

2014.3.20

5経済 ★13版

〔第三種郵便物認可〕

「取引価格が担保評価の2倍になっている」。

昨年秋、あるメガバンク

の支店長は担保不動産の

実勢価格に驚いた。担保

評価が膨らめば企業にも

つと貸し出せる。この銀行

は賃料収入から導いた

価格と行内評価の両方を

基に担保の価値をはじい

ているが、賃料の実勢重

視に算定法を改めた。

地価の回復が担保の価

値を高め、企業が資金を

借りやすくなっている。

三井東京UFJ銀行が不

動産向けに特化した貸出

ファンドを設定するな

ど、各行も力を入れる。

低金利で資金

不動産業への新規融資

額は2013年1~3月以降、3・四半期連続でプラス。13年10~12月の伸び率は20%を記録した。

不動産業から見た金融機関の貸出態度を示す指標は6年ぶりの「借りやすくなっている」水準。低利で借りられる環境が企業や個人に不動産取引を促す。

高島屋は新宿店が入る

担保価値増、借りやすく

不動産取引に関心を持つ人が増えている（東京・丸の内の三菱UFJ信託銀行の不動産相談窓口）

15年からの相続税の課税強化に備え、個人の動きも活発だ。土地や建物の評価額を下げられるアパート経営などに 관심を

【不動産投資の観点で】

介護などに注目

高齢化で介護施設や病院は中長期的に需要の伸びが期待できる。専用REIT

始まっている。

タイムズスクエアビル

（東京・渋谷）を100

0億円超で買い取ると決

めた。必要な資金は社債

発行や銀行借り入れで賄

った。

15年からの相続税の課

税強化に備え、個人の動

きも活発だ。土地や建物

の評価額を下げられるア

パート経営などに 관심を

不動産取引に関心を持つ人が増えている（東京・市）や芝パークビル（東京港）などを売買した。

国人投資家は多く、世界

三菱UFJ信託銀行不動

産コンサルティング部の

山崎暢之専門部長は「金

融緩和で円資金を安く調

達できるため、少ない自

己資金で高いリターンを

狙える」と解説する。



イ・ホテル（千葉県浦安市）や芝パークビル（東京港）などを売買した。

国人投資家は多く、世界

スケア施設専門の不動産

投資信託（REIT）だ。

大和証券グループが月内

にも投資を始め、福島市

や広島市の介護付き有料

老人ホームなどを取得す

る予定だ。三井住友銀行

や新生銀行などもREIT

設立を準備する。

バブル期は不動産の価値のみに依存した融資が

不良債権の山をつくつ

た。銀行自身も不動産

不動産サ

ビス大手、ジョーンズ

点多く似た

点が多い」。

米不動産サ

ービス大手、ジョーンズ

も好都合だ。足元で不動

産の値上がり益を狙って

・ラング・ラサールのコ

ミを反省し、いまは「キ

ヤッショフローなど企業

が期待できる。専用R

EITが既存の施

設を買取るようになれ

ば、介護や医療の事業者

は新たな施設の投資に動

いている」（メガバンク）。

きやすくなる。バブルの

教訓を踏まえつつ、マネー

ーの好循環を探る動きが

高経営責任者（CEO）

支えている」とみる。

昨年1月には、日本の不動産市場を

融資に占める不動産担保

教訓を踏まえつつ、マネー

ーの好循環を探る動きが

始まっている。