

個人向け不動産コンサルタントの第一人者が解説

加速する新築市場の価格高騰 長嶋修が基準地価を予測、90年バブルの韻を踏むか

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・不動産コンサルタントの長嶋修が、9月に発表される基準地価を予測。そこから読み取れるwithコロナ時代の不動産市場、そして予想される今後の流れについて解説しました。

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 

「ウッドショック」はじめ「資材不足」からくる「価格高騰」も吸収しながらコロナ以降、一段と上昇を続けてきた都心・都市部の住宅価格。一般消費者への価格転嫁は過渡期にあり、もう一弾の上昇も。一方で取引数は頭打ち。都心部・都市部でも立地の選別はさらに進む。新築価格高騰や戸数減から中古マンション・中古一戸建て市場は好調を継続。

■商業地 / オフィス

都心部・都市部  全国 

リモートワークの実証実験的な時期が過ぎ、落ち着きを取り戻す。コロナショック以降、真っ先に上昇した渋谷区のオフィス空室率をはじめ、都心部オフィス空室率も改善傾向へ。全国ではリモートワーク進展から必要床は減少。パイが縮小するなかで住宅同様立地の選別が進むほか、建物機能による優勝劣敗も。

■円高・株高・不動産高となるか

昨今の猛烈な円安（ドル高）で、海外マネーにとって日本の不動産を始めとする投資商品は魅力的に映る。90年バブルは円高と株高・不動産高が同時に起きたが、同様の韻を踏むか。

■金利上昇のタイミングと影響

米欧の段階的な金融緩和の縮小（金利上昇）のなか、日銀の政策スタンスはいつまで現状を保てるか。来春の総裁交代のタイミング、あるいはそれを見越したやや手前に市場がどう反応するかがカギ。日銀に政策スタンスの変更があった場合でも、米欧との相対的な「金利差」がポイントになる。

■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、58,000組を超える実績を持っています。