

2021年公示地価が発表 ～年後半に持ち直しの動きも確認～

全国の住宅地・商業地は小幅に下落

国土交通省は2021年3月23日に2021年1月1日時点の公示地価を発表しました。全国平均は全用途で前年比▲0.5%下落し、用途別では、住宅地は同▲0.4%、商業地は同▲0.8%に下落に転じています(図1参照)。

J-REITの主要投資地域である三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)の全用途は、住宅地および商業地の下落により同▲0.7%下落しました。商業地は特にインバウンド需要の剥落の影響が大きかった大阪などのエリアで下落が確認されたものの、三大都市圏全体では同▲1.3%の下落と前年の上昇率(同+5.4%)の範囲内の下落に留まりました。一方、工業地は物流拠点としての旺盛な需要を背景に概ねプラスが維持され、東京圏でも同+2.0%、地方四市では同+4.4%の上昇となりました。また、インバウンド需要の影響が相対的に小さかった地方四市では住宅地同+2.7%、商業地同+3.1%とプラスを維持していることも特徴です。

(図1)2021年公示地価の対前年変動率

	全用途	住宅地	商業地	工業地
全国	-0.5% (1.4%)	-0.4% (0.8%)	-0.8% (3.1%)	0.8% (1.8%)
三大都市圏	-0.7% (2.1%)	-0.6% (1.1%)	-1.3% (5.4%)	1.0% (2.4%)
東京圏	-0.5% (2.3%)	-0.5% (1.4%)	-1.0% (5.2%)	2.0% (3.0%)
大阪圏	-0.7% (1.8%)	-0.5% (0.4%)	-1.8% (6.9%)	0.6% (2.8%)
名古屋圏	-1.1% (1.9%)	-1.0% (1.1%)	-1.7% (4.1%)	-0.6% (0.7%)
地方圏	-0.3% (0.8%)	-0.3% (0.5%)	-0.5% (1.5%)	0.5% (1.1%)
地方四市	2.9% (7.4%)	2.7% (5.9%)	3.1% (11.3%)	4.4% (5.6%)

(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※()内は2020年の変動率
※地方四市:札幌市、仙台市、広島市、福岡市

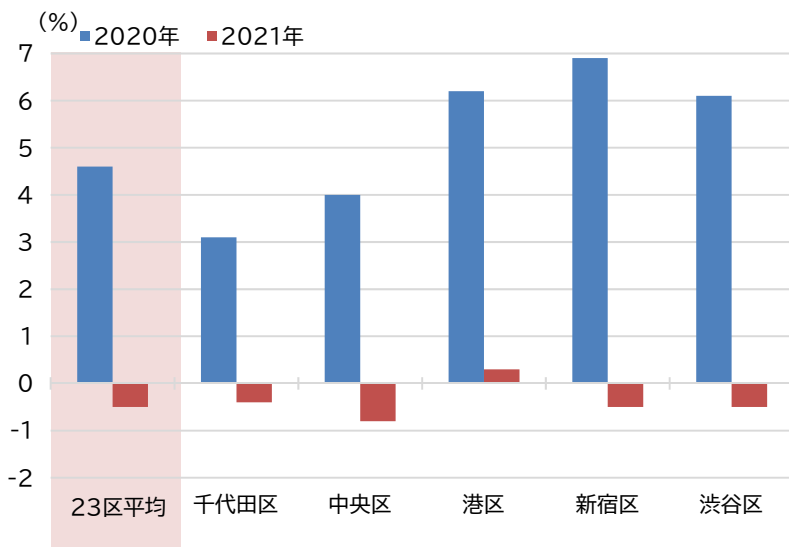
公示地価とは？

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、主に都市計画区域等を調査対象として公示する毎年1月1日時点における標準地の正常な価格とされています。一般の土地取引の指標等として、適正な地価の形成に寄与しており、昭和45年(1970年)以降毎年実施されています。

都心5区の住宅地の動きはまちまち

インバウンド需要の多かったエリアの商業地はやや大きめに下落したと一部で報道されていますが、インバウンドとの関係が薄い都心の住宅地は、23区平均で、2020年は前年比+4.6%の上昇であったのに対して、2021年は同▲0.5%の下落となっており、前年との比較で下落幅は軽微です(図2参照)。また、都心5区で見えた場合、港区は今年も上昇しており、まちまちな動きが確認されます。

(図2)住宅地(都心5区)の公示地価の対前年変動率の推移



(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

全国的に地価は年後半に持ち直し

公示地価と都道府県地価調査(基準地価)の共通地点における地価変動率は、2020年前半の下落に対し、2020年後半はほとんどのエリアで持ち直しが確認されます。(図3参照)。コロナ禍においても、海外投資家が都心の不動産購入に意欲的であり、都心の大規模オフィスを取得するなどの報道も2020年後半から足元にかけて散見されています。経済活動の復調がますます期待される2021年は、コロナ禍から回復し、地価は前年比プラスとなることも期待できる内容とみています。

(図3)共通地点における半年ごとの地価変動率

	住宅地		商業地	
	前半	後半	前半	後半
全国	-0.4%	0.2%	-1.4%	0.0%
三大都市圏	-0.6%	0.1%	-1.9%	0.0%
東京圏	-0.6%	0.1%	-1.9%	0.0%
大阪圏	-0.4%	0.0%	-2.2%	-0.6%
名古屋圏	-1.2%	0.3%	-2.6%	0.9%
地方圏	-0.1%	0.3%	-0.7%	0.0%

(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※前半:2020年1月1日~2020年7月1日、後半:2020年7月1日~2021年1月1日
の変動率

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。