

## 令和2年公示地価と今後について

国土交通省は、3月19日、令和2年（1月1時点）の地価を公示しました。今月のCBCA NEWSで概要をお伝えします。（※データの出所 地価：国土交通省、リート：東京証券取引所）

### 令和2年公示地価の概要

#### ○ 全国平均

全用途平均は5年連続で上昇し、全国平均で1.4%の上昇と、前年より上昇基調を強めました。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めました。

#### ○ 三大都市圏

全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも各圏域で上昇が継続しました。

#### ○ 地方圏

地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では上昇基調をさらに強めました。

地方四市を除いた地域でも、全用途平均・商業地は平成4年以来28年ぶりに上昇に転じ、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなりました。

### 圏域別・用途別対前年平均変動率

(変動率:%)

圏域別・ 地域別	用途別 公示年	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
		平成31年 変動率	令和2年 変動率	平成31年 変動率	令和2年 変動率	平成31年 変動率	令和2年 変動率	平成31年 変動率	令和2年 変動率
東京圏		2.2	2.3	1.3	1.4	4.7	5.2	2.4	3.0
大阪圏		1.6	1.8	0.3	0.4	6.4	6.9	2.0	2.8
名古屋圏		2.1	1.9	1.2	1.1	4.7	4.1	0.6	0.7
三大都市圏平均		2.0	2.1	1.0	1.1	5.1	5.4	1.9	2.4
地方圏 (地方四市)		5.9	7.4	4.4	5.9	9.4	11.3	4.8	5.6
地方圏 (その他)		△0.2	0.1	△0.2	0.0	0.0	0.3	0.4	0.8
地方圏平均		0.4	0.8	0.2	0.5	1.0	1.5	0.8	1.1
全国平均		1.2	1.4	0.6	0.8	2.8	3.1	1.3	1.8

地価上昇の背景として、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、

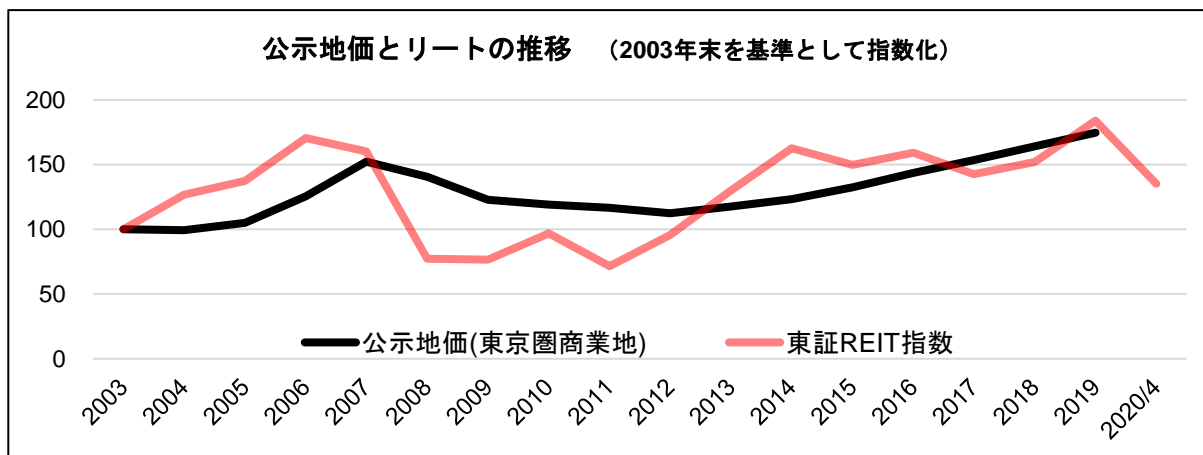
- ①交通利便性等に優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること、
- ②オフィス市場の活況、観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開発等の進展を背景に需要が堅調であること、が挙げられます。こうした背景は、ここ数年変化がありませんでした。

### 新型コロナウイルスの影響

ところがご承知のように、今年に入ってから新型コロナウイルスの感染拡大により、不動産市況を取り巻く環境は一変しました。政府の緊急事態宣言後の自治体の自粛要請により、商業地は休業ないし時短の店舗ばかりとなりました。これは、足もとの不動産収益力の大幅な低下に直結します。

こうした環境下、不動産市況の先行指標である東証REIT指数は、2019年末から2020年4月末にかけて27%の大幅な下落となりました。現在のような不動産収益力の低下が長引けば、実際の不動産価格にも影響を与えることは避けられないものと考えられます。

ここで、今後の不動産価格を占うために、公示地価（東京圏商業地）と東証REIT指数の推移を見てください。下のグラフは2003年末を100として指数化し、2つを重ねたものです。



東証REIT指数は、リーマンショックの影響を受け、2008年には52%もの大幅な下落を見せました。公示地価も下落に転じ、しばらく低迷を続けました。2013年頃から東証REIT指数が本格的に回復してくると、公示地価も上昇に転じ、その後昨年までは堅調に推移しました。このように、リート市況が実際の不動産価格に先行する形で、過去両者は長期的に相関の高い動きを見せています。

では、今後の不動産価格はどうなるのでしょうか。筆者は、2つの要因に影響されると考えます。ひとつは、自粛等による不動産収益力の低下が長期化するのかどうかということ、もうひとつは、自粛が解除された後に、グローバルな人の往来がかつてと同じ程度まで回復するのにどれだけの時間を要するのかということです。

米国の著名投資家ウォーレン・バフェット氏は、5/2 経営する投資会社の株主総会で、新型コロナウイルスの感染拡大によって「世界が変わる」として、保有していた米航空株を全て売却したと明かしました。バフェット氏は米国経済の明るい将来を信じる一方、「外出制限が人々の行動に与える影響は分からない。3~4年後に、昨年までのように飛行機に乗るようになるのか見通せない」として、人々の活動量が以前の水準にまで回復するにはかなりの時間を要する可能性を示唆しました。

日本は、来年に延期された東京五輪の開催を目指していますが、条件とされる「完全なる開催」のためには、コロナの世界的な収束に加えて、治療薬やワクチンの普及が必須と考えられます。特に、出入国の全ての制限解除へのハードルは高く、五輪の有無に関わらず、グローバルな人の往来は当面抑制されたものにならざるを得ないでしょう。こうした要因から、商業地、特にインバウンドの影響が大きなエリアでは、不動産価格が弱含みに転じるとともに、影響度合いを手探りのなか極めて不活発な取引に留まるのではと予想しています。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先