

# プラスワン通信

## 不動産に関する〇〇年問題

巷では、不動産市況に影響をおよぼす出来事を〇〇年問題と名付け、問題点を指摘することが多くあります。最近では東京オリンピックが終わり、不動産価格が暴落するのではないかといわれた2020年問題が有名です。年末にあたり〇〇年問題を整理してみます。

### 今年以降の〇〇年問題

#### ●2022年問題：生産緑地の指定解除

1992年に生産緑地法が改正されたときに指定を受けた**生産緑地が、30年を経過する2022年に一斉に指定を解除される**ことによって、土地が大量に出回り不動産市場の混乱や、都市環境の悪化などが起こるおそれがあるとされた問題。

#### ●2023年問題：世帯数減少開始

2023年に**世帯数が5419万世帯でピークを迎え、その後減少に転じる**との予想。住宅を筆頭に需要が減り、不動産価格が減少していくと言われています。

#### ●2025年問題①：後期高齢層の人口増加

団塊世代が75歳を迎えることから、**国民の17.8%が後期高齢層**となり、これまでに以上に空き家の増加が深刻化し、不動産価格（価値）が下落傾向になるのでは？と言われています。

#### ●2025年問題②：大阪万博による影響

大阪万博が開催される**大阪を中心に、関西地方で不動産価格が上昇**する可能性があると言われています。



### 〇〇年問題の前におきたいこと

コロナ禍やウクライナ戦争などの要因も複雑に絡み、市況予測はますます難しくなってきました。現に2020年東京オリンピック後や2022年生産緑地指定解除後も価格は下落どころか地域によっては上昇しています。不動産価格（価値）は、全体的なトレンドより個別要因の方が重視されるのが現実です。年に1度は所有不動産の棚卸を行い、周辺環境や法令上の制限などに変化はないか？時価や相続税評価はどれくらいか？**ご自身の不動産の資産価値を正しく把握しておくことが重要です。**そのうえで、価格上昇時や下落時など様々な状況に応じた対策をしっかりと準備して、何が起こっても困らないようにしておきたいものです。この年末年始にご準備してみたいかがでしょうか。

弊社でも資産管理サポートを行っています。お気軽にご相談ください。（今井）