

会員の意見：最新の地価動向をめぐって

最近の地価動向と市況について：針谷博史

先日公表された都道府県地価調査結果は、三大都市圏での市況がターニングポイントを迎えた事を示しています。

まず住宅地は、三大都市圏で▲0.1%とほぼ横ばいになり、名古屋圏は+0.7と久しぶりのプラスを示しました。東京圏の過去5年の年間変動率推移は▲6.5→▲3.0→▲1.9→▲1.0で本年は▲0.1です。又、地価公示共通ポイントによる半年推移では、本年前半の変動率が全てプラスとなり、今年の市況変化を示しています。

一方商業地については、三大都市圏で+0.6、東京圏+0.6、大阪圏+0.4、名古屋圏+0.7と全ての圏域で上昇に転じました。半年推移では昨年後半は全て微減だったのに対して、本年前半は+1%弱程度のプラスに転じています。21年の東京圏は▲8.9で以後▲4.1→▲2.3→▲0.9とマイナスを続けていましたので、正に超金融緩和の持続と景況感の高まりによる風の変化を実感するところです。

不動産流通各大手は東京圏中古マンション等で過去最高の取引件数を続けており、購買意欲の高まりに対して特に中心部の売不足状態とのこと。また3億円位までの収益物件利回りは、先行き強気の見方から利回りは0.5%~1%程度低下しており、20億以上の収益案件も売物件不足とリート、外資系の旺盛な購入意欲により、相当ヒートアップしている現状とのことです。当面市況は堅調に推移するものと予測されますが、オリンピック特需も踏まえた今後の建築費上昇には、現場サイドはかなりの危機感を抱いているように感じられます。

その他の会員の意見ーアジア人投資家への国内マンション販売：田中祥司

東京都心で高級マンションが数多く供給されていますが、販売は好調とニュース等で流れています。では誰がいったい高額マンションを購入しているのでしょうか？ その一翼を担っているのがアジアの資産家だと、外国人への高級マンション賃貸を得意にしている不動産会社から聞きました。

どうやって海外の人たちに国内マンションを販売をしているのだろうか？ そう思って聞いてみると、概ねこのような話でした。海外の投資家を数多く抱えるジョーンズ・ラング・ラサール社が一役買っているとのこと。まず、売り出し予定の高級マンションを大手デベロッパーから販売を任せられ、大量の販売資料を持ってシンガポールまでプレゼンに行く。中国系等のアジアの資産家に説明して、ほとんどは現地も見ないで買ってもらう。ただ、あまり外国へ販売する比率を大きくしすぎると高級マンションのブランド価値が下がってしまうので、全体の2割から3割に抑えている。購入した外国人投資家は自分では住まずに、賃貸に出して運用する。新築の高い価格で買っているので、インカムゲイン(投資利回り)はたいしたことはない。それよりも期待は将来の値上がり益、キャピタルゲインが目的で買う。

日本にいて20年以上も不動産の値下がりを見て、かつ人口減少のニュースを聞いていると、国内不動産のキャピタルゲインなどあり得ないと思ってしまう。しかし、年々不動産が上昇している国の人たちから見ると、東京の不動産マーケットはまだ安く今後値上がりすると感じているのでしょう。

何もしなければ、人口減で不動産の下落が続いてしまう日本で、海外のお金持ちが不動産を買いに来るマーケットを作ることは、今後の日本の不動産市場に必要なことと考えられます。

ドーナツからアンドーナツへ：福土正直

先日9月19日に、平成25年都道府県地価調査による基準地価が発表されました。その結果を見ると、大都市周辺では地価は下げ止まりから上昇傾向に転じていることが確認されます。

なかでも活況を呈したのが都心での投資用不動産への需要の急増です。金融緩和による資金が不動産市場に大量に流れてきたことによって、キャピタルゲインを含みに利回りの低下傾向が見られます(キャピタルゲインという言葉に懐かしさを覚えます)。

一方、住宅地も様子見だった実需要者が、地価の上昇機運を感じて動き始めたことによって、利便性の高い地域(都心に近い地域)での価格の上昇が見られました。

私が担当する千葉県では、住宅地の上昇地点は、木更津方面を除くと、都心から1時間以内の地域に限定されています。このような動向の背景は、以下のように考えられます。

かつて都内に住む団塊の世代がマイホームを含めて環境の良い郊外の大型団地に移り住み、「ドーナツ現象」といわれました。しかし、今では郊外の古い大規模団地は高齢者のみが暮らす寂れた街となっています。昭和42年から約30年間減少を続けた都内の社会動態人口も平成9年より増え始め都心回帰が始まったといわれました。今のその状態が続いています。

これは、「ドーナツ現象」から「アンドーナツ現象」への移行といえるのではないのでしょうか。

HS ニュースレター

年3回発行
ハートストック研究会
発行人・宮尾尊弘

住宅や土地といったモノのストックだけでなく、人の考え方や気持ちといったハート(心)のストックを豊かにするための研究会のブログ：
<http://hstock.blog90.fc2.com/>

ハートストック研究会
2013年度事務局
幹事：飯窪光隆
会計：田淵千代子
顧問：二木憲一