

いちょうレポート



No.177 2015年1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>

—15年不動産市場展望—

資料(2013年10月)によれば、総住宅数は6063万戸、空家は820万戸、耐震性が不十分な建物は1000万戸とあります。政策は景気対策の新築建設に偏重するのではなく、既存住宅の耐震化を進めて地域再生、高齢者の住まいを改良するなど、防災上からも、中古住宅の質の向上へ向けた新しい政策、税制の発想が必要です。2014年の市場データから、15年を展望します。

1. 中古住宅市場

14年の首都圏中古流通市況を見ると、4月の消費税増税の反動減を境に市況は変わりました。年初より取引件数は減少となり、4月以降は減少率が拡大しました。①中古戸建住宅成約件数は3年ぶりに前年を下回る、②成約価格はほぼ横ばい、③平均築年数は20年台、年ごとに少しずつ経年化する傾向となっています。

中古マンションの成約単価は2年前から上昇基調です。都心と郊外では市況の違いが明確化し、10月には、都心6区で価格の上昇率が拡大しました。これに対し、埼玉県千葉県の10月の価格は14年で最安値を更新しました。中古マンションの14年の動向は、①成約件数が3年ぶりに前年を下回り、②成約価格は前年比4.6%と大きく上昇しました。

2. 新築住宅市場

新築戸建分譲住宅は、14年の成約価格は2年連続で上昇し、東京23区の成約が大幅に減ったため、首都圏平均の価格上昇率は0.7%と、13年の半分以下になっています。ユーザーには低価格志向が見られ、消費税の影響で立地による好不調が出ています。

新築分譲マンションは、首都圏、近畿圏とも消費税の反動によりマンションの供給戸数は大きく落ち込み、14年1月~10月の供給は前年同期に比べて25.5%減少しました。建築コスト高から、価格は上昇し、首都圏では年間平均価格は1992年以来の5000万円を上回ると言われています。

首都圏では高額物件(1億円以上)の販売は好調です。15年以降も価格は上昇すると思われるが、都心部は各種開発プロジェクトがあり、海外投資家も参入して都心部主導の傾向は続いています。

3. 投資市場

「将来不安の備え」「相続税対策」ということで、サラリーマン(個人)の不動産投資ブームが続いています。円安を背景にアジア圏の投資家による都内収益不動産への購入意欲が旺盛で(ミニバブル状態)、大口取引(10~20億円)が増加しています。海外投資家の出口戦略は、東京五輪の前に売却し利益確定します。

4. 15年展望

国内実需不動産は人口減少、高齢化社会の進行、格差の拡大、単身世帯数の増加、地場産業の空洞化などで厳しい状況には変わりません。14年の国税庁の統計によると13年の平均給与は10年前に比べて6.8%減となり、これに対し、13年の新築分譲マンション平均価格は10年前と比べて約850万円上昇しています。

新築賃貸住宅は、14年需要期の春に供給量が過剰となったため、秋になっても新築空室物件が残る状況も見られます。賃貸では契約賃料の上限下限が広がっており、格差社会が進行しています。都心部や駅近の利便性を求める人が増加しており、雇用のない地域との地域間格差が拡大していきます。住宅新報社の1月景況アンケート(業界経営者)では、「住宅は厳しいがオフィスは旺盛な需要に支えられて空室率や賃料上昇など進むだろう」との意見が出ています。不動産投資市場は「前年より活発化する」が62%に上りました。

不動産証券化の実績は、10年以降4年連続で増加し、10月には日銀によるJ-REITの買入れもあり、市場規模は順調に拡大して11月末で銘柄48となり、時価総額は初めて10兆円を超えました。

※参考資料 不動産フォーラム21 2015年1月