

～ 基準地価が発表されました ～

2020年の基準地価が発表されました。
予想通り、コロナ禍の影響が浮き出るかたちとなりました。
今月はその概要をお伝えいたします。

< 全国平均が3年ぶりに下落 >

国土交通省は先月29日、2020年の基準地価（7月1日時点）を公表しました。
新型コロナウイルス感染拡大に伴う店舗やホテルの不動産需要減により、**商業地の全国平均は15年以来5年ぶりに下落**。

住宅地も前年から下げ幅が拡大し、全用途の全国平均はマイナス0.6%と、17年
以来3年ぶりに下落し、**訪日外国人旅行者の増加などを背景にした近年の上昇傾向
にブレーキがかかった形**となりました。

商業地は年明け以降、コロナの影響による先行き不透明感から需要が弱まり、**全国平均で前年のプラス1.7%からマイナス0.3%に**。

住宅地も下げ幅が0.1%から0.7%へと拡大し、交通利便性や住環境に優れた地域を中心に好調だった三大都市圏も全て下落に転じました。

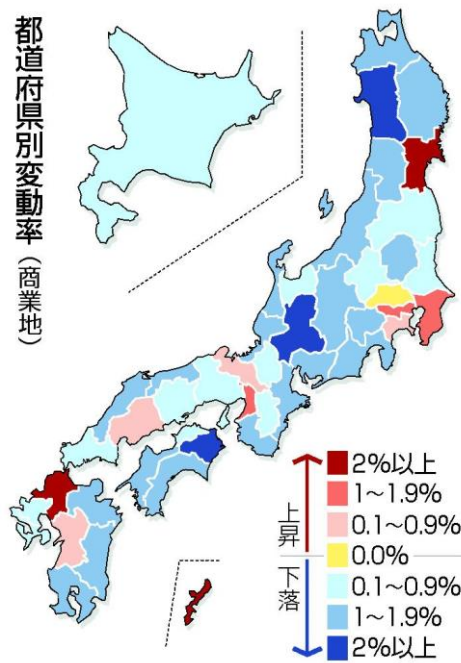
また、**三大都市圏を除く地方圏では、訪日客増加に伴う店舗やホテルの進出が相次ぎ、前年調査で商業地が28年ぶりに上昇しましたが、今回マイナス0.6%と再び下落に**。

札幌、仙台、広島、福岡の4市は再開発事業の進展などで堅調だったものの、**上昇幅は縮小しました**。

都道府県別に見ると、**上昇したのは住宅地が5都県（前年15都府県）、商業地が10都府県（同19都道府県）にとどまり、上昇率トップはいずれも沖縄県で、住宅地が4.0%、商業地が6.2%**。

下落率最大はいずれも岐阜県で、住宅地が2.0%、商業地が2.2%でした。

全国で地価が最も高かったのは、**住宅地が2年連続で「東京都港区赤坂1丁目」（1㎡あたり472万円（前年453万円））**。商業地は15年連続で「東京都中央区銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」」で**4100万円（同4320万円）**でした。



	全用途	住宅地	商業地
全国	▲0.6% (0.4)	▲0.7% (▲0.1)	▲0.3% (1.7)
三大都市圏	0.0 (2.1)	▲0.3 (0.9)	0.7 (5.2)
東京圏	0.1 (2.2)	▲0.2 (1.1)	1.0 (4.9)
大阪圏	0.0 (1.9)	▲0.4 (0.3)	1.2 (6.8)
名古屋圏	▲0.8 (1.9)	▲0.7 (1.0)	▲1.1 (3.8)
地方圏	▲0.8 (▲0.3)	▲0.9 (▲0.5)	▲0.6 (0.3)
中核4市	4.5 (6.8)	3.6 (4.9)	6.1 (10.3)

(注) 前年比、カッコ内は前年、▲は下落、中核4市は札幌、仙台、広島、福岡

2020年基準地価の都道府県別変動率 (▲はマイナス、カッコ内は2019年)		住宅地の都道府県別の 価格指数	
	住宅地(%)	商業地(%)	
北海道	▲0.5(▲0.5)	▲0.4(0.7)	北海道 5.3
青森県	▲1.2(▲1.1)	▲1.2(▲1.0)	青森県 4.3
岩手県	▲1.1(▲0.8)	▲1.8(▲1.6)	岩手県 6.6
宮城県	0.1(0.9)	3.0(4.9)	宮城県 11.1
秋田県	▲1.8(▲2.0)	▲2.1(▲2.1)	秋田県 3.5
山形県	▲0.7(▲0.7)	▲1.1(▲1.1)	山形県 5.2
福島県	▲0.6(0.2)	▲0.8(0.2)	福島県 6.2
茨城県	▲0.7(▲0.4)	▲0.7(▲0.2)	茨城県 8.6
栃木県	▲1.3(▲0.7)	▲1.5(▲0.6)	栃木県 8.6
群馬県	▲1.2(▲1.0)	▲0.9(▲0.1)	群馬県 8.4
埼玉県	▲0.3(0.7)	0.0(1.8)	埼玉県 30.1
千葉県	▲0.2(0.3)	1.4(2.8)	千葉県 20
東京都	0.2(2.5)	1.3(6.8)	東京都 100
神奈川県	▲0.9(0.1)	0.2(2.5)	神奈川県 47.4
新潟県	▲1.2(▲0.9)	▲1.5(▲0.8)	新潟県 6.9
富山県	▲0.5(▲0.2)	▲0.4(0.1)	富山県 8.1
石川県	▲1.1(0.4)	▲1.9(1.3)	石川県 11.7
福井県	▲1.7(▲1.6)	▲1.7(▲1.5)	福井県 7.9
山梨県	▲1.6(▲1.4)	▲1.4(▲1.0)	山梨県 6.3
長野県	▲1.1(▲0.8)	▲1.1(▲1.0)	長野県 6.6
岐阜県	▲2.0(▲1.4)	▲2.2(▲0.9)	岐阜県 8.6
静岡県	▲1.6(▲1.0)	▲1.7(▲0.1)	静岡県 17.1
愛知県	▲0.7(0.9)	▲1.1(3.7)	愛知県 27.6
三重県	▲1.6(▲1.5)	▲1.3(▲0.9)	三重県 7.5

滋賀県	▲1.5(▲0.8)	▲0.5(0.4)	滋賀県 12.3
京都府	▲0.8(0.1)	0.4(7.1)	京都府 28.9
大阪府	▲0.3(0.4)	1.8(8.7)	大阪府 39.9
兵庫県	▲1.1(▲0.8)	▲0.1(1.5)	兵庫県 27.3
奈良県	▲1.3(▲1.1)	▲0.2(0.9)	奈良県 14
和歌山県	▲1.4(▲1.2)	▲1.1(▲0.7)	和歌山県 9.6
鳥取県	▲1.3(▲1.0)	▲1.7(▲0.8)	鳥取県 5.1
島根県	▲1.2(▲1.2)	▲1.3(▲1.3)	島根県 5.5
岡山県	▲1.1(▲1.0)	▲0.4(▲0.1)	岡山県 7.7
広島県	▲0.6(0.1)	0.1(1.7)	広島県 15.1
山口県	▲0.7(▲0.6)	▲0.9(▲0.7)	山口県 6.8
徳島県	▲1.4(▲1.0)	▲2.0(▲1.5)	徳島県 7.8
香川県	▲0.8(▲0.3)	▲0.7(0.0)	香川県 8.7
愛媛県	▲1.6(▲1.5)	▲1.6(▲1.4)	愛媛県 9.4
高知県	▲0.9(▲0.7)	▲1.4(▲0.9)	高知県 8.1
福岡県	0.8(1.7)	2.1(4.0)	福岡県 14.4
佐賀県	▲0.5(▲0.4)	▲0.5(▲0.1)	佐賀県 5.4
長崎県	▲1.2(▲1.0)	▲0.9(0.0)	長崎県 6.5
熊本県	▲0.3(0.1)	0.1(1.7)	熊本県 7.6
大分県	0.1(0.1)	▲1.0(▲0.2)	大分県 6.6
宮崎県	▲0.7(▲0.6)	▲1.4(▲1.2)	宮崎県 6.5
鹿児島県	▲1.5(▲1.3)	▲1.7(▲1.3)	鹿児島県 7.2
沖縄県	4.0(6.3)	6.2(12.0)	沖縄県 16.6
三大都市圏	▲0.3(0.9)	0.7(5.2)	
地方圏	▲0.9(▲0.5)	▲0.6(0.3)	
全国	▲0.7(▲0.1)	▲0.3(1.7)	

(注) 東京都を100とした場合の指数。東京都の住宅地の平均価格は1平方メートルあたり37万8100円

全般的に下落の印象が強く感じられるものの、**コロナ禍で上昇した地点**を見てもみると、**物流拠点を整備しやすい高速道路そばの土地が好例**でした。

「**巣ごもり消費**」の浸透で**ネット通販の需要が増え**、アクセスの良さが評価され、例えば千葉県松戸市や佐賀県鳥栖市にある物流関連の**工業地は11～12%の上昇**となりました。

米物流大手は神奈川県や千葉県の物流施設を相次ぎ取得。

米投資ファンドは今夏、大和ハウス工業から国内4施設を総額550億円で取得すると決めました。

海外マネー流入の受け皿にもなっており、**不動産流通として「物流施設は売買や価格上昇が続く」との見方**があります。

昨年までは堅調な景気や訪日客の増加、低金利を背景とした投資マネーの流入などを受けて地価は緩やかに上昇してきました。コロナの感染拡大でけん引役を失った状態がありますが、**コロナ禍の収束で経済活動を着実に再起動できれば、地価は持ち直すとの見方**も出ています。

コロナによる変化は地価を変えたか

- **下落要因** : インバウンドの減少

都市部の商業地で土地需要が減少、地価引き下げの要因に



- **上昇要因** : 物流拠点の増加

外出自粛や在宅勤務の増加で通販・宅配需要が増加。物流拠点の増加が地価押し上げ



- **影響みえず** : リモートワークの増加

都心から離れた場所や自宅での勤務が増え、オフィス需要が増加。地価への反映は「まだ」(国交省)



**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!!

<http://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、何でもお役に立ちます!**

～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

