



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

〈巫女のお告げとしての漢字〉

通訳を目指す中国人留学生と話し、海外取材を夢見てアナウンサーを目指していた大学時代を思い出した。私は一枚の写真でアメリカに憧れたが中国人留学生は「ものけ姫」で日本に憧れたという。今中国では日本の漢字を字体そのまま逆輸入して使うのが流行、一番人気は「癒」らしい。中国語読みをして「癒す、癒される」気持ちを代弁するそうだ。心を代弁する漢字は巫女のお告げのように出てくる。今の日本は何の漢字が必要か。その漢字は中国で中国人の心を代弁するのだろうか。

特集 2015 上半期 不動産市場の現状と展望

Part 1  
首都圏・近畿圏

分譲マンション市場動向

長谷工総合研究所

上半期 首都圏市場の総括

新規供給戸数は前年同期比7.1%減の1万8,018戸。地域別は都内23区山手エリアが同比6.8%減、下町エリアは同比微増と低調な供給に。神奈川県は同比20.7%減、埼玉県は同比22.5%減、千葉県は同比16.8%減と大幅減。初月販売率は前年を1.0ポイント上回る76.1%。都内23区の平均価格は6,231万円と2007年以後の6,000万円超。それ以外の平均価格は前年比2.9%増の4,379万円。

上半期 近畿圏市場の総括

新規供給戸数は前年同期比16.0%増。地域別では大阪市は同比33.8%増、神戸市同比22.3%増、北摂同比43.0%増、阪神間も前年より246戸増となった。一方、大規模物件の供給が一段落した京都市は前年同期比微減、東大阪や南大阪も同比を下回り、外周地域でもその他兵庫を除く地域が同比を下回った。初月販売率は前年比4.2ポイント減の72.4%。平均価格や分譲単価については上昇が顕在化している。

下半期市場の見通し

首都圏、近畿圏共に供給材料は整っているものの、上半期同様、供給時期の先送り、小分け供給が継続すると判断した。年間では首都圏は4万~4万3,000戸程度と年初予測を下回ると判断。近畿圏は年初予測通りの2万1,000戸の供給となる見通し。都心部・好立地物件への需要は下半期も旺盛に推移するが、経済情勢の変化には留意が必要である。

Part 2

不動産投資市場動向

宮城大学事業構想学部教授 田邊信之

不動産投資市場の現状

不動産売買額は2008年秋の金融危機の影響で年間2兆円弱まで落ち込んだが、2009年春頃から回復過程に入り、2014年度には金融危機前と同水準に回復。状況を呈する不動産市場において過去4年間で市場を牽引してきたのがJリート(日本版上場不動産投資信託)で、売買額全体の約35~55%を占めている。ここ2~3年、円安に乗じて急速に売買シェアを20%超まで伸ばしてきたのが海外投資家だ。

キャップレートの低下は限界に

不動産投資市場の活況で、物件の取得競争から不動産価格は上昇し、キャップレート(取引利回り)は次第に低下。市場をリードしてきたJリートでも、ここ1~2年間は目線に合うキャップレートで購入可能な物件が減少、売買取引全体に占めるJリートの割合は低下傾向にある。今後の物件取得の可否はビルの収益(キャッシュフロー)の増加、すなわち本格的な賃料上昇を見込めるかが判断のポイントとなる。

不動産投資市場の展望

不動産投資市場の動きの把握にはマーケットサイクル(市場の周期)における現在の位置確認が不可欠で、次のピークは東京オリンピックを迎える2020年前後になると予測。また、市場の構造変化も見逃せない。一つは不動産投資対象・資金調達が多様化、二つ目はグローバル化の更なる進展。以上の構造変化は不動産投資市場の一層の成長につながるものであり、市場の成長余地はまだ大きいと考える。

変わる街探検隊 第115回

再開発事業により変貌する五反田・大崎駅周辺地域  
五反田・大崎駅周辺地域(東京都品川区)

JR「大崎」駅周辺地域は東京都が策定する7つの副都心の一つとして開発が進められ、東口地区で再開発が先行した。その後、りんかい線大崎~新木場間の開通で交通アクセスの良さにも注目が集まり、大崎駅西口地区、東五反田地区でも再開発が進行し街は生まれ変わっていく。中でも約3.6haと東五反田地区で最大規模の開発となる「パークシティ大崎」は各建物の大半が竣工し、新たな街が誕生しようとしている。加えて、「西品川一丁目」地区市街地再開発事業も進んでおり、今後も五反田・大崎駅周辺地域は変化を続けていくと思われる。



建物の大半が竣工した「パークシティ大崎」

小間橋交差点にあるシンボルツリーのオーリーブ

首都圏

2015年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数 3,503戸 (前年同月比) 0.0% ↔

初月販売率 78.7% (前年同月比) 2.1% ↗

平均価格 5,815万円 (前月比) 20.8% ↗

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 829千円 [2,742千円] (前月比) 22.1% ↗

6月

新規供給戸数 1,755戸 (前年同月比) 3.8% ↗

初月販売率 74.8% (前年同月比) △1.6% ↘

平均価格 3,664万円 (前月比) △7.6% ↘

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 551千円 [1,821千円] (前月比) △7.4% ↘