



不動産市場の回復傾向は 今後も続くか

Q 首都圏ではマンション契約率が上昇傾向にあるなど、不動産市場にようやく明るい話題が出てきているようです。この傾向は今後も続くのでしょうか。あるいは、本格的な回復のためには、どのような条件が必要なのでしょうか。

A ●一部に明るさが出てきた不動産市場
不動産を取り巻く環境には、若干ながらも明るい話題が出てきています。例えば、国土交通省が9月に公表した基準地価(7月1日時点)は、下落が持続しているものの、三大都市圏の下落幅は縮小していることを示しています。8月に公表した「平成22年第2四半期地価LOOKレポート」(全国主要都市の商業地、住宅地150地点を対象とした調査)によれば、地価下落地点は前回(第1四半期)の82%から、今回は70%にまで下落しました。特に住宅地に関しては、全42地点のうち2地点上昇、22地点横ばいと、明らかに下げ止まりの傾向が出てきています。同じく、9月に公表した新設住宅着工戸数(8月)は、前年同月比20.5%増(3ヶ月連続)の7万1,972戸となりました。中でも持家は、10ヶ月連続で上昇していることが注目されます。こうした中、国土交通省は新設住宅着工の基調判断を「やや弱含み」から「やや持ち直しの兆しがみられる」に上方修正をしました。また、不動産経済研究所が9月に発表した8月のマンション市場動向によると、東京、神奈川、埼玉、千葉からなる首都圏の新規発売戸数は2,268戸と前年同月比で18.5%の伸び(前年同月比7ヶ月連続の上昇)となっています。なお、マンション契約率は74.8%であり、こちらも好不調を分ける基準値である70%を上回る状況が持続しています。また売れ残り戸数である在庫数についても5,025戸と5年前以来の低水準となりました。これは、ピークであった2年前の約半分の数字となっています。また、首都圏の物件では、大規模マンションでも即日完売したとの話も出てきています。

一般的に、不動産関連の統計の中では、「住宅関連の指標が先行的に動き、オフィス関連が遅行する」と言われていることから、今回の住宅関連指標の一部の明るさは、今後のオフィス関連にも波及し、不動産

関連市場が全体として好転するのではないかとの期待も持てます。しかし、結論から言えば、今回の住宅関連を中心とした指標は、一時的な政策効果によりもたらされた部分が大きく、この流れが今後不動産関連市場全体にそのまま波及していくとみるのは難しいと思われま。今後は、政策的な対応に加え、物件提供者側が長期的なビジョンを持ち、きめ細かに対応していくことが、本格的な市場活性化の条件となるでしょう。

それでは、今後の不動産関連市場は、どうなっていくのでしょうか。以下、不動産を取り巻く環境を考察することにより、今後の方向性を検討していきたいと思ひます。

●大きかった政策効果

不動産市場の一部に今回みられた活況は、政策効果に依るところがかなり大きかったとみなすことができます。まず指摘できるのが、住宅金融支援機構と民間金融機関の提携により提供される長期固定金利型住宅ローン「フラット35S」の金利優遇策が効いたものと評価することができます。ただし、これについては、年内の申し込みが前提となります。さらに、過去最大規模とも言える住宅ローン減税を始めとする、各種税制上の措置も大きなプラスの効果をもたらしました。住宅ローン減税については、年内に入居をする場合は、借入金5,000万円を上限として、最大では500万円もの減税額となります。なお、来年以降の減税額は引き下げられる見通しです。また、贈与税の非課税枠が500万円から1,500万円に拡大したことも、住宅市場にプラスに働きました。しかし、これについても来年は1,000万円に下がる見込みです。

このように、今回の多岐にわたる住宅関連の政策措置は一時的なもののみとみることができます。それに加え、デベロッパーによるバランスシート調整が進捗した結果、価格が低下したことも、一部マンション市場の活況につながったのです。しかし、政策に関する部分について、今後はこの部分に由来する効果は剥落していくとみる必要があります。

●マクロ環境は緩やかに回復

不動産を見ていく上で、重要なポイントとしてまず指摘できるのが、マクロ経済環境です。マクロ経済が

改善し、成長率の上昇傾向が明確になれば、不動産関連の需要は高まります。企業の期待成長率が高まればオフィスの需要は増加し、家計の所得環境が安定すれば、住宅需要に大きくプラスとなるからです。

それでは、日本のマクロ経済環境はどのように推移していくことが見込まれるのでしょうか。まず、世界経済の動向をみると、総じて回復傾向をたどっていると言えます。しかし、海外経済の先行きに対する不透明感、急速に進む円高等、下振れリスク要因も強くなってきています。

このような環境の中で、日本経済も、足元では政策効果の漸減や、輸出の伸び率の鈍化等から、景気の回復テンポは強いものではありません。三菱総合研究所の予測によれば、2010年度と11年度の実質GDPは、それぞれ2.1%、1.3%の成長となります。

日本経済の内需の中心となる家計を取り巻く環境の点では、まず、雇用環境に注目することが必要です。完全失業率は09年7月以降、いったん改善局面に入ったかにみえたものの、足元4ヶ月連続で悪化しています。日銀短観の結果をみても、企業の雇用人員に対する過剰感はいまだに強く、新規の雇用は手控えられている状況です。今後、景気が緩やかながらも回復傾向が持続することに伴い、雇用環境も徐々に改善していくことが見込めますが、そのペースは緩やかなものにとどまるでしょう。所得環境については、基本給に当たる所定内給与が依然として減少しているものの、生産の回復に伴う残業代の増加により、所定外給与は増加しています。また賞与についても、最悪期は脱したとみることができるといえます。生産→所得→消費の好循環が働けば、経済は自律的な回復経路をたどることができるといえます。そして、所得に関する将来不安が減少することこそが、住宅を取り巻く環境を好転させていくポイントとなるのです。

●今後望まれる政策の方向

ようやく、一部に明るさが見えてきた不動産市場を、本格的な回復につなげるには官民ともに対策が必要です。今回、効果のあった金利優遇策や税制上の措置は、基本的には今年限りの措置であることに加え、財政面の厳しさもあり、長期的な施策としては期待できません。しかし、不動産市場の本格回復には、長期安定的

な活性价が望まれます。

この9月に閣議決定された「日本を元気にする規制改革100」の中には、都市再生の推進や住宅投資を加速化する目的から、容積率の緩和およびマンション建替え円滑化法の要件緩和について、平成22年度中に措置を講じることが明記されています。老朽化マンションに加え、現在困難な戸当たり面積の小さいワンルームマンションについても、円滑化法の対象として、建替えを促すものとなっています。このような規制緩和は、不動産市場の活性化のためには不可欠なものです。

その他必要なものは、時間はかかるものの、中長期的に日本の成長力を上げていく政策です。成長率の安定的かつ中長期的な上昇が見込めなければ、不動産市場の活性化は見込めません。この点に関しては、各種政策が考えられるものの、優先度の高いものとしては法人税改革が挙げられるでしょう。2010年度版のIMD「国際競争力ランキング」からも明らかな通り、日本の法人税率の高さは、日本の国際競争力を低下させる大きな要因となっています。不動産市場活性化の前提となる活力ある経済は、産業の空洞化を防ぐとともに、企業の新陳代謝を進めることになり、そのためにも法人税改革は欠かせない要因です。

●必要な不動産市場のきめ細かな分析

一方、物件を供給する側としては、市場の対象をきめ細かく分析することが求められます。例えば今回のように、一時的に首都圏のマンションが好調であったとしても、全ての物件が好調なわけではありません。そして、中期的には、ボリュームゾーンであった「団塊ジュニア層」の需要も一巡し、徐々に減少に向かいます。それゆえ、市場を細かく分析すると同時に、ライフスタイル別のニーズに合わせた「脱標準世帯」の発想や、価格にもメリハリを持たせた商品企画が今までも増して重要になってきます。そして、それに応じた金融商品の開発といった、補完的要素の充実も望まれるのです。

株式会社三菱総合研究所政策・経済研究センター
主席研究員／大阪大学大学院客員教授

酒井 博司