



不動産市況アナリスト **幸田昌則**

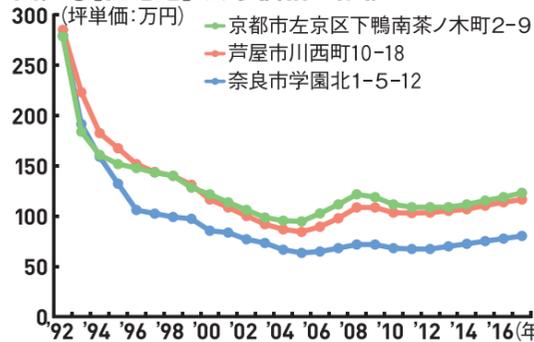
福岡県出身。九州大学法学部卒。三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は、バブル崩壊前の業界に波紋を呼び、その予測の正確さを実証した。著書に「東日本大震災後の不動産の鉄則」(日本経済新聞出版社)他、多数。

図表③ 駅からの距離別・中古マンション成約坪単価

駅名	徒歩5分以内	10分以内	10分以上	バス便
大阪府	200万円	147万円	88万円	63万円
高槻駅(高槻市)	21件	26件	26件	27件
兵庫県	211万円	160万円	131万円	70万円
西宮北口駅	9件	29件	29件	8件
東京都	170万円	155万円	93万円	65万円
町田駅	30件	22件	36件	24件
神奈川県	218万円	208万円	156万円	91万円
日吉駅	3件	27件	49件	28件
埼玉県	229万円	201万円	110万円	47万円
大宮駅	1件	61件	27件	36件
千葉県	152万円	102万円	78万円	28万円
柏駅	23件	28件	41件	27件

(2016年11月調査、直近1年間の50㎡以上の中古マンションを対象)
出典:「不動産流通機構」データより

図表④ [住宅地] 公示価格の推移



出典:国土交通省「地価公示」データより

でも多く見られるようになってきた。投資家の状況・属性を見て、金融機関が融資を断る例が増えている。

これらの現象を見ると、アベノミクス効果にも限界が見え始めていることは確かであり、市況はピークを打ち、下り坂に向かっていくと考えられる。これまで大都市圏を中心に上昇してきた不動産価格についても、天井に来ている。

賃貸住宅の大量供給に警戒感が出てきた

相続税対策として効果が大きく、しかも手軽な手段として、賃貸アパートの建築が人気を博してきた

ことは周知の事実となっている。図表②は、個人による貸家業への金融機関の貸出残高の推移を示したもののだが、相続税の強化が発表されて以降、急激に増加して世間の注目を集めた。そのため、日本銀行は各金融機関に、建築後の入居状況についても見守るよう、要請をした。

入居状況は大都市圏内や駅近、生活の利便性の良いところと、そうでないところとで、大きな差異が出てくる。ここ数年は、賃貸供給の状況を無視して供給されたものも多く、今後、賃貸オーナーの経営に暗が出てくることは必至と思われる。

節税効果にだけにとらわれて、「事業として賃貸業を行う」という視点を持つことを忘れてはならない。人口減少が続いている日本では、賃貸住宅は、立地・設備・設定賃料などを総合的に判断することが求められる。

「利便性」を重視する動きが一段と強まる

先般、「賃貸住宅で最も重要視されるものは何か」という調査結果が発表されたが、「家賃」に次ぐ重視項目の「生活や通勤などの利便性」への意向が強まっていることが分かった。従来から根強いものであったが、近年では一段と強まっている。この背景には、様々な社会環境の変化が、複合的に混ざり合っていることがある。

人口問題、高齢化社会の進行、少人数世帯数の増加、共稼ぎ世帯の増加、クルマ社会の見直し気運など、一言では言い尽くせないが、住宅だけでなく店舗やオフィスについても、利便性を求める動きはますます強まっている。

図表③に、その実態を見ることが出来る。これは各駅からの距離(徒歩時間)別に、中古マンションの成約した1坪当たりの単価を

示したものである。大阪の高槻駅、兵庫県の西宮北口駅等の事例を見ると、徒歩圏内とバス便では、価格で約3倍の開きがあり、利便性の良否で資産価値に大きな差異が出ている。首都圏でも、埼玉県の大宮駅、千葉県の柏駅では、その差異は5倍にもなっている。公共交通機関の充実した地点での評価は高くなっていて、最近では、地下鉄の沿線の需要が一段と強まっている。郊外よりも、中心部が人気を博している。

時代により異なる住宅の需要

今春も住宅地の公示地価が発表された。図表④はその推移を示したものである。バブル期には、3地点とも坪当たり300万円に近い単価だったが、その後、奈良市学園北と他の地点では、大きな開きが出てくる。いずれも、高級住宅地ではあるが、時代の変化と共に求められるニーズも変わり、価値も変化しと考えられる。

今後は、人口減少、高齢化社会に加えて、資産や所得の格差拡大が続くことは必至であり、不動産価格の格差拡大も避けられそうにない。

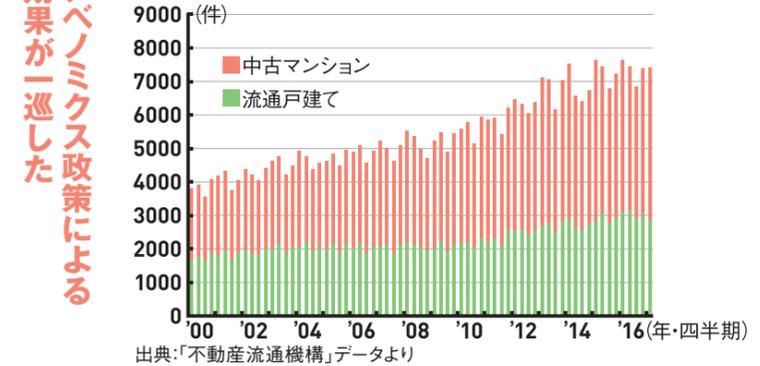
関西圏の不動産市況

最新の不動産市場と今後の価格動向

金融緩和や相続税の強化、さらにマイナス金利政策などのカンフル剤の投与で、不動産市況は活況を呈してきたが、最近では、新築マンションの売れ行きが減速し、注文住宅の建築受注の減少も続いている。また、相続や投資の需要は根強いものの、市況全体としては、息切れ感が鮮明になってきた。



図表① [関西圏] 種類別成約件数の推移

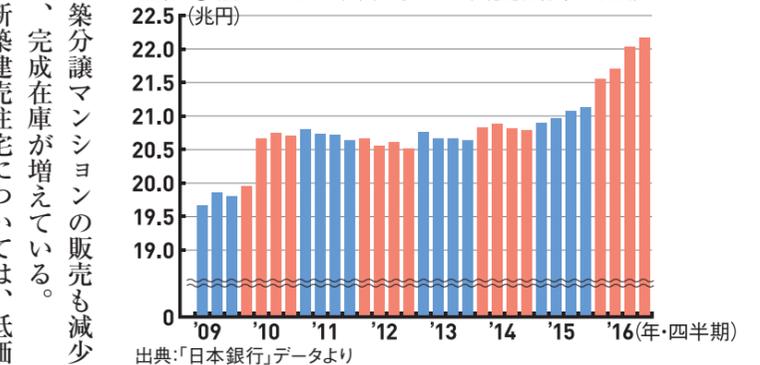


アベノミクス政策による効果が一巡した

今春の住宅シーズンを振り返ると、低価格帯の住宅については、新築・中古を問わず、取引は順調に推移していた。その中でも、中古マンションと中古の戸建住宅の成約件数は、割安感もあって好調さが続いている。図表①で示されているように、今世紀に入ってから、一貫して伸びている。特に、大阪圏の中古住宅の価格は、一部の地域を除けば、低価格で購入しやすく、需要が強くなっている。

その一方、注文住宅やアパートなどの建築の受注は減少、また、

図表② 個人による貸家業への貸出残高の推移



新築分譲マンションの販売も減少し、完成在庫が増えている。

新築建売住宅については、低価格帯は売れているが、価格の高いものには売れ残りが目立っている。これまで、住宅需要を喚起し、拡大を支援してきた金融機関の融資姿勢にも変化が出てきた。従来、「誰にでも、どれだけでも」貸し出すという姿勢から、顧客や対象物件を個別に評価して融資の是非を判断するという姿勢に転換してきている。その結果、住宅ローンの審査が厳しくなり始めており、「融資不可」「貸し出し額減額」という回答も珍しくなくなっている。

この変化は、不動産投資の市場