



発行: 2021年4月26日
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

Special Report

新型コロナウイルス
感染症拡大による
不動産市場・
不動産業への影響

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

振り返り～予想と結果

「短期的には不動産市場・不動産業全体が致命的に悪化することはない」は、ほぼ予想どおりになっている。最新の公示地価によると地域や個別特性による不動産価格の二極化進展はマーケットサイクルの一環。ベースにはマーケットサイクルが調整局面となっていることがある。中長期的な影響の結果はまだ出ていないが、オフィスビルに関する悲観的な観測は沈静化の方向。物流・倉庫は堅調で、住宅も一時悲観論もあったが、持ち直している。ホテルや商業施設は厳しい状況が継続している。

DATA FILE

データファイル

地価公示価格は6年ぶりに下落

2021年地価公示の概要

国土交通省が3月23日に公表した「2021年地価公示」によると、2021年1月1日時点の地価公示価格は、全国平均では住宅地が前年比0.4%下落し、2016年以来5年ぶり、商業地は同0.8%下落となり7年ぶり、全用途平均も同0.5%下落となり6年ぶりでそれぞれ下落となった。圏域別にみると、住宅地は三大都市圏は前年比0.6%下落となり、2013年以来8年ぶりに下落。商業地は三大都市圏で同1.3%下落と、2013年以来8年ぶりの下落となった。全用途平均は東京圏・大阪圏・名古屋圏が2013年以来で下落に転じているのに対し、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市のそれは前年比2.9%上昇と、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は三大都市圏の方が大きくなっている。地価変動率の推移をみると、2020年前半は住宅地、商業地共に地方4市を除き下落となっているが、後半は大阪圏の商業地を除き全国的に持ち直しがみられる。都道府県別の変動率は住宅地で8道県、商業地で7道県の上昇にとどまっている。



2021年 マンション市場動向

首都圏

近畿圏

| | | | |
|---------------|----------------|---------|-----------|
| 新規供給戸数 | 3,103戸 | (前年同月比) | 44.9% ↗ |
| 初月販売率 | 73.6% | (前年同月比) | 3.6ポイント ↗ |
| 平均価格 | 6,330万円 | (前月比) | △0.8% ↘ |
| 分譲㎡単価[3.3㎡単価] | 935千円[3,092千円] | (前月比) | △1.4% ↘ |

3月

| | | | |
|---------------|----------------|---------|-----------|
| 新規供給戸数 | 1,815戸 | (前年同月比) | 18.8% ↗ |
| 初月販売率 | 74.8% | (前年同月比) | 5.6ポイント ↗ |
| 平均価格 | 4,226万円 | (前月比) | 6.9% ↗ |
| 分譲㎡単価[3.3㎡単価] | 757千円[2,504千円] | (前月比) | 3.6% ↗ |

不動産市場・不動産業の現状分析

2020年9月以降の動きをみると、株価は大きく上昇しているのに対し不動産価格はどうやらといえ弱含み。不動産市況の悪化については不動産マーケットサイクルと景気循環の視点という循環要因と、新型コロナウイルス感染症拡大という特殊要因がまとめて論じられ、みえにくくなっています。分けて考えることが必要。また、両要因とも金融緩和によって下支えされており、不動産市場の先行きは金融緩和がどうなっていくのかが重要ポイント。金融緩和の長期化・強化によって資産価格高騰を招くリスクはまだ残存している。循環要因をベースにすると今後悪化するにしても致命的ではなく、新型コロナウイルス感染症の影響が剥落すれば普通の循環要因になると思われる。また、2020年の日本における大型不動産投資は悪くなつたといわれているが、ほぼ横ばいと考える。世界の取引状況が悪化しているなかで、日本の不動産投資市場は相対的に安定。適正な利回りが確保できているため、海外投資家から日本の不動産は安全と受け止められている。オフィス市場は空室率の大幅悪化が懸念されていたが10%程度にまで高まることはないと考える。

今後の見通し

金融緩和政策により市中で流通するマネーストックは10%程度増加、株や不動産に投資できる環境に。市中への資金供給が増えると共に不動産業にも資金流入が増加、金融機関の不動産業向け貸出残高は警戒レベルとなっており、金融危機が発生した場合には不動産業にも大きな影響が及ぶ。今後、留意すべきは資産バブルと金融危機という二律背反する二つの動き。不動産市場においては循環的要因や新型コロナウイルス感染症などの特殊要因だけでなく、構造的変革が求められていることも忘れてはならない。

寄稿 Trend Express トレンド エキスプレス

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための
長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の
一部を改正する法律案について

●国土交通省住宅局 住宅生産課長 石坂 聰

「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会」において、施行後10年あまりが経過した長期優良住宅制度及び住宅瑕疵担保履行制度等の見直しの検討が行われ、本年1月に「小委員会とりまとめ」をいたしました。その方向性に基づき、本年2月5日に閣議決定、国会に提出された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」では、長期優良住宅の普及促進のため①認定対象の拡大等(分譲マンションにおける住棟認定の導入等)、②認定手続きの合理化、③頻発する豪雨災害への対応、既存住宅に係る紛争処理機能の強化のため、①住宅紛争処理制度の拡充、②住宅紛争処理支援センターの機能強化を図ることとしている。

