

～ 基準地価が発表されました ～

国土交通省は先月21日、土地売買の目安になる今年7月1日時点の基準地価を発表しました。

今月はこの話題を取り上げます。

< 2年連続下落も、下落率は減少 >

全国平均の全用途平均は、変動率が前年からマイナス0.4%となり、**2年連続の下落**に転じていますが、**下落率は縮小**しています。

三大都市圏（東京・大阪・名古屋）の平均変動率は2020年よりも0.1%上昇し、**特に名古屋圏の上昇率は0.5%**と大きくなっており、地方圏のうち、**地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）**では、**4.4%**と上昇を維持していますが、**2020年よりも伸び率は縮小**。

国土交通省はこの背景として、新型コロナウイルス感染症の影響による需要減、及び先行き不透明感から、**2020年に引き続き全体的に下落したと見解**を示しています。また、同じく感染症の影響での訪日客激減や外出自粛により、店舗やホテルの売り上げ低下、ホテル新設など不動産投資の減退と停滞、**インバウンド（訪日外国人効果）の影響が大きかった地域での収益力低下が地価の下落を招いた**と考えられます。

住宅地の基準地価は、全国平均変動率がマイナス0.5%と下落していますが、**2020年よりも下落幅は縮小**しています。

国土交通省は、雇用・賃金の脆弱な体制から**需要者が価格に慎重になっていることが、下落継続の背景**であると述べています。

一方、**利便性に優れた住宅地**や、希少価値のある都心部の住宅地、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）などには**上昇の継続が確認でき、2020年より上昇率が拡大した地域**もあります。

(単位:%)

	全用途平均			
	2018年	2019年	2020年	2021年
全国	0.1	0.4	▲0.6	▲0.4
三大都市圏	1.7	2.1	0.0	0.1
東京圏	1.8	2.2	0.1	0.2
大阪圏	1.4	1.9	0.0	▲0.3
名古屋圏	1.5	1.9	▲0.8	0.5
地方圏	▲0.6	▲0.3	▲0.8	▲0.6
地方四市	5.8	6.8	4.5	4.4
その他	▲0.8	▲0.5	▲1.0	▲0.8

(単位:%)

	住宅地			
	2018年	2019年	2020年	2021年
全国	▲0.3	▲0.1	▲0.7	▲0.5
三大都市圏	0.7	0.9	▲0.3	0.0
東京圏	1.0	1.1	▲0.2	0.1
大阪圏	0.1	0.3	▲0.4	▲0.3
名古屋圏	0.8	1.0	▲0.7	0.3
地方圏	▲0.8	▲0.5	▲0.9	▲0.7
地方四市	3.9	4.9	3.6	4.2
その他	▲0.9	▲0.7	▲1.0	▲0.8

<愛知県内の地価が早くも回復！？>

商業地を見ますと、**上昇したのは前年の4倍にあたる8市**となりました。

トップの名古屋市は上昇率**3.2%**となり、中区の**7.2%**を筆頭に12区で上昇。

これは、**中区や中村区での投資活動が再活発化したことが影響**しました。

大府、刈谷、知立の3市は住宅地の上昇に牽引されるかたちとなり、豊橋市については、**再開発の期待感から上昇に転ずる結果**となりました。

住宅地については、**前年調査で1市のみだったところ、2021年は刈谷市や安城市など、20市町で上昇**しました。

刈谷、安城、知立3市の上昇については、自動車産業の好調が大きく影響して売地が出ると高額で売れる状況で、**需要はコロナ禍の前と変わっていない状況**とのこと。

また、名古屋市については、**前年は東区の上昇のみだったところ、天白、昭和区を除く14区で上昇に転じ**ました。

地域差はあるものの、自動車産業が好調なことと、再開発を含めた“投資活動が活発”になっていることもあり、**新型コロナウイルスで下落に転じた前年からわずか1年でいち早く回復基調を示す**こととなりました。

商業地価格の平均変動率(単位=%)

市町村名	今回	前回(順位)
1 名古屋市	3.2	-1.5(34)
2 大府市	1.6	-0.8(16)
3 刈谷市	0.9	-0.6(11)
4 知立市	0.7	-1.3(33)
5 豊橋市	0.6	0.5(1)

▲上昇した市町村数 8市 2市

商業地価格の平均変動率(単位=%)

市町村名	今回	前回(順位)
1 南知多町	-5.4	-5.4(1)
2 美浜町	-5.0	-4.0(2)
3 新城市	-3.8	-3.6(3)
4 常滑市	-2.4	-2.2(4)
5 阿久比町	-1.6	-

▲下落した市町村数 31市町 41市町

住宅地価格の平均変動率(単位=%)

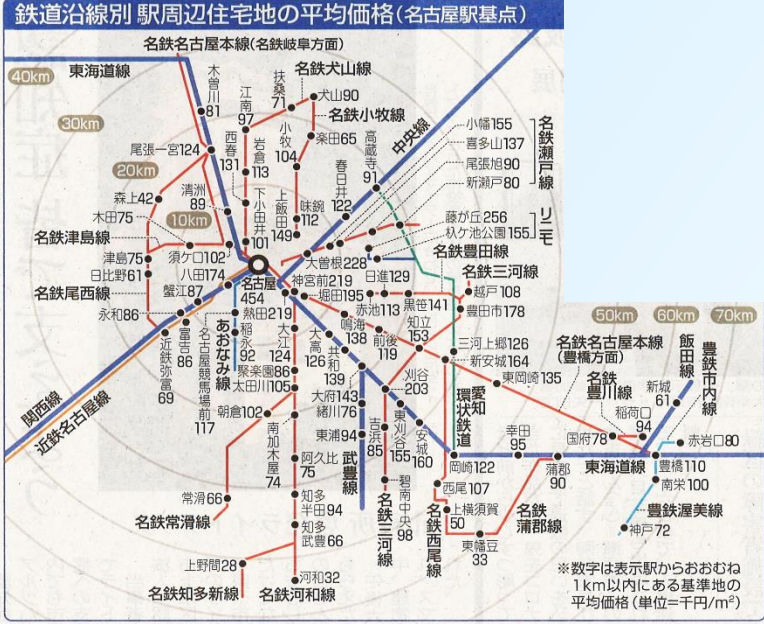
市町村名	今回	前回(順位)
1 刈谷市	2.8	0.4(1)
2 安城市	2.0	-0.1(4)
3 大府市	1.7	-0.1(10)
4 知立市	1.4	-0.1(5)
5 名古屋市	1.3	-0.8(33)

▲上昇した市町村数 20市町 1市

住宅地価格の平均変動率(単位=%)

市町村名	今回	前回(順位)
1 南知多町	-6.0	-6.5(1)
2 美浜町	-3.9	-4.4(2)
3 新城市	-2.1	-2.2(5)
4 豊根村	-1.8	-1.9(7)
5 東栄町	-1.8	-3.1(3)

▲下落した市町村数 30市町村 51市町村



**土地や建物の
よろず相談やっています!**

リフォームのご相談もお気軽に!!

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、声かけ頂ければ、何でもお役に立てます!

~土地・建物のよろず屋~

マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町109番地

TEL: 052-413-4628



<https://maruhiro2103.co.jp>