

～ 公示地価が発表されました ～

国土交通省からこの度発表された公示地価。
 今年はコロナ禍の影響が要所に出ているようです。
 今月は今年の公示地価についてまとめます。

< 公示地価、6年ぶりに下落 >

今年の発表によると、前年比において全用途の全国平均が、マイナス0.5%となり、**6年ぶりの下落**となりました。
 前年上昇率と今回下落率との差は1.9ポイントで“リーマンショック”後以来の下げ幅。**新型コロナウイルスの影響による土地需要減退が大都市の商業地を直撃**したかたちとなりました。

一方、**地方圏は4年ぶりの下落**に転じましたが、国土交通省は「影響は小さい」と分析しているようです。

下記に要点をまとめました。

(1) 地価動向

- 全国平均 : 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た。
- 三大都市圏 : 全用途平均・商業地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
 住宅地は東京圏が平成25年以来8年ぶりに、大阪圏が平成26年以来7年ぶりに、名古屋圏が平成24年以来9年ぶりに下落に転じた。
- 地方圏 : 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た。
 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも、地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では上昇を継続したが上昇率が縮小し、地方四市を除くその他の地域では全用途平均・住宅地は平成31年以来2年ぶりに、商業地は平成30年以来3年ぶりに下落に転じた。

(単位:%)

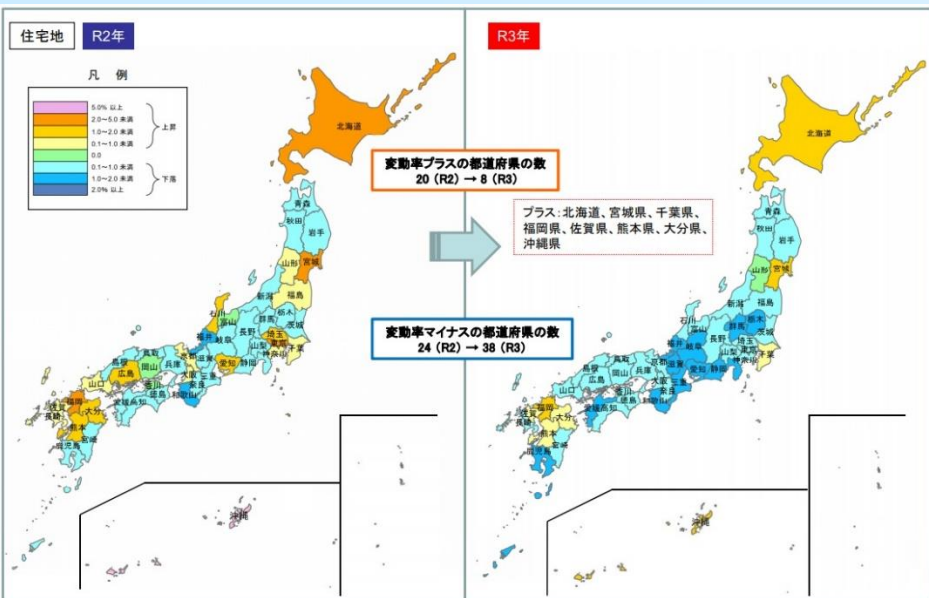
	全用途平均					住宅地					商業地				
	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示
全 国	0.4	0.7	1.2	1.4	▲0.5	0.0	0.3	0.6	0.8	▲0.4	1.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8
三大都市圏	1.1	1.5	2.0	2.1	▲0.7	0.5	0.7	1.0	1.1	▲0.6	3.3	3.9	5.1	5.4	▲1.3
東京圏	1.3	1.7	2.2	2.3	▲0.5	0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	3.1	3.7	4.7	5.2	▲1.0
大阪圏	0.9	1.1	1.6	1.8	▲0.7	0.0	0.1	0.3	0.4	▲0.5	4.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8
名古屋圏	1.1	1.4	2.1	1.9	▲1.1	0.6	0.8	1.2	1.1	▲1.0	2.5	3.3	4.7	4.1	▲1.7
地方圏	▲0.3	0.0	0.4	0.8	▲0.3	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.5
地方四市	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9	2.8	3.3	4.4	5.9	2.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.1
その他	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9

(2) 特徴

令和3年地価公示の結果は、新型コロナウイルス感染症の影響等により、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。大阪圏の商業地が最も大きな変化。

住宅地	商業地
<ul style="list-style-type: none"> ○取引の減少、雇用・賃金情勢が弱まり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。 ○中心部の希少性の高い住宅地や、交通利便性等に優れた近郊の住宅地で上昇が継続しているが、昨年より上昇が見られる地域の範囲が狭まっている。 ○地方四市をはじめ地方圏の主要都市では、上昇の継続が見られる等、昨年からの変動率の変化は比較的小さい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○店舗やホテルの需要減退、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。 ○特に、国内外の来訪客増加による店舗、ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や、飲食店が集積する地域では、比較的大きな下落。 ○一方、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必要な店舗等の需要を対象とする地域では、上昇地点も見られる等、昨年からの変動率の変化は比較的小さい。

<都道府県別の地価変動率>



<住宅地>

令和2年度においては、前年度比プラスの地点が“20”あったのに対し、今年度は“8”にとどまりました。

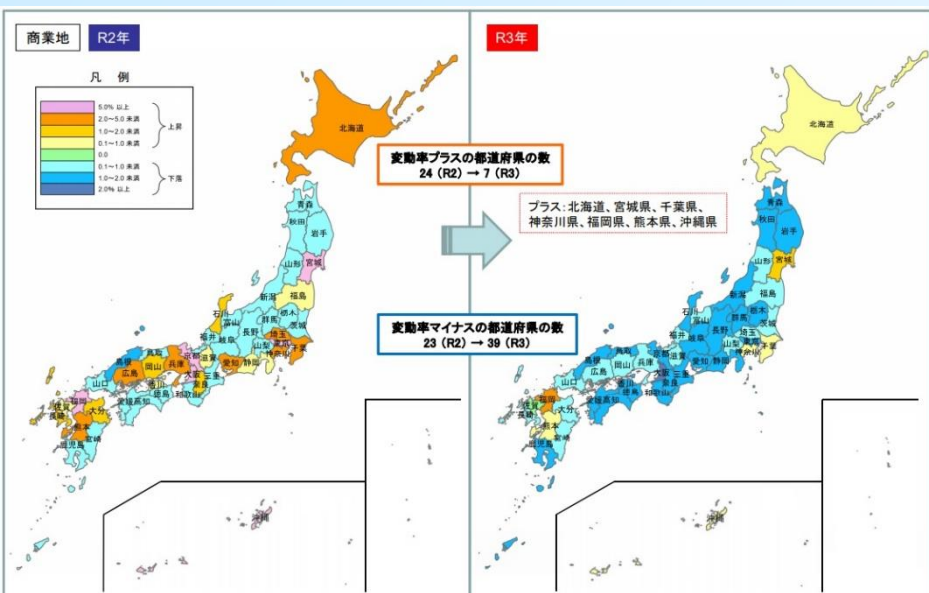
愛知県においては、1.0%の下落、調査地点の八割で下落していました。

<商業地>

上記住宅地と同じく、こちらもプラス地点が激減。

愛知県においては、1.7%の下落。調査地点の九割で下落となりました。

左の“全国地図”で見ますと令和2年度に比べ、令和3年度がほぼ青色の地域(0.1~2.0%の下落率)になっています。



<名古屋市内の地価状況>

名古屋市16区の公示地価は、住宅・商業地双方が全区で上昇した前年度から一転商業地は全区で、住宅地も大半の区で下落。

住宅地で唯一の上昇は「中、南、港」の3区。中区においてはマンション販売が依然好調であることが要因。販売価格はコロナ前とほぼ変わっていません。

南・港区は、海に近く“自然災害のリスク”というイメージが今も強く、既にかかなりの割安感があり、底値水準であるために下がる余地がなかったと思われれます。

ご自宅の不具合や
気になることはありませんか？

リフォームのご相談もお気軽に!!

<https://maruhiro2103.co.jp>

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

