

穴吹不動産流通株式会社 広島店 市況レポート 〈2024年1月〉

『金利のある時代』へ

■はじめに

2024年は、元旦から能登半島地震や日航機衝突事故などたいへん痛ましい災難からの出発となってしまいました。罹災された方や関係者の皆様にたいして、つつしんでお見舞い申し上げます。

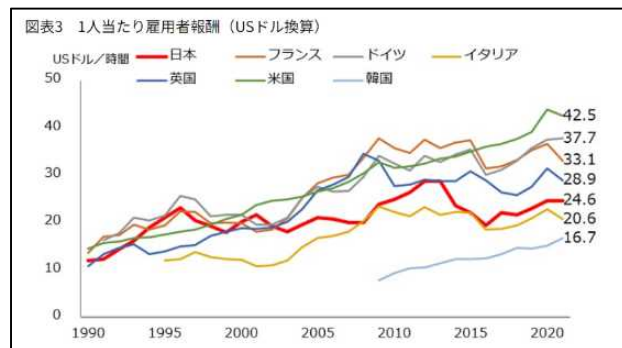
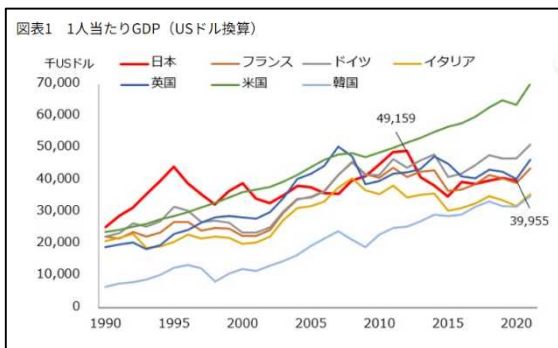
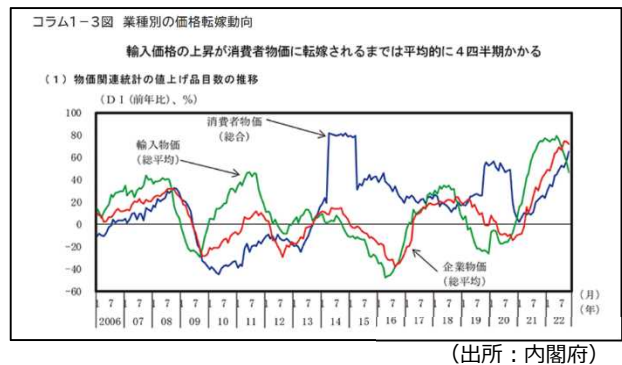
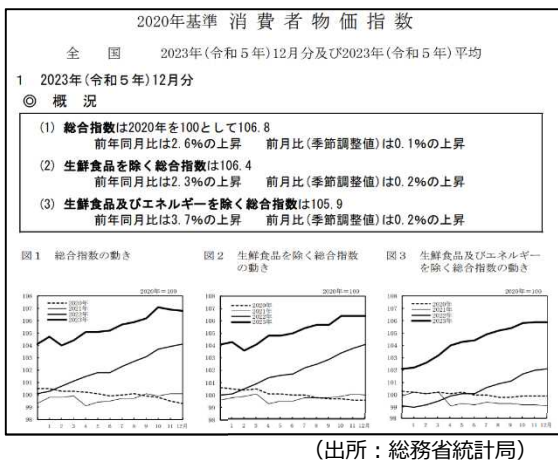
世界情勢は2年近くにもおよぶロシアのウクライナ侵攻だけでなく、中東のイスラエルとパレスチナ武装勢力との激しい戦闘が勃発し、戦闘終結の出口が見えなくなっています。各国はそれぞれの関係性による立場を考慮しつつ、安全保障問題やエネルギー価格高騰の問題に直面しています。さらに今年の11月にはアメリカ大統領選挙が控えています。世界の大国のリーダーを決めるとても重要な選挙であり、私たちも決して他人事にできない話題です。

いまの日本は「円安」「物価高」「低賃金」の三重苦に悩まされています。GDPも名目ですがドイツに抜かれ4位に転落する様相を見せています。世界の先進国で唯一成長していない国になってしまいました。厳しい環境のなか、日本の不動産市況はどのように変わっていくのでしょうか。そのカギは「金利」にありそうです。以下まとめてみました。



【悪いインフレ（物価高）の影響が鮮明になってきた】

低金利政策により不動産価格は高騰してきました。利息額が少ないため、消費者が購入できる総額が増えた結果です。しかし冒頭の説明のとおりエネルギー価格は高騰、円安により輸入するすべての材料価格の高騰に拍車をかけました。働く人の減少や労働時間の制限で相対的に人件費が高騰。それらにたいして賃金が増えていない（一部をのぞく）ため、消費者の購買意欲が減退。モノが動かなくなり、企業は収益が上がらなくなり、労働者の賃金に回せなくなるという悪循環に陥ってしまいました。市場にお金はたくさん出回っており、モノの在庫は増加しています。この状況を乗り切れる人や企業、できない人や企業の二極化がより鮮明になってきました。まさに悪いインフレ（物価高）の影響です。



【これからの不動産はどうなる】

不動産の流動性はあきらかに鈍化していきます。購入できる人は購入、購入できない人はしない（できない）の二極化がさらにすすみます。これは売却できる人は売却できる、売却できない人は売却できないことにもつながります。これを打破するためには、

- ①不動産価格の調整（売れる金額・買える金額まで下げる）
- ②購入意欲をかきたてる（賃金の上昇）
- ③市場の金利を上げる（円通貨の価値を上げる）

などの対策が必要になります。①と②はおもに民間・個人の対応になりますが、注目する点は③です。これは国（日本銀行・政府）がする施策です。



【金利は上昇するのか】

これまでゼロ金利政策（マイナス金利含む）を展開してきた国（日本銀行・政府）は、いよいよ金利を上げるタイミングをわかりやすい態度で示すようになってきました。これまでのいびつな構造を改善したい思惑が透けて見えます。日本銀行の植田総裁は何度か観測気球をあげているかのような発言をしています。その度に円高になっています。（いまのところ株式はあまり影響を受けていないようです。）輸出メインの企業が儲かっていることは事実ですが、外国から材料を調達し加工後輸出をする形態の企業は難しい状況です。国民生活で考えた場合、もう少し円高にならないとしんどいと思います。これ以上の負担感には政府としても避けたいところです。健全な金融状態と国際競争力、国民への負担感を考えた場合、金利上昇へ舵を切る考えは理屈にあっていると思います。「金利のある時代」へ突入します。

【最後に】

「金利のある時代」へ突入した場合、一時ですが、これまで購入できたものが購入できなくなる人が多くなります。不動産も同様です。設備投資についても投資控えが出てくると考えられます。もしかするとギリギリの資金繰りをしていた方は、苦しい局面に立ち向かわなければならないかもしれません。不動産の価格は今がピークと考えた場合、調整局面に入ります。購入しやすくするために価格は下落、収益物件は借入金利上昇にともない利回りも上昇、やはり価格は下落します。

経済は回っています。金利上昇はデメリットばかりではありません。日本という国の金融財政の健全化に寄与します。それは円通貨の価値を上げ国際競争力につながります。輸入材料の価格低下につながります。多くのエネルギーや食材についても価格低下につながります（安定します）。そこから国民生活に少しの余裕が生まれ、それが消費増加につながれば企業収益も増加し賃金も上昇する可能性はじゅうぶんにあります。これは不動産市況も同様です。

この問題は多面的に見る必要があり、一朝一夕にできる簡単な問題ではありません。世界情勢にも大きく左右されます。急激な施策により苦しい立場になった方への補償などの面にも考慮しつつ、国（日本銀行・政府）はそこまで覚悟を決めた運営をして欲しいものです。（了）

不動産に関するご相談は
『あなぶき不動産流通』にお任せください！

