

## コンサルタントの視点 ～戦略のキモ～

### No.32 令和4年地価公示とあわせて確認、不動産中長期トレンド

株式会社フローク・アドバイザー

代表取締役社長・不動産鑑定士 成田 隆一

ディレクター・不動産鑑定士 長井 稔

去る3月23日に令和4年（2022年）地価公示が公表されました。

前回令和3年（2021年）の地価公示は、新型コロナウイルス感染症の影響が出始めた初の地価公示ということもあり、全国的に下落傾向が顕著となりました。

今回公表された令和4年の地価公示を見ると、前回の下落を取り戻すかのごとく、上昇に転じた地域が多く出現するようになりました。

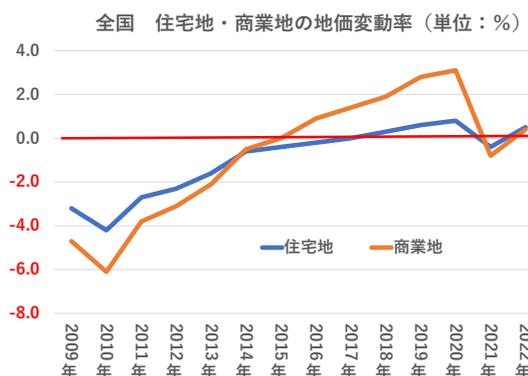
ここでは、少し前まで遡って地価動向の長期トレンドを確認してみましょう。

#### ▶ 長期トレンドでは、やはり上昇

2008年に発生したリーマンショック後の不動産市況は、その後2012年頃から続いた異次元の金融緩和策の影響もあり、新築新型コロナウイルス感染症（以降、コロナ）の影響を受ける前まで力強く上昇基調を呈していました。

しかしながら、2020年に発生したコロナの影響で、特に力強い上昇傾向を呈していた商業地が急な腰折れを呈したのが一昨年から昨年あたりまでの状況だったと記憶しております。

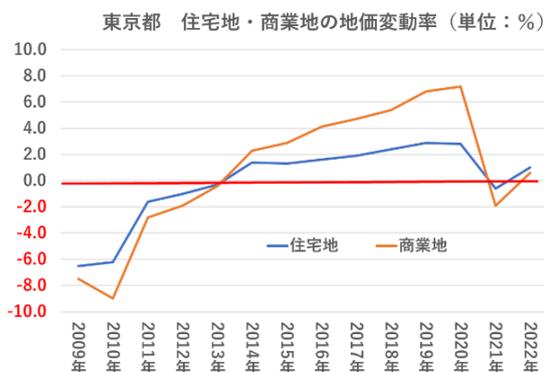
一時期、「コロナショック」という言葉が不動産業界でも語られていましたが、その後は、どこ吹く風という感じで、改めて地価の底打ち状況に至ったというのが今回の地価公示でも顕著に表れています。



上記のグラフはリーマンショック後の2009年から直近の地価公示の全国平均を住宅地・商業地についてプロットしたものです。

この図を見ると遠見的に昨年あたりのコロナショックが「一時的な調整」のように見えて仕方がないですね。

参考までに東京都の地価動向を同じ時間軸でプロットしたのを見てみましょう。



都心商業地ではボラティリティが全国平均より高い状況が見て取れます。肌感覚としては、今回の地価公示のアフターコロナによる回復の「戻し分」がやや小さいかなという感覚を持たれる方も多いかもしれません。地価公示は、過去の取引事例等をもって1月1日時点での価格を評価するものであるため、やや遅効性が出ているのかもしれません。

### 直近3年間の地価の動き

それでは、次に直近3年の地価動向のデータを見てみましょう。

住宅地の平均地価動向			
	前々回	前回	今回
全国	+0.8%	▲0.4%	+0.5%
三大都市圏	+1.1%	▲0.6%	+0.5%
地方圏	+0.5%	▲0.3%	+0.5%

商業地の平均地価動向			
	前々回	前回	今回
全国	+3.1%	▲0.8%	+0.4%
三大都市圏	+5.4%	▲1.3%	+0.7%
地方圏	+1.5%	▲0.5%	+0.2%

このように3年の時系列でみると面白い結果が見て取れます。2年前の前々回まではコロナの影響無しのため、上昇トレンドが継続、1年前の前回はコロナの影響による、いわゆる「コロナショック」により全国的に地価がマイナスに落ち込んだものとなっています。

しかしながら、コロナの影響は足元でも継続しているにもかかわらず、地価は全国的に反転上昇をする傾向を呈しています。

これは、昨年の反動によるものでしょうか？

もちろん反動もあるとは思いますが、それ以外の要因もありそうです。

### 足元の地価の状況と今後

この1年の不動産価格の状況を振り返ると、都心の新築住宅価格の急上昇、それにつられて中古住宅価格の上昇が顕著な傾向となっており、実需の面においても不動産価格の上昇が顕著な傾向となっています。

また、投資用不動産の領域においては、投資利回りの更なる低下を主な要因とする価格上昇傾向が続いています。

足元においては、ウクライナ情勢もあり、原油価格・資材価格の高騰によるコストの上昇によるインフレ傾向が更に顕著となってきました。

通常、インフレ傾向になると金融の引き締めが行われ金利も上昇していくのですが、日銀は、なんとでも金利の上昇を抑え込むという姿勢を崩していません。

昔、「不動産はインフレに強い財である」ということを聞いたことがある方も多くいらっしゃると思います。

足元の状況は、教科書的に不動産価格が上昇する「追い風」となる要因が出そろった状況と言えます。果たしてどうなるでしょう？

「インフレなのに低金利」。10年国債の利回りが密かに上昇しているなか、この状況はどこまで続くのでしょうか？そして、低金利と併せて不動産価格は安定的な上昇傾向が続くのか？

社内でも、この上昇は当面続くのでは？という声と、不動産業界に危機感がなくなっているのが不気味、という声が混在しています。余談を許さない状況が続くのだけは間違いなさそうです。

株式会社フローク・アドバイザー

代表取締役社長・不動産鑑定士 成田 隆一  
ディレクター・不動産鑑定士 長井 稔