

# 幸田昌則の 不動産 耳より情報



2015年2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）。

## 最近の話題

住宅ローンの貸し出しについて、金融機関は依然として積極的な姿勢をとっている。しかし、ここに来てその審査が厳しくなっていて、融資が不可となる例が増えているという。

この背景には、低所得者や不安定な収入状況など、購入希望者の質が落ちていくことが挙げられる。頭金ゼロの人も多くなっている。

また、昨今では住宅ローンの返済ができず、破綻する例が目立つようになってきたが、2つのタイプが見られる。

①購入して数年以内に支払えなくなったケース。失業や子供の教育費の負担が重くなったという理由が多い。

②60歳以上の高齢者で、年金生活なのにまだ残債がある人で、「何とかなる」と考えていた人達のケース。

先が想定できない時代に、「見通しが甘い」と言える。

## 不動産概況

消費増税後、既に10ヶ月が経過したが、住宅市場への影響が続いている。

特に、新築マンションや新築の戸建住宅は、価格の高騰もあって、販売戸数の減少が鮮明となっている。

中古のマンションや戸建ての取引件数も少しずつ減少していて、消費増税が需要を弱くしている。

しかし、増税と関係なく、需要の強さが変わらない例もある。高額だが立地に優れた高級住宅地、駅に直結して交通や買い物の利便性が良いマンション等で、東京では1億円前後でも完売している。

また、落ち込みの目立つ「注文住宅」でも、高価格帯商品の需要は底堅く推移していることから、住宅メーカーは1棟が6千万円以上の商品を相次いで発表している。坪単価が120万円というものもあり、富裕層に照準を合わせている。住宅市場にも格差社会を反映した動きがある。

ココだけ読んでも役に立つ

## 今月のポイント

# 1

人口が減少する時代となり新たな住宅の着工数は減少トレンドが続いている。

# 2

アベノミクスで盛り上がった住宅需要だが、買い時感は大きく減退している。

# 3

子供への住宅購入資金贈与は活発で、1千万円以上の贈与が約2割もある。

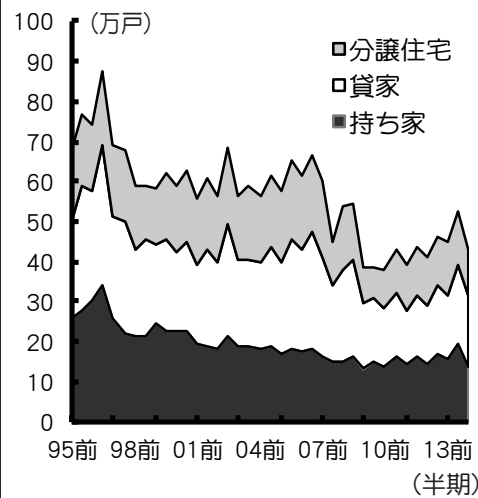
# 1

人口が減少する時代となり、新たな住宅の着工数は減少トレンドが続いている。

グラフは、95年からの全国の住宅着工数の推移を示したものである。

96年の後半は、半期で90万戸近い着工があったが、その後は減少傾向が続き、09年以降は半期で40万戸前後にまで落ち込んでいる。13年の後期は、アベノミクスと消費増税への駆け込み需要もあって増加したが、再び減少傾向となっている。今後は、中古住宅の流通や、リフォームなどが活発化するものと予想される。

【全国】住宅着工数の推移

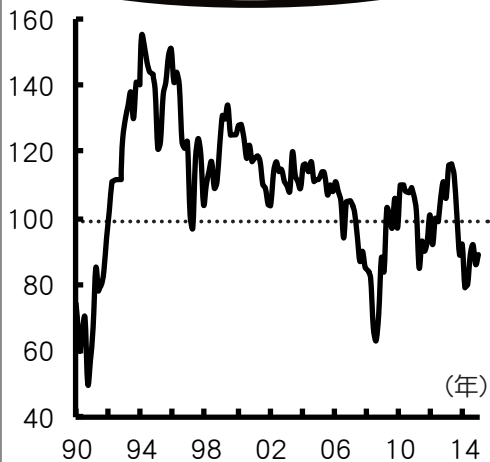


※ 国土交通省「建築着工統計調査」より

# 2

アベノミクスで盛り上がった住宅需要だが、買い時感は大きく減退している。

不動産購買態度指数の推移



※ (株)日本リサーチ総合研究所「消費者心理調査」より

グラフは、不動産購買態度指数の推移を示したものである。

アベノミクスで盛り上がった住宅需要だが、消費増税と新築価格の上昇で、買い時感は大きく落ち込んでいる。今の住宅市場で活発なのは、富裕層が求める都心のタワーマンションや高級住宅地と、家賃並みかそれ以下の支払いで買える安い住宅で、買い意欲が高いのは、個人客よりも不動産業者である。

# 3

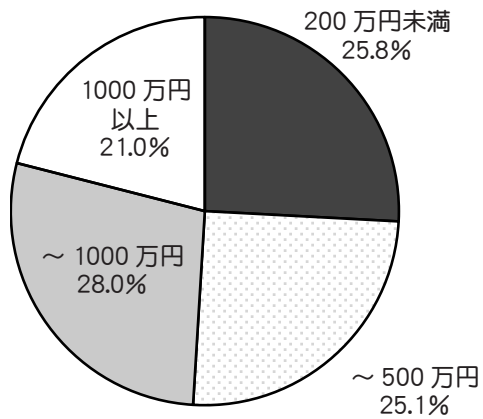
子供への住宅購入資金贈与は活発で、1千万円以上の贈与が約2割もある。

グラフは、昨年10・11月に、住宅購入資金を贈与した親300人を対象に、その実態を調査したものである。

全体の平均贈与額は564万円だが、500万円未満が約半数で、1千万円以上の贈与をした親が約2割となっている。

若年ファミリー層は所得水準が低いため、高額な物件になると親の援助が必要となる。親の援助の有無で、購入物件の価格帯が大きく異なっている。

資金贈与額の分布



※ 「アットホーム調べ」住宅購入時の「親の資金贈与」実態調査より