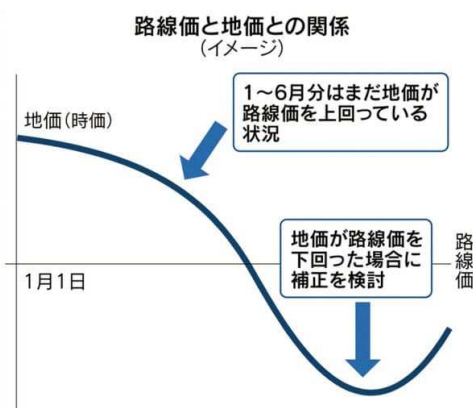




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 上半期の路線価据え置き、下げ幅基準満たさず補正見送り 都市部では 15%超下落も！！



新型コロナウイルスによる経済活動への影響から、国税庁が検討していた1~6月分の路線価の減額補正が10月28日見送られた。大部分の地域の地価(時価)が路線価を下回らなかったためだが、一部に15%以上下落した地域もあった。

相続税などの算定基準だけに人々の関心は高く、同庁は「引き続き地価の動向を注視したい」としている。

国税庁は減額補正の条件について「広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合」としていた。かねて路線価は地価の8割程度に設定されており、2割以上の下落幅が判断材料の一つと見られていた。

全国の市区町村、約1900カ所を対象にした同庁の調査によると、1~6月の間に15%以上下落したのは6カ所にとどまった。名古屋市中区錦3丁目と大阪市中央区宗右衛門町は19%下落し、東京都台東区浅草1丁目は16%下がった。

いずれも訪日外国人(インバウンド)の増加などで地価が上昇していた地域。浅草で老舗旅館を営む60歳の女将は「今は海外からのお客さんは全くいない。予約は例年に比べて半分以下の状態だ」と肩を落とす。

みずほ信託銀行系の都市未来総合研究所によると、上場企業などによる4~6月の不動産売買額(公表ベース)は前年同期比で約6割減少。7~9月期は反動などもあり同4割増となった。

(日本経済新聞 2020.10.29)

地価が15%以上下落した6カ所

地 域	下落率
東京都台東区 浅草1丁目	▲16%
名古屋市中区 錦3丁目	▲19%
名古屋市中区 栄3丁目	▲15%
名古屋市中区 大須3丁目	▲15%
大阪市中区 宗右衛門町	▲19%
大阪市中区 心斎橋筋2丁目	▲15%

(注) 国税庁調べ

2. 不動産私募ファンド 運用資産額 5%増、高利回りオフィス人気！！



不動産ファンドへの投資が伸びている。金融機関などが投資する不動産向け私募ファンドの国内運用資産額は6月末時点で21兆1000億円(私募REITも含む)と、前回調査(2019年12月末)に比べて5%増えた。新型コロナウイルスの流行で新規ファンドの設立は減ったが、都心部のオフィスなど利回りの高い物件への投資が拡大している。

三井住友トラスト基礎研究所が半年ごとに不動産向け私募ファンドの運用資産額を調査しており、19年6月末時点の調査結果(19兆2000億円)から3期連続で過去最高を更新した。

投資物件の内訳は、件数ベースでみると、住宅が21%、物流が19%、オ

フィスが 17%と続いた。資産運用の残高ではオフィスと物流で計 62.8%を占める。賃料収入などが安定し、利回りも高い都心のビルのほか、通信販売の伸びによる郊外の物流施設などへの投資が増えている。

不動産向け私募ファンドは上場不動産投資信託（REIT）のように激しい市場変動のリスクが小さく、利回りは高い。私募ファンドの利回りは 6 月末時点で年率 5.1%と半年前と比べて 1.1%低くなった。一概に比較はできないが、J-REIT（8 月）の分配金利回りの 4%台よりも高い。同研究所は「世界的な低金利で運用難が続くなか、不動産向け私募ファンドは有力な投資先とされている」と話す。

ただ、足元では不動産ファンドへの投資意欲の減退もみられる。前回調査で私募ファンドへの投資意欲が「低くなった」と答えた運用会社はゼロだった。今回は新型コロナのまん延で 33%に急増した。オフィスビルなどへの投資が増える一方、ホテルや商業施設への投資がしばみつつある。

（日本経済新聞 2020.10.6）

3. 日本の不動産に 8000 億円 コロナでも市場堅調 香港ファンド！！

香港の大手投資ファンド、PAG は今後 4 年程度で日本の不動産に最大約 8400 億円を投じる。新型コロナウイルス禍で、企業の不動産売却や金融機関の不良債権処理が増えるとみる。日本の不動産は、米欧に比べ新型コロナの不動産市場への打撃が限られ、相対的に高いリターンが見込めるとみる海外勢が多い。



PAG は海外の年金基金などから 27 億 5000 万ドル（約 2900 億円）を集め、新しいファンドを設立した。借入金を含めた投資余力は最大 80 億ドル。投資対象が日本中心の不動産ファンドでは過去最大規模となる。

世界の不動産取引が停滞するなか、日本では海外勢による不動産投資が引き続き活発だ。不動産サービス大手 JLL によると 2020 年 1～6 月の不動産取引額で東京は世界トップだった。

（日本経済新聞 2020.9.18）

4. 不動産ファンド 日本で大型投資 企業資産売却 受け皿に！！



外資系の大手不動産ファンドが日本で大型投資に踏み切る。ベントール・グリーンオーク（BGO、本社カナダ）は今後 2～3 年で最大 1 兆円を投じる。企業の不動産売却が増え、受け皿となる投資を拡大する。日本の不動産市場は欧米に比べコロナ禍の打撃が小さく、相対的に高いリターンが見込めるからだ。

すでにアジア系 PAG も最大 8000 億円の投資を決めており、海外勢の関心が高まっている。

企業の不動産売却が増えており、受け皿になる投資を拡大する。2019 年には武田薬品工業から大阪市内の本社ビルなどをまとめて取得した。今後、コロナ禍で業績が悪化した企業が不要な不動産や、非中核事業である不動産子会社を売る動きが加速するとみている。在宅勤務の定着により需要減が懸念されるオフィスビルにも投資する。

日本は住宅が比較的狭く、IT（情報技術）インフラの整備も不十分なため、オフィス需要は大幅には減らないとみる。政府の緊急事態宣言下の 4 月末にも、不動産会社ユニゾホールディングスから東京・麹町の大型オフィスビルを取得した。

コロナ禍で打撃を受けたホテルにも関心を示す。割安なホテルをまとめて買い、旅行需要が回復した後に売却する。

海外勢が日本への投資を拡大している。アジア系の PAG は今春に設立したファンドを通じ、今後 4 年程度で最大約 80 億ドル（約 8000 億円）を投じる。不動産分野に強みを持つ世界大手の投資ファンド、ブルックフィールド（カナダ）が日本で拠点を構えるなど、日本市場への本格参入の動きも出ている。

米欧の機関投資家はコロナ前から、経済成長の見込めるアジアへの投資を増やしていた。感染拡大後は米欧に比べて経済的打撃が比較的小さいため、アジア投資の流れが加速。なかでも経済規模が大きく、投資機会が多い日本に照準が当たっている。BGO のソニー・カルシ最高経営責任者（CEO）は「日本は今、世界で最も魅力的なマーケット」と言い切る。

日本では低金利による運用難で、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）などの年金基金や、保険会社など国内の機関投資家も不動産投資を拡大している。海外勢にとっては投資家の厚みが増すことで、価値を高めた物件の将来の「出口」を見つけやすい。

（日本経済新聞 2020.10.13）

5. 大阪：市況堅調も近づく大量供給 ～オフィスビル供給～！！

大阪は東京に比べてそれほど変調が目立っていない。大規模なオフィスの供給が極端に少ない上、賃料は相場水準が割安なため、総じて上昇傾向が続いている。ただ新型コロナウイルスの影響で解約も出始めており、こうした動きが広がれば、賃料の押し下げ要因になりそうだ。

大阪のオフィスビル賃貸料指数は新築ビルが 202.71 で、前年同期から 9.22 ポイント上昇した。200 を超えたのは大阪駅前に「グランフロント大阪」（うめきた 1 期）が開業した 2013 年上期以来となる。既存ビルは前年同期比 4.98 ポイント上がり 147.34 となった。上期も含め 16 年から上昇が続いている。

三鬼商事（東京・中央）によると、大阪主要 6 区（梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪）の 9 月の空室率は 2.96%。前月から 0.18 上がったが、0.36 ポイント上昇して 3.43% となった東京都心 5 区に比べるとピッチは緩やかだ。

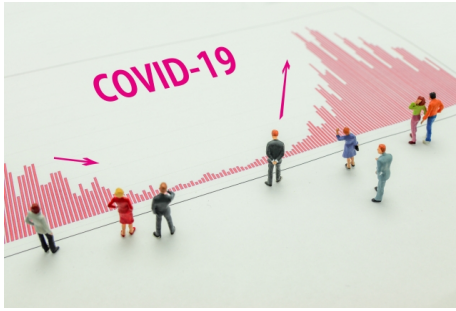
「非製造業を中心に小規模な区画の解約が多い。大手企業の支社や支店など拠点再開の動きは今のところみられない。」三幸エステート（同）の斉藤典弘・大阪支店長は指摘する。

今後、大阪でも大規模な再開発が相次ぐ。大阪駅前で三菱地所などがオフィスなど複数棟を整備する「うめきた 2 期」を 27 年度に完成させる計画が代表だ。ただ、コロナ禍を経た働き方の見直しでオフィス需要が減退し、供給過多にならないか懸念する声も聞こえる。

（日本経済新聞 2020.11.4）



6. 保障債務残高 リーマン越え 京都信用保証協会！！



京都信用保証協会は10月21日、2020年4～9月期の事業概況について、9月末の保証債務残高が1兆610億円だったと発表した。リーマン・ショック時の2009年度の水準を超えて過去最高を更新した。保証承諾額も直近6カ月で昨年度1年間の実績値の3倍を超えるなど急増した。

新型コロナウイルスの感染拡大で中小企業を中心に資金繰りが悪化。政府は今年5月から信用保証協会を使った実質無利子融資制度を導入しており、以降、京都銀行や京都中央信用金庫、京都信用金庫など京都の地域金融機関からの融資が急増した。それに伴い保証承諾額は単月実績で7月に過去最高を更新した。8月以降、保証承諾のペースは落ち着いてきたが依然として例年に比べ多い状態にある。

特にインバウンド（訪日外国人）の減少で飲食業が苦境に陥り、借り入れが増加。京都信用保証協会の上原裕史専務理事は「いわゆる『ゼロゼロ融資』の創設で申し込みが殺到した。（申し込み締め切りの）12月末までに駆け込み需要の可能性もある」と話す。

（日本経済新聞 2020.10.22）

7. 新築戸建て、販売伸びる 在宅勤務普及で広さ追及(4～9月)！！

新型コロナウイルスの流行で新築一戸建て住宅の需要が伸びている。在宅勤務の普及で仕事用の部屋の確保のしやすさなどが評価されている。

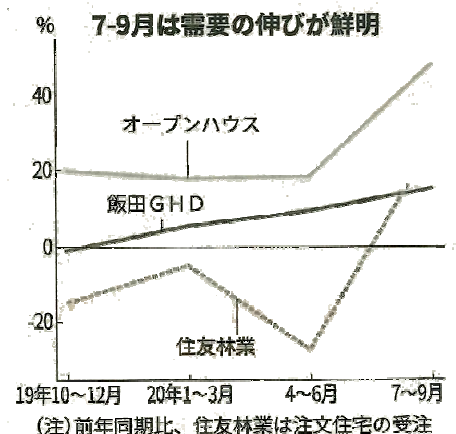
建売住宅最大手の飯田グループホールディングス（GHD）は4～9月の販売棟数が前年同期比で1割増え、10月以降も2桁の伸びが続く。ただ景気の冷え込みで個人所得は減少傾向。好調な販売が続くか見通しにくい。飯田GHDの販売棟数は緊急事態宣言が発令された4月は前年同月割れだったが、5月以降プラスに転じた。10月以降も前年同月比で約20%増の勢いが続く。

購入層は子どもがいて初めて住宅を取得する30代が6～7割を占める。最寄り駅から徒歩10～15分ほどの物件やバスを利用するなど、「駅近」

とは言えない立地でも成約がみられる。都内では延べ床面積90平方メートル程度で4千万円弱が中心価格帯だ。不動産経済研究所（東京・新宿）によると、4～9月の新築マンションの専有面積の単価は東京23区で1平方メートル121.9万円。23区外は同84.7万円。建築費などの上昇でマンション価格が高止まりするなか、飯田GHDは割安感のある価格で需要を集めつつある。

新型コロナの流行で自宅で過ごす時間が増え、居住空間の広さを求める消費者が目立つ。同社の都内の建売住宅の購入者からは「在宅勤務が増えることを見越し、書斎などが作りやすい戸建てを選んだ」（30代男性）、「子どもたちが遊びやすい広いリビングが欲しかった」（30代女性）といった声が聞かれる。

根強い戸建てへの需要について、東京カンテイの井出武・上席主任研究員は「販売は引き続き好調だが、供給し過ぎで調整局面が訪れるかもしれない」と指摘する。



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

希望しない☐

(御名前)