

令和2年都道府県地価調査結果が国土交通省より発表されました。

(変動率：%)

	住宅地			商業地			住宅地と商業地 「変動率の変動」 の差
	令和 元年	令和 2年	「変動率の変動」 元年→2年	令和 元年	令和 2年	「変動率の変動」 元年→2年	
全 国	△ 0.1	△ 0.7	△ 0.6	1.7	△ 0.3	△ 2.0	△ 1.4
三大都市圏	0.9	△ 0.3	△ 1.2	5.2	0.7	△ 4.5	△ 3.3
地方圏 (抜粋)	△ 0.5	△ 0.9	△ 0.4	0.3	△ 0.6	△ 0.9	△ 0.5
05. 秋 田	△ 2.0	△ 1.8	0.2	△ 2.1	△ 2.1	0.0	△ 0.2
13. 東 京	2.5	0.2	△ 2.3	6.8	1.3	△ 5.5	△ 3.2
18. 福 井	△ 1.6	△ 1.7	△ 0.1	△ 1.5	△ 1.7	△ 0.2	△ 0.1
23. 愛 知	0.9	△ 0.7	△ 1.6	3.7	△ 1.1	△ 4.8	△ 3.2
27. 大 阪	0.4	△ 0.3	△ 0.7	8.7	1.8	△ 6.9	△ 6.2
28. 兵 庫	△ 0.8	△ 1.1	△ 0.3	1.5	△ 0.1	△ 1.6	△ 1.3
36. 徳 島	△ 1.0	△ 1.4	△ 0.4	△ 1.5	△ 2.0	△ 0.5	△ 0.1
37. 香 川	△ 0.3	△ 0.8	△ 0.5	0.0	△ 0.7	△ 0.7	△ 0.2
38. 愛 媛	△ 1.5	△ 1.6	△ 0.1	△ 1.4	△ 1.6	△ 0.2	△ 0.1
39. 高 知	△ 0.7	△ 0.9	△ 0.2	△ 0.9	△ 1.4	△ 0.5	△ 0.3
47. 沖 縄	6.3	4.0	△ 2.3	12.0	6.2	△ 5.8	△ 3.5

(国土交通省 都道府県別対前年平均変動率表より作成)

令和元年と2年の変動率の比較から次の見方ができます。

【元年と2年の変動率】

三大都市圏等の都市の「変動率の変動」が大きく、地方圏の「変動率の変動」は小さい。

秋田等の一部を除き、「変動率の変動」はマイナス方向である。

また、地方圏内でも上昇率の大きかった沖縄等は「変動率の変動」が大きく、下落率の大きかった愛媛等は「変動率の変動」が小さく、コロナ禍が直接影響していないことを反映していることが分かる。

【住宅地と商業地の変動率】

2年の全国平均の変動率のみを見ると住宅地△0.7%、商業地△0.3%であり、商業地の方が下落が小さいように見える。

しかし、元年と2年の「変動率の変動」を見ると、住宅地は△0.1%から△0.7%へ△0.6%の変動幅であるが、商業地は元年の+1.7%から△0.3%へ△2.0%の変動幅であり、商業地がコロナ禍の影響を強く受けていることを反映していることが分かる。

この傾向は上昇率の大きかった大阪等では強く表れており、逆に下落率の大きかった愛媛等では住宅地と商業地の変動幅に差が無い。

【香川県の変動率】

香川の商業地の変動率は△0.7%であり、東京の商業地の変動率は+1.3%であり、一見すると東京は下落していないように見える。

しかし、今回の変動率は、令和元年7月1日から令和2年7月1日までの変動率であり、経済活動等が大きく抑制されたのは4月以降である。

仮に4月1日までの9ヶ月(3/4年)は前年と同様に推移していたものと仮定して、その内訳を試算すると、東京に比較して香川のコロナ禍の影響による下落が小さいことが分かる。

東京の商業地の変動率(+1.3%)の場合、4月1日以降3ヶ月(1/4年)の年間換算変動率は $\Delta 15.2\% + 1.3\% = (+6.8\% \times 3/4) + (\Delta 15.2\% \times 1/4)$

香川の商業地の変動率(△0.7%)の場合、4月1日以降3ヶ月(1/4年)の年間換算変動率は $\Delta 2.8\% + 0.7\% = (\pm 0.0\% \times 3/4) + (\Delta 2.8\% \times 1/4)$

(注)

- △印はマイナスを示す。
- 変動率は、各年とも前年と継続する基準地の価格の変動率の単純平均である。
- 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
- 東京圏とは、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村の区域をいう。
- 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。
- 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
- 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。