

connection the dots

財政政策と金融緩和で円安・株高。 自公圧勝で不動産はどうなる？

- 1、不動産はインフレに強いが・・・
- 2、大半の不動産には下落圧力
- 3、民意に委ねられる不動産

12月16日に行われた衆議院議員選挙は自公が300議席超えと圧勝、安倍総裁はさっそく、経済再生へ方策を打ち出すとして「緊急経済対策を策定し大型補正予算の編成」「2パーセントの物価目標達成に向け、来年4月の日銀総裁人事については物価目標に賛成者を人選」などを行うとしています。

10兆円規模と想定される補正予算は1月中に国会提出される見込みで、物価目標達成のための具体的な金融緩和はすぐにでも着手、遅くとも4月総裁人事で本格化。経済財政諮問会議を復活させ日銀総裁にも出席を求めるほか、日銀法改正にも言及しています。

安倍総裁のこうした方針が打ち出された選挙前からすでに「円安」「株高」を予想した市場は大きく触れています。ここから思い切った財政政策・金融政策がとられることになれば、不動産市場にもマネーが流れ込み、資産価格の上昇に向かう可能性が高まりました。

■不動産はインフレに強いが・・・

インフレ時には金や不動産など実物資産の価値が増加し、実物以外の金融資産の価値が低下します。

選挙以前の不動産市場動向はといえば、東京都心部でオフィス空室率の悪化に底入れの兆しが見えるほか、シンガポール政府系や米大手が上場時の物件取得額が2000億円規模の上場を予定しているなど、マネー流入の具体的な動きも出ています。REITやファンド市場、またそれらに連動しそうな前述した不動産などは、マネーの受け入れ体制が整っているといえるでしょう。

ただし不動産市場の中でも、上昇する可能性があるのはこうしたものに限られるものと思われます。具体的には「REIT」や「ファンド」、またそれに連動するような立地や種別の物件、たとえば都心3区や5区のなかでも駅近の優良立地などに建つマンション。タワーマンションのうち地域のランドマーク。高級住宅地などが考えられます。

それ以外の、たとえば大半の住宅市場などについては、むしろ下落圧力がかかるものと見ています。それはなぜでしょうか。

「財政政策」や「金融政策」はあくまで経済再生の補助的な役割に過ぎません。そもそも日本経済は高度成長を終え失われた 20 年を過ごし、給与所得者の給与が低下しデフレが続いて来ましたが、その原因は「社会構造の硬直化」にあるからです。

「少子化・高齢化」「経済成長率低下」の下で「既得権益体制」や「産業構造」「雇用構造」「社会保障体制」に変化をもたらすことなしに、経済の「潜在成長率」は高まりません。見方によっては、自民党政権の財政政策や金融政策は、たんに将来に負担を先延ばしにしているだけで、長期的にみればマイナスとも言えます。こうした見立てが国債価格の下落を招くおそれがあるのだと、従来から懸念されてきたはずです。

各種の構造改革を行うことと同時に、その補助的な政策としての財政政策・金融政策がとられない以上、大半の不動産には下落圧力が高まるだけです。

■大半の不動産には下落圧力

ただでさえすでに日本の住宅は 800 万戸近く余剰し、人口・世帯数は縮小が決定的です。加えて資源高・物価高が起されれば給与所得者の可処分所得はさらに低下、したがって住宅取得能力は低下します。

すでに住宅を所有しているケースでは、住宅ローンを支払っている世帯の中に、金融円滑化法案を受けて支払い期間の延長や元金支払い据え置き措置などによって何とかしのいでいるといった世帯が相当数に上るものと見られています。こうした世帯が持ちこたえられるでしょうか。

アパート経営などの収益物件についても家賃支払い能力の低下や修繕費のコスト増などで、経営環境は悪化します。

さらに問題は「金利が上昇した場合」です。

「物価目標」が達成される場合、それが経済の好転を伴うケースで、かつ給与所得者の給与が上昇するトレンドに入る場合は別として、そうならない場合、つまり「実体経済の好転や給与所得者の給与上昇を伴わない」といった状態で、金利が上昇したらどうなるでしょうか。

まず住宅市況は大幅な悪化が避けられません。従来からの低金利に金融機関の競争にさらに拍車がかかった状況で、10 年固定金利であっても 1 パーセントを切る商品も出ています。住宅取得への固定資産税・不動産取得税優遇、住宅ローン控除なども十分に効いており、住宅市場はいわゆる「高原状態」にあります。ここで金利上昇が起されればそれだけ住宅購入者の住宅取得能力は低下し住宅価格が下落するのは自明です。

すでに住宅ローンを支払っている人の中で、変動金利を選択している場合、支払額の見直しそのものは 5 年に 1 回であるものの、金利変動に応じて半年に 1 回、元金と利息の内訳は見直され、利息が膨らむことで元金の支払いは先延ばしになります。

これらは、融資を受けて不動産投資を行なっているケースも、これから融資を受けて行う場合も同様です。

「インフレになる前、今のうちにローンを組んで、なんでもいいから不動産を買っておけ」とする論者もいます。たしかにインフレとなれば住宅ローンといった負債が相対的に小さくなる効果はあります。しかし金利上昇で支払いがきつくなる、不動産取得能力の低下で資産価格に下落圧力がかかる、そもそも住宅はすでに大幅余剰しているなどの要素を踏まえれば、そうした意見はいくらなんでも乱暴です。

もっとも、物価目標のコントロールが効かず、2パーセントを超えるようなインフレとなった場合には、こうした手法も一考の余地はないとはいえません。

いずれにせよ、不動産の「価値貯蔵機能」は、需要のないものには発生しませんし、実態以上に価値をもたらされたものについては「バブル」として、やがてしぼんでいくだけです。

■民意に委ねられる不動産

不動産は、高度成長時には資産形成の有力な手段として活用されてきました。再び経済成長が起こるなら、かつた例えば移民受け入れなど需要を即座に増やすことができるのなら、再び市場全体が上昇基調に乗るでしょう。しかしこのような可能性は現在打ち出されている政策からは可能性が低いものと思われま

す。民主主義が成熟していない現在の我が国で、財政政策や金融政策に過度に踏み切ると、民意を汲み取る政治は結果として、歯止めの効かない財政放出や際限ない金融緩和など暴走をはじめめる可能性も。私たちはこのような事態を決して招来してはならないわけですが、冷徹にそうしたシナリオを予測するなら、多数の不動産に可能性があるということもできます。多くの国民がそうした行動に出た場合、それは自己実現的に達成されるでしょう。

ところで、ここで冷静にここ最近の政治を振り返ってみますと、小選挙区制度導入の影響もあり小泉政権で自民党の圧勝、次は民主党が圧勝、今回は第3極の台頭があったものの自民党が圧勝というように、民意は大きく触れ、どの政権も満足に公約を実現できないどころか公約にないことをやりだすといった状況です。

はたして今回はどうなるのでしょうか。新政権が途中で投げ出すことなく初志貫徹ということになれば需要の先食いをを行いながらも一部の不動産価格上昇、それ以外は下落、行き過ぎて歯止めが効かなくなれば多くの不動産が相対的に上昇。何らかの理由で物価目標が設定できない、目標がうまく効かないということになればやはり不動産価格下落。失望が大きければさらに下落、といったところでしょうか。



23,000組を突破！第三者のホームインスペクション
実績NO1！中立・公正を堅持した完全独立系の一般建築事務所

お客様で13周年！
土日祝・全国対応
営業時間：10:00～19:00

ご利用者数：23741組
(12/10/31 現在)



1999年、国内初のサービスを開始した業界最大手の一般建築士事務所です
ホームインスペクション（住宅診断・住宅検査）実績23,000件組は業界NO1！
豊富なノウハウ、膨大な調査データの裏付けと万全の教育体制であなたをフォロー

達人サービスの
お申込みはこちらから

お問い合わせ
お見積りはこちらから

サービス一覧はこちら

ホームインスペクションのベスト
タイミングはいつか？

ホームインスペクション会社の選
び方 失敗しない6つのポイント

ご利用23,000組を突破！さくら事

【新築一戸建て】に関するサービス



- ☆ ホームインスペクション（住宅診断・住宅検査）
契約前
- ☆ 内覧会（竣工検査）立会い・同行
契約後・引渡し前
- ☆ 工事現場（施工）品質チェック
建築前・建築中

【中古一戸建て】に関するサービス



- ☆ ホームインスペクション（住宅診断・住宅検査）
契約前
- ☆ 耐震診断／耐震基準適合証明書発行
契約後・引渡し前
- ☆ 瑕疵（かし）保険つき中古住宅保証

NEWS

- 10/25 ホームインスペクション（住宅診断）で大事な「第三者性」
- 10/25 現場実例 中古一戸建て編
- 10/18 渋谷オフィスのご紹介
- 10/17 現場実例 新築一戸建て編

プレスルーム最新情報

- 2012-10-22
■ 渋谷オフィス移転記念セミナー
- 2012-10-8
■ 「増税前に買いたい人が知っておくべき7つのこと」セミナー開催

不動産コンサルタント 長嶋修(ながしまおさむ) プロフィール <http://nagashima.in/>
不動産デベロッパーで支店長として幅広く不動産売買業務全般を経験後、1999年に業界初の個人向け不動産コンサルティング会社である、不動産の達人 株式会社さくら事務所を設立。以降、様々な活動を通して“第三者性を堅持した個人向け不動産コンサルタント”第一人者としての地位を築いた。国土交通省・経済産業省などの委員も歴任している。
2008年4月、ホームインスペクション（住宅診断）の普及・公認資格制度をめざし、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会を設立、初代理事長に就任。また自身の個人事務所（長嶋修事務所）でTV等メディア出演、講演、出版・執筆活動等でも活躍中。業界・政策提言や社会問題全般にも言及する。『住宅購入入門 いま、何を買わないか』（講談社+ 新書）『マイホームはこうして選びなさい』（ダイヤモンド社）他、著書多数。



不動産の達人 株式会社さくら事務所（東京都渋谷区 / 代表：長嶋修） <http://sakurajimusyo.com/>
株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を目的として活動する、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社。不動産版「かかりつけのお医者さん」です。第三者性を堅持した住生活エージェント企業といった立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）や、不動産購入に関するさまざまなアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」をご提供しています。

本件に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

株式会社長嶋修事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号（さくら事務所内） <http://nagashima.in/>
TEL 03-6455-0011 FAX 03-6455-0022 取締役：大西倫加 press@sakurajimusyo.com

