

『不動産市場』

(1) 地域・地点の格差拡大が止まらない

【2022年 基準地価】
都道府県別の変動率集計

		商業地	
		上昇	下落
住宅地	上昇	13	2
	下落	7	25

※変動率 0.0%は「上昇」に含めた

先月20日、今年の基本地価が発表された。全国平均での住宅地価が1991年のバブル崩壊前以来31年ぶりに上昇となるなど、新聞紙面では久しぶりに明るい見出しが躍った。

また、コロナ禍でインバウンド需要が激減した影響で、大幅な下落が続いてきた大都市圏中心部の商業地価だが、下落率が小さくなると共に、周辺商業地の価格が上昇したことで、全体としては上昇に転じた。

ただ、全体傾向でなく個別事情に目を転じると、地域経済や個人の所得格差がもたらす地価への影響が大きいことが分かる。図表にもある通り、住宅地も商業地も下落が続いている地域(県)は、47都道府県の半数以上あるのが実態で、格差は広がるばかりである。

(2) 異常なほど高額。都心部の不動産

欧米諸国だけでなく、多くの国々で政策金利の引き上げが実施されているが、我が国では依然として超低金利政策が維持されている。ただ、そのことで、日本の不動産市況は下支えされており、底堅く推移している。

しかし、コロナ特需による需要の拡大は住宅や土地の価格上昇をもたらし、その結果、最近では「もう、買えない」という人が増えている。特に、首都圏の新築マンション価格の高騰は著しく、都心部でなくても1億円超えの部屋は珍しくなくなっている。新築に連れて中古の価格も上昇し、高嶺の花ではなく、「高値」の花とも評されている。旺盛な住宅需要が、都心部から中心部へと拡がり、周辺部の不動産価格も上がっている。

こうした中、ウクライナ紛争が勃発。各種の商品やエネルギー価格の上昇も加わり、新築物件はもちろんのこと、中古についても不動産価格やリフォーム価格が上昇し始めている。ある業界紙の調査によると、原価の上昇をリフォーム代金に価格転嫁できている会社は、まだ50%弱に過ぎず、これからが値上の本番だとの声も聞かれる。

物価上昇の一因でもある円安に歯止めをかけたくても、国債残高が膨れ上がっている国内事情から金融政策の余地が限られ、先行きの明るさは見通せない。格差の象徴ともいえるが、不動産業界の中にも、都心部の不動産価格の異常値を指摘する声が増えている。

(情報提供: ネットワーク88)

出典元: 日本中小企業経営支援専門家協会(JPBM) ※本記事・内容の無断転載を禁じます

21世紀を創造する中小企業のベストパートナー

〒460-0012 名古屋市中区千代田三丁目14番22号

葵総合経営センター

(葵総合税理士法人)

TEL: (052) 331-1768 FAX: (052) 332-5282

『Homepage』 <http://www.aoi-cms.com/> 『e-mail』 aoi@aoi-cms.com