

「令和3年都道府県地価調査」結果について

9月21日に国土交通省が公表した2021年7月1日時点の都道府県地価調査結果をみますと、全国平均は住宅地で前年比▲0.5%（前年▲0.7%）とマイナス幅は前年に比べ縮小したものの、30年連続で下落しました。また、商業地も同▲0.5%（▲0.3%）と2年連続で下落しました。一方、工業地は同+0.8%（+0.2%）と4年連続で上昇しプラス幅も拡大しています。

住宅地については、弱い雇用・賃金情勢を背景に需要者が価格に慎重な態度となるなど下落が継続しているものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による先行き不透明感から住宅購入を見合わせた昨年に比べると影響は限定的でした。また、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性に優れた住宅地では上昇が継続しており、上昇が見られる地域の範囲が拡大しています。

商業地については、コロナ前までは国内外からの観光客の増加を背景に地価が上昇していた店舗やホテル、飲食店等が集積する地域で、緊急事態宣言等の感染防止対策に伴う外出自粛や観光需要の低迷によって昨年に続き地価が下落しています。とくに、大阪圏で前年比▲0.6%と下落が顕著です。

一方、東京圏は同+0.1%とプラス幅は縮小したものの、プラスを維持しています。これは、テレワークの普及やコスト縮小のため企業でオフィスを解約・縮小する動きが広がったことで都市中心部のオフィス空室率上昇が続いていることが地価を押し下

げているものの、前述の店舗等に比べると相対的に堅調に推移していることが挙げられます。

工業地については、インターネット通販の普及・拡大や景気回復を背景に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れた地域での物流施設建設や工場の立地・拡張等、工業地に対する需要が強くなり、地価が上昇しています。

地方圏は、地方中枢4市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）で住宅地、商業地ともに下落した全国平均とは対照的に堅調に推移しています。4市いずれも中心部で進む再開発事業が地価を押し上げています。また、三大都市圏を大きく上回る伸び率となっており、その他の地方との格差も広がっています。

この間、茨城県は、住宅地で前年比▲0.5%（前年▲0.7%）、商業地で同▲0.2%（▲0.7%）と30年連続で下落となっているものの、マイナス幅は縮小しています。一方、工業地は同+0.3%（+0.3%）と前年と同じプラス幅で6年連続上昇しています。

地価が上昇した地域を市町村別にみますと、住宅地では神栖・つくば・守谷、商業地ではつくば・つくばみらい・守谷・結城、工業地ではつくばみらい・守谷・つくば・牛久・五霞・古河・土浦・常総・境となっています。いずれの用途においても、地価が上昇している市町村は県南・県西地域が多く、茨城県内でも地域によって格差がみられます。

（筑波総研 企画調査部）

圏域別の平均変動率（用途別）

地域	住宅地			商業地			工業地		
	2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年
全国	▲0.1	▲0.7	▲0.5	1.7	▲0.3	▲0.5	1.0	0.2	0.8
三大都市圏	0.9	▲0.3	0.0	5.2	0.7	0.1	2.9	1.2	1.9
東京圏	1.1	▲0.2	0.1	4.9	1.0	0.1	3.2	1.7	2.3
大阪圏	0.3	▲0.4	▲0.3	6.8	1.2	▲0.6	3.4	1.2	1.7
名古屋圏	1.0	▲0.7	0.3	3.8	▲1.1	1.0	0.7	▲0.6	1.2
地方圏	▲0.5	▲0.9	▲0.7	0.3	▲0.6	▲0.7	0.4	▲0.1	0.4
地方4市	4.9	3.6	4.2	10.3	6.1	4.6	5.5	5.3	7.4
その他地方	▲0.7	▲1.0	▲0.8	▲0.2	▲1.0	▲1.0	0.3	▲0.2	0.3
茨城県	▲0.4	▲0.7	▲0.5	▲0.2	▲0.7	▲0.2	1.3	0.3	0.3
栃木県	▲0.7	▲1.3	▲0.9	▲0.6	▲1.5	▲1.0	0.0	▲0.4	0.0
群馬県	▲1.0	▲1.2	▲1.2	▲0.1	▲0.9	▲0.9	0.1	▲0.2	0.1

注：地方4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市