

発行:2022年2月25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

〈新着のスーツ〉

冬季オリンピックが過ぎ去っていく。巷では本格的な春を迎えるというのにファッションの話題が乏しい。春に向けスーツを購入しようとしたらブティック、駅ビルやデパートからもスーツが消えていた。最近、若手社員はスーツを着ない。定期的にスーツを求めるが、コロナ前まで素敵に思ったスーツが既に野暮に見え始めるのだから流行は不思議だ。眠らせていたミディ丈のスーツを約20年ぶりに試着してびっくり。全く今風。着られる。最近の流行はジャケットもスカートも長め。姿勢良く着こなそう。

Special Report

コロナ禍における不動産投資市場の展望

● 公立大学法人宮城大学
事業構想学群教授
キャリア・インターナーシップセンター長
田邊 信之

コロナ禍における不動産投資市場の現状

現在の市場環境においては、収入減による損益の悪化、借入金の大幅増加が大きな問題。政府や日本銀行の様々な対策もあり、損益悪化による資金繰り面への悪影響は顕在化していない。また、不動産価格との関係性は高くないが、さらに、供給制約の影響が大きくなり、物流の停止、資源価格の上昇等によって、インフレが生じている。インフレへの対応もあって、金利の動きが注目される。

今後の不動産市況

新型コロナウイルス感染症がオミクロン株で収束した場合、支援のため市中に大量の資金が流入していることから、景気回復後に資産バブルの懸念がある。一方で、オミクロン株で収束しなかった場合には、資金繰り難の問題が顕在化する可能性がある。コロナ対策によって過剰借入状態となっている企業も多い。過剰借入問題への対応次第によっては景気が悪化し、不動産市場も大きな影響を受ける。

不動産投資市場の構造変化の視点

テレワークの普及などによるオフィス市況の悪化は、現時点での構造的変化とはいえない。現在起こっている様々な変化が中長期的な構造変化となるかについてはもう少し見極める必要がある。景気循環、不動産のマーケットサイクルなどの循環的要因と、コロナ禍による特定業種の業況悪化といった一時的ショック、さらにワークスタイルの変化など構造的要因を分けて考える必要がある。

不動産投資市場のサステナブルな発展

不動産業は日本経済が成長しないことには成長しない。不動産価格は日本の経済力に見合った形で上昇していくと思われる。現在の不動産価格はゼロ金利などの金融緩和政策を前提としていることは忘れてはいけない。また、主要国の多くの経済政策において格差是正・SDGsなどが重視されるようになってきた。今後はSDGs・ESGなどの影響がどうなるかも見極める必要がある。

DATA FILE

データファイル

住民基本台帳人口移動報告 2021年結果 都内23区は2014年以降では初めて転出超過

2021年の3大都市圏の転入・転出超過数をみると、全体では6万5,873人の転入超過となり、前年に比べ1万5,865人縮小し、2年連続で縮小した。圏域別では名古屋圏と大阪圏は転出超過、東京圏が転入超過。東京圏への転入超過数は2020年3月以降縮小傾向にあったが、2021年4月以降、縮小の動きは止まっている。都道府県別では神奈川・埼玉・千葉・福岡・大阪・東京など10都府県で転入超過、転出超過数を2020年と比較すると埼玉が最も拡大し、東京は最も縮小している。

変わる街探検隊

第182回

JR京浜東北線「東神奈川」駅周辺地域(横浜市神奈川区) 「東神奈川」駅は交通利便性の高い駅



JR「東神奈川」駅

JR京浜東北線・根岸線とJR横浜線の2路線が乗り入れる「東神奈川」駅は、京浜急行電鉄「京急東神奈川」駅(旧駅名:仲木戸)ともペデストリアンデッキで繋がっている。横浜市神奈川区の中心駅として再開発が行われた「東神奈川」駅周辺には、公共施設や生活利便施設が集積。再開発地区は「かなっくシティ」と命名され、2002年に住宅・店舗・保育施設などが入る「リーデンスフォート横浜」、2004年に地域子育て拠点などが入る「かなっくシティ東部療育ビル」、2009年には駅ビル、2019年3月には「プリアタワー横浜・東神奈川」が完成。また、周辺地域の「東高島」駅北地区でも再整備計画が進められている。

寄稿 虫の目から時代の変化を読む

コロナ禍を経て、ますます注目される「SDGs」の重要性 知っているつもりからの脱却を

• 株式会社 佐野 嘉彦 ANALOG

コロナ禍の中で認知度が高まるSDGs、関連の動きが活発だ。2022年1月以降フランスで、衣類や家電の売れ残り品をリサイクルや寄付による処理を義務づける法律が施行された。コロナ禍で消費者の価値観が変化、ファストファッション型からサステナブルな消費行動への移行に拍車がかかるとする分析がある。日本は4月1日「プラスチック資源循環促進法」を施行。金融機関や自治体も企業のSDGsを後押し、JNTO(日本政府観光局)はサステナブルツーリズムを推進。世界の流れ、SDGs認知率が高い若者の意識変化に対応したSDGsという課題を掲げる3年後の大阪・関西万博で新しい価値観が提示されるのが楽しみだ。



首都圏		2022年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	1,128戸	(前年同月比)	△14.9% ↘	新規供給戸数	792戸
初月販売率	58.4%	(前年同月比)	△9.7ポイント ↘	初月販売率	77.5%
平均価格	6,157万円	(前月比)	14.4% ↗	平均価格	3,992万円
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	947千円[3,130千円]	(前月比)	17.5% ↗	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	745千円[2,463千円]
1月		(前月比)	4.8% ↗	(前月比)	14.0% ↗