



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. 不動産投資に一服感 1~3月取引額 2期連続減！！

国内の不動産投資に一服感が出ている。低金利で資金調達しやすい環境にあるが、物件の価格が高騰し収益性が下がっているためだ。堅調な市況を背景に売りに出る物件が少なく投資先の選定が難しくなっている。特に海外投資家が慎重姿勢に転じており、関係者からは様子見の空気が漂うとの声が聞こえる。

不動産サービス大手ジョーンズラングラサル（JLL、東京・千代田）の調べでは、2019年1~3月にオフィスビルや物流施設など商業用不動産の取引額は1兆2070億円となり前年同期比17%減った。18年10~12月から2期連続で前年を下回った。

減少が著しいのは、海外投資家の不動産取得だ。1~3月は同42%減の1414億円で、不動産投資額全体に占める割合は12%にとどまる。18年の21%、17年の26%と比べても小さい。

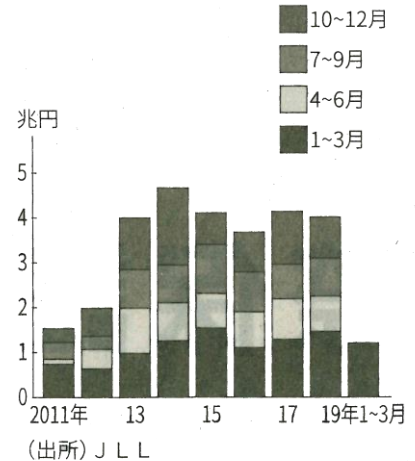
東京都心部では再開発が活発で、大規模なオフィスビルの供給が相次ぐ。また電子商取引の定着を背景に首都圏で巨大な物流施設の開業も続く。不動産サービス大手シービーアールイー（CBRE、東京・千代田）の調査では、19年の物流施設の需要も供給も過去最高になる見通しだ。

オフィスビルも物流施設も空室率はかつてないほど低く、開発業者にとって安定した賃料収入を見込め、物件を手放す理由に乏しい。そのため市場に流通する物件が少なく、投資先が限られる。

「マネーはあっても結果として様子見の姿勢にならざるを得ない」（不動産仲介大手）

（日本経済新聞 2019.6.16）

不動産投資は減少に転じた



2. 「ヨドバシ梅田タワー」今秋開業 35階建、商業エリア200店！！



ヨドバシホールディングスは6月3日、JR大阪駅北側で建設中の大型施設の詳細を発表した。名称は「ヨドバシ梅田タワー」で、2019年秋の開業を予定する。隣接する家電量販店を含めて約200店舗から成る商業エリアと、阪急阪神ホテルズ（大阪市）の1000室規模のホテルが入る地下4階、地上35階建ての新棟を設ける。

新棟は延べ床面積が約11万㎡で、地下2階から地上8階でアパレル、雑貨、飲食店などが出店する。その他家族向けに子供の大型遊戯エリアやコワーキングスペースなども備える。

9階から35階は阪急阪神ホテルズの新ブランドホテル「ホテル阪急レスパイア大阪」が入る。日本庭園を備え、自動チェックインサービスなどインバウンド（訪日外国人）対応を強化している。料金は1室4万円からで、11月27日に開業予定。

新施設ではバスターミナルを新設する。ホテルに泊まるビジネス客や観光客のニーズに対応する。

（日本経済新聞 2019.6.4）

3. 土地贈与 国と生前契約「相続人なし」円滑に国有化 !!!

財務省は2020年度にも、相続人がいない土地を国有化しやすくする制度をつくる。相続できる親族がいない高齢者に対し、土地を国に譲る契約を生前に結んでおくよう促す。所有者不明の土地の増加は市街地の再開発や防災面で問題になっており新制度をさらなる増加の防止につなげる。

国内の所有者不明土地は16年度時点で410万ヘクタールと九州本島の面積を上回るとの試算もある。増加の原因の一つは適切な相続の手続きがされないケースがあることだ。

相続人がいなかったり、親族が居ても相続が放棄された土地は、一定の手続きを経て国庫に帰属させる決まりが民法にある。ただ親族などが裁判所に申し立てをしないと手続きは進まない。所有者の死後、放置されたまま所有者不明になることがある。

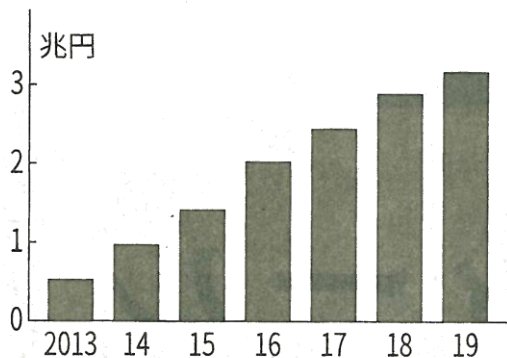
財務省は対策として高齢者が生前に国と贈与契約を結ぶ制度をつくる。土地が極度に荒れていて管理費がかさまないかや、所有者に過剰な債務がないかなどを調べた上で契約を結ぶ。所有者が亡くなった時点で所有権を国に移し、土地の管理や処分をしやすくする。制度の対象者となる高齢者は80歳以上とする方向だ。

(日本経済新聞 2019.6.14)



4. 私募REIT 生保も開発 厳しい債務運用、不動産で補う !!!

私募REITは拡大中



(注) 年末時点の運用資産残高。
19年は3月末時点。

大手生保が機関投資家などプロを対象にした不動産投資信託 (REIT) ビジネスを強化する。第一生命ホールディングスは2020年4月にも私募REITを開発し、地銀などに販売する。日本生命保険も私募REITの組成を始めた。保有する不動産の一部を外部に売却し、大型案件に資金を投じて資産を入れ替える。低金利で厳しい債券運用を補うため、不動産投資の運用効率を高める。

第一生命は7月1日付で私募REITの運用会社「第一生命リアルティアセットマネジメント」を設立する。第一生命HDが7割、緊密先の不動産管理会社、相互住宅(東京・品川)が3割出資する。

私募REITは東京23区を中心とする賃貸住宅が7割、高齢者向け施設や保育所などの生活密着型の施設が3割の配分で構成する。20年4月に300億円を組成し、5年後には1000億円規模を目指す。

日本生命保険も16年に私募REITの運用を始めた。東京・大手町のオフィスビルなど保有資産の一部をREITに組み込んで地銀や機関投資家に販売し、手数料収入を拡大する。

第一生命は東京・虎ノ門の再開発案件で600億円を投じることを決めた。日生も直近5年間でオフィスビル11件に2700億円を投資する計画だ。不動産の運用利回りは3%弱と公社債運用の2%弱を上回る。安定した運用収益を確保できるため、生保は不動産投資に積極的だ。

不動産証券化協会によると、19年3月末の私募REITの資産規模は約3.1兆円と前年比で2割拡大した。私募REITへの出資額を投資家別にみると、「地域金融機関」が37%、「銀行や保険など中央金融法人」の27%、「年金」の20%と続く。分散投資にもつながることから投資家の裾野が広がっている。

リスクは不動産の価格が高騰し、収益性が下がり始めたことだ。「投資家の期待利回りはリーマン・ショック前の水準を下回っている」(三井住友トラスト基礎研究所の前田清能私募投資顧問部長)との声もある。高値づかみのリスクを避けながら、物件を見極める必要があるようだ。

▶**私募 REIT**とは… 機関投資家や金融機関、事業法人を対象にしたプロ向けの不動産投資信託。証券取引所に上場し株式と同じように個人が売買できる上場 REIT とは異なる。投資家から集めた資金でオフィスビルや賃貸マンションなど複数の不動産を購入し、物件から得る賃料収入や売却益を投資家に配分金として支払う。

不動産会社や運用会社が設立し、自社で開発した物件の売却先として活用するケースが多い。生保にとっても運用目的で保有する不動産を売却して、資産の入れ替えができれば運用効率が高まる。

(日本経済新聞 2019.6.12)

5. マンション契約率 70%割れ 近畿圏、減税拡充前、買い控え !!



近畿圏の新築マンション市況が悪化している。不動産経済研究所(東京・新宿)が6月17日発表した5月の近畿2府4県の契約率は68%と前年同月と比べて2ポイント低下。好不況の目安である70%を1年ぶりに下回った。短期間で売れやすい投資用マンションの供給数が減ったため。消費増税への対応措置として住宅ローン減税が拡充される10月以降まで購入を控える消費者が増えている。

5月の発売戸数は前年同月と比べて6%減の1388戸と5カ月連続のマイナスだった。大阪市を除く大阪府下(33%減)や神戸市(49%減)、京都市(43%)の落ち込みが響いた。ローンで購入する場合、消費増税後の方が手厚い減税措置を受けられるため、消費者の買い控えに合わせて供給量を絞っている。

大阪市では急増する訪日外国人の宿泊需要を受けて、民泊対応マンションの建設が相次ぐ。投資用マンションは堅調だが、用地の取得が難しくなっている。

近畿圏のマンション価格は上昇傾向にある。5月の新築マンション価格は4152万円と前年同月と比べて300万円近く上がった。地価や人件費の高騰などで大阪市内の家族向けマンションは上昇が目立ち、堺市など郊外に目を向ける消費者が増えている。6月の発売戸数は1300戸程度と前年同月を約7%上回る見通しだが、不動産経済研究所は「供給量が本格的に増えるのは秋以降」とみる。今回の消費税引き上げは2014年4月のような駆け込み需要が少なく、増税後に本格商戦が始まりそうだ。

(日本経済新聞 2019.6.18)

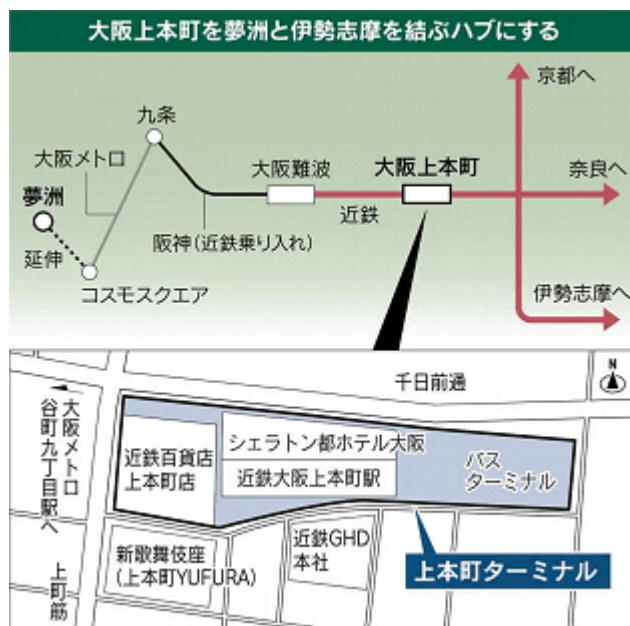
6. 近鉄、上本町を再開発 駅、ホテル、百貨店、夢洲⇒伊勢志摩送客ハブへ !!

近鉄グループホールディングス(GHD)は主力の大阪上本町駅と周辺の一体再開発に乗り出す。老朽化が目立つ駅やホテルなどの建て替えや大型改修を検討し、2033年度までの完成を目指す。ターミナルではバスなど複数の交通の乗り換えをやすくし、統合型リゾート(IR)を誘致する夢洲から来た訪日外国人を伊勢志摩など沿線に送るハブにする。

大阪上本町駅周辺の大型開発は10年開業の新歌舞伎座が入る「上本町 YUFURA(ユフラ)」以来。これまで力を入れていた「あべのハルカス」を中心とする阿倍野地域の開発が一段。近鉄創業の地で商業施設が集まる上本町を再開発し、地理的に近い阿倍野と街づくりで相乗効果を探る。

大阪上本町駅の年間乗降客数は約2800万人と近鉄の大阪府の駅では4番目。大阪中心部から奈良や京都、伊勢志摩などの沿線に向かう玄関にあたるが、ターミナルは築30~50年程度と古い。

シェラトン都ホテル大阪は1985年に前身が開業。



2007年に今の形に大型改装してから10年以上たつ。約600室あり、現在は訪日客を中心に年間で約30万人が宿泊する。夢洲にIRが開業すれば、今後は展示会など「MICE」目的の訪日客が増えるともっており、要人を招いた国際会議や宿泊に対応する高級ホテルに転換。周辺にはスタートアップ向けオフィスも開く考えだ。

近鉄百貨店上本町店も改修などを検討する。あべのハルカス近鉄本店が訪日客が多く、年間売上高1000億円を超える大型店に対し、上本町店は地元客が多い売上高240億円強の中型店。開業80周年だった16年から継続的に改装をしてきたが、老朽化が進む。今後は訪日客に対応した店舗作りも重視する。

交通機能も改善する。現在はターミナルは鉄道駅や、空港を結ぶバスの発着が中心であり、今後はタクシーや駐車場と一体的に整備する。

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://erea-office.com/contact/>)

希望しない <input type="checkbox"/>
(御名前)