

## 「令和2年都道府県地価調査」結果について

- 9月29日に国交省が公表した2020年7月1日時点の都道府県地価調査結果をみますと、全国平均は住宅地で前年比▲0.7%（前年▲0.1%）と29年連続で下落し、マイナス幅が11年振りに拡大しました。また、商業地も同▲0.3%（同+1.7%）と5年振りにマイナスに転化しました。一方、工業地は同+0.2%（同+1.0%）とプラス幅は縮小しましたが、3年連続の上昇となっています。
- 住宅地や商業地の地価の下落は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きく効いています。なお、今回の地価調査は、感染症の影響が初めて反映された統計となります。
- こうした背景をやや詳しくみますと、住宅地は昨年、需要下支えの政策効果もあって、住環境の優れた地域を中心に住宅需要が堅調でした。しかしながら、感染症の感染拡大以降、雇用・所得環境の悪化が先行きも続くとの懸念から、住宅購入を先送りする動きが強まったことが挙げられます。
- 商業地も昨年まで、高水準の企業収益が続く中、働き方改革もあって、主要都市ではオフィスビル需要が堅調で空室率の低下・賃料の上昇が見られました。さらに、内外観光客が増加している地域、交通インフラの整備や再開発事業等の進展により利便性・繁华性の向上が見られる地域等では店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛で、法人投資家等による不動産投資意欲も旺盛でした。しかしながら、世界的な感染症の感染拡大に伴う訪日客の消失が大都市の繁华街や有名観光地の地価を押し下げました。さらに、緊急事態宣言後は、外出・移動制限や各種イベントの中止、店舗・施設の営業自粛や営業時間短縮といった感染症拡大防止策による顧客の減少から、企業収益が大きく低下し、不動産投資を手控える動きが強まりました。
- 一方、工業地では元々、インターネット通販の普及・拡大等を背景に、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れた地域で物流施設建設等が旺盛でしたが、感染拡大に伴う「巣ごもり消費」の拡大により益々その需要が高まっています。
- 地域別にみますと、三大都市圏では、住宅地は全体で、前年調査比▲0.3%とマイナスに転じています（前年+0.9%）。東京圏（同▲0.2%<+1.1%>）、大阪圏（同▲0.4%<+0.3%>）、名古屋圏（同▲0.7%<+1.0%>）ともに下落に転じています。商業地は全体で、同+0.7%と前年（+5.2%）

- に比べ、伸び率が大きく鈍化しています。東京圏（同+1.0%<+4.9%>）、大阪圏（同+1.2%<+6.8%>）はプラスを維持しましたが、名古屋圏（同▲1.1%<+3.8%>）はマイナスに転化しています。
- 一方、地方圏は、住宅地、商業地ともに、地方中枢4市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）とその他の地域で格差が広がっています。地方中枢4市は、住宅地が前年調査比+3.6%、商業地が同+6.1%と前年（各々+4.9%、+10.3%）から伸び率は低下していますが、底堅く推移しており三大都市圏を大きく上回る伸び率となっています。その他の地域は、住宅地が同▲1.0%、商業地も同▲1.0%と前年（各々▲0.7%、▲0.2%）に比べ伸び率のマイナス幅が再び拡大しています。
- そうした中で、地価の下落が著しい都道府県は、住宅地では、岐阜（前年調査比▲2.0%）、秋田（同▲1.8%）、福井（同▲1.7%）です。商業地では、岐阜（同▲2.2%）、秋田（同▲2.1%）、徳島（同▲2.0%）、石川（同▲1.9%）、岩手（同▲1.8%）となっています。
- 一方、地価上昇が顕著なのは沖縄で、住宅地が前年調査比+4.0%（前年+6.3%）、商業地は同+6.2%（同+12.0%）と、前年からは低下していますが、引続き全国1位の上昇率となっています。
- この間、茨城県では住宅地の地価は前年調査比▲0.7%、商業地は同▲0.7%とともに29年連続でマイナスとなり、マイナス幅も9年振りに拡大（前年：住宅地▲0.4%、商業地▲0.2%）しています。一方、工業地は、同+0.3%と前年（同+1.3%）より上昇率が縮小していますが、5年連続で地価が上昇しています。
- 市町村別にみますと、住宅地で地価が上昇したのは、神栖市（前年調査比+0.1%<前年同▲0.1%>）のみ、商業地では、つくば市（同+1.2%<+2.1%>）、守谷市（同+0.7%<+1.6%>）の2市のみとなっています。
- 下落率の大きな市町村は、住宅地では、大子町（前年調査比▲3.7%<前年同▲2.6%>）、利根町（同▲2.2%<▲1.8%>）、美浦村（同▲2.2%<▲1.5%>）、商業地では、大洗町（同▲3.5%<▲1.8%>）、大子町（同▲3.0%<▲2.4%>）、取手市（同▲2.5%<▲1.2%>）、稲敷市（同▲2.5%<▲1.8%>）がワースト3です。  
（筑波総研チーフエコノミスト 渋谷康一郎）