



2005. 9月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

定期借地権付分譲マンションの現状

Q 定期借地権市場の動向は？

定期借地権の創設によって、低・未利用地の有効活用、土地供給の増加、低価格での広い住宅の供給促進、都心部での物件供給などが期待されたが、定期借地権付分譲マンション(定借マンション)の供給戸数は全国で1万3,197戸と、一般的に普及しているとは言えない状況です。地価の低下や土地に対する考え方の変化など、市場環境の変化により、メリット・デメリットに変化が生じたためです。

Q 定借マンションの供給動向は？

首都圏では、年によって供給戸数にばらつきがあり、2001年以降はプロジェクト数が減少傾向にあります。最近では公的機関の土地で大規模な定借マンションが供給されています。近畿圏では、2002年以降プロジェクト数・戸数とも減少し、中部圏では、2002年を除き200～300戸の供給が続いています。

Q 供給促進につながる動きは？

国土交通省では、活用を促進するために「定期借地権制度の改善」の検討を始めています。また今年1月に出された国税庁の見解では、土地所有者が当初一括で受け取る一時金に関して、地代の前払いとして一定の契約に基づくものは借地期間に応じて収益計上できるようになり、税務面でのメリットが増えています。

Q 今後の動向は？

土地所有者にとって、定期借地権はいくつかある土地活用手法の一つであり、現在は積極的に選択する状況にはありません。また一時金の税務上の取り扱いの明確化のみで、供給の増加に結び付くとは考えられませんが、都心部では地価が反転しているところが見られ、定借マンションのメリットが生かせる状況も生じつつあり、今後、購入者の選択肢の一つとして普及することが望まれます。

HOT ANGLE

不動産証券化市場を考える①

不動産証券化市場の現状

J-REITの現状は？

2001年9月に、日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人の2つのJ-REITが東京証券取引所に上場してからちょうど4年。2005年7月末時点で22銘柄に増加し、時価総額も2.5兆円と、市場規模は順調に拡大しています。その一方で、銘柄数の増加による差別化、投資対象不動産の取得競争の激化もあって、投資対象地域や投資対象不動産が大幅に拡大しています。

私募不動産ファンドの現状は？

また、J-REITより組成・運営に柔軟性があるといわれている私募不動産ファンドの市場規模もJ-REIT以上の勢いで増加しており、(株)住信基礎研究所の推計では、2005年6月末で3.3兆円に拡大しています。また、2005年に新たに結成されたファンドは、オフィスや住宅などプロパティタイプごとにファンドを分けて設定するなど、ファンドの小型化が進んでいると分析しています。

Market Watching

変わる街探検隊

第5回 兵庫・HAT(ハット)神戸

今年は阪神・淡路大震災から10年。最も大きな被害を受けた神戸市では「震災10年 神戸からの発信」として、これまでの国内外の支援への感謝をこめて、「震災の経験や教訓」、「復興への取り組み」、「これからの神戸のまちづくり」などの情報を積極的に発信しています。

東部新都心地区(HAT神戸)は、「神戸市復興計画」のシン

ボルプロジェクトの一つとして、水と緑にあふれた安全で安心な街づくりを目指した街であり、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、防災拠点を形成すると共に、「安全・環境・福祉・活力」の4つの視点で街づくりを行っています。

今月号は、1998年3月のまちびらきから7年たった「HAT神戸」を紹介しました。

DATA FILE

データファイル

2005年7月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

都内23区での大規模物件の供給先送りもあって、新規供給は依然、低調。

新規供給戸数	6,912戸	(前年同月比) -4.4%
初月販売率	83.3%	(前年同月比) 0.5ポイント
平均価格	4,510万円	(前月比) 8.3%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	593千円 (1,959千円)	(前月比) 9.2%

近畿圏

大阪市・阪神間では大幅供給増。完成在庫は880戸と前月(931戸)から、さらに減少。

新規供給戸数	3,570戸	(前年同月比) 34.1%
初月販売率	79.5%	(前年同月比) 3.1ポイント
平均価格	3,210万円	(前月比) 0.4%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	422千円 (1,397千円)	(前月比) -2.5%