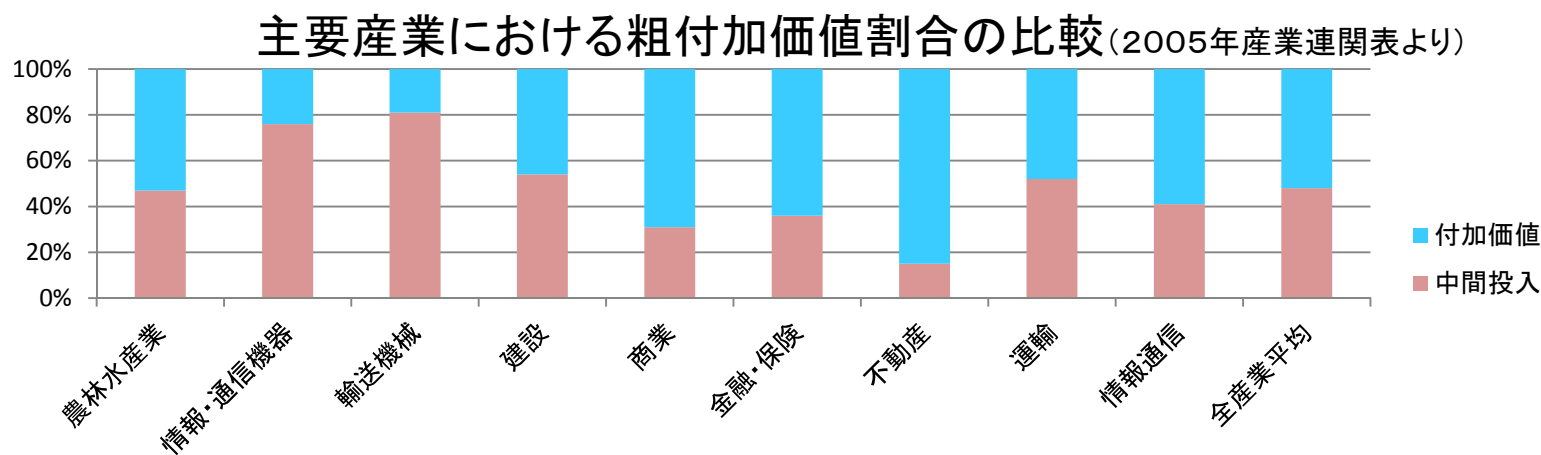
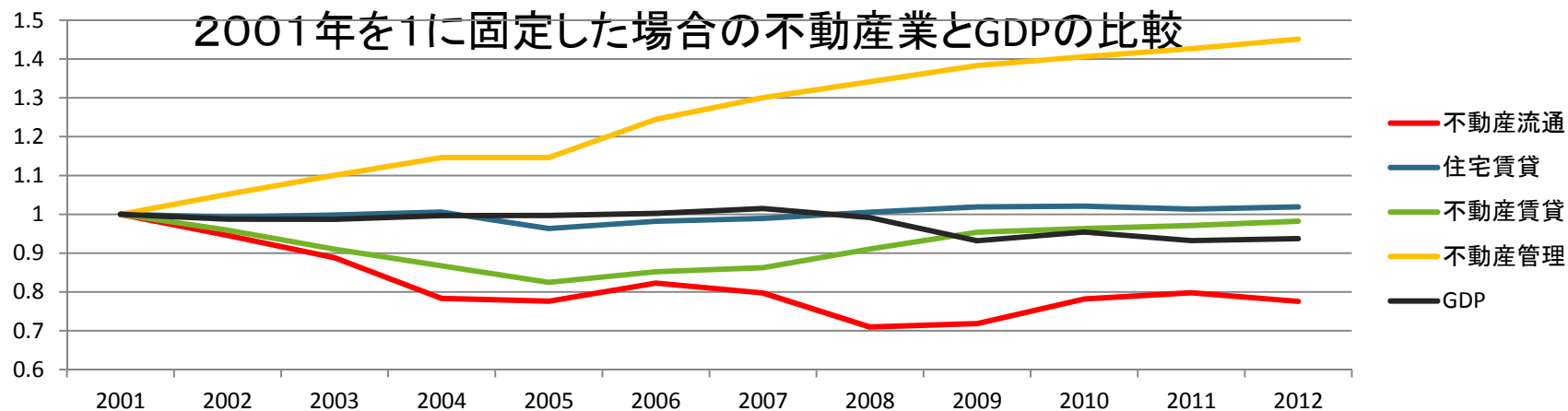


5. 2000年代の不動産業

○不動産業は管理分野を除いて2000年代半ばに一度落ち込むも、その後は住宅賃貸や不動産賃貸のようにストックに基づく分野が健闘している。特に不動産管理は大幅な伸びを示している。一方、不動産流通は2001年比8割程度の水準が続いている。

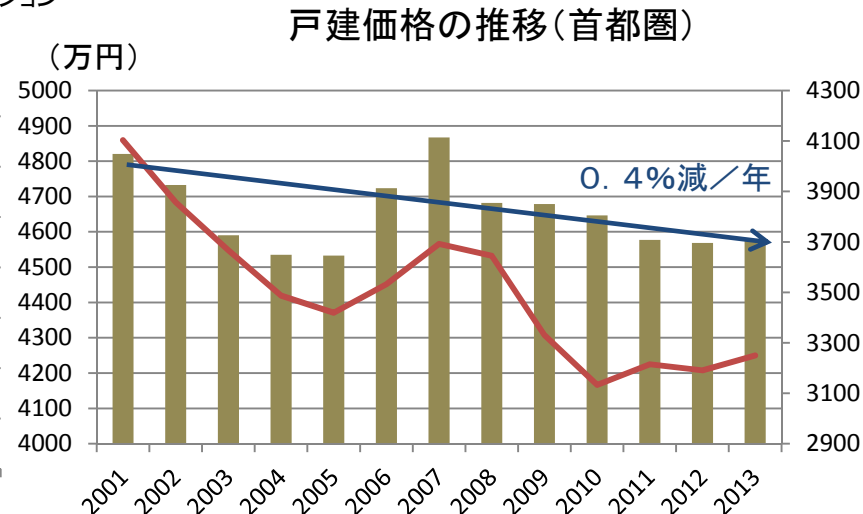
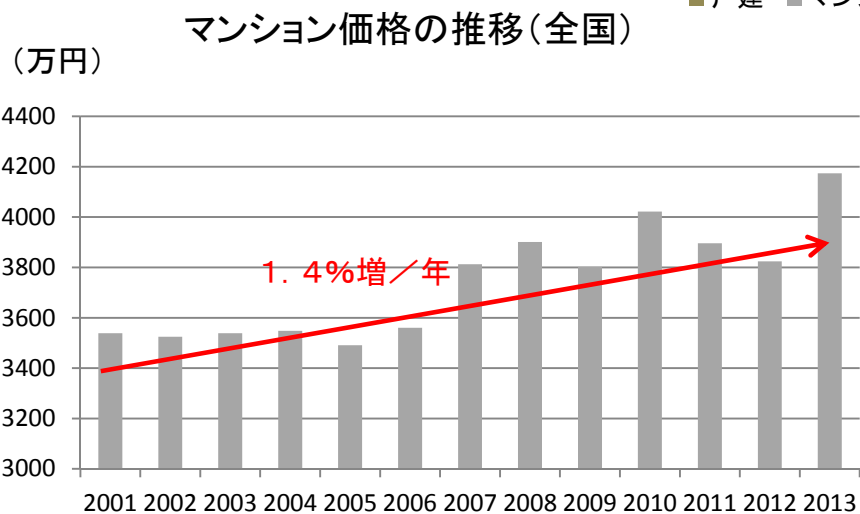
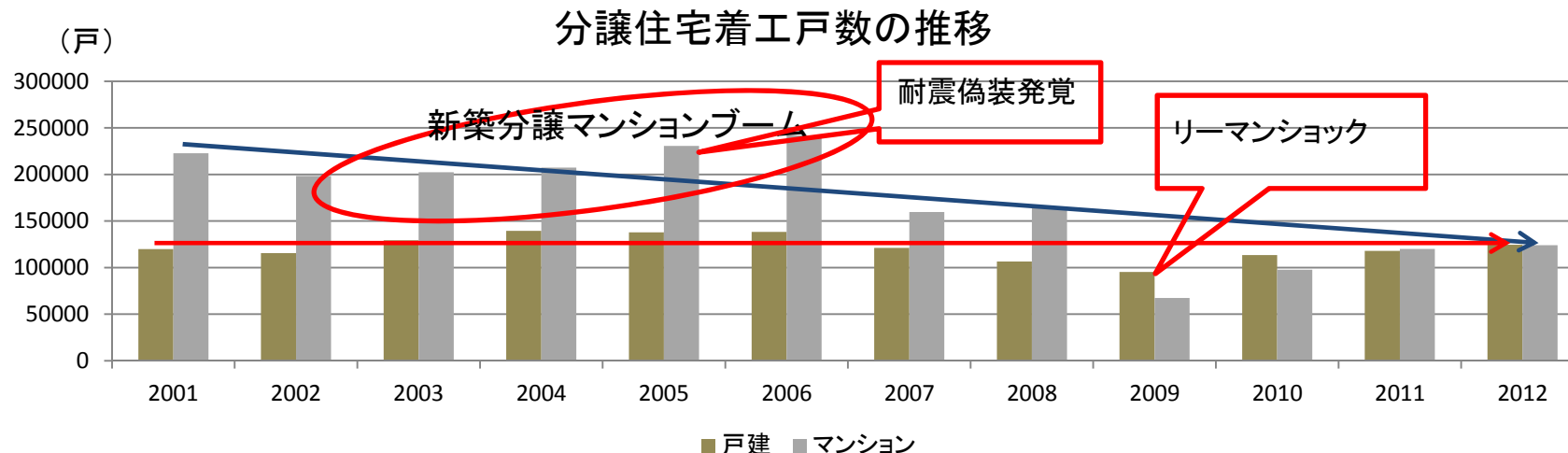
○サービスの付加価値を上げていくことが引き続き必要。不動産業は全産業の中で最も付加価値率の高い産業であり、自らの得意をさらに伸ばすべき。



(1) 不動産流通(住宅分譲)

○2000年代前半は企業保有地の掃出しをタネ地として特にマンションがブームになったが、後半は一転して耐震偽装事件やリーマンショックで下降し、現在は回復途上にあると言える。

○2000年代になって市場の二極化が多方面で指摘されているが、下右グラフは首都圏の戸建分譲において比較的高額のものとは一次取得者向け等の相対的に低価格帯のものがあることを示している。

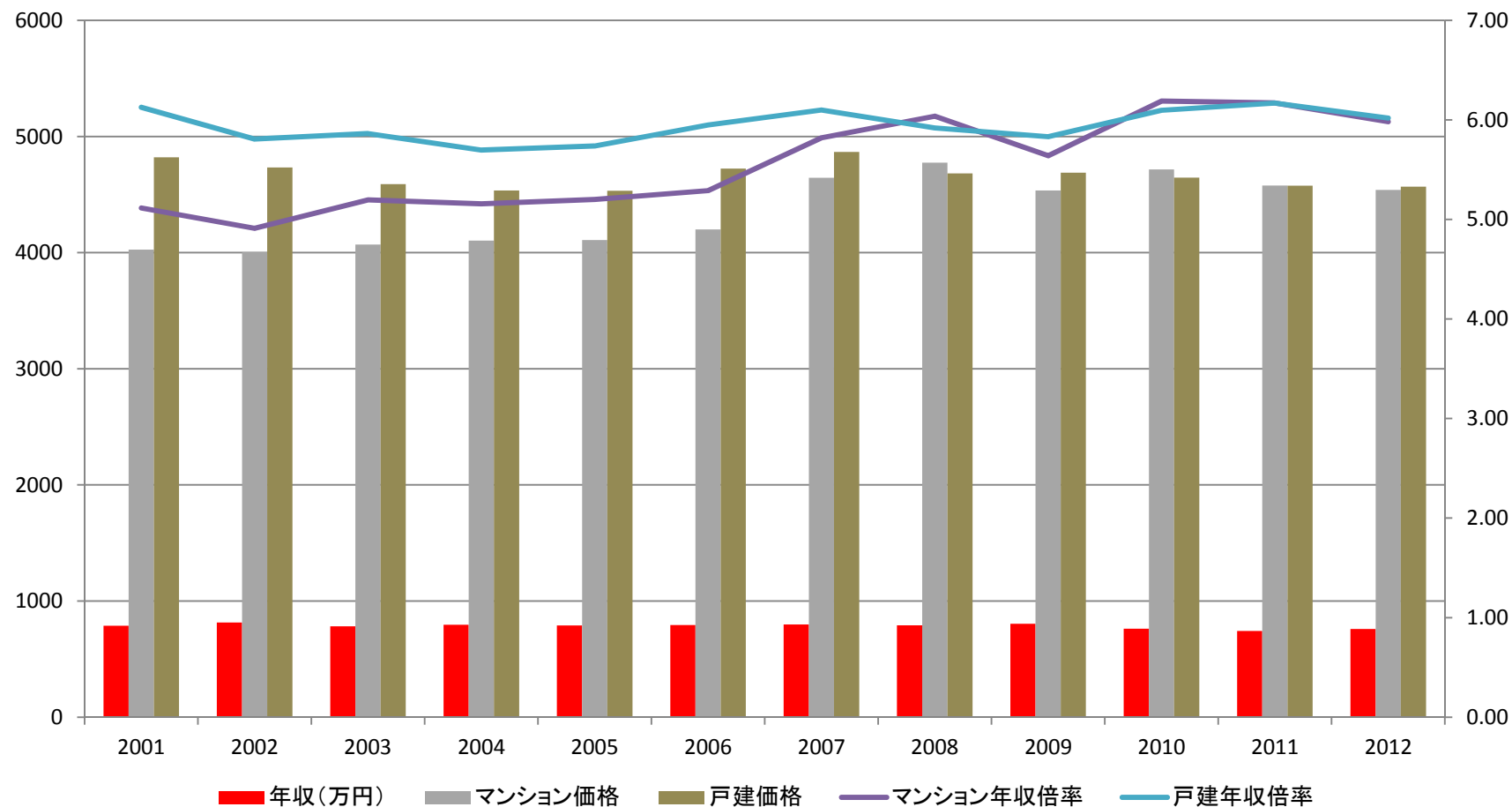


資料: 着工戸数は国交省「住宅着工統計」、物件価格は(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」及び「首都圏の建売住宅市場動向」(下右グラフ中の折れ線はアットホーム社による首都圏新築戸建ての平均価格(右軸))

(1) 不動産流通(住宅分譲)

○2000年代になって年収が伸び悩む中で物件価格はあまり低下せず、結果的に物件価格の対年収倍率はじわじわと増加している。(特にマンション)

(万円)

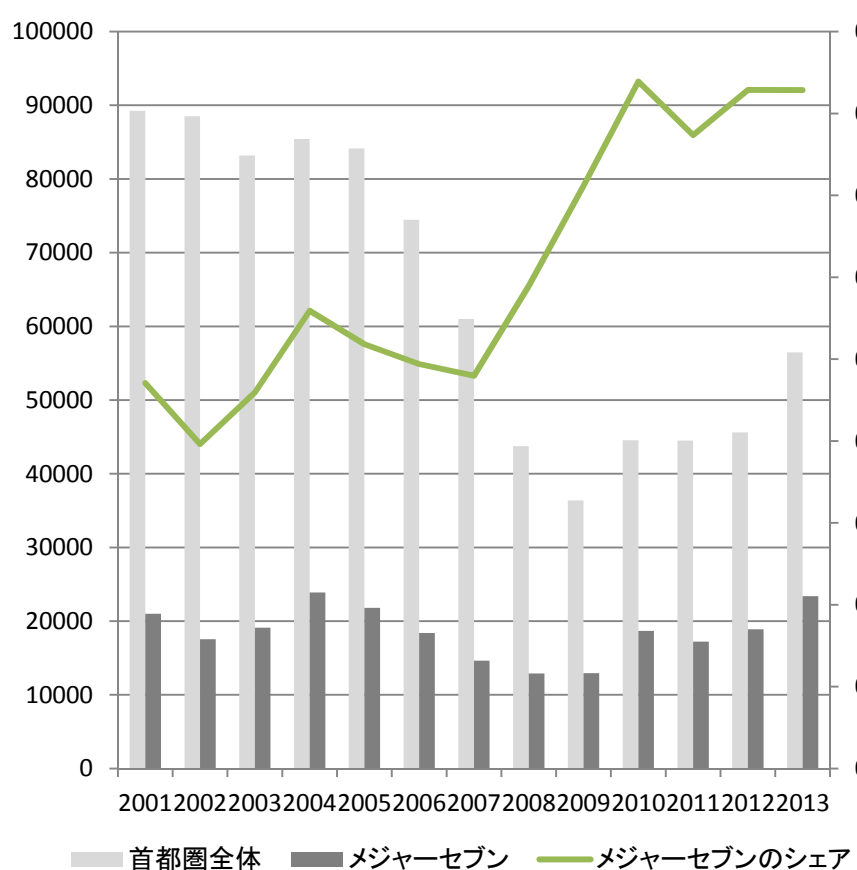


資料:着工戸数、物件価格は前頁と同じ。年収は総務省「貯蓄動向調査」

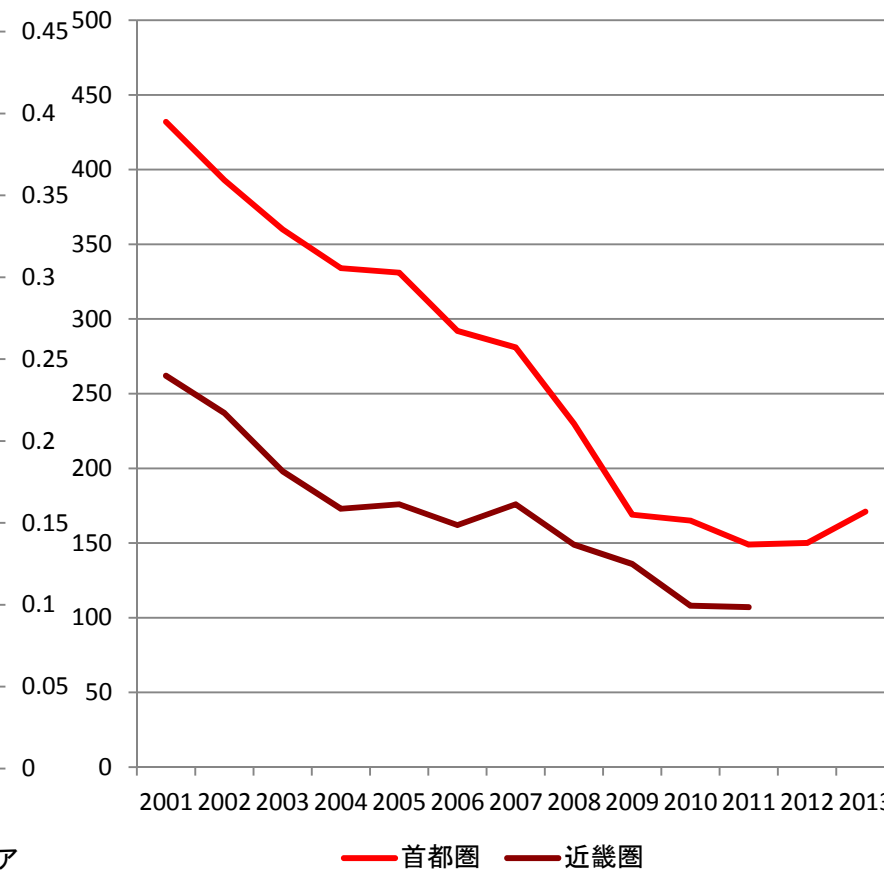
(1) 不動産流通(住宅分譲)

○2000年代前半はマンションブームもあり新興デベロッパーの台頭が目立ったが、中期以降市場が縮むなかで、特にリーマンショック以降は大手不動産会社の供給に占めるシェアが高まっている。

メジャーセブンの発売戸数とシェア推移
(戸)



マンションデベロッパーの社数推移

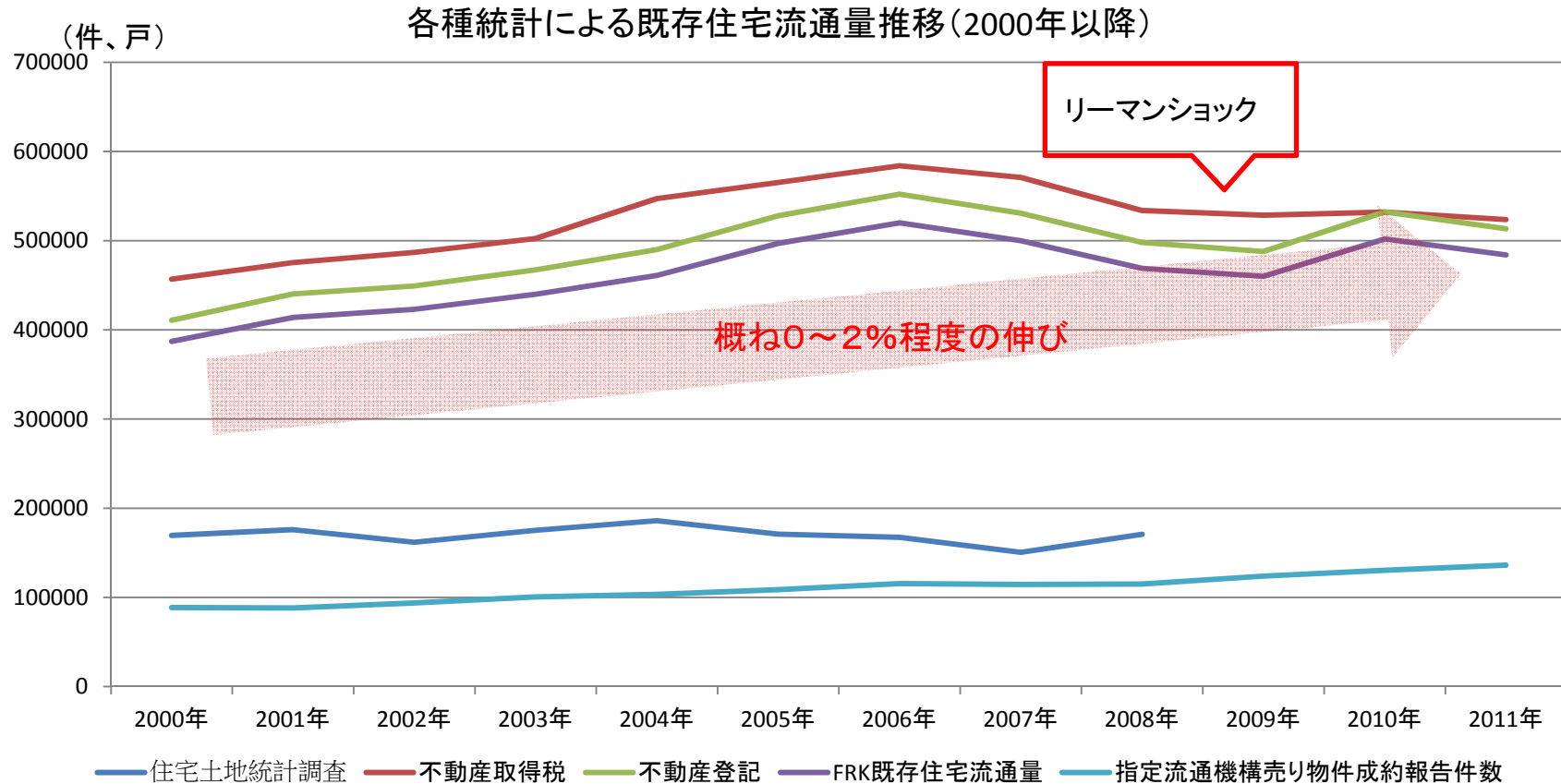


資料; 不動産経済研究所「不動産経済 マンションデータニュース」

注; メジャーセブンとは新築マンションポータルサイト「メジャーセブン」を共同で運営する住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンスのこと。

(1) 不動産流通(既存住宅流通)

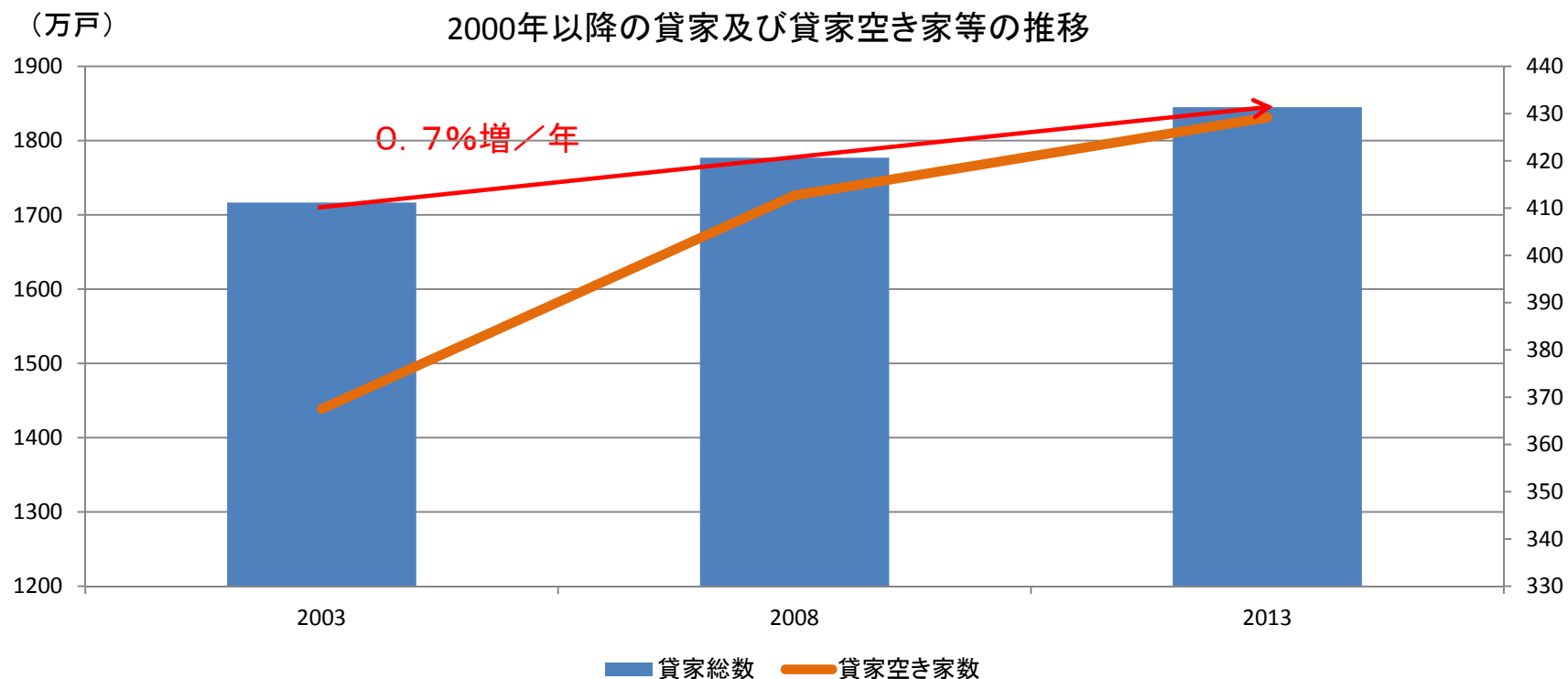
- 2000年代前半は比較的好調に伸びたが、耐震偽装問題やリーマンショックを受けて流通件数は下落し、いまだ回復したと言えない状況
- そのため2000年以降を通してみると伸び率は0~2%程度にとどまっている。



資料: 不動産取得税及び不動産登記については、原野啓(2014)「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」『都市住宅学』No85, pp. 124-132。指定流通機構売り物件成約報告件数については、不動産流通近代化センター「不動産業統計集」。FRK既存住宅流通量については(一社)不動産流通経営協会HPより。

(2) 住宅賃貸

- 賃貸住宅ストックは2000年までと比較して伸び率は落ちたものの(13ページ参照)、依然として増加している。一方、家賃は2000年代になってからは緩やかながら低下傾向。(14ページ参照)
- 足元を見ると、空き家数が増加する一方で、来年1月の相続税課税強化を前に個人の節税対策としてアパートなど賃貸物件の建設が急増している。
- 賃貸物件の急増により需給バランスが崩れ入居者が集まらないなど、結果として賃貸住宅経営者の経営破たんも懸念されるどころ。

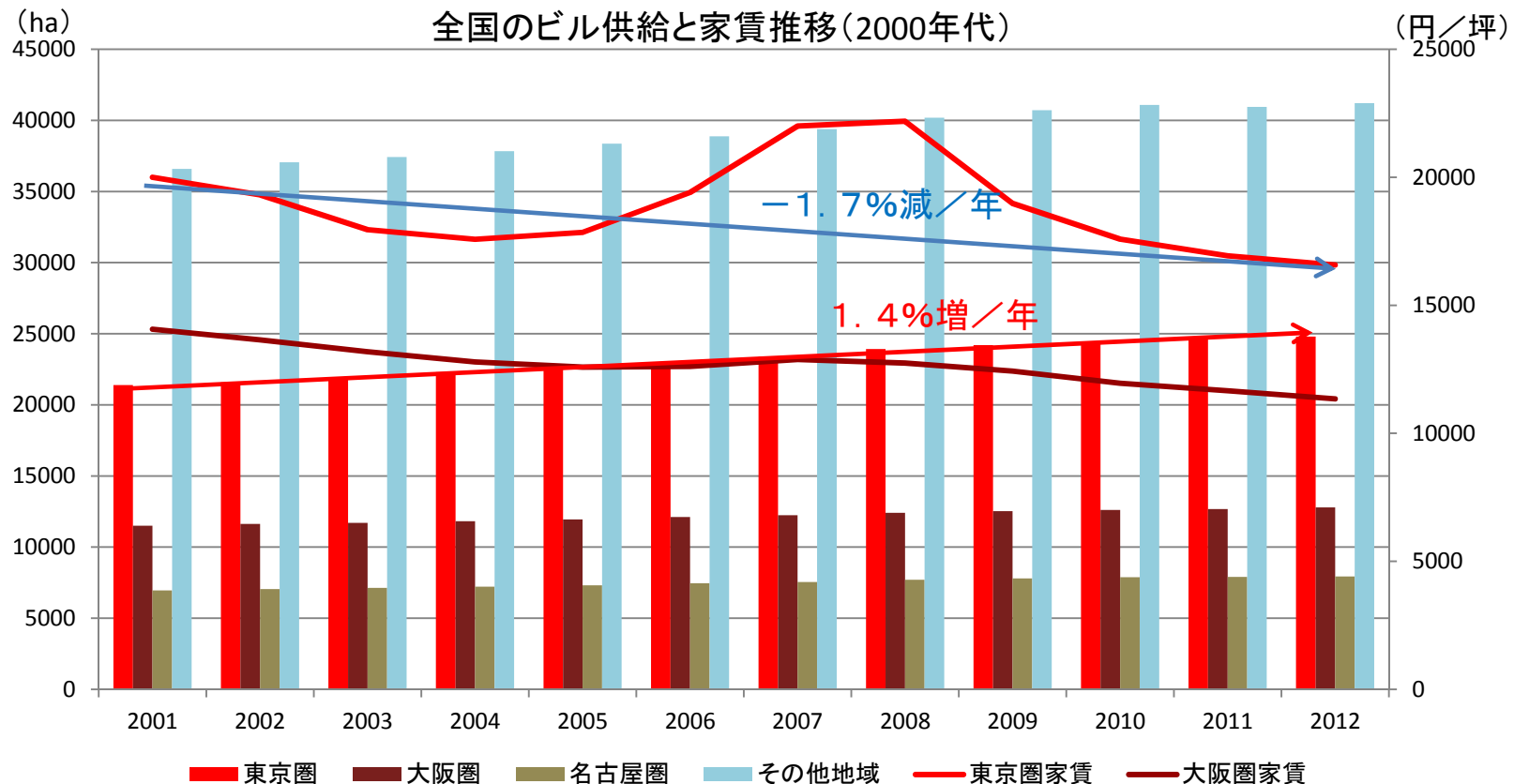


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

(3) 不動産賃貸(オフィス賃貸)

○2000年代に入ってからビルストックは堅実に増加している。特に東京都区部では2003年に100万㎡を超える供給があった後、2008年まで年平均供給は50万㎡を超えていた。

○一方、家賃に関しては特に東京圏では2000年代前半の景気拡大期に上昇したものの、大量の新規供給で競争が激しくなり賃料引き下げ傾向が出ていることに加えてリーマンショックの影響もあり、期間全体で見ると逡減傾向。



資料;床面積については、総務省「固定資産の価格等の概要調書」の中の木造の事務所、銀行、店舗と非木造の事務所、百貨店、銀行、店舗の合計

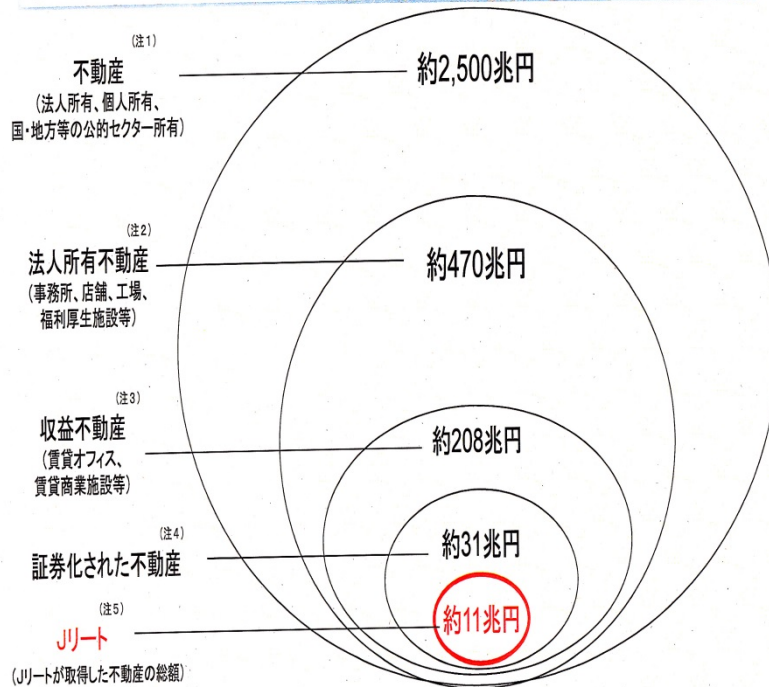
家賃については、東京及び大阪のビジネス地区平均家賃12月時点(円/坪)(三鬼商事)

コラム1 J-REITと日本の不動産投資

我が国の不動産資産とREIT資産

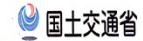


- ▶不動産資産約2500兆円、うち法人所有が470兆円、我が国の収益不動産は208兆円と世界有数の規模。
- ▶一方で、証券化された不動産は約31兆円に過ぎず、さらにJ-REITの規模はまだ約11兆円であり、我が国の不動産投資市場の拡大の余地は大きい。



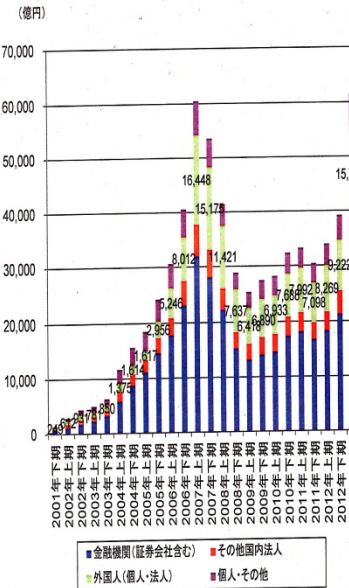
(注1)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額 【出典：国民経済計算(平成22年度確報)】
 (注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)
 (注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update"
 (注4)国土交通省 平成24年度 不動産証券化の実態調査 参考資料2
 (注5)平成25年12月末時点の運用資産総額 【出典：ARES J-REIT REPORT Vol.50】

J-REITにおける海外からの投資資金流入状況(外国法人の推移)

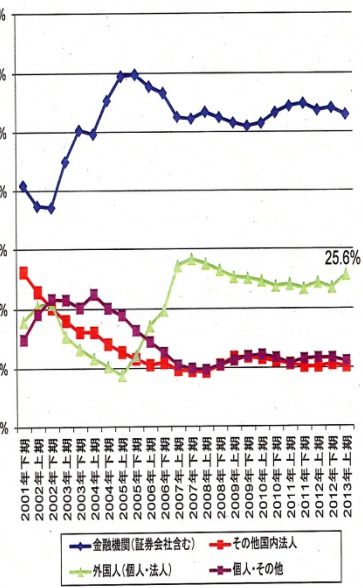


- ▶外国人(個人・法人)の保有するJ-REITの時価総額は、2007年上期の1兆6448億円をピークに減少を続けていたが、2009年上期を底に回復傾向に転じ、2013年上期は1兆5755億円とピーク時とほぼ同水準まで回復している。
- ▶外国人(個人・法人)の全体における構成比は、近時は横ばいから微増に転じている。

J-REITにおける所有者区分別時価総額の推移



J-REITにおける所有者区分別時価総額の構成比

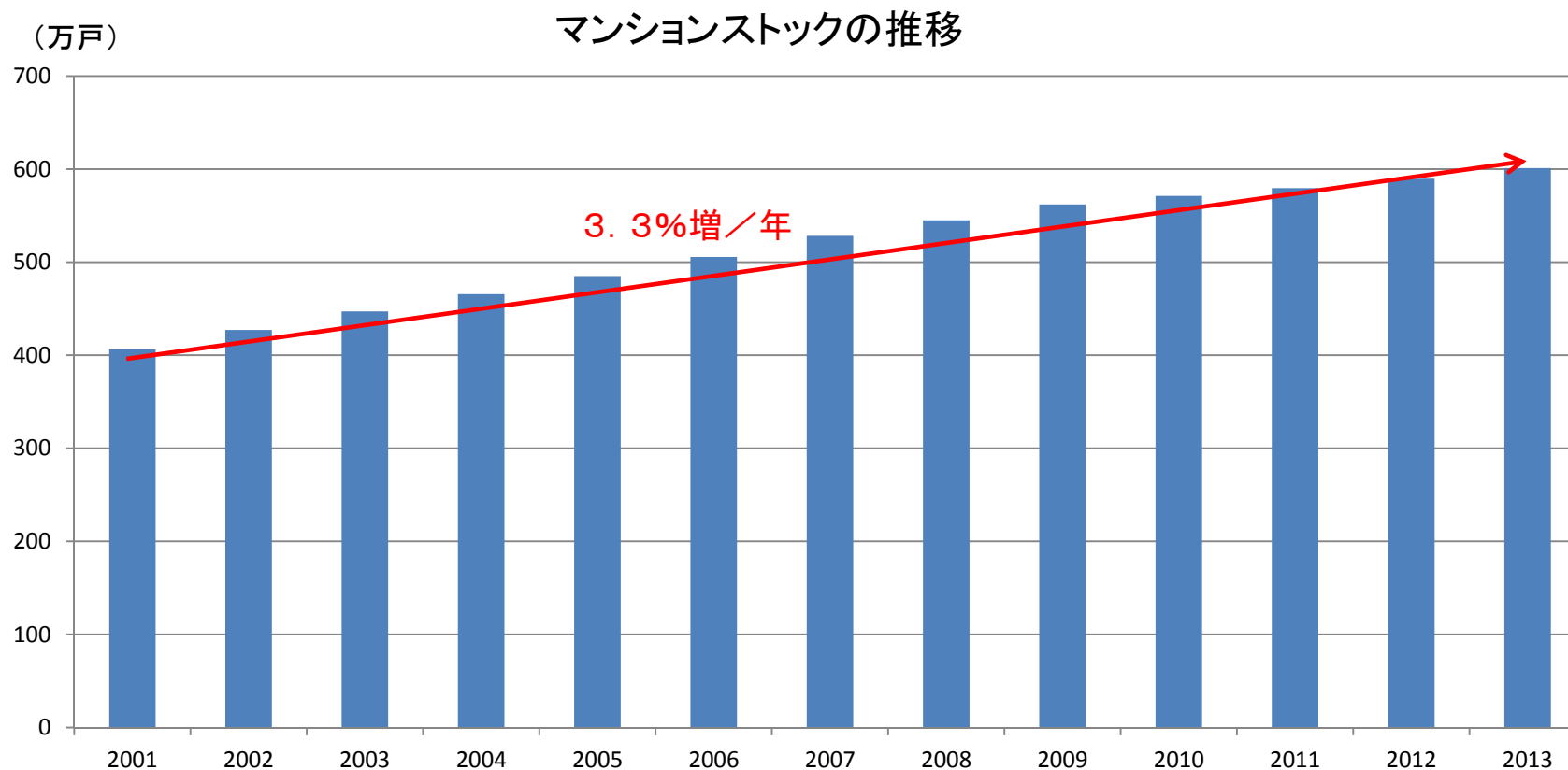


出典：各投資法人の有価証券報告書等よりCBRE作成

(4) 不動産管理(マンション管理)

○2013年末のマンションストック数は601万戸余り。マンションはごく一部に所有者(入居者)による自主管理もあるが、ほとんどは専門の管理業者に管理が委託されている。

○マンションは入居者からみて日常の維持が容易で防犯性も高く、また立地的にも優れた物件が多いことから今後の高齢化社会において都市的住まいのあり方としてさらに定着していくものと思われる。一方、居住者の高齢化もあってこれまでとは異なる管理上の問題の発生も懸念される。また専有部分に対するサービス(生活サービス、宅配物管理、高齢者対応等)はまだ本格化しているとは言えない。



資料;マンション管理業協会

(5) 2000年代の不動産マーケット総括

(1) 不動産業全体

耐震偽装事件やリーマンショックを受けて2000年代半ばには一時落ち込むも、その後はストックを扱う部門中心に健闘。ただし、管理部門を除いては以前のように右肩上がりとはならない。

(2) 不動産流通

①新規住宅分譲は、市場に出た企業保有地をタネ地にする形で2000年代前半はマンションブーム。また、この時期は新興デベの台頭が目立った。一方、戸建についてはいわゆるパワービルダーの台頭があった。

しかし2000年代後半は耐震偽装事件やリーマンショックによって市場は停滞。リーマンショック後はマンションについて大手デベロッパーのシェアが拡大している。

2000年代は国民の所得の上昇が止む中で物件価格はあまり下がらず、マーケットは一次取得者向けの比較的安価な物件と高額所得者向けの高額物件に二極化が見られる。また海外投資家の動きも活発。

②中古住宅流通は前半は比較的好調に増加したが、中期ごろから反転し、リーマンショック後もまだ回復基調に戻ったとは言えない。よって期間を通してみると緩慢な増に留まっている。

(3) 住宅賃貸

ストックは引き続き増加するも増加率は2000年までに比べて縮小した。また家賃は緩やかながら下落傾向であり、そのためマーケットの拡大は止む。その中で、入居者のニーズ多様化に対応すべくニッチ市場開拓の試みが目立つ(ペット可、楽器演奏可、コレクティブハウス等)

一方、高齢者が安心して住める賃貸住宅は絶対的に不足している。また賃貸住宅経営に目を転ずると数十万戸の規模で経営する超大規模民間主体と、いわゆる庭先賃貸のような零細事業者が混在し、特に後者にあっては築年数が高くなっても必要な更新投資もままならず家賃の減価やひいては空き家化も懸念される中で、無理な更新投資による経営破たんの可能性もある。

(4) 不動産賃貸

ビル賃貸は、ビル床面積の増は以前ほどではないものの引き続き着実に増加しており、そのため近・新・大物件に押されてそれ以外のビルの空室率が上昇している。さらに新規ビルの間での競争激化によって家賃水準自体も逡減傾向にある。投資マーケットは2000年代前半に拡大した後、リーマンショック後にも再び回復するが不安定性が目立つ。東京オリンピックが決まり、東京の再開発がこれからブームとなる可能性がある。

不動産賃貸には近年オフィス以外に商業施設、物流施設、ホテル、高齢者向け施設等多様な分野への進出が見られる。(不動産業の裾野のひろがり)

(5) 不動産管理

マンション管理は共同住宅ストックが増加する中で管理委託物件も着実に増加しているが、今後は居住者の高齢化に伴い新しい管理上の課題が発生してくる可能性もある。

(6) 二極化

2000年代の不動産マーケットを語る際に二極化の視点は不可欠である。所得格差のように需要側に起因する二極化や、都心マンションと郊外戸建、ビルの近・新・大と遠・古・小、さらに賃貸住宅の更新投資の有無のような供給側の二極化があるが、さらにこれらが複合した地価の二極化など多方面で二極化が指摘されている。需給双方とも選別化が進んでおり、不動産市場を平均値で判断することはミスリードする危険がある。