

2023年11月4日

穴吹不動産流通（株） 広島店 市況レポート 10月

◆最近の不動産市況◆

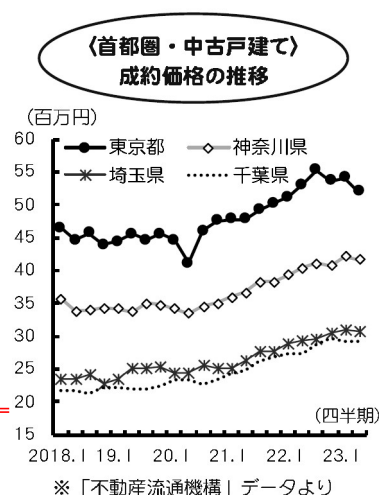
現在、インフレの進行が止まらず、消費者物価の上昇が私たち国民生活に大きな影響を与えています。特に、若年層ファミリーの家計は厳しさを増しています。そのため、住宅需要、特に、価格の上昇が著しい新築住宅の売れ行きが鈍化しています。

一方で、『不動産投資』は依然として活発で、インフレ・円安等の影響は関係なく、希少性の高い物件は品不足の状態となっています。最近の日本の株式市場は、海外からも見直され堅調な動きが続いていますが、富裕層の資産が増えていることも追い風になっていると考えられます。また不動産取得の目的も、節税対策に重きを置くという例も多くみられるようになりました。

インフレの進行によって、所得・資産の格差拡大が一段と鮮明になっており、それを反映して、住宅・不動産価格も格差の拡大傾向が続いています。

◎低金利と金融緩和で上昇が続いた住宅価格は、首都圏では価格調整期に

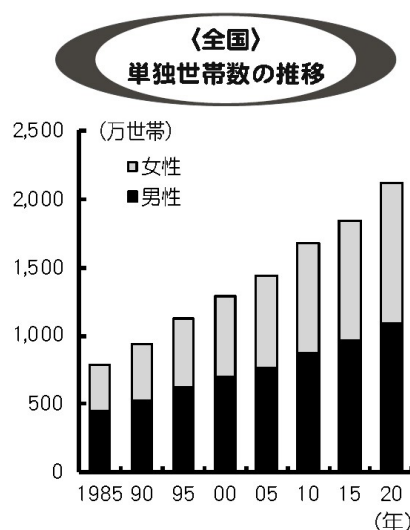
右グラフは、首都圏で取引された「中古一戸建て」の成約価格推移を、都県別に示したものです。コロナ禍の発生で一時的に下がった後、各地域で価格の上昇が進みましたが、東京では昨年をピークに下がり始めています。他の地域でも今年に入り上昇が止まり、調整期に入っています。ただし、二極化は顕著で、富裕層向けの希少物件は高値を維持し続けています。



◎日本の世帯構造は大きく変わり単独世帯（1人世帯）が2千万世帯超に

右グラフは、全国の単独世帯数の推移を示したものです。1985年からの35年間で、単独世帯は約3倍に増加して、2千万世帯を超えました。高齢者の単独世帯が大幅に増加しており長生きされる女性の単独世帯が男性とほぼ同数まで増加しています。

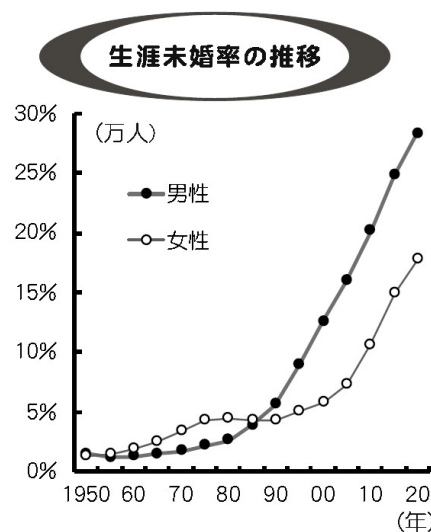
若年層でも未婚の人が増えており単独世帯の増加が止まりません。住宅も広さではなく、「利便性」重視となってきています。



※総務省「国勢調査」データより

◎男性の生涯未婚率は約3割に、女性は約2割へと上昇傾向

以前までは、30歳までに結婚するのが一般的なイメージだったが、最近では、未婚率が増えています。右グラフは、50歳までに一度も結婚していない人の割合（生涯未婚率）の推移を示したものです。1990年までは、5%前後の未婚率でしたが急上昇しているのが見て取れます。単身女性の住宅購入意欲は高く、住まい確保しておきたいと考えている人が増加しています。



※「国立社会保障・人口問題研究所」データより

現在、インフレの影響により物価が急激に高騰し、日用品、住宅関係（建築費・解体費）等、価格が上昇しています。また、世帯構造も変化しているなか、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10月)