

## ～コロナ禍で「地価」はどうなった～

未だ収束が見えず、コロナ禍の様相が続いております。

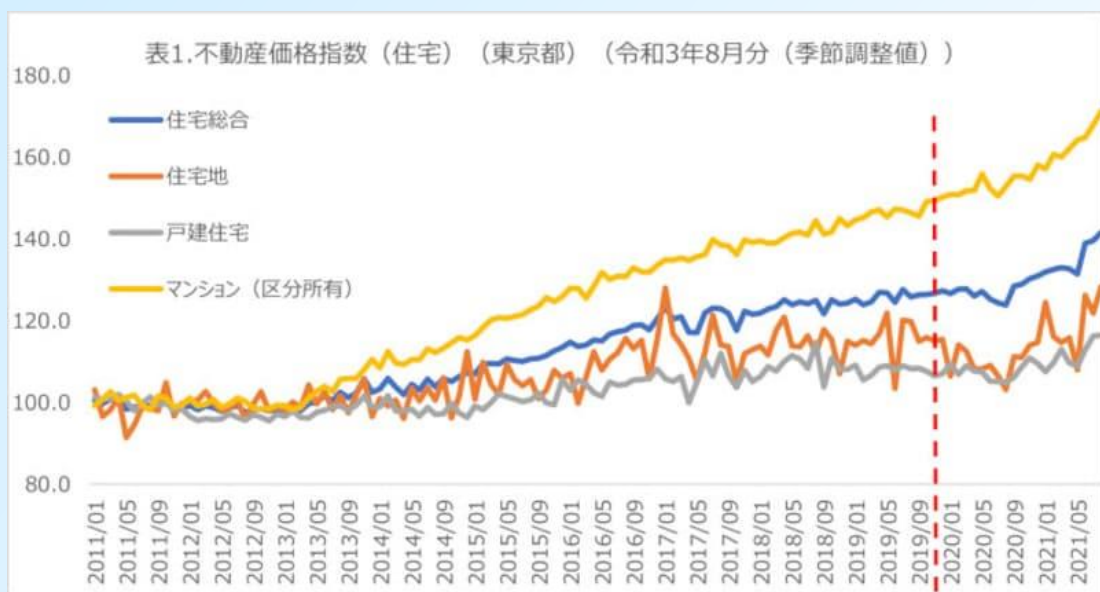
2022年、我々の業界においても影響は免れない状況にありますが、昨年を振り返り市況状況を調べてみました。

一例として首都「東京」を今回は例にとります。

### <住宅は堅調、事業系は厳しく>

色々な発表済データを見てみますと、**住宅関連は堅調、オフィス・店舗系は厳しかった**、というのが実情の様です。

住宅系の価格が堅調ということ、データにも示されており、下記の表通り、**2013年以降、アベノミクスなど金融緩和の影響もあり好調なライン**です。



コロナが確認された2020年6月～8月においては一時的に下落しているものの、同年**9月以降には再上昇**。

分譲マンションも同様に高い上昇率を維持しており、**大都市圏におけるマンション**は先日のニュースにあった様に、**相変わらず高額物件化している状況**です。

見たところ、**東京五輪の開催自体は不動産価格には影響を与えませんでした**。

2013年にオリンピック開催国であることが決まったことを契機に大規模な再開発事業やインフラ整備が進められてきたことが不動産価格に影響を及ぼしており、実際には、**今もなお、再開発は止まらずに進んでいます**。

一時は、深刻な不動産業界の崩壊が囁かれましたが、実際には経営破綻や倒産などはむしろ減少、**コロナ対策融資が豊富に出たこと**や不動産マーケットが崩れなかったことが幸いした様です。

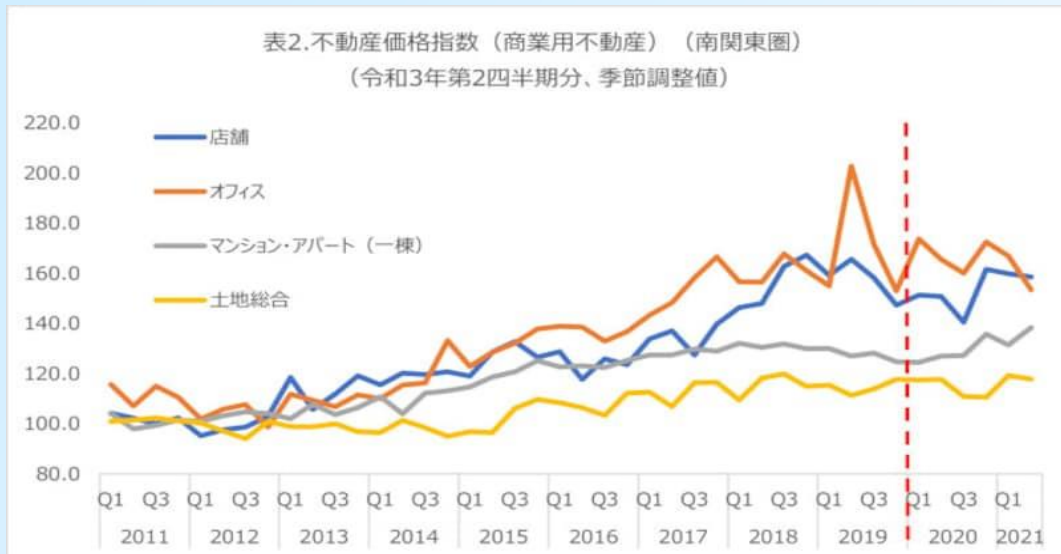
2021年は、**不動産の売却物件が不足し**、更地など収益物件やマンション用地の取り合いが繰り広げられたこと、引き続きの**低金利が堅調を維持した**という要因。また、中国をはじめとした海外勢も**カネ余りを背景に日本投資への意欲を失わなかった**ことが挙げられます。

ただし、中国恒大集団が33兆5000億円もの負債を背負って破綻したことは、今後、日本市場に影響を及ぼす可能性があると考えます。

次に「オフィスマーケット」を見ますと、下記表のように**2019年以降、変動が激しく**なっています。

東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）**平均空室率が6.47%**となっており、前年同月比で見ると**2.54ポイントも上昇**、また**平均賃料も15か月連続で下落**しています。

これは、**空前の事務所不足から急転直下の空室時代突入を予見**させ、**大阪・名古屋においても同様の動き**になっています。



賃貸住宅では、**单身向けの物件が厳しい状況**にありました。

理由としては**学生や派遣、アルバイト**の方々が飲食店や小売店での仕事を無くし収入が途絶えてしまい、**退去せざるを得なくなった**、ということが挙げられます。価格帯で言えば、**月額賃料が5～6万円台が最も苦戦を強いられた**ようです。

一方、**ファミリータイプ物件は堅調に推移**し、大幅な空室率アップや賃料下落は無かったようです。コロナ禍中にあっても**人気物件のトレンドは変わることなく**、築年数や立地条件によって明暗が分かれる展開です。

なお、コロナ禍明けには、一旦は退去していった方々が戻ってくることを期待されますが、仮に景気の本格回復を睨むと、賃貸住宅の特に「**单身向け**」物件入居率の回復には**2年ほどかかる可能性**があると思われれます。

**「売・貸物件  
募集中です！」**

ネットに掲載して反響アップが図れます！  
掲載料や面倒な手続きは必要ありません。  
「ご依頼」を頂くだけで結構です。

<https://maruhiro2103.co.jp>

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、声かけ頂ければ、何でもお役に立てます！

～土地・建物のよろず屋～

 **マルヒロ不動産(株)**

名古屋市中村区横前町109番地

TEL: 052-413-4628

