

(財) 土地総合研究所 講演会

(資 料)

金融ビッグ・バンと

不動産市場の構造変化

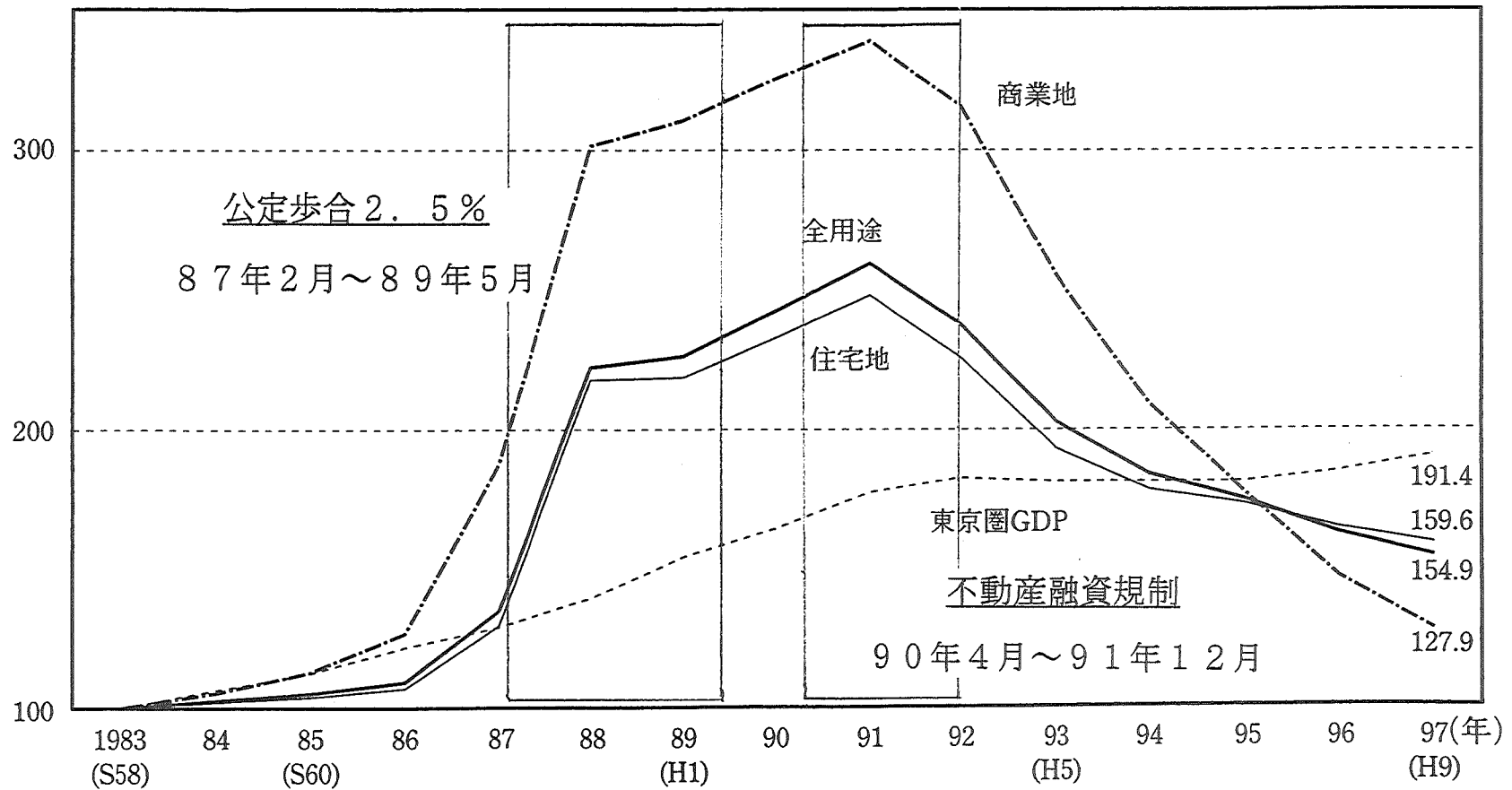
平成10年6月30日(火)

三井不動産投資顧問(株) 専務取締役

吉村 慎治 氏

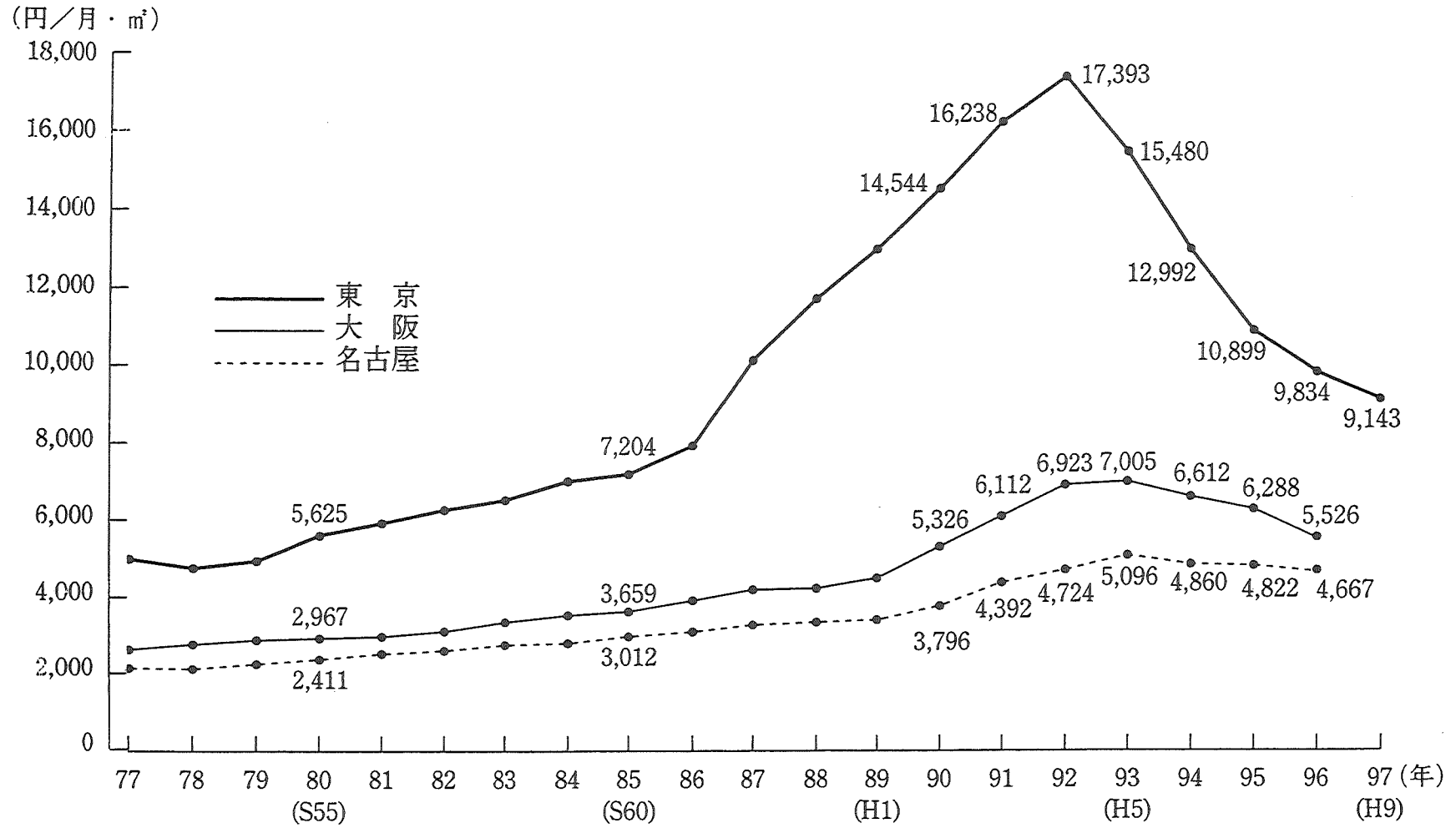
# 1983(S58)年を100とした場合の地価公示とGDPの推移

<東京圏>

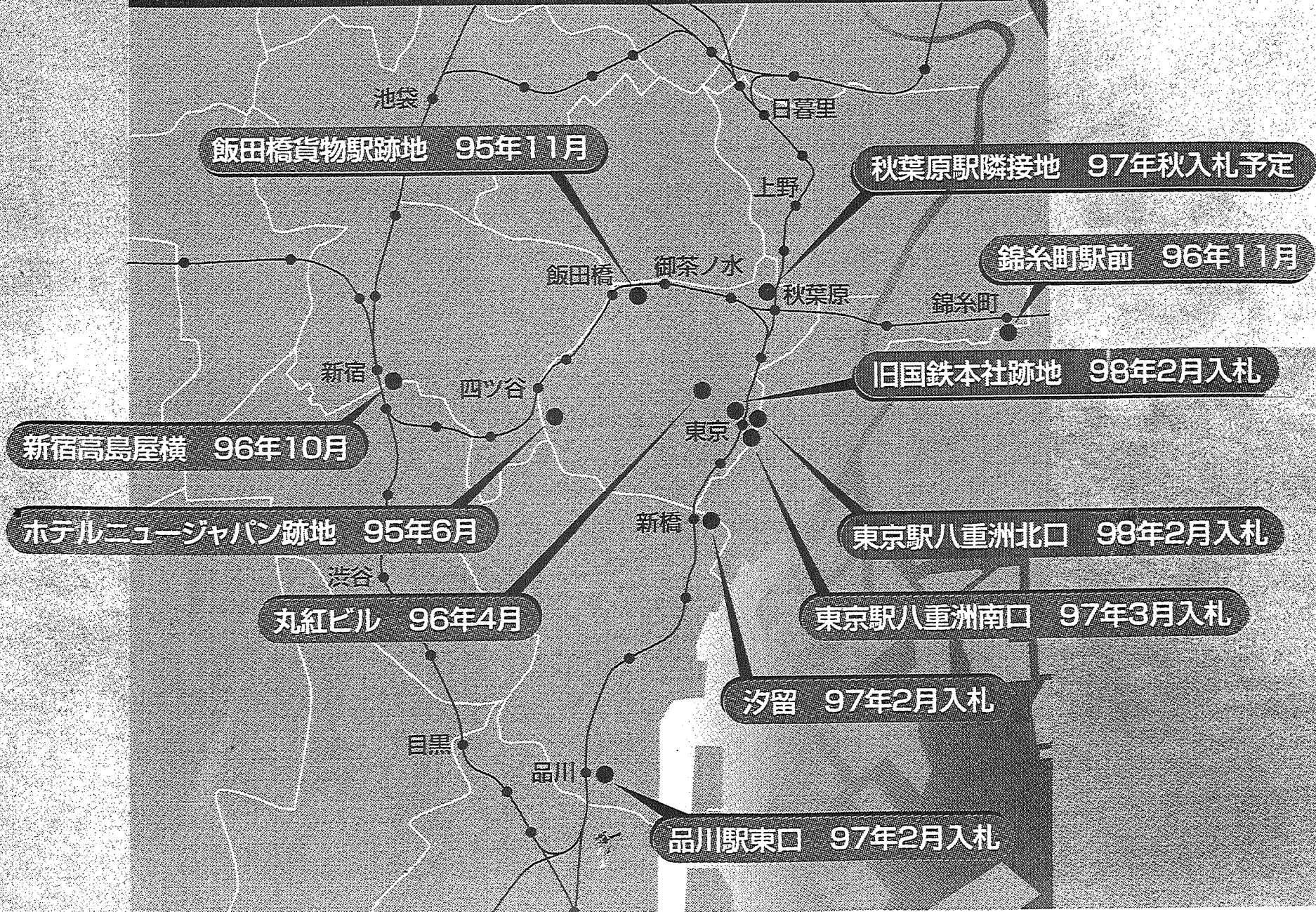


▶ 国土庁「地価公示」、経済企画庁「国民経済計算年報」、同「県民経済計算年報」、同「四半期別国民所得統計速報」より作成。

# 三大都市の新規実質賃料（ビル協）



# ●大規模な土地売買事例および入札予定地





## 氷山の一角! これが不動産取引の実態だ!

年月	買い手	物件名(ビル名)	推定金額(億円)	売り手
97. 9	アルテック	ワコール新宿ビル	31	ワコール
97. 4	地所ビル	日本債券信用銀行本店	396	日本債券信用銀行
97. 4	日清製粉	黎明ビル	100強	黎明ビル
97. 4	大阪商船三井船舶	商船三井ビルディング	370	三井不動産
97. 3	大栄不動産	蛇の目ビル	159	蛇の目ミシン工業
97. 3	丸紅不動産	東梅田三井ビル	49	三井不動産
97. 3	ヨドバシカメラ	大阪駅前・大鉄局跡地	1010	国鉄清算事業団
97. 3	TBS	赤坂TBS会館ビル	200強	三井不ローン保証
97. 3	民都機構	烏丸通り(土地)	100弱	長谷工コーポレーション
97. 3	岩谷産業	岩谷産業東京本社ビル	82	興和不動産
97. 3	キッセイ薬品工業	小石川ビル	21	岡山県の会社
97. 2	三菱商事など10社	品川駅東口(土地)	1838	国鉄清算事業団
97. 2	電通	汐留貨物駅跡地A街区	1331	国鉄清算事業団
97. 2	松下電工など	汐留貨物駅跡地B街区	1382	国鉄清算事業団
97. 2	日本テレビ	汐留貨物駅跡地C街区	1010	国鉄清算事業団
97. 2	民都機構	RKB毎日放送本社跡地	90弱	RKB毎日放送
97. 2	日本流通リース	十字屋本社ビル	13	十字屋
97. 2	田崎真珠	日本堂ビル	—	日本堂時計店
97. 2	洋伸不動産	芝二丁目ビル(東京)	45	HC都市開発(長谷工系)
96.12	山崎製パン	岩本町三井ビル	124	三井不動産
96.12	八千代センター開発	銀座カネホウビル	120	鐘紡不動産
96.10	NTTドコモ	東京・代々木(土地)	265	国鉄清算事業団
96.10	ホテルオークラ福岡	博多リバレイン(ビル)	207	下川端再開発組合
96.10	川端百貨店	博多リバレイン(ビル)	426	下川端再開発組合
96.10	日興ビルディング	ナショナル証券旧本社	12	ナショナル証券
96. 9	セザール	東京・銀座(土地)	15弱	—
96. 8	徳陽ビル管理	徳陽シティ銀行本店	31	徳陽シティ銀行
96. 夏	学習研究社	五反田駅前(土地)	70強	日興ビルディング
96. 7	民都機構	そごう駐車場(土地)	120弱	そごう
96. 6	東京都大田区	旧桃源社ビル	172	KBK
96. 5	ノエビア	ノエビア銀座ビル(土地)	45	金融会社
96. 5	民都機構	井筒屋駐車場ビル跡地	約60	井筒屋
96. 5	明治生命	名古屋広小路ビル	119	三菱地所
96. 4	丸紅	丸紅ビルディング	756	三菱地所など
96. 3	北央商業ビル開発	拓銀本店	319	北海道拓殖銀行
96. 2	フォクシー	三愛旧本社ビル(銀座)	25	三愛
96. 2	ヨドバシカメラ	仙台駅前(土地)	115	国鉄清算事業団
96. 2	大成建設、ダイビルなど	西梅田・西側(土地)	約400	国鉄清算事業団
96. 2	日本橋興業	大阪富士ビルディング	114	富士銀行
96. 1	ナショナル住宅産業	千里中央ツインビル	148	竹中不動産
95.12	東京建物	新宿センタービル	230	大成建設
95.12	デサント	デサント東京支店ビル	86	住宅都市整備公団
95.11	大和ハウス工業	飯田橋貨物駅跡地	277	JR貨物
95.10	民都機構	東京・高輪(土地)	150	長谷工コーポレーション
95. 6	千生総合管理	ホテルニュージャパン跡地	597	(裁判所)
95. 8	村田製作所など7社	東京・渋谷の土地	—	国鉄清算事業団
95. 3	民都機構	富久町(土地)	100弱	鹿島
95. 3	大和ハウス工業など	西梅田地区・東側	—	国鉄清算事業団
95. 3	ニチメン	ニチメン東京本社ビル	503	日産自動車グループ
95	朝日ソーラー	東京本社ビル	20	—

## 外資系企業が、日本のビルや土地を買っている!

\*取得金額は推定

パシフィック・ハイト・エンタープライズ 97.4	賃貸ビルの梅田三井ビル(大阪・曾根崎)を、シンガポール・CDL社と伊藤忠商事の合弁会社が、三井不動産から80億円で取得
日本パシフィックセンチュリーグループ 97.3	東京駅八重洲南口の土地を、賃貸ビル建設用に香港・長江実業系のパシフィックセンチュリー社の日本法人が868億円で落札
エルメスジャパン 97.3	フランスの有名ブランドが、セイコーから、東京・銀座の晴海通り沿いのビルを、90億円で購入することを仮契約。店舗を検討中
カルティエ・ジャパン 97.3	宝石・時計・皮製品などのフランスの有名ブランドが、95年から店舗用として借りていた東京・銀座の並木通り沿いのビルを購入
アルダニー・インベストメンツなど 97.2	シンガポール政府投資公社とHKRインターナショナル(香港)の合弁会社が賃貸ビル建設用に汐留貨物駅跡地を1382億円で落札
ブルネイ投資庁 97	賃貸ビルに使用されていた15階建ての品川三井ビル(東京・高輪)を、三井不動産から105億円で取得
SKグループジャパン 96.12	西新橋20森ビル(東京)を、自社ビルとして韓国・鮮京グループの日本法人が、森ビル興産(森ビルグループ)から140億円で買収
グローバル・プロパティ・インク(AIG系) 96.11	錦糸町駅北口(東京)のビルを、アメリカの保険会社の子会社が、国鉄清算事業団から200億円で購入。自社用で一部は賃貸に
三星電子ジャパン 96.9	東京・六本木の第22丸山興和ビルを、韓国系企業が、将来の東京本社を目的に、ビル所有権の半分を取得(興和不動産と共有)
香港上海銀行 95.10	二子メン日本橋ビル(東京)を、香港上海銀行所有の大阪の土地と、等価交換した。グループ会社も入居する賃貸ビルを建設中
日本アムウェイ 95.1	東京・渋谷の駐車場になっていた土地を、米国系無店舗販売大手が興和不動産から本社ビル建設用に190億円で購入
ハンファ・ジャパン 95	東京・港区芝にある第一京浜道路沿いのビルを、韓国の火薬メーカーが取得。自社使用のほか、賃貸にも回す
浦項総合製鉄 94.9	東京・銀座のビルを、世界第2位の、韓国の製鉄メーカーであるPOSCOが、自社使用と賃貸のために100億円で取得
眞露ジャパン 94.9	東京・六本木の5階建てのビルを、韓国の総合酒類メーカーが、眞露六本木ビルとして購入。事務所と韓国料理レストランを開店
アメリカンファミリー生命保険 94.4	アメリカ系生命保険会社が、東京・調布のAFLACスクエア(ビル)を自社使用のため、三菱地所から340億円で取得

# バブル経済と不良債権問題

## バブル期の不動産融資の増加

	1987年	➡	1991年	差異
商業用不動産向け融資	74.3兆円		148.6兆円	74.4兆円 (100%)
住宅向け融資	75.0兆円		127.0兆円	52.0兆円 (79%)
				「危険な融資」 126.4兆円

## 「不良債権」(95年9月)

都市銀行・長信銀

住専

ノン・バンク (融資残高33兆円のうち70%を想定)

合計 64.9兆円

37.4兆円

4.4兆円

41.8兆円

23.1兆円

# 分類債権と公表不良債権

	貸出総額 (A)	分類債権 (B)	分類率 (B/A)	公表不良債権 (C)	倍率 (B/C)
大手19行	431兆円	54兆円	12.5%	19兆円	2.8
			(98/3、旧16兆円、新22兆円)		
地銀・第二地銀	193兆円	22兆円	11.4%	6兆円	3.7
合計	624兆円	76兆円	12.2%	25兆円	3.0

- 1) 貸出総額・分類債権額は1998年1月。
- 2) 公表不良債権額は1997年3月。
- 3) 1998年3月決算における大手19行の不良債権処理見込額約11兆円。
- 4) 分類債権とは、「回収に支障が出るおそれがある」第2分類債権(おおむね8割)、回収に重大な支障のある第3分類債権および回収不能の第4分類債権の合計。
- 5) 公表不良債権の基準は、1)貸付先が破産等、2)利払いが6ヶ月以上なし、3)公定歩合以下への金利軽減、4)債権の一部放棄実施、の4類型。



# バブル経済と不良債権問題

— 担保不動産の実態 —

## 面積・用途地域

	東京	首都圏	大阪	その他	商業地	住宅地	その他
件数	36.6%	49.4%	15.5%	25.2%	51.4%	42.6%	6.0%
価格	50.7%	63.9%	15.9%	20.2%	75.1%	21.1%	3.8%

## 規模

平米以下	100	500	1,000	2,000	2,000超
商業地	14.7%	70.9%	87.4%	95.3%	4.6%
うち東京	24.5%	83.6%	95.2%	98.6%	1.3%

# 不良債権担保不動産と最近の不動産市場

## 1 不良債権担保不動産

東京都心の、低利用地（駐車場・資材置場）および未利用地（更地・荒地）  
1000平米以上の区画は、6～8%程度しかない。

		低・未利用地				
	画地数総数		面積規模別画地の状況			
		区割合	200平米 未満	200-500	500-1000	1000平米 以上
千代田区	688	14.8%	456	133	57	42
			66.3%	19.3%	8.3%	6.1%
中央区	887	19.1%	566	222	71	28
			63.8%	25.0%	8.0%	3.2%
港区（除汐留）	1,412	30.4%	596	480	210	126
			42.2%	34.0%	14.9%	8.9%
新宿区	1,655	35.7%	655	667	212	121
			39.6%	40.3%	12.8%	7.3%
計	4,642	100.0%	2,273	1,502	550	317
			49.0%	32.4%	11.9%	6.8%

1998年6月 日

# 不良債権担保不動産と最近の不動産市場

## 1 不良債権担保不動産

東京都心の既存の、オフィスビル・ストックを見ると、不良債権担保不動産が、なぜ、「小規模物件」かが自ずと判る

	Trophy	Large	Medium	Small	Mini	Total
XXX sq meter	A > 661	A > 330	A > 165	A > 66	66 > A	
YYY sq ft	A > 7,117	A > 3,558	A > 1,779	A > 711	711 > A	
ZZZ tsubo	A > 200	A > 100	A > 50	A > 20	20 > A	
Central 3 Wards	640 ( 5%)	1,024 ( 8%)	2,155 (17%)	4,612 (37%)	3,946 (32%)	12,377
Central 5 Wards	784 ( 5%)	1,342 ( 8%)	2,802 (17%)	6,141 (37%)	5,530 (33%)	16,599
Tokyo 23 Wards	1,098 ( 4%)	1,950 ( 8%)	4,201 (17%)	9,231 (37%)	8,725 (35%)	25,205
				88%		
				87%		
				89%		

ジャンク

Central 3 Wards

東京都心 3 区

1998年6月 日

# 橋本ビジョン

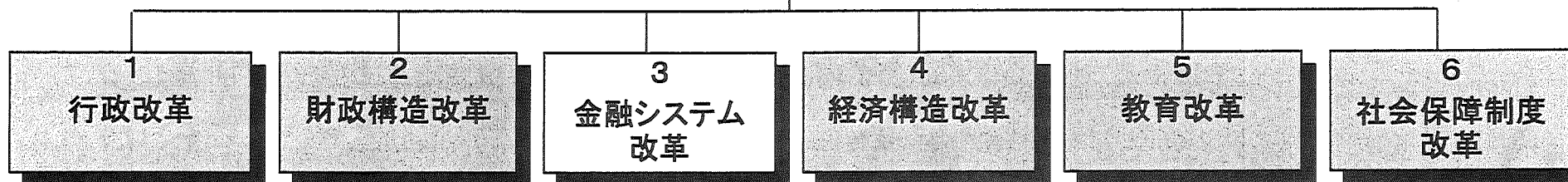
- 橋本首相の6大改革
  - 1) 行政改革
  - 2) 財政構造改革
  - 3) 金融システム改革
  - 4) 経済構造改革
  - 5) 教育改革
  - 6) 社会保障制度改革
- 2001年を目標にした、金融システム大改革⇒「日本版金融ビッグバン」

## 金融ビッグバン(1)

- 基本方針 一橋本首相指示一
  - 1) フリー、2) フェアー、3) グローバル
- 経済審・行動委(提言) 一池尾教授一
- 1) 幅広い競争の実現  
(業際規制・金融持株会社・運用サービス等)
- 2) 資本取引の自由化
  - ・ 資本市場の機能向上(手数料自由化等)
  - ・ 資産運用及び金融商品規制の緩和・撤廃
  - ・ 外国為替管理制度の抜本的な改正
- 3) 規制・監督体制の見直し

# 金融ビッグバンとわが国の不動産市場

## 橋本ビジョン・6大改革



### 金融システム改革

フリー

フェア

グローバル

#### 1) 幅広い競争の実現

業際乗入・金融持株会社等

#### 2) 資本取引の自由化

資本市場機能向上（手数料自由化、投信窓販）  
資産運用緩和・撤廃（年金・保険の運用緩和）  
商品規制緩和・撤廃（ラップ・アカウント・会社型投信）

#### 3) 外国為替管理の自由化

金融機関の競争激化

新規資金の流入

新規商品の解禁

金利の上昇

担保不動産処分の加速・  
大型化／金融機関所有の  
営業用資産の見直し

年金・信託・保険資金  
の流入／海外からの不  
動産投資

REIT（会社型投資信  
託）等、新たな投資ビ  
ビクルの税制・法制的整備

建設・不動産・ノンバ  
ンクの整理／一般企業  
の所有不動産見直し

### 不動産市場・不動産資本市場



Mitsui Fudosan Investment Advisors, Inc.

三井不動産投資顧問（株）

98/03/11



# 金融ビッグバンとわが国の不動産市場

## 橋本ビジョン・6大改革

3

金融システム  
改革

### 不動産市場

担保不動産処分の加速・  
大型化／金融機関所有  
の営業用資産の見直し

建設・不動産・バンク  
の整理／一般企業の所  
有不動産見直し

＜投資対象＞  
不動産市場の整備  
(税制・借家法見直し)  
不動産投資商品

### 不動産投資市場の創造

### 不動産資本市場

年金・信託・保険資金の  
流入

REIT (会社型投資  
信託) 等、新たな投資  
ビヒクルの税制・法制  
の整備

＜投資資金＞  
年金、生保  
個人資金  
海外資金

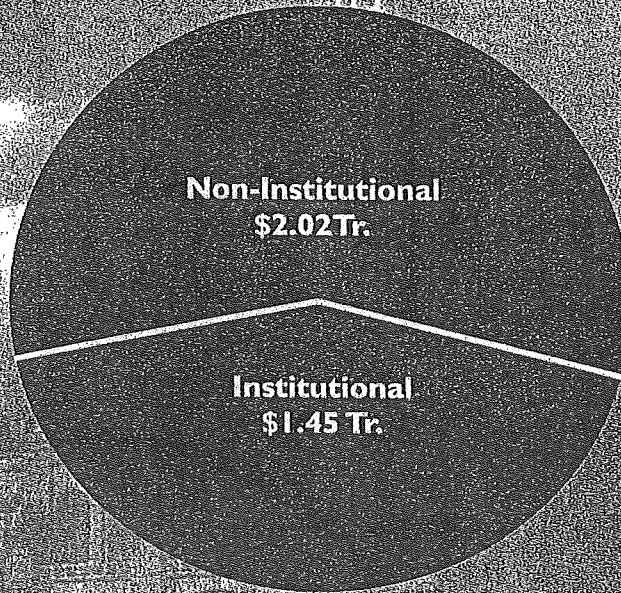


三井不動産投資顧問 (株)  
97/10/31

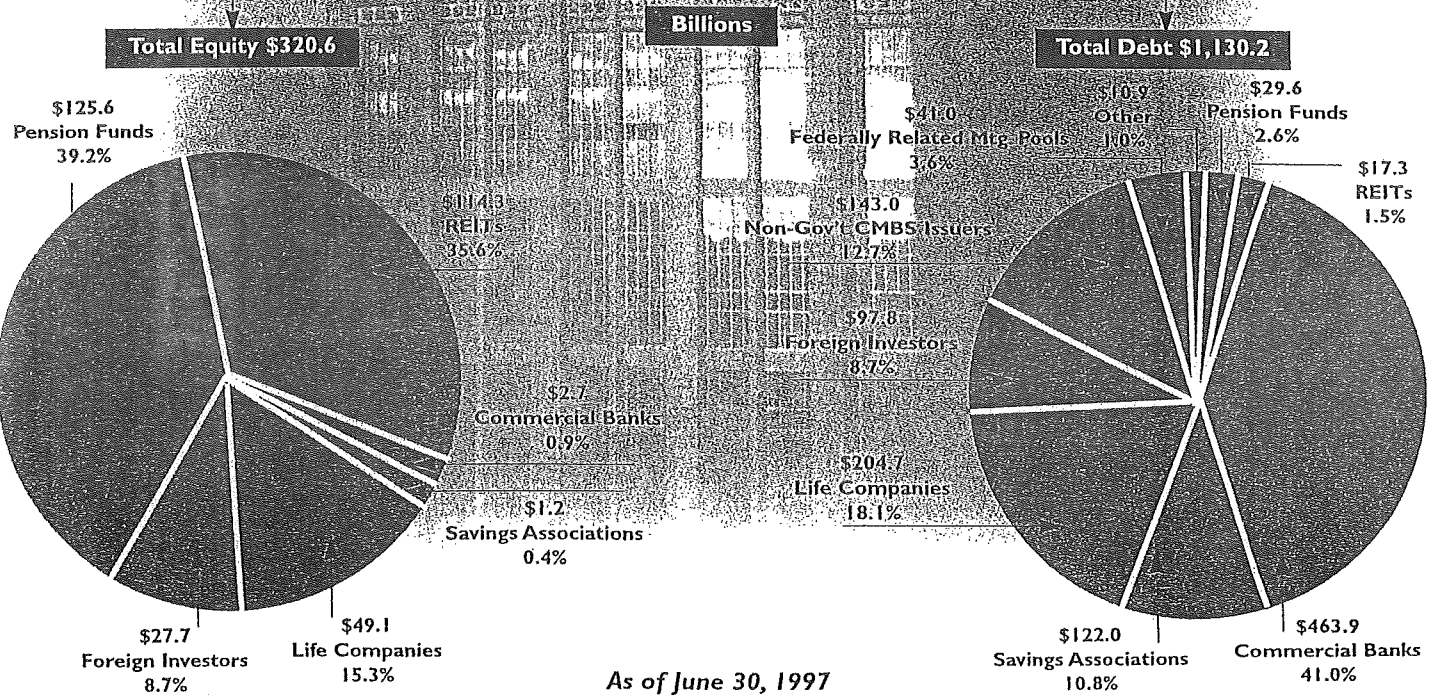
# CAPITAL SOURCES:

The Flow of Funds

Total U.S. Real Estate: \$3.47 Trillion



*Note: The equity and debt pies have been combined for purposes of illustration. A comparison of equity to debt will not be strictly "apples to apples" due to the inclusion of non-institutional debt on the mortgage side. However, comparing individual components over time within equity and debt provides useful insight into the capital flows of real estate.*



As of June 30, 1997

SOURCE:  
ERE Yarmouth Investment Research

# 金融ビッグバンとわが国の不動産市場

## 橋本ビジョン・6大改革

3

金融システム  
改革

### 不動産市場

担保不動産処分の加速・  
大型化／金融機関所有  
の営業用資産の見直し

建設・不動産・ノバツ  
の整理／一般企業の所  
有不動産見直し

＜投資対象＞  
不動産市場の整備  
(税制・借家法見直し)  
不動産投資商品

### 新たな不動産業

＜不動産投資顧問＞  
資金受託部門  
投資部門  
投資商品開発部門

＜フィー・デベロッパー＞  
開発プロジェクト運営

＜アセット・マネージャー＞  
資産管理

### 不動産資本市場

年金・信託・保険資金の  
流入

REIT (会社型投資  
信託) 等、新たな投資  
ビヒクルの税制・法制  
の整備

＜投資資金＞  
年金、生保  
個人資金  
海外資金



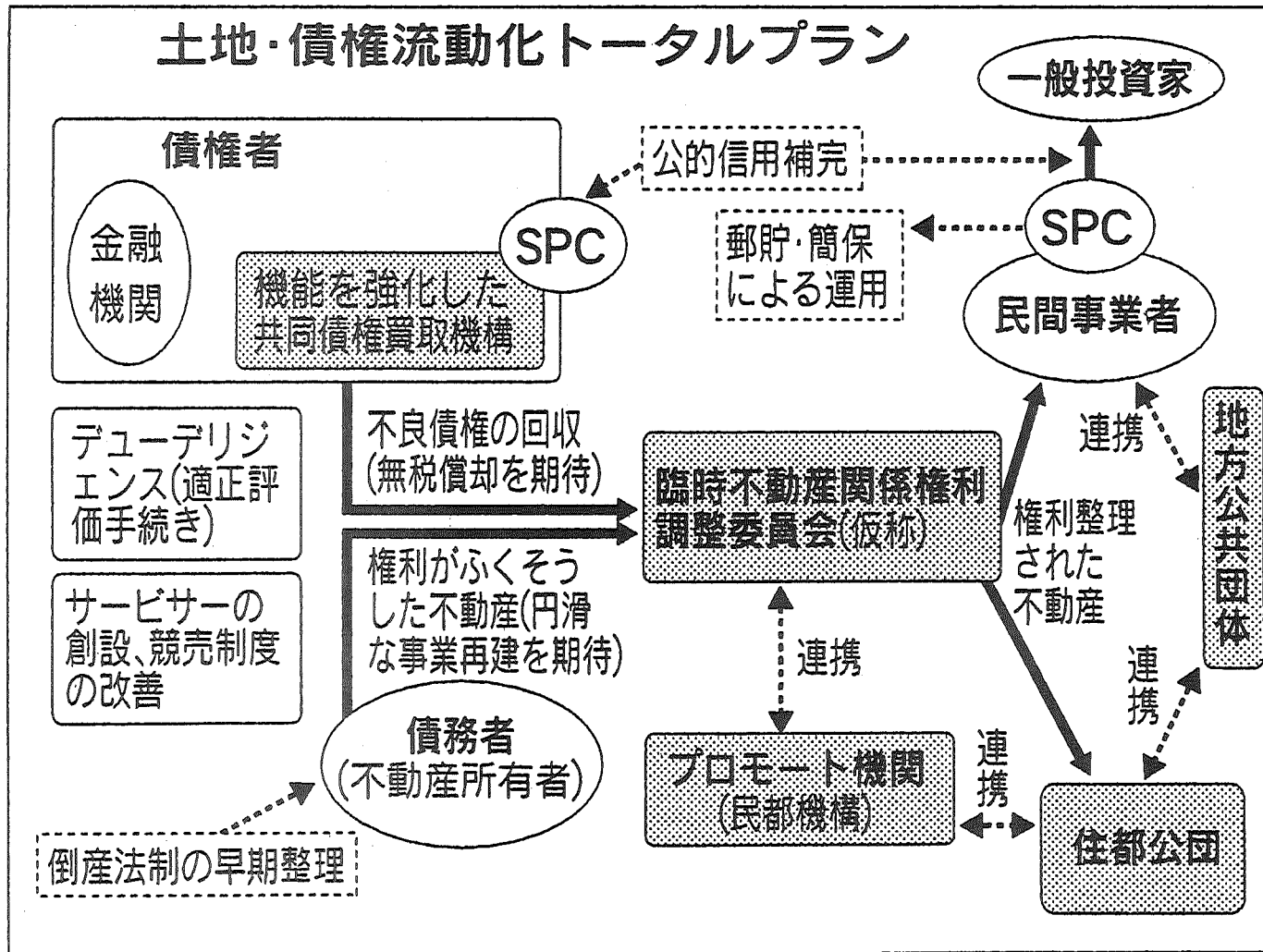
三井不動産投資顧問 (株)

97/10/31

<不動産関連サービス業務>

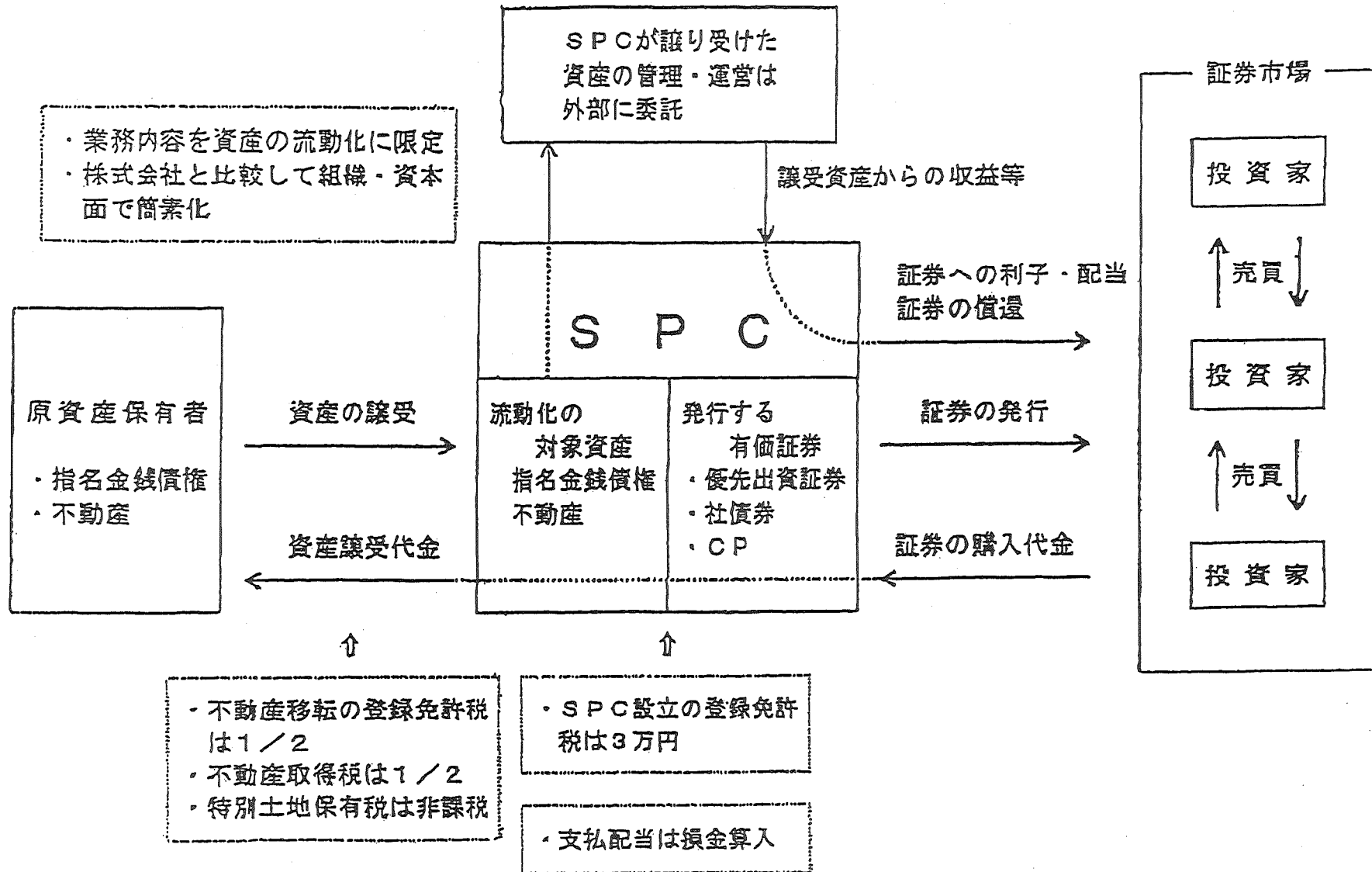
	資金供給サイドを代理	中間部門	資金需要サイドを代理
業態	<p>不動産投資顧問</p> <p>市場調査 物件取得 投資サービス</p> <p>デュー・ディリ 会計業務</p> <p>ポートフォリオ管理 資産管理</p>	<p>鑑定業 仲介業</p> <p>デベロッパー 仲介業 管理会社</p> <p>鑑定評価 物件売却</p> <p>開発管理 リーシング 物件管理</p>	<p>投資銀行不動産部</p> <p>不動産金融 セール&amp;リースバック 不動産証券化 不動産M&amp;A</p> <p>物件売却</p>
取扱商品	<p>実物不動産 不動産ファンド 不動産証券化商品</p>	<p>実物不動産</p>	<p>実物不動産 不動産ファンド 不動産証券化商品</p>
主要顧客	<p>年金基金 機関投資家 海外投資家 大富豪</p>	<p>不動産所有者 不動産購入者 不動産借り主</p>	<p>事業会社 大型不動産所有者 (投資銀行小売り部門) 一般個人</p>

# 土地・債権流動化トータルプラン

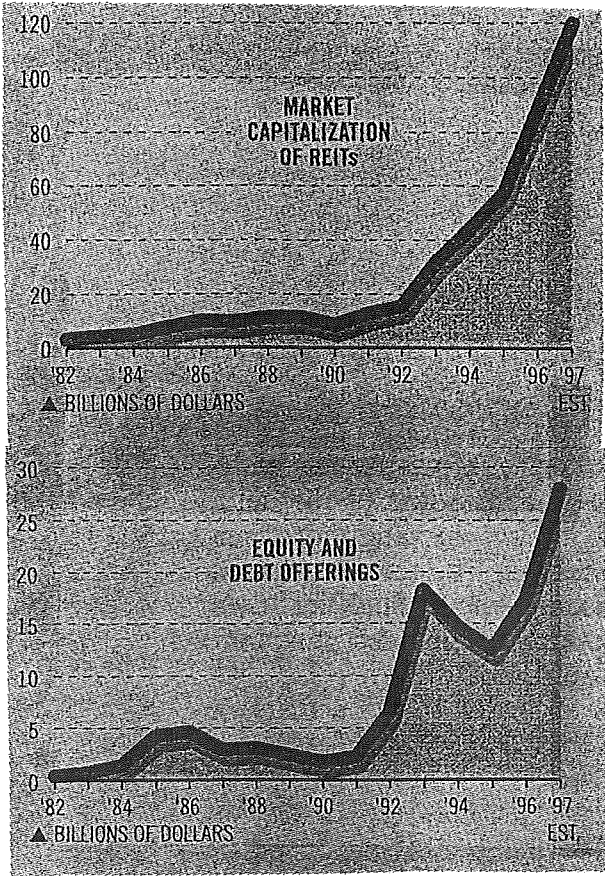




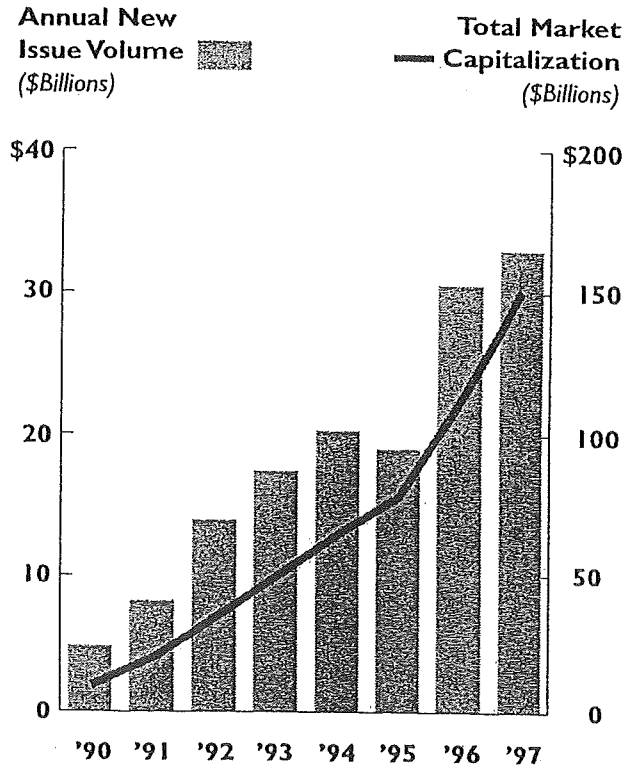
# SPCを活用した資産の流動化のイメージ



## REIT Capitalization (\$Billions)

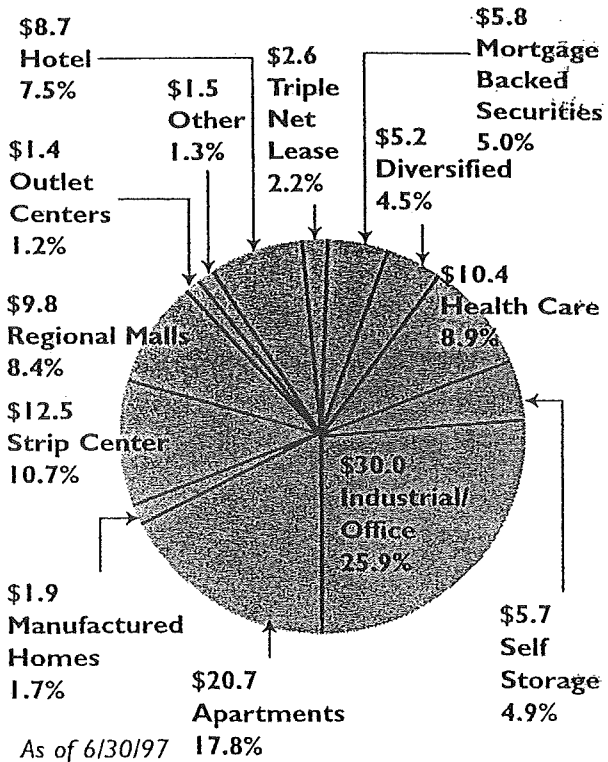


## CMBS Market



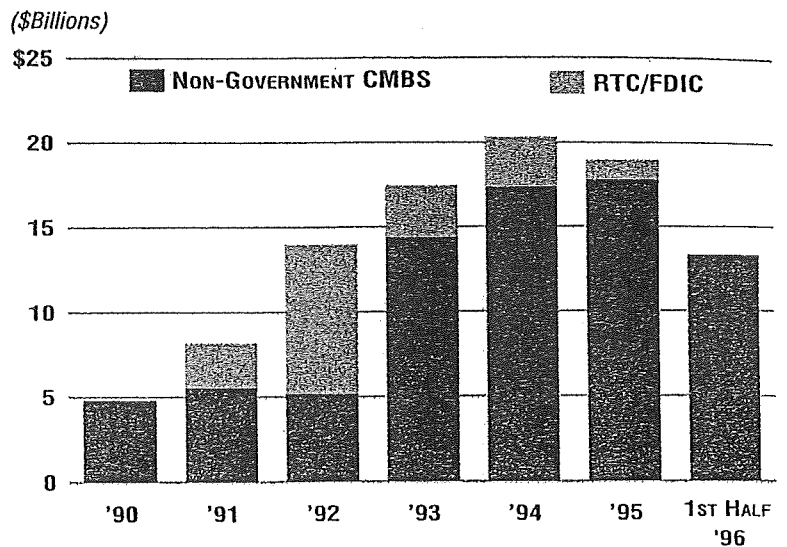
SOURCES:  
Commercial Mortgage Alert; ERE Yarmouth  
Investment Research

## Property Type



SOURCE:  
National Association of Real Estate Investment Trusts

## CMBS OFFERINGS



Source: Commercial Mortgage Alert