

Actual Report



2021 Vol. 3

2021.4 (株)みどい不動産

①十二所線沿、忍町の【大劇跡】が先月任意売却により取引されました。

旧所有者により現地でRC造 13階建 277室のホテル建築が予定されていましたが、競売手続きも進むなか任意売却にて取引されました。

物件は1392.54㎡、421.24坪で取引金額は13.5億円の予想で坪単価は320万円相当の高額な取引となりました。

購入したのは【NTT都市開発】でマンション計画の予定です。

物件は5年前に在阪のデベロッパー『W社』が取得し、マンション販売を計画していました。それより少し前に十二所沿、東駅前町の商業施設『フォーラス跡』を取得した同じく在阪のデベロッパー『環境都市開発』がマンション販売を計画し、『W社』より少し先行し販売を開始しました。販売価格は過去姫路市街地では最高のもので、15階建て全128戸で億ションが14,15階にそれぞれ2部屋、合計4部屋あります。最上階15階に約150㎡の4LDKが最高額の15,000万円弱でした。当初の売れ行きはそれほど芳しいものではなかったようで、それを見た『W社』は、一旦マンション販売計画を中止し、旧所有者が取得しました。

皮肉なもので、『W社』がマンション販売を中止した為、そこでのマンション取得を検討していたエンドユーザーが『環境都市開発』が販売する『フォーラス跡』のマンションに流れていき、当初は芳しくなかった販売状況が半年強で完売になります。

今回の『大劇跡』マンションはそれ以来の高額マンションの販売になりますが、その完成は再来年になるものと思われれます。土地の取得費が高額で建築費も高い時期ですので、いくらで販売されるのか注目です。

また、もう一つ注目されているのが『ヤマトヤシキ跡』です。

先日解体を開始することが、プレス発表されましたが、こちらも既に去年から在阪の電鉄会社『K社』がマンション計画で取得をすすめています。

現状、建物の解体に1年強、マンション建築に2年弱の経過を考えるとこの二つは販売時期、その引渡しは少しずれるものの、両社の販売価格と売れ行きに要注目です。

⑥先月 23 日に国交省から【令和 3 年度地価公示】が発表されました。

令和 3 年の地価公示は、全国の全用途平均は 6 年ぶりに下落に転じ、住宅地では 5 年ぶりの下落、商業地も 7 年ぶりに下落しました。

2008 年のリーマンショックで実際の取引は急落したものの急激に回復し、商業地ではそれ以前以上の高騰ぶりでした。

そこで昨年のコロナ禍ではリーマンショック後の急回復ぶりから同じ轍は踏むまいと急落はありませんでしたが、地価は秋以降少し弱含みとなり、公開数字で表されているほど、『人気の地区の商業地』や『人気の住宅地』で、下落の様相は実取引では見られません。

全用途平均の数値では見えてこない『土地の所在地による格差』は広がっています。

メディアでは、『上場企業の都心での大型所有ビル売却』など目立つ記事が多いものの、実情はコロナ禍による業績ダウンに対抗する『益出し』のものです。

都心だけでは無く、神戸、姫路でも優良地の売物情報は出て来ず、一握りの優良物件には多くのデベロッパーや資産保有目的の優良企業が取得に群がっています。今の低金利では土地価格と株価が比較されますが、株価はコロナバブルと揶揄されるものの、大きく下落する様相は見られません。

今の株式相場は低金利を背景にした金余りの【金融相場】ですが、コロナ禍で落ち込んだ大手の業績も今年度の回復予想も多く見られ【業績相場】に移行すれば土地の下落は好物件ほど遠いものになるかもしれません。

しかし近日のコロナの感染拡大は経済状況を一変させる要因ではあります。

目を引く不動産情報

ア.近鉄グループホールディングス(3/25)

神戸北野ホテルを含む 8 ホテルを総額 500 億円相当で米投資ファンド『ブラックストーン・グループ』に売却。

ただし 3 年かけて大規模改修した『ウェスティン都ホテル京都』は無事に先日リニューアルオープンしました。

イ.【電通】が東京、汐留本社を『ヒューリック』相手に売却交渉(1/25)。

金額を 3,000 億円で『ヒューリック』を第一交渉権とし、来月をメドに交渉中。『ヒューリック』はみずほ銀行、芙蓉グループを背景に積極姿勢。

ウ.阪急阪神ホールディングス 6 ホテル閉鎖へ(3/31)

大阪梅田の新阪急ホテル、OS ホテルなど 6 ホテルを閉鎖。

コロナ禍による電鉄事業の減収に加え、ホテル事業も損失が多く閉鎖

を計っているが、その利用計画や売却の構想は不明です。

◎三大都市圏の新築マンション価格と平均占有面積の推移及びマンションの賃料推移と東京、大阪、神戸の昨年 10 月時の①賃貸住宅(ワンルーム、ファミリー向け)期待利回り、取引利回り②商業店舗(都心型高級専門店、郊外型ショッピングセンター)の期待利回り、③東京、大阪の宿泊特化型ホテルの期待利回り一覧表です。

リーマンショック立直り以降、新築マンション価格と中古マンション価格は上がり続けてきました。また、分譲マンションの賃料推移は新築では上がり続けてきましたが、その他はそれ程大きな変化は見受けられません。

また収益目的の物件保有の期待利回りは添付表通りですが、実際の取引ではそこまでの好利回りとはいきません。

余談ですが

歴史をさかのぼり、フランスから仕入れた高額近代兵器と 100 万人の兵隊を擁していた徳川幕府はわずか 2 万人の薩長、土佐同盟の官軍にいつも簡単に敗れました。そこには香港のジャーディン・マセソン(ロスチャイルド傘下)の日本支社であるグラバー商会が西洋式武器を日本に売る窓口で、坂本龍馬はその販売代理人でありブローカーでした。坂本龍馬はグラバー商会を説得し、今の相場で約 60 億円もの巨額出資をさせ、海援隊という自らの軍隊を所有しました。

グラバー商会が 60 億円も出資したのは、坂本龍馬の策略により犬猿の仲である薩摩と長州が一体となって幕府と戦わせるためには仲直りが必要で、坂本龍馬は薩摩名義で軍艦、鉄砲等武器弾薬をグラバー商会から買付、長州に無償で与えることで薩長同盟に漕ぎつけ討幕の機会を作りました。幕府軍総司令官の勝海舟はグラバー邸の密室で坂本龍馬と西郷隆盛と密談を繰り返し、幕府軍が官軍にいつも簡単に敗北した

筋書きはご存じのとおりです。

その後、日本はユダヤ資本の武器商社から武器を買付け、多くの海外開戦となったのは周知のとおりです。

今日本はコロナ禍による一時的な業績ダウンから、前述のように大手企業が本社機能を持った不動産を売却し、リースバックという形を取りその利益を計上するなど決算対策を強いられています。

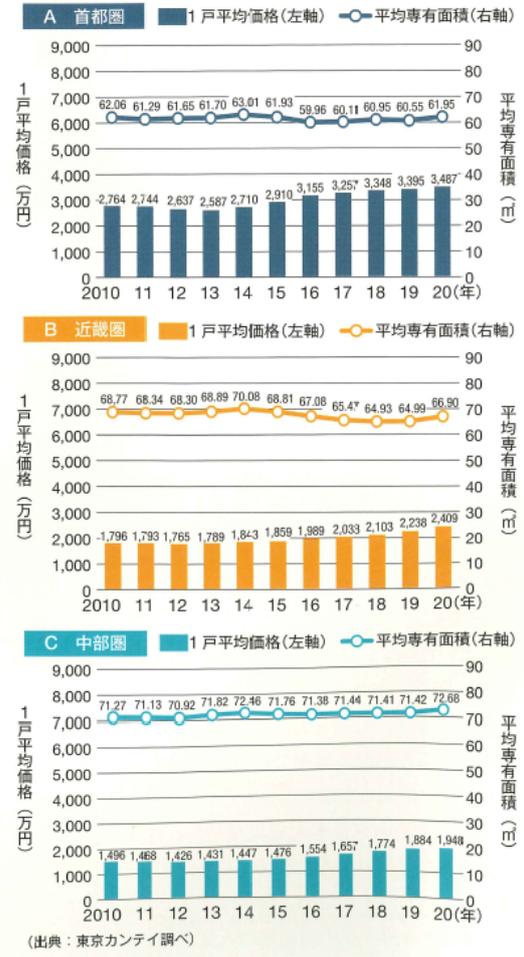
その新たな所有者の影には、やはりユダヤ資本という莫大な外資が見え隠れします。それを読み解き外資が日本市場を狙っているのであれば、やはり日本市場は魅力的であることに間違いありません。

以上

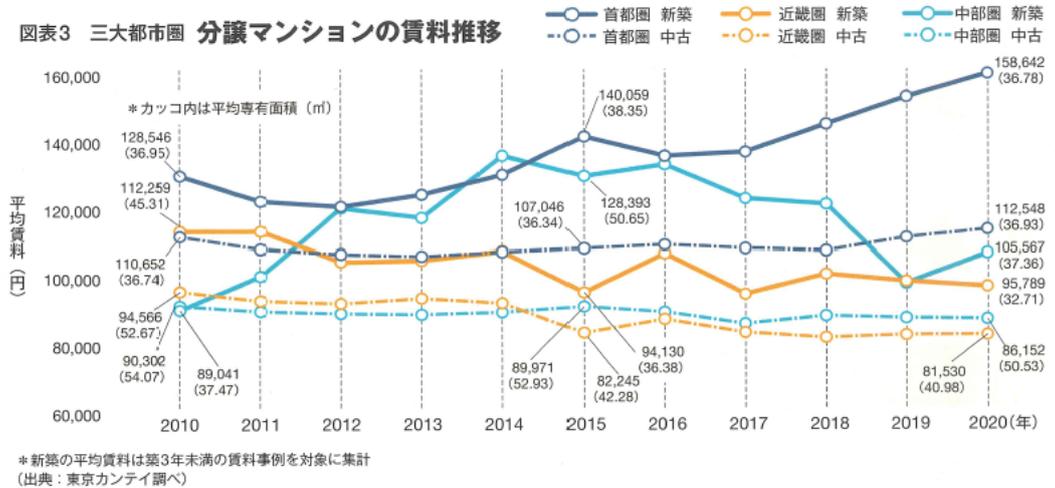
図表1 新築マンションの価格と平均専有面積の推移



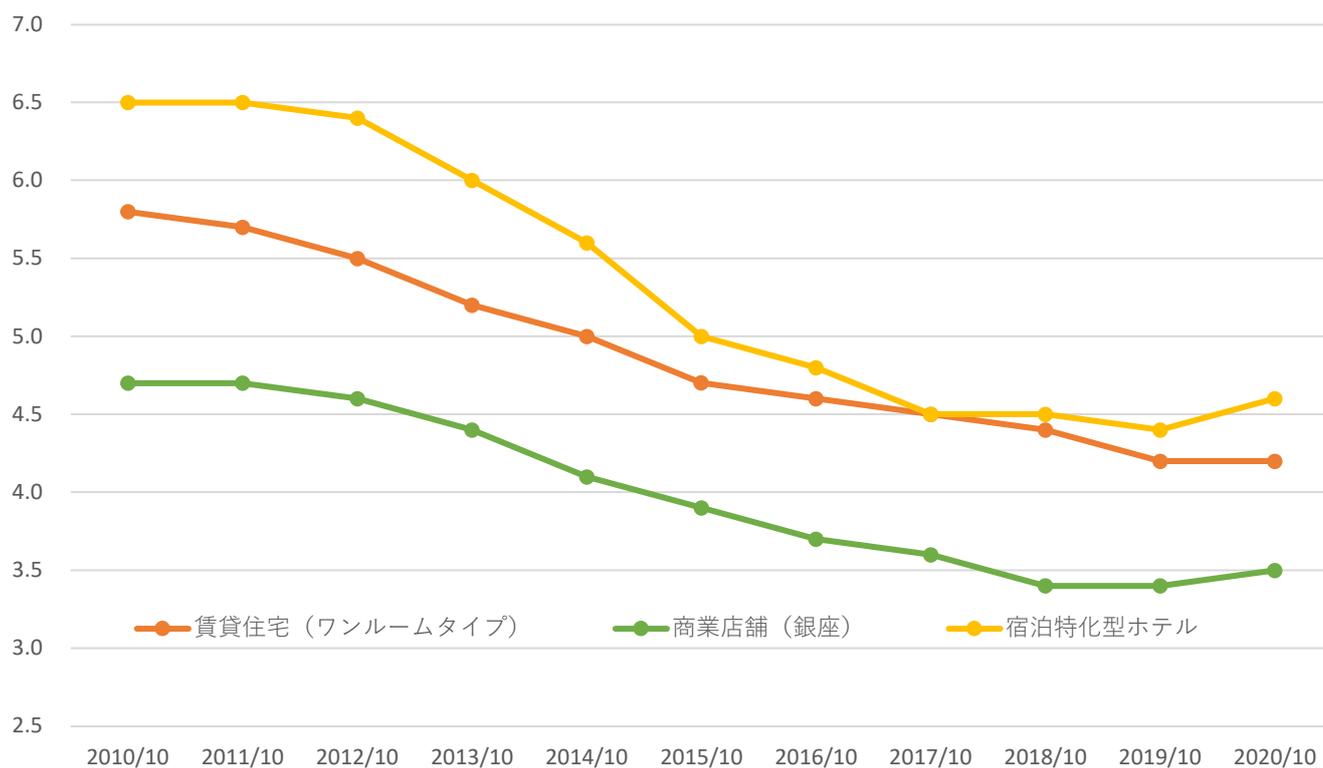
図表2 中古マンションの価格と平均専有面積の推移



図表3 三大都市圏 分譲マンションの賃料推移



不動産の期待利回りの推移 (東京)



不動産の期待利回りの推移 (大阪)

