



不動産価格 上がるか下がるか

私の家は高台にあり、西を臨めば富士山の裾野まで一望することができます。目の前の事象に追われてばかりいると、いつしか遠くを見ることを忘れて予測可能なリスクを見落とししてしまいます。

相続や資産の承継を考えるうえで、不動産の価格は大きなポイントとなります。

年頭にあたり、今年不動産価格の変動要因を再確認しておきたいと思います。

1. 需要と供給

不動産に限らず、モノの価格は需要と供給に左右されます。

① 東京は安定、安心？

2020年1～9月における東京の商業用不動産投資額が約2兆円となり、ニューヨークやパリを抑えて世界首位になりました。コロナ禍で経済的打撃を受ける欧米の都市よりも影響の少ない東京の不動産市場が、海外の機関投資家などから選好されているようです。

(産経新聞 2020.12.5)

② 人口減少と都市部への集中

総務省が公表している 2020 年 1 月 1 日の日本の人口は約 1 億 2713 万人で、前年から約 50 万人減少しています。千葉市(約 100 万人)の人口が 2 年で消滅するインパクトです。一方で、利便性を求めて地方から都市部へ、郊外から駅近へ人の移動の流れが加速しています。東京では世田谷区や品川区、神奈川では藤沢市や大和市などで人口が増加しています。

③ 生産緑地の 2022 年問題

都市部の農地保護を目的として 1992 年に一斉に指定された生産緑地。指定から 30 年が経過する 2022 年に多くの生産緑地指定が解除されることで、それまでの農地が宅地に転用されます。結果として宅地の大量供給による地価の下落が懸念されています。

2022 年に生産緑地の解除を行うためには、遅くとも 2021 年中に生産緑地解除の意向を決定する必要があります。すでに生産緑地

所有者の検討が進んでいます。

2. 経済的要因

不動産の価格は、日経平均など株価との相関性が高いといわれます。株価以外にも以下の要因などが不動産価格に影響を及ぼします。

① 為替との関係、東京はお買い得？

昨年までは、海外の投資資金が都心部の不動産価格を押し上げました。1ドル=100円で1億円=100万ドルですが、1ドル=111円だと1億円=90万ドルでお買い得。さて今年の為替はどのような動きをみせるでしょうか。

② 国債増発と長期金利

政府の 2021 年度予算案はコロナ対応などにより一般会計予算が約 106 兆円と過去最大を更新しました。財源は税収と国債です。

国の借金が増えると、信用リスク増⇒国債購入者減⇒クーポン増(利回りを高くする)で長期金利上昇となり、結果的に銀行貸し付け金利も上昇します。

金利 1%の 30 年ローンであれば、毎月 10 万円の返済で 3,100 万円の不動産が購入できます。しかし金利 2%の 30 年ローンとなると、毎月 10 万円の返済で 2,700 万円の不動産しか購入できなくなってしまいます。金利と不動産価格は逆相関の関係になっています。

3. その他にも・・・

以上でご案内した以外にも「インフレ(デフレ)との関係」、「イベントの影響(2021年東京オリンピック、2025年大阪万博 etc)」、「政策・税制による誘導(住宅ローン控除の拡充 etc)」など不動産価格変動要因は多岐にわたります。

4. おわりに

昨年から続くコロナ禍の中、できる限り遠くを俯瞰し、お客様のお力になれるよう朝日ビジネスコンサルティンググループは尽力いたします。

今年も一年よろしく願いいたします。

(文責：中村和仁)

