

**米国不動産カウンセラー協会(CRE)は
「2015-16年 米国不動産に影響を与える今年の10大テーマ」
を公表した。
トップ3は、“人口構成の変化” “資本の過剰供給” “金利上昇”**

(シカゴ発) - 2015年6月24日 :

本日、米国不動産カウンセラー協会(CRE)は、年次報告「CREが考える“不動産に影響を与える今年の10大テーマ”」2015-16年版を発表した。

短長期的に不動産業界に影響を与える最大のテーマとして、「世代別人口構成の変化-ベビーブーマー世代の退職の影響とミレニアル世代の台頭」が挙げられた。

人口構成の変化が今年度の最大のテーマとして浮上した理由は、これらの両世代が、数の点で、人口それ自体のみならず、今後数年の内にこれら両世代に関連する不動産需要や予測される取引件数の点においても圧倒的なボリュームを有していることに加え、不動産に係るあらゆる分野の枠を超えて、大きな影響力を及ぼすと予測されるからである。

今回の報告は、マイアミで開催された全米不動産編集者協会(NREE)総会のオープニングセッションにおいて、CREの2015年チェアマン Noah D. Shlaes 氏が行ったもの。

CREはinvitationベースによってのみ入会が許される不動産の専門家団体であり、その会員は不動産業界における専門アドバイザーとして高い地位が認められている。Shlaes氏はNewmark Grubb Knight Frank社のグローバル・コーポレート・サービス部門のシニアマネージングディレクター。

今年の多くのテーマは、相互に強い関連があり、不動産の複合分野に対して横断的に影響を及ぼしているといえる。上記の“世代別人口構成の変化”に次ぐ第2位のテーマ“資本の過剰供給”は、米国に投資するファンドの多くが海外の機関投資家、個人投資家層であるという点であり、第3位に選ばれた“金利の上昇”は商業・住宅を問わず、金融分野における行動に大きな影響を与えるものである。

Shlaes氏は、「今年のテーマは過去の選定よりもより経済の不確実性を反映した内容となっており、金利上昇が予想されることや、継続的な通貨切り下げ、そして米国に流入する超過資本に関しては、いずれも我々CRE会員全員が懸念するところです。これらの問題と進行する所得格差、そして人口構成の大きな変化とが相まって、今年は非常に考えさせられるテーマが多かったという感想です。」と発言している。

米国不動産カウンセラー協会は、不動産業界における論理的リーダーシップを担う中心的存在として認知されており、現にCREは、50を超える多様な不動産関連分野の専門家によって構成される団体として、不動産に影響を与える諸問題やトレンドの現状と将来について、客観的な分析、検証、提言を行っている。

「CREによる、2015-16年 米国“不動産に影響を与える今年の10大テーマ”」

1. 人口別世代構成の変化

2つの世代グループ、つまりボリュームゾーンである「ベビーブーマー世代(1946年～1964年生まれ)」の退職と、次のボリュームゾーンである「ミレニアル世代(1980年～2000年生まれ)」の台頭が、今後両世代のライフスタイルを通じて、不動産業界全体に今までにない巨大なインパクトを与えることが予想される。住宅市場においては、シニア層、つまりベビーブーマー世代は、晩年を過ごす家について、より小規模な住宅、同世代コミュニティ環境の存在、あるいは介護付き住宅等を指向するものとみられている。一方、ミレニアル世代は、いまずぐに住宅を購入するか、あるいは延期するか意思決定がどう影響するのか、あるいは彼らが住みたい地域として利便性や都心接近性といったキーワードが市場に与えるインパクトも看過できない。住宅業界のみならず、両世代に照準を合わせるあらゆる不動産サービス業界にとっても、このような世代構成の変化に適応せざるを得ない。いくつか例を挙げれば、医療施設や小売店舗、オフィス、娯楽施設等に関わる業界、そしてインフラから運送業界まで影響を受けるだろう。つまり、本年以降近い将来にわたるまで、不動産に係るあらゆるセクターにおいて、人口別世代構成の変化にどう対応するかという意思決定が迫られることになる。

2. 資本の過剰供給

海外不動産ファンドの米国内へのインバウンド投資は今後も継続するとみられる。海外ファンドは、米国の相対的に高い預金金利や、金融市場の成熟度の高さ、希少な安全資産があることで米国投資に魅力を感じている。投資利回りは過去最高の水準にあるが、これは将来的に投資環境が悪化する可能性があるということでもある。主要都市における不動産投資が活発なのは分かるが、現状ではターミナル都市以外や周辺都市においても投資マインドが以前に増して高い。賃貸マンションを含む商業不動産への投資需要は非常に旺盛であると同時に、居住用不動産への投資も堅調である。世界中の投資家にとって、米国不動産は安全性、透明性が確保されており、非常に魅力的だからである。

3. 金利上昇

かつてないほどの低金利が続いている。一般的な見方では、現在の低金利水準は今後しばらく続くと予想されている。しかしながら、先を見据えた投資家や住宅購入者等は、今後の金利上昇に備え始めている。金利が上昇し始めると、将来キャッシュフローが減少し、それに伴って資産価値は下落するとみられている。また、短期の商業開発が増える、あるいは住宅販売のペースが鈍化することが懸念される。金利の上昇は借入返済の増加をもたらす、住宅購入者の選択肢が狭まることとなる。但し、ミレニアル世代が、金利上昇前に駆け込み的に住宅を購入するということになれば、住宅市場にとって新たな回復局面を迎えることになるとも考えることができる。

4. 不安定な国際情勢と通貨切り下げ

ドル高が依然として続いている。しかしながら、世界経済は他の多くの国の通貨切り下げによる影響下にある。米国へのインバウンド投資は国内不動産市場の活性化をもたらしているが、イベントリスク、つまり世界情勢の急変による突発的なリスク要因については注視すべきである。紛争地帯における武力衝突は引き続き紙面を賑わせているし、サイバーテロの問題もある。世界経済につい

ても心理的にこのようなイベントリスクと無関係ではない。投資家や消費者は、不動産に係る意思決定を行うに当たってこのようなリスク要因を考慮すべきである。

5. 都市化の進展：

都市部への人口集中は地球規模で起こっている現象である。「遊・職・住」の接近、あるいは「徒歩圏内」の暮らし、といったニーズは増え続けており、これは若い現役世代に限ったものではなく、シニア層も都心居住を愛好するようになってきており、全ての世代における住宅購入意思決定に影響を与える要因となっている。ショッピングモールを例にとると、売上を伸ばすためのモデルは二極化している。つまり高付加価値化か、あるいはディスカウント化かである。都心型の高層ショッピングモールが集客を増やしている。居住者の減少に苛まれている地方も多い。古い世代は郊外に住居を構えることを好んだが、今の若い世代はこれを好まず、郊外では売りに出ている空き家が増加の一途である。また、ここ数年を振り返ると、郊外から都市部への企業移転がみられたがこれはアーバンライフを好む若い世代の人気を得るためでもあった。

6. エネルギー問題

昨今の原油価格の下落は米国外の原油生産量が増大したためであり、大小問わず国内の原油生産企業は経済的なダメージを受けた。業務の縮小は原油生産企業が立地する地域の住民の購買意欲をも減少させた。当初は原油生産に関わる労働者層が影響を受け、続いてより広範囲に、小売業界、住宅業界そして専門的サービス業に至るまで負の連鎖が生じている。つい最近までの「ブーム・タウン」(石油関連需要で景気が良い地域)はもはや真逆になっており、不景気がいつまで続くかは不透明である。結果として、代替エネルギー関連のビジネスチャンスがより拡大している。投資家層はエネルギー投資戦略について再考するときに来ているが、日本におけるエネルギー需要の高さは、このようなトレンドを変えうるのかもしれない。

7. 所得格差の拡大

所得格差は世界的に広がっており、これは不動産に直結した問題として取り扱うべきである。商業活動の面では、ディスカウントストアの躍進と同時に贅沢品を扱う小売店の業績が伸びており、このように多様化した市場において新しいビジネスチャンスが生まれている。また、マンションデベロッパーにとっては、高密度・低価格の集合住宅への需要が増大することや、「新住宅街区の創出」といったビジネスチャンスがある。遊休地やあまり好まれなかった地域が、多様化した人々のニーズを受け止める「目的地」になる可能性もある。しかしながら、所得格差はほぼ間違いなく消費者購買力に影響を与えており、持ち家意欲を減退させ、その結果ミレニアル世代や一部の移民層における晩婚化、未婚化につながっている。持ち家指向から賃貸住宅指向へのシフト、あるいは地方中小企業の衰退は、雇用環境を悪化させ、地域レベルでの投資の欠如につながっている。これらに伴う社会不安の増大は世界中で起こっている現象である。

8. インフラ整備：

米国におけるインフラ整備の状況は他の先進国に比べて遅れをとっている。老朽化した道路や橋、あるいは電気、ガス、上水道等の供給ラインは、高度にネットワーク化された現代社会のニーズを充足していない。これは企業活動や経済活動の面だけでなく、生活者レベルにおいても問題である。地域社会や自治体はインフラ投資に十分な予算を割くことができないでいる。官民のパートナーシ

ップがこの問題を解決する手段かもしれないが、短期的には、このインフラ整備の問題、つまりエネルギーラインや水道の整備が行き届いていないことで、そのインフラに依存する既存建物や近隣地域全体のアダプティブリユース、いわゆる適応型再利用といわれるリノベーションが阻害される場合が多い。市街地開発についても同様であり、例えばより居住人口が増える街づくりや複合用途の開発プロジェクトを行おうとしても、既存道路や橋が、増加した交通量に対応できないとすれば、プロジェクトは制限付きのものとならざるを得ない。問題をより複雑化しているのは、人々が居住の都心接近性をより重視するようになったことであり、道路がでこぼこで渋滞し、職場や買い物に出かけるのに長時間かかるようなロケーションに住むことを忌避するようになったことである。

9. テクノロジーとクラウドファンディング：

不動産業界はテクノロジーの革新によってもっともダイナミックに変化させられる業界の一つだと言えるが、業界的にはビジネスの細分化、分裂化が進むことを意味している。ベンチャーキャピタルが不動産テクノロジーの整備に投資する流れの中で、クラウドファンディングによってより多くの少額投資家がこれに参加することができる。このようにして生まれる新しいテクノロジーは、投資家やレンダーを含む多様な市場参加者にとって、必要な情報収集をより簡単に提供することになり、取引手続がより迅速になるなどの恩恵をもたらすことになる。また、テクノロジーの進展が不動産専門家の業務形態を大きく変化させた点にも触れておきたい。

10. 変わりゆく小売業界：

小売業界は、世の中の変化に常に対応し続けなければ生き残ってはいけない。人気商品を生み出すには、これから購買力の核となる世代がどのような好みを有するかを分析することが必要である。消費者の購買意欲の低下は、小売業界にとって根本的な問題である。老朽化したインフラが原因の場合も多いが、テロ攻撃やサイバー犯罪の増加によって急激な消費の減退がもたらされるリスクもある。あるいは都心回帰思考が高まる中で、今まで成功していた立地についても今後は成り立たなくなってしまう場合もある。一方で明るい話もある。オンラインショッピングは引き続き売上を伸ばしているものの、やはり実店舗の役割はあって、消費者が試着したり、商品を試したりする場所として機能している。オンラインショッピングを導入した販売店は、素早い配送オプションを駆使しながら、業績を伸ばしており、少なくとも短期的にはこの傾向が継続するとみられる。空き区画の多い店舗ビル、あるいは配送システムが十分でない販売店は競争に勝てず、既存店は常にこれらに対処することが求められる。店舗面積については、特に都心型店舗が縮小傾向にあるが、都市部で成功した店舗が郊外エリアに進出する例も多く見られている。

「CRE2015-16 米国不動産に影響を与える今年の 10 大テーマ」について

CRE 会員により構成される分科会の一つである対外委員会が検討・発表するもので、協会独自の調査、当協会の春期会合において集約された会員からの質的、相互的フィードバックの内容に加え、2015 年春に行われた全メンバーへの E メールアンケート調査の結果を総合的に加味して決定されたものである。

なお、対外委員会の委員長は、Everest High Income Property 社の代表、共同創業者である David J. Lynn 博士(CRE 会員)。

米国不動産カウンセラー協会(CRE)について

CREは1953年に設立され、不動産、ファイナンス、法務あるいは会計分野における卓越した実務専門家及び政府の政策担当者、並びに学者等からなる高度専門家集団として国際的に認知された団体であり、複合不動産や土地に起因する諸問題の解決のため、専門的・客観的な助言を行っている専門家団体である。CREは選りすぐりのメンバーシップであり、会員となるには既存会員からのinvitationが必須となる。当組織が発する「CRE」(不動産カウンセラー)の称号は、不動産カウンセリングのあらゆる分野において、会員が卓越した能力を有することを保証するもので、CRE称号の保持者は、全世界で1,100名しかいない。

米国不動産カウンセラー協会- The Counselors of Real Estate

430 N. Michigan Avenue, Chicago, IL 60611; www.cre.org.

コンタクト先: Alice Muncaster(Ms.), Director of Communications; (312) 329-8430; (773) 966-9223 mobile.

以 上