

週刊住宅

2018年(平成30年)9月24日号
NO. 2830 (毎週月曜日発行)

日々の業務の中で、近頃最もよく聞くワードは「物件価格落ちてきた?」といつものである。確かに不動産関連のニュース上では価格下落の文字が散見されるようになつたと感じる。その背景としては、某ショアハウス業者の破綻から引きずり出された某金融機関の問題が大きく影響していることだと想つ。

金融機関はその余波によ

CFネット流 新・大家実践塾

不動産市場の二極化拡大

になっていると私は
考えている。
また、別のもう一
つの要因として、售
貸不動産の需給バラ
ンスが挙げられよう
。数年の間にどれほど
着工があつたのか些
々承知のことだと思
う。「新築ラッシュ」
えるその着工ペース
で、賃貸物件の供給
エリ亞が発生し、確

つて融資姿勢を引き締めざるを得ず、不動産業者は突如として融資がつかなくなつて売れ残り物件を抱えてしまい、たたき売り状態で在庫処分をせざるを得ない状況に追い込まれる。このような事情がマーケット全体の価格下落の大きな一因になつていると私は

の乱立、賃料下落していく。その結果として物件価格以上のことである。しかしながら、物件価格は物件の老朽化による劣化や、地盤の沈下による地盤の劣化などによるものである。したがって、物件価格は物件の老朽化による劣化や、地盤の沈下による地盤の劣化などによるものである。

物件価格が下落しているって本当?」

好立地の物件は依然、高水準

ハウス業者の破綻から引き
ずり出された某金融機関の
問題が大きく影響している
ことだと思う。

10

東京は、世界の主要都市比較しても、人口・GDP共にトップクラスにも関らず、不動産利回りが高まりしているという現状分析すると、さらに物件格の上昇要因が見えてくる。

た情報を消費者に発信していくのが使命であろう。引き続きお付き合いのほどを

つて融資姿勢を引き締めざるを得ず、不動産業者は突如として融資がつかなくなつて売れ残り物件を抱えてしまい、たたき売り状態で在庫処分をせざるを得ない状況に追いやられる。このような事情がマーケット全体の価格下落の大きな一因である。しかしながら物件価格がどう」との考

の値下げ競争、それでも
して物件価格が
一。
とを踏まえる
格が落ちてきて
のは正しいと言
う。安直に「で
か落ちるまで待
考えになるのな
限りがあり、結果として賣
家が相次いでいるからだ。
そして、このような高い
属性の投資家の多くは好立
地での投資を好む。好立地
ということは、不動産の希
少性に伴い競合物件数にも
限りがあり、結果として賣

において物件価格が落ちてき
きたという実感は乏しくて
取り扱いたい。紹介したい
という物件においては、今
なお想定以上の高値で流通
できている。他方で、リス
クの高いエリアにおいては
前述の通り、物件価格が落
ちてきているように感じ
る。「物件価格が落ちてき
ている」というのは、下落
傾向のエリアと上昇傾向の
エリアへ一極化しているの
が本質ではないか。

た情報を消費者に発信していくのが使命であろう。引き続きお付き合いのほどを