

2020年地価公示結果の概要

- 国土交通省が3月18日に公表した2020年1月1日時点の地価公示結果によると、全国平均では、住宅地が前年比+0.8%と3年連続で上昇(前年+0.6%)しました。また、商業地は同+3.1%と5年連続の上昇で、前年の+2.8%から上昇率がさらに拡大しています。
- 次に、三大都市圏では、住宅地が前年比+1.1%、商業地が同+5.4%と、いずれも7年連続で上昇しています。ただ、住宅地は前年(+1.0%)から伸び率の上昇テンポが鈍化しています。これを圏域別にみると、東京圏同+1.4%(前年+1.3%)、大阪圏同+0.4%(同+0.3%)、名古屋圏同+1.1%(同+1.2%)と、名古屋圏で伸び率が低下、東京圏、大阪圏では伸び率の上昇テンポが鈍化しています。一方、商業地は、前年(+5.1%)から伸び率をさらに高めています。圏域別にみても、東京圏同+5.2%(同+4.7%)、大阪圏同+6.9%(同+6.4%)、名古屋圏同+4.1%(同+4.7%)と、名古屋圏では伸び率が低下していますが、東京圏、大阪圏はともに引続き伸び率が高まっています。
- こうした背景として、住宅地は、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調であることが指摘できます。一方、商業地については、景気回復、良好な資金調達環境の下で、1)オフィスビル需要の堅調持続に伴う空室率の低下や賃料の上昇による収益性の向上、2)外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の増加地域における店舗・ホテル等の進出増加、3)交通インフラの整備や再開発の進展に伴う利便性や繁華性の向上等を背景に不動産需要が堅調であること、さらに、4)地方都市を含めマンション建設需要とも競合していること、が挙げられます。
- この間、地方圏では二極化傾向が一段と顕著になっています。札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市(地方中枢都市)をみると、住宅地が前年比+5.9%(前年+4.4%)、商業地が同+11.3%(同+9.4%)と、三大都市圏より一段と高い伸び率を示しています。
- これは、上述の1)~4)の動きが地方中枢都市にまで広がっていることに加え、首都圏等では地価水準の上昇に伴い採算性が悪化する中、業者が地方中枢都市に旨みを感じ、不動産投資先を振り向ける動きが強まっていることによります。
- もっとも、その他の地方圏では、住宅地が前年比±0.0%と漸く下げ止まり(前年▲0.2%)、商業地は同+0.3%と上昇に転化(同±0.0%)しましたが、地方4市の状況とは益々乖離しています。
- とくに、構造的に人口減少が顕著な地域、中でも、通勤・通学や買い物等が不便な駅から離れた地点で下落率が大きい傾向が認められます。
- なお、地価下落が顕著(前年比▲1%以上)な都道府県をみると、住宅地では、和歌山(同▲1.2%)、福井(同▲1.1%)の2県、商業地では、島根(同▲1.1%)の1県のみが減少しています。
- 一方で、地価が上昇している県は、3大都市圏、地方4市が所在する県を除くと、住宅地・商業地ともに、人口やインバウンド観光客の増加が続く沖縄(同+9.5%、+13.3%)の地価上昇が顕著です(ともに伸び率全国第1位)。
- この間、茨城県では、住宅地が前年比▲0.5%、商業地が同▲0.4%と、いずれも28年連続で下落しています。下落率は、住宅地が前年から横ばい、商業地は0.1ポイントの縮小に止まり、地価の改善に足踏みがみられます。上述の地方4市を除く、その他地方圏の平均(住宅地±0.0%、商業地+0.3%)と比べても、茨城県の下落率は依然として大きい状況にあります。
- なお、茨城県内で地価が上昇している市町村は、住宅地では守谷市(前年比+0.7%)、鹿嶋市(同+0.2%)、神栖市(同+0.2%)の3市、商業地では守谷市(同+1.8%)、つくば市(同+1.1%)、神栖市(同+0.9%)、鹿嶋市(同+0.4%)、土浦市(同+0.1%)の5市となっています。このように、地価上昇がTX沿線や常磐線沿線を中心とした県南地域から県央・鹿行地域にまで拡大しています。
- 一方、大子町(住宅地前年比▲3.7%、商業地同▲5.4%)、城里町(同▲1.6%、▲3.1%)、高萩市(同▲1.5%、▲2.3%)等の県北地域や県央山間地域を中心に下落幅が大きい状況にあります。
- こうした地域では、人口減少に加え、地域経済の低迷から宅地需要が依然として弱い状況にあるほか、中心街や郊外店舗にも出店需要が見られないといった構造要因がみられます。
- なお、工業地は、前年比+0.9%と3年連続で上昇しています(前年+0.7%)。圏央道の開通により交通アクセスが向上し、沿線エリアの工業団地等で広く地価の上昇がみられます。

(筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎)