



2003.4月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

住宅系不動産ファンドの現状

Q J-REIT市場の現在の概況は？

2003年2月末現在、上場されている6銘柄の資産規模(取得金額ベース)は約7,400億円、時価総額で約4,800億円となっています。各銘柄の価格変動は、昨年5~6月以降、低下傾向にあるTOPIXと比較しても安定しており、価格パフォーマンスは好調に推移しているといえます。また配当利回りは予想も含め5~6%となっています。

Q 不動産ファンドへの住宅の組み入れは？

現状、J-REITの運用資産はオフィスビルが中心ですが、一部では商業施設や住宅を含むファンドも上場され多様化が進んでいます。中でもオリックス不動産投資法人とプレミア投資法人の2銘柄は、比率は高くないものの賃貸マンションを運用資産に組み込んでいます。

Q 運用資産としての賃貸マンションの魅力は？

オフィスビル以外の不動産に投資することでリスクの分散になることはもちろん、安定性の高さも魅力です。その一方で、管理面での高コストや投資対象となる物件の取得が難しいといったマイナス要素もあります。しかし、市場環境・事業環境の変化により、不動産ファンドの運用資産として注目され始めたことは事実です。

Q 住宅市場への波及は？

住宅系ファンドが求めるのは、高い利回りが確保でき、かつ中長期の運用に耐える高品質の物件です。今後、住宅系の不動産ファンドが増加することで、高品質の賃貸住宅の供給が徐々に進むと考えられます。またプロパティマネジメント等のニーズも増えるなど、住宅市場に与える影響は大きく、今後の発展が期待されます。

HOT ANGLE

改正区分所有法の要点② 法務省に聞く

管理の適正化のための措置は？

まず大規模修繕の円滑化のために共用部分の変更の範囲を限定し、外観や用途が大きく変わらない大規模修繕は普通決議でできるようになりました。また実務をスムーズに行えるよう管理組合の理事長など管理者の権限を拡充した他、規約の適正化、電磁的記録の容認、管理組合の法人化の人数要件の撤廃などを図りました。

事業者へのアドバイスは？

改正法は遅くとも6月10日までには施行され、既に建っているマンションすべてに適用されます。改正法により、マンション管理の適正化が前進することが期待されますが、現場でのトラブル解消のためには、管理のプロである事業者の適切なアドバイスが求められるようになると思います。

(法務省民事局・吉田 徹参事官)

Market Watching

市場分析③

横浜市・川崎市と阪神間・神戸市での供給状況

2002年における神奈川県供給戸数は829件2万4,357戸と、前年比1,425戸減となりましたが、依然として高水準の供給が継続しています。特に横浜市では418件1万3,187戸と4年連続で1万3,000戸を上回りました。また川崎市では宮前区や高津区など4区で前年実績を上回ったものの、ほぼ前年並の186件4,481戸となりました。

一方、兵庫県での供給戸数は276件9,495戸と、1998年以来4年ぶりに1万戸を下回りました。阪神間では160件5,461戸とほぼ横ばいでしたが、神戸市・その他地域で大幅減となった結果です。特に神戸市の供給戸数は97件3,213戸となり、1998年以来の3,000戸台となりました。また姫路市や明石市でも減少傾向となっています。

DATA FILE

データファイル

2003年2月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

100戸以上の供給となったのは3物件のみ。在庫販売に注力もあって、新規供給は抑制。

近畿圏

新規供給を抑制し、在庫販売に注力。分譲中戸数は6,337戸と前年末より831戸減。

新規供給戸数 7,232戸 (前年同月比) -23.4%

初月販売率 79.0% (前年同月比) 1.6ポイント

平均価格 4,048万円 (前月比) 1.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 532千円 (1,759千円) (前月比) 0.9%

新規供給戸数 2,631戸 (前年同月比) -44.3%

初月販売率 72.4% (前年同月比) 2.4ポイント

平均価格 3,169万円 (前月比) 3.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 400千円 (1,321千円) (前月比) -1.7%