

connection the dots

期待が押し上げる不動産価格～アベノミクス連想ゲーム

22日に公表される「地価公示」はおそらくおおよそ以下のようなものでしょう。

「リーマンショック後、5年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向。商業地・住宅地とも横ばい・上昇地点が増加した。」

地価公示は1月1日時点の価格を示しますが、この時点ではまだ不動産市場の潮目の変化が感じ取れるだけであり、大きく動いている具体的な要素は見えません。

確かに東証REIT指数はこのところ株価とほぼ連動し大幅に上昇、3月15日には1542ポイントをつけるなど活況を呈しています。日銀によるJ-REIT買い入れから始まりアベノミクスを受けたこの相場は、国土交通省発表の「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」による地価の底打ち、都心オフィスの空室率低下で賃料上昇期待、金融機関の融資姿勢変化などが根拠ともなっています。

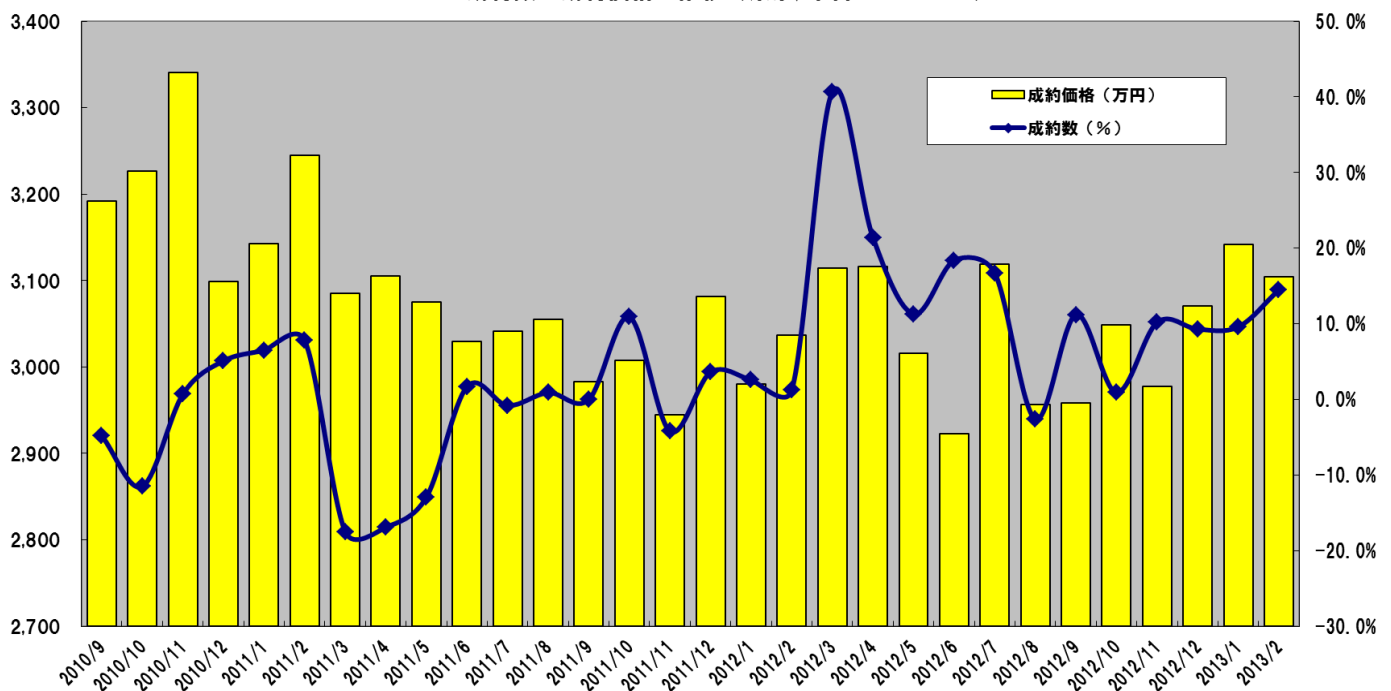
一方でマンション市況などはまだ上昇を確認できません。不動産経済研究所が14日発表した「首都圏のマンション市場動向」によれば、契約率は76.4%と大幅に回復しています。

しかし一方で新規発売戸数は3491戸と前年同月比で10.9%も少ないことから、まだ新築マンション市場に大きな波が来ているわけではないことがわかります。モデルルームによって来場者が2～3割程度増加しているのは確かなようです。

中古マンション市場についてはデータからも潮目の変化が確認できます。

東日本不動産流通機構（REINS）によれば、2月における東京都の中古マンション市場は成約価格こそ前月比で▲1.2%と落ちたものの、前年比では2.2%の増加、成約件数は前年比14.5%も増えています。在庫も順調に減少しており、昨年後半から見始めていた底打ちを裏付けるものです。

成約数と成約価格の推移（東京/中古マンション）



東日本不動産流通機構HPより長嶋修事務所作成

2013年を通じて、不動産市場が活況を呈するかはまだ不明ですが、消費増税の影響に加え、アベノミクスによる株高から不動産へもマネーが流入する可能性を考慮すれば、都心商業地などは上昇地点や率が增加する可能性が高いでしょうし、実需のマンションでも都心の一等立地物件などは価格設定において強気に出てくる可能性が高く、水準を押し上げることになるでしょう。

ところでこうした予測を行う際に、留意する必要があるのが「金利動向」。そして「政治動向」と「世界経済動向」です。

■金利上昇が不動産価格に与える影響

歴史的な低金利と言われながらも随分と年月が経過しています。昨年後半以降の一段の住宅ローン金利低下は、市場金利の低下に加え、金融機関間の顧客獲得競争による側面が大きいものとみられますが、このあと、金利動向ははたしてどうなるのでしょうか。そしてそのとき、金利変動が不動産価格に与える影響にはどのようなものが考えられるのでしょうか。

もし金利が上昇した場合には、不動産にどのような影響があるのでしょうか？これにはいくつかのシナリオが考えられます。

1.「景気回復していない、もしくは横ばい」で金利上昇した場合

不動産価値は下落します。これは単純な論理で、不動産の取得能力が低下するからです。金利が上がった分だけ、同じ支払い額で借りられる額は減少します。

また変動金利で住宅ローンを借りている方は支払いがきつくなるといった、経済への間接的な負の影響もあります。リーマンショック後は住宅ローン借入者の約50%が変動金利でローンを組んでいますが、金利上昇の度合いによっては社会問題化する可能性もあります。

2.「物価だけが上がり景気が悪化」で金利上昇した場合

マネーを吸い寄せるパワーは大きく失われ、グローバルに見れば日本の不動産価格は下落します。国内だけで見れば、実物である不動産価格は他商品に比べ総体的に高いということにはなるでしょう。

3.「景気回復」をともないつつ金利上昇した場合

不動産価格にはもちろん上昇圧力です。ただしその場合でも上昇するのは都心一等立地のマンションや高級住宅地などに限られるでしょう。

都市部では下げ止まりないしやや上げるといったことはあるかもしれませんが、大半は影響なしもしくは下落しそうです。

かつてバブルの頃には、都心や都市部、六大都市の地価は上昇しましたが、地方にはほとんど影響はありませんでした。今回は上昇範囲がさらに狭められ、優勝劣敗のコントラストがより鮮明になるのではないのでしょうか。

■国内政治と世界経済がどう影響するか

サブプライムローン問題で大きな痛手を負った米国住宅市場では、政府が金融機関に柔軟な対応をとらせる、つまり容易に差押や競売をせず支払い猶予に応じるなどで、価格下落や在庫の増加に歯止めをかけています。このことは今のところ一定の成功を見ており、NY株式市場は過去最高値を更新しています。EUはキプロスの預金封鎖などで一時騒然としましたが、やがて落ち着きそうです。

欧州債務危機、米国経済等の先行き不透明感も根本改善には至らないものの小康状態、2012年11月14日、野田首相（当時）による衆議院解散の意思表示後は円高も大幅に円安へと転じ、大幅な株高基調。「大胆な金融政策」「積極的な財政政策」「成長戦略」の3本柱を掲げた、いわゆる「アベノミクス」の具体的な動きは、いまだ「24年度補正予算」「日銀総裁交代」そして2014年度以降としている「金融緩和」の表明といった程度で、具体的な動きに至っていないにもかかわらずこれだけの効果があるとは、多くの識者が予想していなかったのではないのでしょうか。

この現象をどう見るのかは意見が分かれるところですが、銀行株などのBPR（株価純資産倍率）は1倍程度に過ぎず、少なくとも決して「バブル」のようなものではなく「グローバルに見て相対的に低く抑えられてきた日本の株式市場が、定常状態に戻った程度」と見るのが妥当でしょう。

7月には参議院議員選挙があります。いまのところ自民党優勢のようですがこの結果がどうなるか、またその後の舵取りがどうなるかにより不動産市場は大きく左右されます。すべては「これから」といったところです。金融・財政政策のアナウンス効果とその後打ち出されるであろう成長戦略にかかっています。

2008年に市場低迷から上場を断念した「大和ハウスリート投資法人」が昨年、再上場をはたしましたが、J-REITの市場規模はたかだか5.4兆円程度と米国市場の10分の1、オーストラリア市場の半分程度に過ぎず、価格上昇より市場規模の拡大を、業界としては目指したいところです。

J-REITの今後については、賃料動向が重要なメルクマールですが、オフィスや物流倉庫系の賃料には上昇可能性があるものの、住宅系の賃料上昇はまだ期待できる状況ではないでしょう。ただし配当金はまだ上昇していません。このところの上昇が、配当金引き上げをどの程度先取りする要素を含んでいるかにもよります。

「アベノミクスによるインフレで円安・株価上昇、次は不動産価格上昇へ？」といった連想ゲームは、期待が不動産価格を押し上げる可能性、つまり自己実現的に価格上昇する可能性があるのが興味深いところです。バブル崩壊以降、不動産にはネガティブイメージがつきまわってききましたが、払拭されるタイミングであるのかもしれません。

このような状況の中で不動産市場関係者は、いたって冷静な人と、期待を込めて盛り上がる向きとが入り交じっています。ちなみに私は・・・言うまでもありませんね。



**24,000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級建築事務所**

おかげ様で13周年！

土日祝・全国対応
営業時間：10:00～19:00

ご利用者数：24651組
(13/2/28 現在)

1999年、国内初のサービスを開始した業界最大手の一級建築士事務所です
ホームインスペクション（住宅診断・住宅検査）実績24,000件超は業界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


⇒ さくら事務所は「第三者性」を堅持します



達人サービスの here
お申込みはこちらから

お問い合わせ here
お見積りはこちらから

【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

NEWS

3/26開催！セミナー「アフターサービス徹底活用」

3/1 新築マンション内覧会では何をすればいい？

2/22 中古一戸建て・マンション見学 チェックシート【空き家編、売主

■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、現会長。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。『住宅購入学入門 ーいま、何をかわないか』（講談社+α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」を理念として活動する、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立しました。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