

# 幸田昌則の 不動産 耳より情報



2020年1月

幸田昌則（こうだまさのり）●不動産市況アナリスト。1990年のバブル崩壊を半年前に発表するなど、不動産市場の予測の正確さには定評がある。  
●近著『リクルート・江副浩正に学んだ「成長の経営哲学」』（週刊住宅新聞社）。

謹賀新年

## 最近の話題

2020年は、東京オリンピックの開催に向けた動きが活発化し、明るい雰囲気になることが想定される。

しかし、一方では、昨年10月の消費増税実施後の反動もあって、個人消費は芳しくない状況と言える。

また、企業の業績も厳しさが増してきており、3月の決算は、前年に比べて悪くなるとの声が多くなっている。

最近では、業績不振や先行きの厳しさを想定して、希望退職者を募る企業も少なくなっている。

このように、経済環境が悪化している中でも、街中の高級レストラン等は賑わっている店もあるし、高級腕時計の広告も多く見られ、所得や資産の二極化が進み、格差社会が定着してきた。今後、重要な政治課題の一つと言える。

## 不動産概況

2019年は、数年振りに不動産市場の大転換期となった。その契機は、スルガ銀行やレオパレス等の不祥事の発覚であり、金融機関は不動産に対する融資の姿勢を変えた。

これまでの「誰にでも、いくらでも貸す」という姿勢から、「選別的融資をする」という姿勢へと方針を変えたことで、賃貸アパートの建設、収益物件の売買にブレーキがかかり、減少傾向が顕著となってきた。

また、好調に推移してきたホテルについても、需要を上回る大量供給で稼働率が低下し、室料も弱含みとなっている。

対照的なのは物流施設で、大量供給が数年間続いているにもかかわらず、空室は少なく、堅調に推移している。

ネット社会が進行し、無店舗販売が定着したことで、効率の良い物流施設の需要が高まった結果と言える。

コトだけ読んでも役に立つ

## 1 今月のポイント

1 不動産市況は減退傾向で、地域や立地による格差が拡大し、二極化が進行する。

## 2

2 低金利下で買い手は多いが一方で売り手は更に多く、市場の在庫増が進行中。

## 3

3 世帯人数の減少もあり、日本で建てられる住宅の面積は狭くなってきた。

# 1

**不動産市況は減退傾向で、地域や立地による格差が拡大し、二極化が進行する。**

年初に当たり、今年の不動産市場の予測をしてみたい。

今年は、東京オリンピックピックの年であり、開催に向けて、これまで様々な施設が建設され、ホテルなどの宿泊施設も、全国で大量に供給されてきた。

そして、今年はそれらの完成を迎える訳である。建設業の人手不足や建築コストの高騰も、ようやく落ち着くものと思われる。

不動産市場は、超低金利下での金融緩和によって絶好調を続けてきたが、昨年後半から減退傾向が強まってきている。

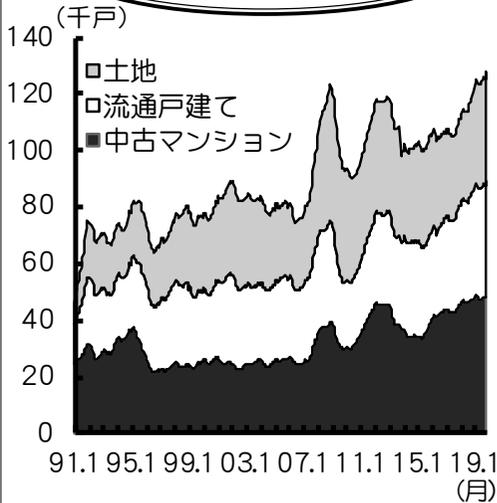
特に、アパートなどの収益物件に対する融資が厳しくなり、取引数の減少が目立っている。だが、超低金利は続いており、家賃並みで購入できる住宅は堅調が続くものと予想される。

また、富裕層が優良な物件を購入する動きも続き、市場の二極化が進行する。

# 2

**低金利下で買い手は多いが、一方で、売り手は更に多く、市場の在庫増が進行中。**

**【首都圏】種類別  
売り出し中物件の推移**



※「不動産流通機構」「不動産経済研究所」データより

グラフは、首都圏の流通市場に売り出されている中古マンション・戸建て・土地の在庫数の推移を示したものである。

低価格帯の中古住宅は堅調に売れているが、一方で遊休不動産を売却する動きは強く、市場の在庫は増加を続けており、リーマンショック後の最高値を超えている。人口が減少し、空地や空家が増えている為、今後とも売り物件数は増加傾向が予想され、価格調整が進むことになる。

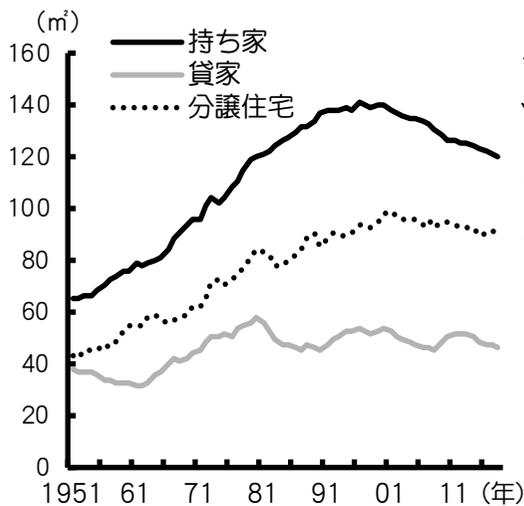
# 3

**世帯人数の減少もあり、日本で建てられる住宅の面積は、狭くなってきている。**

グラフは、毎年建築される住宅の面積の推移を種類別に示したものである。

持ち家の面積は、戦後、一貫して広がっていったが、バブル崩壊以降は、狭くなってきている。子供の数が減少し、世帯人数の減少で、広い住宅の需要が減退しているのである。また、分譲住宅の面積も、やや狭くなってきているが、これは販売価格を抑制するためでもある。貸家の面積は50㎡前後で推移している

**種類別・着工住宅面積の推移**



※国土交通省「建築着工統計」より