

「不動産に影響を与える今年の10大テーマ」の概要

米国不動産カウンセラー協会は、不動産分野で世界的に最も権威ある専門家の集まりであり、毎年「不動産に影響を与える今年の10大テーマ」を発表している。本稿では、同協会会員である筆者が概要を紹介する。

今年のランキング第1位は「リモートワークと人の動き」である。人々の行動様式の変容は少なくとも一定のレベルでコロナ後も続くことは明白であり、これは土地の利用方法と場所(立地)に影響を及ぼすことになる。コロナ以前は、都市化の潮流が続いたが、コロナ危機は人々の都市中心部から郊外への移住を幅広くもたらしている。しかし、このような傾向が恒久的なものなのか、眞の「都市脱出」傾向を示しているのかは定かではない。人口移動と空間の利用に関して明確な答えが出るまでにはもう少し時間がかかりそうだ。不動産業界としては、空間の望まれる利用法・場所の変化に対応すべく、フレキシブルであることが肝要だ。

第2位は「テクノロジーの加速とイノベーション」である。テクノロジーは毎年ランクインする項目であるが、今年の注目点は、新技术についてではなく、われわれの受け入れについてである。ロックダウンに後押しされて生じた様々な変化により、われわ

れはテクノロジーを否応なく受け入れざるを得なくなった。パンデミック中に加速したテクノロジーとその導入は、あらゆる事象に影響を及ぼしたが、不動産も例外ではないのだ。

第3位は「ESG(環境、社会、企業統治)」である。各種調査を見ても、ESGが重要であることは、疑う余地がないし、ESG投資のニューマネーの獲得額は、コロナ前と比較すると倍増している。不動産業界においても、企業においてもESG重視の必要性は変わらないし、企業の斬新で全社的なESGプログラムは、二酸化炭素排出量を削減し、価値を増大し、評判を向上させる最善の手段の1つとなりうるだろう。また、ESGへの前向きな取組みは、キャピタルマーケットを活気づけると同時に、商業用不動産における健康とウェルネスの重要性は、ビル運営における新しい期待であるが、利害関係者にどのように喚起できるかがポイントとなるだろう。

第4位は「ロジスティクス」である。ロジスティクスは、われわれの経済を機能させるものの中軸を担つており、港湾、線路、パイプライン、製造施設、倉庫、農場、牧場、スーパー・マーケットといった不動産はすべて、ロジスティクスというサプライチェーンの一角にある。不動産投資における選好性については、

物流不動産にさらに多くの資金が集まり、リテール(商業施設)への投資は減少するだろう。さらにリアル店舗への依存度は低くなり、eコマース倉庫への依存度が高まるだろう。

第5位は「インフラ」である。米国の水道、道路、橋などのインフラは諸外国と比較しても著しく劣化しており、「劣悪」で「危険性がある」と評価されている。米国のインフラへの支出はGDPのわずか2.3%であり、欧州諸国は平均5%、中国は約8%と比べても低い。米国が強力な経済的競争力を維持するためには、インフラのすべての領域への投資を強化する必要性が依然高い。特に、今後は、ブロードバンド・アクセスの強化や、家庭や企業へのラストワンマイル配送の増加に対応するための交通及び情報インフラの整備、さらには新たな電力供給網への大規模なインフラ投資も必要とされる。

第6位は「住宅問題」である。日本では空家が問題となっているが、逆に米国等では住宅不足が顕著である。新たな住宅建設の不足は深刻であり、投資不足が長期化していることから、入居可能な住宅の喫緊の不足をもたらし、経済と一定層の国民に損害が及んでおり、今後、大々的な国取り組みが必要とされる。

第7位は「政治の二極化」である。米国では民主党と共和党が対立している。この対立が分断を招き、社会、経済、そして我々の不動産業界にも弊害が発生している。前政権による厳しい移民制度により、住宅建設が行き詰まり、納期が遅れ、価格を押し上げているのも事実だ。現在、建物管理・サービスの事業者は、移民の全面的な経済参加を促す取組みを目下の最優先課題として要求しているし、ホテル、レストラン、消費者向けの小売店、診療所などでも、移民労働者の占める割合が高いのが現実だ。

第8位は「経済構造の変化」である。コロナ危機は、世界的に大きなインパクトを与え、各国経済にも影響を及ぼしている。不動産業界では、コロナによる需要の落ち込みを経験した。オフィスの空室率はグレートリセッショ(大不況)の最

悪の年よりもはるかに急上昇し、小売業はコロナ以前から店舗過剰の状態で厳しい状況であったが、コロナ禍による巣ごもり需要やeコマース増大により、ますます厳しい状況になっている。ホテルについては、稼働率も低く、コロナ前の水準を未だ下回っている。

第9位は「アダプティブ・リユース2.0」である。アダプティブ・リユース(適応型再利用)とは、進化を続ける不動産の利用法であり、従来は都市部で荒廃した単一の不動産を再生する試み(同1.0)であったが、今やその適用範囲が郊外へと拡大している(同2.0)。これは、数多くの廃れた郊外のモールやガラガラの大型小売店に関する課題の処方箋となり、その地域に変化を起こすものである。なお、適用範囲が郊外へと広がった背景には、コロナ禍による人々の郊外住宅の取得とり

モートワークの普及がある。第10位は、「資本市場」である。昨年3月以降、われわれはジェットコースターに乗っているかのように急降下を体験している。その変動は、特に商業用不動産担保証券(CMBS)やモーゲージREITのような公開市場では顕著であった。マーケットは引き続き、不動産タイプや市場の不確実性に関わらず、デット資本の流動性に富んでいる。一方、プライベート・エクイティ(PE)は、様々な不動産セクターへの投資を目的として大きな資金を集めているが、売り物件が少なく、取引高はゆっくりと回復してはいるものの、依然としてコロナ禍前の水準をはるかに下回っている。マーケットでは、未だ予想される投げ売りがないものの、それを期待する大量の資金が待ち構えている状況なのである。(ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫)

TOP TEN ISSUES AFFECTING REAL ESTATE®

順位	2016-17	2017-18	2018-19 (短期的)	2018-19 (長期的)	2019-20	2020-21	2021-22
1	変わりゆく世界経済	政治の二極化とグローバルな不確実性	金利と経済	インフラ問題	インフラ	新型コロナウイルス(COVID-19)	リモートワークと人の動き
2	デット市場の縮小	テクノロジーブーム	政局と政治の不確実性	破壊的テクノロジー	米国の住宅事情	経済再生	テクノロジーの加速とイノベーション
3	人口別世代構成の変化	世代間の分断	住宅のアフォーダビリティ	自然災害と気候変動	気象と気候関連のリスク	資本市場のリスク	転換点にあるESG
4	高密度化/都市化	小売業の混乱	世代変化/人口動態	移民問題	テクノロジーの影響	公的・民間債務	ロジスティクス
5	政治的環境	インフラ投資	Eコマースと物流	エネルギーと水不足	好景気末期の経済	手頃な価格の住宅	インフラ:新たな必須要件の登場
6	住宅の取得可能性と貸付基準を拘束するもの	住宅:大きなミスマッチ	—	—	政治的分断	人の流れ	住宅の供給とアフォーダビリティ
7	消えゆくミドルクラス	ミドルクラスの失われた数十年	—	—	資本市場のリスク	空間の利用法	政治の二極化
8	エネルギー	ヘルスケアにおける不動産の新たな役割	—	—	人口移動	テクノロジーとワークフロー	経済構造の変化
9	シェアリング/バーチャルエコノミー	移民問題	—	—	市場のボラティリティと信頼感	インフラ	アダプティブ・リユース2.0
10	「体験型」小売業の台頭	気候変動	—	—	公的債務と民間債務	ESG	分岐する資本市場

(注) 2018-19年は、短期的及び長期的の上位5位までの発表となっている。

The Counselors of Real Estate®