

今年の地価公示は、訪日客の増加や再開発ラッシュに湧く大都市と人口減少に歯止めがかからない地方との二極化が一段と進んでいることを示しました。

不動産投資物件の価格については、超低金利の時代が続いて、高利回りの物件に関心が集まり、機関投資家や個人の富裕層が取得競争をした結果、価格が急騰し、利回りが低下、投資としての魅力がなくなりました。

不動産価格については大都市都心部など一部では顧客の取得能力、利回りなどの経済的な合理性を逸脱した価格水準となっていることから、行き過ぎた価格の調整局面を迎えることは必至と言えます。物件広告の凶面を見ると「値下げ!」「価格改定」という表現が増えて参りました。この数年間の価格上昇が転換点を迎え、今後本格的な価格調整が行われることが予想されます。

価格は天井を打ち、緩やかに下落傾向に向かいつつあります。

ここ数年間、不動産市況は概して好調に推移してきました。その要因は異次元の金融緩和と金利水準の低さにあったことは誰もが認めるところです。

今回のバブル期を延命させている最大の要因は「金融」であり、いわゆる金融相場と言っても過言ではありません。換言すれば「金融に依存した市場」になっています。不動産価格が依然として高値圏で推移しているのは、超低金利が下支えをしているからに他なりません。

今後、何らかの理由で金融機関の融資姿勢が変わることになれば、現在の市況が激変する可能性が高まることになるでしょう。住宅、不動産の市場動向は「金融次第」ということになります。現段階では国内の金融機関は、貸出先が極めて限られているために、その多くが不動産に向かい、いびつな状況となっています。

## ☆山・旅・諸々 ☆

今年のスノーシューは3月初旬に谷川岳山麓から、マチガ沢や一ノ倉沢の雄大な眺望を楽しみながらのトレッキングを楽しんだ。

どこまでも透き通る青い空と純白の雪原。そして、新芽が芽生え始めた樹々。大自然の営みは、厳しい環境の中でも着実に営まれている。

誰も歩いていない新雪をスノーシューを穿いて歩くのは爽快だ。所どころで湯掛曾川を渡り、芽吹いたばかりの柳の芽の柔らかさに感動。

日本三大岩壁のひとつ、一ノ倉沢の大岩壁は青空の中に屹立し、その迫りに圧倒され、皆でいつまでも見惚れていた。

