

# 幸田昌則の 不動産 耳より情報



2019年12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

24年前に阪神淡路大震災、更に、8年前には東日本大震災を経験した。そして、今年には台風15・19号による風水害で、改めて自然災害の怖さを知らされた。

最近では、災害の現場を即時に映像で見ることができるようになった。東日本大震災では、津波の凄さ、福島の子原子力発電所の事故発生で、人生そのものが失われてしまう状態を知った。また、千葉県浦安市の、液状化によって住宅が傾く様も見てきた。

今回も、2つの台風の影響で、多くの人々が被害を受けることになった。海外でも、ヴェネチアが浸水し、街そのものの存在を心配する向きもある。

何れにせよ、このような自然災害を想定し、住居を選択していかなくてはならない時代になってきた。価格だけの安易な住宅購入を再考する必要がある。

## 不動産概況

上場企業の4～9月の上半期の業績と年度末の予想が発表された。その内容に明暗はあるものの、総じて悪化しているところが多い。特に、米中貿易競争や日韓関係の悪化による影響は無視できないレベルになっていて、今後、長期化することが懸念される。

長期化すれば、先行き不安から顧客の購買心理にも影響を与えることになり、住宅・不動産全体の市況の減速に拍車をかけることになる。既に、小売業等では、消費税増税もあって、業績が悪化し、店舗を閉鎖する例が続出している。

住宅市場では、超低金利による需要の下支えはあるものの、高価格帯の物件は苦戦を強いられていて、在庫の増加が目立っている。一方、高齢化社会の進行で、相続による売買は堅調に推移しているし、富裕層の購買意欲も高く、市況は一様ではない展開が続いている。

コだけ読んでも役に立つ

今月のポイント

# 1

住宅購入者の世帯年収は、新築マンションで上昇、戸建て住宅は大幅減に。

# 2

土地の取引は活発だが、一方で売却は増加しており、市場の在庫は急増している。

# 3

台風や大雨の被害が続いており、自然災害のリスクを考える人が増えている。

# 1

住宅購入者の世帯年収は、新築マンションで上昇、戸建て住宅は大幅減に。

表は、フラット35を利用して住宅を購入した人達の世帯年収の変化を、物件種別毎に調べたものである。

住宅ローンの金利が下がり、住宅は買い易くなって、中古マンションや戸建て住宅の購入者の世帯年収は下がっているが、新築マンションだけは上昇している。これは、新築マンションの価格が高騰したため、低金利でも所得の高い人にしか買えない商品になったからである。

〈フラット35利用者〉  
物件種別毎の購入者の世帯年収

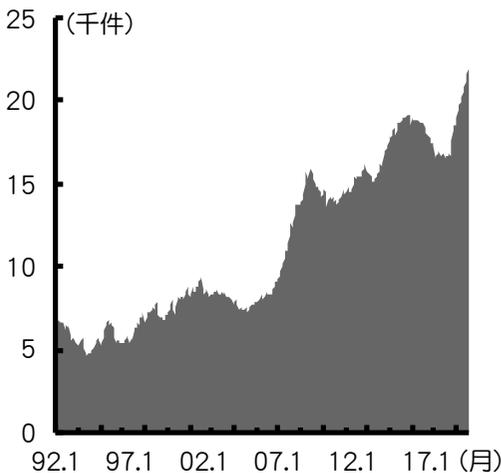
	00年度	18年度	変動率
新築マンション	747.5	767.4	2.7%
中古マンション	646.7	585.5	-9.5%
新築戸建て	707.5	554.5	-21.6%
中古戸建て	664.3	503.0	-24.3%

※「フラット35利用者調査」  
(住宅金融普及協会) データより  
(2000年度は「公庫融資利用者調査」)

# 2

土地の取引は活発だが、一方で、売却は増加しており、市場の在庫は急増している。

関西圏・土地  
売り物件数 (在庫) の推移



※「不動産流通機構」データより

グラフは、関西圏の流通市場に売り出されている土地の売り物件数(在庫)の推移を示したものである。

土地の需要は堅調で、建売用地やマンション用地を求める業者は多く、また、注文住宅用の土地を探す個人も少なくない。そのため、土地の取引件数は高水準を維持している。しかし、売却物件はそれを上回る勢いで増加している。在庫の増加は価格を押し下げ要因である。

# 3

台風や大雨の被害が続いており、自然災害のリスクを考える人が増えている。

今年は、台風や大雨による災害が増大し、住宅購入希望者からは物件の災害リスクに関する質問が増え、ハザードマップを用意する不動産業者が増えている。

下の表は、大雨の発生状況がどのように変化しているかを示したもののだが、「非常に激しい雨」や「猛烈な雨」は、確実に発生回数が増加している。

不動産を選ぶ際には、災害リスクをしっかりと確認することが大切である。

大雨の発生状況

	1976～1985年平均	2007～2016年平均
非常に激しい雨 (時間降雨量 50mm以上の雨)	173.8回	232.1回
猛烈な雨 (時間降雨量 80mm以上の雨)	10.7回	17.9回

※「ネットワーク88」調べ