

第13回タカラ塾セミナー

「2014年の不動産市況と、その対応及び足元の不動産 マーケット（賃貸市場分析含）について」 ＜アベノミクスの宴（期待バブル）、今後の行方とその対策＞

2014年4月8日

株式会社 タカラホーム 代表取締役 大野 哲弘
宅地建物取引主任者 不動産コンサルティングマスター
賃貸不動産経営管理士 相続プランナーズ協議会認定会員

TEL 06-6772-7017

FAX 06-6772-0787

E-mail takara-h@axel.ocn.ne.jp

URL <http://takara-h.fudousan-joho.co.jp>

- I. 不動産市況の概要・・・・・・・・・・・・・ 1
- II. 最新の不動産市場動向・・・・・・・・・・・・・ 2～3
- III. 今後の住宅・不動産事業環境・・・・・・・・・・・・・ 3～4
- IV. 今後の住宅・不動産事業について・・・・・・・・・・・・・ 4～5
- V. 2014年の不動産市場予測・・・・・・・・・・・・・ 5～6
- VI. 2014年の賃貸・管理の対応策・・・・・・・・・・・・・ 6
- VII. 2014年公示地価について・・・・・・・・・・・・・ 7
- VIII. 足元はどうなっているか（大切なマイクロ分析）・・・・・・・・・ 7～8
- IX. アベノミクスの宴（期待バブル）、今後の行方とその対策・・・・・・・・・ 8～11

参考：野口悠紀雄「期待バブル崩壊」、小幡積「ハイブリッドバブル」P. F. ドラッカー「経済人の終わり」、岩本沙弓「最後のバブルがやってくる」、原田武夫「ジャパン・ラッシュ」「日本経済復活のシナリオ」、小黒一正「アベノミクスでも消費税は25%を超える」、浜矩子「新・通貨戦争」、柴山桂太「静かなる大恐慌」、福田真弓「必ずもめる相続の話」、栗本唯「収益マンション・物件を相場より高く売る方法」、船井総合研究所「大激変 2020年の住宅・不動産市場」、ジャック・アタリ「21世紀の歴史」、「2014年1月 幸田セミナー」他

I. 不動産市況の概要

2012 年末の安倍政権の誕生により、2013 年、年初から円安・株高をもたらし、2012 年まで漂っていた閉塞感を打ち破り、国民のマインドを変えた。

住宅・不動産市場は、アベノミクス効果で変化した。長期に亘る超低金利に加え、異次元の超金融緩和は株式と不動産の両市場を刺激し、需要を喚起させた。「宴」(バブル)をつくることに成功したといえる。

この「宴」を盛り上げる条件が揃い、それによって顧客のマインドが高まり、市況は昨年年初から後半にかけて、最高潮に達した。

即ち、消費増税、相続税の強化、インフレ期待、金利上昇、不動産価格の上昇へと、連鎖の予想が生まれ、市場に強い追い風を送っている。その結果、住宅・不動産の需要が拡大し、富裕層が参加して厚みが生まれて、取引件数の飛躍的な伸びを示している。

しかし、その内容を見ると、株価の急騰で利益を得た人達を除けば、「需要の先食い」に過ぎず、新規の需要が増えているわけではない。住宅などの「新規需要」の創出には、所得の増加、雇用の改善が必要であり、このままでは、ある時期から「需要の先細り」を招くことになる。又、都心回帰(利便性の良い都心好調、郊外苦戦)及び都心でもエリアによって2極化しつつある傾向です。

今回、市場を活性化させた要因は複数あり、その相乗効果で「バブル」と呼んでもおかしくない現象を呼んだ。

その要因を挙げてみると、

- ① 超低金利と金融緩和政策
- ② 消費増税の駆け込み需要(2013年9月末迄・・・第1回目の駆け込み)
- ③ 相続税の強化策による需要
- ④ 円安・株高による資産効果
- ⑤ アベノミクス効果による顧客マインドの高揚(長引くデフレからの脱却)
- ⑥ インフレ到来への対応

以上、複数の要因が重なり合って、2013年の年初から9月末まで高水準の取引が続いた。10月以降については、②の消費税の駆け込み需要は終わり、分野によっては反動減(注文住宅等)も見られるようになった。しかし、上記②以外の要因は現在も依然として存在していて、全体的には不安を抱えながらも底堅い動きをしているが、4月からの需要反動減や景気落ち込みを勘案したとき、6月の政府発表の成長戦略の中身によっては④資産効果や⑤の顧客マインドが反転する可能性もある。

Ⅱ. 最新の不動産市場動向

- ① 住宅需要はピークを過ぎ、減退期に 1～11 (データ資料)
- ・資産家、富裕層の選別買いは活発
 - ・戸建ての人気は低下、マンション派が増加
 - ・強気の売主が増え、買主の希望価格と乖離
- ② 衰えない不動産投資の需要、品不足が顕著に 12～14
- ・ファンドの動きが活発で、価格が上昇し、利回りは低下
 - ・地方の資産家の、東京の物件を求める動きが目立つ。東京湾岸部では、価格が上昇
 - ・地方都市でも収益物件への問い合わせが増えている
- ③ 賃貸市場は供給過剰で、家賃の下落進む 15～18
(金融緩んでいる中で、賃貸物件の大量供給。需給悪化)
- ・貸家の着工が高水準で推移
 - ・築古アパート、マンションは埋まらない。売却も目立つ
(空室多く、オーナー苦しく、選別の時代に)
 - ・中古より安い新築も登場 (家賃)
 - ・オフィス・店舗も空室増加。賃料低下の傾向、変わらず
 - ・大都市中心部の店舗への回帰が目立つ
- ④ リフォーム市場の拡大続く。再生の動きも着実に増加 . . . 19
- ・団塊世代中心とした「高齢者」の需要が増大
 - ・事務所・店舗や一棟物など、非住宅のリフォーム・再生も増加
- ⑤ 「換金処分」は増加し、所有者の交代が進行 20～22
- ・使っていない不動産を換金する動きは活発
 - ・相続した不動産の売却も多い
 - ・各種の理由で、中小企業の遊休不動産の処分も増加
 - ・地方自治体、公的機関の「未利用地」の売却も
- ⑥ 建築コストの急上昇・職人不足が、市場を変えている 23～27
- ・マンション分譲は採算が厳しく、用地仕入にブレーキ
 - ・建築着工、完成の見通しが困難。建物引き渡しに暗雲
- ⑦ 超高齢化社会を反映し、不動産取引の主役は高齢者に 28～30
- ・「相続」への関心が高まり、相続対策を考える人が増えている

- ・売主の大半は高齢者
- ・老後の生活設計で、買い替え、リフォーム、リゾート購入など、様々な動きに

⑧ 顧客層の二極化が、更に進行 31～32

- ・資産・所得の格差。世代間の格差も顕著に

⑨ 東京オリンピックで、都心部への期待が強まっている . . 33～34

- ・中古マンションの価格は上昇
- ・業者の買い取りも目立つ
- ・中国などアジアの投資家も物色

Ⅲ. 今後の住宅・不動産事業環境

今年 2014 年は、4 月以降にアベノミクスの効果が問われることになるが、消費増税後の反動は避けられない。 35

日本の住宅・不動産市場を取り巻く環境の変化を見ると、かつては緩やかであったが、この 2～3 年間で劇的に変化してきた。

日本の人口は、この 2 年間で約 50 万人も減少し、世帯人数を見ると、大都市では 1 人・2 人世帯が 70% 前後に上昇している。更に、高齢者の数は全体で 4 人に 1 人となっている。まさに 10 年前とは様変わりである。

経済では、デフレ脱却を目指す中で、地域による格差は拡大し続け、今回のオリンピック、リニア新幹線、品川の大開発などで、東京の一極集中に拍車がかかっていき、東京と地方圏の格差拡大は必至と言える。

また、経済のグローバル化と政府の政策によって、個人間の経済的格差も拡大が余儀なくされていく。

これらの社会や経済の構造的変化は、住宅・不動産市場に大きな影響を及ぼし始めている。超低金利や異次元の金融緩和、加えて消費増税前の「特需」はあっても、今後の市場環境の変化は、厳しさが予想される。

足元の住宅・不動産市場では、一部を除いては供給過多の状況が続き、これからその動きが更に強まっていく中で、住宅・不動産の「利用価値」と「資産価値」の評価は、個々の「地点」（大阪の場合、どの地点ピンポイント）により、大きな差異がつくことになる。

1. 今後、「減るもの」と「増えるもの」 35～41

「減るもの」

- 総人口・世帯
- 若者・子供
- 労働人口
- 結婚
- ファミリー世帯
- 車
- 学校

「増えるもの」

- 高齢者
- 空き地・空き家
- 相続の発生
- 築古の不動産
- 使われない不動産
- シングル世帯

2. 広がる様々な「格差」 42～44

- ① 地域格差
 - 東京一極集中
 - 地方も主要都市へ集中
 - 中心部と郊外

- ② 貧富の格差
 - 1億総中流時代の終焉
 - 終身雇用制度の崩壊、雇用形態の変化
 - 一部の富裕層と、多くの低所得層

- ③ 業界の格差
 - 大手のシェア拡大
 - 分野による業績格差
 - グローバル化による競争力の有無
 - 国内需要の縮小で、淘汰が進行

※2014年の世界の潮流、最大のリスク . . . 所得の格差 (於ダボス会議)

3. 東京五輪やリニア新幹線が与える影響

- ① 建築コストを上昇させる。職人不足で納期の遅れも
 - ・ 中古マンションの魅力がUP。好立地物件は上昇も
 - ・ 分譲用地の価格は下げ圧力に
 - ・ 分譲業者の淘汰が始まる

- ② 首都圏の一極集中が一段と加速
 - ・ 地方都市との格差拡大
 - ・ 特に、品川周辺、湾岸エリアが活発化
 - ・ 建設作業員は増え、賃貸市場が活発に

IV. 今後の住宅・不動産事業について

① 「増やす」事業から、「減らす」事業へ 45

- 古家の解体 . . . 造り過ぎた建物を減らす

- 2戸を1戸に合体、など

- 隣地の購入

- 古アパートを戸建てに (複数世帯⇒単独世帯)

- リフォームでも、増築から減築へ
 - ・ 3LDK⇒2LDK⇒1LDK

② 「用途を変える」事業を 46～48

- オフィスを店舗や住宅などに
- 賃貸ビルを分譲（フロアー分譲）に
- ゴルフ場⇒メガソーラー
- 戸建て・寮などをケアハウスへ
- 隣の空き地を家庭菜園に
- 工場跡地を「物流倉庫」に、など

③ 伸びる分野へ注力を

- 高齢者対象ビジネス 53～60

V. 2014年の不動産市場予測

1. 住宅需要の減速が顕著に。建築着工・納期が課題に

- 利便性と価格（総額）重視の姿勢は変わらず
- 中古住宅では、マンション需要は根強く、底堅い動きに
- 土地需要は減少へ 64
- 強気の売主が増加。買主の希望価格とのギャップ続く
- マンション建築着工は減少傾向に
- デベロッパーの「取得済み用地」の放出や塩漬けも

2. 賃貸市場は空室が止まらない

- アパート建築の着工・完成が増え、供給過剰に。
投資家向けの供給も、増加が続く 65, 66
- 入居者募集で競争激化。家賃の下げ進む
- 築古や駅から遠い物件は苦戦
- オフィス・店舗も椅子取りゲームが激化し、空室増加続く
- 「相続」や「採算悪化」などで、賃貸オーナーの交代が進む

3. 建築市場では、「リフォーム」のウェイトが高まる・・・67～69

- 建築コストの高騰、消費増税で、新規受注は大幅減に

4. 個人・企業等の換金処分は、高水準で推移

- 相続案件の増加・・・・・・・・・・70
- 未利用の不動産、事業採算の悪化
- 借金返済や手元資金の確保
- 「高値」での売却

5. 投資需要は、金融次第だが、需要は強い

- 収益不動産は、所有者の交代が活発に
- 優良不動産は品不足が続く
- 賃貸市場は厳しく。オーナーの計画した収益の実現は困難に

6. 住宅ローンによる破綻が増加・・・・・・・・・・71

(この2～3年頭金0の人、年収の低い人がローンで購入した人々、⇒破綻の可能性大)

- 雇用の改善・所得の回復が遅れ
- 可処分所得の低下
- 高齢者のローン破綻も増加

7. 地価の格差は進む。東京との格差も拡大

- 地域経済を反映した都市間の格差が鮮明に
- 公共交通機関と買い物の利便性による格差
- 建築コストの高騰で、地価は抑制へ

VI. 2014年の賃貸・管理対応策

- 賃貸市場は、供給過剰に拍車がかかる
- 厳しくなる賃貸市場動向

- 市場動向をタイムリーに判断する・・・賃料下落を想定
- 先行き不安、不透明な時こそ、セミナー等で学び知識防衛を

IX. 2014年公示地価について

- 2014年の公示地価は安倍政権の経済政策「アベノミクス」を支えに不動産市場が回復局面に入りつつあることを示した。個人やファンドの投資が大都市圏の地価を底上げし、土地デフレ脱却の光は地方の中核都市にも達す。ただ、政府主導の地価上昇には危うさもある。

・・・日経新聞 2014年3月19日より

・・・・・・77～80

※不動産新時代の対応ポイント

ポイントその1・・・不動産市況より社会の変化を観察しよう

ポイントその2・・・所有不動産の評価と整理をしよう

ポイントその3・・・不動産価格はサイクルになった（土地神話終焉以降）

ポイントその4・・・不動産は、必要なときに、必要なぶんだけを取得しよう

ポイントその5・・・同じ不動産でも利用価値の高いものへ

ポイントその6・・・借金をしての投資、「有効活用」は控えめに

ポイントその7・・・不動産投資は「超低金利」を前提としない

ポイントその8・・・空室問題の解決に用途転換を考える

ポイントその9・・・不動産に関して信頼できる相談相手を持つ

- ・人生で必要とされる三人の友人、医者、弁護士、銀行家。そこにもう一人、不動産のエキスパートを加えること。

ポイントその10・・・不動産の投資計画は10年を目安に

VIII. 足元はどうなっているか（大切なマイクロ分析）

① 単身者向け賃貸市場・・・別紙資料（1R, 1K, 1DK賃貸マンション一覧表）

- ・谷町九丁目徒歩7分以内（中央区は除く）
- ・1ルームタイプ ・供給過剰
- ・床面積・・・14㎡～24㎡
- ・月額賃料・・・2.5万円～6.8万円
- ・敷礼ゼロゼロ～敷金ゼロ～礼金1～2ヶ月

- ・1Kタイプ 築年、平成以降の物件 ・供給過剰
- ・床面積・・・17㎡～29㎡
- ・月額賃料・・・5万円～7万円

- ・敷金ゼロ～礼金1、2ヶ月が多い

- ・1DKタイプ
- ・比較的空き物件少ない
- ・平均床面積・・・27㎡～37㎡
- ・月額賃料・・・5.8万円～8.5万円
- ・敷金ゼロ～礼金2ヶ月が多い

★1ルーム、1Kは完全に供給過剰。1DK30㎡～37㎡はまだ供給が少なかったが、この1DK～1LDK30㎡～40㎡、50㎡（2人での入居も）が供給増えそう。（現実増えている。平成20年以降建った物件や現在建築中の物件）

②ファミリー向け賃貸市場・・・別紙資料（ファミリー向け賃貸マンション一覧表）

- ・谷町九丁目徒歩7分以内
- ・S51年～H26年新築
- ・床面積36㎡～66㎡・平均家賃・・・共益費込み63,000～105,000円
- ・敷金0ヶ月～1ヶ月
- ・礼金2ヶ月に収斂していつている。…そこから交渉（家賃も敷金、礼金も）に。

- ・床面積70㎡～84㎡平均家賃・・・共益費込み117,000～180,000円
- ・敷金0ヶ月～1ヶ月
- ・礼金2ヶ月～3ヶ月

※ 2,500万円～3,000万円前後の分譲中古マンション、新築マンション3,500万円～5,000万円と競合

※又、分譲賃貸マンションが賃貸市場の約15～20%を占めており、競合物件となっている。（優良客は分譲賃貸マンションへ。）

IX. アベノミクスの宴（期待バブル）、今後の行方とその対策

●「歴史に学び、これからの日本を考えるためには、ふたつの疑う力が不可欠である。一つは、新聞やテレビといったメディアが報じる情報を疑う力、もうひとつは、政府という存在を疑う力だ」・・・孫崎 享「日本を疑うニュースの論点」

今回の参院選では、大手メディアは揃って安倍政権の経済政策「アベノミクス」を焦点として取り上げた。その是非によって、自民党に投票するかどうか決めるべきだというのである。「アベノミクスに反対だというのなら、ほかに景気を良くする方法があるのか？」という問いかけをした新聞まであった。

確かに、景気は悪いよりは良い方がいいのに決まっている。しかし、そのことと安倍政権を支持するかどうかは別問題であるはずなのだ。

昨年末に安倍政権が誕生して以降、株価は大幅に上昇した。自分のお金を株式市場に投資している人であれば、安倍政権を支持したくなる気持ちはわかる。また、円安によって多くの大企業では収益が好転した。

大企業に勤務する人が、安倍政権の政策は正しいと考えても当然であろう。ただし、その他の国民にとっては、アベノミクスの恩恵があるかどうかは全くわからない。安倍政権はインフレ政策を取っている。今後、物価は確実に上昇していくことだろう。そうなれば、年金生活者にとっては、痛手だ。また、物価が上がったからといって、中小企業の社員や派遣労働者の賃金が増えるとも限らない。

つまり、アベノミクスで恩恵を受ける層は、少なくとも現状では国民全体の一部に過ぎないのだ。にもかかわらず、多くの国民が安倍政権を支持している。そこに私は、大手メディアが巧妙に仕組んだ「罠」を感じてしまう。

「他に景気を良くする代案がないのなら、安倍政権を支持するしかない」といった具合に、世論を誘導していると思えないのである。政治が全力で守るべきものは何か。それは国民の「命」と「暮らし」だと私は考える。

●好景気は大型補正予算と消費税駆け込み需要のお蔭？

確かに景気は良い感じですが。それはアベノミクス財政出動での2月成立の13兆円大型補正予算による官公需公共工事の執行が始まっていることと、消費税駆け込み需要だけではないか、との声もあります。

2013年3月国内銀行の設備投資への新規貸出額の貸出し別ウェイトを見ます。製造業のウェイトは5%、不動産業25%、個人（大部分は住宅ローン）36%。

自動車メーカーが注目されますが、自動車などの輸送用機械に限ればウェイトはわずか1%です。

設備投資貸出を牽引するのは、製造業ではなく、消費税駆け込み需要の非製造業「不動産」と「個人」、それに財政出動公共工事の「建築」のようです。

(週刊東洋経済2013.8.10 野口悠紀雄氏)

GDP先行指標となる機械受注統計6月分が8月13日に公表です。25年4-6月は製造業8668億円・官公需8874億円とほぼ同額。公共工事の官公需が凄い伸びです。

●アベノミクスの誤算～円高進行で景気減速？銀行の国債放出で高まる暴落の懸念 2013年8月11日 ビジネスジャーナル・・・藤原直哉。シンクタンク藤原事務所会長。

参議院選挙で自民党が大勝し、アベノミクスは国民の信任を得たという報道がなされています。この状況こそ、危険な状況だと言わざるを得ません。

多くの国民は、アベノミクスの不安定さと国際情勢の危険な動きを知らないまま投票所へ向かいました。選挙に勝ったことで政府・自民党の政策が正しいという結論が出たわけではありません。逆に、国民の判断が間違っていたことを思い知らされる事態が起こる可能性もあるのです。国際情勢は多くの爆弾を抱えながら推移しています。日本も間違いなくその流れの中にあります。

今回も国内と海外の経済情勢に注目して、誰も気づいていない「危険な話」をいたしましょう。

・円高により、アベノミクスは“店じまい”になる

政府は認めようとしませんが、アベノミクスは「円安株高政策」です。口先介入で円安を誘導したことにより、日本政府は外国からの非難にさらされ、1ドル100円を円安誘導は難しくなりました。そのため、一度円高に傾けば、一気に円を買う動きが高まる可能性が出てきました。

現実には、為替がドル安ユーロ安になると、安全を求めてお金が「円」に戻る動きがあります。円にも不安定要素がありますが、海外と比べるとまだ安全とされているため、このようなことが起こるのです。

今後のトレンドは「円高」であり、チャートの分析では83円という説もあるほどです。円高になれば株安となり、「円安株高政策」であるアベノミクスは“店じまい”となるでしょう。

●「ハイブリッド・バブル」日本経済を追い込む国際暴落シナリオ・・・小畑 積

2013年4月4日、私はある学会で、リフレ派について議論することになっていた。相手は、リフレ派の理論的支柱である浜田宏一イェール大学名誉教授。そして、マクロ経済学の第一人者である齋藤誠一橋大学教授。

当日は日銀の政策決定会合の2日目とたまたま重なっていた。黒田総裁下の初会合であるし、大きな政策転換だから議論が延びて、通常午後1時前後に行われる決定内容の発表は、4時以降にずれ込むと予想していた。4時からの学会中にニュースが入ってくるだろうと、ノートPを会場の演壇に持ち込み、速報を踏まえてプレゼンできるように準備万端だった。

しかし、黒田氏は、あらゆる点で私の予想を上回った。

いつもの政策決定会合と同様に、日銀は1時半すぎに決定を発表した。それは、量的にも質的にも“異次元”と黒田氏が自画自賛する金融緩和だった。質的に異次元はあり得ないと思っていた私の予想を大きく上回る、異次元の金融緩和だった。

もはやリフレ派と戦っている場合ではなかった。いよいよ、バブルは崩壊する。

特殊なバブルである「ハイブリッド・バブル」と「日銀買い入れバブル」が融合して、さらにハイブリッド化したバブルは、典型的なバブルとして大きな花火のごとくパッと煌めいて消えていく。

典型的なバブルとなり、ついに国際バブルが崩壊を迎える。それを決定づけられた瞬間、リフレ派と議論する演壇にいたのが、私にとって幸運だったか不幸だったかはわからない。だが私は、あのときの演壇から見た景色と感覚を一生忘れないだろう。洪水が押し寄せているのに気付かないまま、人々が雨を降らせるにはどうしたらいいかを論議しているような光景を。

そしてこの本は、アベノミクスの基本方針と呼ばれる3本の矢のうち、第1（大胆な金融緩和策）と第2（機動的な財政政策）の矢をつなぐ国債が崩壊することによって、第1と第2の矢に火がついて燃え尽き、実体民間経済に延焼する構造とプロセスの描写・分析を試みるものとなった。

早く書き終えなくては。間に合わない。

4月4日の発表後、国債は急騰した。これまでの2倍以上の国債を買うと発表したのだから、当然だ。その額は毎月7兆円超という従来の2倍以上であり、政府が発行する国債額の7割以上を買うことになった。

問題は、翌日の5日だった。朝方は金利が急落、国債価格は急騰して、10年物の金利は0.3%となった。しかしその後、国債価格は下落に転じ、午後には国債先物価格が1円以上下落すると、過熱を冷やすために発動されるサーキットブレーカーは発動された。それにもかかわらずサーキットブレーカーが解除された取引再開直後に暴落は続き、再度のサーキットブレーカー発動となった。2度目の再開後も暴落したが、サーキットブレーカー発動直前に反転し、今度は大幅高となった。

10年の金利で言うと、0.3%から0.6%になり、また再び0.5%前後に戻った。

これは何を意味するのか。

バブル末期、しかも崩壊直前の局面に、われわれが直面していることを示している。

黒田日銀によって、バブルの最終局面に連れてこられた国債市場は、暴落が起こるか、「日銀おひとりさまバブル」というかたちでのハイブリッド・バブルとなって安楽死するか、どちらかの運命をたどる。

現実に起こるのは、このふたつがミックスされたものだろう。

こうなると、日銀は身動きかかれなくなる。そして、当初の政策目標であったインフレ率やインフレ期待とは関係なく、国債市場の暴落をコントロールするためだけに、国債の買い入れ、量的緩和政策をやり続けなくてはならなくなる。

これが、「ハイブリッド・バブル」と安倍政権の大胆な金融緩和が起こした「日銀買い入れバブル」とを、黒田総裁の「クロダミクス」ならぬ異次元の量的緩和が起こした一気に飲み込んだ結果である。これらが融合した真のハイブリッドなバブルが誕生し、そして崩壊することになるのである。これは典型的なバブルの、典型的な崩壊のプロセスをとるだろう。

・・・・・・ 80, 81, 82

●「あなたがすることのほとんどは無意味であるが、それでもしなくてはならない。そうしたことをするのは、世界を変えるためではなく、世界によって自分を変えられないようにするためである。」・・・・ガンジー