Comprehensive Real-estate Information

CRI 9

発行:2021年8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

● 青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈敬老の日〉

9月15日だった敬老の日は、ハッピーマンデーの祝日三連休化で9月第三月曜日となった。明快な数字が消えると高齢を祝う日は今後連休の一部として忘れ去られてしまわないだろうか。65歳以上の人口比率である高齢化率世界1は日本。米国は39位だが高齢者人口は日本より1,800万人ほど多く、近年ハリウッド映画も多くの高齢者像が描かれている。日本映画「HOKUSAI」もしかり。葛飾北斎の大作の多くが60代後半に脳卒中を患った後の作品。命ある限り自分をどう生かすのか考えさせられた。

Special Report

コロナショックと金融・不動産市場

コロナショックは金融・不動産市場に何をもたらすか

● 岡三証券株式会社
グローバル・リサーチ・センター理事長
エグゼクティブエコノミスト
高田 創

コロナショックの影響

経済活動の停止により、①陸運業、②小売業、③宿泊業、④飲食サービス業、⑤生活関連サービス業、⑥娯楽業、⑦医療福祉業の7つの業種(以下、「コロナ7業種」)に携わる企業に深刻な資本不足が生じ、不動産売却ニーズを生んだ。一方、大企業やファンドなど資本に余裕のある買い手が海外だけでなく国内にも多数存在。「コロナ7業種」企業と、資本を温存した企業やファンドの二極化は、コロナショックの重要な特徴。

マイナス金利の影響

コロナショックの影響で、配当の安定性や不動産の賃料の安定性が問われる状況になっているが、マイナス金利が広がるなかで、インカムゲインへの期待は強まっている。また、コロナショックに伴い、世界中で金融緩和が一層拡大。グローバルな投資資金が不動産市場に流入しやすい状況となり、日本不動産市場が一定の割合で選択される面もある。金融商品として投資できる物件に対しては強いニーズが生じやすい。

コロナショックと不動産

コロナショックによる未曾有の不況で不動産価格の暴落予想も多くみられたが、今回マイナス金利を含めた金融緩和が継続していることに加え、不動産市場に対する制度的支援など、かつてないサポートが整備されている。また、バブル崩壊前後やリーマン・ショック後の金融危機の際の不動産に対するネガティブ意識があまり感じられないなど、資産価格に対してやさしい状況にあることは注目すべき点である。

ポスト・コロナの時代

コロナショックに伴うライフスタイル変化は、オフィスビル需要の郊外分散化、テレワーク浸透によるオフィスビル需要の減少など不動産市場にも影響。コロナショックを受け、「所有と経営の分化」を中心として不動産に対する新しい向き合い方に注目が集まり、金融商品化の流れが加速していくと思われる。ESGやSDGsへの取り組みも重要課題で、管理方法など持続性を含めた価値の創造が求められる。

DATA FILE データファイル

全国における分譲マンションストックは675万戸
分譲マンションストック関連指標について

2018年10月1日現在の我が国の総住宅数は、前回調査の2013年と比べて2.9%増の6,240万7,000戸、1世帯当たりの住宅数は1.16戸で前回調査時と同水準。1980年以前に建築された住宅は約1,300万戸存在し、耐震性のない住宅も約700万戸存在している。2020年末現在の分譲マンションストック総数は約675.3万戸で、今後、築40年超ストックが増加する。マンション建替え実績は2021年4月1日現在、263件。都心部の小規模マンションにおいて敷地売却制度の活用も進展している。

変わる街探検隊 第178回

JR東海道線「大船」駅周辺地域(横浜市栄区・鎌倉市)
新たなランドマークタワーが完成

JR「大船」駅は横浜市栄区と鎌倉市をまたいでおり、ホームの北半分は横浜市栄区に位置し、出口によって、鎌倉市と横浜市栄区に分かれる。駅周辺地域のランドマーク的な存在となっているのが、大船観音寺の白衣観音像。大船の歴史で欠かせないのが「松竹大船撮影所」。2000年6月の閉鎖まで、60年以上にわたり街を活気づけてきた。駅周辺地域では1990年代から再開発事業が行われ、1992年に大規模ショッピング施設「大船ルミネウィング」、2002年に「ルリエ大船」を含む再開発事業が完了。2021年7月に駅とペデストリアンデッキで結ばれている大型商業施設「グランシップ」が全館オープンした。

2021年7月に全館オープンとなった「GRAND SHIP(グランシップ)」

寄稿 虫の目から時代の変化を読む

テレワークの浸透は「人の流れ」を変えていく
ポストコロナのまちづくりの「にぎわい」の質を考える

● 株式会社ANALOG
佐野 嘉彦

テレワークの浸透に伴い、コワーキングスペースの立地の選択肢は自宅近くへ拡大。人流変化は立地評価を変えていく。大阪では吹田市の万博記念公園の南側に立地するサッカー専用スタジアムが「パナスタワーク」と呼ぶテレワークの場の提供を開始。芝生のコートを眺めながら仕事ができるという今まで存在しなかった価値を提供している。最寄り駅は大阪モノレールの万博記念公園駅。2021年5月、同駅南側のホテル跡地を中心にしたエリア活性化事業のコンペ結果が公表された。西日本最大級のスペックのアリーナを中核としたポストコロナ時代における新しいまちづくりの提案が評価された、最優秀案に期待が高まる。

2021年 マンション市場動向

首都圏				近畿圏			
新規供給戸数	1,952戸	(前年同月比)	△6.3%	新規供給戸数	1,950戸	(前年同月比)	111.7%
初月販売率	68.3%	(前年同月比)	5.9ポイント	初月販売率	73.4%	(前年同月比)	6.0ポイント
平均価格	6,498万円	(前月比)	4.6%	平均価格	4,463万円	(前月比)	△2.4%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	984千円[3,252千円]	(前月比)	4.5%	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	700千円[2,314千円]	(前月比)	△4.4%

7月