



R3年「公示地価」発表

(全国の概況)

令和2年1月以降の1年間の地価変動率は、全用途全国平均で前年比 $\Delta 0.5\%$ (昨年+1.4%)と、6年ぶりで下落に転じた。緊急事態宣言による経済停滞から令和2年前半の下落が大きく、後半は横這い若しくは上昇したものの、年間を見ると下落幅が上回る結果となった。用途別では、**住宅地**が $\Delta 0.4\%$ (0.8%)と5年ぶりに下落した。一部で郊外移転等の需要増加が見られるも、一般的には雇用賃金状況の悪化等による住宅需要減が影響した。**商業地**は $\Delta 0.8\%$ (3.1%)と9年ぶりに下落した。主要都市でのオフィス需要の停滞、店舗・ホテル需要の急減等による。**工業地**は 0.8% (1.8%)と巣ごもり需要に不動産投資需要も加わり上昇が続いている。三大都市圏は住宅地・商業地とも下落に転じた。**地方圏**も再び下落に転じた。そのような中、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市は、上昇幅が縮小したものの、住宅地・商業地共に上昇が継続した。特に福岡市については博多区・中央区の商業地上昇率10%以上の地点が多数あり、これらが全国の商業地上昇率上位十傑のうち8地点を占めた。天神地区・博多地区を中心に開発需要、オフィス需要が喚起されている。**商業地**の全国最高価格地点は東京銀座4丁目・山野楽器銀座本店で、5360万円/㎡であった。一方、近年地価が高騰していた大阪ミナミ商業地区が、道頓堀 $\Delta 28\%$ (昨年+23.8%)、宗右衛門町 $\Delta 26.5\%$ (+44.9%)等、一転、全国の商業地下落率ワースト十傑に8地点が入った。コロナ禍で国内外観光客が激減し、物販・飲食店舗の撤退が増加、後継テナントも決まらない状況下にある。大坂キタ地区(グランフロント大坂)は、オフィス需要が残り、価格2290万円/㎡で4年ぶり大坂首位に返り咲いた。全国上昇率トップは本年度も、住宅地25%・商業地21%とも北海道倶知安町が独占した。ニセコスキーリゾート別荘地需要、リゾート関連宅地需要、北海道新幹線建設工事需要等がコロナ禍の収束後を見据えて継続している。

(兵庫県の概況)

兵庫県内では、**住宅地**が平均 $\Delta 0.6\%$ (昨年 $\Delta 0.1\%$)と13年連続の下落で下落幅は拡大、**商業地**は $\Delta 0.8\%$ (2.8%)と6年ぶりに下落した。**工業地**は 1.3% (1.7%)と上昇が続いた。**住宅地**について、最高価格地点は、JR芦屋駅北の「芦屋市船戸町」。61万円/㎡で2年連続でトップとなった。一方、地方圏の「美方郡香美町」が $\Delta 7.2\%$ 、「赤穂市御崎」 $\Delta 6.9\%$ と下落幅が大きく、各下落率全国ワースト8位、10位に入った。西・北播磨、但馬、丹波、淡路地域は、ここ20年以上に亘って下落が続いており県内2極化の様相は解消されていない。**商業地**については、三宮地区がコロナ禍により店舗・ホテル需要が減退し、価格は「中央区三宮町1丁目」が720万円/㎡で10年連続トップであるが、前年比 $\Delta 9.7\%$ と大きく下落した。阪神地域の商業地域はマンション需要の堅調でプラスを維持したようである。

	住宅地 (去年) (%)	商業地 (去年) (%)
神戸市	$\Delta 0.3(+0.5)$	$\Delta 1.8(+6.0)$
尼崎市	$\Delta 0.2(+0.1)$	$0.2(+2.7)$
西宮市	$\Delta 0.2(+0.9)$	$0.3(+4.1)$
芦屋市	$0.6(+2.2)$	$2.4(+7.6)$
明石市	$0.1(+0.6)$	$\Delta 0.4(+1.8)$
加古川市	$\Delta 0.2(\Delta 0.3)$	$0.0(+1.6)$
姫路市	$\Delta 0.9(\Delta 0.7)$	$\Delta 0.2(+1.6)$

おっさんですから♡♡

作画 土田 剛司



編集後記

本誌25号読了ありがとうございます。コロナの地価への影響が公示地価に織り込まれまだら模様の様相です。今後の地価動向が注目されます。最後になりましたが、みなさまのご健康とご繁栄を心より祈念致しております。

