



発行: 2019年2月26日
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

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

〈昭和へのレクイエム〉

故・堀屋太一氏が1970年万博を構想したのが30歳の頃。今は亡き作家の野坂昭如氏、放送作家でラジオパーソナリティーの永六輔氏、タレント、放送作家の大橋巨泉氏も30代で世に出て多大なる影響を与えてきた。若くみせようしながら実態は老成している今の時代と違い、戦生まれ世代は早く老成しているようでその実、生きようとする力は若い。世界の閉鎖化は一点突破的発想とやる気を持った世代が欠けたまま日米中EU露などの国も団塊の世代が高齢になってしまった故か。昭和が終わる。

不動産投資市場動向

宮城大学 事業構想学群教授 田邊 信之

Special Report

不動産投資・証券化市場の方向性

中長期的不動産投資・証券化市場の方向性はArbitrage(裁定)、Borderless(ボーダレス)、Concentration(集中)、De facto standard(事実上の標準)、Environment(環境)・Ecology(生態)のABCDEの5つのキーワードでまとめられる。様々な事業をやるより賃貸用不動産への投資リスクが少ない状況が発生しCRE(企業不動産)やPRE(公的不動産)活用の余地が拡大。インフラ関連投資も拡大へ。

不動産投資市場の現状

不動産投資市場の取引状況は2009年度に2兆円弱まで落ち込んだが、2014・2015年度には5兆円まで回復、2016・2017年度も現状維持。私募ファンドは2011年頃から15兆円程度に減少、Jリートは2010年度から回復に転じた。不動産投資市場の特徴は、「地方への投資の拡大」、「グローバル化の進展」、「金利上昇リスク・金利を下げるリスク」、「株価とJリートの動きは連動から相反に」。

不動産投資・証券化市場の今後

マネタリーベースは2013年以降、大幅に増加し、金融機関には大量の資金が滞留。この滞留資金が不動産に投資され始めるバブルが生じる懸念がある。その意味で、金融機関の不動産業向け貸出額、特にGDP比率に注目。実態経済と見合わない急激な伸びには注意を。景気サイクル同様、不動産市場にもサイクルがあり、いずれは下降局面に転じる。バブル生成と崩壊の経験と記憶の伝承が重要。

インタビュー Trend Express トレンド エキスプレス

2019年住宅政策の最新動向

・国土交通省住宅局長 石田 優



本年10月に予定される消費税率引き上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう対策(住宅ローン減税の拡充・スマート給付金の拡充・次世代住宅ポイント制度の創設)を講じている。消費税率引き上げ対応以外の新年度住宅局関係予算のポイントは、住まい暮らしの安全確保に関しては密集市街地対策とブロック塀の安全対策、災害発生の危険が著しい地域に立地する住宅の移転促進など。空き家の除却や利活用等の補助事業の要件緩和など空き家対策も拡充する。建築物省エネ法の見直しでは、省エネ基準の適合義務等の範囲を拡大するが、住宅は見送る。届出義務制度の実効性を高めることでパリ協定を達成。また、マンションや団地の再生促進策の検討も進めしていく。

DATAFILE データファイル

転入超過は8都府県、東京圏への流入が続く 総務省「住民基本台帳人口移動報告 2018年結果」

2018年の3大都市圏における転入・転出超過数(外国人を含む)をみると、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)は13万9,868人の転入超過で、東京圏を構成する都県全てが転入超過となっている。一方、大阪圏(大阪、兵庫、京都、奈良)では9,438人、名古屋圏(愛知、岐阜、三重)は7,376人の転出超過に。都道府県別では東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、滋賀、福岡の8都府県が転入超過。最多は東京の7万9,844人。一方、転出超過となった39都府県をみると、最多は茨城7,744人、次いで福岡、新潟、長崎、青森。市町村別では、転入超過は479市町村で全体の27.9%となった。

寄稿 まちの中に探る未来の兆し

虫の目から時代の変化を読む

・株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦



2025年大阪・関西万博は想定来場者数約2,800万人、経済波及効果約2兆円が期待されている。夢洲会場だけでなく市内全体との連携が構想され、その中心はJR大阪駅北側の「うめきた2期」と北区中之島で展開される「未来医療国際拠点」の2プロジェクト。万博に先立ち、大阪・関西では「G20サミット」「ラグビーワールドカップ2019」と国際的イベントが続く。万博の課題は資金調達とインフラ整備の遅れ、そしてIRの動向。IRの誘致が成功しても開発時期が大阪府・市の思惑通りになるかは不明だ。万博開催決定で増える大阪のプロジェクト参画希望クリエイターは、ステレオタイプの大坂イメージではなくオリジン(本質)の理解が必要。「生きた建築ミュージアム・大阪セレクション」といった優れた市の事業にも注目を。

変わる街探検隊 第153回

八千代市は日本の大規模住宅団地発祥の地

「八千代緑が丘」駅周辺地域(千葉県八千代市)



東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅周辺

八千代市内には国内大規模団地発祥の地として知られる八千代台団地など5つの大規模団地があり、今も宅地開発が進む。東京都心へ電車1本でアクセス可能な交通利便性の良さ、自然環境の良さなどから首都圏のベッドタウンとして発展。中でも、1996年4月開業の東葉高速鉄道沿線地域では急速に開発が進み、「八千代緑が丘」駅周辺地域は大規模高層マンションや複合商業施設などの建設が行われている。北部地域でも新しい街づくりが進行。成長は続く。

首都圏 2019年 マンション市場動向

新規供給戸数	1,900戸	(前年同月比)	△1.8%	▲
初月販売率	67.5%	(前年同月比)	2.3ポイント	▲
平均価格	5,653万円	(前月比)	△4.1%	▲
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	813千円[2,687千円]	(前月比)	△5.7%	▲

1月

近畿圏

新規供給戸数	1,044戸	(前年同月比)	△4.3%	▲
初月販売率	70.2%	(前年同月比)	△7.9ポイント	▲
平均価格	3,756万円	(前月比)	△9.9%	▲
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	638千円[2,108千円]	(前月比)	△2.6%	▲