

● Opinion	経済統計改革とマクロ経済政策へのインプリケーション	1
● Deal Information	APIが「梅田」などオフィス2物件を229億円で取得	2
● Lenders List	三菱東京UFJ銀行など41機関、業務粗利益ランキング	4
● Interview	寺澤辰磨—コンコルディア・フィナンシャルグループ社長	8
● Global Report	Brexit問題後のロンドン不動産事情	11
● Focus	マーケットの潮流に大きな変化あり！一年後半の首都圏マンション市場を見る	12
● Insiders Discussion	五輪契機に進む街づくり、AI拡充が取引に変化もたらす	14
● Inside Story	観光の地方分散が需給の鍵？、土壤汚染で移転延期の豊洲新市場	16

Opinion

経済統計改革とマクロ経済政策へのインプリケーション

赤井 厚雄

株式会社ナウキャスト 取締役会長
(早稲田大学研究院客員教授)

昨年10月16日の経済財政諮問会議における麻生副総理発言を契機として、我が国の経済政策立案・実行後の効果検証の基盤としての政府統計、とりわけ基礎統計の整備状況やその内容、作成体制、管理体制、利活用の現状をめぐる議論が活発になってきた。

いうまでもなく、あらゆる政策は、その立案根拠となる社会や経済の現状認識を裏付けるエビデンスの存在や、有限な政策資源の投入に対する効果検証の手段を欠いては、思い付きやバラマキ政策のそしりを免れない。これは、政府のマクロ経済政策に限らず、民間企業の経営判断においても同じことであり、個人の投資判断や職業選択など、様々な意思決定の場面に共通することといつてよい。

にもかかわらず、肝心な政府の統計が「タテ割りの下の窓際」に置かれ続け、「半世紀以上閉鎖もされずそのままの姿で存続している鹿鳴館」のような存在として放置されていること、その結果として政府の経済政策立案者がますます統計から遠ざかり、統計作成者にとっては「需要が無い」、言い換ればその改善への外部プレッシャーがない「居心地の良い」状態がつづいてきたというのがこれまでの日本の状況だ。加えて、政権がころころ変わり、政策の評価が事実上不要な不幸な時代が続いたことが、その状況の継続を助長した。

その状況のつけは国民にまわる。そこにアベノミクスという建付けのはつきりとした、本来効果測定が容易であるはずの経済政策パッケージが導入され、その下での政策運営が複数年継続したこと、その成果を評価する物差しとしての政府統計に、重大な欠陥があることが逆に浮き彫りとなってきた。これは久しく無かつた安定政権下での経済政策運営としてのアベノミクスの大きな副次的効果の1つである。

これを機に、我が国の統計インフラを評価の俎上に載せ、その内容、作成プロセスをレビューしたうえで透明化し、それを担う政府の主体のあり方、権限、インセンティブなどを見直す必要がある。さらにビッグデータの活用など、民間に優れたノウハウが認められる分野では、官民連携や民間へのアウトソーシングなどを積極的に検討すべきである。それは、PDCAサイクルのもとで検証可能な、将来の我が国の経済政策をも継続的に支える新たな社会システムを作り出すことにつながる。こうした中で、政策立案者と統計作成者の間で緊張感ある議論が生じ、例えば、これからますます増加する住宅のリフォームをGDPの中で適切に位置付ける枠組み整備や、地方創生に関する政策資源の投入に対し、その効果測定を正しく行う仕組みの確立、産業別の生産性上昇率を計測し、その発生原因を特定化し、そこから「成長戦略」を導き出すといった正統的な政策形成の手法の確立が進む筈である。

経済統計の改革は、経済政策の推進と政策評価を行うという当面のニーズ対応をこえて、将来のマクロ経済政策運営を支える社会システムの基盤として、アベノミクス時代のレガシーを将来世代に残すという気概をもって取り組まれることが期待されているといえる。



マーケットの潮流に大きな変化あり 一年後半の首都圏マンション市場を見る

2016年前半における首都圏の新築マンション市場は、1~3月に低迷後、GWを境にやや好転し始めたものの、二極化は進んでいる。すなわち、郊外では相変わらず駅近以外の物件は集客が苦戦し販売が低調。エリア・立地の良し悪しによる売れ行きに差が出て、供給ボリュームも昨年と比べてさらに減少傾向を辿っている。2016年前半のマーケットを振り返るとともに、後半と今後の可能性を検証する。

■ 上半期供給は前年19%下回る1万4454戸
23区大幅減、価格上昇傾向は昨年から継続

不動産経済研究所の調査では、首都圏における2016年上半年の新築分譲マンションの供給戸数は、1万4454戸で、前年同期を3564戸、19.8%下回った。前年上半期は前年比7.1%減、近年で最も供給が少なかった2009年(年間供給3万6376戸)時の1万5898戸をも下回り、2016年は通常で3万2000戸も視野に入る。エリアごとの戸数を見ると、23区が6649戸(1886戸、22%減)と大幅に減少。供給の好立地化が進む中でも23区は大幅な供給源となっている。都下は1682戸(701戸、29%減)、神奈川が2947戸(701戸、19%減)、千葉が1494戸(285戸、16%減)だった。埼玉のみ1682戸(9戸、1%増)とわずかに増加した。

平均価格は5686万円で3%上昇、エリア別では、都下が5255万円で15.1%上昇と大きく伸びたほか、神奈川、埼玉は3%前後上昇した。23区は6782万円だが、昨年、12.3%上昇したため、0.7%上昇と横ばい傾向を示している。平均坪単価は270万円で4.9%上昇。全エリアで3~5%前後の上昇がみられるが、昨年値下がりしていた都下では237万円で15.4%アップと大幅上昇。23区のみ、昨年大幅上昇したため3.1%アップだが、今年前半も昨年からの価格上昇傾向が継続している。

初月成約率は、前年同月比で大幅にダウン。1~6月の平均は68.4%で、昨年の年間成約率である74.5%から6.1%ダウンした。地域別で見ると、都

下・埼玉・千葉といった郊外での販売が苦戦傾向。新規発売物件が、割高感から集客が伸びず販売苦戦となるケースが多いようだ。首都圏全体では、2015年の9月以降販売率が低下しているが、今年の前半も低い販売率が継続した。地域別に見ると、23区は4~6月に好転しており、好立地物件の売れ行きに関しては回復傾向が見られるが、埼玉・千葉といった郊外部の売れ行きが伸びない。販売中庫数は、6月末時点で6130戸と前年比24.2%増。2015年6月は前年12月末時点での販売中庫が6042戸だったのに対して1~6月で1106戸の在庫販売の順調な進捗が見られた。しかし今年は、昨年12月末の6431戸から6月末で6130戸と6カ月間でわずか301戸しか進捗していない。2016年前半は、新築供給が2割減少したにもかかわらず、販売中庫の進捗が停滞している。

首都圏の分譲マンション市場は、都心好立地マーケットは、昨年から引き続き、今年前半も概ね好調をキープ出来ている。しかし、それ以外のマーケットは昨年に比べると、物件の立地条件の違い、たとえば沿線力、駅力、駅距離やアプローチ等によって売れ行きに差が見られ始めている。

■ 共働き夫婦世帯へライフスタイルが変化
東京の中心は東側へ、職住近接が選別ポイント

こうした市場状況にあって、マンションコンサルティングのトータルブレインが、年後半の課題と展望

についてレポートをまとめている。

マンション立地に対する利便性重視志向がますます高まる中、その根底にあるのが専業主婦世帯から共働き夫婦世帯へのライフスタイルの変化という。2015年に、共働き夫婦世帯が6割を超える、今後もアベノミクスの政策の目玉の1つである女性の活躍社会の実現によって、産休・育休といった企業の制度や保育所の拡充、女性の登用といった女性の社会進出を後押しするバックグラウンドの整備が行われ、女性自身も結婚後も社会で働き続けることで、社会的にも経済的にも満足度の高い生活が送れることが理解できており、今後も共働き世帯は増加傾向をたどることが予想される。共働きの場合は、退社後に保育所での子供の受取・買い物などがあるため、通勤時間の短縮と買い物便等の生活利便性は絶対条件となる。都心への絶対距離と所要時間、駅近立地はますます譲れない条件となる。また、それらが揃った物件であれば、デベロッパーも強気で価格設定が可能となる。共働き世帯を前提にすれば、購入体力を測る際も、これまでの世帯主年収だけでの判断から、配偶者の年収を合算した世帯年収という考え方で判断できるようになるため、顧客の購入体力も大幅に上昇する。

またトータルは、マーケットエリアの変化を指す。まず、東京の中心が、西側から東側に戻ってきたという。東京の中心が東京駅となったことで、城南・城西エリアは10km圏の外となり、逆に城東エリアはかなりの奥まで10km圏に入ってくる。この中心の移動による西側の距離圏評価のマイナスは大きいといふ。2点目が、物件評価基準の変化。過去は住環境・地位等が物件評価の大きなウエイトを占めていたが、最近は、圧倒的に交通利便性、都心までの所要時間の評価に変化している。今後は利便性が高い割に割安な、城東、城北の人気が高まり、その逆の城南、城西は、価格面では強気を打ち出せなくなると見ている。

その他、未婚や離婚の増加により単身世帯数が増加することが予想されるため、コンパクト商品の供給数の増加と供給エリアの拡大傾向の継続、都心の一極集中が継続するため、希少価値の高い都心一等地のハイグレードマンションに関しては好調が継続すると予想。一方、中古マンション市場は、新築マンションの供給が減少しているのに対して、中古マンションの取引は年々増加傾向しているが、成約件数が大幅に増加しているのは23区のみであり、「利便性重視志向が強まっている」と指摘する。

新築マンション市場において、現在比較的活発に動いている実需層は、将来不安の少ないアッパーサラリーマンやフルタイムの共働き夫婦だが、これらのターゲットが最大限重視しているのは交通利便性。都心に近く、生活利便性が整ったエリアを選別しており、住環境や地位・エリアイメージといったこれまで重視されてきた立地条件とは全く異なる視点で物件を検討している。今後ますます共働き夫婦が増加していくことを考えると、職住近接がマンション選別の最大のポイントとなり、高価チャレンジが通用するのも、「都心に30分以内で通勤できるエリア」(トータルブレイン)との考え方も成立しそうだ。

東京・大手町・日本橋へのアクセス性、駅力、駅近、需給バランスの4項目が高価設定への必要条件だが、この条件を満たせるのは城東、城北エリア、評価が低かった下町エリアは、今後も市場価格の上昇が期待できそうだ。マンション供給エリアの勢力地図に関しては、その書き換えが急激に進んでいる。郊外から都心へ、ファミリーからコンパクトへ、専業主婦世帯から共働き世帯へ、住環境重視から交通利便性重視へ、西から東へと、現在、首都圏マンション市場は大きなターニングポイントを迎えている。レポートでは「マーケットの潮流の大きな変化についていくことが、午後半以降のマンション市場を戦ううえで、非常に重要なポイントとなっている」と結んでいる。