

令和2年地価公示結果の概要について

今回の豆知識では、令和2年3月19日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げる。地価公示とは、毎年1月1日時点の正常な土地価格を公示するもので、令和2年は全国で26,000地点の価格が公示された。個別の地点の土地価格と併せて、平成31年と比較した上昇(下落)率やその要因の概要についても発表されている。

国土交通省のホームページ https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000380.html に詳細が記載されているが、ここでは大阪圏のうち大阪市、京都市及び滋賀県についてその注目点を見ていく。

【全国の概要】

用途別、圏域別に見た全国の概要は以下の通り。

用途別の動向	
全用途平均	5年連続の上昇となった。
住宅地	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、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調である。全国的に住宅地の地価の回復が進展し、全国の平均変動率は0.8%と3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大し上昇基調を強めている。
商業地	景気回復、良好な資金調達環境の下、企業による人材確保等を目的として、オフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続している。また、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加により収益性の向上が見込まれる地域、交通インフラの整備や再開発の進展に伴い利便性や繁華性の向上が見られる地域などでは、店舗、ホテル等の需要が堅調である。地方都市を含め、鉄道駅周辺などではマンション需要との競合も見られ、こうした多様な需要が競合することにより地価が上昇しており、全国の平均変動率は3.1%と5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。
工業地	インターネット通販の普及・拡大に伴う物流施設の建設や工場の立地・拡張の動き等、全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、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は大型物流施設建設に対する需要が強い。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移し、全国の平均変動率は1.8%と4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大し上昇基調を強めている。

圏域別の動向		
東京圏	住宅地 +1.4%	平均変動率は7年連続の上昇となり、上昇幅も5年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向(※1)としては、前半(H31.1～R1.7)が+0.9%、後半(R1.7～R2.1)が+0.8%となった。
	商業地 +5.2%	平均変動率は7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+2.8%、後半が+3.1%となった。
	工業地 +3.0%	平均変動率は7年連続の上昇となった。
大阪圏	住宅地 +0.4%	平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに+0.4%となった。
	商業地 +6.9%	平均変動率は7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+4.9%、後半が+4.7%となった。
	工業地 +2.8%	平均変動率は5年連続の上昇となった。
名古屋圏	住宅地 +1.1%	平均変動率は7年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+0.7%、後半が+0.9%となった。
	商業地 +4.1%	平均変動率は7年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+1.9%、後半が+2.0%となった。
	工業地 +0.7%	平均変動率は5年連続の上昇となった。
地方圏	住宅地 +0.5%	平均変動率は2年連続の上昇となり、上昇幅も昨年よりも拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半は+0.8%、後半は+0.9%となった。地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の平均変動率は+5.9%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+3.0%、後半が+3.5%となった。
	商業地 +1.5%	平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も2年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+1.3%、後半が+1.5%となった。地方圏のうち地方四市の平均変動率は、+11.3%と7年連続の上昇となり、上昇幅も6年連続で拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が+5.8%、後半が+7.4%となった。
	工業地 +1.1%	平均変動率は3年連続の上昇となった。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は+5.6%と7年連続の上昇となった。

※1 : 半年毎の平均変動率は、都道府県地価調査(毎年7月1日時点実施)との共通地点での平均変動率による。

【大阪圏の概要】

上記の通り、住宅地、商業地ともに前回は上回る結果となった。

商業地は上昇基調にあり、京都府を除き上昇幅が拡大したが、住宅地についてはマイナスとなっている地域が残る。

	住宅地		商業地	
	平成31年	令和2年	平成31年	令和2年
大阪府	+0.2%	+0.4%	+6.5%	+7.7%
兵庫県	△0.2%	△0.1%	+2.4%	+2.8%
京都府	+0.8%	+0.7%	+9.7%	+8.1%
奈良県	△0.5%	△0.6%	+0.9%	+1.5%
大阪圏(※2)	+0.3%	+0.4%	+6.4%	+6.9%

※2：大阪圏とは、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市町村の区域をいう。

【大阪府の概要】

大阪府の地価は、平成31年1月1日からの1年間で、住宅地は変動率が+0.4%(前年+0.2%)と3年連続の上昇となった。また、商業地は+7.7%(前年+6.5%)と7年連続の上昇となった。

住宅地については、大阪市、堺市、北摂エリアを中心とした利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引き続き上昇傾向にある。一方で、駅徒歩圏外の住宅地等においては、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。

商業地については、府全体の平均変動率は前年の+6.5%から+7.7%と上昇幅が拡大した。

	住宅地		商業地	
	平成31年	令和2年	平成31年	令和2年
大阪府全域	+0.2%	+0.4%	+6.5%	+7.7%
大阪市地域	+0.8%	+1.2%	+10.6%	+13.3%
北大阪地域	+0.7%	+1.0%	+5.8%	+5.2%
東部大阪地域	△0.4%	△0.3%	+0.9%	+1.0%
南大阪地域	±0.0%	+0.2%	+2.3%	+2.6%
堺市域	+1.5%	+2.1%	+6.3%	+6.5%

※北大阪地域：豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町

東部大阪地域：守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四條畷市、交野市

南大阪地域：大阪市域・北大阪地域・東部大阪地域を除くその他の大阪府

【大阪市の概要】

大阪市の平均変動率は、住宅地が+1.2%、商業地は+13.3%とともに上昇幅が拡大した。

住宅地については、都心回帰の流れを受けて、都心接近性に優れた北区、中央区、西区、福島区等で、単身者向け賃貸マンションやファミリー向け分譲マンション需要が高く、地価は強含みで推移している。また、阿倍野区・天王寺区等の学区良好で旧来から名声が高い地域等についても、住宅需要は堅調に

推移している。

商業地については、平均変動率は、+13.3%（前年+10.6%）と上昇幅が拡大しており、依然として上昇基調で推移している。区別でみると、東成区、淀川区で上昇幅は縮小したものの、その他の区では、前年同率または上昇幅が拡大している。市内中心部では、駅前の大規模な再開発、堅調なオフィス需要、インバウンド等により高い伸びを維持している。区内に USJ のある此花区では、宿泊施設が増加している他、2025 年の大阪万博や IR への期待もあり、昨年の+0.9%から+4.9%と上昇幅が拡大した。また、西成区や浪速区では、インバウンド等による需要拡大と割安感とが相まって高い上昇率となった。

	住宅地		商業地	
	平成 31 年	令和 2 年	平成 31 年	令和 2 年
都島区	+1.6%	+1.8%	+4.9%	+5.2%
東成区	+0.1%	+0.4%	+1.6%	+1.5%
生野区	+0.3%	+0.5%	+0.6%	+0.7%
旭区	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
城東区	+0.6%	+1.0%	+2.7%	+2.9%
鶴見区	+0.4%	+0.4%	+1.2%	+1.2%
阿倍野区	+0.4%	+0.2%	+4.4%	+6.0%
住吉区	+0.4%	+0.5%	+2.6%	+4.0%
住之江区	+0.1%	+0.1%	—	+2.8%
平野区	+0.1%	+0.1%	+0.6%	+0.7%
東住吉区	+0.1%	+0.3%	△0.1%	+0.1%
西成区	+0.7%	+2.5%	+9.9%	+13.4%
此花区	+0.1%	+1.8%	+0.9%	+4.8%
港区	+1.0%	+1.5%	+1.9%	+6.6%
大正区	△0.1%	±0.0%	+1.8%	+4.8%
西淀川区	+0.2%	+0.6%	+1.4%	+1.7%
淀川区	+0.8%	+0.8%	+10.0%	+7.9%
東淀川区	+0.4%	+0.3%	+0.7%	+3.6%
北区	+4.3%	+4.5%	+15.1%	+17.2%
福島区	+4.2%	+5.7%	+11.6%	+12.6%
中央区	+5.8%	+6.4%	+15.1%	+18.2%
西区	+9.5%	+20.3%	+10.6%	+20.3%
天王寺区	+1.9%	+5.0%	+7.9%	+8.9%
浪速区	+8.2%	+8.4%	+16.7%	+17.7%
大阪市平均	+0.8%	+1.2%	+10.6%	+13.3%

【大阪府における注目地点】**「大阪中央 5-2」**

大阪市中央区宗右衛門町46番1外
(住友商事心齋橋ビル)

1㎡あたりの価格 28,700,000 円

対前年変動率 +44.9%

上昇率1位かつ最高価格地点。大阪を代表する観光地「大阪ミナミ・道頓堀」に位置する。増加する外国人観光客をターゲットとした物販店舗が市況を牽引している。もともと、足元では、ドラッグストアが飽和状態にあり、店舗賃料の上昇は落ち着きを見せつつある。

**「大阪北 5-28」**

大阪市北区大深町207番外
(グランフロント大阪南館)

1㎡あたりの価格 25,000,000 円

対前年変動率 +31.6%

一昨年までの府下最高価格地点。JR 大阪駅前のオフィスビルや複合商業施設が建ち並ぶ高度商業地であり、「大阪キタ」の中心地。昨年、府下最高地価格地点の座を「大阪ミナミ」の「大阪中央 5-2」に譲り渡したが、うめきた2期区域等の JR 大阪駅周辺の再開発や堅調なオフィス需要を背景に地価は力強く上昇を続けている。

**「淀川 5-8」**

大阪市淀川区宮原3丁目5番7外
(新大阪第一生命ビルディング)

1㎡あたりの価格 2,350,000 円

対前年変動率 +38.2%

大阪府の商業地における上昇率3位。JR 新大阪駅まで400mの立地。新大阪駅周辺ではインバウンドの影響で、ホテル開発が多く見られたが、梅田エリアでのオフィスの逼迫を受けて、割安感のある新大阪駅周辺で大手不動産会社のオフィス用地取得が相次ぐ。交通面では、平成31年に JR おおさか東線が開業し、今後もなにわ筋線やリニア新幹線の接続が予定されている。多目的の需要と将来への期待から地価が上昇した。



「大阪西-1」

(北堀江 4-13-5)

1㎡あたりの価格 663,000 円

対前年変動率 +20.3%

住宅地上昇率 1 位。若い層に人気の高い堀江エリアに位置し、都心部へのアクセスも良好な住宅地。昨年の上昇率+9.5%から上昇幅が大きく伸びた。ライフスタイルの変化による単身世帯やファミリー世帯の都心回帰の流れの中で、都心部接近性の高い地域で高層マンション等の需要が高まっており、本地点においても、地価の相対的な割安感と相次ぐ高層マンション用地需要により、地価が大きく上昇した。



【京都府の概要】

京都府の平均変動率は、住宅地は+0.7%と3年連続の上昇、商業地は+8.1%と7年連続の上昇となった。

住宅地については、大山崎町を除いた近郊地域で地価は上昇しており、京都市中心部における地価高騰の波及効果が見られる。一方で、久御山町と宇治田原町を除いた山城地域、亀岡市を除いた南丹地域、中丹地域、丹後地域の各市町村で地価は下落傾向が継続しており、京都市周辺とそれ以外の地域で二極化が鮮明となっている。もっとも、南丹地域、中丹地域、丹後地域における下落幅が縮小した。

商業地については、亀岡市では、サンガスタジアム京セラの建設で店舗需要への期待から横ばいに転じた。八幡市では前年と同率の上昇率。長岡京市と京田辺市では上昇率の幅が拡大。向日市、木津川市、宇治田原町、南丹市で横ばいで、そのほかの地域では下落が継続しているが、南丹地域、中丹地域、丹後地域の下落幅は縮小した。

工業地については、EC 取引の増加による物流施設向けの土地需要の高まりを背景に、労働確保で有利な南区や伏見区や新名神高速道路の全線開通への期待等から久御山町、宇治市、城陽市が伸びた。もっとも、久御山町の工業地については割高感が出てきたこともあり、上昇率は去年の+13.3%から+7.7%と上昇率を縮小した。京都府北部の工業地については、下落傾向が続いているが、京都縦貫自動車道や舞鶴若狭自動車道に近く、都心部と比較した割安感もあって綾部市が横ばいから3.7%の上昇に転じた。

	住宅地		商業地	
	平成 31 年	令和 2 年	平成 31 年	令和 2 年
京都府	+0.8%	+0.7%	+9.7%	+8.1%
京都市域	+2.0%	+1.8%	+13.4%	+11.2%
中心 5 区	+3.6%	+3.0%	+14.3%	+12.1%
周辺 6 区	+1.0%	+1.0%	+12.0%	+10.0%
近郊地域	+0.4%	+0.6%	+2.4%	+2.5%

山城地域	△0.6%	△0.8%	+0.6%	+1.1%
南丹地域	△0.6%	△0.5%	△1.3%	△1.0%
中丹地域	△1.2%	△0.9%	△0.9%	△0.5%
丹後地域	△1.6%	△1.1%	△1.6%	△1.4%

※中心 5 区 : 北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺 6 区 : 東山区、南区、右京区、伏見区、山科区、西京区

近郊地域 : 宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城地域 : 八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

南丹地域 : 亀岡市、南丹市、京丹波町

中丹地域 : 福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域 : 宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町

【京都市の概要】

住宅地については、上昇幅を縮小させつつも、堅調に推移している。地域流動性が比較的低く、昨年まで下落傾向にあった山科区についても、駅周辺におけるマンション開発等の影響で今年は±0%となり、京都市中心部における地価高騰の波及効果が見られた。

商業地については、好調な観光業や堅調なオフィス需要に支えられ上昇基調を維持している。もっとも、新規開業ホテルの急増による収益力の低下で、新規ホテル事業の計画見直しやホテルの売却事例なども散見され、ホテル需要はピークアウトの局面にある。下京区・南区・東山区などホテル需要が地価を牽引してきた地域では、上昇率の縮小幅が大きい。

	住宅地		商業地	
	平成 31 年	令和 2 年	平成 31 年	令和 2 年
北区	+2.4%	+1.8%	+4.4%	+5.6%
上京区	+7.2%	+6.2%	+6.6%	+5.6%
左京区	+2.5%	+2.0%	+7.3%	+6.9%
中京区	+6.5%	+5.8%	+14.3%	+14.4%
下京区	+5.8%	+5.6%	+21.7%	+15.6%
東山区	+5.9%	+6.2%	+31.4%	+23.9%
山科区	△0.1%	±0.0%	+2.1%	+1.7%
南区	+1.9%	+2.2%	+17.3%	+12.8%
右京区	+0.8%	+0.7%	+3.0%	+3.9%
西京区	+1.8%	+1.8%	+2.7%	+3.3%
伏見区	+0.2%	+0.2%	+2.8%	+4.8%
京都市平均	+2.0%	+1.8%	+13.4%	+11.2%

【京都市における注目地点】**「上京-3」**

京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町 156 番

1㎡あたりの価格 640,000 円

対前年変動率 +6.7%

京都府の住宅地における最高価格地点。御所、府庁に近く、かねてより名声の高い住宅地で、高級マンションやホテルも介在する。御所に近い閑静な住環境と地下鉄烏丸線沿線の交通利便性の高さから、京都府内外からの安定した需要が見られる。

**「東山-4」**

京都市東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町 353 番 5

1㎡あたりの価格 433,000 円

対前年変動率 +13.9%

京都府の住宅地における上昇率 1 位。高台寺から清水寺へと続く繁華な観光地の背後、二寧坂に近い立地。交通利便性、生活利便性にやや劣るものの、京都有数の観光地背後に位置するため、セカンドハウスや宿泊施設の需要で府内外からの引き合いが強い。一方、供給は限定的であるため、地価は上昇が続いている。近隣では 2019 年 10 月にラグジュアリーホテルのパークハイアット京都が開業し、地域の名声の向上に貢献した。

**「下京 5-1」**

京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外

(みずほ銀行四条支店)

1㎡あたりの価格 8,500,000 円

対前年変動率 +18.1%

京都府の商業地における最高価格地点。京都で最も繁華性の高い商業地の 1 つ。インバウンドを背景に、ホテルや賃料負担能力の高い海外ブランドの旗艦店舗、ドラッグストアなどの進出が見られ、地価はここ数年、20%を超える上昇を見せていたが、ホテル需要の落ち着きもあり、今年は上昇率が 20%を下回った。



「東山 5-5」

(株式会社村上幸)

1㎡あたりの価格 880,000円

対前年変動率 +29.8%

京都府の商業地における上昇率1位。清水寺などの観光地を結ぶバス路線上の商業地。バス利用の観光客のほか四条方面からの電車利用の観光客の通行量も多い。外国人観光客の増加が顕著であり、レンタル着物店など観光客向けの店舗需要が旺盛で、地価は高い伸びを示している。



【滋賀県の概要】

滋賀県の平均変動率は、住宅地は $\Delta 0.8\%$ (前年 $\Delta 0.6\%$)で12年連続の下落となった。下落率は前年より拡大した。商業地は $+0.7\%$ ($+0.6\%$)と7年連続で上昇し、上昇幅は前年より $+0.1\%$ の拡大となった。

住宅地については、大津・南部地域では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、草津市、栗東市の2市では前年よりも上昇幅が拡大した。また、大津市は前年に引き続き下落となったが、下落幅は前年と同じであった。

JR東海道本線駅徒歩圏の利便性が高く、居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられる。その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっている。特に、人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では下落基調が続いている。

商業地については、大津・南部地域では、5市全ての市の平均変動率がプラスとなり、大津市、野洲市以外は前年より上昇幅がやや拡大した。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、店舗兼マンションが多く見られる地域などで上昇地点が見られる。その他の地域では、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にある。

	住宅地		商業地	
	平成31年	令和2年	平成31年	令和2年
滋賀県	$\Delta 0.6\%$	$\Delta 0.8\%$	$+0.6\%$	$+0.7\%$
大津市	$\Delta 0.5\%$	$\Delta 0.5\%$	$+1.9\%$	$+1.9\%$
彦根市	$\Delta 1.2\%$	$\Delta 1.3\%$	$\Delta 0.5\%$	$\Delta 0.6\%$
長浜市	$\Delta 1.4\%$	$\Delta 1.5\%$	$\Delta 0.7\%$	$\Delta 0.7\%$
近江八幡市	$\Delta 0.3\%$	$\Delta 0.4\%$	$+2.2\%$	$+2.2\%$
草津市	$+1.4\%$	$+1.8\%$	$+2.2\%$	$+3.3\%$
守山市	$+1.3\%$	$+1.3\%$	$+1.8\%$	$+1.9\%$
栗東市	$+0.4\%$	$+0.5\%$	$+0.6\%$	$+1.1\%$
甲賀市	$\Delta 1.5\%$	$\Delta 1.4\%$	$\Delta 1.3\%$	$\Delta 0.9\%$
野洲市	$+0.7\%$	$+0.7\%$	$+2.8\%$	$+2.5\%$
湖南市	$\Delta 1.3\%$	$\Delta 1.3\%$	$\Delta 0.3\%$	$\Delta 0.1\%$

高島市	△1.9%	△2.9%	△2.6%	△3.4%
東近江市	△0.9%	△1.3%	△0.1%	△0.2%
米原市	△1.0%	△1.6%	△1.1%	△1.4%
日野町	△1.2%	△1.5%	△1.6%	△1.7%
竜王町	△0.6%	△1.6%	—	—
愛荘町	△0.6%	△0.5%	△0.5%	△0.2%
豊郷町	△1.2%	△1.2%	△0.8%	△0.8%
甲良町	△1.5%	△2.4%	—	—
多賀町	△1.3%	△1.9%	△1.0%	△1.0%

【滋賀県における注目地点】

「草津-7」

草津市南草津1丁目3番3外

1㎡あたりの価格 293,000円

対前年変動率 +5.0%

滋賀県住宅地における最高価格地点で上昇率1位。南草津駅まで250mと京阪神へのアクセスに優れた立地。草津市は京都のベッドタウンとしてファミリー層の人口が増加しており、駅周辺の分譲マンションの売れ行きが好調である。一方で、開発適地が限られていることから、デベロッパーによる素地取得の競争が激しく、地価が上昇している。周辺では大規模な区画整理事業が進行中である。



「草津 5-1」

草津市大路1丁目字西北ノ端 726番1外

(南洋軒ビル)

1㎡あたりの価格 410,000円

対前年変動率 —

滋賀県の商業地における最高価格地点。ポイントが変更されたこともあり、最高価格地点が昨年までの「大津 5-1」から本ポイントに入れ替わった。JR草津駅前の繁華性の高い商業地。ファミリー層の増加を背景としたマンション需要と商業背後地の拡大に伴う店舗用地需要で地価が上昇している。周辺では、店舗付タワーマンションの大規模再開発が進んでおり、更なる繁華性の高まりが期待されている。



「大津 5-6」

大津市梅林1丁目167番外
(オー・エックス大津ビル)

1㎡あたりの価格 354,000 円

対前年変動率 +2.0%

昨年までの滋賀県の商業地における最高価格地点。JR 大津駅前の立地。京都市中心部の波及効果などもあり、マンション用地需要は堅調であるが、店舗・事務所需要はやや低迷している。JR 大津駅周辺は地理的制約等から商業背後地の発展性に欠け、JR 草津駅周辺に後れをとる形となった。



「草津 5-4」

草津市野路1丁目字池之尻16番5外
(サンマール南草津Ⅰ)

1㎡あたりの価格 338,000 円

対前年変動率 +6.3%

滋賀県商業地における上昇率1位。JR 南草津駅前の立地。「草津-7」と同様にマンションデベロッパーによる開発素地取得需要が高く、一方で開発素地の供給は限定的であることから、地価は上昇している。主にマンション需要が地価上昇を牽引している。



(参考資料)

国土交通省「令和2年地価公示結果の概要」

国土交通省「標準地・基準地検索システム」

国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」

大阪府「令和2年地価公示の結果について」

京都府「令和2年地価公示の概要(京都府)」

滋賀県「令和2年地価公示(滋賀県)結果概要」

【新型コロナウイルスの影響について】

令和2年度の地価公示は、令和2年1月1日時点の地価を示すもので、結果には新型コロナウイルスの影響(コロナ・ショック)は考慮されていないが、今後、コロナ・ショックにより不動産価格にマイナスの影響が生ずるものと考えられる。

2008年9月に顕在化したリーマン・ショックは金融システムの不全が实体经济に波及する構造をもっていた。今回のコロナ・ショックの場合には、实体经济が直接棄損される構造となっており、両者は質的に異なるが、リーマン・ショックとコロナ・ショックとの比較を行い、今後の見通しについて考えてみたい。

■主要な経済指標の比較

コロナ・ショック時とリーマン・ショック時の主要な経済指標を比較すると以下の表の通りである。

	コロナ・ショック	リーマン・ショック
実質 GDP 成長率	<p>■日銀「経済・物価情勢の展望」(2020/4)</p> <p>2020年度：△5.0%～△3.0%</p> <p>2021年度：+2.8%～+3.9%</p> <p>2022年度：+0.8%～+1.6%</p> <p>■IMF「世界経済見通し」(2020/4)</p> <p>2020年：△5.2%(日本)</p> <p>2021年：+3.0%(日本)</p>	<p>2008年度：△3.4%</p> <p>2009年度：△2.2%</p> <p>2010年度：+3.3%</p>
景気ウォッチャー調査	<p>【2020/3】</p> <p>景気の現状判断(合計)：14.2</p> <p>家計動向関連：12.6</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小売関連：16.0 ・飲食関連：0.7 ・サービス関連：7.4 ・住宅関連：19.0 <p>企業動向関連：19.2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造業：21.7 ・非製造業：17.5 <p>雇用関連：13.6</p>	<p>【2008/12】</p> <p>景気の現状判断(合計)：19.0</p> <p>家計動向関連：21.2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小売関連：20.4 ・飲食関連：17.0 ・サービス関連：23.5 ・住宅関連：22.0 <p>企業動向関連：15.1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造業：14.8 ・非製造業：15.0 <p>雇用関連：13.4</p>
日銀短観(大企業)	<p>【2020/3】</p> <p>現況判断 DI・変化幅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造業：△8 ・非製造業：△12 <p>※特に変動幅が大きいもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運輸・郵便：△24 ・対個人サービス：△31 ・宿泊・飲食サービス：△70 <p>金融機関の貸出態度判断(全産業)：△1</p>	<p>【2009/3】</p> <p>現況判断 DI・変化幅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造業：△34 ・非製造業：△22 <p>金融機関の貸出態度判断(全産業)：△13</p>

日経平均(終値)	2020/02/06 : 23,873.59 ↓ $\triangle 31\%$ 2020/03/19 : 16,552.83 ※2020/2/1以降の最安値と最高値との比較	2008/09/01 : 12,834.18 ↓ $\triangle 44\%$ 2008/10/27 : 7,162.92 ※2008/9/1以降、1年間の最高値と最安値の比較
東証リート指数	2020/2/20 : 2,250.65 ↓ $\triangle 49\%$ 2020/3/19 : 1,145.53 ※2020/2/1以降の最高値と最安値の比較	2008/9/12 : 1,266.25 ↓ $\triangle 44\%$ 2008/10/28 : 704.46 ※2020/9/1以降、1年間の最高値と最安値の比較
オフィス空室率 (東京ビジネス地区) 三鬼商事株式会社	2020/1 : 1.53% 2020/2 : 1.49% 2020/3 : 1.50%	2008/9 : 4.07% ↓ 2012/6 : 9.43%

実質 GDP 成長率(前年比)でみると、リーマン・ショックの際には、2008年度は $\triangle 3.4\%$ 、2009年度は $\triangle 2.2\%$ と2年間マイナス成長が続き、株価等がリーマンショック前の水準に回復するまでに5年程度を要した。一方、コロナ・ショックの場合は、2020年4月段階での日銀による予測ではあるが、2020年後半に感染症の世界的感染が収束するというメインシナリオで、2020年度は $\triangle 3.0\% \sim \triangle 5.0\%$ とリーマン・ショックを超えるような落ち込みとなるが、ペントアップ需要(抑制されていた需要)の顕在化や挽回生産により、2年目にはプラス成長に転じるものと予想されている。

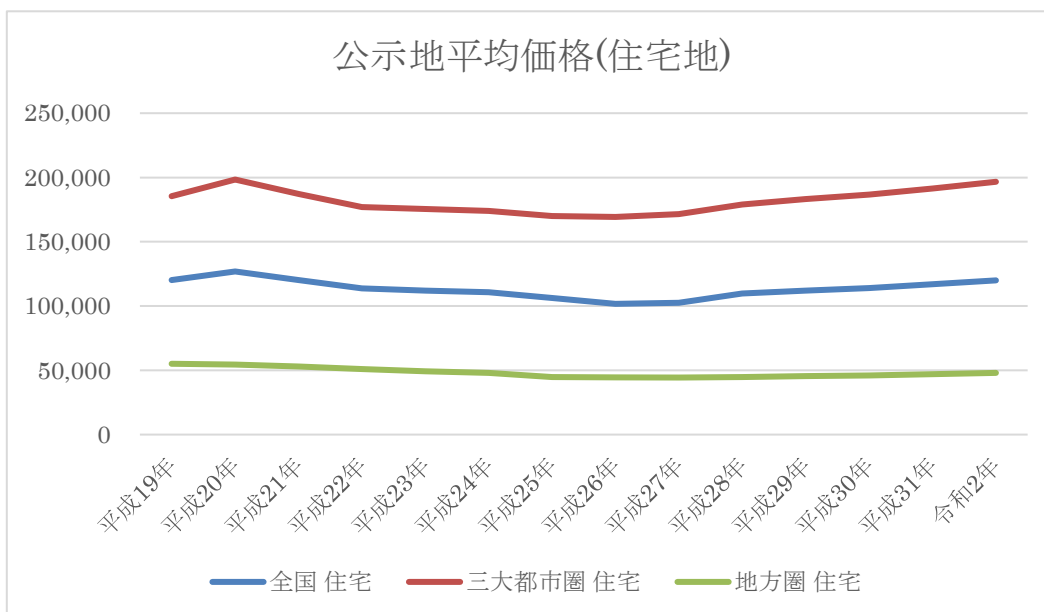
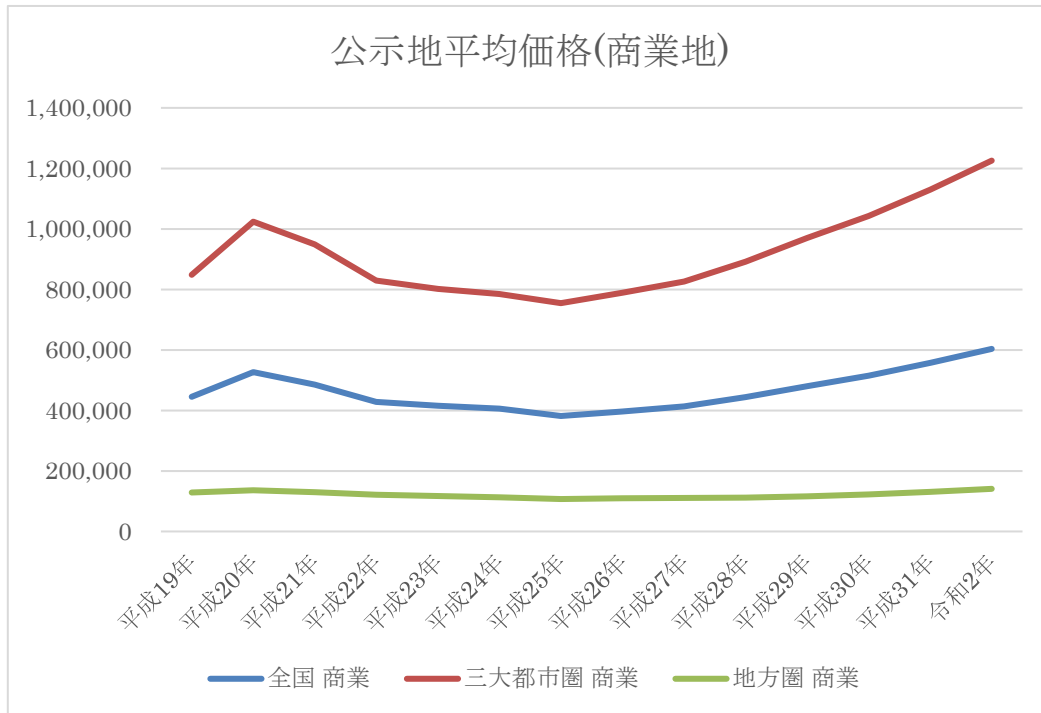
現場の景況感(街角景気)を表す景気ウォッチャー調査の結果をみると、リーマン・ショック最悪時の2008年12月の現状判断(合計)が19.0であったのに対し、2020年3月の結果は17.3とリーマン・ショック時を下回る結果となった。企業動向関連はリーマン・ショック時の数値を上回っていたが、対面サービスを含む小売関連、飲食関連、サービス関連の数値が低い。また今後、更なる数値の悪化が懸念されている。

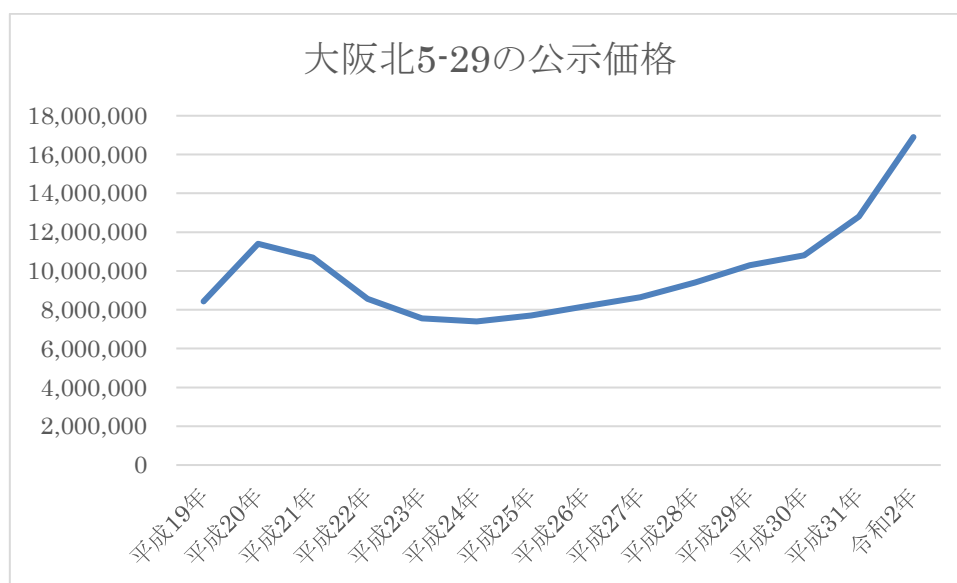
企業経営者の景況感を示す日銀短観では、リーマン・ショック最悪時の2009年3月の現況判断DI(大企業)における変化幅が製造業で $\triangle 34$ 、非製造業で $\triangle 22$ であったが、2020年3月の調査では製造業で $\triangle 8$ 、非製造業で $\triangle 12$ である。2020年3月の結果にはコロナ・ショックの影響が十分に反映されていない可能性があり、また今後さらなる数値の悪化が予想されるが、現時点ではリーマン・ショック時ほどの影響は出ていない。もともと、対面サービスを含む輸送・運輸、対個人サービス、宿泊・飲食サービスの落ち込みは非常に大きい。金融機関の貸出態度判断(全産業)の変化幅については、2009年3月には $\triangle 13$ であったのに対し、2020年3月には $\triangle 1$ と大きな落ち込みはなく、リーマン・ショック時のような金融システムの不全は生じていないものと考えられる。

次に地価の先行指標でもある日経平均、東証リート指数、オフィス空室率を比較してみる。日経平均及び東証リート指数は、リーマン・ショックと同様に大幅な下落となっている。オフィス空室率(東京ビジネス地区)については、リーマン・ショック時には、2008年9月時点で約4%であった空室率が3年以上かけて約10%まで上昇した。一方、2020年時点では空室率は1%台と低水準にあり、現時点では大きな変化は生じていない。

■リーマン・ショック時の地価動向

三大都市圏における商業地の平均価格は、リーマン・ショックを挟んで5年間で約25%下落し、同水準に回復するまでに約10年程度を要している。一方、三大都市圏における住宅地の平均価格については、6年間で約15%下落し、同水準に回復するまでに約12年以上を要している。なお、2008年時点での大阪府商業地最高価格地点である「大阪北商-29」の公示価格は、リーマン・ショックを挟んで4年間で約35%下落し、同水準に回復するまでに10年程度を要している。





■今後の見通し

各種指標から今回のコロナ・ショックは、リーマン・ショック時を超えるような経済的インパクトがあるものの、影響先は主に実体経済が中心であり、リーマン・ショック時よりはその影響の期間は短いと予想される。したがって、地価についてもリーマン・ショック時と同等またはそれ以上の下落率になる可能性があるが、その期間はリーマン・ショック時よりも短くなると考えられる。用途別では、収益性が重視される商業地における下落が住宅地よりも大きく、特にインバウンド需要の恩恵を受け急拡大してきたホテル需要、店舗需要の大幅な減退は避けられないが、一方で低水準の空室率が続いているオフィス需要の減退については相対的に小さいものと予想され、当面の間、オフィス需要が商業地の相場を主導するものと考えられる。また、巣籠り消費によりインターネット通販の普及が促進され、物流適地等などでは需要が高まるケースも考えられる。

もっとも、これらの想定は2020年後半に新型肺炎の世界的感染が収束するという2020年4月時点における日銀及びIMFのメインシナリオや金融システムの安定を前提にするものであり、今後の動向に留意を要する。

(参考資料)

国土交通省「標準地・基準地検索システム」

日本銀行「経済・物価情勢の展望」(2020年4月)

日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」(2020年3月)

国際通貨基金「世界経済見通し」(2020年4月)

内閣府「景気ウォッチャー調査」(2020年3月)

日本取引所グループ「東証リート指数」