

近年の金融経済環境と不動産取引の動向

関西外国語大学 堀江康熙

我が国では、一方のグローバル化、他方の少子高齢化社会入りといった経済環境の大きな変化が進んでいる。そうしたなかで長期に亘り金融「超」緩和政策が続けられており、その効果はGDPの増加や雇用改善、企業収益率の上昇傾向等に表れている。そして経済活動は、潜在成長率に見合った均衡経路を辿ってきていると判断される。但し、現行のマイナス金利政策によっても、金融機関の貸出金利のこれ以上の引き下げは難しくなっており、金融面からの経済活動への働きかけは限界に近づいてきている。

経済環境の変化・金融緩和の持続のなかで不動産取引が大都市圏を中心に拡大してきている。土地取引件数は振幅を伴いつつ増加してきているほか、建物付取引の面積・価格も上昇傾向にある。これを映じて銀行・信金の不動産業向け及び個人向け貸出も増加傾向を辿っている。

大規模土地取引についてみると、経済活動の拡大を反映して生産施設や商業施設の取引面積が大都市圏・地方都市圏ともに増加傾向にあり、これらはいわば「実需」に基づくと考えられる。他方、転売等を目的とするいわゆる投機的な色彩の強い取引については、大都市圏では2014年以降再び急速に増えているのが目につく。

また、建物付不動産の動向について用途別・都市圏別に着工床面積と既存（中古）の建物付取引を比較すると、リーマンショック当時の2008年を基準としてみる限り、新規の着工床面積よりも中古不動産の取引が相対的に活発であることが目につく。このことは、企業の投資姿勢が依然慎重さを残していることを示している。即ち、グローバル化を背景とする株主等からの利益率重視圧力の強まりから、企業はリスク回避姿勢をとり、売上が拡大しても先ず既存の事務所・店舗等の購入・取得等を先行し、新規の大型投資には慎重であることを表している。こうした状況下でも、新規の着工床面積が増えてきていることは事実で、建設業では常用雇用増加・賃金上昇の傾向が明確に生じている。

他方、既存の建物付不動産取引の価格はアパート・マンションや事務所・店舗等を中心に大都市部では明確に上昇傾向にあり、これは景気回復や高齢化による都市部への移住増加、相続税対策による賃貸物件取得増、インバウンド需要増加等を背景としていると考えられる。このほか、大都市部では先行きの需要増加を見越した転売等目的による取得の増加も価格上昇に寄与していると考えられる。

このように不動産取引は全体として拡大傾向にあるが、それは大都市部を中心に生じており、全般的な現象とは言い難い。また、こうした現象が経済全体に波及していく可能性は小さいだけに、投機的な取引の拡大についてはそれを抑えていく方策も検討する必要がある。