



創刊68年

住宅新報

定期購読料(送料込み)

6カ月 8,229円(本誌7,619円+税) / 1カ年 15,840円(本誌14,667円+税)

©住宅新報社2015年 1948年6月18日第3種郵便物認可

発行/毎週火曜日 1部 360円(本誌333円+税)

株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ 住宅新報 検索

本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル 電話 03-6403-2800 FAX 03-6403-7825
支社/〒541-0046 大阪府中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

株安 どうなる不動産市場

影響軽微「長期化」を懸念

上海株式市場暴落の影響を受け、日経平均株価も下落を続けている。先週末(9月4日)は1万7792円で取引を終え、この3カ月で約2700円の値下がりとなった。年明けには2000円台に迫る勢いだ。たまたま、全体の動きを示す東証リート指数も1500円台の低水準に下落。投資市場を始め、不動産市場全体へどのような影響が出るのか懸念される。

株価は富裕層の動きを左右する指標とも言われている。当面(少なくとも来年いっぱいまで)は低金利が続くという見ているが、日本不動産研究所・不動産エコノミストの吉澤氏は、「日本不動産研究所・不動産エコノミストの吉澤氏は、投資家の高い意欲が継続する公算が高いこと、また、これまで不動産投資市場は活況だったが、すべてのプレーヤーが健全な状況ではなかったという印象は、今後株安が大きく不動産投資市場を毀損する可能性は低い」と見

ている。その理由として、(一)当面(少なくとも来年いっぱいまで)は低金利が続くという見ているが、一定水準の利回り求める投資家の高い意欲が継続する公算が高いこと、また、これまで不動産投資市場は活況だったが、すべてのプレーヤーが健全な状況ではなかったという印象は、今後株安が大きく不動産投資市場を毀損する可能性は低い」と見

出るとしても、そこにビジネスチャンスを見出して買いに回る投資家も少なからず出現することを受け、リーマンショック後のように「不動産市場が総崩れになる可能性は低い」と指摘する。

影響は3〜5%
また、みずほ証券リサーチ本部金融市場調査部の石澤卓志氏(不動産チーフアナリスト)は、「市場への影響は3〜5%程度ではないか」と予測する。

同氏によると、中国が占める投資市場のウェイトはそれほど高くはなく、台湾、香港、シンガポールなどの国々の方が高い割合を占めるという。最近では、「欧州が売って、ア

シアが買」という構図になつており、そのアジアの中における中国の比率が少なくなる影響はあるにはあるが、「シンガポール政府系ファンドなどは、日本への投資を強めている。世間で言われているほど、今回の中国の影響はそれほど大きくはない」と見ている。

短期的には影響も
投資用中古マンションマン投資を販売する日本財託の重吉勉社長は、「株価の下落が始まり1週間程度(※取材時)なので、直接的な影響はまだ出ていない。ただ、13年5月の株価暴落では、アベノミクス以降、好調だった間合合わせた件数が急激に経験が

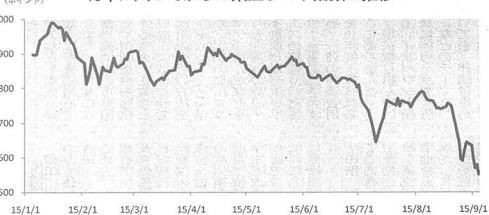
ある。資産効果の減少による投資意欲の減退は、短期的には中古マンションの投資市場にも影響を与えよう」と話す。また、株安・不動産の

台湾を中心とした東アジアの投資家には、日本の不動産を販売しているラルゴ・コボレインションの山本治男社長も「今のうちに影響は出ていない」と話す。数日前に台湾で開催した投資セミナーでも、これまでと変わった様子はないという。

ただ、「これまでの実績を見ると、株・景気・不動産の連動性は高い。こうした不安定な状況が長期的に続くことが不動産市場にも影響を与える」と、田紀子氏は指摘している。

マンション投資への注目も

15年に入ってから東証リート指数の推移



とになると見る。日本の不動産の買圧力が弱まってくる可能性はあるという。賃貸住宅市場への影響は、それほど大きくはないのではないかとの指摘も多いが、「アベノミクスの恩恵を受けてきた単身者が、最近の賃貸市場を押し上げてきた。それらの層がどうなるか。また、インバウンドの減少が市場に与える影響は少なからずあるかもしれない」と、田紀子氏は指摘している。