

令和3年地価調査結果の概要について

国土交通省が9月21日に令和3年度都道府県地価調査結果を発表した。コロナ禍における地価動向については、既に令和3年の地価公示でも発表されているが、不動産取引が低調な中での調査結果であったため、地価公示の調査時よりも資料の収集・分析の進んだ今回の結果は、よりコロナ禍における不動産取引市場を反映した結果といえ、今後の地価動向を占う上で注目される。コロナ禍が地価に対しどのような影響を与えたか、全国と大阪府、京都府、滋賀県を中心にみていく。

1-1. 全国の結果について

全国平均では、全用途平均で2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落が継続しているが、下落率が縮小した。商業地は2年連続の下落となり、下落率が拡大した。工業地は4年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。

三大都市圏をみると、全用途平均は、横ばいから上昇に転じた。住宅地は、下落から横ばいに転じた。商業地は、9年連続の上昇となったが、上昇率が縮小した。工業地は、8年連続の上昇となり、上昇率も拡大した。海外からの資金流入のみられる東京圏や製造業の回復に支えられた名古屋圏では、全用途で上昇となる中、大阪圏は住宅地と商業地で下落となっており、大阪圏での回復の遅れが目立つ。

地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率が縮小し、商業地は2年連続の下落となり、下落率も拡大した。工業地は下落から上昇に転じた。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、いずれの用途でも上昇を継続しているが、全用途平均・商業地は上昇率が縮小し、住宅地・工業地は上昇率が拡大した。

地方四市を除くその他の地域においては、全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率が縮小し、商業地は下落が継続しているが、下落率は同じで、工業地は下落から上昇に転じた。

このように「回復基調の住宅地、回復の遅れる商業地、好調を続ける工業地」という傾向が全国的にみられる結果となった。コロナ禍の影響でインバウンドに沸いた地域を中心に店舗・ホテル需要が大幅に減退するとともにオフィス需要も強さに欠いているため、商業地の地価は下落幅を広げる結果となった。もともと、リーマン・ショック時と違い、金融機関の不動産に対する融資姿勢も厳格なものになっておらず*1、リーマン・ショック時に比べると下落幅は小さい*2。住宅地については、改善傾向が見られる。コロナ禍により全体的に世帯年収は減少するも、コロナ禍の影響は世帯年収の低い層ほど大きく、住宅購入者層*3への影響は相対的に小さかったほか、低金利による下支えや株高による金融資産の増加なども加わって、住宅需要の大幅な減退につながらなかった。

工業地については、コロナ禍以前より e コマースの普及で物流施設需要が高まっていたが、コロナ禍による巣ごもり需要がさらなる追い風になり、地価の上昇につながった^{※4}。

- ※1 2020年の不動産業向け設備資金新規貸出額(日銀)は2019年の約95%の水準であり、不動産業向け貸出態度DI(全規模)もコロナ禍前後で大きな変化はない。
- ※2 リーマン・ショックの影響が顕在化した平成20年～21年の1年間の商業地最高価格の下落率は、東京23区においては約17%(大阪市で約21%)であったのに対し、令和2年～3年の下落率は、東京23区においては約3.7%(大阪市で約4.7%)であった。
- ※3 住宅購入者層(三大都市圏)の平均世帯年収は、購入物件別で見ると分譲マンションで798万円、注文住宅で781万円、分譲戸建住宅で688万円となっている(国土交通省「令和元年度住宅市場動向調査報告書」)。
- ※4 CBREの調査によると、2020年Q4の物流施設及び住宅への総投資額(10億円以上の物件)は1.66兆円と対前年同期比65%増。ホテル・商業施設への投資が細中、物流施設及び住宅への投資が大幅に増えている。

1-2. 半年ごとの動向について

半年ごとの地価動向をみてみると、令和2年調査・後半(令和2年1月1日～令和2年7月1日)にコロナ禍の影響で、多くの圏域で住宅地及び商業地が下落に転じたが、令和3年調査・前半(令和2年7月1日～令和3年1月1日)には、住宅地、商業地ともに回復基調に入り、令和3年調査・後半(令和3年1月1日～令和3年7月1日)には、大阪圏を除き、住宅地は上昇に転じている。商業地の回復は、住宅地に比べると出遅れているが、大阪圏とその他の地方圏を除き、横ばいまたは微増となっている。半年ごとの地価動向をみても、大阪圏の回復の遅れが目立つ。

| 地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移 | | | | | | | | |
|-----------------------------|------|------|------|-----|------|------|-------|------|
| (単位：%) | | | | | | | | |
| | 住宅地 | | | | 商業地 | | | |
| | R2調査 | | R3調査 | | R2調査 | | R3年調査 | |
| | 前半 | 後半 | 前半 | 後半 | 前半 | 後半 | 前半 | 後半 |
| 全 国 | 0.8 | △0.4 | 0.2 | 0.4 | 2.5 | △1.4 | 0.0 | 0.0 |
| 三大都市圏 | 0.7 | △0.7 | 0.1 | 0.2 | 3.3 | △1.9 | 0.0 | 0.0 |
| 東京圏 | 0.8 | △0.7 | 0.1 | 0.3 | 3.1 | △1.6 | 0.0 | 0.2 |
| 大阪圏 | 0.4 | △0.4 | △0.1 | 0.0 | 4.7 | △2.2 | △0.7 | △0.4 |
| 名古屋圏 | 0.9 | △1.2 | 0.3 | 0.4 | 2.0 | △2.7 | 0.9 | 0.4 |
| 地方圏 | 1.0 | △0.1 | 0.3 | 0.6 | 1.5 | △0.7 | 0.0 | 0.0 |
| 地方四市 | 3.5 | 1.0 | 1.4 | 2.4 | 7.4 | 0.7 | 2.2 | 2.2 |
| その他 | 0.7 | △0.2 | 0.2 | 0.4 | 0.8 | △0.9 | △0.3 | △0.3 |

1-3. 特徴的な地価動向がみられた地点

| 最高価格地等における地価動向 | | | |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| 東京都中央区銀座地区 ※価格順位全国1位 | 中央 5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接 | 39,500,000 円/㎡ △3.7% (前年△5.1%) | コロナ禍において外国人観光客関連の需要は、ほぼ消失しており、国内客も減少したことから、飲食・物販店舗等の収益性が低下しており、地価の下落が継続している。 |
| 大阪府大阪市梅田地区 ※価格順位大阪圏1位 | 北 5-2 [商業地] 大阪駅近接 | 22,500,000 円/㎡ △4.7% (前年 8.8%) | コロナ禍において、一等地におけるオフィス需要は堅調であるが、休業要請や人流減少等により店舗・ホテルの収益性が低下したため、地価は下落に転じた。 |

| 繁華街の地価動向 | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| 東京都新宿区歌舞伎町地区 ※地価下落率(商業地) 全国7位 | 新宿 5-1 [商業地] 新宿駅 340m | 6,970,000 円/㎡ △10.1% (前年△5.0%) | コロナ禍において、歌舞伎町の来街者が大きく減少し、飲食店舗の空室が目立つなど店舗の収益性が低下しており、土地投資意欲も減退していることから、地価の下落が継続している。 |
| 大阪府大阪市なんば地区 ※地価下落率(商業地) 全国2位 | 中央 5-1 [商業地] なんば駅 150m | 420,000 円/㎡ △16.6% (前年△3.6%) | コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光客が激減し、国内需要も低迷したことにより、撤退テナントが増加するなど、飲食店舗を中心に収益性が大きく低下したため、地価は下落している。 |

| 観光地の地価動向 | | | |
|------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| 東京都台東区浅草地区 | 台東 5-23 [商業地] 浅草駅 230m | 1,160,000 円/㎡ △1.7% (前年 1.7%) | コロナ禍において、外国人観光客関連の需要がほぼ消失し、国内客も減少したことから、飲食・物販店舗等の収益性が低下し、地価は下落に転じた。 |

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---|
| 京都府京都市伏見地区 ※地価下落率(商業地) 全国5位 | 伏見 5-1 [商業地] 稲荷駅 50m | 456,000 円/㎡ △10.6% (前年△2.9%) | 伏見稲荷大社参道至近の商業地であるが、コロナ禍において、インバウンドを中心に国内外の観光客が減少し、店舗の収益性が低下したため、地価は下落している。 |
| 大阪府大阪市道頓堀地区 ※ 地価下落率(商業地) 全国1位 | 中央 5-3 [商業地] なんば駅 230m | 19,000,000 円/㎡ △18.5% (前年△4.5%) | コロナ禍において、インバウンドを中心とした観光客が激減し、国内需要も低迷したことにより、撤退テナントが増加するなど、物販及び飲食店舗の収益性が大きく低下したため、地価は下落している。 |

| 別荘地の地価動向 | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| 北海道倶知安町 ※地価上昇率(全用途) 全国7位 ※地価上昇率(住宅地) 全国5位 | 倶知安-2 [住宅地] 比羅夫駅 3.6km | 91,000 円/㎡ 17.4% (前年 29.2%) | ニセコリゾートブランドとして世界的観光地となった倶知安町の別荘地地域では需要は依然強く、新型コロナ収束後を見据えた開発計画も進められるなど、コロナ禍において全体的な取引件数の減少は見られるものの、引き続き地価は上昇している。 |
| 長野県軽井沢町 | 軽井沢-1 [住宅地] 軽井沢駅 2.0km | 112,000 円/㎡ 10.9% (前年 5.0%) | 首都圏に近い日本を代表するリゾート地として人気がある軽井沢では、首都圏の高所得層の別荘地需要が中心であったが、コロナ禍において、移住等を目的とした需要者層が広がり、地価の上昇が継続している。 |

| 物流施設等の需要の高まり | | | |
|--|--|------------------------------------|--|
| 沖縄県豊見城とみぐすく市 ※地価上昇率(全用途) 全国1位 ※地価上昇率(工業地) 全国1位 | 豊見城 9-1 [工業地] 道の駅 豊崎停 470m | 107,000 円/㎡ 28.9% (前年 28.9%) | 国道 331 号バイパスの4車線化により那覇市街・那覇空港等への交通アクセスが向上するとともに、那覇港周辺の工業地に比べ相対的に割安であること、さらに、e コマース市場の拡大等を背景に物流施設の需要が旺盛であり、地価が上昇している。 |

2-1. 大阪府の結果について

大阪府の住宅地平均変動率は、 $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）と2年連続の下落となった。商業地は $\Delta 0.9\%$ （前年1.8%）と9年ぶりに下落に転じた。工業地は0.6%（前年は0.3%）と6年連続の上昇となった。

市町村別にみると、住宅地の上昇率上位が、大阪市福島区1.5%、大阪市浪速区1.4%、大阪市天王寺区1.3%。下落率上位は、岬町 $\Delta 5.1\%$ 、能勢町 $\Delta 3.7\%$ 、千早赤阪村 $\Delta 2.9\%$ 。新型コロナウイルス感染症の影響があるものの、大阪市、堺市及び北大阪地域の一部など、利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引続き微増傾向にある。一方、町村部など利便性に劣る住宅地の地価は下落が継続している。

商業地の上昇率上位が、池田市2.7%、箕面市2.6%、松原市2.5%。下落率上位は、大阪市中央区 $\Delta 5.2\%$ 、大阪市浪速区 $\Delta 3.5\%$ 、大阪市西区 $\Delta 2.8\%$ 。北大阪急行の延伸が計画されている箕面市の一部商業地のほか、駅前の商業地など立地条件の良い地域では、引続き地価が上昇している。一方、新型コロナウイルス感染症の影響によるインバウンド需要の消失や国内消費の低下により、大阪市中央区や浪速区、西区などでは、地価は下落に転じた。また、リモートワークの推進や企業のコスト削減によるオフィスの空室率上昇や賃料の微減傾向が続いていることから、前年は高い上昇率を示していた大阪市北区や淀川区でも地価は下落となった。

（変動率：%）

| | 住宅地 | | 商業地 | |
|------------|--------------|--------------|------|--------------|
| | 令和2年 | 令和3年 | 令和2年 | 令和3年 |
| 大阪市地域 | 0.3 | 0.2 | 2.6 | $\Delta 2.0$ |
| 北大阪地域 | 0.1 | 0.0 | 2.1 | 0.7 |
| 東部大阪地域 | $\Delta 0.5$ | $\Delta 0.4$ | 0.4 | $\Delta 0.1$ |
| 南大阪地域 | $\Delta 0.7$ | $\Delta 0.5$ | 0.4 | 0.3 |
| 南河内地域 | $\Delta 1.4$ | $\Delta 1.0$ | 0.3 | 0.2 |
| 泉州地域 | $\Delta 0.4$ | $\Delta 0.4$ | 0.4 | 0.3 |
| 堺地域 | 0.4 | 0.3 | 1.2 | 0.9 |
| 大阪市を除く大阪府域 | $\Delta 0.4$ | $\Delta 0.3$ | 0.9 | 0.3 |
| 大阪府全域 | $\Delta 0.3$ | $\Delta 0.2$ | 1.8 | $\Delta 0.9$ |

2-2. 大阪市の結果について

大阪市の住宅地の平均変動率は0.2%（前年0.3%）となり、地価は微増基調にある。好調なマンション販売を背景にマンションデベロッパーが積極的に用地取得を行っているほか、資産価値の高い都心駅近物件はマンション・戸建住宅ともに富裕層からの引き合いが強い。都島区、福島区、天王寺区、浪速区、北区の都心接近性に優れた地域では、1%以上の上昇が認められ、堅調に推移している。

大阪市の商業地の平均変動率は、 $\Delta 2.0\%$ （前年 2.6% ）と下落へ転じた。前年の上昇率が大きかった中央区、浪速区、北区、淀川区は下落に転じている。これはインバウンド需要の消失や度重なる緊急事態宣言の発令で人流が抑制され、収益性が低下した結果である。オフィスに関してもリモート勤務の拡大や企業のコスト削減等により、空室率が令和2年4月の2%、令和3年4月で4%と拡大し、オフィス賃料も大阪ビジネス地区平均で微減傾向が続いている^{*1}。その他の区でも消費・飲食の低迷から上昇は認められない。

※1 三鬼商事株式会社・オフィスマーケットデータ(大阪ビジネス地区)

(変動率：%)

| | 住 宅 地 | | 商 業 地 | |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 令和2年 | 令和3年 | 令和2年 | 令和3年 |
| 北区 | 1.6 | 0.2 | 5.3 | $\Delta 1.7$ |
| 都島区 | 1.0 | 1.1 | 1.0 | 0.0 |
| 福島区 | 2.7 | 1.5 | 3.9 | 0.0 |
| 此花区 | 0.7 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 中央区 | 0.2 | 0.8 | 2.7 | $\Delta 5.2$ |
| 西区 | 0.7 | 0.7 | 1.6 | $\Delta 2.8$ |
| 港区 | 0.4 | 0.4 | 2.3 | 0.0 |
| 大正区 | 0.6 | 0.1 | $\Delta 0.2$ | $\Delta 0.2$ |
| 天王寺区 | 2.5 | 1.3 | 4.3 | $\Delta 1.5$ |
| 浪速区 | 1.4 | 1.4 | 3.8 | $\Delta 3.5$ |
| 西淀川区 | $\Delta 0.6$ | $\Delta 0.4$ | $\Delta 0.3$ | $\Delta 0.3$ |
| 淀川区 | 0.3 | 0.2 | 7.2 | $\Delta 1.7$ |
| 東淀川区 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 東成区 | 0.0 | 0.0 | 0.7 | 0.0 |
| 生野区 | $\Delta 0.4$ | $\Delta 0.4$ | $\Delta 0.5$ | $\Delta 0.5$ |
| 旭区 | 0.0 | 0.0 | $\Delta 0.4$ | $\Delta 0.7$ |
| 城東区 | 0.2 | 0.5 | 1.3 | 0.0 |
| 鶴見区 | 0.1 | 0.0 | 1.2 | 0.0 |
| 阿倍野区 | 0.0 | 0.2 | 1.3 | $\Delta 2.5$ |
| 住之江区 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 住吉区 | $\Delta 0.1$ | 0.0 | 0.9 | $\Delta 0.2$ |
| 東住吉区 | 0.1 | $\Delta 0.2$ | $\Delta 1.2$ | $\Delta 1.5$ |
| 平野区 | $\Delta 0.6$ | 0.0 | 0.9 | 0.0 |
| 西成区 | $\Delta 0.2$ | 0.0 | 0.6 | 0.0 |

2-3. 大阪府の注目地点について

■ 「天王寺(府)-2」

- ・ 大阪市天王寺区真法院町 117 番 3
- ・ 635,000 円/㎡
- ・ 対前年変動率 1.0%
- ・ 大阪府住宅地最高価格地点

中規模住宅の多い閑静な住宅地域にある。府内屈指の文教エリアであり、住環境と都心へのアクセスに優れるため、富裕者層の選好性が強い。購入者層へのコロナ禍の影響は比較的小さいことから地価は上昇を維持している。



■ 「北(府)5-2」

- ・ 大阪市北区大深町 207 番外
(グランフロント大阪・南館)
- ・ 22,500,000 円/㎡
- ・ 対前年変動率△4.7%
- ・ 大阪府商業地最高価格地点

高層の複合商業施設やオフィスビル等が集積する日本有数の高度商業地域にある。コロナ禍の影響で商業施設の収益性の低下が認められるものの、オフィス需要やうめきた二期区域の開発の期待により、大阪ミナミの商業地域に比べると地価の下落率は小幅に留まっている。



■「池田(府)ー7」

- ・池田市城南1丁目94番
- ・311,000円/m²
- ・対前年変動率2.3%
- ・大阪府住宅地上昇率1位

中規模住宅の多い閑静な住宅地域にある。住環境が良好であるほか、駅や市役所、商業施設等に近く、交通利便性、生活利便性にも優れる。住宅地として人気のエリアであることから、地価は安定的に上昇している。



■「箕面(府)5-3」

- ・箕面市船場東3丁目1番1
- ・550,000円/m²
- ・対前年変動率7.8%
- ・大阪府商業地上昇率1位

新御堂筋沿いに店舗、事務所ビルの建ち並ぶ商業地域にある。基準地南西側では、北大阪急行線延伸事業が進行中であり、令和5年には、箕面船場阪大前駅が開業予定である。駅前商業地域として発展が期待されることから、地価が上昇している。



3-1. 京都府の結果について

京都府域における住宅地の平均変動率は、前年の $\Delta 0.8\%$ から $\Delta 0.6\%$ と下落幅が縮小し、商業地は前年の 0.4% から $\Delta 0.6\%$ と下落に転じた。工業地は 2.9% （前年は 2.8% ）とほぼ同様の傾向を示し、全体としては $\Delta 0.4\%$ から $\Delta 0.5\%$ となった。

住宅地については、新型コロナウイルスの感染拡大により、それまで上昇傾向を示していた地価は昨年下落に転じ、本年も下落傾向が継続したが、昨年と比べてその影響はやや弱まったと見られる。

商業地については、新型コロナウイルスの感染拡大により、店舗系商業地は広範に下落している。オフィス系商業地については、空室率にやや上昇傾向が見られるものの、オフィス需要は比較的堅調であり、やや下落乃至横ばい傾向にある。また、宿泊施設への打撃も大きいですが、一方でマンション需要のあるエリアについては上昇傾向も見られる。

工業地については、新型コロナウイルスの感染拡大がもたらした、いわゆる「巣ごもり需要」によりネット通販は好調であることから、物流施設用地への需要は堅調であり、製造業についても回復基調が認められる。また、2023年度に完成予定の新名神高速道路への期待感から府南部の工業地の地価は強含みで推移している。

地域別にみても、住宅地については、近郊及び山城地域では、昨年は全市町が下落であったが、本年は道路拡幅や住宅・商業施設の開発への期待から長岡京市や京田辺市、向日市で若干の上昇となり、宇治市（前年と同率の下落）を除いて他の市町村でも下落幅は縮小している。南丹地域以北では、全市町において下落したものの、下落幅は縮小傾向を示している市町が多い。

商業地については、近郊及び山城地域では、長岡京市及び京田辺市が前年同様に上昇を示し、城陽市、向日市及び精華町が横ばいで他の市町は下落を示している。南丹地域以北では、下落傾向が続いているが、綾部市は、本年は横ばいとなっている。

工業地については、京都市（南区、右京区及び伏見区）、近郊及び山城地域では、新名神への期待等から14地点全てが上昇しており、特に宇治田原町、久御山町、京田辺市、八幡市及び伏見区では 5% 以上の上昇を示す地点もある。中丹及び丹後地域では、福知山市の長田野工業団地は北近畿を代表する内陸型工業団地であり、出荷額等も安定している。

（変動率：％）

| | 住宅地 | | 商業地 | |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 令和2年 | 令和3年 | 令和2年 | 令和3年 |
| 京都市地域 | 0.1 | $\Delta 0.1$ | 1.4 | $\Delta 0.4$ |
| 近郊地域 | $\Delta 0.4$ | 0.0 | 0.0 | 0.6 |
| 山城地域 | $\Delta 2.1$ | $\Delta 1.4$ | $\Delta 1.8$ | $\Delta 0.4$ |
| 南丹地域 | $\Delta 1.5$ | $\Delta 1.1$ | $\Delta 1.2$ | $\Delta 0.9$ |

| | | | | |
|-------|------|------|------|------|
| 中丹地域 | △0.9 | △0.9 | △0.7 | △1.0 |
| 丹後地域 | △1.0 | △1.1 | △2.4 | △2.5 |
| 京都府全域 | △0.8 | △0.6 | 0.4 | △0.6 |

3-2. 京都市の結果について

京都市の住宅地の平均変動率は 0.1%から△0.1%と上昇から下落に転じた。上京区、中京区、下京区、南区及び西京区が若干の上昇を示し、他の6区は若干の下落となった。概ね「京都市中心部が上昇、辺縁部が下落」という結果となった。京都市中心部での住宅購入を志向する層に比べ、辺縁部での住宅購入を志向する層が、雇用・収入の面でコロナ禍の影響を強く受け、辺縁部における住宅需要が減退した結果と考えられる。

京都市の商業地の平均変動率は、1.4%から△0.4%と下落に転じ、本年上昇を示したのは、下京区、右京区及び西京区の3区にとどまった。インバウンドの消失により、ホテル・店舗需要は大きく減退したが、下京区や中京区などマンションやオフィス需要の見込まれる地域では、需要の穴をマンション等の需要が埋める形となったが、東山区や伏見区などではマンション等の需要が弱く、ホテル・店舗需要の減退の影響を強く受ける結果となった(1-3の「伏見5-1」参照)。

(変動率：%)

| | 住 宅 地 | | 商 業 地 | |
|-----|-------|------|-------|------|
| | 令和2年 | 令和3年 | 令和2年 | 令和3年 |
| 北区 | 0.0 | △0.6 | 2.4 | △0.2 |
| 上京区 | 2.4 | 1.8 | 3.4 | △0.6 |
| 左京区 | 0.1 | △0.5 | 0.8 | 0.0 |
| 中京区 | 0.9 | 0.5 | 2.1 | 0.0 |
| 東山区 | 0.8 | △0.2 | 0.9 | △1.8 |
| 山科区 | △0.8 | △0.5 | △1.0 | 0.0 |
| 下京区 | 2.5 | 1.4 | 1.8 | 0.3 |
| 南区 | 1.5 | 1.2 | 2.4 | △1.1 |
| 右京区 | △0.8 | △0.5 | △0.3 | 0.2 |
| 西京区 | 0.0 | 0.8 | 1.0 | 0.6 |
| 伏見区 | △0.4 | △0.6 | 0.2 | △2.1 |

3-3. 京都府の注目地点について

■「上京(府)-3」

- ・京都市上京区室町通下立売上る
勘解由小路町 156 番
- ・650,000 円/m²
- ・対前年変動率 1.6%
- ・京都府住宅地最高価格地点

京都御苑西側に中規模住宅や共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域にある。住環境に優れ、地下鉄烏丸線利用にも便利な立地で、富裕者層に人気のエリアである。購入者層へのコロナ禍の影響は、比較的小さいとみられることから、地価は上昇を維持している。



■「下京(府)5-5」

- ・京都市下京区四条通柳馬場西入
立売中之町 92 番
- ・6,750,000 円/m²
- ・対前年変動率△0.7%
- ・京都府商業地最高価格地点

四条通沿いに百貨店やブランドの旗艦店舗等が建ち並ぶ、京都で最も繁華性の高い商業地域の 1 つである。コロナ禍の影響で空室テナントも散見されるが、同時に新規出店もみられる。国内観光客や地元客も多いエリアであり、アフターコロナを見据えた店舗需要が見込まれることから、下落幅は小幅に留まっている。



■「向日(府)ー1」

- ・向日市物集女町ヲサン田
10番31
- ・204,000円/㎡
- ・対前年変動率3.6%
- ・京都府住宅地上昇率1位

阪急洛西口徒歩圏内の小規模な戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域にある。阪急洛西口駅・西側では、病院や複合商業施設等の整備が計画されており（洛西口駅西地区区画整理事業）、生活利便性向上への期待から地価が上昇した。



■「長岡京(府)5ー1」

- ・長岡京市開田4丁目506番4
- ・334,000円/㎡
- ・対前年変動率5.7%
- ・京都府商業地上昇率1位

天神通り沿いに中低層の小売店舗が建ち並ぶ商業地域である。天神通りは拡幅工事が進行中であり、歩行者及び車両通行の円滑化が期待されるため、地価が上昇した。



4-1. 滋賀県の結果について

滋賀県域における平均変動率は、住宅地と商業地でマイナスとなり、工業地はプラスとなった。住宅地は $\Delta 1.3\%$ （前年 $\Delta 1.5\%$ ）と13年連続でマイナスとなったが、下落幅は縮小となった。商業地は $\Delta 0.5\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）と2年連続でマイナスとなり、下落幅は前年と同じとなった。工業地は 0.4% （前年 $\Delta 0.1\%$ ）と前年の下落から上昇に転じた。

住宅地の平均変動率は、大津・南部地域では、草津市 0.5% （前年 0.3% ）、守山市 0.6% （前年 0.1% ）、野洲市 0.2% （前年 0.3% ）となり、3市の平均変動率は前年に続いてプラスとなったが、大津市は $\Delta 0.8\%$ （前年 $\Delta 1.0\%$ ）、栗東市は $\Delta 0.4\%$ （前年 $\Delta 0.4\%$ ）と前年に続きマイナスとなった。なお、前年は新型コロナウイルス感染症の影響等から、上昇地点数が減少し、ほぼ全ての上昇地点で上昇幅が縮小し、横ばいや下落に転じた地点も見られたが、本年は需要が強い地域を中心に、上昇地点数が増加し、上昇幅が拡大している地点も見られた。その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、特に人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られた。

商業地の平均変動率は、大津・南部地域では、前年に続いて、全ての市の平均変動率がプラス（大津市 0.4% （前年 0.4% ）、草津市 1.3% （前年 1.3% ）、守山市 0.9% （前年 1.2% ）、栗東市 0.5% （前年 0.4% ）、野洲市 1.0% （前年 1.1% ））となった。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、マンション建設に適した地域などで上昇傾向が継続している地点も見られるが、新型コロナウイルス感染症の影響等から、前年に続き、下落傾向となっている地点も多く見られる。その他の地域では、近江八幡市が 0.4% （前年 0.1% ）と5年連続でプラスとなった。その他の市町については、郊外の大規模商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により従来から下落基調が続いており、下落幅が拡大した地点も見られた。

工業地の平均変動率は、大津・南部地域では6地点全てが上昇となり、横ばい地点と下落地点はなかった。また、甲賀・東近江・湖東・湖北地域では5地点が上昇、7地点が横ばい、2地点が下落となっている。

（変動率：％）

| | 住 宅 地 | | 商 業 地 | |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 令和2年 | 令和3年 | 令和2年 | 令和3年 |
| 大津市 | $\Delta 1.0$ | $\Delta 0.8$ | 0.4 | 0.4 |
| 彦根市 | $\Delta 1.4$ | $\Delta 1.1$ | $\Delta 1.1$ | $\Delta 0.8$ |
| 長浜市 | $\Delta 2.7$ | $\Delta 2.8$ | $\Delta 1.2$ | $\Delta 1.3$ |
| 近江八幡市 | $\Delta 1.1$ | $\Delta 0.8$ | 0.1 | 0.4 |
| 草津市 | 0.3 | 0.5 | 1.3 | 1.3 |

| | | | | |
|-------|------|------|------|------|
| 守山市 | 0.1 | 0.6 | 1.2 | 0.9 |
| 栗東市 | △0.4 | △0.4 | 0.4 | 0.5 |
| 甲賀市 | △1.9 | △1.8 | △2.0 | △1.5 |
| 野洲市 | 0.3 | 0.2 | 1.1 | 1.0 |
| 湖南市 | △1.7 | △1.3 | △0.3 | △0.5 |
| 高島市 | △3.1 | △2.9 | △2.9 | △2.6 |
| 東近江市 | △2.0 | △1.8 | △1.0 | △1.4 |
| 米原市 | △2.3 | △2.3 | △1.8 | △1.8 |
| 日野町 | △2.6 | △2.6 | △0.2 | △0.2 |
| 竜王町 | △2.4 | △1.8 | — | — |
| 愛荘町 | △1.4 | △1.0 | △2.6 | △2.4 |
| 豊郷町 | △1.6 | △1.4 | — | △0.8 |
| 甲良町 | △2.6 | — | △1.2 | △2.0 |
| 多賀町 | △1.5 | △1.1 | △1.7 | △2.1 |
| 滋賀県全域 | △1.5 | △1.3 | △0.5 | △0.5 |

4-2. 滋賀県の注目地点について

■「大津(県)ー34」

- ・大津市一里山3丁目宇茶屋前
1356番56
- ・161,000円/㎡
- ・対前年変動率±0.0%
- ・滋賀県住宅地最高価格地点

JR 瀬田駅徒歩圏内の中規模住宅の多い閑静な住宅地域にある。京阪神へのアクセスは良好で、周辺にはスーパーやショッピングモールが充実している。交通利便性及び生活利便性に優れた人気エリアであることから、需給は安定している。



■「草津(県)5-8」

- ・草津市大路1丁目字西北ノ端
726番1外
- ・408,000円/㎡
- ・滋賀県商業地最高価格地点
- ・対前年変動率±0.0%

JR 草津駅前(東口)に中高層の店舗、事務所ビルの建ち並ぶ駅前商業地域にある。コロナ禍の影響で店舗収益が低迷しているものの、商業背後地は京都・大阪のベッドタウンとして人口及び世帯とも増加傾向にあり、中長期的に発展が見込まれるエリアであるため、地価は安定的に推移している。



■「大津(県)-21」

- ・大津市馬場3丁目字角円
134番23
- ・140,000円/㎡
- ・対前年変動率2.9%
- ・滋賀県住宅地上昇率1位

中規模住宅が多い住宅地域にある。街路が狭く入り組んでいるものの、起伏の多い大津市内にあって比較的地勢が緩やかな地域である。JR 膳所駅や京阪膳所駅に近く京阪神へのアクセスが良好で、滋賀大学付属中学校や膳所高校などの教育・文化施設が集まる落ち着いた住環境となっている。一次取得者層を中心に需要が安定しているとみられ、地価は上昇基調にある。



■「草津(県)5-6」

- ・草津市野路1丁目字池之尻
13番1外
- ・285,000円/㎡
- ・対前年変動率3.6%
- ・滋賀県商業地上昇率1位

高層の事務所付マンションの建ち並ぶJR南草津駅近くの商業地域にある。コロナ禍の影響で店舗需要は低迷しているものの、マンション需要が堅調であるとともに、マンション用地の供給が限られるため、コロナ禍にあっても地価は上昇基調にある。

**5. コロナ禍の地価への影響について**

以上、全国と大阪府、京都府、滋賀県を中心に地価動向をみてきたが、地域特性によって多少違いはあるものの、コロナ禍の地価への影響として以下のような傾向がみられた。

【住宅地】

- ・コロナ禍の住宅購入者層への影響が限定的であることや低金利政策の下支えにより、住宅需要は、住環境や交通利便性の高い地域を中心に安定している。
- ・株高などにより金融資産を増やした資産家やパワーカップルなどの資金が、資産価値の高い物件購入に向かったとみられ、都心部の一等地やマンションの価格は上昇を維持している。

【商業地】

- ・コロナ禍で最も影響を受けたのは商業地である。もっとも、不動産市場への資金流入は一定程度維持されているため、リーマン・ショック時ほどの下落には至っていない。
- ・インバウンド需要に依存した地域では、地価の下落幅が大きい。オフィスやマンション需要の見込まれるオフィス系商業地域や日本人観光客・地元客の多い商業地域等における地価の下落は相対的に小さく、一部ではアフターコロナを見据え、地価の回復も見られる。

【工業地】

- ・コロナ禍により e コマースの普及が加速し、物流施設用地を中心に総じて需要は安定している。

(参考資料)

- ・国土交通省発表「令和3年地価調査結果の概要」
- ・国土交通省発表「令和2年地価調査結果の概要」
- ・大阪府発表「令和3年大阪府基準地価調査（地価調査）結果の概要」
- ・京都府発表「令和3年京都府地価調査結果の概要」
- ・滋賀県発表「令和3年滋賀県地価調査 結果概要」
- ・公益社団法人大阪不動産鑑定士協会「令和3年大阪府地価調査の概要」