

変調!不動産市場／洋上風力にブレーキ／名門高校 磐城(福島県)

週刊エコノミスト

2018

4/10

毎日新聞出版
定価670円

まだ買つな!

不動産

マンション、増える「潜在在庫」

五輪後に大幅安の可能性

物流施設に
供給過剰懸念

転換期の
ビジネスホテル

戸建では
自治体選びの時代

エコノミスト・リポート
洋上風力発電にブレーキの新法

戸建て住宅

長嶋 修

(不動産コンサルタント)

不動産選びは「自治体選び」の時代に

少子高齢化が進む、不動産価格は自治体のサービスや住民の「集客力」などに大きく左右されるようになる。

不動産に対する「選別の日」が強まっている。少子高齢化が今後いつそう進むと、不動産選びにあたって「自治体選び」の視点が欠かせなくなるだろう。

自治体の運営には、より大きな差が生じると考えられるためだ。域内の「集客力」などに大きく左右されるようになる。



というのも、少子高齢化が進むと、行政サービスにも影響が出る。その結果、自治体の魅力が薄れれば、地域の不動産価格は下落し、固定資産税収入も目減りする。すると自治体経営はさらに厳しくなる。

こうした負のスパイラルに陥る自治体が増加するのは必至だ。将来的には住み心地はもちろん、不動産の価値も大きな差が生じるはずだ。

要注意の「国道16号」沿線

特にかつて「ベッドタウン」と呼ばれた都市郊外は要注意だ。首都圏なら、都心から30~40キロ圏、ドア・ツー・ドアで1~1時間半程度の通勤圏にある国道16号線周辺に位置する都市群が当たる(図1)。

こうした都市には、戦後の高度成長期に団塊世代など人口ボリューム層が流入した。しかし1990年代後半以降は、人口減や少子高齢化による埼玉県春日部市はその典型だ。東武スカイツリーライン沿線にある埼玉市や草加市など周辺自治体の人口がまだ増加中だった2000年頃にはすでに人口が減り始めた。越谷市や草加市など周辺自治体の人気が逆回転して遠い自治体から流出が進んだものと思われる。今後、減少のベースはさらによがりそうだ。

国立社会保障・人口問題研究所によれば、春日部市の人口は40年に18万4796人に減る見通しだ。ピーカーの00年から5万6000人も少ない水準だ。65歳以上の割合を示す高齢化率も現在の35%程度から40年に60%程度に上昇する。

なお、同じ自治体であっても、「駅からの距離」によって不動産価格は大きく変わる。筆者は、拙著『不動産格差』(日本経済新聞出版社)で「マンションは駅から徒歩7分圏内の物件を買え」と主張した。理由は、マンションデベロッパー(開発業者)の用地仕入れ担当者が最近、徒歩7分を超えるような駅から離れたマンション用地の仕入れに非常に慎重になつていることをつかんだためだ。

マンションのうち、駅から徒歩8分圏内の物件が7割を超えた。徒歩8分までとそれ以外の物件では売れ行きもまったく違つたといふ。

中古マンション市場も同じだ。さくら事務所の分析によれば、13年に

おける東京都心7区(千代田・中央・港・渋谷・新宿・目黒・品川)の中古マンション成約価格は、駅から1

222円下落した。それが17年にはマイナス1万2618円と価格の低

右されるが、結局は「需要と供給」の関係で決まる。人口という需要側の最大の決定要因が大きく減れば、不動産価格も下がるしかない。

同市の地価は90年をピークに、その後は毎年マイナス2~3%程度の公示価格の平均は08年の1坪当たり40万9027円から、17年に約22%

減の同32万1870円に低下した。

年3%でさえ、40年には現在の半値になる。年マイナス4%なら15年程度で半値になる計算だ。

千葉県柏市も要注意だ。同市の北柏駅に近いある地点は、17年地価公示で住宅地が前年比マイナス8・5%と全国1位の下落率を記録した。

ここには、かつて大手不動産会社が開発した約1600戸の大規模分譲住宅がある。「上場企業に勤める課長とその家族が住む家」をコンセプトに、間取りや分譲価格を設定した

ため、住宅の敷地面積や延べ床面積は周辺の平均的な物件に比べて一回り大きい。幅広い道路を整備し、住宅の外構にはおしゃれなレンガやアイビーなどの植栽も配置した。

平均販売価格は当時1戸当たり4680万円と、周辺の住宅よりも1000万円ほど高かった。それでも、80年に分譲を開始すると、都心の会社員らが一斉に入居した。

エコノミスト

2018.4.10

だが、建物の老朽化や住民の高齢化が進むにつれ、今では柏駅や柏の葉キャンパス駅などの物件や、都心のマンション、介護施設などに移り住む姿が目立つようになった。交通の利便性が悪いほか、住宅購入層の減少など、やはり人口動態の影響も受けている。

人口増続く流山

対照的なのが、千葉県流山市だ。周辺自治体の多くが人口の頭打ち

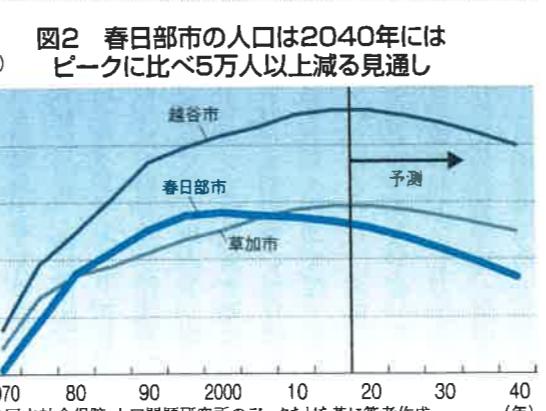
や減少傾向をたどる中、同市は人口増が続いている。16年の人口増加数4389人、人口増加率2・50%は2年連続千葉県内トップだ。

特筆に値するのが、人口の内訳だ。流山市では周辺自治体では落ち込みの大きな30~40代の子育て世代とその子ども世代が増加している。

人口増は、03年に就任した井崎義治市長によるところが大きい。井崎市長は自治体の運営を「経営」として捉え、マーケティングやブランディング戦略の視点を行政に持ち込むことで、同市の姿を大きく変えた。

井崎市長は、充実した自治体運営に欠かせない税収を確保するため、働き盛りの子育て世帯に着目した。駅と保育園の間の子どもの送り迎えを担う「送迎保育ステーション」の設置などを育て支援策を手厚くするとともに、「母になるなら、流山市」といったキャッチコピーを作り、その宣伝・広報に力を注いだ。

その結果、子育て世帯を次々と呼び込むことに成功。地価も上昇



エコノミスト

2018.4.10



(出所)編集部作成

や減少傾向をたどる中、同市は人口増が続いている。16年の人口増加数4389人、人口増加率2・50%は2年連続千葉県内トップだ。

特筆に値するのが、人口の内訳だ。流山市では周辺自治体では落ち込みの大きな30~40代の子育て世代とその子ども世代が増加している。

人口増は、03年に就任した井崎義治市長によるところが大きい。井崎市長は自治体の運営を「経営」として捉え、マーケティングやブランディング戦略の視点を行政に持ち込むことで、同市の姿を大きく変えた。

井崎市長は、充実した自治体運営に欠かせない税収を確保するため、働き盛りの子育て世帯に着目した。駅と保育園の間の子どもの送り迎えを担う「送迎保育ステーション」の設置などを育て支援策を手厚くするとともに、「母になるなら、流山市」といったキャッチコピーを作り、その宣伝・広報に力を注いだ。

その結果、子育て世帯を次々と呼び込むことに成功。地価も上昇

行きました。

中古マンション市場も同じだ。さくら事務所の分析によれば、13年に

おける東京都心7区(千代田・中央・港・渋谷・新宿・目黒・品川)の中古

マンション成約価格は、駅から1

222円下落した。それが17年には、

マイナス1万2618円と価格の低

下幅が広がっている。

行政サービスを充実させて市民の住まいの快適さを求める自治体と、

ただ手をこまねいている自治体では、将来、天と地ほどの差が開く。

□

29

28