

# マーケット動向から見た営業のポイント (67)

**幸田 昌則**

株式会社ネットワーク88 代表

【こうだ・まさのり】三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。現在、ネットワーク88を主宰し、不動産業の経営、事業・営業戦略のアドバイス、幹部研修などを行う。不動産市況アナリスト。著書に『リクルート・江副浩正から学んだ「成長の経営哲学」』（週刊住宅新聞社 13年9月刊）など。

今年1月に米国でトランプ大統領が誕生したことで政治と経済の先行きは不透明さが増しています。従来にはなかった新しい発想での政治手法が想定されることから経済の分野で大きな変化も否定できないと言えます。

特に、金融動向には警戒をもって注目しておく必要があります。

さて、人口減少が進んでいる日本の不動産市場では、新規供給の事業は縮小を余儀なくされ、今後は、リフォーム、再生、解体などの事業が拡大していくストック時代に突入する大きな転換点を迎えています（図表1、2、3）。同時に高齢化社会の進行で、住宅や不動産全体の資産についての関心が高まっていくことは必至であり、生活設計、資産設計に関するコンサルティングがますます求められることとなります。世界、日本の政治、経済に多少の変化があっても日本社会の構造的変化に優先的に対応していくことができれば、今後とも事業の拡大は可能であると思われます。

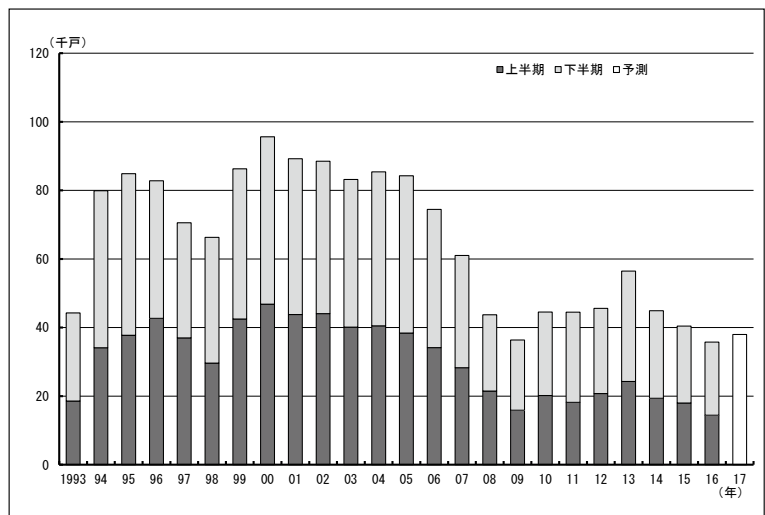
ただし、これからの課題も少なくありません。それは、不動産市場を取り巻く社会、経済の構造的な変化だけでなく、日本の不動産市場自体の構造的な変化が生まれていることがあるからです。

今号では、不動産業界が、これから直面する課題について指摘してみます。

## ①不動産価格は調整局面を迎える

安倍政権の発足後、日銀の金融緩和政策は異次元のレベルまで引き上げられ、加えて昨年にはマイナス金利政策が実施されるなど、なりふり構わずの大盤振る舞いとなりました。その恩恵を受け大量の資金が三大都市圏と札幌、仙台、広島、福岡市等の地方中枢都市に流入し地価や中心部の中古マンション価格を押し上げました。その結果、新築分譲マンションの販売価格の上昇が続き、東京、京都などでは勤労者の年収の10倍に近い水準まで高騰しました。それにつれて都心部では中古マンションの価格も高騰し、顧客の購買力を超えてしまい、売れ残りが目立ち始めました。図表4は、首都圏の中古マンションの高価格帯の在庫件数の

図表1 【首都圏】新築分譲マンション供給戸数



※株式会社不動産経済研究所「全国マンション市場動向」データより