



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された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1.住宅ローン上限3億円に、りそな銀行、物件高騰で!!

りそな銀行と埼玉りそな銀行は、9月から住宅ローンの借入上限額を従来からの1億円から3億円に引き上げた。都心の新築分譲マンションの平均価格が1億円を超えるなど物件価格が高騰しており、借入額の増加に対応する。

大手行では三菱 UFJ 銀行と三井住友銀行が1億円としている。みずほ銀行は2022年4月に1億円から3億円に変更し、三井住友信託銀行は都市部に限り3億円に引き上げた。りそな銀行と埼玉りそな銀行は1億円を超える借入れは契約者の信用力に応じて個別に融資してきた。

借入上限額を引き上げるため、返済が滞った場合に支払いを立て替える保証会社との契約を見直した。



人件費や資価格の上昇を背景に物件価格は高騰している。不動産経済研究所による、東京23区内の新築分譲マンションの平均価格は今年1月～6月に前年同期比で約6割高い1億2962万円と過去最高になった。これまでの借入上限額だった1億円では購入資金を確保できない事例が増えていると判断した。

りそなホールディングスは今年5月に発表した25年度までの中期経営計画で、住宅ローン残高を26年3月末までに1兆円増やす目標を掲げた。今年7月には手続きのネット完結を実現するなど住宅ローンの獲得に力を入れている。資産運用や保険といった周辺取引につなげる狙いがある。
(日本経済新聞 2023.9.5)

2.住宅ローン、ネットで完結資産運用に人員振り向け、りそな銀行!!

りそな銀行と埼玉りそな銀行は住宅ローンのシステムを刷新し、手続きをネットで完結できるようにした。これまでは顧客が正式な申し込みの段階で紙の書類を郵送する必要があった。顧客の利便性を向上させるとともに、事務に関わる人員を減らして資産運用などの対面業務に振り向ける。

りそな銀と埼玉りそな銀で住宅ローンを借りたい顧客は借入額などを決めて事前審査を申し込む。両銀行は事前審査を通った顧客にIDを郵送し、ショートメッセージサービ



ス(SMS)でパスワードを発行してマイページを開設する。顧客はマイページから正式審査を申し込んだり、売買契約書や住民票など必要書類を直接アップロードしたりできるようになる。

ほかの大手行では三菱UFJ銀行や三井住友銀行が手続きのネット完結をすでに実現している。みずほ銀行は一部の書類で原本の郵送が必要になっている。

ネット銀行では au じぶん銀行などがネット完結を実現する一方、住信 SBI ネット銀行のように正式な申し込みの段階で紙の内装の郵送を求める銀行もある。

住宅ローン利用の心理的なハードルを下げることで住宅ローン残高を積み上げたいほか、資産運用や保険といった周辺取引につなげる狙いがある。（日本経済新聞 2023.8.3）

3. 賃貸マンション開発活況、ファミリー層に照準分譲は高根の花!!

不動産各社が賃貸マンションの開発を進める。野村不動産は今後 3 年間で 1500 戸を開発し、長谷工コーポレーション子会社は自社開発物件を現在より 5 割増やす。分譲マンションの価格が高騰するなか、住宅購入を見送ったカップルやファミリー層は少なくない。単身者向けだけでなく、ファミリー層向けの賃貸マンションの開発で収益確保を目指す。

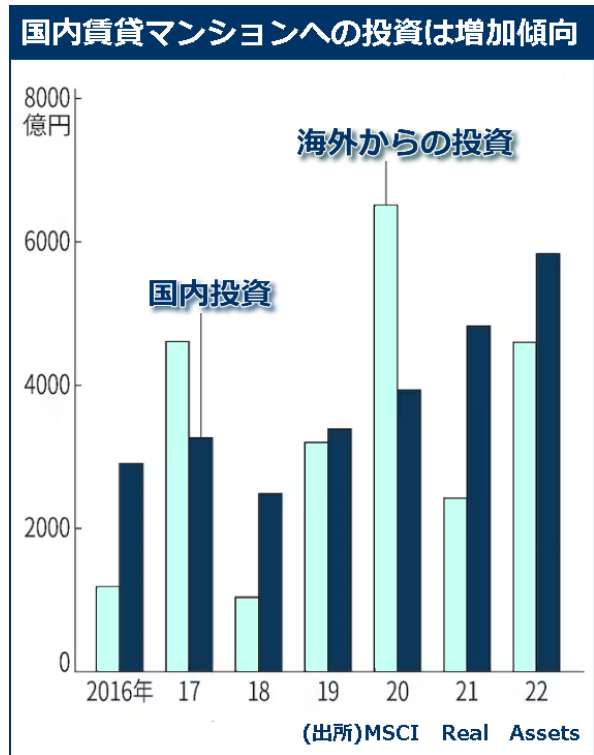
賃貸物件は需給ともに増えている。国土交通省によると、22 年度の貸家の新設着工戸数は前年度比 5% 増の 34 万 7427 戸だった。

賃貸需要の高まりの背景のひとつに分譲マンション価格の高騰がある。不動産経済研究所によると、東京 23 区内の新築分譲マンションの平均価格は、23 年 1~6 月に前年同期に比べ約 6 割高い 1 億 2962 万円と過去最高

になった。住宅価格の高騰を受け「購入せずに賃貸住宅を選ぶ傾向がある」（不動産サービス大手のアットホーム）。住宅ローン金利が高くなるのではないかという不安感も賃貸シフトが進む一因となっている。日本の低金利下で、海外からの賃貸マンション市場への投資も活発だ。

賃貸物件のニーズの高まりを受け、賃料も上昇傾向にある。アットホームによると、東京 23 区の賃貸マンションの家賃指数(15 年 1 月=100)は 6 月時点でカップル向けの 30~50 m²が 119・2、ファミリー向け(50~70 m²)は 132・4 まで上昇した。足元の賃上げの動きを受け、ある程度の賃料上昇は受け入れられるとの見方もある。(山口和輝)

(日本経済新聞 2023. 8. 19)



4. 不動産投資額 1~3 月首都圏、世界 2 位浮上 26% 増!!

不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(JLL)がまとめた世界の都市別不動産投資額によると、2023 年 1~3 月に日本の首都圏(東京都、神奈川、千葉、埼玉各県)が前年同期比 26% 増の 48 億ドル(約 6600 億円)となった。都市別では米ロサンゼルスに次ぎ世界 2 位となり、22 年同期の 14 位から上昇した。

首都圏が 2 位以上となるのは 8 四半期ぶり。欧米で金利が上がる中、金利が低い円を調達し、不動産に投資する海外マネーが流入している。JLL が世界のオフィスやホテル、物流施設などを対象に集計した。

日本国内の不動産投資額のうち、海外投資家による投資が前年同期比約 2 倍の 20 億ドルと 3 割を占め、全体を押し上げた。国内投資家による投資は 30% 増の 68 億ドルだった。

(日本経済新聞 2023.5.30)

5. 十三のタワマン 最上階は 3 億円 阪急阪神不動産が公開

阪急阪神ホールディングス(HD)傘下の阪神不動産は 9 月 4 日、大阪市淀川区の阪急電鉄、十三駅近くで 2026 年に竣工する予定のタワーマンション「ジオタワー大阪十三」のモデルルームを報道陣に公開した。最上階の角部屋は 163 m²の 3LDK で、価格は 3 億超を想定している。

十三駅は商業やビジネスの中心の梅田に近く、周辺は歓楽街のイメージが強い。阪急京都、神戸、宝塚の 3 路線が乗り入れており、阪急は十三から関空までつながる「なにわ筋連絡線(仮称)」、新大阪に乗り入れる「新大阪連絡線(同)」の 2 路線の事業化も検討。十三拠点駅とする構想を描く。

ジオタワー大阪十三は地上 39 階建て総戸数 712 戸。建物には図書館や保育所、スーパーマーケットなども入り、同エリアでは珍しいファミリー向け物件となる。9 月 17 日から一般向けに公開するが、9 月はすでに見学の予約が埋まっているという。24 年 1 月から販売し、6 年 4 月に引き渡しを始める。

(日本経済新聞 2023. 9. 5)



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)