

「東日本大震災後の不動産・住宅市場の現状と展望」
講師：株式会社ニッセイ基礎研究所 不動産研究部長 松村 徹 氏

講演要旨

(文責：日本住宅総合センター 住宅・不動産セミナー事務局)

1. 震災の不動産市場への影響の読み方

以下の視点が必要

- ①震災(津波・地震)の直接的影響…例)液状化した地域等
 - ②原発事故・放射能汚染の直接的影響…例)観光産業等
 - ③マクロ経済動向による間接的・循環的影響…例)経済成長に連動した住宅投資、消費、法人需要の変化等
 - ④企業・消費者の意識と行動の変化による中長期的・構造的影響…例)東京一極集中リスク及び電力依存度を低下させる企業活動、ライフスタイル・ワークスタイルへ等
 - ⑤政策対応等による長期的影響…成長戦略、エネルギー政策、首都機能の移転等
- これら以外にも、高齢化、人口減少、経済活動のグローバル化、円高、企業の海外流出の動き等も織り込んで考える必要がある。

2. 各分野の市況等

(1) 住宅市場

- ・着工は堅調(対前年比)、今後の市況はエコポイント等の政策がカギになる。
- ・11年度着工予測は、85万戸(建設経済研究所)、83万戸(住宅生産団体連合会)。長期的に80万戸台で推移(野村総研)、10年以内に60万戸まで減少(住友林業)との予測もある。
- ・需給バランスは均衡状態。デベロッパは都心良質物件を中心に供給、消費者も慎重に行動。新しい動きとして、野村不のセカンドブランド(郊外で供給)の展開がある。
- ・マンションの防災対策機能(非常用電源、家具転倒防止等)を売りにする物件が出始めた。

(2) 地価動向、景況感

- ・地価については、差別化が進んでいる。長期的、構造的な地価の動きで見ると、列島改造時の地価上昇および土地バブル時の地価上昇の場合と異なり、ファンドバブル時(2008)でも、上昇地点は全体の1/2にとどまっている。
- ・震災後、仙台の高台等の希少性のある土地の価格は上昇している。ただし、仙台市、宮城県全体の地価を押し上げる程ではない。

(3) 不動産投資市況

- ・シンガポール、香港系のファンドや日本の旧財閥系等により活発な取引があり、市場が冷えたという説は正しくない。外資系は細かく選別して投資する傾向が出ている。
- ・不動産業向け融資は、新規貸出、残高ともに減少。選別融資の傾向が強くなっている。
- ・海外投資家から見て東京は、イーールドギャップ、市場規模等の面で当面魅力的市場と言えそう。
 - ①オフィスセクター
 - ・東京都心のオフィスの空室率は改善傾向だが、成約賃料は上がっていない。大規模(基準階200坪以上)では、賃料上昇の動きも見られる。

- ・東京のオフィスは、リーマンショック以降、貸付面積増が続いているが、入居面積は減少が続いている。従来東京では、供給の増加に見合った需要が他からの流入等により生み出される構造だったが、その構造が変化した可能性がある。
- ・新宿エリアでは、今後大規模ビルが2棟竣工するので、空室率がさらに上昇する可能性が高い。
- ・企業のオフィス選びに、BCP(事業継続)、非常用電源機能の充実等が加味されるようになった。旧耐震ビルは、賃料下げても成約が厳しい場合も出ているようだ。
- ・日本の企業が、東京からアジアの他の都市(シンガポール、香港、上海等)に本社機能を移す例が複数出ている。東京は、今後アジアでの地位が低下していくリスクがある。

②住宅セクター(賃貸マンション)

- ・高級賃貸マンションの賃料は崩れたまま回復していない。震災の影響もあるが、大手不動産会社による千数百戸の供給があつて、需給バランスが崩れたと考えられる。
- ・トピックとして、代々木で45戸の超高級物件(350万円/月から平均200万円/月)が満室になった。

③商業セクター

- ・商業施設市場に関し、小売業では、コンビニエンスストアのみ好調。富裕層は動きだしているが、一般消費者が高額商品を買うマインドは弱い。
- ・東京主要商業地区の店舗賃料は、ほぼ横ばい。銀座等の1等地はよいがそれ以外(メイン通りから外れる、1階以外の店舗等)は相変わらず厳しい。中国人等アジア系観光客に販売しているファッション店舗は売上が急落したと思われる。

④ホテルセクター

- ・訪日外国人が減少し、対前年比で大幅なマイナスが続いている。
- ・ホテルの稼働率は上がってきており、昨年並みになりつつある。浦安エリアは震災後大きく落ち込んだが、ディズニーリゾートの集客が戻りつつあるのに合わせて回復して来ている。

⑤物流セクター

- ・物流施設は、空室率が低い水準(6%)にあり、賃料も安定しており、投資対象として評価が高まっている。
- ・物流施設は、今や単なる倉庫ではなく、物品の仕訳、パッケージ、配送等の業務を行うための事務オフィス部分も必要となる(例:アマゾン)。今後、物流施設では、免震構造が差別化要因となる。
- ・大型で最新鋭の物流施設への需要は堅調だが、単なる保管用倉庫は厳しくなり、二極化が進む。
- ・商業セクターに関しては、ネット通販等の展開もあり、施設形態や立地などにおいてさまざまな変革が起こる可能性がある。一方、物流は商品のデリバリー機能を担うため、商業セクターに比べて成長が期待できる。

(3) その他(レポート紹介)

- ・札幌、東京、名古屋、大阪、福岡について、オフィスマーケットの将来予測レポートを出している。(ニッセイ基礎研究所ホームページで閲覧可。)
- ・福岡は、新規供給があまりなく、人口流入と新幹線効果で市況はよいと予測。大阪は、団塊世代の大量退職があり、新規の産業が起こらない限り、大変厳しい状況にある。名古屋は、大量供給があるが、リニア新幹線効果で、長期的に名駅周辺は買いではないか。リニアの関係で、東京では品川が注目。

以上