

2020年11月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第159回 「市街地価格指数」(2020年9月末現在)の調査結果

第159回「市街地価格指数」(2020年9月末現在)の調査結果の概要を公表いたします。

調査結果

□全国の地価動向

- ・「全国」の地価動向は、全用途平均（商業地・住宅地・工業地の平均、以下同じ）で前期比（2020年3月末比、以下同じ）▲0.3%（前回0.3%）となった。
- ・商業地は、昨年までは大都市を中心に堅調な動きが続いていたが、今年2月以降は新型コロナの影響で海外からの観光客が激減したことや、外出自粛要請による経済活動の停滞等で上昇傾向は頭打ちとなり、今期は前期比▲0.5%（前回0.5%）と下落に転じた。
- ・一方、工業地では、eコマースの拡大に伴い物流施設用地への需要は全国的に底堅い状況が続いており、前期比0.1%（前回0.3%）と堅調に推移している。

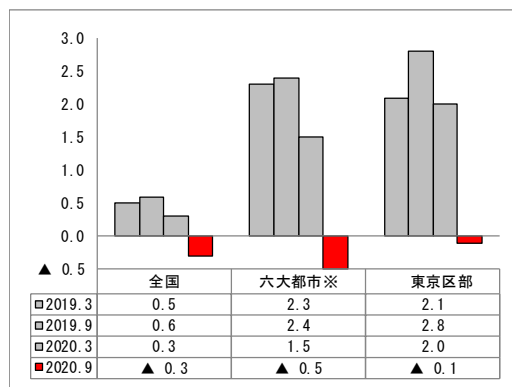
□三大都市圏の地価動向（最高価格地）

- ・三大都市圏の最高価格地は、「東京区部」で前期比▲2.1%（前回3.3%）、「大阪圏」で前期比▲0.6%（前回2.7%）、「名古屋圏」で前期比▲1.0%（前回0.7%）となり、各都市圏とも下落に転じた。（図表2参照）

□東京区部の地価動向

- ・全用途平均で前期比▲0.1%（前回2.0%）、商業地で前期比▲0.7%（前回3.0%）、住宅地で前期比0.0%（前回1.0%）、工業地で前期比2.1%（前回2.1%）となり、全用途平均と商業地は下落に転じた。

(図表1) 「全用途平均」対前回変動率の比較(前期比・%)



※六大都市=東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸

(図表2) 「三大都市圏・最高価格地」対前回変動率の比較(前期比・%)

	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9
東京圏	2.6	2.8	1.9	▲0.2
東京区部	4.1	4.6	3.3	▲2.1
神奈川県	1.6	1.9	1.1	0.0
埼玉県	1.7	1.7	1.0	▲0.1
千葉県	3.2	3.8	2.5	0.8
大阪圏	3.7	3.6	2.7	▲0.6
大阪府	3.6	3.7	2.9	0.4
名古屋圏	1.2	1.1	0.7	▲1.0

注) 東京圏：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都市
 大阪圏：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都市
 名古屋圏：中部圏開発整備法の都市整備区域を含む都市

1. 全国の地価動向

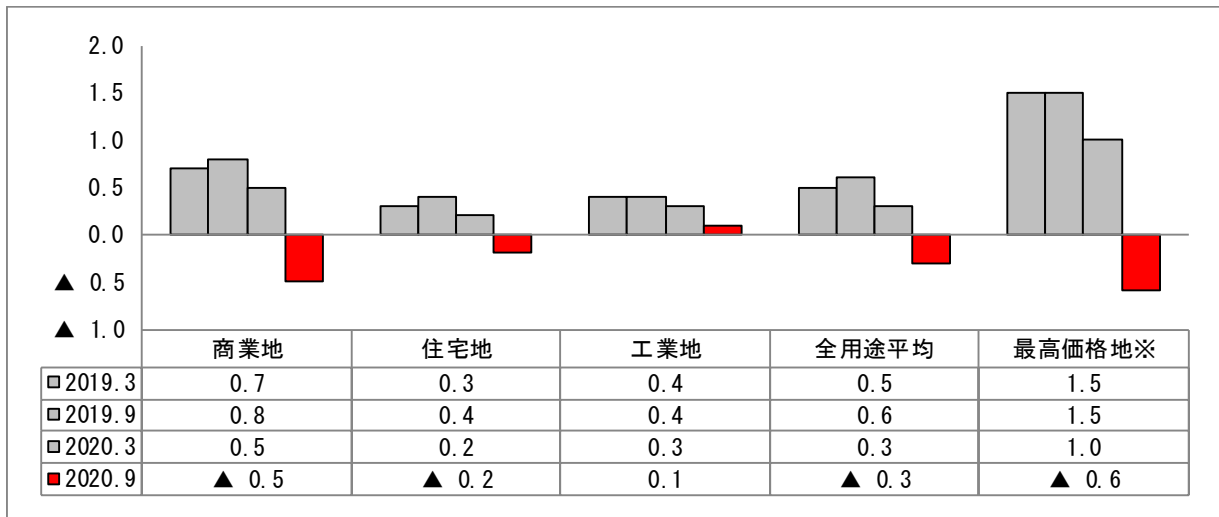
全国の地価動向は、全用途平均で▲0.3% (前回 0.3%) となった。

商業地は、全国平均で前期比▲0.5% (前回 0.5%) となった。近年インバウンド需要を背景に上昇傾向が続いていた地域では、今年2月以降は新型コロナの影響で海外からの観光客が激減したこと等をうけ、上昇傾向は頭打ちとなり、さらに今期は下落に転じる結果となった。各地の商業地も同様に新型コロナにより経済活動が停滞したことで、これまでの上昇基調から一転、下落傾向となった。また、繁華性の高い地域に位置する最高価格地においても前期比▲0.6% (前回 1.0%) と下落している。

住宅地は、新型コロナの影響による先行き不透明感から需要の減少がみられるところもあり、前期比▲0.2% (前回 0.2%) となった。

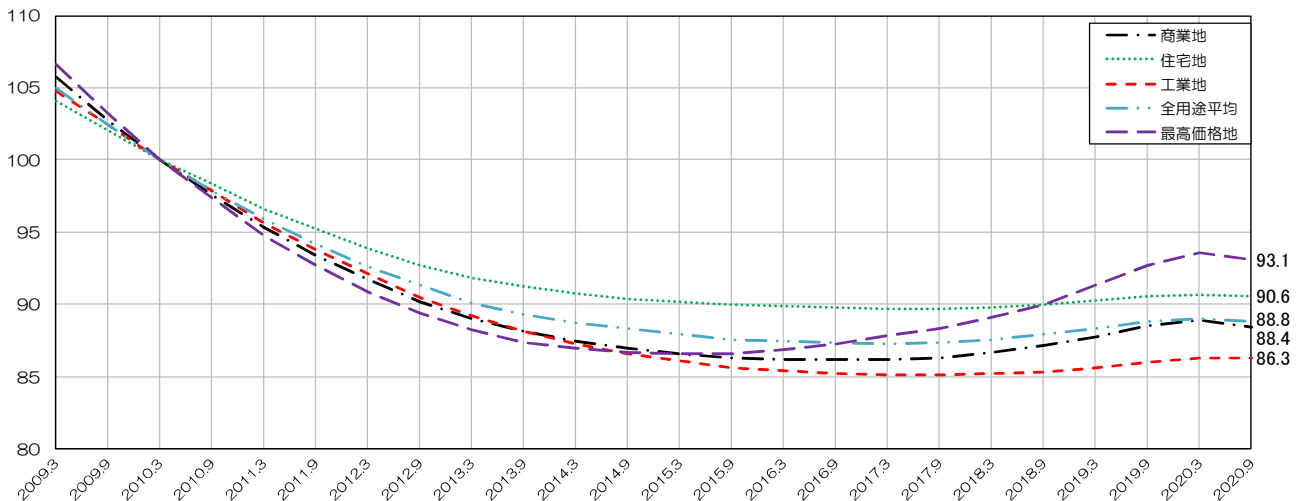
工業地は、物流施設用地を中心とした需要は底堅く、交通利便性の良い地域を中心に上昇傾向が続いており、前期比 0.1% (前回 0.3%) となった。

(図表3) 「全国」の用途別対前回変動率の比較 (前期比・%)



※最高価格地=各調査都市における最高価格地変動率の平均値

(図表4) 「全国」の用途別市街地価格指数の推移 (2010年3月末=100)



2. 地方別の地価動向

地方別の地価動向は、「東北地方」と「関東地方」を除き、全ての地方で全用途平均で下落となった。

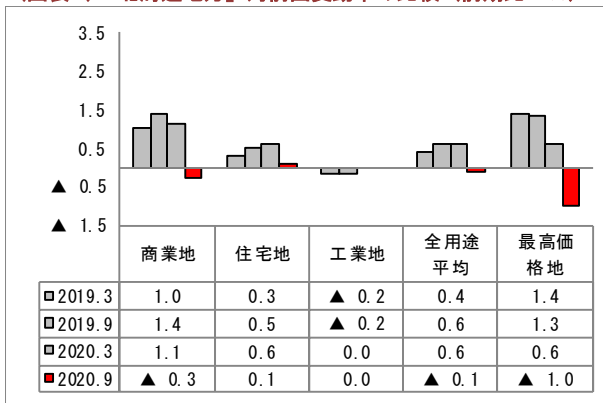
「東北地方」と「関東地方」では、商業地は、新型コロナの影響をうけ、下落に転じた地域が多くみられるが、駅から徒歩圏内にある交通利便性の高い住宅地や工業地における物流施設用地など、新型コロナの影響は僅少で上昇傾向が続いている地域もあり、全用途平均は前期比0.0%の横ばいとなっている。

一方、昨年までインバウンド需要を背景に上昇傾向が続いていた「北海道地方」、「近畿地方」、「九州・沖縄地方」では、新型コロナの拡大に伴い、海外からの観光客は激減し、観光関連産業に係る不動産需要の停滞等を背景に、これまでの上昇傾向から一転、下落となった。

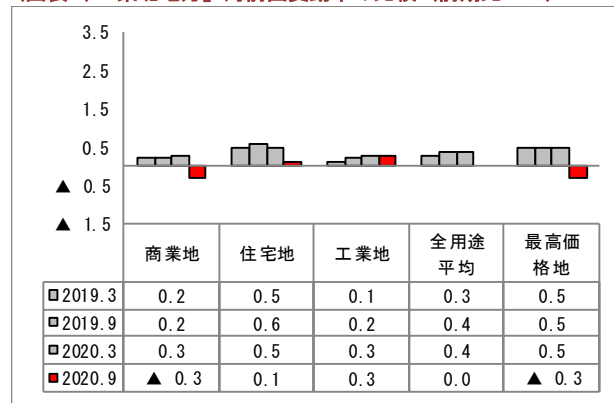
「中部・東海地方」、「中国地方」においても、新型コロナの感染拡大に伴う経済活動自粛等の影響で中心市街地における飲食店舗等を中心に売上げが低迷する厳しい状況が続いており、全ての用途区分で下落となった。

また昨年までは回復の兆しがみられていた「北陸地方」や「四国地方」では、新型コロナの影響による観光客の減少や経済活動の自粛等の影響をうけ県庁所在都市等の地価は頭打ちから下落に転じた。さらに近年下落率が縮小し、下げ止まりつつあった地域においては、新型コロナの影響で、再び下落基調となっており、全用途平均で下落傾向が続いている。

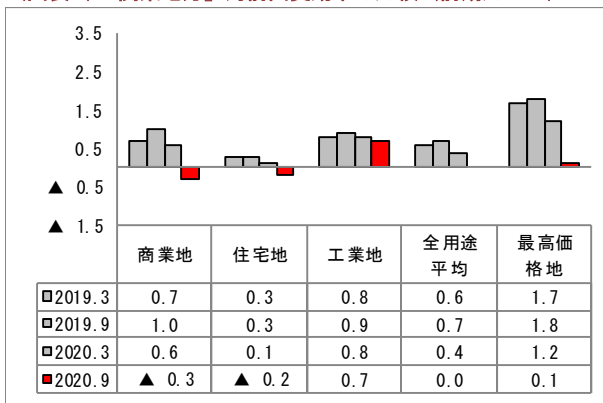
（図表5）「北海道地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



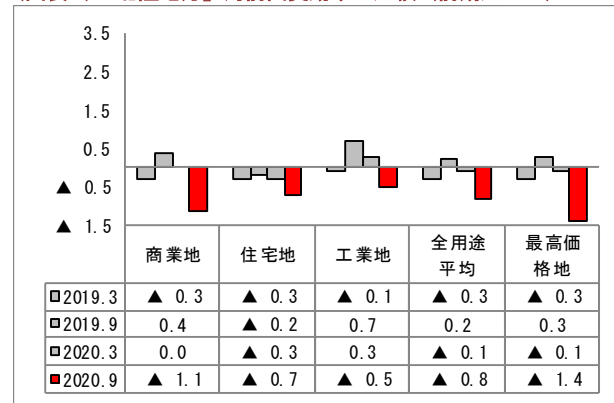
（図表6）「東北地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



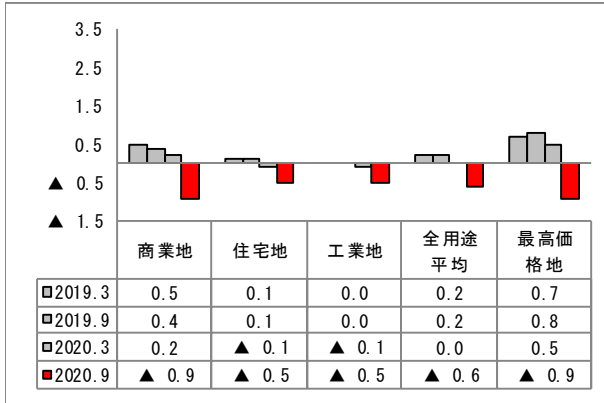
（図表7）「関東地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



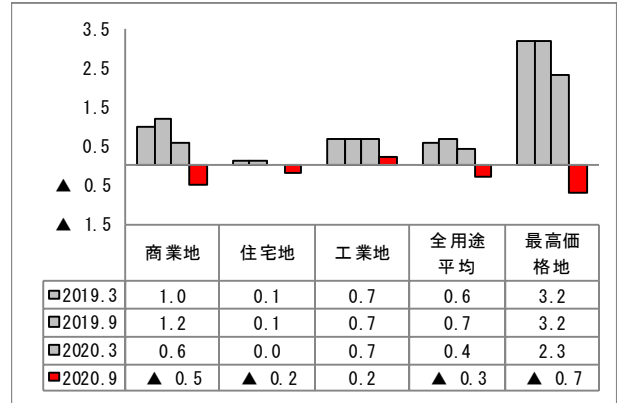
（図表8）「北陸地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



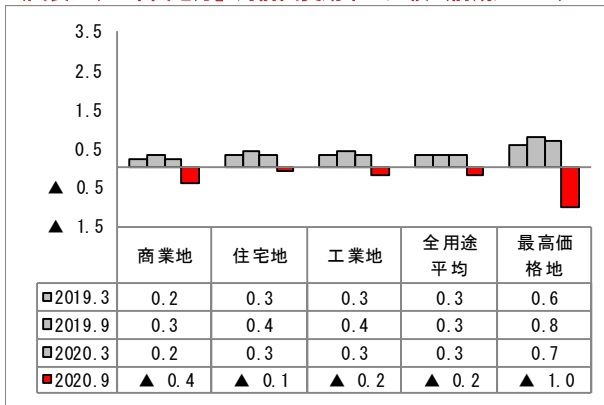
(図表9) 「中部・東海地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



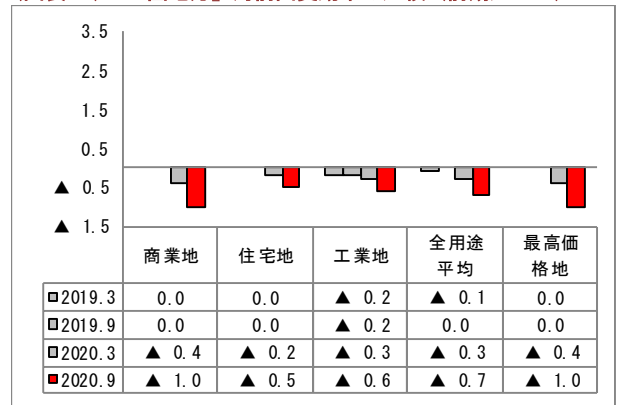
(図表10) 「近畿地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



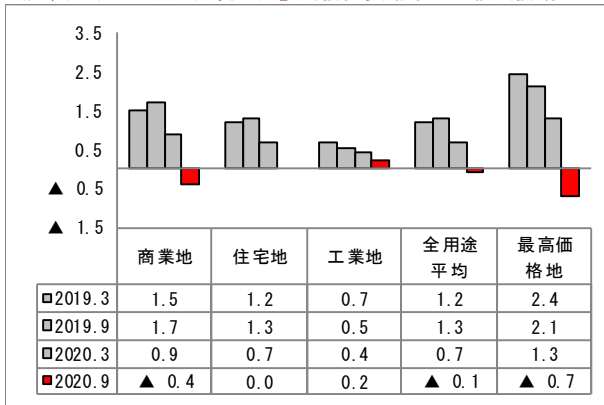
(図表11) 「中国地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



(図表12) 「四国地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



(図表13) 「九州・沖縄地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)

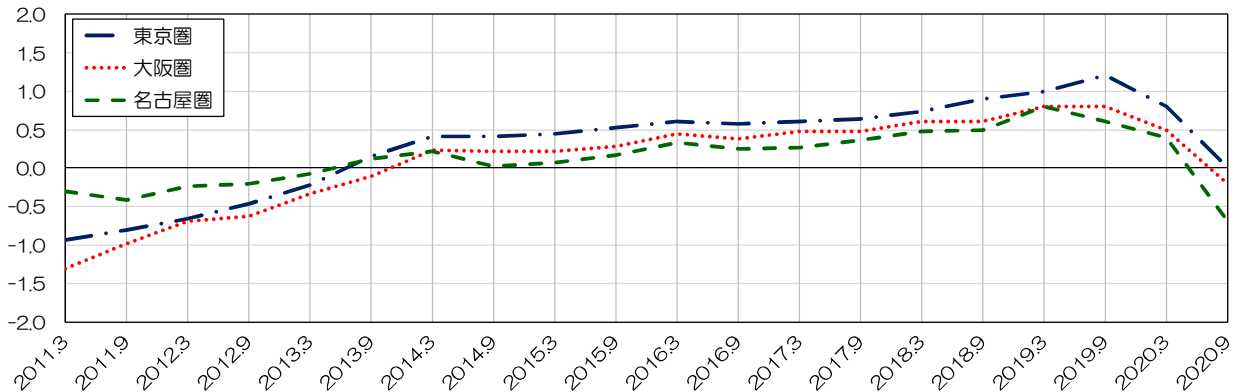


3. 三大都市圏別の地価動向

(1) 三大都市圏別の地価動向

三大都市圏別の地価動向は、2013年以降、底堅いオフィス需要やインバウンド需要等を背景に上昇傾向が続く堅調な動きとなっていたが、今年に入り新型コロナの影響による経済活動の停滞により、商業地を中心に不動産需要の減退がみられ、全用途平均で、東京圏では前期比0.0%の横ばい、大阪圏（前期比▲0.2%）と名古屋圏（前期比▲0.7%）では下落に転じる結果となった。

(図表14) 「三大都市圏・全用途平均」の地価変動率の推移 (前期比・%)



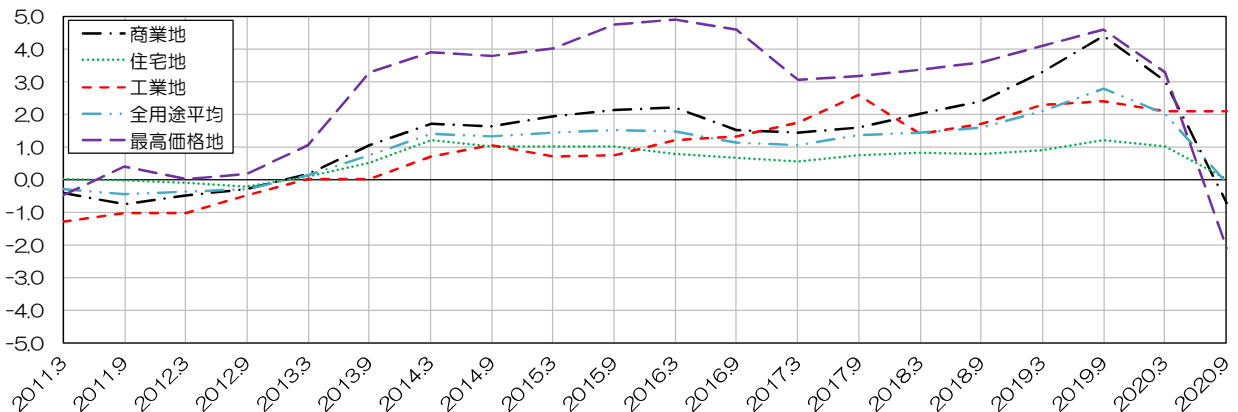
注) 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む都市
 名古屋圏：中部圏開発整備法の都市整備区域を含む都市

(2) 「東京区部」の地価動向

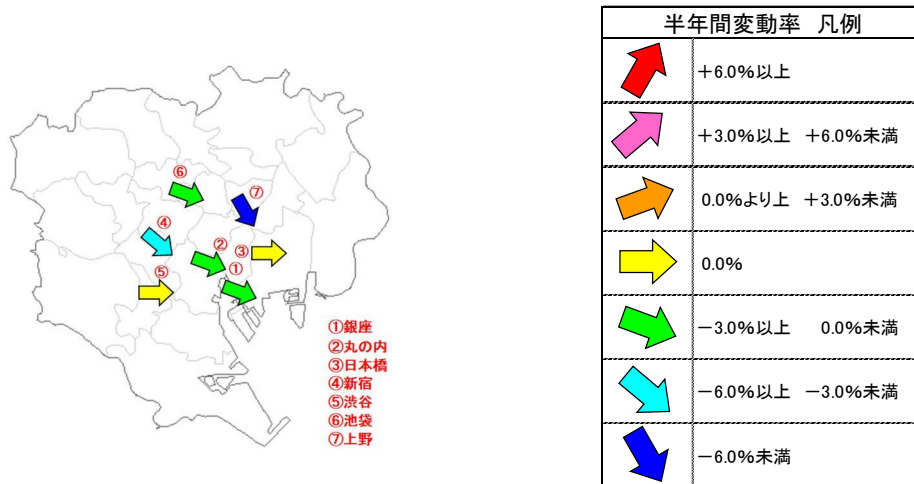
「東京区部」の地価動向は、商業地が前期比▲0.7%（前回3.0%）、住宅地が同0.0%（前回1.0%）、工業地が同2.1%（前回2.1%）、全用途平均で同▲0.1%（前回2.0%）、最高価格地が同▲2.1%（前回3.3%）となった。商業地は都心部におけるオフィスや店舗の賃貸需要等を背景に上昇傾向が続いていたが、新型コロナの影響による需要の減退がみられ下落に転じる結果となった。一方、工業地では物流施設用地に対する需要は底堅く、上昇傾向が続いている。

なお「東京区部」の主要商業地の地価動向は次頁のとおりである。

(図表15) 「東京区部」の用途別地価変動率の推移 (前期比・%)



(図表16) 「東京区部」の主要商業地の地価動向



地区名	半年間変動率 ()内は前回	市場動向
① 銀座四丁目交差点 周辺地区	 ()	新型コロナウイルスの影響で訪日外国人及び国内買い物客が大幅に減少したことから、小売店や飲食店の売上高に大幅な減少が生じており、飲食店舗を中心に依然として一時的な賃料減額が見られるほか、解約も増えつつある。取引市場においては、堅調な資金調達環境を背景に物件取得に対する意欲が高い需要者が認められる一方で、高額な取引は成立しづらくなっており、需給が大きく崩れる状況にはないが、地価はやや弱含みで推移している。
② 東京駅丸の内口 周辺地区	 ()	東京都心部のオフィス市場については、新型コロナウイルスの影響による一時的な経済活動の停滞等の影響や先行きに対する警戒感等から、市場参加者が市況を見極めようとする姿勢が見られたものの、投資法人や事業会社等による取引が確認され、またオフィスの解約・値下げ等の問題は現時点では顕在化しておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。一方、オフィスビル下層階の賃貸店舗需要については、新型コロナウイルスの影響により一時休業や閉店を余儀なくされる店舗が見られ、中長期的な収益回復にも相応の時間を要すると思われること等から、地域によっては店舗賃料が弱含みとなっている。このような状況の中、地価動向は横ばいからやや弱含みの推移となっている。
③ 日本橋二丁目・ 中央通り沿い地区	 ()	丸の内地区と同様、新型コロナウイルスの影響による一時的な経済活動の停滞等の影響や先行きに対する警戒感等から、市場参加者が市況を見極めようとする姿勢が見られたものの、投資法人や事業会社等による取引が確認され、またオフィスの解約・値下げ等の問題は現時点では顕在化しておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。このような状況の中、地価動向は横ばいとなっている。
④ 新宿駅東口交差点 周辺地区	 ()	新型コロナ感染拡大により、訪日外国人及び国内買物客の大幅減により百貨店・ドラッグストア等の小売店売上高は大打撃を受けている。緊急事態宣言以降一旦は、人出が戻ったものの、新型コロナ感染者再拡大に伴い、人出が減り現在も戻っていない。7月以降飲食店舗を中心に解約申し入れが増えている。1階店舗部分の解約については、新型コロナ感染拡大前については、すぐに成約となっていたものが、直近では成約の動きが鈍っている。ヤマダ電機の閉店が決定されているが、次期テナントの決定に時間がかかると予想されており、賃貸需要が弱まってきている。
⑤ 渋谷駅前 スクランブル交差点 周辺地区	 ()	渋谷エリアの店舗賃貸市場は、インバウンドの消失やテレワーク拡大によるオフィスワーカーの減少等を受けて、特に空中階の飲食等で閉店が散見されるように、テナントの家賃負担力の低下に伴い、賃料は一時的に弱含みで推移している。ただし、国内の来街者数は回復傾向にあり、景況感に対するマインドも飲食関連を中心に持ち直している。また、渋谷は複数の大規模再開発事業が進行中で、街の機能更新や商業・オフィス集積度の高まり等、地域の更なる発展が期待されることから、特に稀少性の高いプライム立地の中長期的な賃料水準は維持されていることから地価動向は横ばいとなっている。
⑥ 池袋駅東口交差点 周辺地区	 ()	池袋駅東口は全国有数の通行量を誇る商業エリアを有するが、今期は新型コロナウイルスの影響により通行量等は減少し店舗については撤退が発生するなどしたことから、地価はやや下落に転じた。西口においても東武百貨店等の一体開発が予定されているが、上記感染症の影響を受け、特に裏通りの飲食店等への影響は大きく、同様に地価は下落に転じた。
⑦ 上野広小路交差点 周辺地区	 ()	近年は旺盛なインバウンド需要を背景に来街者が多く賑わいが続いていたが、新型コロナウイルスの影響で、緊急事態宣言の発令や入国規制等が行われ、外国人観光客が大幅に減少した結果、ホテルは稼働率が大幅に低下し、家賃負担が困難となった店舗オーナーからは賃料減額要請や解約の動きが見られる。当期中盤～後半にかけては、緊急事態宣言の解除や東京都による23区内飲食店等に対する営業時間の短縮要請が解除されるなど、客足の回復期待は徐々に高まりつつあるものの、依然として外国人観光客が見込めない状況が継続していることから、店舗賃料は下落傾向で、取引利回りも上昇傾向にあり、当期の地価動向は下落に転じた。

4. 今後半年間の見通しについて

今後の見通しについては、新型コロナの影響による先行き不透明感から、不動産需要は低迷する状況が続くと予想され、「全国」の商業地をはじめ、下落傾向が続く見通しである。

「三大都市圏」においては、一部の工業地等では上昇傾向が続くと予想されるが、商業地等では新型コロナの影響で先の見通しが立たない状況にあり、今期と同程度の下落傾向が続くと思われる。

(図表 17) 今後半年間の見通し

※今後半年間の地価動向の予測値を集計した結果である。

	商業地		住宅地		工業地		全用途平均		最高価格地	
	半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し	半期実績	今後見通し
全国	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2	0.1	0.1	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.6	▲ 0.5
東京圏	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	1.2	1.3	0.0	0.2	▲ 0.2	▲ 0.2
大阪圏	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 0.1	0.3	0.4	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.5
名古屋圏	▲ 1.1	0.1	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.2

半期実績 = 2020年3月末～2020年9月末の実績 (半年間の変動率(%))

今後見通し = 2020年9月末～2021年3月末の見通し(半年間の変動率(%))

「市街地価格指数」の概要

市街地価格指数は、市街地の宅地価格（商業地、住宅地、工業地、最高価格地）の推移を表すため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の本社・支社・支所の不動産鑑定士等が全国主要198都市の約1,800地点の地価を鑑定評価の手法に基づき評価し指数化している。

1936年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が159回目。

【お問い合わせ先】

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部：平井、梶野 (TEL：03-3503-5335)

<https://www.reinet.or.jp/>

- 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
- 本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。

〔資料編〕

1. 2020年9月末現在 市街地価格指数・指数表

市街地 価格指数	商業地			住宅地			工業地			全用途平均			最高価格地		
	指数	前期比	前年同期比	指数	前期比	前年同期比	指数	前期比	前年同期比	指数	前期比	前年同期比	指数	前期比	前年同期比
全国	88.4	▲0.5	▲0.1	90.6	▲0.2	0.0	86.3	0.1	0.4	88.8	▲0.3	0.1	93.1	▲0.6	0.4
六大都市	138.7	▲1.5	1.5	104.5	▲0.2	0.0	105.1	0.5	1.6	116.8	▲0.5	1.0	200.7	▲2.3	2.2
六大都市を除く	87.2	▲0.5	▲0.1	90.2	▲0.2	0.0	85.8	0.0	0.4	88.1	▲0.3	0.0	91.0	▲0.6	0.3
北海道地方	83.6	▲0.3	0.8	89.9	0.1	0.7	82.3	0.0	0.1	85.6	▲0.1	0.6	85.2	▲1.0	▲0.4
東北地方	77.9	▲0.3	0.0	88.2	0.1	0.6	79.4	0.3	0.6	82.1	0.0	0.4	77.1	▲0.3	0.2
関東地方	94.9	▲0.3	0.3	94.6	▲0.2	▲0.1	99.1	0.7	1.5	95.5	0.0	0.4	105.0	0.1	1.3
北陸地方	78.8	▲1.1	▲1.2	82.0	▲0.7	▲1.0	81.1	▲0.5	▲0.2	80.5	▲0.8	▲0.9	78.8	▲1.4	▲1.5
中部・東海地方	92.8	▲0.9	▲0.7	91.6	▲0.5	▲0.5	84.9	▲0.5	▲0.6	90.3	▲0.6	▲0.6	97.9	▲0.9	▲0.4
近畿地方	96.5	▲0.5	0.1	94.2	▲0.2	▲0.2	89.8	0.2	0.9	94.3	▲0.3	0.1	110.4	▲0.7	1.6
中国地方	78.7	▲0.4	▲0.2	84.6	▲0.1	0.2	83.4	▲0.2	0.1	82.0	▲0.2	0.0	79.3	▲1.0	▲0.3
四国地方	76.3	▲1.0	▲1.4	79.5	▲0.5	▲0.7	73.8	▲0.6	▲1.0	76.9	▲0.7	▲1.0	77.7	▲1.0	▲1.4
九州・沖縄地方	89.4	▲0.4	0.5	92.8	0.0	0.7	85.6	0.2	0.6	89.9	▲0.1	0.6	88.3	▲0.7	0.6
東京圏	106.1	▲0.3	0.9	101.5	▲0.2	0.1	110.8	1.2	2.3	105.0	0.0	0.8	123.2	▲0.2	1.6
東京区部	129.6	▲0.7	2.3	112.4	0.0	1.0	117.3	2.1	4.3	120.8	▲0.1	1.9	165.0	▲2.1	1.1
東京都下	111.7	▲0.1	1.8	101.7	▲0.1	0.2	—	—	—	106.6	▲0.1	1.0	121.8	0.0	1.7
神奈川県	97.3	▲0.6	▲0.5	94.2	▲0.6	▲1.1	106.4	1.2	1.9	98.4	▲0.2	▲0.1	110.7	0.0	1.1
埼玉県	99.2	▲0.3	0.2	101.2	▲0.2	0.1	114.7	1.5	3.3	102.6	0.0	0.7	112.5	▲0.1	0.9
千葉県	101.8	0.1	1.3	103.8	0.3	0.6	114.2	0.8	1.8	105.4	0.4	1.2	121.1	0.8	3.3
大阪圏	103.1	▲0.4	0.5	98.5	▲0.1	0.0	97.2	0.3	1.1	100.2	▲0.2	0.4	120.0	▲0.6	2.1
大阪府	100.6	▲0.1	0.5	98.3	▲0.1	0.0	96.8	0.2	1.1	99.0	▲0.1	0.4	117.7	0.4	3.2
大阪府を除く	106.6	▲0.8	0.4	98.8	▲0.2	▲0.1	97.8	0.3	1.2	101.8	▲0.3	0.3	123.4	▲1.9	0.6
名古屋圏	106.4	▲1.1	▲0.4	102.7	▲0.6	▲0.3	95.0	▲0.5	▲0.4	102.2	▲0.7	▲0.4	111.2	▲1.0	▲0.2
政令指定都市	119.7	▲0.3	2.3	110.4	0.5	2.1	96.8	0.6	1.8	109.6	0.2	2.1	133.3	▲1.3	1.5
県庁所在都市	87.2	▲0.4	0.1	87.5	▲0.1	0.2	77.5	▲0.2	▲0.1	84.9	▲0.2	0.1	91.5	▲0.5	0.3

指数=2010年3月末を100とする指数

前期比=半年間の変動率(%)

前年同期比=1年間の変動率(%)

六大都市=東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸

東京圏=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都市

大阪圏=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都市

名古屋圏=中部圏開発整備法の都市整備区域を含む都市

政令指定都市=「三大都市圏を除く政令指定都市」札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、岡山、広島、北九州、福岡、熊本

県庁所在都市=「三大都市圏及び政令指定都市を除く県庁所在都市」

[資料編]

2. 市街地価格指数・過去4回の動向

商業地	前期比＝半年間の変動率 (%)					住宅地	前期比＝半年間の変動率 (%)					工業地	前期比＝半年間の変動率 (%)				
	2018.9	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9		2018.9	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9		2018.9	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9
全国	0.6	0.7	0.8	0.5	▲ 0.5	全国	0.2	0.3	0.4	0.2	▲ 0.2	全国	0.2	0.4	0.4	0.3	0.1
六大都市	4.4	4.6	5.0	3.0	▲ 1.5	六大都市	0.4	0.4	0.4	0.2	▲ 0.2	六大都市	1.1	1.8	1.3	1.2	0.5
六大都市を除く	0.4	0.5	0.7	0.4	▲ 0.5	六大都市を除く	0.2	0.3	0.4	0.2	▲ 0.2	六大都市を除く	0.2	0.3	0.4	0.3	0.0
北海道地方	0.7	1.0	1.4	1.1	▲ 0.3	北海道地方	0.1	0.3	0.5	0.6	0.1	北海道地方	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0	0.0
東北地方	0.2	0.2	0.2	0.3	▲ 0.3	東北地方	0.5	0.5	0.6	0.5	0.1	東北地方	0.1	0.1	0.2	0.3	0.3
関東地方	0.7	0.7	1.0	0.6	▲ 0.3	関東地方	0.2	0.3	0.3	0.1	▲ 0.2	関東地方	0.8	0.8	0.9	0.8	0.7
北陸地方	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	0.0	▲ 1.1	北陸地方	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.7	北陸地方	▲ 0.4	▲ 0.1	0.7	0.3	▲ 0.5
中部・東海地方	0.3	0.5	0.4	0.2	▲ 0.9	中部・東海地方	▲ 0.1	0.1	0.1	▲ 0.1	▲ 0.5	中部・東海地方	▲ 0.2	0.0	0.0	▲ 0.1	▲ 0.5
近畿地方	0.9	1.0	1.2	0.6	▲ 0.5	近畿地方	0.0	0.1	0.1	0.0	▲ 0.2	近畿地方	0.4	0.7	0.7	0.7	0.2
中国地方	0.1	0.2	0.3	0.2	▲ 0.4	中国地方	0.2	0.3	0.4	0.3	▲ 0.1	中国地方	0.2	0.3	0.4	0.3	▲ 0.2
四国地方	▲ 0.1	0.0	0.0	▲ 0.4	▲ 1.0	四国地方	▲ 0.1	0.0	0.0	▲ 0.2	▲ 0.5	四国地方	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.6
九州・沖縄地方	1.4	1.5	1.7	0.9	▲ 0.4	九州・沖縄地方	0.8	1.2	1.3	0.7	0.0	九州・沖縄地方	0.3	0.7	0.5	0.4	0.2
東京圏	1.2	1.5	1.9	1.2	▲ 0.3	東京圏	0.4	0.5	0.5	0.2	▲ 0.2	東京圏	1.2	1.2	1.3	1.1	1.2
東京区部	2.4	3.3	4.4	3.0	▲ 0.7	東京区部	0.8	0.9	1.2	1.0	0.0	東京区部	1.7	2.3	2.4	2.1	2.1
東京都下	2.6	2.4	2.5	1.8	▲ 0.1	東京都下	0.6	0.7	0.6	0.3	▲ 0.1	東京都下	-	-	-	-	-
神奈川県	0.3	0.5	0.6	0.1	▲ 0.6	神奈川県	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.6	神奈川県	1.1	1.1	1.1	0.7	1.2
埼玉県	0.6	0.7	0.8	0.5	▲ 0.3	埼玉県	0.5	0.6	0.6	0.3	▲ 0.2	埼玉県	1.6	1.5	1.7	1.8	1.5
千葉県	0.8	1.1	1.7	1.1	0.1	千葉県	0.5	0.6	0.6	0.3	0.3	千葉県	1.0	0.8	1.0	1.0	0.8
大阪圏	1.2	1.3	1.5	0.9	▲ 0.4	大阪圏	0.1	0.2	0.2	0.1	▲ 0.1	大阪圏	0.6	0.8	0.8	0.8	0.3
大阪府	0.9	0.9	1.3	0.7	▲ 0.1	大阪府	0.1	0.3	0.2	0.1	▲ 0.1	大阪府	0.6	0.5	0.9	0.8	0.2
大阪府を除く	1.7	1.9	1.8	1.2	▲ 0.8	大阪府を除く	0.2	0.1	0.1	0.1	▲ 0.2	大阪府を除く	0.5	1.1	0.8	0.9	0.3
名古屋圏	1.0	1.3	1.0	0.6	▲ 1.1	名古屋圏	0.4	0.6	0.4	0.3	▲ 0.6	名古屋圏	▲ 0.1	0.3	0.2	0.1	▲ 0.5
政令指定都市	3.2	3.4	3.4	2.7	▲ 0.3	政令指定都市	1.6	1.7	2.0	1.6	0.5	政令指定都市	0.7	1.1	1.1	1.1	0.6
県庁所在都市	0.8	0.8	1.2	0.5	▲ 0.4	県庁所在都市	0.3	0.5	0.5	0.3	▲ 0.1	県庁所在都市	▲ 0.1	0.1	0.2	0.0	▲ 0.2

全用途平均	前期比＝半年間の変動率 (%)					最高価格地	前期比＝半年間の変動率 (%)				
	2018.9	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9		2018.9	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9
全国	0.3	0.5	0.6	0.3	▲ 0.3	全国	1.0	1.5	1.5	1.0	▲ 0.6
六大都市	2.1	2.3	2.4	1.5	▲ 0.5	六大都市	6.2	7.9	6.9	4.6	▲ 2.3
六大都市を除く	0.3	0.4	0.5	0.3	▲ 0.3	六大都市を除く	0.9	1.3	1.3	0.9	▲ 0.6
北海道地方	0.2	0.4	0.6	0.6	▲ 0.1	北海道地方	1.0	1.4	1.3	0.6	▲ 1.0
東北地方	0.3	0.3	0.4	0.4	0.0	東北地方	0.4	0.5	0.5	0.5	▲ 0.3
関東地方	0.5	0.6	0.7	0.4	0.0	関東地方	1.5	1.7	1.8	1.2	0.1
北陸地方	▲ 0.4	▲ 0.3	0.2	▲ 0.1	▲ 0.8	北陸地方	▲ 0.3	▲ 0.3	0.3	▲ 0.1	▲ 1.4
中部・東海地方	0.0	0.2	0.2	0.0	▲ 0.6	中部・東海地方	0.5	0.7	0.8	0.5	▲ 0.9
近畿地方	0.4	0.6	0.7	0.4	▲ 0.3	近畿地方	1.8	3.2	3.2	2.3	▲ 0.7
中国地方	0.2	0.3	0.3	0.3	▲ 0.2	中国地方	0.5	0.6	0.8	0.7	▲ 1.0
四国地方	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0	▲ 0.3	▲ 0.7	四国地方	0.3	0.0	0.0	▲ 0.4	▲ 1.0
九州・沖縄地方	0.9	1.2	1.3	0.7	▲ 0.1	九州・沖縄地方	1.4	2.4	2.1	1.3	▲ 0.7
東京圏	0.9	1.0	1.2	0.8	0.0	東京圏	2.3	2.6	2.8	1.9	▲ 0.2
東京区部	1.6	2.1	2.8	2.0	▲ 0.1	東京区部	3.6	4.1	4.6	3.3	▲ 2.1
東京都下	1.6	1.5	1.5	1.1	▲ 0.1	東京都下	3.3	2.7	2.1	1.7	0.0
神奈川県	0.3	0.4	0.4	0.1	▲ 0.2	神奈川県	1.3	1.6	1.9	1.1	0.0
埼玉県	0.8	0.8	0.9	0.7	0.0	埼玉県	2.0	1.7	1.7	1.0	▲ 0.1
千葉県	0.8	0.8	1.1	0.8	0.4	千葉県	2.0	3.2	3.8	2.5	0.8
大阪圏	0.6	0.8	0.8	0.5	▲ 0.2	大阪圏	2.2	3.7	3.6	2.7	▲ 0.6
大阪府	0.5	0.6	0.8	0.5	▲ 0.1	大阪府	1.8	3.6	3.7	2.9	0.4
大阪府を除く	0.9	1.0	0.9	0.7	▲ 0.3	大阪府を除く	2.7	3.8	3.5	2.5	▲ 1.9
名古屋圏	0.5	0.8	0.6	0.4	▲ 0.7	名古屋圏	1.0	1.2	1.1	0.7	▲ 1.0
政令指定都市	2.0	2.1	2.3	1.9	0.2	政令指定都市	4.1	4.5	3.7	2.8	▲ 1.3
県庁所在都市	0.4	0.5	0.7	0.3	▲ 0.2	県庁所在都市	1.2	1.6	1.6	0.8	▲ 0.5

六大都市＝東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸
 東京圏＝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都市
 大阪圏＝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都市
 名古屋圏＝中部圏開発整備法の都市整備区域を含む都市
 政令指定都市＝「三大都市圏を除く政令指定都市」 札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、岡山、広島、北九州、福岡、熊本
 県庁所在都市＝「三大都市圏及び政令指定都市を除く県庁所在都市」



2020年11月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第157回 「全国木造建築費指数」(2020年9月末現在)の調査結果

第157回「全国木造建築費指数」(2020年9月末現在)の調査結果の概要を公表いたします。

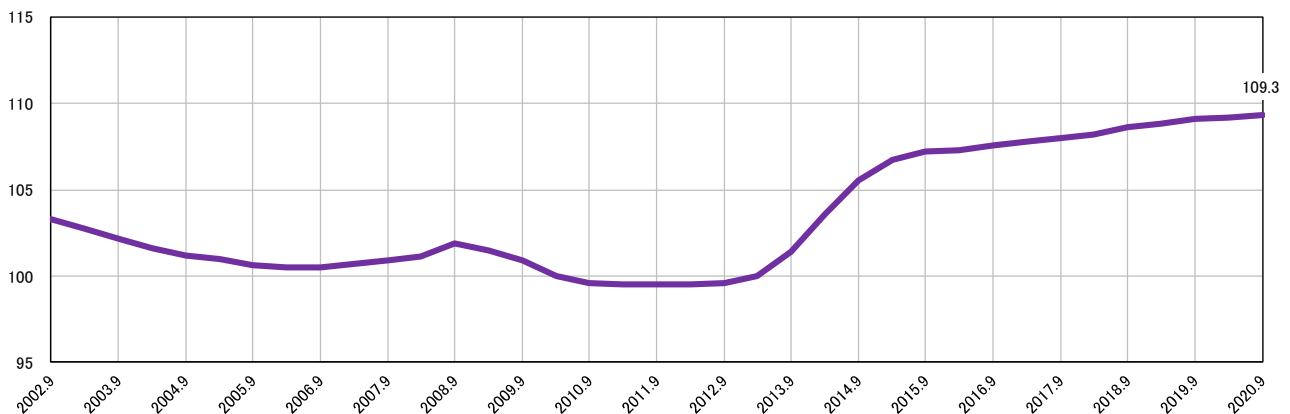
調査結果

全国の木造建築費指数は、2010年3月末を100として109.3となった。

前期比は0.0%横ばい(前回0.1%)となり、2012年9月末調査以降、上昇傾向にあったが、今期は横ばいという結果となった。前年同期比(2019年9月末比)では0.2%上昇となっている。

木造建築費は、資材価格、労務費とも全国的に概ね横ばい傾向にあるが、一部の地域では、新型コロナ禍での人材の確保難に伴い労務費の上昇がみられる地域や、新規需要の減少による建築費の下落がみられる地域もある。

(図表)「全国木造建築費指数」の推移(2010年3月末=100)



木造建築費指数	2017年3月		2017年9月		2018年3月		2018年9月		2019年3月		2019年9月		2020年3月		2020年9月	
	指数	前期比	指数	前期比	指数	前期比	指数	前期比	指数	前期比	指数	前期比	指数	前期比	指数	前期比
全国	107.8	0.2	108.0	0.2	108.2	0.2	108.6	0.3	108.8	0.2	109.1	0.3	109.2	0.1	109.3	0.0

「全国木造建築費指数」の概要

全国木造建築費指数は、木造建築費の推移を表すため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の不動産鑑定士等が那覇を除く都道府県庁所在46都市で木造建築費を調査し指数化している。

1938年3月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回が157回目。

〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部/担当：平井、梶野 (TEL：03-3503-5335) <https://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。

また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。

■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。