年8月21日号　第2056号　週刊
曜日発行　1部／350円（税込378円）
株式会社　フクニチ住宅新聞社
市中央区今泉2丁目3-19　〒810-0021
92(731)2220(代表)　FAX092(752)0479
ール　fukuniti@titan.ocn.ne.jp
P　http://www.fukunichi.jp/
購読料／半年7,000円、1年13,000円(税別)
和48年5月12日　第三種郵便物認可

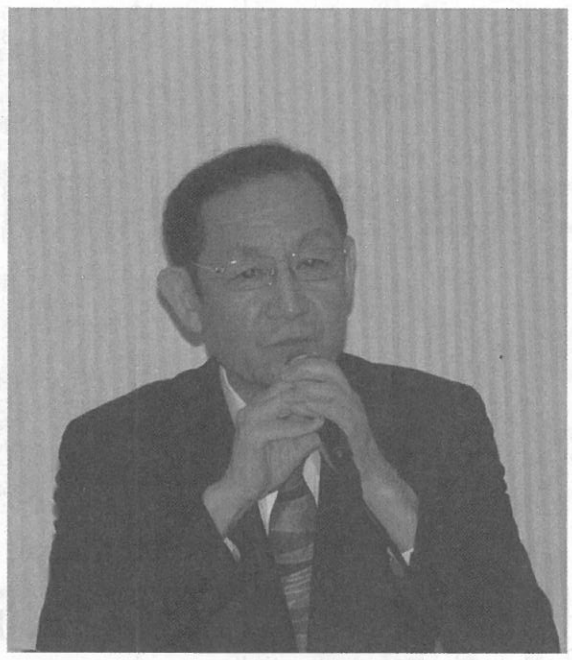
土地と住まいの専門紙
フクニチ住宅新聞
350円
[税込み]
378円

「日本経済から見た今後のマンション市況」
～資産インフレによって二極化が進む～

不動産経済アナリストの 西村 和芳氏が講演

（一社）九州住宅建設産業協会 会員向け講演会

（一社）九州住宅建設産業協会（諸藤敏一理事長、福岡市博多区博多駅前2丁目）は8月6日、福岡市博多区のANAクラウンプラザホテル福岡で同協会の金融・税務部会と総務部会の共催による会員向けの講演会を開催した。テーマは「日本経済から見た今後のマンション市況～資産インフレによって二極化が進む～」で、講師を務めたのは第一不動産㈱（北九州市小倉北区京町3丁目）の代表取締役で、不動産経済アナリストの西村和芳氏。住宅産業界で今、高い関心を寄せられているテーマだけに、参加者が熱心に講演内容に聞き入る姿がみられた。



「日本経済から見た今後のマンション市況～資産インフレによって二極化が進む～」を演題に講演する西村和芳氏

開会に当たり、副理事長であり、金融・税務部会の中島伸一郎部会長が司会進行とあいさつのために登壇。西村氏が代表ならびに代表取締役を務める西村和芳土地家屋調査士事務所と第一不動産㈱の事業内容を紹介した後、バブル経済崩壊後の1994年の「資産デフレは更に進行する」と題した講演で2001年までの景気動向と地価の下げトレンドを的中させた実績や08年8月の東京講演でアメリカ金融危機第二弾（リーマンショック）を予測し、的中させた実績などに触れ、「今の経済状況がどういう局面にあるのか分からないといわれる中、今後の展開についてご講演いただき、ひとつの指標を示していただきたい」などとあいさつした。

さっそく講演会に移り、西村氏は「全国でマンション市況が今後、どうなっていくのか分からないという人が大半だ。私も本当のところは分からない。しかし、マンションの着工件数そのものはすごいが、東京で大手5社といわれている不動産会社をはじめ、昨年から不動産業全体の成約件数が激減している。そこで、いよいよ市況の潮目が変わったな、ということを実感している」と、切り出した。

その後、結論から先に述べたいと前置きして、「この3、4年続いた地価の上昇トレンドの転換点がきたというのが結論。バブルはピークを過ぎて、現在の状況が続くのもあと1、2年のことだと見ている」と、続けた。

西村氏がその根拠について、40年に及ぶ経験則に基づく直感であるとしながらも、国内要因としてはアベノミクスが唱えるトリクルダウン（豊かな者がより豊かになれば、その恩恵は社会全体に及ぶ）が生じていないこと、日銀の異次元緩和を3年続けるのは無理があり、早ければ16年に日銀の国債買い入れに金融機関が応じきれなくなる恐れがあること、17年に消費税再増税が控えていること、18年4月に黒田日銀総裁が任期満了となり、9月には安倍首相が自民党総裁の任期満了となるという「政策変更リスク」が存在することなどを列挙した。

一方、海外要因については、アメリカの金利引き上げがどうなるか、中国の不動産、シャドーバンキング、株式のトリプルバブル崩壊がどうなるか、といった問題があることを指摘。

講演後講師に謝辞を述べる副理事長であり総務部会の橋本大輔部会長（左）と司会進行を務めた副理事長であり金融・税務部会の中島伸一郎部会長

住宅産業界で高い関心

地価上昇トレンドは転換点
地方圏は「総合不動産業」めざせ

「メディアではアメリカ経済が非常によくなっていると伝えられる。確かにシリコンバレーやニューヨークなどは活性化しているが、地方では決してそのようなことはない。また、中国は『世界の工場』から『世界の市場』へと変化しており、名目GDPは1995年の6兆元（120兆円）から2014年の60兆元（1200兆円）と、この20年で10倍となった。20年前から中国は破綻するといわれ、その間に名目GDPは10倍になった。これだけの経済規模の国がトリプルバブル崩壊したら大変な影響が及ぶ。ただ、何がきっかけになるかは分からないが、いずれどこかで相当な調整局面が訪れると思っている。しかし、中国は内需が大きいので、そこからまだ伸びていくだろう」などと、グローバリゼーションにより、大きな影響を受けているアメリカや中国の経済事情との関連性について語った。

さらに、日本経済の楽観的シナリオと悲観的シナリオに触れた後、「これから先、経営者はスタグフレーション（不況下の物価高）を視野に入れておく必要がある」と強調した。

その後、低金利はしばらく続くものの、中長期的には金利が上昇していくなどといった「マーケットの動向」や国内銀行による国内総貸出しに占める不動産業向け貸出残高は史上最高の約80兆円になっている、90年バブルがはじけてから家計が保有する住宅の含み損はまだ50兆円もある、などと「不動産市況」について解説。地価の上昇トレンドの転換点を迎える中での対策として、「企業は今後の資産インフレが確実になる中で現金を持ち続けることは資産リスクとなる。従って、内部留保を収益不動産や株式に置き換えるべき。しかし、これは一般企業の話であって、マンション分譲業はキャッシュフローが重要なので、現金を持ち続ける必要がある。また、他社が相次いで事業撤退した後、耐え抜いた企業が残った市場を獲得し、利益を上げるので、『残存者利益』を目指すべき」「個人としては現金を換金性のある収益不動産や健全なグローバル企業の株、財政健全な資源国の通貨、不動産投資信託、金に変えること。さらに、余人を持って代えがたい仕事上のスキルを磨く、強みをより強くし、変化を楽しむ、といった心構えが必要」などと述べた。そして、最後に「マンション分譲業については、不動産業界の淘汰が本格化していく。職人不足、建築コストの上昇があり、分譲業では利益が確保できなくなる。住宅建築は減少し、リフォーム市場、リノベーション市場が拡大していく。完成在庫は価格を見直し、早期完売を目指すこと。値決めが経営という考えに立って、分譲価格の設定を慎重に行う必要がある。マンション分譲は供給の少ない地方都市で小規模物件を開発すること。市場全体は拡大基調が続くが、地方圏では『総合不動産業』を目指すべき。バブルはピークを過ぎたとの認識をもつこと」などと列挙。最後に、銀行と良好な関係を保ちながら、自社の「体力」や規模、地域の実情に応じた事業の展開が必要である、と締めくくった。

講演終了後、副理事長であり、総務部会の橋本大輔部会長が登壇。「本日は住宅業界に関わる者として講演会のテーマに大きな関心をもって臨んだ。実際に話を聞きながら、身の引き締まる思いがした。平成バブル、リーマンショックを経験してきたが、業界は今、混沌として見通しにくいと感じている。本日の話は説得力があり、緊張感を覚えた。とはいえ、我々には会社を存続発展させていく責務がある。本日いただいたさまざまなヒントを業務に活かし、業界の発展につなげていきたい」などと謝辞を述べた。

また、会場を移して、引き続き行われた懇親会では、田中浩和副理事長が「本日の講演を聴き、改めて九住協が『新たな価値のまちをつくる』ということにチャレンジしなければいけないと感じた。いい住宅であれば、財産になるという力強い言葉があった。我々はみんなで力を合わせて福岡ならではのまちづくり、住宅づくりに取り組んでいきたい」と述べ、乾杯を発声。会場では講師の西村氏を囲んで和やかに歓談する光景が見られた。

田中浩和副理事長の乾杯の発声で懇親会へ

大規模修繕で消費税の軽減要望
マンション管理業協会

マンション管理業協会は、16年度税制改正に関する要望事項をまとめ、国土交通省へ提出した。要望事項は①大規模修繕工事にかかる大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用②戸建て住宅所有者との税負担の公平性の見地から、マンション区分所有者が負担する固定資産税・都市計画税の軽減措置の創設―の2点。大規模修繕工事の市場規模は毎年6000億円強といわれ、消費税率の引上げにより工事ができない、或いは工事の規模の削減することに繋がり、引いては国全体の経済成長に悪影響を与えるとしている。