



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、一部に天井感。住宅は価格帯で濃淡！！

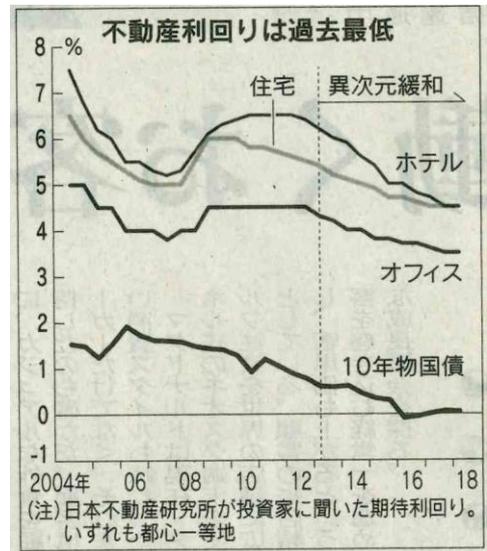
不動産の相場が過熱しているかは、賃料収入を物件価格で割った利回りではかれる。今年4月の日本不動産研究所の調査によれば、東京・丸の内近辺の一等地の期待利回りは3.5%だった。

1999年の調査開始以来、最も低く、人気物件では3%を切る事例もあった。「ファンドバブル」と呼ばれた07年(3.8%)をも下回った。

13年4月の異次元緩和で日銀が大量の国債を買い入れた結果、長期金利が低下。債券運用を主体とする年金基金や生命保険会社は利回りを確保するために代替投資先を求めねばならなくなり、不動産に大量のマネーが流れ込んだ。世界的なカネ余りでアジアの政府系ファンドの投資も相次ぎ、日本の不動産価格が一気に押し上げられた。

だが大型のオフィスビルの供給が相次ぎ、賃料収入は伸び悩んでいる。東京・丸の内周辺の1坪あたりのマンションはといえば価格帯による濃淡が著しい。株高などを背景に富裕層の需要は強く、超高級物件は引く手あまただ。森ビルの調べでは13~17年に2億円以上で分譲された物件は1100戸超で、うち18戸は10億円を超える。08~12年と比べると3~4倍で、東京・虎の門に20年に完成する予定の物件を、森ビルは同社最高級と位置づけ「10億ション」も用意するとの話もある。

一方、中間所得層を対象にした物件には陰りが見え始めた。東京・豊洲など東京湾岸エリアで乱立したタワーマンションには空室が目立ち始め、一部では物件価格も下がりつつある。「魅力的な特徴の有無ではっきりと選別される」と東京カンテイの井出武氏は指摘する。



(2018.6.13 日本経済新聞)

2. 新阪急ホテル建て替え、阪急阪神HD、22年以降検討！！



阪急阪神ホールディングス(HD)は2022年以降に大阪・梅田にある大阪新阪急ホテルと駅ビルの阪急ターミナルビルの建て替えを検討する。その後も古いオフィスビルや商業施設を順次建て替える。インバウンド(訪日外国人)対応やスタートアップなど新規事業を育てる機能も持たせ、本拠地・梅田の競争力を高める戦略だ。

不動産部門を統合した新会社、阪急阪神不動産の若林常夫社長が取材に応じた。現在進行中の阪神百貨店梅田本店と新阪急ビルを建て替える工事は22年に完成する。「そのころに築50年を超える新阪急ホテルと阪急ターミナルビルの建て替えを検討する。現時点で着工時期は未定だが、今の景気が続くならできるだけ早くやりたい」と話した。

大阪新阪急ホテルは1964年に開業した阪急阪神HDの旗艦ホテルだ。地上10階建てで客室数は961室にのぼり、レストランや宴会場を備える。宿泊料金が中価格帯で利用客は国内外の家族連れの旅行者が多い。

建て替え後のビルの高さや用途などはまだ決まっていない。だが「前のビルと同じように造り替えるだけではダメだ。インバウンドを含めた国際化やスタートアップなど新規事業を育てる機能などを考えないといけな

い」とした。

阪急阪神 HD は梅田周辺に共有物件を含めて約 40 棟の不動産を保有するものの、築年数の長い物件が目立つ。新阪急ホテルなどの再開発が終わる頃には、阪急メンズ大阪が入居する HEP ナビオや高層複合ビルの阪急グランドビルが次の案件として控える。「その時々合ったコンテンツを考える。再開発事業に終わりはない」と話す。

(2018. 6. 14 日本経済新聞)

3. 所有者不明の土地調査、登記官に権限、権利関係を明確化！！

政府は所有者の氏名や住所が正確に登記されていない土地について、登記を担う法務局の登記官に所有者を特定する調査権限を与える検討に入った。少子高齢化が進むにつれ、地方では所有者不明の土地が増えている。

土地の権利関係を明らかにし、自治体や企業が土地を有効活用できるようにする。

政府は 2018 年の経済財政運営の基本方針（骨太の方針）に盛り込む方針だ。19 年の通常国会への関連法改正案の提出と、同年度中の改正法施行をめざす。正常に登記されず調査の緊急性が高い土地に限るため、法改正にあたり法相の諮問機関である法制審議会にかける必要はない。

これまで登記官は、土地の譲渡などの際に、登記簿上の情報を書き換える権限しか与えられていなかった。所有者の分からない土地があっても、登記や登記簿の書き換えなどの申請がない限り、関係しそうな戸籍や固定資産税台帳などを閲覧することは認められていない。こうした制度の存在が所有者不明の土地を放置する一因となっているとの指摘があった。

法改正後は、登記官は所有者の許可なく、登記簿に記載された所有者の情報が正しいかや土地の変遷の実態などを調べられるようになる。

主な調査対象は、所有者の情報が正確に登記簿に記載されていない「変則型登記」と呼ばれる事例だ。村や集落単位など複数人で山林などを共有しているにも関わらず代表者のみの氏名が記載されている場合や、所有者の住所が記載されず特定ができない場合を想定している。

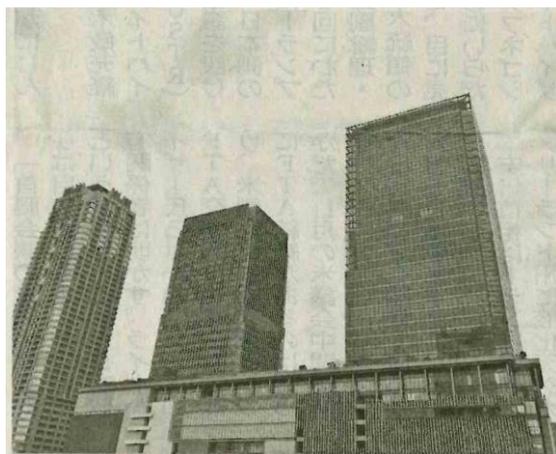
登記官は地域での土地の利用・管理の実態や歴史的な経緯などを遡って調べる。権利関係の資料のほか、地域の自治体への聞き取りや文献調査もする。現在の所有者や住所が特定できれば、登記簿に正確な情報を反映させることも視野に入れる。

(2018. 5. 28 日本経済新聞)

4. 梅田・淀屋橋など平均空室率 3.38%と低水準！！

大阪ではオフィスビルの不足感が一段と強まっている。仲介大手の三鬼商事によると、梅田や淀屋橋などビジネス地区の 3 月の平均空室率は 3.38%と、約 26 年ぶりの低水準となった。好調な企業業績などを背景に、よりオフィス環境に優れたビルに移転したいとする需要が増えている。

大阪で特に人気なのが梅田エリアだ。空室率は直近で 2.02%に低下した。2013 年に開業した JR 大阪駅北側の「グランフロント大阪」など比較的新しい大型ビルはほぼ満室の状況が続いている。賃料も高止まりしており、梅田地区で 3.3 平方メートルあたり平均 1 万 4684 円、大阪ビジネス地区全体で 1 万 1302 円となった。



米不動産サービス CBRE（東京・千代田）の山口武氏は「働き方改革の一環として駅から近いなど、より従業員が働きやすい環境に移転する事例が増えている」と説明する。

例えば電通は 17 年 11 月、堂島の自社ビルを売却し「中之島フェスティバルタワー」に入居した。同ビルでは通信など最新の IT 設備が整っているほか、部屋を区切る仕切りが少なく社員同士のコミュニケーションが円滑にできるという。電通によると「自社ビルが築 30 年程度と老朽化してきたタイミングで入居を決めた」という。

需要が好調な一方、延べ床面積が 3 万 3 千平方メートルを超える大型ビルの供給は少ない。18 年秋には難波エリアで「なんばスカイオ」が完成する見通しだが、市場関係者の間では「すでに大部分の入居が決まっており、

大阪全体のオフィスビル不足の解消には至らない」との見方が多い。

供給されるビルが少ないだけに、今後もしばらくオフィスの不足感が強い状況が続きそうだ。

(2018. 6. 13 日本経済新聞)

5. 「所有者不明土地特措法」が成立

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が6月6日、参議院本会議において賛成多数で可決、成立した。

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等に有者不明土地（不動産登記簿等の公募情報等により調査してもなお所有者が判明しない、または判明しても連絡がつかない土地）が増加しており、今後も、相続機会の増加に伴って増加の一途をたどることが見込まれている。

また、所有者不明土地は、所有者の特定なコストを要するため、公共事業の推進等の場面でその用地確保の妨げとなり、事業全体の遅れの一因となっていたことから、その対策を講じるもの。

現に利用されていない所有者不明土地については、「公共事業における収用手段の合理化・円滑化（所有権の取得）」「地域福利増進事業の創設（利用権の設定）」によって活用を円滑化。必要な公的情報について行政機関が利用できる制度、相続登記等がされていない土地については登記官が長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録することができる制度を新設し、所有者の探索を合理化する。

施行日は、公布日から起算して6ヵ月（一部1年）を超えない範囲において政令で定める日。政府は、同法施行後3年を経過した際に、この法律の施行状況について検討を加え、必要があると認められるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるとしている。

(2018. 6. 18 R. E. port.)

6. 投資用不動産、約6割が「買い時」

野村不動産アーバンネット（株）は6月18日、2018年度「不動産投資に関する意識調査」（第10回）の結果を発表した。5月18～31日、同社サイト「ノムコム・プロ」の会員1万9,000人を対象にインターネットアンケートを実施。有効回答数は430人。

投資用不動産の買い時感について、「買い時」が22.1%（前年比4.7ポイント低下）、「間もなく買い時が来る」が36.7%（同15.7ポイント上昇）と合わせて「買い時」が58.8%となった。買い時だと思える理由では「オリンピック効果」「融資が厳しく不動産価格が下がると予測できる」といった声が出ている。一方、「買い時はしばらく来ない」が41.2%（同11.0ポイント低下）となり、その理由は「オリンピックまで建築費、人件費がかかる」などが挙げられている。

1年後の不動産価格については「上がる」が18.4%（同6.5ポイント低下）、「下がる」が32.8%（同6.2ポイント上昇）、「横ばい」が48.8%（同0.3ポイント上昇）と、「下がる」が大幅に上昇した。

今後の展望については、「買い増しを検討したい」が50.6%で過半を占め、「買い替えを検討したい」が32.0%、「現在の所有物件を保有し続けたい」が13.1%となった。投資用不動産の購入を検討する上で重視するポイントについては、「エリア・立地」が81.2%でトップ。以下「利回り」57.7%、「価格」52.6%と続いた。

(2018. 6. 18 R. E. port.)

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)