

2010年不動産市場の上半期を振り返り、下半期を予測する。

～下半期は回復する不動産市場

不動産市況の反転で下半期の不動産ビジネスは大きくかわる!?～



この内容に関するお問合せは…
☎ 03-6212-2930
✉ info@f-reb.net
(担当: 船井総合研究所 久木田・猪股)

presented by Funai Consulting Co., Ltd

[2010年8月2日週刊ビル経営第679号掲載]

不動産市場の底は2010年上半期。下半期は回復の兆しがより鮮明になる

早いもので2010年も前半戦が終わり、後半戦に入った。ここで、上半期を振り返り2010年の後半戦の不動産マーケットの動向を予測したい。

2010年の第一四半期までの不動産市況を簡潔に述べるとすると、住宅系不動産市場にとってはプラスのトレンドが、法人系不動産市場は未だ厳しい状況が続いているという状況であったといえよう。5月頃から欧州のギリシャ問題などが顕在化し、再び世界は信用不安による景気低迷が起ころつつあったのだが、実は不動産市況は日経平均やTOPIXなどが世界の景気動向に大きく左右される中、意外に安定した上昇トレンドを描いていたのである。

例えば、日経平均の年初からの現在のまでの推移を見ると未だ10%近いマイナス水準にあるのに対し、REIT指数は、2%程度ではあるがプラス水準である。即ち日経平均や東証TOPIXと比較し東証REIT指数はアウトパフォームしていたのである。

国内の政治不安も重なり、我が国の景気全体は未だ不安定な状態にある一方で、不動産市場については徐々に底堅い回復を見せ始めている点は見逃せない。このような状況も含め我が国の不動産市況2010年上半期に底を打ったものと考えている。既に海外からの日本の不動産に対する資金も徐々に戻り出しており、下半期は市況が回復するトレンドがより鮮明になってくるものと思われる。

市況回復期にとるべき不動産ビジネスの変革モデル

さて、このような市場トレンドが変化する最中、不動産に関わるかわるビジネスを展開される企業は、どのような戦略をもって今後下半期、そしてまたは2011年を戦っていけば良いのであろうか。

不動産ビジネスといってもその実態は多義にわたり、一般消費者を対象とするもの、法人を対象にするもの、また、開発、仲介、賃貸、管理といったそれぞれのターゲット、ビジネスモデルによって獲るべきポイントは様々であろう。

マクロ的には、経済全体がシュリンクするなか、不動産にかかわる新たな需要を創造、育成、拡大させる必要がある。少なくともこれまでのようなスクラップ&ビルド型の不動産ビジネスモデルが生き残ることは困難であり、不動産という資産をいかに長期にかつ有効に活用し続けることができるかという点がポイントになるといえよう。

大手ハウスメーカーやデベロッパーもこのような観点で、長期かつ優良な新しい不動産のモデルを開発し始めている。一方でこのストックを重視するという観点においては、今後、建った不動産

を管理するビジネスは今まで以上に、その役割の重要性を高め、ビジネスチャンスとしても拡大する可能性があると言える。

特に、商業用不動産に比べ、住居用系不動産の管理モデルはまだ改善の余地が大きい。単なる清掃やメンテナンスを行う業者という観点のみならず、資産価値を維持・向上させるプロパティマネジメントとしてのモデルがより一層、求められるといえよう。今月、8月18日(水)に本テーマにかかわるセミナーを東京で開催する予定である。ご興味のある方は是非ご参加いただきたい。

また、この管理ビジネスを含め、2010年の下半期、2011年にかけての戦略を構築する上で、不動産ビジネスを展開される全ての企業を対象とした「不動産ソリューションセミナー」も開催予定である。8月20日(金)新宿野村コンファレンスプラザ、こちらにも合わせてご参加いただきたい。(詳細は船井総研リアルエステートビジネスチームにお問合せください。)

前述の通り、市場トレンドの変革期である今の段階で、抑えておくべきポイント、各種業界別の市場動向予測、各業界での成功モデルなど、今後の事業戦略、事業計画を構築する上で役に立つ情報をご提供したいと考えている。

いずれにしても、この不動産の市況が底を打ち、本格的回復に至る今のタイミングでこのようなセミナーを開催する意義は大きいと考えている。

不動産市場の活性化には、日本全体の景気の回復、経済の活性化に寄与する役割も大きい。世界や日本の景況感には、まだまだ不安定な要素も多く、暗い話もつきないが、逆説的ではあるが、だからこそ個人的には不動産ビジネスが活性化されることで、日本を元気にさせることができるのではないかと考えている。今、このタイミングで何を考え、行動するかが全てを決めるのである。

株式会社 船井総合研究所
リアルエステートビジネスチーム 久木田 光明

【この内容に関するお問合せ先】

TEL: 03-6212-2930 E-Mail: info@f-reb.net

(担当: 船井総合研究所 久木田・猪股)