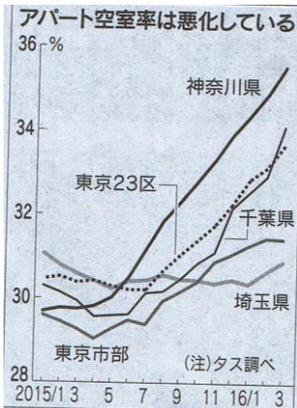




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. アパート空室率、急上昇！相続税対策で建設増え！



首都圏のアパートの空室率が悪化しています。不動産調査会社のタス（東京・中央）が5月31日発表した統計によると、3月の神奈川県の空室率は35.54%と2004年に調査を始めて以来、初めて35%台に上昇しました。東京23区や千葉県でも空室率の適正水準とされる30%を3~4ポイントほど上回っています。相続税対策でアパートの建設が急増したものの、入居者の確保が追い付いていないのです。

アパートは木造や軽量鉄骨で作られた賃貸住宅で、空室率は入居者を募集している総戸数のうち空いたままの住戸の割合を示します。不動産会社のアットホームのデータなどをもとに算出した東京23区の空室率は33.68%。15年9月から6か月連続で過去最悪の水準を更新しました。千葉県でも34.12%と過去最悪の更新が3か月続いています。埼玉県は30.90%、23区以外の都内は31.44%と比較的安定した水準です。

首都圏でアパートの空室率が急速に悪化したのは15年夏ごろです。15年の相続増税にともない「アパートの建設需要が盛り上がり、空室率が急速に悪化した」(タス)。アパートの建設費用は家賃収入で賄うのが一般的だ。空室率が高いと想定した賃料収入に満たず、多額の建設費用をオーナーが抱えるリスクがあります。

アパートの開発事業者は旺盛な建設需要に押されて営業活動に引き続き力を入れていきます。住友林業は全国の支店の営業・設計業務を支援するチームを4月に設立。大東建託は営業人員を20年に約4千人と16年と比べて1割強増やす計画です。
(日本経済新聞 2016.6.1)

2. オフィスビルの取引価格、上げ幅突出(東京・大阪)

都市名	上昇率 (%)
東京	4.3
大阪	3.1
北京	2.7
ホーチミン	2.1
ロンドン	2.1
上海	1.4
バンコク	1.3
ニューヨーク	1.0
香港	0.7

(注)日本不動産研究所調べ

東京と大阪のオフィスビルの取引価格の上げ幅が世界的にみても突出しています。日本不動産研究所（東京・港）が26日まとめたアジアや欧米の主要都市の不動産価格の調査結果によると、前回調査（2015年10月1日時点）と比べた上昇率は東京が4.3%と首位、大阪が3.1%で2位でした。金融緩和や日銀のマイナス金利政策の影響でオフィスビルに投資資金が流れ込んでいます。

調査時点は4月1日。東京、上海など世界14都市を調べました。同所の不動産鑑定士がビル価格や賃料を評価し指数化しました。国債より利回りが相対的に高いオフィスビルに資金が流入しているのが分かります。

オフィスビル賃料の上昇率は東京が1%、大阪が0.6%。「18~19年にかけてオフィスビル供給が増えるため、移転などに慎重な企業が出てきている」（不動産サービス大手、ジョーンズラングラサールの大東雄人氏）という見方が多い。(2016.5.27 日本経済新聞)

3. オフィス空室率、地方都市で低下、福岡・札幌・東京並に！

IT（情報技術）企業が地方都市で拠点開設や移転を進めています。政令市でも東京都心に比べオフィスの賃料が2~4割安く、人材も採用しやすいためだ。福岡市や札幌市のオフィス空室率は東京並に下がっています。

福岡では大手が相次ぎ拠点を大規模オフィスに移転・集約しています。LINEの子会社、LINE Fukuoka（福岡市）は5月、開発拠点をJR博多駅前の「JRJP博多ビル」に統合します。「福岡は新幹線駅や空港も近い。学生が多くIT産業の連携も進む」（LINE）として約650人の従業員を集約します。富士通の子

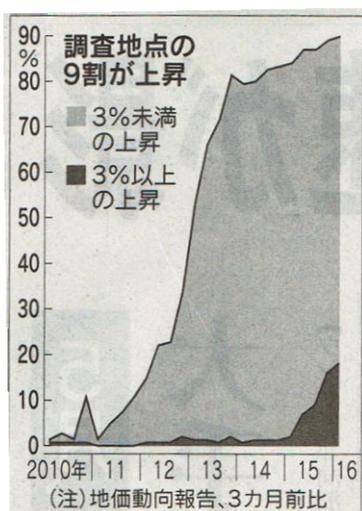
会社、富士通コミュニケーションサービス（横浜市）も6月、福岡県豊前市に企業や自治体の業務を受託するサテライトオフィスを開きます。



地方でも高速ネット回線の普及などインフラ整備が進み、IT企業の移転を後押ししています。札幌では日本IBM系のISOLデリバリーセンター札幌（札幌市）が新拠点を開き、ITを使って新たな金融サービスをつくる「フィンテック」関連の需要を開拓します。

三幸エステート（東京・中央）によると、札幌市でフロア面積が660平方メートルを超える大規模オフィスの空室率は2.94%（5月調査時点）と東京23区に近い。一方、福岡の平均賃料は3.3平方メートル8750円、札幌は6334円と、東京23区に比べてそれぞれ23%、44%安い。（2016.5.21 日本経済新聞）

4. 地価9割が上昇、4月の主要都市！！



主要都市の地価が緩やかな上昇を続けています。国土交通省が6月3日発表した4月の地価動向報告によると、調査地点の9割で1月時点と比べて上昇しました。三大都市圏に加えて、札幌や福岡、金沢などの地方都市も3%以上の高い上昇率になりました。堅調なオフィス需要や訪日外国人の増加に対応したホテル用地の取得などがけん引しました。

全国の高層マンションや商業施設の集積地を中心に99地点の4月1日時点の地価を調べた結果、1月1日と比べて89地点で地価が上昇しました。横這いは10地点、下落はゼロでした。

名古屋市の太閤口と、大阪市のなんばは6%以上上昇しました。名古屋ではビジネスホテルの建設が活発で、将来のリニア中央新幹線開業への期待が高い。大阪は外国人観光客をねらった出典が増えています。札幌市の駅前通や、金沢駅、京都駅の周辺も3~6%上昇しました。

再開発が進む東京の日本橋や虎ノ門のほか、高級マンションが多い番町も上昇が目立ちます。富裕層や海外投資家の購入需要が強いという。四半期ごとの地価動向報告は公示地価などの先行指標とされる。金融危機に見舞われた2008~09年には上昇地点がゼロになりました。13年以降は上昇地点が全体の過半を占め、足元では3%以上の上昇が2割近くを占めています。（日本経済新聞 2016.6.4）

5. 遺言書に「花押」は無効～最高裁

戦国武将らが使ったとされる手書きのサイン「花押」を記した遺言書が有効かどうか争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第2小法廷（小貫芳信裁判長）は6月3日、「花押が押印の代わりとは認められない」として遺言書が無効と判断しました。



自筆の遺言書が本人の意思で作られたことを担保するため、民法は署名と「印」の両方が必要と定めています。小貫裁判長は「花押で文章を完成させる慣行や意識はなく、押印と同じものとは認められない」と指摘。花押を認めた二審・福岡高裁那覇支部判決を破棄したうえ、相続に関する審理が尽くされていないとして高裁に差し戻しました。

一審・那覇地裁判決は「花押は認印よりも偽造が難しい」として遺言書が有効と認め、二審も支持していました。一、二審判決によると、琉球王国の高官を務めた一族の子孫にあたる男性（当時85）が2003年、印鑑の代わりに花押を書いた遺言書を残して亡くなり、息子同士が有効か否かを争っていました。

花押は現代でも政府の閣僚が閣議決定の書類に使うことがあります。（日本経済新聞 2016.6.4）

6. 個人の不動産投資活発！！

個人による国内外の不動産への投資が拡大しています。海外の不動産で運用する投資信託への資金流入は今

年1~4月に9千億円を超え、同期間では過去最高となりました。三菱地所が投資用マンション事業への参入を決めるなど個人マネーを不動産に呼び込もうとする動きも活発です。日銀のマイナス金利政策で金融商品の利回りが低下する中、比較的高い利回りを保つ不動産の存在感が高まってきました。

海外の不動産投資信託（REIT）で運用する投信への資金流入が増えています。ドイチェ・アセット・マネジメントの調べでは、購入から解約を引いた純流入額が1~4月に9017億円にのぼり、昨年の同期間より27%多い。5月も資金流入が続いており、年間で2兆円を超える可能性があります。

マイナス金利導入を受け、国内REITにも1月下旬から資金流入が加速しました。ただ相場が急上昇し、分配金をREIT価格で割った利回りが低下。足元では、高い利回りを保つ海外REITに個人マネーが向かっています。利回りは国内の年3.3%に対し、世界平均は4.6%に達します。

日本の10年国債利回りはマイナス圏に沈み、円高や新興国景気の減速などで株式相場の不透明感も強い。少しでも有利な運用先を探す投資家の関心は、REITなど不動産に向いやすい。

不動産や住宅大手が個人マネーを取り込む動きも目立ちます。三菱地所は投資用ワンルームマンション事業に乗り出し、年200~300戸の開発を目指す。東京都千代田区や港区、品川区などで7棟を開発する予定で、第1弾を今秋に売り出します。

1戸あたりの広さは25平方メートル程度で、価格は3千万~4千万円になりそう。ワンルームマンション市場の投資利回りは数%とされ、運用目的や相続税対策などでの購入を見込んでいます。

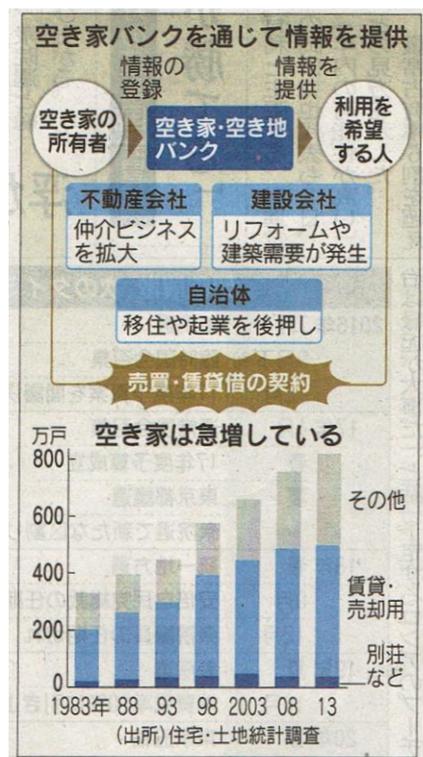
住友林業は賃貸アパート開発を強化します。専任の営業部隊を4月から東京や大阪など大都市に集約し、土地所有者にアパート建設を働きかけています。「マイナス金利下で資産運用が難しくなる中、立地条件の良い物件は安定した運用先として需要が高い」（佐藤健取締役専務執行役員）

賃貸アパートの経営支援を手掛けるインベスターズクラウドは、4月から小口の不動産投資事業を始めました。同社が開発する賃貸アパートへの投資を1口10万円の少額でインターネットで募ります。

ただ、過熱感も出始めていて、不動産サービスのCBRE（東京・千代田）によると、運用収益を物件価格で割った利回りは、東京・大手町のオフィスビルで4月は3.7%と03年の調査開始以来の最低を更新しました。賃料収入に比べ物件価格が高騰していることを示し、将来の価格下落リスクを指摘する声もあります。

(2016. 5. 23 日本経済新聞)

7. 全国の空き家情報集約、国交省



国土交通省は全国の空き家や空き地の情報を集約し、購入希望者がインターネット上で条件に合う物件を見つけやすくする。地方自治体が個別に運営する「空き家バンク」の情報を一元化します。地方の人口減少や団塊世代の相続によって空き家は増え続ける見通しなので、税制などでの空き家対策に加えて情報提供を拡充することで、民間の不動産関連ビジネスの拡大につなげる。

国土審議会（国交省の諮問機関）が月内にまとめる土地政策の報告書に明記する。必要な経費を2017年度予算の概算要求に盛り込み、早ければ同年度にも始めます。

空き家バンクは持ち主に物件情報を登録してもらい、購入や賃貸を希望する人に情報を提供する仕組み。国交省の調査によると68%の自治体が開設しています。国交省は自治体ごとに異なる使用を統一し、全国の物件をネットを通じて簡単に検索できるようにします。

空き家や空き地の利用を考えている人が希望する地域や立地条件を入力すると、全国の対象物件が一覧できる仕組みを想定しています。自治体によっては登録している物件が数件にとどまるケースもあります。選択肢を広げれば条件に見合う物件が見つかる可能性が高まります。

背景には急増する空き家問題があり、全国の空き家は約 820 戸と、20 年で 1.8 倍に膨らみました。23 年には住宅の 2 割にあたる約 1400 万戸に増えるとの予測もあります。個人が持つ空き地も 10 年で 1.4 倍になりました。団塊世代の相続ラッシュや地方の人口減少で空き家や空き地はさらに拡大するとみられています。地域の防災能力や景観を損なう恐れがあるため、国や地方自治体は対応に乗り出しています。

すぐに買い手や借り手が見つからないような物件は自治体への寄付を促します。東京都奥多摩は空き家の寄付を募り、若者に固定資産税分の家賃で貸し出しています。国交省はこうした自治体への支援策を検討します。

空き家や空き地の流通が広がれば、民間企業が不動産関連の事業を拡大しやすくなります。契約を仲介する不動産会社だけでなく、建設会社もリフォームなどの事業機会が増え、物流施設の建設用地などまとまった土地も探しやすくなります。

世界の不動産ビジネスは仲介や査定などに IT（情報技術）を活用する動きが盛んになっていて、国交省は公的な不動産データの開示を進める方針で、ネットの地図上に不動産情報をまとめて表示するサービスなどが普及する可能性があります。
(2016. 6. 6 日本経済新聞)

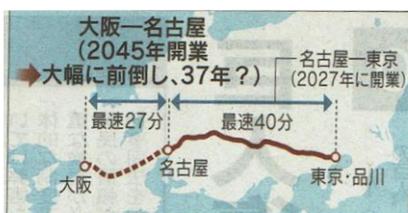
8. 住宅着工 4 月 9% 増 4 か月連続プラス !!

国土交通省が 5 月 31 日発表した 4 月の新設住宅着工戸数は前年同月比 9.0% 増の 8 万 2398 戸でした。持ち家、賃貸、分譲住宅のいずれも好調で、総戸数は 4 か月連続のプラスになりました。住宅展示場への来場も増えているという。住宅着工は横ばい傾向が続いていましたが、国交省は「持ち直しの動きが出ている」とみています。種類別では持ち家は 1.2% 増、貸家は 16.0% 増、分譲住宅は 9.0% 増でした。貸家は相続税対策として関心を集めているほか、老朽化に伴う建て替えのニーズも強いです。

分譲住宅のうち、マンションは 7.8% 増えた。地域別の総戸数をみると、首都圏は 7.5% 増、中部圏は 2.6% 増、近畿圏は 32.9% 増でした。

今後も好調な住宅着工が続くかは不透明な面もある。国交省が事業者に聞き取り調査したところ「景気の先行きに懸念があり、購入を急がない顧客が多い」という。(2016. 日本経済新聞)

9. リニア大阪延伸前倒し、調整 !!



政府と東海旅客鉄道 (JR 東海) は 5 月 25 日、リニア中央新幹線の大阪への延伸時期を 2045 年から前倒しする検討に入りました。最大 8 年短縮する案が軸。東京一大阪間を 67 分で結ぶリニアの早期整備で経済活性化につなげる。政府は長期低利融資で JR 東海の資金調達を支援します。リニアは東京から名古屋までを 40 分、大阪までを 67 分で結ぶ計画です。

着工済みの東京 (品川) 一名古屋は 27 年に開業予定ですが、名古屋一大阪間はさらに 18 年後の 45 年を予定していました。自民党や沿線自治体からは早期の全線開業を望む声が強く、政府・自民党幹部と JR 東海側が春先から前倒しに向け非公式に協議を重ねてきました。

前倒し幅は最大 8 年程度が有力。東京一名古屋の建設費だけで 5 兆 5000 億円に上る見込みで、JR 東海は銀行借入れや社債発行で自力調達する予定です。

大阪まで延伸することで総事業費は 9 兆円規模に膨らむ見込みです。同社は長期債務が急激に膨らむことを懸念し、東京一名古屋完工から大阪延伸着工までに経過措置として 8 年程度の空白期を設けています。

政府は JR 東海の財政負担を軽減するため、月末にもまとめる経済財政運営に関する基本方針 (骨太の方針) に金融面の支援を講じる方針を明記します。

具体的には民間では困難なインフラ整備などに融資する「財政投融資」と呼ばれる国の精度を活用し、超長期の資金を低利融資する案が浮上している。融資額は名古屋一大阪の延伸に必要な 3 兆円強となる見込み。

複数年に分けて国が国債が発行して資金を調達し、政府系金融機関を通じて JR 東海に貸し出す案が浮上しています。

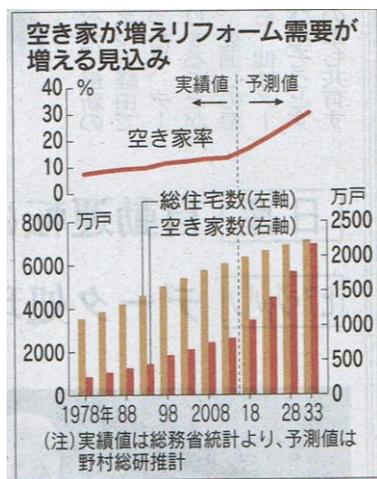
政府による金融支援で JR 東海が資金を確保できれば、「8 年間の空白期を設ける必要がなくなる」(自民党幹部) との指摘があります。

JR 東海の柘植康英社長は 5 月 25 日の記者会見で、政府から実効性のある資金支援策が提示されれば前倒しを検討する考えを表明。「早期開業は我々にも望ましい」と語りました。複数の政府関係者も「前倒しの方向で

協議が進んでいる」と認めました。

大阪までの延伸が早まれば、東京都大阪の大都市間の移動が拡大し、慣行やビジネスなどでの大きな経済効果が期待できます。 (日本経済新聞 2016. 5. 26)

10. 空き家 3割時代へ 住宅ビジネス転機！！



日本の住宅ビジネスが転機を迎えています。きっかけは空き家の増加です。野村総合研究所は7日、空き家比率が2033年に今の2倍強の30%に増えると発表。新築市場が縮むなか、LIXILなど住宅設備大手やベンチャーが住宅市場の新たな主役の座を狙い始めました。

野村総研によると、全住宅の13.5%を占める空き家の比率が今のままでは33年に30.4%に達します。住宅を買う際に新築ではなく中古を選ぶ世帯は、15年の29%から30年は48%に増えます。主任コンサルタントの大道亮氏は「住宅が長持ちするようになり、中古を買って自分好みに改修する人が増えてきた」とみている。

中古住宅の流通量はすでに増加しています。15年は10年比37%増の26万戸になりました。住宅市場が新築から中古へとシフトすれば、住宅大手以外の事業機会が広がります。最有力なのは住設大手です。

「リフォームは大きな仕事になる」。LIXILの瀬戸欣哉社長は今後の成長へ向けたけん引役として、空き家などのリフォームを掲げました。4月末に東京都内で開いた「リフォームフェア」は、来場者が当初目標を2割上回りました。東京急行電鉄は今年3月、住宅改修ベンチャーのリノべる（東京・渋谷）に出資しました。両社が組んで、人が住まなくなった中古マンション1棟をまるごと買取り、改修して販売する。東急沿線を中心に事業を拡大します。

攻め込まれる住宅大手も中古に目を剥けています。積水ハウスは今春、中古マンションの大規模改装事業を立ち上げました。「相続した実家をどうすればいいでしょうか」。ミサワホームが昨年開設した中古住宅の活用を指南する窓口には、ひっきりなしに電話がかかり、建て替えのほかリフォーム後の売却、賃貸を提案しています。新設住宅着工戸数は15年度の92万戸から30年度には54万戸に減る見込み。中古は新築よりも安く利益率が平均30~40%低いが、背に腹は代えられません。ミサワの竹中宣雄社長は「新築市場は確実に縮む。事業構造を大きく転換させないと生き残れない」と述べています。

空き家対策には政府も力を入れています。リフォームの補助金を設け、倒壊の危険が高い空き家を固定資産税の優遇対象外にして活用を促す。ただ中古住宅の流通比率が70~80%程度の欧米に比べると日本は遅れが目立つ。野村総研は戸建ての価格を築20~25年でゼロと査定する評価システムや、中古住宅のローンが新築よりも不十分な点等が足かせになると指摘します。

これまで空き家が増えてきたにもかかわらず、住宅大手は新築をつくり続け、買い手も新築志向が強かった日本で、もっと空き家が増えれば、景観だけでなく防災や治安面でも大きな問題を引き起こしかねない。開花し始めた空き家ビジネスを軌道に乗せるには官民のさらなる知恵も必要です。 (日本経済新聞 2016. 6. 8)



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<http://www.erea-office.com/#mailmagagin>)

希望しない	<input type="checkbox"/>
(御名前)