

NIHONBASHI 不動産NEWS

2008/12/1

株式会社
日本橋鑑定総合事務所
不動産鑑定士 三原 一洋
〒103-0027
東京都中央区日本橋1-7-12-3F
不動産問題の専門家が解決します！
0120-973-689



不動産実務現場の視点

「Jリート取得物件数、3分の1に激減！」

国土交通省によると、東京証券市場などに上場している不動産投資信託（Jリート）が今年上半期（4～9月）に取得した不動産物件数は83件と昨年と同じ期間の3分の1に激減したとのことです。

これまで年間500件前後の物件取得数があったのに急に冷や水がかかったということですので。不動産市況の悪化により取得を見送っていることが分かりますが、Jリート中堅のニューシティ・レジデンス投資法人の破綻にみられるように、背景には資金調達の厳しさがあるようです。

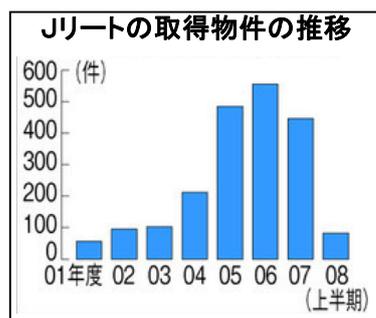
このことは国内だけの状況ではありません。世界のリー

ト（8か国合計）は時価総額94兆円のピーク時から現在ではなんと30兆円前後となっています。アメリカではピーク時の3分の1、イギリスでは5分の1、日本は3分の1です。週末私が調べたところ、11月28日現在の中堅Jリーートの配当利回りは20～30%のものが多くみられました。運営母体の経営力が心配ではありますが、単純計算すると4～5年保有すれば配当だけで元本分は取り戻せる計算です。一方、大手不動産会社母体の日本ビルファンド投資法人などは4.5%と安定しております。ただ、それでも以前に比べると割安感があります。

不動産投資信託は、ビルや

マンションの賃料収入を投資家に配当する仕組みです。賃料自体が3分の1などになることは考えられないので、割安感を通り越して、投げ売り価格水準になっていると考えられます。

実物不動産で利回り20～30%のものがあつたら間違いなく掘り出し物です。



借地権・底地にまつわるコラム

「底地の投資採算性を考える！」

底地といってもいろいろな個別性があります。

一般的には戸建住宅が建っている借地面積約20～40坪の底地や、アパートとして貸している100坪位の底地が多くみられます。

ここではちょっと変わりダネとして、借地権付分譲マンションにおける底地の話をご紹介します。

借地権付分譲マンションの底地とは、ちょうど右図のような形態をいいます。

建物は区分所有建物形態をとっており、総戸数が複数戸あります。

底地所有者は、複数戸の所有者から月々の地代を得ることができます（定期収入）。

またマンションが売買されるとき、マンションの所有者から”名義変更承諾料”が入ります。

名義変更承諾料とは、土地賃貸借契約書の借主が変更されることによる借地譲渡承諾料で借主から地主へ支払われるものです。

一般的には借地権価格の10%程度が相場になっています。

このように総戸数が多く、かつマンション自体の総額価格帯が手頃で取引が年間を通じて行われる場合は、不定期ですが収入として見込めます（不定期収入）。

不定期収入を予測するには過去の取引状況を調べる必要

があります。このように定期収入（月々の地代）だけではとても採算がとれなくても、不定期収入（名義変更承諾料）を併せると採算がとれるという物件もあります。

ただし、底地は借地人がいますので、借地人によっては地代改定や名義書換料の金額について苦情がでたり、管理の手間がかかり大変なケースが多いようです。

