

株式会社 不動産経済研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階
TEL 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料：月額16,720円(税込)
月3回発行

● Opinion	ミャンマー……クーデター後半が経過	1
● Deal Information	API、「新宿三丁目」など3物件を435億円で取得	2
● J-Reit Benchmark	REIT全体のトータルRは前月比で再び悪化：個別分析：HFR	4
● Interview	秋本憲二一星野リゾート・アセットマネジメント社長	8
● Topics	インフラファンド投資市場は5000億円増/第2Qの事業用不動産投資額は37%減少	11
● Focus	販売は全価格帯で順調に推移—今年前半の首都圏マンション市場を見る	12
● Value-Up	「不動産に影響を与える今年の10大テーマ」の概要	14
● Inside Story	開設20年を迎えるJリート市場、郊外の土地利用メニューが拡充	16

Opinion

ミャンマー……
クーデター後半が経過

磯部 裕幸

日本ヴァリュアーズ株式会社 相談役
不動産鑑定士、CRE、FRIGS

クーデターが2月1日に突然起きてから6カ月以上経った。それ以前の約1年間、他のASEAN諸国と同様にコロナ禍で困難に直面してはいたが、それでも世界銀行が年初に公表した「世界経済見通し2021」で、ミャンマーは2020年の成長率が+1.7%、21年+2.0%、22年+8%と予測され、域内での優等生ぶりは顕著だった。しかし、3月末には21年の予想成長率が-10%と修正され、その後7月末には、医療機関の機能不全という状況の中でのデルタ株感染者数と死者の急増という状況も加わり、-18%に再度下方修正されたのだ。

世銀によれば、ミャンマーでは今後約100万人失業する恐れがあり、1日1.9ドル未満で暮らす人の割合を示す貧困率は、来年初め、2019年比で2倍以上になるという。また、通貨(チャット)の対USドル参考レートが管理フロート制に移行されてしまったことで、二重相場と米ドル不足から海外との取引に深刻な影響が及びそうだ。

国家統治評議会(SAC)は、8月1日暫定政府を発足させ、国軍最高司令官が首相に就任すると発表した。しかし、ミャンマー国軍はクーデター以降市民に対し武力による弾圧を続け、計940人の市民が殺害され現在も約5500人が身柄を拘束されている。国際社会からの経済制裁や圧力も各国の思惑の違いから効果はなく、今後、孤立化と停滞の道に突き進んでいくことが危惧されている。市民生活はやや落ち着いてきたとの報道もあるが、ヤンゴンなどの大都市では爆弾事件が頻発し、地方では国軍と反対派との間で戦闘が頻繁に起き、Civil Warが始まったとさえ言われている。

ところでミャンマーは、民主化が順調に進み、東南アジアでもっともポテンシャルの高い国の1つとされてきた。進出日系企業は私の小さな会社も含め400社(ミャンマー日本商工会議所会員数)を超え、ミャンマー初の経済特区として日緬両政府が開発を進めてきたティラワ工業団地(総開発面積2400ha)には100社以上が進出している。大企業はもちろん中小ベンチャーも含め、将来の可能性に向け巨額の投資が実行されてきているのだ。

ところが、現在の状況の下、外資系企業であれば意思決定プロセスの一環としての「人権デューデリジェンス」の実施が不可欠になってきた。短中期的に明るい未来を描けない中で、新規投資は急速に萎んできているが、既存プロジェクトの継続・縮小・撤退等について、多くの企業は差し迫った意思決定が必要とされている。その際、現実の資産価値を把握することが全体の判断に当たった要素の1つとなることから、評価へのニーズが高まっているということが言える。

評価人の端くれとして評価の本来的な役割を考えると、「現在と将来の動向を的確に読み取り、咀嚼し、判断し、予測し、適正に価格を示すことで、様々なリスク・リターンに対する意思決定に寄与する。」ということにつきます。市場がほとんど機能していない中で、その代弁者となることが鑑定士には求められるのだ。現在のミャンマーでの業務に対し、襟を正しより一層緊張感をもって取り組む必要性を痛感しているところだ。



販売は全価格帯で順調に推移

—今年前半の首都圏マンション市場を見る

首都圏の分譲マンション市場は、昨年の後半から急激に市場が回復し、コロナで一時止まった昨年前半とは一変している。特に郊外マンションの販売は、コロナ前よりも好転しており、全価格帯で販売は順調に推移している。ただ、事業用地の供給は増えておらず、用地仕入れに苦戦するデベロッパーが多いことも事実で、需給バランスに影響が出始めているエリアもある。今年前半の市況を見る。

首都圏の販売戸数は2019年とほぼ同水準に 価格上昇も23区などで販売好調率高まる

不動産経済研究所のデータによると、首都圏マンションの1～6月の販売戸数は1万3277戸で前年同期比5788戸(77.3%増)と大幅に増加した。コロナの影響もほとんどなく、2019年とほぼ同水準で供給は回復している。後半も前半のペースがキープできれば、年間3万戸プラスアルファの供給が見込まれる。エリア別では23区の供給割合が51%から44%に低下し、郊外部の供給が回復傾向にある。ただ、着工数は2019年の水準を若干下回り、年間5.6～5.7万戸のペースで、販売が好調にもかかわらず、マンション用地不足により着工数が抑えられている。

平均坪単価は318万円で3.9%上昇。都下、神奈川は低下傾向となったが、その他のエリアは上昇。平均価格も6414万円で5.4%上昇し、特に23区、埼玉、千葉で3～8%上昇している。エリア別では23区が8041万円、埼玉、千葉でも4000万円台後半と、都心のアッパー層向けハイグレードから郊外の一次取得層向けファミリーまで、価格上昇は続いている。コロナ前の2019年と比べて上昇率は大きく、港・千代田・渋谷といった超都心3区は15.2%、中央・新宿・文京の都心3区は21.5%、利便性の割に割安だった城北エリアが16.5%それぞれ上昇し、コロナ禍の影響は受けていない。

1～6月の初月成約率は平均72.5%と好調な販売ペースをキープ。コロナで賃貸脱出志向が強まっているため、購入意欲が高く、来場数、歩留まりともに向上している。販売中在庫は6月末時点で6395戸、前年同月比13.4%・992戸減り、半年間で2116戸進捗するなど、コロナ禍の中で、在庫の進捗は順調に進んでいる。新規発売物件の価格がさらに上昇するなか、クリアランス物件は比較的割安なものも多く、価格の割安感を武器に順調にクリアランス販売が進んでいるようだ。

6月末時点の完成在庫も2637戸で前年比32.6%・1280戸減。2014年6月末の1298戸を底に、昨年まで6年連続で増加していたが、割安価格と即入居可という強みで、完成在庫の販売も順調に進捗した。

足元の具体的な販売状況はどうか。調査会社のトータルブレインが2020年12月から今年6月までに首都圏で供給した197物件についてヒアリングを行っている。同期間の新規発売物件は232物件で、昨年の158物件から大幅増。2019年の259物件並みに回復している。ヒアリングをした197物件のうち「好調」と答えたのは105物件・53%で、前年の49物件・37%から大幅増、苦戦は24物件・12%と少なかった。エリア別に見ると、23区・神奈川・埼玉の好調率が高かった。都下・千葉も好調は30%台だが、まずまずが60%前後を閉め、苦戦はほとんど見られなかった。23区の販売状況は

全エリアで好調。「昨年前半は、コロナの影響で株価が不安定な動きをしたため、富裕層や中小企業オーナー等が様子見をしたこともあり、都心物件の販売が苦戦したが、後半から回復。今年前半は都心の好調率が75%と絶好調」(杉原禎之トータルブレイン副社長)。城南地区も好調率が72%で、アッパー層に人気のエリアだけでなく、城東・城北も好調率が大幅にアップしている。苦戦物件比率も全エリアで5～10%前後と非常に低く、ヒアリング結果から見ても、今年前半の23区はコロナに関係なく、都心から城東・城北まで全エリアで販売は好調だ。ただ、先行きについては、都心3区(中央・新宿・港)は、価格上昇に伴い、グロスの上限が1億円前後のエリアにあって、単価・価格ともに横ばい傾向に変化。城北エリアは単価の急上昇でグロス圧縮傾向が強まっている。都下は昨年後半からの供給増加で、やや供給過剰感のエリアが発生し、価格の調整をしながら販売を進めている物件も多く、価格は弱含み。神奈川、埼玉も苦戦する物件の理由は需給バランスの悪さが多い。

中古マンションも品薄感が急激に高まる コロナ追い風も用地不足の克服が今後の鍵

好調な分譲マンション市場に連れて、中古マンション市場にも大きな変化が見られている。新規登録件数は、2020年4月の緊急事態宣言時から激減。現在も前年割れが続き、2019年の平均1万7074戸に対して、今年6月までで1万3319戸と22%減少している。成約数は2019年の3176戸から3547戸に増え、在庫数は2019年平均4万7685戸から3万3641戸へ約3割減と急減している。中古の品薄感が急激に高まっていることから、成約単価は2019年の176.6万円から193.6万円へ9%アップ。それでも新規登録件数に対する成約件数割合は2018～2019年の18%前後に対して、2021年1～6月は26%と成約率が上昇している。23区に

おける2019年と比べたエリア別の中古マンションの成約率単価の上昇率を見ると、城東5区が23.9%、城南4区が21.1%と非常に高く、超都心3区が16.2%と続いている。一方で新築の値上がり率がワンテンポ遅れている城北エリアは6.5%と上昇率が低く、中古もやや遅れて今後上昇すると見られている。

賃貸マンション市場は、2020年後半からはコロナ禍で法人需要が減退、賃料が大幅に上昇していた都心や台東区では、すでに5%前後の賃料調整が始まっている。都心・城東エリアでは、近年収益物件の開発ブームで賃貸マンションの供給が大幅に増加、高い賃料水準と需給バランスの悪化から賃貸の客付けに苦戦する物件も増加している。「2021年前半の首都圏マンション市場は、昨年後半からの市場回復基調が継続している。コロナで外出機会が減少、在宅時間が圧倒的に増加したため、賃貸脱出・持ち家志向が強まり販売が好調。マンション業界はコロナが追い風になっている。近年、利便性重視でマンションも都内都心化していたが、昨年後半からは割安な郊外マーケットの復調が顕著になっている。富裕層やアッパーサラリーマン、パワーカップル等は都内都心の1億円前後や億ションを購入しているが、一般層は中古や郊外の新築マンションを検討せざるを得ず、割安な郊外物件の販売が好転した。そのため、販売は全価格帯で順調に推移している。

しかし、販売が好調な一方、良質なマンション用地が少なく、用地仕入れに関しては各社とも苦戦。郊外に事業エリアを拡大させていかざるを得ない状況だが、売れ行きが好調なこともあって、今年前半は、供給エリアの郊外化が急速に進んでいる。そのため、供給が集中し需給バランスが崩れた郊外エリアでは、すでに売れ行きの低下と価格調整が見られている。先行き、デベ各社が郊外に向かうことで郊外の価格上昇懸念も高まりつつあり、マンション業界にとって用地不足をどう克服し、商品企画で乗り切るかが鍵を握っている。