

アベノミクスと不動産市場

{ I } アベノミクス

- 1 目的 デフレからの脱却 消費税増税への地ならし
- 2 手法 ①金融政策②財政政策③成長戦略 \Rightarrow 三本の矢

① 金融政策

日銀と 2% のインフレターゲットを共有し、目標達成まで金融緩和を行う

\Rightarrow 為替相場の円安、株価上昇（リスク資産への資金移動）

円安は輸出産業には競争力回復、反面、資源価格（特にエネルギー、食糧等）の価格上昇による悪性インフレの懸念 \rightarrow 貿易赤字は解消できるか？

民間ベースに資金は流れるか？ \rightarrow 成長戦略が必要

金利は上昇するか？

賃金上昇は遅行性があるため、国民からの批判

バブルの発生懸念批判

② 財政政策

国土強靭化と復興で大型補正予算（13兆円） \rightarrow 公共事業によるバラマキ批判、財政健全化への逆行批判

乗数効果が小さいとの批判

経済財政諮問会議の復活

③ 成長戦略 \Rightarrow 最も難しい

経済再生本部 産業競争力会議

・規制改革の推進・イノベーションと IT・経済連携の推進（TPP 等）・エネルギー政策の構築・地球温暖化対策の見直し・産業の新陳代謝の円滑化・攻めの農業政策・資源確保とインフラ輸出の推進・クールジャパンの推進

・中小企業対策は？ \rightarrow 金融円滑化法の廃止

{2} 不動産市場

1 土地価格と供給 2 消費税アップと需要動向 3 金融機関の融資態度 3 金利動向(住宅ローン金利と事業資金金利) 4 建築費動向

① 消費税 2014年4月と2015年10月の2段階引き上げ
→ 駆け込み需要は見込めるが、15年以降の軽減策がなければ、実需は減退
中古住宅取引は個人間取引のため消費税にあまり影響されず活況か

② 需要
アベノミクスで活況を呈するのは投資需要(インフレに強く値上がり期待)
ただし、賃料は企業収益の上昇、賃金上昇がなければ横ばい
⇒ 利回り商品から値上がり期待商品へ
外資の動向も要注意
土地には実需用も投資用も区分がないので、価格動向に影響
相続税増税により、インフレ期待とあわせ個人の投資需要は活発化?

③ 金融機関の融資
バブル期の不動産業向け貸出 約120兆円 現在 約60兆円(うち約20兆円は個人貸家業向け)
金融機関は株式の含み益増加(ただし、2004年以降は自己資本以上の株式保有は禁止されている)