

# 不動産調査

No.418 (2021/1/15)

令和2年度「土地月間」ウェビナー

## どう動く、コロナ禍における社会経済と地価

### ● 講演①

コロナ禍における日本の地価動向 ..... 3

一般財団法人日本不動産研究所 不動産鑑定士 浜田 哲司

### ● 講演②

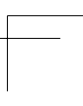
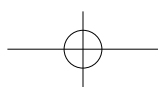
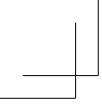
コロナ禍で変わる社会経済と不動産市場 ..... 11

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫

質疑応答 ..... 20



一般財団法人  
日本不動産研究所



令和2年度「土地月間」ウェビナー

## どう動く、コロナ禍における社会経済と地価

### ● 講演①

# コロナ禍における日本の地価動向

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 不動産鑑定士

はまだ てつじ  
浜田 哲司



一般財団法人日本不動産研究所 本社事業部上席主幹、国土交通省地価公示 東京都部代表幹事、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事・地価調査委員長  
昭和61年に財団法人日本不動産研究所に入所、平成元年不動産鑑定士登録。東京・横浜・大阪・京都にて鑑定評価業務・コンサルティング業務に従事。平成12年から3年間国土庁（現・国土交通省）で地価公示業務等を所管する土地局地価調査課に出向し、行政側の立場から地価公示に係わる。著書：「新・借地借家法講座 第3巻 借家編」、「裁判実務体系 震災関係訴訟法」、「新・裁判実務体系 不動産鑑定訴訟法Ⅰ」ほか（いずれも共著）。

浜田と申します。「コロナ禍における日本の地価動向」というテーマで、お話をさせていただきます。コロナ禍以降、初めての公的評価である都道府県地価調査の概要について説明することにより、日本の地価動向について考えていきたいと思えます。今日はどうぞよろしく願います。

今日のテーマですが、最初に都道府県地価調査の概要について話をし、その後、全国の地価動向、東京の地価動向という順番で話をしていきたいと思えます。

最初に、都道府県地価調査についてということです。

この辺りは皆さんもご存知かと思えますが、他の公的土地価評価との比較ということで表を作成しました。一番左にあるのが地価公示です。こちらは国土交通省が公表しているもので、毎年1月1日を調査時点として調査を行っています。左から2番目が今回テーマとしている都道府県地価調査で、毎年7月1日を調査時点として評価を行っています。

よくテレビなどで最高価格地の紹介がありますが、地

価調査においては明治屋銀座ビルという地点が最高価格地点となっています。地価公示では山野楽器という地点が最高地点になるので、7月と1月の公表で、最高価格地とされる地点が違ってくることになります。

明治屋銀座ビルについては地価調査の最高価格地ではありませんが、実は地価公示においても調査を行っています。つまり、1月1日の時点と7月1日の時点の価格が考慮されることになっています。ですから、1～7月の変動率も把握できるのが一つのポイントになってきます。

では、最初に全国の地価動向について見ていきたいと思えます。

これが用途別対前年平均変動率の表になっています。用途別に見ていただくと、住宅地、商業地、工業地、いずれも昨年の変動率に比べ、平均変動率が大きく落ちていくことが分かっていただけるかと思えます。

これを圏域別に見てみるとどうかということですが、枠で囲ってあるところ、東京圏、大阪圏の商業地を見て

### 圏域別・用途別対前年変動率

(変動率：%)

圏域別	用途別	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地		
		令和元年	令和2年		令和元年	令和2年		令和元年	令和2年		令和元年	令和2年	
		変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
東京圏		1.1	△ 0.2	2,468	△ 0.6	△ 2.4	4	4.9	1.0	898	3.2	1.7	123
大阪圏		0.3	△ 0.4	1,115	△ 1.0	△ 1.2	9	6.8	1.2	362	3.4	1.2	67
名古屋圏		1.0	△ 0.7	541	----	----	----	3.8	△ 1.1	240	0.7	△ 0.6	37
三大都市圏		0.9	△ 0.3	4,124	△ 0.8	△ 1.6	13	5.2	0.7	1,500	2.9	1.2	227
地方圏		△ 0.5	△ 0.9	10,502	0.1	△ 0.4	130	0.3	△ 0.6	3,652	0.4	△ 0.1	617
地方圏 (地方四市)		4.9	3.6	330	----	----	----	10.3	6.1	183	5.5	5.3	9
地方圏 (その他)		△ 0.7	△ 1.0	10,172	0.1	△ 0.4	130	△ 0.2	△ 1.0	3,469	0.3	△ 0.2	608
全国		△ 0.1	△ 0.7	14,626	0.0	△ 0.5	143	1.7	△ 0.3	5,152	1.0	0.2	844

- (注)
- 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
  - 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。
  - 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域をいう。
  - 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域をいう。
  - 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
  - 地方圏（地方四市）とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
  - 地方圏（その他）とは、地方圏の地方四市を除いた市区町村の区域をいう。

出所：国土交通省令和2年都道府県地価調査

Japan Real Estate Institute Copyright © 2020 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的所有権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。

いただくと、令和元年の変動率に比べ、令和2年の変動率が大きく下がってはいますが、依然としてプラスが残っていることが見てとれます。

一方で、名古屋圏の工業地を見ていただくと、令和元年はプラスがあるのに対し、令和2年はマイナスということで、この辺りが東京圏と大阪圏と名古屋圏では動きが違っていたことがお分かりいただけるかと思えます。

少し下へいき、地方圏の地方四市というところを見ていただくと、こちらは札幌、仙台、広島、福岡という4市になりますが、全体の動きに比べ、動きが強いということが見てとれます。住宅地、商業地、工業地、それぞれ昨年の変動率よりも若干小さくはなっていますが、依然として高い率で上昇を続けている。この辺りが東京、大阪、名古屋と傾向が少し違うということが見てとれるかと思えます。

次に、前半と後半の地価変動率について見てみたいと思います。先ほど明治屋銀座ビルのところで共通地点という話をさせていただきましたが、前半と後半の変動率が分かることにより、では用途別にそれぞれどうだったのかということ調べてのが、この表になります。

住宅地、商業地とも前半についてはプラスが出ていま

すが、後半については▲のマークが並んでいる状態で、特に名古屋圏においては後半の変動率のマイナスが前半のプラスを打ち消し、若干マイナスが通年でも出ていることが分かります。一方、地方四市、先ほど見ていただいたところでは、年間当然プラスということで後半の変動率はプラスが出ていますが、名古屋圏と地方四市では勢いがだいぶ違うなということが分かっていただけるかと思えます。

次に、今回「コロナ禍における」というようなテーマになっているわけですが、そのほかにも忘れてはいけない大きな災害が昨年ありました。令和元年東日本台風ですが、台風19号が10月に襲来し、広い範囲で大きな被害を受けました。こういった地区でどのような地価動向だったのかということがまとめられています。

見ていただくと、長野県、福島県、栃木県、東京都、神奈川県というところで、昨年はおおむねゼロに近いような変動率だったわけですが、今年については長野県の長野-24の13.1などを中心として、二桁の変動を示しているような地区も多く見られます。いずれも河川からの浸水、あるいは横浜市金沢区の工業団地などでは、護岸が崩壊して海水が流入したようなこともあり、大きな

### 前半と後半の地価変動率

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R2調査			R2調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.8	▲ 0.4	0.4	2.5	▲ 1.4	1.0
三 大 都 市 圏	0.7	▲ 0.7	0.0	3.3	▲ 1.9	1.3
東 京 圏	0.8	▲ 0.7	0.2	3.1	▲ 1.6	1.4
大 阪 圏	0.4	▲ 0.4	0.0	4.7	▲ 2.2	2.3
名 古 屋 圏	0.9	▲ 1.2	▲ 0.3	2.0	▲ 2.7	▲ 0.8
地 方 圏	1.0	▲ 0.1	0.9	1.5	▲ 0.7	0.8
地 方 四 市	3.5	1.0	4.5	7.4	0.7	8.2
そ の 他	0.7	▲ 0.2	0.5	0.8	▲ 0.9	▲ 0.1

出所:国土交通省令和2年都道府県地価調査

### 令和元年東日本台風等の被災地における地価の状況

都道府県	市町村	地点	変動率(%)		R2 価格(円/㎡)
			R 元	R2	
長野県	長野市	長野-24 (住宅地)	0.0	▲13.1	37,200
	千曲市	千曲-2 (住宅地)	0.0	▲5.0	34,200
	飯山市	飯山 5-1 (商業地)	▲1.1	▲5.1	25,900
福島県	郡山市	郡山-18 (住宅地)	0.0	▲5.8	30,800
		郡山-23 (住宅地)	+1.2	▲6.0	39,000
		郡山-26 (住宅地)	+1.4	▲12.6	25,000
		郡山 5-3 (商業地)	+0.9	▲9.1	52,800
	いわき市	郡山 9-2 (工業地)	+2.5	▲17.1	17,000
		いわき-5 (住宅地)	+1.4	▲7.3	53,000
		いわき-53 (住宅地)	0.0	▲4.0	53,300
	須賀川市	いわき-54 (住宅地)	+1.4	▲8.1	54,800
		須賀川-8 (住宅地)	▲0.6	▲7.3	16,500
	相馬市	須賀川 5-4 (商業地)	+1.2	▲4.0	40,300
		相馬-4 (住宅地)	+0.6	▲6.8	34,000
	伊達市	伊達-3 (住宅地)	0.0	▲12.2	22,400
	本宮市	本宮-1 (住宅地)	+1.4	▲4.0	35,800
	石川町	石川-2 (住宅地)	▲0.5	▲6.6	16,900
栃木県	栃木市	栃木-6 (住宅地)	▲0.3	▲4.3	31,500
東京都	大田区	大田-10 (住宅地)	2.4	▲3.0	418,000
神奈川県	横浜市	金沢 9-1 (工業地)	+7.3	▲2.5	115,000

※ 令和2年都道府県地価調査における変動率が前回と比べ4ポイント以上下落している地点を掲載

出所:国土交通省令和2年都道府県地価調査

変動を示しています。

それでは、用途別ではどうだったのかということについて、見ていきたいと思えます。住宅地についてどうだったか。

住宅地については、こちらの平均変動率表を見ていただくと、左の令和元年の調査のときには15の都府県がプラスがありましたが、令和2年の調査ではこちらを見ていただくとおり、5つの都府県の上昇ということになっています。宮城県、東京都、福岡県、大分県、それから沖縄県という5つのみ、プラスが出ていることになっています。

では、上昇率が大きかった地点はどういうところだったかということで、見ていただければと思えますが、沖縄県の地点が非常に目立っており、宮古島、糸満というところが上位にきています。それから、3番目の倶知安がニセコリゾートの地域ということになり、いずれも観光客などが増え、ホテル等の従業員の方のための住宅需要などが多くあることが原因とされています。

では、下落のほうはどうだったのかということですが、こちらは先ほど見ていただいた台風19号の被災地の地点が上位に何地点か入ってきています。福島県、長野県

といった地点が、そういった被災地ということになります。

そのほか、下落率が一番大きかったのは日野-10番という地点です。こちらは日野市平山という地点で、従来型の住宅団地ですが、周辺で土砂災害特別警戒区域が近年指定されたこともあり、需要が減退しているような話を聞いています。

次に商業地です。

商業地においては、左側の図になりますが、上昇を示していた都道府県が昨年19ありましたが、それが今年においては10都府県ということで、減少してしまった状況です。商業地については訪日外国人が大幅に減少して、観光地や歓楽街、繁華街を中心に売上が減少して、収益性の低下を懸念して需要が減退したと考えています。

次に、前半と後半で変動率が大きく変化した地点を見ていきたいと思えます。こちら先ほどお話ししたような共通地点となるわけですが、いずれも商業地の地点でピックアップしたのが、この表となります。見ていただくと、札幌、新宿、台東区の浅草ですね。それから金沢市というような、いずれも店舗やホテルなどの需要が非常に強く、近年、上昇率が非常に高かった地域というよ

### 前半と後半で変動率が大きく変化した地点の例(商業地)

市町村	基準地名	価格(円/㎡)	変動率 (R元年)	
			前半	後半
札幌市中央区	札幌中央 5-2	2,180,000円	10.7%上昇 (19.4%上昇)	9.6%上昇 0.9%上昇
新宿区	新宿 5-10	18,200,000円	3.2%下落 (5.0%上昇)	3.7%上昇 6.7%下落
台東区	台東 5-17	1,600,000円	2.6%上昇 (31.1%上昇)	15.4%上昇 11.1%下落
金沢市	金沢 5-4	420,000円	4.5%下落 (19.6%上昇)	4.5%上昇 8.7%下落
高山市	高山 5-4	320,000円	1.5%下落 (-)	6.2%上昇 7.2%下落
名古屋市中区	中 5-5	403,000円	3.6%上昇 (11.1%上昇)	10.5%上昇 6.3%下落
名古屋市中村区	中村 5-7	10,700,000円	0.0% (5.9%上昇)	5.6%上昇 5.3%下落
京都市東山区	東山 5-1	3,220,000円	4.5%上昇 (41.9%上昇)	13.6%上昇 8.0%下落
大阪市淀川区	淀川 5-3	2,120,000円	14.6%上昇 (42.3%上昇)	27.0%上昇 9.8%下落
大阪府北区	北 5-2	23,600,000円	8.8%上昇 (34.0%上昇)	15.2%上昇 5.6%下落
大阪府中央区	中央 5-3	23,300,000円	4.5%下落 (45.2%上昇)	17.6%上昇 18.8%下落
福岡市博多区	福岡博多 5-1	5,200,000円	11.3%上昇 (20.4%上昇)	10.7%上昇 0.6%上昇
福岡市中央区	福岡中央 5-13	3,500,000円	15.5%上昇 (18.8%上昇)	17.5%上昇 1.7%下落
那覇市	那覇 5-4	400,000円	11.1%上昇 (21.6%上昇)	11.1%上昇 0.0%

出所:国土交通省令和2年都道府県地価調査



うな地点をピックアップしています。

こちらを見ていただくと、変動率が前半については、上昇しています。昨年7月から今年1月については上昇が非常に激しかったわけですが、こちらの後半のほう、今年1月から7月を見ていただくと、下落している地点が非常に多くありました。中には上昇しているところもありますが、トータルとしてはこちらにあるように変動率が上昇したり下落したりと、非常に激しい価格の動きが起こっていることとなります。

枠で囲ってあるところが少し注目の地点で、大阪市北区の北5-2という地点は大阪駅の北側になりますが、年間で8.8%の上昇ということになります。中央5-3、こちらはいわゆる南の心齋橋のエリアになりますが、4.5%の下落となっています。実は前年はこの逆で、心齋橋の地点のほうが価格が上だったわけですが、この1年で片方は上昇、片方は下落ということで明暗が分かれ、ここで北のほうが南を逆転したような現象が起こっています。

実は、数年前にミナミのほうがキタを逆転したことが起こり、話題になりましたが、外国人の観光客がこのところ減少して、ミナミのほうが、勢いが少し落ちたということで、またキタのほうが再逆転したような流れになっています。

上昇率順位表について見ていくと、どういうところの上昇率が高かったのかということですが、宮古島それから那覇、倶知安と白馬は、いずれもスキー関係のところですが、そのような地点が多く、観光地の動きが非常に高い、上昇率が高いことが分かります。

観光地といっても、一口に観光地が全部上がったということではなく、近年スキーリゾートとして注目を集めているニセコですとか、白馬も同様かと思いますが、近年人気が沸騰しているような地区について変動率が高い。恐らく昨年後半、7月から1月の変動率分が高かったのだから、依然としてこういった高い変動率になっているのかと考えていますが、いずれにしても観光地の中でも近年人気が上がっているようなところは、まだ強い率を示していると言えるかと思えます。

それから、工業地についてはどうかということで、上位の地点をリストアップしました。

豊見城ですとか鳥栖、松戸といったような地点のデータを見ると、いずれも近年アクセスが改善されたとか、

物流施設用地向きだというような状況のようで、そういった地点が上位を占めていると言えるかと思いません。

次に、東京の地価動向について少し見ていきたいと思えます。

こちらの表になりますが、左側の列が、東京区部の区別の用途別の変動率が書いてあります。それから、ここから右のこちらが多摩地区の市町村別の用途別の変動率が書いてあります。こちらの区部の区については、用途別のどこを見てもマイナスはなく、すべてがプラスの変動率を示しています。当然ながら、区部全域で平均してもプラスが残っていることになっているわけです。

一方、多摩地区のほうはどうかというと、どの用途においてもマイナスが出ています。市別には武蔵野市や府中市、調布市といったようなところはプラスが出ているようなところもあります。主に区部に近いところの市はそういったことでプラスが出ていますが、多摩地区の真ん中辺りから西のほうにおいては▲マークがずらっと並ぶということで、地価の状況については区部と多摩地区で様相が少し違うことが理解いただけるかと思えます。

区部の中でどういうところが高かったのかということになるわけですが、住宅においては荒川区や新宿区、それから北区、文京区といったところが、上昇率が目立っています。商業地では港区の3.5%といったところが目立つようになってきています。

東京においても、前半と後半の地価変動率がどうかということを少し見ていきたいと思えます。先ほどの資料の日本地図を確認致しますと、東京においてはまだプラスが少し残っているようなデータだったわけですが、先ほど言いました共通地点で前半と後半を比べてみると、こちらの表になります。前半のほうはいずれの地域、いずれの用途でもプラスが出ているわけですが、後半においてはいずれの用途、いずれの地域でも▲マークのマイナスということで、トータルではプラスが少し残っているものが中心ですが、中にはマイナスが出ているところもある状況です。

つまり、昨年7月から今年1月については上昇が続いていたけれども、今年1月から7月についてはマイナスだったのが大きな動きだったと言えるかと思えます。ですから、東京についてはまだ地価が上がっているというような言い方をしても、もう少し細かく見る

## 市区町村別対前年変動率

令和2年地価調査 基準地価格市区町村別用途別対前年変動率

区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途
千代田区	1.8	0.7		0.8	立川市	▲0.5		▲0.2		▲0.4	青梅市	▲3.5		▲1.8	▲0.9	▲2.9
中央区	1.4	0.5		0.6	武蔵野市	0.9		1.8		1.3	福生市	▲1.8		▲1.8		▲1.8
港区	2.0	3.5	2.5	3.1	三鷹市	▲0.1		1.6		0.2	羽村市	▲2.6		▲1.9	▲0.4	▲2.2
新宿区	2.6	1.3		1.2	府中市	0.4		0.3		0.4	あきる野市	▲2.4		▲1.1		▲2.2
渋谷区	2.1	2.7		2.3	昭島市	▲1.7		▲1.3	▲0.7	▲1.6	瑞穂町	▲2.4		▲0.8	▲0.8	▲2.0
都心5区	2.1	1.7	2.5	1.8	調布市	0.4		0.1		0.3	日の出町	▲1.9				▲1.9
文京区	2.2	2.5		2.4	小金井市	0.4		2.4		0.7	檜原村	▲1.3				▲1.3
台東区	0.6	2.3		2.2	小平市	▲0.1		▲0.8		▲0.2	奥多摩町	▲2.5		▲2.3		▲2.4
墨田区	1.7	1.7		1.7	東村山市	▲0.6		▲0.9		▲0.6	西多摩	▲2.6		▲1.7	▲0.7	▲2.3
江東区	1.5	2.1	2.6	1.8	昭分寺市	▲1.1		▲2.2		▲1.1	多摩全域	▲0.8	▲2.2	▲0.4	▲0.7	▲0.7
品川区	1.1	0.9		1.0	国立市	▲0.8		▲0.3		▲0.1						
目黒区	1.5	1.6		1.4	狛江市	0.3		▲0.2		0.4						
大田区	0.6	1.8	3.3	1.2	東大和市	▲1.1		▲0.8		▲1.1	大島町	0.0		▲1.9		▲0.7
世田谷区	1.2	2.5		1.6	清瀬市	▲0.3		▲0.7		▲0.4	新島村	0.0		▲3.0		▲1.0
中野区	1.8	2.4		2.1	東久留米市	▲0.5		▲0.6		▲0.3	神津島村	0.0				0.0
杉並区	1.2	2.3		1.6	武蔵村山市	▲2.5		▲1.5		▲2.3	三宅村	▲1.4		▲0.8		▲1.2
豊島区	2.0	2.5		2.3	西東京市	▲0.3		1.5		0.1	八丈町	▲1.8		▲1.5		▲1.6
北区	2.2	2.8	1.2	2.4	北多摩	▲0.4		0.2	▲0.7	▲0.3	小笠原村	0.0	0.0			0.0
荒川区	2.6	2.2		2.4	八王子市	▲0.6	▲2.8	▲1.0		▲0.7	藤部	▲0.4	0.0	▲1.3		▲0.6
板橋区	1.6	1.3		1.5	町田市	▲0.4	▲1.0	▲0.2		▲0.4						
練馬区	0.4	1.4		0.7	日野市	▲3.1		▲1.4		▲2.8						
足立区	1.5	1.7	1.2	1.6	多摩市	▲0.9		▲0.3		▲0.7						
葛飾区	0.9	1.7	0.0	1.1	稲城市	0.9		0.3		0.8						
江戸川区	1.2	1.2		1.2	新多摩	▲0.7	▲2.2	▲0.6		▲0.7						
その他	1.3	2.0	2.0	1.6												
区部全域	1.4	1.8	2.1	1.6							東京都全域	0.2	▲1.3	1.3	1.0	0.6

(注) ・単位%、▲印はマイナスを示す。  
・林地は集計から除外した。

出所:令和2年東京都基準地価格の概要

## 前半と後半の地価変動率

〔地価公示の標準地と同一地点である基準地の動向〕

(単位: %)

		前半期	後半期	年間
区部	住宅地	2.0	▲0.6	1.4
	商業地	4.3	▲2.2	2.0
	全用途	3.1	▲1.4	1.7
多摩地区	住宅地	0.5	▲1.0	▲0.4
	商業地	2.0	▲1.9	0.1
	全用途	1.0	▲1.3	▲0.3
東京都全域	住宅地	1.4	▲0.8	0.7
	商業地	3.7	▲2.1	1.5
	全用途	2.4	▲1.3	1.0

出所:令和2年東京都基準地価格の概要



とこのような状況なので、上がっているとは言い難い状況かと思えます。

では、用途別に見てみたいのですが、住宅地はどうだったか。それがこちらの地図になります。少し細かいですが、左上の地図を見ていただくと、5%以上、7%以上といった上昇を示した区があります。しかし、こちらの令和2年の地価調査のマップを見ていただくと、一番上がったところ、区部の大部分が、1.0%以上3.0%未満というような状況です。

中には大田区、練馬区、葛飾区、そのほか台東区もそうですが、0.1%以上1.0%未満という変動率が少し小さいような区もあります。多摩の中では都心に一番近いようなこの0.1%以上1.0%未満の市も少しありますが、あとはマイナスの傾向を示している状況です。

では、どういった地点の上昇率が上位だったのかということですが、港-10番の地点が今回、上昇率トップとなっています。いずれもこのリストで容積率を見ていただくと、300%、400%というような地点がずっと並んでおります。用途地域においても中高層住居専用地域というようなものが並んでおり、マンションに絡んでいるような地点が上位を占めていることが言えるかと思えます。

一方で、下落が大きかったのはどういう地点だったのかということですが、下落幅が一番大きかったのが大田-10番で、田園調布5丁目となります。こちらは昨年

の台風被害で浸水被害が発生した地点ということで、下げ幅が最も大きくなっています。

その他の地点も見ていただくと、すべてが第一種低層住居専用地域となっており、容積率も1つを除くと80%や100%というものが並んでいるので、どちらかというとな地規模が大きく優良な住宅街で、建物自体はあまり大きなものは建てられない。マンションにはあまり向いていないような地域の地点がずらっと並んでいます。すべてが区部の南西部にある地域ということになります。

大ざっぱに申しますと、まだマンションから戸建てへというようなトレンドの変化というものは、この地価調査の段階では見られることはないのではないかと考えています。

次に、商業地はどうだったのかということですが、

商業地においても住宅地と同じような地図になってしまい、去年は都心部を中心に赤い色がザッと塗られている、7%以上の上昇を示したような地点、区が中心だったわけですが、今年についてはこちらのように、ほとんどが先ほどと同じように緑色になっております。中には港区のように、3%以上5%未満ということでプラスが出ている区も存在します。

では、上昇率が上位だった地点はどのところだったのかを見ていきたいのですが、上昇が一番高かったのが港区の港5-3で、虎ノ門1丁目となります。2番が高



輪2丁目、3番が西新橋ということで、いずれも港区となります。港区では高輪ゲートウェイ駅と虎ノ門ヒルズ駅が今年になり開業しました。そのほかにも再開発事業があちらこちらで行われているので、そういった影響を受け、地点別にもこういった上位にきている地点が多いこととなりますし、先ほどの色塗りのマップを見ていただいた中で、港区だけが3.0%以上5.0%未満となっていたのは、そういうことだと考えています。

一方で、下落が大きかった地点はどういう地点だったのかということですが、中央区の銀座7丁目、それから銀座2丁目、新宿区の歌舞伎町、千代田区の外神田4丁目。こちらは秋葉原が非常に近いところです。それから新宿3丁目といったように、いずれも繁華街、歓楽街、また外国人の方がよく訪れる観光地というようなキーワードでくくれるような地点。こういった地点が下落率の上位の地点を占めています。特に飲食系の関連の地点が、下

落率の高いほうにきている状況になります。

以上でがスライドは終了となりますが、最後に少しまとめをさせていただきたいと思います。

全国的に観光地、歓楽街、繁華街というような地域で、下落率が非常に大きくなったということ。それから地方四市。札幌、仙台、広島、福岡についての地価は、コロナ禍でも非常に堅調に推移しているということ。それから自然災害の甚大化に伴い、こういった自然災害が起こると地価への影響が非常に大きいことが分かるということ。最後に一番上に戻りますが、コロナ禍により令和2年の前半は東京でも地価は落ちていたということが分かるということで、今日のまとめとさせていただきたいと思います。

それでは、私の講演は終わりにさせていただきたいと思います。ご清聴ありがとうございました。

※本稿は、令和2年10月30日に開催された令和2年度「土地月間」ウェビナーの内容をもとにとりまとめたものです。

令和2年度「土地月間」ウェビナー

## どう動く、コロナ禍における社会経済と地価

● 講演②

# コロナ禍で変わる社会経済と不動産市場

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト

よしの かおる  
吉野 薫



一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト、大妻女子大学 非常勤講師、国際基督教大学 非常勤講師

日系大手シンクタンクのリサーチ・コンサルティング部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所にて現職。

現在、国内外のマクロ経済と不動産市場の動向に関する調査研究を担当するとともに、東京大学空間情報科学研究センター協力研究員として研究活動にも従事している。専門は都市経済学、経済政策。著書に「これだけは知っておきたい『経済』の基本と常識」(フォレスト出版)、「Q & A 会社のしくみ50」(日本経済新聞出版社、共著)がある。

それでは、後半として「コロナ禍で変わる社会経済と不動産市場」と題して、私、吉野からご報告差し上げたいと思います。

まず、新型コロナウイルスの感染状況ですが、ご案内のとおり、日本のみならず世界中で感染がとどまっていません。2020年10月の半ばには、全世界での感染者数がついに4000万人を超えたと報じられています。ちょうど春先ぐらいの想定だと、だいたい今年の第2四半期ぐらいが感染のピークで、かつ経済も最悪期であり、7月以降は回復に向かっていくというシナリオが、多くのエコノミスト、あるいは企業経営者間で共有されていたわけですが、残念ながら、そのシナリオはやや後ろ倒しになっていると言わざるを得ないと思います。

こうした中、不動産市場にどのような影響があるのかということ推し量る上で、一定のフレームワークをもって整理していくのがよいのではないかと考えています。この図は都市経済学の教科書に書いてある「Wheatonの4象限モデル」と言われるもので、不動産市場にお

ける賃貸市場における賃料の決まり方。それから、資産市場における価格の決まり方。それを受けた着工の動向。そしてストック。着工が溜まっていくとストックになるので、ここでストックが調整され、それにより、そのストックがまた需給の関係で賃料を形成する。こういった4象限のモデルが知られています。今回もこれに沿って整理していきたいと思います。とはいえ、全体を網羅してお話しするのはなかなか時間も限られているので、きょうは主に3点フォーカスしていきたいと思います。

1つ目が右側の象限で示した賃貸市場、キャッシュフローへの影響ということです。今、申し上げましたとおり、日本あるいは世界の経済の回復が後ろ倒しになっている中で、それに応じて賃貸市場はどのように緩んでいるのかといったことを見ていきたいと思います。

それから、左上の象限。これは価格を形成する上での利回りということになりますが、今日、特にフォーカスしていきたいのは、金融機関が不動産市場に対する融資姿勢をどう変化させているのか、あるいはさせていない

のかといったことを点検していきたいと思ひます。

最後になります。ストック調整という中で、この機能的陳腐化がストックの量を動かしていくわけですが、その中でテレワークを通じて日本の不動産市場、あるいは不動産需要に構造的な変化が起こるのかどうか、といったことを問題提起していきたいと思ひます。

まず、一般の景気ということですが、結論から申し上げますと景気の後退局面に至ることは避け難い状況に至りつつあると認識しています。左側は日銀短観における大企業・全産業の景況感で、最新のデータがここです。2020年9月時点の景況感のDI値は大幅なマイナス領域にあります。12月に向け先行き改善していくという見通しが立てられています。これは6月調査に比べると、9月調査はだいぶ改善してきたということではあります。更に半年ぐらい振り返ってみると、2019年12月調査から2020年3月調査に向けての見通しよりも景況感は悪化していますし、3月調査時点の6月見通しよりも、6月の実際の景況感は悪化しているということで、ここ半年ぐらい、企業の景況感は大きく損なわれたと言えたいと思ひます。

この動きはまさにリーマンショックのときと同じで

す。リーマンショックのときは2009年の第1四半期が経済最悪期だったわけですが、それに向かうまで企業の景況感が落ちてきた様子とそっくりということになります。

一方、設備投資の計画も徐々に悪化していて、再び日銀短観のデータですが、9月調査時点における2020年度の設備投資計画を見てみると、同じ時期で比べた2019年度と2018年度の水準よりも低いところに至っているということですし、3月、6月、9月と調査を経るごとに、この計画が悪化していることになるので、この辺りにも企業の慎重姿勢がうかがわれることとなります。

もっとも、景況感を見ても、水準としては谷の深さがリーマンショックのときほど悪化しているということではありません。また設備投資計画にしても、2016年や2017年の水準と比べると、まあまあまだ高いところにいるということで、景気の減退感はこれから本格化することは避けられないとはいえ、景気の谷の深さ自体はさほど大きくないかもしれないということです。

一方、気になるのは雇用情勢で、まさに4月の感染拡大のピークのときは、日本では600万人ぐらいの方が休業する事態に至りました。この方々がこのまま休業をあ

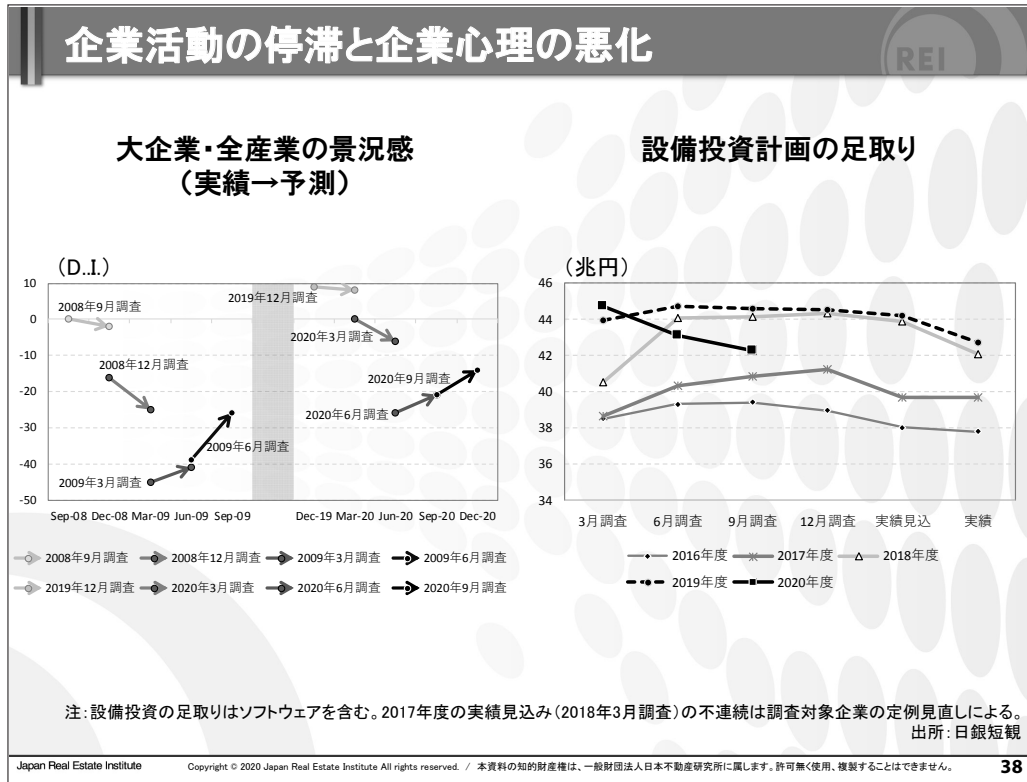
## それぞれの経路を点検する視点

REI

- (第1象限) キャッシュフローへの影響
  - ✓ 訪日外客数の減少や外出自粛による直接的影響
  - ✓ 景気の悪化を介した貸貸需給弛緩による間接的影響
  - ✓ 防疫対策などに起因する費用増
- (第2象限) 利回りへの影響
  - ✓ 経済全般における安全逃避・リスクオフ
  - ✓ 不動産投資市場における心理の悪化
  - ✓ 金融機関の業績不振による不動産融資の手控え
- (第3象限) 着工への影響
  - ✓ サプライチェーン機能不全、労務管理厳格化等による工事遅延
- (第4象限) 機能的陳腐化の影響
  - ✓ テレワークの普及・定着による不動産需要の変化

Japan Real Estate Institute
Copyright © 2020 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。
37





けずに仕事を失うことになると、失業率が大きく上がることが懸念されたわけですが、実際のところ月を追うごとに休業者の数は減っています。この方々は仕事を諦めたというよりは、仕事に復帰している、何らかの仕事を見つけているということで、そういった意味で雇用情勢が極端に悪化する事態は避けられていると思います。

しかし雇用に対するマインド、人々の雇用に対する見方は厳しいままで、例えば消費者態度指数を見ていただくと、雇用に関する消費者態度はかなり低いところを推移していることとなります。景気ウォッチャーのほうは改善しているように見えるわけですが、これは先行き判断DIでして、調査地点から比べ2～3カ月後に改善するかどうかということを尋ねる指標です。そうすると、いったん悪化した後の回復過程と考えると、まだ判断の分かれ目となる50前後にしか至っていませんので、これも力強い回復とは言えないのではないかと思います。

雇用に対する見方が悪化すると、例えば人々の住宅取得予算に対する慎重姿勢というようなことが現れてきて、そのことが住宅市場の頭打ちをもたらす可能性があるかと思われま。今後どうなっていくのか気になるところですが、特に失業の動きは政策効果が非常に大き

いと思います。雇用調整助成金があったん9月までを期限とした後、それが12月まで延長されていますが、現段階では来年1月以降どうなるかということとは不透明なままです。こういう政策効果がなくなった場合、あるいは政策の不確実性が残る場合、今後どうなっていくかということには引き続き注視が必要だろうと思います。

次に2番目の論点である利回りを見ていきます。金融機関の不動産市場に対する貸出態度は極端に悪化していないと認識しています。

日本の金融機関が健全性を失い、不動産市場に対する融資姿勢を硬化させるプロセスはいろいろ考えられるわけですが、一つには倒産が増え、金融機関の貸し倒れが増え、そのことにより、金融機関の健全性が損なわれるという経路が考えられます。これに照らし合わせると、今年の企業の倒産件数を見てみると、むしろ少なめという状況です。コロナ関連の倒産が増えているというような新聞報道もあるわけですが、マクロ全体で見たときに現状、金融機関の健全性を損ねるような形で企業倒産が相次いでいるとは言えないと思います。

また、金融機関自身も会計上、貸倒引当金をある程度積み増す形で手当てをしていることもあるので、倒産が

増え、金融機関の収益性が下がり、それにより不動産融資が滞るといった経路のリスクは、今のところあまり高くないのではないかと思います。

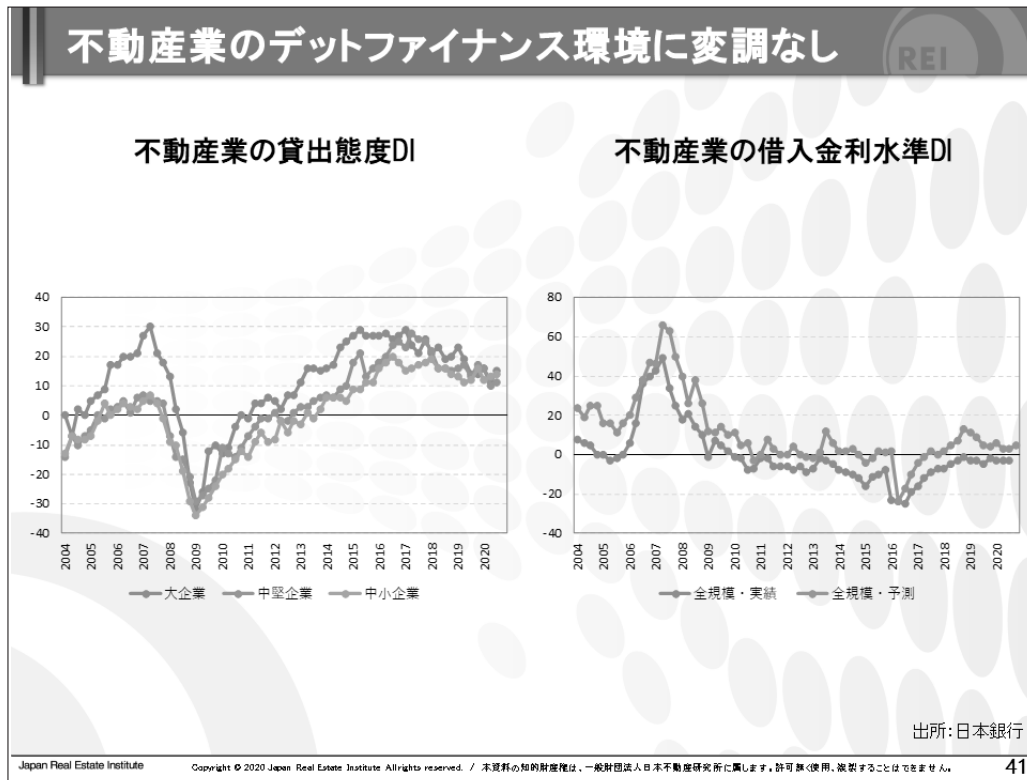
また、日本の金融機関をめぐるリスクとしては、一頃、市場におけるドル調達のコストが高くなっていることがよく指摘されていました。2016、2017年ごろだったでしょうか。昨今はそれが落ち着いていたわけですが、3月に一度、ドル調達コストが大きく高まる状況がありました。しかし、これも一時的で、その後は落ち着きを取り戻しているということで、この辺りからも日本の金融機関を取り巻くリスクは決して高くないと思います。

実際に不動産業が直面するファイナンスの状況を見ても、それは裏づけられます。これは日銀短観における不動産業の貸出態度DIですが、DI値は9月調査時点でも、これまでと比べ、大きく損なわれる状況には至っていません。よく見るとDI値そのものはひとことと比べるとピークアウトしたように見えなくもないわけですが、中身を見てみると、不動産業の中で金融機関の融資姿勢が厳しいという認識に至っている企業数は決して多くありませんので、そういった意味からも、ここに大きく変動があったと結論づけるのは時期尚早かと思います。

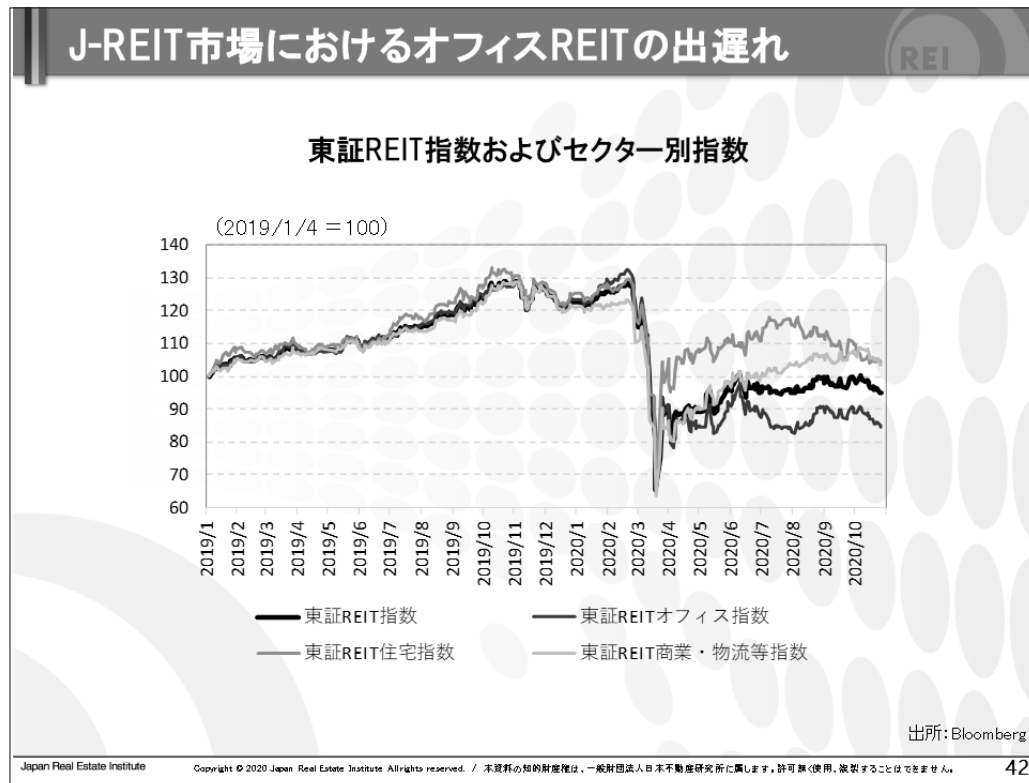
また、不動産業の借入金利水準DIを見てみても、まだ金利が下がっていると認識している不動産業の方は多いですし、先行きも金利が上がっていくという見通しは強まっていませんので、こういったことから不動産市場をめぐるファイナンス環境は、いまだ健全なまま比較的緩い状態が続いていると見て差し支えなからうと思います。

そして3点目の論点、テレワークが日本の不動産市場、不動産需要をどう変えていくかということですが、その前にこのグラフをご覧ください。東証REIT指数のうち、セクター別の指数があります。今年3月にREITは大きく売られたのち、ある程度反転、回復しているわけですが、オフィスが大きく出遅れていることが特徴的です。

不動産業界の中ではどちらかという、オフィスは商業施設やホテルなどに比べると、まだ底堅いのではないかと認識があったので、金融市場からオフィスが評価されていないということは、やや意外な結果と言えるかもしれません。しかし、これはまさに循環的な要因として賃料がどうなるかということのみならず、構造的な要因としてオフィスの将来、中長期的にどうなのかということのいわば不安感が、ここに反映しているのではない







かと推測することができます。

そしてテレワークの普及がどの程度、不動産市場の構造変化要因になるのかということについて、論点を整理しながら考えていきたいと思います。

まず、1点目の論点として、テレワークが普及することにより、オフィスの使い方はどう変わっていくかという論点があるかと思っています。よくよく考えてみれば、オフィスはいろいろな機能が合わさった場所で、当然ながら一人一人のワーカーの方の作業の場であったり、ワーカー同士のコミュニケーションの場であったり、ワーカー同士がアイデアを出し合うイノベーションの場であったり、社外の人と接する顧客との接点であったり、いろいろな機能がオフィスにはあるわけです。そのうちテレワークにできるもの、あるいは地理的に自由な場所のできるものと、オフィスでしかできないものということで機能が細分化され整理されていくことが今後、一つの方向性と考えられると思います。

また、「距離」と書きましたが、実際に打ち合わせをしなければいけない。だから、オフィスはそれぞれお互い近くなければいけないということ。この直後にも説明しますが、そういったことがテレワークにより、どの

程度変わっていくかということが、この1つ目の論点に含まれています。

一方、2つ目の論点ですが、昨今のテレワーク普及の話はおおむね在宅勤務と同義で使われています。しかし、本来的にはテレワークと在宅勤務というのは、重なる部分はありますが、概念としては違うはずで。テレワークが普及・定着するにしても、では実際に地理的に自由になったワーカーはどこで働くのかといったときに、一足飛びに住宅で働くことを前提に議論するのは、やや慎重さに欠く議論ではないかと思っています。

実際、住宅で働くことに対し利便性を感じていた人もいれば、負担感を感じていた人も少なからずいるのではないのでしょうか。特にコロナ禍における非常事態として、家庭生活を一定程度犠牲にしながら働くことはできたかもしれませんが、ではウィズコロナ、アフターコロナ、平時の働き方として、家庭という場所は働く場にふさわしいかという、これはもう少し熟考の余地があるかと思っています。

それから、テレワークによりサテライトオフィスとか、コワーキングスペースというようなものを活用する方向性も模索されているわけですが、これまでコワーキング

スペースはどちらかというと創発の場として、さまざまな業界の人が集まって交流することに価値が見いだされてきたわけです。しかし、実際にテレワークを通じて、どちらかというと他社の方に聞かれないように電話をしなければいけないとか、他社の人にのぞかれないようにメールをしなければいけないような感じで、創発とか交流とは違った切り口でオフィスが求められるという方向性も出てきているかと思えます。

このうち、距離という話について少し、これも都市経済の教科書に立ち返って考えていきたいと思えます。そもそもどうして企業、オフィスは都心の高い賃料を払ってお互い集まっているのかということですが、これは都市経済学でいうところの都市の集積の外部性と言われている原理です。都市の集積の外部性には3つの要因があると考えられています。1つがマッチング、1つがシェアリング、もう1つがラーニング。これらの効果が都市にオフィスを集める要因になっていると言われます。

マッチングは、例えば顧客と出会いやすいとか、従業員、いい人材を採りやすいといったこと。シェアリングは、さまざまな専門のサービスですとか、いろいろな能力を提供してくれる人たちと出会いやすい。この出会いやすいというのはどういうことかということ、私たちだけではなく、たくさんのお客さん、顧客層がいるからこそ、そういった専門サービスが成り立つという意味で、この原理はシェアリングと言われている。そして、ラーニ

ング。言葉にできない知識を共有したり、そこからイノベーションを生み出したりすることは、インターネット時代を通じて、この重要性はみじんも失われていないこととなります。

これらは主に距離ということを介在する、いわば物理的な原理によるものなので、テレワークが普及したからといって、一足飛びにこの物理的な側面がなくなるようにはならないのではないかと思います。そうしたドラスティックな変化が起こるとは、なかなか考えづらいと思えます。

また、そもそも都市の意味がなくなるというような議論もあるわけですが、こういった集積の外部性が存在しない世の中のことを、教科書的には「裏庭経済」と言っています。これはまさにみんなが集まることの意味がない。すなわち、それぞれの人が自分の裏庭で食べるものをつくったり、洋服をつくったりするような世界というような意味合いです。これは取りも直さず、企業の存在に意味がなくなる世界ということになるので、さすがにこのような世界が訪れると想定するのは、非常に突飛な発想ではないかと思います。

一方で、都市には集積のデメリットもあります。典型的には混雑です。通勤すると、われわれはストレスを感じるわけですし、都市に人がたくさんいることは、住宅コストをたくさん負担しなければいけないこととなります。これらの原理は、一部企業側が負担することもあり



## そもそも、なぜ企業は都心に集まろうとするのか

### 集積の外部性の3要因

マッチング

シェアリング

ラーニング

### 「オフィスが都市に集積する理由」への翻訳

- ✓ 顧客や従業員の探索可能性を高められる。
- ✓ 企業間交流の“コレクト・パーソン”を見出しやすい。
- ✓ よりバラエティ豊かな財・サービスをより低コストで享受することができる。
- ✓ 知識(特に暗黙知)の共有コストを抑制できる。
- ✓ 知識の組み合わせによるイノベーションが促される。

---

### (参考)集積の外部性が存在しない世界

- ✓ 地理的に分散して財・サービスが生み出される、いわゆる「裏庭経済」。
- ✓ 企業の存在意義が消滅した世界と同義。

出所:集積の外部性の3要因は Duranton and Puga “Micro-foundations of urban agglomeration economies,” in Henderson and Thisse (ed) “Handbook of Regional and Urban Economics” Chapter 48.に依拠した。

Japan Real Estate Institute Copyright © 2020 Japan Real Estate Institute Allrights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。

44

ますが、どちらかというところ、ワーカーが負担しているデメリットということになり、これはワーカーのウェルネスの問題と整理できるかと思えます。

そういうわけで、テレワーク時代におけるオフィスはどうなっていくかということについては、確かに一部の機能は都心に置く必要はなく、地理的に自由にできるかもしれない。例えばサテライトオフィスなり、在宅勤務なりに置き換えられるかもしれませんが、それ以外の部分について、すべてが置き換えられるわけではない。その一方で、テレワークを活用することにより、ワーカーのウェルネスを改善する方向性も今回明らかになっていることになります。そうするとテレワークと都心のオフィスは、どっちがどっちという代替的な関係ではなく、補完的な関係として両立していくのではないかと考えられる次第です。

実際、テレワークのデメリットもいろいろ指摘されています。これはまさに先ほど申し上げたような、都市の集積の外部性にかかる論点です。

かつ、このテレワークのデメリットはいま分かったことではなく、過去に特にアメリカにおいて、先進的にテレワークに取り組んできた企業が抱えてきた悩みそのもの

ということになります。こういったマネジメントの課題を顧みることなく、一足飛びに今回こそはテレワークが普及するのだと考えるのは、かなり拙速ではないかと思えます。これからテレワークとオフィスが補完し合う関係性の中で、どのようにテレワークを活用して、かつオフィスの使い方はどうなっていくのかということは、綿密に議論されていくことではないかと考えます。

ワーカーのウェルネスという話を申し上げましたが、これは昨今言われているESGの「S」とか「G」にかかる論点かと私は考えます。不動産市場における「E」、すなわち環境ということについては、さまざまな省エネビル、環境性能の高いビルができていの中で不動産市場に定着していますが、「S」とか「G」についてはどういったことがあるのかについては、議論がまだ煮詰まっていなかったのではないのでしょうか。

今回コロナ禍によって、ワーカーが働き続けられる環境を、テレワークを活用しながらつくっていくことが、企業経営にとっても重要であることが明らかになっていくでしょう。それはひいては不動産市場においても、こういったワーカーのウェルネスに配慮することが、ESGの「S」や「G」を形づくっていくことになるのではない

かと思えます。

実際、金融市場や資本市場においては、こういった ESG に配慮した投資がどんどん拡大しています。こうした中であって、不動産市場においてもこれとは無縁でいられないはずです。

そして、最後の論点として都市の Suburbanization (郊外化) と書きましたが、東京都から人口が流出超になっていることが話題になり、これは都市の集積が終わったのではないかという議論がありますが、それを点検してみようというのがこのグラフです。

いま入手できるデータで、例えば7月とか8月、東京都に流入する人口よりも流出する人口のほうが多かったわけです。それぞれの年をご覧いただくとおり、確かに7月、8月は東京に流入する人口は例年より少なく、流出する人口が例年より多く、それによりネットの人口流入がマイナスになったわけですが、全体から見ると大きな動きではないことがお分かりいただけます。

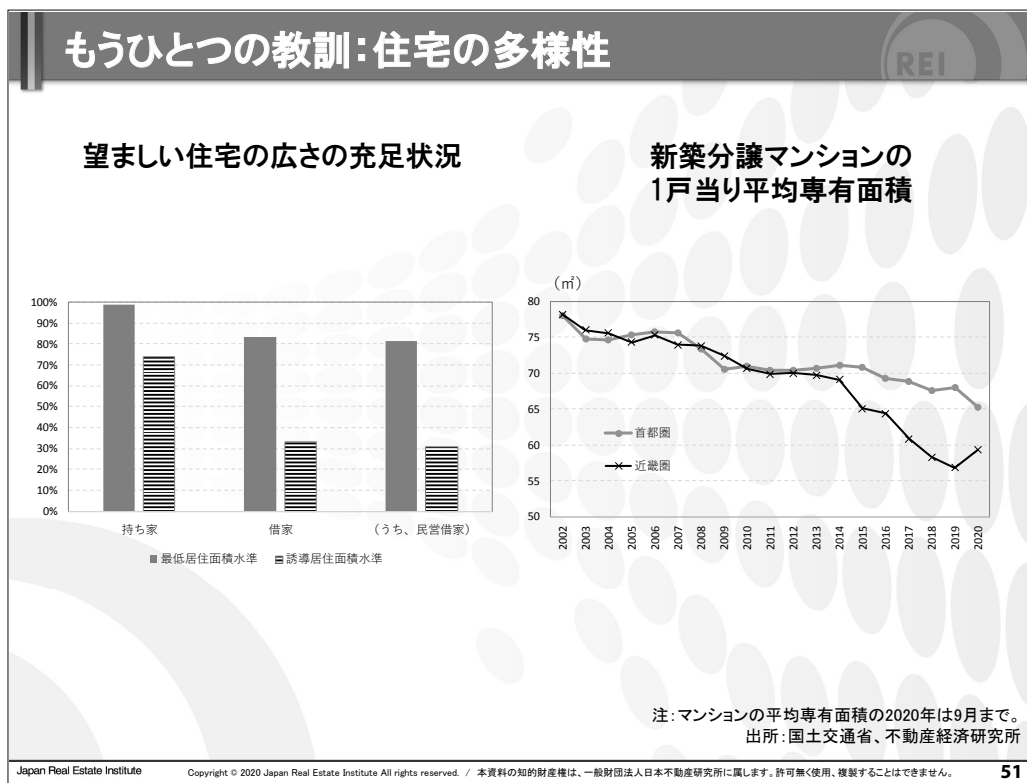
例えば、東京への流入は3月とか4月に多いわけで、3月は例年並みでしたし、4月も流入がある程度抑制される形でこの部分が小さくなっていますが、これはどちらかという和一時的な要因も大きいのかと思えます。こ

のデータを見て、一足飛びにコロナにより東京への一極集中が終わったと結論づけるのは難しだろうと思えます。

最後にもう一つ、テレワークをすることは在宅勤務と同義でないと申し上げましたが、日本の家の広さは在宅勤務に向いていません。左側、国土交通省の住生活基本計画で示している住宅の面積の基準を示しています。このうち誘導居住面積水準が望ましい広さの家ということになります。持ち家の家庭で望ましい広さを充足している家庭は約7割、借家に至っては3割しか満たしていないということで、日本の家は狭いと言えます。

右のグラフは新築マンションの一戸当たりの平均面積ですが、これもこのところ下がってきている。すなわち、これまでの住宅市場は、立地を優先して広さを犠牲にする市場になっていたわけですが、実際にはその裏で、遠くてもいいけれど広い家に住みたい人の需要とか、この巣ごもり消費の中で、外食はやめて家でしっかり料理をしたい人の需要とか、こういった需要はなおざりにされていた可能性があります。

その意味で、住宅市場において都心から郊外にマーケットが移転するのかどうかという議論ではなく、



むしろ住宅市場における多様性をどう確保するかという方向性で議論が進んでいくのではないのでしょうか。これは従来の日本の不動産市場において、いわば見過ごされてきた論点だと思うので、こういったことがコロナを通

じて認識されるようになってきているということではないか  
と思います。

以上をもちまして、私の話を終わらせていただきます。  
ご清聴くださり、誠にありがとうございました。

※本稿は、令和2年10月30日に開催された令和2年度「土地月間」ウェビナーの内容をもとにとりまとめたものです。



令和2年度「土地月間」ウェビナー

## どう動く、コロナ禍における社会経済と地価

### 質疑応答

**司会：**皆さん、いかがでしたでしょうか。これから時間の許す限り、皆さま方からいただいたご質問について回答したいと思います。

早速ですが、最初に、圏域別の地価の動向についてのご質問を頂戴しています。全体的にコロナの影響で、日本の地価については下げ圧力が大きかったところですが、その中で特に名古屋圏について、対前年で見ると下落の幅が強く表れました。その原因、背景についてお教えいただきたいとのことですが、こちらについては浜田さん、どうでしょうか。

**浜田：**全国の話をしていると、いわゆる企業城下町といった都市では、企業業績が、将来の雇用環境とか所得に関して心理的な影響を与えているため、住宅の買い

控えが起こっているような話を聞いています。名古屋においても自動車産業が大きな経済の中心になっていますし、インバウンドですとか観光という面では名古屋圏はあまり関係なかったかもしれませんが、そういったことで雇用や所得といった面に大きな影響を与え、それで地価が若干ですが、下落した割合が大きかったのかと考えています。

**司会：**ありがとうございます。

次は吉野さんの話の中で、テレワークと都心のオフィスとが補完関係にあるというお話がありましたが、テレワークが浸透する社会を前提にした場合、今後どういったオフィス環境、オフィス機能といったものがニーズとして挙げられるのか。その辺についてお教えいただきたい





いという話ですが、こちらはいかがでしょうか。

**吉野：**都心にあるオフィスの今後という意味では、私  
の話で申し上げた集積の外部性をいかに創出していくか  
といった観点で、オフィスが再編されていくことになろ  
うかと思えます。しかし、これは取りも直さず、オフィ  
スというものの中でコミュニケーションを創出したりで  
すとか、ワーカーの働き心地をよくしたりというような  
動きは、これまでもトレンドとして顕在化していたこと  
だと思うので、これはテレワークにより新しく生み出さ  
れたというよりは、これからも従来どおり常々オフィス  
の在り方というもののが求められ、模索する中で、今回の  
コロナ禍が改めてその重要性を浮き彫りにしたというこ  
とだろうと思えます。

**司会：**ありがとうございます。

こちら吉野さんの方です。東京の人口が最近、流入  
よりも流出の方が少し大きくなっているといったところ  
ですが、今後この動きが東京を中心とした経済にどのよ  
うな影響を及ぼすか、なかなか難しい質問ではありますが、  
どのようにお考えでしょうか。

**吉野：**今のところ流出超過になっているのは、一時的  
な動きではないかと見ています。ただ、当然これは、油  
断はできないわけで、この9月まで3カ月連続で流出超  
過となっています。これがトレンドとして定着するとい

うことであれば、その背景としてどのような人口流動が  
起きているかということに、より深く注目しなければ  
いけないと思えます。

ただ、東京の人口全体からすると、いま起きている人  
口流出は言ってしまうと微々たるものであり、これを  
もって東京の一極集中が終わったとか、東京の都市の在  
り方が大きく変わるといのように結び付けるのは、やや  
早計ではないかと思えます。

**司会：**そういう点では、もうしばらく様子を見るこ  
ろになりますかね。

**吉野：**はい。

**司会：**ありがとうございます。

次ですが、こちらなかなか難しい質問をいただい  
ています。吉野さんにお答えいただきたいのですが、先ほ  
ど申し上げましたように、全国・地域的に差はあれども、  
コロナの影響は不動産市場において無視できない状況で  
す。不動産市場ではマイナスの影響を受けたわけですが、  
その中で不動産事業をこれから実施するに当たり、どの  
ように対処していけばいいのか、どうやって、この苦難  
を乗り越えていけばいいのかということについて、ぜひ  
アドバイスが欲しいといった質問をいただいています  
が、これはいかがでしょうか。

**吉野：**まずは危機対応として、とにかく皆さまの事業



が何とか生き延びていていただきたいのは切なる願いです。その一方で、こういった不連続なことが起こったときに、これをある意味チャンスだと捉える視点も業界としては必要ではないかと思えます。

本日も問題提起させていただいたとおり、オフィスはどうなっていくのかとか、住宅市場はこれでよかったのかといった課題は今回浮き彫りになったと思えます。そして、そこに投資機会を見つけていくことが、不動産業界のいわば収益の源泉ですし、それは社会的な意義でもあると思えます。

したがって、こういった危機を単なる危機として捉えるということではなく、そこにアントレプレナーシップのようなものを持って立ち向かっていくことは、ぜひ不動産業界の関係者の皆さまと一緒に考えていきたいと思えます。

**司会：**ありがとうございます。

最後に1問だけ、浜田さんにお答えいただきたいのですが、なかなかコロナについて収束が見えない中で、今後の不動産市場の動向を見ていくに当たり、どんな点に

着眼すればよいのかについてお答えいただければと思います。いかがでしょうか。

**浜田：**特に難しいのは店舗系商業地だと思います。よく目先の人の流れが減ったとか、売上がこのようになっていくところに着眼しがちですが、そもそもその地域でどういったお客さんがいて、その属性が、インバウンドなのか、それとも全国規模なのか、それとも周辺のお客さんなのかというところを見る。そういった方たちがいつごろ戻ってきて、あるいは戻ったとしても、コロナの前と比べ、どれぐらいの水準まで中長期的に見れば戻ってくるのかという辺りを基準として考えていくことが大事かと思えます。

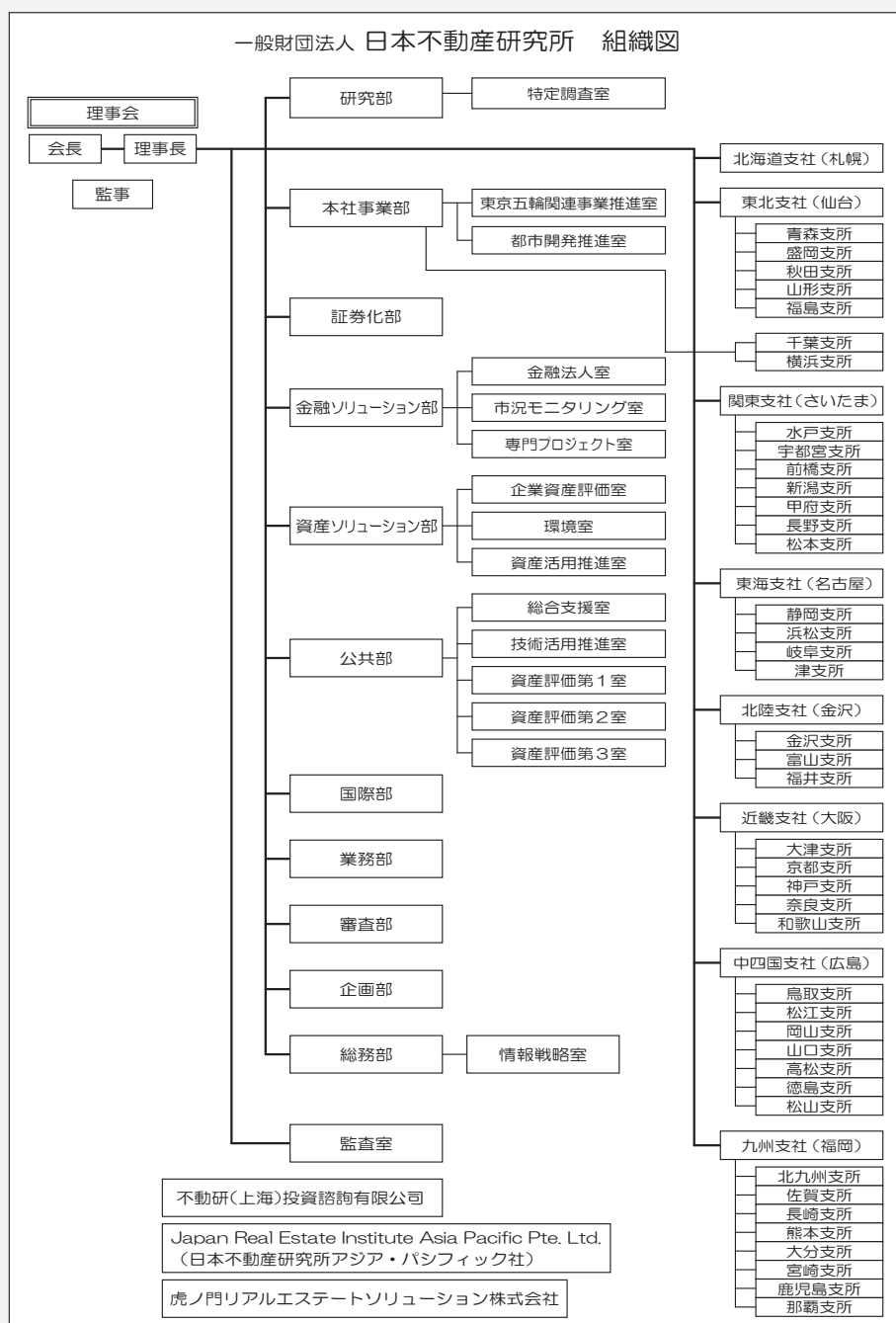
決して目先の動きだけにとらわれず、中長期的にはどうなのかというところにフォーカスしていくということではないかと思えます。

**司会：**ありがとうございます。そろそろ時間がきました。たくさんのご質問をいただき、また、最後までお付き合いいただきまして、ありがとうございます。それでは、この辺で本日のウェビナーを終了したいと思います。

※本稿は、令和2年10月30日に開催された令和2年度「土地月間」ウェビナーの内容をもとにとりまとめたものです。

# 不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ  
<http://www.reinet.or.jp/>  
 フェイスブック  
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人  
**日本不動産研究所 (JREI)**  
 〒105-8485  
 東京都港区虎ノ門1-3-1 東京虎ノ門グローバルスクエア  
 お問い合わせ先：03-3503-5330 (企画部)

# 業務内容のご案内



編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所  
 理事・企画部長 山本 博英 ©2021  
 〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-1  
 TEL 03-3503-5330/FAX 03-3592-6393

2021年（令和3年）1月15日発行 不動産調査NO.418 ISSN 1882-6431  
 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。