

第161回 「市街地価格指数」(2021年9月末現在)の調査結果

第161回「市街地価格指数」(2021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

(変動率は全て2021年4月から2021年9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(2021年3月末比、以下同じ)0.0%(前回▲0.1%)となった。(図表1参照)
- ・用途別にみると商業地は、コロナ禍の影響により飲食・小売店の店舗需要の減少や観光地における観光客数の低迷など、依然厳しい状況にはあるが、前期と比べると回復の動きもみられることから、下落率は前期比▲0.2%(前回▲0.3%)となった。
- ・住宅地は、立地条件や住環境が良好な住宅地に対する需要は底堅く、0.0%(前回▲0.1%)となった。
- ・工業地は、全国的に物流施設用地への需要が堅調で、前期比0.4%(前回0.3%)と上昇が続いている。

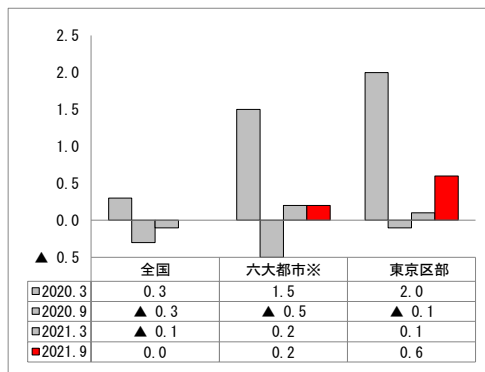
□三大都市圏の地価動向(最高価格地)

- ・三大都市圏の最高価格地は、「東京圏」で前期比0.3%(前回▲0.1%)、「大阪圏」で前期比0.0%(前回▲0.1%)、「名古屋圏」で前期比0.3%(前回▲0.1%)となった。各都市圏とも前期までの下落から回復し、東京圏と名古屋圏では上昇に転じ、大阪圏は横ばいとなった。(図表2参照)

□東京区部の地価動向

- ・商業地で前期比▲0.1%(前回▲0.5%)、住宅地で前期比0.7%(前回0.0%)、工業地で前期比2.8%(前回2.5%)で、商業地は下げ止まりの兆しがみられ、住宅地は再び上昇に転じた。また工業地は上昇傾向が続いており、全用途平均では前期比0.6%(前回0.1%)と上昇率が拡大した。

(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・%)

| | 2020.3 | 2020.9 | 2021.3 | 2021.9 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 東京圏 | 1.9 | ▲0.2 | ▲0.1 | 0.3 |
| 東京区部 | 3.3 | ▲2.1 | ▲1.4 | ▲0.3 |
| 神奈川県 | 1.1 | 0.0 | 0.4 | 0.4 |
| 埼玉県 | 1.0 | ▲0.1 | ▲0.1 | 0.0 |
| 千葉県 | 2.5 | 0.8 | 0.7 | 1.0 |
| 大阪圏 | 2.7 | ▲0.6 | ▲0.1 | 0.0 |
| 大阪府 | 2.9 | 0.4 | ▲0.3 | 0.0 |
| 名古屋圏 | 0.7 | ▲1.0 | ▲0.1 | 0.3 |

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

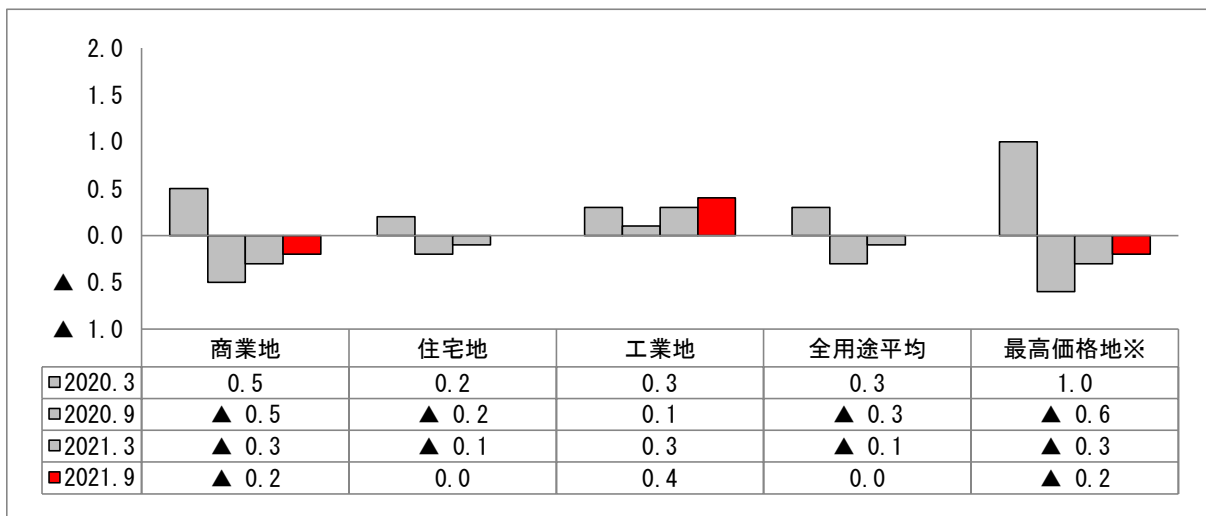
全国の地価動向は、全用途平均で前期比0.0%（前回▲0.1%）となった。

商業地は、観光地や飲食・小売店等では依然厳しい状況が続いており、コロナ禍以前より需要が堅調な地域では、引き続き上昇傾向にあることなどから、前期比▲0.2%（前回▲0.3%）となった。同様に最高価格地においても前期比▲0.2%（前回▲0.3%）と下落が続いた。

住宅地は、住環境や交通利便性の優れた地域の需要は底堅く、コロナ禍の影響で一時的に停滞していた取引も再開するなど、下げ止まりの兆しがみられ、前期比0.0%（前回▲0.1%）となった。

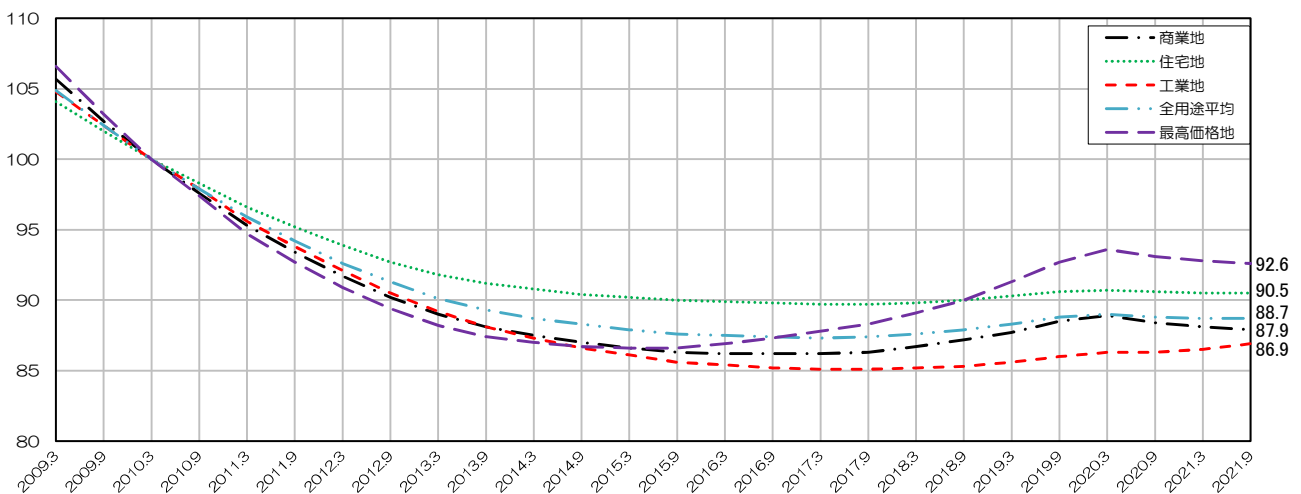
工業地は、全国的に物流施設用地への需要は堅調で、交通利便性の優れた地域を中心に上昇傾向が続いており、前期比0.4%（前回0.3%）となった。

(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、概ね前期と同様の傾向となった。

「北海道地方」、「九州・沖縄地方」では、コロナ禍による観光客数の停滞等で、商業地は下落となっているが、住宅地はコロナ禍の影響は比較的軽微で上昇が続き、全用途平均は上昇となった。

「関東地方」では、商業地、住宅地では下げ止まりの兆しがみられ、工業地は堅調であることから、全用途平均は前期比0.3%の上昇となった。

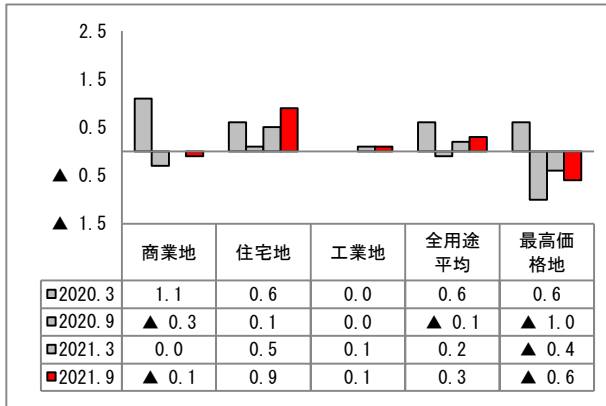
「東北地方」、「近畿地方」では、コロナ禍の影響で商業地では下落が続いているが、工業地における物流施設用地への需要は引き続き堅調なことから全用途平均は前期比0.0%となった。

「北陸地方」、「中部・東海地方」では、商業地や住宅地では、コロナ禍の影響で需要は停滞しており、工業地では物流施設用地の底堅い需要から回復の兆しもみられるが、全用途平均は下落が続いた。

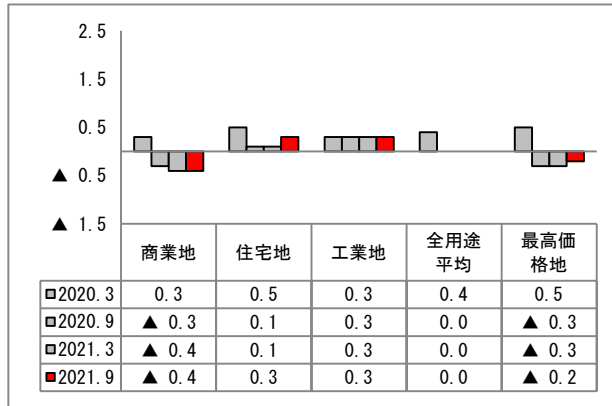
「中国地方」では、住環境や交通利便性の優れた住宅地等、回復がみられる地域もあるが、コロナ禍の影響で需要は停滞しており、総じて下落傾向が続いている。

「四国地方」では、住環境や交通利便性の優れた住宅地や工業地等では、コロナ禍の影響が比較的軽微な地域もみられるが、商業地を始め需要は低迷しており、全ての用途地域で下落が続いている。

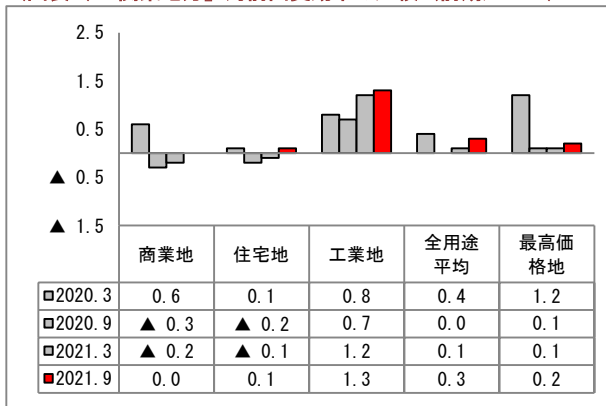
(図表5) 「北海道地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



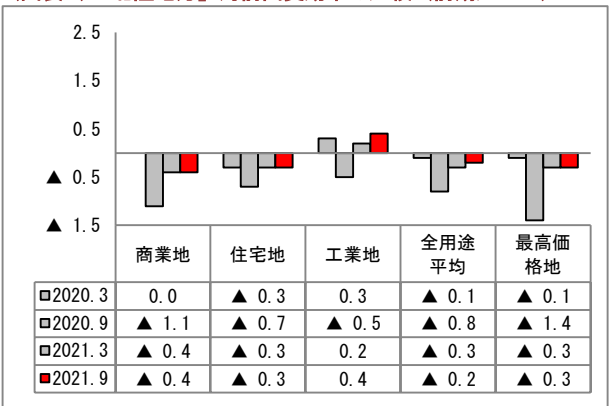
(図表6) 「東北地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



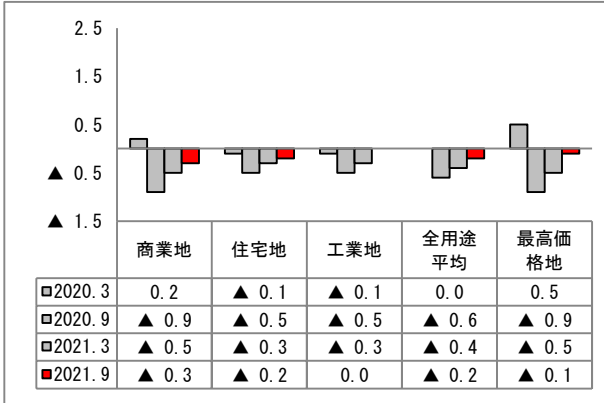
(図表7) 「関東地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



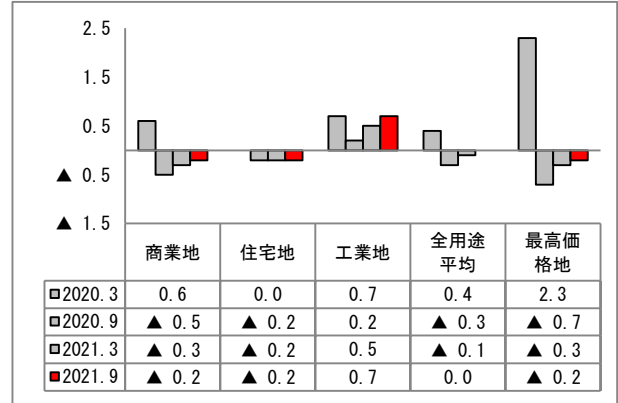
(図表8) 「北陸地方」対前回変動率の比較（前期比・%）



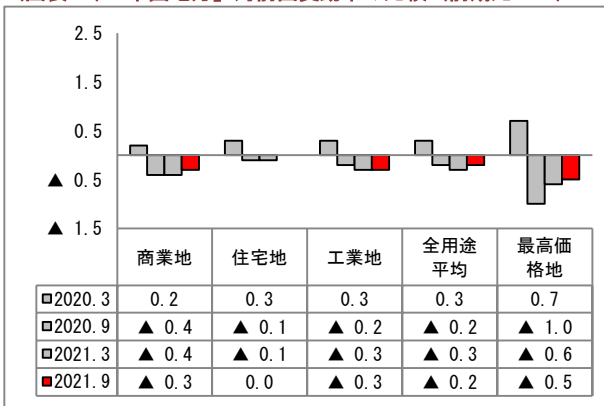
(図表9) 「中部・東海地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



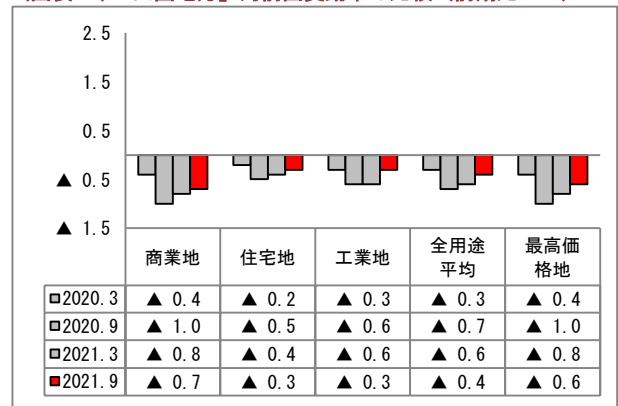
(図表10) 「近畿地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



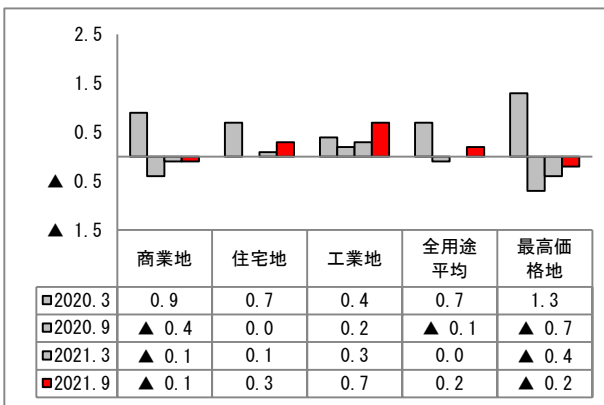
(図表11) 「中国地方」対前回変動率の比較 (前期比・%)



(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・%)

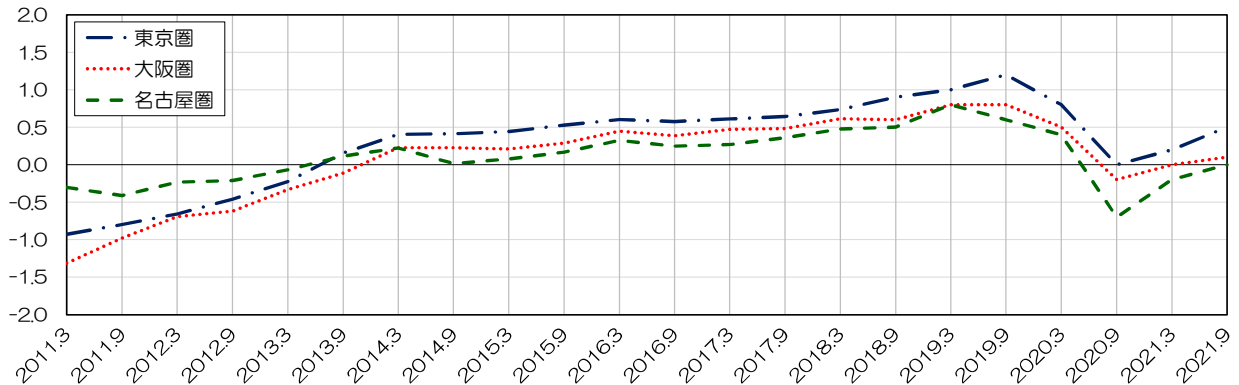


3. 三大都市圏別の地価動向

(1) 三大都市圏別の地価動向

三大都市圏別の地価動向は、商業地はコロナ禍の影響で飲食・小売店等での不動産需要は停滞しているが、コロナ禍以前より需要が底堅く上昇が続いているところもあり、工業地では物流施設用地の需要が堅調で上昇傾向が続いていることから、全用途平均で東京圏は前期比 0.5% (前回 0.2%)、大阪圏は前期比 0.1% (前回 0.0%)、名古屋圏は 0.0% (前期比▲0.2%) 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

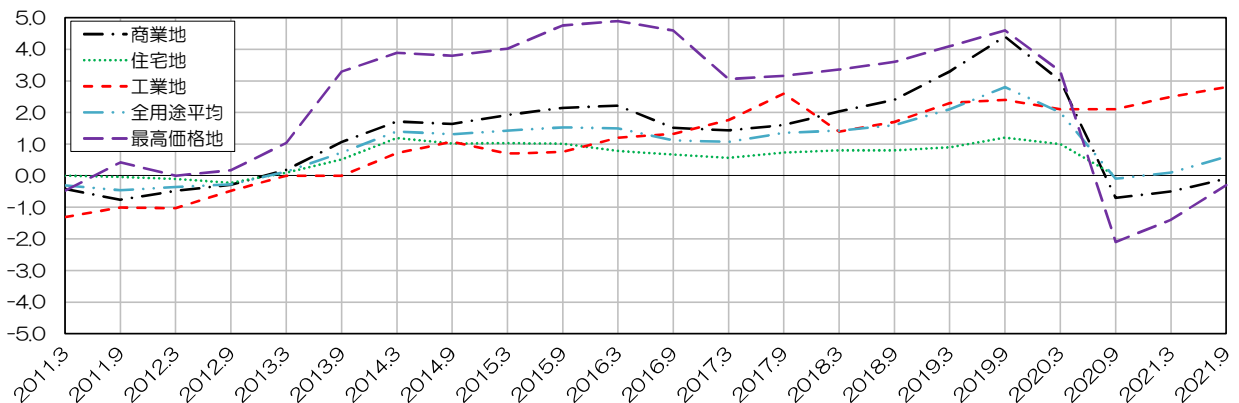
(2) 「東京区部」の地価動向

「東京区部」の地価動向は、商業地が前期比▲0.1% (前回▲0.5%)、住宅地が同 0.7% (前回 0.0%)、工業地が同 2.8% (前回 2.5%)、全用途平均で同 0.6% (前回 0.1%)、最高価格地が同▲0.3% (前回▲1.4%) となった。

商業地は立地に優る店舗への需要が回復基調にあることなどから、下落率は縮小した。住宅地は需要が好調で再び上昇に転じた。工業地は物流施設用地に対する需要が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



| 半年間変動率 凡例 | |
|-----------|-----------------|
| | +6.0%以上 |
| | +3.0%以上 +6.0%未満 |
| | 0.0%より上 +3.0%未満 |
| | 0.0% |
| | -3.0%以上 0.0%未満 |
| | -6.0%以上 -3.0%未満 |
| | -6.0%未満 |

| 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感染症が長期化している影響で、飲食店舗を中心に売上が厳しい状況が続いているものの、賃貸市場では、国内需要の下支えをうけて、特に立地面で優位性がある路面店では空室がほとんどみられず、長期的な視点を持つブランド店を中心に新規出店への引き合いが戻りつつある状況が確認された。また、空中階についても休業に伴う補助金等の影響によって、大幅な空室率の上昇には至っていない状況である。取引市場においては、物件取得に対する潜在的な需要は根強いものの、銀座などのプライムロケーションでは売主側に換金売りする姿勢はみられず、地価動向は概ね横ばいで推移した。 |
| 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、賃貸オフィスの売買市場は、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るものの、足元のオフィスマーケットは空室率の上昇及び賃料水準の低下が継続しており、当地区のオフィス需要についても弱含むなか、オフィス賃料はわずかながら弱含みの下落傾向にある。このような状況の中、当期全体で見ると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、賃貸オフィスの売買市場は、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るものの、足元のオフィスマーケットは空室率の上昇及び賃料水準の低下が継続しており、当地区のオフィス需要についても弱含むなか、オフィス賃料はわずかながら弱含みの下落傾向にある。このような状況の中、当期全体で見ると地価動向は横ばいからやや弱含みの推移となっている。 |
| 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。新宿大通り、明治通り沿いの店舗については、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、コロナウイルス感染症の影響は軽微であるが、地域全体としては、大型電機店跡地のリーシングは苦戦している。また、直近ではラグジュアリーブランドの出店希望が増えてきており、賃料水準も新型コロナウイルス感染症拡大前の水準で検討するテナントも出てきている。 |
| 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、緊急事態宣言等を受けた来街者の減少、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、空中階や駅外周部のみならず、メインストリート沿いでも空室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、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。 |
| 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感染症の影響により賃料の下落傾向が続いており、地価は下落となった。また、飲食店の多い西口においては、営業時間短縮要請等の影響が大きく、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、前期から引き続き、新型コロナウイルス感染症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。前期までは上記理由により地価は大きく下落していたが、今期は、賃貸市場において、テナントの退去が依然多く不安定な状況は続いているが、売買市場において、継続的な金融緩和の影響もあり、投資家の購買意欲は旺盛であり、下落傾向は緩和している。 |

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、コロナ禍の影響により一部の商業地では低迷した状況が続くと予想され、住宅地や工業地では概ね今期と同様の動きが続く見通しである。

(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 | 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 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.4 | 0.4 | 0.0 | 0.1 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 |
| 東京圏 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 1.7 | 1.7 | 0.5 | 0.5 | 0.3 | 0.2 |
| 大阪圏 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.9 | 0.9 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 名古屋圏 | 0.0 | 0.3 | 0.0 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.3 |

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

今後見通し = 2021年9月末～2022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161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 | 87.9 | ▲0.2 | ▲0.5 | 90.5 | 0.0 | ▲0.1 | 86.9 | 0.4 | 0.7 | 88.7 | 0.0 | ▲0.1 | 92.6 | ▲0.2 | ▲0.5 |
| 六大都市 | 138.7 | ▲0.2 | ▲0.1 | 104.2 | 0.0 | ▲0.3 | 107.9 | 1.4 | 2.7 | 117.4 | 0.2 | 0.5 | 198.7 | ▲0.4 | ▲1.0 |
| 六大都市を除く | 86.8 | ▲0.2 | ▲0.6 | 90.1 | 0.0 | ▲0.1 | 86.3 | 0.4 | 0.6 | 88.0 | 0.0 | ▲0.1 | 90.5 | ▲0.2 | ▲0.5 |
| 北海道地方 | 83.5 | ▲0.1 | ▲0.1 | 91.2 | 0.9 | 1.4 | 82.5 | 0.1 | 0.2 | 86.0 | 0.3 | 0.5 | 84.4 | ▲0.6 | ▲0.9 |
| 東北地方 | 77.2 | ▲0.4 | ▲0.8 | 88.6 | 0.3 | 0.4 | 79.9 | 0.3 | 0.6 | 82.1 | 0.0 | 0.0 | 76.7 | ▲0.2 | ▲0.5 |
| 関東地方 | 94.7 | 0.0 | ▲0.2 | 94.6 | 0.1 | 0.0 | 101.5 | 1.3 | 2.5 | 96.0 | 0.3 | 0.4 | 105.3 | 0.2 | 0.3 |
| 北陸地方 | 78.1 | ▲0.4 | ▲0.8 | 81.5 | ▲0.3 | ▲0.6 | 81.6 | 0.4 | 0.6 | 80.2 | ▲0.2 | ▲0.5 | 78.3 | ▲0.3 | ▲0.6 |
| 中部・東海地方 | 92.1 | ▲0.3 | ▲0.8 | 91.1 | ▲0.2 | ▲0.6 | 84.6 | 0.0 | ▲0.4 | 89.7 | ▲0.2 | ▲0.6 | 97.4 | ▲0.1 | ▲0.5 |
| 近畿地方 | 96.0 | ▲0.2 | ▲0.5 | 93.8 | ▲0.2 | ▲0.4 | 90.9 | 0.7 | 1.2 | 94.2 | 0.0 | ▲0.1 | 109.7 | ▲0.2 | ▲0.6 |
| 中国地方 | 78.1 | ▲0.3 | ▲0.7 | 84.5 | 0.0 | ▲0.1 | 82.9 | ▲0.3 | ▲0.6 | 81.6 | ▲0.2 | ▲0.5 | 78.5 | ▲0.5 | ▲1.1 |
| 四国地方 | 75.1 | ▲0.7 | ▲1.5 | 78.9 | ▲0.3 | ▲0.7 | 73.2 | ▲0.3 | ▲0.9 | 76.1 | ▲0.4 | ▲1.0 | 76.6 | ▲0.6 | ▲1.4 |
| 九州・沖縄地方 | 89.2 | ▲0.1 | ▲0.2 | 93.1 | 0.3 | 0.4 | 86.4 | 0.7 | 0.9 | 90.1 | 0.2 | 0.3 | 87.7 | ▲0.2 | ▲0.6 |
| 東京圏 | 106.0 | 0.1 | ▲0.1 | 101.7 | 0.2 | 0.2 | 114.7 | 1.7 | 3.5 | 105.8 | 0.5 | 0.7 | 123.5 | 0.3 | 0.2 |
| 東京区部 | 128.9 | ▲0.1 | ▲0.5 | 113.1 | 0.7 | 0.7 | 123.6 | 2.8 | 5.3 | 121.6 | 0.6 | 0.6 | 162.1 | ▲0.3 | ▲1.7 |
| 東京都下 | 111.8 | 0.3 | 0.1 | 102.3 | 0.6 | 0.6 | — | — | — | 107.0 | 0.4 | 0.3 | 121.8 | 0.2 | 0.0 |
| 神奈川県 | 96.9 | 0.0 | ▲0.4 | 93.5 | ▲0.3 | ▲0.7 | 110.0 | 1.4 | 3.4 | 98.8 | 0.3 | 0.5 | 111.6 | 0.4 | 0.8 |
| 埼玉県 | 98.8 | ▲0.1 | ▲0.4 | 101.6 | 0.3 | 0.4 | 119.0 | 2.0 | 3.7 | 103.3 | 0.4 | 0.7 | 112.3 | 0.0 | ▲0.1 |
| 千葉県 | 102.3 | 0.4 | 0.6 | 104.2 | 0.3 | 0.5 | 117.7 | 1.7 | 3.1 | 106.6 | 0.7 | 1.2 | 123.2 | 1.0 | 1.7 |
| 大阪圏 | 102.8 | ▲0.1 | ▲0.3 | 98.3 | 0.0 | ▲0.2 | 98.7 | 0.9 | 1.6 | 100.3 | 0.1 | 0.1 | 119.9 | 0.0 | ▲0.1 |
| 大阪府 | 100.4 | 0.0 | ▲0.3 | 98.1 | ▲0.1 | ▲0.2 | 97.9 | 0.7 | 1.1 | 99.0 | 0.1 | 0.0 | 117.3 | 0.0 | ▲0.3 |
| 大阪府を除く | 106.3 | ▲0.2 | ▲0.3 | 98.7 | 0.0 | ▲0.1 | 99.8 | 1.1 | 2.0 | 102.1 | 0.1 | 0.3 | 123.7 | 0.1 | 0.3 |
| 名古屋圏 | 106.2 | 0.0 | ▲0.2 | 102.6 | 0.0 | ▲0.1 | 94.7 | 0.0 | ▲0.3 | 102.0 | 0.0 | ▲0.2 | 111.4 | 0.3 | 0.2 |
| 政令指定都市 | 120.7 | 0.6 | 0.9 | 112.4 | 1.3 | 1.9 | 98.2 | 0.9 | 1.5 | 111.2 | 0.9 | 1.4 | 133.8 | 0.5 | 0.4 |
| 県庁所在都市 | 86.6 | ▲0.3 | ▲0.7 | 87.5 | 0.1 | 0.0 | 77.8 | 0.3 | 0.3 | 84.7 | 0.0 | ▲0.2 | 90.9 | ▲0.4 | ▲0.7 |

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(%) | | | | |
|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2019.9 | 2020.3 | 2020.9 | 2021.3 | 2021.9 | | 2019.9 | 2020.3 | 2020.9 | 2021.3 | 2021.9 | | 2019.9 | 2020.3 | 2020.9 | 2021.3 | 2021.9 |
| 全国 | 0.8 | 0.5 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 全国 | 0.4 | 0.2 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.0 | 全国 | 0.4 | 0.3 | 0.1 | 0.3 | 0.4 |
| 六大都市 | 5.0 | 3.0 | ▲ 1.5 | 0.1 | ▲ 0.2 | 六大都市 | 0.4 | 0.2 | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | 0.0 | 六大都市 | 1.3 | 1.2 | 0.5 | 1.2 | 1.4 |
| 六大都市を除く | 0.7 | 0.4 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 六大都市を除く | 0.4 | 0.2 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.0 | 六大都市を除く | 0.4 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.4 |
| 北海道地方 | 1.4 | 1.1 | ▲ 0.3 | 0.0 | ▲ 0.1 | 北海道地方 | 0.5 | 0.6 | 0.1 | 0.5 | 0.9 | 北海道地方 | ▲ 0.2 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 |
| 東北地方 | 0.2 | 0.3 | ▲ 0.3 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | 東北地方 | 0.6 | 0.5 | 0.1 | 0.1 | 0.3 | 東北地方 | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.3 |
| 関東地方 | 1.0 | 0.6 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 0.0 | 関東地方 | 0.3 | 0.1 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.1 | 関東地方 | 0.9 | 0.8 | 0.7 | 1.2 | 1.3 |
| 北陸地方 | 0.4 | 0.0 | ▲ 1.1 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | 北陸地方 | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 | 北陸地方 | 0.7 | 0.3 | ▲ 0.5 | 0.2 | 0.4 |
| 中部・東海地方 | 0.4 | 0.2 | ▲ 0.9 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 中部・東海地方 | 0.1 | ▲ 0.1 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 中部・東海地方 | 0.0 | ▲ 0.1 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 0.0 |
| 近畿地方 | 1.2 | 0.6 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 近畿地方 | 0.1 | 0.0 | ▲ 0.2 | ▲ 0.2 | ▲ 0.2 | 近畿地方 | 0.7 | 0.7 | 0.2 | 0.5 | 0.7 |
| 中国地方 | 0.3 | 0.2 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | 中国地方 | 0.4 | 0.3 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.0 | 中国地方 | 0.4 | 0.3 | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 |
| 四国地方 | 0.0 | ▲ 0.4 | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.7 | 四国地方 | 0.0 | ▲ 0.2 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | 四国地方 | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 | ▲ 0.3 |
| 九州・沖縄地方 | 1.7 | 0.9 | ▲ 0.4 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 九州・沖縄地方 | 1.3 | 0.7 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 九州・沖縄地方 | 0.5 | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.7 |
| 東京圏 | 1.9 | 1.2 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 0.1 | 東京圏 | 0.5 | 0.2 | ▲ 0.2 | 0.0 | 0.2 | 東京圏 | 1.3 | 1.1 | 1.2 | 1.7 | 1.7 |
| 東京区部 | 4.4 | 3.0 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | ▲ 0.1 | 東京区部 | 1.2 | 1.0 | 0.0 | 0.0 | 0.7 | 東京区部 | 2.4 | 2.1 | 2.1 | 2.5 | 2.8 |
| 東京都下 | 2.5 | 1.8 | ▲ 0.1 | ▲ 0.2 | 0.3 | 東京都下 | 0.6 | 0.3 | ▲ 0.1 | 0.0 | 0.6 | 東京都下 | — | — | — | — | — |
| 神奈川県 | 0.6 | 0.1 | ▲ 0.6 | ▲ 0.3 | 0.0 | 神奈川県 | ▲ 0.2 | ▲ 0.5 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | 神奈川県 | 1.1 | 0.7 | 1.2 | 1.9 | 1.4 |
| 埼玉県 | 0.8 | 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 埼玉県 | 0.6 | 0.3 | ▲ 0.2 | 0.1 | 0.3 | 埼玉県 | 1.7 | 1.8 | 1.5 | 1.7 | 2.0 |
| 千葉県 | 1.7 | 1.1 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 千葉県 | 0.6 | 0.3 | 0.3 | 0.1 | 0.3 | 千葉県 | 1.0 | 1.0 | 0.8 | 1.4 | 1.7 |
| 大阪圏 | 1.5 | 0.9 | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 大阪圏 | 0.2 | 0.1 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.0 | 大阪圏 | 0.8 | 0.8 | 0.3 | 0.7 | 0.9 |
| 大阪府 | 1.3 | 0.7 | ▲ 0.1 | ▲ 0.2 | 0.0 | 大阪府 | 0.2 | 0.1 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 大阪府 | 0.9 | 0.8 | 0.2 | 0.5 | 0.7 |
| 大阪府を除く | 1.8 | 1.2 | ▲ 0.8 | ▲ 0.1 | ▲ 0.2 | 大阪府を除く | 0.1 | 0.1 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.0 | 大阪府を除く | 0.8 | 0.9 | 0.3 | 0.9 | 1.1 |
| 名古屋圏 | 1.0 | 0.6 | ▲ 1.1 | ▲ 0.2 | 0.0 | 名古屋圏 | 0.4 | 0.3 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 | 0.0 | 名古屋圏 | 0.2 | 0.1 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | 0.0 |
| 政令指定都市 | 3.4 | 2.7 | ▲ 0.3 | 0.3 | 0.6 | 政令指定都市 | 2.0 | 1.6 | 0.5 | 0.6 | 1.3 | 政令指定都市 | 1.1 | 1.1 | 0.6 | 0.6 | 0.9 |
| 県庁所在都市 | 1.2 | 0.5 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | 県庁所在都市 | 0.5 | 0.3 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.1 | 県庁所在都市 | 0.2 | 0.0 | ▲ 0.2 | 0.0 | 0.3 |

| 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(%) | | | | |
|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2019.9 | 2020.3 | 2020.9 | 2021.3 | 2021.9 | | 2019.9 | 2020.3 | 2020.9 | 2021.3 | 2021.9 |
| 全国 | 0.6 | 0.3 | ▲ 0.3 | ▲ 0.1 | 0.0 | 全国 | 1.5 | 1.0 | ▲ 0.6 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 |
| 六大都市 | 2.4 | 1.5 | ▲ 0.5 | 0.2 | 0.2 | 六大都市 | 6.9 | 4.6 | ▲ 2.3 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 |
| 六大都市を除く | 0.5 | 0.3 | ▲ 0.3 | ▲ 0.1 | 0.0 | 六大都市を除く | 1.3 | 0.9 | ▲ 0.6 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 |
| 北海道地方 | 0.6 | 0.6 | ▲ 0.1 | 0.2 | 0.3 | 北海道地方 | 1.3 | 0.6 | ▲ 1.0 | ▲ 0.4 | ▲ 0.6 |
| 東北地方 | 0.4 | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 東北地方 | 0.5 | 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 |
| 関東地方 | 0.7 | 0.4 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 関東地方 | 1.8 | 1.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 |
| 北陸地方 | 0.2 | ▲ 0.1 | ▲ 0.8 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 北陸地方 | 0.3 | ▲ 0.1 | ▲ 1.4 | ▲ 0.3 | ▲ 0.3 |
| 中部・東海地方 | 0.2 | 0.0 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 | 中部・東海地方 | 0.8 | 0.5 | ▲ 0.9 | ▲ 0.5 | ▲ 0.1 |
| 近畿地方 | 0.7 | 0.4 | ▲ 0.3 | ▲ 0.1 | 0.0 | 近畿地方 | 3.2 | 2.3 | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 |
| 中国地方 | 0.3 | 0.3 | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 中国地方 | 0.8 | 0.7 | ▲ 1.0 | ▲ 0.6 | ▲ 0.5 |
| 四国地方 | 0.0 | ▲ 0.3 | ▲ 0.7 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 | 四国地方 | 0.0 | ▲ 0.4 | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.6 |
| 九州・沖縄地方 | 1.3 | 0.7 | ▲ 0.1 | 0.0 | 0.2 | 九州・沖縄地方 | 2.1 | 1.3 | ▲ 0.7 | ▲ 0.4 | ▲ 0.2 |
| 東京圏 | 1.2 | 0.8 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 東京圏 | 2.8 | 1.9 | ▲ 0.2 | ▲ 0.1 | 0.3 |
| 東京区部 | 2.8 | 2.0 | ▲ 0.1 | 0.1 | 0.6 | 東京区部 | 4.6 | 3.3 | ▲ 2.1 | ▲ 1.4 | ▲ 0.3 |
| 東京都下 | 1.5 | 1.1 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.4 | 東京都下 | 2.1 | 1.7 | 0.0 | ▲ 0.2 | 0.2 |
| 神奈川県 | 0.4 | 0.1 | ▲ 0.2 | 0.2 | 0.3 | 神奈川県 | 1.9 | 1.1 | 0.0 | 0.4 | 0.4 |
| 埼玉県 | 0.9 | 0.7 | 0.0 | 0.3 | 0.4 | 埼玉県 | 1.7 | 1.0 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.0 |
| 千葉県 | 1.1 | 0.8 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 千葉県 | 3.8 | 2.5 | 0.8 | 0.7 | 1.0 |
| 大阪圏 | 0.8 | 0.5 | ▲ 0.2 | 0.0 | 0.1 | 大阪圏 | 3.6 | 2.7 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 | 0.0 |
| 大阪府 | 0.8 | 0.5 | ▲ 0.1 | ▲ 0.1 | 0.1 | 大阪府 | 3.7 | 2.9 | 0.4 | ▲ 0.3 | 0.0 |
| 大阪府を除く | 0.9 | 0.7 | ▲ 0.3 | 0.1 | 0.1 | 大阪府を除く | 3.5 | 2.5 | ▲ 1.9 | 0.2 | 0.1 |
| 名古屋圏 | 0.6 | 0.4 | ▲ 0.7 | ▲ 0.2 | 0.0 | 名古屋圏 | 1.1 | 0.7 | ▲ 1.0 | ▲ 0.1 | 0.3 |
| 政令指定都市 | 2.3 | 1.9 | 0.2 | 0.5 | 0.9 | 政令指定都市 | 3.7 | 2.8 | ▲ 1.3 | ▲ 0.1 | 0.5 |
| 県庁所在都市 | 0.7 | 0.3 | ▲ 0.2 | ▲ 0.2 | 0.0 | 県庁所在都市 | 1.6 | 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.4 |

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」



第159回 「全国木造建築費指数」(2021年9月末現在)の調査結果

第159回「全国木造建築費指数」(2021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

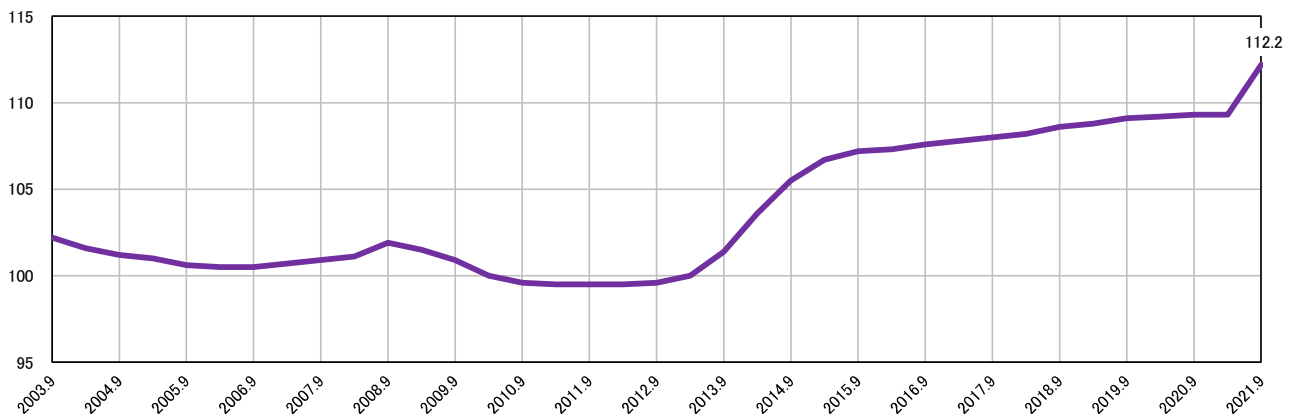
(変動率は全て2021年3月から2021年9月までの数値)

全国の木造建築費指数は、2010年3月末を100として112.2となった。

前期比は2.6%(前回0.1%)となり、2012年9月末調査から上昇が続いている。前年同期比(2020年9月末比)では2.7%上昇となった。

木造建築費は昨年来、資材価格・労務費ともに概ね横ばい傾向にあったが、現在はウッドショックの影響で資材価格の上昇がみられる地域が増加している。また、慢性的な人手不足により労務費の上昇が続いている地域もあり、上昇率は前期比2.6%となった。

〔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 | 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 | | 2021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 | 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 | 112.2 | 2.6 |

「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／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。