

ニューノーマル最前線

不動産の“変”と“不変”

第12回 不動産取引市場

ニューノーマルという言葉は、03年頃にITバブル崩壊後のアメリカの状態を表現する際に初めて使われ、その後、08年の世界金融危機（リーマンショック）の後にも使われている。このように、世界的な経済危機の次のフェーズとして経済構造や生活様式に変化が生まれた状態を指す。

今回の新型コロナウイルスはソーシャルディスタンスを強制し、人々の接触する機会が奪われた結果、社会経済に大きなダメージを与えることとなった。巣ごもり需要、テレワーク、リモート会議、脱ハンコ、オンライン授業・診療といった言葉に代表される生活様式が常態化した。

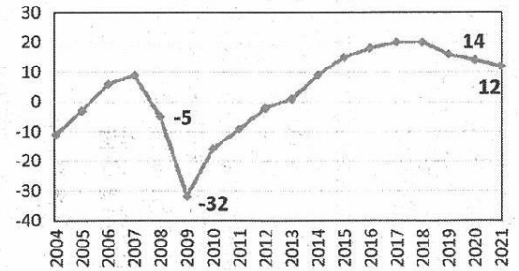
このような生活様式の変化が不動産市場へどのように影

響を与えたのか、過去に発生したリーマンショック時と比べながら考察してみたい。

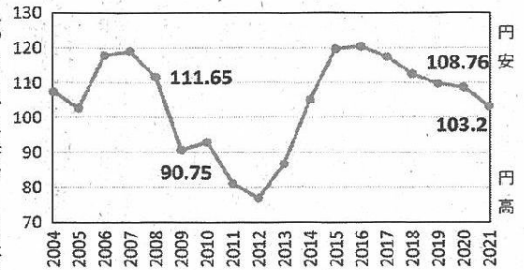
まず、不動産取引市場全体について見ると、不動産取引市場の規模（取引金額が公表されている取引事例の取引金額の合計）は、07年上期に約3兆円に達し、ピークを迎えた。リーマンショックが生じた08年下期には約1兆円程度まで市場が縮小し、ピーク時の約3分の1の規模となった。一方、コロナ禍に見舞われた20年は、上期は約2.5兆円、下期は2.3兆円と2兆円超えを維持する結果となった（図表1）。

別の影響についても大きな特徴が見られた。リーマンショック後はすべてのアセットの取引が縮小したのに対し、コロナ禍においては影響を受けやすいホテルや商業の取引金額が減少した半面、巣ご

【図表2】金融機関の貸出態度DI（緩い～厳しい） 各年3月時点調査（出典：日銀短観）



【図表3】為替（ドル＝円） 各年1月1日時点（出典：ブルームバーグ）



投資へのマイナスは限定的

リーマンショックとコロナショックの相違点

もり需要による需要拡大、賃料の安定性等が評価され物流取引が大幅に増加した。コロナ禍前の19年頃から物流やレジデンスを嗜好する動きが見られたものの、コロナ禍による経済環境の変化がより一層物流への資金集中を促す結果となった。

このような背景には政権交代以降における異次元金融緩和が一因として挙げられ、金融機関による不動産業への貸出態度DIはリーマンショック後に大きく落ち込み、マイナ32となったのに対し、コロナショック後は依然としてプラス12となっている（図表

金融緩和を背景に

「不動産投資家調査」によると、今後1年間の不動産投資に対する投資態度に係る回答では、リーマンショック後の09年4月時点で新

規投資を控えるという回答が積極的に投資するという回答を初めて上回ったのに対し、コロナショック後の20年4月時点では投資意欲に対するマイナスの影響は限定的であった。

両ショックが不動産市場に与えた影響の相違は、社会・経済や金融市場の状況・変化の中で不動産がどのように組み込まれ、貢献しているかという「不動産のあり方」の変化に起因している。今日の不動産の価格は昨日の展開であり、明日を反映するものもある。いまだ収束を見ないコロナショックの影響を、長期的な視点から今後も注視していきたい。（本事業部／不動産鑑定士・石塚輝夫）

【図表1】取引金額総計（出典：同研究所調べ）

