

2023年1月7日

穴吹不動産流通（株） 広島店 市況レポート 12月

◆最近の世間の動向◆

最近では、電気やガスの料金、食料品などの生活必需品の価格が次々に値上がりしており、インフレ時代の到来を実感させられる日々が続いています。日本の消費者物価指数の上昇を大きく上回っているアメリカでは、インフレ阻止に向け、「利上げ」「金融の引き締め」が行われています。アメリカの住宅ローン金利は、「7%超」となっていて、住宅販売は減少しています。一方、日本では、依然として住宅ローンの金利水準に大きな変化はありませんが、金融機関の融資姿勢には、変化が感じられるようになってきました。住宅ローンの審査をしても、審査基準が厳しく、承認が得られない事例が増加しています。また、融資の希望金額に対して、満額回答ではなく、減額される例も少なくはありません。

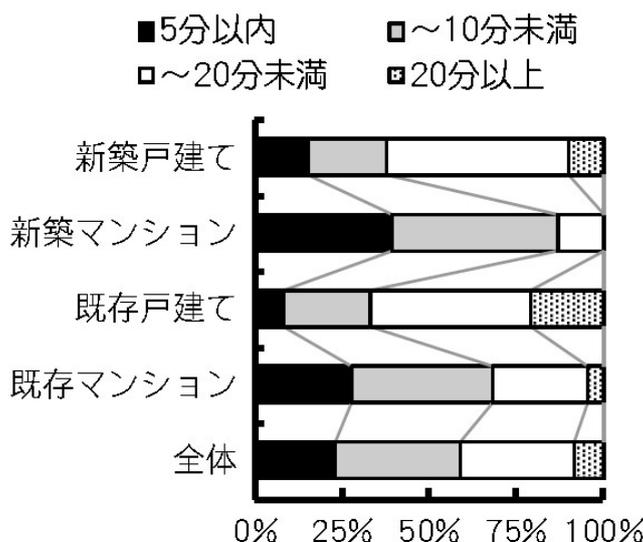
コロナ禍による住宅特需は収まり、住宅市場は2022年後半から減退傾向となっています。しかし、欧米諸国がインフレ対策で金利を上昇させている中、日本だけは超低金利を続けており、未だ大きな落ち込みは見られていません。一方インフレの進行は、国民の生活を厳しくしており、購買力の低下が住宅価格を押し下げる動きも見られます。今年の住宅市場は、厳しくなる可能性が高く、地域にもよりますが、価格が高騰した物件は値下がりが見込まれます。今後の市場動向は、金利動向と金融機関の融資姿勢によって変動し、低金利が続けば、不動産投資の需要は衰えません。また金利が上昇すれば、融資を受けている個人も不動産業者も返済が難しくなり、売り物件が増加することが予想されます。

◆駅近物件へのニーズ集中◆

首都圏では最寄りの主要駅から、マンションなら徒歩10分以内、戸建ては徒歩20分以内が売れる条件となってきています。下図は首都圏で取引された住宅について、種別ごとに最寄りの主要駅までの徒歩時間を調べたものです。マンションでは、新築物件の90%、中古物件の70%は徒歩10分以内の物件となっています。戸建て住宅は、新築・中古ともに徒歩

10分以内は30～40%で、徒歩20分以内で80～90%を占めています。このグラフから、駅近物件でないと売れない状況となっていることが読み取れます。

**(首都圏) 購入した物件から
最寄の主要駅までの徒歩時間**



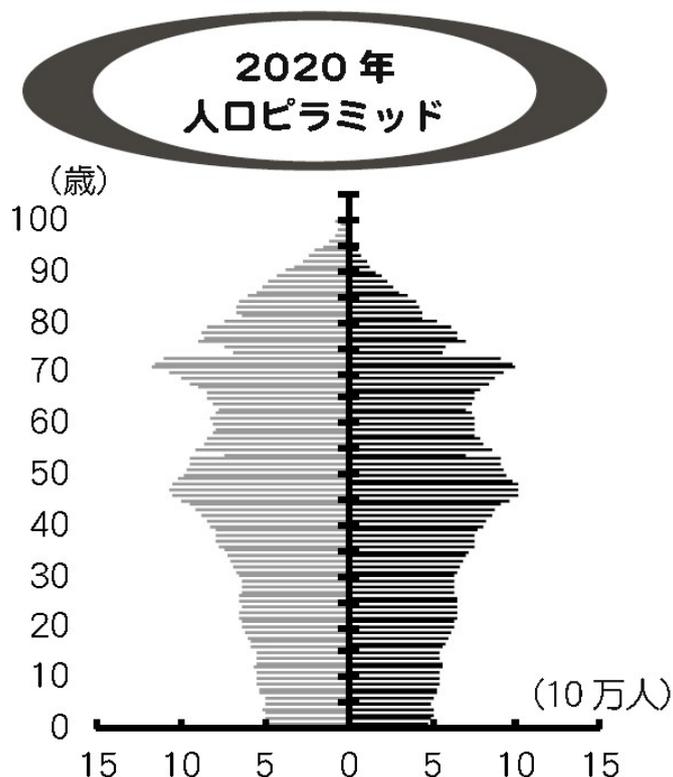
※ (社) 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査 (2022年)」より

広島県の場合は海と山に挟まれているため平地部分が少なく、この平地部分を購入したい方が多いため、以前は、多少利便性が劣っていてもできるだけ広い土地や建物をお探しの方が多かったのですが、現在では土地や建物は狭くても、「駅近」不動産や買物施設が充実した不動産を希望される方が増加しているように感じます。このような考えは、人口減少に伴い、一世帯あたりの人数も減っている影響もあると考えられます。不動産業界では、今後もこの流れが続き、「**利便性重視**」の購入検討者が増加するのではないかと予想されています。

◆日本の人口構成が不動産市場を変えている◆

日本の人口構成は大きく変化しており、不動産市場に影響をおよぼしています。下図グラフは、2020年の人口ピラミッドです。三角形のピラミッド型ではなく、コマのような型となっています。人口が多いのは、団塊

世代の70代と団塊2世の40代で、若年層の人口減少が目立っています。若年層向けの住宅需要は減少している一方で、高齢者の相続対策や、老後の生活に適した住宅や施設が求められています。人口構成の変動で「空地・空家」は増加し、各地で「空地・空家問題」が取り上げられています。



※「国立社会保障・人口問題研究所」
データより

以上のことから、今年の不動産事情は、「インフレ」「景気動向」「金融情勢」に大きく左右されることが予想されます。これからの不動産の「売却・購入のタイミング」は今まで以上に考えさせられるのではないのでしょうか。

不動産に関するご相談は地域密着の
「あなぶき不動産流通」にお任せください!!!

(引用：幸田昌則の不動産耳より情報 2023年1月)