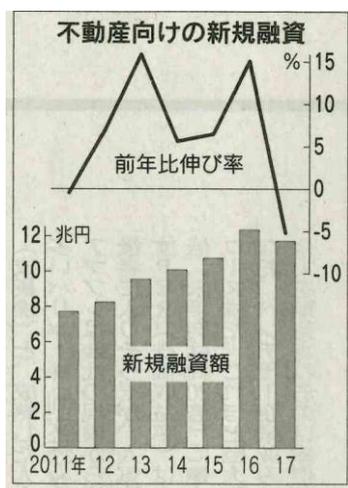




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 不動産融資 6 年ぶり減、アパートローン失速！



低金利下で伸びてきた不動産融資が鈍っている。日銀は2月8日、全国の銀行による2017年の新規融資額が11兆7143億円と、前年比5.2%減ったと発表した。前年を下回ったのは11年以来6年ぶり。日銀が13年に大規模な金融緩和に踏み切って以来初めてだ。16年はマイナス金利を踏まえ融資増となったが、アパートの過剰建設などゆがみが目立ち、銀行が慎重姿勢に転じた。

不動産向けの新規融資は16年に12兆円を突破。統計を遡れる1977年以来最高となった。日銀が16年にマイナス金利政策を導入したことをきっかけに、長期金利が大幅に低下したことも融資増の追い風となっていた。

17年に前年比減少に転じた主因は、個人が貸家を建てる際のアパートローンの大幅減。不動産向け融資のうち、アパートローンなど個人の賃貸業向けは3兆3202億円と、前年比で14.2%も減った。15年、16年と2桁の増加が続いたが、変調が鮮明になった。

ただ「節税目的のアパート建設の急増は需要の裏付けを伴っていない」(みずほ証券の上野泰也氏)との懸念があった。金融庁や日銀は供給の急増で空室率が上昇して不良債権化する事態を懸念し、融資急増に警鐘を鳴らしていた。大和総研の土屋貴裕氏は「貸家の需給環境や当局の姿勢も踏まえて、銀行が慎重になった」とみる。

(2018.2.9 日本経済新聞)

2. 分譲住宅地内の共有私道、補修、全員同意不要に、法務省指針！！

法務省は2月1日、分譲住宅地内などで複数人が共有する私道について、全員の同意がなくても補修工事などができるように、必要な同意の範囲についてガイドラインを公表した。相続登記されずに一部の所有者が不明になったために、支障が出る事態を防ぐ。舗装の修復や公共下水管の設置など、典型的な35事例について見解を示した。

民法は共有物について形状を変える「変更」は全員の同意が必要、現状を維持する「保存」は1人が単独で可能などと定めている。実際の補修工事などの行為がどれにあたるかの解釈が明確ではなく、判例が少ないケースもある。事実上全員の同意を得る運用になっていた。

ガイドラインは共有私道の一部が陥没して舗装を修復する場合、一人の判断で工事ができると示した。公共下水管の新設は、共有者のうち持分の過半数の同意が必要だと記した。

法務省は一部の同意でも工事を進められるケースを示すことで、共有私道の整備が進めやすくなると期待している。民法の解釈が明確でないために、共有私道の工事に補助金を交付する条件として全員の同意を必要としている自治体もあるとみられ、ガイドラインを自治体にも周知する。

(2018.2.9 日本経済新聞)

3. 京阪電鉄中之島線、西九条に延伸！京都からUSJアクセス改善へ

京阪電気鉄道の加藤好文会長は中之島線(天満橋～中之島)について九条駅までの延伸を検討していたルートを、さらに西九条駅まで延ばす構想を明らかにした。西九条駅でJ環状線・桜島線や阪神なんば線に接続して利便性を高める。実現すれば京都からユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)や神戸方面などに行きやすくなり、訪日外国人を取り込みやすくなる。

加藤会長は「夢洲への統合型リゾート(IR)誘致が決まれば、中之島駅から地下鉄中央線の九条駅まで延ば

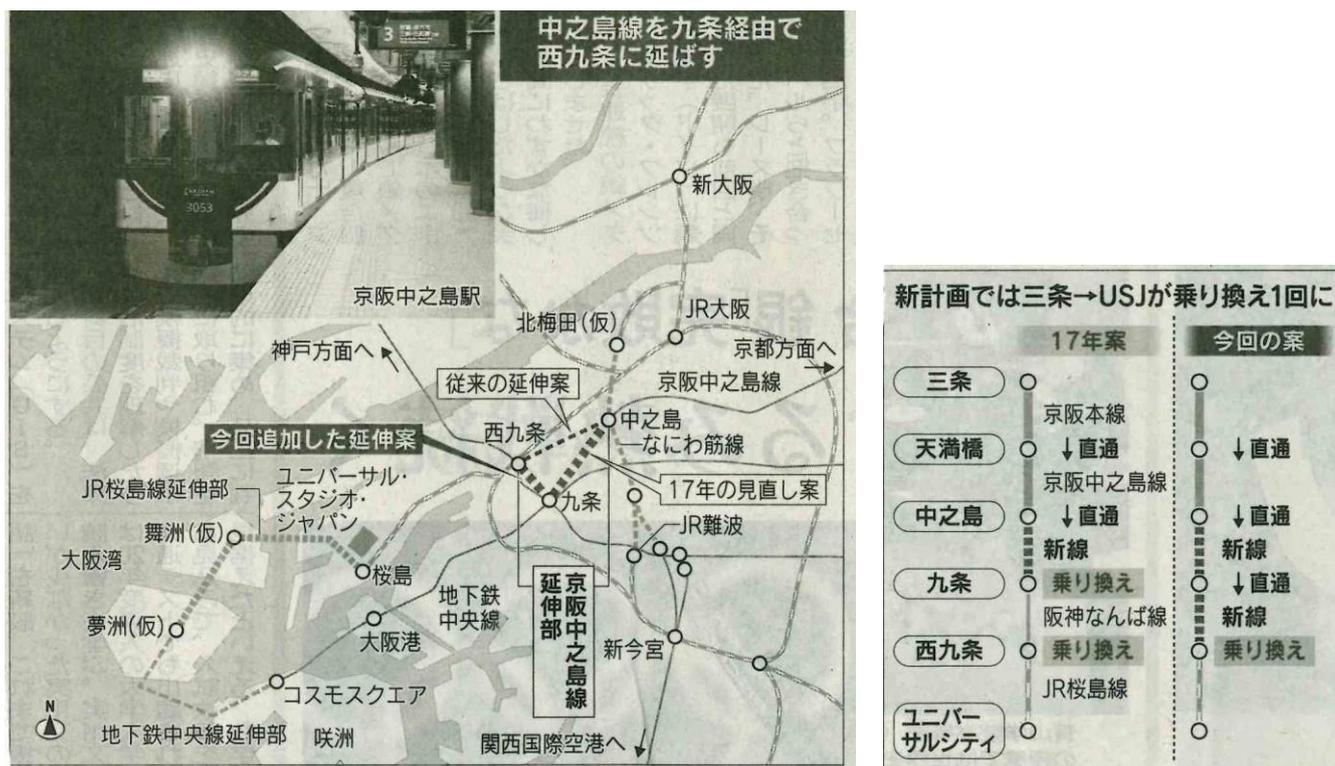
し、今後は西九条までつなげる」との考えを明らかにした。まずは2024年に予定されているIR開業に合わせて九条駅までを延伸、その後に西九条までの開業時期は利用予測を算出してから検討する。

中之島線の延伸に関しては、有識者でつくる近畿地方交通審議会が04年の答申で、中之島駅から西九条駅まで直接結ぶのが望ましいとした。京阪電鉄は17年にこの延伸案を見直し、九条駅で大阪市営地下鉄中央線に接続する案を明らかにした。

今回の検討案はこれに追加する形で九条駅から北西に約1キロメートル進み、西九条駅にも接続する。加藤会長は「夢洲と、関西有数の観光地である神戸や京都とのアクセスを良くしたい」と述べた。京阪電鉄は今後需要を予測して、大阪府・市と調整に入る。

西九条にはJRと阪神電気鉄道の駅がある。今回の案が実現すれば京都・東山地域の玄関口となる三条駅や訪日外国人が多い伏見稲荷駅などからUSJや六甲山などの観光地に移動しやすくなる。ただ京阪とJR、阪神ではレールの幅が違うため、西九条では乗換が必要だ。

(2018. 2. 15 日本経済新聞)



4. マンションバブルに迫る、大手寡占、供給は停滞！

首都圏の新築マンションの価格上昇が止まらない。不動産経済研究所(東京・新宿)が1月22日発表した2017年の平均価格は前年比7.6%高い5908万円と、バブル最盛期以来27年ぶりの水準となった。高級物件を扱う大手7社のシェアが10年前の20%台から5割近くに急伸。全体の供給が停滞するなか、人気エリアへの集中と強気の値付けが目立つ。

1都3県の平均価格はバブル期の1989年や91年を上回る過去2番目の水準で、市場最高値の90年に215万円差まで近づいてきた。ただ、郊外も含めあらゆる物件が急騰したバブル期とは異なり、足元で価格上昇が目立つのは都心や主要駅の駅前再開発などの限られた物件だ。

価格上昇の背景には、そうした物件の開発を担う住友不動産や大京といった大手7社の寡占が強まってきたことがある。08年のリーマン・ショックで中小のマンション開発事業者の倒産が相次ぎ、02年に390社あった事業者は足元で122社に減った。リーマン前に20%台だった7社のシェアは46%に上昇。資金回収を優先し在庫を安値で売り出す中小業者が減り、価格競争が起きにくくなっている。余裕のある大手にとっては



適温ともいえる状態だ。

今の買い手の中心は家計に余裕のある共働き世帯。需要堅調な都区部ではホテルなどの用地獲得競争も激しく、体力のある大手でなければ手を出せない。三井不動産レジデンシャルの山田貴夫取締役は「マンション開発は参入障壁の高いビジネスに変わった」と話す。 (2018. 1. 23 日本経済新聞)

5. 不動産株、軒並み逆行高！！

1月24日の東京株式市場で不動産株が軒並み逆行高となった。三井不動産や住友不動産が昨年来高値を更新し、東証業種別株価指数「不動産」の上昇率は33業種中でトップとなった。賃料上昇が期待されたほか、出遅れていたことなどから投資家の買いが集まった。

1月24日は日経平均株価が前日比183円安となるなか、不動産株の上昇が目立った。三井不や住友不、東急不動産ホールディングスが2%高となったほか、東京建物が3%高となりそれぞれ昨年来高値を更新。東証業種別「不動産」は2年2カ月ぶりの高値をつけた。

市場では「インフレによる賃料上昇が期待できるほか、出遅れ感から買いが入りやすい」（しんきんアセットマネジメント投信の藤原直樹運用部長）との指摘があった。24日は東証REIT指数も逆行高となり、8か月ぶりの高値をつけた。

インフレ期待が高まることで不動産株が実質金利低下の恩恵を受けると見る向きもあった。不動産市場への資金流入が期待できるという。 (2018. 1. 25 日本経済新聞)

6. 東京五輪後、不動産価格は本当に下がるのか？

過去の東京オリンピックでは不動産価格に特段の変動は見られず、ロンドンオリンピックでは、開催後に上昇しました。このふたつの事例を見る限り、オリンピックが原因で価格の上昇、下落はなかったものと思われます。

ただし、私は2020年以降は以下に述べるのが要因となって、大きな下落ではないとしても、一旦不動産の価格は下落すると思っています。

○時間的な要因

2012年から上がり続けている不動産ですが、2020年までこの傾向が続くと、8年になります。「日本の不動産市況は7年サイクル」という説もあるようですが、それは別にしても時間的なことを考えると、そろそろ下落に転じる時期でもあります。

○外人を中心とした、利益確定

中国をはじめとした外国人が日本の不動産を購入しているのは、インカムゲイン目的というよりはキャピタルゲイン狙いです。「東京オリンピックまでは不動産は上がるだろう」という思惑の元に購入しているため、オリンピック前後でいったん利益確定をしてくるはずです。そのため、売り物件が増えて価格が下がることが考えられます。

○2022年問題

オリンピックとは全く関係ないのですが、忘れてはならないのが、「2022年問題」です。これは、「生産緑地」に係わることです。生産緑地法が1991年に改正されてから30年が経つ2022年に、生産緑地の指定が解除されて宅地化が進む可能性が非常に高い、とされています。

市場に大量に土地が供給されることにより、「需給バランスが崩れ地価は下落する」というものです。都内には「こんなところに？」と驚くような駅前立地が生産緑地のケースも多々あります。マンションやビルなどが多数建てられ、価格下落、賃料下落に結びつく可能性もあります。

(楽待不動産投資新聞より転記 2017. 8. 12)

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。

メルマガ登録解除フォーム (<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)

希望しない <input type="checkbox"/>
(御名前 <input type="text"/>)