

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第56回



山正治郎
不動産学部
3年

初めて台湾を訪れ、公共交通機関を利用しながら街を巡り、東京と比較して都市のスケールの違いを実感した。道路沿いには高層ビルが立ち並び一方で、一歩路地に入ると築年数の経過した建物や倉庫のようなビルが目立っていた。そこで、建物の基準で日本とギャップを感じたので、今後の都市開発の可能性のもと、投資対象になり得るのかを考察したいと考えた。

台湾の不動産と投資市場の現状

条件が似ていて災害リスクが共通しているにもかかわらず、建物の現状の違いがある。日本では高さ制限や日影規制が建築基準法（条例を含む）で定められているが、台湾でも地域ごとに異なる高さ制限が設定され、日影規制も自治体の裁量に委ねられている。しかし、自治体の裁量で決められた基準を無認可で建築する事案の増加が社会問題となっているように

所で建物や街並みを観察し、学ぶことは、自分の知見を広げてくれる。不動産投資を考える上で、単に市場のデータを見るだけではなく、実際に現地を訪れて観察することが重要であると実感した。

台湾の都市開発の特徴や市場の動向を学ぶことで、自分がどのような形で不動産業に関わることができると、その可能性を探るきっかけとなった。今後も視野を広げ各地の不動産市場の特性を深く理解していきたい。

売却益狙いの短期投資が主流

【教員コメント】

私は当初日本よりもローリスク・ハイリターンが期待出来ると予想していた。しかし、不動産市場が政策に大きく依存し、キャピタルゲイン狙いの短期的な投資が主流で、ハイリスク・ハイリターンなものであることがわかった。

次に、建築物に対する規制について調べてみた。台湾と日本は地理的

だ。日本ではあまり見受けられず、台湾との相違点と言える。

リターンはリスクによって決まる。換金のしやすさに着目するとわかりやすい。直ぐに売れる物件はリスクが低い。だからリターンは低くてもよい。台北のマンション賃料は、東京の7割。しかし、価格は1.5倍。収益性からの乖離にはご用心。

まず、台湾の不動産投資市場の特性を整理すると、ハイリスク・ハイリターンの短期的な投資対象と見なされていることがわかった。その理由として、賃貸市場の賃料が低く、利回りが期待するほど高くないこと

が並んでいる都市や地理的位置により特徴がある町など初めて訪れる場

心。

（小松広明）