

不動産

【要約】

- 三大都市のオフィス床需要は拡大傾向にあり、空室率・賃料は堅調な推移が見込まれる。新設住宅着工戸数は、消費税増税(2019年10月)の駆け込み需要が軽微にとどまる中、貸家の減少が引き続き大きく影響し、前年比マイナスで推移している。
- 中長期的には、国内の緩やかな経済成長を背景に、働き方の多様化によるフレキシブルオフィスの増加やオフィス集約・増床の動きも継続し、三大都市のオフィス床需要は堅調に推移すると思われる。一方住宅市場は、生産年齢人口の減少による縮小は避けられず、2024年の新設住宅着工戸数は754千戸(年率▲3.5%)を予想する。
- 日本企業が主戦場とする国内市場では、人口減少に伴う住宅市場の縮小は免れない一方、今後ニーズが拡大していくアセットタイプ・エリアを捉えた事業展開により、事業者は成長が引き続き可能である。今後は、多様なアセットタイプにおける様々な事業機会の捕捉や、エリアマネジメントの高度化等、「ハード」面だけではなく「ソフト」面を重視した事業戦略の構築が求められよう。

本章では、国内市場を対象とする

不動産業界は、国内及び海外の各マーケットの独立性が高く、相互の需給への影響が少ないこと、また、海外において日本企業が長期保有目的で開発リスクを取っている案件は未だ少数でもあることから、本章では日本企業が主なターゲットとしている国内市場について論じる。

I. 需給動向 ～オフィス床需要は堅調推移、新設住宅着工戸数は減少が続く

【図表 22-1】需給動向と見通し

	指標	2018年 (実績)	2019年 (見込)	2020年 (予想)	2024年 (予想)	CAGR 2019-2024
国内需要	オフィス床需要(千㎡)	34,562	34,841	35,233	35,878	-
	前年比増減率(%)	+2.8%	+0.8%	+1.1%	-	+0.6%
	住宅着工戸数(千戸)	942	902	862	754	-
	前年比増減率(%)	▲2.3%	▲4.3%	▲4.5%	-	▲3.5%

(注) オフィス床需要は、オフィス総貸室面積×(1-空室率)にて算出

(出所) 三鬼商事公表データ、国土交通省「住宅着工統計」等、各種公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

先行き5年の国内需要予測のポイント

- ・ オフィス市場は、東京オリンピック・パラリンピック後も予定されている大規模案件の供給により、現状需給が逼迫していることで取り込みきれていない需要が顕在化し、床需要は緩やかに増加
- ・ 住宅市場は、生産年齢人口の減少、貸家の減少傾向を背景に市場は縮小
- ・ 不動産売買(投資)市場は、ピークにあるとの見方が大半であるが、投資家の購入意欲は強く、小幅な調整を繰り返しながら堅調に推移

1. オフィス市場

三大都市では、大型オフィスビルの供給が続く一方、次の再開発に向けたスクラップが進展

三大都市におけるオフィスビル貸室面積は緩やかに増加する一方、棟数は僅かではあるが減少している。これは、大型再開発をはじめとする大規模物件の新規供給が進む中、再開発が予定されるエリアにおけるスクラップや、住宅・ホテル等への用途転換が進行していることによるものと推察される（【図表 22-2】）。2019 年の供給量は、東京 5 区で 27 棟／232 千坪、大阪中心部では供給なし、名古屋中心部で 1 棟／5 千坪といずれも前年比減少する見込みである（【図表 22-3】）。東京 5 区の供給量は 2018 年の反動減もあり前年比▲49.6%となった。2020 年は、現在のところ、東京 5 区で 18 棟／305 千坪、大阪中心部で 1 棟／17 千坪の供給が予定されている。

空室率はいずれのエリアでも低下し、当面は堅調に推移

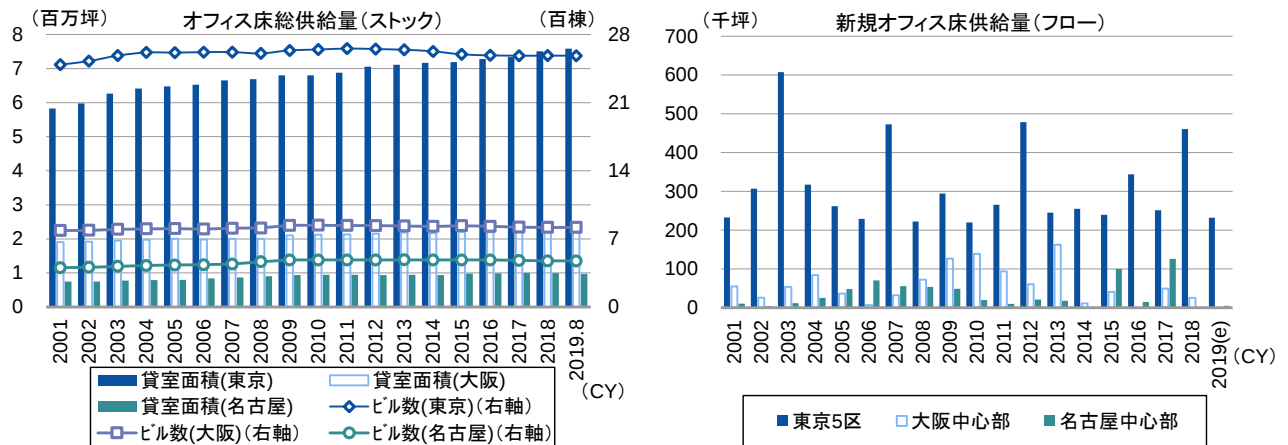
空室率はいずれのエリアでも低下し、特に東京 5 区では働き方の多様化に対応するフレキシブルオフィス¹の増加や、企業の増床・集約ニーズを背景に 1%台で推移しており、需給は逼迫している（【図表 22-4】）。かかる環境下、潜在的なオフィス需要は相応にあり、東京 5 区の空室率は当面堅調に推移すると予想するが、中期的には 2023～24 年に予定される虎ノ門エリアや浜松町・田町・品川エリアでの大規模物件の供給により一時的に需給が緩み、空室率は上昇に転じる可能性がある。大阪中心部、名古屋中心部は空室率が 2%台と需給が逼迫していることに加え、当面大量供給の予定もないことから堅調な推移を予想する。

賃料はいずれのエリアでも上昇継続するも伸びは鈍化する可能性

底堅いオフィス需要を背景に、賃料はいずれのエリアでも上昇が継続している。東京 5 区では、今後予定される大量供給等の影響もあり、上昇ペースは鈍化すると考えられる。大阪・名古屋中心部では、当面大量供給の予定もなく堅調な推移を予想するが、中長期的には大阪のうめきた 2 期、名古屋の駅前開発等を意識して賃料上昇ペースは抑制される可能性がある。

¹ サービスオフィス、コワーキングスペース等、従来のオフィスのような賃貸借利用ではなく、時間利用や複数拠点利用等、多様な目的に応じた利用が可能なオフィス。

【図表 22-2】 三大都市のオフィスビル床供給の推移（ストックとフロー）



(三大都市圏の定義)

エリア	集計対象
東京5区	千代田・港・中央・新宿・渋谷区
大阪中心部	梅田・南森町・淀屋橋・本町・船場・心斎橋・難波・新大阪地区
名古屋中心部	名駅・伏見・栄・丸の内地区

(2019年8月末時点のオフィスビル)

エリア	棟数 (百棟)	貸室面積 (百万坪)
東京	25.9	7.6
千代田区	6.2	2.2
港区	7.1	2.3
中央区	6.3	1.4
新宿区	3.3	1.0
渋谷区	3.0	0.6
大阪	8.1	2.2
名古屋	4.7	1.0

(注) 新規オフィス床供給量(フロー)の2019年はみずほ銀行産業調査部予想

(出所) 三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

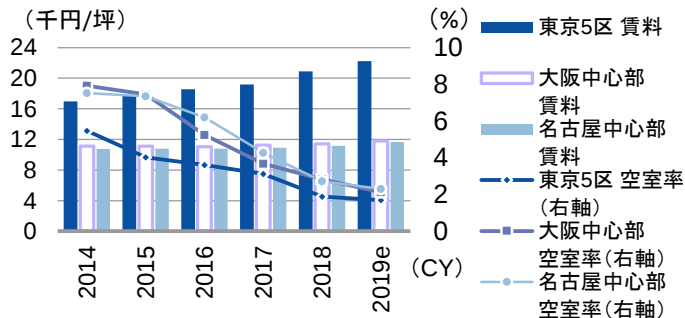
【図表 22-3】三大都市における主なオフィスビル供給状況

		2019年				2020年			
		竣工	延床(坪)	階層		竣工	延床(坪)	階層	
東京5区	千代田区	住友不動産水道橋西口ビル	2019.2	993	8/	半蔵門PREX South	2020.1	1,737	13/
		半蔵門PREX North	2019.3	1,500	13/	神田錦町二丁目計画	2020.2	25,818	21/B1
		神保町北東急ビル	2019.7	3,434	10/	日テレ四谷ビル	2020.5	1,367	11/B2
		住友不動産秋葉原駅前ビル	2019.8	9,316	21/B2	住友不動産麹町ガーデントワー	2020.8	14,505	22/B1
	港区					内神田一丁目計画	2020.8	1,936	8/
		Shinagawa HEART	2019.2	11,049	26/B2	WATERS takeshiba 高層棟 (仮称)	2020.3	18,845	26/B2
		泉ガーデンアネックス	2019.2	2,392	8/	神谷町トラストタワー	2020.3	59,045	38/B3
		住友不動産芝大門二丁目ビル	2019.5	2,598	14/B1	竹芝地区開発計画(業務棟)	2020.5	54,958	40/B2
		オークラプレステージタワー	2019.7	19,400	41/B1	東京虎ノ門グローバルスクエア	2020.6	14,300	24/B3
		アーバンネット内幸町ビル	2019.7	10,920	27/B2	田町ステーションタワーN	2020.7	46,083	36/B2
						京阪神虎ノ門ビル	2020.10	2,158	13/B1
	中央区					Prime Terrace KAMIYACHO	2020.11	2,804	10/B1
						赤坂2丁目プロジェクト	2020.11	2,392	12/B1
						住友不動産汐留ウイング	2020.11	2,981	14/B1
						S-GATE八丁堀	2020.2	1,185	10/
		日本生命日本橋ビル	2019.2	2,817	10/				
		日鉄日本橋ビル	2019.3	8,279	18/B3				
	新宿区	日本橋F ビジネスキューブ	2019.4	1,435	10/				
		ミュージアムタワー京橋	2019.7	12,618	23/B2				
		BIZCORE築地	2019.7	2,041	8/B1				
		八丁堀二丁目計画	2019.11	1,857	9/B1				
		PMO新宿御苑前	2019.5	1,325	9/B3	YOTSUYA TOWER	2020.1	42,229	31/B3
		三見ビル	2019.5	2,254	4/	Dタワー西新宿	2020.4	11,936	29/B2
	渋谷区	PMO西新宿	2019.6	1,788	13/B2				
		小田急西新宿O-PLACE	2019.7	2,478	12/B1				
		住友不動産新宿セントラルパークタワー	2019.8	18,306	33/B2				
		住友不動産渋谷タワー	2019.2	11,479	21/B2	神宮前123計画	2020.5	922	5/
		渋谷ソラスタ	2019.3	14,203	21/B1				
		PARKWAY SQUARE 3	2019.4	1,459	7/B1				
		S-FRONT YOYOGI	2019.7	907	7/				
大阪中心部	合計								
	27 棟		232,240			18 棟		305,201	
名古屋中心部	合計					オービック御堂筋ビル	2020.1	16,799	25/B2
	0 棟		0					16,799	
名古屋中心部	合計					1 棟		16,799	
	1 棟		4,800						

(注) 2019 年 8 月末時点の状況であり、2019 年 9 月以降は予定

(出所) 三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 22-4】エリア別空室率・賃料の推移



(2019年8月末時点の空室率・賃料)

2019年8月	空室率(%)	賃料 (千円/坪)
東京	1.71	21.8
千代田区	1.39	23.8
港区	2.17	21.8
中央区	1.44	19.9
新宿区	1.96	19.6
渋谷区	1.36	24.5
大阪	2.13	11.7
名古屋	2.32	11.5

(注 1) 2019 年はみずほ銀行産業調査部予想

(注 2) 右図の矢印は前年同月対比

(出所) 三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

2. 住宅市場

（1）新設住宅着工戸数

消費税増税前の
駆け込み需要は
軽微にとどまり、
2019 年は前年比
▲4.3%の 902 千
戸を見込む

2019 年の新設住宅着工戸数は、前年比▲4.3%の 902 千戸を見込む（【図表 22-5】）。このうち、2017 年半ばまで着工戸数の伸びをけん引してきた貸家は、2018 年に引き続いて減少基調が継続しており、民間資金による貸家の着工戸数は 27 カ月連続で減少している²。一方、持家や戸建分譲では着工数の増加が見られ、2019 年 1～8 月累計で持家は 194 千戸（前年比+6.5%）、分譲戸建は 98 千戸（同+5.8%）を計上している。ただし、過去の消費税増税時と比較して増税幅が小さいことや、需要の平準化策として住宅取得支援策が拡充されたことなどから、増税前の駆け込み需要は軽微にとどまっている³。

貸家は引き続き
弱含みで推移

2020 年においては、分譲住宅は好調が継続すると見られるものの、持家では消費税増税後の反動減が想定される。更に、着工戸数の約 4 割を占める貸家の減少が引き続き大きく影響し、全体の着工戸数は 862 千戸（前年比▲4.5%）を予想する。貸家については、都市部では老朽化物件の建て替えなどを中心に依然として底堅い需要が見られる一方、地方では人口減少が進展する中で供給過剰感が見られ⁴、相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したとの報告も多い。金融機関の融資スタンスは引き続き厳格化したままであり、弱含みでの推移が続くと見られる。

中長期的には市
場縮小は避けら
れず、2024 年の
着工戸数は 754
千戸を予想

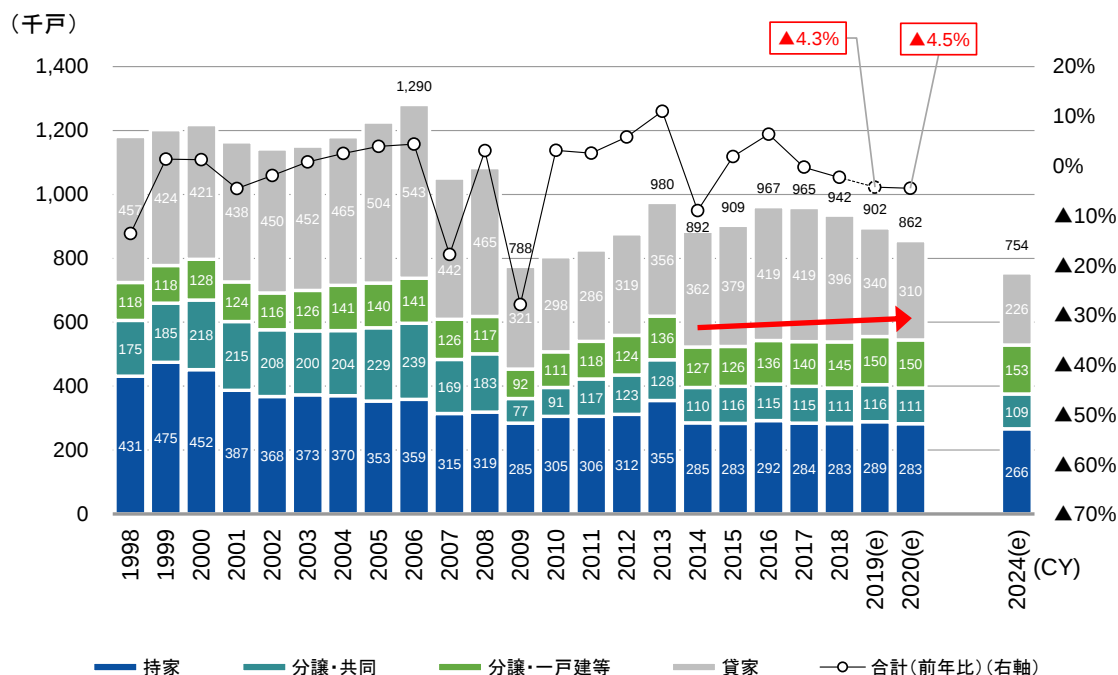
一方、「貸家を除く住宅」の新設着工戸数の推移を見ると、消費増税前後の増減はあるものの、2014 年以降は微増で推移している。貸家の新設着工戸数減少は継続すると見られるが、持家や分譲戸建など「貸家を除く住宅」の着工戸数は、これまで同様に比較的堅調に推移すると見られる。但し、中長期的には、住宅ローンの主な借り手である生産年齢人口の減少が続く中で住宅市場の縮小は避けられず、2024 年の新設住宅着工戸数は 754 千戸程度を予想する。

² 貸家の着工戸数の統計としては、2018 年 8 月に 15 カ月ぶりの増加に転じたものの、公的資金による貸家戸数の増加が大きく、民間資金による貸家の着工戸数は 27 カ月連続で減少している。

³ 一方、富裕層には住まい給付金の恩恵が少なく、現金購入客はローン減税のメリットもないため、高額住宅には一定の駆け込み需要が現れた模様。

⁴ 日本銀行「地域経済報告—さくらレポート—」では、地方における貸家の供給過剰感について、函館・甲府・岡山・鹿児島（2019 年 7 月）、釧路・水戸・岡山・北九州（2019 年 4 月）から報告されている。

【図表 22-5】新設住宅着工戸数の推移



(注 1) 2019 年以降はみずほ銀行産業調査部予想

(注 2) 新設住宅着工戸数は給与住宅(社宅等)を含んでおり、持家・分譲・貸家の合計とは一致しない

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」より、みずほ銀行産業調査部作成

(2) 分譲マンション市場

2019 年の供給戸数は前年並みを見込む

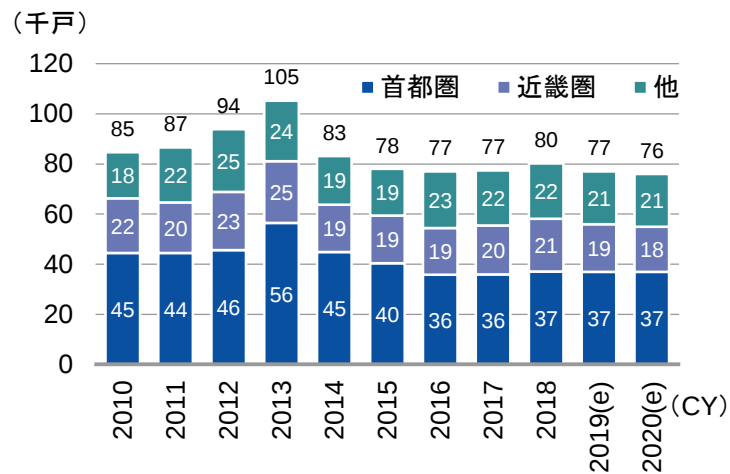
2019 年の分譲マンション供給戸数は、首都圏で 37 千戸(前年比+0.0%)、近畿圏で 19 千戸(前年比▲9.5%)、総数で 77 千戸(前年比▲2.5%)を見込む(【図表 22-6】)。首都圏では、2018 年 12 月に一括供給物件の大規模供給が行われ、1 万戸近くに膨らんだ在庫の販売にデベロッパー各社が注力した事もあり、2019 年上期の新規供給は低調に推移している。下期は、首都圏では「HARUMI FLAG」を始めとした大規模物件、近畿圏では大阪市内において超高層物件の供給も予定されていることから、新規供給戸数は回復し、通年では前年比微減での供給を見込む。

マンション販売価格の高騰が続く中、デベロッパーの慎重な販売姿勢は継続

2020 年については、前回の消費税増税時よりも軽微ではあるものの、増税後の消費マインドの低下が予想されるため、新規供給戸数は 76 千戸程度にとどまると予想する。好立地物件や利便性の高いマンションに対する需要は引き続き高いものの、マンション価格の高騰が続く中、購入検討者は時間を掛けて慎重に物件を見極める姿勢が見られる。そのため、体力のあるデベロッパーは初月契約率⁵に拘らず、他の新規供給物件の契約状況を注視しながら、1 回当たりの供給戸数を 10 戸未満に抑えるなど小分けによる供給を続け、売り急ぎをしない慎重な販売姿勢を継続している。

⁵ 販売を開始した月の販売戸数に占める契約申込数の割合。一般的には 70%が好不調の目安とされており、【図表 22-7】の通り、近年、首都圏では 70%を下回る月が多い。

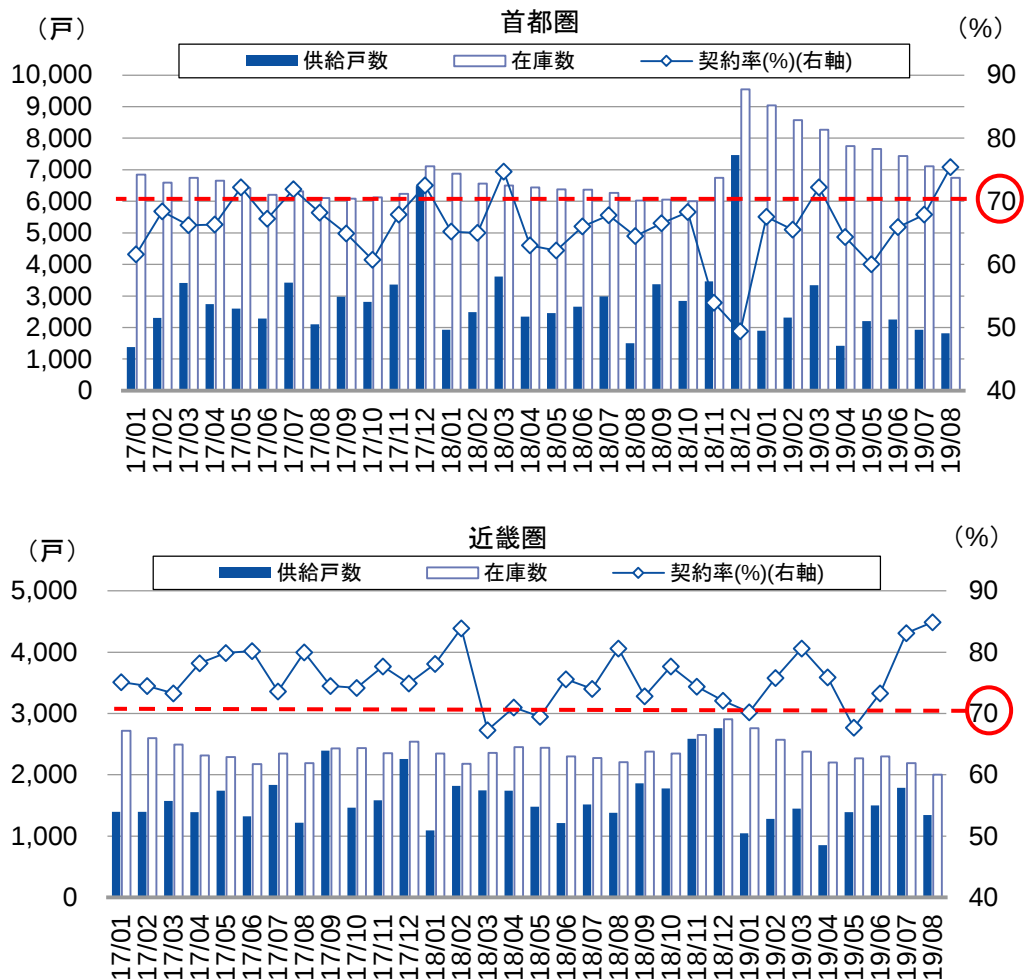
【図表 22-6】分譲マンション供給戸数の推移



(注) 2019 年、2020 年はみずほ銀行産業調査部予想

(出所) 不動産経済研究所公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 22-7】首都圏及び近畿圏マンション販売



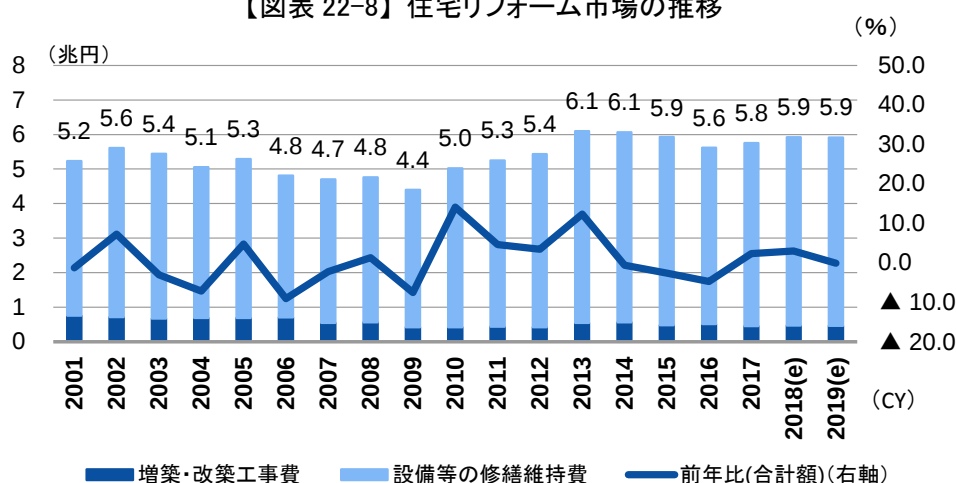
(出所) 不動産経済研究所公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

（3）既存住宅流通・リフォーム市場

リフォーム市場の 拡大は道半ば

新設住宅着工戸数の減少が見込まれる中、住宅リフォームは各大手ハウスメーカーの中期経営計画においても注力分野に掲げられているが、市場規模は6兆円弱での横ばいが続いている（【図表 22-8】）。2018年は下期において消費税増税前の若干の駆け込み需要が見られたものの、需要平準化策として実施されている次世代住宅ポイント制度がリフォームに比較的手厚い内容となっていることもあり、需要の増減幅が比較的軽微にとどまった結果、2018年及び2019年の市場規模は5.9兆円程度で推移していると見られる。リフォームの部位別に見ると、トイレ・浴室等の水周り設備の割合が高いものの、設備の耐久性の向上などもあり、市場規模は弱含みで推移している。住宅ストックが6,000万戸を超える中、既存住宅流通の活性化に併せたリフォーム需要の増加も期待されているが、新築の住宅を望む傾向が強い日本においては、住宅リフォーム市場は拡大に向かっていない。市場拡大に向けては、リフォームに関連する施策の着実な普及促進のほか、DIY型賃貸借⁶など、新たな需要創出に繋がる可能性のある分野に関し、民間企業による活発な創意工夫が求められよう。

【図表 22-8】住宅リフォーム市場の推移



(注) 2018年、2019年はみずほ銀行産業調査部予想

(出所) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料より、みずほ銀行産業調査部作成

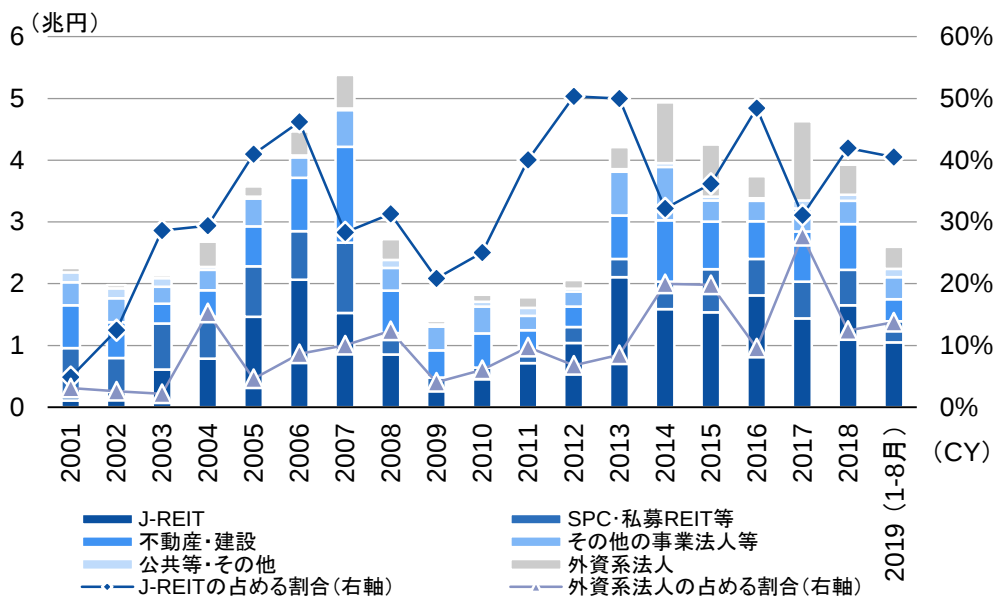
3. 不動産売買(投資)市場

市場は引き続き 堅調

株式会社都市未来総合研究所によれば、上場企業及び上場 REIT 等による国内不動産売買取引額の2019年1～8月までの合計額は約2.6兆円(前年同期比▲18.7%)となった（【図表 22-9】）。減少の理由は売り手と買い手の価格目線のずれと考えられ、各プレイヤーの取得意欲は引き続き旺盛であり、不動産売買(投資)市場は堅調と言える。買い手として市場の中心にいるのは J-REIT であり、引き続き市場をけん引している。

⁶ 国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件を DIY 型賃貸借と定義し、ガイドラインを発表するなどして普及に努めている。

【図表 22-9】 上場企業及び上場 REIT 等による国内不動産売買取引額の推移

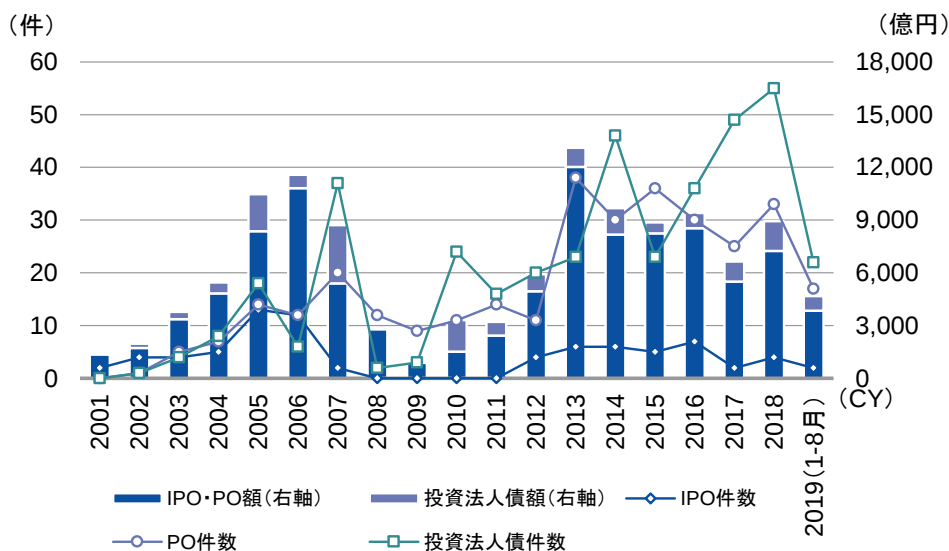


(出所) 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」より、みずほ銀行産業調査部作成

不動産取得に関する資金調達

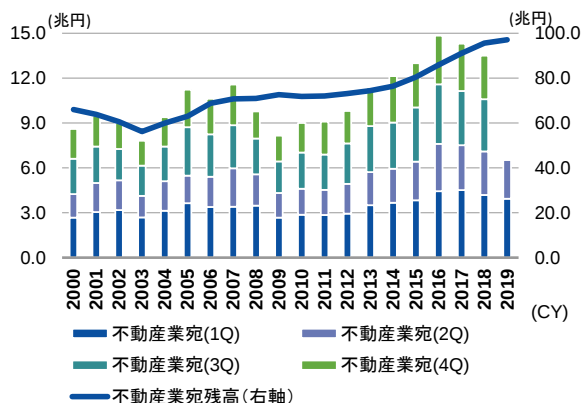
2019 年の IPO・PO・投資法人債による J-REIT の資金調達額(いずれも 8 月まで実績)は、前年を下回って推移している(【図表 22-10】)。国内銀行の不動産産業向け貸出額残高は増加基調であるが、新規実行額は 2017 年 2Q 以降前年割れが継続している(【図表 22-11】)。資金調達環境は引き続き良好ながら、金融機関側も案件を選別して対応している可能性が考えられる。

【図表 22-10】 J-REIT の IPO・PO・投資法人債別件数・調達額の推移



(出所) 不動産証券化協会公表データ、各種公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 22-11】国内銀行貸出実行額の推移



		総実行額		うち不動産	
			対前年比		対前年比
2016	1Q	15.3	103%	4.4	116%
	2Q	13.3	118%	3.2	122%
	3Q	14.0	112%	4.0	110%
	4Q	12.6	108%	3.3	111%
2017	1Q	16.0	105%	4.5	102%
	2Q	12.5	93%	3.0	95%
	3Q	12.9	92%	3.6	91%
	4Q	12.4	98%	3.2	97%
2018	1Q	15.8	99%	4.2	93%
	2Q	12.1	97%	2.9	97%
	3Q	12.4	96%	3.5	97%
	4Q	11.5	93%	2.9	92%
2019	1Q	15.3	97%	3.9	94%
	2Q	12.2	101%	2.6	89%

（出所）日本銀行統計データより、みずほ銀行産業調査部作成

不動産売買（投資）市場は小幅な調整を繰り返しながら堅調に推移

一般社団法人不動産研究所の「不動産投資家調査」によれば、オフィスビル、賃貸住宅、商業店舗、ビジネスホテル、物流施設に対する投資家の期待利回りはほぼすべてのアセットタイプ・エリアで前回調査比横ばい（【図表 22-12】）、かつ過去最低水準となっており、不動産投資市場はピークにあるとの意見が大宗となっている⁷（【図表 22-13】）。不動産価格が今後調整局面に入る懸念はあるが、投資家の取得意欲は引き続き旺盛であることに加え、リスクフリーレート（国債 10 年利回り）との対比という観点では、日本の不動産は引き続き魅力的な投資対象といえ、不動産売買（投資）市場は小幅な調整を繰り返しながら堅調に推移すると予想する。

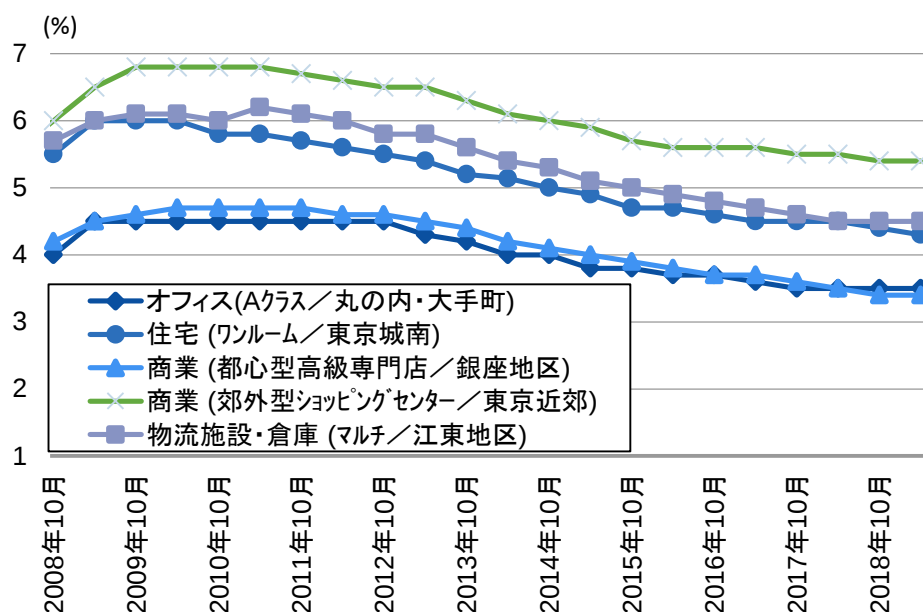
【図表 22-12】物件タイプ別期待利回り

（単位：%）				（単位：%）			
	18年4月	18年10月	19年4月		18年4月	18年10月	19年4月
オフィスビル				商業店舗（郊外型ショッピングセンター）			
東京（丸の内・大手町）	3.5	3.5	3.5	東京（郊外）	5.5	↘ 5.4	5.4
大阪（御堂筋）	↘ 4.8	↘ 4.7	4.7	大阪	↘ 5.8	5.8	5.8
名古屋（名駅）	↘ 5.1	↘ 5.0	5.0	名古屋	↘ 6.0	6.0	6.0
賃貸住宅（ファミリー）				ビジネスホテル			
東京（城南）	↘ 4.5	↘ 4.4	4.4	東京（JR・地下鉄の主要駅周辺）	4.5	4.5	↘ 4.4
大阪	↘ 5.0	5.0	5.0	大阪（JR新大阪駅周辺）	↘ 4.9	↘ 4.8	4.8
名古屋	↘ 5.3	↘ 5.2	5.2	名古屋（栄地区）	↘ 5.4	↘ 5.2	5.2
賃貸住宅（ワンルーム）				物流施設（配送型シングルテナント）			
東京（城南）	4.5	↘ 4.4	↘ 4.3	東京（湾岸/江東地区）	↘ 4.5	4.5	4.5
大阪	5.0	↘ 4.9	4.9	東京（内陸/多摩地区）	4.8	↘ 4.7	4.7
名古屋	↘ 5.2	↘ 5.1	5.1	大阪（湾岸/大阪港地区）	5.0	5.0	5.0
商業店舗（都心型高級専門店）				大阪（内陸/東大阪周辺）	↘ 5.1	↘ 5.0	5.0
東京（銀座）	↘ 3.5	↘ 3.4	3.4	名古屋（湾岸/名古屋港地区）	5.2	↘ 5.0	5.0
大阪	↘ 4.7	↘ 4.6	4.6	名古屋（内陸/名古屋市北部）	5.4	↘ 5.3	↘ 5.2
名古屋	↘ 5.1	↘ 5.0	5.0				

（出所）日本不動産研究所「不動産投資家調査」より、みずほ銀行産業調査部作成

⁷ 日本不動産研究所「不動産投資家調査」でのマーケットサイクル（元本価格動向）に関するアンケート調査によると、オフィス（丸の内・大手町）の価格はピークにあるという意見が約 80%であったが、今後 1 年間で新規投資を行うとの回答は約 90%を占めた。

【図表 22-13】 東京所在物件の期待利回り



(出所) 日本不動産研究所「不動産投資家調査」より、みずほ銀行産業調査部作成

II. 日本企業に求められる戦略

東京オリンピック・パラリンピック後も大型開発プロジェクトが数多く存在

2020年の東京オリンピック・パラリンピック後、2021年から2022年にかけては大型開発案件によるオフィス供給は限定的となるが、2023年以降、首都圏では虎ノ門エリア、浜松町・田町・品川エリア、渋谷エリア、大阪ではうめきた2期等の大型開発プロジェクトが数多く予定されており、デベロッパーにとっての事業機会には相応に存在する。

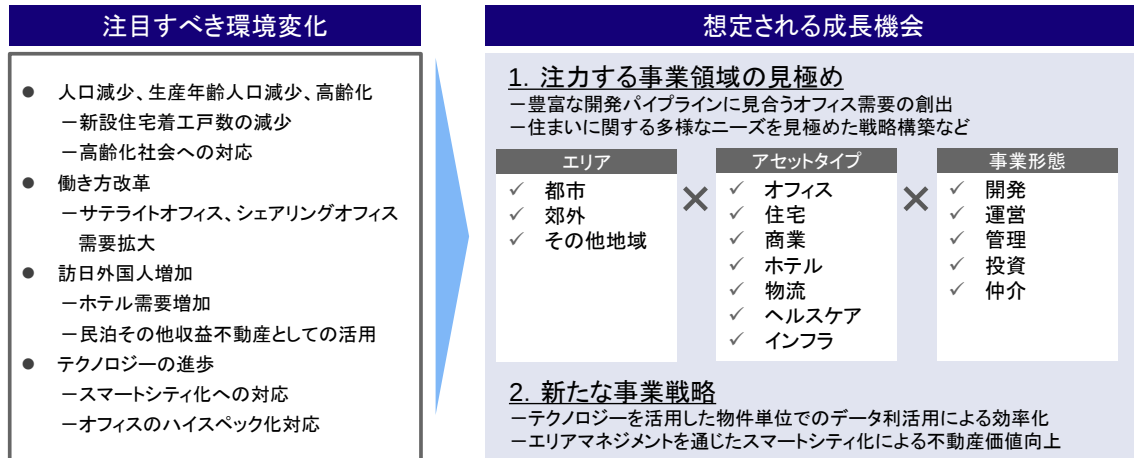
中長期的には、オフィス・住宅市場ともに人口及び世帯数の減少による市場縮小は避けられない

但し、中長期的には人口及び世帯数の減少を背景に不動産業界の事業環境は徐々に悪化していく見通しである。例えば、三大都市では、オフィス床需要は前年比1～2%増で推移してきたが、大規模再開発等豊富なパイプラインに見合うだけの将来的な需要が存在するかについては懸念があり、その伸びは徐々に鈍化していくと思われる。住宅についても2008年以降人口減少が続いており、世帯数も2023年をピークに減少に転じる中、新設住宅着工戸数の減少は避けられず、市場の縮小は不可避である。

拡大余地のあるアセットタイプ・エリアでの事業展開による成長は可能

市場が縮小する中においても、3PL・EC市場の拡大や物流効率化ニーズの高まり等を受けた高機能物流施設や、働き方の多様化に対応するフレキシブルオフィス等、市場規模拡大余地のあるアセットタイプ・エリアは存在し、それぞれにおける開発、運営、管理、投資、仲介などの事業機会を取り込むことで不動産事業者も企業として成長することができる(【図表 22-14】)。

【図表 22-14】 想定される事業機会



(出所) みずほ銀行産業調査部作成

多様化するニーズを捉え、ソフト面での対応を強化することが不動産競争力向上に繋がる

オフィス市場では、テレワークのためのサテライトオフィスや、他企業との交流・イノベーションの促進を目的としたコワーキングスペース活用等、多様な働き方に対応したオフィス整備ニーズが高まっていることに加え、人材確保やイノベーションの促進という観点から、従来のオフィススペースに対しても、社内コミュニケーションの強化や社員の健康への配慮といった環境づくりを求める傾向が出てきている。住宅市場においては、以前は「住宅双六⁸」と言われる住宅の住み替えパターンが一般的であったが、近年では土地・建物の所有にこだわらない層が増加するなど、住まいに関する価値観の多様化が進展している。また、主に高齢者を対象にしたリバースモーゲージ⁹を提供する事業者も業績を伸長させている。晩婚化や生涯独身、高齢化などにも対応した新たな商品も求められる事になる。このような多様化するニーズを捉え、従来の付加価値であった「ハード」面に加え、テクノロジーの活用等、利便性や快適性を高める「ソフト」面を充実させることが、不動産の競争力・価値向上に繋がると考えられる。

ハード・ソフト両面でのデータ収集の仕組みを整えておくべき

多くのデベロッパーやハウスメーカーは、立地やスペック等を追求し、顧客に対しては20～30年の長期にわたるハード面の付加価値を提供してきた。そのため、数年で激しく変化するソフト面の付加価値を追求することには、これまでほとんど注力してこなかったのが実情であろう。今後は、顧客ニーズの変化に柔軟に対応できるレイアウトとすることや、テクノロジーの進歩に合わせて新しい機能をインストールできるような、ソフト面を重視した対応が必要となると考えられる。また、ハード・ソフト両面での様々なデータを収集する仕組みを整え、収集したデータを利活用して次世代の不動産開発に繋げることが重要となる。

⁸ 生涯の住まいの変遷を双六に喩え、単身アパートから結婚を機にファミリータイプの賃貸マンションに移り、分譲マンション購入を経て庭付き一戸建て住宅を所有して「上がり」とする言い方。

⁹ 持ち家を担保としたローンの1種。持ち家を保有する高齢者世帯が、持ち家を手放すことなく持ち家の資産価値の範囲内で借り入れが可能で、毎月の元金返済不要。

エリア単位へ拡大することで、不動産価値の向上に繋がる可能性

さらに、不動産事業者が、モビリティ・データ基盤等、街を構成する要素を提供できるプレイヤーと連携してエリアマネジメントに積極的に関与することを通じ、ソフト面の取り組みを物件単位からエリア単位へと拡大していくことも必要であろう。エリアを拡大していくことで、収集できるデータ量の増加、分析の高度化が進み、オフィスワーカー・居住者・来街者等の満足度が向上するような課題解決が実現出来れば、周辺不動産価値の向上にも繋がる可能性がある。

政府が進めるスマートシティ政策の方向性とも合致する

政府は、我が国が目指すべき未来社会の姿として、「サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society 5.0）」を提唱している。Society 5.0 を街づくりの観点から実現するために、スマートシティ関連の政策や実証事業が複数進められており¹⁰、スマートシティ構築に向けた機運は高まりつつある。不動産事業者による、エリアマネジメントを通じて収集したデータ利活用による社会課題解決を目指すアプローチは、政策の方向性とも合致すると考えられる。しかしながら、不動産事業者による取り組みを街全体に広げていくには、自社の手がけるエリアマネジメントの高度化だけではなく、近隣のエリアマネジメントとも連携することが必要と考えられる。

市場全体は縮小するものの、事業機会は相応にあり

先に述べた通り、不動産・住宅業界は人口減少に伴う市場規模の縮小が避けられないが、エリア・アセットタイプによっては市場規模拡大が予想されるものもあり、それぞれにおける事業機会を捉えるための戦略や、スマートシティ構築に繋がるようなソフト面での取り組み等、将来を見据えた戦略が求められよう。

みずほ銀行産業調査部

公共・社会インフラ室 杉浦 卓

吉田 篤弘

taku.sugiura@mizuho-bk.co.jp

¹⁰ 国土交通省「スマートシティモデル事業」、内閣府「スーパーシティ構想」、「SIP アーキテクチャ構築・実証」、総務省「データ利活用型スマートシティ推進事業」、経済産業省「パイロット地域分析事業」等

©2019 株式会社みずほ銀行

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、弊行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、弊行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、貴社ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等にご相談のうえお取り扱い下さいますようお願い申し上げます。

本資料の一部または全部を、①複写、写真複写、あるいはその他如何なる手段において複製すること、②弊行の書面による許可なくして再配布することを禁じます。