

2021年地価公示結果の概要

- 国土交通省が3月23日に公表した2021年1月1日時点の地価公示結果(全国約26,000地点の1㎡当りの地価)によると、全国平均では、住宅地が前年比▲0.4%と5年振りに、商業地が同▲0.8%と7年振りに、それぞれ下落に転じました(前年同+0.8%、+3.1%)。
- とくに、三大都市圏の下落が顕著で、住宅地は東京圏が前年比▲0.5%(前年同+1.4%)、大阪圏が同▲0.5%(同+0.4%)、名古屋圏が同▲1.0%(同+1.1%)、商業地も東京圏が同▲1.0%(同+5.2%)、大阪圏が同▲1.8%(同+6.9%)、名古屋圏が同▲1.7%(同+4.1%)となっています。
- こうした背景として、やはり新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きく、住宅地では、雇用・賃金情勢の弱まりもあって、需要者が価格に慎重な態度をとっていることから、全体的に取引が減少しました。もっとも、中心部の希少性の高い住宅地や、交通便利性等に優れた近郊の住宅地では、地価の上昇が続いています。
- 一方、商業地では、訪日客の消失が大都市の繁華街や有名観光地の地価を押し下げました。さらに、昨春の緊急事態宣言後は、外出・移動制限や各種イベントの中止、店舗・施設の営業自粛や営業時間短縮といった感染症拡大防止策による顧客の一段の減少から、企業収益が大きく減少し、不動産投資を手控える動きが強まりました。とくに、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、比較的大きな下落となっています。
- 地方圏は引続き二極化傾向が顕著にみられますが、全体的に三大都市圏に比べ、昨年からの変動率の変化幅が比較的小さくなっています。
- 札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市(地方中枢都市)では、住宅地が前年比+2.7%(前年同+5.9%)、商業地が同+3.1%(同+11.3%)と、いずれも増加率は縮小していますが、地価は上昇を続けています。元々、容積率の緩和等もあり、4市中心地では大規模な再開発が実施されていましたが、そうした開発計画の進捗から影響が小幅に止まったこと、三大都市圏の地価が高く、法人投資家の投資採算が地方中枢都市の方が相対的に優位になり、より高い利回りを求める資金が流れ込んでいることが指摘できます。
- もっとも、その他の地方圏では、住宅地が前年比▲0.6%(前年同±0.0%)と2年振りに、商業地は同▲0.9%(同+0.3%)と3年振りに、それぞれ

下落に転じました。ただ、地方圏の主要都市でも、利便性や住環境に優れた地域の住宅地、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等、日常生活に必要な住居・店舗の需要が強い地域で地価の上昇が続いています。

- なお、工業地は、全国平均で前年比+0.8%と前年(同+1.8%)から増加率は縮小していますが地価は上昇を続けています。テレワークや巣ごもり需要の増加に伴う宅配の増加等から、業者の物流拠点を整備する意欲が依然衰えていません。
- この間、茨城県では、住宅地が前年比▲0.6%、商業地が同▲0.6%と、いずれも29年連続で下落(前年それぞれ同▲0.5%、▲0.4%)しましたが、下落幅は、住宅地が前年から▲0.1ポイント、商業地は▲0.2ポイントに止まっています。上述のその他の地方圏と比べても、茨城県の下落率は小さくなっています。
- 茨城県内で前年に比べ平均地価が上昇している市町村は、住宅地では、守谷市(前年比+0.2%)、神栖市(同+0.2%)の2市のみです。商業地では、神栖市(同+0.9%)、つくば市(同+0.3%)、守谷市(同+0.2%)の3市です。人口が増加しているTX沿線のほか、子育て支援施策の充実が注目されている神栖市で地価上昇地点がみられます。
- 一方、地価の下落が顕著な市町村(ワースト5)は、住宅地では、大子町(前年比▲3.3%)、美浦村(同▲1.8%)、笠間市(同▲1.7%)、高萩市(同▲1.7%)、城里町(同▲1.7%)、商業地では、城里町(同▲3.2%)、大子町(同▲3.1%)、高萩市(同▲2.3%)、利根町(同▲1.8%)、大洗町(同▲1.8%)となっています。こうした地域では、住宅地は、人口減少・地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱く、商業地も、購買力の低下から中心街・郊外店舗ともに出店需要がみられません。
- なお、工業地は、前年比±0.0%と、過去3年連続の上昇がストップしましたが、横ばいに止まっています(前年同+0.9%)。住宅地・商業地と比べ引続き好調が目立ちます。
- 感染症感染拡大以降、景気の悪化や先行きの不透明感により、企業が新たな用地取得や設備投資に慎重になっています。もっとも、圏央道の全線開通や4車線化により交通アクセスがさらに向上し、沿線エリアの工業団地等では引続き地価の上昇がみられます。

(筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎)