

▶ 学術講演『 コロナ禍における不動産市況 』

講師のご紹介

不動産市況アナリスト

こうだ まさのり
幸田 昌則



<学歴・経歴>

福岡県出身、九州大学法学部卒

リクルートが発行する「住宅情報」誌の創刊責任者を三大都市圏で歴任

不動産市況アナリストとして、90年バブル崩壊以前の1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は不動産業界に波紋を呼び、予測の正確さが実証されて以来、長年にわたって不動産市況について発信を続けている。

近年では、高齢化社会の進行や人口減少、更に、ネット社会の到来や、様々な格差の拡大が、日本の不動産市場に構造的な変化を与えていると指摘している。

的確な市況分析と助言とで、多くの支持者を擁するマーケット分析の第一人者。

現在は、ネットワーク88を主宰。不動産業の経営、事業・営業戦略のアドバイス、幹部研修などでも活躍している。

土地資産家や企業経営者を対象とした講演では、データを基に、具体例を交えた分かり易い解説に定評がある。

<主な著書>

リクルート・江副浩正から学んだ「成長の経営哲学」（週刊住宅新聞社）

東日本大震災後の 不動産の鉄則（日本経済新聞出版社）

不動産で豊かになる10年先の読み方（日経プレミアシリーズ・日本経済新聞出版社）

失敗に学ぶ 不動産の鉄則（日本経済新聞出版社）

下がり続ける時代の 不動産の鉄則（日経ビジネス人文庫・日本経済新聞社）

不動産 新しい考え方と利益の出し方（中経出版）

不動産 これから10年のトレンド（日本経済新聞社）

不動産価格はまだ下がる（日本経済新聞社）

不動産ビジネス 価格破壊の時代（日本経済新聞社）

不動産ビジネスがまるごとわかる本（東洋経済新報社）

アフターコロナ時代の不動産の公式（日本経済新聞社）



住まい探しは
ハトマーク

コロナ禍における不動産市況

(1) 住宅に関心が集まり「特需」が生まれた

- ・「衣・食・住」から「医・職・住」へ
- ・働き方、暮らし方が変わり、住宅ニーズが多様化
- ・需要急拡大で「ウッドショック」が発生

(2) 「デジタル社会」が進行し、オフィス・店舗需要を縮小

- ・空間と時間差をなくした
- ・個人と企業のコストを引き下げた

(3) 「格差社会」が一段と進行

- ・余剰資金が不動産に
- ・「価値」で買う人、「価格」で買う人

(4) 価格（賃料）は上昇から調整期へ

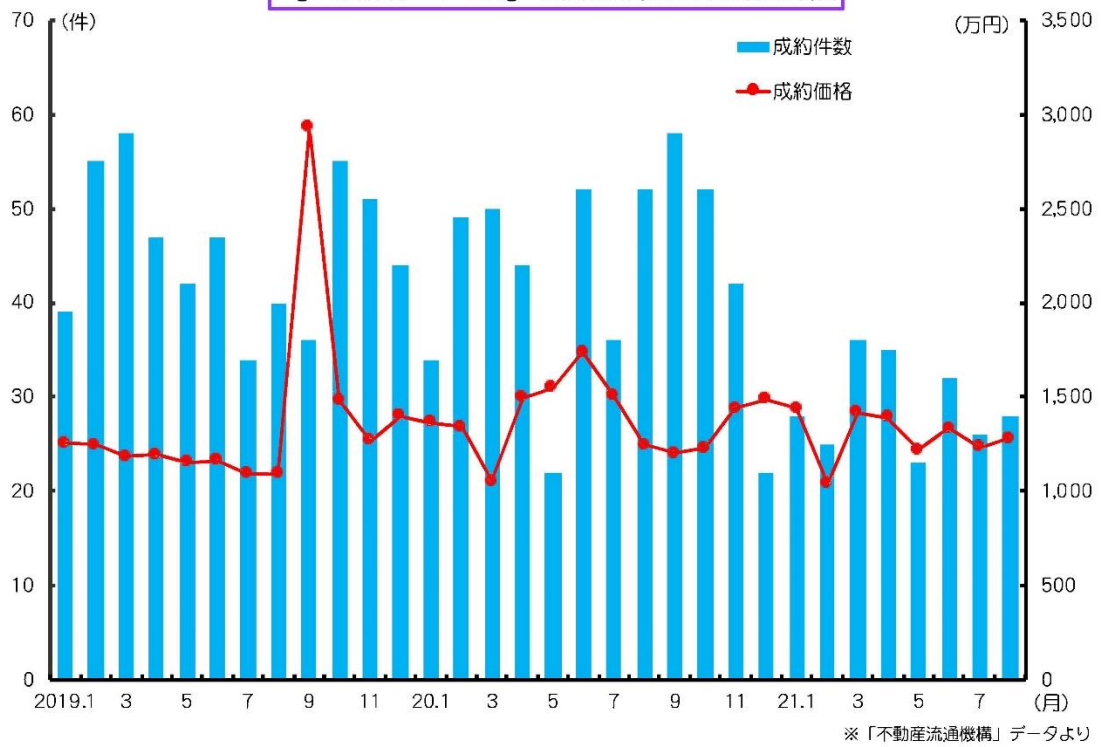
- ・地点格差が鮮明に

(5) 人生 100 年時代

- ・相続と生存対策

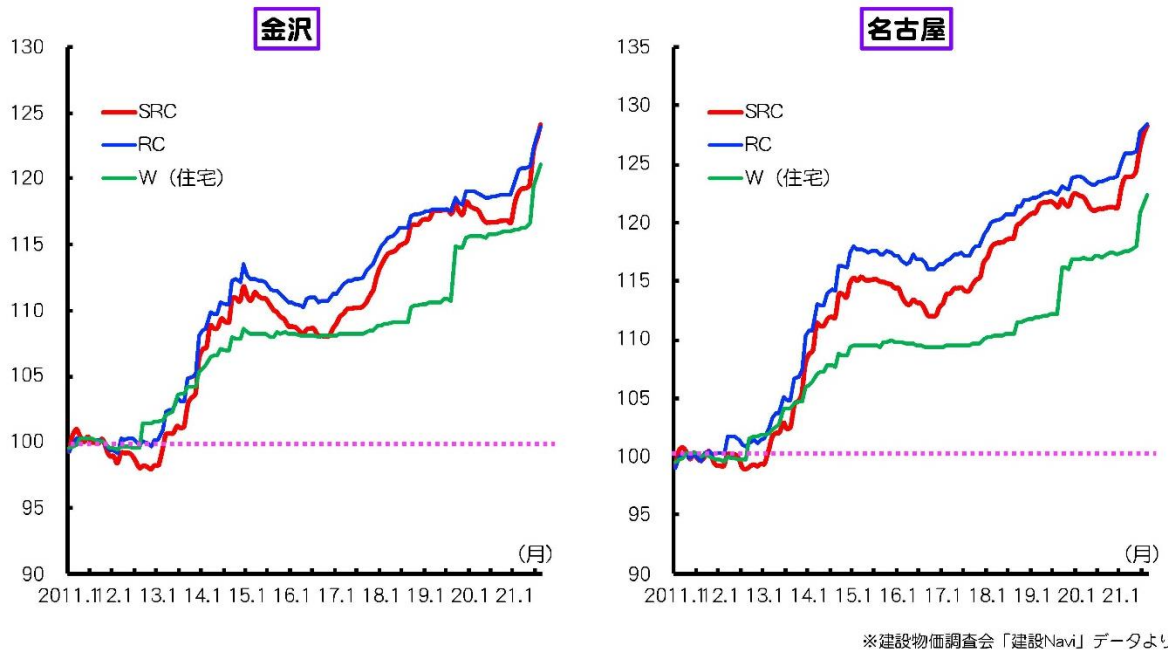


【石川県・土地】 成約件数&成約価格



1

建築費指数の推移 (2011年の建築費を100とする)



2



住まい探しは
ハトマーク

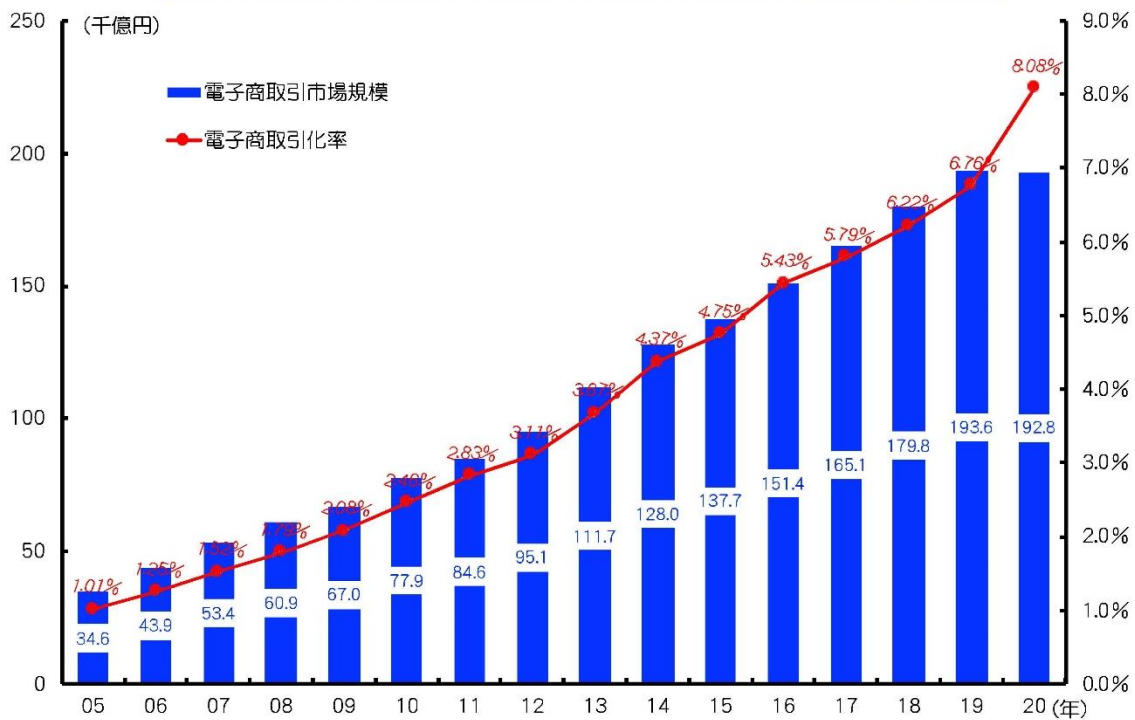
〈都道府県別〉テレワーク実施率

1	東京都	47.3%	25	福井県	13.9%
2	神奈川県	42.0%	26	群馬県	13.7%
3	千葉県	35.6%	27	長野県	13.5%
4	埼玉県	32.1%	28	岐阜県	13.2%
5	大阪府	27.5%	29	三重県	12.3%
6	兵庫県	25.5%	30	秋田県	12.3%
7	栃木県	23.2%	31	香川県	11.6%
8	愛知県	21.8%	32	宮崎県	11.6%
9	宮城県	21.3%	33	和歌山県	11.3%
10	福岡県	20.9%	34	岡山県	10.7%
11	茨城県	20.0%	35	長崎県	10.4%
12	沖縄県	19.2%	36	新潟県	10.0%
13	京都府	19.1%	37	鹿児島県	9.9%
14	石川県	18.6%	38	愛媛県	9.7%
15	北海道	18.3%	39	徳島県	9.2%
16	奈良県	18.0%	40	山口県	7.8%
17	山形県	15.6%	41	青森県	7.5%
18	広島県	15.3%	42	富山県	7.5%
19	熊本県	15.0%	43	岩手県	7.5%
20	高知県	14.9%	44	島根県	7.4%
21	滋賀県	14.4%	45	佐賀県	7.3%
22	静岡県	14.3%	46	大分県	6.8%
23	福島県	14.3%	47	鳥取県	2.5%
24	山梨県	14.2%			

※パーソル総合研究所「第5回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」（2021.8月調査）

3

消費者向け電子商取引（インターネット）・市場規模の推移



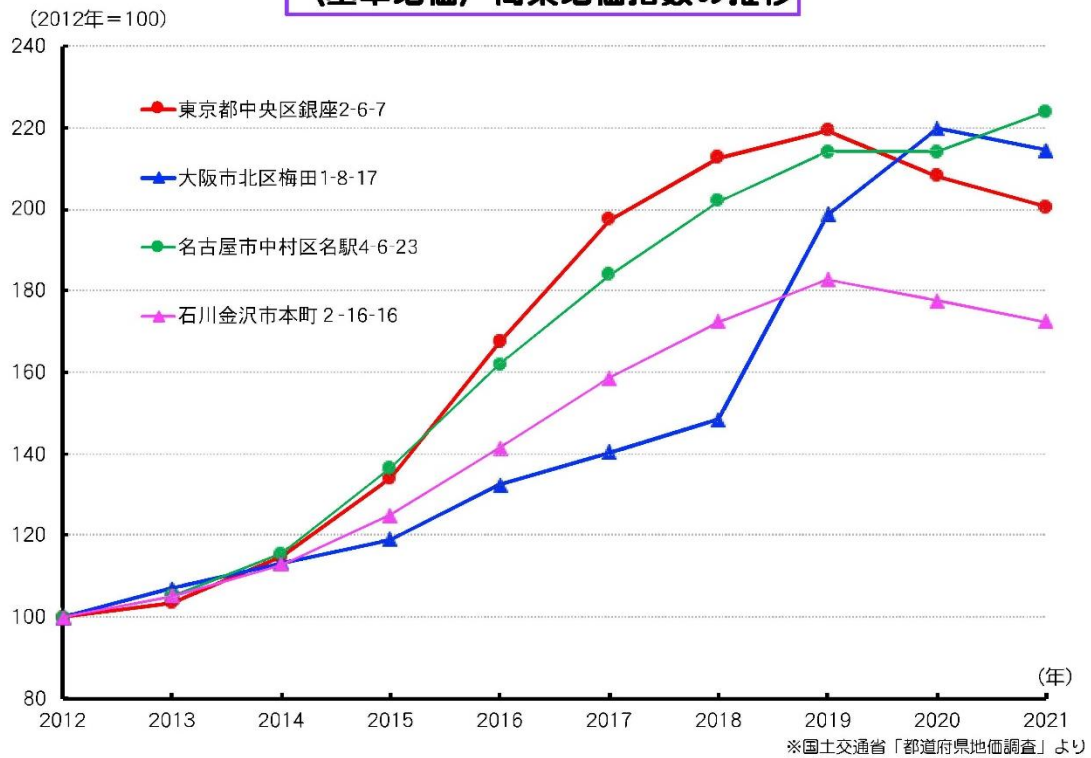
※経済産業省「電子商取引に関する市場調査」より

4



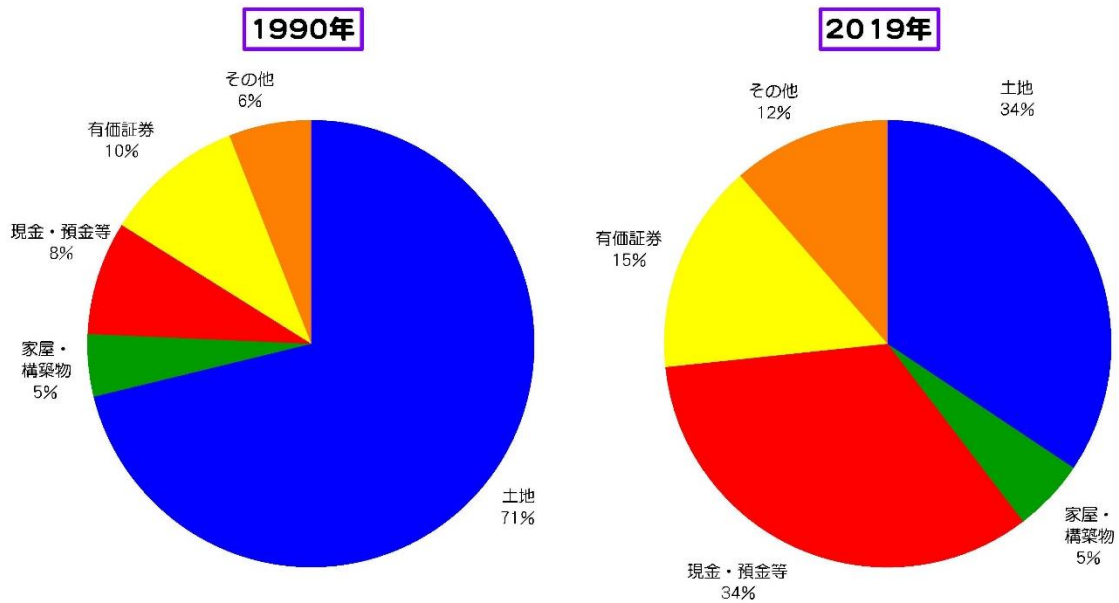
住まい探しは
ハトマーク

〈基準地価〉 商業地価指数の推移



5

相続財産の内訳



※国税庁発表資料より

6



住まい探しは
ハトマーク