

明日 への 話題

不動産市場には 事実とデータに よる分析が重要



日本不動産研究所
理事長

みやうち ゆたか
宮内 豊

不動産市場は、好調である。コロナ禍の終息後、商業地、住宅地、工業地いずれの地価も上昇している。この好調は、継続するのだろうか。以下では、様々な不安について、検証してみたい。

まず、日銀の金融政策が見直され、金利の上昇による不動産市場への影響が懸念されるが、金融緩和の継続もあり、金融機関の不動産業向け貸出し態度DIの値（緩い－厳しい）はプラス圏で推移し、不動産向け貸出残高は増勢を強めている。また、今後の不動産投資姿勢に関する日本不動産研究所の調査では、投資家の95%が「新規投資を積極的に行う」と回答している。このように、金利上昇にかかわらず、不動産投資は引き続き活発である。

次に、地価の上昇をバブル発生と危惧する方がおられる。しかし、日本不動産研究所の市街地価格指数調査では、2010年の地価を100とすると本年3月には91.6にすぎず、7年前に地価下落が底を打った時から5%しか上昇していない。これに対し、平成バブルの最高値は257で、7年間で1.67倍の上昇であった。一方、CPIは、2020年を100として、本年3月に107.2と、地価よりも上昇している。なお、都心のマンション価格の上昇幅は大きいですが、これは主に実需と供給不足によると言われている。

第三に、近年の活況は外国人の買いが支えてきたので、これが売りに転じることを心配する向きもある。しかし、実は、既に昨年後半から海外勢は売越しに転じているが、国内事業法人等の買越しにより、価格、取引量とも引き続き堅調である。プレイヤーの多様化が、市場の安定に繋がっているのだろう。なお、東証での株式売買は、約7割が外国人によると聞くと、不動産投資市場での外国人売買は、2～3割にすぎない。

第四に、資材価格や労務費の上昇による建築コストの増加である。確かに、コスト増を賃料に転嫁できずに計画を見直す案件が生じている等、不透明感はある。だが、逆に既存物件の売買が増えているなど、マーケット全体に陰りは生じていない。

最後に、米国でのオフィス賃料の構造的不振が日本でも生じないかという点だが、当面、心配いらぬ。米国の現象は、コロナ禍後も社員の約半分しか出社しないことが主因だが、日本では、概ね8割の社員が出社しており、米国とは状況が異なる。都心のオフィス賃料には、むしろ反転の兆しが見える。

不動産については、不確実な情報に惑わされず、冷静に事実とデータを踏まえた分析が大切である。