

不動産オーナーを 取り巻く環境は 今こう変化している！



住宅問題ジャーナリスト
山下和之

ここでは、不動産市況をはじめ、消費税や相続税の増税など、不動産所有者を取り巻く様々な環境の変化について解説する。

4

月からの消費税率引上げ前に、注文住宅の受注は減少傾向が続いているものの、その他の分譲住宅、賃貸住宅などは堅調に推移している。

そのような中で、来年からの相続税増税を見据え、不動産オーナーは既存住宅の建替え、賃貸住宅の建設などに強い関心を示しており、業界も積極的な営業活動を展開している。

マンションを先頭に「買い」の意識が強まる

個人、法人にかかわらず、このところ住宅・不動産は「買い」という意識が強まり、好調が続いている。後に触れるように注文住宅には停滞感が強いものの、それ以外の分譲住宅、中古住宅、賃貸住宅、そしてオフィスや商業施設、物流施設なども順調に推移している。長い間、入居率や賃料の低下が続いたオフィスも、一昨年末からの円安・株高、そしてアベノミクスや2020年の東京オリンピック開催効果への期待もあり、ここへきて活気が戻りつつある。

その中でも特に好調なのがマンションだ。不動産経済研究所の調査によると、首都圏の新規発売戸数はリーマン・ショック後、4万户前後で推移してきたのが、2013年は約5・6万户に達し、2014年も同様の水準を維持する見込み。

しかも、70%が好不調のボーダーラインといわれる契約率は、80%前後の極めて高い水準を維持している。近畿圏は首都圏ほど目立つ動きにはなっていないが、2013年の新規発売戸数は前年比で6・1%増え、価格も1・7%上昇している。

中古マンションも東日本不動産流通機構や近畿圏不動産流通機構などのデータをみると、いずれも好調が続いている。ユーザーの意識も、日本の住宅・不動産は、いまが「買い」という意識が強い。

野村不動産アーバンネットの今年1月の調査によると、合わせて6割超の人が「買い時だと思う」「どちらかといえば買い時だと思う」と回答している。前回、昨年7月に行った調査に比べると若干

ポイントは低下しているものの、それでもかなり高い水準を保っているといっているだろう。

物件価格やローン金利の先高感が購買意欲を刺激

その背景には、価格や金利の先高感がある。まず価格について地価や建築費の動向をみてみよう。

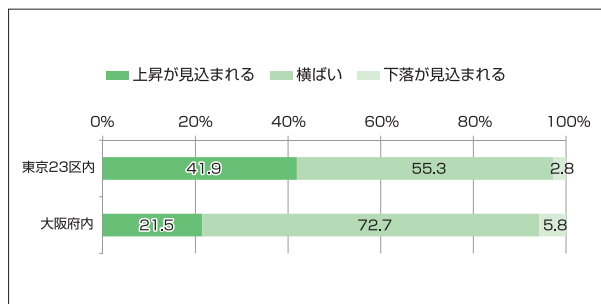
図表1は昨年7月1日現在の地価動向をまとめた国土交通省の調査結果。住宅地は全国平均でマイ

図表1 圏域別・用途別対前年平均の地価変動率

	住宅地		商業地	
	2012年	2013年	2012年	2013年
全国	▲2.5%	▲1.8%	▲3.1%	▲2.1%
東京圏	▲1.0%	▲0.1%	▲0.9%	0.6%
大阪圏	▲1.0%	▲0.4%	▲1.0%	0.4%
名古屋圏	▲0.2%	0.7%	▲0.5%	0.7%
地方圏	▲3.2%	▲2.5%	▲3.1%	▲2.1%

(資料：国土交通省ホームページ)

図表2 1年後の地価水準の予想



(資料：国土交通省『土地取引動向調査』)

ナス1・8%だが、名古屋圏では0・7%の上昇で、東京圏、大阪圏もほぼ横ばいといっている水準に戻している。商業地は三大都市圏ともに上昇に転じた。今年3月下旬には、1月1日現在の地価を示す『公示地価』が発表されるが、上昇エリアがかなり増加するはずだ。

続いて図表2をご覧ください。これは国土交通省が企業の不動産部門の担当者に調査した『土

地取引動向調査』だが、東京23区に本社を持つ企業では、41・9%が1年後の地価水準について、「上昇が見込まれる」としている。大阪府では21・5%と少なくなるものの、それでも「下落が見込まれる」より圧倒的に高い数字となっている。

建築費も、専門職の高齢化や若手の人材不足、そして復興需要などで人件費が高騰、「人件費型上昇」が続いてきたが、昨年から円安による木材やセメント、石油関連製品の価格が上昇、「資材費型上昇」が加わり、いまでは「複合型上昇」といわれる。

すでに分譲住宅の用地取得に関しては、「従来の相場より2、3割高い価格でなければ取得できなくなっている」という声が多い。そうした高値で仕入れた土地に、上昇した建築費で建物が建てられれば、物件価格がいっそう高くなる可能性がある。

そのような中、住宅ローン金利は低水準で推移している。図表3にあるように、住宅金融支援機構と民間金融機関提携のフラット35

この超低金利が、不動産オーナーを含めた消費者の住宅取得・建設意欲を高める要因になっているのは間違いない。しかも、この低金利がいつまでも続くとは限らないという思いも強いはず。景気が回復してくれば、物価が上がり、金利も上がるのが経済メカニズムの原則だ。特に、物価の動向には注目しておく必要がある。

リーマン・ショック後、物価上昇率はマイナスが続いてきたが、昨年は0・4%と5年ぶりに上昇を記録した。図表4でも分かるように、物価上昇率と金利の間には一定の連動性がある。物価が上がれば長期プライムレートも上昇、住宅ローン金利の固定期間選択型や全期間固定金利型の金利も上がることになる。

住宅価格や金利の先高感が今後はいっそう強まる可能性があるのではないだろうか。