

「大阪の地価動向について」

～令和3年地価公示価格の概要～

(株) 谷澤総合鑑定所

不動産鑑定士 磯尾 隆光 氏

令和3年6月25日

大阪第一ホテルにて

【要約】

■経済指標

- 株価は、新型コロナウイルス感染症(以下、「コロナ」という)により、大きく落ち込んだが、V字回復。その後は、上げ続けている。
- 東証リート指数は、コロナ前まではまだ回復していないが、右肩上がりで順調に推移。
- 景気ウォッチャー調査では、リーマン・ショックや東日本大震災よりも落ち込みは大きい。
- 経済成長率は、4-6月期にマイナス8.3%。通期では、マイナス4.8%で、リーマン・ショックのマイナス5.7%に次ぐ。但し、長期的に見ると、外出自粛による経済活動の停止に伴う一時的なものと考えられる。

■全国の地価動向

○全国全用途平均変動率は、6年ぶりに下落（マイナス0.5%）。三大都市圏では8年ぶりの下落（マイナス0.7%）。地方圏は4年ぶりの下落（マイナス0.3%）となった。

○6カテゴリーで地価動向を見ると

- ・「繁華街」については、コロナの影響を大きく受けた。「すすきの」はマイナス7.4%。銀座、歌舞伎町、横浜中華街、名古屋錦、大阪ミナミなどの繁華街は、いずれも大きく下落した。
- ・「観光地・リゾート」については、外国人観光客の激減で、道頓堀はマイナス26.5%。祇園は、マイナス13.9%。その一方で、自然環境が豊かなリゾート地に対する需要は根強い。倶知安町、宮古島、白馬はプラス。
- ・「別荘地」については、二極化。箱根、河口湖はマイナス。熱海、軽井沢はプラス。
- ・「インフラ整備」については、箕面は新駅でプラスに。北海道北広島市は商業施設整備に伴いプラス。
- ・「物流」については、千葉、沖縄、佐賀辺りでは物流施設へのニーズが高く、地価は大きくプラス。
- ・「再開発」については、再開発が進む福岡で大きくプラス。

○地価公示の長期変動率で東京、大阪、全国を比較すると

- ・バブル前後でのプラスマイナス差は80%、リーマン・ショック時は10数%、これらに比較すると、コロナショックでは大きな変動でない。

○住宅地の地価動向

- ・全国、三大都市圏、地方圏の住宅地の平均変動率は、今年は全てマイナス。大阪圏もマイナス0.5%。
- ・昨年、平均変動率がプラスだった都道府県は20地域。それに対しマイナスは24地域。今年はプラスが8地域、マイナスは38地域に。プラスの8地域は、北海道と九州の一部の県と千葉など。
- ・個別地点地価変動率としては、倶知安町はプラス25%、北広島市はプラス17.7%。マイナス地点はコロナの影響だけではなくて、被災地も。
- ・金利は、コロナでも大きな変化はなく、低水準で推移。マンション市場にとっては、良い環境。近畿圏の新築マンションの販売戸数は、コロナ発生で一時大きく下がったが、その後持ち直す。しかし、緊急事態宣言が出るたびに落ちている。

○商業地の地価動向

- ・全国は7年ぶり、三大都市圏は8年ぶり、地方圏は4年ぶりの下落。住宅地よりも下落幅は大きい。
- ・福岡、宮城、北海道等の7地域でプラス。39地域でマイナス。大阪は大きく下落。
- ・個別地点地価変動率＝大阪が下落上位20位に道頓堀、宗右衛門町など9地点が、東京は4地点が入る。
- ・Jリートの利回りは、コロナショックでの大きな変動はない。
- ・コロナ禍においても梅田地区のオフィス環境は、比較的良好。
- ・コロナショックでも、ドラッグストア、ホームセンター、スーパーマーケット、コンビニの売り上げは変わらない。百貨店だけが悪い。
- ・コロナショックで、ホテルのダメージは大きい。

■大阪府の地価動向

○住宅地はマイナス0.5%。各地域軒並みマイナス。但し、中心6区はプラス1.1%。

○商業地は、中心6区でのダメージが大きく、マイナス5.9%。大阪府全体で2.1%の下落。

○個別地点の上位ランキングでは、商業地の箕面でプラス8.2%。枚方の工業地（流通業務施設）でプラス5.2%。

○下位ランキング1位は道頓堀のマイナス28%。2位から10位まで全てミナミ。

○キタとミナミの比較

- ・今年はいずれも大きく下落。
- ・大阪の最高地点のグランフロントは、昨年31.6%上昇。今年はマイナス8.4%。
- ・マンション地域の福島でプラス2.9%。北区の住宅地は、0.0%で変動なし。
- ・北区ビジネス街は、マイナス4.4%。飲食業の多いミナミ地域とは様相が違う。
- ・戎橋袂のポイントは昨年のプラス45%が、今年は、マイナス26.5%。
- ・下落地全国1位の道頓堀は、マイナス28%。黒門市場は、マイナス22.7%。
- ・地価は、ミナミがキタを2017年に抜いたが、今回キタがミナミを再逆転した。

■全国主要エリアの地価動向

○東京都を見ると、地価日本一の銀座ではマイナス7.1%の5,360万円/㎡。歓楽街の銀座8丁目ではマイナス12.8%。

○京都は、祇園花見小路では130万円/㎡、マイナス13.9%。

○神戸三宮は、三宮センター街でマイナス9.7%。

○名古屋は、名古屋一番の名鉄百貨店で1,820万円/㎡、マイナス1.6%。歓楽街の錦3丁目ではマイナス15.2%。

○福岡は、都市の再開発が進んでいる天神でプラス3.2%と善戦。全国2位の上昇地の清川では2年連続のプラス（今年はプラス15.0%）。

○倶知安町では、「ニセコリゾート」は、依然として人気が高い。今年は25%上昇。

○沖縄は、住宅地も商業地も全体的にプラスを維持。但し、個別公示ポイントでは下落。

【本文】

1. 初めに

「この1年で、大阪の地価は、大きく下落した」というお話をさせていただきます。令和3年の地価公示価格をベースとして、このコロナ禍においてどのように不動産価格が形成され、また、どのように動いているのか、その動向について、全国的な状況の他、特に、大阪の商業地について、お話したいと思っています。

令和3年地価公示(令和3年1月1日時点での価格)が3月下旬に発表されました。皆様にお話しする本日は、もう6月ですから、コロナ禍の中で、それから少し時間がたっていますが、令和3年地価公示に基づく大阪の地価動向をお話ししたいと思います。

それはそうとして、数日後の7月1日は、地価調査の価格時点に当たりますので、去年7月から1年間の地価動向が9月末に公表されます。地価公示の動向に比べ、どのような結果になるかは分かりませんが、今日これからお話しする令和3年地価公示の内容からある程度は推定できるのではないかと考えています。

それで、今日の話は大雑把に言えば、「全国の商業地は、繁華街を中心にコロナの影響を大きく受けて、軒並み大きな下落が見られた」ということです。その中でも、大阪ミナミの下落が目立っています。例えば、昨年は、インバウンドの好影響で45%上がった地点が、今年は27%の下落となり、大きな幅での乱高下となっています。

もちろん、三大都市圏の商業地は、軒並み大きく下落していますが、その一方で、地方圏では、プラスになった地点もあって、大都市とは、少し違う結果を示しています。その辺りについても、お話しさせていただきます。

本日の内容は3つです。初めに、全国の地価動向について、2つ目に、大阪の地価動向について、そして、最後に、大阪の地価動向を浮き彫りにするために、三大都市圏と六大都市圏の地価動向を比較してみたいと思っています。特に、コロナ前の状況とコロナ後の状況が、どのように変わったか興味のあることと思います。

2. 全国の地価動向

①経済指標

それでは、地価公示価格の概要説明の前に経済指標から見ていきます。まずは、株価の動向です。そして、景気の動向、経済成長率と3つの動きを見ていきます。

まず、コロナが日本経済にどれだけの影響を及ぼしたかということで、「新型コロナウイルス感染者数と株価等推移(資料-1)」をご覧ください。

2020年1月から2021年5月までを示していますが、ご覧いただいたらお分かりのように、コロナショックで、昨年3月に大きく株価は、下落しました。世界的規模での下落で、リーマン・ショック級と言われました。

しかし、資料を見ますと、その後、日経平均株価は、短期間でV字回復し、年末には、株価はコロナ前の水準にまで戻っています。そして、その後は、ずっと上げていっている状況です。

次に、「資料-1」の「東証リート指数」をご覧ください。この指数では、まだ回復には至っていませんが、右肩上がり、順調に、推移していつている状況にあります。

2020年の4月7日に、緊急事態宣言が出されましたが、この辺りで「将来はどうなるのだろう」といった不安があって、大きく下がっています。2回目、3回目の宣言時では、すでに、そういった状況は払拭されたのでしょうか、落ち込みは見られません。3度目辺りは患者数が増加しましたが、ワクチン接種への期待もあって、それも織り込んだ指数になっている状況かと思います。

土地価格の話をしているのに、なぜ、株価の話なのかというと、それは、過去のトレンドから土地価格と株価は、かなりの程度で相関関係が見られるので、そこから将来を見ていくことにも繋がるのではないかと、ご紹介しています。

そうであるとする、一時大きく株価は落ちましたが、それ以降は、感染者数の増加があったにもかかわらず、株価は安定的に推移しています。

では、実際の実物経済の状況は、どうなっているかということで、「景気ウォッチャー調査」の「資料-2」を見てください。これは景気の調査です。

この図の見方ですが、真ん中少し上に、50のラインがありますが、この50のラインよりも上にいけば、“景気がいい”と思っている人が多いということを表しています。反対に、50より下になれば、“景気が悪い”と思う人が多いということです。

この資料では、住宅関連、小売関連、サービス関連、飲食関連と業種ごとに出していますが、時系列で見ていきますと、いずれもコロナの発生で大きく下がっています。これは実感としてお分かりになれるかと思いますが、特に、飲食関係でのダメージが大きく、リーマン・ショック時よりも激しいし、東日本大震災時よりも落ち込みは激しいことがわかります。それだけ“景気が悪くなる”と思った人が多いということです。

そこで、これらを反映した経済成長率（GDP）の四半期ごとの「資料-3」をご覧ください。コロナショックは、2020年1-3月期から始まり、4-6月期にはマイナス8.3%という過去最悪の状況になりました。この数字を通期に直しますと、マイナス4.8%となります。この4.8%という数字は、リーマン・ショック時のマイナス5.7%に、次ぐ、大きなマイナス成長となります。

但し、先ほども申し上げましたが、一部の業種を除き、足元の日本経済の状況というか、ポテンシャルは何も変わっていません。潜在的に、成長率はマイナスになってはいますが、これは、外出自粛による経済活動の停止に伴う一時的なものだと言われていて、日本の経済成長率そのものの実体が落ちてしまったということでは決してないと考えられます。

②全用途の平均変動率（資料4）

そういうような状況が、このコロナ禍における1年だったわけですが、そういう中で地価公示価格を見ていただくと、より分かりやすいかと思います。

そこで、今年地価公示ですが、全国の全用途平均変動率は、平成27年以来6年ぶりに下落しました。三大都市圏では、8年ぶりの下落、地方圏については、4年ぶりの下落となりました。

細かい数字は、「資料4」をご覧くださいととして、2013年からアベノミクスが始まり、景気は大きく上向きになり、大阪においては、インバウンドという形で経済成長していきました。それが今年、全国全用途でマイナス0.5%、三大都市圏でマイナス0.7%というようにマイナスを示しています。

次に、全国の都道府県別の平均変動率をマッピングした地図(省略)をご覧ください。昨年2020年の全用途でのマップを見ると、地価はわずかですが、上昇を示す暖色系の明るい色がまばらですがありました。それに対し、今年、マイナスを示す寒色系の青一色で、日本列島が覆われています。本当にこの1年で様変わりしました。

ただ、マイナス一辺倒の中にあっても、北海道はプラス1.2%、福岡はプラス1.9%、沖縄はプラス1.2%と上昇したところもあります。日本列島は、マイナスの真っ青ですが、北と南においては、プラス地域が見られます。

③注目されるエリアの地価動向(資料5)

そういう中で、注目されるエリアということで、6つのカテゴリー別にご説明します。そのカテゴリーとは「繁華街」、「観光地・リゾート」、「別荘地」、「インフラ整備」、「物流施設」、「再開発」の6つですが、このカテゴリーで見ると、今年の地価公示の特色が大体わかります。

「繁華街」カテゴリーでは、コロナの影響で観光客の減少と店舗の休業ということで、その影響を大きく受けた地域として、北海道のすすきの地区があります。去年は、30%ぐらいのプラスだったのですが、今回は、一挙に7.4%の下落です。

その他では、東京の銀座、歌舞伎町、横浜の中華街、名古屋の錦辺りの繁華街の高い下落率が目立ちます。大阪でもそうですが、今回は、繁華街が非常に大きな影響を受けました。

次は、「観光地・リゾート」ですが、外国人観光客の激減ということで、大阪においては、道頓堀で昨年プラス45%を示した地点が、今回はマイナス26.5%です。

京都においては、東山の祇園で昨年25%上昇があったところが、今回は13.9%の下落です。

その一方で、観光地については、プラスのところがあるのです。自然環境が豊かなリゾート地に対する需要は、根強く、ここ数年名前が上がっている倶知安町は、今年もプラスです。その他では、宮古島や白馬もプラスです。プラス幅は少なくなりましたが、まだまだ人気があります。

「別荘地」は、二極化しました。箱根と河口湖はそれぞれマイナス0.5%、マイナス1%となりましたが、熱海は昨年プラス1.0%が今年プラス1.3%に、軽井沢は昨年プラス9.3%が今年プラス10%と、プラス幅が大きくなっています。これは、コロナ禍に伴って、自然環境豊かな所で働きたいというようなニーズも取り込むことができた結果ということになるのでしょうか。

「インフラ整備」では、大阪府の箕面市です。北大阪急行の新駅ができるということでプラス4.5%です。インフラ整備による利便性の向上ということで、住宅地としてのニーズが高まった結果です。

この他に大きく上がっているのは、北海道の北広島市で、プラス17.7%です。ここは「ボールパーク構想」という野球場を伴う商業施設がいま整備されつつあります。その好影響で、昨年に引き続き大きなプラスになっています。

5つ目は、「物流施設」です。Eコマース、素ごもり需要の増加等で物流へのニーズが高まっています。千葉や沖縄、佐賀辺りの物流適地で、大きな地価上昇が見られます。

その他では「都市の再開発」が進んでいる地域で地価上昇が見られます。福岡市中心部ではプラス15%です。ここについては後ほど説明させていただきます。

コロナ禍にあって、今回下落だけが非常に強調されていますが、中にはプラスも見られるということですので。

④地価公示の長期変動率（資料6）

“地価下落”が今回大きく報道されましたが、では、実際はどうかを長期的スパンで見比べてみます。

「資料6」は、1975年から2021年までの地価公示価格の変動率を指数化したものです。東京圏全用途と大阪圏全用途、そして全国全用途の3つで比較した図です。

ご覧の通り、1989年のバブルで大きく上がったのですが、その後、バブル崩壊で、地価は、大きく下落しました。その時、東京はプラス65%の非常に大きな変動率を示しました。それが93年にはマイナス15%ぐらいまで下がっています。上下の差は実に80%、大きな変動がこの数年であったのです。

その後、2009年にリーマン・ショックが起きました。この時は、証券化された不動産の価格が大きく下がりましたが、バブル期ほどの下落ではなかった。上下の差を見ると10%しか動きがありません。

では、今回のコロナショックで、今後どのように変動するかですが、それは今後のワクチン接種状況如何によるかと思いますが、比較的早期に回復していくのではないかと期待されます。コロナの社会全般に及ぼす影響は非常に大きいですが、これまでの地価公示価格の動きを見る限り、それほど大きな価格変動に繋がらないのではというのが、長期的見方から見た一つの結論です。

⑤住宅地の地価動向

⑤-1 全国住宅地の平均変動率（資料7）

先ほど、地価公示の全国全用途を見ましたので、今度は、住宅地の地価動向を平均変動率で見比べていきます。

全国の住宅地の平均変動率は、昨年はプラス0.8%でしたが、今回は0.4%のマイナスに転じました。三大都市圏では昨年のプラス1.1%が今年はマイナス0.6%、東京圏では昨年プラス1.4%が今年はマイナス0.5%。大阪圏は昨年プラス0.4%が、今年はマイナス0.5%、名古屋圏は昨年のプラス1.1%が今年はマイナス1%と、軒並みマイナスになっています。

これを地価マップ（省略）で見ると、日本列島はマイナスを表す青一色になっています。昨年は、平均変動率がプラスだった都道府県は20地域もありました。マイナスは24地域です。それが、今年はプラス8地域と大幅に減り、マイナスが38地域と大きく増えました。

プラスの8地域は、北海道、宮城県、千葉県、福岡県、大分県、熊本県、佐賀県、沖縄県で、九州地域が結構多い。なお、千葉県もプラスになっていますが、これは千葉市の一部を除けば、ほとんどが房総半島で、東京に比較的近いところですから、移住ニーズが少し出たのかなというようなことが言われていま

す。

木更津や君津辺りでは、東京アクアラインが通っていて、通行料も安くなったということもあって、アクセスが良くなった。それに伴って、住宅地のニーズが高まった。住宅地のニーズが高まることによって、大規模商業施設が進出して、地価が上がったということです。

ですから、日本全国マイナス一色ではなく、プラスのエリアもあるということです。

⑤-2 全国住宅地の個別地点地価変動率（資料 8）

次は、個別地点での地価変動率です。先ほど北海道の倶知安町でプラス 25%、北広島市でプラス 17.7%と申し上げました。しかし、その一方で、マイナス地点もいっぱいあります。これはコロナの影響だけではなくて、被災地についてはまだ回復が進んでいないということもあります。例えば、熊本県人吉市はマイナス 14.6%というようことです。

⑤-3 国債利回りの推移

次に、住宅地の地価動向を見るに当たり、マンション市場の動向も見ていきたいのですが、住宅購入動機となるものの 1 つに住宅ローン金利があります。

その金利動向を見るに当たり、10 年物の国債利回りの推移（省略）を見てください。これを見ると、コロナ前とコロナ後で、さしたる変化はありません。

今の金利（10 年物の国債利回り）は、ゼロに近い低水準で何年も推移しています。マンション市場にとっては、非常に環境の良い状況が続いているということです。

⑤-4 マンション市場～価格動向（資料 9）

そういう金利状況の中で、近畿圏の新築マンション価格の推移をデータで見ます。棒グラフは、販売戸数ですが、大体年間 1,500 戸辺りのラインで推移していて、そこには、季節性が感じられます。折れ線は、平均単価を表していますが、最近では 75 万円/㎡から 80 万円/㎡辺りになっています。

こういうトレンドですが、コロナ発生によって 2020 年 3 月、4 月、5 月辺りは、不動産会社で働いている皆さまも在宅勤務が増え、お客さんともなかなか会う機会もなくなるなど営業が全くできない状態で、それが響いて、5 月は、例年ならば、1 千戸ぐらいいはあった販売戸数がこの時大きく下がっています。緊急事態宣言が出るたびに下がっている状況です。

そんな中で、雇用及び賃金情勢の弱体化が進んだのがこの半年です。その後、景気は持ち直したと言われています。そういうことが反映された今回の地価公示です。

⑥ 商業地の地価動向

⑥-1 全国商業地の平均変動率（資料 10）

次に、商業地域です。全国では 7 年ぶりに、三大都市圏では 8 年ぶり、地方圏では 4 年ぶりの下落です。住宅地の下落よりも大きな下落幅です。これが今回の特徴の 1 つです。

これを地価マップ（省略）で表しますと、住宅地と同じように福岡県、宮城県、北海道、千葉県など 7 地域でプラスになっていますが、その他の 39 地域はマイナスです。

大阪は、昨年、地価は大きく上昇したのですが、今年は大きな下落になっています。

⑥-2 全国商業地の個別地点地価変動率（資料 11）

「資料 11」は、全国商業地の個別地点での地価変動率です。プラスポイントとマイナスポイントがそれぞれありますが、マイナスポイントと見ますと、大阪市内商業地が全国での上位を占めています。道頓堀がマイナス 28%、宗右衛門町がマイナス 26.5%など、下落上位 20 位で大阪ミナミがインバウンドの消失によって 9 地点入っています。京都の祇園は全国 10 位の下落です。東京は、4 地点が下落上位 20 位以内にランキングされています。

⑥-3 国内銀行不動産業向けの貸出金残高の推移

次に、商業地を見るときに、どういう指標を見ていくかということ、マネーサプライがどうなっているかが重要だと思います。

ということで、国内銀行不動産業向けの貸出金の残高推移（省略）を示しました。これは金融機関の融資環境がどうなっているかを表していますが、コロナ禍においても順調に残高は増えています。

コロナが発生した時期の前後を見ても、やはり右肩上がりに資金が増えています。貸出金が増えているということは、金融市場においては、コロナの悪影響がないように政策的にも非常に力を入れていると考えられます。

従って、実物経済においては、飲食業等々に大きく影響がありましたが、不動産投資環境においては、それほど影響を受けなかったということが言えるのではないかと思います。

⑥-4 J リートの利回り推移

次は、J リートの利回りを図（省略）です。J リート各社の有価証券報告書の中に、個別不動産の期中情報として、不動産の鑑定評価において、どのくらいの還元利回りを適用したのかという鑑定キャップレートが表示されますが、これを平均化した利回りの推移を示しています。

これを見ると、2002 年では、鑑定キャップレートは、6%ぐらいでしたが、今に比べると、高い数字です。これが現在においては、4%ぐらいに下がってきています。鑑定キャップレートが下がってきているということは、不動産が高い値段で取引されているということです。2009 年のリーマン・ショック時では、一時、利回りが急上昇しました。しかし、その後は、ずっと下がってきています。では、コロナショックによって大きく変動したかと見てみますと、これがほとんど変化していません。

こういうことから、コロナ禍においても、金融市場における不動産投資環境は依然として良いということがわかるのです。今、不動産投資利回りは、過去最低水準になっています。利回りの大きな上昇は認められず、ほぼ横ばい傾向で推移しています。

⑥-5 梅田地区のオフィスビル賃料と空室率（資料 12）

次に、梅田におけるオフィスビル市場の動向ということで、縦軸に、オフィス空室率、横軸に、オフィス賃料を取ったグラフをご覧ください。

図の右端が 2009 年 1 月です。この辺りから現在までをあてはめた図で、一般的に「グルグル図」と言われています。空室率が上昇していくと賃料が下落していくという相関図です。

2013 年からアベノミクスが始まったのですが、この辺りから空室率が下がっていています。空室率が下がると、需要と供給の関係で賃料が上がっていきます。その後、さらに空室率は下がり、賃料は徐々に上がっていたことがわかります。

現在、コロナ禍においてどうなっているかという、模様眺めの状態が続いていて、線は迷走しています。トレンドが大きく変わる時は、線の動き方がジグザクに激しく動きますが、現在はこういう状態になっています。

そうは言っても、図の一番の右下に位置していますので、梅田地区においては、依然として、オフィス環境は良いと言えます。低い空室率と高い賃料の次元にあります。

後で申し上げますが、キタとミナミの地価変動率を見比べますと、オフィスエリアにおいては、それほど下落は大きくないということが、この図からも言えるのではないかと思います。

⑥-6 商業動態

次は、商業動態です。商業動態とは何かというと、スーパーマーケットなどの商業施設の販売額を月別で表したものです。

2019 年 1 月から現在までを集計した図（省略）は、2019 年 1 月を 100 とした指数で表しています。100 より上に線があれば上昇、100 よりも下が下落ということです。100 より上にあれば良いと見ていただければと思います。

コロナショックの 2020 年 1 月を境にどのように動いたかを見てください。ドラッグストア、ホームセンター、スーパーマーケット、コンビニエンスストアは、都会の中心商業地だけではなくて、どちらかといえば郊外に多いかと思います。それに対して、百貨店は中心市街、中心部にあるということから、そのエリア的な地価動向も分かってくるのではないかと思います。

売上高によって、土地の値段は変わるというのが「収益還元法」理論です。この考えを元に図を見ると、一概に商業全部が悪いということではないということがわかります。ドラッグストアやコンビニエンスストアの売り上げは、この指数を見ると悪くないのです。素ごもり需要も幸いして、むしろ良いのです。ただ、百貨店については、2020 年 1 月以降、ほとんど 100 以下ですから、ずっと悪いということがお分かりいただけると思います。

中心商業地にある百貨店と郊外にあるショッピングセンター等とは明暗が分かれて、二極化しているように見えます。

⑥-7 宿泊者数とホテル稼働率

商業動態の指標をご紹介しましたが、ホテルの状況はどうなっているかということで、「宿泊者数と客室稼働率」の資料（省略）もお示しします。

これを見ると、2020年1月のコロナショックをターニングポイントとして、トレンドが大きく変わっています。コロナ前は、インバウンドの観光需要が非常に大きく増えたのですが、コロナで一変してしまいました。下がった分だけ収益を喪失したのです。

3. 大阪の地価動向

①全体の概略

ここまで全国的な地価動向を見てきましたが、次に、大阪に限って見ていきます。ポイントだけ申し上げますと、大阪の住宅地（資料13）はマイナス0.5%でした。大阪市と北大阪、東大阪、南大阪、堺は全て軒並みマイナスという状況だったのですが、大阪も広くて、大阪中心6区だけはプラス1.1%です。

次に、商業地ですが、商業地（資料14）は住宅地の変動よりもやはり大きい。特に、大阪の中心6区はダメージが大きくてマイナス5.9%です。大阪市全体では、4.4%の下落でした。

次は、個別地点での上位、下位のランキング一覧表（資料15）です。

プラスポイントとしては、商業地の「箕面5-4」がプラス8.2%、工業地の「枚方9-1」の5.2%が2位です。この枚方のポイントは、E コマースを中心とするニーズがあって、流通業務施設に対する需要が増加したということです。

マイナスポイントは、先ほどから繰り返し申し上げていますが、道頓堀でマイナス28%です。下落2位から10位まで全て大阪中央区です。これらは、今まではインバウンドで上がってきた地域ばかりです。今回このように逆になってしまいました。

②キタとミナミ

次に、大阪キタということで梅田辺りをクローズアップしてみます。昨年2020年と今年の地価公示のキタでのポイントをドット表示した資料（省略）です。地価公示ポイントは、毎年ほぼ変わりませんので、同じ地点で、今年はどうなったかが対照的に見られます。

これを見ると、昨年は大きな上昇を示しましたが、今年はいずれも大きな下落になっています。例えば、大阪の最高地点の「グランフロント大阪」は、今年2,290万円/㎡で、昨年は31.6%上がりましたが、今回はマイナス8.4%です。

住宅地の福島-7が、今年はプラス2.9%です。高層マンション地域ということで地価は上がっています。ちなみに、大阪北区全体の住宅地は、0.0%で変動なしです。

北区商業地は、マイナス4.4%。これはオフィス中心のビジネス街で、飲食業の多いミナミの地域とは違うかと思います。

そこで、ミナミを見ていただきます。いつも話題になっているのですが、戎橋袂の住友商事心齋橋ビル（大阪中央5-2）、ここは昨年までクリサス心齋橋という名前でした。所有者がどんどん変って、その都度ビル名も変わっています。ここの公示価格が2,110万円/㎡。昨年は45%のプラスだったのですが、それが今

回マイナス 26.5%と、下落率全国ナンバー2になってしまいました。インバウンドの激減が価格に影響を及ぼしたということです。

この他では、大阪中央 5-19 の道頓堀が下落率全国 1 位のマイナス 28%です。黒門市場(大阪中央 5-24)はマイナス 22.7%で、昨年は、プラス 25%でしたが、今回このように大きく下がっています。

そこで、キタとミナミ、地価はどちらが上なのか(資料 16)ということですが、今回変化が見られました。2017 年にインバウンドでミナミがキタを初めて抜いたのですが、今回コロナの影響で、ミナミが大きく落ち込んだ結果、キタのグランフロントがミナミの住友商事心斎橋ビルを再逆転して、再びキタが上になりました。

なお、この資料から言えることは、よくよく見るとこのコロナ後の状況として、前半部分の傾きが大きいということです。後半は、少し緩やかになっているように見えます。こういう見方もできるということで、この図は、見る視点によっては、有用なグラフだと思います。

4. 全国主要エリアの地価動向

次に、他の主要エリアと比較することによって、大阪の地価動向を浮き彫りにしたいと思います。

まずは、東京都です。東京都中央区の商業地はマイナス 3.9%です。日本一の地価は、東京銀座の山野楽器のある地点ですが、ここは 5,360 万円/㎡の価格が付いています。しかし、ここもマイナス 7.1%と下落に転じました。同じく銀座 8 丁目の歓楽街でもやはりコロナの影響が大きく、マイナス 12.8%の下落を示しています。

次に、京都を見ると、祇園花見小路で 130 万円/㎡です。前年は 25%の上昇を示したのですが、今回マイナス 13.9%と大きく下がりました。

コロナ禍による外食需要の減退から飲食店の利用客が減少して、店舗の収益性が低下、それによって地価が下落したということになるかと思えます。

神戸市を見てみますと、神戸市中央区の商業地では、そのほとんどのポイントでマイナスになっています。三宮センター街の「中央 5-5」は、650 万円/㎡のマイナス 9.7%です。ここは前年 17.6%も上昇したところです。

次に、名古屋です。名古屋は大阪とどちらが価格上位なのかとよく話題にのぼりますが、公示ポイントでの名古屋の最高価格地は、名鉄百貨店の「中村 5-2」で、今年は 1,820 万円/㎡、マイナス 1.6%です。名古屋での歓楽街は、錦界限が有名ですが、錦 3 丁目の公示ポイント「名古屋中 5-28」もやはりマイナス 15.2%と下がっています。名古屋駅前から錦辺りにかけてのビジネスゾーンも、その隣の繁華街、錦周辺も共にマイナスです。

次に、福岡ですが、福岡市の中心商業地域は「天神ビッグバン」という都市開発が進展しているということで、この影響を受けた「中央 5-1」は、昨年 650 万円/㎡のプラス 12.3%でした。今回、コロナの影響があったにもかかわらずプラス 3.2%と善戦しています。なお、商業地全国第 2 位の上昇を示したのが「中央 5-7」の清川というところですが、福岡の中心の天神近くの少し背後にある住宅地です。住宅地といってもマンション地域ですが、そこが近年大きく値上がりしています。昨年プラス 26.6%、今回上げ幅は若干

下がりましたが、なおプラスの15.0%です。

次は、北海道の倶知安町です。ここは札幌にも近い空港からも近い世界的にも知られた「ニセコリゾート」ブランドで、世界的観光地になっているスキーリゾート地です。オーストラリア人に非常に人気が多いところですが、コロナ禍にあってもその人気は衰えず、依然として、全体的に取引があった結果、若干上昇幅の縮小は見られるものの、プラス25%(倶知安-3)と、引き続き地価は、上昇し続けています。

最後は、沖縄です。沖縄は、全体としてみた場合、住宅地はまだプラスです。商業地もまだプラスを維持しています。

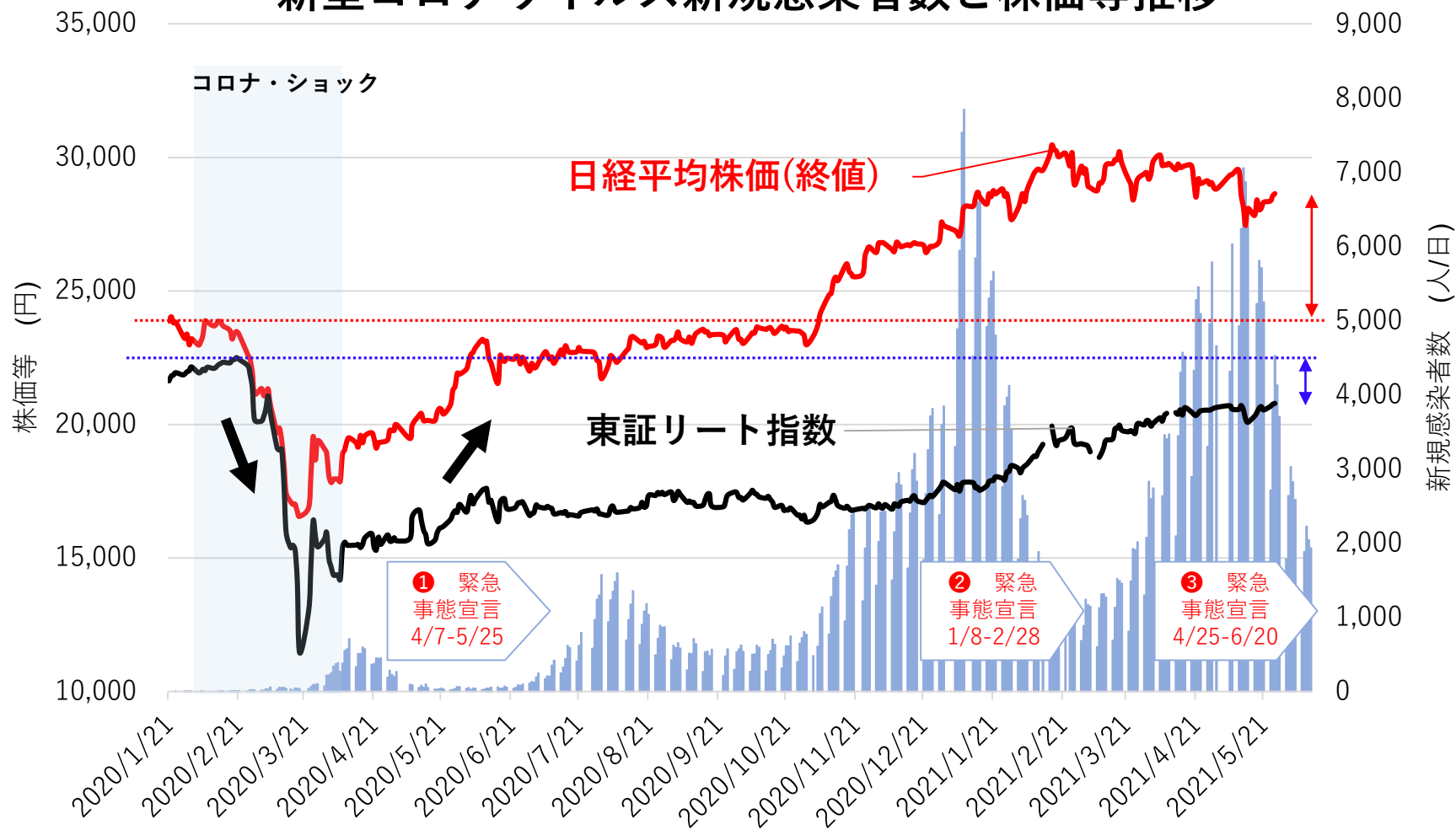
但し、個別のポイントを見てみますと、「那覇5-8」は、昨年45.9%と大きく上昇しましたが、今回はマイナス3.2%と下落に転じています。「那覇5-14」も同じような傾向で、昨年のプラス41.4%が、今回マイナス1.5%です。沖縄は観光地ですので、旅行の自粛、入国規制といった影響があったということでしょう。

時間も残り少なくなってきた模様です。これまで、「この1年で、大阪の地価は、大きく下落した」という内容で、2021年の地価公示の概要を見ましたが、特に、飲食店舗などの商業施設の回復には、やはりワクチン接種の普及とそれに伴う感染症の収束が必須と考えられます。今後、「ワクチン接種の普及により、コロナの収束、大阪の地価は大きく上昇、回復する」という様になることを期待して、私の今日の説明を終わらせていただきます。

(終わり)

資料1

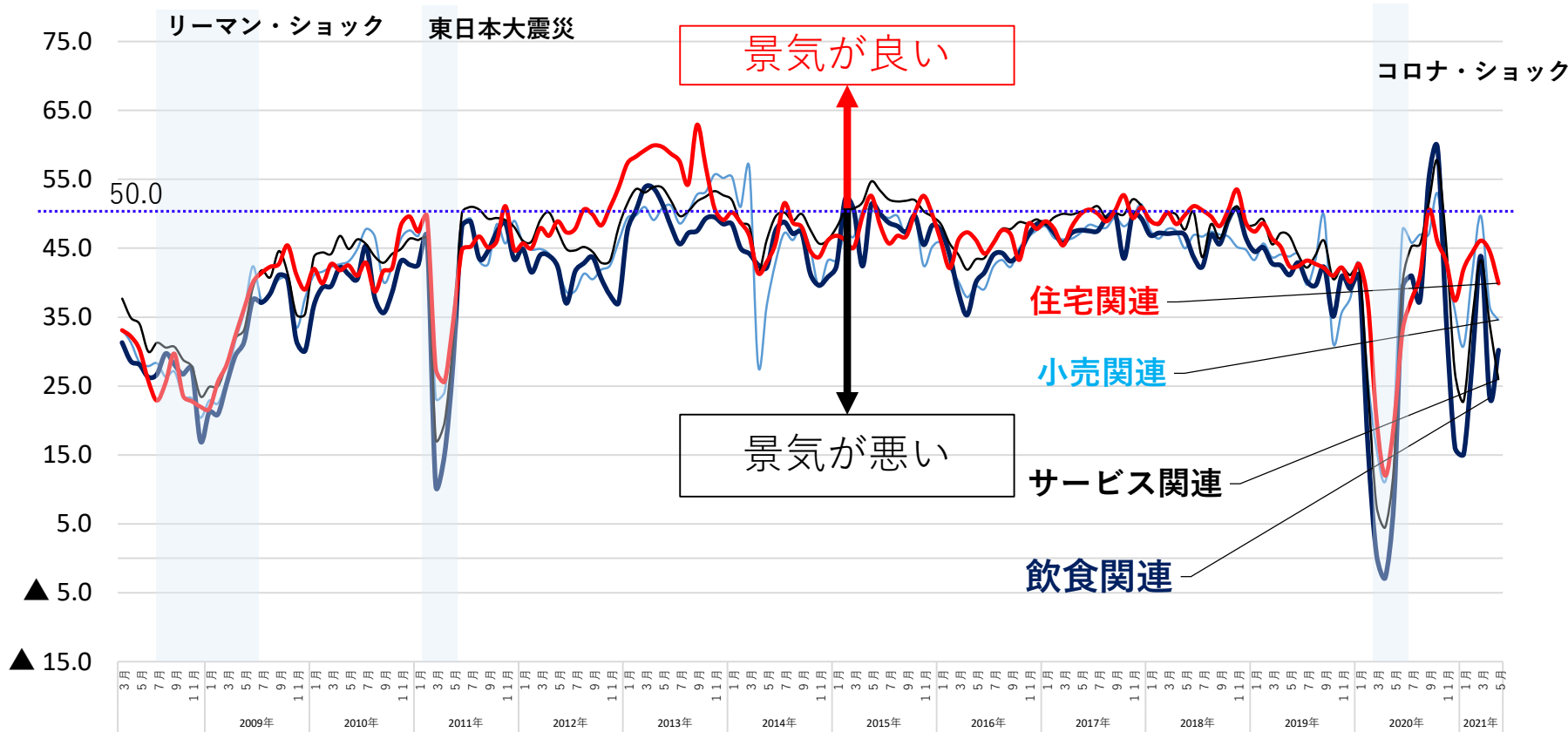
新型コロナウイルス新規感染者数と株価等推移



出典：厚生労働省/新型コロナウイルス感染症についてより作成(2021.6.14更新)

景気ウォッチャー調査

景気の状態判断

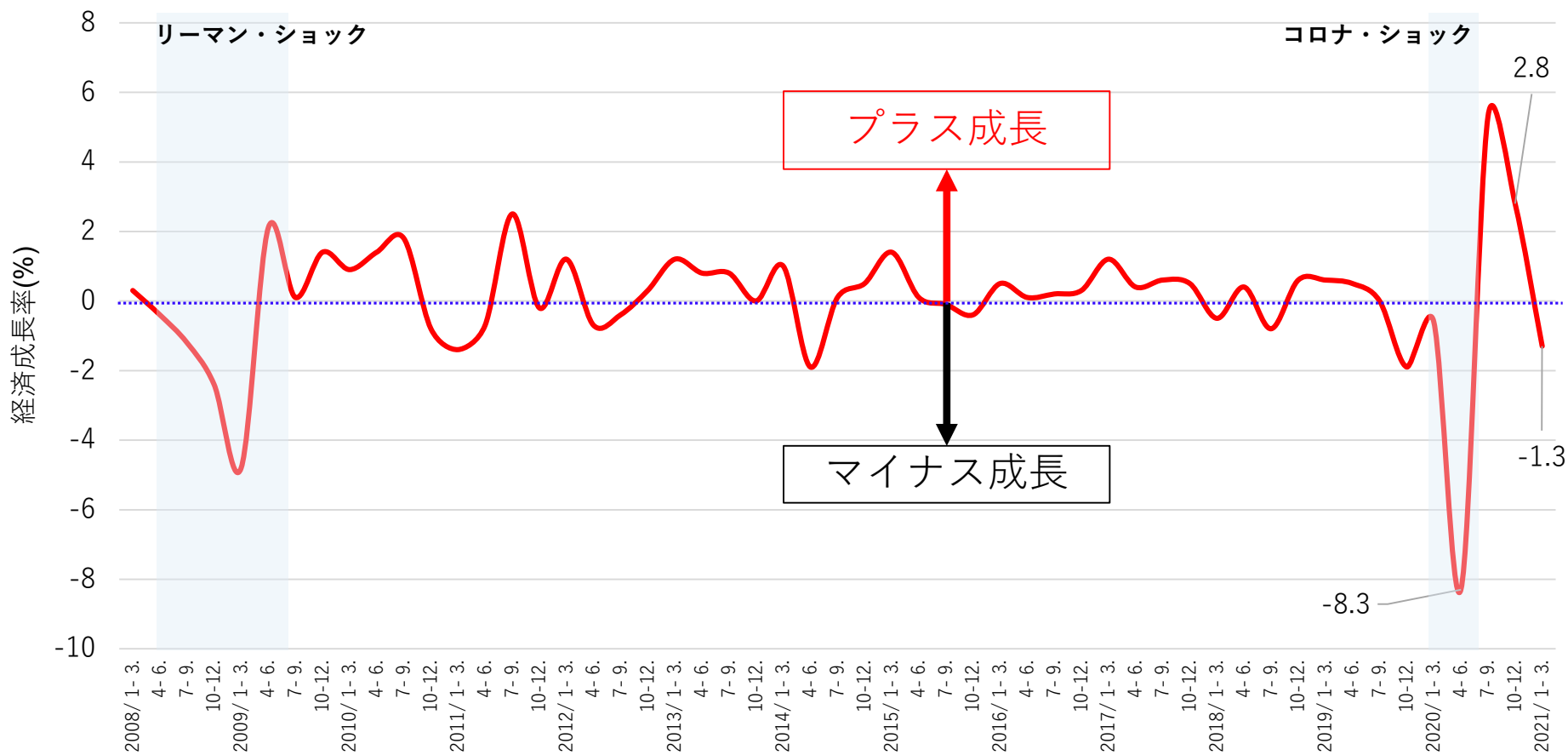


出典：内閣府/景気ウォッチャー調査より作成(2021.6.14更新)

資料3

経済成長率

GDP(国内総支出, 前年同期比)



出典：内閣府統計局/日本のGDPの予測より作成(2021.6.14更新)



資料4 全国全用途の変動率

- 全国 平成27年以来6年ぶりに下落
- 三大都市圏 平成25年以来8年ぶりに下落
- 地方圏 平成29年以来4年ぶりに下落

全用途 (平均変動率 %)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
全国	△ 2.6	△ 1.8	△ 0.6	△ 0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	△ 0.5
三大都市圏	△ 1.5	△ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	△ 0.7
東京圏	△ 1.7	△ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	△ 0.5
大阪圏	△ 1.5	△ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	△ 0.7
名古屋圏	△ 0.6	△ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9	△ 1.1
地方圏	△ 3.6	△ 2.8	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.3	0.0	0.4	0.8	△ 0.3

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成



資料5 注目エリアの地価動向

① 観光客減少と店舗の休業

北海道札幌市 すすきの地区 札幌中央5-2 +29.8% ⇒ △7.4%	神奈川県横浜市 横浜中華街地区 横浜中5-20 +8.2% ⇒ △10.3%
東京都中央区 銀座地区 中央5-53 +4.5% ⇒ △12.8%	愛知県名古屋市 錦3丁目地区 名古屋中5-28 +11.5% ⇒ △15.2%
東京都新宿区 歌舞伎町地区 新宿5-25 +12.0% ⇒ △10.3%	広島県広島市 流川地区 広島中5-14 +11.6% ⇒ △12.0%



① 繁華街



③ 別荘地



⑤ 物流施設

③ 別荘人気、移住目的

神奈川県箱根市 箱根-1 +0.0% ⇒ △0.5%	静岡県熱海市 熱海-1 +1.0% ⇒ +1.3%
山梨県富士河口湖町 富士河口湖-4 △1.0% ⇒ △1.0%	長野県軽井沢町 軽井沢-1 +9.3% ⇒ +10.0%

⑤ 巣ごもり需要の増加

千葉県松戸市 松戸9-1 +11.1% ⇒ +10.8%	神奈川県横浜市 横浜鶴見9-2 +7.7% ⇒ +11.1%
佐賀県鳥栖市 鳥栖9-1 +18.1% ⇒ +11.1%	沖縄県豊見城市 豊見城9-1 +32.1% ⇒ +29.1%
福岡県築紫野市 築紫野9-1 +9.4% ⇒ +12.8%	沖縄県糸満市 糸満9-1 +31.8% ⇒ +22.4%



② 観光地・リゾート



④ インフラ整備



⑥ 再開発

② 外国人観光客需要の激減

北海道倶知安町 倶知安町-3 +44.0% ⇒ +25.0%	長野県白馬村 白馬-1 +20.2% ⇒ +12.5%
沖縄県宮古島市 宮古島5-1 +41.4% ⇒ +2.1%	京都府京都市 東山地区 京都東山5-1 +24.8% ⇒ △13.9%
北海道函館市 函館5-4 +7.4% ⇒ △6.9%	大阪府大阪市 道頓堀地区 大阪中央5-2 +44.9% ⇒ △26.5%
東京都台東区 浅草地区 台東5-4 +34.0% ⇒ △12.0%	大分県別府市 北浜温泉地区 別府5-3 +10.7% ⇒ △2.4%
石川県金沢市 金沢5-14 +13.6% ⇒ △9.8%	岐阜県高山市 古い町並地区 高山5-1 +10.2% ⇒ △12.2%

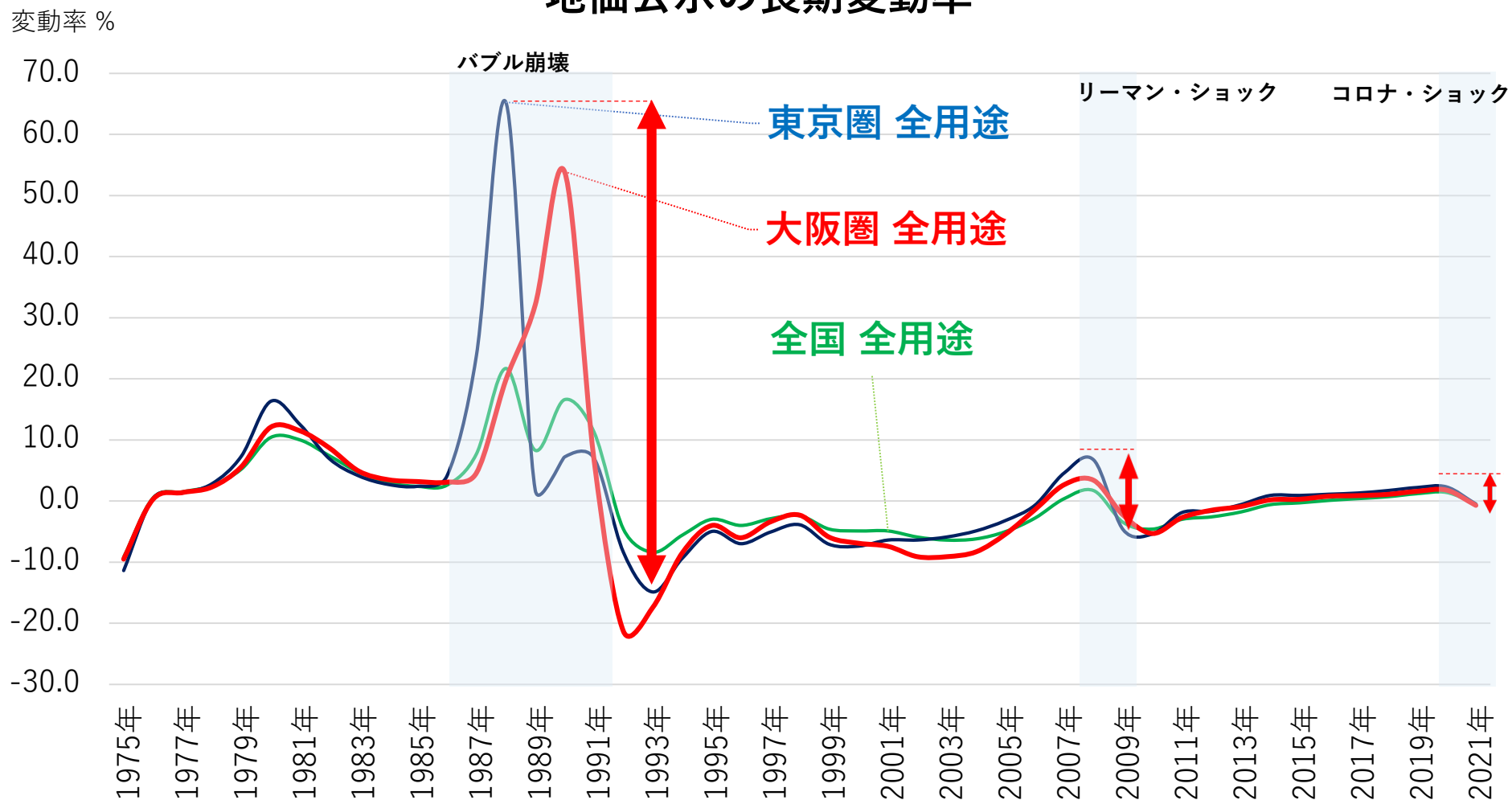
④ 住宅街の利便性の向上

北海道北広島市 ボールパーク構想 北広島-1 +16.5% ⇒ +17.7%	栃木県宇都宮市 LRT 宇都宮-39 ⇒ +1.7%
富山県富山市 富山-28 +4.3% ⇒ +5.2%	大阪府箕面市 箕面-19 +4.8% ⇒ +4.5%
広島県広島市 広島安佐北-28 +4.8% ⇒ +4.1%	

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成

資料6

地価公示の長期変動率



出典：国土交通省/2021年地価公示変動率及び平均価格の時系列推移表より作成



資料7 全国住宅地の平均変動率

- 全国 平成28年以来5年ぶりに下落(雇用情勢の悪化などで需要が弱含む)
- 三大都市圏 平成25年以来8年ぶりに下落
- 地方圏 平成30年以来3年ぶりに下落

住宅地 (平均変動率 %)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
全国	△ 2.3	△ 1.6	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	△ 0.4
三大都市圏	△ 1.3	△ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	△ 0.6
東京圏	△ 1.6	△ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	△ 0.5
大阪圏	△ 1.3	△ 0.9	△ 0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	△ 0.5
名古屋圏	△ 0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	△ 1.0
地方圏	△ 3.3	△ 2.5	△ 1.5	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.4	△ 0.1	0.2	0.5	△ 0.3

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成



資料8 全国住宅地の個別地点地価変動率

プラスポイント

1位：北海道**倶知安町**+25.0%
 2位：北海道**北広島市**+17.7%
 (20位までの傾向)
札幌市近郊の住宅地 6地点
 千葉県**木更津市**など郊外の住宅地8地点
 大阪は**箕面市船場西**で+4.5%

マイナスポイント

1位：熊本県人吉市△14.6%(令和2年7月豪雨による被災地)
 2位：福島県いわき市△10.5%
 (20位までの傾向)

住宅地の変動率上位表

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
1位	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2位	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3位	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4位	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5位	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6位	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
7位	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8位	福岡博多-16	福岡県	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2	248,000	277,000	11.7
9位	福岡中央-21	福岡県	福岡市中央区港2丁目10番8	338,000	376,000	11.2
10位	倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8
11位	木更津-38	千葉県	木更津市金田東4丁目19番5	44,800	47,300	5.6
12位	木更津-6	千葉県	木更津市羽鳥野2丁目25番4	35,000	36,700	4.9
13位	柏-79	千葉県	柏市若柴字原山277番7	303,000	317,000	4.6
14位	我孫子-4	千葉県	我孫子市我孫子3丁目76番7	84,900	88,800	4.6
15位	柏-1	千葉県	柏市泉町766番90	263,000	275,000	4.6
16位	箕面-19	大阪府	箕面市船場西1丁目20番9	220,000	230,000	4.5
17位	松戸-71	千葉県	松戸市東松戸1丁目20番11	166,000	173,000	4.2
18位	横浜西-2	神奈川県	横浜市西区岡野2丁目17番9	385,000	400,000	3.9
19位	君津-15	千葉県	君津市中野5丁目14番16	53,700	55,700	3.7
20位	君津-17	千葉県	君津市中野3丁目13番14	56,700	58,800	3.7

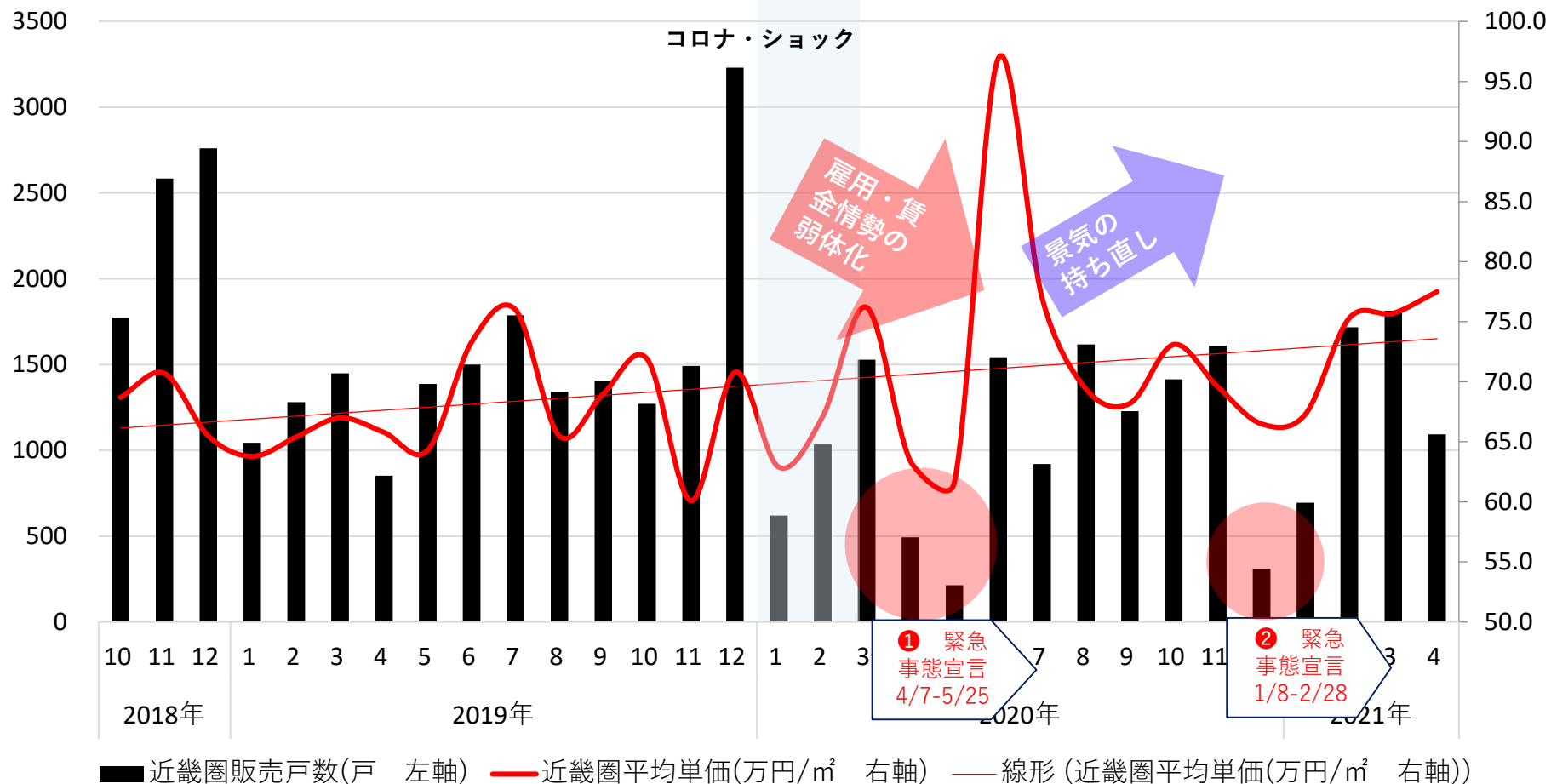
住宅地の変動率下位表

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
1	人吉-2	熊本県	人吉市相良町7番20	19,200	16,400	△14.6
2	いわき-19	福島県	いわき市平下平窪3丁目4番5	55,300	49,500	△10.5
3	我孫子-10	千葉県	我孫子市布佐平和台3丁目1420番85	43,000	39,400	△8.4
4	三浦-4	神奈川県	三浦市三崎町小網代字鷺野1325番4	45,000	41,500	△7.8
5	南知多-9	愛知県	知多郡南知多町大字片名字新師崎23番11	34,400	31,700	△7.8
6	岩見沢-7	北海道	岩見沢市栗沢町最上2番22	5,300	4,900	△7.5
7	奈井江-2	北海道	空知郡奈井江町字奈井江575番83	4,100	3,800	△7.3
8	香美-1	兵庫県	美方郡香美町香住区一日市字東畑544番10	26,500	24,600	△7.2
9	南知多-7	愛知県	知多郡南知多町大字豊丘字仲島5番	12,800	11,900	△7.0
10	赤穂-11	兵庫県	赤穂市御崎字西町339番1外	33,300	31,000	△6.9
11	金沢-3	石川県	金沢市窪1丁目58番1	29,000	27,000	△6.9
12	横須賀-65	神奈川県	横須賀市太田和1丁目1447番54	73,500	68,500	△6.8
13	南知多-8	愛知県	知多郡南知多町大字山海字小山89番	11,700	10,900	△6.8
14	美唄-2	北海道	美唄市東6条南2丁目1451番439	4,400	4,100	△6.8
15	美唄-1	北海道	美唄市西3条北2丁目1257番83	5,900	5,500	△6.8
16	三浦-12	神奈川県	三浦市三崎町諸磯字白須1400番4	52,000	48,500	△6.7
17	愛知美浜-9	愛知県	知多郡美浜町大字布土字郷下104番	25,500	23,800	△6.7
18	東広島-3	広島県	東広島市河内町中河内字正道1186番1外	17,900	16,700	△6.7
19	横須賀-33	神奈川県	横須賀市荻野230番28	68,000	63,500	△6.6
20	横須賀-27	神奈川県	横須賀市林1丁目2210番10	76,000	71,000	△6.6

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成

資料9

新築マンション価格の推移(近畿圏)



出典：(株)不動産経済研究所/マンション市場動向より作成(2021.6.14更新)



資料10 全国商業地の平均変動率

- **全国** 平成26年以来7年ぶりに下落(ホテルや繁華街の店舗、飲食等の収益悪化)
- **三大都市圏** 平成25年以来8年ぶりに下落、大阪圏と名古屋圏の下落が大きい
- **地方圏** 平成29年以来4年ぶりに下落

商業地 (平均変動率 %)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
全国	△ 3.1	△ 2.1	△ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	△ 0.8
三大都市圏	△ 1.6	△ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	△ 1.3
東京圏	△ 1.9	△ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	△ 1.0
大阪圏	△ 1.7	△ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	△ 1.8
名古屋圏	△ 0.8	△ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	△ 1.7
地方圏	△ 4.3	△ 3.3	△ 2.1	△ 1.4	△ 0.5	△ 0.1	0.5	1.0	1.5	△ 0.5

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成

資料11 全国商業地の個別地点地価変動率

プラスポイント

1位：北海道**倶知安町**+21.0%
 2位：福岡県福岡市中央区**清川**+15.0%
 (20位までの傾向)
 福岡市(天神**ビックバン**の影響)8地点
 神奈川県3地点、兵庫県5地点
 大阪府**箕面市**は第11位

マイナスポイント

1位：大阪府大阪市**道頓堀**△28.0%
 2位：大阪府大阪市**宗右衛門町**△26.5%
 (20位までの傾向)
大阪市のミナミ(インバウンド消失)9地点(第1位～6位)
 京都市の**祇園**は第10位 東京都4地点

商業地の変動率上位表

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
1位	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	100,000	121,000	21.0
2位	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1	400,000	460,000	15.0
3位	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区店屋町210番1外	728,000	830,000	14.0
4位	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区平尾2丁目281番	695,000	790,000	13.7
5位	福岡博多5-14	福岡県	福岡市博多区奈良屋町120番外	780,000	880,000	12.8
6位	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1	1,580,000	1,780,000	12.7
7位	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区春吉3丁目11号34番外	800,000	900,000	12.5
8位	福岡博多5-15	福岡県	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外	1,240,000	1,390,000	12.1
9位	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	50,000	56,000	12.0
10位	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区諸岡1丁目19番5	202,000	226,000	11.9
11位	箕面5-4	大阪府	箕面市船場東3丁目1番1	490,000	530,000	8.2
12位	杉並5-18	東京都	杉並区阿佐谷北1丁目808番17	771,000	811,000	5.2
13位	芦屋5-1	兵庫県	芦屋市業平町34番1	600,000	630,000	5.0
14位	横浜西5-6	神奈川県	横浜市区みなとみらい3丁目1番外	2,100,000	2,200,000	4.8
15位	横浜神奈川5-11	神奈川県	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目24番1	2,550,000	2,670,000	4.7
16位	横浜中5-14	神奈川県	横浜市中区相生町6丁目109番	822,000	860,000	4.6
17位	川西5-1	兵庫県	川西市中央町143番1外	550,000	575,000	4.5
18位	伊丹5-8	兵庫県	伊丹市伊丹1丁目246番11	280,000	292,000	4.3
19位	宝塚5-1	兵庫県	宝塚市逆瀬川1丁目40番2外	405,000	422,000	4.2
20位	芦屋5-4	兵庫県	芦屋市船戸町38番3	725,000	755,000	4.1

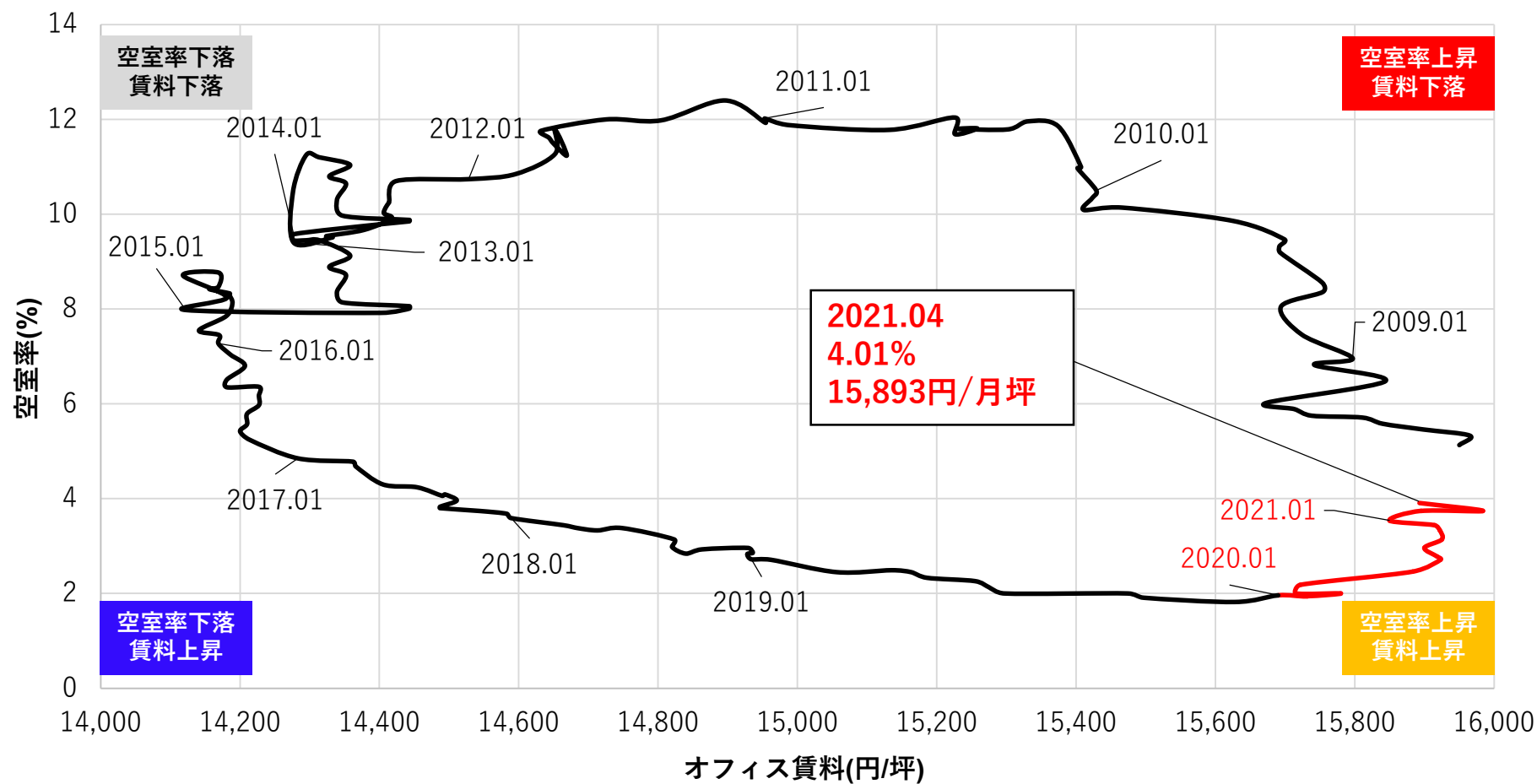
商業地の変動率下位表

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
1位	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	8,050,000	5,800,000	△28.0
2位	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町4番6番1外	28,700,000	21,100,000	△26.5
3位	大阪中央5-15	大阪府	大阪市中央区難波1丁目14番22外	10,300,000	7,650,000	△25.7
4位	大阪中央5-24	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外	1,500,000	1,160,000	△22.7
5位	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	18,700,000	14,900,000	△20.3
6位	大阪中央5-35	大阪府	大阪市中央区千日前2丁目156番9	795,000	660,000	△17.0
7位	名古屋中5-28	愛知県	名古屋市中区錦3丁目914番1外	1,840,000	1,560,000	△15.2
8位	大阪中央5-20	大阪府	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外	3,600,000	3,060,000	△15.0
9位	大阪中央5-25	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋1丁目35番3外	2,630,000	2,250,000	△14.4
10位	京都東山5-1	京都府	京都市東山区新橋通大和路東入2丁目清本町357番	1,510,000	1,300,000	△13.9
11位	大阪中央5-18	大阪府	大阪市中央区西心斎橋1丁目8番	13,100,000	11,300,000	△13.7
12位	中央5-53	東京都	中央区銀座8丁目109番7	16,400,000	14,300,000	△12.8
13位	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目6番2	1,800,000	1,580,000	△12.2
14位	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	345,000	303,000	△12.2
15位	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外	5,000,000	4,400,000	△12.0
16位	広島中5-14	広島県	広島市中区胡町3番12外	1,250,000	1,100,000	△12.0
17位	岐阜5-31	岐阜県	岐阜市玉宮町2丁目9番2	253,000	225,000	△11.1
18位	人吉5-1	熊本県	人吉市九日町41番1外	38,500	34,400	△10.6
19位	横浜中5-20	神奈川県	横浜市中区山下町130番9	910,000	816,000	△10.3
20位	千代田5-48	東京都	千代田区有楽町1丁目14番16外	4,660,000	4,180,000	△10.3

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成

資料12

オフィスビル賃料と空室率 (梅田地区)





資料13 大阪住宅地の平均変動率

		令和2年(2020年)		令和3年(2021年)	
		平均価格	変動率(%)	平均価格	変動率(%)
大阪府	住宅	147,100	0.4	146,800	△0.5
	商業	1,052,100	7.7	961,400	△2.1
	工業	109,800	2.2	110,200	0.5
	全用途	337,000	2.1	317,600	△0.8

		住宅地 (変動率%)		商業地 (変動率%)	
		令和2年	令和3年	令和2年	令和3年
大	阪 府	0.4	△ 0.5	7.7	△ 2.1
大	阪 市	1.2	△ 0.1	13.3	△ 4.4
	中心6区	6.0	1.1	17.6	△ 5.9
北	大 阪	1.0	△ 0.1	5.2	0.2
東	大 阪	△ 0.3	△ 0.6	1.0	△ 0.1
南	大 阪	0.2	△ 0.8	2.6	△ 0.6
	堺市	2.1	△ 0.3	6.5	△ 1.6

新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市場の停滞があったが、大阪市及び北大阪地域の一部地域など利便性に優れる住宅地の地価は、前年に引続き上昇傾向にある。一方で駅徒歩圏外の利便性に劣る住宅地では、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。



資料14 大阪商業地の平均変動率

		令和2年(2020年)		令和3年(2021年)	
		平均価格	変動率(%)	平均価格	変動率(%)
大阪府	住宅	147,100	0.4	146,800	△0.5
	商業	1,052,100	7.7	961,400	△2.1
	工業	109,800	2.2	110,200	0.5
	全用途	337,000	2.1	317,600	△0.8

		住宅地 (変動率%)		商業地 (変動率%)	
		令和2年	令和3年	令和2年	令和3年
大阪府		0.4	△ 0.5	7.7	△ 2.1
大阪市		1.2	△ 0.1	13.3	△ 4.4
	中心6区	6.0	1.1	17.6	△ 5.9
北大阪		1.0	△ 0.1	5.2	0.2
東大阪		△ 0.3	△ 0.6	1.0	△ 0.1
南大阪		0.2	△ 0.8	2.6	△ 0.6
	堺市	2.1	△ 0.3	6.5	△ 1.6

インバウンド需要の強かったホテルや飲食店等の商業施設が集積する大阪市中心部や大阪市浪速区といった商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響による店舗収益の大幅な減少から、地価は下落に転じた。一方、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では、引続き地価が上昇している。

資料15 大阪個別地点変動率 (全用途ランキング)

プラスポイント

1位：箕面5-4 +8.2%

北大阪急行延伸で設置される新駅から徒歩圏内の中規模戸建住宅を中心とした優良な住宅地域では、利便性向上への期待から、住宅地の地価が上昇している。また、新駅予定地周辺では再開発が進捗中であり、店舗や事務所の新規需要により、商業地の地価が上昇している。

2位：枚方9-1 +5.2%

E コマースをはじめとする流通業務用地に対する需要増加

マイナスポイント

1位：大阪中央5-19(道頓堀) Δ 28.0%

コロナ禍により国内外の観光客が激減し、物販及び飲食店舗の収益性が大きく毀損し、地価は下落に転じた。

2位～10位 **すべて中央区、ミナミ地区**

変動率上位表

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年(円/㎡)	2021年(円/㎡)	2020年変動率(%)	2021年変動率(%)
1位	箕面5-4	大阪府箕面市船場東3-1-6	490,000	530,000	8.9	8.2
2位	枚方9-1	大阪府枚方市招提田近1丁目12番2	77,000	81,000	17.6	5.2
3位	箕面-19	大阪府箕面市船場西1-12-25	220,000	230,000	4.8	4.5
4位	枚方9-2	大阪府枚方市春日北町2-9-21	71,000	74,000	14.5	4.2
5位	松原9-2	大阪府松原市大堀1-4-17	91,000	94,500	7.7	3.8
6位	交野9-1	大阪府交野市星田北5-52-11	80,000	83,000	6.7	3.8
7位	箕面5-6	大阪府箕面市白鳥1-1-8	315,000	325,000	5.0	3.2
8位	松原9-1	大阪府松原市三宅中7-4-27	73,500	75,700	7.3	3.0
9位	大阪福島-6	大阪府大阪市福島区野田2-22-17	305,000	314,000	3.7	3.0
10位	大阪福島-1	大阪府大阪市福島区玉川2-5-3	306,000	315,000	4.1	2.9

変動率下位表

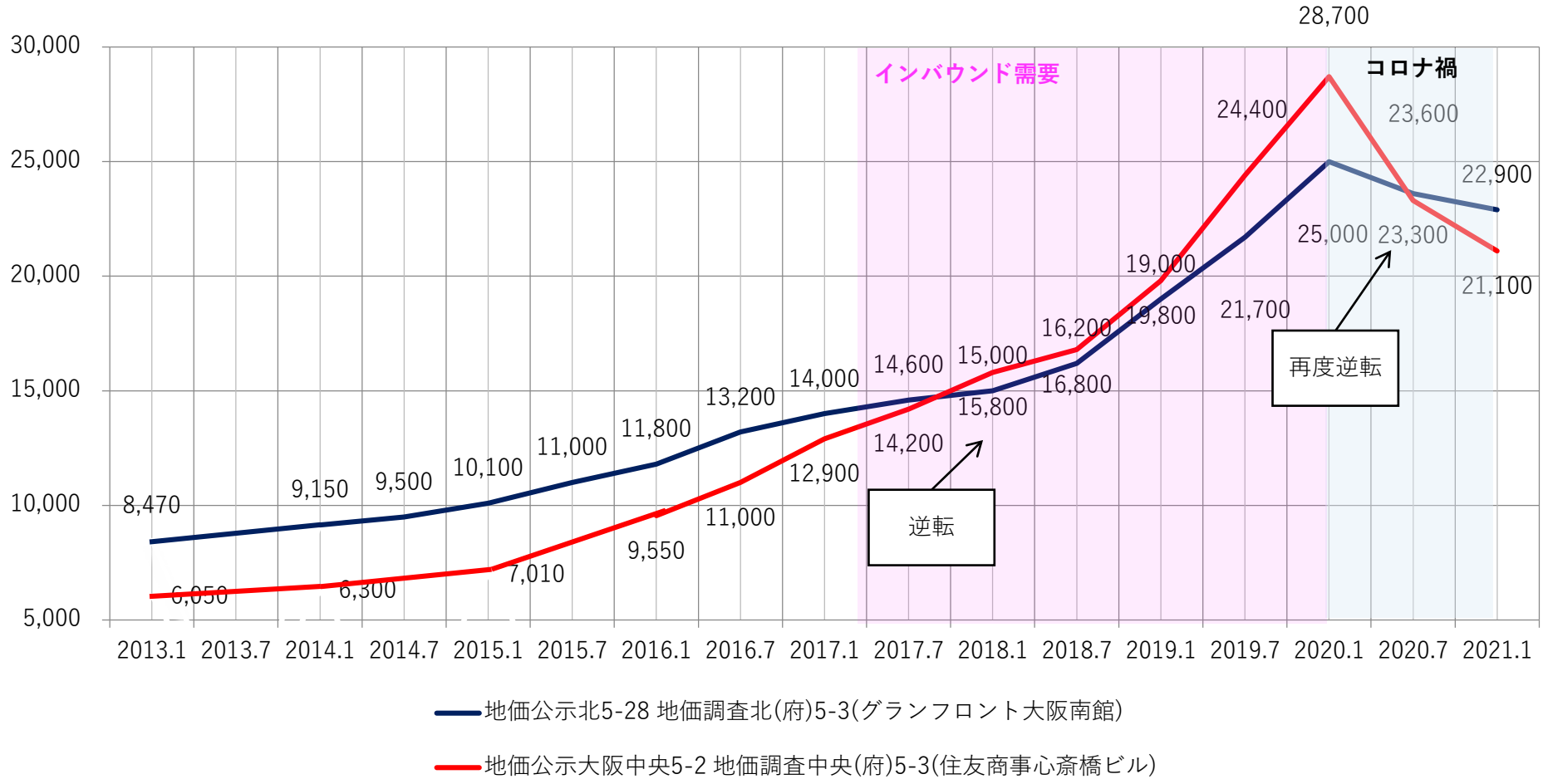
順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年(円/㎡)	2021年(円/㎡)	2020年変動率(%)	2021年変動率(%)
1位	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1-6-10	8,050,000	5,800,000	23.8	Δ 28.0
2位	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町7-2	28,700,000	21,100,000	44.9	Δ 26.5
3位	大阪中央5-15	大阪市中央区難波1-8-2	10,300,000	7,650,000	21.7	Δ 25.7
4位	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1-21-6	1,500,000	1,160,000	25.0	Δ 22.7
5位	大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2-8-5	18,700,000	14,900,000	17.6	Δ 20.3
6位	大阪中央5-35	大阪市中央区千日前2-4-13	795,000	660,000	18.8	Δ 17.0
7位	大阪中央5-20	大阪市中央区西心斎橋2-1-25	3,600,000	3,060,000	18.0	Δ 15.0
8位	大阪中央5-25	大阪市中央区心斎橋筋1-4-29	2,630,000	2,250,000	19.5	Δ 14.4
9位	大阪中央5-18	大阪市中央区西心斎橋1-4-5	13,100,000	11,300,000	19.1	Δ 13.7
10位	大阪中央5-36	大阪市中央区難波3-6-11	9,240,000	8,000,000	21.6	Δ 13.4

出典：国土交通省/2021年地価公示より作成



資料16

キタとミナミの地価比較 (千円/㎡)



出典：国土交通省/2021年地価公示より作成