

穴吹不動産流通株式会社 広島店 市況レポート (9月)

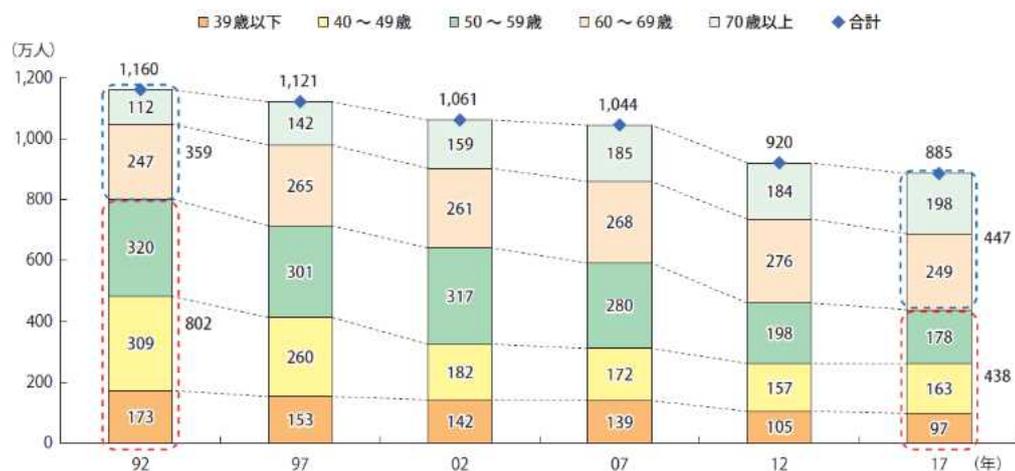
『高齢化する経営者や建物から見た不動産の次の時代』

超高齢化社会と言われて久しい日本。それは『企業経営者』や『建物』についても同様の現象が起こっています。今回はこの状況についてレポートしました。

- 【図1】は、企業（個人事業者を含む）経営の担い手の推移を示すグラフです。59歳以下の経営の担い手は、1992年から2017年にかけて約45%減少しています。60歳以上で見た場合、同じ期間に約25%増加しています。2017年時点では60歳以上が59歳以下を上回っています。

【図2】の年代別で見た場合、もっとも多い経営者の年齢は1995年に47歳だったが、2018年には69歳となっており、経営者年齢の高齢化が進んでいることがわかります。

【図1】 経営の担い手の推移



資料：総務省「就業構造基本調査」再編加工
 (注)1. ここでいう経営の担い手とは、会社などの役員又は自営業主と回答した者をいう。
 2. 会社などの役員には、法人の代表者でない者も含まれるため、企業数よりも多数となる。
 3. 全産業を対象としている。

【図2】 年代別に見た中小企業の経営者年齢の分布



資料：(株)帝国データバンク「COSMOS2 (企業概要ファイル)」再編加工
 (注) 年齢区分が5歳刻みであるため山が、動いているように見えないが、2015年から2018年にかけて、経営者年齢のピークは3歳高齢化している

- 不動産市場では、この状況を反映して、中小企業が長年保有していた本社ビル・工場・店舗・土地などが売却されるようになってきています。目立つのは老舗企業で、好立地の不動産も少なくありません。廃業や解散を機に、保有不動産を売却して社員の退職金に充てる例もあります。本業の衰退や経営者の高齢化に直面し、不動産を活用する姿勢が、不況期にはさらに強まることは過去何度も繰り返されてきています。コロナショックがこの動きにより拍車をかけています。その結果、中小企業による不動産の売却が増え、その有効活用の動きが強まります。経営者の高齢化が、不動産の流動化を促進する現象がおこってくる可能性があります。



- 日本では、「建物の高齢化（老朽化）」も問題になっていくことは間違いありません。築年数の古い住宅の取引件数が増加し続け、中古住宅市場は成長しています。最近の首都圏のマンション市場では、中古の取引件数が新築の販売戸数を上回ってきています。【図3】のように、東京都の中古マンションの成約物件と新規登録された物件のそれぞれの築年数は、年々延びています。また、築年帯別の成約件数では、築31年以上の比率が上昇傾向です。

【図3】 中古マンションの築年帯別状況[東京都]

暦年		～築5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年	築31年～	計	
成約	2014	件数(件)	1,717	3,697	3,231	1,950	1,073	1,285	3,49	16,443
		(%)	10.4	22.5	19.6	11.9	6.5	7.8	21	100.0
		m単価(万円/m ²)	78.30	68.06	58.26	50.09	38.41	41.17	38.4	56.15
		価格(万円)	4,958	4,470	3,829	3,127	1,882	1,980	1,96	3,341
	2015	専有面積(m ²)	63.32	65.69	65.72	62.41	49.01	48.10	51.1	59.50
		件数(件)	1,784	3,415	3,431	2,135	1,083	1,143	4,04	17,032
		(%)	10.5	20.1	20.1	12.5	6.4	6.7	23	100.0
		m単価(万円/m ²)	87.09	74.08	62.84	54.75	43.97	42.50	41.9	60.44
	2016	価格(万円)	5,370	4,797	4,078	3,383	2,228	2,162	2,11	3,559
		専有面積(m ²)	61.66	64.76	64.89	61.80	50.67	50.88	50.5	58.89
		件数(件)	2,169	3,431	3,807	2,414	1,258	1,112	4,40	18,596
		(%)	11.7	18.5	20.5	13.0	6.8	6.0	23	100.0
新規登録	2016	m単価(万円/m ²)	88.35	75.82	67.78	59.97	47.44	42.39	44.7	63.69
		価格(万円)	5,491	4,896	4,385	3,779	2,567	2,018	2,25	3,757
		専有面積(m ²)	62.16	64.56	64.40	63.02	54.10	47.60	50.4	58.99
		件数(件)	11,387	19,787	16,372	12,314	7,583	9,146	35,54	112,131
在庫	2016	(%)	10.2	17.6	14.6	11.0	6.8	8.2	31	100.0
		m単価(万円/m ²)	105.60	89.59	81.10	69.75	54.42	51.49	55.8	72.48
		価格(万円)	5,667	4,631	4,515	4,090	2,733	2,274	2,69	3,726
		専有面積(m ²)	53.67	51.69	55.67	58.63	50.22	44.16	48.2	51.42
2016	件数(件)	3,379	5,448	3,631	2,540	1,541	1,886	6,53	24,964	
	(%)	13.5	21.8	14.5	10.2	6.2	7.6	28	100.0	
	m単価(万円/m ²)	107.89	91.68	85.71	72.60	53.20	50.78	55.7	76.67	
	価格(万円)	5,656	4,634	4,792	4,381	2,848	2,407	2,70	3,986	
2016	専有面積(m ²)	52.42	50.55	55.92	60.34	53.53	47.41	48.4	51.99	

※「不動産流通機構」データより

- リフォーム技術の進展などで、従来の動きに変化が見られるようになりました。これまで新築に押されてきましたが、国の政策も中古住宅の流動化に力点を置くようになってきています。住宅・オフィス・店舗などは、コンバージョンによる再生事業が活発化する可能性があります。空き家や空き店舗なども、利用目的の変更やリフォームなどで、再利用する例が見られるようになりました。築100年を超える古民家が生き返る例も珍しくなくなりました。今後は、どのように再生すれば「付加価値」が高まるのか、という視点も必要になってきます。「既存の建物」の再生は時流になっています。再生が難しいものなどは「解体」した方がよい場合もあるかも知れませんが、建物の高齢化社会では、人と同じく「多様性」が求められているのではないのでしょうか。



不動産に関するご相談は
『あなぶき不動産流通』にお任せください！

