

2021年5月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第160回 「市街地価格指数」（2021年3月末現在）の調査結果

第160回「市街地価格指数」（2021年3月末現在）の調査結果の概要を公表いたします。

調査結果

（変動率は全て2020年10月から2021年3月までの数値）

□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9月末比、以下同じ）▲0.1%（前回▲0.3%）となった。
- ・商業地は、コロナ禍によるインバウンド需要の消滅や、飲食店等では依然厳しい状況下にあること等を背景に下落が続いているが、前期と比較すると経済活動も持ち直しの動きがみられることから、下落率は前期比▲0.3%（前回▲0.5%）と縮小している。
- ・一方、工業地では、eコマース市場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0.3%（前回0.1%）と堅調に推移している。

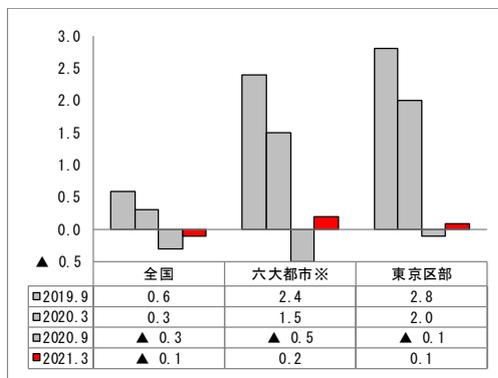
□三大都市圏の地価動向（最高価格地）

- ・三大都市圏の最高価格地は、「東京圏」で前期比▲0.1%（前回▲0.2%）、「大阪圏」で前期比▲0.1%（前回▲0.6%）、「名古屋圏」で前期比▲0.1%（前回▲1.0%）となり、各都市圏とも下落が続いているが、下落率は縮小した。（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▲0.1%）、商業地で前期比▲0.5%（前回▲0.7%）、住宅地で前期比0.0%（前回0.0%）、工業地で前期比2.5%（前回2.1%）となり、商業地は下落が続いたが、工業地は引き続き好調で、全用途平均は再び上昇となった。

（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・%）

	2019.9	2020.3	2020.9	2021.3
東京圏	2.8	1.9	▲0.2	▲0.1
東京区部	4.6	3.3	▲2.1	▲1.4
神奈川圏	1.9	1.1	0.0	0.4
埼玉県	1.7	1.0	▲0.1	▲0.1
千葉県	3.8	2.5	0.8	0.7
大阪圏	3.6	2.7	▲0.6	▲0.1
大阪府	3.7	2.9	0.4	▲0.3
名古屋圏	1.1	0.7	▲1.0	▲0.1

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

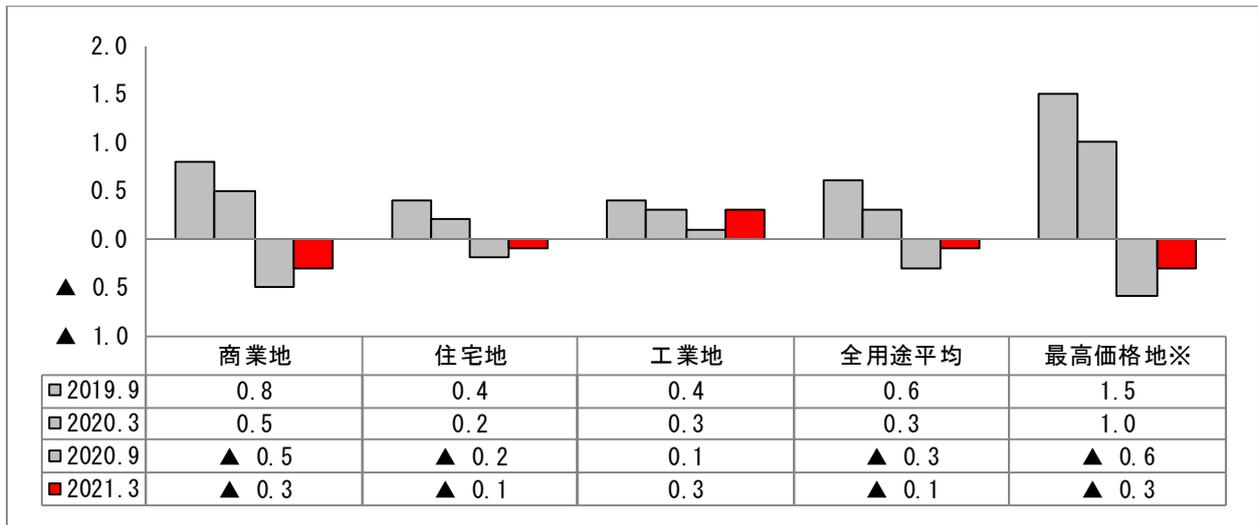
全国の地価動向は、全用途平均で前期比▲0.1% (前回▲0.3%) となった。

商業地は、全国平均で前期比▲0.3% (前回▲0.5%) となった。これまで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、コロナ禍による需要の消滅で下落が続く地域が多くなっている。一方、経済活動が持ち直していることや、再開発事業への期待等から地価の回復がみられる地域もあることから、下落率は縮小した。同様に最高価格地においても前期比▲0.3% (前回▲0.6%) と下落は続いたが、下落率は縮小した。

住宅地は、コロナ禍の先行き不透明感から需要が減少し、下落が続いた地域が多くなっているが、住環境や交通利便性の優れた地域では引き続き上昇しており、前期比▲0.1% (前回▲0.2%) となった。

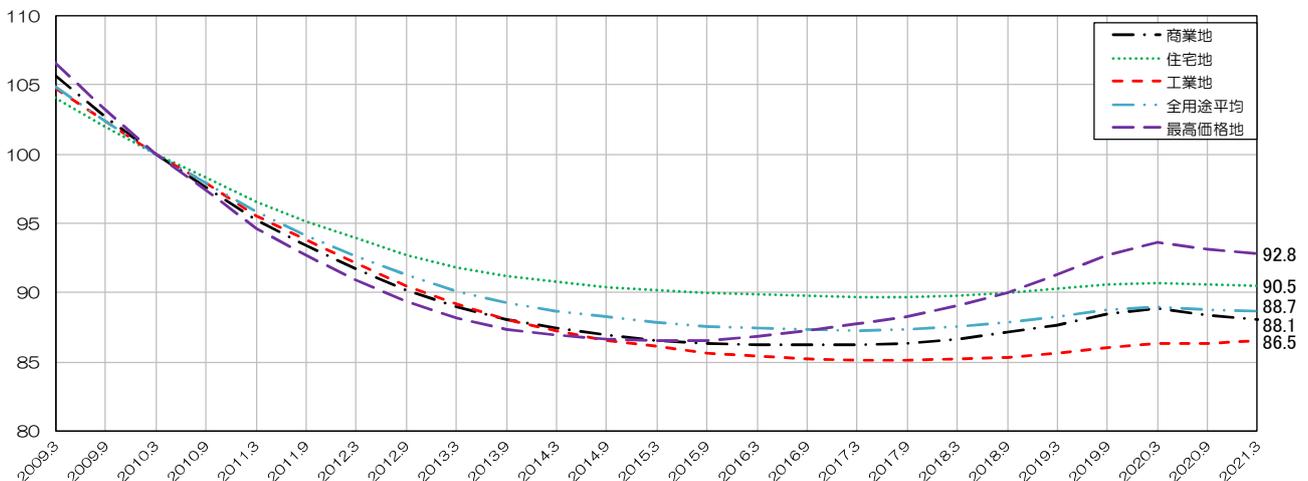
工業地は、物流施設用地を中心とした需要は底堅く、交通利便性の優れた地域を中心に上昇傾向が続いており、前期比0.3% (前回0.1%) となった。

(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、全用途平均で下落が続いた地方が多くなったが、下落率は縮小し、再び上昇に転じた地方もあり、前期と比べると総じて回復傾向にある。

「北海道地方」と「関東地方」では、商業地では再開発の影響等で回復がみられる地域や、住宅地ではコロナ禍の影響が比較的軽微な地域が多いことを背景に、全用途平均で下落から上昇に転じた。

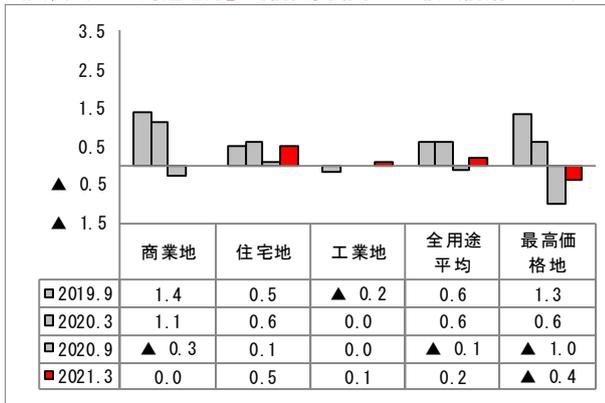
「東北地方」ではコロナ禍により商業地では下落が続いたが、交通利便性の優れた住宅地や工業地における物流施設用地など上昇傾向が続いている地域もあり、全用途平均は前期比 0.0%の横ばいとなった。

「近畿地方」、「九州・沖縄地方」では、商業地はコロナ禍でインバウンド需要は消滅し、観光関連産業に係る不動産需要の停滞等が続いているが、工業地は物流施設用地の底堅い需要により上昇傾向が続いている。

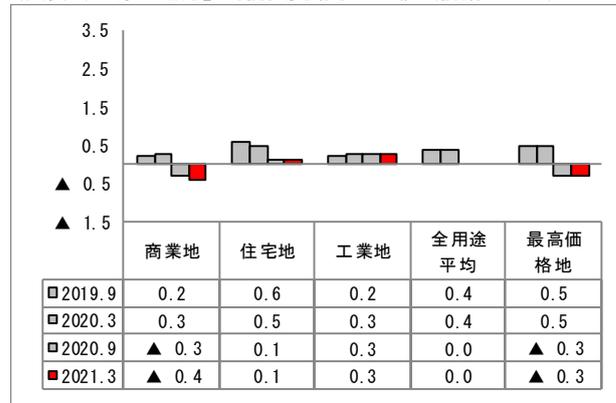
「中部・東海地方」、「中国地方」、「四国地方」では、全ての用途地域で下落が続いた。中心市街地における飲食店等では厳しい状況が続く一方、コロナ禍の影響は軽微で地価が回復している地域もみられ、下落率は概ね縮小している。

「北陸地方」では、北陸新幹線開業以来、国内外からの観光客の増加により商業地を中心に地価は回復傾向にあったが、コロナ禍の影響により昨年より再び下落基調に転じ、今期も下落が続いているものの、下落率は縮小している。

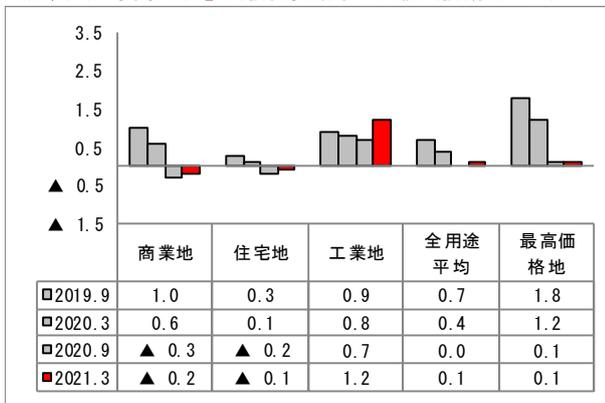
(図表5) 「北海道地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



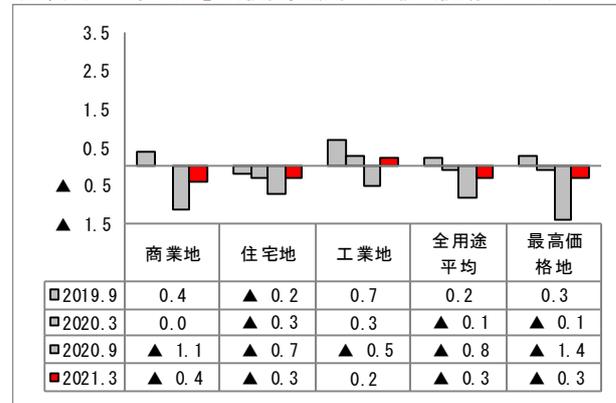
(図表6) 「東北地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



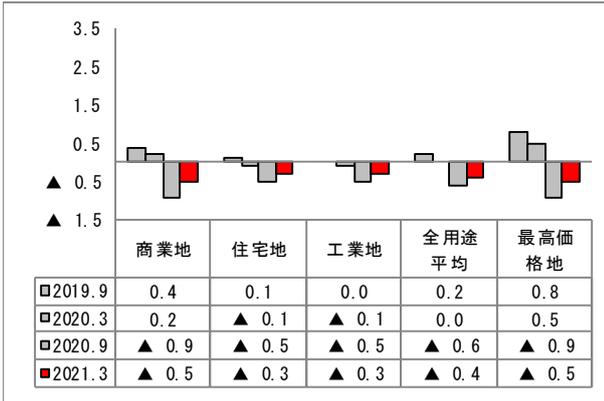
(図表7) 「関東地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



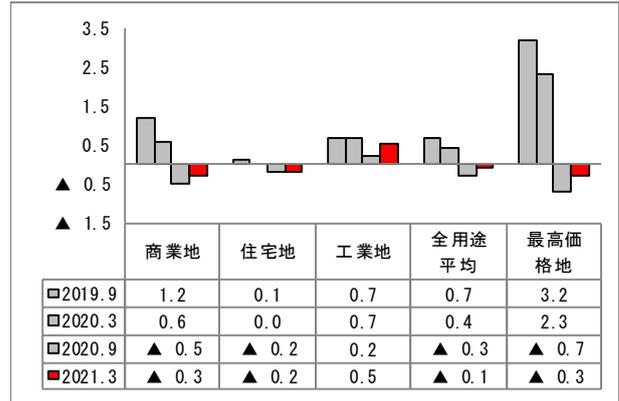
(図表8) 「北陸地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



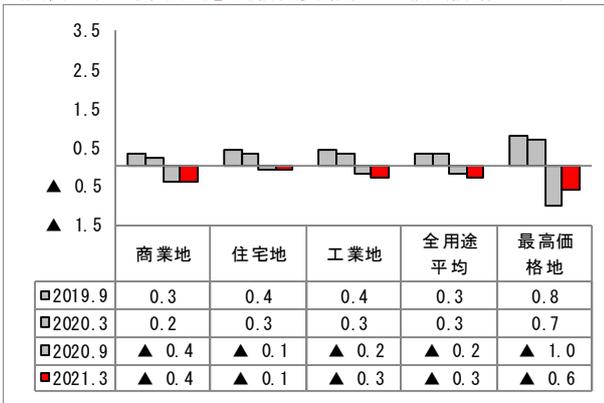
(図表9) 「中部・東海地方」対前回変動率の比較（前期比・％）



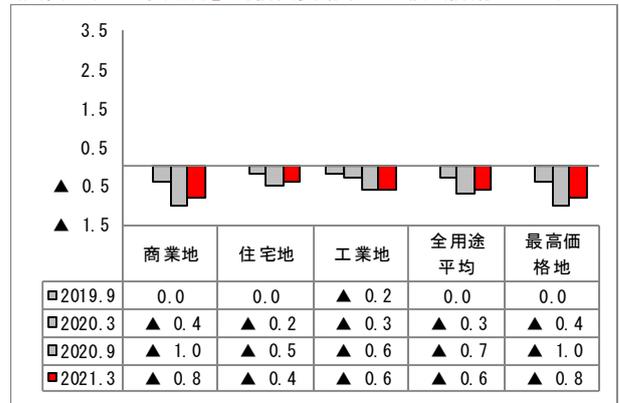
(図表10) 「近畿地方」対前回変動率の比較（前期比・％）



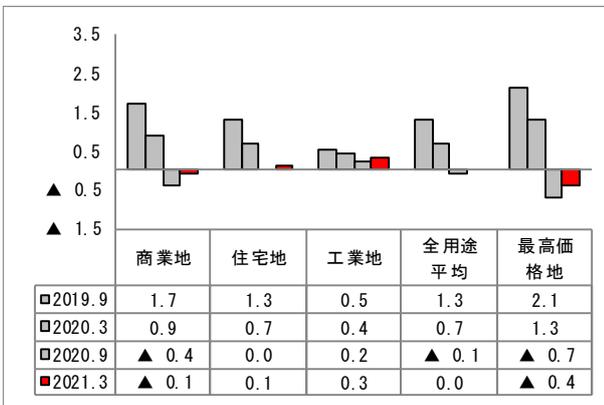
(図表11) 「中国地方」対前回変動率の比較（前期比・％）



(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・％）

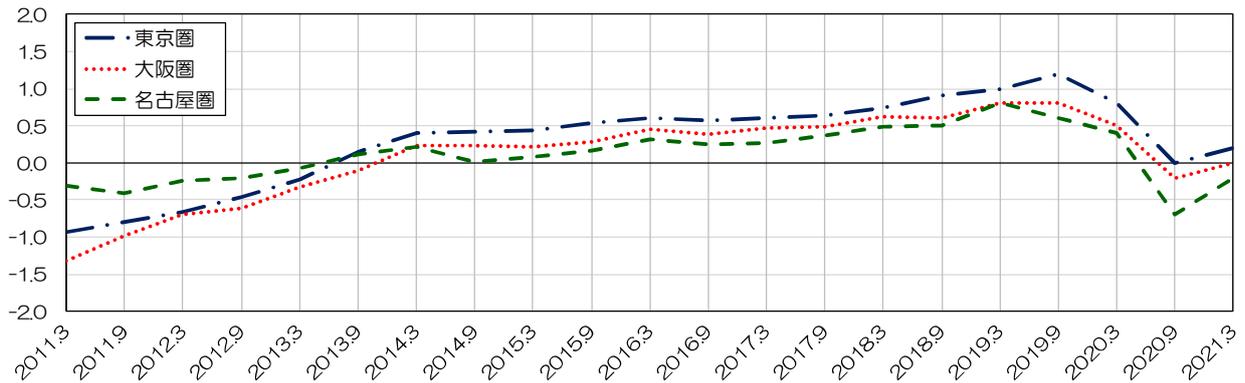


3. 三大都市圏別の地価動向

(1) 三大都市圏別の地価動向

三大都市圏別の地価動向は、商業地ではホテル用地や飲食、小売店等における不動産需要は減退しているが、再開発の効果等によりコロナ禍の影響が比較的軽微な地域もあり、また工業地では物流施設用地で堅調な動きが続いていることから、全用途平均で、東京圏は前期比 0.2% (前回 0.0%)、大阪圏は前期比 0.0% (前回▲0.2%)、名古屋圏は▲0.2% (前期比▲0.7%) となり、回復がみられた。

(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

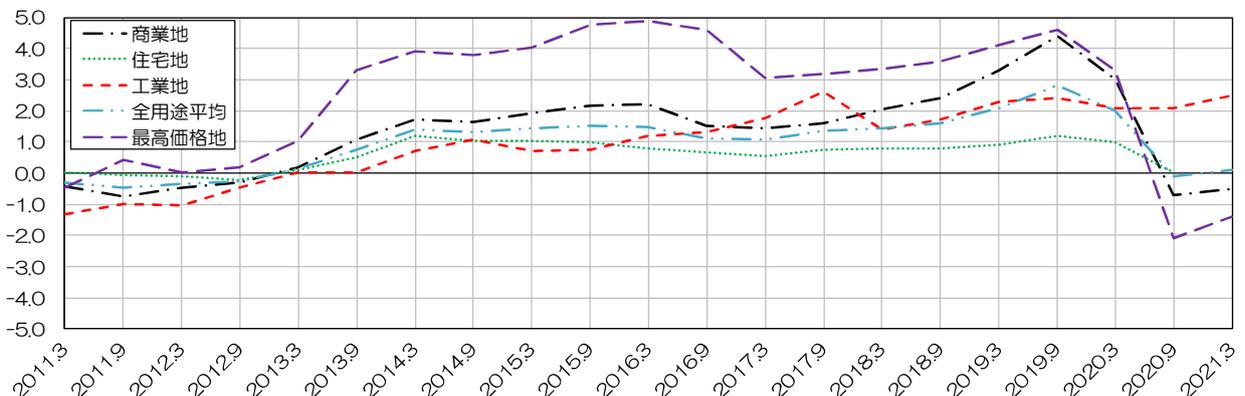
(2) 「東京区部」の地価動向

「東京区部」の地価動向は、商業地が前期比▲0.5% (前回▲0.7%)、住宅地が同 0.0% (前回 0.0%)、工業地が同 2.5% (前回 2.1%)、全用途平均で同 0.1% (前回▲0.1%)、最高価格地が同▲1.4% (前回▲2.1%) となった。

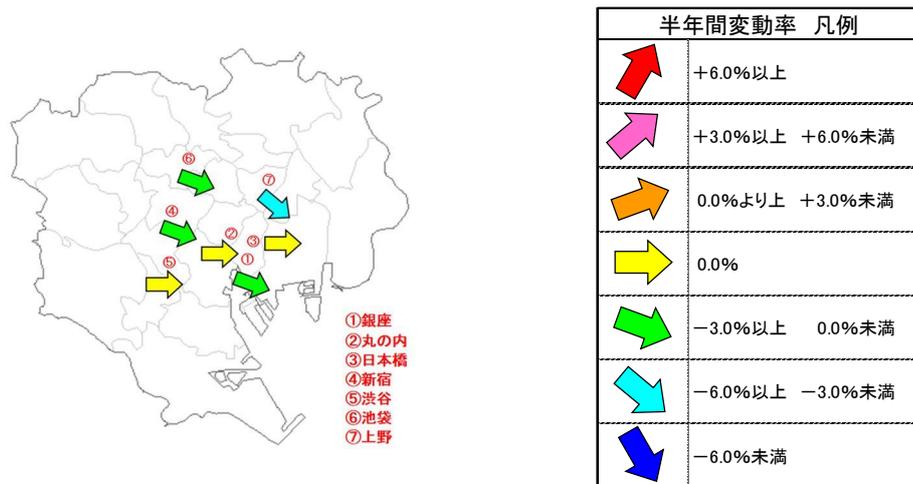
商業地はコロナ禍による店舗の賃貸需要の減退等から下落が続いた。一方、工業地は物流施設用地に対する需要は底堅く、上昇傾向が続いている。

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が大幅に減少したことから、売店や飲食店の売上高は大幅に減少したまま推移しており、一時的な店舗賃料の値下げ要請が依然として続いている。空中階店舗を中心に空室が増加しているほか、路面店舗においても解約の動きがみられるようになってきており、店舗賃貸市場は弱含みの下落傾向が続いている。一方、取引市場においては、資金調達環境が依然として良好であるなか、物件取得に対する意欲が強い需要者が認められるものの、取引は停滞している。大幅に値崩れする状況にはないものの、店舗賃貸市場の悪化懸念が一段と強まっていることから、地価動向はやや下落で推移した。
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、空室率の上昇と新規賃料水準の低下がみられ弱含みでの推移となっているが、優れたオフィス立地を有するエリアにおいてはその影響は限定的であり、不動産投資家の中長期的な賃料目線についても特段の変化はみられない。不動産売買市場では投資法人や事業会社等による取引が確認され、緩和的な金融環境を背景に市場参加者の投資意欲は引き続き強い状況にあり特段の変動はみられない。こうした状況のなか、地価動向は概ね横ばいで推移した。
③ 日本橋二丁目・ 中央通り沿い地区	➡ (➡)	丸の内地区と同様、空室率の上昇と新規賃料水準の低下がみられ弱含みでの推移となっているが、当該地区では多数の再開発事業が進捗しており、街の機能更新が図られるなか底堅い需要が引き続きみられることから、地価動向は横ばいで推移した。
④ 新宿駅東口交差点 周辺地区	➡ (↘)	新型コロナウイルス感染拡大により、訪日外国人及び国内買い物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。新宿通り、明治通り沿いの店舗については、新型コロナウイルス感染拡大後も出店があり、1区画を除き後続テナントが決まっており、新型コロナウイルスの影響は軽微であるが、地域全体としては、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、コロナ禍の外出自粛やインバウンドの消失、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、特に空中階や駅外周部で閉店が散見されるように、テナントの家賃負担力低下に伴い、賃料は一時的に弱含みで推移している。ただし、緊急事態宣言解除以降は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、地価動向は横ばいで推移した。
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、昨年より続く新型コロナウイルスの影響により、中層階での空室が増加しつつあり、地価動向はやや下落となった。また、飲食店の多い西口においても、営業時間短縮要請等の影響は大きく、同様に地価の下落が継続している。
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による緊急事態宣言の発令や入国規制により、国内外の観光客を中心とした来街者が大幅に減少した結果、店舗・ホテル経営は依然厳しい状況が続いている。緊急事態宣言解除後は徐々に客足が回復し、昨年末は飲食店を中心に活気を取り戻しつつあったが、今年に入り再び緊急事態宣言が発令され、飲食店等が時短営業を実施した結果、再び来街者は減少した。前期と比較すると緩やかになったものの、テナントの退去、賃料の一時減額等は一部みられる状況にあり、賃料の大幅な下落には至っていないが、弱含みの状況が続いている。従って、下落幅は緩やかになったものの地価動向は引き続き下落している。

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、コロナ禍による先行き不透明感から不動産需要は低迷した状況が続くと予想され、「全国」では、工業地を除き今期と同程度の下落が続く見通しである。

「三大都市圏」では、回復の兆しもみられるが、コロナ禍で先の見通しが立たない状況にあり、概ね今期と同様の動きとなる見通しである。

(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								
全国	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	0.3	0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.3	▲ 0.3
東京圏	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	▲ 0.1	1.7	1.6	0.2	0.3	▲ 0.1	0.0
大阪圏	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	0.7	0.5	0.0	0.0	▲ 0.1	▲ 0.2
名古屋圏	▲ 0.2	0.1	▲ 0.1	0.0	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.2	0.0	▲ 0.1	0.0

半期実績 = 2020年9月末～2021年3月末の実績 (半年間の変動率(%))

今後見通し = 2021年3月末～2021年9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160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. 2021年3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												
全国	88.1	▲0.3	▲0.8	90.5	▲0.1	▲0.3	86.5	0.3	0.3	88.7	▲0.1	▲0.4	92.8	▲0.3	▲0.9
六大都市	138.9	0.1	▲1.3	104.2	▲0.3	▲0.5	106.4	1.2	1.7	117.1	0.2	▲0.3	199.5	▲0.6	▲2.9
六大都市を除く	86.9	▲0.3	▲0.8	90.1	▲0.1	▲0.3	86.0	0.2	0.3	88.0	▲0.1	▲0.4	90.7	▲0.3	▲0.8
北海道地方	83.6	0.0	▲0.3	90.4	0.5	0.6	82.4	0.1	0.1	85.7	0.2	0.1	84.9	▲0.4	▲1.4
東北地方	77.6	▲0.4	▲0.7	88.4	0.1	0.2	79.6	0.3	0.6	82.1	0.0	0.0	76.8	▲0.3	▲0.6
関東地方	94.7	▲0.2	▲0.5	94.5	▲0.1	▲0.3	100.2	1.2	1.9	95.7	0.1	0.1	105.1	0.1	0.2
北陸地方	78.4	▲0.4	▲1.6	81.7	▲0.3	▲1.0	81.2	0.2	▲0.3	80.3	▲0.3	▲1.1	78.6	▲0.3	▲1.7
中部・東海地方	92.3	▲0.5	▲1.4	91.3	▲0.3	▲0.8	84.6	▲0.3	▲0.8	89.9	▲0.4	▲1.0	97.5	▲0.5	▲1.4
近畿地方	96.2	▲0.3	▲0.8	94.0	▲0.2	▲0.5	90.3	0.5	0.7	94.2	▲0.1	▲0.4	110.0	▲0.3	▲1.1
中国地方	78.4	▲0.4	▲0.9	84.5	▲0.1	▲0.2	83.1	▲0.3	▲0.5	81.8	▲0.3	▲0.5	78.9	▲0.6	▲1.6
四国地方	75.7	▲0.8	▲1.7	79.2	▲0.4	▲0.8	73.4	▲0.6	▲1.2	76.4	▲0.6	▲1.3	77.1	▲0.8	▲1.8
九州・沖縄地方	89.3	▲0.1	▲0.5	92.8	0.1	0.1	85.8	0.3	0.4	89.9	0.0	▲0.1	88.0	▲0.4	▲1.1
東京圏	105.9	▲0.2	▲0.5	101.5	0.0	▲0.2	112.7	1.7	2.9	105.3	0.2	0.2	123.1	▲0.1	▲0.3
東京区部	129.0	▲0.5	▲1.2	112.4	0.0	0.0	120.2	2.5	4.6	120.9	0.1	0.0	162.6	▲1.4	▲3.5
東京都下	111.5	▲0.2	▲0.2	101.7	0.0	0.0	—	—	—	106.5	▲0.1	▲0.1	121.5	▲0.2	▲0.2
神奈川県	97.0	▲0.3	▲0.9	93.8	▲0.4	▲1.0	108.4	1.9	3.1	98.6	0.2	0.1	111.2	0.4	0.5
埼玉県	99.0	▲0.2	▲0.6	101.3	0.1	▲0.1	116.6	1.7	3.2	102.9	0.3	0.3	112.4	▲0.1	▲0.2
千葉県	102.0	0.2	0.3	103.9	0.1	0.5	115.7	1.4	2.1	105.9	0.5	0.8	122.0	0.7	1.6
大阪圏	103.0	▲0.2	▲0.6	98.3	▲0.1	▲0.3	97.9	0.7	1.0	100.2	0.0	▲0.2	119.9	▲0.1	▲0.7
大阪府	100.4	▲0.2	▲0.4	98.1	▲0.1	▲0.2	97.2	0.5	0.7	98.9	▲0.1	▲0.1	117.4	▲0.3	0.1
大阪府を除く	106.5	▲0.1	▲0.8	98.7	▲0.1	▲0.3	98.7	0.9	1.3	101.9	0.1	▲0.2	123.6	0.2	▲1.7
名古屋圏	106.2	▲0.2	▲1.2	102.6	▲0.1	▲0.7	94.7	▲0.3	▲0.8	102.0	▲0.2	▲0.9	111.1	▲0.1	▲1.1
政令指定都市	120.0	0.3	▲0.1	111.0	0.6	1.1	97.4	0.6	1.3	110.2	0.5	0.7	133.1	▲0.1	▲1.5
県庁所在都市	86.9	▲0.4	▲0.8	87.4	▲0.1	▲0.1	77.5	0.0	▲0.1	84.8	▲0.2	▲0.4	91.2	▲0.3	▲0.8

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 (%)				
	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9	2021.3		2019.3	2019.9	2020.3	2020.9	2021.3		2019.3	2019.9	2020.3	2020.9	2021.3
全国	0.7	0.8	0.5	▲ 0.5	▲ 0.3	全国	0.3	0.4	0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	全国	0.4	0.4	0.3	0.1	0.3
六大都市	4.6	5.0	3.0	▲ 1.5	0.1	六大都市	0.4	0.4	0.2	▲ 0.2	▲ 0.3	六大都市	1.8	1.3	1.2	0.5	1.2
六大都市を除く	0.5	0.7	0.4	▲ 0.5	▲ 0.3	六大都市を除く	0.3	0.4	0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	六大都市を除く	0.3	0.4	0.3	0.0	0.2
北海道地方	1.0	1.4	1.1	▲ 0.3	0.0	北海道地方	0.3	0.5	0.6	0.1	0.5	北海道地方	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0	0.0	0.1
東北地方	0.2	0.2	0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	東北地方	0.5	0.6	0.5	0.1	0.1	東北地方	0.1	0.2	0.3	0.3	0.3
関東地方	0.7	1.0	0.6	▲ 0.3	▲ 0.2	関東地方	0.3	0.3	0.1	▲ 0.2	▲ 0.1	関東地方	0.8	0.9	0.8	0.7	1.2
北陸地方	▲ 0.3	0.4	0.0	▲ 1.1	▲ 0.4	北陸地方	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.3	北陸地方	▲ 0.1	0.7	0.3	▲ 0.5	0.2
中部・東海地方	0.5	0.4	0.2	▲ 0.9	▲ 0.5	中部・東海地方	0.1	0.1	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.3	中部・東海地方	0.0	0.0	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 0.3
近畿地方	1.0	1.2	0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	近畿地方	0.1	0.1	0.0	▲ 0.2	▲ 0.2	近畿地方	0.7	0.7	0.7	0.2	0.5
中国地方	0.2	0.3	0.2	▲ 0.4	▲ 0.4	中国地方	0.3	0.4	0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	中国地方	0.3	0.4	0.3	▲ 0.2	▲ 0.3
四国地方	0.0	0.0	▲ 0.4	▲ 1.0	▲ 0.8	四国地方	0.0	0.0	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.4	四国地方	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.6	▲ 0.6
九州・沖縄地方	1.5	1.7	0.9	▲ 0.4	▲ 0.1	九州・沖縄地方	1.2	1.3	0.7	0.0	0.0	九州・沖縄地方	▲ 0.2	▲ 0.5	0.4	0.2	0.3
東京圏	1.5	1.9	1.2	▲ 0.3	▲ 0.2	東京圏	0.5	0.5	0.2	▲ 0.2	0.0	東京圏	1.2	1.3	1.1	1.2	1.7
東京区部	3.3	4.4	3.0	▲ 0.7	▲ 0.5	東京区部	0.9	1.2	1.0	0.0	0.0	東京区部	2.3	2.4	2.1	2.1	2.5
東京都下	2.4	2.5	1.8	▲ 0.1	▲ 0.2	東京都下	0.7	0.6	0.3	▲ 0.1	0.0	東京都下	—	—	—	—	—
神奈川県	0.5	0.6	0.1	▲ 0.6	▲ 0.3	神奈川県	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.4	神奈川県	1.1	1.1	0.7	1.2	1.9
埼玉県	0.7	0.8	0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	埼玉県	0.6	0.6	0.3	▲ 0.2	0.1	埼玉県	1.5	1.7	1.8	1.5	1.7
千葉県	1.1	1.7	1.1	0.1	0.2	千葉県	0.6	0.6	0.3	0.3	0.1	千葉県	0.8	1.0	1.0	0.8	1.4
大阪圏	1.3	1.5	0.9	▲ 0.4	▲ 0.2	大阪圏	0.2	0.2	0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大阪圏	0.8	0.8	0.8	0.3	0.7
大阪府	0.9	1.3	0.7	▲ 0.1	▲ 0.2	大阪府	0.3	0.2	0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	大阪府	0.5	0.9	0.8	0.2	0.5
大阪府を除く	1.9	1.8	1.2	▲ 0.8	▲ 0.1	大阪府を除く	0.1	0.1	0.1	▲ 0.2	▲ 0.1	大阪府を除く	1.1	0.8	0.9	0.3	0.9
名古屋圏	1.3	1.0	0.6	▲ 1.1	▲ 0.2	名古屋圏	0.6	0.4	0.3	▲ 0.6	▲ 0.1	名古屋圏	0.3	0.2	0.1	▲ 0.5	▲ 0.3
政令指定都市	3.4	3.4	2.7	▲ 0.3	0.3	政令指定都市	1.7	2.0	1.6	0.5	0.6	政令指定都市	1.1	1.1	1.1	0.6	0.6
県庁所在都市	0.8	1.2	0.5	▲ 0.4	▲ 0.4	県庁所在都市	0.5	0.5	0.3	▲ 0.1	▲ 0.1	県庁所在都市	0.1	0.2	0.0	▲ 0.2	0.0

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 (%)				
	2019.3	2019.9	2020.3	2020.9	2021.3		2019.3	2019.9	2020.3	2020.9	2021.3
全国	0.5	0.6	0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	全国	1.5	1.5	1.0	▲ 0.6	▲ 0.3
六大都市	2.3	2.4	1.5	▲ 0.5	0.2	六大都市	7.9	6.9	4.6	▲ 2.3	▲ 0.6
六大都市を除く	0.4	0.5	0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	六大都市を除く	1.3	1.3	0.9	▲ 0.6	▲ 0.3
北海道地方	0.4	0.6	0.6	▲ 0.1	0.2	北海道地方	1.4	1.3	0.6	▲ 1.0	▲ 0.4
東北地方	0.3	0.4	0.4	0.0	0.0	東北地方	0.5	0.5	0.5	0.3	▲ 0.3
関東地方	0.6	0.7	0.4	0.0	0.1	関東地方	1.7	1.8	1.2	0.1	0.1
北陸地方	▲ 0.3	0.2	▲ 0.1	▲ 0.8	▲ 0.3	北陸地方	▲ 0.3	0.3	▲ 0.1	▲ 1.4	▲ 0.3
中部・東海地方	0.2	0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.4	中部・東海地方	0.7	0.8	0.5	▲ 0.9	▲ 0.5
近畿地方	0.6	0.7	0.4	▲ 0.3	▲ 0.1	近畿地方	3.2	3.2	2.3	▲ 0.7	▲ 0.3
中国地方	0.3	0.3	0.3	▲ 0.2	▲ 0.3	中国地方	0.6	0.8	0.7	▲ 1.0	▲ 0.6
四国地方	▲ 0.1	0.0	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.6	四国地方	0.0	0.0	▲ 0.4	▲ 1.0	▲ 0.8
九州・沖縄地方	1.2	1.3	0.7	▲ 0.1	0.0	九州・沖縄地方	2.4	2.1	1.3	▲ 0.7	▲ 0.4
東京圏	1.0	1.2	0.8	0.0	0.2	東京圏	2.6	2.8	1.9	▲ 0.2	▲ 0.1
東京区部	2.1	2.8	2.0	▲ 0.1	0.1	東京区部	4.1	4.6	3.3	▲ 2.1	▲ 1.4
東京都下	1.5	1.5	1.1	▲ 0.1	▲ 0.1	東京都下	2.7	2.1	1.7	0.0	▲ 0.2
神奈川県	0.4	0.4	0.1	▲ 0.2	0.2	神奈川県	1.6	1.9	1.1	0.0	0.4
埼玉県	0.8	0.9	0.7	0.0	0.3	埼玉県	1.7	1.7	1.0	▲ 0.1	▲ 0.1
千葉県	0.8	1.1	0.8	0.4	0.5	千葉県	3.2	3.8	2.5	0.8	0.7
大阪圏	0.8	0.8	0.5	▲ 0.2	0.0	大阪圏	3.7	3.6	2.7	▲ 0.6	▲ 0.1
大阪府	0.6	0.8	0.5	▲ 0.1	▲ 0.1	大阪府	3.6	3.7	2.9	0.4	▲ 0.3
大阪府を除く	1.0	0.9	0.7	▲ 0.3	0.1	大阪府を除く	3.8	3.5	2.5	▲ 1.9	0.2
名古屋圏	0.8	0.6	0.4	▲ 0.7	▲ 0.2	名古屋圏	1.2	1.1	0.7	▲ 1.0	▲ 0.1
政令指定都市	2.1	2.3	1.9	0.2	0.5	政令指定都市	4.5	3.7	2.8	▲ 1.3	▲ 0.1
県庁所在都市	0.5	0.7	0.3	▲ 0.2	▲ 0.2	県庁所在都市	1.6	1.6	0.8	▲ 0.5	▲ 0.3

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」



2021年5月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第158回 「全国木造建築費指数」(2021年3月末現在)の調査結果

第158回「全国木造建築費指数」(2021年3月末現在)の調査結果の概要を公表いたします。

調査結果

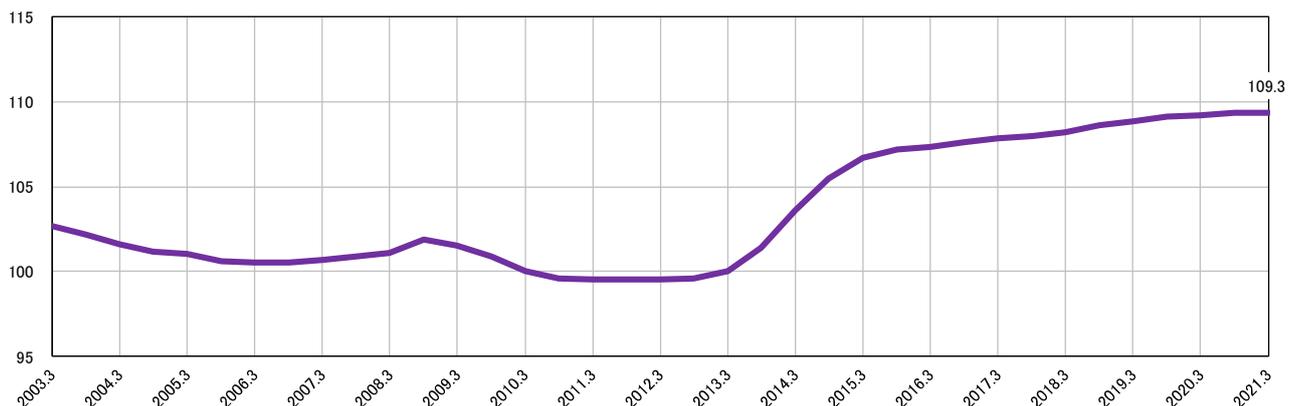
(変動率は全て2020年10月から2021年3月までの数値)

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0.1% (前回0.0%) となり、2012年9月末調査から上昇傾向が続いていたが、昨年以降は微増または横ばいという結果となっている。前年同期比(2020年3月末比)では0.1%上昇となった。

木造建築費は、全国的には資材価格、労務費とも概ね横ばい傾向にあるが、コロナ禍における人材確保難の影響で労務費が上昇している地域や、新規需要の減少により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		2021年3月	
	指数	前期比														
全国	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	109.3	0.1

「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158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。