

バードレポート・トピックス版 2020.11.19.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

バード助産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

三井不動産はもう高くは買わず、売りを進める？

トタバタ劇の末、従業員による株式公開買い付け (EBO) でユニゾは上場廃止となりました。ユニゾは銀座など都心物件をバタバタと売却しています。

東京駅前のユニゾの大型旗艦ビル。株価ニュースの際に投資家へのテレビ取材先となることの多い大型株式表示板が外壁に設置されているビルです。

落札したのは住友不動産。しかしそこは三井不動産の再開発エリアです、三井は無理してでも買うはず。でも世間相場 700 億円での入札、無理してまで高値買いしません。住友 800-900 億円か。住友が強気で押し切ったというよりも、三井が一步引いた…。

三井は「新宿三井ビル」を系列リートに 1700 億円で売ったばかりです。三井は「バランスシートの拡大を踏まえ、さらなる優良なポートフォリオの構築を企図して決定した」と説明しています。

同社連結総資産は 2020 年 6 月末 7.7 兆円で、2010 年 3 月 3.7 兆円から倍増です。同社は 8 兆円を上限目安とするようです。再開発案件も多く、高くは買わず売ります。資産の質と量をコントロールする戦略…だとか。(日本経済新聞電子版 2020. 10. 15.)

高島屋はデベロッパー。百貨店は単なるテナント

高島屋社長へのインタビュー記事です。

「百貨店の店舗は今のような大きな面積はいらなくなり、…今まで百貨店が主だった高島屋グループは、今後、東神開発(高島屋の不動産開発会社)が主になります。グループがどの方向に向かうかという戦略も東神開発が担います。…高島屋は東神開発が手掛ける施設の巨大な一テナントになるのです。施設に百貨店が必要であれば高島屋の比重は大きくなり、あまり必要でなければ、小さくなる。」

「百貨店中心主義は変える。これが今後の戦略の重要なキー。…東神開発はベトナムで商業開発と街づくりを担いました。そこに高島屋がテナントとして出たのです。…東神開発を中心にグループ全体で収益力を高める仕組みをつくっていきます。…百貨店は現状、損益分岐点が高く、売上高が 1 割減少すると利益が出ない構造です。」(日経 MJ2020. 11. 2.)

ホテルは小オフィスやシェアオフィスに変わる

投資法人みらいの大阪のホテルは 3 席(最大 4 席)構成で標準 12 m²小オフィス。サンケイビルは東京のホテル 2 棟を。JR 九州は東京都港区のホテル客室中 9 室をサービスオフィスにし、共用会議室と休憩ラウンジありで各室 25 m²、1 室が月 30 万円です。

京都の民泊施設がシェアオフィスに。2 階はアパートで 1 階居住者専用シェアオフィス。小オフィスが次々供給されます。(住宅新法 2020. 10. 27, 週刊住宅 10. 26, 不動産経済通信 10. 14, ビル経営 10. 19.)

アパホテル社長インタビュー。「良い立地にあるホテルならどんどん買収して増やしたい。コロナ禍で撤退したいとの情報をもらえば…。…20%のシェアから寡占化は始まる。私の知る限り、10%を超えているホテルはない。寡占化一番乗りを目指します。…(低金利で)資金調達コストはかつての 10 分の 1なのに、運用利回りは以前とそう変わらない 4-5%。うまくいけば 7-8%を出せる。資産拡大の絶好のタイミング。」(週刊ダイヤモンド 2020. 10. 31.)

銀座は空き店舗拡大。郊外の商業施設に客が戻る。

ある仲介会社で 19 年 10 月の銀座での募集フロア数 120→20 年 10 月 500、4 倍。銀座中心部家賃は 1 坪 25-40 万円から 23-38 万円へ下落。賃料上昇期待できず買い手マインド低下、売り手は価格を下げず取引成立せず。(日経不動産マーケット情報 2020. 11)

ららぽーと愛知東郷の売上は 4-6 月期対前年 43%減→7-9 月 4%減、三菱地所アウトレットモール 51%減→前年並み、東急不動産 HD 商業施設は 37%減→3%増。コロナワクチンで株式市場は沸き立ちますが、商業店舗はどうなるか。(日本経済新聞 2020. 11. 13)

SBI 証券は宅地建物取引業の免許取得

そして不動産仲介業務を開始。株式新規公開した経営者等を相手に富裕層向けサービス。そこに不動産仲介が必要です。(不動産経済通信 2020. 10. 20.)

マンションに来る日替わりフードトラック

東京ではフードトラック(キッチンカー)をあちこちで見かけるようになりました。三菱地所コミュニティ管理のマンション敷地内に「走る専門店」の停留所ができます。フードトラックや移動物販車が日替わり出店します。(週刊住宅 2020. 10. 12.)