

# 幸田昌則の 不動産 耳より情報



2019年10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。  
●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。

## 最近の話題

消費増税についての議論はあったが、日本の財政状況を考えると全面的に否定するのも難しい。無駄な支出を無くして増税分は国民の為、将来の為に有効に活用して欲しいと、多くの人々が思っている。

さて、消費増税は金額の大きい住宅の購入に大きな影響を及ぼすことは、過去の例を見ても明らかと言える。

しかし、今回は増税前の、いわゆる「駆け込み」需要はあまり見られず、静かなものとなった。

その要因としては、

- ①前回は5%から8%、今回は8%から10%と、増税幅が小さかった。
- ②住宅価格の先安感があった。買い急ぎをしないという冷静さ。
- ③増税後にも手厚い政策が期待できた。などが挙げられるが、底流には、長期間の需要拡大での一服感も考えられる。

## 不動産概況

不動産市況はこの数年間、大活況を呈してきた。金融による刺激で需要は拡大し、大都市では地価の高騰が著しく、顧客の手が届かない水準となった。新築マンションの販売価格は、平均所得の10倍前後にまで上り詰めてしまった。

このような動きは住宅に限らず、ホテル業界にも及んでいった。近年の外国人旅行者の急増と、政府の将来の見込み客数の予測などで、既存のホテル事業者に加えて新規参入業者も多数押し寄せてきた。その結果、ホテル用地の取得競争が激化して地価が暴騰、採算が困難となったマンション分譲事業者が撤退する例もあった。しかし、ここに来て、建築費の高騰と供給過多で、稼働率が低下し、ホテルを手放す例も散見されるようになってきた。事業は、その時の状況だけでなく、将来の環境変化についての視点を持つことも重要だと言える。

コだけ読んでも役に立つ

今月のポイント

## 1

分譲マンションの着工数は激減。一方で中部圏や地方都市で戸建て分譲が増加。

## 2

外国人観光客の増加で不足していたホテルだが京都では供給過剰になっている。

## 3

不動産の売却理由では相続絡みの案件が多いが、最近離婚による売却も多い。

# 1

分譲マンションの着工数は激減。  
一方で、中部圏や地方都市で戸建て分譲が増加。

図表は、06年と18年の各圏域毎の分譲住宅（マンション・戸建て）の着工数の変化を調べたものである。

どの地域も、分譲マンションの着工数は半分以上にまで減少しており、価格の高騰で供給数が激減している。

一方、分譲戸建ての着工数は、首都圏や関西圏では減少しているものの、中部圏やその他の地方圏では、大幅に増加している。安い建売住宅はよく売れている。

分譲住宅の着工数の変化

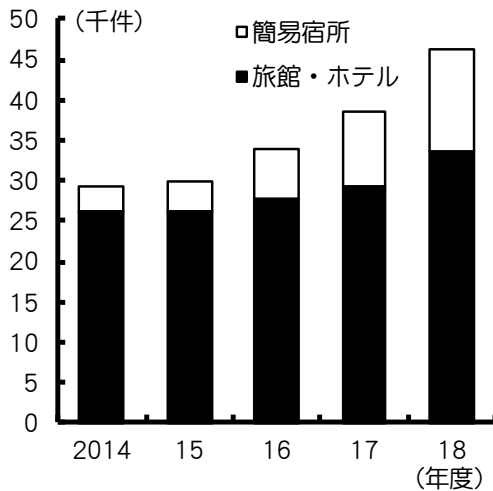
	種別	2006年 (戸)	2018年 (戸)	変動率
首都圏	戸建て	66,873	62,065	▲7.2%
	マンション	125,271	55,195	▲55.9%
関西圏	戸建て	34,184	21,916	▲35.9%
	マンション	46,722	25,671	▲45.1%
中部圏	戸建て	12,690	18,882	48.8%
	マンション	13,288	8,597	▲35.3%
その他	戸建て	24,514	39,530	61.3%
	マンション	53,333	21,047	▲60.5%

※ 国土交通省「住宅着工統計」より

# 2

外国人観光客の増加で不足していたホテルだが、  
京都では供給過剰になっている。

京都市  
許可施設客室数の推移



※「京都市情報館」データより

外国人観光客はここ数年、激増を続けており、昨年の訪日外国人の数は3千万人を超えている。そのため、全国各地でホテルや簡易宿所が建設されている。しかし、人気地区の京都では大量供給が続いているため、既に空室が開始しており、ホテル料金も値下がり始めている。日韓関係の悪化で、韓国人旅行者が減少しており、絶対調だったホテル業界にも陰りが見えてきた。

# 3

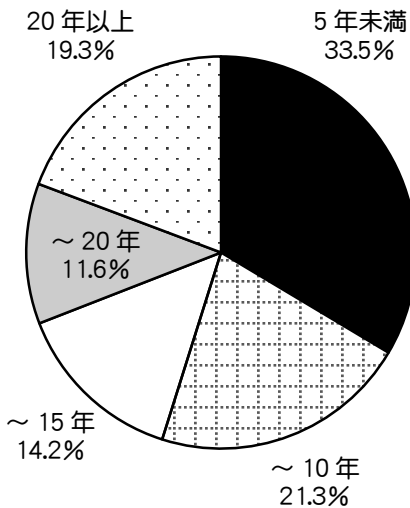
不動産の売却理由では、相続絡みの案件が多いが、  
最近では離婚による売却も多い。

最近の不動産取引では、相続による売却が多くなってきているが、その次に目立っているのが離婚による売却である。

グラフは、同居期間別の離婚件数割合を示したもののだが、5年未満で離婚しているケースが3分の1を占めている。

価格が高騰した新築住宅を、夫婦の年収を合わせた夫婦合算で住宅ローンを組み、購入しているため、離婚後、住宅が売却される訳である。

同居期間別離婚件数 (2017年)



※ 厚生労働省「人口動態統計」データより