

# 学生と教員の見方



【プロフィール】  
私は、明海大学不動産学部2年生齋藤官礼です。宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士の資格を保有しています。

【学生の見方&考え方】  
(2年 齋藤官礼)

昨今のグローバル化の流れは、国境を越えた不動産投資を可能にした。このような投資環境は、自国に魅力的な不動産がなくとも海外投資ができるようになって、需要があっても投資家不在で未活用だった不動産を活用できるようになって

いる。  
他方、賃料と連動性が高いリート(不動産投資信託)の登場によって、不動産投資の判断には収益性が重視されるようになった。また、不動産投資信託など不動産証券化にかかる規制が、都市開発の透明性を高めている。

市開発の透明性を高めている。

## グローバル観点からの不動産学②

る。現在のグローバル不動産市況のトレンドもある。米産市況には、予算制約など需給面と、社会の変化といく二つのトレンドがある。とみられる。

まず、需給面のトレンドは、日本や豪州、欧州にある。これらの地域では移民などによる人口増加で需要が上がり、都市圏を中心に賃料が高騰している。対して中国や韓国では、過剰な開発による供給過多や金利上昇による要減が生じている。その結果、価格や賃料の低下、価格調整が起こっている。

### 投資市況の変化について 需給面で見ると各国の動き

市況のトレンドもある。米都市に集中するようになってきた。投資家は各都市のトレンドに合わせた投資をする。クが普及したことで、自分にとっての質によって価格が二極化している。質の高い物件に需要が集中する一方、老朽化する都市の不動産価格を

果として、同じ地域内でも質の違いにより、空室率や価格に大きな差が生まれてくる。不動産市況はグローバル化の中で、構造的な変容を遂げている。かつて不動産投資は、地理的・制度的障壁によって基本的に国内完結型だったが、情報通信技術の発展とクロスボーダー取引の制度整備によって、資本は国境を越えて主要都市に集積するようになった。この動きを加速させた要因のひとつがリーットの普及であると考えられる。リートは、不動産を証券化することで小口投資を可能とし、従来の機関投資家に限られていた不動産市場への参入を大幅に下げたことが特徴である。それと同時に、投資判断における収益性・透明性への要求水準も高まり、都市ごとの利回り比較が可能になった。その結果、グローバルな資本は「成長都市」に集中し、価格上昇と利回り低下が同時進行するようになってきている。シドニー・バンクーバー

産投資は、地理的・制度的障壁によって基本的に国内完結型だったが、情報通信技術の発展とクロスボーダー取引の制度整備によって、資本は国境を越えて主要都市に集積するようになった。この動きを加速させた要因のひとつがリーットの普及であると考えられる。リートは、不動産を証券化することで小口投資を可能とし、従来の機関投資家に限られていた不動産市場への参入を大幅に下げたことが特徴である。それと同時に、投資判断における収益性・透明性への要求水準も高まり、都市ごとの利回り比較が可能になった。その結果、グローバルな資本は「成長都市」に集中し、価格上昇と利回り低下が同時進行するようになってきている。シドニー・バンクーバー