

バードレポート・トピックス版 2003.9.4.

バードレポートは第1.2.3.4の月曜と木曜発行。
バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988
http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

建売団地は20年前の価格で勝負

野村不動産は千葉県印西市で500区画の建売団地「プラウドタウン・はなみずき公園通り」の販売開始です。20年前にも同社は近隣エリアで戸建団地の供給をしていますが、その時の最多価格帯3000万円。

今回の販売は価格をその20年前と同レベルの2800万円台から。もちろん価格は同じでも仕様のグレードは以前よりも格段とアップしています。

新築戸建住宅の価格がついに20年前のレベル...
20歳の若者が生まれた時の価格と同じになるのです。
(週刊住宅 2003.9.4号)

米国での3つの不動産投資スタンス

米国の不動産投資運用業界では不動産投資手法を3つのスタイルに大別することが一般的になっているといます。「コア」「バリュアード」「オポチュニテスティブ」です。

「コア」は運用資産の中核(コア)を形成するもので高稼働のオフィスやアパートについて多めな自己資金で購入し保有続けます。「バリュアード」は日本語にすれば価値増加戦略で、たとえば低入居率物件について修繕改修によりテナント入れ替え等をして収益アップをすることで物件価値をアップさせます。「オポチュニテスティブ」は様々な理由で市場に現れる特別な収益機会を得るもので、不良債権、開発用地、国外不動産、不動産開発事業等々です。

まあ内容は日本でも共通ですが、横文字になるとなんとなくカッコよく聞こえてきます。(リアルエステートマネジメントジャーナル 2003.9月号)

容積率を消化済みの東京千代田区...なおビル新築

実際の建築密度が、都市計画で開発可能な上限(指定容積率)に対してどのくらいなのか。東京23区平均では53.5%。つまり指定容積率の半分ほどの建物が建っているということ。

最低は葛飾区の43.1%。最高は千代田区の104.9%。本来は100%を越えないはずのようですが、100%というのは「もうこれ以上は建物がたちません」ということ。しかし容積率緩和と容積率ボーナ

スによりビルの建替えは進んでいます。

「東京ビル」は敷地面積8100㎡に対して、地上33階15万㎡のビル。容積率はなんと1850%。敷地面積の18.5倍もの床面積のビルになります。「特定容積率適用区域制度」「育成用途の集約化を可能とする制度」その他規制緩和制度を最大限利用します。
(みずほ証券 RealEstateMarketReport 石澤卓志氏)

株式市場が値上がりすれば生保危機は去るのか
生命保険会社は契約者から保険料を預かります。そしてその保険料を運用します。1990年度での全生保の運用資産のうち株式は22%で、国債等の公社債は8.4%でした。それが2002年度では株式は9.6%で公社債は34.2%となっています。

(週刊東洋経済臨時増刊 2003.8.27号)

さて株式運用の割合が低いということは株式市場が値上がりしても、全体で受ける恩恵は少ないということです。一方で公社債の割合が大きいということは、長期金利が上昇することで国債価格が下落すればショックは大きいということです。

破綻生保営業職員。外資系に変わったら...

旧協栄生命は破綻しジブラルタ生命に生まれ変わりました。従来から在籍の女性営業職員は従来型の保険営業から、ジブラルタの兄弟会社プルデンシャル生命同様のニードセールス営業を求められました。

そして、その結果として、彼女らは国内大手生保を上回る生産性を上げるようになったようです。

同社の社長は「(営業職員は)劇的な体制変化によくついてきてくれた。彼女たちは立派に勝利した。」ちなみに同社の営業職員は国内大手生保と違い、本業のセールス以外の採用育成業務はしないそうです。
(週刊東洋経済臨時増刊 2003.8.27号)

読書の秋。bird発行人お勧め新刊本3冊。

・地価下落時代に自らをどう再構築していくか...
「下がり続ける時代の不動産の鉄則」幸田昌則著
日本経済新聞社刊 1400円...不動産関連の方へ。

・生保の未来はどうか...「生保のビジネスモデルが変わる」植村信保著
東洋経済新報社刊 1600円...生保関連の方へ。

・アパートの間取り図を見るだけでどこまで楽しめるか...「間取りの手帖」佐藤和歌子著
リトルモア刊 950円...いろいろ想像するのが好きな方へ。