



発行:2019年12月25日
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

新春特別企画 Special Report

株式会社ニッセイ基礎研究所
経済研究部
経済調査部長

斎藤 太郎

日本経済

公立大学法人宮城大学
事業構想学群教授
キャリア・インターナショナルセンター長

田邊 信之

不動産市場

〈子の年、幸多かれと祈る〉

令和初の元旦を迎える、西暦2020年、十二支の始まりの子の年。中国の漢の時代には年月や時間をわかりやすいように12の動物で表した。方角もまずは北の鼠から始まる。新しい一年、頑張らねばと思う。まず、ITにへこたれずに頑張らねばならない。今や何をするにもスマートフォンのバネルをタッチするかPCのマウスをクリック。内閣府の若者の居場所調査では1位自分の部屋、2位家庭、3位インターネット空間。世の中はITからIoTへ。30年後若者は総人口の約13%。生活支援ロボットと暮らす老後が来る。

どうなる2020年

日本経済と不動産市場の見通し

■ 日本経済の現状

日本経済の後退・腰折れを回避できたのは国内需要の底堅さの維持による。消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の全体規模は前回の4割程度と試算。増税後の2019年10月の消費関連指標の多くは、駆け込み需要の反動に台風19号の影響もあり大きく落ち込んだ。新車販売台数や百貨店売上高は翌月持ち直したが戻りは弱い。キャッシュレス決済に対するポイント還元は予算を上回るペースで消化されているが還元額は家計の年間消費額の0.1%強。マクロベースの消費押し上げ効果は限定的。

■ 2020年以降の日本経済

2020年度は東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う需要の拡大から前半は高めの成長。後半はその反動から景気の停滞色が強まる可能性が高いと予測。ポイント還元制度などの消費増税対策の効果一巡がオリンピック終了と重なることで景気の落ち込みを増幅するリスクも。実質GDPが潜在成長率とされる1%を上回るのは2021年度後半(2020年度0.6%、2021年度0.8%)、消費者物価上昇率(生鮮食品を除く総合)は2020年度0.4%、2021年度0.5%と1%割れで推移と予想。

DATA FILE データファイル

生活者にきいた“2020年 生活気分”

変化に備え、「貯める」を増やしたい

博報堂生活総合研究所によると、2020年の景気予想は「悪くなる」が41.5%と前回調査から10pt以上増え過去最高に。理由は「消費増税の影響」(44.4%)「国際情勢の不安」(13.8%)。「良くなる」は11.7%と過去最低を更新。自分の家計に対する予想も「悪くなる」が前回より8.3pt増加。理由は、「収入の低迷・減少」(42.4%)がトップ。2020年に世の中の変化は「多くなる」と予想した人が約40%。「多くなる」と答えた人に変化の内容を自由回答で聞くと「東京2020オリンピック・パラリンピック」(22.7%)を挙げる声が圧倒的。2020年にお金をかけたいことは1位が「旅行(27.5%)」。「旅行」は2019年にお金をかけたことでも1位で、生活者の旅行意欲の高さがうかがえる。2位は「貯金」(25.5%)。一方で、2019年にお金をかけた「ふだんの食事」(2位・26.7%)、「外食」(3位・25.9%)は、2020年には10pt以上減少し、順位も下回った。「来年は暮らしの守りを固めたい」という意識がうかがえる結果となった。

■ 不動産(投資)市場の現状

住宅はマンション価格が大幅に上昇。商業用不動産も上昇傾向。オフィスビルも2019年は供給過剰が懸念され、2021年も大量供給が予定されているが、都内23区のオフィスビルの稼働率は99%超の高水準を維持。不動産取得金額は、近年年間4~5兆円で推移。海外からの投資が増加しているのは市場の安定性、市場規模に加えて、イールドスプレッド(不動産投資利回り-長期金利)の高さも要因。一方、Jリートの取得金額は1~2兆円程度。バブル状況なく、2020年の不動産投資市場は安定的と考える。

■ 平成を振り返って

世界経済が成長している中で日本経済は横這い状況。国富の内訳をみると、土地の資産価値のピークは1990年の2,476兆円。2017年もバブル経済崩壊後の2005年を下回っている。二極化、多極化の動きが強まっている公示地価の動きは2020年も継続。バブル経済崩壊後も金融資産だけは増加し続け、2017年には7,843兆円に。このうち数%が株式投資や不動産投資に活用されれば株式市場・不動産市場の活性化につながる。この金融資産の上手な活用が日本経済、不動産投資市場にとっても重要である。

変わる街探検隊

第161回

相模鉄道・JR「羽沢横浜国大」駅周辺地域(横浜市神奈川区)

JR線と相互直通運転が始まった相模鉄道

2019年11月30日、首都圏大手私鉄の中で唯一、東京都心に乗り入れていなかった相模鉄道(相鉄線)とJR東日本との相互直通運転が始まり、相鉄線沿線から多方面へのアクセスの向上と既設路線の混雑緩和、沿線地域の活性化などに期待がかかる。相互直通運転開始に伴い、相鉄線20年ぶり26番目の駅として「羽沢横浜国大」駅が開業した。2022年度下期には「相鉄・東急直通線」が開業予定。駅周辺では、2023年度中の完成を目指し開発事業が推進中。横浜市近郊地域は今後指定解除となる生産緑地も多く、相鉄線沿線は住宅市場として注目が集まる可能性がある。



「羽沢横浜国大」駅

首都圏

2019年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	3,293戸	(前年同月比)	△4.9%	▲
初月販売率	55.2%	(前年同月比)	1.3ポイント	▲
平均価格	5,469万円	(前月比)	△8.7%	▲
分譲m ² 単価[3.3m ² 単価]	808千円[2,670千円]	(前月比)	△11.6%	▲

11月

新規供給戸数	1,492戸	(前年同月比)	△42.3%	▲
初月販売率	60.1%	(前年同月比)	△14.3ポイント	▲
平均価格	3,532万円	(前月比)	1.6%	▲
分譲m ² 単価[3.3m ² 単価]	628千円[2,077千円]	(前月比)	△12.7%	▲