

2019年9月号

FP武蔵野グループ



2019年夏、不動産売買現場の景況感 DI より

清水博史 (AFP 認定者)

今月のメルマガは、私が関係している不動産・建築業界から見た景況感について、お伝えします。

不動産を所有することに、昨今「不安感」を感じる人が増えています。

個人の資産運用のひとつとして、不動産は古くから利用されてきました。

不動産を所有して、利用価値を高めて賃貸等で利益を得る或いはその不動産を売却して利益を得ることは古今東西問わず、世界各国で利用されてきました。不動産運用での資産づくりは、ボードゲームにも取り込まれ、モノポリーの名で親しめる程になりました。

この「不動産資産運用」に最近転機が訪れた様子です。

マイナス金利という大波に社会問題の余波も加わり、高値安定が変化しているからです。

今回、大手不動産に勤める知人の厚意にて、販売現場管理に関わる業況 DI 情報 (資料①) を入手しました。不動産を「売る」「買う」「貸す」「借りる」。その媒介や代理を成すプロ達が利用している景況感を表す資料です。

「不動産の販売現場では、売買も、賃貸も厳しい状態が続いている」「3 カ月毎の調査で、2018 年 3 月以降、マイナス数値で景況感が語られることが増えている」と知人は語っています。夏前 3 カ月で、マイナスの景況感を指摘された分野とは、以下の分野です。

「個人の購入意欲」「建売業者の事業意欲」「新築マンションの売行き」「中古マンションの売行き」「新築建売の売行き」「中古戸建ての売行き」「ファンドの意欲」「個人に対する融資」など、17 項目。プラスの景況感があったのは「価格」と項目ひとつだけでした。その「価格」も、常時プラスを示していない指数になっています。

このように 2018 年年末以降、不動産投資が減速し、景況感も反転しました。

2019 年 8 月 10 日付、日経新聞に「GDP 実質 1.8%増 4~6 月年率、消費など内需堅調」との見出しの記事が載せられました。実際、内閣府のホームページでは 8 月 9 日付で「景気が良い」「安定した景気が続いている」と掲示されています。しかし、同 2019 年 7 月 5 日の日経新聞の見出しは「個人景況感 DI が 3 年ぶり低水準、先行きも大幅低下、日銀調査」と載っています。

景況感とは、実体経済に対しての「安心感」「不安感」だと言えます。

「不安感」に対しては、具体的な問題から課題を抽出し、適切な対策があれば消除できる感情的な観点です。では、どのような取り組みや対策が考えられるのでしょうか？

一般の方が理解するのは難しいでしょうが、業界では「不安感」解消対策として、不動産管理、建物マネジメント、プロパティ・マネジメント、アセット・マネジメントなどの改善という手法があ

ります。併せて、最近、適切な対策のひとつとして注目されているのが「ESG 投資」「持続可能な開発目標 (SDGs)」の観点で、地域密着の不動産リノベーションや不動産開発が挙げられます。ESG とは、エコロジー (環境)、サティスファクション (満足)、コンプライアンス (統治、法令順守) を指します。SDGs とは、2015 年 9 月の国連総会で採択された『我々の世界を変革する：持続可能な開発のための 2030 アジェンダ』と題する成果文書で定められた、『持続可能な開発目標 (SDGs : Sustainable Development Goals)』です。17 の目標 (ゴール) に応じた取り組みが日本各地行政機関や企業活動に広がりました。

ESG 投資と SDGs 活動、共に不動産に影響を与えています。

「環境に優しい地域と不動産づくり」を成すことが資産形成として優位性を保つことになり、経済的にも優位になると言われています。環境にやさしい地域には、商業ビルやビジネスビルだけではなく戸建住宅やマンションも含み、地域社会の環境づくりとの連携が求められます。

20 年後、30 年後、空き家ばかりが並ぶ街にしない。そのためには、住宅をどのように管理してレイアウトしていくのか、日本各地で対策が急がれています。

個人のライフプランにおいて「住宅を購入する」喜びとは？「暮らし続ける」喜びとは？

所有する喜びが、所有だけでなく、地域との連携に及ぶこと。数 10 年先の生活目標、意義と果実づくりをライフプランで適切に示せるかどうか、不動産を取得する「不安感」を除去させる鍵になります。

ライフプランを作成する上で、キャッシュフローを見るだけでなく、変化する家族構成とリスク対応に加えて、不動産維持管理費用と修繕費用、修繕計画など考慮してアドバイスすることが FP に求められます。その上で売却時のキャピタルゲインを想定して終末期の計画を建てる、そこには地域社会との連携も加わります。

私は、今後の不動産を考える場合、その物件が地域社会の環境づくりとマッチしているか、また所有している人にその物件が将来どのような価値を持つかを示すことが重要なポイントになると考えています。

以上

出典：『持続可能な開発目標 (SDGs : Sustainable Development Goals)』

外務省ホームページ <https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/about/index.html>