

学生と教員の見方

14
多様な不動産の価値



【アピールポイント】
大学では投資的観点から見た日本の不動産等について学んでいます。興味のある建物を実際に見に行くのが好きです。

【学生の見方&考え方】
(3年 長谷川拓也)

日本のマンション価格は地域や立地によっても大きく変わる。例えば、都心部や駅近のマンションは需要が高く、価格も高いが、郊外や駅から遠いマンションは需要が低いため、比較的価格が低い。

また、マンション価格には、周辺の環境や施設、交通の便、景観なども影響を与える。加えて、マンションは建物を多くの所有者が共有する形態であるため、管理組合や修繕状況などもマンション価格に影響を与える可能性があることが特徴である。

マンション価格と将来予想

国土交通省が公表する不動産価格指数によると、住居および商業用のマンション関連指数は年々上昇している。

023年のマンション新築供給戸数は前年比で減少したが、中古マンションの売買件数は前年比で増加しているとい

る結果が出ている。マンション需要が供給を上回っている状況を示していると考

ると考えられる。その上昇の要因としては、コロナ禍によるライフスタイルの変化に伴う在宅勤務やテレワークの普及、都心部や駅近

の需要の増加やマンション価格動向を示す指標を参考にすることが重要であると考えられる。

【教員による展開】
(金東煥准教授)

一方、景気悪化や少子高齢化による人口減少で、マンション需要と供給が一致するところが決まる。マンション需要と供給には、前述の上昇を引き起こす

の要因が影響を与えると考

えられる。具体的には、人口の状況、景気動向や経済情勢などの

希望するため、需要が増加する一方で、マンション供給は限られており、需給の逼迫を引き起こし、マン

ション価格の上昇及びマンション価格の上昇につながる。同じく、マンション立

さらに、都心部に立地す

るマンションや最寄り駅へのアクセスが良いマンションは、多くの人が購入を

要因であり、マンション価値の上昇が価格上昇につながる。

増加と供給不足は今後のマンション価格上昇につながる可能性があるも示唆している

需給や景気などが影響

コストは「引き続き上昇」だが

つまり、国内の景気が良くなれば、企業利益が上昇し、賃金が増加し、国民の収入が増える。国民の収入増加は、日本の金融緩和政策により、正常化状況によっては、マンション価格の不確実性が減る可能性があるも考えられる。