

③ 今後の動向



コロナウイルスの感染拡大は、第一波、第二波が過ぎ今後も第三波、第四波と続くと思われま
す。東京での感染抑制が困難ですから火種は消えず、ワクチン開発も時間がかかるとわれ、
折り合いをつけながら経済活動を続ける以外に方策はなく、地価も経済の動向と連動して推移す
るでしょう。日本は平成21年以降人口減少社会に突入し、デジタル化等の遅れも深刻ですから、
高い成長率を想定するのは困難です。この間の地価上昇は、大規模金融緩和と低金利の賜物で
あることは疑いようありませんが、金融緩和を今後も続ければ、どこかでインフレに転換するリ
スクが高くなります。既に株、不動産、金は資産インフレになったといえます。その中でも、稀
少性のある資産はインフレに強く、資産の選別は今後も強まるでしょう。売れる土地と売れない
土地の格差も大きくなります。売りにくい土地は市況の回復を待つか、利用するしかありません。

結び コロナ禍はマイナスなことばかりではありません。今後のリスクに備え資産の選別と運用
について考える良い機会ではないでしょうか。時代の変化に柔軟に対応し、常に住まい
手にとっての価値を提供することで、安定した賃貸住宅経営を行うことができます。先の見えな
い時代だからこそJAでは不動産取引をはじめ不動産のトータルサービスでオーナー様の経営を
サポートしてまいります。お困りのことがございましたら最寄りのJAへご相談ください。

コロナ禍における 地価動向とリスクへの備え



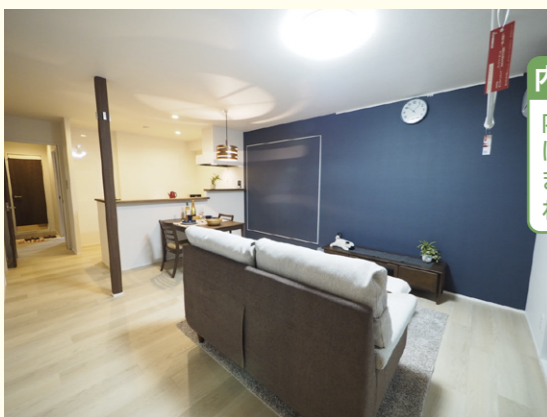
令和2年9月29日に愛知県の地価調査の結果が公表されました。地価
調査とは土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するために、都道府県知
事が毎年1回各都道府県の基準地（令和2年は全国21,519地点、うち愛
知県は903地点）について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、
調整し正常価格を公表するものです。

今年度の愛知県の地価調査の結果と今後の動向について、(株)中部第
一鑑定所の不動産鑑定士 小川隆文先生に解説いただきました。



監修
株式会社 中部第一鑑定所
代表取締役
不動産鑑定士 小川 隆文

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



内覧のご案内

内覧希望の方
は最寄りのJA
までお問い合わせ
ください。

所在地	間取り	工期
① 小牧市	3DK → 1LDK 家族とのコミュニケーションが取れるアイランドキッチン	10/26 ~ 12/11
② 豊川市	3DK → 1LDK L型ソファも置ける、広々としたリビングスペース	10/26 ~ 12/4
③ 岡崎市	2LDK → 1LDK 料理好きには嬉しい大きなL型キッチン	10/29 ~ 12/22
④ 岡崎市	2LDK → 1LDK テレワークにも対応可能なリビングにあるワークスペース	10/29 ~ 12/22
⑤ 豊川市	3DK → 1LDK+S 仕事に集中できる半個室は魅力的	11/11 ~ 12/25



ふるるちゃんの ワンポイント データBOX

昨年比で退去は10%近く少
なくなっています。空室を減
らす大きなチャンスですよ。



(R2.11.1 現在)

管理戸数27,183戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋市	3.0% (0.3%改善) ↗	4.2%	4.1%	4.8%
尾張	6.1% (0.2%改善) ↗	6.7%	6.5%	7.1%
西三河	4.8% (0.2%悪化) ↘	3.0%	4.0%	3.6%
東三河	7.3% (0.3%悪化) ↘	7.9%	7.4%	8.2%
合計	5.1% (変化なし) →	5.3%	5.4%	5.7%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.4% (0.1%改善) ↗	0.8%	2.2%	2.4%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

201125

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**

ハートホーム通信バックナンバー
はWEBでご覧いただけます▶▶

JA賃貸 ハートホーム 検索



発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ☎0566-96-0025

① 地価の動き

令和2年愛知県地価調査の結果は〈表1〉のとおりです。平成25年以降7年間上昇を続けた地価が本年住宅地、商業地共下落に転じました。

その原因は、新型コロナウイルスの感染拡大によって、4、5月の土地取引件数や建築着工数が前年と比べ大幅に減少し、先行きの不安から需要が落ち込んだことを反映したものです。(〈表2〉、〈表3〉)

昨年末の消費税増税や米中貿易摩擦によって経済に停滞感が生じていたところに、コロナショックが原因となって地価が下落しました。また、これまで大規模金融緩和によって地価上昇が続いた結果、地価は投資収益や需要者の所得水準からみて天井感がありました。

愛知県は東京、大阪圏と比べ下落率がやや大きいですが、米中貿易摩擦による自動車産業への影響が昨年末からみられたことも影響しています。

〈図1〉(右ページ)は平成17年以降の更地(住宅地)の実際の取引価格をグラフにしたものですが、名古屋市を除けば平成30年が地価のピークです。



〈表1〉で平均下落率を見ると、愛知県の住宅地で△0.7%、商業地で△1.1%、名古屋市住宅地で△0.8%、商業地で△1.5%と小幅なものですから、緊急事態宣言といった一時的なショックを反映したものといえます。なお、地域毎に見ると、飲食店街やインバウンド需要によって好況下にあったホテルの立地する地点では1月1日以降の半年間で10%を超える大幅な下落となりました。

不動産の需要や取引は、感染拡大が一旦収束した6月頃から回復傾向にあり、その後現在まで比較的落ち着いた状況が続いています。また、基本的に金余りが続いていることから、大都市の商業地や収益物件も従来と変わらない金額で取引されている場合もありますが、物件の良否による選別は強くなる傾向にあります。

〈表1〉 令和2年 地価調査結果の概要(愛知県)

	住宅地				商業地			
	変動率(%)	上昇(%)	横ばい(%)	下落(%)	変動率(%)	上昇(%)	横ばい(%)	下落(%)
愛知県	△0.7	5.5	29.3	65.2	△1.1	9.9	14.5	75.6
名古屋市	△0.8	1.6	23.0	75.4	△1.5	11.3	9.4	79.2
尾張	△0.6	3.4	27.0	69.5	△0.9	4.2	14.6	81.2
知多	△1.4	0.0	20.3	79.7	△1.9	0.0	0.0	100.0
西三河	△0.4	15.8	44.2	40.0	△0.5	9.3	30.2	60.5
東三河	△0.7	6.3	39.1	54.7	△0.5	24.0	20.0	56.0

注1 上昇、横ばい、下落の割合は四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。
注2 上記は都市計画区域外を除いたものである。

〈表2〉 土地取引件数(件)及び対前年同月比(%)

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
愛知県	2019年	4,986	6,264	9,820	6,154	5,978	6,429	6,676
	2020年	4,945	5,693	8,573	6,064	4,489	5,833	5,996
	比率	-0.8	-9.1	-12.7	-1.5	-24.9	-9.3	-10.2
全国	2019年	98,771	120,939	171,616	125,895	117,066	125,928	131,823
	2020年	97,437	114,950	169,553	116,972	93,290	119,706	120,469
	比率	-1.4	-5.0	-1.2	-7.1	-20.3	-4.9	-8.6

出典：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

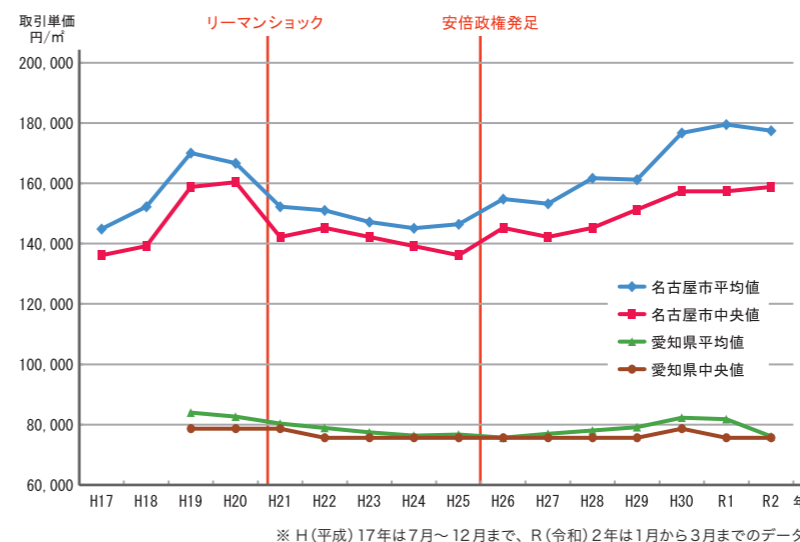
〈表3〉 住宅着工戸数 対前年同月比(令和2年)

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
持ち家	愛知県	-9.7	-14.1	1.5	9.3	-40.0	-12.2	-14.5
	全国	-13.8	-11.1	-0.3	-17.4	-20.7	-16.7	-13.6
貸家	愛知県	9.0	-41.6	-17.0	-3.5	-63.5	-28.5	-1.1
	全国	-2.5	-18.9	-6.6	-14.0	-8.1	-13.0	-8.9
着工総数	愛知県	-4.8	-21.8	-8.1	24.2	-50.3	-23.0	-10.9
	全国	-10.1	-12.3	-7.6	-12.4	-12.3	-12.8	-11.4

単位：%

② コロナ禍と地価動向

〈図1〉 愛知県と名古屋市住宅地売買価格(更地取引)の推移(平成17年から令和2年、国土交通省取引価格情報)



※ H(平成)17年は7月~12月まで、R(令和)2年は1月から3月までのデータ

〈表4〉 GDPの推移(内閣府、実質季節調整系列、年率換算)

項目	季節	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
国内総生産(支出側)	1~3	-17.8	3.5	-5.5	4.9	5.0	4.0	5.6	2.1	4.8	-1.7	2.8	-2.3
	4~6	8.6	5.5	-2.6	-2.9	3.1	-7.5	0.4	0.5	1.2	1.5	1.6	-28.1
	7~9	0.2	7.4	10.3	-1.5	3.4	0.4	-0.2	0.9	2.3	-3.2	0.2	
	10~12	5.6	-3.2	-0.6	1.1	-0.1	2.0	-1.5	1.2	1.9	2.3	-7.0	
民間最終消費支出	1~3	-1.8	0.6	-7.2	1.8	5.2	8.3	2.0	0.5	3.4	-1.5	0.3	-2.8
	4~6	4.4	4.1	3.7	0.7	3.2	-18.0	0.0	-2.1	2.8	0.8	2.1	-28.2
	7~9	2.8	5.7	6.4	-0.5	1.7	3.0	1.5	2.2	-2.5	-0.9	1.8	
	10~12	2.9	-5.4	2.1	1.9	-0.4	1.0	-2.6	0.1	2.0	1.7	-11.0	
民間住宅	1~3	-29.1	12.5	4.6	-10.1	3.0	7.6	12.2	6.5	2.2	-9.5	5.8	-15.0
	4~6	-34.8	6.1	-5.8	18.6	4.9	-31.8	7.8	12.0	5.0	-8.9	-0.6	-2.0
	7~9	-24.6	2.3	21.7	8.0	14.0	-25.8	5.6	8.9	-8.6	0.4	4.9	
	10~12	-12.8	12.3	-8.3	8.2	15.7	1.5	-1.9	2.1	-11.7	6.9	-8.7	
民間企業設備	1~3	-22.0	2.9	8.1	-2.7	-2.3	10.1	15.4	-3.6	7.6	0.2	-1.9	7.0
	4~6	-11.8	5.5	-6.7	2.9	17.8	-7.2	-5.8	-2.5	4.1	8.4	3.3	-17.5
	7~9	-11.1	4.4	10.9	-2.1	9.1	4.8	2.2	-1.6	2.4	-16.0	0.9	
	10~12	-3.5	-1.1	21.7	-0.9	6.9	2.6	-1.2	6.2	6.0	19.3	-17.6	

今回は、リーマンショック時とは逆に、飲食、観光といった日常生活に関連する部門に影響が集中しており、政府の支援もあって、今のところ日本全体としてはそのぬくもりが残った状態ですが、今後こうした業界の不況が経済全体に波及しないとも限りません。

また、大変動期にいつも見られる現象ですが、不動産でも優良なものは影響が小さく、競争力の弱い物件や地域は見向きもされず価格が大きく下落する二極化現象が拡大します。不安であればある程、誰しも優良な物件に需要が集中するものです。住宅地でも、建売業者やハウスメーカーが購入して30坪から45坪に区画割りして商品化できる土地は売却が容易ですが、奥行が長かったり不整形でうまく分割できない土地は買手がつかなくなる傾向があります。

今回のコロナ禍は、平成20年9月のリーマンショックとよく比較されます。リーマンショックは金融機関の破綻が信用不安と世界的な経済不況を招きました。自動車産業を中心とする当地域の生産も大幅な減産を強いられ、廃業や非正規労働者の解雇等強烈なショックに見舞われました。〈図1〉のとおり、リーマンショック時は地価も大都市を中心に大幅に下落しました。リーマンショックの直前も、大規模金融緩和のもと今回のアベノミクスと同様に好景気と、ミニバブルと言われた地価上昇が続きました。

〈表4〉でGDPの推移を部門別に見ると、コロナショックによる一時的な生産の減少はリーマンショック時と同じですが、今回は消費が大きく落ち込みました。しかし、住宅投資の落ち込みはリーマンショックと比べれば小さく、地価下落も全体としては軽微に停っています。リーマンショックは金融機関、大企業といった上から影響が広がったのに対し、今回は企業の内部留保が厚く、住宅や不動産需要に直結する比較的所得が高い層への影響は今のところ小さいといえます。