



協会理事長よりご挨拶

特定非営利活動法人
日本ホームインスペクターズ協会
理事長 長嶋 修

今年4月の緊急事態宣言以降、不動産市場は大激変。インバウンド需要を見込んでいたホテル、飲食店などの商業系は自粛ムードで閑古鳥が鳴く日々が続きました。このことを以て2012年12月の民主党から自民党への政権交代以降長らく続いてきた不動産市場の上昇基調にもブレーキがかかり「バブル崩壊か?」といった声も各種メディアから聞こえたものです。

しかし実際には、そうしたことは一切起こっていない。理由は簡単で、今回は90年バブルやリーマンショック前のバブルとその崩壊とは異なり、日米欧の同時金融緩和、とりわけ日米は無制限金融緩和を行うことで、金融システムが崩壊することを阻止したためです。一時1万6000円台をつけた日経平均株価も現在は2万4000円台と、コロナ前の水準を上回っています。

とはいえ商業地は新型コロナの影響が大きく、インバウンド需要が今年に入って激減し、不透明感が強まっています。訪日外国人客がほぼ消滅したことに加え、緊急事態宣言などの外出自粛や店舗への休業要請で国内の経済活動も大幅に停滞しました。これでホテル投資は今後しばらく冷え込むことになりそうですが、心配ありません。そもそも都市部のホテル用地は新築マンション用地取得と競合しており、昨今は取得単価の高いホテルが圧勝してきたため、新築マンションは年々発売戸数を減らしており、ホテルが撤退してもマンション用地にとって代わるだけ。東京・銀座に象徴される商業地も、仮に現在出店している店舗が撤退してもそのニーズは手厚く、多少の賃料下げはあってもすぐに埋まるでしょう。

住宅市場は活況です。4～5月に半減した新築・中古一戸建て市場は緊急事態宣言中のマイナス分を上回る勢い。「コロナで都心居住が見直され、郊外や地方への移住が増える」「リモートワーク(在宅勤務)でオフィスの空室率が高まる」といった言説も、現実のものとはなりません。今後はむしろバブル化の懸念すらあります。コロナ禍で日米欧とも史上空前の財政出動と金融緩和、とりわけ日米は無制限金融緩和をアナウンスすることで、リーマンショックのような金融システム破綻が回避され、当面の資金繰り不安がなくなると、市場には膨大なマネーが残ります。

一方では新政策も目白押し。神戸市が2021年3月から、全ての空き家に対し固定資産税の減免を外すとしているほか、国土交通省はこれまで大規模河川を対象としてきたハザードマップについて、中小河川も対象に入るとアナウンスしています。潮流に遅れぬよう目配せしつつ、むしろホームインスペクションといった武器を利用して時代をリードしていきたいものです。