



速報！地価公示から見える課題

個人向け不動産コンサルタントの長嶋修が解説 三極化が顕著となった2023年地価公示

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)の会長・**不動産コンサルタントの長嶋修が、2023年3月22日に発表された、地価公示から読み取れる不動産市場の現状、そして、予想される今後の流れについての解説を発表いたしました。**

下記をご覧ください、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。**また、クレジットを表記のうえ、下記のコメントを抜粋して転載いただいても構いません。**その場合はご一報いただけますと幸いです。



長嶋 修

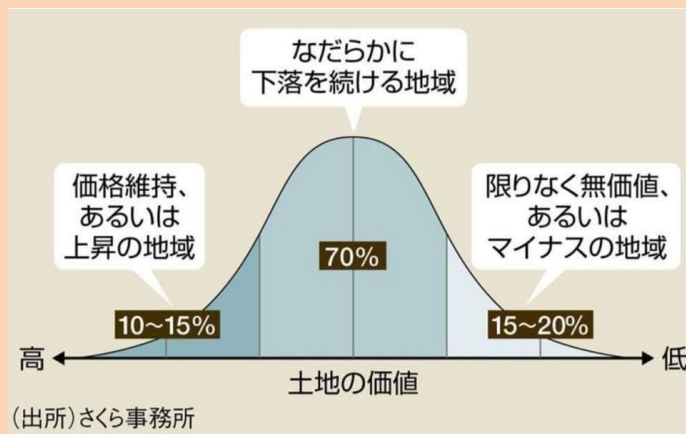
■長嶋修コメント

国土交通省によれば2023年1月1日時点の公示地価は、全国用途平均で1.6%上昇。しかし、その内訳を見れば「三極化」がますます鮮明となる構図だ。

上昇地点で目立つのは「開発」「観光」のキーワードが当てはまる。例えば、商業地・住宅地の全国上昇率トップ10には北海道北広島市周辺がズラリ。「北海道パークFビレッジ」の開発による利便性向上や人流期待など。また京都・金沢・熱海、出雲などの観光地の地価が上昇トレンドを描く。

一方で、商業地・住宅地ともに下落率トップ10の上位を占めるのはやはり北海道だ。圧倒的な少子化・高齢化と人口減少と言ったトレンドには抗えず、衰退の道をたどる地点も多い。また、観光地で、日光・鬼怒川などは長らく下落トレンドにあり回復の兆しはない。秋田県や和歌山県といった地方では、1990年のバブル崩壊以降地価はずっと下落トレンドだが、駅前などのごく一部に限り地価は回復・上昇している。全国の住宅地における前年比上昇率トップは木更津市金田東4丁目の20.9%。アクアラインやアウトレットモール効果に伴う局地的な住宅需要だ。

このように、「三極化」の構図が「日本全国」「都道府県」といった各カテゴリで、フラクタルに発生しているのが実情だ。1990年バブル時点で日本の土地資産額はおよそ2,000兆円あったが、現在では約1,000兆円と半減している。住宅において近年では「都心」「駅前」「駅近」「大規模」「タワー」といったワードに代表されるマンションが好調で、バブルではないかとも囁かれたが、そうした動きは全体でもほんの一部であり、人口減少のピークを迎える2050年あたりまで「価値が落ちない・落ちにくい」「なだらかに下落」「無価値」といった三極化の構図がますます鮮明になるはずだ。



■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、60,000組を超える実績を持っています。