

株式会社 不動産経済研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階
TEL 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料：月額 15,200 円 (税別)
月 3 回発行

● Opinion	国際的な資産評価の標準化の動きにオールジャパンで対応すべき	1
● Deal Information	サイゼン・リートにローンスターが買収提案	2
● Private Fund List	不動研がインバウンド投資に関するアンケート調査	4
● Interview	梶原文生—UDS会長	8
● Project	皇居沿いに佇み濠水も浄化する—「大手門タワー・JXビル」	11
● Focus	女性人気の駅は市場相場も上昇—交通利便性が首都圏マンションけん引	12
● Value-Up	Jリートの年間取得額は3位を更新へ、2019年の大量供給で市況大変動の可能性	14
● Inside Story	外国人が住宅市場を下支え?、ソフトへの転換を掲げた大手各社	16

Opinion

国際的な資産評価の標準化の動きにオールジャパンで対応すべき

山下 誠之

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
副会長・国際委員長、不動産鑑定士

この10月にプラント及び機械設備の評価専門家が集まる国際会議が開催された。不動産のほか機械設備や事業の評価の専門家団体である米国鑑定協会(ASA)と提携し、日本において同会の機械設備評価の教育プログラムと資格の認定制度を運営する日本資産評価士協会と京都大学経営管理大学院との共催で、アジアを中心に世界各国の専門家を集めた。筆者は日本不動産鑑定士協会連合会の国際委員長として、会員への周知や参加の呼びかけなど会議開催の協力・支援を担当した。

当連合会では、これまで不動産の評価と共通する部分も多い事業評価や知的財産の評価についての調査研究を行ってきたが、これらの分野で国際的に活動している評価専門家の話を直接聞く機会はなかった。今回の会議では、船舶、プラント、機械設備、インフラなど様々な資産の評価実務について多くの情報を得ることができた。そこで改めて認識したことは、資産の種類は違えども評価の基本的な考え方や方法論はほとんど変わらないということである。もちろん資産の特徴や市場構造の違いはあるものの、不動産の評価実務のなかで直面する諸問題から類推することは難しいものではなかった。ただし、実際の実務においては、評価に必要な情報の収集、市場関係者とのリレーションの構築、経験と実績に裏打ちされた利用者からの信頼は不可欠で、それらは一朝一夕には身につくものではなく、そういう意味ではハードルは決して低くないことも事実である。

これらの資産の評価については、国際的には、取引や投融資よりもむしろ財務報告及び会計監査の局面で必要となることが多い。ある事業を買収した際に資産ごとに帳簿価格を設定しなければならず、その如何によって、資産計上以降の償却や減損などの金額に影響を与え、ひいては財務報告を利用する投資家の判断をも左右することになる。そのため、財務報告においては資産評価は非常に重要な手続きであり、両者は密接に関連している。

経済活動がますますグローバル化するなかで、財務報告及び会計の分野では実務基準の国際的な標準化が進んでいる、遅ればせながら、資産評価の世界でも国際的な実務基準の標準化の動きが活発化している。例えば、財務報告のための資産の評価基準を策定している国際評価基準審議会(IVSC)では、様々な資産にかかる評価基準を精緻化することで、基準をこれまで以上に信頼の置けるものとし、それを多くの国の評価専門家団体に広めるための組織改革に着手した。また、米国においては、事業評価を対象として、会計士の団体と評価専門家団体が連携し、実務基準の策定と資格制度の創設に向けて検討を始めている。

国際財務報告基準(IFRS)の任意適用の動きが広がる日本においても、会計監査の場面で専門家による資産評価の重要性が高まっており、不動産をはじめ様々な資産の評価に通じた専門家が必要となっている。今こそ資産評価に関連する各業界や専門家団体が連携して、この課題に取り組むべきではなかろうか。



女性人気の駅は市場相場も上昇 —交通利便性が首都圏マンションけん引

女性の社会進出に伴い、女性の経済力は向上、晩婚化・非婚化によるシングル層も増加している。一方、専業主婦の減少とフルタイムの共稼ぎ世帯の増加により、世帯当たりの購入体力も上昇し高額物件が売れ、合わせて女性の発言力も高まっている。そうした背景から、実際に女性に人気のある駅は分譲マンションの市場相場が急上昇している調査結果もある。データを使いながら現状を見る。

**若い女性が多く住む駅の共通点は交通利便性
価格手頃感あれば人気高、合理的志向が働く**

お洒落なカフェに雑貨屋があり賑わいがある、毎日の買い物に困らない、たとえ都心立地でなくとも都心には出やすい……。分譲マンションが売れる条件を挙げるとこうした項目が並ぶ。条件を満たす物件は売行きも良く、決定権を持つ女性の意向が大きく働いている。そうならばマンション用地の選定や商品企画の際には、もっと女性の志向とニーズを重視することが必要になるのではないかと、調査会社の「トーカブレイン」が、女性に人気のマンションエリア市場を検証している。

女性に人気の駅はどこなのか。東京23区、都下、神奈川の主要285駅において、居住者の男女別・年代別人口比率を抽出し調べたところ、男女比率はどのエリアもほぼ半々だった。しかし、20～30歳代の若い女性比率に関しては、利便性の良好な23区に居住する比率が高かった。

都心と、城東・城北・都下エリアの各駅において女性人口比率を調査したところ、若い女性が多く住む駅の共通点は、交通利便性の高さだった。ただし各エリアの上位駅を見ると、各社が公表する「住みたい街ランキング」で常連の一等地の駅がほとんど入っておらず、日本橋周辺の茅場町、日本橋、三越前、人形町、水天宮前、小伝馬町の各駅が上位に並ぶ。それ以外でも、神田や田町、芝公園、五反田、浜松町、西新宿、飯田橋、江戸川橋、高田

馬場など、利便性は高いが、地位や住宅街としての評価はあまり高くない駅が多い。城東エリアでは、豊洲、東雲といった湾岸エリアや、森下、清澄白河、門前仲町、住吉といった江東区の都心寄りの駅、両国、錦糸町といった総武線の都心寄りの駅、城北エリアでは、池袋、目白、大塚、新大塚、椎名町、要町、北池袋といった池袋周辺の駅、都営三田線でも新板橋、板橋区役所前など、「都心寄り」に立地する駅が共通項。都下エリアは、三鷹、吉祥寺、国立など「住みたい街ランキング」に登場する駅はすべて入っているが、それ以外では、狛江、つつじヶ丘、調布、府中、町田等の高駅力の駅、国分寺、武蔵境、立川、八王子、武蔵小金井等、沿線力が高い中央線の駅がランキングしている。

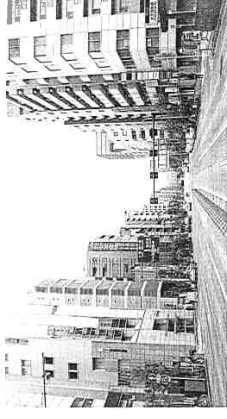
人形町、水天宮前といった日本橋エリアは、抜群の交通利便性に加えて、近年再開発等によりエリアイメージが飛躍的に向上。単身女性の人気が高い。このエリアは、2000年代前半に坪200万円前後の割安な価格水準を背景に、40～50㎡の単身女性向けコンパクトマンションが大量供給されたが、価格の上昇により供給は激減。2008年の304.3万円をピークに270万～280万円台で推移してきたが、2014年から再び上昇し、現在364.7万円へ旧価格時から70%価格が上昇している。平均面積も2012年以降は60㎡台へ拡大し、かつてのコンパクトからファミリーマンションが主流となっている。そのため平均価格も2015年は6800万円に、それと販売

は好調で、マーケットが上昇した価格を吸収できている。清澄白河駅と周辺駅のエリアは、中央区に隣接する利便性に加えて、街のイメージも大幅に向上。都心との価格差、買い易さから女性人気も急上昇している。隅田川を挟んで隣り合う日本橋エリアと当エリアの単価を比較すると、2000年代前半は5～10%、近年では15～20%の乖離が広がった。2015年に入り、日本橋エリアが急騰しているため、現在は乖離幅が約40%へ大幅拡大している。適正単価から乖離率を15～20%とすると、2015年の清澄白河周辺の単価水準は300万～320万円まで上昇することが予想されている。こうなれば旧価格水準から60%程度の上昇となる計算だ。城東、城北、都下エリアでも、交通利便性が高く、その割には価格に手ごたえがある駅は人気が高く、女性の合理的な思考が反映された。急激に価格が上昇しても販売自体は好調を維持している。

**城南はメジャー駅に加えて下町エリアも
交通、買い物便と物価安も選択要素に加わる**

マンション販売でもともと苦戦しにくい城南、城西エリアと横浜、川崎エリアはどうか。城南、城西エリアで20～30歳代の女性人口比率上位駅を見ると、三軒茶屋、下北沢、目黒、明大前、二子玉川、中目黒、学芸大学、自由が丘など東急線中心だが、小田急線、京王線の交通利便性の高いメジャーな駅もランキングした。不動前、武蔵小山、戸越銀座、大井町といった品川区中心の下町エリアも多クランクインし、城西エリアでは、中野坂上～中野富士見町といった丸の内線沿線、それ以外も中野、東中野、江古田など中野区内の駅が大半を占めている。

横浜、川崎エリアでは、武蔵小倉駅とその周辺、横浜、川崎といったターミナル駅が入る一方、綱島、日吉、菊名など東横線沿線も多く入っている。沿線力、



单身者にも人気が高い人形町

駅力の高い駅やその周辺で若い女性人口比率が高い。ブランドよりも交通利便性と生活利便性が高い駅が多く、若い女性も名を挙げている。横浜・みなとみらいエリアは、女性人気とブランド力の両方を兼ね備えており、圧倒的なポテンシャルを背景に市場が急騰。横浜で旧価格から60～70%アップ、みなとみらいは80%アップを見込め、武蔵小倉駅周辺は、エリア全域に及ぶ再開発により、最先端の利便性と下町の良さのある住みやすい街に変貌した。再開発によるエリアイメージとポテンシャルの大幅アップを背景に、女性人気も急上昇。市場相場も旧価格水準から約60%上昇している。武蔵小倉エリアは2000年代前半、駅近で坪200万～220万円程度、400～500戸クラスが中心だったため、供給過剰感からか2006～2007年でも価格上昇は控えめだった。しかし、再開発による街づくりが進んだことにより人気が上昇。つれて2011年から価格も上昇し、2014～2015年は坪330万～350万円と旧価格水準から約60%上昇。売れ行きは好調、比較的広域集客も図れており、お洒落なニュー

タウンのイメージで子育てファミリー層に圧倒的な人気を誇る。中古市場にも好影響を及ぼしている。女性に人気の高いエリアは、交通アクセスと買い物便、さらに物価が安いという項目も加わる。いわゆる「一流のブランド駅に比べて市場価格に手ごたえがある」ことも重視されるという。こうしたエリアでは、旧価格水準から都心では60%程度、それ以外のエリアでも40～50%の上昇が見られる。23区平均上昇率は35%程度であることと比べると、上昇幅は大きい。これまで業者から目を向けられなかった駅では上昇余地が大きい。女性に人気のある駅・エリアに関しては開発業者にとって狙いの市場であると言えそうだ。