

Rich Dad

Robert Kiyosaki

Poor Dad

Letter 10月号
Part 1



アベノミクスで不動産は どう変わったか？～今後の展望～



菅野 譲
(かんの ゆずる)

安倍総理が8月28日退陣表明され、9月16日には新たに菅総理が第99代内閣総理大臣に就任されました。第2次安倍内閣は、7年8か月もの長きにわたり歴代1位の連続2822日に及びました。ここでは、安倍内閣時代の不動産価格の推移を見ながら、今後の展望を読み解いていこうと思います。

アベノミクスと不動産価格

アベノミクスとは、デフレからの完全脱却を掲げた経済政策です。

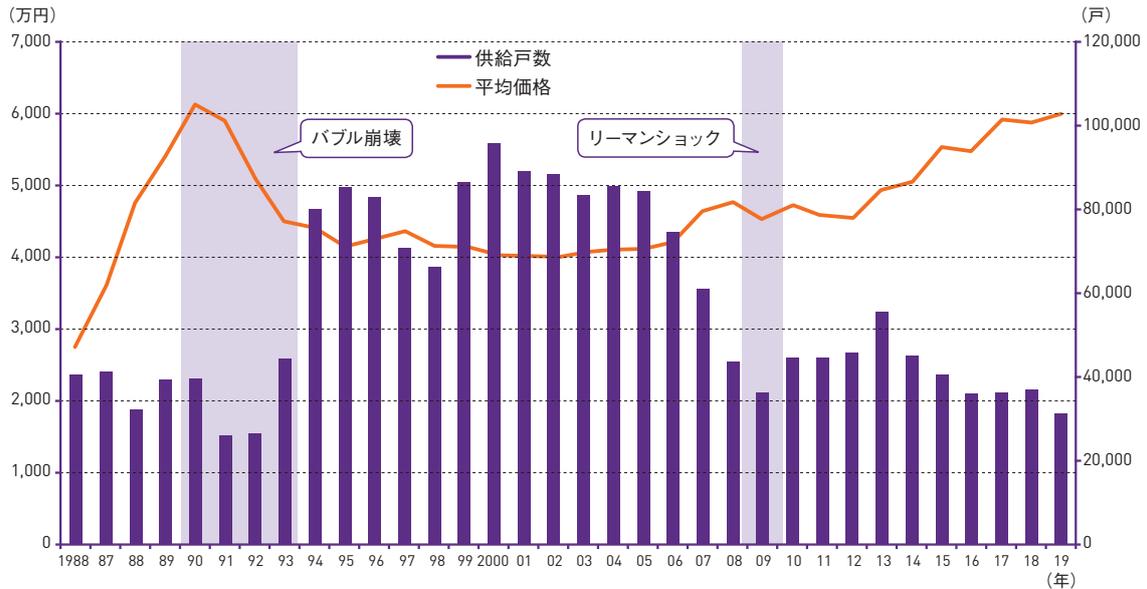
その内容は、

- ①大胆な金融政策（2%のインフレ目標が達成できるまで無期限の量的緩和を行う）
- ②機動的な財政出動（大規模な予算編成を行うこと）
- ③民間投資を喚起する成長戦略（成長産業や雇用の創出を目指し、各種規制緩和を行い、投資をしやすくすること）

この3つの柱で成り立っています。

次の図をご覧ください。

首都圏新築マンション平均価格と供給戸数の推移



出典 https://www.sumai1.com/useful/plus/market/plus_0140.html

首都圏の新築マンション価格は、アベノミクス後の2019年に、平成のバブル景気にほぼ並びました。これは、デフレ脱却のため、金融緩和されたマネーが株式と不動産に向かったためです。アベノミクス初期の頃は、「インフレに強いのは不動産だ」と、銀行員はしきりに「資産価値」が高いマンションを買いあさっていたと言います。

2013年から新築マンションの価格は、あれよあれよという間に、1.5倍から2倍へとなっていました。

巷でささやかれたマンション暴落論

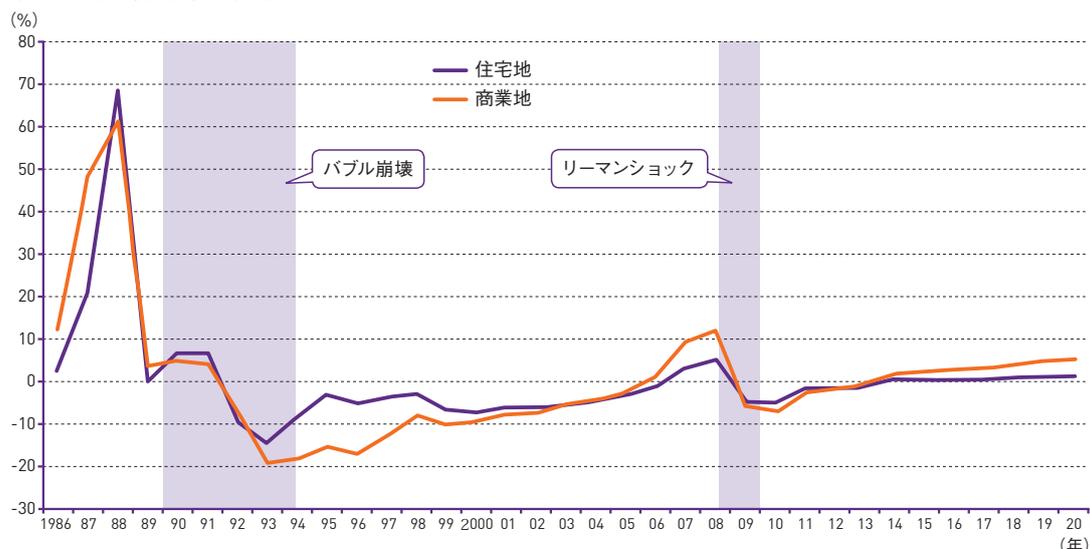
2013年に東京オリンピックの誘致が決まると、アベノミクスは不動産価格を劇的に変えていきました。実際に、2013年から大きく上昇しています。ところが、2015年頃から、「この価格はバブルではないか、いつか暴落するのではないか」というマンション暴落論が出始めました。2017年くらいには、「暴落に備えろ」といった論調も増えていきます。

心配した人々は、過去2回の暴落を参考にして主張していました。過去の危機で市場がどのように動いたのか見てみましょう。

1990年の平成バブル崩壊と、2008年のリーマンショックです。平成バブル前後の地価の動きを見ると、東京圏の公示地価は1988年に住宅地・商業地とも前年比60%超の大幅な上昇となりました。しかし、1990年にバブルが崩壊した後も、地価は小幅な上昇を続けましたが、1992年の公示地価は住宅地・商業地ともマイナスとなり、以来、リーマンショックの直前までプラスに浮上することはありませんでした。(図表)

平成バブル崩壊時もリーマンショック時も地価が下落に転じ、特に平成バブル後はマイナスの期間が長期にわたったものの、現状ではプラスに回復していることが分かります。また、先ほど申し上げたようにマンション価格もバブル崩壊後下落しましたが、リーマンショックでも大きな落ち込みはなく、現在まで上昇のトレンドは変わっていません。

東京圏地価変動率の推移



出典 https://www.sumai1.com/useful/plus/market/plus_0140.html

そもそも、平成バブル崩壊は、日本銀行が不動産への銀行融資の総量を規制したことから起こりました。政治的な理由から半ば人為的に「バブル崩壊」が起こされたのでした。

暴落なきアベノミクス

しかし、安倍総理辞任の2020年8月まで、不動産の「暴落」は起きませんでした。それは、平成バブル崩壊とは、逆に政治的に不動産市況を支えてきたからです。

また、マンション価格の安定の理由の一つは、不動産会社の多角化経営により、「新築マンション依存度」が下がり、マンションの売れ行きが多少落ちて、すぐに値下げする必要がなくなったからです。その規制緩和もまたアベノミクスの成果なのです。

ポスト安倍の不動産展望

アベノミクスは、第2次安倍内閣成立からずっと続いてきました。その結果、最後まで「暴落」することなく、現在に至ります。それでは、今後はどのような展望になるのでしょうか？総理大臣の交代により、経済政策や不動産政策が大きく変わってしまえば、暴落の可能性もあります。しかし、菅総理は規制改革や地方活性化などの独自色を出そうとしており、アベノミクスの継承は間違いなく行われると思います。

理由の一つ目は、今回の新型コロナウイルス感染症による影響です。日本政府も大規模な財政出動を行っていますが、アメリカやヨーロッパ各国はそれ以上の、金融緩和や財政出動を行っています。いわゆるロックダウンのように経済を縮小させてまで、感染症の蔓延を躍起になって防ごうとしている各国と比べて、日本の経済への影響はより少なくなっているため、相対的に日本の財政に対する信頼が上がっています。それでおさら、アベノミクスの継承が望まれています。

また、理由の二つ目として、「不動産」が経済を支える主要な柱だからです。日本では、不動産や住宅の仕事をしている就労者が4分の1くらいいるのではないかと推定されています。建設業や不動産業などメインとなる業種だけでなく、引っ越し、家具製造・販売、家電や電気設備、配管やエネルギー関連など、数え上げればきりがなほどの業種を不動産や住宅関連産業と考えれば無理もありません。

それほど多くの職業がかかわっている不動産・住宅の売れ行きを悪くする政策は、平成バブル崩壊の教訓があるため、なおさら取りにくく、コロナ禍から経済を回復させる主要な柱として、今後も不動産市況にはそう大きな動きはないと考えられます。

ちょっとためになる豆知識

「不動産売買は、免許のない個人は何回まで売買できるのか？」

こんな質問をよく聞かれます。

地主さんなどの個人が、自分の所有している不動産の売買に制限が加えられていることを知っていますか？

具体的には、例えば、自分が持つ土地を小口に分けて何度も売買するには、宅建業の免許が必要になるのです。

なぜかという、不動産を自分で売買したり、他人の不動産売買を媒介（仲介）することを「業」として行う場合に必要となるからです。

「業」というのは、不特定多数の人に反復継続して取引を行うことです。

親戚や親族、社員 「特定」

友人や知人 「不特定」

第3者から見て、判断できる証明があるかどうかポイントです。友人の証明って、外からはなかなか難しいですね。

また、「反復継続」とは、繰り返すということです。自分の持っている物件を一回だけ売る。これは、「業」にはなりません。

これでは、マイホームを個人間取引するのに、いちいち免許が必要になってしまいます。

冒頭の具体例でも、土地を小口に分けて、一括（一回）で売る分にも免許はいりません。小口にした土地を何度も別の人に売りたいときには免許があるので、不動産屋さんに頼みましょう。

それでは、「反復継続」の繰り返すとは、1年に何回までなら当てはまらないでしょうか？都道府県の許認可のある部署に聞きましたら、「ケースバイケース」とのことでした。

「1年に3回までならいい」とかよく聞くのですが、そういった案件は「グレーゾーン」に当たります。また、地主さんが土地を小口にして年の一つずつ売るのはどうかというのも「微妙」です。

不動産取引の現場には、このようにあいまいに解釈できるものもあるので、注意しましょう。なお、実際の取り締まりは警察が行いますが、取り締まり件数は記録の出ているもので、平成30年の過去5年間を見ても、平均しても10件もいかない程度。「無免許営業」には、仲介料をもらったなどもありますので、全国的にも、ごく僅かと言えます。

宅地建物取引業法違反の態様別検挙状況（過去5年間）

態様別	年	平成 26 年		平成 27 年		平成 28 年		平成 29 年		平成 30 年	
		件数	人員								
無 免 許 営 業		7	8	17	20	9	15	5	8	4	6

出典 RETIO. NO114 2019年夏号

金持ち父さん菅野ゆずるコラム

最近、不動産を買って欲しいと話がありました。

その方は、昨年年末に査定をお願いされ、机上査定した金額は、1000万円（仮）でした。

しかし、今月実際に売り出しに動き出したいから内覧して、金額を出して欲しいと言われました。コロナ禍もあり、前回金額を提示した時よりも安い金額で700万円（仮）くらいにしなりますよと話したところ、

売主さん

「そうですね～…しょうがないですね」

となりました。

コロナ禍で、不動産の価格が下がり

買い時はいつですか？

と聞かれることがよくあります。

私は、常に買い時だと思います。

理由は、値段が下がったときに買いたいとみんな思うからです。

じゃあ、底値になった状態で購入物件を探すとどうなるか？

底値なので、あとは上がりますよね？

本当の底値で買いたいといっても、人によって投資基準は違います。

現金で購入する人は、融資を受ける人よりも条件が良くなります。そういう人が価格が下がり切ったときには、同じ条件の人より早く買ってしまいます。

では、どうするか？

不動産の価格というのは、その売りに出ている金額で決まるわけではありません。

「指値」と言って、この金額なら購入しますよと

値引き交渉して購入するのです。

企業の社長が不動産を所有していたとして、資金繰りのために不動産を売却しようとしている時に、来月苦しいから、銀行から借りて利息を払うなら、少し安くして不動産を売却しようかな～、なんてことが今のコロナ禍なら心理的にあり得るわけです。

常に、良い物件を探しながら、指値して、物件取得を目指すのも不動産投資に大事なことです。

菅野 譲
(かんの ゆずる)

< 免責事項 >

- ・ 当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資判断や運用戦略のご検討にあたり参考となる情報の提供を目的として作成されたものであり、実際の投資等に関わる最終的なご決定はお客様ご自身のご判断で行って頂きますようお願い致します。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資におけるいかなる利益も保証するものではなく、また、投資の結果によってお客様が思わぬ損害を被る可能性もあるため、投資を行われる際にはお客様ご自身で投資のリスクを慎重に検討されますよう併せてお願い致します。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツに掲載されている情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報等によっておりますが、当社がこれらの情報の正確性等について、全て、独自に検証しているわけではありません。当社はこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何らの表明又は保証をするものではありません。当社は、当社の商品、およびコンテンツの内容及び提供、並びにお客様による第三者への開示等について、お客様その他当社の商品、およびコンテンツの閲覧者に生じた一切の損害、損失又は費用について、損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害結果損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含め、これらについて債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何を問わず、何ら責任あるいは義務を負わないものとします。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツ中における、シミュレーションやバックテストについては参考データ等のご提供を目的として作成したものであり、将来の利回りを保証するものではありません。

Rich Dad Poor Dad Letter 10月号 - Part1

発行日 2020年10月

著者 ロバート・キヨサキ

発行者 寺本隆裕

発行所 APJ Media 合同会社

大阪府大阪市中央区南船場2丁目5番12号

クリスタファイブ10F

©2020 APJ Media, LLC All rights reserved.

※この電子書籍の全部または一部を無断で複製、転載、改竄、公衆送信すること、および有償無償にかかわらず、本データを第三者に譲渡することを禁じます。