

● 不動産市場は転換局面に

1月27日の日経一面は、「不動産売買に急ブレーキ。昨年下半年、（前年同期比で）取引額34%減」との小見出しで、都市未来総合研究所が集計した2018年7～12月の取引額データによれば、国内の不動産売買が半期の取引額としては6年ぶりの低水準に急速な落ち込みが生じたと報じた。

2019年の日本の不動産取引市場については、世界的な好況が続くとみて、企業に床需要や、雇用・所得環境の改善を通じた住宅需要は引き続き堅調さを保つという見方と、追い風はそろそろ限界で不動産市場は踊り場を迎えているとの見方の双方があったが、米中貿易戦争の影響による中国景気の落ち込みなどから、景気の下振れリスクが予想よりも早く顕在化し、くすぶっていた後者の見解がやや説得力を持ち始めた状況になっているといえよう。

こうした中で、同紙は、高値圏にある不動産価格の一段の上昇余地が狭まりつつあるとの見方が増えており、賃料収入との比較でみた投資利回りが3%台前半まで低下して「さらに低い利回りを許容できる投資家は少ない」（不動産サービス大手CBREの大久保寛氏）こと、経済減速下での資金流出を警戒する中国当局の規制強化を受け、海外の不動産購入に向かっていた「中国マネー」が本国に回帰していること、国内ではスルガ銀行の不適切融資問題などを背景に金融機関が不動産向け融資に慎重になり始めた事情もあることなどを挙げている。