



発行: 2022年10月28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

〈燃ゆる秋〉

33年前に発売された五木寛之氏の小説「燃える秋」をいつの間にか「燃ゆる秋」と思い込んでいた。小説が発行されたとき、五木寛之氏と対談させていただいたが、テーマは仕事や恋に燃えるような季節を生きているのに、尚、心の奥底に眠っている何かがあるという女性像で、現在の女性の生き方と重なる。秋が燃ゆるは俳句の季語に影響されていたのかもしれない。春の「山笑う」、夏の「山滴る」、秋の「山粧う」となって、冬の「山眠る」前の一時の華やぎとして秋たけなわには「山燃ゆ」が合う。

不動産投資市場動向と 今後を読み解く視点



Special Report

・一般社団法人
不動産証券化協会 フェロー 田邊 信之

〈不動産投資市場の概況〉

不動産に対する投資需要は2022年においても旺盛で、不動産投資市場は活況。地方都市でも不動産投資は活発化するも、投資対象となる物件の少なさから最近は動きが鈍化。東京のイールドスプレッドは高水準を維持し、相対的には日本の魅力が高まっている。海外投資家にとって、日本の住宅は価格の推移や最近の円安からも日本の割安な投資対象。ただし、物件特性や地域特性などによって、格差は拡大している。

〈不動産業の経営状況〉

2018年秋頃から収益性が若干低下したものの、2021年頃から回復に転じた。2020年1~3月期には一時的に手元流動性が低下したが、その後は回復基調。金融機関から安定的に資金調達ができる、不動産事業をめぐる環境は悪くない。セミマクロの視点で不動産市場の需給関係をみると及第点も、不安定要因のマクロ経済が急激な変化が起こった時に何が起きるかを考えておく必要がある。

〈不動産投資市場の今後を読み解く視点〉

不動産投資市場に影響を与える要因は複合化し、より複雑になっているが、今回は加速するインフレや金利上昇が不動産価格に与える影響について分析。オフィス賃料や不動産価格の変化率はインフレ率との直接的な相関性は低い。その一方で長期金利と不動産の投資利回り(キャップレート)は高い相関性がある。アメリカをはじめとした主要国の金利引き上げの影響や日本銀行の政策変更の有無を注視すべき。

〈マネーストックと不動産価格〉

マネーストックの2021・2022年における状況をみると、コロナ禍対応のため増加。不動産業向け貸出額は全産業向けを上回るペースで増加を続け、大手行はJ-REITや不動産ファンド向け、地域行では大都市中心の貸家向けの貸出が増加。2022年6月末の不動産業向け貸出額は約93兆円と過去最高。マネーストックの増加は不動産価格にも大きな影響を及ぼすことから重要指標として追跡が必要。

変わる街探検隊

第190回

JR山手線「大塚」駅周辺地域(東京都豊島区)

再整備が進むJR山手線「大塚」駅周辺施設

駅前広場の再整備によって、イメージが大きく変化



JR山手線「大塚」駅は「池袋」駅と「巣鴨」駅の間にあり、かつては駅周辺地域も地味なイメージがあったが、近年、駅北口・南口の駅前広場の再整備やホテル・商業施設・古民家を再生した飲食店群がオープンするなど、一帯的な街並みが整いはじめている。若者、外国人も集まる明るく便利で住みやすい街へ変化している。

DATA FILE データファイル

全国・平均の住宅地は 31年ぶりに上昇

2022年都道府県地価調査の概要

全国平均の住宅地は前年比0.1%上昇し、31年ぶりに上昇。商業地、全用途も3年ぶりに上昇。経済活動の正常化が進み始め、全て上昇に転じた。地方4市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)の上昇率は住宅地・商業地とも三大都市圏超え。都道府県別変動率は、住宅地14都道府県、商業地18都道府県で上昇。



首都圏

マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数は785戸1万2,271戸、前年度同期比4.2%減。地域別では、川崎市・さいたま市・その他埼玉・千葉市で前年度同期を大きく上回ったが、都内23区・都下・横浜市・その他神奈川は下回った。初月販売率は67.7%で前年度同期を2.9ポイント下回ったものの、在庫販売は順調。分譲単価959千円/m²、平均価格6,333万円、いずれも前年度同期を下回った。

2022年度
4~9月

新規供給戸数は696戸7,553戸、前年度同期比9.6%減。主要地域では東大阪・京都市で大幅増となったものの、阪神間・神戸市・北摂・南大阪は前年度同期比30%以上の減少となった。初月販売率は69.3%で前年度同期並み。分譲単価766千円/m²、平均価格4,567万円。分譲単価は上昇したが平均面積が縮小し平均価格は横ばいに。

新規供給戸数

2,036戸

(前年同月比) △11.9% ↘

初月販売率

61.6%

(前年同月比) △6.1ポイント ↘

平均価格

6,653万円

(前月比) 9.0% ↗

分譲m²単価[3.3m²単価]

1,012千円[3,345千円]

(前月比)

2022年
9月

新規供給戸数

1,332戸

(前年同月比) 10.1% ↗

初月販売率

71.5%

(前年同月比) 12.1ポイント ↗

平均価格

4,698万円

(前月比) 9.4% ↗

分譲m²単価[3.3m²単価]

754千円[2,494千円]

(前月比) △3.7% ↘