



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

〈もう、9月〉

何ひとつ祭りの持つ高揚感が無いまま夏が過ぎていく。ここ20年以上は青森のねぶたで夏を締めていたが、今年は4月に中止が決定。一年かけてねぶたを作るねぶた師は、個人経営のアーティスト。キャンセル料が見込めない中、クラウドファンディングに集まった約2500万円で全ねぶた師12人が来年用の一台を共同制作することに。祭りは人から人への継承であり、祭りで地元がまとまっていくことを実感していたが、今年はコロナでうっかり地元へ帰ることすらできない。

Special Report



コロナ・ショックと  
不動産市場

公立大学法人宮城大学  
事業構想学群教授  
キャリア・  
インターンシップセンター長  
田邊 信之

新型コロナウイルス感染症拡大による  
不動産市場への影響

不動産業の経営状況

中長期的にみれば不動産事業者の財務体質は大きく改善し、通常のマーケットサイクルの下降局面に対する耐久性は高まっている。ただ、直近では中小規模企業に加え、中堅クラスの企業も利益率が低下傾向にあり、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が一部出ている。金融緩和が継続していることから資金調達環境は良好も、金融逼迫という状況が生じれば、利益率の更なる低下、資金繰りに苦慮する企業が現れる懸念がある。

金融市場の状況

不動産市場にも大きな影響を及ぼす金融市場。直近の動きをみると、マネタリーベースの増加を上回るペースで市中に流通するマネーが増加。加えて、新型コロナウイルス感染症拡大による企業の経営悪化もあり、今後、名目GDPの減少が見込まれる。その結果、金融市場の観点でみれば、新型コロナウイルス感染の鎮静化後、インフレや資産バブルにつながる懸念が生じている。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響

短期に収束に向かえば、ホテルや飲食業などに関連する不動産事業を除くと、限定的といえるが、長期となった場合には、賃貸不動産市場の悪化に進展するリスクがある。中長期的には、新型コロナウイルス感染症の鎮静化後、資産バブルが生じる恐れがあることが最大の懸念材料。また、不動産事業においてはサービス化(付加価値重視)が既に進展しているといった視点を持つことが重要である従来型のオフィス需要は減少するも、オフィスビル間のソフトを含めた競争は激化する。

不動産市場の現状

不動産価格は、新築・中古住宅とも大きな崩れはないが、商業用不動産は一部で価格下落が生じている。今後、商業施設、ホテルなどの不動産取引件数は減少傾向が加速すると予想。オフィスビル市況は新型コロナウイルスの感染拡大が長期化すると空室率の上昇、賃料下落のサイクルに入る懸念がある。不動産投資は今後減速が顕在化するも、世界的なカネ余りの状況に変化はなくいずれ回復に転じると思われる。

DATA FILE データファイル

緊急事態宣言下における人口移動の状況  
住民基本台帳人口移動報告より

緊急事態宣言が発令された4-5月には東京圏への転入超過数が大幅に減少。2020年5月の東京都は、外国人を含む移動者数の集計が行われ始めた2013年7月以降、初の転出超過に。日本人のみの移動者数も、東日本大震災の影響がみられた2011年7月以降の転出超過。5月の転入超過数を前年同月と比較すると、20~24歳、25~29歳で大幅に減少。こうした5月の動きが一過性か否か今後の動向が注目される。

変わる街探検隊

第167回

「東京ミズマチ®」周辺地域(東京都墨田区)  
「すみだリバーウォーク」と「東京ミズマチ」がオープン

6月18日、東武スカイツリーライン「浅草」駅と「とうきょうスカイツリー」駅を結ぶ鉄道高架下にて高架下複合商業施設「東京ミズマチ®」が開業、隅田川にかかる新しい歩道橋「すみだリバーウォーク」も開通した。午前7時から午後10時まで開放される無料の遊歩道は東武鉄道の車両が走る様を間近でみることができる。地元住民にも便利なルートになり、地域活性につながる事が期待される。「東京ミズマチ」には下町の魅力を感じられる飲食店などが出店。隅田公園南側のリニューアル、北十間川に「親水テラス」なども整備されるなど、周辺エリアは大きく変化している。



2020年6月18日に開通した「すみだリバーウォーク」

寄稿 虫の目から時代の変化を読む

「あつ森」から考えるこれからの社会の課題

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

コロナ禍の中、「Nintendo Switch」用ゲームソフト「あつまれ どうぶつの森」が大きな社会現象に。ゲーム内でハイブランドがデザインを発表、美術館は収蔵作品を展示、結婚式や企業の会社説明会をゲーム内で行った事例もある。注目すべきはゲーム内の各種通貨が現実社会の通貨概念を考えるヒントにもなるということだ。外出自粛の中で「巣ごもり消費」と働き方の変化の影響に注目が集まる。都心オフィスから人が消えたため、キッチンカーの新たな出店先として、生活利便施設(スーパー等)が不足している郊外の住宅団地が注目されている。働き方の変化はオフィスだけでなく住まい周辺の業種にも影響を与える。



首都圏

2020年 マンション市場動向

近畿圏

|               |                |                 |
|---------------|----------------|-----------------|
| 新規供給戸数        | 2,083戸         | (前年同月比) 7.8% ↗  |
| 初月販売率         | 62.4%          | (前年同月比) △5.5% ↘ |
| 平均価格          | 6,124万円        | (前月比) △4.1% ↘   |
| 分譲㎡単価[3.3㎡単価] | 913千円[3,019千円] | (前月比) △5.8% ↘   |

7月

|               |                |                  |
|---------------|----------------|------------------|
| 新規供給戸数        | 921戸           | (前年同月比) △48.5% ↘ |
| 初月販売率         | 67.4%          | (前年同月比) △15.7% ↘ |
| 平均価格          | 4,917万円        | (前月比) 36.3% ↗    |
| 分譲㎡単価[3.3㎡単価] | 770千円[2,547千円] | (前月比) 20.3% ↗    |