



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. 企業の不動産売却加速、持たざる経営に転換！！

保有不動産の売却が相次ぐ

| | |
|------|--|
| 事業資産 | JR東日本 ファンドなどに5年で1000億円の不動産を売却 |
| | JR九州 REIT立ち上げ、ホテルや賃貸マンション売却 |
| | 藤田観光 大阪の太閤園売却。売却益約329億円 |
| 本社 | 電 通 東京・汐留の本社売却計画 |
| | リクルート 東京・銀座の本社をヒューリックに売却 |
| | 横浜ゴム 移転に備え、東京・新橋の本社売却。売却益208億円 |
| 遊休地 | 日本製鉄 東京・板橋の工場跡地売却。売却益約400億円 |

企業が保有する不動産を売却する動きが広がる。JR 各社は保有するホテルやオフィスビルを売却する。新型コロナウイルスの影響が長期化するなか、資産のスリム化や財務負担を軽くしつつ設備投資資金を確保する。世界的な金融緩和で資金が豊富なファンドが買い手となり、売却後も使い続ける形が増える。保有から利用へと、持たざる経営への転換も進み始めている。

JR 東日本は自社も出資して立ち上げた機関投資家が資金を出すファンドなどにオフィスビルなどを売却し、5年間で1000億円超を調達する。JR 西日本もオフィスや商業施設をファンドに売り、300億円程度の調達を目指す。JR 九州も今後、不動産投資信託 (REIT) を立ち上げる。各社とも調達した資金で駅周辺の再開発などの資金を確保すると同時に、保有不動産を優良物件に入れ替えていく。

不動産売却は新型コロナによる業績悪化が目立つ業界を中心に増えている。みずほ信託銀行系の都市未来総合研究所によると2020年10~12月の事業法人による不動産売却額は2200億円と同期間として13年ぶりの高水準となった。

21年に入っても2月に藤田観光が太閤園(大阪市)の売却を発表。3月には近鉄グループホールディングスが大阪や京都など8つのホテルを米ブラックストーン・グループに売却することを決めるなど大型売却が相次いでいる。

業績が堅調な企業でも、在宅勤務の定着など新型コロナによる働き方の変化を受けて、本社を売却する例が増えている。リクルートホールディングスや横浜ゴムは本社ビルを売却することを決めた。売却後も賃貸で利用を続ける。

企業の売却を支えているのが、買い手となっている不動産ファンドだ。超低金利が続く中、利回りを確保するために不動産投資に乗り出す投資家も多い。不動産を利用することが目的の事業会社と違い、ファンドにとっては売却する企業が使い続けることが安定した賃料収入につながるメリットがある。

企業にとっては売却しても利用を続けられることで、事業面での変化なく資金を投資や有利子負債の返済に回せる。貸借対照表が小さくなることで、資産効率の向上にもつながるため、売却の動きが広がる可能性がある。

(日本経済新聞 2021.4.5)

2. 倒産、30年ぶり低水準。休廃業は増加基調！！

企業の倒産が歴史的な低水準にとどまっている。東京商工リサーチが4月8日発表した2020年度の倒産件数は19年度比17%減った。1990年度以来、30年ぶりの低水準だ。倒産件数には含まれない休業や廃業は増加基調で、企業経営を取り巻く環境は厳しい。

新型コロナウイルス禍に伴う政府や金融機関の資金繰り支援で企業倒産件数は7163件で2年ぶりに減少した。負債総額は1兆2084億円と3年連続で減った。

新型コロナ禍の影響が大きかった業種で、倒産が増えた。インバウンドの減少や外出自粛の影響で、宿泊業は前年同期比72%増の127件に急増した。情報通信業(23%減)や製造業(22%減)などは件数が大幅に減少した。営業時間の短縮に伴う政府の協力金もあり、飲食業も7%減った。

政府は20年5月、従来政府系金融機関が担っていた実質「無利子・無担保」の融資を民間の金融機関も担えるよう改めた。民間銀行による融資は2月末時点で535兆円、前年同月比28兆円増えた。

倒産など融資の焦げ付きに備えてメガバンクなど大手5行が直近の20年4~12月期に計上した貸倒引当金も7097億円で、前年同期の3.2倍に膨らんだ。

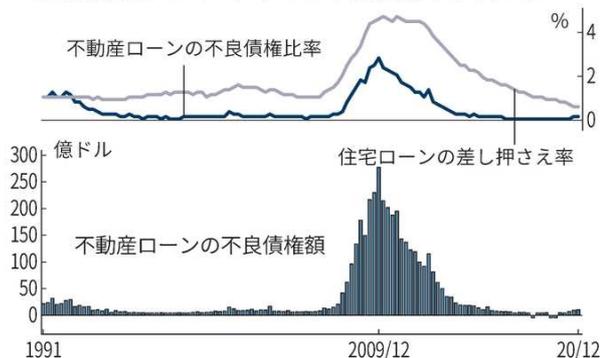
倒産件数こそ低水準にあるものの、企業経営を取り巻く実態は厳しい。日本では休業業が増えている。東京商工リサーチが調べた20年の休業業・解散企業は前年比15%増の4万9698件で調査を開始した2000年以降で最多だった。

東京商工リサーチ情報部の坂田芳博課長は新型コロナの収束が長引けば「事業継続を諦めるマインドが強まっていく」とみている。

(日本経済新聞 2021.4.9)

3. 家賃滞納10兆円、米金融に火種 コロナ前の数十倍家主を圧迫！！

米政府支援でコロナ下でも不良債権率は低いが...



(注)不動産ローンは商用含む

(出所)米連邦準備理事会、抵当銀行協会

新型コロナウイルスによる失業や収入減で家賃の延滞が広がっている。米当局の試算では全米の延滞総額は900億ドル(約9兆8000億円)に達する。米政府は立ち退き猶予策を講じているが、6月末に期限が切れる。家賃延滞は家主のローン返済に支障をきたす恐れがある。経済再開を追い風に2021年1~3月期に好決算を示した米銀は、潜在的な不良債権リスクを抱える。

バイデン米政権は6月まで、立ち退きや財産の差し押さえの猶予措置を取っているが、家賃延滞に耐えかねた家主が借りに立ち退きを迫り、各地で訴訟も起きている。

米消費者金融保護局(CFPB)の3月の報告書によると、20年末時点で800万超の世帯が家賃を延滞した。年収2万5000ドル以下の低所得層の延滞率は27%で、7万5000ドル以上の高所得層(9%)と比べ3倍の開きがみられた。

家賃滞納は物件のローンを抱える家主を圧迫する。住宅ローンの返済も6月末まで猶予措置が講じられており、今のところ差し押さえは低水準。銀行の不良債権も低く抑えられており、米連邦準備理事会(FRB)によると米銀の不良債権比率は20年末時点で0.1%未満にとどまった。

市場関係者は「現時点では将来的な貸し倒れリスクより、経済回復や物件（担保）価値の上昇に対する期待が大きい」と静観する。

しかし6月の政府支援の解除後の不安はくすぶる。米S&Pグローバルのクレジットアナリスト、スチュアート・プレッサー氏は「経済対策や（住宅を含む様々なローンの）猶予措置が終われば不良債権比率は急上昇する」とみて、21年後半から22年前半の不良債権増を警戒する。西海岸の地銀関係者も「さらなる引き当ては覚悟せざるを得ない」と身構える。

米政府は立ち退き猶予とあわせて、賃貸居住者と家主向けに総額約500億ドルの家賃支援枠を設けた。米国野村証券のシニアエコノミスト、雨宮愛知氏は猶予措置について「既に延長を重ねており、家主の苦境も課題だ。6月末で失効する可能性は高い」とみる。

（日本経済新聞 2020.4.16）

4. 地価下落の商業地、再開発活路 コロナ禍の地価の行方！！

新型コロナウイルスの感染拡大が打撃となり、21年の公示地価（全国・全用途平均）は前年比0.5%下落した。6年ぶりのマイナスだ。訪日客の急減や外出自粛の影響で、都市部の打撃が大きい。三大都市圏の商業地は同1.3%の下落と、苦境が目立つ。

全国の商業地で最大の下落率となったのは大阪市の道頓堀1丁目。東京では浅草や銀座が位置する台東区や中央区の下落が大きかった。訪日客の需要を呼び込み、地価も過熱気味だった反動が鮮明だ。当面は、訪日客に頼らない新たな需要の開拓が必要だ。

そのカギを握るのが都市再開発だ。広小路クロスタワーは、隣接する歴史的建造物と一体で開発・整備した。約100メートルの超高層ビルとして、名古屋市の新たなランドマークを目指す。市街地のにぎわい作りが都市の集客力を高め、地価を支える原動力になる。

有力な市場参加者は海外マネーだ。不動産サービス大手、ジョーンズラングラサル（JLL）によると、20年の日本の不動産の投資額は4兆5714億円と前の年に比べ4%減った。一方で海外投資家の比率は34%とリーマン・ショック前の07年以来の水準だった。

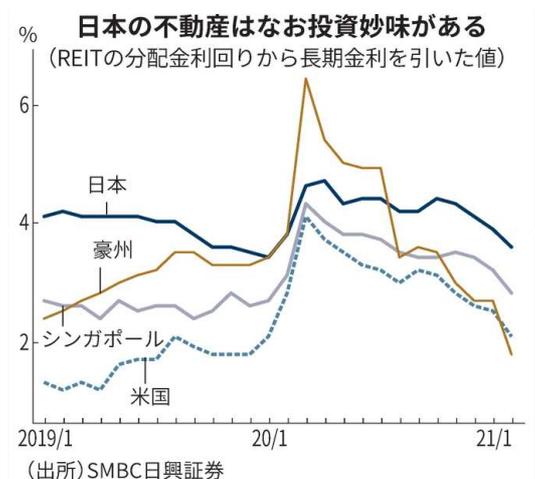
もともと日本の不動産は超低金利などを背景に、世界の中で投資妙味があった。不動産投資信託（REIT）の分配金利回りと長期金利との差で見ると、20年1月に日本は3.4%。2%台の米国やシンガポールを上回る。今年2月は3.6%で、主要都市よりも高い利回りを維持する。優良物件に割安感が出れば、不動産の購入意欲も高まりやすい。コロナ後に定着した生活習慣も投資の材料になっている。例えば電子商取引（EC）で需要が伸びる物流施設だ。

カナダの年金運用機関アイバンホー・ケンブリッジと香港のPAGは1月、日本の物流施設に最大435億円を投じる投資会社の設立を発表した。日本は「近代的でハイグレードな物流施設が不足し、高い需要がある」とコメントしている。

物流施設の立ち並ぶ地域の地価は底堅い。高速道路に近く交通アクセスの良い横浜市鶴見区大黒町は11.1%の上昇だった。大手不動産からは「用地取得費が高騰しすぎて、採算確保が厳しい」との声も漏れる。

コロナ下で不動産の利用環境は大きく変わった。地価の反転には、新たなニーズに合わせた開発力に磨きをかけていることが不可欠だ。

（日本経済新聞 2021.3.25）



5. 大阪・福島区、タワマン続々 キタ再開発 利便性高く！！

| 関西2府1県の住宅地上昇率上位 2021年1月1日時点の公示地価 | | |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| | 前年比増減率(%) | |
| | 地点/公示地価(万円) | |
| 大阪 | 箕面市船場西 | 23.0 4.5 |
| | 大阪市福島区野田2丁目 | 31.4 3.0 |
| | 大阪市福島区玉川 | 31.5 |
| | 大阪市福島区野田6丁目 | 28.0 2.9 |
| | 大阪市福島区福島 | 105.0 |
| 京都 | 京都市左京区岡崎円勝寺町 | 47.0 3.1 |
| | 長岡京市開田 | 25.3 2.0 |
| | 京都市上京区室町通下立売上る | 65.0 1.6 |
| 兵庫 | 宝塚市湯本町 | 29.0 3.6 |
| | 伊丹市西台 | 28.2 3.3 |
| | 神戸市灘区楠丘町 | 36.7 3.1 |

(出所)国土交通省

大阪市の都心部を流れる堂島川の北岸、福島区の一帯にタワーマンションが並ぶ。2021年の大阪府の住宅地の公示地価（1月1日時点）では、上昇率上位に福島区の地点が並んだ。大阪・キタの繁華街やオフィス街にほど近い利便性が好感され、ここ数年、分譲や賃貸マンションの開発が相次いでいる。

さらに2020年4月にはJR大阪駅北側の大規模再開発「うめきた2期」の都市計画が決まり、24年の完成に向けてオフィスビルやホテル、商業施設を核とした街づくりが始動した。福島区の北東側からうめきた2期のエリアは「通勤も買い物も自転車で回れる範囲」（業界関係者）。こうしたことから従来の通勤族による賃貸需要

に加え、「物件の購入を検討する若年層の家族連れが増えている」（地元不動産業者）という。

住宅地の関西上位には、福島区に続き、天王寺区や北区でも、地下鉄駅直結などの利便性をアピールするタワーマンションの開発、分譲が相次ぐ。こうした都心部で駅近のタワマンはコロナ以前から人気があったが、「コロナ禍の中でも高所得者層からの需要が底堅い」と不動産経済研究所（東京・新宿）大阪事務所の笹原雪恵所長。さらに「世界的な低金利を背景とした投資目的の購入」が地価を下支えしている。

一方、大阪府箕面市船場西は北大阪急行の延伸や大阪大学の新キャンパス開設による利便性と居住性の向上が需要を呼び、関西の住宅地上昇率トップとなった。兵庫県宝塚市や伊丹市では在宅勤務の普及などを背景に住みやすさが注目を集めたようだ。また、前年比0.1%上昇と神戸市以西で唯一、前年を上回った明石市は子育て世帯支援などの政策が若年層を呼び込んだ格好だ。

今回の大阪府の公示地価では商業地がコロナ禍による訪日客消滅が響き全国で唯一、前年比2%超の下落となったが、工業地は0.5%上昇し6年連続で前年を上回った。

これを支えたのが旺盛な物流施設への投資意欲だ。

大阪府箕面市「箕面森町」の工業団地の一角では、地上4階建て延べ床面積約2万2000平方メートルの大型物流施設の建設が進む。伊藤忠商事とサンケイビルが開発したもので、7月の完成を待って不動産運用会社に引き渡し、物販大手などに貸し出す予定だ。新名神高速道路に直結し、大阪都心部へもほど近いこの工業団地では、進出18社のうち7つが物流施設で敷地面積25.6ヘクタールの6割強、15.6ヘクタールを占める。事業主体には伊藤忠やオリックスなど資産運用目的の大手が名を連ね、さながら「物流団地」の様相を示す。

（日本経済新聞 2021.3.26）

6. 大阪繁華街、空き店舗急増、一方狭い店舗 新しく出店も！！

新型コロナウイルス禍で人の動きが変わり、大阪中心部の店舗やオフィスに空きが目立ってきた。繁華街がある中央区と北区では飲食店向けの空き物件が1年前より3~4割増加。空室率1%以下だった梅田エリアのオフィスでも退去や縮小が増えている。一方、好立地を狙って新たに進出する動きも出てきた。

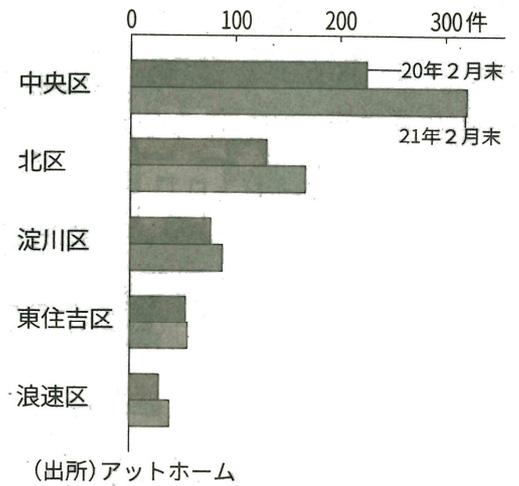
不動産情報のアットホーム（東京・大田）の協力を得て、2月末時点の飲食店（カフェ以外）向けの空き賃貸物件数を調べた。道頓堀や心斎橋がある中央区では2020年2月末比4割増の320件、梅田、北新地がある北区は同3割増の167件。それ以外の各区でも増えている。

一方、都心部では10坪（1坪は3・3平方メートル）程度の狭い店舗や居抜き物件で新たな成約が目立つ。アットホ

ームラボ（東京・千代田）の磐前淳子氏は「人件費や賃料など固定費の負担が低く、政府からの給付金でやりくりできると考える飲食店が多い」と分析する。

ブルーパブスタンダード（大阪市）は3月、北区の天神橋筋六丁目駅付近で広さ4坪のビアガーデンを開いた。賃料を含めた運営コストは通常の広さの5分の1で初期費用は1000万円以下だったという。ラーメン店などを経営するMAD（大阪府東大阪市）も10坪程度の出店を強化し、今後1年間で5～6店の新規出店を計画する。貸店舗情報サービスのホクトシステム（東京・新宿）によると、20年4月以降に大阪支社（大阪市）に相談に来た飲食事業者の約半数が15坪未満の物件を希望した。

市内の飲食向けの空き賃貸物件が増加



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)