



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

コロナ禍をよそに不動産市場、とりわけ住宅市場は「絶好調」。2月の首都圏中古マンション成約件数は前年比プラス29.9%の大幅増となり、1月としては1990年の計測開始以降、過去最高。成約単価も前年比2.3%と9ヶ月連続の上昇。中古一戸建ての成約件数は前年比プラス37.0%、成約価格も前年比4.8%と勢いがあります。

昨年世界を覆ったコロナで、とりわけ日本においては4月以降の緊急事態宣言中には取引数は半減しましたが、価格は下がりませんでした。そして緊急事態宣言があげると、それまで溜まっていた需要が吹き出すどころか、新たな需要を取り込み形で成約数・価格ともここまで上昇してきました。

「コロナを機に、地方移住や郊外移住が増えるのではないか」といった一部が予測、連想する動きも、限りなく限定的。例えば東京圏への人口流入の動きはやや弱まったものの、その多くは外国人の動きで説明できるほか、東京から神奈川・埼玉・千葉へといった一部の動きは、コロナの影響というよりは、都心部の住宅価格が上がりすぎたため、より安価な住宅を求めてといったところでしょう。複数の不動産物件検索サイト関係者にヒアリングした所、昨年の緊急事態宣言中には地方や都市郊外へと物件検索範囲が広がったものの、宣言が明けるとその動きももどに戻ったといえます。

コロナ以降、日米欧の積極的な財政出動、日米に到っては無制限の金融緩和でマネーが膨張し、それが株や不動産、昨今ではビットコインといった仮想通貨に流れるなど、あたかも「資産バブル」といった様相を呈しています。この状況は1990年バブル前とそっくり。85年のプラザ合意で急激な円高に見舞われる中、政府が行った積極的な財政出動と低金利政策であのバブル経済は生まれた。当時とは比べ物にならないくらい市場にマネーがあふれる中で、低金利が維持できるうちは当時を上回る資産価格の上昇があり得るでしょう。90年バブルは日本の一人勝ちでした。もし今後1ドル100円を切るなど円高に触れるにも関わらず株高・不動産高といった状況になれば、それはバブルと認定してよいかもしれません。国内資産に投資する手前で、円を買う動きが起きるためです。

東京オリンピック・パラリンピック開催の可否が不動産市場に与える影響が殆どないのは、かつて先進国で開催された五輪と不動産市場の関係を見れば自明。新種・変種のコロナが再び世界を覆うことになればここまでの議論の前提は霧消するものの、しばらくは都市部を中心に活況が続くでしょう。いずれにせよ私達は、どんな時代であれホームインスペクションのあるべき姿を世に提示し続けるのみです。