

大友雅敏 不動産購入の裏技表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタント。不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサポートするベストサポート社代表取締役。

住宅は今、買いどきか!? ②

東日本大震災後、住宅は買いどきかどうかの質問が多く寄せられた背景には、仮設住宅の大量建設による建築資材の不足や高騰の報道に接して、今後住宅価格が値上がりするのではないか、と心配する方が増えたのが理由の一つと思われる。

確かに住宅価格は市場動向で変動しますから、購入するタイミングによって損得が生じます。しかし建築資材が高騰したからといって必ずしも住宅価格が値上がりするとは限りません。

住宅がどんどん売れていくような市場が活況な時ほど、売主は強気な値付けをしますので価格は上昇します。しかし、建築費が値上がりしても住宅市場が低迷していれば、値上げによる価格転嫁はできません。

住宅価格は土地代や建築費などの原価の積み上げではなく、市場の動向に左右されているのです。売れそうもない価格で住宅を市場に出しても、積弊厳しくなることを売主は良く知っています。だから、利益率を奪ってでも売れる価格を設定

焦る必要ないが、優良割安物件は狙い目

定まるのです。さて、現在の市況はどうかでしょうか。日本の住宅市場は2007年のサブプライム問題と翌年のリーマンショック以降、デフレ経済の状況にあります。首都圏で人気の高い一部の高級住宅地を除いて未だに下落または低迷しています。

そんな中で今回の大震災はこの上ない衝撃を与えることになり、昨年から見えた明るい兆しもすつ飛んでしまいました。これから先の消費マインドの回復や先行きは、まだまだ不透明です。その結果、住宅価格はまだまだ頭含み。建築資材などが高騰したからといって今は焦って買う必要はありません。

購入時期を判断する上で重要なポイントがもう一つあります。ほとんどの人は住宅ローンを組みますから、借入金利の動向も重要なポイントになります。

ローン金利は借入限度額や返済額に大きな影響を与えますので、金利が低いときに借入するのに越したことはありません。

今、明らかに住宅金利は低いです。大震災で今後どうなるのでしょうか。これ

からの経済政策、復興計画やスピード、電力の回復、原発の沈静化、世界経済...などの諸条件が複雑に絡み合ってくる。

いずれの問題も一朝一夕に解決できるものではなく、その道りは険しく速いもの。しかし、今回の大震災において世界中から称賛を受けた日本人の強い互助精神や団結力で、必ず過去の姿を凌ぐかたちで復興することは間違いないでしょう。

それにより日本経済が息を吹き返せば、金利が上がることは十分考えられますが、現時点ではそれも希望的観測にしか過ぎません。このように考えますと、しばらくは現在の金利水準程度が維持されると思いますので、この点についてもやはり今あえて焦って買う必要はないといえます。

ただし、前回説明したように、購入して問題がない立地条件や物件にも関わらず、消費者が一斉に買い控えをしたことで、値段を下げている割安物件がとまどいあります。このような物件だけは、今まさに買いどきです。