不動産・金融・相続の現場で「今すぐ役立つ」情報をお届けします。

2021 年 4 月

コンサルタントの視点　～戦略のキモ～

No.25「アフターコロナ時代の不動産価格～令和 3 年地価公示から～」

株式会社フローク・アドバイザリー

代表取締役社長・不動産鑑定士　成 田　隆 一

（トキワユナイテッドパートナーズ LLP　パートナー）

令和 3 年地価公示 3/23 公表

この度 3 月 23 日にコロナ禍初となる地価公示が公表されました。コロナ禍の地価動向としては、昨年 9 月に、令和 2 年 7 月 1 日時点の都道府県地価調査が公表されておりましたが、「その後」のコロナ禍の影響がどのように顕在化しているかについて不動産業界のみならず、経済界からも注目が集まっておりました。

私共のように、日常的に不動産関連のコンサルティングを生業としている不動産のプロの意識としては、不動産の価格、賃料の査定においては、ミクロレベルの個々の要因が最も重要であり、マクロレベルの地価公示は一定程度意識するという程度という認識が実態でないでしょうか？

不動産のプロからは、今回の地価公示について、納得できるものと受け止められる向きがある一方、価格は全然下がっている気がしないので違和感がある、という意見も聞こえてきます。

このように掴みどころのない状況に置いて公表された令和 3 年の地価公示は、「変化のベクトル」を示す題材を与えてくれる貴重な資料となっております。

では、今回公表されたデータを元に特徴的な傾向を指摘していきましょう。

全般的な傾向

不動産マーケットにおいては、2008 年のリーマンショック、2011 年の東日本大震災を経験後、異次元の金融緩和策、インバウンド促進策などを受け全般的に底堅い状況が続いてきました。

一昨年あたりから「そろそろ上昇もここまでじゃないか？」という声も聞かれ始めましたが、どこ吹く風という感じで昨年までは、力強く推移してきました。

ところが、今回の地価公示ではコロナショックの影響を受け状況が一変しました。

エリア	地域	前年	今回
全国	住宅地	＋0.8%	▲0.4%
	商業地	＋3.1%	▲0.8%
三大都市圏	住宅地	＋1.1%	▲0.6%
	商業地	＋5.4%	▲1.3%
地方圏	住宅地	＋0.5%	▲0.3%
	商業地	＋1.5%	▲0.5%

特に、三大都市圏の商業地については、これまでの上昇の反動とも言える急落が目立っています。

オリンピック需要やインバウンド活性化を見越した期待バブル的な過分要素がはげ落ち、人々が冷静になるきっかけとなったとも感じます。

一方で、今回の急落を一過性のものと見るか、今後のトレンドとなるかについては、ワクチン接種の状況などのコロナ禍の収束状況次第であり視界不良と言えます。

©2021 Copyrights FROQUE ADVISORY Co.,Ltd. All rights reserved.　株式会社フローク・アドバイザリー（http://www.froque.co.jp/）

インバウンド需要のはげ落ち

今回の地価公示データで特徴的なものとして、従来、インバウンド需要に支えられ力強い地価上昇を続けてきた商業地につき地価下落に転じた地点が多く出現しました。

エリア	地点	前年	今回
札幌市すすきの	札幌中央5-2	＋29.8%	▲7.4%
銀座地区	中央5-53	＋4.5%	▲12.8%
新宿歌舞伎町	新宿5-25	＋12.0%	▲10.3%
台東区浅草	台東5-4	＋34.0%	▲12.0%
京都市東山	京都東山5-1	＋24.8%	▲13.9%
大阪道頓堀	大阪中央5-2	＋44.9%	▲26.5%

これらの地域は、従来、外国人観光客をターゲットにおいたホテル開発が過熱し、これらの観光客向けの免税店などが多く出店したエリアと重なり、今回のコロナ禍により大きな打撃を受けたというのが顕著となっています。

底堅い別荘地

一方で、インバウンド需要が減退したものの、国内需要や今後の成長期待に下支えされたリゾート地・別荘地もあるなど一括りにできません。例えば、軽井沢や熱海などの首都圏からアクセスの良い別荘地は、インバウンドの減退の影響より国内のリモート・移住需要がここにきて顕在化しむしろ前年より地価上昇ペースを強める地域も散見されます。

エリア	地点	前年	今回
静岡県熱海	熱海-1	＋1.0%	＋1.3%
長野県軽井沢	軽井沢-1	＋9.3%	＋10.0%

熱海や軽井沢のセカンドハウス需要は富裕層に見られる動きと考えられますが、一般の住宅地においても戸建回帰現象が起こるなど、今回のコロナ禍が「住む」「働く」ということからみた不動産に対する価値観の変化のきっかけになったのは間違いありません。

物流は依然として強い

コロナ前からＥコマースの台頭により物流施設用地に対する需要は底堅く推移していましたが、今回のコロナで更に強さが顕著となったと言えるのが物流不動産でしょう。

エリア	地点	前年	今回
千葉県松戸市	松戸9-1	＋11.1%	＋10.8%
神奈川県横浜市	横浜鶴見9-2	＋7.7%	＋11.1%

日本では海外と比較してＥコマースの成長余地がまだまだ残されていると考えられます。物流専門 REIT が数多く出現しており以前と比較して各段に流動性が向上しているセクターであり、今後要注目のセクターとなっています。

オフィスマーケットはどうなのか？

最近、お客様から「オフィスの価格・賃料はどうなるか？」ということをよく聞かれます。オフィスについては「テレワークが進んでいる状況であり、解約や減床というニュースをよく見るが、本当のところどうなのか？」という疑問をお持ちの方がプロの中にも多いです。商業施設やホテルマーケットとの比較では底堅いという意見もあり、現状ではあまり変化がないという感覚を持っていらっしゃる方が多いように感じます。

不動産価格は、収益性（賃料）により左右されることは論を待たないでしょう。

今回のコロナ禍で一つ言えることは、ホテルや商業施設など売上の影響を直接的に受けやすいアセットの賃料が下落し、不動産価格の下落に直結したということも指摘できるでしょう。

一方で、オフィスについては、契約期間が比較的長期であることにより賃料の改定サイクルも同様になだらかであるということが指摘でき、コロナ禍の影響が完全に織り込まれていないと考えることもできます。

©2021 Copyrights FROQUE ADVISORY Co.,Ltd. All rights reserved. 株式会社フローク・アドバイザリー（http://www.froque.co.jp/）

今後、テレワークの進展などによりオフィスの解約や減床が進展すれば、オフィスマーケットは緩やかながら弱含んでいくということも十分に考えられます。

新メンバーが参画しました！

この 3 月から弊社に新メンバーとして不動産鑑定士の長井稔が参画しております。

長井は、これまで一貫して不動産関連業務に従事し、不動産売買、鑑定のみならず不動産金融の分野における実務経験が豊富です。ホテル・旅館などのオペレーショナルアセットの価格・賃料評価にも造詣が深いです。中国案件含め、評価やコンサルティングを通じて、お客様の経済的利益と心の健康にさらに貢献できると確信しております。

長井の経歴

1996年	大阪大学経済学部卒業
同　年	不動産鑑定士試験合格
同　年	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）勤務
2001年	株式会社オリックス　勤務
2002年	東京建物株式会社　勤務
2005年	不動産鑑定士　登録
2008年	上海東櫻房地産有限公司　出向　総経理就任
2012年	東京建物（上海）房地産有限公司　出向　総経理就任
2017年	東京建物不動産投資顧問株式会社　出向　投資戦略部長就任
2019年	独立系不動産鑑定、コンサルティング会社　代表取締役就任
同年	代々木国際行政書士事務所　代表行政書士就任
2021年	株式会社フローク・アドバイザリー ディレクター就任

成田塾第３期　募集開始しました！

成田塾もいよいよ第 3 期（実質第 4 期）を迎えます。今回からは、塾生に対してよりきめ細やかなフォローができるように「コンサルタントコース」「経営者コース」の 2 コースに細分化して展開していく予定です。まずは、2021 年 11 月からの本編の前に、体験セミナーを 2021 年 7 月から順次開催する予定です。

まずは、体験セミナーを次の日程で開催いたしますので、早めにお申し込みください！

成田塾　体験セミナーの日程

	日程		時間			開催方式
①	2021年7月10日	土	9:30	～	13:30	Zoom
②	2021年7月10日	土	14:30	～	19:00	リアル＆Zoom
③	2021年7月14日	水	13:30	～	18:00	リアル＆Zoom
④	2021年8月4日	水	13:30	～	18:00	リアル＆Zoom
⑤	2021年8月21日	土	9:30	～	13:30	Zoom
⑥	2021年8月21日	土	14:30	～	19:00	リアル＆Zoom
⑦	2021年9月8日	水	13:30	～	18:00	リアル＆Zoom
⑧	2021年9月18日	土	9:30	～	13:30	Zoom
⑨	2021年9月18日	土	14:30	～	19:00	リアル＆Zoom
⑩	2021年10月6日	水	13:30	～	18:00	リアル＆Zoom

業務スキルで説得している人が知らない
３つの突き抜けポイント

不動産・金融・士業の経営者、経営幹部の
最短不変法則
幸せなコンサルタント・経営者養成
≪成田塾≫

91％がわずか 6 ヶ月間で
ビジネスと人間関係の変化を体験
仲間と楽しみながら
幸せな「お金」と「人生」を手にする
科学的養成プログラム

詳細、申込みはこちらから
https://naritajuku.com

©2021 Copyrights FROQUE ADVISORY Co.,Ltd. All rights reserved.　株式会社フローク・アドバイザリー（http://www.froque.co.jp/）