



業界全体の発展に向け、課題解決に向けた真剣な取り組みが求められている（写真はイメージ）

新たな1年がスタートした。昨年は基礎杭問題など業界全体を揺るがしかねない出来事が発生し、その後、「空き家活用」「地方創生」「民泊」など今後の重要キーワードとなるテーマが続々と登場した。消費増税を前にした16年、住宅・不動産業界はどのような1年になるのか。そこには、「二極化」「価格高騰」などといったキーワードが浮かび上がってくる。

新たな1年がスタートした。昨年は基礎杭問題など業界全体を揺るがしかねない出来事が発生し、その後、「空き家活用」「地方創生」「民泊」など今後の重要キーワードとなるテーマが続々と登場した。消費増税を前にした16年、住宅・不動産業界はどのような1年になるのか。そこには、「二極化」「価格高騰」などといったキーワードが浮かび上がってくる。

## 市況展望年

# 価格上昇、どこまで？

# 「二極化」への対応が力ギ

つた目線で、勝負できる場所

消費増税の影響は？

不動産経済研究所が15年11月の首都圏における新築マンションの平均価格を出したところ、5529万円に上った。91年（5900万円）のバブル期以来の高値となり、3年前の12年比だと1000万円のアップだ。建築資材と用地価格の高騰が要因だが、16年に入つても価格の高止まりは続きそうだ。マンションコンサルのトータルブレイン・久光龍彦社長が「これ以上の価格上昇は市場が受け入れない。企業サイドで上昇分を吸収する努力が一層求められる」と話す通り、今後の新築マンション市場動向は「価格」が大きなキーワードとなる。

一部の大手ディベロッパーの間では「高額物件の販売好調」といった状況もあるが、ボリュームゾーンは一次取得者層だ。久光氏が提唱する「中古マンション流通価格の20～25%程度上乗せした価格が、そのエリアにおける妥当な新築マンション価格」（住宅新報・15年12月15日号参照）とい

17年4月の消費増税を前でも価格上昇は続いている。11月の首都圏エリアの平均成約価格は2916万円で、35カ月連続して前年を上回った「景況感アンケート」でも、

た。契約状況は比較的安定しているが、「割安感」という中古マンションの最大の魅力が薄れてくれる、契約が悪化するのは当然のことと言え、外部環境による価格変動が表れない中古マンションこそ、安定した価格での供給が望まれるところだ。

下半期に入つてからどれくらい反動減が生じるのか懸念されている。下半期の10月1日を境にした契約日によつて、消費税率が8%なのか10%になるのか違つてくる。「経過措置」に入るからだ。上半期と下半期で、契約状況の大きな変化が予想される。そうなると、資材や人員確保の面からも価格上昇は続いている。

また、中古マンション市場でも価格上昇は続いている。11月の首都圏エリアの平均成約価格は2916万円で、35カ月連続して前年を上回つた「景況感アンケート」でも、

た。契約状況は比較的安定しているが、「割安感」というと比べて「減少する」と予想した回答はほとんどない。ただ、契約状況となると、

下半期に入つてからどれくらい反動減が生じるのか懸念されている。下半期の10月1日を境にした契約日によつて、消費税率が8%なのか10%になるのか違つてくる。「経過措置」に入るからだ。上半期と下半期で、契約状況の大きな変化が予想される。そうなると、資材や人員確保の面からも価格上昇は続いている。

## 「住まい手目線」の重要性

### 期待持てるリート市場

賃料が上昇基調にある賃貸市場だが、アットホーム業務推進部シニアリサーチャーの岩田紀子氏は、「近年は、二極化が非常に目立つようになつていて、比較的余裕があるため「動ける（転居できる）」層とそうでない層の二極化、そして人気のある物件とそうでない物件の二極化が著しいとしている。

賃貸市況は特に景気動向に左右される傾向にあるが、景気が悪くても消費者から支持される物件づくりをしていくことが何よりも空室対策となる。そのためには、「住まい手目線」だ。単にリフロー

手のことを考えたプラン」を手のことを考案することが最も重要な考案することが最も重要な考案する。昨年取材したJAあいちグループの資産活用部は、営業マン自身による「満室稼働率」を細かく作り上げている。徹底した市場調査と顧客ターゲットの絞り込みでストアーリーを作り、それに沿つたりニューアルプランを賃貸オーナーに提案するなどして結果が生まれている。

オフィスビルについては、昨年12月に、日本銀行がJリートの買い入れ限度額の引き上げを発表したことは市場に大きな追い風となりそうだ。昨年秋に発表した「年

16年の住宅着工について15年と比べて「減少する」と予想を実施しました」といった方針の追加策だが、大きな下支えになることは間違いない。ア施設特化型も誕生するなど、銘柄数が52になつたリート。多くの投資家が参加できる市場の活性化は、日本全体の活気につながるだろう。

◇ ◇

そのほか、政策面での重要な課題として「中古流通活性化」「空き家問題」「地方創生」「杭問題」「民泊」などが挙げられる。官と民が協力し合って解決していくべき課題だ。日本経済、そして住宅・不動産業界全体の見通しが「明るい」とは言えない中、団結して一步一歩前に進んでいく取り組みが求められている。

間買入額を3倍の900億円に引き上げる」という方

が必要なのでこのリフォーム

を実施します」といった方

針の追加策だが、大きな下支

えになることは間違いない。

高齢者を対象としたヘルスケ

ア施設特化型も誕生するな

ど、銘柄数が52になつたリ

ート。多くの投資家が参加できる市場の活性化は、日本全

体の活気につながるだろう。