



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. オフィス賃料上昇!!

オフィスビルの賃料が再び上昇に転じた。日本経済新聞社が4月に実施した調査で、2018年上期の東京の新築ビル（築後1年未満）の賃料を示す指数は、2年ぶりに前年同期を上回った。業績が好調な起業を中心に、移転や増床の需要が高まっている。既存ビルも上期ベースで7期連続の上昇となった。



ビル所有者が入居企業を募集する際に設定する賃貸料から算出したオフィスビル賃貸料指数（1985年2月=100）は東京の新築ビルが168.9と前年同期に比べ9.16ポイント上がった。上期としては08年以来の高水準となった。築1年以上の既存ビルは143.57と4.51ポイントの上昇。働き方改革を意識する企業が増え、従業員が働きやすい広いオフィスを確保する動きが広がっている。

大阪の新築ビルの賃貸料指数は164.96と前年同期に比べ3.22ポイント低下。既存ビルは129.13と3.31ポイント上がった。

仲介大手の三鬼商事（東京・中央）によると、東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の3月の空室率は2.8%と10年ぶりの低水準。今年は大規模ビルの大量供給が控えているが、需要も旺盛だ。

(2018.5.4 日本経済新聞)

2. うめきた2期、オリックス不動産、ダイワハウス、2陣営の競争に!

JR大阪駅北側の再開発地区「うめきた2期」の開発事業者を決める事業コンペ（提案競技）の募集が5月22日に締め切られた。オリックス不動産などうめきた1期を手掛けたグループに積水ハウスや竹中工務店、関電不動産開発が加わり、大和ハウス工業の入るグループに住友商事が参加することが分かった。

コンペを実施する都市再生機構（UR）は参加企業を公表していないが、この2陣営の競争になったもよう。7月下旬に事業者を決める。

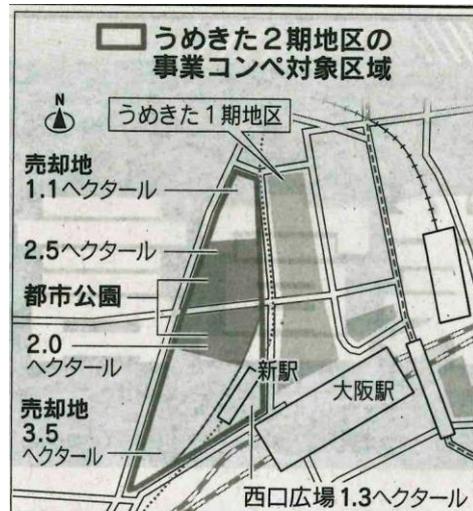
第1グループはオリックス不や阪急電鉄、三菱地所など2013年に開業した「グランフロント大阪」の開発を手掛けた6社に大阪ガスが加わった。第2グループは大和ハウスや住友商事が中心となる。

うめきた2期は1期地区として先行開発された「グランフロント大阪」の西側約17ヘクタールを再開発する巨大プロジェクト。06年に開発事業者が決まったうめきた1期の事業コンペは2回に分けて実施されたが、第1弾は5グループ、第2弾は4グループが参加していた。

今回参加が少なかった原因は、うめきた2期地区の中央にある4.5ヘクタールの大規模な都市公園とみられる。昨年12月に公表した募集要領では、公園を含む8ヘクタールの緑とイノベーション支援施設の入居などを開発の必須条件としている。

関係者からは「事業性が低い公園にこれほどの面積を採られては採算の取れる提案は難しい」との声が漏れる。今後は提案した企画内容と土地の購入額から開発事業者を選考して24年夏の完成を目指す。

(2018.5.23 日本経済新聞)



コンペに参加する主な企業

| グループ | 企業 |
|-------|---|
| グループ1 | オリックス不動産、阪急電鉄、三菱地所、積水ハウス、竹中工務店、関電不動産開発、大阪ガス |
| グループ2 | 大和ハウス工業、住友商事 |

3. REIT、不動産高騰、分配金鈍化で成長減速！！



上場している不動産投資信託（REIT）の成長が減速している。5月17日に出そろった2017年度下期（17年10月～18年3月）の決算は、1口当たりの分配金の伸びが平均2.5%と17年度上期に比べ鈍化した。収入を示す指標も伸び悩む。背景にあるのは不動産価格の上昇だ。高利回りの優良物件が乏しくなり物件取得が減少した。18年度は物件取得を増やそうとしており、どれだけ有利な条件で取得できるかが投資口価格を左右する。

上場から7年程度経過し合併などの影響を受けない26銘柄を集計した。17年度上期の分配金伸び率は平均3.4%で、下期にかけて伸び率の低下が目立っている。

REITの「稼ぐ力」を示す指標がFFO（ファンズ・フロム・オペレーション）だ。純利益に減価償却費を足し戻し、不動産の売却損益を差し引いて算出する。本業である賃料収入で得た収入を示す。

投資口分割の影響を考慮した1口当たりのFFOの伸び率は平均2.3%で16年度下期より1ポイント近く下がった。オフィス需要が逼迫し「賃料引き上げがプラスに働いている」（みずほ証券の大島陽介氏）ものの、物件取得の減少がFFOが伸び悩む大きな要因だ。

上場REITの17年の物件取得額は約1兆4000億円で16年より2割減った。理由は不動産価格の上昇だ。東京都心のみならず地方でも不動産価格は上昇している。

物件の取得価格が高くなると賃料収入による利回りが低下する。上場REITが保有する物件の利回り（加重平均）は4%程度だ。価格が高すぎると利回りが低下するため買いにくい。東京五輪の20年ごろまで不動産価格は高い水準が続くとみられ、物件の取得難は続きそうだ。

(2018. 5. 18 日本経済新聞)

| 銘柄 | 調達額(億円) |
|--------|---------|
| GLP | 582 |
| ハウスリート | 551 |
| ジャパンRE | 392 |
| インベスコ | 284 |
| プロジスR | 281 |
| 野村マスター | 185 |
| サムティR | 151 |
| 三井不ロジ | 138 |
| 産業ファンド | 127 |
| オリックスF | 125 |
| ミッドシティ | 113 |

(注)みずほ証券調べ

4. 三菱UFJ信託、私募REIT運用開始！！

三菱UFJ信託銀行は2018年度中にも非上場の不動産投資信託（私募REIT）の運用を始める。まずは数百億円で運用し、1000億円規模に育てる。年金基金や生命保険会社、地方銀行などの資金の受け皿とする。日銀のマイナス金利政策が続くなかで、私募REITは相対的に高い利回りを期待できるとみて、攻勢をかける。

名称は「MUFJプライベートリート」（仮称）。三菱UFJ信託が投資法人を新設する。私募REITへの参入は後発組だが、三菱UFJファイナンシャル・グループ（MUFJ）傘下の三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券とも協力して顧客層を広げる。

投資対象となる物件はオフィスやホテル、物流施設など幅広い「総合型」。東名阪、地方の大都市を中心に物件を取得する方針だ。MUFJは18年度から始まった中期経営計画の柱の一つに、不動産運用の強化を掲げた。不動産の仲介・売買、運用と重層的な展開で収益源に育てる。

不動産証券化協会によると、私募REITは3月時点で25の投資法人がある。資産総額は前年比で2割増しの2兆6348億円で、右肩上がり伸びている。

(2018. 5. 18 日本経済新聞)

5. 阪神電鉄が長期ビジョン、尼崎活性化最重点に！！

阪神電気鉄道は2025年度を最終年度とする長期ビジョンをまとめた。少子高齢化が進むなか、沿線の魅力向上を第1の戦略に掲げ、なかでも尼崎を最重点エリアとしたのが特徴。尼崎駅は乗降客数が阪神電鉄沿線で4番目に多いが、人口の減少が目立っている地域であり、てこ入れが急務となっている。

尼崎駅は阪神本線と阪神なんば線が乗り入れる結節点であり、1日の平均乗降人員は5万2千人（16年時点）。ただ主要駅の周辺の多くが人口が増える中、尼崎市の人口は17年で45万人と95年比で4万人減少している。

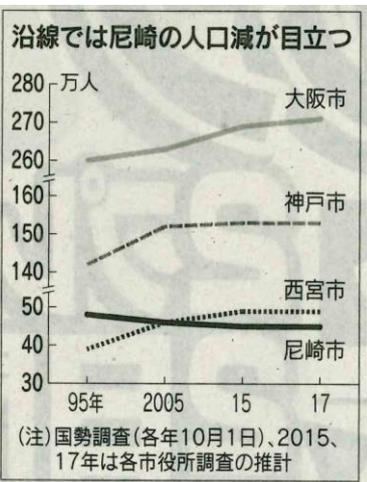
阪神電鉄は梅田では阪神百貨店梅田本店の建替えや甲子園駅の駅前再開発などに取り組んでいるが、長期ビジョンでは、尼崎について自治体と連携して再開発を含む活性化に取り組む方針を盛り込んだ。すでに尼崎信用金庫と協力して地域コミュニティーをつくって定住を促すプロジェクトを進めている。

尼崎は商店街や工場地帯で知られるが、実は寺院が集積している観光地でもある。今秋には尼崎駅近くの公園に尼崎城が復元され、新しい観光名所が誕生する。阪神電鉄はこうした動きをにらみながら尼崎に力を注ぐ。

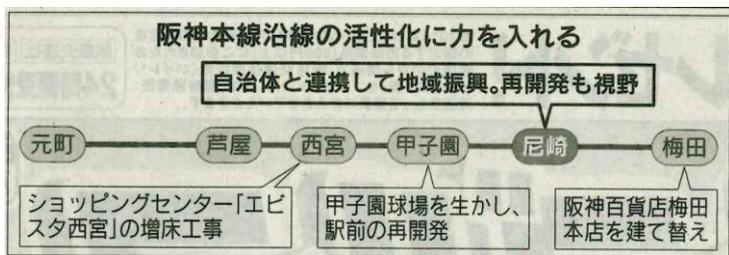
このほか、長期ビジョンでは情報通信事業の拡大も掲げた。これまで交通やビル管理、電子商取引（EC）などのシステムを販売してきた。今後は登下校中の子どもの安否確認のような周辺領域に進出、運輸、不動産、スポーツ・エンターテインメントと並ぶ第4の事業の柱に育てる。

スポーツ・エンタメ事業では阪神タイガースなどのブランドを使った新規事業の開発に取り組む。エンタメでは東京都大阪で運営するライブハウス「ビルボードライブ」の名前を使った新業態のカフェを展開していく。

最終年度の25年度（26年3月期）に売上高は3000億円の水準、営業利益は3000億円超を目指すとした。19年3月期見通しと比べると、それぞれ47%、13%超の増加となる意欲的な目標。実現へのハードルはかなり高そうだ。



(2018. 5. 8 日本経済新聞)



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

(御名前 _____)