



不動産コンサルタント長嶋修が解説/コロナ禍の地価公示、業界別不動産市場

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：大西倫加）の創業者で会長の長嶋修が、地価公示から読み取れるコロナ禍の不動産市場の影響と現状、そして今後の流れを解説しました。詳しいご取材ご希望の方はお気軽にお問い合わせください。



コロナ禍は前例なき未曾有の事象であり、不動産市場への影響は予想できないものでした。現状では、営業自粛や時短要請によりホテル・商業系は大打撃を受けており、オフィスは在宅勤務（リモートワーク）可能な業種が多いことから限定的に影響を受けている傾向に。他、業界別の市場動向のポイントを解説します。

●ホテル／旅館

最も厳しいセクター（業種）。コロナが収束すれば年央から国内需要の回復は期待できるものの、インバウンド需要は変種の蔓延度合いとワクチン普及に依存するため、先行きは依然不透明。新規投資はほぼストップしていますが、新築マンション用地に代替可能なため、大きく崩れることはありません。

●商業系施設

観光客やインバウンドの消失に加え、通販需要の高まりによる売上高の減少。人口密集率が高いはずのオフィス中心立地などはコロナ禍で客足が遠のいて前提崩壊。その分、都市郊外などの住居系立地における飲食系店舗は地元住民の来客増加により、盛り返す動きが顕著になっています。

●オフィスビル

東京など都市部オフィスビルは空室率が上昇しているものの、10年前は空室率9%台であったところが1%台へと供給が逼迫していたことを顧みれば、**現在の5%程度は適切なレベル**です。都心部Aクラスビルなど大型物件は、3年・5年といった長期賃貸契約を結んでいることから中途解約違約金が発生するケースが多く、契約解消する企業は限定的。**在宅勤務（リモートワーク）の影響は現在がピーク**。今後は都市部を離れた一部の企業による、郊外に共有サテライト拠点が広がる可能性も。

●物流／倉庫系

最も強いセクター（業種）。代替えのできない生活必需品を取り扱うため、過度な供給過多に陥らない限り底堅く安定しています。

●住宅

【都心部・都市部】

都市部への人口流入減少をもたらした**最も大きな要因は「コロナ」ではなく「価格上昇を避ける動き**」。株価・金利の動向次第ではあるものの、買い替え需要が減り在庫が減少する一方で一次取得の流れは継続しています。

【都市郊外】

家賃とローン支払い額の比較において、「低金利が継続する」という前提で引き続き好調。一方、人口・世帯数の減少は相変わらずで、駅距離や建物に難があるなど不利なものほど、価格下落が止まらない傾向に。

【地方】

メディア報道に多く見られる子育てや農作起業を目的とした移住、コロナを理由にした移住の動きなどはごく限定的で、引き続き弱い流れといえます。

●不動産投資

長らく継続した不動産価格上昇を受け、インカムゲイン（継続利益）狙いの投資はすでに成立しにくく、「キャピタルゲイン（売買差益）狙い」「賃料上昇による利回り改善」といった、**90年バブルや08年リーマンショック前の行動様式が再燃**。「現金や債券・株意識、ゴールドと言った他資産とのバランス調整投資」といった段階へ移行しています。

■不動産の達人 株式会社さくら事務所 ■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <https://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、51,556組*の実績を持っています。

*21/2/28現在

本件に関するお問い合わせ・取材のお申込みは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：石原・今野（ごんの） press@sakurajimusyo.com