

英和グループ NEWS RELEASE

2020年10月号

英和コンサルティング
英和税理士法人

東京都品川区大崎4丁目1番2号
ウィン第2五反田ビル7F

PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2020年基準地価、コロナで動向に不透明感！

全国平均（全用途）3年ぶり下落！
コロナが地価回復を直撃
インバウンド激減で様変わり！



国土交通省が先月発表した「基準地価」はコロナの影響が反映された最初の大規模な地価調査となりました。毎年発表は19日前後ですが、今年は4連休の影響もあってか、例年より遅れて29日の発表となりました。

今年の基準地価は？



●コロナ後の初の地価公表

3月発表の公示地価、7月発表の路線価はいずれも今年の1月1日時点の地価評価となっており、新型コロナウイルスの影響を織り込んだ地価公表は基準地価（7月1日時点）が初となるため注目を集めていました。

＜基準地価の変動率＞

	住宅地		商業地		全用途平均	
	前年比	%	前年比	%	前年比	%
全国平均	▲0.7	▲0.1	▲0.3	1.7	▲0.6	0.4
三大都市圏	▲0.3	0.9	0.7	5.2	0.0	2.1
東京圏	▲0.2	1.1	1.0	4.9	0.1	2.2
大阪圏	▲0.4	0.3	1.2	6.8	0.0	1.9
名古屋圏	▲0.7	1.0	▲1.1	3.8	▲0.8	1.9
地方圏	▲0.9	▲0.5	▲0.6	0.3	▲0.8	▲0.3
中核4市	3.6	4.9	6.1	10.3	4.5	6.8

*中核4市：札幌、仙台、広島、福岡

●全用途平均でマイナスに転じる！

全国平均（全用途）が前年比▲0.6%となり、2017年以来3年ぶりに下落に転じ、回復基調にあった地価を新型コロナが直撃した形に。影響が大きかったのは商業地で、落ち込みは住宅地より大きくなっています。

●三大都市圏の住宅地と商業地は？

三大都市圏は住宅地がそろってマイナスとなり、東京、大阪が下落したのは7年ぶり、名古屋は8年ぶり。商業地はプラス0.7%と上昇を維持したものの、伸びは鈍化。東京、大阪で上昇幅が縮小、名古屋は8年ぶりの下落です。

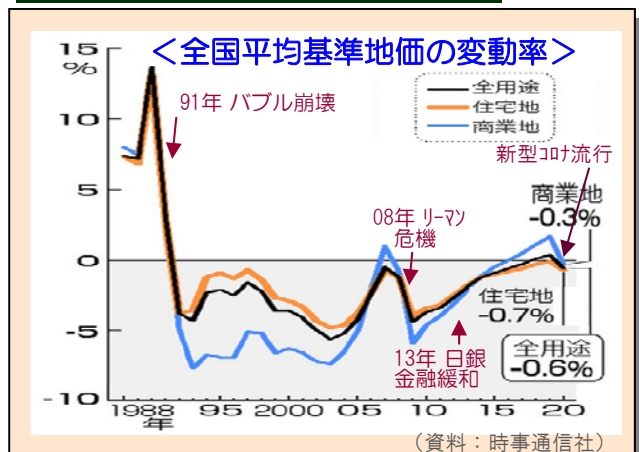
●ここ1年の公表の地価指標は？

回復基調を続けてきた地価は新型コロナの影響で様相が一変。今年7月発表の路線価までは順調な回復が鮮明で、地方もバブル崩壊以降28年ぶりに上昇に転じたところでした。

＜発表された最近の地価＞

年分	種類	基準日	状況
2019年	基準地価	2019/7/1	地方商業地28年ぶり上昇
2020年	公示地価	2020/1/1	全国平均5年連続の上昇 地方圏28年ぶりプラス
2020年	路線価	2020/1/1	バブル後初の5年連続上昇

●変動率の推移を振り返ると



●全国トップも9年ぶりマイナス!

訪日客消失が都市部の繁華街や有名観光地の地価を押し下げており、15年連続で全国でも基準地価が高かった東京・銀座の「明治屋銀座ビル」(1㎡あたり4,100万円)も5.1%下落で9年ぶりのマイナスになっています。

●地方中核4市は上昇維持!



地方圏は下落地点(全用途)が1万近くに増え、全国の8割を占めています。地価上昇のけん引役だった福岡などの地方4市は上昇を維持したものの、減速が目立ちます。

●都道府県別では沖縄と岐阜が?

都道府県別にみると、上昇したのは住宅地が5都県(前年15都府県)、商業地が10都府県(同19都道府県)にとどまっています。上昇率トップはいずれも沖縄県で、住宅地が4.0%、商業地が6.2%。下落率最大はいずれも岐阜県で住宅地▲2.0%、商業地▲2.2%でした。

●下落地点、5年ぶりに6割超えに!

全国約2万カ所の調査地点のここ数年の上昇・横ばい・下落の地点数をみると、昨年までの地価回復基調に急ブレーキがかかったのが鮮明です。全国全用途でみると、3割以上あった上昇地点が2割に減少し、下落地点は増加して5年ぶりに6割を超えています。

<全用途の上昇・横ばい・下落地点数> 単位: 地点

	調査年	上昇	横ばい	下落
全国	2020年	4,438 (21.4%)	3,837 (18.5%)	12,490 (60.1%)
	2019年	6,802 (32.8%)	3,986 (19.2%)	9,946 (48.0%)
	2018年	6,149 (29.7%)	3,960 (19.1%)	10,621 (51.2%)
	2017年	5,432 (26.2%)	3,843 (18.5%)	11,459 (55.3%)

基準地価の個別事情は

●三大都市圏の地価動向



三大都市圏の全用途は調査地点の44.6%が下落し、いずれも下落地点数が上昇を上回った。

<東京圏> 下落地点数が前年の2.5倍に

住宅地が▲0.2%と7年ぶりのマイナスになり、全体を押し下げた。23区の上昇が4.6%から1.4%に縮小。商業地は1.0%上昇(8年連続)だが減速感が強い。訪日客急減で店舗やホテルの需要が落ち込んでみてもプラスだったのはオフィス需要などを背景にした再開発事業があるため。工事はコロナでも続き、地価を下支えしている。

<名古屋圏> 緩やかな回復が一転下落に

全用途で下落に転じた。商業地は8年ぶりに▲1.1%で、コロナ禍による営業自粛や時短営業の影響が強い。オフィス中心の名古屋駅より飲食・物販店の多い栄地区の方が影響が大きいもよう。住宅地は0.7%の下落。コロナ禍での買い控えと不動産会社の営業自粛が響いた。

<大阪圏> トップ10ランクインがゼロに

商業地は1.2%上昇(8年連続)だが、上昇率は縮小。前年は関西から上昇率トップ10以内に4地点がランクインしたが、今年はゼロ。訪日客急減でホテル・商業施設の落ち込みがミナミの地価を押し下げ、オフィス需要のあるキタが首位に返り咲いた。住宅地は▲0.4%で7年ぶりの下落に。

●地方圏でも地価動向に格差



下落地点が前年より1,000以上増え、全用途は▲0.8%と下落率が拡大。前年の住宅地、商業地の下落率トップだった秋田県は秋田市内の再開発事業などで下落率拡大を抑えました。上昇率トップ10は住宅地、商業地ともに沖縄県がほぼ独占ながら、減速感が見られます。

<地方圏> 地方4市は再開発で底堅い

札幌、仙台、広島、福岡各市は調査地点の9割で上昇。容積率緩和による中心地の大規模開発の進展やオフィス需要が下支えし、コロナの影響を小幅に抑えた。福岡市は商業地が7.5%、住宅地が3.5%の上昇。商業地の上昇率は前年より縮小したが、中心部の再開発を控え、引き続き堅調。

●特徴的な地価動向の個別事情

特徴	所在地	地価の動向
◆最高価格地の地価動向		
銀座で外国人観光客激変で売上減少	東京都中央区 銀座1丁目駅(商業地)	41,000,000円/㎡ ▲5.1%
オフィス需要堅調でミナミを逆転	大阪市北区 大阪駅近(商業地)	23,600,000円/㎡ 8.8%
◆交通アクセスに優れた住宅地		
地方都市における住宅需要の広がり	沖縄市糸満市 西崎中学校(住宅地)	103,000円/㎡ 37.3%
◆インフラ整備、再開発の進展など		
虎ノ門ヒルズ駅開業再開発の進展	東京都港区 虎ノ門ヒルズ駅(商業地)	4,560,000円/㎡ 9.1%
熊本市複合施設開業店舗・ホテル需要	熊本市中央区 熊本駅(商業地)	856,000円/㎡ 11.2%
◆観光・リゾート需要の高まり		
ニセコ上昇幅減少も引き続き上昇	北海道倶知安町 比羅夫駅(商業地)	99,000円/㎡ 32.0%
外国人観光客減少でも外国資本流入	長野県白馬村 白馬駅(商業地)	24,500円/㎡ 30.3%
◆物流施設などの需要の高まり		
東京外かく環状道路整備と物流施設需要	千葉県松戸市 みのり台駅(工業地)	140,000円/㎡ 11.5%
高速道路網に隣接の物流施設需要	佐賀県鳥栖市 鳥栖駅(工業地)	43,700円/㎡ 12.1%
パハ道路整備進展物流施設需要	沖縄県豊見城市 道の駅豊崎(工業地)	83,000円/㎡ 28.9%

コロナの影響と地価動向



●地価LOOKレポートでは!

国交省が四半期ごとに出す主要都市100地区の動向「地価LOOKレポート」の今年第2四半期(4月～7月・8月21日発表)では、新型コロナウイルスの影響による大幅変化が報告されています。

<主要都市、下落地区が9倍超>7月1日時点

上昇地区が前四半期の73地区から1地区に減少、横ばいが23地区から61地区に増加、下落が4地区から38地区に急増。商業地の地価下落が大きく目立つ結果に。一方、商業施設と異なりマンションやオフィス需要のバランスに大きな変化は確認されておらず、需要と供給サイドで双方が様子見状態で、先行きは極めて不透明。

●五輪バブルは崩壊の危機に?

訪日外国人客でにぎわっていた都市部や観光地では地価下落に転じる地点が多く、「五輪に合わせてここ数年、ホテル建設が進んだ地域では供給過多が否めず、需要は減り、今後の見通しは危うい」との声があり、訪日客消失で五輪バブルの崩壊が懸念されます。



●銀座一等地がまさかの下落

東京都で一番下がったのは銀座で1位と2位(▲5.9%、▲5.1%)を占めています。夜の飲食や外国人相手の商売が厳しく、回復も遅いとか。テナントの解約も急増しており、その多くは飲食店です。一方、浅草も訪日客急減の直撃を受けコロナの影響がほぼなかった1月時点の公示地価と比べると半年で11.1%下落。1月時点の地価は半年前の15.4%の上昇でした。

<昨年後半と今年前半で様変わり>資料:朝日新聞

地価下落の商業地	基準地価	昨年後半	今年前半
新宿区・伊勢丹新宿店	1,820万円	▲3.7%	▼6.7%
台東区・浅草	160万円	▲15.4%	▼11.1%
金沢市・片町	42万円	▲4.5%	▼8.7%
岐阜県・高山市	32万円	▲6.2%	▼7.2%
名古屋市・名古屋駅前	1,070万円	▲5.6%	▼5.3%
京都市・東山	322万円	▲13.6%	▼8.0%
大阪市・心斎橋	2,330万円	▲17.6%	▼18.8%
福岡市・天神駅付近	350万円	▲17.5%	▼1.7%

●爆買い客目あての店も撤退!



東京以上に落ち込みが激しかったのが名古屋です。外出自粛や休業要請の影響は他と同じですが、名古屋の商業地にコロナの影響が直撃したのは、これまでのホテル需要が地価を引き上げてきたからだと言われています。

<名古屋の落ち込みが周辺へ波及>

訪日客の爆買い需要を見込んで3年半前に出店した「ツルハドラッグ」が撤退、後継テナントも未定とか。名古屋の経済圏に入る岐阜県は、外国人客で賑わっていた飛騨高山の落ち込みも響き、都道府県別で住宅地、商業地とも下落率トップ。

●テレワーク普及の影響は?



コロナによる働き方の変化も、好調だった都市部のオフィス市場に影を落としています。テレワークの普及でオフィスを縮小する動きが出ています。

<80カ月ぶり、都心オフィス賃料下落>

8月の都心5区の平均募集賃料が下落に転じ、空室率は2018年2月以来の3%に上昇。オフィス見直しが激しいのが東京・渋谷。ビットバレーと呼ばれ、IT企業が集積している。リモートへの切り替えが早く、身軽に動けるベンチャー企業が多いため、オフィスの解約が進んでいるとか。

テレワーク導入が急速に広まり、郊外や地方で働く人も増えましたが、まだ住宅地の地価を押し上げる勢いは見られず、都心で働く人が減った結果、オフィス需給が緩み、地価の押し下げ要因になっているようです。

●巣ごもり消費で物流施設が!

一方、コロナ禍で地価上昇の地点もあります。物流拠点を整備しやすい高速道路に隣接した土地など巣ごもり消費の浸透でネット通販の需要が増え、アクセスの良さが評価される土地は工業地でも2桁アップの例も。



●それでも海外マネー流入?

商業地が全国平均でマイナスに転じる中で、東京23区の商業地が減速ながら持ちこたえたのは海外マネーの下支えが大きいとか。

<高収益物件狙う外資> ノルウェーの政府系年金ファンドは3月、三菱地所の「大手町パークビルディング」の一部持ち分を1千億円弱で取得。大阪でも「松下IMPビル」を香港の不動産ファンドが約390億円で買収。米物流大手プロロジスは神奈川県や千葉県の物流施設を相次ぎ取得。

世界の不動産取引が停滞する中、日本では海外勢による不動産投資が引き続き活発です。コロナ下でも収益が見込める物流施設や賃貸物件に海外マネーが流入しています。

●地価下落で路線価の修正は?



7月発表の路線価はコロナの影響前の評価だったため、国税庁は基準地価が大幅に下落した場合は路線価の修正や減額を検討するとの情報があり、基準地価の発表が注目されていました。今後の動向を見守りたいものです。