

# 令和3年地価公示資料

国土交通省報道資料抜粋

令和3年地価公示資料（国土交通省報道資料より抜粋）

令和3年地価公示 説明資料 <b>資料1</b> . . . . .	1
令和3年地価公示結果の概要 . . . . .	2
圏域別の動向 . . . . .	4
上昇・横ばい・下落の地点数の推移 . . . . .	5
令和3年地価公示の実施状況及び地価の状況 <b>資料2</b> . . . . .	6
都道府県別・用途別対前年平均変動率 . . . . .	7
大阪圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例 . . . . .	8
大阪圏の沿線別駅周辺商業地の公示価格例 . . . . .	9
令和3年地価公示 分科会等で検討された価格形成要因等の概要 <b>資料4</b>	10

## 資料 1

### 取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月23日(火) 16時50分解禁

(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月24日(水) 0時解禁

(資料3・資料5・価格一覧情報)

新聞

3月24日(水) 朝刊以降解禁

# 令和3年地価公示 説 明 資 料

## 令和3年3月 国 土 交 通 省

### 地価公示制度の概要

- 地価公示は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会（委員長：森田 修 東京大学大学院教授）が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。
- 公示価格は、全国167の分科会に所属する2,353人の鑑定評価員（不動産鑑定士）が全国26,000の調査地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による7地点は調査を休止）について選定及び確認を行い、分科会等における議論を経て鑑定評価した価格に基づいて判定している。

## I. 令和3年地価公示結果の概要

令和2年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、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、工業地は5年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。
- 三大都市圏平均をみると、全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落となり、工業地は7年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。
- 地方圏平均をみると、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、工業地は4年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。
- 新型コロナウイルス感染症の影響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。

### ◎用途別・圏域別地価動向

#### 【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は▲0.5%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・大阪圏の平均変動率は▲0.5%と平成26年以来7年ぶりに下落に転じた。
- ・名古屋圏の平均変動率は▲1.0%と平成24年以来9年ぶりに下落に転じた。
- ・地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は2.7%と8年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.6%と平成31年以来2年ぶりに下落に転じた。

#### 【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は▲1.0%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・大阪圏の平均変動率は▲1.8%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・名古屋圏の平均変動率は▲1.7%と平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は3.1%と8年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.9%と平成30年以来3年ぶりに下落に転じた。

#### 【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は2.0%と8年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は0.6%と6年連続の上昇であるが、いずれも上昇率が縮小した。名古屋圏の平均変動率は▲0.6%と平成27年以来6年ぶりに下落に転じた。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.4%と8年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.2%と3年連続の上昇であるが、上昇率が縮小した。

この1年の地価動向を都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率で見ると、住宅地、商業地とも、前半（R2.1.1～R2.7.1）は、緊急事態宣言により全国的に経済活動が停滞した影響から、地方四市の住宅地・商業地を除き下落となっているが、後半（R2.7.1～R3.1.1）は、景気を持ち直しの動きが広がり、取引も回復したことを背景に、大阪圏の商業地を除き横ばい又は若干の上昇となっている。

ただし、後半も下落の地点数が上昇の地点数より多く、また、例えば東京都23区の商業地の後半の平均変動率が下落となるなど地域や地点による差があること、さらに、共通地点は比較的需要在が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある。

## ◎地価動向の特徴

### 【住宅地】

- ◆住宅地については、新型コロナウイルス感染症の影響により、取引が減少したこと、雇用・賃金情勢が弱い動きとなり需要者が価格に慎重な態度となる中で、建築費等の上昇が継続していることなどを背景に、全体的に需要は弱含みとなり、多くの地点で、上昇から横ばい・下落、横ばいから下落への転化、上昇率の縮小となった。ただし、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等を背景に、リーマンショック後の平成21年・平成22年の地価公示と比較すると、落ち込みは小さい。
- ◆都市中心部の優良な住宅地やマンションなど、希少性と価格水準が高い住宅地は若干の上昇や横ばいとなっている地点が多い。また、交通便利性や住環境に優れ、相対的に価格水準の低い住宅地が上昇を継続しているが、上昇が見られる地域の範囲は昨年より狭まっている。
- ◆地方圏では、札幌市、仙台市、福岡市とこれらの周辺の市町で、昨年より上昇率が縮小したものの比較的高い上昇が継続している。地方圏のその他の都市でも、県庁所在都市等の主要都市やその周辺の市町では、上昇の継続が見られる市町もあるなど昨年からの変動率の変化は比較的小さい。人口減少等により下落が継続している地域では、下落率の変化は小さい。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は北海道及び福岡県、県庁所在都市では札幌市であった。

### 【商業地】

- ◆商業地については、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗の賃貸需要やホテル需要が減退したこと、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となり、多くの地点で、上昇から横ばい・下落、横ばいから下落への転化、上昇率の縮小となった。ただし、経済対策や企業の資金繰り支援等を背景に、リーマンショック後の平成21年・平成22年の地価公示と比較すると、落ち込みは小さい。
- ◆比較的大きな下落となった地点は、外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の増加による店舗、ホテルの需要により上昇してきた地域や、飲食店等の立地が集中するいわゆる飲食街・歓楽街に多い。特に大阪圏では、外国人観光客の増加を背景として近年高い上昇を示してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響で収益性が著しく低下し、大きな下落となった地点が多い。
- ◆一方、都市中心部のオフィス需要が中心となっている地域は、店舗需要が中心となっている地域に比べて緩やかな下落や横ばい等となっている。
- ◆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、日常生活における利用が中心となる店舗等の需要を対象としている地域では、上昇の地点も見られる等、昨年からの変動率の変化は比較的小さい。また、再開発等が行われている地域やマンション需要と競合する地域でも上昇が見られる。人口減少等により下落が継続している地域では、下落率の変化は小さい。
- ◆札幌市・仙台市・福岡市では、オフィス需要が堅調であることに加え、進行中の複数の都市再開発による繁華性の向上への期待、堅調なマンション需要等から、昨年より上昇率が縮小したものの比較的高い上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は福岡県、県庁所在都市では福岡市であった。

### 【工業地】

- ◆工業地については、インターネット通販の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強く、物流施設の適地となる工業地では上昇となっている地点が多い。一方、その他の工業地では、新型コロナウイルス感染症の影響による設備投資の縮小を背景に、下落となっている地点が多い。
- ◆地点別の上昇率では、沖縄県豊見城市の工業地（豊見城9-1）が上昇率29.1%となり、住宅地の上昇率1位（倶知安3 25.0%）、商業地の上昇率1位（倶知安5-1 21.0%）を上回った。

## II. 圏域別の動向

### 1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	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
全 国	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	0.5	0.7	1.0	1.1	▲ 0.6	3.3	3.9	5.1	5.4	▲ 1.3
東 京 圏	0.7	1.0	1.3	1.4	▲ 0.5	3.1	3.7	4.7	5.2	▲ 1.0
大 阪 圏	0.0	0.1	0.3	0.4	▲ 0.5	4.1	4.7	6.4	6.9	▲ 1.8
名 古 屋 圏	0.6	0.8	1.2	1.1	▲ 1.0	2.5	3.3	4.7	4.1	▲ 1.7
地 方 圏	▲ 0.4	▲ 0.1	0.2	0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	0.5	1.0	1.5	▲ 0.5
地 方 四 市	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	0.0	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.4	0.0	0.3	▲ 0.9

	工業地					全用途				
	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	0.3	0.8	1.3	1.8	0.8	0.4	0.7	1.2	1.4	▲ 0.5
三 大 都 市 圏	1.0	1.5	1.9	2.4	1.0	1.1	1.5	2.0	2.1	▲ 0.7
東 京 圏	1.8	2.3	2.4	3.0	2.0	1.3	1.7	2.2	2.3	▲ 0.5
大 阪 圏	0.6	1.3	2.0	2.8	0.6	0.9	1.1	1.6	1.8	▲ 0.7
名 古 屋 圏	0.1	0.2	0.6	0.7	▲ 0.6	1.1	1.4	2.1	1.9	▲ 1.1
地 方 圏	▲ 0.4	0.2	0.8	1.1	0.5	▲ 0.3	0.0	0.4	0.8	▲ 0.3
地 方 四 市	2.6	3.3	4.8	5.6	4.4	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9
そ の 他	▲ 0.7	▲ 0.1	0.4	0.8	0.2	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6

前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等

前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等

前年と変動率同一

### <参考> 都道府県地価調査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		
	R3公示			R3公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	▲ 0.4	0.2	▲ 0.2	▲ 1.4	0.0	▲ 1.4
三 大 都 市 圏	▲ 0.6	0.1	▲ 0.6	▲ 1.9	0.0	▲ 1.9
東 京 圏	▲ 0.6	0.1	▲ 0.5	▲ 1.5	0.0	▲ 1.5
大 阪 圏	▲ 0.4	0.0	▲ 0.5	▲ 2.2	▲ 0.6	▲ 2.8
名 古 屋 圏	▲ 1.2	0.3	▲ 0.9	▲ 2.6	0.9	▲ 1.8
地 方 圏	▲ 0.1	0.3	0.2	▲ 0.7	0.0	▲ 0.8
地 方 四 市	1.0	1.5	2.4	0.7	2.2	2.9
そ の 他	▲ 0.2	0.1	0.0	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 1.2

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,633地点。うち住宅地1,128地点、商業地505地点。）での集計である。  
 前半：令和2年1月1日～令和2年7月1日の変動率  
 後半：令和2年7月1日～令和3年1月1日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。  
 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。  
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。  
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。  
 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。  
 「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

## 2. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「R3 公示」欄の地点数は、令和3年地価公示（令和3年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和2年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

（単位：地点）

		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	R3公示	3,473 (19%)	4,197 (23%)	10,496 (58%)	18,166	1,090 (17%)	1,240 (19%)	4,081 (64%)	6,411	4,963 (19%)	5,771 (22%)	14,959 (58%)	25,693
	R2公示	8,041 (44%)	3,749 (21%)	6,376 (35%)	18,166	3,751 (59%)	971 (15%)	1,683 (26%)	6,405	12,445 (48%)	5,014 (20%)	8,216 (32%)	25,675
	H31公示	7,576 (42%)	3,756 (21%)	6,714 (37%)	18,046	3,531 (56%)	1,006 (16%)	1,789 (28%)	6,326	11,683 (46%)	5,068 (20%)	8,715 (34%)	25,466
	H21公示	16 (0%)	551 (3%)	17,577 (97%)	18,144	5 (0%)	150 (2%)	5,858 (97%)	6,013	23 (0%)	846 (3%)	26,994 (97%)	27,863
三大都市圏	R3公示	1,172 (13%)	2,333 (27%)	5,287 (60%)	8,792	319 (12%)	543 (20%)	1,882 (69%)	2,744	1,734 (14%)	3,014 (25%)	7,320 (61%)	12,068
	R2公示	4,770 (54%)	2,000 (23%)	1,998 (23%)	8,768	2,289 (84%)	285 (10%)	158 (6%)	2,732	7,461 (62%)	2,384 (20%)	2,182 (18%)	12,027
	H31公示	4,608 (53%)	2,045 (23%)	2,059 (24%)	8,712	2,225 (82%)	316 (12%)	170 (6%)	2,711	7,197 (60%)	2,475 (21%)	2,269 (19%)	11,941
	H21公示	0 (0%)	127 (1%)	8,959 (99%)	9,086	0 (0%)	21 (1%)	2,606 (99%)	2,627	0 (0%)	181 (1%)	13,127 (99%)	13,308
東京圏	R3公示	847 (17%)	1,155 (23%)	2,969 (60%)	4,971	243 (15%)	280 (18%)	1,073 (67%)	1,596	1,252 (18%)	1,488 (22%)	4,066 (60%)	6,806
	R2公示	2,892 (58%)	1,065 (22%)	995 (20%)	4,952	1,365 (86%)	127 (8%)	90 (6%)	1,582	4,455 (66%)	1,224 (18%)	1,092 (16%)	6,771
	H31公示	2,883 (59%)	1,024 (21%)	1,012 (21%)	4,919	1,356 (86%)	132 (8%)	91 (6%)	1,579	4,424 (66%)	1,193 (18%)	1,114 (17%)	6,731
	H21公示	0 (0%)	1 (0%)	5,224 (100%)	5,225	0 (0%)	1 (0%)	1,553 (100%)	1,554	0 (0%)	6 (0%)	7,511 (100%)	7,517
大阪圏	R3公示	289 (11%)	977 (39%)	1,253 (50%)	2,519	74 (11%)	234 (35%)	363 (54%)	671	439 (13%)	1,280 (38%)	1,662 (49%)	3,381
	R2公示	990 (39%)	710 (28%)	813 (32%)	2,513	546 (81%)	87 (13%)	37 (6%)	670	1,673 (50%)	836 (25%)	861 (26%)	3,370
	H31公示	881 (35%)	781 (31%)	845 (34%)	2,507	519 (78%)	102 (15%)	42 (6%)	663	1,523 (45%)	933 (28%)	899 (27%)	3,355
	H21公示	0 (0%)	97 (4%)	2,499 (96%)	2,596	0 (0%)	18 (3%)	591 (97%)	609	0 (0%)	143 (4%)	3,571 (96%)	3,714
名古屋圏	R3公示	36 (3%)	201 (15%)	1,065 (82%)	1,302	2 (0%)	29 (6%)	446 (94%)	477	43 (2%)	246 (13%)	1,592 (85%)	1,881
	R2公示	888 (68%)	225 (17%)	190 (15%)	1,303	378 (79%)	71 (15%)	31 (6%)	480	1,333 (71%)	324 (17%)	229 (12%)	1,886
	H31公示	844 (66%)	240 (19%)	202 (16%)	1,286	350 (75%)	82 (17%)	37 (8%)	469	1,250 (67%)	349 (19%)	256 (14%)	1,855
	H21公示	0 (0%)	29 (2%)	1,236 (98%)	1,265	0 (0%)	2 (0%)	462 (100%)	464	0 (0%)	32 (2%)	2,045 (98%)	2,077
地方圏	R3公示	2,301 (25%)	1,864 (20%)	5,209 (56%)	9,374	771 (21%)	697 (19%)	2,199 (60%)	3,667	3,229 (24%)	2,757 (20%)	7,639 (56%)	13,625
	R2公示	3,271 (35%)	1,749 (19%)	4,378 (47%)	9,398	1,462 (40%)	686 (19%)	1,525 (42%)	3,673	4,984 (37%)	2,630 (19%)	6,034 (44%)	13,648
	H31公示	2,968 (32%)	1,711 (18%)	4,655 (50%)	9,334	1,306 (36%)	690 (19%)	1,619 (45%)	3,615	4,486 (33%)	2,593 (19%)	6,446 (48%)	13,525
	H21公示	16 (0%)	424 (5%)	8,618 (95%)	9,058	5 (0%)	129 (4%)	3,252 (96%)	3,386	23 (0%)	665 (5%)	13,867 (95%)	14,555
地方四市	R3公示	761 (84%)	109 (12%)	39 (4%)	909	322 (83%)	38 (10%)	26 (7%)	386	1,118 (84%)	154 (12%)	65 (5%)	1,337
	R2公示	837 (92%)	44 (5%)	33 (4%)	914	377 (98%)	6 (2%)	0 (0%)	383	1,253 (94%)	52 (4%)	33 (2%)	1,338
	H31公示	800 (88%)	39 (4%)	66 (7%)	905	362 (96%)	12 (3%)	2 (1%)	376	1,203 (91%)	52 (4%)	68 (5%)	1,323
	H21公示	1 (0%)	73 (8%)	880 (92%)	954	0 (0%)	26 (7%)	325 (93%)	351	1 (0%)	109 (8%)	1,329 (92%)	1,439
その他	R3公示	1,540 (18%)	1,755 (21%)	5,170 (61%)	8,465	449 (14%)	659 (20%)	2,173 (66%)	3,281	2,111 (17%)	2,603 (21%)	7,574 (62%)	12,288
	R2公示	2,434 (29%)	1,705 (20%)	4,345 (51%)	8,484	1,085 (33%)	680 (21%)	1,525 (46%)	3,290	3,731 (30%)	2,578 (21%)	6,001 (49%)	12,310
	H31公示	2,168 (26%)	1,672 (20%)	4,589 (54%)	8,429	944 (29%)	678 (21%)	1,617 (50%)	3,239	3,283 (27%)	2,541 (21%)	6,378 (52%)	12,202
	H21公示	15 (0%)	351 (4%)	7,738 (95%)	8,104	5 (0%)	103 (3%)	2,927 (96%)	3,035	22 (0%)	556 (4%)	12,538 (96%)	13,116

資料2

取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月23日(火) 16時50分解禁

(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月24日(水) 0時解禁

(資料3・資料5・価格一覧情報)

新聞

3月24日(水) 朝刊以降解禁

## 令和3年地価公示の実施状況及び地価の状況

令和3年3月24日

国土交通省土地鑑定委員会



第5表 都道府県別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	令和2年 変動率	令和3年		令和2年 変動率	令和3年		令和2年 変動率	令和3年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	0.8	△ 0.4	18,166	3.1	△ 0.8	6,411	1.8	0.8	1,050
北 海 道	2.2	1.5	941	4.5	0.6	362	1.0	1.0	54
青 森	△ 0.4	△ 0.8	180	△ 0.3	△ 1.2	70	△ 0.1	△ 0.3	13
岩 手	△ 0.1	△ 0.4	127	△ 0.7	△ 1.7	49	1.9	0.7	4
宮 城	3.5	1.0	407	6.2	1.2	147	5.3	4.0	13
秋 田	△ 0.9	△ 0.9	130	△ 0.8	△ 1.0	53	△ 0.7	△ 0.2	5
山 形	0.1	0.0	127	△ 0.5	△ 0.7	60	0.9	0.6	7
福 島	0.4	△ 0.1	316	0.5	△ 0.6	101	0.3	0.2	13
茨 城	△ 0.5	△ 0.6	527	△ 0.4	△ 0.6	128	0.9	0.0	22
栃 木	△ 0.8	△ 1.2	347	△ 0.5	△ 1.1	96	0.3	△ 0.1	19
群 馬	△ 0.6	△ 1.0	263	△ 0.1	△ 1.1	112	0.8	△ 0.1	11
埼 玉	1.0	△ 0.6	1,028	2.0	△ 0.9	220	3.0	1.6	44
千 葉	0.7	0.1	965	3.4	0.5	204	3.3	2.9	68
東 京	2.8	△ 0.6	1,693	7.2	△ 1.9	847	3.3	0.9	39
神 奈 川	0.3	△ 0.6	1,327	2.7	0.1	357	2.4	1.8	72
新 潟	△ 0.6	△ 0.9	303	△ 0.9	△ 1.5	111	1.2	0.4	16
富 山	0.0	△ 0.4	151	△ 0.3	△ 0.8	69	0.1	0.0	8
石 川	1.7	△ 0.3	153	1.9	△ 1.9	60	1.1	△ 0.2	10
福 井	△ 1.1	△ 1.1	87	△ 0.7	△ 0.9	41	△ 0.2	△ 0.2	6
山 梨	△ 0.8	△ 0.9	108	△ 0.3	△ 0.8	52	0.6	△ 0.1	4
長 野	△ 0.1	△ 0.4	210	△ 0.4	△ 1.1	111	△ 0.1	△ 0.7	8
岐 阜	△ 0.8	△ 1.3	253	△ 0.3	△ 1.6	102	△ 0.1	△ 0.7	20
静 岡	△ 0.7	△ 1.5	465	0.1	△ 1.8	160	0.1	△ 0.7	42
愛 知	1.1	△ 1.0	1,297	4.1	△ 1.7	482	0.7	△ 0.6	94
三 重	△ 0.7	△ 1.1	291	△ 0.4	△ 1.2	107	△ 0.2	△ 0.6	24
滋 賀	△ 0.8	△ 1.3	239	0.7	△ 0.7	84	1.2	0.3	18
京 都	0.7	△ 0.6	450	8.1	△ 1.8	143	5.6	△ 0.3	29
大 阪	0.4	△ 0.5	1,232	7.7	△ 2.1	356	2.2	0.5	110
兵 庫	△ 0.1	△ 0.6	890	2.8	△ 0.8	213	1.7	1.3	66
奈 良	△ 0.6	△ 0.8	316	1.5	△ 1.8	74	1.7	0.8	9
和 歌 山	△ 1.2	△ 1.3	113	△ 0.9	△ 1.1	58	△ 0.9	△ 0.9	4
鳥 取	△ 0.6	△ 0.8	87	△ 0.8	△ 1.6	34	0.6	0.1	4
島 根	△ 0.5	△ 0.7	88	△ 1.1	△ 1.3	43	△ 0.6	△ 0.6	2
岡 山	0.0	△ 0.6	274	1.0	△ 0.2	109	1.6	0.2	13
広 島	1.3	△ 0.4	445	3.9	△ 0.9	154	2.2	0.3	35
山 口	0.3	△ 0.1	188	△ 0.2	△ 0.4	95	△ 0.5	△ 0.5	20
徳 島	△ 0.2	△ 0.9	103	△ 0.3	△ 1.4	30	0.1	△ 0.6	8
香 川	0.0	△ 0.8	111	0.1	△ 1.0	55	△ 0.1	△ 0.8	11
愛 媛	△ 0.8	△ 1.1	158	△ 0.6	△ 1.0	82	△ 0.2	△ 0.4	12
高 知	△ 0.5	△ 0.8	96	△ 0.5	△ 1.2	45	0.6	0.0	3
福 岡	3.5	1.5	636	6.7	2.4	248	3.9	3.9	38
佐 賀	0.6	0.3	91	0.6	0.0	41	9.2	7.0	3
長 崎	0.2	△ 0.4	169	1.2	△ 0.4	75	△ 0.5	△ 0.7	12
熊 本	1.1	0.4	164	3.5	0.2	74	2.0	0.9	9
大 分	1.3	0.6	147	1.1	△ 0.4	83	△ 0.1	△ 0.8	11
宮 崎	△ 0.2	△ 0.3	154	△ 0.7	△ 0.9	63	△ 0.3	△ 0.3	8
鹿 児 島	△ 0.9	△ 1.1	193	△ 0.9	△ 1.4	92	0.4	0.2	4
沖 縄	9.5	1.0	126	13.3	0.2	59	20.9	17.0	5





資料 4

取 扱 注 意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月23日(火) 16時50分解禁

(概要・資料1・資料2・資料4のみ)

② 3月24日(水) 0時解禁

(資料3・資料5・価格一覧情報)

新聞

3月24日(水) 朝刊以降解禁

令和3年地価公示

分科会等で検討された価格形成要因等の概要

令和3年3月24日

# 価格形成要因等の概要

(奈良県代表幹事)

(令和3年地価公示)

## 1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <p>・平均変動率は、-0.8%で13年連続の下落となった(平成21年-2.1%→平成22年-4.5%→平成23年-2.9%→平成24年-2.0%→平成25年-1.1%→平成26年-0.5%→平成27年-0.3%→平成28年-0.3%→平成29年-0.4%→平成30年-0.5%→平成31年-0.5%→令和2年-0.6%→令和3年-0.8%)。県内全市町村において下落となった。前年上昇であった奈良市-0.2%(前年+0.4%)、橿原市-0.2%(前年+0.3%)、生駒市-0.2%(前年+0.2%)、王寺町-0.3%(前年+0.1%)は下落に転じ、その他の市町村においても下落幅が拡大したところが大部分を占めた。住宅地においては、新型コロナウイルスの影響は比較的少ないと思われるものの、景気に対する先行不透明感、雇用情勢悪化の懸念等から、需要者のマインドがやや冷え込んだことが要因と考えられる。</p> <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <p>・奈良市の平均変動率は、-0.2%(前年+0.4%)、上昇地点割合は約13%(前年約35%)と前年比で割合が大幅に減少した。前年横ばいの地点は下落に転じた地点が多く、前年下落の地点は下落幅が拡大した地点が多くなり、全体として下落に転じた。なお、大和西大寺駅南北通路工事(一部開通済み)や駅前広場整備事業が進捗中である大和西大寺駅徒歩圏の住宅地は利便性の高まりの期待感から需要が堅調である他、地域の名声の高い利便性、住環境共に良好な学園前駅徒歩圏の住宅地は供給が希少で、富裕層を中心に選好性が強く認められ、地価も安定的に推移する状況となっているが、上昇の傾向はこれらのごく一部に限られるものとなっており、全体としての需要は弱含みである。</p> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>・橿原市の平均変動率は、-0.2%(前年+0.3%)となり前年上昇から下落に転じた。大和八木、橿原神宮前徒歩圏の利便性の高い住宅地は横ばい傾向であるが、その他は総じてマインドの冷え込みによる需要の落ち込みで弱含みである。生駒市も同様に、-0.2%(前年+0.2%)と、上昇から下落へ転じた。前年上昇傾向にあった利便性や環境の良好な地点においても、需要者のマインド、様子見傾向により横ばい傾向となっており、その他の利便性、環境等の劣る地点においては、下落地点が増加した。なお、市内の大型店舗閉鎖の影響で周辺の住宅地の地点が弱含みとなっている。王寺町も-0.3%(前年+0.1%)と下落に転じた。大阪方面へのアクセスの良さから、JR王寺駅に比較的近い住宅地の需要が概ね堅調であり、引き続き上昇傾向にあるものの、マインドの冷え込みによる需要不足から、その他の地点で下落しており、全体として下落傾向となった。</p> <p>・生駒郡三郷町、平群町は、供給過剰状態が継続中であるのと、傾斜地勢の住宅地も多いことから相対的な需要不足であり、下落幅はやや縮小したものの、下落傾向は継続している。なお、平群町内においては、平群駅前の区画整理事業が進捗しており、需要がその周辺にシフトしつつある。その他、中南部の市町村については、少子高齢化、人口減少による過疎化が主要因の慢性的需要不足により地価下落傾向は継続している状況である。</p>
-------------	--

商業地	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均変動率は-1.8%(前年+1.5%)となり、6年ぶりに下落に転じた。インバウンド需要、ホテル、宿泊施設立地可能な地域の需要の影響により、奈良市の商業地を中心に地価上昇傾向が継続していたが、新型コロナウイルスの影響により、インバウンド需要が消滅し、観光需要も減少、経済活動自粛の影響を受け、奈良市の中心商業地を中心に大幅な下落傾向となっており、全体的な商業地の下落を牽引する状況となった。その他の地域についても、投資マインドの冷え込みとテナント賃料の下げ圧力により、下落傾向となっている。なお、人口減、少子高齢化により旧来からの商業地については依然として下落傾向となっている。</li> </ul> <p>②県庁所在地(奈良市)の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良市は、平均変動率は-5.2%(前年+7.8%)となり、上昇から下落へ転じ、1地点の上昇を除き下落若しくは横ばいとなった。特に奈良旧市街地の近鉄奈良駅、JR奈良駅周辺商業地は、前年までのインバウンド需要、ホテル、宿泊施設需要による上昇傾向が顕著であった分、上昇要因が消滅もしくは減少したことによる下落が大きくなった。なお、路線商業地においては、コロナウイルスによる影響は比較的少なく、店舗等の集積が進み、熟成度が高まりつつある奈良5-14は唯一の上昇地点となった。</li> </ul> <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・橿原市は-0.4%(前年+0.2%)と上昇から下落へ転じた。新型コロナウイルスの影響による、店舗需要の減少、テナント賃料の下げ圧力等も見られ、上昇地点も下落若しくは横ばいへ転じ、横ばいから下落、下落幅を拡大した地点もあり、全体として下落傾向となった。</li> <li>・大和高田市は、-0.4%(前年+0.3%)と上昇から下落に転じた。近鉄「大和高田」駅前の商業施設オープン、市庁舎建替えの影響等により、前年は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により、店舗需要減、投資マインド冷え込みにより、全体的に需要が弱含みとなった。</li> <li>・その他の中南部市町村の商業地においては、一部路線商業地において横ばいの地点が見られるものの、人口減少及び少子高齢化による背後住宅地の衰退や、大型店舗への顧客流出等により、依然下落傾向となっている地点が多く見られる。</li> </ul>
工業地	<p>①奈良県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均変動率は、+0.8%(前年+1.7%)で上昇幅は縮小したが、地価は総じて上昇傾向にある。工業インフラが比較的充実している工業団地系の地域については、災害リスクの比較的少ない内陸型が選好される要因もあり、上昇傾向。その他の用途混在型の中小工業地については、周辺用途の多様性等から、やや弱含みで推移している地点が多い。</li> <li>・2019年工場立地動向調査によると、奈良県の工場立地件数は32件(前年6件)、立地件数は全国8位(前年11位)、福井県を含む近畿7府県中2位(前年2位)と好調を維持している。</li> </ul> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良市は+1.1%(前年+2.1%)と上昇幅が縮小した。奈良市域には大きい工業団地がなく、地域単独での地価動向は把握しづらいが、京奈和自動車道大和北道路の事業も進捗中であり、主要幹線道路や西名阪自動車道へのアクセスにも恵まれ立地性からも2地点とも上昇傾向は継続している。</li> <li>・大和郡山市は+2.4%(前年+3.0%)で上昇幅が若干縮小した。大和郡山9-1(+4.2%(前年+4.7%))の存する昭和工業団地は奈良県を代表する工業団地で、インフラも充実しており、供給も少なく、需要は安定している。京奈和自動車道大和北道路の事業進捗中の影響もあり、全2地点とも上昇している。</li> <li>・生駒市は、学研生駒テクノエリア内の生駒9-1が、+2.6%(前年+7.6%)と上昇幅は縮小したが、上昇傾向が継続している。大阪東部とのアクセスが良好で、割安感もあり、供給も少ないことが主要因となっている。大和郡山市、生駒市を中心とする県内北部の利便性の高い工業地は、総じて供給が少ない中、需要が底堅く、上昇傾向が継続している。</li> </ul>

※ 地域政策、取り組み等について

○立地適正化計画については、令和2年7月31日時点で、奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、桜井市、五條市、御所市、葛城市、宇陀市、川西町、田原本町、王寺町において具体的な取組を行っており、7月31日現在、奈良市、御所市を除いたその他の市町は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定している。

○奈良市三条大路1丁目県営プール跡地周辺活用プロジェクト「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」において、まず奈良県コンベンションセンターが4月1日にオープンした。高級外資系ホテルは7月22日に開業し、NHK奈良放送会館は9月28日オープンした。国道369号(大宮通り)でつながる奈良公園と平城宮跡の結節点としての役割も期待されており、今後、地域活性化及び将来的に周辺地価に影響があると思われる。

○また、奈良市般若寺町において、重要文化財である旧奈良少年刑務所が、全国初の監獄を活かしたホテルに生まれ変わる予定であり(令和6年開業予定)、当初の計画より高級化路線となる見込み。今後、周辺の地域活性化に影響があると思われる。

○奈良県は、新型コロナウイルスの影響を踏まえ、施策方針を示す中長期プランを改定、新たに「奈良新『都』づくり戦略2020.10」として公表した。同戦略は、今年2月に策定された「戦略2020」に、10月時点での改定である「地域デジタル化の推進」、「新たな生活様式」に対応する取組みを盛り込んでバージョンアップしたもの。施策全体を9項目に分け、それぞれの項目ごとに施策成果を明記するとともに、新型コロナウイルスの影響で調整が必要な施策について新たな目標を示している。新型コロナウイルス対策を契機として、改めて大都市依存からの脱却、地域の自立を図り、暮らしやすい奈良を創ることを、県政の目指すべき姿として示した。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R3変動率	R3地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-0.8% (-0.6%)	15 (53)	74 (77)	227 (185)	316 (315)
奈良市	-0.2% (+0.4%)	8 (22)	20 (33)	35 (8)	63 (63)
大和高田市	-0.5% (-0.2%)	0 (1)	3 (2)	7 (7)	10 (10)
大和郡山市	-0.3% (-0.1%)	0 (2)	5 (3)	8 (8)	13 (13)
天理市	-0.4% (-0.4%)	0 (0)	3 (3)	14 (14)	17 (17)
橿原市	-0.2% (+0.3%)	1 (6)	10 (3)	10 (10)	21 (19)
桜井市	-0.5% (-0.5%)	0 (0)	1 (1)	12 (12)	13 (13)
五條市	-2.6% (-2.5%)	0 (0)	0 (0)	10 (10)	10 (10)
御所市	-1.1% (-0.9%)	0 (0)	0 (1)	8 (7)	8 (8)
生駒市	-0.2% (+0.2%)	3 (10)	14 (13)	12 (6)	29 (29)
香芝市	-0.4% (-0.2%)	0 (4)	9 (8)	9 (6)	18 (18)
葛城市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	7 (7)
宇陀市	-1.0% (-0.9%)	0 (0)	0 (1)	15 (14)	15 (15)
平群町	-3.1% (-3.3%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
三郷町	-2.9% (-3.0%)	0 (0)	0 (0)	4 (5)	4 (5)
田原本町	-0.8% (-0.4%)	0 (0)	0 (0)	7 (7)	7 (7)
王寺町	-0.3% (+0.1%)	3 (3)	0 (2)	4 (2)	7 (7)
吉野町	-3.0% (-2.8%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)
大淀町	-3.2% (-3.1%)	0 (0)	0 (0)	6 (6)	6 (6)

(2) 商業地

市区町村名	R3変動率	R3地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.8% (+1.5%)	3 (33)	25 (17)	46 (24)	74 (74)
奈良市	-5.2% (+7.8%)	1 (16)	2 (0)	12 (0)	15 (16)
大和高田市	-0.4% (+0.3%)	0 (2)	2 (1)	2 (1)	4 (4)
大和郡山市	-0.1% (0.0%)	0 (1)	7 (7)	1 (0)	8 (8)
天理市	-1.5% (-0.6%)	0 (0)	1 (2)	3 (2)	4 (4)
橿原市	-0.4% (+0.2%)	1 (4)	4 (2)	5 (4)	10 (10)
桜井市	-0.6% (-0.2%)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	6 (6)
五條市	-2.9% (-2.4%)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	3 (3)
御所市	-1.7% (-1.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
生駒市	-1.6% (+1.1%)	0 (4)	1 (1)	4 (0)	5 (5)
香芝市	0.0% (+1.2%)	0 (2)	3 (1)	0 (0)	3 (3)
葛城市	-0.7% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
宇陀市	-0.7% (-0.3%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
三郷町	-1.8% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
斑鳩町	-1.0% (0.0%)	0 (0)	0 (1)	1 (0)	1 (1)
田原本町	-1.2% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
王寺町	0.0% (+1.4%)	0 (1)	2 (0)	0 (0)	2 (1)
大淀町	-3.8% (-3.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)

(3) 工業地

市区町村名	R3変動率	R3地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8% (+1.7%)	5 (5)	0 (0)	4 (4)	9 (9)
奈良市	+1.1% (+2.1%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大和郡山市	+2.4% (+3.0%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
桜井市	-0.3% (-0.6%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
五條市	-1.2% (-1.2%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
生駒市	+2.6% (+7.6%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。



### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### (1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	278,000円/㎡	+1.8% (+3.0%)	駅接近性、利便性良好な好立地の地点で、マンション需要は概ね堅調。
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	730,000円/㎡	-12.0% (+20.3%)	新型コロナウイルスによるインバウンド、観光需要減、ホテル需要減により大幅下落。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-21	奈良市 西大寺国見町2丁目296番15	177,000円/㎡	+2.3% (+4.8%)	駅整備も進んでおり、利便性向上。選好性も高く、需要は安定的に推移。
	商業地 奈良5-14	奈良市中登美ヶ丘6丁目8番内	207,000円/㎡	+2.0% (+5.2%)	沿道の熟成度、繁華性が高まりつつある路線商業地で、地価は上昇傾向。
下落率1位	住宅地 平群-6	生駒郡平群町若葉台2丁目87番455	39,000円/㎡	-4.9% (-4.7%)	供給過剰の影響が継続、傾斜地勢で接近性も劣り、地価下落傾向が継続。
	商業地 奈良5-11	奈良市油阪地方町3番1	485,000円/㎡	-13.4% (+16.2%)	新型コロナウイルスによるインバウンド、観光需要減、ホテル需要減により大幅下落。

#### (2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 奈良-53	奈良市 西大寺国見町1丁目2137番65	278,000円/㎡	+1.8% (+3.0%)	同上
	商業地 奈良5-1	奈良市中筋町1番4	730,000円/㎡	-12.0% (+20.3%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 奈良-21	奈良市 西大寺国見町2丁目296番15	177,000円/㎡	+2.3% (+4.8%)	同上
	商業地 奈良5-14	奈良市中登美ヶ丘6丁目8番内	207,000円/㎡	+2.0% (+5.2%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。