

## 優和のミニかわら版

(この資料は全部お読みいただいても60秒です)

### 「最近の不動産事情」

物の売買は、基本的には需要と供給で決まります。製造原価のかかっているものを売却する場合は、原価回収以下では売りたいくはないですが、それでも仕方がない場合は、損を覚悟で売ることもあります。

不動産も当然ではありますが、同じ様な状況で売買されます。消費者の行動で学習効果がないと言うか、情報が不足している為か、とてももったいない購入をしているケースが最近何度かありました。いわゆる、かけ込みでの購入のことですが、消費税導入及び消費税率 up の時のかけ込みです。

消費税 up 前に up 分の節約をしようと購入者が殺到し、需要と供給の関係で価格が up します。この為本当に節約になったかどうかは、わかりません。業者は、消費税 up 前に割高な価格で売上が上昇した分、消費税 up 後、在庫で残った物件を割安で売却します。消費税 up 後に2割ほど安くなった物件を買った人を知っています。本当に賢い消費者はどちらでしょう。

話が少し違いますが、2001年9月11日の事件後、入出国及び治安の状況が大きく変わってしまったアメリカで、旅行好きのアメリカ人が選択した行動があります。アメリカ人でさえ思ってもいなかったハワイが、旅行先、不動産の投資先として、脚光を浴びたのです。わざわざ、危険な海外でなくても、常夏で、治安の良いハワイがあるのではないかと、ハワイの不動産物件を購入し始めたのです。島によって違いますが、ハワイ島に別荘を持っていた知人は、9.11の前日本円で約5,000万円で購入した物件が、ほんの5年の間に1億円を超えたと言っていました。今度は、2008年9月15日のリーマンショックで元の5,000万円にもどったそうです。でも、今はISの脅威から、またアメリカの人々は国内の物件を購入しだしました。供給も増加していますが、それ以上に需要が増加しています。

私もハワイ島が好きなので、少々安い物件でも良いと思っていましたが、宝くじでも当たらないとむつかしい状況になって来ました。