

2013年6月 No.142号

Partnership

Ranzグループは不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

パナソニック、手軽に交換できるLED光源「ソケットブルダウンライト」

長時間点灯するマンション、ホテルに適合

パナソニック エコソリューションズ社は、手軽にLED光源が交換できる照明器具「LEDソケットブル ダウンライト」全320機種を、6月1日に発売する。希望小売価格は、ダウンライト本体とLED光源の組み合わせで15,500円から31,300円。

電球のように手軽に光源が交換できるLEDダウンライト。天井に設置されたダウンライト本体の中に、ソケット式の光源「LEDソケットブル」を取り付ける。光源には工具なしで簡単に交換できるよう、滑り止めのリブと指が掛かる突起が備えられている。

LEDソケットブルには、明るさが100形/150形/200形の3種類、光色は2,700K/3,000K/3,500K/4,000K/5,000Kなど、全64品種が用意される。ダウンライト本体では、調光対応モデルなど全10品種が用意される。全320品種の組み合わせが可能で、**光源を取り替えるだけで、空間のレイアウト変更に応じた最適な照明空間が実現でき、従来のダウンライトのような器具変更や工事に伴うコストが削減できるという。**



【ダウンライト本体】



【LEDソケットブル(5000K)】



【LEDソケットブル(2700K)】



LEDソケットブルの光源は、高効率なワンコア(ひと粒)タイプとなっており、200形の光源の場合、同社のコンパクト形蛍光灯「FHT42形」のダウンライトと比べ、消費電力を約59%削減できるという。また、使用開始時と比べた寿命時の明るさは、蛍光灯の70%に対し85%と高いため、LED光源が寿命を迎えるまで明るく使用できるという。

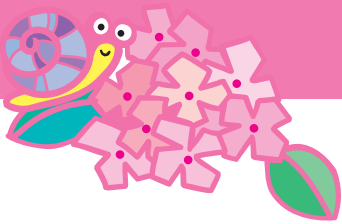
同社では**LED光源の寿命について、1日10時間365日点灯した場合は約10年だが、マンションの共用部やホテルのロビーなどで長時間点灯する場合は、5~6年程度で寿命になるとしている。**そのため、光源が手軽に交換できるソケットブルダウンライトを開発したという



今月のTopics

- ◆ パナソニック、手軽に交換できるLED光源「ソケットブルダウンライト」
- ◆ 一段の円安・株高で不動産はどうなるか？
- ◆ 個性化とともに、高品質化する賃貸住宅





一段の円安・株高で不動産はようになるか？

期待される脱デフレとその効果

私たちを取り巻く状況がめまぐるしく変化しています。まず、一段の円安が進行中です。ドル＝円は、本稿執筆時点（13日正午）で101円後半になっています。主要7カ国（G7）財務相・中央銀行総裁会議で、金融緩和に伴う円安への批判がなされなかったことや、アメリカの長期金利急上昇を材料にしながら、あれだけ重たいように思われた100円の壁が取り払われてしまいました。日経平均株価も一時14,849円（13日）をつけるなど一段高。リーマンショック前の水準にまで戻しました。黒田日銀総裁はG7で「大規模緩和の導入によって、15年続くデフレを脱却する」と説明すると同時に、その効果は以下のとおりであるとしています。

- 1.長期金利や資産価格のプレミアムに働きかける効果
- 2.民間金融機関の貸し出し増加を促す効果
- 3.市場や経済主体の期待を抜本的に転換させる効果



賃貸住宅建築は大幅に増加

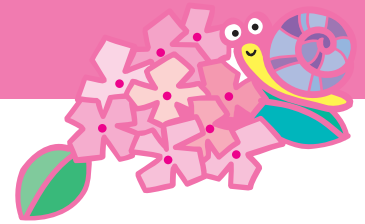


さて、不動産はどうでしょうか。

REIT（不動産投資信託）は昨年後半まで東証REIT指数800-900台をウロウロしていた頃からは信じられないような爆上げのあと一服。指数は一時1,700台を

つけたあと1,500台にまで戻しています。さすがに上げすぎで加熱したものが冷却しているのだという捉え方をしておけばよいでしょう。**再び騰勢に向かうには賃料の上げを確認してから。**

都心Aクラスビルのオフィス賃料は具体的な値上げの話や賃料上昇期待が出ていますが、まだそこまで。REITの期待利回りは基本的に、国債利回りプラス3%くらいが妥当ではないかと考えます。そうなるとまだやや高水準。大局的にはこのあたりで調整できてよかったと思われます。都心一棟立地の高額マンションは販売好調で、当初の予想よりも早期完売となっているほか、ここに来て新築マンションのモデルルームへの来場者が増加しているようです。しかし、具体的な契約数や契約数などが確認できるのはもう少し先の話です。気になる**賃貸住宅建設は大幅に増加**しており、多くのハウスメーカー・ビルダーは前年同月比2ケタの伸びを示しています。



政治の趨勢に留意しつつ、世の中の流れを掴む

収益物件の資産価値はどうなる？

さて、収益物件の今後の資産価格動向ですが、これは大きく2つに分けて考えます。まずは「期待利回りがどうなるか」ということ。これはわかりやすく言えば、以前なら利回り8パーセント程度で売買されていたものが、6パーセントでも買う人が出てくるといったことです。仮に4パーセントでも買うよ、という人が現れたら、理論上、収益物件の資産価格は2倍になりますが、これはほかの商品や株式水準、金利水準との相対で決まるのが原則で、プラスアルファで不動産に期待が集まるかどうかにより、予測は難しいところです。もうひとつは「賃料の上昇」です。他の要素が変わらない場合、賃料が上昇した分だけ資産価格が上がるのは健全といえますが、賃料が上昇するために必要な要素は大きく2つ考えられます。



1つは「景気が良くなると、みんなが信じること、あるいは実感すること」です。しかし、これだけではまだ弱いでしょう。ここに、2つ目の「給与所得が上昇すること」が加わる必要があります。ただし、そこにたどり着くまでには、まだまだ時間がかかりそうです。

アベノミクスの論理は、政策の初期段階で「給与所得の上昇はない方が望ましい」としており、まずは企業業績の回復が優先されるからです。アベノミクスは「企業業績の回復によって設備投資が起こり、失業率が低下したあとになって給与所得が回復する」という青写真を描いているのです。

この期間については、およそ2年程度と目されています。いいかえれば、給与所得上昇のないまま、2年程度は舵取りが行われるということです。期待に働きかけることにより、株式などのリスク資産にマネーが流入し、その上昇によって贅沢品が売れたりすることで景気回復を図りながら、次のフェーズを待たなければならないのです。この間、インフレ率や金利がどうなるかは不透明です。

アベノミクス3本目の矢で決まる今後の動向

そこで次の政策ポイントとなりそうなのが、6月に政府から打ち出されるであろう、アベノミクス3本目の矢である「成長戦略」です。この中身が具体的にどのようなものであるか、そしてそれを市場がどう受け止めるかが非常に重要です。仮に失望を買った場合、アベノミクス以降、唯一買い越している外国人投資家が離れる可能性もあります。実は政権交代以降、国内企業や個人は売り越しです。一方、かつての「黒田バズーカ」に匹敵するような、期待に充分こたえる、あるいは期待を上回る中身であった場合には、株価はもちろん不動産も含めた資産価格は跳ね上がる可能性があります。このあたりは何が出るかわかったものではありません。

しかしいずれにせよ、最終的には給与所得者の給与上昇にまで結びつかなければ、バブルだったと後解釈で言われてしまうかもしれないのです。この場合には資産高のあと、富裕層だけ消費増大、一部だけ好景気で終わるシナリオが想定されます。

こうした激動の中、自身の戦略をどのように組み立てるか、非常に難しいところだと思います。政治の趨勢に留意しつつ、世の中の流れを掴んでおきましょう。

(健美家 長島 修 氏 コラム:2013年5月15日掲載)

First Line

個性化とともに、高品質化する賃貸住宅



従来にないクラスの賃貸住宅誕生

賃貸住宅個性化の背景に、厳しくなる物件間の競争

賃貸住宅の個性化が進んでいます。従来、個性化といえば**デザイナーズマンション**や**ペット共生賃貸住宅**に代表されていましたが、今日では、入居者のニーズをさらに細分化した多様な賃貸住宅が急速な広がりを見せています。**ターゲットを絞り込んだ賃貸住宅**が“ニューカマー”として定着しつつあります。

賃貸住宅の個性化の背景にはいくつもの理由がありますが、やはり物件間の競争が厳しくなっていることが一番です。他にない機能を備えることで、賃貸積極派層の囲い込みを図ろうとする動きです。

またそうした理由以上に、世の中が豊かになった分、何も特別なことではなく当たり前に関の質の高い住空間を求める傾向が、賃貸住宅においても一段と強くなっていることが見逃せません。

その流れから生まれたのが、楽器演奏ができる**防音設備付き**や**大型駐車場付き**、**家庭菜園付き**といった賃貸住宅。高付加価値的要素を追求する一方で、人のつながりやコミュニケーションを積極的に求める層に広がったのが、**シェアハウス**、**コレクティブハウス**、**ゲストハウス**。

リスクを抱えつつ特色打ち出す

そして個性化とはやや趣きが違いますが、**入居者向けの「宅配クリーニング」サービス**、分譲マンション並みの**質感あるキッチン**、**「外構防犯パッケージ」**標準採用による防犯性能の強化、都市部に映える**高い意匠性の外観**、**遮音性能向上を実現した界壁構造**、外部からの視線を遮りプライベートを保つ**専用庭の設置**など、従来にないクラスの賃貸住宅が開発され、独自のプランとして実用化されています。

さらに、用途変更、大幅改装のコンバージョンや既存住宅をリメイクしたリノベーションがかつてのリフォーム枠を超えてプランニングされています。

個性化はつまりは汎用性にない特性を大きく展開させる訳ですから、ひとつ間違うとアイデアもデザインも空振りになる恐れがあるのですが、リスクを抱えながらも特色を打ち出して、現在とこれからの入居者ニーズに応えようとするものです。



編集後記

米スポーツイラストレーテッド誌が、米国で活躍するスポーツ選手の年収ランキングを発表し、1位は昨年に引き続き2年連続で、ボクシングのフロイド・メイウェザーJr選手(36)でした。推定9000万ドル(約92億円)で世界の全スポーツ選手の中でも最高額です。ちなみに今年メイウェザーは「Showtime」と「6試合、約200億円」の超大型契約を結んでいます。桁が違いすぎてビックリです!

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

