0.1 |
| 地方四市 | 札幌市 | 6.1 | 6.1 | 7.4 | 11.0 | 6.6 | 4.2 | 2.4 | 3.7 | 6.1 | 7.6 | 6.2 | 6.4 |
| | 仙台市 | 6.0 | 3.7 | 3.6 | 10.5 | 6.9 | 3.7 | 5.7 | 5.6 | 7.5 | 7.8 | 5.1 | 3.7 |
| | 広島市 | 2.2 | 0.8 | 0.7 | 5.7 | 2.8 | 1.7 | - | 4.2 | 4.0 | 3.4 | 1.5 | 1.1 |
| | 福岡市 | 5.3 | 3.5 | 4.4 | 12.8 | 7.5 | 7.7 | 7.0 | 6.3 | 9.0 | 7.8 | 4.9 | 5.6 |

2. 半年ごとの推移：長引くコロナ禍で商業地の回復は足踏み

- 半年ごとの推移をみると、住宅地・商業地ともにコロナ禍初期（2020. 1. 1～2020. 7. 1）に大きく下落。
- 住宅地の地価変動率は、調査期間の前半（2020. 7. 1～2021. 1. 1）にプラスに転じ、後半（2021. 1. 1～2021. 7. 1）も緩やかな上昇が続くが、長引くコロナ禍と繰り返された緊急事態宣言の発令などから、商業地の地価は2半期連続の横ばいで、地価の回復は足踏み状態。
- 2021年は6月末までに緊急事態宣言等が2度発令され（2021. 1. 8～3. 21、4. 25～9. 30¹）、東京や大阪の中心部では、商業施設等の収益力低下が商業地価を押し下げる一方、低金利等による新築・中古マンションの需要増加・価格上昇などが住宅地価を下支えした。

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 | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | |
|------|------|-------|------|-------|--------|--------|--------|
| | | 1/1 | 7/1 | 1/1 | 7/1 | 1/1 | 7/1 |
| 住宅地 | 全国 | 0.8% | 0.7% | 0.8% | ▲ 0.4% | 0.2% | 0.4% |
| | 東京圏 | 0.9% | 0.9% | 0.8% | ▲ 0.7% | 0.1% | 0.3% |
| | 大阪圏 | 0.3% | 0.4% | 0.4% | ▲ 0.4% | ▲ 0.1% | 0.0% |
| | 名古屋圏 | 1.0% | 0.7% | 0.9% | ▲ 1.2% | 0.3% | 0.4% |
| | 地方圏 | 0.8% | 0.8% | 1.0% | ▲ 0.1% | 0.3% | 0.6% |
| 商業地 | 全国 | 2.4% | 2.3% | 2.5% | ▲ 1.4% | 0.0% | 0.0% |
| | 東京圏 | 3.0% | 2.8% | 3.1% | ▲ 1.6% | 0.0% | 0.2% |
| | 大阪圏 | 5.0% | 5.0% | 4.7% | ▲ 2.2% | ▲ 0.7% | ▲ 0.4% |
| | 名古屋圏 | 2.1% | 2.0% | 2.0% | ▲ 2.7% | 0.9% | 0.4% |
| | 地方圏 | 1.3% | 1.3% | 1.5% | ▲ 0.7% | 0.0% | 0.0% |

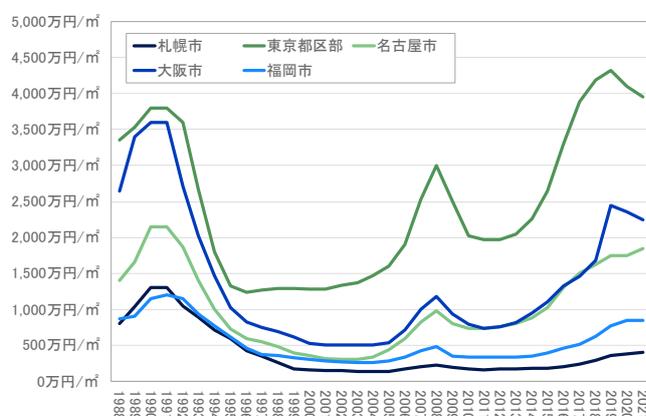


(注)半年ごとの変動率。図表6も同じ。

3. 主要都市商業地の最高価格：東京都区部と大阪市の最高価格が2年連続の下落

- 東京都区部と大阪市の最高価格は、昨年に引き続き比較的大幅な下落となった。
- 名古屋市や札幌市では再開発の進展による投資需要拡大などから高い上昇率となった一方、広島市では下落、福岡市では横ばいとなった。

図表6:主要都市商業地の最高価格の推移

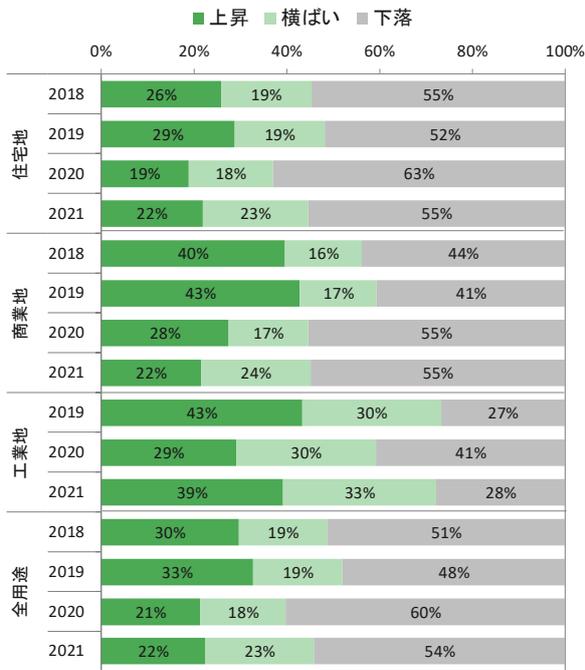


| 都市名 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------|-------|-------|--------|--------|
| 札幌市 | 22.9% | 20.0% | 8.2% | 4.4% |
| 仙台市 | 9.3% | 7.9% | 7.6% | 2.6% |
| 東京都区部 | 7.7% | 3.1% | ▲ 5.1% | ▲ 3.7% |
| 名古屋市 | 8.0% | 8.0% | 0.0% | 5.1% |
| 大阪市 | 15.1% | 45.2% | ▲ 3.3% | ▲ 4.7% |
| 広島市 | 9.2% | 9.1% | 0.0% | ▲ 1.0% |
| 福岡市 | 20.4% | 24.2% | 10.4% | 0.0% |

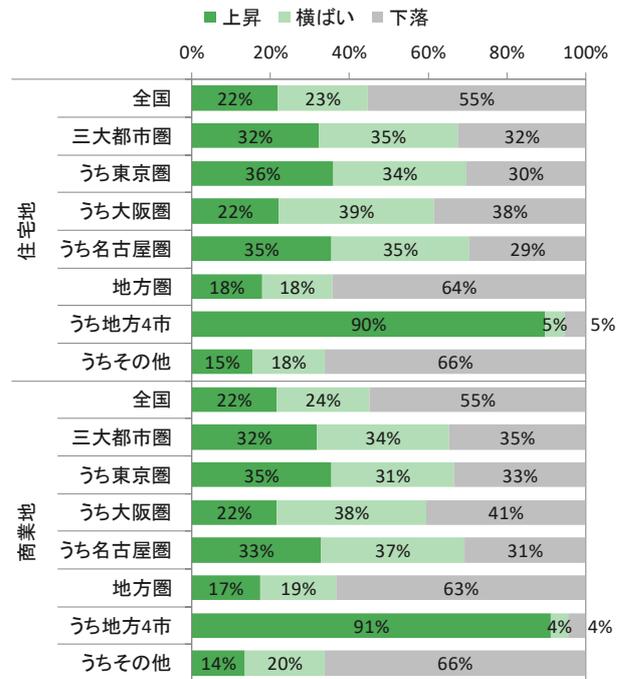
4. 上昇・横ばい・下落地点構成比：全国基準地の2割が上昇、地方四市住宅地・商業地の9割が上昇

- 地価上昇地点の構成比は22%（昨年21%）とわずかに増加し、下落地点数は54%に減少（同60%）。
- 用途別の上昇地点構成比は、住宅地22%（昨年19%）、商業地22%（同28%）、工業地39%（同29%）。
- 地域別には、地方4市で上昇地点の構成比が高く、住宅地で90%、商業地で91%。
- 主要9都道府県で上昇地点構成比が特に上昇したのは住宅地・商業地ともに愛知県と福岡県。下落地点構成比が特に上昇したのは商業地の大阪府、東京都、京都府だった。

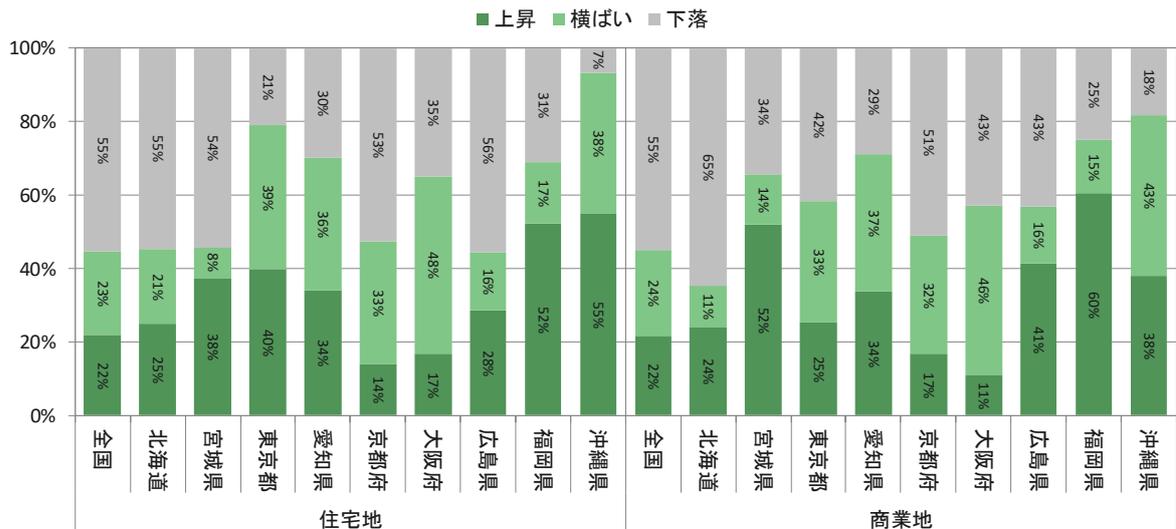
図表7: 上昇・横ばい・下落地点構成比推移 (全国用途別)



図表8: 上昇・横ばい・下落地点構成比 (地域別、2021年調査)



図表9: 主要都道府県の上昇・横ばい・下落地点構成比(2021年調査)



5. 全国 地価上昇率・下落率の上位： 上昇率上位は北海道北広島市(住宅地)と福岡市(商業地)、下落率上位は災害被災地(住宅地)と大阪都心繁華街(商業地)

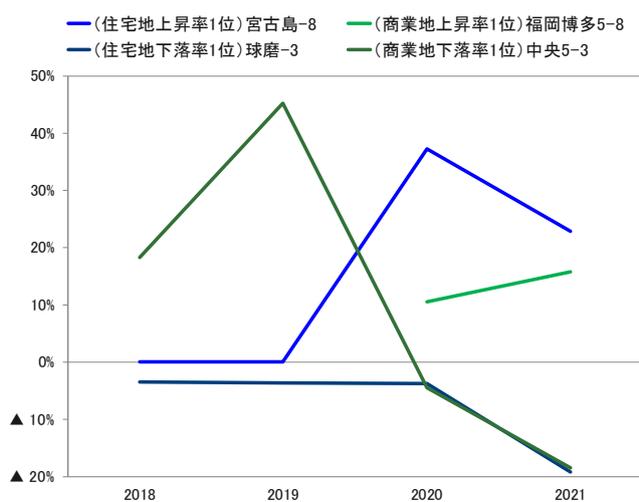
- 全国の地価上昇率1位は、住宅地では沖縄県宮古島市、商業地では福岡市の基準地。
- 上昇率上位5地点のうち住宅地では北海道が4地点、商業地では福岡市が4地点。住宅地上昇率の上位10位内には北海道北広島市など札幌周辺の住宅地がランクイン。
- 住宅地の地価下落率1位と2位は、令和2年7月豪雨による被災地の熊本県球磨村の基準地で、3位と4位は令和元年東日本台風等の被災地であるいわき市の基準地。
- 商業地の下落率1位と2位は大阪市中心部の繁華街。下落率1位地点(中央5-3)は2019年に大都市圏の商業地価上昇率1位(上昇率45.2%)。6位以下では、商業地の下落率7位に東京都新宿区歌舞伎町、8位に東京都中央区銀座の基準地。

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 | 基準地名 | 立地 | 変動率 | 用途 | 順位 | 基準地名 | 立地 | 変動率 |
| 住宅 | 1位 | 宮古島-8 | 宮古島市城辺字保良村内 | 22.9% | 住宅 | 1位 | 球磨-3 | 熊本県球磨郡球磨村大字渡乙 | ▲19.2% |
| | 2位 | 北広島-2 | 北海道北広島市共栄町4 | 19.2% | | 2位 | 球磨-1 | 熊本県球磨郡球磨村大字一勝地甲 | ▲16.1% |
| | 3位 | 北広島-4 | 北海道北広島市若葉町3 | 18.8% | | 3位 | いわき-5 | 福島県いわき市平中平窪西高砂 | ▲15.1% |
| | 4位 | 北広島-3 | 北海道北広島市稲穂町東6 | 18.7% | | 4位 | いわき-54 | 福島県いわき市平下平窪3丁目 | ▲14.2% |
| | 5位 | 倶知安-2 | 北海道虻田郡倶知安町 | 17.4% | | 5位 | 東大和-4 | 東京都東大和市湖畔二丁目 | ▲8.5% |
| 商業 | 1位 | 福岡博多5-8 | 福岡市博多区綱場町9-28 | 15.8% | 商業 | 1位 | 中央5-3 | 大阪市中央区宗右衛門町7-2 | ▲18.5% |
| | 2位 | 福岡博多5-10 | 福岡市博多区冷泉町5-32 | 15.1% | | 2位 | 中央5-1 | 大阪市中央区難波3-4 | ▲16.6% |
| | 3位 | 福岡中央5-8 | 福岡市中央区高砂2-6 | 15.0% | | 3位 | 人吉5-1 | 熊本県人吉市九日町114番 | ▲12.3% |
| | 4位 | 福岡中央5-14 | 福岡市中央区舞鶴1-4 | 14.7% | | 4位 | 高山5-4 | 岐阜県高山市上三之町51番 | ▲10.9% |
| | 5位 | 北広島5-1 | 北海道北広島市共栄町1 | 14.7% | | 4位 | 伏見5-1 | 京都市伏見区深草稲荷御前町 | ▲10.6% |

(注)住宅地下落率上位の網掛けは豪雨災害被災地

図表11: 全国住宅地の地価上昇率1位および下落率1位の地価変動率



(注)住宅地の地価上昇率1位・下落率1位における上昇・下落要因等は、当該県の資料から作成。

(参考)住宅地価上昇率1位および下落率1位の地価変動要因

| 区分 | 基準地名 | 上昇・下落要因等 |
|-------|--------------|------------------------------------------------------------------------|
| 上昇率1位 | (住宅地) 宮古島-8 | コロナ禍でも島外資本によるホテル開発意欲は高く、既存農家集落においても島外市場参加者の影響力が高まっており、地価は上昇傾向で推移すると予測。 |
| 下落率1位 | (住宅地) 熊本球磨-3 | 令和2年7月豪雨による被害の影響が依然大きく、復興の目途も立っていない。 |

(参考) 昨年(2020年)の地域別 地価変動率上位・下位

- 2020年の都道府県地価調査上昇率上位には沖縄県の基準地が多く、住宅地下落率上位1位には土砂災害警戒区域に指定された日野市の基準地が、2位から4位には豪雨災害被災地が入った。

図表12:(参考:2020年、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 | 基準地名 | 立地 | 変動率 | 用途 | 順位 | 基準地名 | 立地 | 変動率 |
| 住宅 | 1位 | 宮古島-8 | 宮古島市城辺字保良村内 | 37.3% | 住宅 | 1位 | 日野-10 | 東京都日野市平山六丁目 | ▲18.4% |
| | 2位 | 糸満-2 | 糸満市西崎町3丁目 | 37.3% | | 2位 | 長野-24 | 長野市豊野町豊野字沖 | ▲13.1% |
| | 3位 | 倶知安-2 | 北海道倶知安町字榊山 | 29.2% | | 3位 | 郡山-26 | 福島県郡山市字十貫河原 | ▲12.6% |
| | 4位 | 宮古島-3 | 宮古島市平良字西里アラバ | 19.8% | | 4位 | 伊達-3 | 福島県伊達市梁川町字大町1 | ▲12.2% |
| | 5位 | 豊見城-5 | 豊見城市宜保2丁目 | 17.2% | | 5位 | 深川-2 | 北海道深川市納内町2丁目 | ▲9.1% |
| 商業 | 1位 | 宮古島5-1 | 宮古島市平良字西里根間 | 38.9% | 商業 | 1位 | 高山5-5 | 岐阜県高山市奥飛騨温泉郷平湯 | ▲9.3% |
| | 2位 | 那覇5-13 | 那覇市前島2丁目11番 | 34.8% | | 2位 | 夕張5-1 | 北海道夕張市清水沢3丁目 | ▲9.2% |
| | 3位 | 倶知安5-1 | 北海道倶知安町北1条西2 | 32.0% | | 3位 | 郡山5-3 | 福島県郡山市富久山町久保田 | ▲9.1% |
| | 4位 | 白馬5-2 | 長野県北安曇郡白馬村 | 30.3% | | 4位 | 秩父別5-1 | 北海道雨竜郡秩父別町字秩父別 | ▲8.9% |
| | 5位 | 宮古島5-2 | 宮古島市平良字西里出口 | 30.2% | | 4位 | 中5-11 | 名古屋市中区栄3丁目 | ▲8.9% |

(注)下落率上位の網掛けは台風・豪雨災害被災地

(参考) 地域別 地価変動率上位・下位

- 地域別の地価上昇率上位に複数入ったのは、東京圏の商業地では横浜市西区、大阪圏の住宅地では神戸市灘区、名古屋圏の商業地では名古屋市中区、地方圏の商業地では福岡市の基準地。
- 各地域の下落率上位に入ったのは、災害被災地や人口減少地域に加え、コロナ禍前には高い地価上昇率だった都心部の繁華街(新宿区歌舞伎町、中央区銀座、大阪市中央区宗右衛門町など)。
- 東京圏住宅地下落率1位の東大和市湖畔は、多摩湖に近い緑が豊かで街路が整備された良好な低層住宅地(地区計画・風致地区指定)だが、敷地面積の最低限度規制や共同住宅制限等の規制に加え、最寄り駅から遠く坂が多い丘陵地で日用品店舗が少ないことなどから地価が下落²⁾。

図表13:(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 | 市川市新田2 | 5.3 | 神戸市灘区泉通5 | 5.2 | 名古屋市中区錦1 | 13.2 | 宮古島市城辺字保良村内 | 22.9 |
| | | 2位 | 船橋市本町4 | 5.1 | 神戸市東灘区御影中町4 | 5.0 | 名古屋市中区丸の内1 | 8.0 | 北広島市共栄町4 | 19.2 |
| | | 3位 | 木更津市清見台南3 | 4.7 | 神戸市灘区楠丘町6 | 4.6 | 刈谷市大手町5 | 5.6 | 北広島市若葉町3 | 18.8 |
| | | 4位 | 横浜市西区岡野2 | 4.7 | 神戸市灘区篠原南町2 | 4.4 | 名古屋市中村区則武2 | 5.3 | 北広島市稲穂町東6 | 18.7 |
| | | 5位 | 柏市柏6 | 4.6 | 神戸市灘区都通2 | 4.2 | 刈谷市若松町4 | 4.2 | 虻田郡倶知安町字榊山 | 17.4 |
| | 商業 | 1位 | 横浜市西区高島2 | 9.1 | 箕面市船場東3 | 7.8 | 名古屋市中区錦2 | 11.5 | 福岡市博多区綱場町9 | 15.8 |
| | | 2位 | 横浜市西区南幸1 | 8.1 | 宝塚市逆瀬川1 | 6.2 | 名古屋市中区錦3 | 11.3 | 福岡市博多区冷泉町5 | 15.1 |
| | | 3位 | 横浜市西区北幸1 | 7.9 | 芦屋市業平町13番 | 6.0 | 名古屋市中区錦1 | 11.1 | 福岡市中央区高砂2 | 15.0 |
| | | 4位 | 横浜市神奈川区鶴屋町2 | 7.7 | 長岡京市開田4 | 5.7 | 名古屋市中村区名駅2 | 10.2 | 福岡市中央区舞鶴1 | 14.7 |
| | | 5位 | 市川市行徳駅前2 | 5.6 | 伊丹市伊丹1 | 5.7 | 名古屋市中区大須3 | 9.5 | 北広島市共栄町1 | 14.7 |
| | 工業 | 1位 | 松戸市稔台5 | 11.4 | 久世郡久御山町田井新荒見 | 5.8 | 海部郡飛鳥村東浜2 | 14.0 | 豊見城市字豊崎3 | 28.9 |
| | | 2位 | 綾瀬市早川字上原 | 7.0 | 大和郡山市今国府町 | 5.5 | 小牧市新小木2 | 8.6 | 糟屋郡志免町別府北3 | 18.7 |
| | | 3位 | 厚木市上依知字上ノ原 | 6.7 | 京田辺市大住濱 | 5.3 | 豊田市堤本町広地 | 4.9 | 北広島市大曲工業団地3 | 16.7 |
| | | 4位 | 柏市風早1 | 6.3 | 八幡市上津屋西久保 | 5.2 | 名古屋市熱田区古新町1 | 4.7 | 中頭郡西原町字小那覇古茶川原 | 12.8 |
| | | 5位 | 船橋市西浦2 | 6.1 | 松原市丹南1 | 5.1 | 岡崎市牧平町字岩田 | 4.0 | 糟屋郡須恵町大字上須恵 | 12.1 |
| 変動率下位 | 住宅 | 1位 | 東大和市湖畔2 | ▲8.5 | 泉南郡岬町多奈川谷川 | ▲6.4 | 南知多町大字豊浜字新居 | ▲6.2 | 球磨郡球磨村大字渡乙 | ▲19.2 |
| | | 2位 | 日野市平山6 | ▲7.5 | 神戸市長田区高東町1 | ▲6.2 | 南知多町大字豊浜字小佐郷 | ▲6.1 | 球磨郡球磨村大字一勝地甲 | ▲16.1 |
| | 商業 | 1位 | 新宿区歌舞伎町1 | ▲10.1 | 大阪市中央区宗右衛門町7 | ▲18.5 | 南知多町大字師崎字向島 | ▲5.4 | 高山市上三之町 | ▲10.9 |
| | | 2位 | 中央区銀座7 | ▲9.0 | 大阪市中央区難波3 | ▲16.6 | 知多郡美浜町大字河和 | ▲5.0 | 高山市奥飛騨温泉郷平湯 | ▲10.2 |
| | 工業 | 1位 | 龍ヶ崎市向陽台3 | 0.0 | 泉北郡忠岡町忠岡北3 | ▲1.0 | 常滑市港町4 | ▲0.8 | 京都府宮津市字獅子崎小 | ▲5.5 |
| | | 2位 | - | - | 岸和田市木材町6 | ▲0.8 | 西尾市住崎町飛八1 | ▲0.6 | 郡山市田村町上行合 | ▲4.7 |

6. 特徴的な地価変動がみられた地点

- 本年の都道府県地価調査では、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別荘地、⑤インフラ整備、再開発等の進展、⑥物流施設等の需要の高まりがあげられている。
- 新型コロナウイルス感染の拡大が続いている状況で、都心繁華街や観光地では昨年に続いて下落がみられるが、インフラ整備が進む利便性の高い住宅地や投資が進む別荘地、物流施設用地などは今年も高い上昇となっている。

図表14:特徴的な地価変動がみられた地点

| 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 5-13 [商業地]銀座一丁目駅近接 39,500,000 円/㎡ ▲3.7%(2020年:▲5.1%) | コロナ禍において、外国人観光客関連の需要は、ほぼ消失しており、国内内容も減少したことから、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ており、地価の下落が継続している。 |
| | 大阪・梅田地区 (価格順位大阪圏1位) | 大阪市北区:北 5-2 [商業地]大阪駅近接 22,500,000 円/㎡ ▲4.7%(+8.8%) | コロナ禍において、一等地におけるオフィス需要は比較的堅調であるが、休業要請や人流減少等により店舗・ホテルの収益性が低下したため、地価は下落に転じた。 |
| 繁華街の地価動向 | 東京・銀座地区 (商業地・下落率全国8位) | 東京都中央区:中央 5-15 [商業地]銀座駅360m 6,140,000 円/㎡ ▲9.0%(▲5.9%) | コロナ禍において、会食需要の減退から飲食店の利用客が大きく減少し、閉店や休業店舗が増え、新規出店意欲も低迷するなど店舗の収益性が低下しており、地価の下落が継続している。 |
| | 東京・新宿区歌舞伎町地区 (商業地・下落率全国7位) | 東京都新宿区:新宿 5-1 [商業地]新宿駅 340m 6,970,000 円/㎡ ▲10.1%(▲5.0%) | コロナ禍において、歌舞伎町の来街客が大きく減少し、飲食店舗の空室が目立つなど店舗の収益性が低下しており、土地投資意欲も減退していることから、地価の下落が継続している。 |
| | 金沢市片町地区 | 石川県金沢市:金沢 5-4 [商業地]金沢駅2.3km 390,000 円/㎡ ▲7.1%(▲4.5%) | コロナ禍において、国内外からの観光客の減少、営業自粛等によるホテル・飲食店舗等の収益性の低下が著しく、ホテル・店舗需要が大きく減退したことから、地価の下落が継続している。 |
| | 大阪・なんば地区 (商業地・下落率全国2位) | 大阪市中央区:中央 5-1 [商業地]なんば駅150m 4,420,000 円/㎡ ▲16.6%(▲3.6%) | コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光客が激減し、国内需要も低迷したことにより、撤退テナントが増加するなど、飲食店舗を中心に収益性が大きく低下したため、地価は下落している。 |
| 観光地の地価動向 | 東京・浅草地区 | 東京都台東区:台東 5-23 [商業地]浅草駅 230m 1,160,000 円/㎡ ▲1.7%(+1.7%) | コロナ禍において、外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、国内内容も減少したことから、飲食・物販店舗等の収益性が低下し、地価は下落に転じた。 |
| | 長野県白馬村 (商業地・上昇率全国9位) | 長野県白馬村:白馬 5-2 [商業地]白馬駅 2.2km 27,800 円/㎡ +13.5%(+30.3%) | コロナ禍において、国内外観光客の減少により国外からの投資需要は減退したものの、国内事業者等の需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。 |
| | 岐阜県高山市 (商業地・下落率全国4位) | 岐阜県高山市:高山 5-4 [商業地]高山駅 770m 285,000円/㎡ ▲10.9%(▲1.5%) | 高山市の中心商業地においては、コロナ禍において、インバウンドの消滅と国内観光客の減少により、稼働率が著しく低下した宿泊施設が見られ、地価が下落している。 |
| | 大阪・道頓堀地区 (商業地・下落率全国11位) | 大阪市中央区:中央 5-3 [商業地]なんば駅 230m 19,000,000 円/㎡ ▲18.5%(▲4.5%) | コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光客が激減し、国内需要も低迷したことにより、撤退テナントが増加するなど、物販及び飲食店舗の収益性が大きく低下したため、地価は下落している。 |

図表14(続き):特徴的な地価変動がみられた地点

| 区分 | 地区 | 所在地・地価変動 | 地価形成要因等 |
|--------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 別荘地の地価動向 | 北海道倶知安町 (全用途・上昇率全国7位) (住宅地・上昇率全国5位) | 北海道倶知安町: 倶知安-2 [住宅地]比羅夫駅 3.6km 91,000 円/㎡ +17.4%(+29.2%) | 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の別荘地地域では需要は依然強く、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は見られるものの、引続き地価は上昇している。 |
| | 神奈川県箱根町 | 神奈川県箱根町: 箱根-1 [住宅地]強羅駅 1.8km 19,300 円/㎡ ▲0.5%(▲1.0%) | 都心から比較的近く国内有数の別荘地であるが、別荘需要はやや鈍く地価の下落が継続している。 |
| | 長野県軽井沢町 | 長野県軽井沢町: 軽井沢-6 [住宅地]軽井沢駅 2.5km 67,000 円/㎡ +13.6%(+6.9%) | 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、首都圏の高所得層の別荘地需要が中心であったが、コロナ禍において、移住等を目的とした需要層が広がり、地価の上昇が継続している。 |
| 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-2 [住宅地]北広島駅 2.4km 29,800 円/㎡ +19.2%(+8.7%) | 2023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(2021年地価公示コメントより)。 |
| | 大阪府箕面市 (新駅予定地周辺) | 大阪府箕面市: 箕面 5-3 [商業地]千里中央駅1.6km 550,000 円/㎡ +7.8%(+10.9%) | 北大阪急行延伸で設置される新駅予定地周辺では、再開発が進行中であり、新駅設置・駅前地区計画等による整備への期待感の高まりから、店舗・事務所需要及びマンション需要が旺盛であり、地価は上昇している。 |
| | 山口県山口市 (新山口駅周辺) | 山口県山口市: 山口5-8 [商業地]新山口駅 120m 98,600 円/㎡ +11.0%(-) | 近年の新山口駅舎改修及び周辺整備(バスターミナル・産業拠点整備等)の完成による都市機能の向上により、新しい街への発展期待感から地価が上昇している。 |
| 物流施設等の需要の高まり | 千葉県松戸市 (工業地・上昇率全国9位) | 千葉県松戸市: 松戸 9-1 [工業地]みのり台駅 1.3km 156,000 円/㎡ +11.4%(+11.1%) | 東京外かく環状道路(外環道)沿道地域では、平成30年に千葉県区間(三郷南IC~高谷JCT間)が開通し、広域的なアクセス性が向上したことに加え、コロナ禍において消費地周辺の物流施設需要が強まっていることから地価が上昇している。 |
| | 愛知県飛島村 (工業地・上昇率全国4位) | 愛知県飛島村: 飛島 9-1 [工業地]国道302号 2.0km 52,000円/㎡ +14.0%(0.0%) | 2021年5月に名古屋環状2号線(名古屋西JCT~飛島JCT間)が開通し、尾張北部へのアクセスの向上により、物流施設用地の需要が強まっており、地価が上昇している。 |
| | 福岡県志免町 (全用途・上昇率全国6位) (工業地・上昇率全国2位) | 福岡県志免町: 志免 9-1 [工業地]福岡空港駅 1.0km 101,000円/㎡ +18.7%(+9.1%) | 福岡市都心部へのアクセスが良好なことから物流会社等が配送拠点の新設・集約・分散を非常に活性化させており、物流施設用地に対する需要増加を背景に地価が上昇している。 |
| | 沖縄県豊見城市 (全用途・上昇率全国1位) (工業地・上昇率全国1位) | 沖縄県豊見城市: 豊見城9-1 [工業地]道の駅豊崎停 470m 107,000 円/㎡ +28.9%(+28.9%) | 国道331号バイパスの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、さらに、eコマース市場の拡大等を背景に物流施設の需要が旺盛であり、地価が上昇している。 |

¹ 東京都では6月21日から7月11日まで緊急事態措置を実施すべき区域から除外されており、この間は沖縄県のみが対象区域となっていた。

² 東京都が公表する鑑定評価書より。前年比変動率は2014年から2017年まで横ばいだったが、2018年より下落となり、2020年に▲4.1%、2021年に▲8.5%と下落幅が拡大している。