

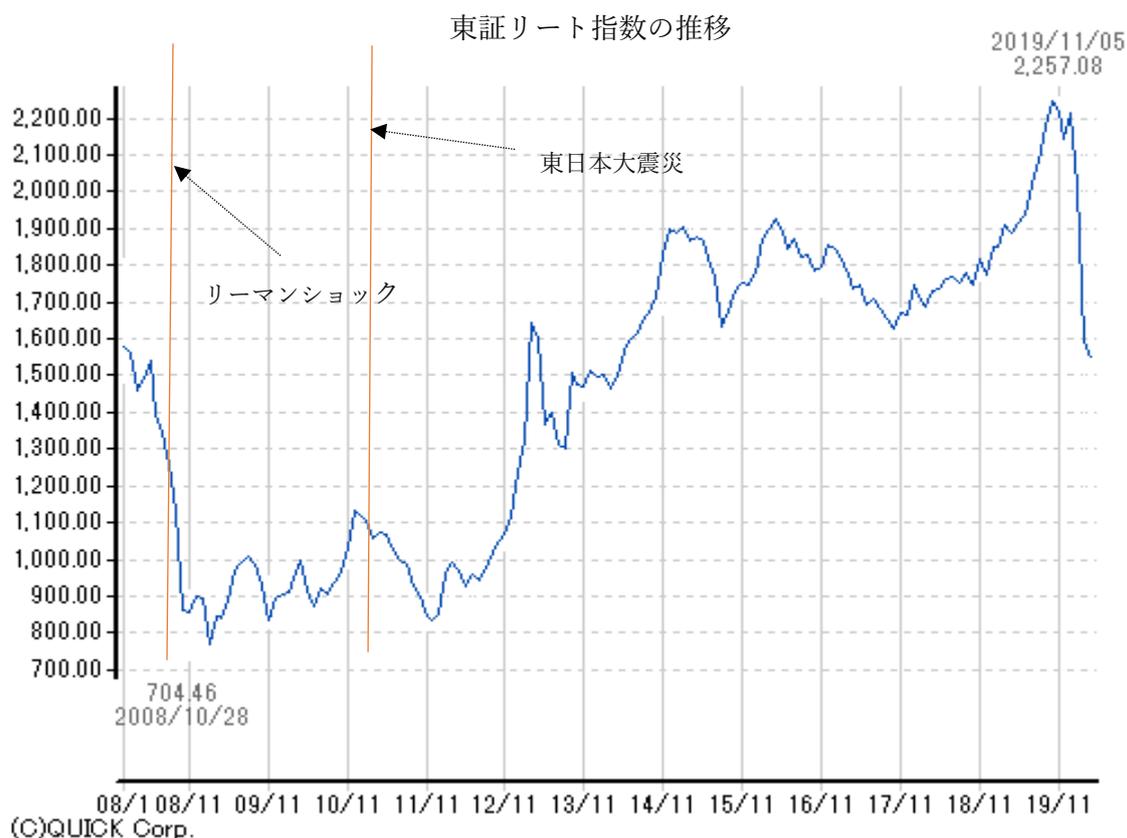
◆不動産価格推移～リーマンショックから現在まで

新型コロナウイルスの経済に対するインパクトについては、リーマンショックと対比されることが多いため、当時から現在まで、実際にどのように推移してきたかを各指数で振り返ってみましょう。

・東証リート指数

リーマンショック時を前後に大幅な下落後、約1か月後で底をむかえ、その後徐々に上昇傾向となるものの、東日本大震災で再び下落に転じ、アベノミクス発動により急騰していきます。そしてご存じのとおり、直近の3月に大幅な下落を経験し、現在はやや戻しています。

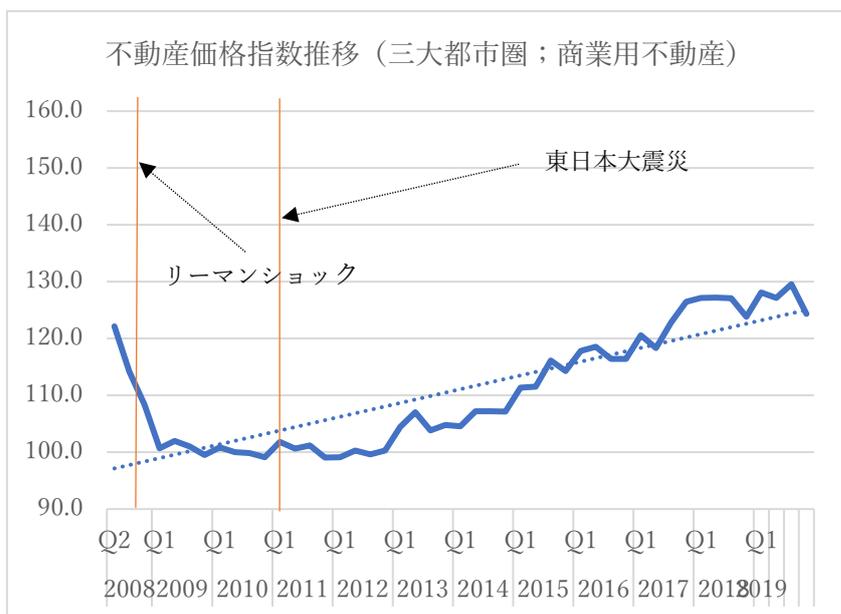
リートは運用商品のため、状況に対して敏感に反応する反面、今回の下落局面のように、金融機関が大量に手放す等の不動産とは関連しない要因で上下するなど、必ずしも不動産市況と連動しない特徴があります。



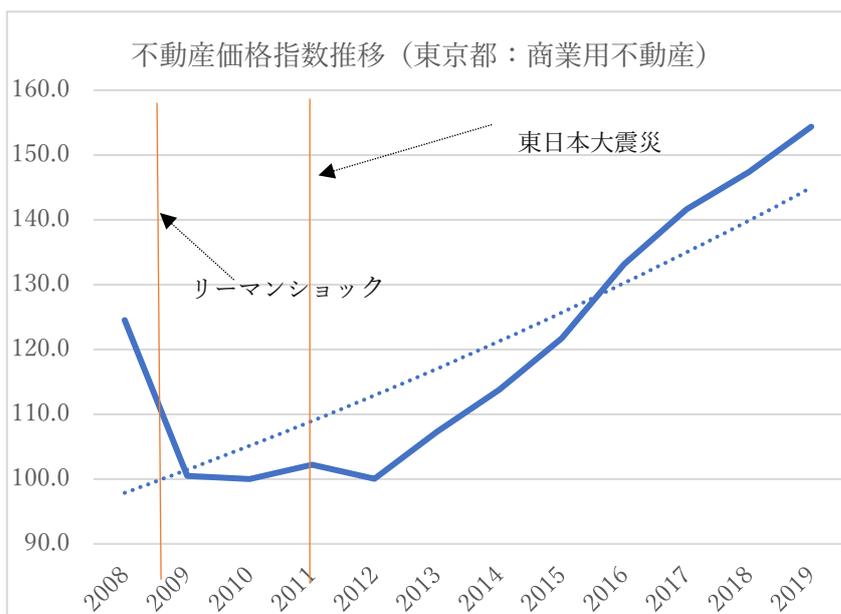
(出典：東京証券取引所：東証リート指数チャートから引用)

・不動産価格指数

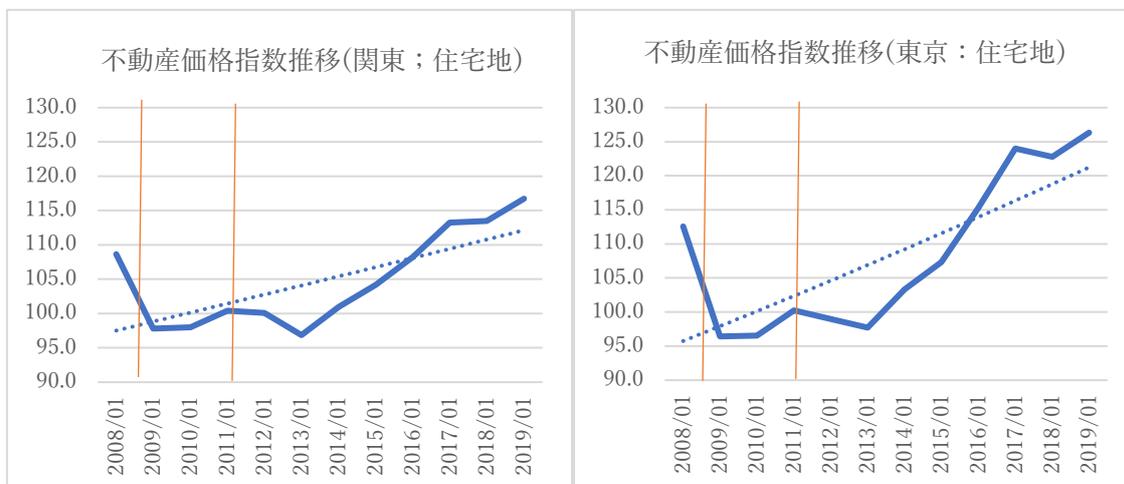
以下は、商業用不動産（三大都市圏・東京都）と住宅（関東地方と東京都）の不動産価格指数をグラフに表したものです。趨勢はリートと類似していますが、いずれもリーマンショック前後から大幅に下落後、商業用不動産は、横ばい又は若干の回復傾向の兆しが見られた時期に東日本大震災を経て再び弱含みとなっています。一方、住宅については、リーマンショック後に回復傾向は見られましたが、東日本大震災後は再び下落し、商業用不動産に比べて停滞期が長く続きました。



（国土交通省発表のデータより作成：2010年=100）



（国土交通省及び（公社）東京都不動産鑑定士協会発表のデータより作成：2010年=100）



(国土交通省及び(公社)東京都不動産鑑定士協会発表のデータより弊所が作成)
 * 2010年の年間指数=100としているが2011/1時点の指数は100を下回っている

安倍政権発足以降は、商業用不動産及び住宅ともに上昇傾向から現在に至ります。アベノミクスは、当初、金融緩和政策（第一の矢）や財政政策による公共事業投資等（第二の矢）が柱となっていたため、不動産市況改善に大きく貢献することとなり、その後インバウンド景気の影響も加わり、関連の不動産市況は堅調に推移しました。

不動産市況は、一般的に、景気動向に影響を受けるまでにタイムラグがあるといわれていますが、これらのデータを見る限り、商業不動産にはそのような傾向は確認できませんでした。一方住宅は、地域や時期によって、約半年～1年程度のタイムラグが認められました。

ところで、景気状況について、リーマンショック直前と今回の新型コロナ感染拡大の直前で比較してみると、前者は急速に悪化傾向、特に企業業績・雇用情勢は厳しい状況であったのに対し、今回は、やや弱含みではあるものの緩やかな回復基調（いずれも同時期の内閣府「月例経済報告」に基づく）とあり、直前の状況がかなり異なります。さらに、直近の日銀短観（4月1日）によれば、企業の資金繰り判断は悪化しているもののリーマンショック時ほどではなく、好材料が認められています。