

JHRCA

日本ホテルレストランコンサルタント協会 関西支部

9月例会報告

2008年9月25日

JHRCA正会員：ゲスト会員各位

1. 9月例会報告

今月は正会員の難波理事に現在全世界に吹き荒れている「サブプライム問題」を通じて、今後の大阪不動産市場を大胆に予測していただきました。要旨は以下のとおりです。

- 1) サブプライムローン問題とは『サブ(SUB)補助的な～に準ずる』、『プライム(PRIME)信用』、『ローン(LOAN)貸付金』、のことで、「信用力に劣る人向けローン」が報道では「低所得者向けローン」と訳されている。
- 2) 小口の住宅ローン債権を束ねデフォルト(債務不履行)率ごとにRNBS(住宅ローン担保証券)、CDO(債務担保証券)、CDOスクエアード(CDOのCDO)として証券化して販売。これらが破綻してサブプライム問題が発生。再々分割した販路が複雑な為破綻総額の特定が出来ないことにより、銀行、証券、ファンド等の資産の一部もしくは全額が毀損する破目になった。
- 3) サブプライム問題でサブからプライムに波及して信用が収縮し、ドル安、商品価格高騰、株安を招き世界的な不況に発展しようとしている。
- 4) 不動産価値の配分は日本が土地70%家屋30%に対し、米国は土地30%家屋70%となっている。従って、アメリカの住宅価格は建物のウェイトが高いため価格変動の動きが鈍いが、今回は下落が顕著となっている。一方、日本の地価下落の要因として以下が挙げられる。

外的要因としてサブプライム問題と原油高・穀物高

内的要因として建築基準法改正、不動産の業界から始まった「偽装」が各業界に波及、金融商品取引法の改正、需要・供給のアンバランス

5) わが国の実情

私募ファンドとJ-REITの市場規模は拡大しても、融資環境が厳しくなっているためファンド実施の延期または中止が増えてきている。特に大都市を含めた地方都市の事業融資は基準の厳格化が目立ち、融資を受けられない案件が多発している。

6) 関西の動向

湾岸大型開発の動向(大阪湾に沿って姫路から和歌山に至る)

大阪湾における生産拠点の集積化

松下尼崎工場、松下姫路新工場、和歌山住友金属工業、大阪市の旭ガラス、松下電池工業、堺のシャープ21世紀コンビナートなどが、個々で1,000億～5,550億円の巨額の投資により工場建設を進めている。

これからの大阪経済

シャープ、松下で代表されるものづくりの場の関西復帰

24時間遊び、学び、働く場の形成

働くスタイルの変化 不動産ニーズに影響

各社の工場は効率の良い生産体制の構築により、24時間稼働させる為、これらに従属する多数の労働者を受け入れる飲食、サービス産業の需要が見込まれる。また不動産業では、働く期間の多様化により賃貸借契約のスタイルが変化することが予測される。

2. その他の報告

1) マカオ視察旅行の件

すでにお申し込みされた方も居られますが、これまでの会合で参加の意思表示をされている方でまだ正式に申し込みをされていない方が居られます。締切日にはまだ時間がありますが関東支部はすでに終了しておりますので、参加希望の方は至急事務局までお申し込みください。お二人のペアがお決まりで無い一人で申し込まれる方は事務局で締め切り後ご相談・調整させていただきます。なお、部屋が広いのでトリプルユースも可能とのことです。

2) 今月もゲスト会員を希望される方が4人ほどいらっしゃいました。10月の例会を終了した時点ではっきりしたご意向をお聞きし再確認いたします。

3) 11月に正会員の的場さんが還暦を迎えられ、11月21日に有志によりリーがロイヤルホテルでお祝いパーティが開かれることになりました。当支部からも参加される方がかなりいらっしゃいますので、11月の例会は1日早めて**11月20日(木)**といたします。ご了承の上ご予約いただくようお願い申し上げます。

以上 JHRCA関西支部事務局 山田 寛