

個人向け不動産コンサルタントの第一人者が解説

3極化が進行する中、まだら模様の地価 長嶋修が予測するコロナ禍での地価公示

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）の創業者で先月、新著「バブル再び 日経平均株価が4万円を超える日」を刊行した、会長・不動産コンサルタントの長嶋修が、地価公示から読み取れるコロナ禍の不動産市場の現状、そして今後の流れを解説しました。

下記をご覧ください、本件に関し、詳しい内容・取材をご希望でしたら、お気軽にご連絡ください。



■住宅

都心部・都市部  全国 

「感染回避」「リモートワーク普及で」不可逆的な変化は起きず。都心・都市部の中古マンション市場は、新築マンションの供給源もあり活況。ただし成約平米単価に頭打ち感と割高感から、都市郊外へと食指が伸びている現状。中古一戸建てもそうした傾向に引っ張られ概ね好調。住宅ローン控除の制度変更は軽微。近年の活況はひとえに「低金利」が支えており、米金利上げにどれだけ左右されるかがカギ。日本全国レベルでは引き続き3極化が進行するなか、緩やかなマイナス基調が継続。

■商業地 / オフィス

都心部・都市部  全国 

全体としてはマイナスも、都市部・都心部では下落傾向に歯止めの動き。ただし立地によってまだら模様感。リモートワーク普及等におけるオフィスの需要減は緩やかにマイナスも限定的。利便性高く機能の高い建物ニーズは引き続き強く、ここでも弱いところがあるとことん弱くなる3極化が進行のなか、全体としては弱含み。

■物流系

アフターコロナで需要旺盛。引き続き上昇、拡大傾向に。

今後は近刊「バブル再び」で示したとおり、引き続き3極化が進行する中、既存の常識を超える「バブル」が発生するか、不動産を始めとする資産の価格はそのまま、マネーの価値が毀損するといったいわゆる「スタグフレーション」的な状況が進行するかのどちらかでしょう。

無論、「急速な金利上昇」「大規模な金融ショック」「新たな感染拡大」「紛争など地政学リスク」「天災地変」といった不確定要素のうち、どれか一つあるいは複合的な要素が発現すればこの限りではありません。

■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） <http://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なう「不動産の達人サービス」を提供、55,000組を超える実績を持っています。