

コロナ 地価回復見通せず

時短営業 飲食店の撤退次々

23日に公表された公示地価は、新型コロナウイルスの影響を色濃く映した内容となった。都心の繁華街を中心に地価が急落し、住宅地などを含めた全用途の全国平均が6年ぶりに下落に転じた。昨年後半には一部に下げ止まりの兆しも見られたが、コロナの収束が見通せないなか、先行きは不透明なままだ。

▼1面参照



「つぼらや」が営業していたビル＝大阪市

00年の歴史に幕をおろした。閉店から半年がたつ今でも看板が残り、テナントは決まっていない。

グリコの看板でおなじみの大阪・ミナミの道頓堀の一角。フグの大ちょうちんで有名な老舗フグ料理店「つぼらや」が昨年9月に閉店した。コロナの影響で4月に休業し、そのまま1

前年比、かつこ内は20年、▼は下落、地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

2021年の公示地価の変動率 (%)

	全用途	住宅地	商業地
全国	▼0.5(1.4)	▼0.4(0.8)	▼0.8(3.1)
3大都市圏	▼0.7(2.1)	▼0.6(1.1)	▼1.3(5.4)
東京圏	▼0.5(2.3)	▼0.5(1.4)	▼1.0(5.2)
大阪圏	▼0.7(1.8)	▼0.5(0.4)	▼1.8(6.9)
名古屋圏	▼1.1(1.9)	▼1.0(1.1)	▼1.7(4.1)
地方圏	▼0.3(0.8)	▼0.3(0.5)	▼0.5(1.5)
地方4市	2.9(7.4)	2.7(5.9)	3.1(11.3)
その他	▼0.6(0.1)	▼0.6(0.0)	▼0.9(0.3)

ビルを管理する大貫不動産(大阪市)によると、問い合わせは数件だけで、いずれも具体的な賃料交渉には至っていない。営業担当は「コロナ前の相場ならビル全体(6階)で月1200万円の賃料が見込めた。賃料は二の次で連絡が殺到する好立地物件だったのに」と話す。

コロナ前は、一帯は訪日外国人客が「爆買い」に押し寄せ、飲食店もにぎわっていた。このビルの前年の公示地価も1平方メートルあたり805万円と、7年間で4.7倍に上がり、前年も23.8%の上昇だった。ところが、今年は一転、28.0

地価の変動が 大きかった主な地点	1平方メートルあたりの地価	変動率% かつこ内は前年
下落		
銀座(東京)	5360万円	-7.1 (0.9)
浅草(東京)	440万円	-12.0 (34.0)
歌舞伎町(東京)	201万円	-10.3 (12.0)
金沢市片町	41万円	-9.8 (13.6)
岐阜県高山市	30万円	-12.2 (10.2)
久屋大通駅(名古屋)	156万円	-15.2 (11.5)
祇園四条(京都市)	130万円	-13.9 (24.8)
道頓堀(大阪市)	2110万円	-26.5 (44.9)
上昇		
北海道北広島市	3万円	17.7 (16.5)
北海道倶知安町	13万円	25.0 (44.0)
長野県白馬村	1万円	12.5 (20.2)
長野県軽井沢町	6万円	10.0 (9.3)
博多駅前(福岡)	139万円	12.1 (29.8)
福岡県筑紫野市	3万円	12.8 (9.4)

- 主な要因
- 1 コロナ禍で観光や飲食が打撃
 - 2 プロ野球日本ハムの新球場が開業予定
 - 3 スキーリゾートで別荘地需要が堅調
 - 4 コロナ禍で首都圏からの首移住需要が高まる
 - 5 再開発が進みにぎわい向上
 - 6 ネット通販活況で物流施設需要

大の下落と急降下。全国最大の下落率となった。

地価の下落傾向はいつまで続くのか。今回の調査期間の前半にあたる2020年1月1日から半年の変化をみると、全国の地価は住宅地で0.4%下落、商業地で1.4%下落と、大幅に下がっている。だが後半の20年7月1日からの半年では、住宅地が0.2%の上昇、商業地は0.0%で横ばいだ。当初は感染の影響が読めず大きく動揺した不動産市

訪日客ゼロ状況続く

訪日客ゼロ状況が続く。回復の兆しは見えない。反転の起爆剤と期待していた東京五輪・パラリンピックも海外一般観光客を入れないことになった。「政府支援が手厚いこの1年は好調が継続するが、その後は厳しくなりそう」と大和ハウス工業の戸建て事業担当者。ある不動産会社関係者は「業態や地域ごとに好不調が全く違う。コロナの収束時期次第で回復の仕方も変わるため、全体の動きは非常に予想しにくい」と戸惑いを隠さない。

食店も時短営業で撤退が相次いだ。全国の商業地の下落率トップ10のうち、大阪市の繁華街は8地点を占める。大阪の繁華街は、訪日客の需要で地価が急上昇していただけに、反動も大きかったとみられる。

のは、ほかの都市部でも同じだ。東京では、商業地の価格で毎年全国1位の銀座4丁目が前年の0.9%上昇から7.1%の下落に。名古屋も中心地の久屋大通駅前が同11.5%上昇から15.2%の下落へと急落した。

を取り戻し、下げ止まりつつあるようにも見える。ただ、訪日客は今もほぼゼロの状況が続く、回復の兆しは見えない。反転の起爆剤と期待していた東京五輪・パラリンピックも海外一般観光客を入れないことになった。「政府支援が手厚いこの1年は好調が継続するが、その後は厳しくなりそう」と大和ハウス工業の戸建て事業担当者。ある不動産会社関係者は「業態や地域ごとに好不調が全く違う。コロナの収束時期次第で回復の仕方も変わるため、全体の動きは非常に予想しにくい」と戸惑いを隠さない。

福岡の住宅地 伸び率トップ

九州・沖縄は福岡県を中心に底堅い動きを示した。都道府県別では、好調なマンション用地の取引を追い風に、福岡県の住宅地は1.5%上昇した。伸び率は前年(3.5%)より鈍化した。福岡道と並び全国でも最も高い。全国の地価の公表を始めた1975年以降で福岡がトップになるのは初めてだ。

「想定外の値段での土地取引はまだ続いている」。福岡市の不動産会社のコーセーアールイーの諸藤敏一社長はそう話す。

在宅勤務の定着で、住宅にお金をかける人が増えた。不動産鑑定士の高田卓巳さんは「首都圏などの3大都市圏は地価が高騰した反動からコロナ禍で下方修正する動きがあった一方、福岡は割安感からまだ伸びしろがあった」と分析する。

住宅地は福岡以外でも佐賀、熊本、大分、沖縄の4県で0.3~1.0%の上昇を維持した。(松本真弥)