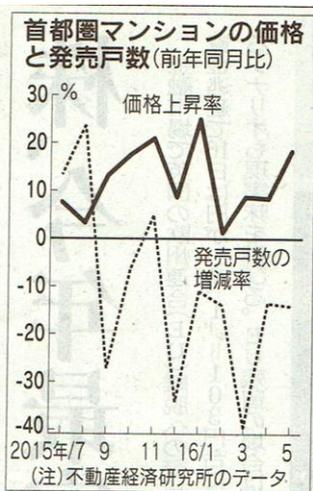




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 不動産に割高感、マンション発売6カ月連続減!



不動産経済研究所(東京・新宿)が6月16日発表したマンション市場動向調査によると、5月の首都圏の新規発売戸数は6か月連続で減りました。金利低下などを追い風に価格は12か月連続で上昇しましたが、物件の割高感が強まり、重荷になっています。

5月の発売戸数は前年同月比14%減の3002戸。このうち同月内に売れた物件は71%にとどまり、「好不調の目安」とされる70%を何とか上回ったものの、同比率は過去6か月のうち4か月は50~60%台に落ち込んだ。不動産業界からは瞬間蒸発のような売れ行きではなくなり、物件がだぶつき始めている(野村不動産ホールディングスの木村博行取締役)といった声が出ています。

価格上昇が続き、割高感が強まっていることが大きい。東京カンテイ(東京・品川)がまとめた2015年の新築販売価格(速報値、70平方メートルあたり)から平均年収の何倍かを計算すると、東京や神奈川では11倍超に達し、サラリーマンが購入しにくくなるとされる7倍を大きく上回っています。

不動産会社や機関投資家も売買を手控え始めています。不動産サービス大手のジョーンズラングラサル(東京・千代田)によると、今年1~3月の事業用不動産への投資額は前年同期比28%減りました。都心のオフィスビルなどは価格が高騰し、投資魅力が薄れています。

ただ日銀が大規模な金融緩和を続け不動産向け融資も拡大。不動産市況が目先、急速に悪化するといった見方はありません。(2016.6.17 日本経済新聞)

2. 主要業種の天気図(7-9月)

建設・セメント …建設の民間受注堅調  → 

建設受注は都市再開発関連など民間工事を中心に引き続き堅調。年後半にかけて作業員の人件費の上昇を予測する声が多いが、資材価格は足元では総じて落ち着いた環境にあります。セメントは公共工事など国内需要の冷え込みが響くが、品櫃の良さを武器に海外のインフラ整備向けなどで輸出は堅調に推移しています。

マンション・住宅 …販売価格は上昇傾向  → 

消費税率引き上げの再延期が決まりました。今夏は住宅の駆け込み需要が見込まれていましたが、消費者が購入を急ぐ大きな理由が消えました。マンションは建設費高騰で販売価格が上昇傾向。売れ行きは引き続き厳しく、郊外の物件では販売会社が供給戸数を絞っています。都心の高額物件は堅調な売れ行きを保つ見込みです。

鉄工・非鉄 …東京五輪需要に期待  → 

中国の過剰生産による市況悪化は底を打ち、価格は急上昇しましたが、足元は調整局面です。輸出が採算割れとなる状況からは脱しました。国内の鋼材需要は弱い、東京五輪に向けた開発案件が立ち上がるとの期待が強い。アルミは自動車の軽量化やボトル缶の需要が強くなり、銅は依然として価格が低迷しています。

(2016.7.3 日本経済新聞)

3. 路線価上昇、地価転嫁マンション高騰！！

国税庁が7月1日発表した2016年分の路線価（1月1日時点）は、全国の平均変動率が2008年以来、8年ぶりに上昇しました。都心部では、地価の上昇に加えて資材価格や建設作業員の人件費の高騰でマンションの価格が上昇し続けており、徐々に手が届きにくくなっている。

不動産経済研究所によると、近畿の新築マンションの平均価格は2016年に1坪（3.3平方メートル）当たり207万円と、10年前（148万円）の約1.4倍に上昇。特に、京阪神の都心部の新築分譲マンションの価格が高騰しています。



大阪市中心部のマンション建設現場。利便性の高い都心部の物件は価格上昇が続く（大阪市北区で）

京都市内では販売価格が1億円を超える「億ション」の開発も相次いでいます。市内で不動産会社を営む男性（66）は「10年前と比べたら京都中心部の不動産価格は相当上がったが、それでも売れているんだから売り手は強気だ」と話しています。

地価の上昇は、利便性が高い都心部の土地がマンション、ホテル、店舗などで「争奪戦」になっていることが背景にあります。

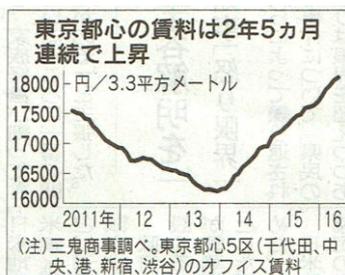
今年初め、大阪市中心部にある本町地区の土地の入札が行われた。参加した大手不動産会社によると、参加したのはマンションやホテル開発業者など約10社に上ったが、落札したのはホテル開発業者だったとみられます。この不動産会社の担当者は「落札額は、うちの入れた価格より2割程度高かったようだ」と明かしました。

三井住友トラスト基礎研究所の北村邦夫研究理事は「都心では訪日外国人客の急増を受け、マンションやオフィス開発業者などと比べてホテル開発業者が高い収益性を見込んで強気に土地を買っている」という。

日本銀行が2月に導入したマイナス金利政策で、金融機関では住宅ローン金利の引き下げ競争が激化しています。住宅投資がしやすい環境が整い、「窓口への相談数が倍増しましたが、実際には既存契約の借り換えが多い」（地方銀行）という。不動産経済研究所の大阪事務所長は「価格が高すぎて消費者が購入を敬遠するケースも出てきている」と指摘しています。

(2016.7.2 読売新聞)

4. オフィス賃料、上昇続く！！



オフィスビル賃料の上昇が続いています。仲介大手の三鬼商事（東京・中央）が6月9日発表した5月末の東京都心の平均募集賃料は、前月末と比べ46円あがり3.3平方メートルあたり1万8107円となりました。上昇は2年5か月連続です。6年1ヶ月ぶりの高水準で天井感も出始めており、上昇幅は縮まっています。

東京都心の空室率は4.05%と前月に比べ0.18ポイント下がり、2ヶ月連続の低下で、需給均衡の目安とされる5%を下回る水準が続いています。

5月には赤坂プリンスホテル跡地に整備された東京ガーデンテラス紀尾井町（千代田区）の大型オフィス棟「紀尾井タワー」が完成。ヤフーやメットライフ生命保険が入居し「満室で稼働を始めた」（西武プロパティーズ）。4月完成の三菱地所「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」（千代田区）も、ほぼ満室となった。

ただ5月末の平均賃料の上昇幅は縮まり、6か月ぶりの低水準でした。「高額物件では見直しの動きもある」（三幸エステートの今関豊和チーフアナリスト）。需給状況を敏感に反応する新築ビルの平均賃料は、4月末に一時、低下した。足踏み景気を映し企業の投資も力強さに欠く。（2016.6.10 日本経済新聞）

5. 路線価上昇、繁華街で顕著！！

国税庁が7月1日発表した2016年分の路線価（1月1日時点）で、近畿2府4県の標準宅地は平均で0.2%の上昇と8年ぶりにプラスに転じました。京都、大阪府の上昇率が15年より拡大。兵庫、奈良、和歌山は下落が続いているものの、下落率は縮小しました。インバウンド（訪日外国人）急増による商業用地の収益性向上などが反映されました。

	2016年	2015年
滋賀県	▲0.2	0.0
京都府	0.8	0.1
大阪府	1.0	0.5
兵庫県	▲0.3	▲0.7
奈良県	▲0.5	▲0.6
和歌山県	▲1.9	▲2.7
平均	0.2	▲0.2

(注)変動率は前年比、%、▲はマイナス

ただし16年1月以降は円高や中国の関税強化で訪日客の消費の伸びが鈍り、先行きは不透明です。担当の不動産鑑定士は「商業施設の売上高が減ると賃料も下がる場合が多い。長期で賃料が下がれば地価にも影響が出る」とみている。さらに「円高の影響がどこまで地価に反映されるかも注視している」という。

京都府で最高路線価が上昇したのは主に京都市内です。ホテルとマンションの需要が押し上げました。観光客の増加でホテルの宿泊率は平均90%を超え、不足感が出ています。四条河原町では高島屋が用地を取得して店舗を拡大するなど、商業ビルの需要も回復傾向にあります。



近畿で最高額の大阪市北区角田町の御堂筋周辺

所在地	価格	変動率
滋賀 草津市大路1丁目 (JR草津駅東口広場)	265	1.9
京都 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 (四条通)	3,250	16.9
大阪 大阪市北区角田町 (御堂筋)	10,160	22.1
兵庫 神戸市中央区三宮町1丁目(三宮センター街)	2,800	12.9
奈良 奈良市東向中町 (大宮通り)	540	1.9
和歌山 和歌山市友田町5丁目 (JR和歌山駅前)	360	0.0

(注)カッコ内は面している道路など。価格は1平方メートル当たりで単位千円。変動率は前年比、%

兵庫県は県全体では下落しましたが、神戸市や阪神間は回復傾向にあります。神戸市中央区三宮1丁目の三宮センター街は12.9%上昇しました。3年連続の上昇で上昇率が2桁になったのは8年ぶりです。

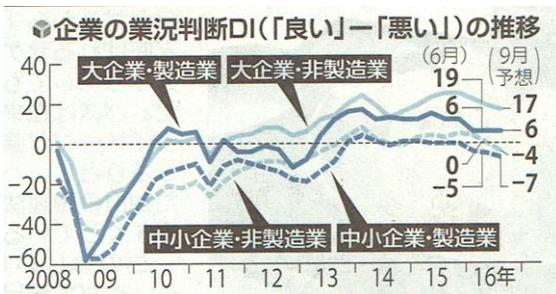
同市は三宮周辺の再開発構想を進めており、阪急電鉄と西日本旅客鉄道(JR西日本)が駅ビルを建て替える予定です。担当の不動産鑑定士は「再開発の動きを織り込んで価格が形成されている」と説明しました。

奈良県の路線価は8年連続で下落しました。人口減少などを背景に県南部の市町村で大幅に下落したことが響きました。しかし県北部は奈良市を中心に訪日客の伸びや個人消費の増加で上昇。この結果、県全体の下落率は0.5%となり、15年より0.1ポイント改善しました。

和歌山県は継続調査の3891地点のうち295地点で上昇し、標準宅地の平均も下落率が縮小しました。

滋賀県は標準宅地の平均が15年は14年比で横ばいだったが、県北部などの住宅地の需要が減り、16年は下落に転じました。
(2016.7.2 日本経済新聞)

6. 景気感、2期連続低水準、円高輸出に打撃！！



日本銀行が7月1日発表した6月の全国企業短期経済観測調査(短観)は、代表的な指標となる「大企業・製造業」の業況判断指数(DI)が、前回3月調査から横ばいのプラス6となり、2四半期連続の低水準でした。先行きについても厳しい見方が続いています。

円高の進行で自動車など輸出企業の採算が悪化する一方、石油元売りなど原油価格の持ち直しで改善した業種もありました。

短観は、日銀が企業約1万社を対象に3カ月ごとに行っているアンケート調査。今回は、ほぼすべての企業が、英国の欧州連合(EU)離脱を巡る国民投票の前に回答しており、「英国ショック」の影響は織り込まれていない。最近の景気が「良い」と答えた企業の割合から「悪い」と答えた企業の割合を引いたDIで、企業の景況感を判断しています。

「大企業・製造業」のプラス6は3月短観と横ばいで、「アベノミクス」が始動して間もない2013年6月(プラス4)以来の低水準となります。ただ、市場予測の大半は悪化を見込んでいました。

業種別では、円高の影響を巡って明暗が分かれました。

輸出企業の「自動車」は前回調査より7ポイント悪化のマイナス2となり、「業務用機械」も4ポイント落ちました。一方、円高で原材料の輸入価格が低下した「石油・石炭製品」が22ポイント、「食料品」が9ポイント、それぞれ改善しました。

「大企業・非製造業」のDIは2四半期連続で悪化しました。円高の進行や熊本地震により、訪日外国人客の授与が減速していることが影響しました。業種別では、「宿泊・飲食サービス」が11ポイントの大幅悪化となり、「小売り」も7ポイント落ち込みました。

中小企業では、景況感の陰りが一段と鮮明となりました。製造業が1ポイント、非製造業が4ポイントの悪化でした。

先行きに対する不透明感も強まっている。大企業の3か月後の見通しは横ばいだが、28業種中20の業種で景況感悪化する見通しです。中小企業では、製造・非製造を合わせた全体で4ポイントの悪化が見込まれている。

(2016.7.1 日本経済新聞)

7. ビジネスホテル稼働率、5月も前年割れ76%！！

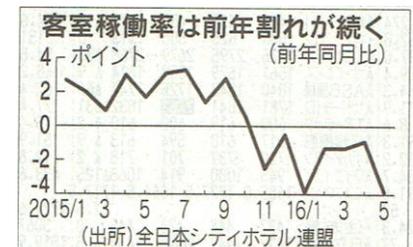
ビジネスホテルの業界団体、全日本シティホテル連盟（東京・品川）が6月28日まとめた5月の客室稼働率は、前年同月比3.9ポイント低い76.8%でした。7か月連続で前年同月を下回りました。熊本地震や円高で訪日外国人（インバウンド）を中心に需要が伸び悩みました。

九州地方は19.8ポイント低い57.5%。熊本県は復旧作業に伴い宿泊客が増えているが、長崎など周辺県の観光客が減りました。東京都も7.1ポイント低い83.9%でした。インバウンド需要が鈍く「富士山観光に向う客が止まる神奈川県稼働率も振るわない」（同連盟）。四国や中国、甲信越も稼働率が低下しました。

2015年から宿泊料金の値上げが相次ぎ、稼働率低下に拍車をかけています。米旅行予約サイト「ホテルズ・ドット・コム」の集計によると、全国のホテルの平均宿泊価格（1泊1部屋）は15年に1万5529円。前年に比べ12%上昇しました。

新幹線が開業した北海道は11.9ポイント高い74.4%。大阪府は0.7%高い81.8%でした。

(日本経済新聞 2016.6.29)



8. 相続の専門人材100店に(大和証券)

大和証券は相続の手続きに詳しい専門人材を2018年3月までに現在の2倍の100店に配置します。相続税の試算から不動産の評価まで幅広く応じます。昨年の税制改正で相続税の課税対象者が増加し、手続きに悩む人も増えているので、大和は相続相談を無料のサービスとし、新規の顧客を取り込んで資産運用ビジネスにつなげます。支店に配置する「相続コンサルタント」はCFPというファイナンシャルプランナーの資格を持ち、座学研修や数カ月の相続関連の実務を経験した人材。14年秋から支店への配置を始めました。100店に配置されれば全支店の8割以上になります。

提供する「相続トータルサービス」は、相続手続きや保有財産の評価と分析、不動産査定、遺言書作成などをまとめて支援します。支店に専門人材を常駐させて顧客の利便性を高めます。

大和は現在も無料でサービスを提供しており、口座を持たない新規の顧客が来店しています。サービスを利用した顧客が大和で資産運用を始めるケースも多いという。(日本経済新聞 2016.6.27)

9. 太陽生命、保有物件老人ホームに(収益力底上げ)！！

太陽生命保険は保有するオフィスビルや福利厚生施設を有料老人ホームなどに改装します。日銀のマイナス金利政策で運用利回りが厳しいなかで、老朽化や低稼働率の物件を活用し、収益力を底上げするのが、狙いです。

高齢化で空室が目立っていた横浜市内の学生寮を10億円弱で改装し、今月上旬に有料老人ホームを開きました。ベネッセスタイルケアに運営を委託して、賃料収入を得る仕組みを取り入れます。

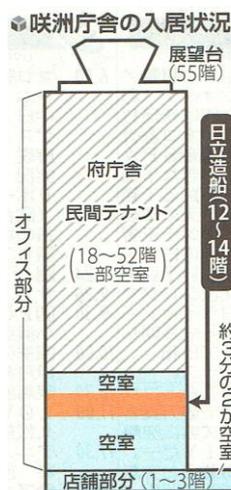
来年3月には大阪府吹田市に有料老人ホームと賃貸マンションを組み合わせた物件を開発。2018年以降も神奈川県か埼玉県で同様の施設を開くことを検討しています。年に1件のペースで物件の開発を進める方針で、投資利回りは3%程度を目安にします。

認知症と診断されると給付金が受け取れる保険を3月から取り扱っており、保険契約者に介護施設を取り次ぐサービスの導入も検討します。

太陽生命は都市部を中心にオフィスビルや福利厚生施設を300か所程度持っていて、老朽化した物件などが目立ち始めたため、高齢化社会にあわせた施設への改修で収益力を高めます。 (2016.6.27 日本経済新聞)

10. 咲洲庁舎オフィス初入居、賃料半額に！！

民間テナントの誘致が課題になっている大阪府第2庁舎の咲洲庁舎(旧WTC、大阪市住之江区、55階建)に、日立造船(同区)が約11カ月の期間限定で入居することがわかりました。賃料は従来の半額ほどに値下げです。府がビルを購入した2010年以降、オフィスの新規入居は初めて。



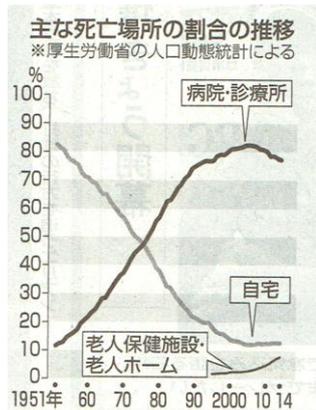
関係者によると、日立造船は本社の改修に伴い、8月から来年6月までの期間限定で入居します。12~14階の3フロア(計約3500平方メートル)で、期間中の賃料収入は約6000万円になる見通し。約360人が勤務する予定という。同社が工事期間中の入居先を探しているのを知った府が交渉していました。

咲洲庁舎は1~3階が店舗、4階以上がオフィス用スペースで、府の部局は主に18~27階に入っている。大阪市中心部から離れた立地のため、オフィス部分を使う民間事業者は購入時から入っていた6社にとどまり、全体の約4割は空室になっています。昨秋には初めて店舗部分の入居者募集にも踏み切ったが、応募はゼロでした。

府は10年にビルを約85億円で購入した際の鑑定結果に基づいて賃料を設定していたが、同社との交渉にあたって再鑑定を行い、賃料を値下げしました。今後、他のオフィス部分についても賃料を設定し直し、入居者の募集などを行う考えです。

(日本経済新聞 2016.7.1)

11. 「家出臨終」地域に差！！横須賀市2割超、鹿児島市8%



自宅で亡くなる「在宅死」について、厚生労働省は7月6日、市区町村別の全国集計結果を初めて公表しました。中核市など人口20万人以上の都市では、在宅死する人の割合に最大で約3倍の開きがありました。在宅医療の状況などが影響しているとみられます。多くの人が希望する「自宅での最期」が叶うかは地域ごとに異なる実態が明らかになりました。

厚労省は2014年の人口動態統計などから、在宅死や在宅医療に関する全国1741市区町村ごとのデータ集を作成。7月6日、同省のホームページで公開しました。

14年に在宅死した人の割合は全国平均で12.8%、市区町村別では、医療機関の少ない過疎地などで割合が高くなる傾向がみられた。全国で最も高かったのは伊豆諸島の東京都神津島

村で54.8%、2番目は鹿児島県与論町で50%と、いずれも離島でした。

中核市など人口20万人以上の都市では、神奈川県横須賀市が22.9%で最も高く、東京都葛飾区の21.7%が続いた。最も低かったのは鹿児島市の8.0%でした。

厚労省によると、24時間対応で往診している「在宅療養支援診療所」がない自治体が28%あり、こうした在宅医療の体制が手薄な自治体で在

人口20万人以上の自治体の在宅死の割合(%)

	高い市区町村	低い市区町村
①	神奈川県横須賀市 22.9	鹿児島市 8.0
②	東京都葛飾区 21.7	長崎県佐世保市 8.5
③	千葉県市川市 21.5	北海道旭川市 8.5
④	東京都新宿区 21.4	富山市 8.5
⑤	東京都墨田区 20.0	北九州市 8.7
⑥	東京都江戸川区 19.9	松江市 8.8
⑦	東京都豊島区 19.2	大阪府枚方市 9.0
⑧	千葉県船橋市 18.7	群馬県伊勢崎市 9.1
⑨	東京都江東区 18.7	新潟市 9.2
⑩	福島市 18.5	秋田市 9.2

K(注)厚労省の資料を基に作成

宅死の割合が低くなる傾向があります。同省は今後、各地の「在宅みとり」の考え方の違いなども含め、詳しく分析する。

一方、病院・診療所で亡くなる人の割合は、1951年の11.6%から14年に77.3%に上昇しました。自宅で最期を迎えることを望む患者がいる反面、家族が自宅でみとれないとして入院の継続を希望するケースがあります。入院の長期化は医療費の増加につながる。

このため、厚労省は7月6日、有識者による「全国在宅医療会議」を設置。在宅医療と自宅でのみとりを進める方針を検討します。

内閣府が12年度に行った意識調査では、最期を迎えたい場所で「自宅」と答えた人が55%を占めました。病院などの医療機関は28%にとどまりました。
(2016.7.7 日本経済新聞)

12. 住友不動産の「借金をして稼ぐ」戦略

売上高約8500億円に対して、有利子負債が約3兆円――。リスクに思えるが、逆に言えば「借金ができる」ことを強みに、他の大手2社に比べても高い利益率を誇る。新たに発表した中期経営計画でも増益基調を堅持する方針。だが、主力のオフィス、マンションともに、市場では先行きを懸念する声がある。どのように計画を実現していくのか。

住友不動産の主力事業は、ビル、分譲マンション、仲介、リフォームの「4本柱」。足元を見ると、ビルもマンションも好調。オフィスビルは足元では供給が逼迫しており、賃料更改のたびに値上げをしているが、「お客様から『仕方がないね』と言ってもらえる環境に入っている」(尾台氏)と値上げ基調が続く。マンションも5500戸を供給し、2年連続で販売ナンバーワン。

ただ、両事業に対しては先行きの不透明感を指摘する声も増えている。ビルに関しては19年にかけて、東京23区でオフィスビルの大量供給があり、その後に“崖”を迎えるのではないかと「2019年問題」が言われる。マンションも、特に東京23区を中心に値上がりが続いていることもあり、販売の鈍化が懸念される。

オフィスビルでは、バブル期の大量供給と、バブル崩壊による市況の急激な悪化を経験し、各社一斉に供給を止めた時期があった。その後、阪神・淡路大震災を経て、防災の必要性から建て替えが相次いで発生したのが「2003年問題」。集中的なビルの大量供給で市況が崩れた。その後も「2010年問題」と呼ばれる大量供給期があった。

都内で約200のオフィスビルを供給し、棟数ナンバーワン。『ビルの百貨店』として大・中・小様々なビルを用意し、様々なお客様のニーズにお応えできることが強み」という。

また、マンションに関しては「リーマンショック前の値上がり局面では、値上げが受け入れられなかった。しかし、今は当時の値段を超えて上昇しているが、それでも買ってもらっている」(同)という。

長期化する低金利環境に加え、日本銀行による「マイナス金利」政策導入は住友不動産にとって「プラスに働いている」(同)。長期低利の事業資金を獲得できる他、需要面ではマンション取得者が低利の住宅ローンを組むことができる。

住友不動産は足元で約3兆円の有利子負債を抱えており低金利環境はプラスだが、常に言われるのが「金利急騰リスク」。また、有利子負債の大きさを懸念する声もあるが、「我々は東京のオフィスビルが、最も安定的に長期間キャッシュフローを生み続ける試算だと考えている。しかも今は流動性が高い。自己資本が約9000億円、含み益が約1兆7000億円ある現状では取れないリスクではない。金融機関もそう考えているからこそ貸してくれている」(同)

都心部に一等地を持っていた三井不動産、三菱地所と違い、ビル事業では後発ながら、再開発による信用を地道に積み上げてきたことで体力をつけたからこそたどり着いた「借金して稼ぐ」戦略。今後、景気の下方局面が来た時に、改めてその実力が試される。

(2016.6.21号『財界』)

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/pages/info.html>)

希望しない <input type="checkbox"/>
(御名前)