



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. 投資マンション最高値 4~6月民間調べ 区分価格 1,771万円!!

投資用不動産情報サイト「楽待」を運営するファーストロジックは7月6日、4~6月期の投資用不動産の市場動向をまとめた。比較的購入しやすい区分マンションの価格は1物件1771万円で、過去最高だった前四半期から3%上昇した。1棟単位のアパートやマンションも値上がりしており、安定収益を求めて不動産市場に投資する個人投資家が目立つ。

2021年4~6月期に「楽待」に新規掲載された全国の物件を対象とした。同サイトは6月末時点で約26万人の登録会員がいる。会員数は3カ月間で3万人ほど増えた。

3万2810件の掲載があった区分マンションの平均価格は1771万円と前四半期から48万円高く、12年の集計開始後の過去最高を更新した。5四半期連続の値上がりで、上昇率は前四半期(0.5%)を上回った。新規掲載件数は1~3月から1445件増えた。

価格上昇が続く背景について、同社は「不動産投資に関心を持つ人が増え、実際に資金を振り向ける投資家の裾野が広がっている」と説明する。高額で金融機関からの融資が必要な1棟物件ではなく、比較的少額で購入できる区分マンションを選ぶ人が多いという。値上がりに伴い区分マンションの利回りは6.76%と過去最低の水準を更新した。

1棟単位のアパートやマンションの平均価格も上昇した。アパートは6956万円、マンションは1億8889万円と10~12%高い。

(日本経済新聞 2021.7.7)



2. エスリード、関西圏でREIT参入 分譲マンション対象!!



分譲マンションの開発で供給戸数が全国5位のエスリードは、関西圏のマンションを対象とした不動産投資信託(REIT)事業参入に向け動き始めた。3月に資産管理会社のエスリード・アセットマネジメントを新設。2、3年後をめどにREIT設立を目指す。

「これまでの供給実績を生かし、売却型から不動産フィー(手数料)ビジネスへの転換を図る」(エスリード・アセットマネジメントの白水清史社長)のが狙いだ。

コロナ禍で一度は落ち込んだREIT市場も最近は上昇基調。「ホテルやオフィスと比べて住宅は安定性が高い」(同)と一定の需要を見込んでいる。住宅専門のREITとし、エスリードが過去10年以内に建設した物件を対象とする。

REIT市場では首都圏の物件に投資が集中しがちだが、あえて関西に特化。「機関投資家の目を関西圏にも振り向けたい」(同)と力を込める。

(日刊工業新聞 2021.7.16)

3. 投資物件の売却 不動産大手拡大！！

不動産大手が投資用物件の売却を拡大する。三井不動産は2022年3月期の投資家向け販売の営業利益が前期比42%増の1110億円、三菱地所も25%増益を見込む。堅調な不動産市場をにらみ、膨らんでいる資産の入れ替えを進める。売却収入は新規投資や株主還元に充てる。



三井不は22年3月期の投資家向けの販売について、売上高に当たる営業収益で前期比3%増の4000億円を計画する。オフィスビルなどを系列の不動産投資信託(REIT)や海外投資家に売却。営業利益は1110億円見込み、会社全体の利益を押し上げる。

三菱地所は22年3月期に国内外の物件売却益が6400億円と前期比25%増えるとみる。ネット販売の拡大で需要が高まっている物流施設を中心に売却資産を検討する。海外での物件売却益は160億円と前期と比べ40億円増える見通しだ。

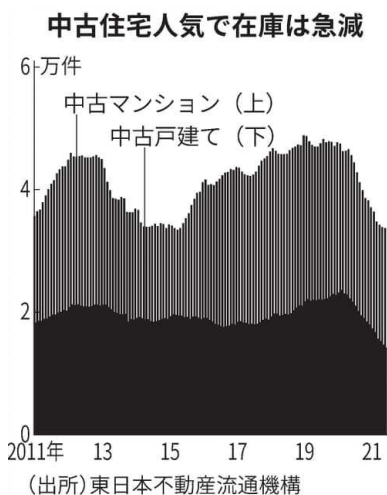
東急不動産ホールディングスも営業収益で1585億円、粗利益で282億円を計画し、前期からそれぞれ14%、29%増えると予想する。ヒューリックは5月末に日本ヒューレット・パカード本社ビル(東京・江東)を国内の特別目的会社(SPC)に売却すると発表。売却額は400億円弱とみられる。

各社が物件売却を増やすのは資産の膨張を抑えるためだ。三井不は東京ドームの連結子会社もあり、21年3月期の総資産は7兆7419億円と5年前から44%増えた。有利子負債も3兆6234億円と過去最大を更新。同社が当面の目安とする、総資産8兆円程度に近づいている。三菱地所や住友不動産も総資産と有利子負債が増加傾向にある。

売却で得た資産は新たな投資にも回す。三井不は22年3月期で投資用物件の新規投資を6000億円と前期比16%増やす計画だ。

(日本経済新聞 2021.7.7)

4. 中古住宅の在庫急減 マンション6年ぶり 低水準(6月首都圏)！！



中古住宅の不足感が強まっている。東日本不動産流通機構によると、6月の在庫数はマンションが6年ぶり、戸建ては現行の統計の開示を始めた2002年以降で最低となった。在宅勤務の広がりを背景に新たな住まいを探す人が多い半面、住宅を売りに出す人が少ないためだ。品薄感から住宅価格の上昇が続くなか、業界では相場高が住宅購入意欲を下げるとの警戒も出始めた。

6月の首都圏の中古マンションの在庫件数は前年同月比26%減の3万3641件。19カ月連続で前年実績を下回り、15年4月(3万3363件)以来の少なさとなった。新規登録件数は1万3049件と22カ月連続で減少した。

中古戸建ても6月の在庫件数は1万4159件と13カ月連続で減り、過去最低となった。新規登録件数は16カ月連続で前年実績を下回った。不動産仲介大手は「見向きされなかったような東急線沿線の郊外駅から遠い場所でも売

れるようになった」と話す。

新型コロナウイルス禍が広がった20年は、中古住宅の新規登録件数が伸び悩む理由として「売り主が対面手続きを敬遠している」などと指摘された。21年に入っても減少傾向が続く一因は「一部の売り主が価格の上昇を見て売り渋っている」(中古マンション情報のハウスマートの針山昌幸社長)との見方が多い。

コロナ禍で在宅勤務が定着するなか、「脱・賃貸住宅」の意欲が強まった。ファミリー層は郊外の広い新築や中古のマンション・戸建てへの関心が高い。富裕層や共働きの「パワーカップル」などは都心部の高額物件に手を伸ばす。

中古マンションについては、新築分譲マンションの発売戸数が低位で推移している点も需要を支えている。不動産経済研究所（東京・新宿）によると、首都圏の発売戸数は00年代前半の8万～9万戸台をピークに近年は3万戸前後まで減った。

価格上昇のペースが落ち着き「売り時」とみた人が増えれば、在庫数も再び積み上がることも予想される。そうしたタイミングが訪れるのか。中古市場の方向感をつかみかねている関係者は多い。

（日本経済新聞 2021.8.3）

5. うめきた 革新の街へ 大阪、供給面積 3.9 倍、新ビル続々！！

大阪の中心部ではJR大阪駅北の再開発エリア「うめきた」など大型のオフィスビル開発が進む。2022年以降に相次いで開業し、21～24年に大阪で新規供給されるオフィス面積は20年までの4年間の3.9倍になる見込みだ。新型コロナウイルス禍で人が集う場所に求められる機能は変化しており、開発に関わる各社は新たなオフィス像を探る。

うめきたは貨物駅があった場所にオフィスやホテル、商業施設などを建設する大型プロジェクトだ。13年に東側の「グランフロント大阪」が開業、20年12月に西側17分の2期地区の工事が着工し、27年度の全面開業を予定する。

2期の特徴は中心部に整備する4.5分の公園だ。ターミナル駅に大規模な緑の空間が隣接する場所は全国でも珍しい。公園の北側には大学と連携する「共用部」を設け、オフィスに入居する企業がイノベーションを生み出しやすい環境を整える。公園でイベントを開き、来場者のデータを取得・解析して研究開発に生かすことも視野に入る。

周辺では阪急阪神グループも22年開業予定の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」を建設中だ。計画に遅れなどはなく、ダイキン工業や東洋紡がすでに入居を決めている。共用ラウンジや共用のバーなどを設け、各企業の従業員が交流することを期待する。

阪急阪神グループは20年、サテライトオフィス事業への参入を表明した。大阪北部の千里中央駅や神戸駅など沿線のターミナル駅に開設し、同グループのオフィスビルの入居企業には利用料割引を設定、分散型の働き方を後押しする。

大阪のオフィスは20年度まで空室率1～2%台の満室状態が続いており、不動産各社が開発を強化してきた経緯がある。梅田ではほかにJR西日本の「大阪駅西北ビル」（完成予定24年）、淀屋橋エリアでも「日本生命淀屋橋ビル」（同22年）や東西角地に建つ「ツイン」（同25年）などの計画が進む。

（日本経済新聞 2020.6.22）



6. 不良債権の買い取り拡大 200 行と協議

企業再建支援 あおぞら銀行！！



あおぞら銀行は地域金融機関から不良債権を買い取り、対象企業の再建を支援する取り組みを拡大する。新型コロナウイルスの影響で過剰債務を抱える企業が増え、金融機関の経営の重荷になりつつある。すでに約 200 行と協議を始めており、2021 年度の後半以降から債権売却が活発になるとみている。

あおぞら銀は旧日本債券信用銀行時代の 1999 年に債権回収会社（サービサー）を設立し、事業再生ビジネスに参入した。これまで全国の地域金融機関との取引関係を生かし、地方銀行などから債権を買い取ったり、受け皿となるファンドを地銀と共同で設立したりしてきた。縮小基調にある国内サービサー業界で大手の一角を占める。

あおぞら銀の谷川啓社長は金融機関が抱える不良債権額について「金融機関の事業規模により、二極化が起きている」と話す。地方銀行の上位行では新型コロナから回復基調にある企業から融資の返済が進む半面、下位行や信用金庫、信用組合ではコロナの打撃を受けた企業への貸し出しが依然増えている。下位行を中心に今後、不良債権処理のニーズが高まると予想する。

21 年度に入ってから金融機関からの相談が増え、現在は約 200 行と協議中という。先行する金融機関では個別の債権処理について具体的な検討を始めており「今年度の後半から来年度にかけて本格化する」（谷川社長）としている。

（日本経済新聞 2020.8.12）

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
(御名前)