

YRC IMADOKI・REPORT VOL.9 (2014年1月17日)

イマドキ・レポート

～2014年 不動産市況はどうか～



<発信元> 山田不動産コンサルティング株式会社 (YRC)
〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館14階
Tel:03-6212-2530 Fax:03-6212-2532
《http://www.y-rc.co.jp e-mail:info@y-rc.co.jp》
文：宮尾 啓子

2014年が始まりました。昨年を振り返ると、既に回復傾向にあった不動産市場は、アベノミクス効果や東京オリンピック開催決定も加わり、活発に動き始めた年でした。特に、日銀が打ち出した異次元の金融緩和により市場に大量の資金が供給され株価が上昇し、不動産市場にも資金が流入しました。加えて円安の影響もあり、海外の投資マネーを呼びこむ形となりました。住宅着工数も増加傾向にあり、景気の回復が伺えます。

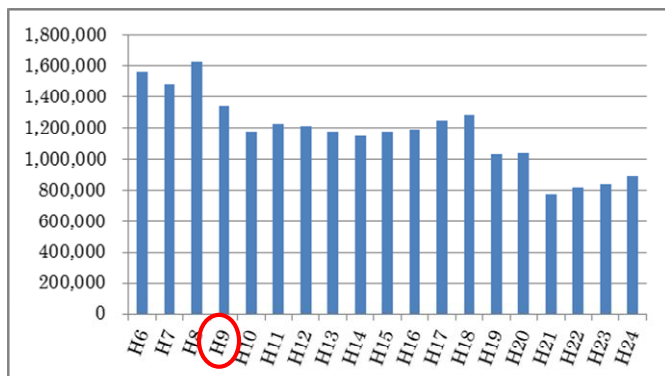
しかしながら、不動産市況に冷水をさす要因が2つあります。「消費税の増税」と「建築コストの高騰」です。今年の不動産市況はどのようなでしょう。

消費税増税

高額な買い物である不動産は、消費税の負担も大きく、駆け込み需要とその反動が顕著に現れると言われます。実際に前回の消費税増税時(平成9年)は駆け込み需要とその反動が大きく出ました。

では、今回の増税ではどのようなでしょう。

<新設住宅着工戸数年間推移>



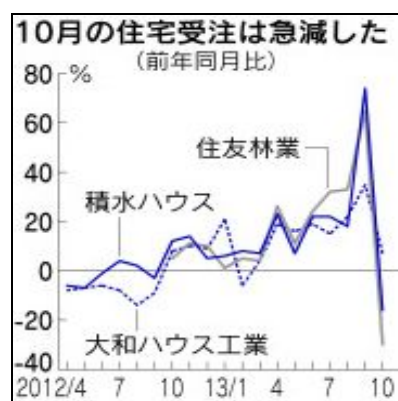
(国土交通省 建築着工統計調査報告)

新築住宅は、契約から引き渡しまでに時間がかかるため、経過措置として平成25年9月末日までに請負(売買)契約したものに関しては、増税後に引渡しを受ける場合でも、増税前の5%の税率が適用されます。大手住宅メーカーの実績によると、9月に駆け込み需要が集中し、10月には受注が激減しています。

前回の増税時を踏まえると、駆け込み需要とその反動が想定出来ませんが、今回は増税対策として、「住宅ローン減税の拡充」と「すまい給付金の交付」が講じられています。この適用を受けることで、年収によっては増税後に住宅を購入する方が「得」であるケースもあり、増税後の購入を考えている人が増えているようです。したがって、一時的な反動はあるものの、前回の増税時のような反動はないと考えます。

中古住宅市場においては、そもそも個人が個人から住宅を購入する場合、消費税はかかりませんので、住宅ローン減税とすまい給付金の交付が受けられるのであれば、増税後に購入した方が「得」と言えます。

<大手住宅メーカー受注実績>



建築コストの高騰

昨年から引き続き「建築コストの高騰」が、非常に深刻な事態になっています。

ゼネコンにおいては、政府が打ち出す国土強靱化計画により公共事業の受注が急増。この急激な変化に人手が追いつかず人件費が高騰し、それに加えて建築資材の高騰もあり、建築コストは現在高止まりしている状況です。

小売業にもこの影響は波及しています。先日、郊外を中心に新店を出す大手小売業の2013年度の出店数が、当初計画を2割～3割下回る見通しとの記事がありました。郊外の独立型店舗は都心の商業ビルにテナントとして入居するよりも、基礎的な工事を含め大規模な工事が必要になることが多いのです。そのため、建築コストの高騰が新規出店に直に影響するようです。

投資用不動産の動き

投資用の不動産市況はどう動いていくのでしょうか。投資用の不動産は物件の価格自体が高額の場合が多く、建物や仲介手数料にかかる消費税の負担も大きい。そのため、消費税増税前の3月に駆け込み需要があると思われそうですが、このまま低金利かつ資金調達のしやすい金融緩和の状態が続けば、増税の反動も然程影響はなく、4月以降も昨年以上に活発に取引が行われる可能性があります。

一昨年からの不動産市況の回復以降、築浅・駅近といった賃借人の確保が見込める物件、つまり投資リスクの低い物件に人気が集まる傾向が強くなっているようです。この傾向は今年に入っても変わらないと思われ。ただし、不動産投資市場が更に過熱しても、リーマンショック前に見られたような、何でもかんでも売れるといったバブル状態はなく、賃料の上昇はありません。前回のミニバブルの失敗を忘れるほどの時間は、まだ経過していないためです。

海外投資家の動き

海外投資家も活発に動くことが予想されます。

東京の不動産市場は、リーマンショック後緩やかな回復を遂げており、極端な乱高下のない成熟された安定市場として海外から評価されています。また、円安により割安感が出ていることも東京の不動産への投資を後押しするプラス材料になっており、更に、アベノミクスや2020年のオリンピック東京開催の決定を受け、東京の不動産は海外投資家から注目されています。外資系のファンドの動きも活発になりそうですが、キャピタルゲイン狙いのヘッジファンドが主だったミニバブル時代から、政府系ファンドや年金基金といった長期投資系のファンドへとプレーヤーの変化も見られるようです。

また、アジアを中心とした富裕層からの人気も高く、キャップレートを見てみると、香港が3%、シンガポールが2.41%、台湾が1.5%。それに対し東京は約5%と、自国の不動産に投資するより東京の不動産は割安感があり、安定していることも魅力的。加えて、比較的近い距離にあるということも、東京の不動産に投資することの理由に挙げられます。

このような海外投資家ニーズを取り込もうと、海外に進出する不動産会社が増えているようです。今年は、アジアを中心とした富裕層の囲い込みが、本格的になることが想定されます。

2014年はどうなる

以上のことから、消費税増税と建築コストの高騰という不動産市況に冷水をさす要因はあるものの、実需不動産については住宅ローン減税の拡充、投資用不動産については金融緩和等の影響により、引き続き活発に取引が行われることも想定され、一定の不動産市況は維持されるものと思われます。

アベノミクスの今後、実態経済はどう動いていくのか、今後の動向を捉えながら、不動産市場を冷静に見守る必要があるようです。