

ポイント

倉橋透 独協大学教授

2013年7~9月期の国内総生産(GDP)、1次速報値は、実質成長率が季節調整済み年率換算で1・9%、名目成長率は同1・6%などだった。実質、名目ともに4四半期連続のプラス成長になってる。景気の回復傾向に伴って、大都市圏ではマンション販売が伸びるなど、不動産市場も回復傾向にあるようだ。

一方、日本銀行の統計データから国内銀行の業種別貸出残高を前年同期と比べると、不動産向け融資は6月末時

不動産市場のサイクルをみると、①取引件数増加・価格上昇→②取引件数減少・価格下落→③取引件数増加・価格上昇→④取引件数減少・価格下落の4つの局面を経て、再び第1の局面に戻るパターンが概略的に読み取れる。(2)のノミック・アウトロック「第3章は日本を含む先進21カ国について70~80年の間に生じた住宅バブル崩壊、株価バブル崩壊を分析した。そして「住宅バブル崩壊は、株価バブル崩壊に比べ、崩壊の期間が平均して長い」とある。例えば80年代後半から90年代前半にかけての首都圏の不

期、産出額でも損失が大きいため、実質成長率が季節調整済み年率換算で1・9%、名

不動産市場や、米米リアルターネーション会員によると2000年

代の米国の中古住宅市場において、ほぼこのサイクルがみられる。并出多加子・倉橋

透「不動産バブルと景気」2

011)。経験的ではあるが、不動産取引件数が増加から減少に転じることはバブル崩壊の前兆といえる。

最近の首都圏中古マンション市場について成約状況と価格をみてみよ。東日本不動産流通機構月例マーケット調査によると、中古マンションの築年数や規模、立地などを調整した価格指数である「IPD/リクリート住宅指數」(IPDジャパン・リ

クリート住まいカンパニーによる)のうち「首都圏中古マンション価格指数」の前年同月比を計算すると、今年5月

月比は、2009年10~12月期に2・54%まで低下したが、その後上昇し13年4~6月期には3・10%とトレンド(3・12%)に極めて接近した。さすがに13年7~9月期には3・20%とトレンド(3・11%)を0・09%まで上回るに至った。

ただし、最近の民間住宅投

と比較する。

図をみると、民間住宅投資のGDP比は09年10~12月期に2・54%まで低下したが、その後上昇し13年4~6月期には3・10%とトレンド(3・12%)に極めて接近した。

さすがに13年7~9月期には3・20%とトレンド(3・11%)を0・09%まで上回るに至った。

ただし、最近の民間住宅投

この結果、在庫件数も今年2月から連続して前年同月比マイナスで推移しており、9月14・8%減、10月19・9%減となり。特に東京都心3区(千代田区、中央区、港区)についてみると9月33・3%減、10月は38・3%減と大幅な減少である。

本稿では、これを参考に我が国の四半期ごとの民間住宅バブルが崩壊する確率が高くなっている。もっとも、「これ以上トレンドとの差がある可能性もあるが、需要が増えて取引件数も増える中で在庫は減少し、価格の上昇を招きやすい状況になっている」と考えられる。

しかし、前述したように不動産バブルの崩壊は、一般的に崩壊時間が長く、景気へのダメージも大きい。不動産市場の活性化は望ましいが、オーバーシュート(いきすぎた相場変動)しないよう市場の動向を注意深く観察していくことが重要である。

首都圏は「第1局面」

住宅投資、トレンド上回る

点で1・3%の伸び、9月末時点では1・2%の伸びがあり、金利種の伸び(6月末2・5%、9月末2・6%)を下回っている。

1980年代後半から90年代はじめの我が国や、2000年代の米国では、余りもあって不動産バブルが発生し、その後、バブルが崩壊して実体経済に深刻なダメージを与えたことは、ここで繰り返すまでもない。

国際通貨基金(IMF)の2009年10月の「ワールド・エコノミック・アウトロック」第3章は日本を含む先進21カ国について70~80年の間に生じた住宅バブル崩壊、株価バブル崩壊を分析した。そして「住宅バブル崩壊は、株価バブル崩壊に比べ、崩壊の期間が平均して長い」とある。例えば80年代後半から90年代前半にかけての首都圏の不

期、産出額でも損失が大きいため、実質成長率が季節調整済み年率換算で1・9%、名

不動産市場や、米米リアルターナーション会員によると2000年

代の米国の中古住宅市場において、ほぼこのサイクルがみられる。并出多加子・倉橋

透「不動産バブルと景気」2

011)。経験的ではあるが、不動産取引件数が増加から減少に転じることはバブル崩壊の前兆といえる。

最近の首都圏中古マンション市場について成約状況と価格をみてみよ。東日本不動産流通機構月例マーケット調査によると、中古マンションの築年数や規模、立地などを調整した価格指数である「IPD/リクリート住宅指數」(IPDジャパン・リ

クリート住まいカンパニーによる)のうち「首都圏中古マンション価格指数」の前年同月比を計算すると、今年5月



不動産バブル崩壊相次ぐ

動産市場や、米米リアルターナーション会員によると2000年

代の米国の中古住宅市場において、ほぼこのサイクルがみられる。并出多加子・倉橋

透「不動産バブルと景気」2

011)。経験的ではあるが、不動産取引件数が増加から減少に転じることはバブル崩壊の前兆といえる。

最近の首都圏中古マンション市場について成約状況と価格をみてみよ。東日本不動産流通機構月例マーケット調査によると、中古マンションの築年数や規模、立地などを調整した価格指数である「IPD/リクリート住宅指數」(IPDジャパン・リ

クリート住まいカンパニーによる)のうち「首都圏中古マンション価格指数」の前年同月比を計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

そもそも必要なのは安定的な経済成長であり、不動産バブルは決して望ましいものではない。金融機関に滞留する部分や、金利が高額を反映している。特に、特に5月は30・7%増りであった。10月の増加率はこれまで下がっているが、なお

11・7%増である。

一方、新規登録件数は12年

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

月比は計算すると、今年5月

点で1・3%の伸び、9月末時点では1・2%の伸びがあり、金利種の伸び(6月末2・5%、9月末2・6%)を下回っている。

点で1・3%の伸び、9月末時点では