



## —2012 年の不動産市場—

昨年の東日本大震災、原発震災、その後の円高やユーロ危機も想定外のことでなく、大きな時間軸で見ると、全て要因があって起こるべくして起きたことがわかります。

アナリストは、リスクマネジメントが大切だと言いますが、問題はそうしたテクニカルなことではなく、国や会社、個人の「行動基準」として最も重要な基軸は何か、ということではないでしょうか。

昨年は東日本大震災の影響もあり、首都圏流通市場では、中古マンション・中古戸建とも、成約件数・成約価格が前年を下回りました。土地と新築戸建住宅の成約価格は 4 年連続の下落です(\*1)。

構造的に地方都市での人口減少、国民の個人可処分所得の低下が続いており、国の財政は深刻な状況です。個人はこの状況を理解し、どのように対応するべきか、知恵を得ることが迫られています。

2012 年の市場のキーワードは、建物への災害対応と設備投資をどのようにするのか、そして、不安定な金融市場が不動産市場にどのように影響するのか、にかかっています。

### 1. 中古住宅の活用を

東日本大震災に関する報告によると、都内では液状化が見られる地域が少なくとも 11 区 16 地域で確認されるなど、土壌のセシウム汚染、地盤や耐震化工事への懸念と関心が一段と高くなっています。

新たに土地を購入して新築住宅を建てるより、建物構造上の保証と安心があれば、中古住宅をリフォームする選択もあります。膨大な在庫数の活用からも、中古住宅の建物診断の信頼性の向上とリフォームの瑕疵担保保険の制度など、安心して購入出来る制度の環境整備の充実が必要です。中古住宅購入にリフォームローン付きという融資が始まっています。

### 2. 単身者世帯数の増加

市によっては、一人二人世帯の比率が全世帯の 70% くらいまで進んでいます。都心では、こうした需要層に支えられて、「コンパクトマンション」の供給が続いています。

高齢者世帯では、独居老人の増加傾向が目立ってきています。

### 3. 賃貸オフィス市場は災害対応

オフィス、店舗は需要の減少で賃料下落の傾向が続いています。一定規模以上のビルでは需要者の要求が、事業継続性の観点から、電力・建物構造・災害対応の安全基準を求めるものとなっています。12 年は都心部でのビル供給が多くあります。

### 4. 不動産証券化市場への期待

魅力ある都市形成には、不動産証券化の手法が不可欠です。まだ健全で高度な研究が不十分です。金融庁は、J-REIT 制度の見直しと規制緩和の方針を示しており、よりよい仕組み作りへの議論が望まれます。

信頼出来る市場となれば、年金の運用先ともなり、社会的にも中長期的に経済の安定性に寄与するものとなります。

ニッセイ基礎研究所の見解によれば、復興需要の寄与により、経済成長率は 1.8% に回復し、オフィスビル賃料（都心三区・大規模ビル）についても 4 年ぶりの上昇を予測しています。

\*1 「首都圏不動産流通市場の動向（2011）」2012 年 1 月 20 日 財団法人東日本不動産流通機構