



中山登志朗

株式会社LIFULL/LIFULL HOME'S総合研究所 副所長兼
チーフアナリスト
出版社勤務を経て、1998年より不動産調査会社にて不動産
マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専
門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへの
コメント提供、寄稿、出演多数。2014年9月より現職。



岩間光佐子

住宅設備・建材アドバイザー、ライター
住宅メーカーにてインテリア設計業務に携わったのち、注文
住宅情報誌の編集者に、編集長を務め独立。住宅設備機器、
建材などを中心とした執筆およびアドバイザーとして情報発
信。二級建築士・インテリアコーディネーター。



尾間紫

住宅リフォームコンサルタント
リフォーム業界で数多くの現場に携わってきた経験から、事
業者向けの住宅リフォームコンサルタントや消費者向けの住
宅リフォームガイドとして、リフォームの実践的なノウハウを
提供。一級建築士、インテリアプランナー。



中川寛子

住まいと街の解説者
東京情報堂代表。街遊びのプロとして首都圏のほとんどの街
を踏破。日本地理学会、日本地形学連合、東京スリパチ学会
会員。行政書士有資格者。著書に『この街に住んではいけない』
『キレイになる部屋、ブスになる部屋』など多数。



淵脇祐樹

編集者、ライター
出版社、広告制作会社勤務を経て、フリーランスに。住宅・
不動産業界を中心に、情報誌、Webサイトなどで編集者・ライ
ターとして活動。取材で訪れた家は1000邸以上。軽いフット
ワークで全国の取材を楽しみ、情報を発信している。



竹内英二

不動産鑑定士
不動産鑑定事務所および宅地建物取引業者(株)グローブ
フィット代表取締役、不動産鑑定士、宅地建物取引士、賃貸
不動産経営管理士、不動産コンサルティングマスター(相続
対策専門士)などの資格を持つ。



椎名前太

住宅・不動産ライター、宅地建物取引士
大学卒業後、OA機器販売や中古車情報誌の広告営業など複
数の職業を経験し、住宅・不動産ライターに転身。元サラリー
マンならではの消費者目線で、難解なことでもわかりやすく書
くのが得意。編集協力を行った書籍は50冊以上。



佐々木恵美

フリーエディター、ライター
福岡市出身。九州大学教育学部を卒業後、ロンドン・東京・福
岡にて、女性誌や新聞、WEB、報告書などの制作に携わる。特
にインタビューが好きで、著名人や経営者など多様な人たち
を取材。国連ハビタットのコンサルタントも務める。



松尾麻衣子

住まいと暮らしのライター
古道具や古着、古民家など、“お古”に惹かれる愛知県在住
ライター。雑誌、Webを中心に建築やリノベーション関連ほか、ま
ちづくり、ものづくり、グルメ、音楽、著名人インタビューなど、
多ジャンルの取材・執筆を手がける。



松本浩司

ゲストハウス経営、フリーライター
中日新聞社の記者として10年勤務し、2018年10月に家族で
北海道旭川市へ移住。観光・交通・まちづくり・移住が好物。
タイニーハウスで地域に溶け込み、ローカルな暮らしを感じる
「旭川公園ゲストハウス」を運営している。



小濱淳一

宅地建物取引士、ライター
コピーライター歴25年超を経て、宅建業界に転身、というか
家業を継ぐ。広告で培った消費者目線で住宅不動産業界を
眺めると、そこには未開の大地があった？ 虚と実の謎解きを、
実業の隙間で発信し続けている。



野村綾乃

住宅ライター、女性ライター事務所代表/(株)アンズ
コミュニケーションズ代表取締役
東海エリアを中心に駆け回る住宅ライター。取材記事・コラム
執筆、監修、講師のほか、マンション入居者コミュニティ支援
を行う。ラジオパーソナリティ・構成作家としても活動。

街・家選び、 その前に絶対 知っておきたい話

LIFULL HOME'S PRESSとは？

住宅の最新トレンドや、専門家による正しい住宅情報をお届けするWebメディア。



60..... withコロナ・afterコロナ

68..... 街トピック

76..... 家を買う・建てる

84..... 気になるトピック

LIFULL HOME'S PRESS

街トピック
④

JR京葉線「幕張豊砂」の新駅が登場！ 概要と期待されることとは？

2023年に登場予定のJR京葉線「幕張豊砂」新駅は、イオンモール幕張新都心に隣接することになる。利便性がアップして街がどのように活性化していくのか、近隣駅とともに注目したいエリアになることは間違いない。

イオンモール幕張新都心の前に
JR幕張豊砂駅が誕生予定

2023年春、JR京葉線に、
「幕張豊砂(まくはりとうすな)」と
いう新駅が開業予定だ。場所は、

海浜幕張駅(東京駅から37分)と新
習志野駅(東京駅から34分のほ
中間地点で、所在地は千葉市美浜
区浜田2丁目。千葉市と習志野市
の境界付近に位置する。
2020年に開業したJR山手

線高輪ゲートウェイ駅と同じく、
名前は公募方式で決まった。幕張
豊砂駅は、鉄道の操車場(ヤード)
に隣接した箇所に建設されるが、
これもJR山手線高輪ゲートウェ
イ駅と共通である。駅舎の工事が



幕張新都心



1. 新駅の位置
場所：千葉市美浜区浜田2丁目 海浜幕張駅(新習志野線)から1.7km
出典：幕張新都心拡大地区新駅設置に係る基本調査結果の概要について
幕張新都心拡大地区新駅設置調査会 新駅の位置



駅舎外観イメージ図(南側より)

完了した1年後には、北西側に対
して自由通路が整備される計画だ。
自由通路ができれば、駅を通過
して操車場の北西側に抜けることが

きるようになる。
操車場に行ける駅は、近くの
JR総武線幕張本郷駅を存じな
ら分かりやすい。JR総武線は

JR京葉線と並行して走っており、
幕張本郷駅は幕張豊砂駅の北西側
に位置する。この駅も操車場に沿
ってできた駅で、操車場の反対側
へは通路を渡って往来できる。た
またまどちらも「幕張」という地名
がついた駅、構造も似たような形
になると予想される。

ちなみに、新駅建設の費用負担
の割合はイオンモールが2分の1、
千葉県と千葉市、JR東日本がそ
れぞれ6分の1だ。なぜイオンモ
ールの負担が多いかというと、新

駅ができることで最も利益を享受
するのがイオンモールだからだ。

幕張豊砂駅ができれば
街のアクセスが格段にUPする

幕張豊砂駅が開業されることで、
期待されることは以下の2点。

1つ目は、イオンモール幕張
新都心へのアクセスが良くなる点
だ。現在、イオンモール幕張新都
心の最寄り駅は海浜幕張駅だが、
海浜幕張駅からイオンモール幕張
新都心へは徒歩13分ほどかかり、
歩いて行くには少し遠い。実際に
は、海浜幕張駅からの巡回バスを
使う人も多い。幕張豊砂駅ができ
れば、イオンモール幕張新都心は
駅の目の前という立地となり、便
利になる。豊砂にはコストコホー
ルセール幕張倉庫店もあり、幕張
豊砂駅ができれば、こちらへも
電車で行くことができる。
ようになる。さらには、これらの
商業施設で働く人たちにとても
幕張豊砂駅はありがたい存在とな
る。今までは職場に行くのに自家
用車が必要であったが、電車でも
通勤できるようになるメリットは
大きいだろう。



千葉運輸免許センター

2つ目は、千葉運輸免許セン
ターへのアクセスが良くなる点だ。
ここは、免許の取得や更新を行う

ために、千葉県内に住む多くの
人が利用している。千葉県には運
免許センターが千葉市と流山市の
2か所にしかなく、千葉市の運
免許センターは常に混雑状態だ。
千葉運輸免許センターは、現時
点では海浜幕張駅が最寄り駅だが、
駅から歩くには少し遠い場所に位
置する。海浜幕張駅からは、所要
時間5分のバスを利用する人が多
い。多くの人が利用する施設の割
には、少し不慣れな場所にある千葉
運輸免許センター。自由通路が開
通すれば幕張豊砂駅が最寄り駅と
なり、歩ける距離になる。多くの

人の利便性が向上することが期待
できるというわけだ。

ンに関しては、現在隣の海浜幕張
駅において幕張ベイパークの開発が
推進中である。幕張ベイパークに
は、最終的にタワーマンションが6
棟建つことが計画されており、約
4000戸の住戸ができ、約1万人
が住む街が計画されている。規
模としては、元東京五輪選手村の
「HARUMI FLAG」の一回
り小さい街となる。幕張ベイパ
ークでは既に2棟のタワーマンシ
ョンが竣工しており、現在は3棟目
の工事に着手している。幕張近辺
に新築マンションを探るのであれ
ば、幕張ベイパークが有力候補と
なるだろう。

JRの新駅ができれば、気にな
るのは駅周辺の開発の可能性だ。
千葉市では、幕張豊砂駅南西側の
豊砂エリアに「幕張新都心豊砂地
区計画」を立てている。この計画
では、業務市街地の形成が目標だ。
地区計画の範囲の中にある広大な
空き地は幕張メッセの駐車場の敷
地となっており、幕張メッセがあ
る限りは駐車場以外の用途には転
用されないとい推測
される。さらに、
地区計画の南西側
のエリアは公園で、
その先はすぐ東京
湾の人工ビーチが
広がっている。よ
って、駅の南西側
にマンションが建
つような土地はほ
とんどなく、幕張
豊砂駅近くの土地
に、新たなマンシ
ョンが建つ可能性
は低いと推測され
る。



幕張豊砂駅南西側。公園および幕張メッセ駐車場が広がる。その先はすぐ東京湾となっており、マンション等の開発余地は見込めない



幕張豊砂駅東側。海浜幕張駅の幕張新都心および千葉運輸免許センター方面

LIFULL HOME'S PRESS

家を買う・建てる

2

欠陥住宅を購入してしまったら？ 知っておきたい法律知識・対処法を解説

万が一、欠陥住宅を購入してしまったら、迅速かつ適切な修繕対応が必要となる。買主として対応する場合に、知っておくべきことや対処法を解説する。



竹内英二
EJI TAKEUCHI

不動産鑑定士

LIFULL HOME'S PRESSの記事は
こちら



手厚く守られている 新築住宅の購入者

住宅には、建具の建付不良やクロスのがれ、コンクリートのクラック(ひび割れ)などの不具合が起こることがある。ほとんどは軽



新築住宅を購入した人向けに法律知識を解説

微なもので、アフターサービスの範囲内で修繕してもらえる。一方、欠陥住宅は、建物として通常有すべき品質を欠いた建物のことを指す。雨漏りや家の傾き、シロアリによる床下の腐食などが該当し、これらは瑕疵と呼ばれる。欠陥住宅は大掛かりな修繕が必要だ。この記事では、新築住宅を購入した人が使える法律知識を紹介する。新築住宅の購入者は、2つの制度によって手厚く守られている。1つ目は、「民法による売主の契約不適合責任」であり、2つ目は、「住宅の品質確保促進等に関する法律(以下、「品確法」と略する)による担保責任」だ。

マンションや建売住宅等の新築住宅は、一般的には宅地建物取引業者(不動産会社のこと)が売主だ。宅地建物取引業者である売主は、土地と建物の瑕疵について、引き渡し後、最低2年間は責任を負う。



新築住宅は欠陥に対する保証が厚い

さらに、新築住宅においては、品確法により、建物の構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分について引き渡し後、最低10年間、責任を負う。つまり、買主は購入から2年間の間は、「民法による契約不適合責任」と「品確法による売主責任」の2つの制度により守られており、購入3年目から10年目にかけては、「品確法による売主責任」によって守られているのだ。

品確法に基づき 補修請求するのが基本

新築住宅で欠陥が発見された場合は、品確法に基づき修補請求することが基本。修補請求とは修繕の請求のことである。対象となるのは、以下のような内容だ。構造耐力上主要な部分は、住宅の基礎、基礎杭、壁、柱、小屋組

土台、筋交等の斜材、床版、屋根版または梁・桁等の横架材で、当該住宅の自重や積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の振動、衝撃を支えるものが該当する。

雨水の浸入を防止する部分は、住宅の屋根や外壁または開口部に設ける戸、枠等の建具および雨水を排除するための排水管のうち、当該住宅の屋根や外壁の内部または屋内にある部分が対象となる。軽微な不具合は品確法の対象と

修補できる対象を品確法で確認しよう



はなっていない。

品確法は、マンションや建売住宅の売主だけでなく、注文住宅の請負工事会社にも適用される。

契約不適合責任で 請求できる内容

契約不適合責任とは契約内容とは異なるものを売ったときに問われる売主責任のことである。従来、売主には瑕疵担保責任という売主責任があったが、2020年4月より民法が改正されたことで瑕疵担保責任が廃止され、契約不適合責任が創設されている。

マンションや建売住宅のように、売主が宅地建物取引業者であれば、2年間は契約不適合責任を追及できる。品確法による保証との違いは、契約不適合責任は土地も対象としており、対象とする瑕疵や請求権の範囲も広いということ。対象となる瑕疵は、物理的瑕疵、法的瑕疵、心理的瑕疵、環境的瑕疵だ。

物理的瑕疵とは、建物なら雨漏りやシロアリによる腐食、耐震強度不足、家の傾き等、土地なら土壌汚染や地中障害物が該当する。品確法の対象は、物理的瑕疵のうち建物部分のみが対象となる。法的瑕疵は、法令等の制限により

取引物件の自由な使用収益が阻害されているものを指す。心理的瑕疵とは、取引物件で過去に自殺や殺人事件、火災、思わしい事件事故などがあり、心理的な面において住み心地の良さを欠く内容である。新築ではほとんどなく、主に中古物件が該当する。環境的瑕疵とは、近隣からの騒音、振動、異臭、日照障害、近くに反社会的組織事務所があり安全で快適な生活が害されるおそれが高いものを指す。取引物件自体に欠陥がなくとも、周辺で起きている問題も瑕疵の対象ということだ。

建物に欠陥がある場合には、品確法による修補請求が優先されるが、建物以外の欠陥であれば契約不適合責任の追及を行うことになる。契約不適合責任で売主に請求できることは、「追完請求(修補請求)」または「代金減額請求」、あるいは「損害賠償請求」、もしくは「契約解除」のいずれかとなる。2020年3月まで存在した従来の瑕疵担保責任では、買主は売主に対して「損害賠償請求」または「契約解除」のいずれかであった。契約不適合責任では新たに追完請求(修補請求)や代金減額請求もできるようになったため、買主はさ



内覧会で十分に確認することが望ましい

らに手厚く守られるようになったのだ。

事前に予防する方法と 事後の相談先

欠陥を予防するには、事前に実施される内覧会で、十分に建物の状況をチェックすることだ。内覧会での指摘は、責任の所在が売主側にあることが明確なので、売主

が素直に聞き入れてくれることが多い。内覧会で疑問点を解消しておくことが、欠陥住宅を購入しない最良の予防策となる。

事後に欠陥が発見されたときは、国土交通大臣指定の公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターに早めに相談するのが適切だ。全国の弁護士会とも連携しており、調停なども依頼することができる。

不動産競売とは？ 競売で物件を購入する方法と注意点

競売とは、裁判所が債権者のために行う、入札形式による不動産売却のこと。不動産を購入する方法と注意点を解説する。

競売で家を購入するとどうなる？

競売とは、裁判所が債権者のために行う入札形式による不動産売却のことである。住宅ローンなどを使って不動産を購入する場合、物件には抵当権が設定される。抵当権とは、債権者がその担保物件から優先的に弁済を受けることができる権利のこと。債務者の借入金返済が滞ると、債権者がローン残債の回収を図ることになる。具体的には裁判所に競売の申し立てを行い、そのまま売却されるのが競売物件ということだ。

競売の最大の特徴は、物件の検討期間が短いことだ。物件の公告後、2週間後に入札が開始され、期間は1週間。短期間に少ない情報の中から物件の良否を検討し、入札手続きまで行う必要があることから、一般の個人は容易に手が出にくい。

また、競売物件は安く購入できるイメージがあるが、そうとは限らない。競売は、売却基準価額（裁判所が入札前に公表する基準価格）が、市場価格の7割程度と安く設定されているだけであり、実際の落札価格は売却基準価額よりもかなり高くなるケースも多い。現在、裁判所はB-1T（不動産競売物件情報サイト）で過去の物件の「売却価額（落札額）」と「売却基準価額」の結果を公表している。

競売物件の購入方法は？ どういう流れになるの？

競売物件について、裁判所は、「物件明細書」「現況調査報告書」「評価書」の3点セットと呼ばれる資料を公表している。物件明細書とは、物件に対する裁判所の認識を示した書類。買受



裁判所が提供する「物件明細書」「現況調査報告書」「評価書」の3つの資料を読み込むことが必要となる



競売物件は検討期間が非常に短い。短い検討期間で判断するのは非常に難しいだろう

とは、裁判所から委託された評価人（不動産鑑定士）による評価額が記載された書類だ。評価額はそのまま売却基準価額となり、売却基準価額の8割が買受可能額（入札の最低金額）、2割が買受申出保証額（入札時に納める保証金となる。評価書には駅からの距離や公法上の規制等の物件に関する内容も記載されている。

B-1Tでは、裁判所ごとに年間

振り込み完了後、入札終了日までに「入札書」「入札保証金振込証明書」「その他添付書類」の提出が必要となる



の売却スケジュールが公開されている。重要なのは競売物件の公告日（閲覧開始日）。この日に3点セットが公開され、その2週間後に入札が開始、約1週間後終了する。2週間以内に読み込んで購入の可否を判断する必要がある。手続きは、最初にB-1Tに公開されている保証金の振り込みを行う。完了したら、入札終了日までに「入札書」や「入札保証金振込証明書」「その他添付書類」を提出する。

入札完了の1週間後に開札が行われ、最高入札額が発表されて最高買受申出人が決定される。落札できなかった場合、保証金は返還される。開札後、特に執行抗告（所有者等からの反論のこと）が発生しなければ1週間後に売却許可が下りる。代金の納付は、売却許可決定が下りてから約1か月後が一般的。代金を納付し所有権を取得すると、引渡命令が下って不動産の引渡しを受ける。所有権移転登記に関しては、代金納付後から10日程度で完了するのが目安だ。

競売において

注意すべきこと4点

競売は、売却代金が納付される前までは債権者が取り下げもできない。債権者が競売ではなく任意売却

却に切り替えて物件を売却することがあるためだ。最後まで購入できるかどうかかわらないということとは、知っておく必要がある。

競売では、抵当権等の他人の権利は買受後に消滅するのが原則だ。ただし、例外的に買受後に消滅しない権利も存在する。たとえば抵当権が設定された以前に存在する賃借権は、競売後に消滅しない。つまり、賃借権が発生したタイミングによっては、買受後に借主が残ってしまうケースもあるということだ。買受後に消滅しない権利については、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」に記載されているため、十分に確認しておきたい。

競売は、明け渡し費用がかかるケースがある。明け渡しとは、占有者や家財がない状態で物件を渡すことで、所有権の引き渡しとは異なる。占有者がいる状態で物件が引き渡された場合、買受人は占有者と協議して明け渡ししてもらう。しかし、協議が整わない場合は、強制執行を申し立てる必要がある。家財道具が残っている場合は、運び出しや保管を行う。強制執行にかかる費用は、法律上は強制執行を受ける方が負担することになるが、相手方は資力が少ないことが多いため、現実的には買受人が負担

するケースが多い。

競売物件では、法定地上権（競売で土地と建物別々の所有者となった場合に、建物所有者に法律上認められる権利）が発生する物件もある。この場合、買受後に登記や地代の決定等の手続きを要するが、これらは買受人が地主と協

議して進めていくことになる。専門的な法律知識を要するため、弁護士などの力を借りなければいけないことも多い。法定地上権についても、物件明細書の「売却により成立する法定地上権の概要」に記載があるため、購入前に発生の有無を十分に確認しておきたい。



不動産競売は注意点やリスクを把握したうえでよく検討したい



竹内英二
EIJI TAKEUCHI
不動産鑑定士

LIFULL HOME'S PRESSの記事は
こちら



LIFULL HOME'S PRESS

気になるトピック

①

東京都の人口が26年ぶりに減少！ 要因と不動産市場に与える影響は

コロナ禍などさまざまな要因により、東京都の人口が26年ぶりに減少している。今後も人口減少の常態化が予想される東京都。不動産市場にあたえる影響とは？

東京都の人口推移は どうなっている？

2022年1月1日時点の東京都の人口は1398万8129人。前年同月比で4万8592人の減少となっている。2021年の内訳は、他県との移動増減を示す「社会増減」は3897人増加している。出生数と死亡数との差を示す「自然増減」は3万682人減少。都内間移動増減および出入国等を示す「その他」は2万1807人減少している。

一方で、その1年前の2020年においては東京都の人口は8600人増加している。2020年の内訳は、社会増減が2万9618人増加、自然増減が1万8537人減少、その他が2481人減少となっている。

2020年と比べると、社会増

減の増加数が大幅に減少していることがわかる。東京都は、近年は他県から流入してくる社会増によって人口が増えてきたが、その社会増の数が減少したことで、全体の人口が減少するに至っている。

東京都の人口減少は コロナ禍の影響も大きい

東京都の人口が減少した理由は、社会増の人数が大幅に減少したところが大きい。2021年は3897人の社会増となっているが、2020年の2万9618人と比べると2万5721人も減少している（下表参照）。

新型コロナウイルスによって、テレワークが普及したことから、部屋数を求めるニーズが増えている。都内で2DKに暮らしている人たちが仕事部屋を確保するために、近郊3県に3LDKのように

項目	2021年	2020年	差
社会増減	3,897人	29,618人	▲25,721人
自然増減	▲30,682人	▲18,537人	▲12,145人
その他	▲21,807人	▲2,481人	▲19,326人
合計	▲48,592人	8,600人	▲57,192人

東京都の人口 出典：東京都

にある通勤」の2つが両立するようなエリアに人が動いているといえる。少し広い範囲で東京をメガシティの「TOKYO」として捉えると、TOKYOには近郊3県を含み300万人以上の人が暮らしている。メガシティとは、主に都市圏人口が100万人以上の都市



新型コロナウイルスの感染拡大により、一部の企業ではテレワークが定着した

部を指し、TOKYOは世界最大のメガシティとされている。東京都という人が作った行政上の境界であり、TOKYOの自然に生まれた境界とは異なる。

テレワークの普及によって「東京の人口が減った」というよりは、「TOKYOで部屋数のニーズが増えた」と捉えた方が実態に近いかもしれない。「部屋数と価格」のバランスの取れた物件が、たまたま東京都の行政上の境界の外に存在していたため、東京都からは転出した人は多いがTOKYOから転出した人は少ないといえる。

新型コロナウイルスにより外国人の入国制限が行われたことで、外国人が減ったことも東京都の人口減少要因となっている。2021年における「社会増減」と「自然増減」以外の要因である「その他」は2万1807人減少した。「その他」の内訳は、日本人が2979



竹内英二
EJI TAKEUCHI

不動産鑑定士

LIFULL HOME'S PRESSの記事は
コチラ



東京都の人口減少には4つの要因が考えられる

東京都の住宅価格が高いのも 人口減少要因の一つ

「コロナ禍で社会増が減少したこと」も重複するが、東京都の住宅価格が高いことも転出理由が増えた遠因といえる。株式会社不動産経済研究所によると、2021

年における首都圏の新築分譲マンションの平均価格は6260万円。バブル期の1990年の6123万円を上回って過去最高となっている。

テレワークで仕事部屋を確保したいというニーズがあっても、都内で手頃な価格で広い間取りの家を購入できる状況であれば、都内にとどまった人も多かったと思われる。しかしながら、都内では価格が高過ぎて広めの物件を購入できない人も多いため、近郊3県に人が流れる状況となった。都内の物件の価格が高いことは、転出者を増やした遠因となっている。

過去にもバブル期には東京都の人口が減少する現象が見られたが、バブル期と同等以上の価格水準となった2021年も住宅価格が人口減少に影響をあたえたといえるだろう。

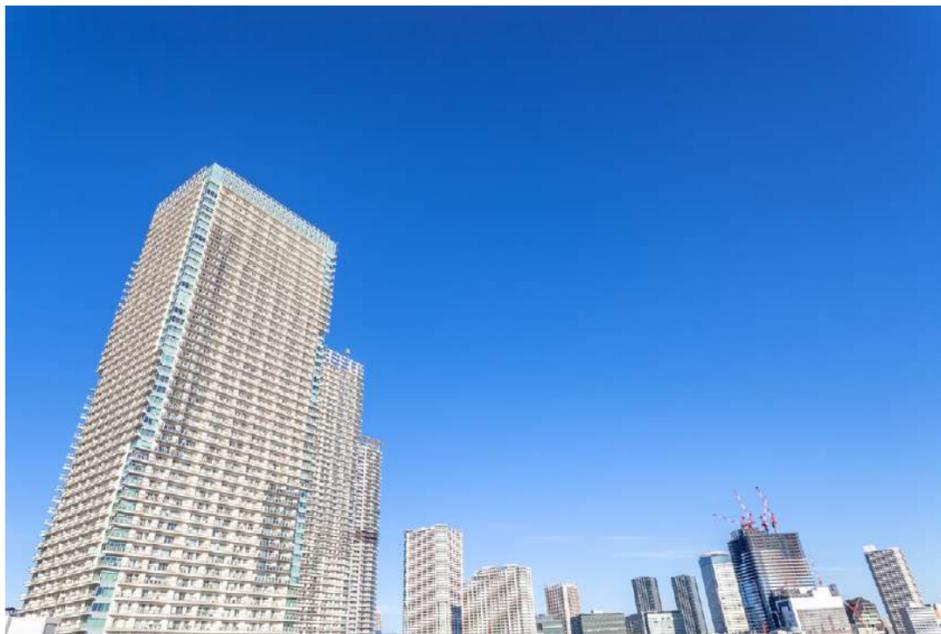
自然減が拡大傾向にあることも東京都の人口減少要因だ。自然減は、2020年の1万8537人減少から、2021年は3万682人減少となり、1万2145人も増えている。東京都は今後後期高齢者が増えていくことから、自然減が増えることが予想されている。東京都の人口減少は、近い将来に常態化することが見込まれる。

人口減に伴う 不動産市場への影響

人口減少が不動産価格にあたえる影響は大きい。不動産価格は人口減少だけでは決まらない。実際、日本全体の人口は2008年頃から減少が継続しているが、日本全体の地価公示の平均価格は2016年から2020年にかけて上昇している。つまり、人口だけでは不動産の価格は決まっていないということになる。

国土交通省の不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格を形成する要因は、一般的要因、地域要因、個別的要因の3つがあり、さらに一般的要因は自然的要因、社会的要因、経済的要因、行政的要因の4つに分かれている。人口は一般的要因のうち、社会的要因の1項目にすぎず、数ある価格形成要因の一つにすぎない。そのため、東京都の人口が減ったからといって、すぐさま売買や賃貸に影響が出るとは言い切れないのだ。

しかし、東京都の人口減少とあわせて気になるニュースもある。それは2022年に入ってから住宅ローンの金利が上昇基調に変化してきたということだ。住宅ローンの低金利は、不動産価格上昇の主たる要因となってきた。日銀は



住宅ローンの金利の推移によっては、今後の不動産価格は楽観視できない状況と思われる

超低金利政策を貫いてきたが、海外の中央銀行が利上げに踏み切っている流れを受け、金利を上げざるを得ない状況になりつつある。そのため、東京都の人口減少に住

宅ローンの価格上昇が加わることで、不動産価格が下がるというところとは予想できなくもない。不動産価格が下落する材料は揃いつつあるといえる。