2013年（平成25年）12月23・30日号
NO.2612　（毎週月曜日発行）
株式会社　週刊住宅新聞社
本社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/
週刊住宅

CFネッツ流大家実践塾 93

2013年不動産投資市場の総括

外資、内需とも活況

物件による格差が重要に

アベノミクスと五輪招致に象徴される景気拡大によって2013年の不動産市況は活況を呈したまま、年を越えようとしている。

今年の市場に大きな影響を与えたのは外資。東京は価格・賃料ともに、ボトム期を脱し回復期へと入った（ラサール社）。「東京は投資家にとって〝買い〟に見える」とブルームバーグは指摘する。

過去の不況と震災によって13年以降供給されるべきだった案件の凍結も大きい。首都圏マンション販売戸数は06年以来の高水準、契約率は11カ月間70%を超えている。

好況の原因を見てみよう。

①長引く不況で製造業は拠点を海外に移し、中小企業は設備投資を見送った。上場企業はCP発行で直接資金調達をし、銀行のカネ余り状態は08年以降上昇を続けている。さらに日銀の金融緩和があり不動産にその行き先が向いた。

②資源の高騰、発電のための石油輸入量増加の影響が円安によって顕在化した。また、震災復興需要と五輪特需で建材・人件費も高騰。インフレ不安に伴い不動産へのシフトが目立った。また、株価上昇で得た資金の行先として先高感のある不動産が選好された。

③消費税増税前の駆け込み契約。また、相続増税に向け節税効果の高い物件を取得する動きが建築と合わせ増えた。

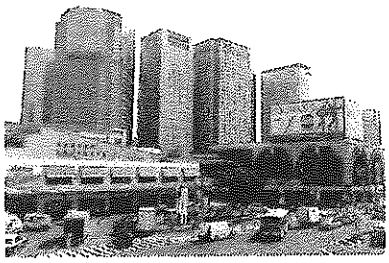
以上の結果、不動産価格は上昇し（利回りは低下）、売り止め・売り渋り・値上げといった現象が取引の現場で数多くみられた。

ただし、融資が付きづらい物件など、値上がり基調に乗っていない物件もある。今後の銀行の融資姿勢、政府の法定耐用年数制度の見直しといった面も含め注目すべきだ。

今年の傾向は、来年以降も続くと考えられるが、すべての物件が同じ動きをするわけではなく、列島改造論や平成バブルのような全国的・均質的な波及はないと予想される。

日本不動産研究所（JREI）が行った最新の不動産投資家調査の特別アンケートでは、「五輪開催決定に伴う需要への影響（住宅）」という項目で影響は限定的であるとの見解が多数を占めた。

また、我が国も含め多くの開催国が経験した五輪後の景気後退、年齢・世帯数といった人口構成と人口動態、あるいは米国の財政危機をはじめとした諸外国の経済的な影響といったものを無視することはできない。

全体的なトレンドを踏まえつつ、個別の案件に取り組んでいく姿勢がますます重要となると言えよう。

猪俣淳CPM／CCIM