

マイナス金利の効果は一時的 好調だった市場の潮目が変わる

アベノミクス政策や相続税の課税強化で、住宅・不動産市場は好調に推移してきたが、昨秋からその効果は薄れ、潮目に変化が出て来た。しかし日銀の「マイナス金利」が発表されたことで、顧客マインドに変化が生まれている。ただ、マイナス金利はカンフル剤であり、その効果は一時的なものと考えられる。



不動産市況アナリスト
幸田昌則氏 こうだまさのり

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、パ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。

「地域格差」の拡大が進行

日本の人口減少が、この数年間続いているが、その内訳を見ると、三大都市圏や札幌・仙台・広島・福岡市等の地方中核都市では人口増加が続いている。一方、その他の地方圏では、人口減少が著しくなっている。この状況を反映して「地価」も二極化している。

すなわち、人口が増加する地域では上昇し、人口減少の地域では下落が目立っている。更に、人口増加の都市でも、その経済力によって格差が生まれている。

図表は、商業地の最高価格の推移を示したものであるが、その価格を見ると、東京の水準は他の都市を圧倒している、東京一極集

中を実感させられる。

また、近年、自動車や航空機産業による経済発展の著しい名古屋圏の地価上昇も際立っている。この基準地価で見ると、大阪駅前の梅田と名古屋駅前の商業地価が2012年に逆転している。十数年前までは名駅前の地価は大阪駅前の半分であったのだが、その後の経済力を反映して逆転している。図表でも名駅の商業地価の推移には目を見張るものがある。2008年のリーマンショックの後、各都市の基準地価は大きく下落したが、名駅前は一貫して上昇し続けて、その値上がり率は5割を超えている。

利便性を求める動き

大都市に限らず、高齢者が郊外の戸建て住宅を売却して、都心や駅近のマンションに住む例が増加している。日常の生活を考えた時に、買い物や金融機関や病院が近いことが求められる。更に高齢化で車の利用ができなくなることもあり、便利などところへの買い替えが増加している。

また、年齢を問わず、少数世帯、すなわち、1人・2人の世帯が急増していることから、住宅の

相続対策でアパート建築

相続税の課税強化が決まって以降、大都市圏だけでなく地方都市でも、その対策の一つとして、アパートの建築が活発化した。建築コストの高くなったRC(コンクリート)構造のものは少なく、木造のアパートに偏っている。

図表は、東海圏の貸家着工数の推移を示したものであるが、

図表1 都道府県基準地価 エリア別商業地の最高価格地の価格

地域	2008年	2012年	2014年	2015年	2008年との差
東京 中央区銀座 2-6-7	9,900	6,501	7,458	8,712	12.0%
東京 千代田区丸の内 3-3-1	8,547	6,435	7,095	7,557	11.6%
名古屋 中村区名駅 4-6-17	2,175	2,508	2,921	3,366	+54.8%
大阪 北区梅田 1-8-17	3,894	2,492	2,825	2,967	23.8%
福岡 中央区天神 1-12-3	1,568	1,106	1,148	1,277	18.5%
仙台 青葉区中央 2-1-1	1,102	700	739	792	28.1%
広島 中区本通 5-9	680	528	594	686	+1.0%
札幌 中央区北3条西 2-1-13	759	541	578	611	19.6%

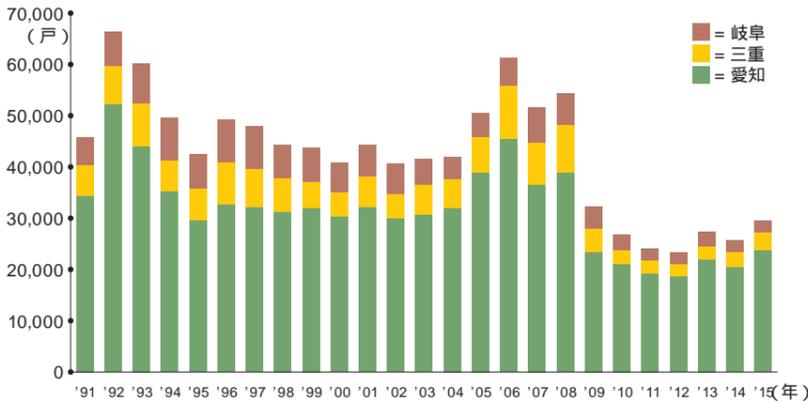
坪単価(万円)
国土交通省「基準地価」データより

図表2 全国各都市の空き家率

地域	平成25年		
	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
大阪市	1,634,120	280,740	17.2%
北九州市	496,630	71,160	14.3%
広島市	591,070	83,410	14.1%
札幌市	1,009,600	142,160	14.1%
京都市	814,400	114,290	14.0%
名古屋市	1,274,480	167,730	13.2%
神戸市	828,290	108,100	13.1%
福岡市	854,040	104,470	12.2%
千葉市	457,190	52,670	11.5%
東京23区計	5,246,470	587,320	11.2%
川崎市	753,660	78,460	10.4%
横浜市	1,764,870	178,050	10.1%
仙台市	562,030	56,030	10.0%
さいたま市	569,560	56,280	9.9%
岐阜市	200,450	34,650	17.3%
津市	142,070	27,060	19.0%
全国計	60,628,600	8,195,600	13.5%

総務省「住宅・土地統計調査」データより

図表3 【東海圏】貸家着工数の推移



国土交通省「住宅着工統計」データより

「所得と資産」の二極化

世界的に、所得と資産の二極化が進み、社会問題化している。米国の大統領選挙でも論点の1つとなっているが、最近では日本でもこの問題が指摘されるようになっており、不動産市場でもさまざまな現象を生んでいる。

結論的に言えば、富裕層の人達は、価格よりも希少性を重視して不動産を購入する姿勢が強いため、希少性の高いものは想定以上の価格で成約する例が多く見られる。

一方、低所得層の人達は、自らの支払い能力から、価格を重視した購入姿勢をとることになる。その結果、成約価格にも二極化現象が生まれている。

空き家は増加傾向

最近、日本では、空き家問題が新聞・テレビ番組で盛んに採り上げられている。リーマン・ショック以降は下降傾向が続いていたが、アベノミクス政策と相続税強化によって、貸家着工数が増加へ転じた。

相続対策としては、アパート建築以外にも多様な手法はあるものの、現行の制度下では有効と考えられる人が多いということである。

今後について、需給状況を考えると、利便性(立地)、設定賃料、設備等の条件によって淘汰が進むことは必至で、貸家も量から質への時代になっていくことになる。

マイナス金利の効果

3月23日に発表された地価公示では、三大都市圏や地方中核都市の中心市街地の商業地価の上昇が目立った。この背景には、異次元の金融緩和による大量の余剰資金の流入があり、人為的に作られたバブルそのものと言える。

今後、景況と消費増税の実施・見送り等の環境の変化で、市況は大きな変化も想定される。いずれにせよ、金融機関の融資姿勢に注意しておかねばならない。そして、不動産は立地によって評価が分かれば、価格・賃料の二極化が進んでいく、その価値が厳しく選別されていくことだろう。

