

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	「土地」。やはり最後の砦か	1
● Deal Information	DHR、「広島観音」など4物件を379.5億円で取得	2
● Lenders List	滋賀銀など49機関、Jリート向け投資口数ランキング	4
● Interview	牧野知弘一オラガ総研代表取締役	8
● Gloval Report	世界の事業用不動産投資額は減少傾向	11
● Focus	地元と小家族世帯が支える—北関東の分譲マンション市場	12
● Insiders Discussion	反動含めてホテルに期待大、ソフトの提供に考え巡らすべき	14
● Project	古民家を分散型ホテルに再生して街づくり—「NIPPONIA 秩父 門前町」	16
● Fund of Funds	総資産額は3.22%増の3兆7605億円	17
● Inside Story	リースアップ進むミナミのオフィス/新築マンションは高収入層向けに	20

Opinion

「土地」。やはり最後の砦か

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、FRICS

6月、久しぶりにミャンマーを訪れた。2020年3月からのCOVID-19と2021年2月に起きたクーデターを挟んで2年半ぶりだ。ヤンゴンの街は一見すると以前と同じようでもあったが、ヤンゴン名物だった深刻な交通渋滞は少なく、各所に軍の監視所が設置され、主要道路の随所でバリケードによる交通規制がしかれ、夜間の街の賑わいは早い時間に終わってしまい、事務所近くで泊まった新しいホテルも閑散として宿泊客がほとんどいない、といった具合で、確実に以前とは違う緊張感が漂っていた。

世界は、ロシアによるウクライナ侵略以降これまでの政治経済バランスが崩れて一気に不安定化してしまい、ある種その延長線上で台湾をめぐる米中関係も緊迫した情勢を迎えるなど、ミャンマー情勢に関する報道を目にする機会も少なくなってきたが、軍事政権による戦略なき各種施策により、経済は年初よりもさらに厳しくなってきたと言わざるを得ない。外貨不足対策とされる固定為替レート導入、ドル預金の現地通貨(チャット)への強制兌換(一定の外資系企業に対する限定的な例外規定はある)、海外送金の許可制導入、ドル建オプショアローンの返済禁止などで、大幅なチャット安は止まるところを知らない。2022年の対前年物価上昇は上半期ベースで15%近くに上り、企業活動も困難を極めている。ミャンマー経済の推進エンジンだった日系を含む外資系企業の規模縮小・操業停止・撤退ケースも増加の一途だ。世界銀行による今年の対前年比経済成長率予測が年初予測から少し上昇して3%になったとは言え、ASEAN諸国からは大きく後れを取っており、スリランカと同じような経済破綻は近いという報道に対して軍事政権側がそれを否定するなど、明るい材料はほとんどないと言えるだろう。非常事態宣言は半年間延長され、来年8月に予定されている選挙が本当に実施出来るのかどうかさえ危ぶまれているのだ。

ところで、現地で個人的に親しくしていた富裕層の中には、タイやシンガポールなど海外に拠点を移してしまった人も多い。当分の間国を見限った、ということだろうか。ただし国を離れることは大半の人々には不可能だろう。通貨が暴落し、金融機関への信頼性も失われてしまっているという状況の下で、自らの資産防衛手段として不動産、とりわけ土地投資が急速に広がっているのは注目に値する。当たり前だが収益を生むわけではない。将来値上がりするだろうという期待と、無価値になったとしても物的にはなくなるならない、という意味で、もっともプリミティブな資産保全手段だと言えるかもしれないのだ。余った資金を値上がり期待で投入するギャンブルとしての土地投機ではない。そうした土地需要の多さにより、郊外の新興分譲地などの価格は日々刻々と変化しているとのことだ。数か月で数10%の値上がりも現実になっていると。

不動産が人の役に立っているとは言えないだろうか。そう考えれば、不動産鑑定士として将来価格の予測が出来ないという情けなさも吹き飛んでしまう、というものではある。



地元と小家族世帯が支える —北関東エリアの分譲マンション市場

一部のデベロッパーでマンション開発エリアを、首都圏から全国の地方圏に拡大する動きが広がっている。ただ、そのためには拠点がないとエリアを広げることは容易ではない。そうした中、比較的距離である北関東3県での開発を検討するデベが増加している。注目度が上がっている茨城、栃木、群馬のマンション市場の動向を見る。

年間1000戸市場も再び押し寄せる供給の波
茨城はつくばとTX沿線、栃木は宇都宮と小山

北関東のマンション市場は、2016年からの首都圏の価格高騰を背景に再び注目され始め、供給案件も増加傾向を辿る。もともと、北関東でのマンション開発は、地方開発に手慣れたデベを中心に行われていた。そのため、供給ボリュームもある程度はコントロール出来る状況だったが、近年は大手から中堅まで多くのデベが北関東エリアへの進出を検討しており、マンション用地案件も増加している。実際に、北関東でどのような物件が売れているのか、どんな人が買っているのか。

トータルブレインによると、2001年～2021年の北関東3県の新築マンション市場は、年間平均販売戸数は1211戸。ただばらつきがあり、2005～2007年は3000～4000戸台と大量供給が行われている。これは「新価格」、「新新価格」と言われた価格高騰時に、首都圏で進んだ供給の郊外化が北関東にも押し寄せたもの。大量供給による需給バランス悪化が原因し価格はほとんど上昇しなかった。しかも、それが尾を引き、2013年まで上がり切れなかった。その間の供給量を見ると、皆が手を引き、年間250戸から400戸まで激減した。それが、2016年から首都圏の単価が上がり始めたために、再度北関東に供給の波が押し寄せ、2021年には1000戸弱と増加傾向。価格も2017年以降急上昇し、坪単価は

200万円、平均価格は4000万円台後半で、単価・価格とも2001年と比べて65%程度上昇し一気に首都圏の上昇率に追いついてきた。

茨城県の供給ボリュームは年間平均709戸で、北関東3県ではマーケットが最も大きい。茨城は北関東全体と同じで、単価もいきなり最近上がってきた。20年間の供給はTXのつくばが3099戸と突出している。JR常磐線・宇都宮線沿線の水戸、日立、土浦、古河、竜ヶ崎、取手、牛久、ひたちなかなど、2011年以降の供給が激減し、完全に市場が地盤沈下している。一方でTX沿線は減っていない。例えば、つくば、研究学園、守谷、みらい平はコンスタントに高ボリュームの供給が続いている。結局、茨城県のマンション市場は、JR沿線からTXに移行している。

2020年以降の供給動向を見ると、つくば駅と水戸駅を中心に供給が増加。つくばは坪単価が220万～230万円、水戸も5月に販売をスタートした「プラウド水戸」は215万円なので、200万円台に上昇してきている。「つくばテラス」(総合地所、320戸)は、つくば駅から徒歩5分、坪225万円が好調に売れている。集客はつくば市から50%、茨城県内が70%、首都圏から30%。勤務地もつくば市内で3割、東京方面3割、その他3割、顧客希望予算は5000万円台がメインで良い顧客が付いている。「プラウドつくば」(野村不動産、68戸)は、つくば駅から徒歩7分、

つくばの中心部、センター地区内の立地で、購入者はつくば市内が5割強、勤務先も東京4割、つくば市内2～3割なので「つくばテラス」とほぼ同じ。ただ希望予算が4000万円台が多かったため、結果的に完売しているがスタートは厳しかった。その理由は販売時期の違い。野村不は2020年9月なのでコロナの1回目の緊急事態宣言明けで、賃貸脱出志向が高まっていなかった。総合地所は2021年12月なので、かなり志向が高まっていることに加え、予算自体も上げてきている。「レーベン守谷中央アアラ」(タカラレーベン、65戸)も、2020年12月にスタートし、当初進捗がやや鈍かったが、コロナで集客が広域に拡大、埼玉・千葉からの集客が増え、販売が好転した。

栃木県はJR宇都宮線沿線のみ。特に小山駅と宇都宮駅周辺に限られる。年間供給数が297戸なので茨城県と比べてかなり小さい。ところが最近300戸前後の供給が続いており、決して需給バランスが良いわけではない。栃木も2005～2007年は年間1000戸前後の大量供給が行われた。平均坪単価も2015年まで上がらなかったのが、2022年に222万円まで80%程度上がっている。2021年12月に野村不動産が再開発物件である「プラウド宇都宮」を坪230万円、5200万円台で供給し、市場相場が大幅に上昇している。駅前立地と再開発区域内の希少性が評価され、購入者は宇都宮市内で5割強と地元中心かつ地元富裕層も多い。家族数は1～2名が55%、3～4名が45%。一方、「アルファステイツ一条」(穴吹興産、92戸)は駅から歩けないエリアだが、旧市街の中心部に立地。集客は宇都宮市で8割。1～2人世帯で8割だった。好調要因は割安感と駐車場平置き100%(無料)。車社会なので、マンションと言えども駐車場を無料にしないと、顧客が納得しない、地方ならではの事情がある。

購入者は地元中心、小家族世帯が6～9割
旧市街地から駅前にシフトし一極集中も

北関東では、中心市街地が鉄道駅から離れているケースが多く、鉄道の利便性や優先度がやや低い。そのため、他の地方都市と同様に車社会で、戸建てニーズが強い。近年、高齢化やコンパクトシティ化によって利便性良好なマンションニーズも高まっており、ステータスの高い駅前や中心市街地の再開発タワーを、地元アッパー層やシニア層が購入するケースが多く見られている。

北関東のエリアを大きく分けると、唯一首都圏と同じように語れるのは茨城県のつくばエクスプレス(TX)沿線のみ。それ以外はすべて地方都市のマーケットと言える。購入者は地元の人でかつ、単身者や2人といった小家族世帯が6～9割を占め、3人家族以上の子育てファミリー層の購入は少ない。そのほかシニア世帯、富裕層のセカンドハウス、投資、相続対策などニッチな需要に支えられている。そして、分譲価格は北関東でも4000万～5000万円をつけ、戸建ては3000万円で購入するため、「マンションは贅沢品の位置づけだ。地元でもアッパー層しか買えない、再開発タワーなどはそうした人たちが買う」(杉原禎之トータルブレイン副社長)。北関東は首都圏に比べ、3人以上の世帯比率が高いが、そのメインボリュームのファミリー世帯で戸建て志向が強いため、マンション市場も相対的に小さいと判断されるという。

また、北関東のマンション市場の共通点として、近年供給立地が駅から離れた旧市街地から駅近エリアにシフトしてきている。コンパクトシティ化は北関東3県でも進みつつあり、マンション立地に関しても、「今後は北関東でも、沿線力・駅力・将来性(=再開発)によって、一強体制、一極集中がますます強まっていく」(杉原副社長)と見通す。