

# 「攻めの守り」で空室回避

不動産市場が冷え込む中、賃貸住宅の空室率上昇が顕著になっている。一方で、物件取得のチャンスが到来しているとも言える。このような状況を受けて賃貸住宅のオーナーなど不動産投資経営者の研究会、日本不動産経営協会（J.R.M.A）では、会員同士による交流や研究会を行って、会員の間では、研究会の成果なども空室になるどころか、家賃を値上げしている物件もあるようだ。現在の賃貸住宅市場や投資事情などを目黒神谷会長に聞いた。（長嶺義隆記者）

会の概要について 営業や リフォームやさまざまな経費がかかるため、最終的には赤字になると分か

「今年で28周年を迎え 販促拡大その類似行為は 禁止している」

## 投資物件は買い時に

### 利回り、金利から買い得感

「月に1度定例会を行 会員はほとんどが1 棟で物件を持っている。 ワンルームは経験的に、

「会員はほとんどが1 だが、なかには名古屋や 新潟から通ってくるオー ナーもいる。会員の高齢 化もある一方、2代目や 3代目も入会している」



「確かにファンド系に よる供給が多かったた ズは年々高まっており、 空室率上昇があるとこ れに合わせないといけ ない」

最近の景気悪化の 影響と投資事情について 「確かに厳しいと感じ ているが、逆に投資のチ ャンスと捉えている会員 が多い。売り物が多く出 回り、表面10%ほどで売 れているようだ。東京で 利回り10%で物件が買 うことができるのは久しぶ りだ。しかも

現在の低金利 を考えれば、 非常にお得感 がある」

「ただし先 月後半から潮 目が変わってきた。金融 機関の融資が緩み、一部 ではノンリコースロー ンが復活したと聞く。その ため、倒産したデベロッ パーのマンションを5棟 一括30億円で買っていつ た事例も見た。この景気 でも売れる方は強気で値下 がりしなくなった」

「サラリーマン大家に 対しては銀行も融資を絞 ってきた。しかし地主な どには融資している。銀 行も融資に必死のため、

「融資さえつければ事業 まで続くと考えるか わり大手ファンドの決算 が落ち着けば収まってい くのだから」

#### 住不

#### 不動産活用促進機構

わが国の不動産の規模は約 2300兆円であり、そのうち 企業所有は490兆円で、 国・地方公共団体は454兆 円と試算されています。

国土交通省土地・水資源局 によれば、企業所有不動産は、 CRE戦略（企業用不動産戦 略の対象）となる領域であり、 国・地方公共団体所有の約4 54兆円に相当する部分は、 PRE戦略（公的不動産戦略 の対象）となる領域であると しています。

PRE戦略について明確な 定義が存在する訳ではない が、公的不動産について、公 共・公益的な目的を踏まえつ つ、財政的視点に立って見直 しを行い、不動産投資の効率 性を最大限向上させていくこ ととする考え方がありとされて います。「公的不動産の合理 的な所有・利用に関する研究 会（PRE研究会）中間とりまとめ」

一方、既に地方公共団体に おいても、資産・債務改革に 本意に買気なら今がチ

「融資さえつければ事業 まで続くと考えるか わり大手ファンドの決算 が落ち着けば収まってい くのだから」

## PRE (公的不動産) 戦略の紹介 専務理事 平澤 春樹

積極的に取り組むこととされ ており、公会計の整備の推進 との関 や、資産・債務改革の方向性 発信す と具体的な施策を3年以内に 策定することが06年3月に総 務省事務次官通知で出されて 体制の おり、同年8月には、地方公 会計改革のために、地方公共 団体における行政改革の更な への対 推進のための指針が通知さ されています。

また、07年6月22日には地 方公共団体の財政の健全化に ついて 関する法律が公布され、実質 赤字比率等のフロー指標に加 保有不 等を含め実質的負債によるス トック指標により、財政情報 在開示することが必要となり ました。

このような背景の中で、地 方公共団体の施設の老朽化、 耐震対策、撤去等による維持 管理コストの増大等により、 たって 公的不動産の合理的な所有の 利用に関する支援ニーズが高ま っています。そのためには、答 が最