

不動産鑑定レポート | vol.27

2021
Winter

TOPIC 1 | 主要都市の地価動向のPOINT

今期の地価動向は変化が少ない四半期に。

TOPIC 2 | 不動産投資市場の動向のPOINT

東京・大阪のトップクラスオフィスビルのNOIの期待利回りは今期も横ばいで最低値を維持、名古屋は少し回復傾向に。

TOPIC

主要都市の地価動向

1

主要都市の高度利用地等100地区における地価動向のうち、93地区の変動率が不变。また、上昇の40地区のすべてが3%未満の上昇。

国土交通省発表「地価LOOKレポート※」の概要

令和3年10月発表の国土交通省「地価LOOKレポート」によると、令和3年第3四半期は、93地区で変動率区分が前期と変わらず、変化の小さい四半期となりました。上昇地区が増加し、横ばい地区が減少となりましたが、前期横ばいの5地区が、今期は上昇地区に移行したことから、ほとんどの地区で変動率区分が不变だったことが見てとれます。

用途別にみると、前期に引き続き、今期も、住宅系地区は、商

業系地区と比較して、上昇地区の割合が高くなりました。

住宅地では、前期に引き続き、マンションの販売状況が堅調となっており、上昇している地区が増加しました。また、商業地では新型コロナウィルス感染症の影響により、下落している地区がある一方、再開発事業の進展等により、上昇に転じた地区がみられました。

主要都市、高度利用地 100地区

主要都市の高度利用地等100地区における地価動向は、上昇が40地区（前回35）、横ばいが30地区（前回36）、下落が30地区（前回29）となりました。前期と比較すると、上昇地区が増加し、下落地区と横ばい地区が減少しました。

上昇地区について、横ばいから移行した5地区を除く35地区の上昇率は前期と変わらず、横ばいから移行した地区を含むすべての地区において、上昇率は3%未満となっています。下落地区数は30地区と、前回（29）と比較して若干増加したものの、下落率はすべての地区で3%未満に留まっています。

住宅系地区 32地区

住宅系32地区では、前回同様に下落地区はありませんでした。また、前回8地区であった横ばい地区のうち、2地区が増加に転じ、上昇地区は26地区と増加しました（前回24）。

商業系地区 68地区

商業系68地区では、横ばい地区が前回の28地区から4地区減少し、そのうち1地区は下落に転じたものの、3地区が上昇となりました。下落地区は、横ばい地区からの移行分をあわせて30地区（前回29）と微増した一方、上昇地区も3地区増加し14地区となりました。

調査地点全地区的地価変動率分布状況



