

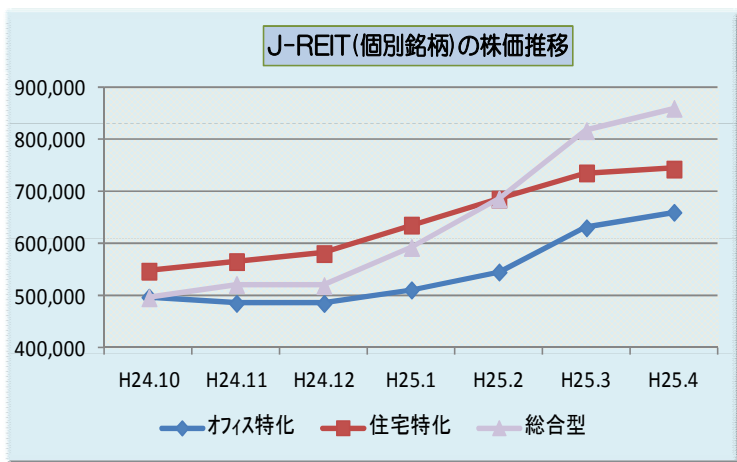
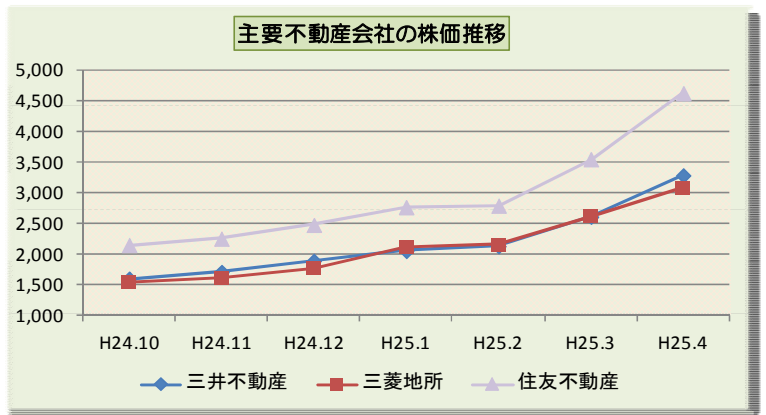
＝トピックス＝

アベノミクス効果で不動産価格は上昇するのか！

日銀のバズーカ砲（金融緩和）に代表されるアベノミクスの効果で、景気回復の期待が日々高まってきています。そして今回の金融緩和を取り巻く状況が昭和のバブルのときと類似していることから、バブルが再び起こるのではないかの期待(?)もでてきています。

右のグラフ1は、昨年の10月から今年の4月までの日本を代表する不動産会社の株価の推移ですが、日経平均が1.5倍程度の上昇なのに対していずれの会社も株価は2倍以上になっています。三社とも多くの不動産を所有しておりますから、不動産価格の上昇（賃料収入の上昇）が業績の向上に寄与することが予測されているのでしょうか。

日々の仕事の中での実感としましても、市況の回復を感じることは多くなってきましたが、昭和のバブルのようなことが起こることは、「まさないだろう」というのが筆者の意見です。その理由としては、昭和のバブルのときには無視されていた「利回り」という概念が、現在の不動産市況では決して無視できないファクターとなっているからです。今後J-REITも多くの不動産を購入していくことになるでしょうが、調達金利よりも低い利回りの不動産を購入することはあり得ません。しかしながら、景気回復が本格的になってくること前提としたものではありませんが、不動産価格は上昇していきたくとも思っています。開発需要の高まり、インフレヘッジを目的とした不動産投資、節税対策など、リーマンショック以降の低迷期と比べて、総合的に需要が増えることは間違いのないのではないのでしょうか。



不動産の価格が上昇すると仮定した場合においても、すべての不動産が一律に上昇するとは考えにくいのではないのでしょうか。一般の方には、あまり認識されてなかったかもしれませんが、平成にはいつから小さなバブルは起こっています。所謂ファンドバブルと言われているもので、不動産の証券化スキームの誕生により、不動産マーケットにそれまでにない資金供給が増え、商業地を中心に年率10%以上の地価上昇がおきました。実際の取引では、相続税路線価の5倍という取引もあつたりしました。そのとき地価の上昇が激しかったエリアは、大都市中心部の高度商業地でした。そして、中期から後期にかけては、住居系用途の土地や建物よりも、オフィス系用途の土地建物に人気集中しました。それは、住宅の賃料よりも、オフィスの賃料の方が上昇する可能性が高いと多くの投資家等が思っていたことが要因だと思われます。

上のグラフは、J-REITの個別3銘柄の価格の推移ですが、投資対象不動産について、オフィス特化、住宅特化、総合（混在）と分けて、時価総額が類似した銘柄を選んでみました。いずれの銘柄も価格は上昇していますが、住宅特化のリートの上昇率が他の二つ銘柄と比べて低いことが分かります。今回は無作為に選んだ3銘柄のみの比較なので、説得力に欠けますが、今後の地価動向については、立地のみならず、用途の違いについても注意しておく必要があるのではないのでしょうか。(n)

＝不動産調査マメ知識＝

地歴調査

地歴調査というのは、文字通り「土地の歴史」を調べることです。土壤汚染の可能性や地盤の良否（液状化の可能性）を判断するためなどの参考としての情報を収集することを目的としています。下表で記載した「法務局」「国会図書館」で調査することが可能です。

また、国土地理院が今年の3月より、「明治前期の低湿地データ」の公表を始めました。低湿地とは、河川や湿地、水田・葦の群生地のことと液状化との関連が深い区域です。

法務局調査

- ・閉鎖登記簿、旧土地台帳等
土地の所有者を確認することが出来ます。
- ・閉鎖公図
青道（水路）等の存在の確認ができます。

過去地図調査

過去の住宅地図によって、対象地及び周辺がどのような利用状況であったかが把握できます。場所によって異なりますが、国会図書館で昭和30年代後半のものから閲覧することが可能です。