

## 要旨

新型コロナウイルス感染症の発生から「5類感染症」への移行までの3年を超える間、人と人との接触を減らすことが感染予防対策として有効であるため、集積して経済活動を行う都市への影響は避けられない。本稿は、この都市への影響に関し、地価や人口移動の変化を通じた分析を行うとともに、今後の見通しについて論じた。本稿で明らかにした点は、次のとおりである。

- (1) 地価の対前半期変動率のパネルデータを用いた分析により、①COVID-19の死亡者数と地価の下落との関係性は、住宅地では先行研究のように比較的早く無くなるが、商業地では、影響度合いが小さくなるものの、より長い期間続くこと、②COVID-19の感染拡大後では、店舗、飲食店などの商業施設が許容される用途地域ほど、戸建住宅が専ら立地する第一種低層住居専用地域と比して地価が下落したこと、③住宅地において、昼間人口密度が高い市区町村に存する地点ほど、地価の変動率が低くなることがわかった。
- (2) いくつかの地域の地価、人口移動の変化を取り上げたところ、東京圏の住宅地では、人口密度が低い地域ほど地価が相対的に上昇していた。これは、東京都区部から近郊地域への人口移動が転入超過から転出超過に転換していることが一因であった。年齢別に見ると、COVID-19後に、20代の親から独立する世代の転入超過数が減少するとともに、30代から50代の住み替え世代が、東京都区部から近郊地域への転出が増加していた。また、人口密度の低い郊外地域からの転出超過数は、東京圏を除くどの圏域においても減少していた。
- (3) COVID-19の影響を最も受けたと見込まれる容積率700%以上の商業地の地価を2023年1月1日の地価公示まで見たところ、東京圏や大阪圏において中心地ほどCOVID-19前の状態に戻っておらず、徐々に回復している状況にある。今後、訪日外客数の大幅な上昇が見込まれること、最も影響を受けた夜間に営業する飲食店などについても、2022年から回復しており、さらなる回復は見込まれる。ただし、Eコマースの加速や東京圏における郊外の需要の高まりなど、地域によって回復が一様ではないことが予想される。

**KEYWORDS:** 死亡者数、商業地の回復、用途地域、東京圏の郊外需要、人口移動