

いちょうレポート



No.168 2013年8月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—不動産市場動向—

アベノミクスと日銀黒田新総裁による異次元といわれる金融緩和策で、株式市場、不動産市場とも活況を呈しています。

1. 主要都市地価動向

国交省は、7月1日時点の主要都市・高度利用地150地区（商業系地区106、住宅系地区44）の地価動向を発表しました。対象地は三大都市圏、地方主要都市において地価動向を把握する必要性の高い地区です。資料によれば、上昇地区が全体の約3分の2を占め、三大都市圏の大半の地区で上昇となり、従来の上昇横ばい基調から上昇基調への転換が広範に見られます。

主要都市部で地価上昇となったのは、

- ① デフレ脱却のため、消費者物価上昇が必要としてバブル期ほどの規模で金融緩和策がとられたこと、
 - ② 政策効果で購買意欲が高まり、消費税増税前に早く住宅を購入しようと駆け込み需要が発生したこと、
 - ③ インフレ懸念や地価の多極化から、預金より利回りのよい投資先を求めて都市部収益不動産へ資金が流れたこと、また株式の収益金や海外投資家の資金も入ってきたこと、
 - ④ 日銀のJリート（不動産投資信託）の買入れ策によるアナウンス効果、
- が挙げられます。今のところ、上昇は大都市に限られています。

新築住宅着工戸数は3月より連続して増加となっており、消費者物価はガソリン等の輸入品の物価高で横ばいから上昇に転じました。

2. 仙台では中古マンション価格上昇

仙台では、中古マンションの価格上昇が続いています。東京カンテイの調査では、13年第一四半期の平均坪単価は東日本大震災のあった2年前と比べて3割上昇しました。震災を境に家を失ったり、住み替えるなどの需要が集中したためです。中古マンションの在庫不足は続いており、新築マンション供給は建築費上昇のため、販売見込み価格から計画が進んでいないと伝えられます（住宅新報）。

3. 金融緩和策

政策による思惑があり、融資金が潤沢にあり、買取業者は皆買い方にまわったのですから、その地域では物件不足、地価上昇となります。リーマンショック前のミニバブル、90年のバブル同様、いつか来た道に入りました。

実態経済が回復した実感はありません。不動産購入層である若年層は購買力が弱く、一方では住宅ローン競争で100%融資となっており、購入者のなかには経済事情からローン破たんのため、任意売却（競売の前に金融機関承諾のもとで市場で売却すること）が多くなっています。賃貸市場の空室率、家賃も弱含みであり、都市部のオフィスビルの需要も弱く、地方圏では工場閉鎖や人口減少で店舗は閉店、需要の減少が続いています。

カンフル剤である金融緩和だけで終わることのないよう次の具体策こそが重要です。族議員の活動が復活したようです。従来型公共事業によるのではなく、驚くような構造改革と農地法の改正、規制の緩和が必要です。

民間には様々な知恵やアイデアがあります。

海外投資筋（ヘッジファンド）からは、日本経済に対して、財政赤字の改善の道と構造改革による経済回復が出来るのかどうか、厳しい目が注がれています。