2020年公示地価

インバウンド需要で5年連続の地価上昇 新型コロナショックで来年はどうなるのか

文・松田忠司　不動産経済研究所 企画調査部主任研究員

訪日観光客の恩恵で地方の観光地も大都市の商業地も地価が上昇し、2020年の公示地価は全国平均で5年連続の上昇となった。大雨や台風の災害で地方の一部で地価は下落したものの、地価は全体で見れば引き続き堅調だったといえる。だが、コロナショックで地価上昇の牽引力となっていた訪日観光客は“蒸発“し、リーマンショック級の景気後退が予測されている。果たして、来年の公示地価はどうなるのか。

地価はいったん上昇傾向となると、ある転換点を迎えるまではその傾向が拡大し続けることが多く、今年3月発表の公示地価もここ最近の上昇傾向を踏襲し、さらにその対象エリアを拡大させて地方への波及が鮮明となっている**【図表1】**。

全国の全用途（住宅地・商業地・工業地）平均は対前年比でプラス1.4％（前年はプラス1.2％）と5年連続の上昇、上昇幅も4年連続で拡大と上昇基調が一段と強まった。商業地はプラス3.1％（同プラス2.8％）で5 年連続の上昇。住宅地もプラス0.8％（同プラス0.6％）で3年連続の上昇となった。

【図表2】のように、1都3県主要の主要地域である東京圏は商業地がプラス5.2％（同プラス4.7％）と7年連続の上昇で、上昇幅も6年連続で拡大。住宅地もプラス1.4％（同プラス1.3％）と7年連続の上昇で、上昇幅も5年連続で拡大した。

大阪圏も商業地がプラス6.9％（同プラス6.4％）と7 年連続の上昇、上昇幅も6年連続で拡大。住宅地もプラス0.4％（同プラス0.3％）と3年連続の上昇、上昇幅も2年連続で拡大した。また名古屋圏は商業地がプラス4.1％（同プラス4.7％）と7年連続の上昇も、上昇幅は縮小。住宅地もプラス1.1％（同プラス1.2％）と7年連続上昇となったが、商業地同様に上昇幅は縮小した。

地方圏は地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）が全用途平均でプラス7.4％（同プラス5.9％）、商業地プラス11.3％（同プラス9.4％）、住宅地プラス5.9％（同プラス4.4％）と上昇基調を強めた。さらに地方圏でも、地方四市以外のその他の地域が長く続いた下落から脱しており、全用途平均がプラス0.1％（同マイナス0.2％）となった。住宅地が±0.0％（同マイナス0.2％）と1996年から続いた下落が収まったほか、商業地はプラス0.3％（同±0.0％）と全用途とともに1992年以来28年ぶりに上昇、地価上昇が地方都市にも広がっている様子が分かる結果となった。

地価上昇でマンション価格上昇も続く

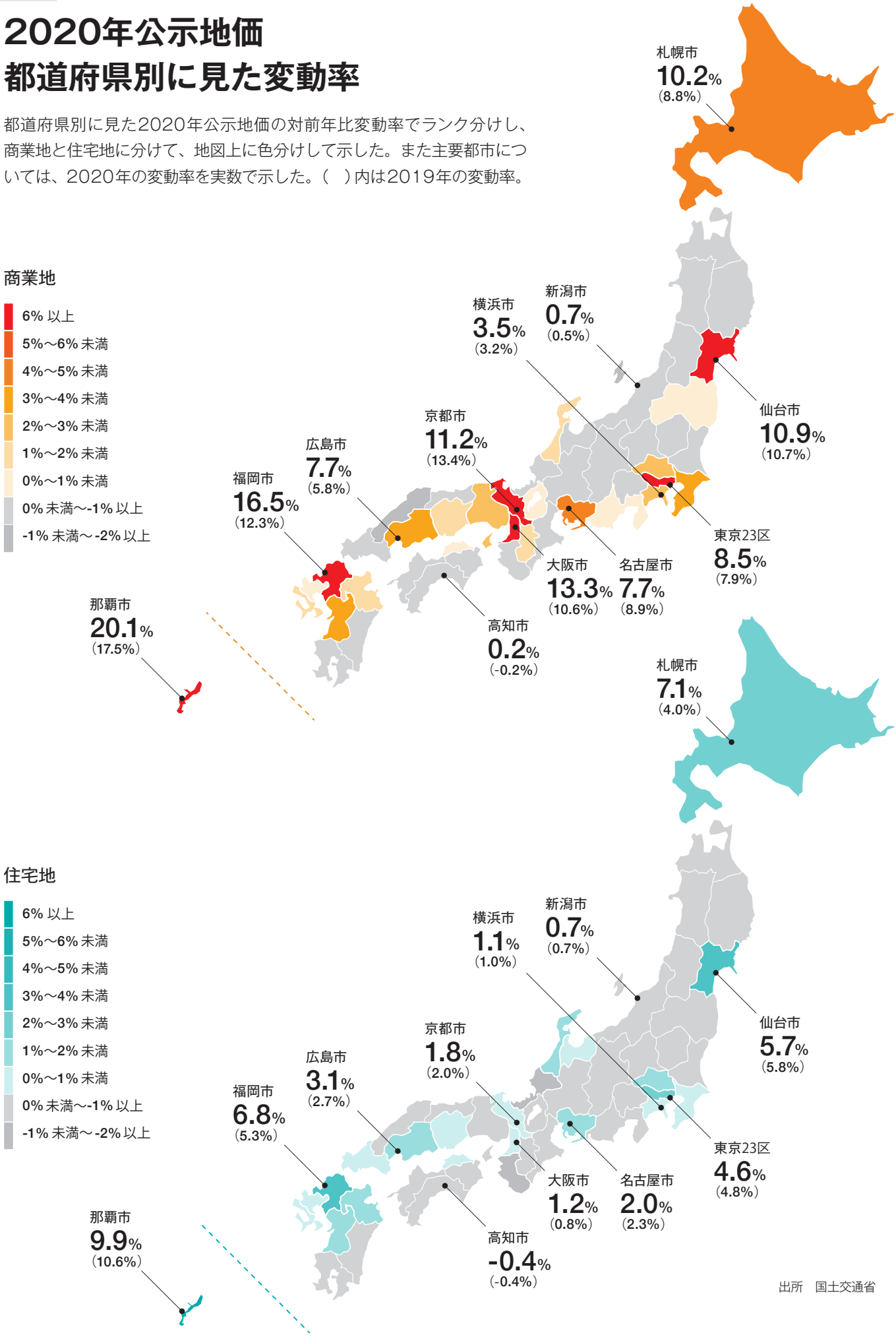
都道府県別で見ても、**【図表1】**のように地方の商業地は東京、大阪、名古屋の三大都市圏を上回る勢いで上昇が続いている。堅調な景気と再開発ブームで、例えば北海道は新幹線整備の進展、福岡は天神・博多を中心とする再開発が目白押しだ。また7年連続で過去最高を更新する訪日客増で、観光客が殺到している大阪府、京都府、奈良県や、欧米のスキー客の人気が高いニセコ観光圏（北海道）、韓国人の温泉人気を支える別府温泉などを擁する大分県のインバウンド需要が地価を牽引した。

商業地の上昇に連動するように住宅地も上昇し

図表 1

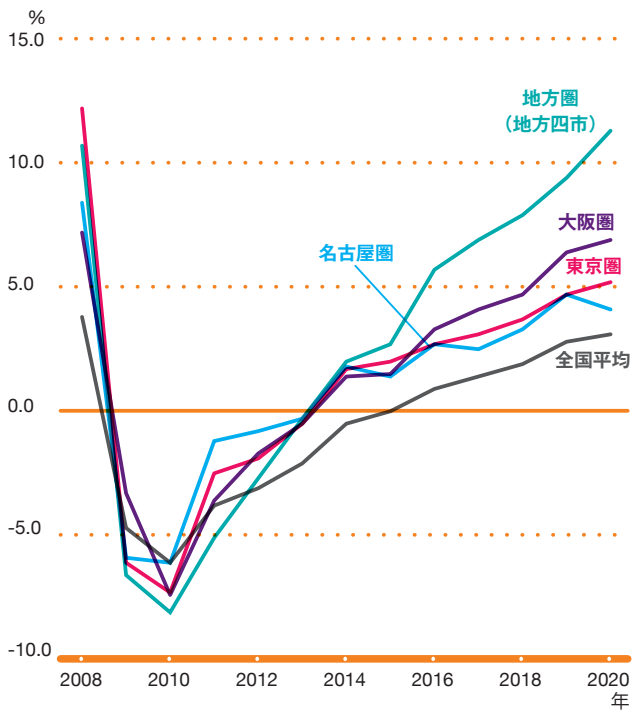
2020年公示地価
都道府県別に見た変動率

都道府県別に見た2020年公示地価の対前年比変動率でランク分けし、商業地と住宅地に分けて、地図上に色分けして示した。また主要都市については、2020年の変動率を実数で示した。（　）内は2019年の変動率。

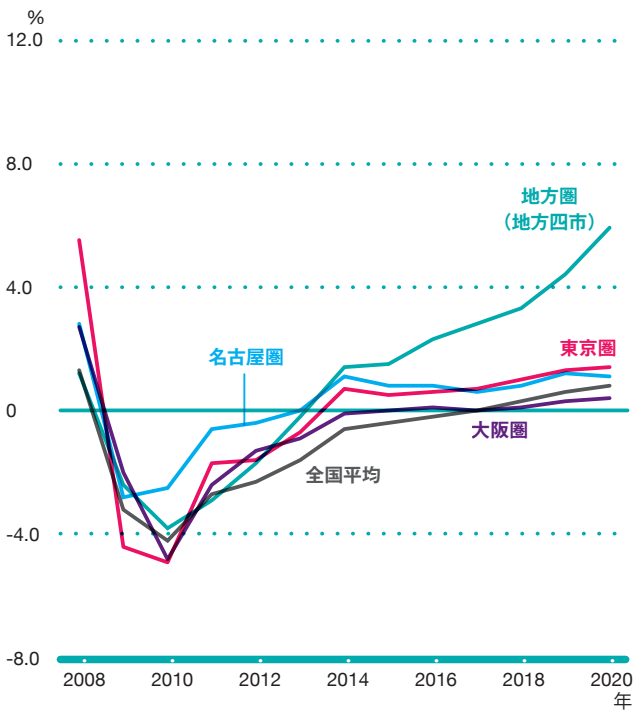


出所　国土交通省

図表２　公示地価の対前年変動率推移（商業地）
主要三大都市圏は力強い上昇が続く



公示地価の対前年変動率推移（住宅地）
地方主要都市が上昇し、全国的な地価回復へ



※「東京圏」は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市区町の区域で、１都３県のうちの東京都全域と、それに隣接する３県の都市部が中心。同じく、「大阪圏」は近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域で、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県の主要都市エリアが中心。「名古屋圏」は中部圏開発整備法による都市整備区域で、愛知県名古屋市を中核に、三重県の四日市市などの主要市町を含む。地方圏（地方四市）は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の４市。

た。変動率がプラスだった前年の18から、山形県と長崎県も上昇し、20都道府県が上昇した。さらに、秋田、山梨、三重、愛媛、鹿児島の5県が下落幅1％未満に縮小している。

仙台や広島など複数の都市ではオフィス・ホテルとマンションで用地の取り合いが起き、地価を押し上げている。実際、**【図表３】**のように、地方都市のマンション価格も上昇が続き、都市部の上昇が地方に波及している。

そもそもマンションの販売価格は2014年に消費税が8％となって以降、人手不足などによる施工費の高騰によって価格上昇が鮮明となっていた。施工費高騰は2018年頃には一段落し、以後は高止まり状態となったものの、マンション価格はその後も緩やかに上昇し続けているエリアが多い。

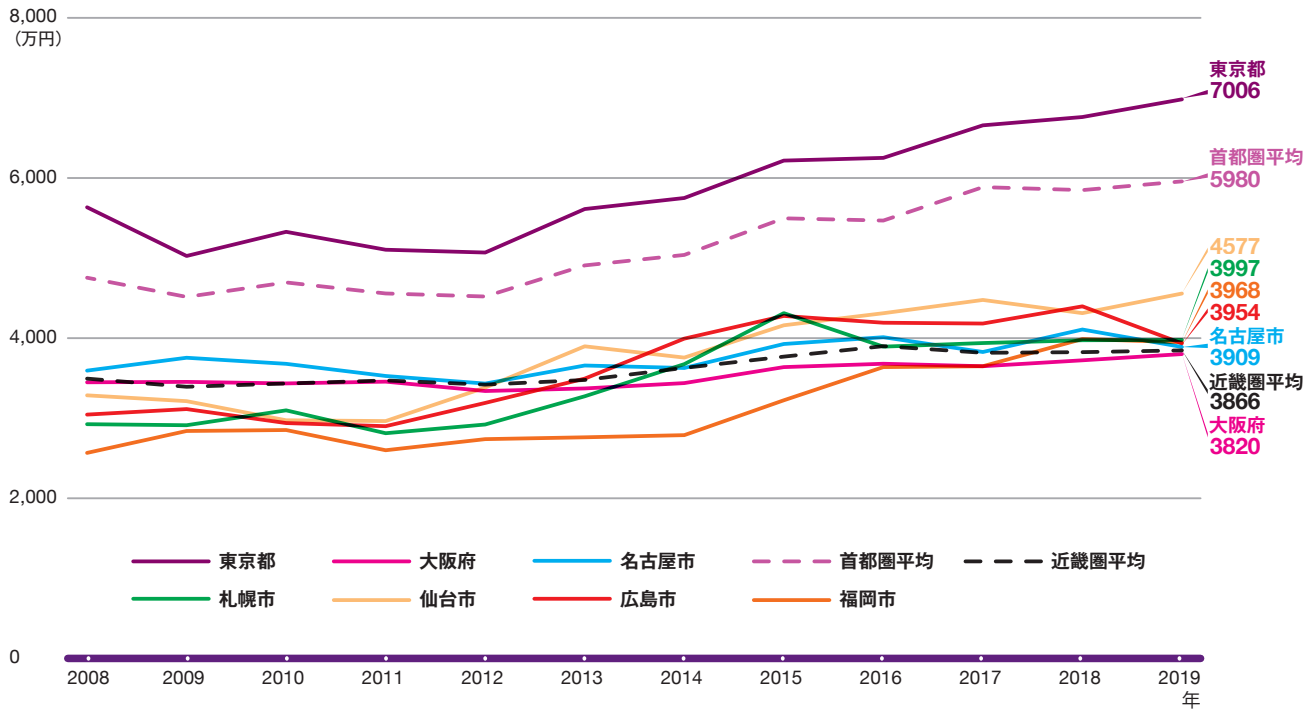
これは地価上昇による用地取得費の上昇の影響が徐々に大きくなっているからと考えられる。土地価格より施工費のマンション価格に占める割合の高かった地方都市や大都市圏郊外の低価格物件が従来よりも高値でも売れるようになったため、高額な土地を取得する傾向が強まり、それがさらなる用地費高騰を招いていると見られる。また、首都圏の用地取得競争が激化して土地の仕込みが難しくなる中、地方都市に活路を求めるデベロッパーも増えている。

例えば、首都圏で実績を積み上げてきたタカラレーベンは札幌市や名古屋市、広島市、熊本市などで、フージャースコーポレーションは大分市、山形市、帯広市などで2019～20年にかけて供給している。オープンハウス・ディベロップメントは名古屋圏に続いて福岡圏で供給を始めており、九州第一弾の物件（大野城市、総103戸）は発売から10カ月で完売と人気を集めていた。大京も地方都市の中心市街地再開発に注力しており、秋田市、金沢市、長崎県諫早市などで物件を手掛けるようになっている。

2019年のマンション価格を見ても、首都圏や近畿圏だけでなく、名古屋市、札幌市、仙台市では販売単価の上昇が続いている**【図表３】**。2020年も札幌市、仙台市、名古屋市などでは中心部での大型タワーマンションの供給が開始されるため、この動きは変わらないものと考えられる。

ただし、地価の単価においては東京への一極集中が明らかだ**【図表４】**。商業地、住宅地ともに全国トップ10はすべて東京都が独占しており、その顔ぶれも去年とすべて同じである。かたや値上がり率

図表３　全国主要エリアの新築マンション戸当たり価格の推移
大都市でも地方都市でも堅調な値上がりが続いた



※「首都圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の１都３県、「近畿圏」は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の２府４県。首都圏は投資用ワンルームマンションを含まない。

は、商業地で6地点、住宅地で8地点が“新顔”である。まずインバウンドで盛り上がる観光地やリゾート地の商業地が上昇し、それに続いて社員寮や長期滞在用の住宅地が上昇するという構図になっている。

なお、昨年の東日本台風などの被災で、長野県長野市や福島県いわき市など住宅地が3～13%台下げた地域もあったが、一昨年に豪雨に見舞われた岡山県の倉敷市、総社市では、復興・復旧が進んですでに地価が上昇に転じた住宅地もある。

“コロナショック”で地価はどう動くか

しかし冒頭で述べた「ある転換点」が今年の春、唐突に現れたのかもしれない。

新型コロナウイルスの感染拡大防止のため世界中で渡航制限が行われ、ヨーロッパやアメリカでは都市封鎖が実施され、事実上経済活動はストップした。日本でも感染が広がる中、政府は4月7日に首都圏の1都3県と大阪府、兵庫県、福岡県に緊急事態宣言を発令、4月16日にはその対象は全国に拡大された。多くの人が外出の自粛を余儀なくされた結果、景気は一気に減速。オリンピックも1年延期が決まり、不動産市場にも大きな影響が出ることは避けられないだろう。

公示地価はあくまでその年の1月1日時点でのものであり、当然のことながら、2020年の公示地価にはコロナショックによるインバウンド需要の消失や、企業の経済活動停止などの影響は一切反映されていない。

では具体的には今後、どのようなことが考えられるだろうか。

外出自粛期間中は多くの人が在宅ワーク中心となり、出勤が必要となった際も時差通勤を実施した。やがて来る可能性が高い感染2波、3波の際にも同様の対応を行うだろうし、このコロナ禍が収まってもこのような働き方への移行は止まらないだろう。都心のオフィスは一部でフリーアドレス化が進んでいたものの、さらに社員全員のスペースを用意する必要がなくなり、需要はよりコンパクトなオフィスへと移る可能性がある。また旅行の需要はやがて戻ってくるだろうが、出張などはリモート会議に切り替えられ、ビジネスホテルなどは平日の空室が増えるかもしれない。

図表４　全国公示地価ランキング
価格上昇を牽引したのはインバウンド需要だった

全国商業地坪単価トップ 10

順位	所在地（住居表示）	建物	坪単価（万円）	対前年比上昇率（%）
第1位	東京都中央区銀座4-5-6	山野楽器銀座本店	1億9041	0.9
第2位	東京都中央区銀座5-4-3	対鶴館	1億6401	1.2
第3位	東京都中央区銀座2-6-7	明治屋銀座ビル	1億4289	1.6
第4位	東京都中央区銀座7-9-19	銀座セブンビル	1億4091	1.7
第5位	東京都新宿区新宿3-24-1	新宿 M-SQUARE	1億2507	5.3
第6位	東京都千代田区丸の内2-4-1	丸の内ビルディング（丸ビル）	1億2408	2.2
第7位	東京都新宿区新宿3-30-11	新宿高野第2ビル	1億2144	4.5
第8位	東京都中央区銀座6-8-3	銀座尾張町TOWER	1億0626	3.2
第9位	東京都中央区銀座4-2-15	塚本素山ビル	1億0230	5.1
第10位	東京都千代田区大手町2-2-1	新大手町ビルヂング	9702	3.2

全国住宅地坪単価トップ 10

順位	所在地（住居表示）	建物	坪単価（万円）	対前年比上昇率（%）
第1位	東京都港区赤坂1-14-11	ホーマットロイヤル	1558	8.8
第2位	東京都千代田区六番町6-1	パレロワイヤル六番町	1337	3.1
第3位	東京都港区白金台3-16-10	白金台グロリアハイツ	1257	7.0
第4位	東京都港区南麻布4-9-34	パークマンション南麻布	1155	8.4
第5位	東京都港区南麻布1-5-11	パークアクシス南麻布	1046	6.0
第6位	東京都千代田区三番町6-25	イトーピア三番町マンション	1043	3.6
第7位	東京都千代田区一番町16-3	パークハウス一番町	1000	2.4
第8位	東京都千代田区九段北2-3-25	九段坂ハウス	978	3.1
第9位	東京都港区赤坂6-19-23	東急ドエル・プレステージ赤坂氷川町	904	6.6
第10位	東京都渋谷区恵比寿西2-20-7	ブリリア代官山プレステージ	894	13.9

全国商業地値上がりトップ 10

順位	所在地（住居表示）	建物	坪単価（万円）	対前年比上昇率（%）
第1位	北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1	大樹生命（旧・三井生命）倶知安営業部	33	57.5
第2位	沖縄県那覇市久茂地1-4-8	第二新垣ビル	205	45.9
第3位	大阪府大阪市中央区宗右衛門町7-2	住友商事心斎橋ビル	9471	44.9
第4位	沖縄県那覇市久茂地3-1-1	日本生命那覇ビル	653	41.4
第5位	沖縄県宮古島市平良字西里羽立391番外	ジブラルタ生命沖縄宮古ビル	30	41.4
第6位	大阪府豊中市新千里東町1-5-1	千里阪急百貨店	587	41.3
第7位	沖縄県那覇市前島3-1-15	大同生命那覇ビル	212	39.6
第8位	大阪府淀川区宮原3-5-24	新大阪第一生命ビル	776	38.2
第9位	福岡県福岡市中央区天神4-2-34	応研ビル	475	34.6
第10位	東京都台東区浅草1-1-2	広隆ビル	1650	34.0

全国住宅地値上がりトップ 10

順位	所在地（住居表示）	建物	坪単価（万円）	対前年比上昇率（%）
第1位	北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	住宅（木造2階建）	36	44.0
第2位	北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	住宅(木造3階建)	16	30.6
第3位	沖縄県糸満市西崎2-39-6	住宅(鉄筋コンクリート3階建)	33	30.3
第4位	沖縄県宮古島市上野字野原東方原１１０４番	住宅地(鉄筋コンクリート造1階建)	2	27.4
第5位	福岡県福岡市博多区博多駅南5-1-１０	F・STAGE博多駅南	82	24.0
第6位	愛知県名古屋市中区丸の内3-8-1	ローレルアイ久屋大通	327	23.8
第7位	愛知県名古屋市中区上前津2-12-9	ユニロイヤル上前津	211	22.6
第8位	沖縄県糸満市西川町6-14	住宅(鉄筋コンクリート造2階建)	27	22.6
第9位	福岡県福岡市中央区港2-2-24	ファインポートＢ館	112	22.5
第10位	沖縄県中頭部中頭郡読谷村字喜名中原287番1	住宅(鉄筋コンクリート造1階建)	20	21.5

出所　国土交通省
※建物名は国土交通省発表の所在地情報などをもとに類推。

世間ではコロナショックがリーマンショック級の景気後退をもたらすとの懸念は高まるばかりである。しかし、**【図表２】**をご覧頂きたい。2008年９月に発生し、日本では翌2009年と合わせての上場企業53社が倒産した世界不況の中にあっても、日本の地価（商業地）の下落幅は主要都市でも最大7.3%で、５年後には反発に転じた。同じく住宅地の下落幅は4.9%と商業地よりさらに小さく、**【図表３】**のように新築マンションの販売価格は地価よりさらに早く回復に転じた。

リーマンショック後に景気が悪化した際、デベロッパーは価格が下落した都心の用地取得を積極化させ、それが結果的に震災後の職住近接ニーズに合致することとなった。東日本大震災後には一時的に湾岸部の供給がストップしたものの、2013年はそのような物件が人気を集め、年間供給は5万6,478戸にまで伸び、東京23区の供給も2万8,340戸、シェア50.2%と1973年以降で初めて50%を超えた。今回はリーマンショック以上の景気後退も予想される一方、先々の都心人気回復を見越して用地取得を進めるデベロッパーもまた出てくるだろう。

現在予想されているコロナショックによる不動産市場の落ち込みはあくまで仮定の数字であり、リーマンショック時の実際の落ち込みを吸収した市場の強さ、柔軟性から見れば、こと地価に関しては、コロナショックを過度に恐れる必要はないだろう。