

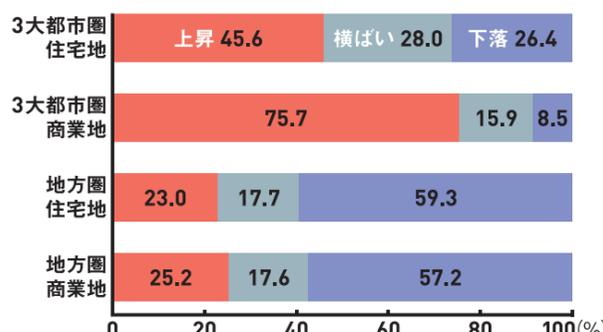


それは、異次元の金融緩和による資金の流入が皆無であったことを証明している。

今年、この経済的な合理性を超越している高価格の不動産の価格調整が本格化していくことになる。その動きをもたらず端緒となるのは、金融機関による「選別融資」であり、すでに全国的な規模で波及し始めている。例えば「サラリーマン投資家には融資をしない」「住宅については、従来通り融資するが、「収益不動産」については不可」という融資姿勢が見受けられる。また融資の条件についても、「満額の融資から減額融資へ」「金利も顧客の属性の良否で変更」と、大きく変化している。さらに、担保評価が一段と厳しくなったり、融資金額に上限を設けたりする事例も多くなってきている。相続対策としてのアパート建設資金についても、原則として融資を断る方向に舵を切る金融機関も増えており、オーナーの与信力にも厳しさが増している。

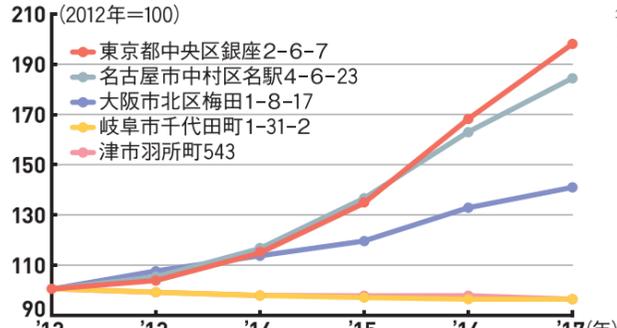
このように、1年ほど前にはなかったような変化が急速に拡まってきている。これまで、金融によって不動産価格が押し上げられてきたが、今年からは「金融によって

図表② [2017年地価公示] 上昇・横ばい・下落地点数割合



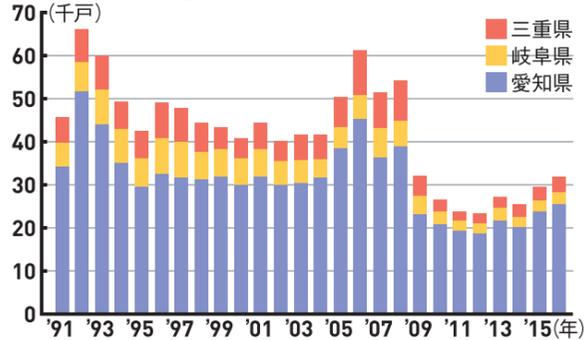
国土交通省「地価公示」データより

図表③ [基準地価] 商業地価指数の推移



国土交通省「都道府県地価調査」データより

図表④ [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

価格は押し下げられる」という場面が想定される。同時に、立地による価格の格差が、さらに拡大していく可能性が高まることになるだろう。

賃貸住宅市場も「利便性」による需要の2極化が進行

3大都市圏では人口の増加が見られるものの、全国的、長期的には人口減少は不可避である。ただ、住宅需要全体のパイが縮小に向かっている中で、賃貸住宅の供給は衰えておらず、今なお供給は続いている。

図表④は、東海3県の貸家の着

工数の推移を示したものである。以前に比して減少しているが、近年は相対策を目的とした建築の増加が見られる(2017年は16年とほぼ同水準・微増の予想)。これから先、需給のバランスが一段と崩れ、実態としては、「ほぼ満室状態が続くところ」と「数多くの空室が埋まらないところ」とに2極化していくことは必至と言える。その現象を生むのは、「立地」と「家賃設定」によるものであり、賃貸オーナーは所有物件について、第3者を通して客観的に判断し、今後の対応を急ぐことが求められる年になる。

金融機関の融資動向に 影響を受ける可能性が高い

人口減少や高齢化社会のさらなる進行、所得と資産の拡大が続く格差社会の出現など、日本社会を取り巻く環境が大きく変化している中で、日本の住宅・オフィス・店舗・土地、それぞれの価値が大きく変化していく年になることは間違いないだろう。そして、昨年からの指摘してきたように、今年「金融情勢」が市況を一段と左右する。「金利」の動向よりも、「融資の姿勢と量」とが鍵を握ることは言うまでもない。

金融情勢が変化して転換期へ

2018年 [東海圏] 不動産市場の展望

アベノミクスと日銀の超低金利・異次元の金融緩和政策で、3大都市圏と地方中枢都市の不動産市況は、この数年間、大活況となり「バブル」が続いてきたが、昨秋以降は市場に変化が生まれ、バブルの終焉が鮮明になってきた。その引き金になったのは金融機関の選別融資であり、今年はその動きがさらに強まるものと考えられる。



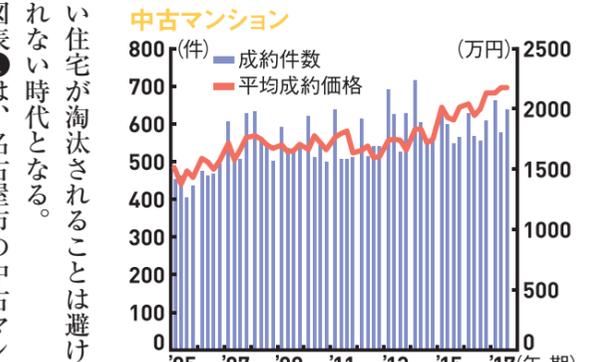
不動産市況アナリスト
こうだまさひろ
幸田昌則

福岡県出身。九州大学法学部卒。3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。

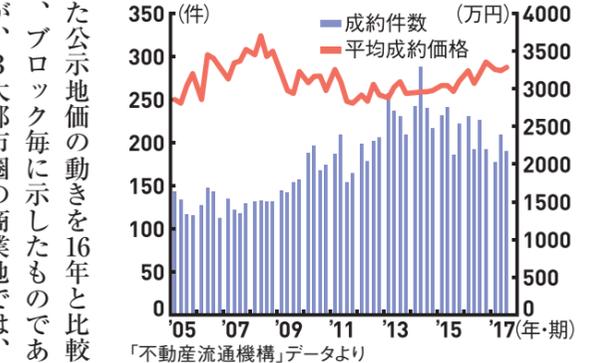
住宅需要は減速期に入ったが 低価格帯は堅調に推移

2016年から、大都市圏の新築マンションの価格が高騰して顧客の購買力を超えたことで、高額のマンションの売れ行きは徐々に鈍化している。売れ残りの完成在庫が全国的に目立ってきており、この動きはさらに強まること予想される。しかし、2018年も超低金利政策の継続が想定されることから、新築・中古を問わず、割安で低価格帯の住宅需要は根強く、底堅く推移していくだろう。ただ価格だけでなく「利便性」を重視する姿勢が強まることは必至と言える。この動きは「賃貸住宅」についても同じであり、利便性の

図表⑤ [名古屋] 成約件数・価格推移



流通戸建て



悪い住宅が淘汰されることは避けられない時代となる。

図表⑤は、名古屋市の中古マンションと流通戸建て(主に中古住宅)の成約件数と成約価格の推移を示したもののだが、好調に推移しており、今年の前半までは堅調な動きが続くことと思われる。

「選別融資」に拍車がかかり、不動産価格の調整が本格化

安倍政権が誕生し、日本経済のデフレからの脱却を目指す政策が次々と打ち出されてきた。その効果は現時点では限定的だが、不動産市場には強い追い風となり、需要を喚起・拡大させ、大都市の不動産価格を大幅に上昇させることになった。図表⑥は、昨年発表さ

れた公示地価の動きを16年と比較し、ブロック毎に示したものであるが、3大都市圏の商業地では、大半が上昇している。逆に、地方圏の多くは下落が続いている。価格の2極化が著しくなっている。この現象の要因については様々なことを挙げる事ができる。人口の増減、地域の経済力、交通の利便性の良否が考えられるが、2極化の動きを加速させ、拡大させた最大の要因は「金融」であり、大量の資金が流入した地域や地点の価格上昇は、経済的合理性を欠いた水準にまで高騰してしまった。図表⑦は、2大都市圏と東海圏の商業地価の推移を示したもののだが、アベノミクス政策による効果は、岐阜市や津市には及んでいない。