

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

市況レポート

【東京23区マンション価格と賃料予測】

日本不動産研究所がまとめた「東京23区のマンション価格と賃料の中期予測」によると、新築のマンション価格は18年はほぼ横ばいで推移。19年は10月に消費税が予定され、経済がやや悪化する影響を受け0.6%の微減。20年は消費増税の影響が大きくなることから2.4%下落。21年以降は経済成長率が安定し、ほぼ横ばいとしました。

予測対象が新築マンションなので、不動産価格全般での予測ではないので一概に言えませんが、我々の感覚からはかなりかけ離れているような感じがします。

日経ビジネス6/4号の記事「2030年の不動産市況、私はこう見る」という著名専門家のコメントには「駅近マンションであっても30年までには3-4割下落するエリアもでる。」「23区内の地価は格差が一段と広がる。江戸川区や足立区、葛飾区になると2-3割下がる場所も想定される。」「住宅価格は年3%減、30年までに30%超下落」などが並んでいます。「23区住宅地の地価、30年も現状並み」という専門家もいます。

個人的には「2018年から徐々に不動産の売却がはじまり、ピーク時から50%ほど下落する可能性がある。とにかく、地価が下がることだけは間違いない。」「(銀座の老舗不動産会社社長)に近い見方をしています。安部政権発足前から湾岸のタワーマンションを買い始めた中国人投資家たちはすでに売却を始めています。

お役立ち知識

【消費者物価指数の2割は家賃】

今年4月、日銀は金融政策決定会合で、物価目標の達成時期を明示しないことにしました。前の月(3月)には「2019年度末頃には出口策を検討しているはず」と述べていたのですが…。

消費者物価指数(CPI)※は衣食住の価格変動の加重平均です。※総務省統計局が毎月発表する指数。食料、住居、水光熱費、家具・家事用品、被服及び履物、保健医療、交通・通信、教育、教養娯楽、諸雑費の10項目、588品について調査。

10大品目のうち住居(家賃)は約2割を占めます。(他は、食料約25%、交通通信約15%、教養娯楽約12%など)

ちなみに、今世紀(2000年)に入ってから昨年まで、住関係の支出は▲18%。(衣関係は▲35%、教育・娯楽関係は▲20%、増えているのは光熱・通信関係で約12%アップです)

CPIに大きな比重を占める住宅関連費ですが、建物老朽化、空き家の増加などで将来にわたり上昇は望めません。

よって、CPIを上向かせるには、他の項目の上昇が欠かせないのですが、勤労者世帯可処分所得が増えないことにはインフレ率目標2%は難しいでしょうね。(勤労者世帯可処分所得は2000年の47.3万円/月をピークに、17年は約4万円/月(年間約50万円)落ちています。)

NEWS

【民間に最長10年の公共利用権設定】

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が6日参議院本会議で可決、成立しました。

この法律は、所有者が不明で利用されていない土地について、公共の福祉や利便増進につながる事業であれば、民間の実施主体に上限10年間(延長可)の利用権を設定する制度の創設や、公共事業における収用手続きの合理化などが柱となっています。また、土地所有者の検索合理化や、所有者不明土地の適切な管理に向けた制度の創設も盛り込まれています。

「18年版土地白書」には、「空き地所有者へのWEBアンケート」が記載されています。それによると、空き地所有者の47.4%が「土地を所有することに負担を感じたことがある」と回答。そのうち25.4%が「売れる見込みはないが手放せるものなら手放したい」と考えているとのこと。

土地所有への意欲が低下している昨今所有者不明の土地の増加は避けられない状態ですので、今回の特措置法が一定の利用につながればと期待されています。

EMPの税理士・公認会計士サポート業務

売却査定(机上査定)を承ります。(無料)
お気軽にご相談ください。

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます
※当方で謄本等の資料を用意する場合実費をいただきます。

ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		