

3. 日本の不動産投資拡大。高値でも低金利で妙味！！

外資の不動産ファンドが日本での投資を一段と拡大する。米ラサール・インベスメント・マネジメントが2020年までに日本の運用資産を2200億円増やす。香港系のESRも物流施設に投資するファンドを相次ぎ立ち上げる。日本を含め世界の主要都市の不動産価格は高騰しているが、国内では資金の借入金利が低く投資に対する利益を得やすいとみている。

ラサールは不動産に特化した運用大手で世界の資産残高は約6兆6千億円。日本での資産残高は4千億～5千億円とみられる。今後2年で大都市圏の賃貸住宅や商業施設、物流施設を中心に運用規模を4～5割広げる。「景気や雇用動向からみて日本の投資余地はまだ大きい」（日本法人のキース・フジイ社長）と判断した。

米不動産サービスのJLLによると、世界主要都市の賃料は多くが上昇局面の終盤や下げ始めたところ。

ただ資金の借入金利と投資利回りの差が大きければ収益を得られる。同社の調べでは直近ではニューヨークや香港でこの差が1%未満だが、東京は2.9%ある。

アジアの物流施設に投資するESRは今春、同社2つ目となる日本に特化したファンドをつくった。アゼルバイジャンの石油マネーやドイツの年金基金などから運用を請け負っており、借入金を含めて約3800億円の資金を持つ。さらに資金が集まるとみて、日本での投資向けに新たなファンドも設立する方向だ。（日本経済新聞2018.8.20）

4. 東京都 老朽マンション 容積率上乘せで建て替え促進！！

東京都は老朽マンションの連続した建て替えを促す制度を、2019年度にも創設する。不動産会社が老朽マンションを買い取れば、別の場所に建てるマンションの容積率を上乘せする。買い取った物件の跡地にマンションを建設する場合にも、別の老朽物件を買えば容積率を積み増す。企業主導で旧耐震基準のマンションを建て替え、災害に強い都市を目指す。

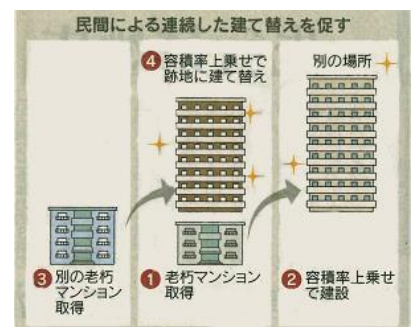
老朽マンションを買い取った不動産会社などが周辺で居住者の転居先にもなるマンションを開発する際、容積率を上乘せする。通常より分譲戸数を増やせるため収益が増え、企業が建て替えに参入しやすくなる。

買い取った老朽物件は解体し、跡地で新たなマンションを開発してもことを想定する。跡地の新マンションも周辺の別の老朽マンションを買い取れば、容積率を緩和する。複数の老朽マンションの建て替えが玉突きで進むようにする。

小池百合子都知事は今年2月、人口減少社会となる2040年代の東京の土地利用について、都市計画審議会（都計審）に諮問。都は今回の老朽マンション対策を含む基本方針を18年度中に都計審に示す。都計審での意見を踏まえ、19年度にも具体的な制度を創設する予定だ。

都は老朽マンションの現地建て替えを促す制度は既に用意している。17年度には周囲の住宅との共同建て替えを条件に、割増容積率の上限を300%から400%に高めた。

新制度は老朽物件を周辺の一定エリア内で建て替えることを想定するが、不動産会社が新規物件を開発しにくい不便なエリアで建て替えをどう進めるかは今後の課題だ。



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 (<https://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)