

◆県内の不動産価格について

では、県内はどうでしょうか。

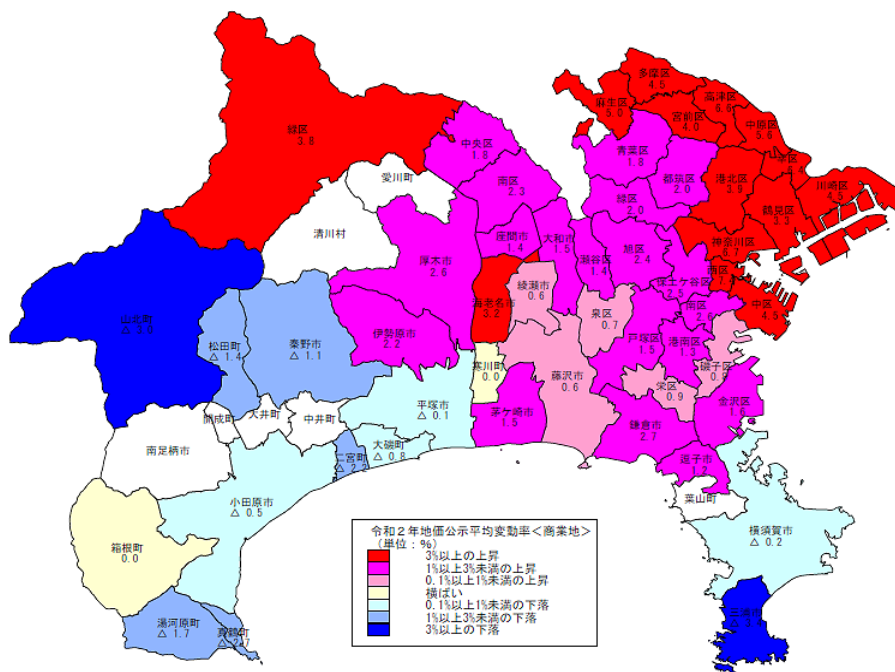
令和2年1月1日時点の地価の状況を見ていきましょう。

令和2年地価公示にて発表されたとおり、平成31年から令和2年までの1年間の地価動向は、住宅地平均で3年連続、商業地平均で8年連続、工業地平均で7年の上昇でした。しかし、これらは「平均」に基づく表記であり、必ずしも県内すべての不動産市況が堅調、というわけではありません。

以下は、市町村別平均変動率を地図に表したものです。

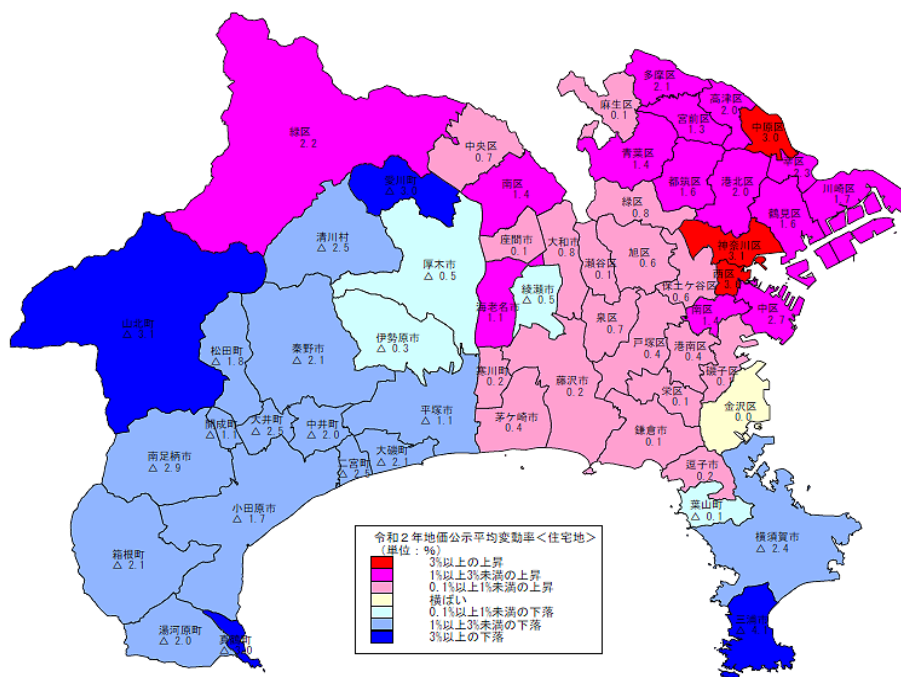
県内では、川崎市や横浜市中心部などのようにアベノミクスやインバウンドなどの恩恵を受けた地域とそうでない地域とがあり、その格差は一段と広がる傾向にあります。そして、平均では価格上昇となっている市区内でも、下落傾向となっている地点があり、同一市区内においても立地条件や利便性等による地域格差は広がっています。

<令和2年地価公示；神奈川県市町村別平均変動率（商業地）>



出典：神奈川県ホームページ「かながわ地価レポート」より抜粋

<令和2年地価公示；神奈川県市町村別平均変動率（住宅地）>



出典：神奈川県ホームページ「かながわ地価レポート」より抜粋

さらに、気になるデータがあります。

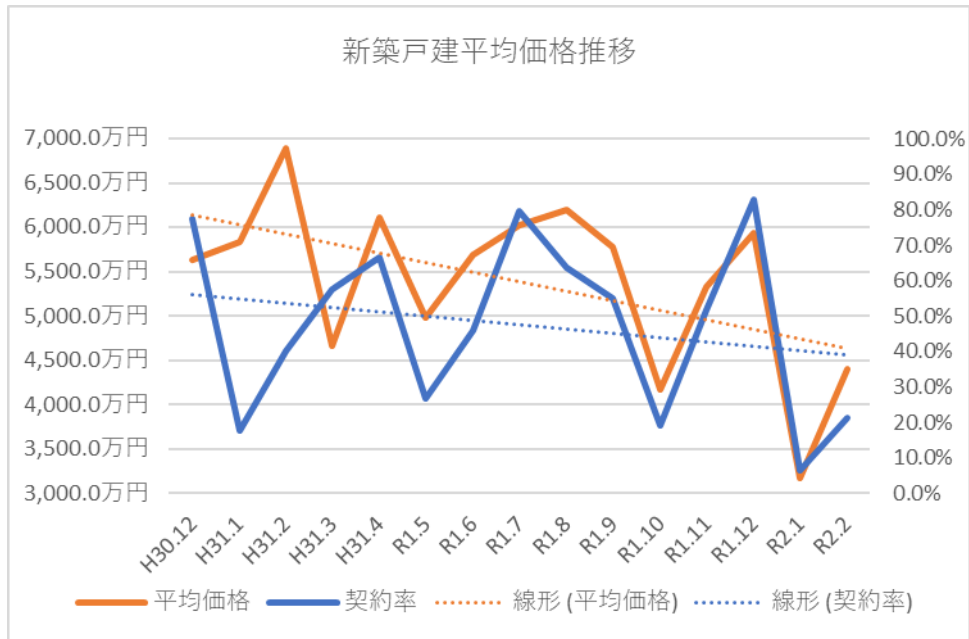
市況は堅調という機運にあったここ1年間においても、新築マンションや新築戸建住宅の売れ行きは、一部の物件を除いて決して好調ではありませんでした。

特に新築戸建は（以下のグラフは少ないサンプル数によるため参考データ）、平均価格・契約率ともに下降のトレンドが見られています。

<新築マンション販売動向>

	H31.1~3	H31.4~6	R1.7~9	R1.10~12	R2.1~2
契約率	65.8%	60.0%	70.6%	63.9%	65.5%
平均価格	5439万円	5114万円	5157万円	5348万円	5402万円
同単価	77.1万円/㎡	78.0万円/㎡	73.9万円/㎡	74.8万円/㎡	83.6万円/㎡
販売戸数	1929戸	1399戸	1194戸	2660戸	521戸

(不動産経済研究所発表のデータを基に弊所が作成)



(不動産経済研究所発表のデータを基に弊所が作成)

リーマンショック時とは様々な点で異なる状況が確認でき、必ずしも対比できるものではありませんが、県内の不動産市況については、既に弱含みの状況も見られてきていることから、足元の弱い地域は早い時期に影響が出てくる可能性が高いと考えられます。

一方、直近は堅調な地域については、これまでよりは弱いとはいえ、今後の経済動向や政策次第で状況は大きく変わってくるものと考えられます。

政府の実効性ある緊急経済対策の一刻も早い実行が期待されます。