

# 2019年5月号 FP武蔵野グループ

NPO法人FP武蔵野グループ  
CFP認定者  
不動産鑑定士

松永 佳範



## 2020年に不動産の価格は暴落する？

リーマンショックから10年が経ちました。今、不動産市場はバブル、不動産を買うなら2020年以降がいい、という不動産の「2020年問題」が話題となっています。

毎年3月下旬に発表される公示地価の傾向でも、東京都心では早い時期から住宅地や商業地の不動産価格は急上昇し、2008年のミニバブル時の価格を上回っている土地も少なくありません。銀座鳩居堂前の土地価格が坪1億円を越えたのはもう4年前です。

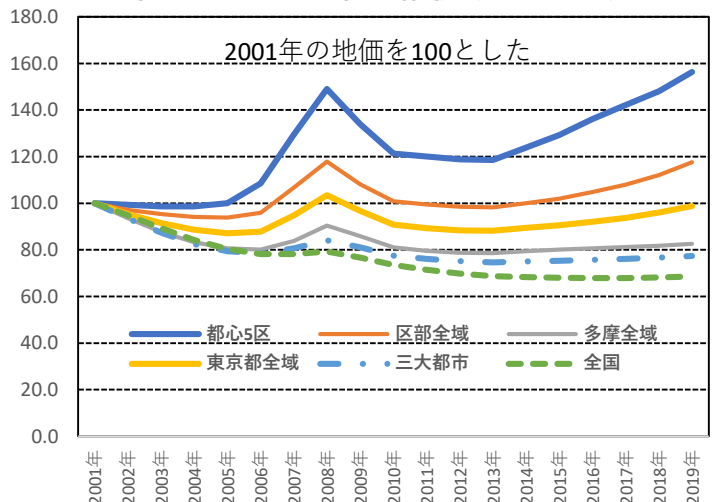
東京に関しては2020年オリンピック・パラリンピック特需の影響も考えられますが、住宅地では人口の増減も不動産の価格に影響します。

「日本の将来推計人口（総務省、2012年）」で、東京都の人口のピークは2020年と発表されました。

2020年以降は、増加していた建物の建築費やホテル宿泊客

（外国人旅行者を含む）が減少するとともに、人口の減少が始まるため新築住宅の供給過多が生じ不動産価格が下落する、というストーリーです。

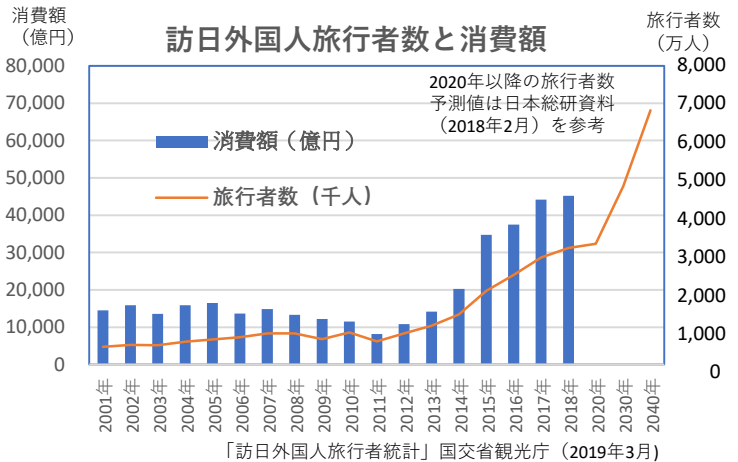
住宅地の公示地価の推移（2001～2019年）



## 2020年の不動産価格の暴落は可能性が低い

では、本当に2020年に上昇していた不動産価格は暴落するのでしょうか。その後、総務省は、東京都人口のピークは2025年の予測（23区は2030年）と修正しました。建設業界では従業員の老齢化による減少が問題となっており建築費の減少も期待できません。また、2012年に1,000万人だった外国人旅行客は、2040年には6,800万人まで増加すると予測されています。

全国の人口は2008年にピークを迎え、住宅地の全国平均土地価格はそれ以来減少していますが、東京都に限れば、2020年の下落の可能性は低いと思われます。商業地が多い23区では住宅地の土地価格も、2008年のミニバブル時の価格と同じになりました。



日本での外国人旅行客訪問先の40%以上を占める東京都の商業地の価格は2020年以降も上昇を続けると考えられ、大規模再開発も進み生活利便性も向上した東京都周辺の住宅地においては、不動産価格の下落の可能性は低いでしょう。

## 不動産の購入時は専門家の意見が重要

ここまでは一般的なお話しです。

東京都心の商業地はバブル並みに上昇していると思われているようですが、中央区でもミニバブル時の価格を越えているのは外国人旅行客も多い銀座2丁目から6丁目のエリアの一部に限られています。

住宅地も、人口減少が続く多摩地区の一部では土地価格の減少も続いており、23区でも一部の区では人口減少が2020年直後から生じる可能性が予測されています。

不動産は非常に個別性が強い資産です。位置、形状、規模等によって価格が上下します。駅近の住宅地の価格は高いといわれていますが、歓楽街等で騒音が激しい駅近は居住環境が良好でないため敬遠される場合もあります。

不動産購入等を検討されるときは、FP等専門家の意見等を聞いてみることも重要です。