

開発

マレーシアのデベロッパーが 自国高級レジを 日本人投資家向けにプレゼン

マレーシアの大手デベロッパーYTL土地開発は、リタイアメントした団塊世代を主対象とする日本人投資家向けに、不動産投資物件「ザ・メープル」の販売説明会を実施した。

同社が首都クアラルンプールで開発した同物件は、専有ゲートに囲まれた約14haの公園内に開発した「プライベートゲート型庭園レジデンス」。30階建て・2棟(各棟159戸、各階6戸)で、1室専有面積143~159㎡の3タイプを設定。06年7月の販売開始時には753米ドル/㎡だった販売価格は、直近では1,785米ドル/㎡と約2.4倍の値が付いたという。

マレーシアでは現在、国を挙げて外国人の不動産所有支援に取り組む。不動産取得税や相続税、贈与税、譲渡益課税が免除され、必要経費は物件購入時の登記コスト(物件価格の2%程度。売却時も同じく2%前後の仲介手数料が必要)と管理費・固定資産税の保有コスト(規模によって変動)がかかるのみである。7万米ドル以上の物件であれば、何戸でも自分名義の登記が可能のほか、借地権が多い東南アジア諸国には珍しく永久保有権の取得が可能だ。さらに、有効期間最長10年間でマレーシアへの入国回数が無制限のビザ「マレーシア・マイ・セカンド・ホーム」の交付等で後押しする。既に、英国や韓国からリタイアメントした層の購入実績も積んでいるという。また、マレーシア政府は、全額出資

で設立した不動産投資誘致機構「マレーシア・プロパティ・インク(MPI)」を編成し、不動産投資に関する海外プロモーションも積極展開していく。第一弾として12月6、7日の両日、東京・大手町でフェアを開催した。今後は、英国、シンガポール、香港、中近東などでPRしていくという。

リノベーション

築46年の遊休資産を 「食・職・住」一体の コンセプトビルにリノベーション

中古物件のリノベーション事業を手がけるRバンクは、東洋美術印刷が所有する築46年のオフィスビル1棟をリノベーションした。

5階建ての同ビルは、長年、東洋美術印刷の本社別館として工場や事務スペース、独身寮として利用されてきたが、近年は遊休資産となっていた。そこで、躯体は既存ビルを活かしつつ耐震補強と内装工事を実施。1階はベーカリーカフェ、2階はクリエイターやデザイナー等印刷産業に関係する起業家を主対象に据えるレンタルオフィス(全10ブース。占有面積約3~6.5㎡、月額賃料4万5,000~9万円)、3~5階は、リビングやキッチン、水周りが共有の女性専用ゲストハウス(全14室。同約9~14㎡、同6万8,000~8万7,000円:共益費別途)に転換し、「食・職・住」一体型のライフスタイルを謳うコンセプトビル「飯田橋グランプラス」へと変容した。今後は東洋美術印刷が事業主体となり、Rバンクと共同で運営にあたっていく。

企業動向

アベストコーポレーション 2009年2月にデザイナーズホテル 「ホテルアベストHIMEJI」オープン

大阪を拠点にマンスリーマンション、ホテル、シニアマンション事業などを手掛けるアベストコーポレーション(以下、アベスト)は、JR姫路駅近郊にデザイナーズホテル「ホテルアベストHIMEJI(61室)」を2009年2月にオープンさせる。

同ホテルは、オフィスビルからのコンバージョン案件でそのコンセプトは、「Outstanding universal value」。世界遺産リストに登録された遺跡や景観そして自然など、人類が共有すべき「顕著な普遍的価値」をもつ姫路城が徒歩圏にあり、近世城郭の代表的な遺構をテーマとしている。また、女性の目線から見たセキュリティ、居住性に加え、デザインにはイズムアソシエイツの佐山俊彦氏を起用している。

同ホテルの顧客ターゲットとして、一般ビジネス層、外国人観光客、アベストのウィークリー・マンスリー法人顧客会員約3,000社のほか、2010年1月に稼働予定としているパナソニック姫路工場「IPSアルファテクノロジー姫路工場」の工事関係者を想定しており、利便性と実用性を重視したワンランク上の居住空間を提供していく。

現在、コンバージョン・リノベーションのオーナー持ち込み運営委託案件も全国各地で数件の問い合わせが有りホテルの運営状況が悪化している様子が伺える。そして青森ではホテル運営委託案件も有り、アセットマネジメントに

も関心を持つオーナーが後を絶たないという。今後もアベストは、この事例をもとに不動産オーナーに対し資産価値最大化に向けたコンバージョン・リノベーション提案をしていく方針だ。

レポート

ニッセイ基礎研究所 「不動産投資市場回復の見通し」を レポート

ニッセイ基礎研究所(レポート作成:金融研究部門 不動産投資分析チーム 上席主席研究員 松村徹氏)は、12月2日、「不動産投資市場回復の見通し」を発表した。

同氏は、現在の不動産投資市場を「悲観一色」と言わざるを得ないとしている。当面は不動産投資業界では淘汰や再編が進むであろうこと、また、不動

産価格の下落リスクも大きく、金融資本市場の混乱と景気後退がしばらくは解消しないことが見込まれる以上、不動産投資市場も「当面は厳しい局面が継続」とみるのが妥当という見解だ。

一方で、当面予想される不動産ファンダメンタルズの悪化は前回の土地バブル崩壊時ほど大きな振幅ではないという。東京23区のオフィスの空室率と賃料は、前回バブルのピーク時は空室率が1%弱、坪当たりの月額賃料10万円が上限値とも言われたが、対して空室率2%弱、月額賃料6~7万円が天井で、都心3区の市場平均値も1万5,000円~2万円の範囲で安定的に推移しているという。

加えて、J-REIT保有物件の鑑定評価額とNOIの変化を見ても、鑑定評価額が04年下期から08年上期にかけて35%も上昇しているのに対し、NOIは4%程

度の上昇で、安定して推移している。当面の価格下落リスクは無視できないが、それを踏まえた上で、実物不動産市場のボトムラインを読むことができれば、萎縮している金融機関の不動産融資姿勢に変化も出てくるはずと期待する。

回復にはまず、J-REIT市場が投資家の信頼を取り戻すことが急務という。デットの出し手もエクイティ投資家も疑心暗鬼に陥っている現在のJ-REIT市場の信認回復には、受託者責任意識の希薄なREITの問題を誠実なREITに不振の連鎖として波及させないことが重要と訴える。現状は、運用会社やスポンサー企業の努力の限界を超えているとの状況把握から、市場再生についての強いコミットメントと実効性のある方策の早期提示を監督当局に期待したいとしている。



その商業開発計画 迷っていませんか?

エリアマーケティングに必要な各種データと分析・可視化するためのツールと活用ノウハウをご提供しております。



活用事例:

- 商圏内の年取層や世帯層の把握
- 出店予定地の商圏調査レポートの作成
- ハブモデルによる競合を加味した吸引顧客予測
- 会員データ分析による販促の効果測定

GIS(地図情報システム)

無料!! MarketAnalyzer™

**「エリアマーケティング
セミナー毎月開催中!」**

東京会場(有楽町)

2009年1月29日(木)

13:15~15:40

東京国際フォーラム

大阪会場(天満橋)

2009年1月23日(金)

13:30~16:30

エルおおさか(大阪府立労働センター)

*詳しくは弊社HPをご覧ください。

GIS無料セミナー

検索

CGI 技研商事インターナショナル株式会社

東京都千代田区有明3-5-1 豊が岡Hビル 4F

TEL:03-3506-1800(代表) http://www.gjken.co.jp/ mail:gis@gjken.co.jp