

## 穴吹不動産流通株式会社 広島店 市況レポート (12月)

### 【2023年に起こった不動産市況の変化】

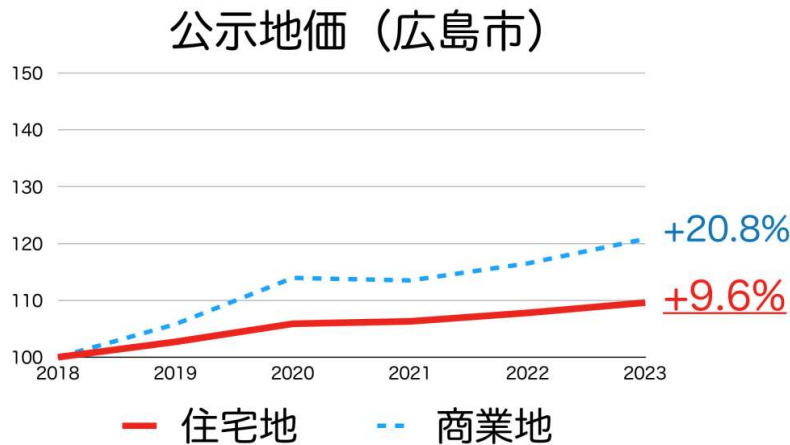
2023年は新型コロナウイルスの落ち着きやウクライナ情勢の悪化、アメリカの金利上昇が大きなニュースとなりました。その影響で世界的なインフレによる円安となり、物価上昇が起きました。

このような社会情勢が2023年の不動産価格にどのような影響を与えたのか見てみましょう。

#### ① 広島市の土地価格の動き

広島市の土地価格は、この1年間で、住宅地で+1.7%、商業地で+3.7%と、特に商業地で大きく上昇していました。

また、2018年から2023年の5年間で見ると、住宅地で+9.6%。商業地で+20.8%と、こちらも商業地での上昇が目立ちました。



2018年から2023年の土地価格の上昇の中で、特に広島市中区、西区、南区、安佐南区などの広島市中心部に近い場所では10%以上の上昇をしていました。それに対して、安佐北区、安芸区では、5%未満の上昇率でした。

(参考：国土交通省 地価公示)

#### ② 円安による物価上昇と2025年の大阪万博開催

円安の影響もあり建築費は上昇しています。

2021年1月には1ドル103円程度だったドル円が、2022年には一時150円ほどにまで上昇したことで、輸入品の価格は約1.5倍になったことが原因です。2023年1月には120円台まで円高となりましたが、2023年12月時点では再び150円台まで円安となっています。

また、2025年に開催が予定されている大阪万博の開催は、一般住宅の建築費にも大きな影響を与える可能性があります。

万博会場の工期の遅延により職人や工機が万博会場に使用され、一般住宅の建築工事の工期が伸びるため建築費の上昇が考えられます。また、大阪万博には多くの建材が使用されるため、建材の需要が増えることで価格の上昇も想定されます。

その結果マンション、戸建てそれぞれで建築費が2～3割程の上昇が起こっています。



(参考：一般財団法人 建築物価調査会)

土地の値上がりに加え、円安やウクライナ情勢の悪化、大阪万博の開催など、様々な要因が重なり、新築マンション、戸建ての物件価格が上昇しました。その結果、新築住宅の購入を断念した人が、中古住宅の購入に切り換えています。この流れから、中古住宅の価格上昇も引き起こされ、新築、中古物件共に不動産価格の上昇が起こっています。

## 今後の展望

### 【購入について】

物価上昇の要因のひとつだった円安は、依然と続いており、アメリカの金利が下がり始める

までは続く可能性があります。また、原油価格の高騰や、大阪万博などによる人手不足も建築費の上昇に拍車をかけています。

不動産価格の上昇率は鈍化しているものの、今後も高値圏で推移するのか、下落に転じるかは不透明です。

ただし物価上昇が続くと金利が上昇し、住宅ローンの金利も上昇する可能性があります。そのため物価の上昇が落ち着くのを待っている間に金利が上昇してしまい、支払い金額が大幅に増える可能性があります。そのため数年以内に住宅購入を検討している場合は早めに行動するとよいと言えるでしょう。

#### 【売却について】

不動産の価格が上昇しているうちは、不動産を売却しないほうがよいと思うかもしれませんが。しかし、不動産価格が今後も上昇するのか、下落するのかは分からない状況です。売却が遅れると築年数が経ってしまい建物の価値が下がっていくので、結果的に安く売却しないといけなくなります。そのため売却したいと思ったら早めに行動したほうがよいでしょう。

また、金利が上昇すると、購入者の支払額が同じでも安い住宅しか買うことができなくなります。そうすると、いままで売れていた価格で売れなくなり、不動産価格は下落するおそれがあります。

数年以内に売却を検討しているのであれば、金利上昇が進む前に売却をされる方が良いでしょう。

不動産に深く関わるからこそ、皆様が持つ不動産のお悩みを解決できます。

不動産のことならぜひ「あなぶき不動産流通」へご相談ください。必ずお力になります。

