
◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 米国商業不動産市場、一段と悪化の可能性 》 ★☆☆

米国では現在、空き店舗率が高止まりし、賃貸料が下落しています。こうした状況に対し、米国商業不動産市場ははまだ最悪期は脱しておらず、今後も多額の損失が発生し、金融システムを脅かすおそれがあるとの声があります。住宅建設や商業不動産建設セクターでは既に問題が顕在化していますが、金利が低く、債権回収に十分なキャッシュフローがある現状では、商業不動産ローンやコンドミニアム（日本で言うマンション）分野では、影響が認識されていないという理由からです。しかし、今後、金利が上昇し、賃貸料がさらに落ち込めば、こうした分野でも差し押さえが増加し、価格が一段と下落するおそれがあります。米国の金融機関の商業不動産に対するエクスポージャーは、格付け対象となっていない中小地銀が大部分を占めているのが実情のようです。そうすると、格付け対象外の銀行により大きなリスクが存在することになります。日本としても米国商業不動産市場の動向に一層注視する必要があると言えます。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞 2009 年 5 月 20 日付けに掲載されたコラム「所論諸論」を日刊建設工業新聞社のご好意により転載させていただきました。

所論諸論「住宅市場の展望」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事
周藤 利一

今回の世界経済危機の震源である米国では、中古住宅の販売がこの二ヵ月連続して増加したという。日本でも、住宅展示場への訪問者数が増加している、マンションの契約率が上昇したという明るいニュースが聞かれるようになった。

また、各社が独自に調査して発表している価格動向も底を打ったという見方が増えている。こうした動きが住宅市場全般の姿を反映しているのであれば、もうしばらくすれば市況は回復に向かうという期待が出て来るのも自然である。識者の中にも、不動産市場は夏頃には底を打つだろうという有力な見方がある。ただし、その後は再び右肩上がりに上昇するのではなく、なだらかに回復していくとのことである。つまり、V字型ではなく、L字型の回復が見込まれている。筆者も、時期についてはともかく、今回のバブル崩壊後の回復過程はなだらかなL字型になるだろうと見込んでいる。現在、政府は相次ぐ経済対策により住宅市場でのこ入れを強力に展開している。これらの施策が効果を上げて実際に市場が回復するには、いくつかのポイントがあるが、ここでは、二点指摘しておきたい。まず供給面では、マネーフローの正常化である。貸し剥がしが大きな問題になっているが、こうした不動産から金融への資金の逆流が停止し、金融から不動産への必要な資金の供給という正常な流れに転換することが市場回復の不可欠なポイントである。金融界は前回のバブルの教訓から、失われた十年の一時期の間は不動産融資に慎重な姿勢を示していたが、結局は再び不動産融資に向かい、今回のバブルに至った。この間、金融ビッグバンにより間接金融から直接金融へ金融市場は変化し、不動産特定共同事業や証券化、ファンド、Jリートと資金調達や運用手段は多様化した。また、外資という新しいプレイヤーも登場した。しかし、資金の有力な使い道として金融が不動産に向かうという基本的な構造は変わらないのである。他方、貸し剥がしは前回のバブルの教訓を生かしているからだという見方がある。すなわち、前回のバブル崩壊時にはソフトランディングということで、融資先がつぶれないよう追加融資をずるずると続けて問題を先送りした結果、失われた十年になったという反省から、今回は機動的な対応に出ているというのである。もちろん、銀行の自己資本規制が厳しくなったという客観的事情もある。こうした資金逆流現象が続いている限りは、市場の自律的回復が困難であることは論を待たない。需要面では、住宅取得能力の回復が必要である。住宅取得能力は、資金調達可能額と住宅価格（土地価格を含む）の相対比で示される。高度経済成長時代には、住宅価格が上昇し続けていたが、国民の所得も上昇していたから、住宅取得能力は上昇トレンドにあった。これとともに重要なことは、

当時の国民は将来にわたり所得が上昇し続けるという共通の強い期待があり、しかもそれが実現していたことである。

だから、高額住宅ローンを組んでも住宅を購入するというマイホーム・ブームが継続し得たのである。

しかし、今日の状況は、首都圏の新築マンション価格は経験的に目安とされる年収五倍をはるかに上回り、ピークの二〇〇七年には十倍近かった。

そして、今夏の官民のボーナスは減少すると伝えられる中、雇用不安もあり、高額買い物である住宅取得に積極的になれる心理状況ではない。

今般の経済対策により住宅ローンの条件が資金調達可能額を増やす方向に改められた。こうした政策努力を受けて、実際に住宅取得能力が回復するためには、高くなり過ぎた住宅価格のもう一段の調整が必要であろう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 「都市型軽費老人ホーム」4月にも 》 ★☆☆

地価の高い都市部でも軽費老人ホームを建てられるよう、厚生労働省は「都市型軽費老人ホーム」の設備・運営基準を設け、4月にも施行します。新基準では定員は20人以下で、居室面積は認知症グループホームと同じ7.43㎡以上。また、職員配置の基準も緩和することにより、小規模ホームの参入を促します。

厚労省は3月7日まで、パブリックコメントを募集しています。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=Pcm1010&BID=495090298&OBJCD=100495&GROUP=>

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 都立梅ヶ丘病院跡地、世田谷区が取得 》 ★☆☆

3月15日に閉院が予定されている東京都世田谷区松原の都立梅ヶ丘病院の跡地(24,000㎡)について、世田谷区は、東京都から約145億~175億円で取得し、高齢者や障害者の在宅復帰を支援する施設など保健・医療・福祉サービスの拠点として整備していく方針を明らかにしました。

★☆☆ 《 神奈川県内自治体、財政難で住民向け施設、閉鎖・撤退相次ぐ 》 ★☆☆

横浜市は横浜ベイブリッジの有料遊歩道「スカイウォーク」を10月をめどに閉鎖し、神奈川県も多摩川の河川敷などに設けているサイクリングコースの運営から撤退します。景気低迷で税収が大幅に減り台所事情が厳しい自治体は、緊急性の低い事業のリストラを急いでいます。スカイウォークは1989年に横浜ベイブリッジの開通と同時にオープンし、1990年には利用者が約79万人に達しました。しかし、2008年度は6万人弱となるなど、1993年以降は管理運営費が入場料収入を上回る赤字状態が続いていました。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 個人投資家意識調査結果 》 ★☆☆

不動産証券化協会の個人投資家意識調査結果（2009年12月）によると、不動産投資信託を保有している人は7.9%にとどまりました。

2008年12月の前回調査から1.3ポイント増えましたが、株式（80.3%）、投資信託（53.6%）、外貨預金（33.2%）など、他の金融商品との差が開いています。

リートについて「名前も内容も知っている」と答えたのは32.7%で2.4ポイント増。

リートへの投資に関し、「予定はない」が1.8ポイント増の61.8%。

「新規・追加を検討」が4.5%、「投資に興味を持っている」が11.1%。

<http://www.ares.or.jp/works/release.html>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 市有地の神社への無償貸与違憲判決の影響 》 ★☆☆

1月20日、北海道砂川市が市有地を神社に無償貸与していたことに対し、最高裁判所が憲法違反と判断した問題が全国各地に影響を与えています。神奈川県鎌倉市内では、違憲に該当することが濃厚な事例が26件に上っています。

これは、市有地の中に『元青地』だった土地があったためと見られています。

青地（あおち）、あるいは青線（あおせん）とは河川又は水路の敷地のうち、河川法などの法令に基づき管理されていないものをいい、

赤地（あかち）、あるいは赤線（あかせん）とは道路の敷地のうち、

道路法などの法令に基づき管理されていないものをいいます。

(当機構「8訂版不動産取引用語辞典」P38)

これらの土地は以前は国有地だったのですが、1999年の地方分権一括法によりこれらの維持管理及びその財産に係る一切の権限が市町村に委譲されたのです。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
