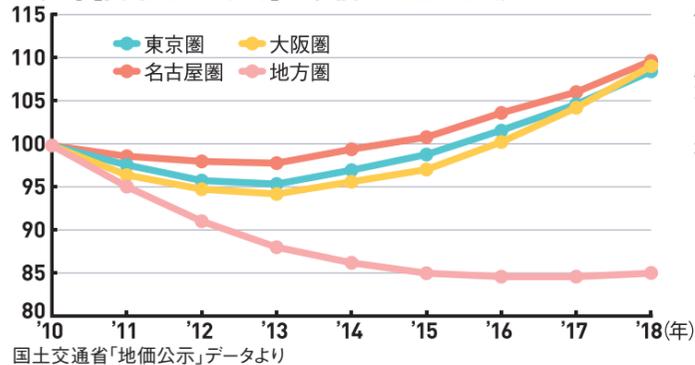




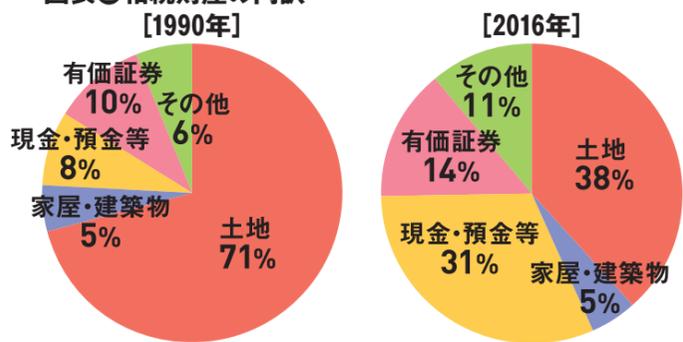
図表①[商業地・圏域別]公示価格指数の推移(2010年=100)



図表①は、リフォームした施主の年齢を見たものだが、60歳以上の割合が高くなってきている。世帯構成の変化や、老後に向けた住宅設備の整備、建物の老朽化による更新も必要となってくるのは当然のことと言える。長寿化によって、資金と住まいの問題は避けては通れない。

その結果、不動産市場における高齢者の存在感は一層高まっているが、この動きは、人生100年時代の序章に過ぎない。

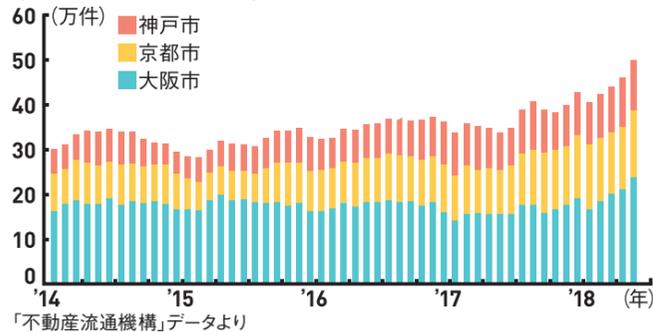
図表②相続財産の内訳



「格差社会」の出現で、新しい市場が誕生

日本でも格差社会が生まれていると言われてきたが、不動産取引の現場を見ていると、それを実感できるようになってきた。所得や資産の格差が拡大していることは確かだ、富裕層が希望する土地の取引価格の中には、経済的合理性を超えた異常な価格での取引も少なくない。一方、月々のローン支払い額と家賃とを比較しながら、「価格」を重視して購入する人も

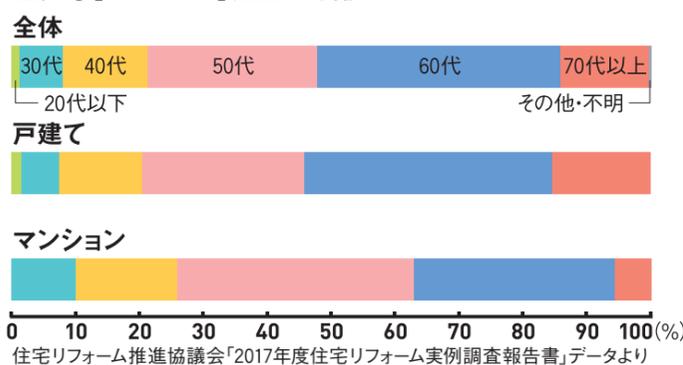
図表③[関西]一棟物の事業用売り物件数(マンション・アパート)



前者は、「価値」を認めて高くても取得する人であり、市場の相場とは無関係な人だと言える。すなわち、不動産市場は1つではなく、2つの異なる市場があると理解する時が来ている。

国税庁のデータによると、2016年に年収1億円以上の人は、大阪府で1317人、京都府で448人、兵庫県で903人となっているが、それぞれの地域には数多くの高額所得者が存在している。

図表④[リフォーム]施主の年齢



彼らが土地・住宅を購入する時には、価格よりも立地などの「質」を考える人が多い。

昔から富裕層・高額所得者は存在していたのだが、ここに来て、その数が増加していることが明らかになってきている。「格差社会」が社会問題とされる中で、不動産に新しい市場が形成されていると考えられる。

以上、日本では社会的・経済的に様々な構造の変化が生まれており、それは不動産市場にも大きな影響を与え始めている。

関西圏の不動産市況

日本社会の構造的変化と不動産市場

日本の人口減少傾向は定着し、同時に、大都市に集中している。また、高齢化も進行して、最近では「人生100年時代」との言葉を数多く耳にするようになった。さらに、日本でも「格差社会」が出現し、その是正が政治問題化している。これらの構造的変化が不動産市場に影響を与えている。

人口の大都市への流入が一段と進行

近年、3大都市圏や札幌・仙台・広島・福岡市等の地方中核都市の人口増加が著しく、その他の地方圏とは全く異なっている。この人口問題は、土地などの不動産価格の動きにも鮮明に反映されている。図表①は、3大都市圏と地方圏の商業地価の推移を示したものであるが、人口動態や地域の経済力を反映していることは明らかである。この傾向、すなわち地域格差の拡大は、今後も続くことが想定される。そして、格差拡大を増幅させたもう一つの要因は、長期間にわたり金融緩和による大量の余剰資金が大都市圏に流入したことが挙げられる。アベノミクス政策の追い風は、地方圏までは届かないまま終わる可能性が高い。

大都市部への人口集中は、日本だけでなく多くの国々に共通した現象となっている。ドイツやスイスなどは異なるが、欧米やアジアの国々では、人口の大都市への流入が続いていて、その結果、地価が上昇している。それに拍車をかけるのが金融であり、現在の日本の大都市での地価高騰を生んでいる。

「人生100年時代」に、高齢者の存在感が増す

日本の高齢者数は全人口の4分の1を占め、高齢化が一段と進行していることは周知の事実となっているが、不動産市場でもそれを実感することが多くなっている。

まず、高齢者数の増加に伴って、被相続人数が増加している。毎年、出生数を上回る死亡者数を記録しているが、相続税の強化策が実施されたことで、課税対象者が劇的に増加した。国の財政事情が年を追うごとに厳しくなってきたことで採られた政策だが、意図した以上の成果があったと言われている。

相続件数の増加は、不動産の流動化を促進することになる。図表②は、1990年と2016年の相続財産を示したもののだが、減少したとはいえ、土地・建物等の不動産の割合は依然として大きい。特に、首都圏・関西圏など不動産価格の高い地域では、財産の大半が不動産という例は少なくない。そのために、相続発生時やその後

不動産市況アナリスト
幸田 昌則氏

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。



サンワカンパニー 大阪ショールーム
 大阪府大阪市北区大深町3-1
 うめきた・グランフロント大阪北館 ナレッジキャピタル5階
 ハウジング・デザイン・センター大阪(HDC大阪)内 ☎06-6359-2930
 JR「大阪」駅、阪神電鉄ほか各線「梅田」駅より徒歩5分
 ※相談サービスは要予約。

▲アートのようなおしゃれな洗面ボウル。それぞれ価格が表示されています

▶400坪を超える広々としたスペースに数千種類の商品が展示



[FUTURE] 暮らしの先端技術

小さな見守りロボットが 家族に安心と笑顔を届ける

「一人暮らしの高齢者や、留守番する子どもの様子が知りたい」。そんな時に見守り支援ロボット「Kibiro(キビロ)」が活躍。見守り対象者がKibiroと過ごす様子を家族は遠隔地からスマホアプリで確認できて安心です。生活サポート機能も充実。入居者の見守りにも利用できるかも!?

編集者N中 オーナーズ・スタイル東海版の制作デスク。好きな言葉は「一期一会」
 フェスタや相談会などで読者の皆様に会えるのを楽しみにしています!



Kibiroの便利な機能

離れた場所からKibiroを通じて話しかけたり、映像で様子を確認できます。また、通院・イベントなどの予定や、天気や占いなどの生活情報をKibiroが音声でお知らせします

Kibiroの見守り機能

Kibiroとの会話履歴や生活リズムなどもアプリで確認できます

「見守りKibiro(キビロ)」
<https://www.kibiro.com/>
 株式会社FRONTEO

[SHOPPING] ぶらり探訪

スタイリッシュな空間で 世界の設備・建材に触れる

誰でも同じ価格で買える「ワンプライズ」を実現したサンワカンパニー。そのショールームでは、世界中から集まった様々な設備・建材がズラリ並んでいて、一日中楽しめそう! オーナー向けの相談サービスも無料で実施しているので、リフォーム検討中の方は気軽に訪れてみては!

編集者K子 オーナーズ・スタイル首都圏版の制作デスク。好きな言葉は「七転八起」
 最新トレンドやインテリアの参考にもなるのでおすすめです!



森田アルミ工業株式会社 ☎072-480-1400

[DIY] やってみる Try Try Try

フェスタでDIYを体験! 初めての壁紙セルフ作り

首都圏でのフェスタ体験コーナーで「DIYer's Party」のご指導のもと壁紙セルフ作りに挑戦! ワークショップは毎回満席という盛況ぶりに、オーナーさんのDIYへの熱量を実感しました。9月の関西フェスタでもクロス・網戸の貼り替えを体験できるので、ご参加ください!

編集者M松 精進し続ける新人編集者。好きな言葉は「雨垂れ石を穿つ」
 初DIYでしたが、とても楽しかったのでぜひ体験してみてください!

DIYer's Party <http://diyersparty.com/>

1 建築の有力企業12社が一堂に集結。1日で最大6社と匿名で個別相談できるとあって、企業との相談ブースは大盛況



[ITEM] いいモノ発見!

室内物干しと収納をかねた 便利でおしゃれなシェルフ

私が今注目しているのは、多目的シェルフ「Wally」です。なんと壁につけて収納&物干しスペースを確保できます! サイズが4種類あり、天板はアルミ製の頑丈なつくりで、高級感もあります。賃貸ならおしゃれな設備として、差別化にもなりそうです。我が家にも欲しい!

編集者H坂 編集部期待のニューフェイス。好きな言葉は「笑う角には福来る」
 9月のフェスタが、私の初関西イベントです。一緒に楽しみましょう!



1 棚板にねじを仮どめする
 初めての電動ドライバーに苦戦しつつ、ねじの打ち込みを完了



2 重要な壁紙を丁寧に貼り付け
 選んだ壁紙を空気が入らないように貼り付け。この作業は得意です



3 棚板を固定し、背板を取り付け
 ようやく電動ドライバーにも慣れ、仕上げの背板付けまでスムーズに



4 初めての手作りシェルフが完成!
 作った棚は自宅で使用しています。石井さんありがとうございました!

[EVENT] 行ってみる Go! Go! Go!

満員御礼! 関西エリア初開催 新築・建て替え大相談会

6月にオーナーズ・スタイル主催「新築・建て替え大相談会」を開催しました。完全予約制で行ったこのイベントでは、多くの読者様にご予約を頂き満員御礼! 少しでも多くのオーナー様のお力になれたら幸いです。今後もオーナーズ・スタイルのイベントにご期待ください!

編集者S山 オーナーズ・スタイル関西版の制作デスク。好きな言葉は「縦横無尽」
 消費増税を前にした、建築の駆け込み需要の動向が気になります。

撮影/水野 浩志

採用された方には
粗品を
プレゼント!

嫌わなだけでよ
高年齢者 (サンフラワ)

波に乗る
資産が増える
投資の世界 (Nick)

鏡見て
自身にしたい
リノベーション
(シールドプーさん大好き)

大家さん川柳

読者の皆様に、
大家さんとしての日常、
日ごろの思いを
五・七・五の川柳で
表現してもらいました。

大家さん川柳大募集!

本と一緒に封筒に入っているA4ハガキ、もしくはオーナーズ・スタイルのホームページ内にある読者様専用ページにペンネームを添えてご記入ください。優秀作品は次号にてご紹介させていただきます。

たくさんのご応募お待ちしております!