

日本経営合理化協会御中

不動産 × 金融で読み解く 2025～2027年の不動産市況と今後

2025年7月24日

オラガ総研株式会社・牧野知弘

CONTENTS

1. 好調が続く不動産マーケット
2. 好調の背後にあるものとは？ゲーム化する不動産
3. マーケットに潜むリスクと今後
4. これからの不動産のあり方

CONTENTS

1. 好調が続く不動産マーケット
2. 好調の背後にあるものとは？ゲーム化する不動産
3. マーケットに潜むリスクと今後
4. これからの不動産のあり方

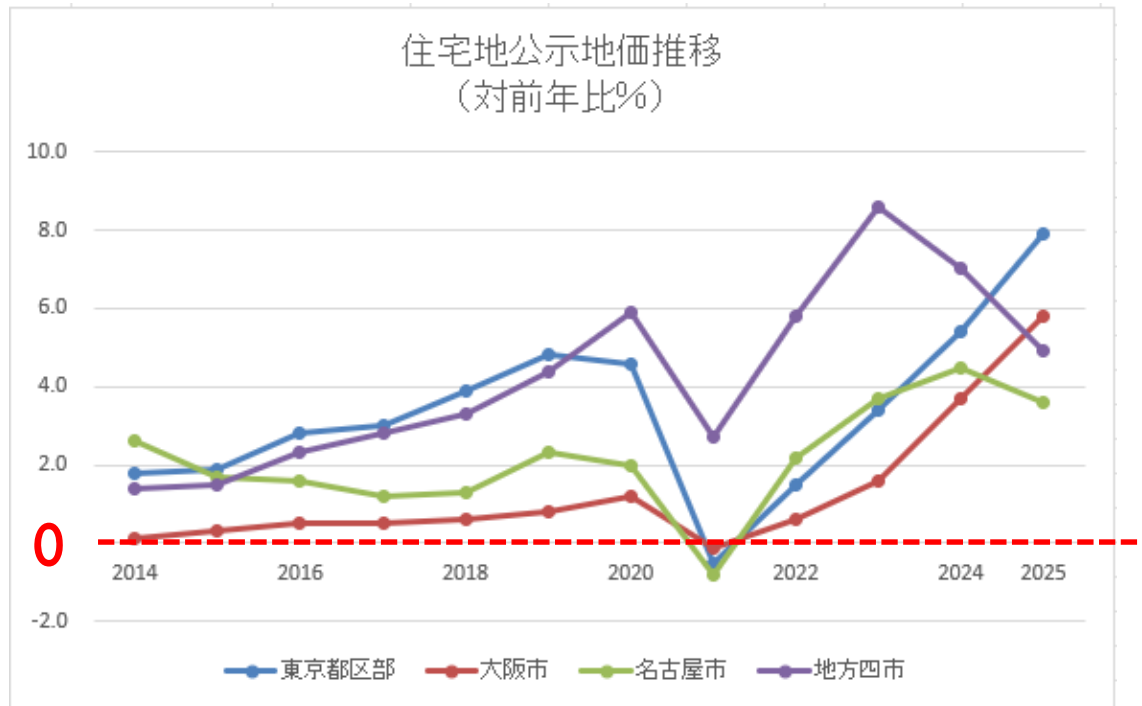
地価の上昇基調が定着

1. 全国公示地価は住宅地(2.1%)、商業地(3.9%)
ともに4年連続で上昇

2. 東京、大阪の住宅地、商業地が高い伸び

3. 地方四市(札幌・仙台・広島・福岡)は地方No.1
都市として人を集めることに成功

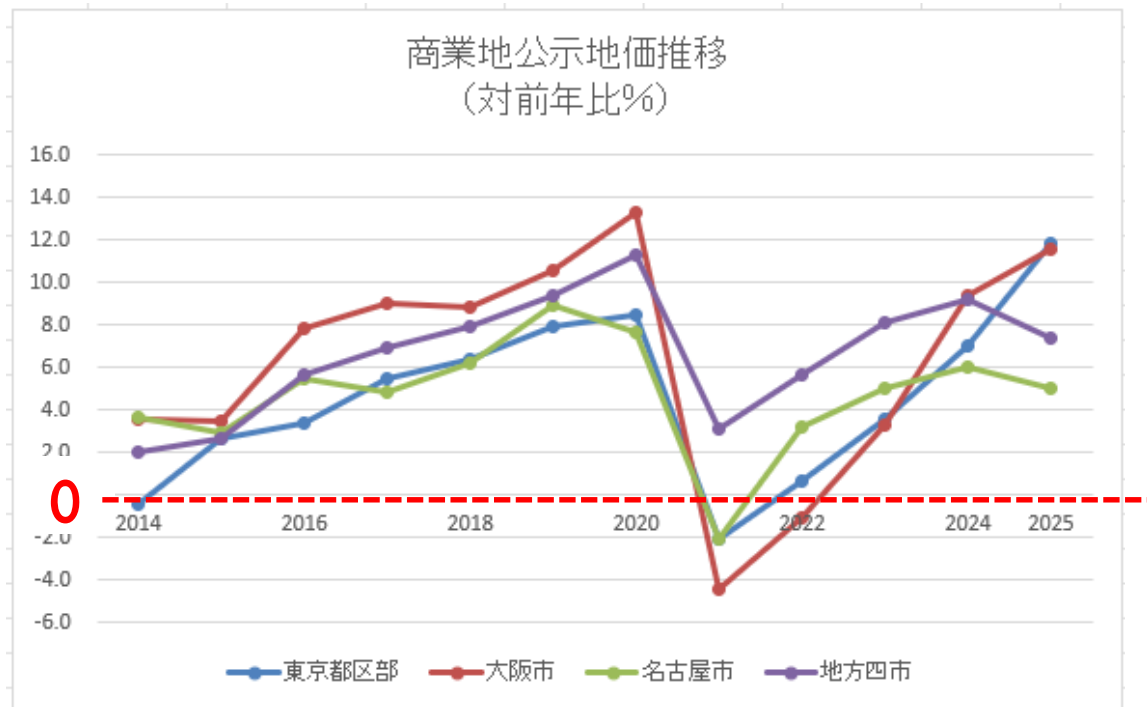
三大都市＜住宅地＞は東京・大阪が急伸



■東京7.9%、名古屋3.6%、大阪5.8%(対前年比)

■地方四市は4.9%と伸び率は鈍化

三大都市＜商業地＞は大阪が高い伸び



■東京11.8%、名古屋5.0%、大阪11.6%(対前年比)

■地方四市は高い増加率(7.4%)を維持したものの上昇率は鈍化

公示地価最高価格(全国)

住宅地

東京都港区赤坂1-14-11



@5,900千円/㎡(19,504千円/坪)
対前年比10.3%増

商業地

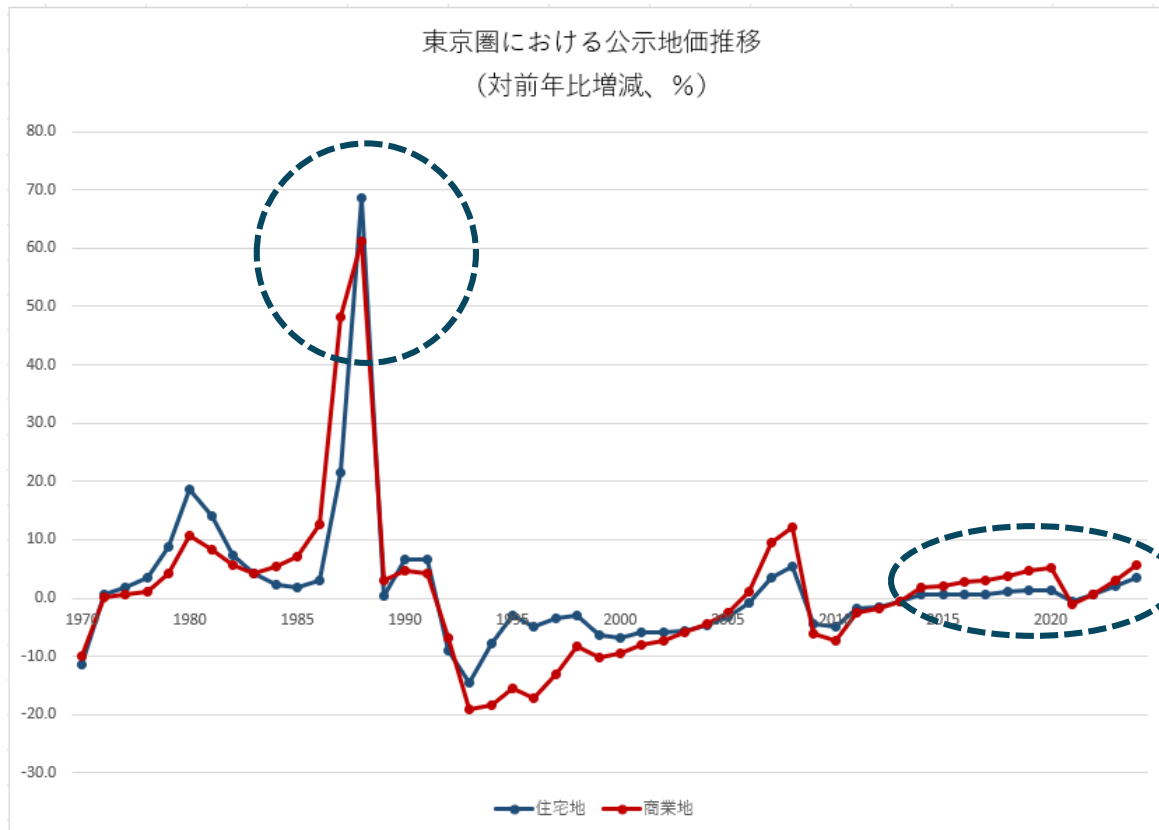
東京都中央区銀座4-5-6 山野楽器前



坪2億円！

@60,500千円/㎡(200,000千円/坪)
対前年比8.6%増

地価は高騰していると言えるのか



■ 1980年代後半の平成バブルと2014年以降の地価上昇には大きな違いが

■ 近年の地価上昇は現状では比較的なだらかな上昇と評価できる

80年代バブルと現在の違い

80年代バブル

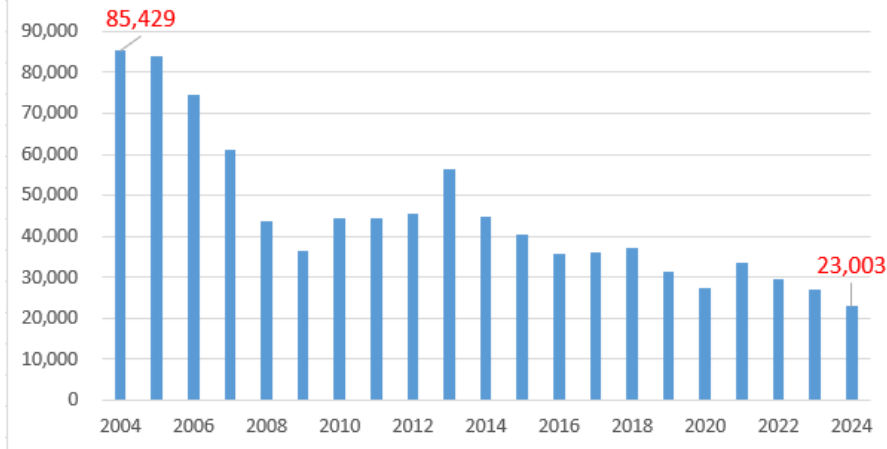
- 大規模金融緩和によって市場に供給されたマネーが企業へ
- 企業が不動産の値上がりを期待して土地に投資
- 国が不動産融資総量規制を発動(人為的な規制の実施)
- 多額の貸付を行った金融機関が大量の不良債権を抱え込み苦境に

現在

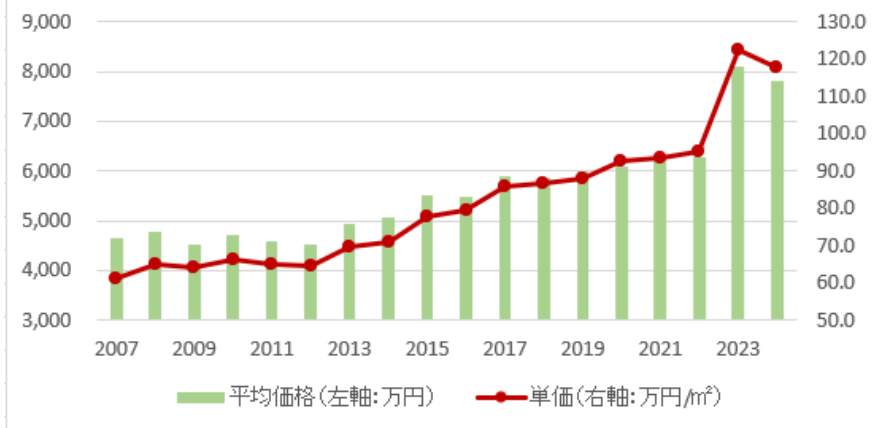
- 大規模金融緩和によって市場に供給されたマネーはデベロッパーやゼネコン、投資ファンドへ
- デベロッパーが供給するオフィスやマンションが投資対象に
- 不動産情報の開示がすすみ、個人の投資対象としてマンション投資が活発化
- 低金利が為替安を誘発し、外国人投資家の加入でさらに活発に

マンション価格の急騰が続いている

首都圏新築マンション供給戸数
(2004～2023年)



首都圏マンション平均価格・単価の推移
(2007～2024年)



出所:不動産経済研究所

- 首都圏新築マンション供給戸数は20年間で73%減
- 新築供給平均価格7820万円、単価117.7万円/㎡
- 2007年比平均価格68.4%増、単価は約2倍に！！

東京都区部
24年平均価格
1億1181万円
(171万円/㎡)

首都圏マンションマーケット

坪単価700万円以上の高額マンションが活発に

2019年から23年まで発売の坪800万円以上物件

所在		駅	徒歩	階数	総戸数	平均		
			分	階	戸	面積 (㎡)	価格 (万円)	坪単価 (万円)
港区	三田	麻布十番	5	14	1002	107.9	45,436	1,392
港区	浜松町	浜松町	2	46	389	72.1	24,933	1,143
渋谷区	渋谷	渋谷	1	15	128	134.0	46,167	1,139
千代田区	富士見	九段下	5	18	69	92.8	29,160	1,039
渋谷区	松濤	神泉	9	13	55	116.0	34,000	969
千代田区	三番町	半蔵門	8	17	102	99.6	28,447	944
渋谷区	猿楽町	代官山	4	12	75	94.3	26,060	914
渋谷区	千駄ヶ谷	北参道	1	27	471	86.2	23,507	901
千代田区	四番町	麹町	4	14	168	86.6	23,438	895
港区	虎ノ門	神谷町	4	21	120	77.3	20,802	890
渋谷区	神山町	代々木公園	9	4	55	113.8	30,550	887
新宿区	西新宿	西新宿	8	35	428	68.7	17,880	860
港区	虎ノ門	神谷町	2	28	144	65.4	16,750	847
新宿区	四谷	新宿御苑前	4	35	280	83.0	21,110	841
渋谷区	恵比寿	恵比寿	3	11	88	85.0	21,549	838
渋谷区	広尾	広尾	4	6	22	78.8	19,898	835
港区	白金台	白金台	4	5	19	124.3	31,203	830
渋谷区	猿楽町	代官山	6	4	20	109.4	27,346	826
目黒区	上目黒	中目黒	6	3	19	152.4	37,583	815
港区	高輪	品川	8	8	27	88.8	21,820	812
中央区	湊	八丁堀	6	36	416	73.0	17,783	805
世田谷区	玉川	二子玉川	4	5	31	106.2	25,833	804

■都心3区および渋谷、新宿、目黒区を中心に坪700万円以上、戸当たり2億円以上の新築マンションが続々供給

■ブランド立地の中低層マンションにも人気



超高額マンションは堅調



三田ガーデンヒルズ



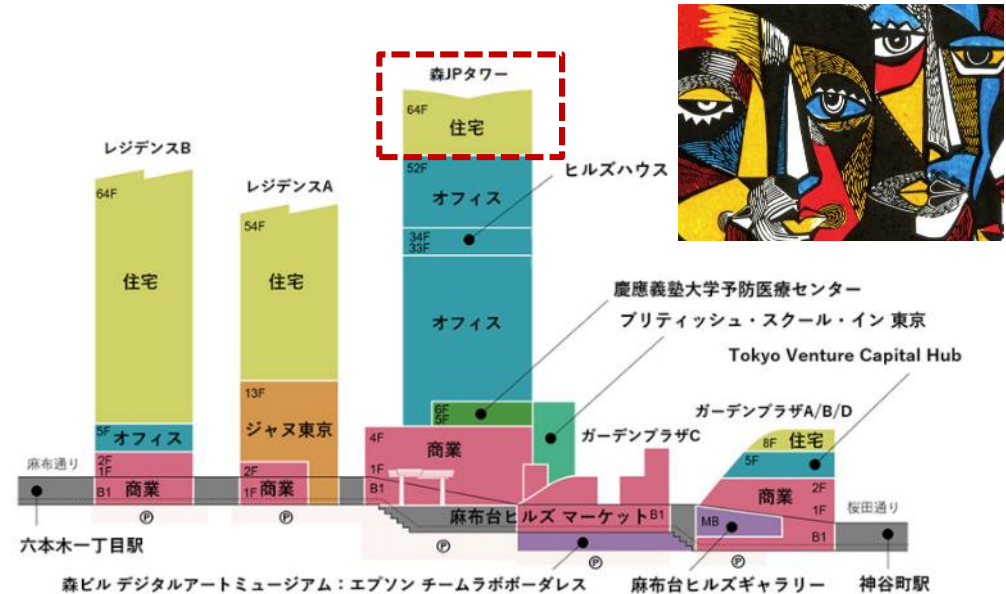
S-121A
3LDK 121.51㎡ 南東角向き

- 5階 4億8,000万円台 坪単価1305万円～
- 9階 5億2,000万円台 坪単価1414万円～



- 平均専有坪単価1300万円台の新築マンション(1002戸)が完売
- 専有面積121.57㎡(36.75坪)で4億8000万円～5億2000万円台
- 社会の二極化を背景に富裕層や国内外の投資家の買いが旺盛に

超高額マンションが陸続



- 森JPタワー上層部に「アマンレジデンス東京」91戸がオープン
- 最上層階住戸1500m²(453坪)が2億ドル(約300億円)、坪単価6622万円、理屈に合わない「アート価格」に

晴海フラッグ分譲の狂奔



転売規制

法人・業者購入規制

サブリース禁止

- 最高倍率：板状棟266倍、タワー棟640倍
- 公有地売却で諸規制が施されなかったため、複数住戸に申込が殺到
- 不動産業者含む法人買いが4割、個人投資家が複数戸購入
- 多くが転売・賃貸へ

都内新築マンションは年収倍率18倍に

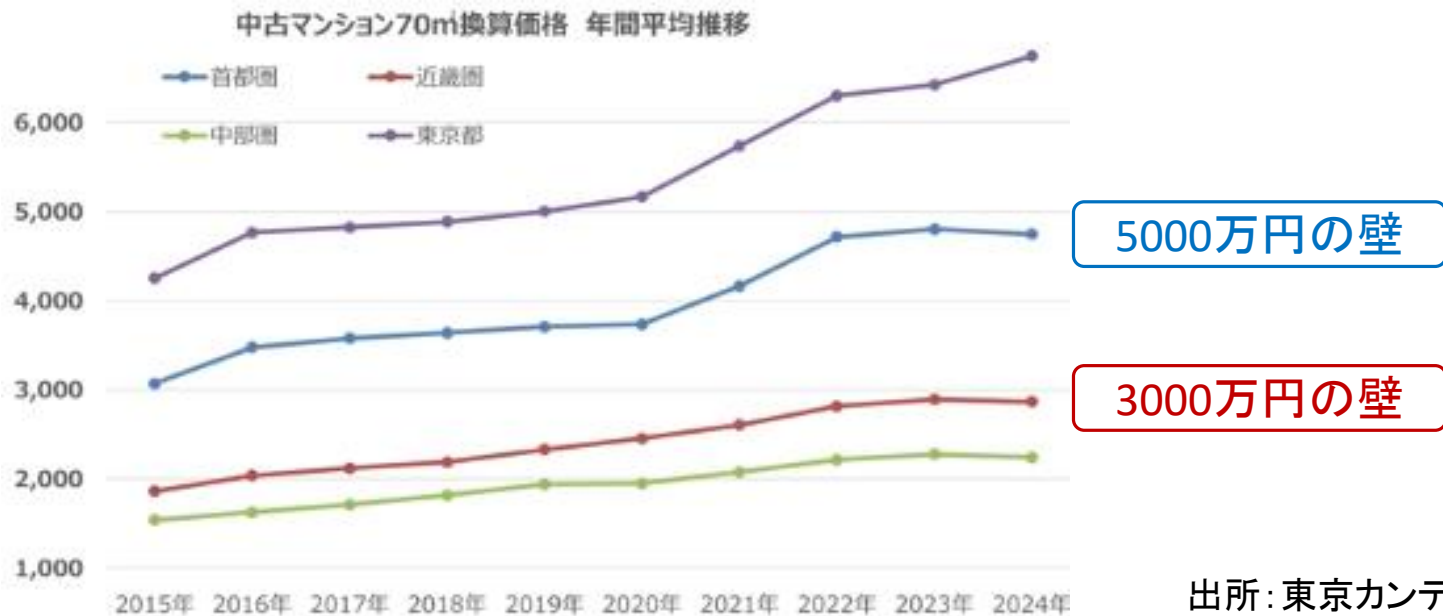
	年収倍率 (%)	平均年収 (万円)	新築価格(70㎡) (万円)
埼玉県	10.99	478	5,251
千葉県	9.61	509	4,892
東京都	17.78	592	10,526
神奈川県	13.06	491	6,411
愛知県	10.55	510	5,381
京都府	14.38	474	6,817
大阪府	11.82	495	5,852



出所: 東京カンテイ

- 新築マンション価格の年収倍率は全国平均で10.09倍と高騰
- 神奈川、埼玉も10倍以上の高水準に
- 一般庶民が購入できる水準をはるかに凌駕

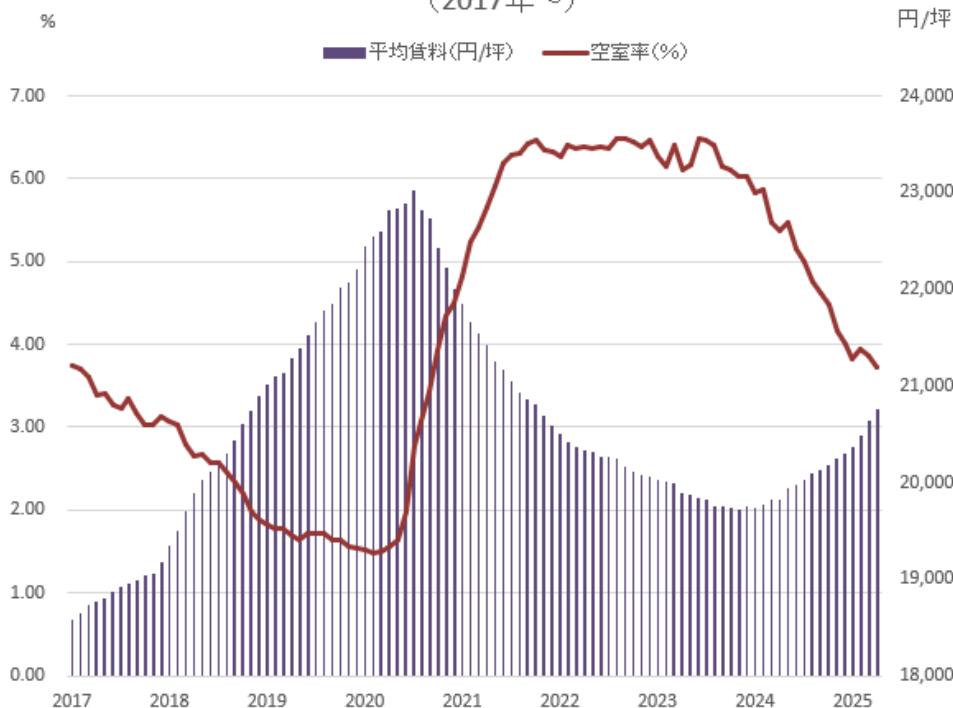
中古住宅マーケットは活発化



- 新築価格の高騰、相続の増加も背景に中古市場は活発化
- 東京都を除き、中古価格は横ばい圏に
- 投資マネーが流入する東京以外は一般実需の限界値に

東京都心オフィスマーケットは回復基調

都心5区オフィス空室率・賃料単価推移
(2017年～)



出所:三鬼商事

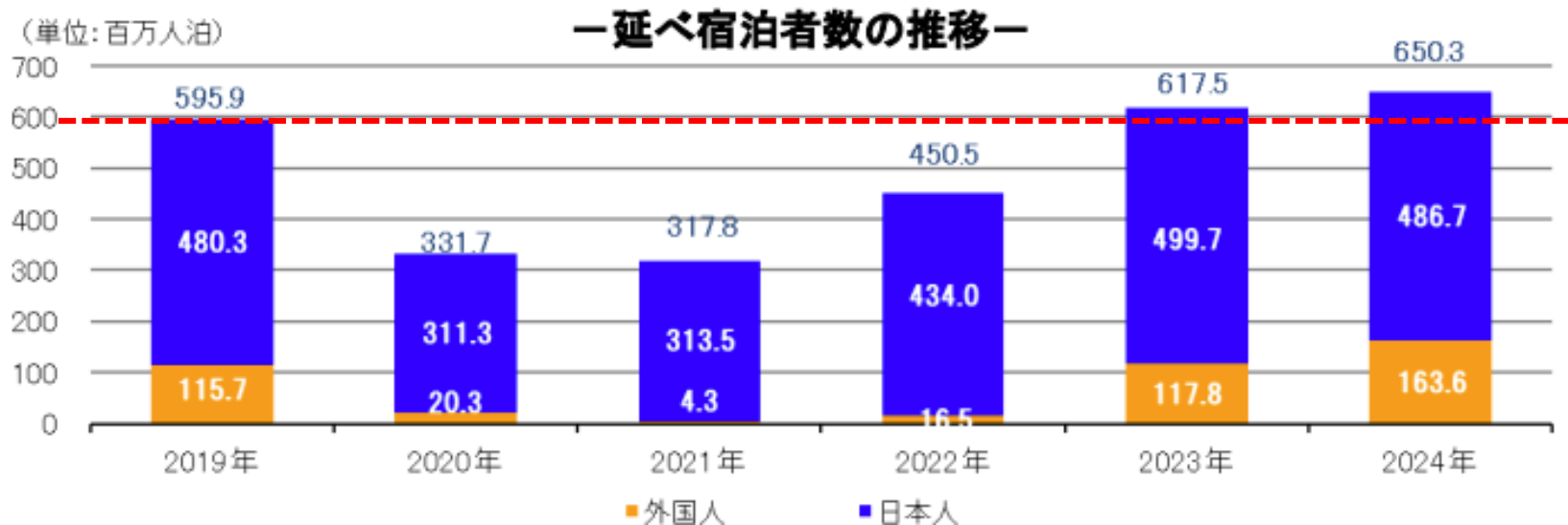
- 都心5区の平均空室率は出社増加で回復傾向に
- 優良人材確保を狙った高機能オフィスが人気に

25年6月時点

都心5区:3.37%
@20,877円/坪

渋谷区:2.45%
中央区:4.32%

ホテル経営は順調に回復



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

- 2024年の宿泊者数(延べ数)は6億5030万人とコロナ前を上回る
- 外国人宿泊者数はコロナ前を凌駕して大幅増に

国内主要ホテル各社の平均宿泊単価が高騰

ビジネスホテルの稼働率と客室単価(10-12月)



シティホテルの稼働率と客室単価(10-12月)



- 国内主要ホテル会社のホテル稼働率はビジネス、シティともに80%程度に回復
- 宿泊平均単価は急激に上昇

訪日外国人は史上最高に



- 2024年の訪日外国人数は3687万人、過去最高値に
- 2030年6000万人を目標に

CONTENTS

1. 好調が続く不動産マーケット
2. 好調の背後にあるものとは？ゲーム化する不動産
3. マーケットに潜むリスクと今後
4. これからの不動産のあり方

新築マンションの買い手

富裕層

国内外投資マネー

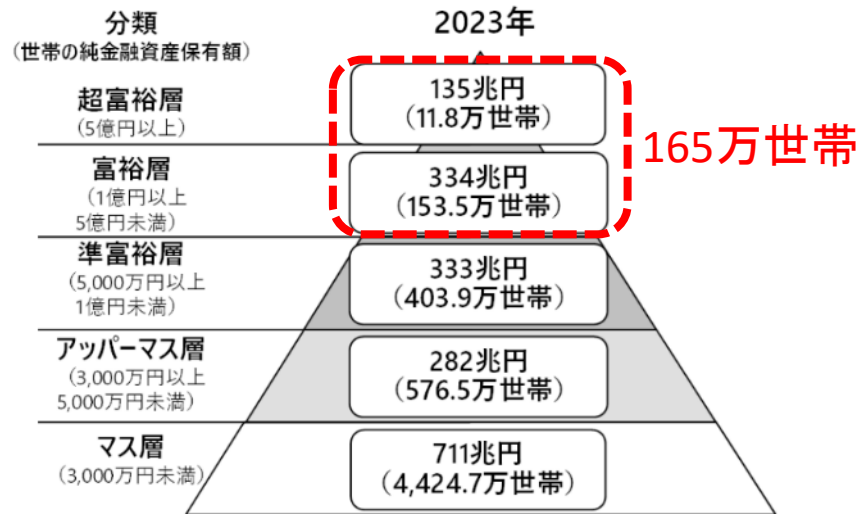
節税

パワーカップル

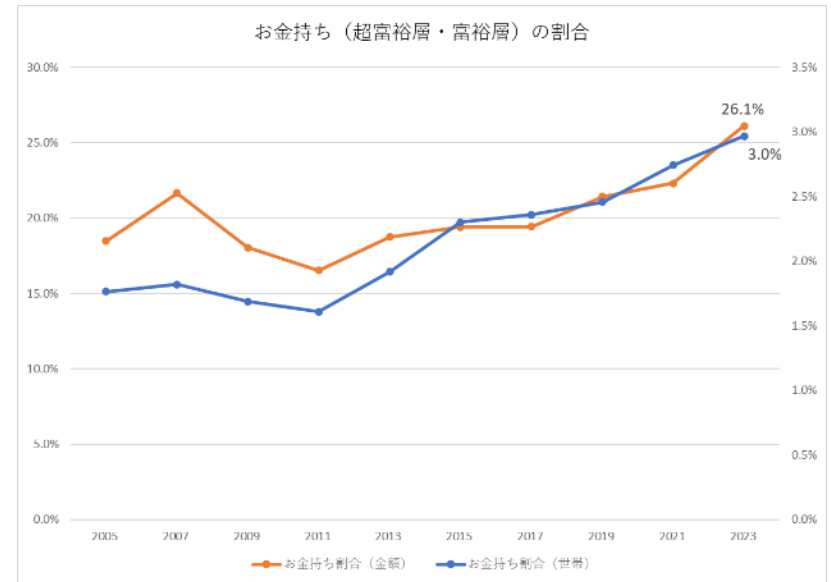


- 地方在住富裕層による投資、郊外居住から主要都市駅前へのコンパクト化現象
- 投資マネーは3～5年でエグジットする国内外投資家、マンション業者(転売目的)
- 相続税節税需要は今後も継続
- パワーカップル: 2人で年収1500万円以上が積極的に買い

世帯金融資産は偏在



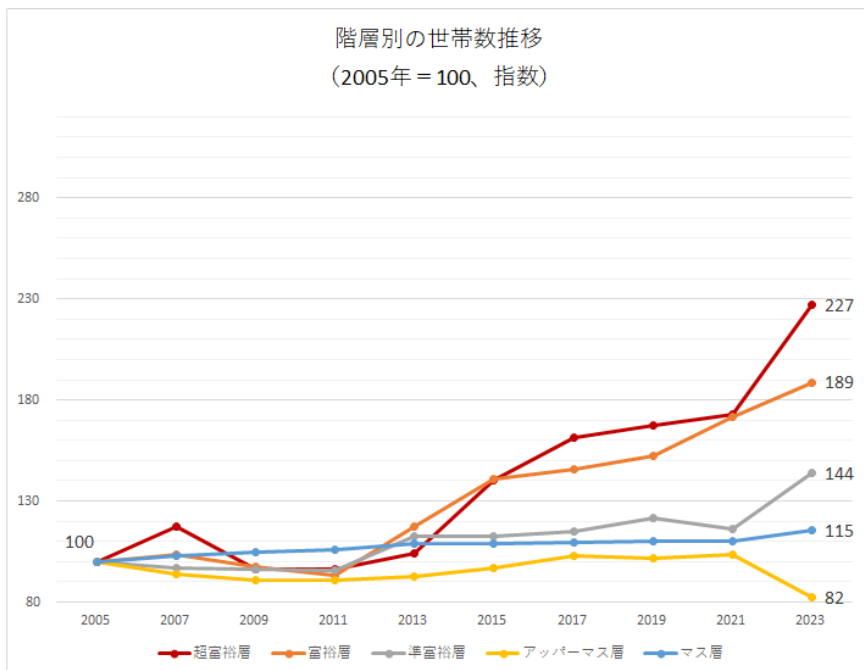
出所：国税庁「国税庁統計年報」、総務省「全国消費実態調査」、厚生労働省「人口動態調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、東証「TOPIX」およびNRI「生活者1万人アンケート調査（金融編）」、「富裕層アンケート調査」などからNRI推計。



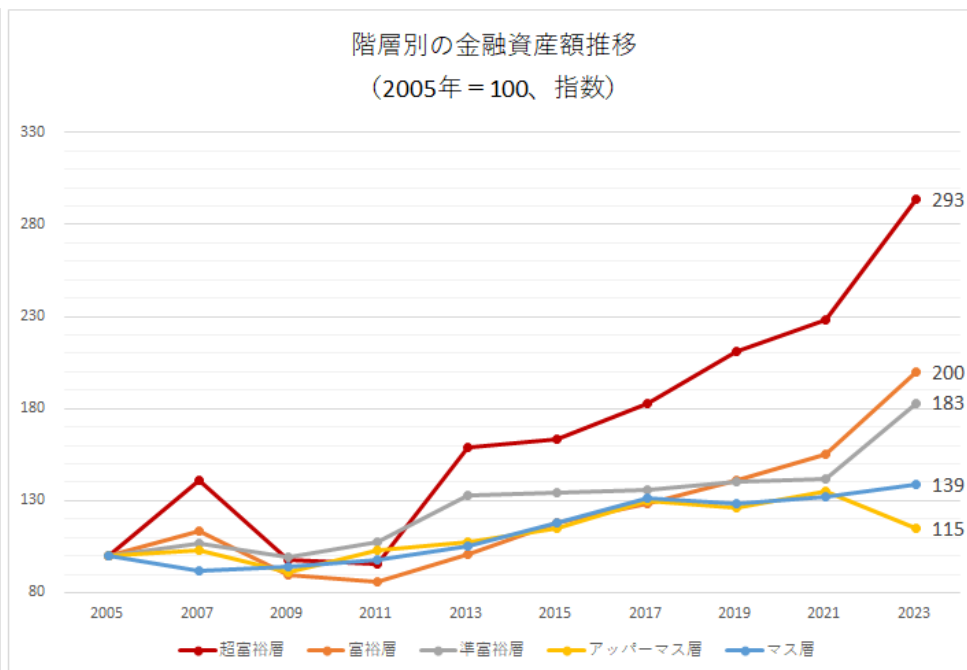
- 世帯金融資産の26%が全世帯の3%にすぎない富裕層以上に集中
- 全世帯の8割が金融資産3000万円未満
- 中間層は完全に破壊された国、それが日本の現状

超富裕層・富裕層は大規模金融緩和で 大增殖した

階層別の世帯数推移
(2005年 = 100、指数)



階層別の金融資産額推移
(2005年 = 100、指数)



- お金持ち(超富裕層+富裕層)は2013年以降に世帯数、資産額ともに急増させた
- コロナ禍による多額の支援金も彼らの懐を潤した可能性があり

相続対策にマンション購入が有効な訳

タワマン購入による節税シミュレーション

	持分 (坪)	販売価格	課税評価額	申告額
土地	4	100,000	16,000	
建物	27	35,000	24,500	
計		135,000	40,500	▲ 74,500
自己資金		20,000		
ローン		115,000		

単位: 千円



- タワマン購入により購入時の約30%の価額に評価を圧縮
- 土地持ち分は路線価4百万円でわずか4坪
- タワマン高層部ほど時価と評価額の乖離が膨らみ節税効果は増大
- ローン控除も活用して実質税金を免れる事例が続出

住宅ローン1億円が調達可能なパワーカップル

年間返済比率25%での借入限度額(期間35年)

年収	ローン条件	金利			
		1.0%	2.0%	3.0%	4.0%
1500万円	借入可能額	110,700	94,330	81,200	70,570
	毎月返済額	312,480			
2000万円	借入可能額	147,600	125,780	108,260	94,100
	毎月返済額	416,662			



出所：オラガ総研

単位：借入可能額（千円）、毎月返済額（月額、円）、元利均等返済、ボーナス払いなし

- 低金利下ではパワーカップルであれば1億円以上のファイナンスが可能
- 変動金利選択、ローン税額控除、親からの住宅資金援助を含めてマンション購入が視野に(2023年で全国約40万世帯に増加)

三田ガーデンヒルズの熱狂

＜三田ガーデンヒルズ中古サイト＞

	階	面積 (㎡)	坪	売却希望 (千円)	坪単価 (円/坪)
EH	9	86.36	26.12	653,000	24,996
PM	6	84.68	25.62	690,000	26,937
EH	6	85.07	25.73	690,000	26,813
NH	13	80.09	24.23	728,000	30,049
EH	10	81.73	24.72	738,000	29,850
EH	4	110.02	33.28	930,000	27,944
PM	7	109.72	33.19	1,000,000	30,129
PM	4	128.43	38.85	1,350,000	34,749



- 坪単価1300～1400万円台で取得した住戸を坪2500～3500万円台で売却
- 1年で倍以上の譲渡益を得るマネーゲームに

晴海フラッグ転売の状況（板状棟）

分譲時点			
面積（㎡）	坪	分譲価格	坪単価
75.57	22.86	68,900	3,014
89.91	27.20	73,300	2,695
90.67	27.43	81,100	2,957
107.19	32.42	96,700	2,982



現在				
面積（㎡）	坪	売却希望価格	坪単価	上昇倍率
75.80	22.93	158,000	6,891	2.29
87.43	26.45	142,800	5,399	2.00
91.16	27.58	208,000	7,543	2.55
107.19	32.42	268,000	8,265	2.77

- 投資目的で購入した投資家による転売が相次ぐ状況
- わずか2年弱で2倍から2.7倍の売却益を狙った売り物件が多数

CONTENTS

1. 好調が続く不動産マーケット
2. 好調の背後にあるものとは？ゲーム化する不動産
3. マーケットに潜むリスクと今後
4. これからの不動産のあり方

マーケットに潜むリスク

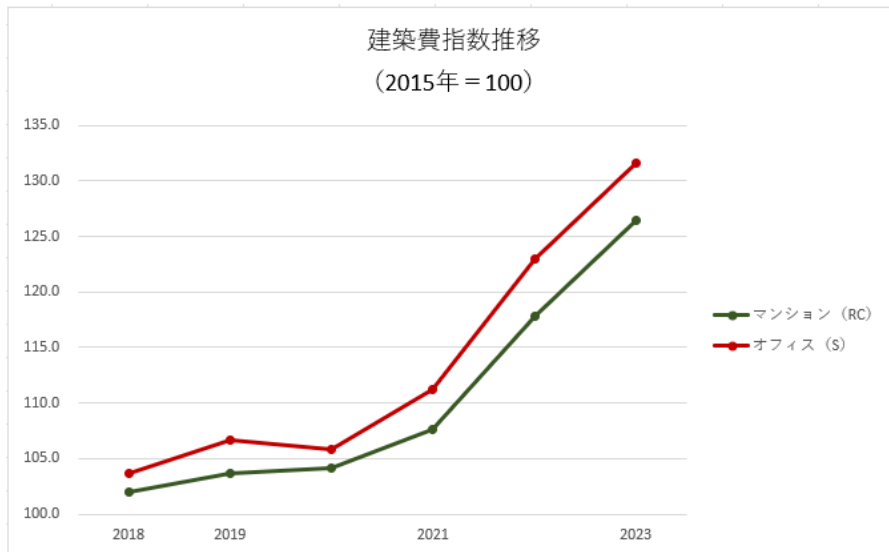
- I. 建設費の上昇
- II. 国、自治体による規制強化
- III. 海外マーケットリスク
- IV. インフレ
- V. 金利上昇
- VI. 大量相続

I. 建設費の上昇

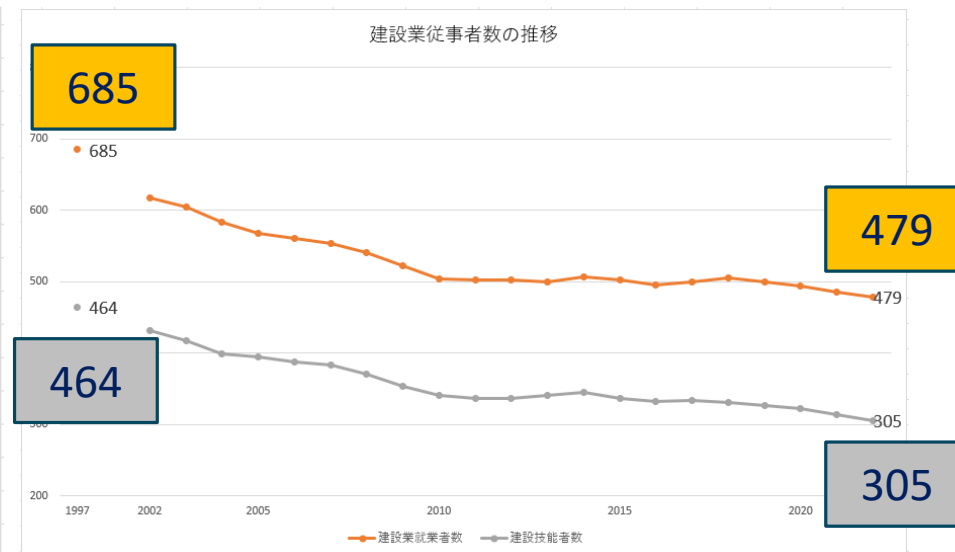
続く建築費高騰



建築費指数推移
(2015年 = 100)



建設業従事者数の推移



出所: 建設物価調査会

■ 建築費は近年、急上昇している

■ 原因は建築資材、エネルギーコストの高騰と従業者減少による人件費の上昇

建築費上昇の5要因

①建築資材の高騰

- ・東南アジア経済の好調を背景に建築資材がひっ迫

②エネルギーコストの上昇

- ・世界情勢(ウクライナ、イスラエルなど)の影響

③半導体不足

- ・住設機器(給湯器、床暖房等)などに影響

④円安の影響

⑤働き方改革と人件費の上昇

- ・休日勤務、残業規制
- ・従業者の減少

建替え延期の理由に建設費高騰



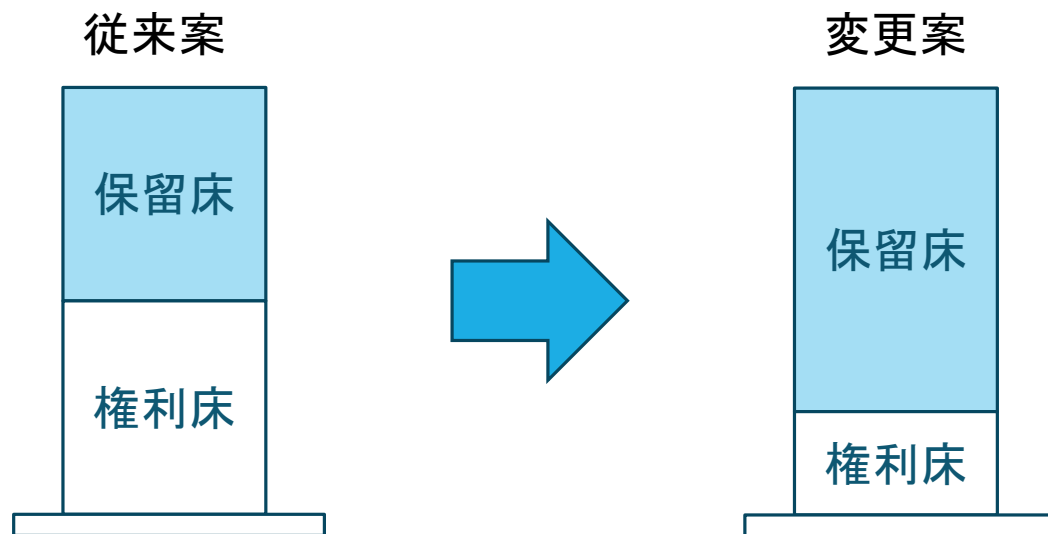
2027年竣工予定



2028年度末竣工予定

- 建物建替えを予定してテナントの立ち退きを行ったTOCおよび中野サンプラザが建替え計画の延期を発表
- 延期の理由として建設費の高騰を掲げる

建設費の上昇が市街地再開発事業を直撃



津田沼駅の再開発、野村不動産が中断 商業施設モリシアは部分再開も

写真 + フォローする

2025年5月22日 11:24

保存

共有 印刷 メール n 写真 Facebook 共有



モリシア津田沼駅

- 建設費の上昇はデベロッパーが取得する保留床の割合が高まることにつながり、結果的に地権者の取り分(権利床)が減少する
- 地権者にとって従前の権利より著しく低い割合の床しか得られず再開発が暗礁に乗り上げる事例が多発している

Ⅱ. 国・自治体による規制強化

マンション節税は是正へ



- ・都内43階建て23階（築9年）
- ・専有面積：67.17m²
- ・実勢価格：1億1900万円
- ・相続人：1名
- ・相続税評価額：3720万円



実勢価格と評価額に1.67倍以上
の乖離がある場合

評価額 × 乖離率 × 0.6
で評価額を計算する

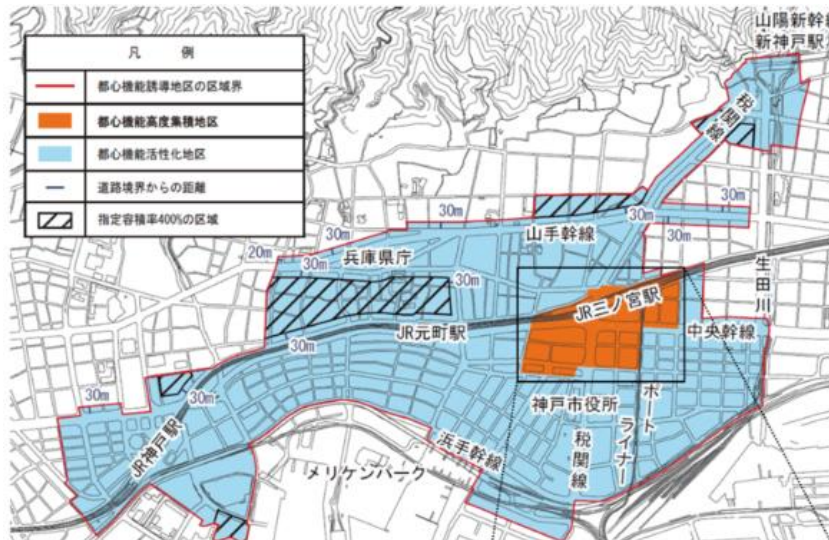
従前

- ・相続税課税対象額：120万円
（3720万円－3600万円【基礎控除】）
- ・税額：12万円
（120万円 × 10%）

従後

- ・実勢価格と評価額の乖離率：3.2倍
（1億1900万円 ÷ 3720万円）
- ・相続税評価額：7142万円
（3720万円 × 3.2 × 0.6）
- ・相続税課税対象額：3542万円
（7142万円－3600万円【基礎控除】）
- ・税額：508万円
（3542万円 × 20% － 200万円）

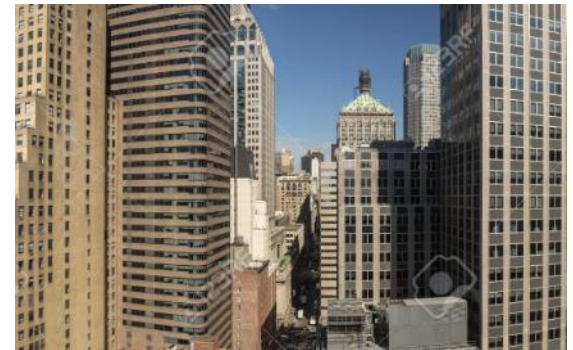
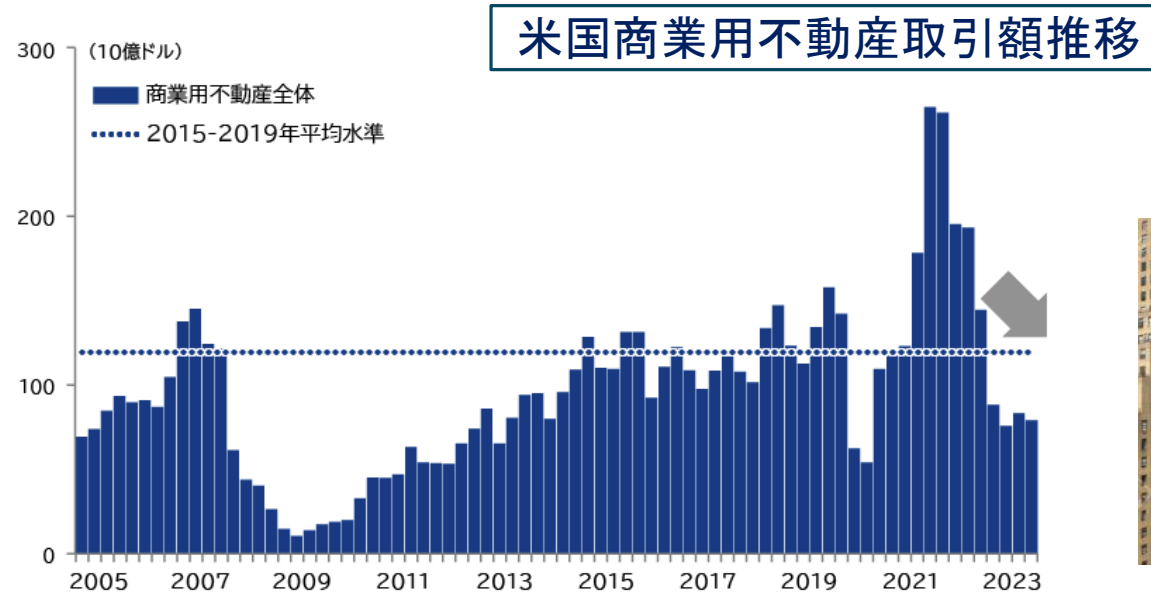
タワマン規制、空室税などの規制強化



- JR「三ノ宮」駅周辺地域での住宅建設の禁止、「新神戸」駅から「元町」駅までの都心機能活性化地区の容積率上限(敷地面積1,000m²以上)を400%に制限
- 事実上タワマンを建設できない施策に

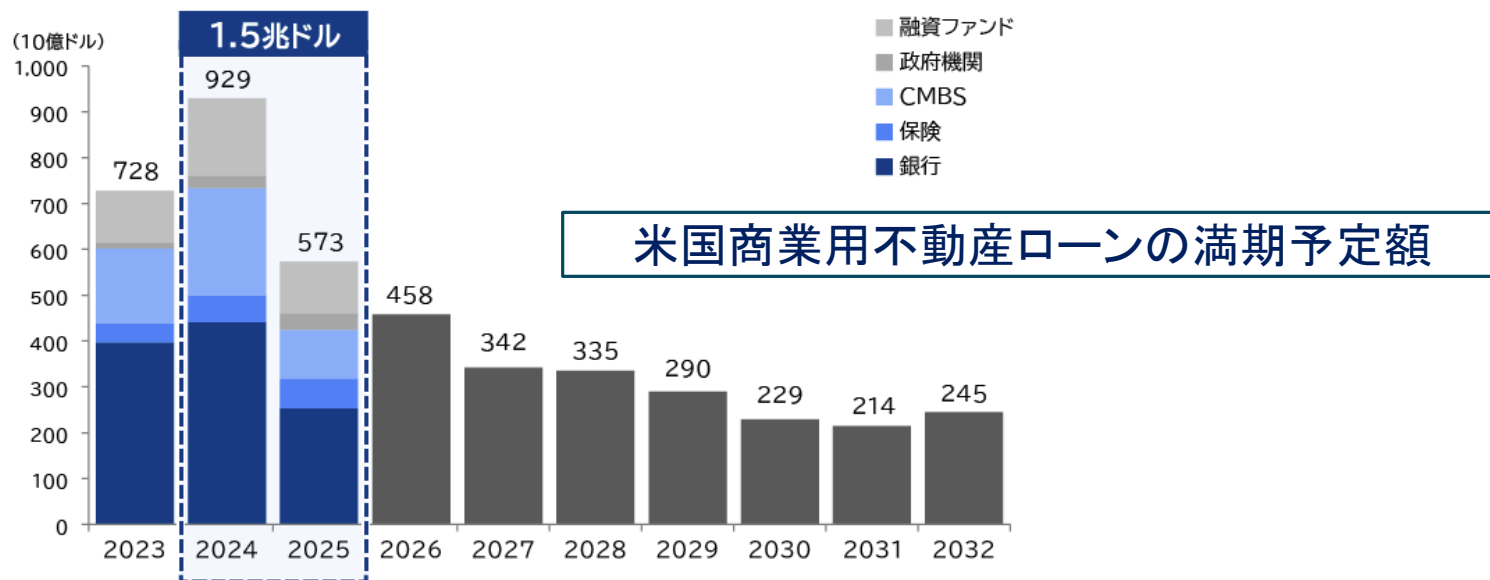
Ⅲ. 海外マーケットリスク

米国商業用不動産の暗雲



- 米国内の金利上昇は商業用不動産取引に冷や水を浴びせた
- 主要都市のオフィス空室率が20%超え

不動産ローンの満期がトリガーになるリスクも

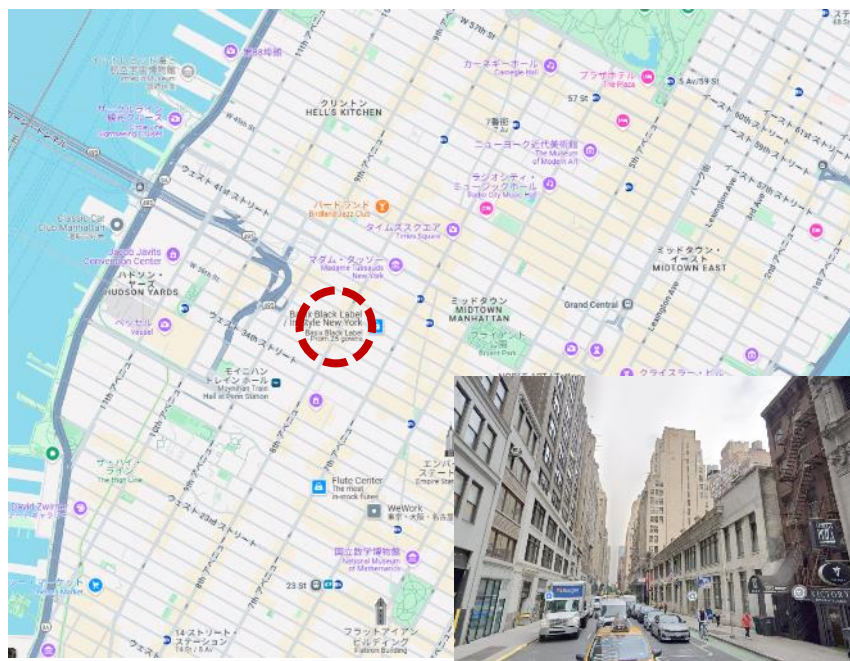


注：2023・2024・2025年は貸し手の内訳、2026年以降は全体のみを示す。CMBS（商業不動産担保証券）とは、商業用不動産向け融資を担保とし、証券化した商品のこと。

出所：Newmark Research “United States Capital Markets Report – 4Q23”より三菱総合研究所作成

■ ノンリコースローンの満期到来でトリガーを引かれるビルが不良債権化する恐れが

マンハッタンのオフィスビルが7割引きに



N.Y市内のオフィスビル2棟

2017年: 157百万 \$ (235億5千万円)



売却

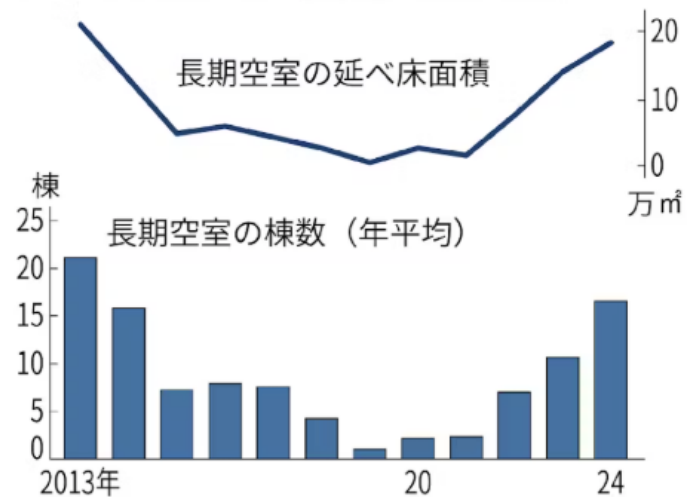
2025年: 50百万 \$ (75億円)

- 8年間で不動産価値が68%棄損
- ローン残高を下回る価格での売却に売主が同意(ショートセール)

都内ではエリア間格差が鮮明に



都心の大型ビルの長期空室が増えている



(注) 空室率20%超が1年以上続いている物件
(出所) ザイマックス総研がもつ毎月の
オフィス入退去データを分析

- 20%以上の空室があるオフィスの空室面積が3年で12倍に
- とりわけ湾岸エリアのオフィスビルが苦戦
- 都心で竣工するトロフィービルにテナントが集中

トランプ関税と不動産



世界的な不況

日本経済の不調

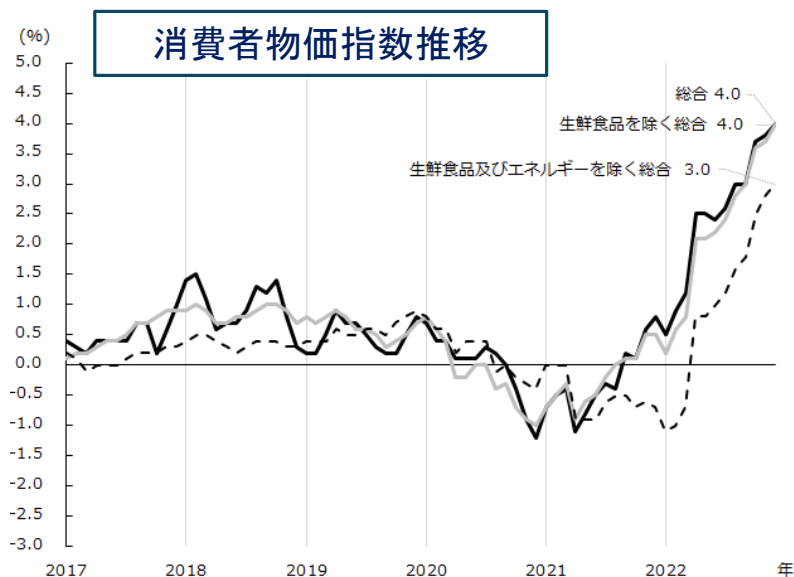
外資マネーの変調

紛争リスクの増大

- 自動車を中心とした影響によって国内経済の暗転、外資マネーの退潮は不動産投資姿勢を変化させる可能性
- 米国のインフレ加速、中国経済への影響、紛争リスクの増大が日本経済全体に波及するおそれ

IV. インフレ

物価上昇に賃金が追いつかない状況に



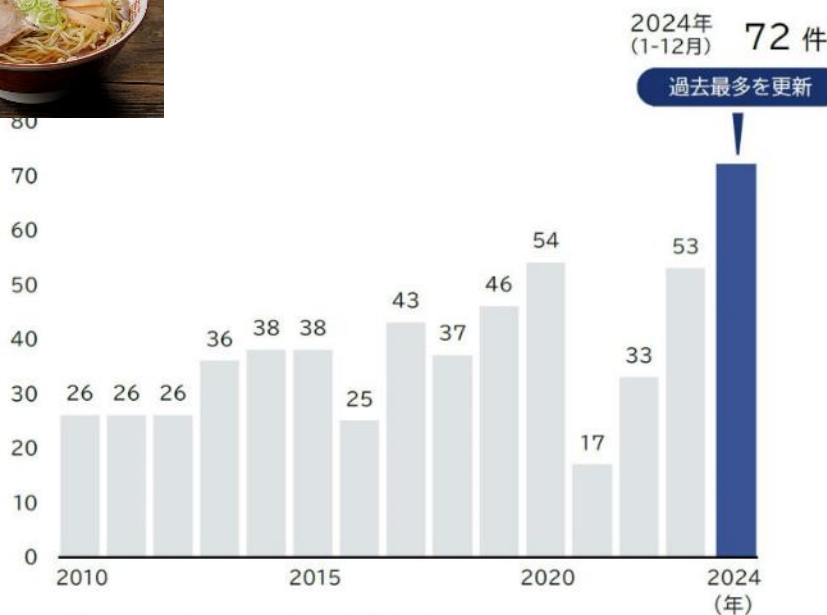
（出所）厚生労働省「毎月勤労統計調査」

■ 輸入物価の上昇などを背景とした消費者物価の上昇に、賃金が追いつかず、実質賃金の減少が続く状況に陥っている

一般庶民向け飲食店舗の倒産が加速



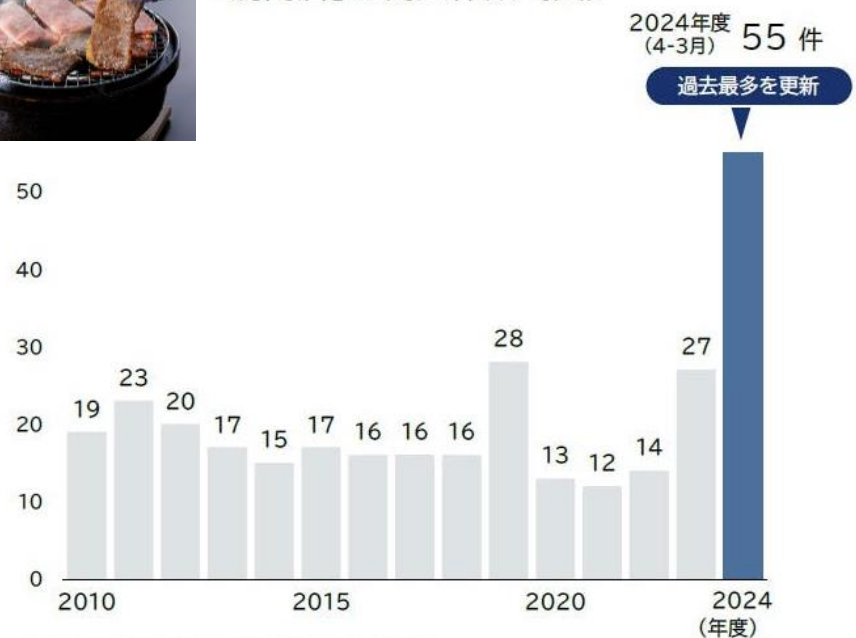
「ラーメン店」倒産件数 推移



【注】「倒産」：負債1000万円以上の法的整理
飲食店のうち、「ラーメン店」事業を営んでいた企業が対象



「焼肉店」の倒産件数 推移



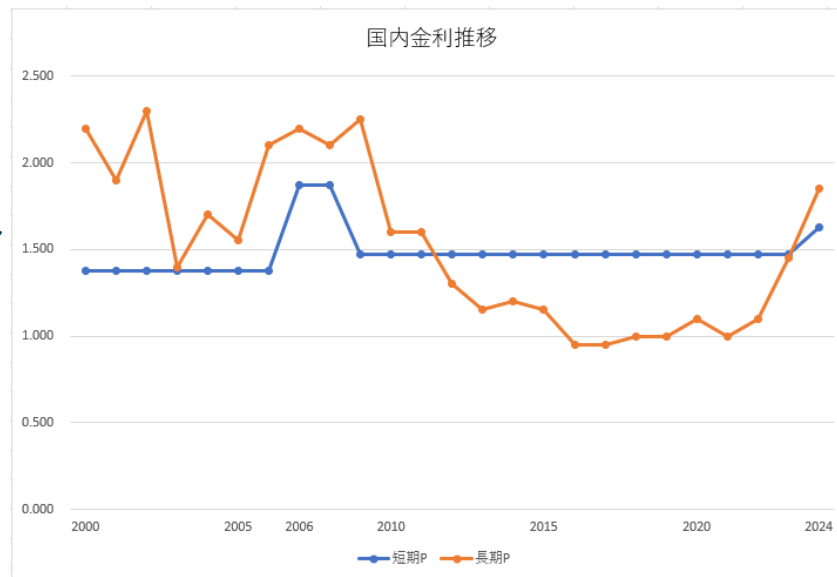
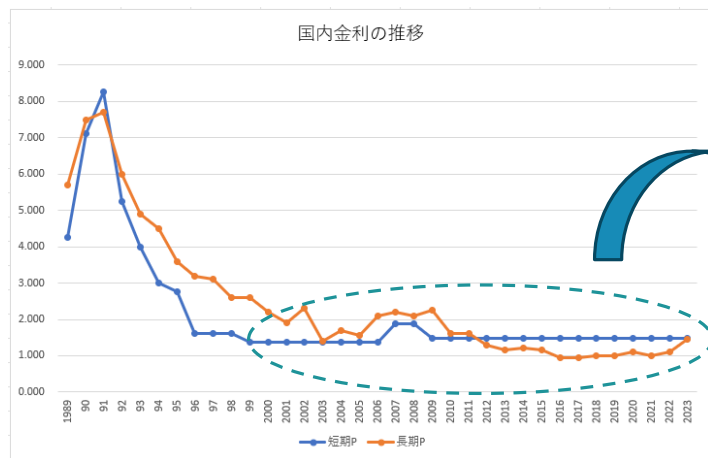
【注】「倒産」：負債1000万円以上の法的整理

出所：帝国データバンク

- 原材料費の高騰が製品価格に転嫁しにくい業界で倒産が増加
- コロナ融資の返済開始をきっかけに廃業、倒産が相次ぐ

V. 金利上昇

長く続いた低金利時代の終焉



- 平成バブル時代の金利は高水準だった

短期P: 8.25%、長期P: 7.70% (1991年)

みずほ銀行(25年7月)
短P: 1.875%、長P: 2.20%

- 最近の政策金利の引き上げによって住宅ローン(変動金利型)については短期プライムレートの変動に影響を及ぼす

金利のある世界に突入した日本



- ゼロ金利脱却(24年3月)⇒金利引き上げ(24年7月、25年1月)
- 政策金利:現状は0.5%程度に
- 今後複数回の利上げが予想され、26年には水準は1.0～1.5%になるとの予測

なぜ日銀は利上げをするのか

- 景気の過熱によるインフレの抑制

- ⇒賃金の増額などに確証

- 円安状態の改善

- ⇒欧米との金利差の改善は円高に、輸入価格の引き下げに効果

- 物価上昇を抑制する

- ⇒日本の食料品、エネルギーのほとんどが輸入

- ⇒生活物価の上昇を抑えることで国民生活の改善を図る

- 景気悪化の際の金融コントロールの余地を作りたい

- ⇒金融緩和による市場へのマネー供給の余地を残すため

金利変動はローン返済計画を直撃する

金利変動リスクシミュレーション

年収	ローン条件	金利			
		1.0%	2.0%	3.0%	4.0%
1500万円	借入金額	94,330			
	毎月返済額	266,280	312,480	363,029	417,669
	返済比率	21.3%	25.0%	29.0%	33.4%

出所：オラガ総研<

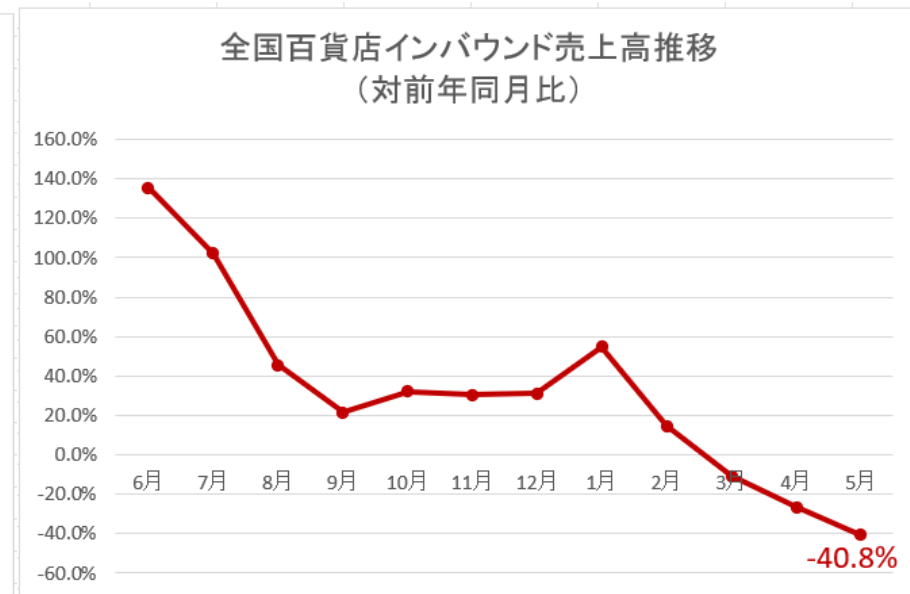
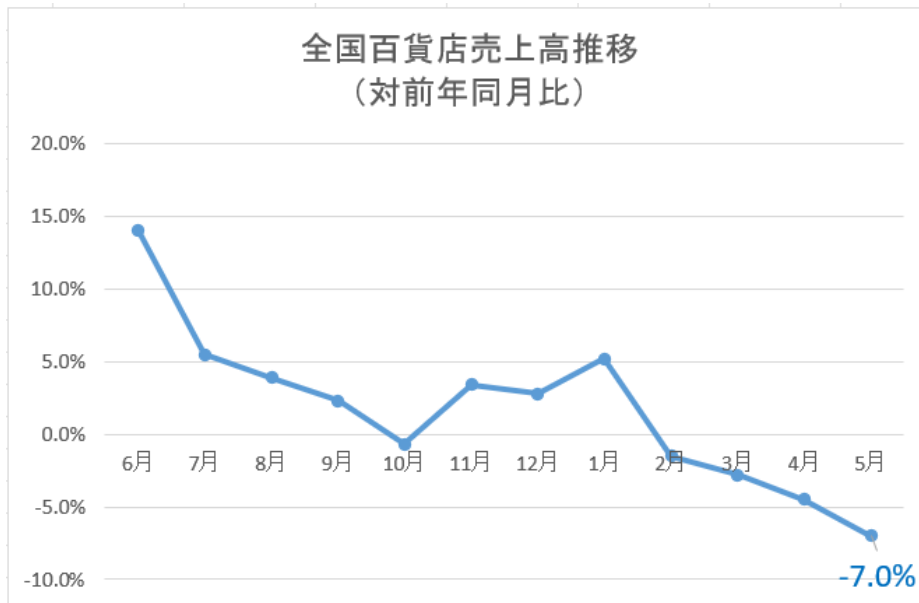
単位：借入金額（千円）、毎月返済額（月額、円）、元利均等返済、ボーナス払いなし<

- わずか1%の金利変動によって月間返済額が5万円以上、年間で60万円以上の負担増につながる
- 変動金利による調達リスクは今後の金融情勢によって高まる恐れがある

利上げ⇒円高による外資マネーの変調

- 投資マーケットでは金利はもっとも「ナーバス」な変動要因
- 不動産投資マーケットではマイナス金利政策撤廃からゼロ金利政策解除につながる「金利のある」世界への転換は重要なファクター
- 投資マーケットは「場の雰囲気」で動く性質がある
- 金利の「上げ幅」ではなく、「場が変わった」と感じた投資家の多くがGAME OVERするリスクが懸念される
- 円高は新規投資を冷やすだけでなく、投資物件をいったんエグジットしようという動きにつながる恐れがある

百貨店売上高に変調

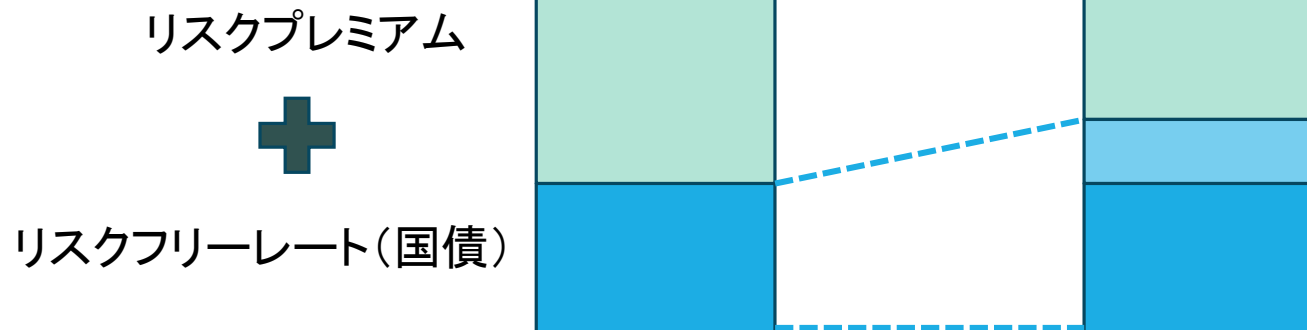


出所: 全国百貨店協会

- 百貨店は25年2月より対前年売上がマイナスに(金利引上げの影響か)
- インバウンド需要が大幅ダウン(トランプ関税の影響か)

利上げは不動産投資の期待利回りの上昇につながる

＜投資利回り＞



- リスクフリーレートの上昇はリスクプレミアムの上昇を同時に招き、投資期待利回りは一気に上がる危険性がある

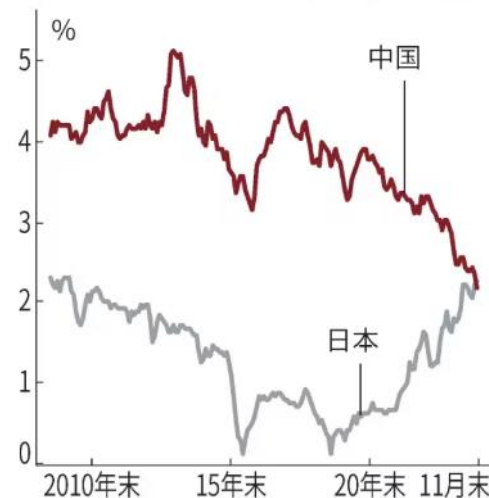
すでに長期国債利回りは上昇傾向に

10年物国債レート推移

1.460%



日中の30年物国債利回りは逆転



(注) ベンチマーク債
(出所) LSEG

- 2020年以降長期国債レートは上昇基調にあり、25年7月12日付で1.528%に上昇
- 日中の30年物国債レートはすでに逆転している
- リスクフリーレートの上昇は特に外資マネーの期待投資利回りを情報修正させる可能性がある

期待利回りの変化は物件価格に大きな影響を与える

<湾岸タワマンでのシミュレーション>

	8年前	シミュレーション			
		A	B	C	D
面積（坪）	25	25	25	25	25
坪単価（千円/坪）	3,500	6,000	4,500	6,000	3,000
取得価格（千円）	87,500	150,000	112,500	150,000	75,000
賃料単価（円/坪）	15,000	15,000	15,000	20,000	15,000
月額賃料（円）	375,000	375,000	375,000	500,000	375,000
年間賃料（円）	4,500,000	4,500,000	4,500,000	6,000,000	4,500,000
投資利回り	5.14%	3.00%	4.00%	4.00%	6.00%

- 現状相場（坪600万円）での運用利回りは3%（Simulation:A）
- 期待利回りが4.0%に上昇すると坪単価は450万円に低下（Simulation:B）
- 賃料が50万円にアップすれば期待利回りを実現可能（Simulation:C）
- 期待利回りが6%になると、相場は坪300万円台に下落する（Simulation:D）

三田GHでは大量の賃貸物件が出現

	階	面積 (㎡)	坪	賃貸希望 (円)	坪単価 (円/坪)	分譲時利回り	中古相場利回り
NH	3	70.94	21.46	850,000	39,610	3.66%	1.76%
EH	9	81.73	24.72	950,000	38,425	3.55%	1.71%
SH	4	80.33	24.30	950,000	39,095	3.61%	1.74%
SH	13	82.11	24.84	980,000	39,455	3.64%	1.75%
EH	8	85.07	25.73	1,000,000	38,860	3.59%	1.73%
SH	5	80.33	24.30	1,050,000	43,210	3.99%	1.92%
PM	4	84.68	25.62	1,290,000	50,360	4.65%	2.24%
SH	13	80.33	24.30	1,340,000	55,144	5.09%	2.45%
EH	3	100.87	30.51	1,350,000	44,243	3.79%	1.66%
EH	5	110.02	33.28	1,500,000	45,071	3.86%	1.69%
PM	8	125.32	37.91	1,800,000	47,482	4.07%	1.78%
SH	14	120.25	36.38	2,000,000	54,982	4.71%	2.06%
EH	14	120.02	36.31	2,000,000	55,087	4.72%	2.07%
PM	6	126.15	38.16	2,100,000	55,031	4.72%	2.06%
PM	9	127.81	38.66	2,100,000	54,316	4.66%	2.04%
PM	5	128.43	38.85	2,100,000	54,054	4.63%	2.03%
PM	7	109.72	33.19	2,150,000	64,778	5.55%	2.43%
PM	9	132.11	39.96	2,200,000	55,051	4.72%	2.06%

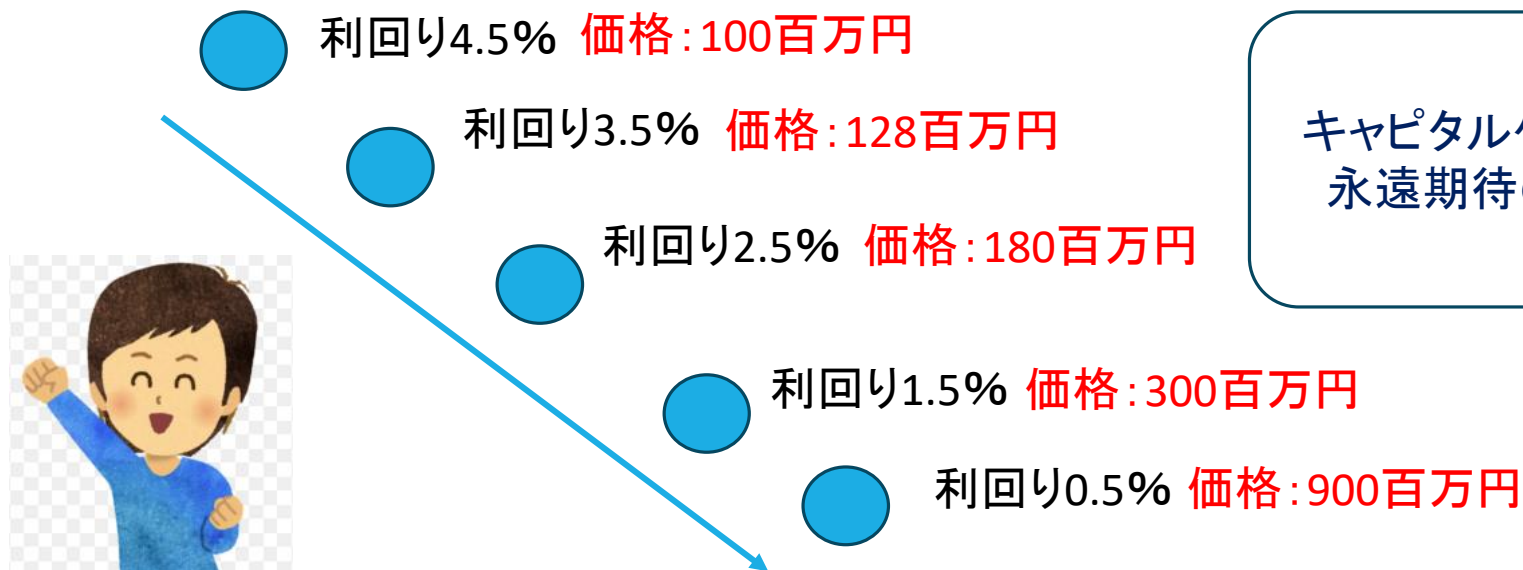
	分譲時坪単価	中古売却単価
80㎡	13,000,000	27,000,000
100㎡	14,000,000	32,000,000

■分譲時価格であれば
3%後半から5%の利回
りが確保できる

■売却希望価格では賃
料が上昇しない限り、利
回りは1%後半から2%
台となる

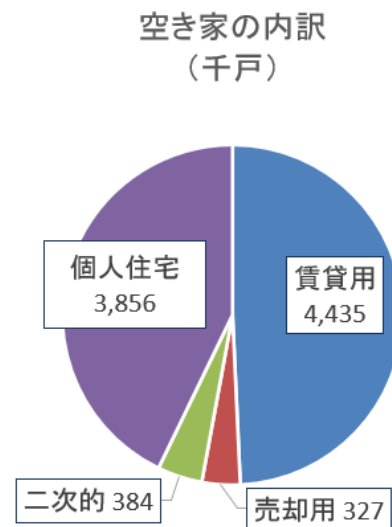
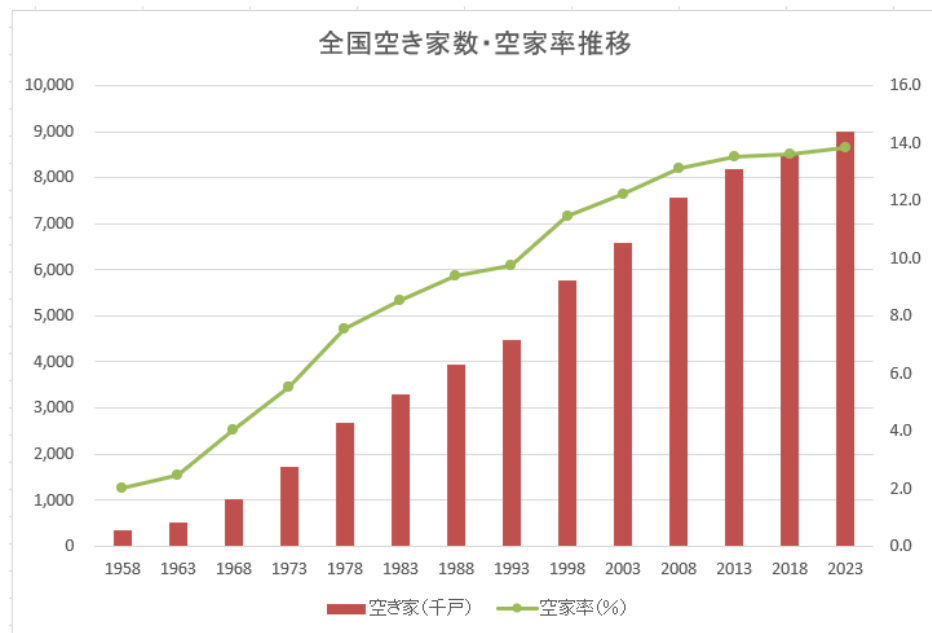
キャピタルゲイン狙いオンリーの罠

賃料収入が上がらない限り、物件が値上がりし続けるということは
買い手の利回りは永遠に低下していくということになる



VI. 大量相続

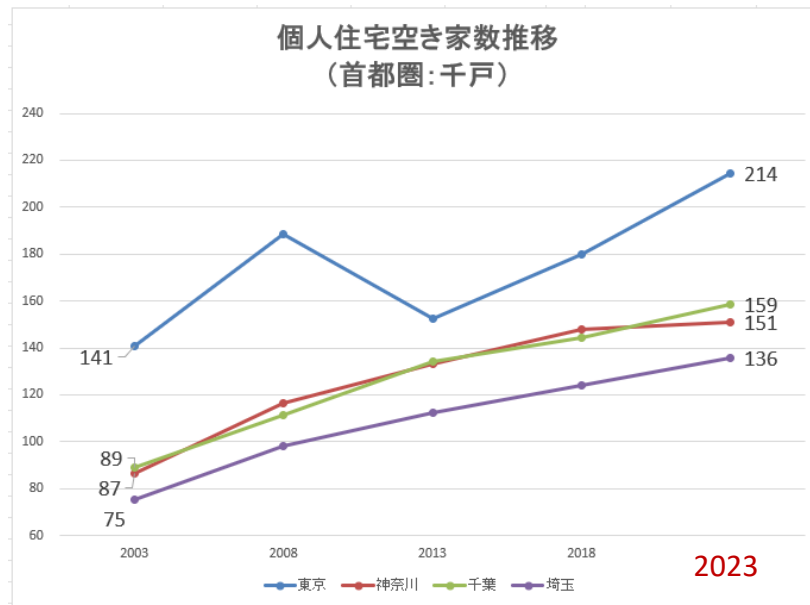
空き家は900万戸に



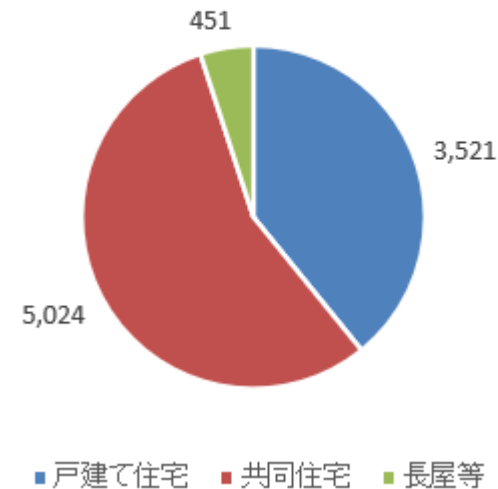
■ 空き家は全国で900万戸、空家率13.8%に

■ 今後の相続多発で個人住宅空き家がさらに増加することに

首都圏で個人住宅空き家が急増



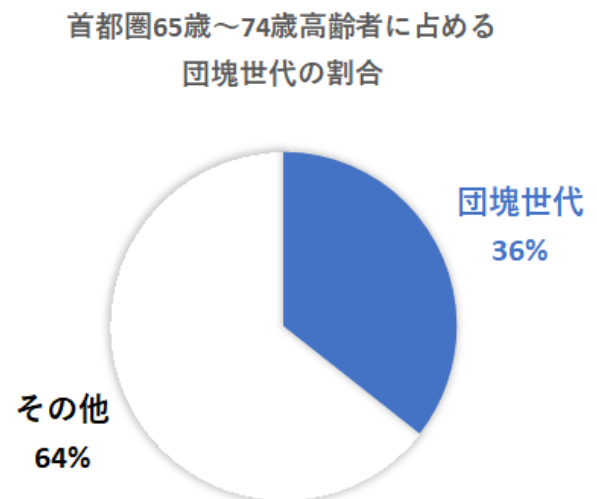
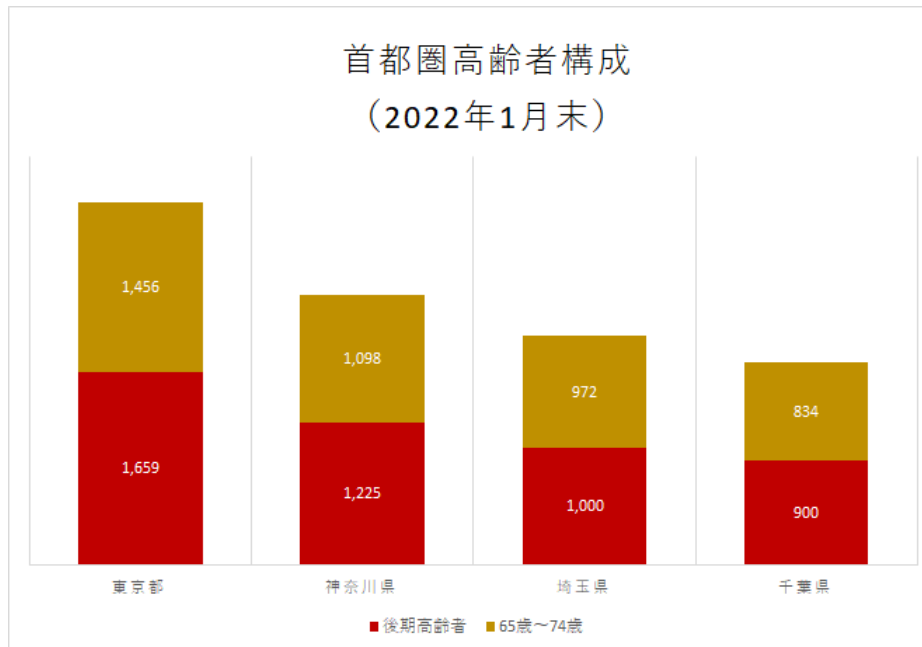
建物形態別空き家数
(2023年、千戸)



■首都圏での個人住宅空き家は急増

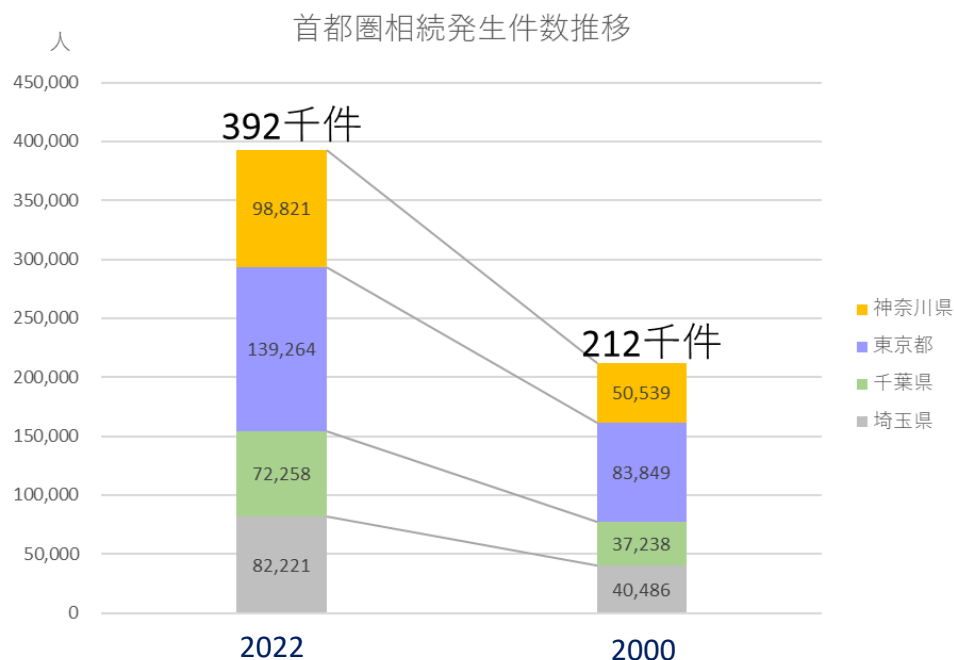
■空き家は戸建て住宅だけでなく、マンション空き住戸が全国で500万戸に

首都圏ではこれから大量相続時代へ



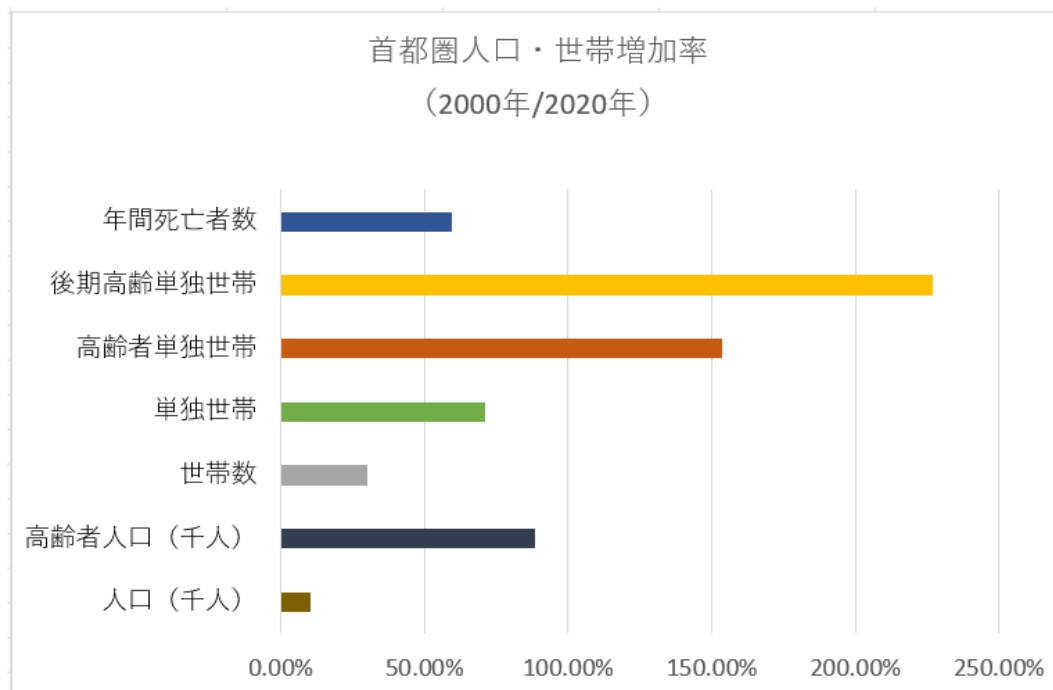
- 首都圏(1都3県)の高齢者数は914万人
- 内後期高齢者は478万人(52%)を占める
- 団塊世代(155万人)の全員が2025年までに後期高齢者の仲間入りを果たす

首都圏大量相続が起こる訳



- 首都圏での相続発生件数は20年間で1.85倍に
- 高齢者人口(2000年:482万人から2022年:911万人)が増加した現在、今後相続が激増することが予測される

首都圏では高齢者単独世帯が激増



- 2000年からの20年間で高齢者単独世帯、とりわけ後期高齢者単独世帯が激増している
- 今後の大量相続の発生が見込まれている

CONTENTS

1. 好調が続く不動産マーケット
2. 好調の背後にあるものとは？ゲーム化する不動産
3. マーケットに潜むリスクと今後
4. これからの不動産のあり方

これまでの不動産事業の役割1

＜高度経済成長期から平成初期＞

点の確保

- 高度経済成長期から平成初期まで、不動産事業は増加を続ける人口を背景に「住宅」と「オフィス」を中心に量的確保を最優先にしてきた
- 鉄道網の充実が図られ、住宅は郊外に拡大。長時間通勤を前提としたライフスタイルは生活基盤の確保という大命題が存在した

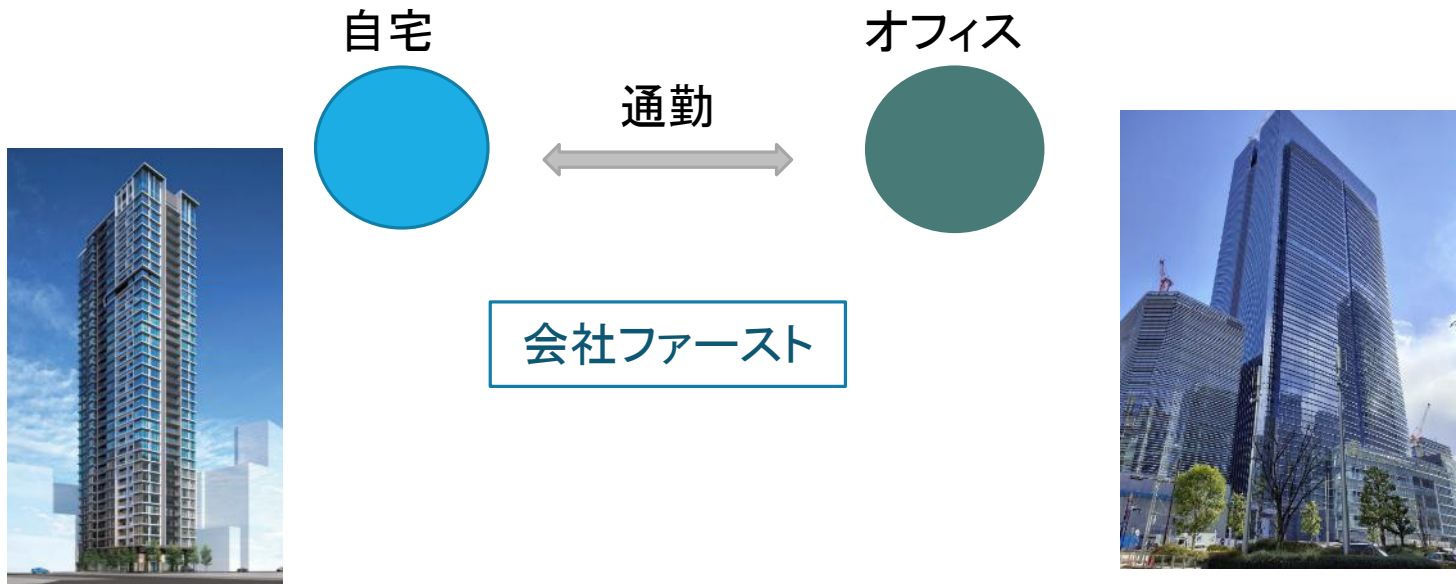


これまでの不動産事業の役割2

点の充実

＜平成初期から現在＞

- 東京圏一極集中、都心居住の促進でタワマンをはじめとした住宅の高層化、オフィスの巨大化が進展した
- 住宅設備の充実、オフィス仕様の高度化など、「点」としての充実に重点が置かれてきた

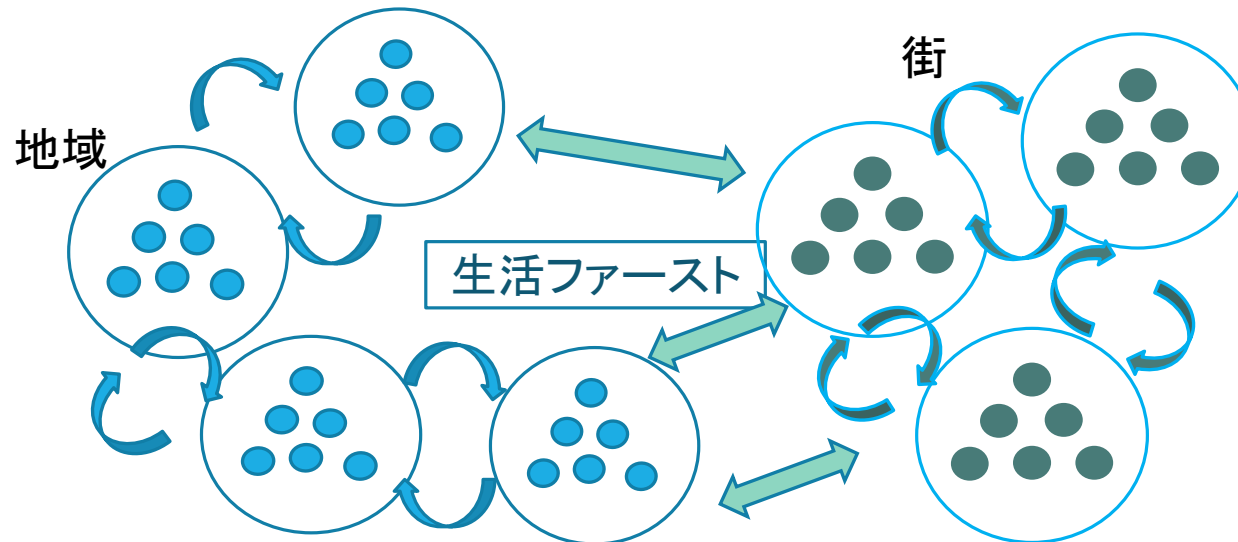


これからの不動産事業の役割

＜コロナ禍以降の未来＞

- 住宅としての「点」は「地域」としての地域価値向上に
- オフィスとしての「点」は「街」としての街価値の演出に
- 地域や街の価値を上げていくコンテンツ、アイテム、ツールをどのように提供していくかが問われている

点から面へ



容積率、投資効率を追う限界

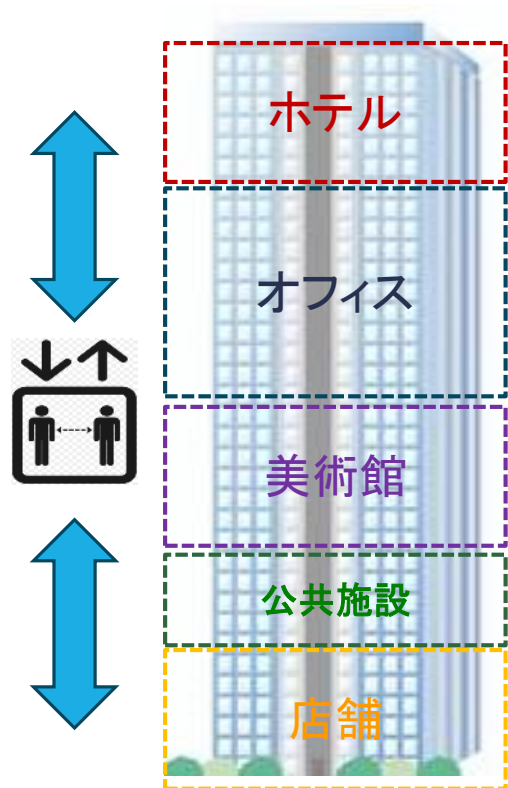


麻布台ヒルズ

- ・敷地面積: 63,900m²
- ・総延床面積: 861,700m²
- ・最高高さ: 330 m
- ・オフィス棟: 64階建て
- ・レジデンスA棟: 54階建て
- ・レジデンスB棟: 64階建て
- ・商業施設: 3棟
- ・ギャラリー、ミュージアム
- ・インターナショナルスクール
- ・予防医療センター

- 容積率の最大限度までの引き上げによる極限開発は曲がり角に
- 一部富裕層、外国人、投資家のみを相手にする不動産事業およびマーケット形成

「縦空間」の街の限界とは



- 超高層オフィス内の移動はエレベーターによる移動
- エレベーターは目的床まで高速で運搬する役割
- エレベーター内から建物内各施設に途中下車する動機が生まれない
- 建物内を回遊することが叶わない中で、建物内での『街』を創り上げることには限界がある

空積率を生かした地域価値向上

500% (許容容積率) - 150% (消化容積率) = 350% (空積率)



- ・敷地面積: 40,000m²
- ・総延床面積: 76,297m²
- ・オフィス商業棟: 4階建て
- ・ホテル: 81室
- ・多目的音楽ホール
- ・ビオトープ
- ・カスケード

- 敷地中央に広場(10,000m²)を用意、周囲に4階建てのオフィス・商業棟
- 建物と広場を「縁側」で接続、ビオトープ、カスケードWell-Beingな環境を演出

街は「横への拡がり」から繋がりが生まれる



- 平面を「歩く」ことによる「出会い」「発見」が「賑わい」を生み出す
- 街は平面的な拡がりにおける価値創造を生み出す時代にシフトしている

都市の成長は人の新陳代謝



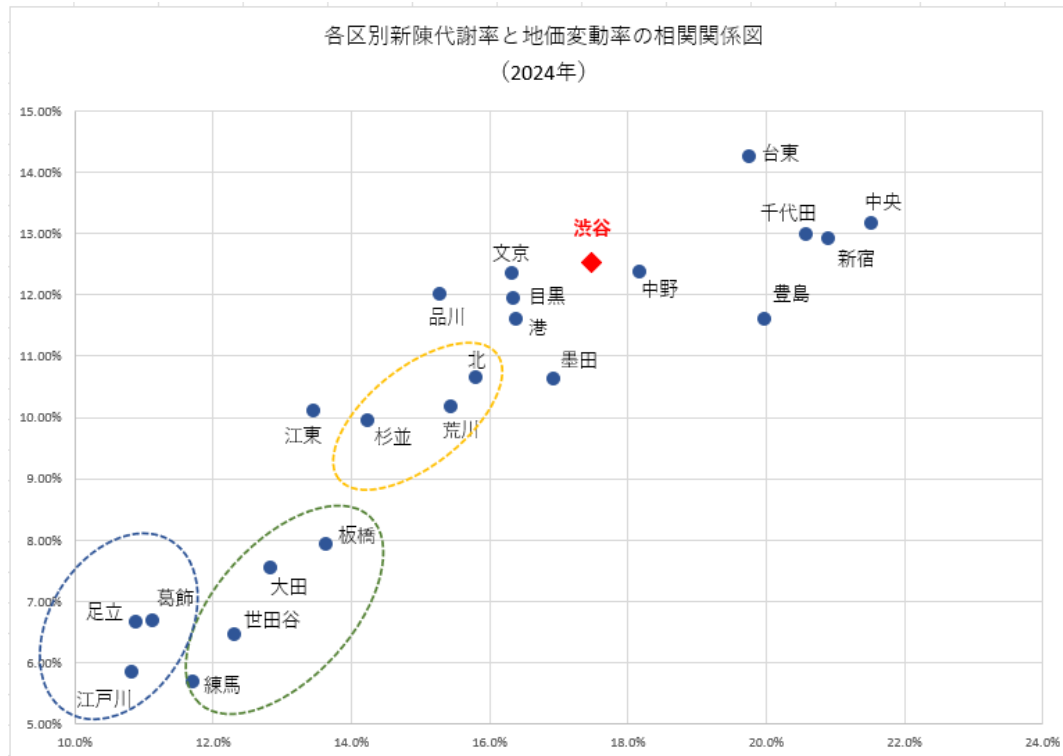
- 街の人口の一部が入れ替わることで不動産売買・賃貸借が活発に
- 不動産取引の活発化は地価の上昇に直結する

街・エリアにおける人の新陳代謝とは？

$$\frac{\text{転入者} + \text{転出者}}{\text{年初人口}} = \text{新陳代謝率}$$

- 年間の転出入者を代謝数として、年初人口の何％が移動したかを新陳代謝率と定義
- 地価の増減率との相関性で、10％を超える街で地価の上昇が鮮明であることが判明

人の新陳代謝は地価上昇とリンクする



	代謝率	地価上昇率
中 央 区	21.5%	13.16%
新 宿 区	20.9%	12.91%
千 代 田 区	20.6%	12.98%
豊 島 区	20.0%	11.60%
台 東 区	19.8%	14.25%
中 野 区	18.2%	12.38%
渋谷区	17.5%	12.53%
墨 田 区	16.9%	10.62%
港 区	16.4%	11.59%
目 黒 区	16.3%	11.93%
文 京 区	16.3%	12.35%
北 区	15.8%	10.64%
荒 川 区	15.4%	10.16%
品 川 区	15.3%	12.00%
杉 並 区	14.2%	9.94%
板 橋 区	13.6%	7.92%
江 東 区	13.5%	10.11%
大 田 区	12.8%	7.54%
世 田 谷 区	12.3%	6.46%
練 馬 区	11.7%	5.69%
葛 飾 区	11.1%	6.68%
足 立 区	10.9%	6.67%
江 戸 川 区	10.8%	5.84%

■ 下町エリア、旧都内サラリーマン居住区で代謝率が低下

■ 都心居住、外国人居住の要因で台東(上野・浅草)、豊島(池袋)が活発に

今年是不動産マーケットにとって極めて重要な年に

- 国の経済成長とともに成長を続け、投資マーケットにけん引されてきた不動産業界にとって、本年は今後を占う重要な年になる
- 新たな成長ステージを築くには、持続可能性に富んだ順調な経済成長が不可欠
- 投資マーケットだけに支えられていると、世界の金融情勢の変化に飲み込まれ、マーケットは大きな打撃を受ける
- 社会生活基盤としての不動産の役割は、国民のWell-Beingな生活をいかに構築・演出していくかにかかっている
- そうした意味で、これからの不動産業はハード一辺倒から、人々の生活を支えるコンサルティング、運用、演出といったソフトウェア産業への変貌が必須となる